BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LatarBelakang

1.1.1 Perkembangan Hotel di Kota Batu

Kota Batu merupakan salah satu kota Pariwisata di JawaTimur yang terletak di dataran tinggi, tentunya dengan udaranya yang relatif sejuk dan dingin sehingga wisatawan lokal dari kota-kota besar seperti Surabaya menjadikan Kota Batu sebagai pilihan tempat berlibur sejenak untuk sekedar melepas penat dari rutinitas. Di Kota Batu sendiri memiliki banyak destinasi wisata yang cukup beragam baik yang mengandalkan alam seperti pendakian Gunung Panderman, Wisata Songgoriti, Air Terjun Cuban Rondo, Wisata Desa Bunga, Wisata sayur, Wisata Agro dan juga wisata edukasi seperti Musium Satwa. Jatim Park, Pasar Malam yang berdekatan dengan alun-alun, BNS (Batu Night Spectacular) dan lain sebagainya.

Kota Batu merupakan kota di dataran tinggi yang jumlah hotel berbintangnya banyak di Propinsi Jawa Timur setelah Kota Surabaya begitu pula dengan jasa akomodasi lainnya juga banyak. Secara umum, seluruh daerah kecamatan di Kota Batu memiliki hoten dan usaha akomodasi lain (non bintang). Jika dirinci pe kecamatan, kecamatan Batu mempunyai hotel sejumlah 421 hotel dengan rincian 6 hotel bintang dan 415 hotel non bintang. Di kecamatan Bumiaji terdapat 40 hotel dengan rincian 3 hotel berbintang dan 37 hotel non bintang. Sedangkan di kecamatan Junrejo terdapat 12 hotel dimana satu di antaranya adalah hotel bintang. Penyebaran hotel atau akomodasi per kecamatan di Kota Batu tidak merata. Letak hotel terfokus pada kecamatan Batu terutama di wilayah Songgoriti dan di kecamatan Bumiaji daerah desa Punten. Dapat di maklumi karena pada daerah-daerah tersebut merupakan kawasan wisata yang mempunyai objek wisata cukup terkenal sejak dulu yaitu objek wisata Songgoriti. Di sekitar wilayah Songoriti tersebut banyak rumah penduduk yang difungsikan sebagai tempat penginapan maupun vila yang dikomersilkan.

Untuk tahun 2012 ini ada penambahan hotel berbintang 2 di Kota Batu The Singhasari Hotel and Resort dan Jambuluwuk Resort serta sekitar objek wisata Jatim Park dan Batu Night Spectacular (BNS). Pada wilayah perumahan penduduk di sekitar objek wisata Songgoriti juga terdapat penambahan jasa akomodasi yaitu rumah yang di jadikan tempat penginapan atau villa yang di komersilkan. Semakin hari semakin banyak penambahan jumlah jasa akomodasi karena sebagian besar masyarakat atau warga disana menyewakan sebagian rumah atau kamarnya untuk kepentingan komersial. Meskipun ada beberapa jasa akomodasi yang tutup namun banyak juga terjadi penambahannya pada tahun ini.

Selama tahun 2012 di Kota Batu juga ada penambahan beberapa hotel Bintang dengan fasilitas yang baik yang menyebardi seluruh wilayah Kota Batu. Beberapa hotel tersebut antara lain: Hotel Bintang Lima "Jambuluwuk Batu Resort and Convention Hall" dengan kapasitas kamar 100 dan 200 tempat tidur, serta "The Singhasari Resort Batu" dengan kapasitas kamar 193 dan tempat tidur 283 unit.

Sebagai industri yang bergerak dalam bidang jasa, industri perhotelan di wilayah Kota Batu, juga tidak dapat lepas dari sentra-sentra wisata baru yang banyak dibangun beberapa akhir tahun ini, juga tidak akan lepas dari kondisi persaingan yang ketat untuk memperebutkan pasar wisatawan, baik wisatawan domestik maupun mancanegara. Tujuan utama dari sebuah usaha perhotelan adalah untuk mendapatkan sebanyak mungkin tingkat hunian hotel, karena semakin tinggi tingkat hunian hotel menunjukkan besarnya keuntungan yang diperoleh dari bisnis perhotelan tersebut. Banyak sekali faktor yang berpengaruh terhadap tingkat hunian hotel, diantaranya adalah fasilitas hotel dan tarif atau harga dari hotel tersebut selain tentunya kualitas pelayanan, kepuasan konsumen maupun promosi.

Selain sebagai Kota Wisata dengan adanya penambahan objek-objek wisata baru, hotel-hotel di kota Batu juga banyak di gunakan untuk pelatihan-pelatihan, diklat-diklat maupun seminar baik oleh usahawan maupun birokrat-birokrat di propinsi Jawa Timur, sehingga dengan penambahan hotel-hotel baru masih masih banyak minat tamu hotel yang datang.

Menurut data Statistik Perhotelan kota Batu, jumlah semua kamar hotel yang tersedia tahun 2011-2013 berturut-turut 3840, 4216, 4937 kamar. Jika di akumulasikan dengan selisih penambahan kamar pertahun maka, jumlah kamar hotel di kota Batu akan bertambah 345 unit kamar pertahun . sementara di tahun 2015, di proyeksikan ada pertambahan sebanyak 690 unit kamar hotel. Menurut data Tingkat Penghunian Kamar di kota Batu pada tahun 2011-2013 jika diambil rata-rata maka didapati memiliki nilai okupansi sebesar 41%, bisa di pastikan pada tahun 2015 ada pertambahan kamar hotel sebanyak 282 unit.

Gambaran Umum Hotel di Kota Batu

Usaha perhotelan adalah salah satu kegiatan yang berkaitan langsung dengans sektor pariwisata. Saat ini jumlah Hotel bintang di Kota Batu sendiri ada 10 dan terus bertambah dari tahun ke tahun karena selaras juga dengan perkembangan pariwisatanya. Jika di lihat dari konsep hotel-hotel yang ada di Kota Batu sangat beragam dengan masing-masing konsep dan fasilitas yang di tawarkan, sebagai contoh Kusuma Agrowisata Hotel memiliki konsep hunian akomodasi yang terintregasi dengan wahana wisata agro. Berbagai manajemen hotel juga ikut mewarnai persaingan bisnis di sector perhotelan. Setiap manajemen pun berlomba-lomba menawarkan konsep dan pelayanan terbaik guna meningkatkan kualitas pelayanan kepada pengunjung atau tamu yang membutuhkan jasa akomodasi.

1.1.3 Aspek Kelayakan Fungsi dan Tapak

Lokasi tapak perancangan Hotel Wisata yang berada di jalan Oro- Oro Ombo dapat di identifikasi sebagai kawasan perdagangan jasa yang semakin berkembang. Area tersebut sesuai dengan peraturan pemerintah dalam RTRW (Rencana Detail Tata Ruang dan Wilayah), untuk pengembangan Fasilitas Akomodasi, dan berada desa Oro – oro ombo. Juga berdekatan dengan pusat kota terutama tujuan wisata BNS, Jatim Park 2 dan Batu Secret Zoo. Untuk dibangunya sebuah fasilitas akomodasi berupa hotel wisata kondisi lahan di lokasi ini sangat mendukung karena memiliki kemiringan lahan di bawah 15 % dan memiliki view pegunungan. Di daerah sekitar tapak pun juga jelas terlihat berbagai macam kegiatan pariwisata dengan hadirnya wahana wisata seperti BNS, restoran dan beberapa hotel seperti Pohon Inn dan Surya indah. Lokasi tapak pun juga strategis yakni sekitar 10-15 menit untuk menuju pusat Kota Batu di Alun-alun dan 5 menit untuk menuju Batu Secret Zoo. Serta berhadapan dengan wahana wisata BNS.

Aspek kelayakan fungsi untuk di bangunnya sebuah fasilitas akomodasi berupa hotel juga layak di pertimbangkan, beberapa faktor yang mempengaruhi kelayakan sebuah fungsi hotel yaitu:

- 1 Aksesibilitas, sebuah hotel harus memiliki atau dapat diakses dengan jalan-jalan utama di sebuah kota atau daerah dimana kelayakan jalan seperti lebar jalan, status jalan dan kondisi jalan juga patut di pertimbangkan. Pada tapak perancangan Hotel Wisata ini memiliki akses jalan raya yang memadai dengan lebar 12 meter dan kondisi aspal yang cukup baik mengingat daerah jalan raya Oro-oro Ombo merupakan daerah yang strategis sebagai kawasan wisata dan perdagangan jasa.
- 2. Lokasi dan Karakteristiknya, Lokasi Hotel sebaiknya terletak di daerah peristirahatan dan yang berdekatan dengan objek wisata seperti daerah pegunungan, daerah pantai, daerah permandian air panas, dan lain – lain. Lokasi Resort hotel juga harus mudah dicapai oleh kendaraan terutama kendaraan darat motor atau mobil. Karakteristik tapak perancangan Hotel Wisata yang berada di kawasan pun sudah sesuai karena berdekatan dengan beberapa lokasi wisata yakni BNS, batu secret zoo dan jatim park 3. Kemudian kondisi lingkungan dengan udara yang masih sejuk juga sebagai pertimbangan penting mengingat hotel yang akan di bangun adalah Hotel Wisata yang sebagian besar sasaran pasarnya adalah keluarga yang ingin berlibur.

Kebutuhan dan Target Pasar, Dengan menetapkan terlebih dahulu sasaran pasar yang potensial, menetapkan fasilitas dan komponennya yang fleksibel terhadap kemungkinan perubahan tuntutan pasar serta menetapkan fasilitas khusus hotel sebagai daya tarik tambahan bagi para tamu.Jumlah juga disesuaikan prediksi kebutuhan kamar beberapa tahun kedepan. Sesuai data yang diperoleh dari dinas pariwisata bahwa 65% pengunjung yang datang dan menginap di kota batu adalah keluarga dan sisanya individu serta pasangan. Maka dapat disimpulkan jika target pasar potensial adalah wisatawan keluarga yang terdiri dari suami, istri dan dua anak.

1.1 Identifikasi Masalah

- 1. Perlu adanya penambahan kamar hotel karena di proyeksi tiap tahun rata-rata ada penambahan 345 unit kamar tiap tahunnya .
- 2. Peningkatan Tingkat Penghunian Kamar (TPK) di kota Batu, harus di ikuti dengan penambahan fasilitas akomodasi berupa Hotel.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana merancang Hotel Wisata di Kota Batu?

1.3 Batasan Masalah

- 1. Merancang fasilitas akomodasi berupa Hotel Wisata di Kota Batu.
- 2. Tidak membahas mengenai perhitungan struktur secara rinci, namun menggunakan kajian dari studi komparasi.

1.4 Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan

Mengetahui proses perancangan fasilitas akomodasi Hotel Wisata di Kota Batu dengan kaidah perancangan hotel.

2. Manfaat

- a. Menambah referensi untuk perancangan Hotel Wisata di Kota Batu.
- b. Manfaat yang terkait juga adalah untuk mengetahui bagaimana cara merancang sebuah hotel.

1.5 Manfaat Penelitian

Dengan adanya fasilitas Akomodasi Hotel Wisata ini di Kota Batu dapat menunjang perkembangan di sektor pariwisata:

Sebagai referensi untuk mahasiswa arsitektur mengenai perancangan Hotel Wisata di Kota Batu

2. Bagi Pemerintah

- a. Dengan perancangan ini diharapkan dapat mendukung sektor pariwisata dalam hal penambahan Fasilitas Akomodasi di kawasan Kota Batu
- b. Membantu Meningkatkan program pemerintah dalam mengembangkan kualitas Kota Batu sebagai kota wisata

3. Bagi Masyarakat

- a. Jika di realisasikan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan bisnis di sekitar tapak Hotel Wisata tersebut.
- b. Memberikan peluang kerja bagi masyarakat sekitar apabila benar adanya direalisasikan.

Kerangka Pemikiran 1.6

LATAR BELAKANG

- 1.Perlu adanya penambahan fasilitas Hotel Wisata untuk menunjang kebutuhan kepariwisataan Kota Batu mengingat perkembangan hotel di Kota batu yang terus tumbuh pesat.
- 2.Kondisi geografis kota Batu yang sangat potensial untuk pengembangan sebuah bangunan akomodasi wisata yang memiliki konsep hijau karena iklim dan lingkungan Kota Batu menunjang.

RUMUSAN MASALAH

Bagaimana merancang fasilitas Hotel Wisata di Kota Batu?



