

Prinsip zonasi sebagai dasar perancangan bangunan hotel di kawasan jalan arteri perkotaan

Fikri Dewata Nugraha*, Hendratmo Cesmamulya

Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Aisyiyah Yogyakarta

*Email: fikridewata07@gmail.com, hendratmo.cesmamulya@unisayogya.ac.id

Abstrak

Bangunan hotel merupakan fasilitas komersial dengan kebutuhan ruang dan aktivitas yang kompleks, terutama ketika berada di kawasan jalan arteri yang memiliki tingkat lalu lintas dan kebisingan tinggi, sehingga pengaturan zonasi ruang menjadi aspek penting dalam menunjang kenyamanan pengguna dan efisiensi operasional bangunan. Zonasi yang tidak direncanakan secara tepat dapat menimbulkan konflik antar fungsi ruang, mengganggu sirkulasi, serta menurunkan kualitas pelayanan hotel. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penerapan prinsip zonasi bangunan hotel berdasarkan teori para ahli sebagai dasar perancangan bangunan hotel yang fungsional dan berkelanjutan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif melalui studi literatur terhadap teori zonasi arsitektur, meliputi pengelompokan ruang berdasarkan tingkat privasi dan interaksi, pemisahan zona publik, semi publik, privat, dan servis, serta penerapan prinsip ekologis dalam perancangan bangunan. Hasil kajian menunjukkan bahwa penerapan zonasi yang jelas dan terstruktur mampu meningkatkan kenyamanan pengguna, mengoptimalkan sirkulasi ruang, serta merespon kondisi lingkungan sekitar seperti kebisingan dan iklim mikro. Dengan demikian, prinsip zonasi menurut teori para ahli dapat dijadikan pedoman dalam perancangan bangunan hotel di kawasan jalan arteri agar tercipta bangunan yang efisien, nyaman, dan berfungsi optimal dalam jangka panjang.

Kata Kunci: hotel, zonasi, perancangan hotel, kenyamanan, kawasan jalan arteri

A zoning principles as a basis for hotel building design in urban arterial road areas

Abstract

Hotels are commercial facilities with complex spatial and operational requirements, particularly when located in arterial road areas characterized by high traffic intensity and noise levels, making spatial zoning a crucial aspect in supporting user comfort and operational efficiency. Improper zoning can lead to conflicts between spatial functions, disrupt circulation, and reduce the overall quality of hotel services. This study aims to examine the application of hotel building zoning principles based on architectural theories as a foundation for designing functional and sustainable hotel buildings. A descriptive qualitative method is employed through a literature review of architectural zoning theories, including spatial grouping based on levels of privacy and interaction, the separation of public, semi-public, private, and service zones, and the application of ecological principles in building design. The findings indicate that clear and well-structured zoning improves user comfort, optimizes spatial circulation, and effectively responds to surrounding environmental conditions such as noise and microclimate. Therefore, zoning principles derived from architectural theories can serve as guidelines for designing hotel buildings in arterial road areas to achieve efficiency, comfort, and long-term functionality.

Keywords: hotel, zoning, hotel design, comfort, arterial road area

1. Pendahuluan

Jalan Arteri Jogja-Solo merupakan salah satu koridor utama di wilayah Jawa Tengah bagian selatan yang memiliki peran strategis dalam menghubungkan Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Kota Surakarta. Koridor ini tidak hanya berfungsi sebagai jalur transportasi regional dengan intensitas lalu lintas yang tinggi, tetapi juga menjadi tulang punggung pergerakan ekonomi antarwilayah (Samosir et al., 2021). Tingginya mobilitas manusia dan barang di sepanjang jalur ini mendorong berkembangnya berbagai aktivitas ekonomi, seperti perdagangan, jasa, dan industri pendukung pariwisata. Keberadaan fungsi-fungsi tersebut menjadikan kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo sebagai ruang perkotaan yang

dinamis dan kompleks, dengan tekanan penggunaan lahan yang terus meningkat seiring pertumbuhan aktivitas regional (Sumarsono & Fauziah, 2013).

Dalam konteks pengembangan pariwisata, Kabupaten Klaten yang berada di sepanjang koridor Jalan Arteri Jogja-Solo menempati posisi strategis sebagai wilayah transit sekaligus destinasi wisata. Klaten tidak hanya berperan sebagai daerah perlintasan bagi wisatawan yang melakukan perjalanan antara Yogyakarta dan Surakarta, tetapi juga memiliki potensi wisata alam, budaya, dan religi yang mampu menarik kunjungan secara mandiri (Rizki & Yulia, 2024). Kondisi ini menuntut tersedianya infrastruktur pendukung pariwisata yang memadai, termasuk akomodasi, transportasi, dan fasilitas layanan wisata lainnya (Vajirakachorn & Chongwatpol, 2017). Tanpa dukungan infrastruktur yang terencana dengan baik, potensi pariwisata yang dimiliki berisiko tidak berkembang secara optimal dan berkelanjutan (Zainudin & Sidiq, 2021).

Perkembangan sektor pariwisata di kawasan Jawa Tengah, khususnya di sepanjang koridor Jalan Arteri Jogja-Solo, menunjukkan tren peningkatan signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Menurut laporan (World Tourism Organization (UNWTO), 2025), pertumbuhan mobilitas wisatawan domestik terus meningkat, yang berdampak terhadap kebutuhan layanan akomodasi (UNWTO, 2025). Pertumbuhan aktivitas pariwisata perkotaan juga disebutkan dapat menimbulkan tekanan pada infrastruktur layanan seperti hotel dan fasilitas pendukung lainnya (Vajirakachorn & Chongwatpol, 2017). Kontribusi ekonomi pariwisata yang kuat ditandai oleh permintaan akomodasi yang meningkat, sehingga menempatkan kebutuhan perancangan hotel sebagai aspek penting dalam perencanaan daerah tujuan wisata ("The Economics of Tourism Research," 2001). Selanjutnya, perencanaan fasilitas yang responsif terhadap pertumbuhan kunjungan wisatawan menjadi perhatian utama dalam tata ruang kawasan perkotaan yang berkembang (Bramwell & Lane, 1993). Kenaikan mobilitas wisatawan domestik juga menuntut kapasitas akomodasi yang adaptif terhadap dinamika transportasi dan jaringan regional seperti koridor Jogja-Solo.

Namun demikian, lonjakan jumlah kunjungan wisatawan belum sepenuhnya diimbangi dengan ketersediaan fasilitas pendukung, terutama akomodasi. Di kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo, persebaran hotel berbintang masih relatif terbatas dan cenderung terkonsentrasi pada pusat-pusat aktivitas tertentu, sehingga belum mampu menjangkau seluruh potensi kawasan secara merata. Di sisi lain, jumlah hotel non-bintang justru mengalami penurunan dari sekitar 1.750 unit pada tahun 2019 menjadi sekitar 1.700 unit pada tahun 2023 (BPS Jawa Tengah, 2024). Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara permintaan dan kapasitas akomodasi, khususnya di kawasan strategis dengan intensitas kunjungan yang tinggi, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan penurunan kualitas pelayanan wisata apabila tidak direspons melalui perencanaan dan perancangan akomodasi yang tepat.

Selain persoalan kuantitas, kualitas perancangan bangunan hotel juga menjadi isu penting. Kawasan jalan arteri memiliki karakteristik lingkungan yang kompleks, seperti kepadatan lalu lintas, tingkat kebisingan yang tinggi, serta aktivitas komersial yang berlangsung sepanjang hari (Adams et al., 2001; Zain Ma'arif & Dewi Lestari, 2022). Tanpa perencanaan ruang yang matang, keberadaan hotel di kawasan ini berpotensi menurunkan kenyamanan pengguna, baik dari sisi akustik, visual, maupun sirkulasi. Dalam konteks tersebut, prinsip zonasi menjadi elemen fundamental dalam perancangan bangunan hotel. Zonasi berfungsi untuk mengelompokkan ruang berdasarkan tingkat privasi, fungsi, dan intensitas aktivitas, sehingga hubungan antar ruang dapat terorganisasi secara sistematis (Aulya & Winarso, 2015). Penerapan zonasi yang tepat memungkinkan pemisahan yang jelas antara zona publik, semi-publik, privat, dan servis, sekaligus meminimalkan konflik aktivitas di dalam bangunan (Samian & Jordan, 2024; Syagata & Kurniati, 2019).



Gambar 1. Pemetaan Zonasi

Penerapan prinsip zonasi juga berkontribusi terhadap efisiensi operasional hotel. Pengaturan sirkulasi tamu, staf, dan servis yang terpisah dapat meningkatkan efektivitas pelayanan serta mengurangi potensi gangguan antar aktivitas. Selain itu, zonasi yang responsif terhadap kondisi tapak memungkinkan pengendalian dampak lingkungan, seperti kebisingan dan polusi dari jalan arteri, melalui penempatan ruang yang strategis dan penggunaan elemen perancangan yang adaptif.(Lathifunisa & Supratiwi, 2025; Rahmawati et al., 2025) Lebih lanjut, zonasi dalam perancangan hotel tidak hanya berorientasi pada aspek fungsional, tetapi juga berpotensi mendukung pembentukan identitas arsitektur yang kontekstual. Zona publik dapat dirancang sebagai ruang representatif yang mengakomodasi nilai-nilai lokal, budaya, dan karakter kawasan Klaten, sehingga hotel berperan sebagai bagian integral dari lingkungan sekitarnya, bukan sekadar bangunan komersial (Syagata & Kurniati, 2019).

Berdasarkan uraian tersebut, penerapan prinsip zonasi dalam perancangan bangunan hotel di kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo menjadi pendekatan yang relevan dan strategis. Pendekatan ini diharapkan mampu menjawab kebutuhan akomodasi yang meningkat, meningkatkan kualitas kenyamanan dan efisiensi bangunan, serta mendukung pengembangan kawasan jalan arteri sebagai koridor pariwisata dan ekonomi yang berkelanjutan.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-kualitatif yang bertujuan untuk memahami dan menginterpretasikan fenomena perancangan hotel di kawasan jalan arteri secara kontekstual dan mendalam (Prakoso, 2021). Pendekatan ini dipilih karena mampu menggambarkan kondisi eksisting kawasan, karakteristik aktivitas pariwisata, serta kebutuhan ruang bangunan hotel tanpa melakukan pengujian hipotesis statistik. Tahap awal penelitian dilakukan melalui studi literatur yang mencakup teori zonasi arsitektur, prinsip perancangan hotel, serta kajian perancangan bangunan pada kawasan jalan arteri sebagai dasar konseptual dan analitis(Melfianora, 2019).

Selanjutnya, penelitian memanfaatkan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Jawa Tengah dan Badan Pusat Statistik Kabupaten Klaten. Data tersebut meliputi jumlah perjalanan wisatawan nusantara di Jawa Tengah yang mencapai 134,59 juta perjalanan serta jumlah kunjungan wisatawan di Kabupaten Klaten sebesar 6,86 juta kunjungan pada tahun 2024. Selain itu, dianalisis pula data ketersediaan akomodasi, baik hotel berbintang yang berjumlah sekitar 300 unit per tahun maupun hotel non bintang yang berkisar 1.700 unit. Analisis data sekunder ini digunakan untuk mengidentifikasi

kesenjangan antara permintaan wisatawan dan ketersediaan akomodasi di kawasan penelitian (Sulung & Muspawi, 2024).

Tahap berikutnya adalah observasi lapangan yang dilakukan di sepanjang jalur arteri Jogja–Solo, dengan fokus pada titik-titik strategis di wilayah Kabupaten Klaten, terutama yang berdekatan dengan akses jalan tol dan destinasi wisata utama. Observasi ini mencakup pengamatan kondisi tapak, pola lalu lintas, tingkat kebisingan, intensitas aktivitas kawasan, serta potensi dan kendala lingkungan yang memengaruhi perancangan bangunan hotel. Data hasil observasi digunakan untuk memperkuat analisis kontekstual dan memastikan kesesuaian antara konsep desain dan kondisi nyata di lapangan (Siti Romdona et al., 2025).

Tahap akhir penelitian berupa sintesis desain, yaitu pengintegrasian hasil studi literatur, analisis data sekunder, dan observasi lapangan untuk merumuskan konsep penerapan zonasi dalam perancangan bangunan hotel. Sintesis ini menghasilkan pengaturan zona publik, semi-publik, dan privat yang disesuaikan dengan karakteristik kawasan jalan arteri serta kebutuhan wisatawan. Melalui tahapan tersebut, penelitian ini diharapkan mampu menghasilkan rumusan zonasi hotel yang fungsional, kontekstual, dan responsif terhadap dinamika pariwisata di kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo (Prasetyo et al., 2023)

3. Hasil dan Pembahasan

Bagian hasil dan pembahasan ini menguraikan temuan penelitian yang diperoleh melalui tahap pengumpulan data sebagai dasar perumusan konsep zonasi bangunan hotel di kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo. Pembahasan difokuskan pada integrasi antara teori zonasi arsitektur, prinsip perancangan ekologis, studi preseden hotel internasional, serta data sekunder perkembangan pariwisata dan akomodasi, guna menjelaskan keterkaitan antara kondisi empiris kawasan dan kebutuhan perancangan ruang hotel. Melalui analisis tersebut, diharapkan dapat diidentifikasi prinsip-prinsip zonasi yang relevan dan kontekstual sebagai landasan dalam merancang bangunan hotel yang fungsional, nyaman, dan adaptif terhadap karakter kawasan jalan arteri.

3.1. Tahap Pengumpulan Data

Tahap pengumpulan data merupakan fondasi utama dalam merumuskan konsep zonasi bangunan hotel di kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo. Mengingat karakter kawasan yang memiliki intensitas lalu lintas tinggi, tingkat kebisingan signifikan, serta dinamika aktivitas ekonomi dan pariwisata yang kompleks, diperlukan kerangka acuan yang komprehensif agar perancangan hotel tidak hanya memenuhi aspek fungsional, tetapi juga mampu beradaptasi secara ekologis dan kontekstual. Data yang dikumpulkan pada tahap ini meliputi teori zonasi arsitektur, prinsip perancangan ekologis, studi preseden hotel internasional, serta data sekunder terkait perkembangan pariwisata dan akomodasi.

3.1.1. Teori Zonasi Arsitektur

Hasil kajian teori zonasi arsitektur menunjukkan bahwa pengelompokan ruang berdasarkan tingkat privasi dan intensitas interaksi pengguna merupakan prinsip fundamental dalam perancangan bangunan hotel. Menurut Francis D.K. Ching, ruang dalam bangunan dapat diklasifikasikan ke dalam zona publik, semi publik, privat, dan servis, yang masing-masing memiliki karakter aktivitas dan kebutuhan ruang yang berbeda (Ching, 2007). Dalam konteks hotel, zona publik seperti lobi, restoran, ruang pertemuan, dan area komersial berfungsi sebagai ruang dengan tingkat aksesibilitas tinggi dan interaksi intensif, sehingga membutuhkan keterbukaan visual dan kemudahan sirkulasi (Adams et al., 2001).

Zona semi publik, seperti lounge dan ruang rapat, berperan sebagai ruang transisi yang melayani kebutuhan sosial tamu dengan tingkat privasi yang lebih terkontrol. Zona privat yang terdiri atas kamar tamu menuntut tingkat kenyamanan, keamanan, dan ketenangan yang tinggi, sehingga harus dipisahkan secara jelas dari aktivitas publik. Sementara itu, zona servis seperti dapur, laundry, housekeeping, dan area teknis memerlukan sirkulasi tersendiri agar aktivitas operasional hotel tidak mengganggu kenyamanan tamu (Kemp, 1996a). Temuan ini menegaskan bahwa pemisahan zonasi yang jelas merupakan kunci untuk mencegah konflik fungsi, meningkatkan efisiensi sirkulasi, serta

mendukung kualitas pelayanan hotel, khususnya pada kawasan jalan arteri dengan intensitas aktivitas yang tinggi.

3.1.2. Prinsip Ekologis dalam Zonasi Bangunan

Selain aspek fungsional, hasil pengumpulan data menunjukkan bahwa prinsip ekologis memiliki peran yang sangat penting dalam penentuan zonasi bangunan hotel, khususnya pada kawasan jalan arteri dengan intensitas aktivitas dan kebisingan yang tinggi. Mengacu pada pemikiran Heinz Frick, perancangan zonasi bangunan tidak hanya berfokus pada keterkaitan antar ruang secara internal, tetapi juga harus mempertimbangkan respon bangunan terhadap kondisi lingkungan sekitarnya, seperti iklim tropis, orientasi matahari, arah angin, dan tingkat kebisingan (H. F. Frick & Suskiyatno, 1998; H. Frick & Mulyani, 2006). Pendekatan ini sejalan dengan konsep bioclimatic architecture yang menekankan pentingnya integrasi desain bangunan dengan karakter iklim lokal guna meningkatkan kenyamanan termal dan efisiensi energi (Olgyay, 2015)

Dalam konteks kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo, orientasi bangunan menjadi faktor krusial untuk mengoptimalkan pencahayaan alami dan ventilasi silang, sehingga dapat mengurangi ketergantungan pada sistem mekanis dan konsumsi energi bangunan (Givoni, 1998). Penempatan zona privat pada sisi tapak yang lebih tenang atau menjauh dari sumber kebisingan lalu lintas merupakan strategi ekologis yang efektif untuk meningkatkan kualitas akustik dan kenyamanan tamu hotel, sebagaimana ditegaskan dalam kajian perancangan bangunan komersial di lingkungan perkotaan padat (Kemp, 1996b). Selain itu, penggunaan material lokal yang ramah lingkungan tidak hanya berkontribusi pada keberlanjutan bangunan, tetapi juga memperkuat identitas lokal kawasan dan mengurangi jejak karbon konstruksi (SEDDON, 1993)

Penyediaan ruang hijau sebagai elemen transisi antar zona berfungsi sebagai buffer ekologis yang mampu mereduksi kebisingan, menyaring pandangan visual dari aktivitas jalan arteri, serta menciptakan iklim mikro yang lebih nyaman bagi pengguna bangunan (H. Frick & Suskiyatno, 2007; Givoni, 1998). Dengan demikian, penerapan prinsip ekologis dalam zonasi bangunan hotel tidak hanya mendukung keberlanjutan lingkungan, tetapi juga berkontribusi langsung terhadap peningkatan kualitas ruang, efisiensi operasional, dan kenyamanan pengguna hotel dalam jangka panjang.

3.1.3. Studi Preseden Hotel Internasional

Hasil analisis terhadap studi preseden hotel internasional, seperti Hotel Noom Abidjan Plateau di Pantai Gading dan Premier Inn Wiesbaden City Centre di Jerman, menunjukkan adanya pola zonasi ruang yang konsisten serta adaptif terhadap konteks kawasan perkotaan dengan intensitas aktivitas dan mobilitas yang tinggi. Pada kedua preseden tersebut, zona publik seperti lobi, restoran, dan area penerima tamu ditempatkan di lantai dasar bangunan untuk memaksimalkan aksesibilitas, visibilitas, dan keterhubungan langsung dengan ruang kota di sekitarnya. Penempatan zona publik di lantai bawah ini sejalan dengan prinsip perancangan hotel yang menekankan kemudahan orientasi dan kenyamanan awal bagi pengguna (Adams et al., 2001).

Zona privat berupa kamar tamu secara konsisten ditempatkan di lantai atas atau pada bagian tapak yang lebih terlindung dari kebisingan jalan dan aktivitas publik. Strategi ini bertujuan untuk menciptakan suasana yang lebih tenang, aman, dan privat bagi tamu, sekaligus menjaga kualitas kenyamanan akustik dan visual ruang hunian (Ching, 2007; Olgyay, 2015). Sementara itu, zona servis seperti dapur, laundry, ruang mekanikal, dan area operasional staf ditempatkan di basement atau bagian belakang tapak dengan jalur sirkulasi tersendiri, sehingga interaksi antara aktivitas tamu dan staf dapat diminimalkan. Pola zonasi ini terbukti meningkatkan efisiensi operasional hotel serta mendukung kelancaran alur kerja internal tanpa mengganggu pengalaman menginap tamu (Kemp, 1996).

Temuan dari studi preseden tersebut menunjukkan bahwa penerapan zonasi yang jelas dan hierarkis mampu merespons tantangan lingkungan perkotaan secara efektif, baik dari aspek fungsi, kenyamanan, maupun operasional bangunan. Oleh karena itu, pola zonasi dari preseden hotel internasional ini menjadi referensi penting dalam merumuskan konsep zonasi (Kemp, 1996b) hotel di kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo, dengan penyesuaian terhadap karakter lalu lintas yang padat, skala kawasan regional, serta kondisi sosial dan budaya lokal yang melekat pada konteks perancangan.

3.1.4. Data Sekunder Perkembangan Pariwisata dan Akomodasi

Data sekunder yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik Jawa Tengah dan Badan Pusat Statistik Kabupaten Klaten memperkuat urgensi perancangan hotel baru dengan pendekatan zonasi yang tepat dan terstruktur. Peningkatan jumlah perjalanan wisatawan nusantara di Jawa Tengah yang mencapai 134,59 juta perjalanan pada tahun 2024, serta 6,86 juta kunjungan wisatawan ke Kabupaten Klaten, menunjukkan adanya tekanan yang semakin besar terhadap ketersediaan fasilitas pendukung pariwisata, khususnya akomodasi (BPS Jawa Tengah, 2025; BPS Kabupaten Klaten, 2024). Fenomena ini sejalan dengan teori pengembangan destinasi pariwisata yang menyatakan bahwa pertumbuhan kunjungan wisatawan harus diimbangi dengan penyediaan infrastruktur yang memadai agar tidak menurunkan kualitas pengalaman wisata dan daya dukung kawasan (Inskeep, 1991).

Di sisi lain, data menunjukkan bahwa jumlah hotel berbintang di wilayah ini masih relatif terbatas, yaitu sekitar 300 unit, sementara jumlah hotel non-bintang justru mengalami penurunan menjadi sekitar 1.700 unit dalam beberapa tahun terakhir (BPS Jawa Tengah, 2025). Ketimpangan antara pertumbuhan wisatawan dan kapasitas akomodasi tersebut mengindikasikan adanya kesenjangan struktural dalam penyediaan fasilitas penginapan, terutama di kawasan strategis dengan intensitas lalu lintas dan aktivitas ekonomi yang tinggi. Kondisi ini berpotensi menimbulkan permasalahan lanjutan, seperti kepadatan kawasan, penurunan kualitas pelayanan, dan ketidakefisienan operasional akomodasi yang ada (Adams et al., 2001; Kemp, 1996).

Dalam konteks tersebut, penerapan zonasi bangunan hotel yang terencana dengan baik menjadi strategi penting untuk memastikan bahwa bangunan hotel baru tidak hanya mampu menampung kebutuhan wisatawan, tetapi juga beradaptasi dengan karakter kawasan jalan arteri yang kompleks. Zonasi yang jelas antara area publik, semi publik, privat, dan servis memungkinkan pengelolaan ruang yang lebih efisien, peningkatan kenyamanan pengguna, serta optimalisasi sirkulasi dan operasional bangunan (Ching, 2007). Dengan demikian, data sekunder tidak hanya berfungsi sebagai pendukung konteks empiris, tetapi juga menjadi dasar argumentatif yang kuat dalam perumusan konsep zonasi hotel yang responsif terhadap kebutuhan pasar pariwisata dan berorientasi pada keberlanjutan kawasan.

3.2. Tahap Analisis dan Perbandingan

Tahap analisis dan perbandingan dilakukan untuk mensintesis berbagai prinsip zonasi yang diperoleh dari teori para ahli, prinsip ekologis, studi preseden hotel, serta kondisi empiris kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo. Pada tahap ini, setiap temuan tidak hanya dipaparkan secara deskriptif, tetapi dibandingkan dan diuji relevansinya terhadap karakter kawasan yang memiliki intensitas lalu lintas tinggi, tingkat kebisingan signifikan, dan dinamika aktivitas pariwisata yang kompleks. Analisis ini bertujuan untuk merumuskan prinsip zonasi yang paling sesuai dan aplikatif sebagai dasar perancangan bangunan hotel di kawasan jalan arteri.

Hasil analisis menunjukkan bahwa penataan zonasi hotel harus didasarkan pada tingkat aksesibilitas dan privasi ruang. Zona publik, seperti lobi, restoran, dan ruang pertemuan, idealnya ditempatkan pada area yang mudah diakses dari jalan utama guna mendukung keterhubungan dengan lingkungan sekitar dan meningkatkan visibilitas bangunan. Sebaliknya, zona privat berupa kamar tamu perlu ditempatkan pada area yang lebih terlindung, baik secara horizontal maupun vertikal, untuk menjamin kenyamanan, ketenangan, dan kualitas istirahat pengguna. Prinsip ini sejalan dengan teori zonasi arsitektur yang menekankan hierarki ruang sebagai mekanisme pengendalian interaksi dan aktivitas dalam bangunan.

Selanjutnya, analisis terhadap aspek operasional menunjukkan pentingnya pemisahan sirkulasi antara tamu dan staf. Pada kawasan jalan arteri dengan aktivitas tinggi, percampuran sirkulasi berpotensi menimbulkan konflik fungsi, mengganggu kenyamanan tamu, serta menurunkan efisiensi pelayanan hotel. Oleh karena itu, zona servis seperti dapur, laundry, dan area housekeeping harus dirancang dengan jalur sirkulasi tersendiri yang terhubung langsung dengan area kerja staf, tanpa harus melewati zona publik dan privat. Prinsip ini diperkuat oleh studi preseden hotel internasional yang menunjukkan bahwa pemisahan sirkulasi secara konsisten mampu meningkatkan efektivitas operasional dan kualitas pengalaman menginap.

Analisis perbandingan juga menegaskan bahwa zonasi bangunan hotel harus responsif terhadap kondisi lingkungan sekitar, khususnya orientasi matahari, arah angin, dan sumber kebisingan. Pada kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo, paparan kebisingan lalu lintas menjadi faktor dominan yang perlu

diantisipasi melalui penempatan zona privat di sisi tapak yang lebih tenang atau menjauh dari jalan utama. Selain itu, orientasi ruang yang memperhatikan arah matahari dan angin memungkinkan optimalisasi pencahayaan alami dan ventilasi silang, sehingga mendukung efisiensi energi dan kenyamanan termal bangunan. Pendekatan ini menunjukkan keterkaitan erat antara prinsip zonasi dan strategi perancangan ekologis.

Lebih lanjut, hasil analisis menunjukkan bahwa vegetasi dan ruang terbuka dapat berfungsi sebagai elemen zonasi yang efektif, khususnya sebagai zona transisi atau buffer antara ruang publik dan privat. Penempatan vegetasi di area tengah tapak atau sebagai selubung bangunan berperan dalam meredam kebisingan, menyaring pandangan, serta menciptakan kualitas visual dan iklim mikro yang lebih baik. Zona transisi ini tidak hanya berfungsi secara ekologis, tetapi juga secara psikologis, dengan membantu pengguna beradaptasi dari ruang publik yang dinamis menuju ruang privat yang lebih tenang.

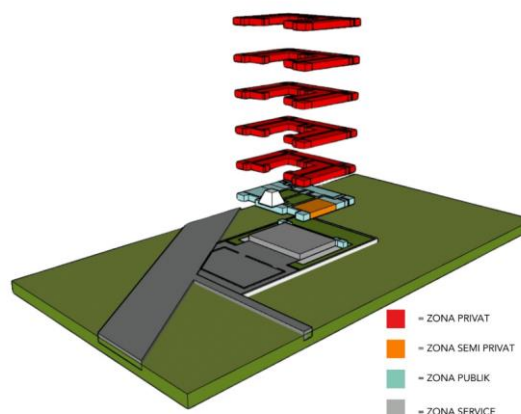
Berdasarkan tahap analisis dan perbandingan tersebut, dapat disimpulkan bahwa penerapan zonasi hotel di kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo harus mengintegrasikan hierarki ruang, efisiensi sirkulasi, respon terhadap lingkungan, dan peran ruang hijau sebagai elemen penghubung. Prinsip-prinsip ini tidak berdiri sendiri, melainkan saling terkait dan membentuk satu kesatuan strategi perancangan yang kontekstual. Dengan demikian, hasil analisis ini menjadi dasar yang kuat untuk tahap sintesis desain zonasi hotel yang mampu menjawab kebutuhan fungsional, kenyamanan pengguna, serta tantangan lingkungan kawasan jalan arteri.

3.3. Tahap Sintesis Konsep Zonasi Hotel

Tahap sintesis merupakan proses pengintegrasian seluruh hasil analisis teoritis, kontekstual, dan preseden ke dalam satu konsep zonasi hotel yang utuh dan aplikatif. Sintesis ini bertujuan untuk merumuskan pola penataan ruang hotel yang tidak hanya memenuhi kebutuhan fungsional dan operasional, tetapi juga mampu merespons karakter kawasan jalan arteri Jogja-Solo yang memiliki intensitas lalu lintas dan tingkat kebisingan tinggi. Konsep zonasi yang dihasilkan disusun berdasarkan aspek privasi, sirkulasi, ekologis, dan fungsi ruang sebagai dasar perancangan bangunan hotel yang efisien, nyaman, dan berkelanjutan.

3.3.1. Zonasi Berdasarkan Tingkat Privasi

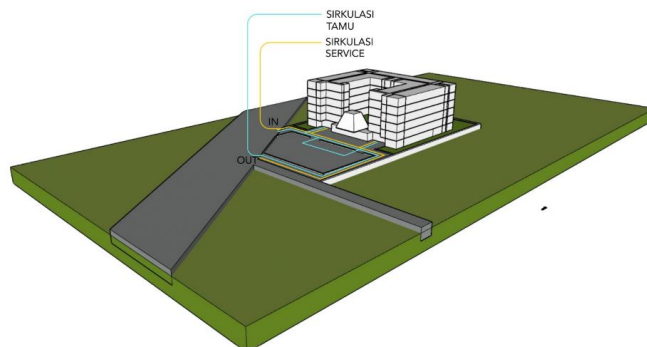
Zonasi berdasarkan tingkat privasi dirumuskan dengan pendekatan vertikal untuk menciptakan hierarki ruang yang jelas dan menghindari konflik aktivitas. Zona servis ditempatkan pada lantai basement sebagai area dengan tingkat privasi tertinggi bagi operasional staf, meliputi dapur, laundry, ruang teknis, dan area utilitas. Penempatan ini bertujuan untuk menyembunyikan aktivitas servis dari area publik serta menjaga kualitas visual dan kenyamanan tamu. Lantai dasar (lantai 1) difungsikan sebagai zona publik dan semi publik yang memiliki tingkat aksesibilitas tinggi, seperti lobi, restoran, lounge, dan ruang rapat, sehingga mudah dijangkau oleh tamu maupun pengunjung non-menginap. Sementara itu, zona privat berupa kamar tamu ditempatkan pada lantai 2 ke atas untuk menciptakan suasana yang lebih tenang, aman, dan terlindungi dari kebisingan jalan arteri, sekaligus meningkatkan kualitas istirahat dan privasi pengguna hotel.



Gambar 2. Zonasi Berdasarkan Tingkat Privasi

3.3.2. Zonasi Berdasarkan Sistem Sirkulasi

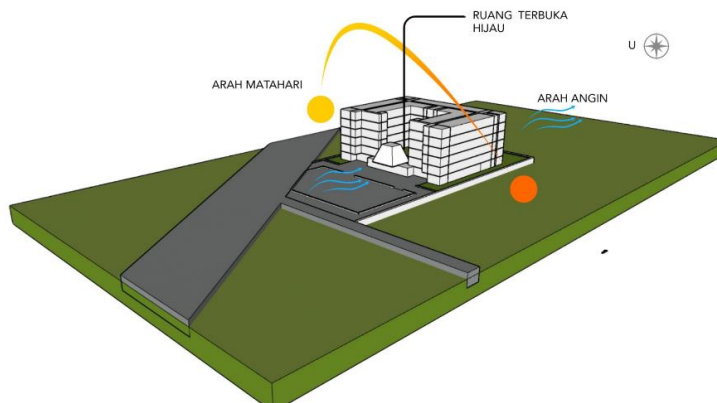
Sintesis zonasi juga mempertimbangkan pemisahan sistem sirkulasi antara tamu dan staf sebagai strategi utama dalam meningkatkan efisiensi operasional hotel. Jalur sirkulasi tamu dirancang terpusat pada area publik dan privat dengan akses vertikal berupa lift dan tangga utama yang langsung terhubung dari lobi menuju kamar tamu. Sebaliknya, sirkulasi staf diarahkan melalui jalur servis tersendiri yang terkoneksi langsung dengan basement, dapur, dan area teknis, tanpa harus melewati ruang-ruang publik. Pemisahan ini tidak hanya mengurangi potensi gangguan visual dan akustik, tetapi juga mempercepat alur kerja staf, meningkatkan keamanan, serta menciptakan pengalaman ruang yang lebih eksklusif bagi tamu.



Gambar 3. Zonasi Berdasarkan Berdasarkan Sistem Sirkulasi

3.3.3. Zonasi Berbasis Pendekatan Ekologis

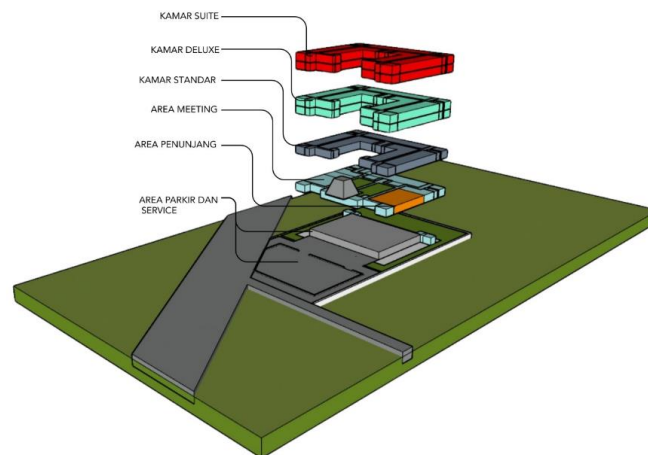
Dalam konteks kawasan jalan arteri yang memiliki tingkat kebisingan dan polusi tinggi, zonasi ekologis menjadi elemen penting dalam sintesis konsep perancangan. Vegetasi ditempatkan pada sisi tengah tapak sebagai zona transisi atau buffer ekologis yang berfungsi mereduksi kebisingan dari arah jalan utama, menyaring debu dan polusi udara, serta memperbaiki iklim mikro kawasan. Selain fungsi ekologis, ruang hijau ini juga dirancang sebagai ruang sosial terbuka yang dapat dimanfaatkan oleh tamu untuk beristirahat, berinteraksi, atau melakukan aktivitas rekreasi ringan. Dengan demikian, vegetasi tidak hanya berperan sebagai elemen estetis, tetapi juga sebagai penghubung antara zona publik dan privat yang memperkuat kualitas lingkungan dan kenyamanan pengguna hotel.



Gambar 4. Zonasi Berbasis Pendekatan Ekologis

3.3.4. Zonasi Berdasarkan Fungsi Ruang

Sintesis akhir zonasi hotel dirumuskan dengan pengelompokan ruang berdasarkan fungsi utama bangunan, yaitu zona publik, semi publik, privat, dan servis. Zona publik mencakup lobi dan restoran yang berfungsi sebagai ruang penerima dan pusat aktivitas sosial hotel. Zona semi publik meliputi fasilitas sosial seperti lounge, ruang rapat, dan area pertemuan yang dapat digunakan oleh tamu maupun pengunjung tertentu dengan tingkat kontrol akses. Zona privat difokuskan pada kamar tamu yang dirancang untuk memberikan kenyamanan, ketenangan, dan privasi optimal. Sementara itu, zona servis mencakup dapur, laundry, ruang teknis, dan area utilitas yang ditempatkan secara strategis agar mendukung operasional hotel tanpa mengganggu aktivitas utama tamu. Pengelompokan fungsi ini memastikan setiap ruang bekerja secara sinergis dalam mendukung kinerja bangunan hotel secara keseluruhan.



Gambar 5. Zonasi Berdasarkan Fungsi Ruang

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian dan analisis, dapat disimpulkan bahwa penerapan prinsip zonasi merupakan dasar yang sangat penting dalam perancangan bangunan hotel di kawasan jalan arteri perkotaan. Zonasi yang dirancang secara sistematis dan terstruktur memungkinkan pengelompokan ruang berdasarkan tingkat privasi, fungsi, dan intensitas aktivitas, sehingga mencegah konflik antar ruang, meningkatkan efisiensi sirkulasi, serta menjaga kualitas pengalaman tamu. Zona publik, semi publik, privat, dan servis harus ditempatkan secara strategis, dengan mempertimbangkan aksesibilitas, kenyamanan, serta keamanan pengguna hotel.

Selain aspek fungsional, penerapan prinsip ekologis juga menjadi faktor kunci dalam perancangan zonasi. Orientasi bangunan terhadap matahari dan arah angin, penempatan zona privat pada sisi yang lebih tenang, serta penyediaan vegetasi sebagai buffer ekologis mampu mereduksi kebisingan, meningkatkan kenyamanan termal, dan memperbaiki kualitas mikroklimat. Pendekatan ini tidak hanya mendukung efisiensi energi dan kenyamanan akustik, tetapi juga memperkuat identitas lokal dan keberlanjutan bangunan.

Studi preseden hotel internasional menunjukkan konsistensi pola zonasi yang adaptif terhadap karakter kawasan perkotaan dengan mobilitas tinggi. Zona publik ditempatkan di lantai dasar untuk memaksimalkan keterhubungan dengan lingkungan sekitar, zona privat di lantai atas untuk menjaga ketenangan dan keamanan, serta zona servis di basement atau area belakang untuk memisahkan jalur sirkulasi staf dan tamu. Temuan ini memberikan acuan praktis dalam merumuskan konsep zonasi hotel di Jalan Arteri Jogja-Solo dengan penyesuaian konteks lokal. Data sekunder pariwisata dan akomodasi dari Badan Pusat Statistik menunjukkan peningkatan signifikan jumlah wisatawan dan tekanan terhadap kapasitas hotel yang ada. Hal ini menegaskan urgensi pengembangan hotel baru yang dirancang secara efisien, kontekstual, dan responsif terhadap kebutuhan wisatawan serta karakter kawasan. Zonasi yang tepat menjadi strategi penting untuk memastikan hotel dapat berfungsi optimal, melayani kebutuhan pengguna, dan beradaptasi terhadap kompleksitas kawasan jalan arteri. Tahap analisis dan

perbandingan menunjukkan bahwa prinsip hierarki ruang, pemisahan sirkulasi tamu dan staf, respons terhadap kondisi lingkungan, serta penggunaan vegetasi sebagai elemen transisi saling terkait membentuk strategi perancangan yang kontekstual. Sintesis konsep zonasi hotel mengintegrasikan seluruh aspek tersebut, menghasilkan penataan ruang yang fungsional, nyaman, dan adaptif terhadap dinamika kawasan perkotaan.

Dengan demikian, perancangan hotel berbasis prinsip zonasi dapat menjadi pedoman strategis dalam mengembangkan akomodasi perkotaan yang efisien, ramah lingkungan, dan berkelanjutan. Pendekatan ini tidak hanya meningkatkan kualitas pengalaman menginap bagi tamu, tetapi juga mendukung pengelolaan kawasan jalan arteri sebagai koridor ekonomi dan pariwisata yang dinamis. Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan bahwa penerapan prinsip zonasi merupakan fondasi utama dalam perancangan bangunan hotel, yang mengharmoniskan aspek fungsional, operasional, ekologis, dan kontekstual. Implementasi prinsip-prinsip ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi perancang, pengelola, dan pemangku kepentingan dalam mewujudkan hotel yang efisien, nyaman, dan berkelanjutan di kawasan perkotaan dengan intensitas aktivitas tinggi.

5. Ucapan terimakasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dalam penyusunan artikel ini. Penghargaan khusus disampaikan kepada Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah dan Kabupaten Klaten atas penyediaan data sekunder pariwisata dan akomodasi yang menjadi dasar analisis. Penulis juga berterima kasih kepada para ahli arsitektur dan literatur internasional yang menjadi rujukan teori zonasi dan perancangan hotel, sehingga konsep zonasi yang dirumuskan dapat relevan dan adaptif terhadap kondisi kawasan Jalan Arteri Jogja-Solo. Dukungan dari Dosen Pembimbing Bapak Hendratmo Cesmamulya dan Universitas 'Aisyiyah Yogyakarta juga sangat berarti dalam kelancaran penelitian ini. Semoga hasil kajian ini dapat memberikan kontribusi nyata bagi pengembangan perencanaan hotel yang fungsional, nyaman, dan berkelanjutan di kawasan perkotaan

Daftar Pustaka

- Adams, L., Penner, R. H., & Rutes, W. A. (2001). Hotel Design Planning and Development. In *Revista Brasileira de Linguística Aplicada* (Vol. 5, Issue 1). <https://revistas.ufrj.br/index.php/rce/article/download/1659/1508%0Ahttp://hipatiapress.com/hpjournals/index.php/qre/article/view/1348%5Cnhttp://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/09500799708666915%5Cnhttps://mckinseyonsociety.com/downloads/reports/Educa>
- Aulya, D. M., & Winarso, H. (2015). Dinamika Harga Lahan Zona Nilai Tanah Kawasan TOD Dukuh Atas Dan Kawasan TOD Harmoni. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, November.
- BPS Jawa Tengah. (2024). *Perkembangan Pariwisata Jawa Tengah Desember 2024*.
- BPS Jawa Tengah. (2025). *Provinsi Jawa Tengah Dalam Angka 2025*.
- BPS Kabupaten Klaten. (2024). *Kabupaten Klaten dalam Angka 2024*.
- Bramwell, B., & Lane, B. (1993). Interpretation and sustainable tourism: The potential and the pitfalls. *Journal of Sustainable Tourism*, 1(2). <https://doi.org/10.1080/09669589309450706>
- Ching, F. D. K. (2007). *Architecture: Form, Space, and Order*. John Wiley & Sons. <http://www.amazon.co.uk/Architecture-Francis-D-K-Ching/dp/0471752169>
- Frick, H. F., & Suskiyatno, B. (1998). Seri Eko-Arsitektur. *Dasar-Dasar Eko-Arsitektur*.
- Frick, H., & Mulyani, T. H. (2006). *Arsitektur Ekologis*. https://books.google.co.id/books?id=t3zPqTnRjX0C&dq=wrong+diet+pills&source=gbs_navlink_s
- Frick, H., & Suskiyatno, B. (2007). Dasar - Dasar Arsitektur Eko-arsitektur 1. *Yogyakarta: Kanisius*.
- Givoni, B. (1998). Climate considerations in building and urban design. *Building*, 241–300. http://books.google.com/books?id=MGkArZ_berAC&pgis=1
- Kemp, A. (1996a). Hotels and resorts: planning, design and refurbishment. *International Journal of Hospitality Management*, 15(1), 89–91. [https://doi.org/10.1016/s0278-4319\(96\)90041-9](https://doi.org/10.1016/s0278-4319(96)90041-9)
- Kemp, A. (1996b). Hotels and resorts: planning, design and refurbishment. *International Journal of Hospitality Management*, 15(1), 89–91. [https://doi.org/10.1016/s0278-4319\(96\)90041-9](https://doi.org/10.1016/s0278-4319(96)90041-9)

- Lathifunisa, H. A., & Supratiwi. (2025). Evaluasi Kebijakan Pengendalian Pembangunan Hotel Di Kota Yogyakarta (Studi Perwali Kota Yogyakarta Nomor 138 Tahun 2021). *Journal of Politik Dan Pemerintahan*, (tidak ter((tidak tersedia)).
- Melfianora. (2019). Penulisan Karya Tulis Ilmiah dengan Studi Literatur. *Open Science Framework*.
- Olgyay, V. (2015). PREFACE TO THE 2015 EDITION. In *Design with Climate*. <https://doi.org/10.1515/9781400873685-001>
- Prakoso, L. Y. (2021). Deskriptif Kualitatif Methode. *Defense Study*, October.
- Prasetyo, S. A., Miarsono, H., Pradini, P. S., Putri, I. M. M., & Herol, H. (2023). Peningkatan Konektivitas Penghuni ke Lingkungan Alam Melalui Desain Arsitektur Biophilic. *JURNAL TEKNIK SIPIL*, 4(2). <https://doi.org/10.37366/jts.v4i2.3941>
- Rahmawati, A., Afrianti, M., Utami, K. J., & Saksono, H. (2025). High-Volume, Short-Duration Tourism: Fenomena Baru Industri Perhotelan dalam Mendorong Pertumbuhan Ekonomi Daerah NTB. *Aletheia: Jurnal Sosial & Humaniora, Inovasi, Ekonomi, Dan Edukasi*, 2(1). <https://doi.org/10.63892/aletheia.2.2025.39-48>
- Rizki, W. F., & Yulia, A. C. (2024). KLATEN CONVENTION AND EXHIBITION CENTRE BERBASIS INDUSTRI MICE TOURISM. *Journal of Architecture Cultural and Tourism Studies*, 2(2). <https://doi.org/10.36728/jacts.v2i2.4068>
- Samian, R., & Jordan, N. A. (2024). PENERAPAN KONSEP LIVABLE STREET DALAM PENATAAN KORIDOR JALAN MULAWARMAN KOTA BALIKPAPAN. *Tata Kota Dan Daerah*, 16(2). <https://doi.org/10.21776/ub.takoda.2024.016.02.1>
- Samosir, H. I., Primandhana, W. P., & Wahed, M. (2021). Analisis Potensi Sektor Ekonomi Di Kota Solo dan Semarang Provinsi Jawa Tengah dan Kota Yogyakarta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. *Syntax Idea*, 3(5).
- SEDDON, J. (1993). Green Architecture: Design for a Sustainable Future. *Journal of Design History*, 6(3), 217–218. <https://doi.org/10.1093/jdh/6.3.217>
- Siti Romdona, Silvia Senja Junista, & Ahmad Gunawan. (2025). TEKNIK PENGUMPULAN DATA: OBSERVASI, WAWANCARA DAN KUESIONER. *JISOSEPOL: Jurnal Ilmu Sosial Ekonomi Dan Politik*, 3(1). <https://doi.org/10.61787/taceee75>
- Sulung, U., & Muspawi, M. (2024). Memahami Sumber Data Penelitian: Primer Sekunder dan Tersier. *Jurnal Edu Research : Indonesian Institute For Corporate Learning And Studies (IICLS)*, 5(3).
- Sumarsono, A., & Fauziah, M. (2013). EVALUASI KONDISI PERKERASAN , PENANGANAN DAN NILAI SISA DAN METODE MEKANISTIK EMPIRIK (Studi Kasus : Jalan Jogja-Solo Km 14 + 800 – 16 + 800). *Jurnal Teknik*, 9(1).
- Syagata, Y., & Kurniati, R. (2019). Ruang. *Ruang*, 5(1).
- The Economics of Tourism Research. (2001). *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 1(1). <https://doi.org/10.1080/15022250127789>
- Vajirakachorn, T., & Chongwatpol, J. (2017). Application of business intelligence in the tourism industry: A case study of a local food festival in Thailand. *Tourism Management Perspectives*, 23, 75–86. <https://doi.org/10.1016/J.TMP.2017.05.003>
- World Tourism Organization (UNWTO). (2025). *International tourism highlights, 2025 edition: Key findings*. UNWTO.
- Zain Ma'arif, G., & Dewi Lestari, A. (2022). KAJIAN PEMENUHAN PERSYARATAN TEKNIS JALAN PADA JARINGAN JALAN ARTERI PRIMER. *Jurnal Penelitian Sekolah Tinggi Transportasi Darat*, 13(1). <https://doi.org/10.55511/jpsttd.v13i1.634>
- Zainudin, M., & Sidiq, M. N. (2021). Web GIS Pemetaan Objek Wisata Kabupaten Klaten. *Jurnal Geodika*, 5(2).