

BAB II

TINJAUAN PROYEK

Pada bab II ini akan dibahas mengenai tinjauan hotel, tinjauan hotel resor, tinjauan mengenai pelaku, tuntutan serta persyaratan bangunan hotel resor atau disebut dengan standar kebutuhan perencanaan dan perancangan hotel resor dan tinjauan bangunan hotel resor sejenis. Adapun pembahasan pada isi dari bab ini pada akhirnya menjawab standar kebutuhan perencanaan dan perancangan hotel resor. Standar kebutuhan perancangan tersebut antara lain standar perencanaan hotel resor, standar perencanaan hotel resor, persyaratan-persyaratan khusus dan kriteria, serta tuntutan perancangan hotel. Pembahasan pada bab II ini menjadi standar pedoman dalam perancangan hotel resor.

2.1. Tinjauan Hotel

Tinjauan umum hotel membahas antara lain mengenai pengertian hotel, sejarah perhotelan di Indonesia, karakteristik hotel, klasifikasi hotel dan macam-macam tipe hunian. Pembahasan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan hotel tersebut perlu dibahas secara rinci. Adapun pembahasan mengenai pengertian, sejarah, karakteristik, klasifikasi, macam tipe hunian hotel dan jenis-jenis hotel menjadi pedoman dan referensi bagi proses perencanaan dan perancangan hotel.

2.1.1. Pengertian Hotel

Pengertian hotel dapat diperoleh dari berbagai macam sumber. Sumber-sumber pengertian yang dipilih menyesuaikan dengan kondisi di Indonesia dan dipadukan dengan sejarah yang membentuk kata hotel. Pengertian-pengertian berikut bersumber dari surat keputusan dari pemerintah melalui Menparpostel dan Menteri Perhubungan serta tinjauan etimologi.

Menurut SK Menparpostel No.KM 34/HK 103/MPPT-87, hotel merupakan suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh

bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan pemerintah. Sedangkan menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan RI No., PM 10/PW-301/Phb. 77, tanggal 12 Desember 1977, hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan, berikut makan dan minum.

Tabel 2.1. Matriks Pengertian Hotel

Sumber	Bentuk	Jasa	Sistem
Etimologi	rumah besar	penginapan dan tempat istirahat sementara waktu	sewa
SK Menparpostel	sebagian atau seluruh bangunan	penginapan, makan dan minum, serta jasa lainnya	komersial
SK Menteri Perhubungan	akomodasi	penginapan berikut makan dan minum	komersial

Sumber: Analisis Penulis

Dengan demikian berdasarkan beberapa pengertian tersebut ditemukan beberapa kata kunci yang membentuk pengertian hotel yang lebih menyeluruh. Hotel dapat diartikan sebagai sebuah bangunan atau sebagian bangunan atau rumah yang berukuran besar yang biasa disebut bangunan akomodasi yang menyediakan jasa penginapan sebagai tempat istirahat sementara waktu, makan dan minum serta dapat ditambahkan jasa lain yang dikelola secara komersial.

2.1.2. Sejarah Perhotelan di Indonesia

Sejarah perhotelan di Indonesia merupakan titik awal dari perkembangan hotel saat ini. Sejarah perhotelan turut mempengaruhi bagaimana wujud hotel di masa sekarang. Berikut penjelasan mengenai sejarah perhotelan di Indonesia yang disadur dari tulisan “Sejarah Perhotelan di Indonesia” pada situs www.arsitehotelindonesia.blogspot.com.

Indonesia telah dikenal di dunia pariwisata sejak sebelum Perang Dunia ke I. Jumlah wisatawan yang berkunjung masih terbilang ribuan. Seiring dengan perkembangan kedatangan wisatawan asing ke Indonesia dimana mereka memerlukan sarana akomodasi pariwisata yang memadai, maka semasa penjajahan kolonial Belanda, mulailah berkembang hotel-hotel di Indonesia. Hotel-hotel yang sudah hadir pada saat itu diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Jakarta, dibangun Hotel Des Indes, Hotel Der Nederlanden, Hotel Royal dan Hotel Rijswijk.
2. Surabaya, berdiri Hotel Sarkies dan Hotel Oranje.
3. Semarang, berdiri Hotel Du Pavillion.
4. Malang, Palace Hotel.
5. Solo, Slier Hotel.
6. Yogyakarta, Grand Hotel (sekarang Hotel Garuda)
7. Bandung, Hotel Savoy Homann, Hotel Preanger dan Pension Van Hangel (kini Hotel Panghegar).
8. Bogor, Hotel Salak.
9. Medan, Hotel de Boer dan Hotel Astoria.
10. Makasar, Grand Hotel dan Staat Hotel.

Kebanyakan hotel-hotel itu sampai sekarang masih ada. Beberapa menjadi *heritage*. Beberapa ada yang sudah direnovasi menjadi lebih baik dan ada juga yang dibangun ulang secara total sehingga tidak ada lagi bentuk aslinya. Setelah periode pemerintahan orde baru, pembangunan dan kehadiran hotel di Indonesia jauh dan sangat berkembang pesat. Apalagi setelah masuknya beberapa manajemen hotel internasional yang banyak merambah ke kota-kota besar di Indonesia. Sejalan dengan berkembangnya hotel di indonesia, wajah arsitektur hotel di Indonesia pun sangat berkembang dan inovatif.

Dengan demikian wajah perhotelan sekarang telah menjadi sedemikian berkembang dan inovatif. Wajah yang sekaran hadir setelah masuknya beberapa manajemen hotel internasional. Akan tetapi hotel-hotel yang turut ambil bagian dari sejarah perhotelan di Indonesia tetap menjadi tonggak perkembangan hotel yang turut memberi pengaruh kepada dunia perhotelan masa kini.

2.1.3. Karakteristik Hotel

Karakteristik hotel merupakan sifat khusus dalam industri hotel yang tidak dimiliki oleh industri-industri lainnya. Karakteristik industri hotel merupakan hal yang harus dipahami sebelum membuat perencanaan sebuah bangunan hotel. Bangunan hotel dibangun berdasarkan sifat atau karakter dari industri hotel itu sendiri. Berikut karakteristik hotel yang membedakan hotel dengan industri lainnya berdasarkan tulisan “Definisi, Karakteristik, Jenis dan Klasifikasi Hotel” yang disadur dari situs www.jurnal-sdm.blogspot.com :

1. Industri hotel tergolong industri yang padat modal serta padat karya, hal ini berarti, dalam pengelolaannya memerlukan modal usaha yang besar dengan tenaga kerja yang banyak pula.
2. Dipengaruhi oleh keadaan dan perubahan yang terjadi pada sektor ekonomi, politik, sosial, budaya dan keamanan sesuai dengan keberadaan hotel tersebut.
3. Hotel menghasilkan dan memasarkan produknya bersamaan dengan tempat jasa pelayanannya dihasilkan.
4. Beroperasi selama 24 jam sehari, tanpa adanya hari libur dalam pelayanan jasa terhadap pelanggan hotel dan masyarakat pada umumnya.
5. Memperlakukan pelanggan seperti raja selain juga memperlakukan pelanggan sebagai partner dalam usaha, karena jasa pelayanan hotel sangat tergantung pada banyaknya pelanggan yang menggunakan fasilitas hotel tersebut.

Dengan demikian, berdasarkan karakteristik hotel tersebut ditemukan beberapa sifat industri hotel yang memberi dampak cukup signifikan dalam proses perencanaan bangunannya. Adapun karakter penting tersebut antara lain dalam hal jumlah tenaga kerja, sifatnya yang memasarkan produk bersamaan tempat dengan proses produksi jasanya dihasilkan, sistem operasinya yang 24 jam sehari tanpa hari libur. Karakter-karakter ini harus mendapat perhatian khusus demi tercapainya perencanaan bangunan yang matang.

2.1.4. Klasifikasi Hotel

Klasifikasi atau penggolongan hotel ialah suatu sistem pengelompokan hotel-hotel ke dalam berbagai kelas atau tingkatan berdasarkan ukuran penilaian tertentu. Hotel dapat dikelompokkan ke dalam berbagai kriteria menurut kebutuhannya, namun ada beberapa kriteria yang dianggap paling lazim digunakan. Sementara itu di Indonesia sendiri pada tahun 1970 pemerintah menentukan klasifikasi hotel berdasarkan penilaian-penilaian tertentu dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Luas Bangunan
2. Bentuk Bangunan
3. Perlengkapan (fasilitas)
4. Mutu Pelayanan

Namun pada tahun 1977 ternyata sistem klasifikasi tersebut dianggap tidak sesuai lagi. Maka dengan Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. PM. 10/PW. 301/Pdb – 77 tentang usaha dan klasifikasi hotel ditetapkan bahwa penilaian klasifikasi hotel secara minimum didasarkan pada :

1. Jumlah Kamar
2. Fasilitas
3. Peralatan yang tersedia
4. Mutu Pelayanan

Berdasarkan klasifikasi hotel di Indonesia yang dikeluarkan oleh peraturan pemerintah, Deparpostel dan dibuat oleh Dirjen Pariwisata dengan SK : Kep-22/U/VI/78, hotel-hotel di Indonesia kemudian digolongkan ke dalam 5 (lima) kelas hotel, yaitu hotel bintang 1 hingga hotel bintang 5. Hotel-hotel yang tidak bisa memenuhi standar kelas tersebut ataupun yang berada di bawah standar minimum yang ditentukan oleh Menteri Perhubungan disebut Hotel Non Bintang.

Peraturan mengenai penggolongan kelas hotel kembali berubah pada tahun 2002. Berdasarkan Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata No. KM 3/HK 001/MKP 02 tentang penggolongan kelas hotel, bobot penilaian aspek mutu pelayanan lebih tinggi dibandingkan dengan aspek fasilitas bangunannya. Walaupun demikian seorang perencana dan perancang bangunan yang ingin

membuat sebuah hotel khususnya hotel resor dapat mengacu pada ketentuan dan kriteria klasifikasi hotel yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pariwisata tahun 1995. Akan tetapi untuk jumlah kamar tidak diharuskan sesuai dengan golongan kelas hotel asalkan seimbang dengan fasilitas penunjang serta seimbang antara pendapatan dan pengeluaran dari hotel tersebut. Hal ini berdasarkan Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata Nomor. KM 3/HK 001/MKP/02.

Dengan demikian berdasarkan klasifikasi hotel tersebut, hotel resor yang akan dibangun harus memiliki klasifikasi yang jelas. Perencanaan dan perancangan hotel resor harus mencermati dasar penilaian klasifikasi hotel bintang, meliputi jumlah kamar (tidak diharuskan), fasilitas, peralatan dan mutu layanan. Hal ini dilakukan agar tercapai tujuan dari dilakukannya penggolongan kelas hotel.

2.1.5. Macam-Macam Tipe Hunian Hotel

Pada golongan hotel bintang terdapat klasifikasi pembagian kamar. Kamar merupakan zona privat yang diperuntukkan hanya bagi tamu hotel yang memesan kamar. Terdapat berbagai macam tipe kamar hunian menurut jumlah tempat tidur, letak kamar dan fasilitas. Pembagian tipe kamar ini dilakukan berdasarkan jenis-jenis wisatawan yang menginap. Pembagian kamar juga menentukan tingkat kenyamanan dan harga yang ditawarkan untuk tiap kamarnya. Berikut beberapa tipe kamar berdasarkan pembagian jumlah tempat tidur, jumlah ruangan, posisi, arah hadap dan peruntukkan berdasarkan tulisan “Definisi, Karakteristik, Jenis dan Klasifikasi Hotel” yang disadur dari situs www.jurnal-sdm.blogspot.com :

1. Tipe kamar menurut jumlah tempat tidur.

- (1) *Single Room*, adalah kamar yang memiliki satu tempat tidur untuk satu orang tamu.
- (2) *Twin Room*, adalah kamar yang memiliki dua tempat tidur untuk dua orang tamu.
- (3) *Double Room*, adalah kamar yang memiliki satu tempat tidur besar untuk dua orang tamu.

- (4)*Double – double*, adalah kamar yang memiliki dua kamar masing-masing dengan tempat tidur berukuran *double* untuk empat orang tamu.
- (5)*Triple Room*, adalah kamar yang memiliki *double bed* untuk dua orang ditambah dengan *extra bed*.
2. Tipe kamar menurut jumlah ruangan.
- (1)*Junior Suite Room*, adalah sebuah kamar besar yang terdiri dari ruang tidur dan ruang tamu.
- (2)*Suite Room*, adalah kamar yang terdiri dari dua bagian, yaitu kamar tidur untuk dua orang ditambah ruang tamu, ruang makan, dan sebuah dapur kecil.
- (3)*President Suite Room*, adalah kamar yang terdiri dari tiga kamar besar, yaitu kamar tidur tamu, kamar tamu, ruang makan, dan sebuah dapur kecil.
3. Tipe kamar menurut posisi dan kedekatan kamar.
- (1)*Connecting Room*, adalah kamar yang terdiri dari dua buah kamar berdekatan, dan antara kamar yang satu dengan yang lain dihubungkan oleh sebuah pintu.
- (2)*Adjoining Room*, adalah dua buah kamar yang berdekatan dan tidak mempunyai pintu penghubung atau *side by side*.
4. Tipe kamar menurut arah hadap kamar.
- (1)*Inside Room*, adalah kamar-kamar yang menghadap ke bagian belakang hotel (*facing the back*).
- (2)*Outside Room*, adalah kamar-kamar yang menghadap ke jalan raya (*facing the street*).
- (3)*Lanais*, adalah kamar-kamar dengan teras/balkon yang berlokasi menghadap ke kolam atau kebun.
- (4)*Cabana*, adalah kamar-kamar yang berlokasi di kawasan pantai atau kolam renang. Kamar ini dilengkapi dengan atau tanpa tempat tidur. Lokasi kamar biasanya terpisah dari gedung utama (*main building*).

5. Tipe kamar menurut peruntukan penghuni.

(1) *House Used Room*, adalah kamar yang diperuntukkan bagi staf hotel yang mempunyai otoritas dan digunakan untuk tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu karena dinas.

Dengan demikian terdapat berbagai macam tipe kamar sesuai dengan kebutuhan, keadaan, dan kondisi tapak masing-masing hotel. Setiap hotel apalagi pada hotel berbintang, harus memiliki kamar dengan tipe-tipe tertentu disesuaikan dengan kelasnya. Tipe kamar dapat menjadi acuan macam hunian yang seperti apa yang akan ditawarkan dalam perencanaan hotel resor.

2.1.6. Jenis-Jenis Hotel

Jenis-jenis hotel dapat dilihat dari berbagai aspek. Jenis hotel menentukan bagaimana hotel tersebut memposisikan dirinya dalam fasilitas dan pelayanan tambahannya diluar standar pelayanan hotel yang sudah ditetapkan. Berikut jenis-jenis hotel berdasarkan lokasi dimana hotel dibangun yang disadur dari tulisan "*Resor Hotel*" pada situs www.studioarsitektur-uh.tripod.com :

1. *City Hotel*

Hotel yang berlokasi di perkotaan, biasanya diperuntukkan bagi masyarakat yang bermaksud tinggal untuk sementara. *City Hotel* disebut juga sebagai hotel transit karena biasanya dihuni oleh para pelaku bisnis yang memanfaatkan fasilitas dan pelayanan bisnis yang disediakan oleh hotel tersebut.

2. *Residential Hotel*

Hotel yang berlokasi di pinggiran kota besar yang jauh dari keramaian kota, tetapi mudah mencapai tempat-tempat kegiatan usaha. Hotel ini berlokasi di daerah-daerah tenang, terutama karena diperuntukkan bagi masyarakat yang ingin tinggal dalam waktu lama, dilengkapi dengan fasilitas tempat tinggal yang lengkap.

3. *Resort Hotel*

Hotel yang berlokasi di daerah dengan pemandangan yang indah seperti di daerah pegunungan biasa disebut *mountain hotel*, atau di tepi pantai biasa disebut *beach hotel*, di tepi danau biasa disebut *lake hotel*, atau ditepi aliran sungai biasa disebut *river hotel*. Hotel seperti ini terutama diperuntukkan bagi keluarga yang ingin beristirahat pada hari-hari libur atau bagi mereka yang ingin berekreasi.

4. Motel (*Motor Hotel*)

Hotel yang berlokasi di pinggiran atau disepanjang jalan raya yang menghubungkan satu kota dengan kota besar lainnya, atau di pinggiran jalan raya dekat dengan pintu gerbang atau batas kota besar. Hotel ini diperuntukkan sebagai tempat istirahat sementara bagi mereka yang melakukan perjalanan dengan menggunakan kendaraan umum atau mobil sendiri. Oleh karena itu hotel ini menyediakan fasilitas garasi mobil.

Menurut jumlah kamarnya, jenis hotel dibagi menjadi 3 kategori. *Small hotel* adalah hotel dengan jumlah kamar paling rendah, maksimal 25 kamar. *Medium hotel* adalah hotel dengan jumlah kamar menengah, yaitu antara 26 – 299 kamar. *Large hotel* adalah hotel dengan jumlah kamar tertinggi, yaitu minimal 300 kamar. Sedangkan menurut lokasinya, hotel dibedakan menjadi *downtown hotel*, *suburban hotel*, dan *urban hotel*. *Downtown hotel* adalah hotel yang lokasinya berdekatan dengan pusat perdagangan dan perbelanjaan. *Suburban hotel* adalah hotel yang lokasinya berada di pinggir kota. Sedangkan *urban hotel* adalah hotel yang berada jauh dari pusat kota, untuk wisata dan rekreasi.

Dengan demikian berdasarkan jenis-jenis hotel yang ada, perencanaan dan perancangan hotel resor yang akan dibangun merupakan jenis *beach resort hotel* atau hotel resor yang terletak di tepi pantai. Menurut jumlah kamarnya hotel resor di Pantai Siung merupakan *medium hotel*. Sedangkan menurut lokasinya termasuk *urban hotel*. Perencanaan hotel resor cenderung berpedoman pada *beach resort hotel*, *medium hotel* dan *urban hotel* yang sudah lebih dulu muncul.

2.1.7. Resume

Dengan demikian berdasarkan tinjauan terhadap hotel, diantaranya mencakup pengertian hotel, sejarah perhotelan, karakteristik hotel, klasifikasi hotel, macam tipe hunian hotel dan jenis-jenis hotel, hotel dapat dijelaskan secara umum berkaitan dengan aspek perencanaan dan perancangan bangunannya. Masing-masing poin pada penjelasan hotel memberikan gambaran dasar tentang bagaimana merancang sebuah hotel berdasarkan arti, sejarah, karakter, klasifikasi, tipe hunian dan jenisnya.

2.2. Tinjauan Hotel Resor

Tinjauan mengenai hotel resor membahas hal-hal yang berhubungan dengan hotel resor. Mulai dari pengertian hotel resor, faktor-faktor yang mempengaruhi keberadaannya beserta tanggapannya, karakteristik dan klasifikasi hotel resor, dan prinsip desain hotel resor. Adapun pembahasan tersebut menjadi pedoman dan referensi bagi proses perencanaan dan perancangan hotel resor di Pantai Siung.

2.2.1. Pengertian Hotel Resor

Hotel resor secara kebahasaan terdiri dari dua suku kata, yaitu hotel dan resor. Pengertian hotel sudah dijabarkan sebelumnya, yaitu bangunan yang menyediakan jasa penginapan ditambah makan dan minum serta dapat ditambahkan jasa lainnya yang dikelola secara komersial. Berikut beberapa pengertian resor menurut beberapa pakar dan instansi :

1. Resor adalah suatu perubahan tempat tinggal untuk sementara bagi seseorang di luar tempat tinggalnya dengan tujuan antara lain untuk mendapatkan kesegaran jiwa dan raga serta hasrat ingin mengetahui sesuatu. Dapat juga dikaitkan dengan kepentingan yang berhubungan dengan kegiatan olahraga, kesehatan, konvensi, keagamaan serta keperluan usaha lainnya. (*Dirjen Pariwisata , Pariwisata Tanah air Indonesia, hal. 13, November, 1988*) kesehatan, konvensi, keagamaan serta keperluan usaha lainnya.

2. Resor adalah sebuah tempat menginap dimana mempunyai fasilitas khusus untuk kegiatan bersantai dan berolah raga seperti tenis, golf, spa, *tracking*, dan *jogging*, bagian *concierge* berpengalaman dan mengetahui betul lingkungan resor, bila ada tamu yang mau *hitch-hiking* berkeliling sambil menikmati keindahan alam sekitar. Sebuah resor sebaiknya mempunyai lahan yang ada kaitannya dengan objek wisata, oleh sebab itu sebuah hotel resor berada pada perbukitan, pegunungan, lembah, pulung kecil dan juga pinggir pantai. (Nyoman.S. Pendit. Ilmu Pariwisata, Jakarta : Akademi Pariwisata Trisakti, 1999)
3. Resor adalah sebuah kawasan yang terencana yang tidak hanya sekedar untuk menginap tetapi juga untuk istirahat dan rekreasi. (Chuck Y. Gee, *Resort Development and Management*, Watson-Guption Publication 1988,h)

Tabel 2.2. Matriks Pengertian Resor

Sumber	Fungsi	Lokasi
Dirjen Pariwisata	Tempat tinggal sementara	Di luar tempat tinggal sebenarnya
Nyoman S. Pendit	Tempat menginap dengan fasilitas khusus	Lahan yang ada kaitannya dengan objek wisata (pegunungan, bukit, lembah, pinggir pantai)
Chuck Y. Gee	Menginap, istirahat dan rekreasi	Kawasan terencana

Sumber: Analisis Penulis

Dari beberapa pengertian tersebut ditemukan beberapa kata kunci yang membentuk pengertian resor yang lebih menyeluruh. Adapun resor dapat diartikan sebagai kawasan terencana yang terletak pada lahan yang ada kaitannya dengan objek wisata, yang memiliki fungsi sebagai tempat menginap, istirahat dan rekreasi dengan tambahan fasilitas khusus. Fasilitas khusus dapat berupa fasilitas olahraga, kesehatan, konvensi, keagamaan serta keperluan usaha lainnya.

Dengan demikian hotel resor dapat diartikan sebagai bangunan atau kawasan terencana yang berlokasi pada lahan yang ada kaitannya dengan objek wisata. Bangunan atau kawasan ini menyediakan jasa penginapan, makan dan minum, fasilitas rekreasi dan istirahat. Tambahan fasilitas yang dapat disertakan yaitu fasilitas khusus dan fasilitas lainn yang dikelola secara komersial.

2.2.2. Faktor Penyebab Munculnya Hotel Resor

Faktor penyebab timbulnya hotel resor adalah alasan dibalik dibangunnya sebuah hotel resor. Faktor penyebab ini penting untuk diketahui karena dari mengapa hotel resor dibangun baru dapat diketahui bagaimana hotel resor dibangun. Faktor-faktor penyebab menyimpan tentang bagaimana seharusnya hotel resor dibangun agar faktor-faktor tersebut dapat dipenuhi. Berikut faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya fasilitas hotel resor, yaitu :

1. Berkurangnya waktu istirahat¹

Bagi masyarakat kota kesibukan mereka akan karyawanan selalu menyita waktu mereka untuk dapat beristirahat dengan tenang dan nyaman. Maka muncul hotel resor sebagai sebuah penginapan dengan konsep sebagai tempat berlibur dan melepas ketegangan atau kesibukan kerja dan menikmati perubahan suasana sehari-hari dengan tujuan mendapatkan pengalaman baru. Hal ini yang mendasari munculnya bentuk-bentuk kegiatan yang disediakan oleh resor berupa fasilitas-fasilitas rekreasi, olahraga dan sebagainya yang tujuannya sebagai sarana melepas ketegangan.

2. Kebutuhan manusia akan rekreasi

Manusia pada umumnya cenderung membutuhkan rekreasi untuk dapat bersantai dan menghilangkan kejenuhan yang diakibatkan oleh aktivitas mereka. Maka muncul hotel resor yang mengutamakan relaksasi, pengalaman yang unik dan atraksi yang ditawarkan. Hotel resor dituntut untuk menyediakan berbagai fasilitas rekreasi dan

¹ Kurniasih, Sri. 2009. *Prinsip Hotel Resor*. Jakarta.

pengisi waktu senggang. Bahkan beberapa grup hotel resor menjadikannya sebagai konsep utama, seperti sebuah hotel resor di tengah perkebunan teh, dimana setiap harinya para tamu mengikuti kegiatan para pemetik daun teh.

3. Kesehatan

Gejala-gejala stress dapat timbul akibat pekerjaan yang melelahkan sehingga dapat mempengaruhi kesehatan tubuh manusia. Untuk dapat memulihkan kesehatan dibutuhkan kesegaran jiwa dan raga, yang dapat diperoleh di tempat berhawa sejuk dan berpemandangan indah yang disertai dengan akomodasi penginapan sebagai sarana peristirahatan. *Image* fisik bangunan dari hotel resor didukung oleh keaslian alam dan komunitas lingkungan sekitar dapat menjadi sarana untuk mendapatkan pengalaman. Citra sebuah kawasan ditentukan oleh persepsi pengamat atau pengguna dan perasaannya terhadap lingkungan fisik di kawasan tersebut. Citra hotel resor harus murni berasal dari hotel resor itu sendiri, dapat dilakukan dengan memanfaatkan dan memantulkan karakter lingkungan setempat, penggunaan bahan-bahan lokal, memanfaatkan potensi kebudayaan masyarakat setempat dan menonjolkan hal yang unik dari lokasi dan lingkungan sekitar.

4. Keinginan menikmati potensi alam.

Keberadaan potensi alam yang indah dan sejuk sangat sulit didapatkan di daerah perkotaan yang penuh sesak dan polusi udara. Dengan demikian keinginan masyarakat perkotaan untuk menikmati potensi alam menjadi permasalahan tersendiri. Oleh sebab itu hotel resor menawarkan pemandangan alam yang indah dan bebas polusi. Penciptaan lingkungan yang bersahabat dengan alam dapat dilakukan dengan konservasi karakteristik sumber-sumber alam dan potensi yang ada, peningkatan mutu lingkungan, dan peningkatan pengenalan terhadap lingkungan.

Dengan demikian berdasarkan faktor penyebabnya, latar belakang untuk membangun sebuah hotel resor didasarkan pada hal-hal seperti kebutuhan akan rekreasi melepaskan diri dari rutinitas perkotaan. Inti yang dapat diambil dari faktor-faktor tersebut adalah masalah waktu istirahat, kebutuhan akan rekreasi, kesehatan dan keinginan menikmati alam. Pada akhirnya perencanaan sebuah hotel resor juga harus berdasarkan keempat inti persoalan tersebut.

2.2.3. Karakteristik Hotel Resor

Karakteristik hotel resor merupakan sifat khusus dari hotel resor yang tidak dimiliki oleh jenis-jenis hotel lainnya. Karakteristik hotel resor merupakan hal yang harus dipahami sebelum membuat perencanaan sebuah bangunan hotel. Bangunan hotel resor dibangun berdasarkan sifat atau karakter dari industri hotel resor tersebut. Karakteristik hotel resor adalah sifat yang membedakan hotel resor dengan jenis hotel lainnya. Berikut beberapa karakteristik hotel resor menurut Sri Kurniasih S.T. dalam laporannya yang berjudul “Prinsip Hotel Resor” pada tahun 2009 :

1. Lokasi

Menurut Lawson (1995) hotel resor berlokasi di tempat-tempat berpemandangan indah, pegunungan, tepi pantai dan sebagainya, yang tidak dirusak oleh keramaian kota, lalu lintas yang padat dan bising, “hutan beton” dan polusi perkotaan. Kriteria lokasi hotel ini terkesan bersembunyi, jauh di sudut-sudut pulau atau gunung. Lokasi berperan penting untuk hotel ini, karena setiap ruang harus memiliki *view*.

2. Fasilitas

Boid dan Lawson (1977) menyebutkan bahwa motivasi pengunjung untuk bersenang-senang dengan mengisi waktu luang menuntut ketersediaan fasilitas pokok serta fasilitas rekreatif *indoor* dan *outdoor*. Fasilitas pokok adalah ruang tidur sebagai zona privasi. Fasilitas rekreasi *outdoor* meliputi kolam renang dan penataan *landscape*. Fasilitas outdoor juga mengikuti lokasi objek wisatanya, jika hotel resor terletak di pantai fasilitas dapat berupa *sunbath*,

permainan dengan media pasir, permainan olahraga pantai, permainan dengan media air dan alat, permainan olahraga air atau hanya sekedar menikmati *sunset* atau *sunrise*.

3. Arsitektur dan Suasana

Orang-orang yang berkunjung ke hotel resor cenderung mencari akomodasi dengan arsitektur dan suasana yang khusus dan berbeda dengan jenis hotel lainnya. Hotel resor memberikan kesempatan bagi tamu-tamu untuk menjelajahi perasaan lokal dengan bebas. Keberhasilan hotel resor terletak pada perpaduan antara alam dengan buatan, sehingga tetap mempertimbangkan faktor kenyamanan tanpa menghilangkan kepribadian komunitas setempat. Wisatawan pengguna hotel resor cenderung memilih suasana yang nyaman dengan arsitektur yang mendukung tingkat kenyamanan dengan tidak meninggalkan citra yang bernuansa etnik.

4. Segmen Pasar

Sasaran yang ingin dijangkau adalah wisatawan atau orang-orang yang ingin berlibur, bersenang-senang, menikmati pemandangan alam, pantai, gunung dan tempat-tempat lainnya yang memiliki panorama yang indah. Sasaran seperti ini menginginkan tingkat privasi yang tinggi. Privasi bahkan dapat menjadi konsep dasar sebuah hotel resor, seperti pada Resor Amanjiwo di Borobudur.

Dengan demikian berdasarkan karakteristiknya hotel resor selalu berada di tempat yang memiliki pemandangan indah, dengan fasilitas rekreasi dan hiburan. Sebuah hotel resor memiliki nuansa arsitektur yang khusus dan berbeda dengan jenis hotel resor lainnya dengan segmen pasar adalah orang-orang yang sedang liburan atau bisa disebut juga wisatawan. Perencanaan dan perancangan hotel resor hendaknya memperhatikan dan memberi ruang pemikiran khusus bagi beberapa karakteristik tersebut.

2.2.4. Prinsip Desain Hotel Resor

Penekanan perencanaan hotel yang diklasifikasikan sebagai hotel resor dengan tujuan rekreasi adalah adanya kesatuan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga dapat diciptakan harmonisasi yang selaras.² Selain itu, juga diperhatikan pula bahwa suatu tempat yang sifatnya rekreatif akan banyak dikunjungi wisatawan pada waktu-waktu tertentu, yaitu pada hari libur. Prinsip desain hotel resor membahas tentang cara berpikir dan aspek-aspek yang harus melandasi pemikiran dalam merencanakan hotel resor.

Setiap lokasi yang akan dikembangkan sebagai suatu tempat wisata memiliki karakter yang berbeda, yang memerlukan pemecahan yang khusus. Menurut Fred Lawson (1995) dalam bukunya "*Hotel and Resort, Planning, Design and Refubishment*", perencanaan sebuah hotel resor perlu memperhatikan prinsip-prinsip desain sebagai berikut :

1. Kebutuhan dan persyaratan individu dalam melakukan kegiatan wisata.
 - (1) Suasana yang tenang dan mendukung untuk istirahat, selain fasilitas olah raga dan hiburan.
 - (2) *Aloneness* (kesendirian) dan privasi, tetapi juga adanya kesempatan untuk berinteraksi dengan orang lain berpartisipasi dalam aktivitas kelompok.
 - (3) Berinteraksi dengan lingkungan, dengan budaya baru, dengan negara baru dengan standar kenyamanan rumah sendiri.
2. Pengalaman unik bagi wisatawan
 - (1) Ketenangan, perubahan gaya hidup dan kesempatan untuk relaksasi
 - (2) Kedekatan dengan alam, matahari, laut, hutan, gunung, danau dan sebagainya
 - (3) Memiliki skala yang manusiawi
 - (4) Dapat melakukan aktivitas yang berbeda seperti olahraga dan rekreasi

² Fred Lawson, *Hotel and Resor, Planning, Design and Refubishment*, Watson-Guption Publication Ltd

- (5)Keakraban dalam hubungan dengan orang lain diluar lingkungan kerja
 - (6)Pengenalan terhadap budaya dan cara hidup yang berbeda
3. Menciptakan suatu citra wisata yang menarik
- (1)Memanfaatkan sumber daya alam dan kekhasan suatu tempat sebaik mungkin
 - (2)Menyesuaikan fisik bangunan terhadap karakter lingkungan setempat
 - (3)Pengolahan terhadap fasilitas yang sesuai dengan tapak dan iklim setempat

Dengan demikian prinsip untuk merancang hotel resor harus memperhatikan kebutuhan pelaku, penciptaan hal-hal yang unik dan penciptaan suatu citra wisata yang menarik. Penekanan perencanaan hotel yang diklasifikasikan sebagai hotel resor dengan tujuan pleasure dan rekreasi adalah adanya kesatuan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga dapat diciptakan harmonisasi yang selaras. Selain itu diperhatikan pula bahwa suatu tempat yang sifatnya rekreatif akan banyak dikunjungi wisatawan pada waktu-waktu tertentu. Setiap aspeknya harus diperhatikan dengan detail tentang bagaimana menerapkannya ke dalam perancangannya.

2.2.5. Resume

Dengan demikian berdasarkan tinjauan hotel resor, diantaranya mencakup pengertian hotel resor, faktor penyebab munculnya hotel resor, karakteristik hotel resor, dan prinsip desain hotel resor, secara umum sudah mampu menjelaskan hotel resor berkaitan dengan aspek perencanaan dan perancangan bangunannya. Masing-masing poin pada penjelasan hotel memberikan gambaran dasar tentang bagaimana merancang sebuah hotel berdasarkan arti, sebab kemunculan, karakter dan prinsip desainnya.

2.3. Tinjauan Pelaku

Tinjauan pelaku adalah pembahasan mengenai pelaku yang berkaitan secara langsung dengan hotel resor. Berdasarkan fungsinya pelaku dalam hotel resor terbagi atas dua kelompok, yaitu pelaku sebagai konsumen dan pelaku sebagai penyedia jasa atau produsen. Pelaku sebagai konsumen dibagi lagi menjadi dua berdasarkan faktor kedatangannya, yaitu tamu hotel dan pengunjung. Pelaku sebagai penyedia jasa juga dibagi lagi berdasarkan cara bekerjanya, yaitu pengelola dan karyawan. Berikut tinjauan pelaku yang meliputi wisatawan, pengunjung, pengelola dan karyawan :

2.3.1. Tinjauan Tamu Hotel

Tinjauan tamu hotel merupakan identifikasi pelaku secara khusus terhadap wisatawan. Tamu hotel dapat digeneralisasikan sebagai wisatawan karena orang yang menginap di hotel resor pasti merupakan seorang wisatawan. Tinjauan yang dilakukan meliputi pengertian wisatawan, tipe wisatawan dan kegiatan wisatawan dalam hotel resor. Aspek-aspek dalam perencanaan dan perancangan hotel resor sebagian besar berisi tentang bagaimana cara untuk dapat melayani wisatawan dengan memuaskan

2.3.1.1. Pengertian Wisatawan

Tamu hotel dapat disebut juga sebagai wisatawan, karena orang yang menginap pada hotel disebut wisatawan. Wisatawan adalah salah satu pelaku yang termasuk dalam kategori konsumen pada hotel resor. Wisatawan adalah pelaku yang paling diperhatikan kebutuhannya karena kebutuhan wisatawan adalah faktor penyebab munculnya hotel resor. Kebutuhan utama wisatawan adalah untuk berlibur dan melepas ketegangan dan menikmati perubahan suasana sehari-hari dengan tujuan mendapatkan pengalaman baru dan menikmati potensi alam yang ditawarkan suatu hotel resor.

Berikut pengertian wisatawan menurut beberapa pakar :

1. *Udayana United Tourism*

Wisatawan adalah orang yang melakukan perjalanan untuk berlibur, berobat, berbisnis, berolahraga serta menuntut ilmu dan mengunjungi tempat-tempat yang indah atau sebuah negara tertentu.

2. *World Tourism Organization (WTO)*

Wisatawan adalah orang yang melakukan perjalanan ke sebuah daerah atau negara asing dan menginap minimal 24 jam atau maksimal enam bulan di tempat tersebut.

3. *International Union of Official Travel Organization (IUOTO)*

Wisatawan adalah setiap orang yang datang ke suatu negara atau tempat tinggal lain untuk tinggal sementara, sekurang-kurangnya 24 jam dan biasanya dengan maksud apapun (keperluan rekreasi, liburan, kesehatan, study, keagamaan, dan olahraga) kecuali untuk melakukan pekerjaan yang menerima upah.

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa wisatawan adalah orang-orang yang melakukan kegiatan perjalanan ke tempat lain dan tinggal sekurang-kurangnya 24 jam atau maksimal 6 bulan di tempat tersebut dengan tujuan memperoleh kesenangan. Kegiatan yang termasuk dalam kegiatan wisatawan adalah keperluan rekreasi, liburan, *study*, keagamaan dan olahraga, dan tidak untuk bekerja, menetap, atau bahkan mencari nafkah.

2.3.1.2. Jenis-Jenis Wisatawan

Jenis-jenis wisatawan merupakan penggolongan jenis wisatawan. Penggolongan muncul karena kondisi psikologi dan sosial manusia. Menurut pandangan psikologi, wisata adalah sebuah sarana memanfaatkan waktu luang untuk menghilangkan tekanan kejiwaan akibat karyawanan yang melelahkan dan kejenuhan. Adapun ilmu sosiologi menilai wisata sebagai rangkaian hubungan yang dijalin oleh pelancong yang bermukim sementara di suatu tempat dengan penduduk lokal. Dari pandangan ilmu tersebut wisatawan dapat dikatakan sebagai akibat dari sifat alami manusia yang butuh hiburan dan hubungan sosial.

Hotel resor merupakan hotel yang terletak di kawasan wisata, dengan sebagian besar pengunjung yang menginap tidak melakukan kegiatan usaha. Hotel resor difungsikan sebagai tempat persitirahatan yang menawarkan pengalaman yang unik yang berbeda dengan lingkungan sehari-hari. Wisatawan yang berkunjung mempunyai motif yang berbeda-beda satu sama lain. Akan tetapi dalam lingkup hotel resor, sasaran pengunjung dikhususkan pada wisatawan dengan motivasi fisik, motivasi rekreasi dan motivasi budaya.

1. Wisatawan dengan motivasi fisik, adalah wisatawan dengan kebutuhan badaniah, seperti kebutuhan akan istirahat dan juga kesehatan.
2. Wisatawan dengan motivasi rekreasi, adalah wisatawan yang memiliki tujuan untuk memulihkan kesegaran jasmani dan rohani dengan melakukan kegiatan berupa olahraga, membaca dan melakukan hobi, serta dapat juga diisi dengan perjalanan tamasya singkat untuk menikmati keadaan di sekitar tempat menginap, atau dengan sekedar bersantai-santai dan menikmati hari libur.
3. Wisatawan dengan motivasi sosial budaya, adalah wisatawan yang mengunjungi suatu tempat untuk menyaksikan dan menikmati atraksi (*tourism*) berupa pemandangan alam, flora dan fauna, upacara keagamaan, pertunjukkan seni atau hanya sekedar untuk memahami dan mengetahui sesuatu yang baru.

Dengan demikian berdasarkan penggolongan wisatawan tersebut, jenis wisatawan yang mungkin mengunjungi sebuah resor adalah jenis wisatawan yang ingin mengetahui hal-hal baru dan merasakan suasana alam. Wisatawan yang mungkin datan ke hotel resor adalah jenis wisatawan dengan dengan motif fisik, motif rekreasi dan budaya. Sehingga perencanaan hotel resor harus mampu mewedahi motivasi dari wisatawan.

2.3.1.3. Karakteristik Wisatawan

Karakteristik hotel merupakan sifat khusus yang dimiliki wisatawan dan tidak dimiliki oleh pelaku-pelaku lainnya. Karakteristik wisatawan merupakan hal yang harus diperhatikan sebelum membuat perencanaan sebuah bangunan hotel karena perencanaan bangunan tergantung dari pelaku dan kegiatan yang dilakukannya, dimana kegiatan pelaku berdasar dari karakteristik pelaku tersebut.

Karakteristik wisatawan dapat dibedakan menurut sifat dan perilaku manusia sebagai berikut :

Tabel 2.3. Karakteristik Wisatawan Berdasarkan Sifat dan Perilaku

Sifat	Perilaku
Bebas	Cenderung bergerak ke arah yang diinginkannya, mencari tempat yang tidak menghalangi pandangannya terhadap sesuatu yang diminatinya. Kadang tekanan yang diberikan oleh ruang membuatnya melewati batas keruangan.
Santai	Suka mencari tempat untuk beristirahat. Sedapat mungkin menikmati setiap hal menarik yang dilihatnya selama masih dalam jangkauan.
Aktif	Banyak melakukan kegiatan fisik dengan memanfaatkan fasilitas-fasilitas yang ada.
Riang	Menikmati semua pemandangan dan atraksi yang ada serta tidak suka dibatasi.

Sumber: Analisis Penulis

Dengan demikian berdasarkan sifat dan perilakunya, karakteristik wisatawan dibagi ke dalam sifat-sifat bebas, santai, aktif dan riang. Setiap sifat saling berkaitan namun membutuhkan penanganan yang berbeda. Dalam perencanaan dan perancangan hotel resor, penanganan terhadap setiap karakter wisatawan dipadukan ke dalam satu konsep perancangan.

2.3.1.4. Kegiatan Wisatawan dalam Hotel Resor

Kegiatan wisatawan dalam hotel resor merupakan hal yang dilakukan oleh wisatawan selama tinggal pada hotel resor. Kegiatan wisatawan dapat diidentifikasi sejak pertama kali dia datang, saat mulai masuk ke lingkungan resor hingga wisatawan keluar atau *check out*.

Wisatawan di dalam hotel resor membutuhkan kenyamanan, kesempatan beristirahat dengan tenang, hiburan dan rekreasi yang mampu menghibur dan menghilangkan perasaan penat semasa berada di dalam rutinitas hidup. Selain itu wisatawan juga membutuhkan privasi selama tinggal di dalam kamar, serta kepuasan fisik dan mental. Berdasarkan kebutuhan tersebut, kegiatan wisatawan secara garis besar dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Kegiatan menginap dan beristirahat

Kegiatan menginap dan istirahat merupakan tanggapan dari rutinitas dan kesibukan selama berkerja atau beraktivitas dalam rutinitas sehari-hari. Menginap dilakukan di kamar, namun agar menginap dan istirahat menjadi satu kesatuan aktivitas maka kamar tempat menginap juga harus mampu membuat wisatawan merasa nyaman, yaitu dengan memberikan pemandangan yang indah. Berdasarkan tingkat pergerakan, kelompok kegiatan ini sendiri dibagi menjadi dua, yaitu :

- (1)Kegiatan dalam ruang tidur dengan melakukan sedikit gerakan, misalnya dengan melihat pemandangan luar dan aktivitas normal manusia seperti makan, minum, mandi dan buang air. Bisa juga ditambah dengan kegiatan yang sudah menjadi kebiasaan, seperti membaca, duduk-duduk, meregangkan tubuh, atau sekedar berolahraga ringan.

- (2)Kegiatan yang tidak melakukan gerak aktif, misalnya tidur dan istirahat total, baik itu secara fisik ataupun mental.

2. Kegiatan rekreasi dan relaksasi

Kegiatan rekreasi dan relaksasi merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mengisi waktu santai. Kegiatan rekreasi dan relaksasi sifatnya menghibur dan memberikan pengalaman unik atau baru. Kegiatan

rekreasi dan relaksasi bisa berupa olahraga, menikmati potensi sekitar, menikmati layanan khusus dari resor dan lain-lain. Kegiatan rekreasi dan relaksasi terjadi pada ruang publik.

Dengan demikian kegiatan wisatawan dapat dibagi menjadi dua, yaitu menginap dan rekreasi. Dua kegiatan ini mencerminkan dua ciri manusia yang butuh privasi dan hubungan dengan manusia dan lingkungan. Dua macam kegiatan dasar ini dapat diturunkan menjadi bermacam-macam kegiatan sesuai dengan minat dan tujuan pembangunan hotel resor secara khusus.

2.3.2. Tinjauan Pengunjung

Tinjauan pengunjung merupakan pembahasan mengenai pengunjung hotel resor berkaitan dengan kegiatan yang dilakukannya di lingkungan hotel resor. Kegiatan yang dilakukan dimulai dari saat pengunjung memasuki lingkungan hotel resor hingga saat pengunjung keluar meninggalkan lingkungan hotel resor. Kegiatan yang dilakukan pengunjung merupakan dasar perancangan dari fasilitas rekreasi dan relaksasi hotel resor.

Pengunjung tidak sama dengan wisatawan. Pengunjung disebut juga sebagai pelancong atau *excursionist*. Pelancong adalah orang yang melakukan kegiatan bepergian ke tempat lain di luar tempat tinggalnya untuk liburan, mencari hiburan atau berekreasi dengan waktu tinggal kurang dari 24 jam. Pengunjung sebuah hotel resor diartikan sebagai orang-orang yang mengunjungi hotel resor untuk menikmati fasilitas yang ditawarkan hotel ini, namun tidak menggunakan fasilitas penginapan.

Pengunjung hanya memanfaatkan fasilitas rekreasi dan hiburan yang disediakan oleh hotel resor. Fasilitas yang dapat dinikmati oleh pengunjung berupa fasilitas yang bersifat publik. Fasilitas yang dimaksud misalnya kolam renang umum, taman bermain, restoran dan bar, fasilitas tempat pernikahan dan tempat meditasi. Selain itu pengunjung juga dapat menikmati fasilitas yang berupa paket kegiatan, seperti panjat tebing, *hiking*, wisata melaut bersama nelayan, wisata *agriculture* dengan mengamati dan belajar cara-cara bertani.

Kegiatan yang dilakukan pengunjung dapat berbagai macam, tergantung fasilitas dan sarana kegiatan apa yang ingin dilakukannya. Namun secara umum alur pergerakan kegiatan pengunjung adalah datang ke lingkungan hotel resor, melakukan registrasi atau mendaftar pada fasilitas yang dimaksud, membayar dapat dilakukan di depan atau di belakang, menunggu dan kemudian menikmati fasilitas atau sarana kegiatan yang dimaksud hingga selesai lalu pulang.

Dengan demikian berdasarkan pembahasan mengenai pengertian, identifikasi pengunjung, fasilitas dan sarana kegiatan yang dibutuhkan dan alur kegiatan yang dilakukan, pengunjung merupakan salah satu pelaku yang mempengaruhi perencanaan dan perancangan hotel resor dalam zona fasilitas tambahan yang bersifat publik. Kebutuhan dan kegiatan pengunjung menjadi pertimbangan dalam proses perancangan beberapa area rekreasi publik.

2.3.3. Tinjauan Pengelola

Tinjauan pengelola merupakan pembahasan mengenai orang-orang yang mengelola hotel resor berkaitan dengan kegiatan yang dilakukannya di lingkungan hotel resor. Kegiatan yang dilakukan dimulai dari saat pengelola memasuki lingkungan hotel resor hingga keluar meninggalkan lingkungan hotel resor. Kegiatan yang dilakukan pengelola merupakan dasar perancangan dari zona pengelola.

Pengelola diartikan sebagai orang yang bekerja dibalik hotel resor. Orang-orang yang melakukan pengelolaan secara profesional hingga hotel resor dapat berjalan dengan lancar. Pengelola dapat dimulai dari manajer utama, lalu manajer pada tiap-tiap divisinya. Kompetensi seorang pengelola adalah orang yang melakukan pekerjaan menggunakan manajemen berpikir dengan keahlian ilmu khusus.

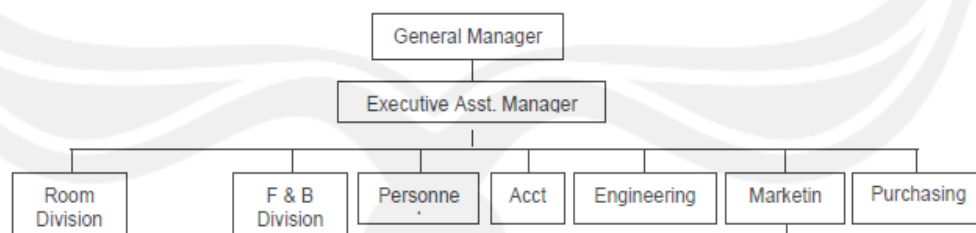
Berikut orang-orang yang termasuk dalam kelompok pengelola beserta deskripsi karyawanannya secara umum :

Tabel 2.4. Pengelola dan Deskripsi Pekerjaan

Pengelola	Deskripsi Karyawan
Manajer Utama	Memastikan hotel resor berjalan dengan lancar dan bertanggung jawab terhadap pemilik
Asisten manajer	Membantu dan menggantikan manajer utama jika berhalangan
Sekretaris	Membuat laporan dan mengatur jadwal pengelola
Divisi Personalia	Mengatur karyawan pada hotel resor
Divisi Keuangan	Mengatur dan membuat laporan keuangan
Divisi Pemasaran	Mengatur promosi dan publikasi
Divisi Humas	Mengatur hubungan dengan masyarakat sekitar
Divisi Pembelian / Pengadaan Barang	Mengatur pembelian dan pengadaan barang

Sumber: Prinsip Hotel Resor halaman 57 (diolah kembali oleh penulis)

Setiap usaha yang dikelola secara profesional memiliki struktur organisasi yang jelas. Hotel resor juga memiliki struktur pengelola yang jelas sehingga operasional hotel resor dapat berjalan dengan baik. Berikut struktur organisasi pengelola hotel :



Gambar 2.1. Bagan Struktur Organisasi Pengelola Hotel

Sumber: Prinsip Hotel Resor halaman 57 (diolah kembali oleh penulis)

Dengan demikian berdasarkan fungsinya pada hotel resor, pengelola merupakan salah satu pelaku yang mempengaruhi perencanaan dan perancangan hotel resor dalam zona kantor pengelola. Pekerjaan yang dilakukan pengelola diwadahi dalam sebuah zona khusus. Kegiatan pengelola menjadi pertimbangan dalam melakukan proses perancangan khusus pada bangunan kantor pengelola.

2.3.4. Tinjauan Karyawan

Tinjauan karyawan merupakan pembahasan mengenai orang-orang yang bekerja pada hotel resor berkaitan dengan kegiatan pelayanan atau servis yang dilakukannya di lingkungan hotel resor. Karyawan diartikan sebagai orang yang bekerja pada hotel resor, yang langsung berhubungan dengan konsumen. Orang-orang yang melakukan pengelolaan secara profesional hingga hotel resor dapat berjalan dengan lancar. Karyawan merupakan orang yang melakukan karyawan pelayanan dan jasa dengan menggunakan keterampilan atau tenaga, tujuannya adalah melayani keinginan dan kebutuhan tamu hotel resor dengan sebaik-baiknya.

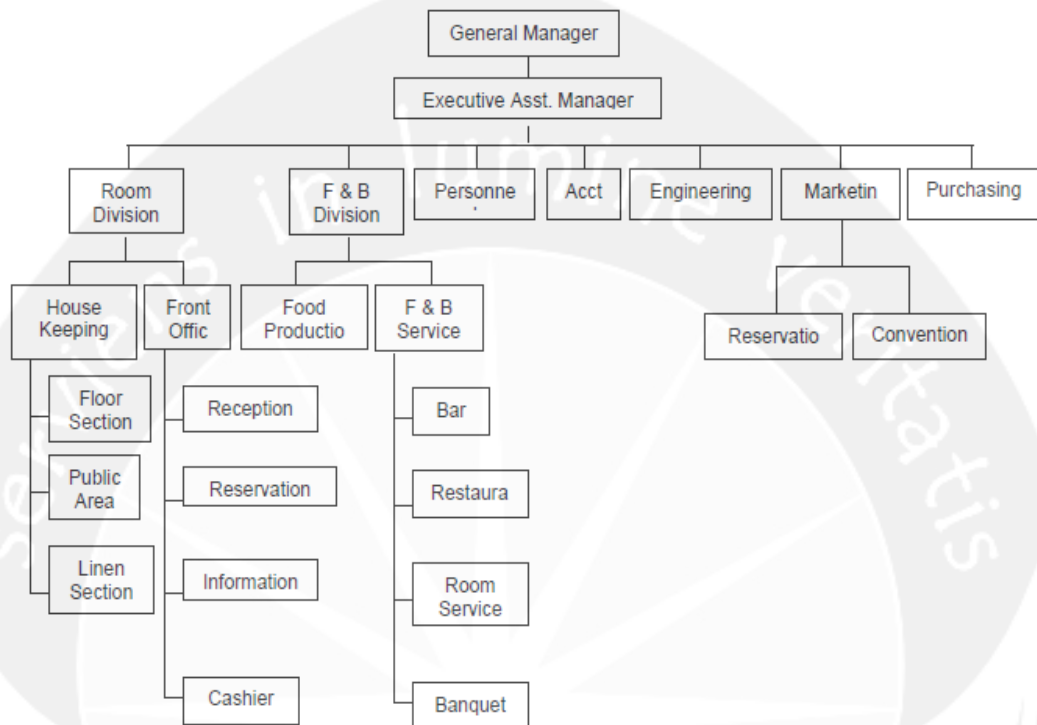
Berikut bagian-bagian karyawan yang termasuk ke dalam karyawan beserta karyawan yang dilakukannya :

Tabel 2.5. Karyawan dan Deskripsi Karyawanannya

Karyawan	Deskripsi Karyawan
<i>cleaning service</i>	membersihkan fasilitas publik
<i>laundry</i>	mencuci pakaian
<i>room service</i>	mengurus kamar dan tamu
<i>bellboy</i>	mengantarkan dan membawakan barang
resepsionis	menerima tamu
reservasi	menerima pemesanan kamar dan fasilitas
informasi	memberikan informasi
kasir	mengeluarkan tagihan dan menerima pembayaran
koki	memasak
barista	membuat minuman
pramusaji	mengantarkan makanan
teknisi	melakukan perawatan bangunan
keamanan	menjaga keamanan

Sumber: *Prinsip Hotel Resor* halaman 57 (diolah kembali oleh penulis)

Secara struktural karyawan berada di bawah pengelola. Pekerjaan yang dilakukan oleh karyawan diatur dan dikelola oleh kepala divisi tiap bidangnya. Berikut fungsi dan kedudukan karyawan dalam struktur organisasi usaha hotel.



Gambar 2.2. Bagan Struktur Organisasi Usaha Hotel

Sumber: Prinsip Hotel Resor halaman 57

Dengan demikian berdasarkan pembahasan mengenai pengertian, identifikasi karyawan dan bagian karyawan yang dilakukannya, karyawan merupakan salah satu pelaku yang mempengaruhi perencanaan dan perancangan hotel resor dalam zona servis. Kebutuhan dan kegiatan karyawan menjadi pertimbangan dalam melakukan proses perancangan khusus pada zona servis.

2.3.5. Resume

Dengan demikian berdasarkan tinjauan terhadap pengertian, kegiatan, kebutuhan, pelaku hotel resor dapat dibagi menjadi tamu hotel, pengunjung, pengelola dan karyawan. Setiap pelaku memiliki ruang kegiatannya sendiri. Hubungan kegiatan dari masing-masing pelaku membentuk roda aktivitas dalam lingkungan hotel resor.

2.4. Persyaratan dan Kriteria Hotel Resor Bintang Tiga

Persyaratan dan kriteria hotel resor bintang tiga merupakan standar dan tuntutan yang harus dipenuhi dalam membangun sebuah hotel resor. Persyaratan dan kriteria hotel resor bintang tiga meliputi standar kapasitas, standar hotel kelas bintang tiga yang ditetapkan pemerintah, kebutuhan ruang berdasarkan dari pelaku kegiatan, organisasi ruang berdasarkan kebutuhan ruangnya, sirkulasi dan pencapaian, persyaratan khusus terkait dengan tuntutan hotel resor bintang tiga dan struktur organisasi usaha hotel resor bintang tiga.

2.4.1. Identifikasi Standar Fasilitas dan Kapasitas

Standar fasilitas dan kapasitas adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh hotel resor. Hal ini dimaksudkan agar pengaturan ruang-ruang dalam bangunan dapat dilakukan dengan maksimal sesuai dengan kelas hotel, yakni kelas hotel bintang tiga. Penataan ruang-ruang pada hotel resor dilakukan berdasarkan fasilitas standar yang diwajibkan dan penambahan fasilitas yang diinginkan, namun dengan kapasitas yang sesuai dengan standar.

Terdapat ruang-ruang utama yang wajib harus ada dalam sebuah hotel. Ruang-ruang ini yang menjadi standar sebuah bangunan dapat dikatakan sebuah hotel. Selain penyediaan ruang, juga harus diperhatikan kebutuhan preabot yang ada di dalamnya, karena perabot mendukung eksistensi ruang dalam melayani para tamu. Berikut ruang-ruang utama yang wajib ada dalam sebuah hotel :

1. Lobby

Setiap hotel wajib memiliki *lobby* untuk umum, besarnya tergantung jumlah kamar yang ada, sehingga dapat dihitung rata-rata orang yang keluar masuk lobi. *Lobby* biasanya mencerminkan tema dari hotel tersebut. Ruangan ini membentuk kesan pertama bagi tamu hotel.

2. Guest Registration

Resepsionis diletakkan di dekat pintu masuk, sehingga tamu bisa langsung menemukan untuk melakukan registrasi kamar. Area ini dilengkapi dengan berbagai perlengkapan sehingga tamu secara cepat

dapat mengetahui ruang mana yang kosong, mengetahui waktu kedatangan tamu, tamu yang masuk keluar, atau informasi lainnya.

3. *Administrative Area*

Area ini diperuntukkan bagi para pengelola hotel untuk kelancaran kegiatan yang ada di dalam hotel. Ruang-ruang administrasi untuk mengelola hotel antara lain ruang manajer dan asisten manajer, ruang sekretaris, ruang keuangan, ruang komputer, ruang surat, dsb

4. *Restaurant Facilities*

Hotel yang memiliki jumlah kamar minimal 50 kamar harus memiliki fasilitas ini. Di bawah itu biasanya hotel-hotel dengan kapasitas kecil menyediakan ruang kopi atau ruang makan kecil. Restoran biasanya memiliki fasilitas yang benar-benar memanjakan tamu. Tamu tidak hanya makan di dalam restoran, tetapi juga bersantai. Yang harus diperhatikan adalah adanya kecenderungan tamu untuk melihat restoran secara keseluruhan dibandingkan menikmati makanan, sehingga restoran harus memiliki tema khusus yang kuat.

5. *Guest Floor Corridor*

Area ini haruslah menjadi perhatian karena tanpa disadari, area ini sangat mempengaruhi kenyamanan tamu dalam beristirahat. Tamu yang pulang larut di malam hari, keluar dan menuju elevator, berbicara dengan keras atau terlalu berisik adalah perilaku tamu yang dapat mengganggu tamu lainnya.

6. *Guest Room*

Ruang ini adalah ruang inti dari sebuah hotel. Dari sinilah ditentukan keuntungan yang mampu sebuah hotel dapatkan. Semakin baik fasilitas yang disediakan semakin tinggi pula harga sebuah kamar. Tamu dapat memilih tipe kamar sesuai kemampuannya.

7. *Service Area*

Ruang ini merupakan ruang servis untuk kelancaran kegiatan di hotel, yaitu ruang-ruang untuk melayani tamu seperti dapur, mekanikal, ruang kontrol, dsb.

Berdasarkan Keputusan Direktorat Jenderal Pariwisata No. 12/U/II/88 tanggal 25 Februari 1988 ditentukan standar dan ketentuan hotel, mulai dari kelas hotel bintang satu hingga kelas hotel bintang lima. Berikut standar dan ketentuan kelas hotel bintang tiga berdasarkan Keputusan Direktorat Jenderal Pariwisata No. 12/U/II/88 tanggal 25 Februari 1988 :

Tabel 2.6. Standar Fasilitas dan Kapasitas Hotel Bintang Tiga

No.	Jenis Fasilitas	Hotel Bintang Tiga
1.	Kamar Tidur	Minimal 30 kamar
2.	<i>Suite Room</i>	2 kamar
3.	Luas Kamar	18 m ² , 26 m ²
4.	Ruang Makan	Minimal 1 buah
5.	Restoran, Bar	Minimal 1 buah
6.	<i>Function Room</i>	Minimal 1 buah
7.	Rekreasi dan Olahraga	Kolam renang, ditambah 2 sarana lain
8.	Ruang sewa	Perlu minimal 1 ruang
9.	<i>Lounge</i>	Wajib
10.	Taman	Perlu

Sumber: Keputusan Dirjen Pariwisata

Sesuai dengan standar ruang yang harus ada dalam sebuah hotel, setiap ruang tersebut juga memiliki standar persentase luasan di dalam sebuah hotel. Luasan yang terlalu besar atau kecil dapat mempengaruhi tingkat kenyamanan dan efektifitas. Pembagian ruang sesuai dengan ketentuan ideal persentasenya meningkatkan efisiensi ruang sehingga tiap-tiap ruang dalam hotel resor dapat berfungsi dengan maksimal. Berikut persentase kebutuhan ruang dalam hotel :

Tabel 2.7. Persentase Kebutuhan Ruang Dalam Hotel

Ruang	Persentase (%)
Penginapan, koridor, pelayanan hotel	50 – 60
Lobi, resepsionis, <i>lounge</i>	4 – 7
Bar, restoran, cafe	4 – 8

Ruang	Persentase (%)
Ruang servis	4 – 12
Ruang administrasi	1 – 2
Ruang utilitas	4 – 7
Fasilitas tambahan	2 - 10

Sumber: Keputusan Dirjen Pariwisata

Dengan demikian berdasarkan Keputusan Direktorat Jenderal Pariwisata No. 12/U/II/88 tanggal 25 Februari 1988, standar fasilitas yang harus dimiliki oleh hotel bintang tiga antara lain harus memiliki ruang-ruang yang diwajibkan, engan persentase tertentu. Analisa ruang dalam perencanaan hotel resor standar fasilitas dan kapasitas pada bangunan hotel resor harus sesuai dengan persentase pada keputusan Dirjen Pariwisata. Identifikasi standar fasilitas dan kapasitas wajib diterapkan ke dalam perencanaan dan perancangan hotel resor.

2.4.2. Identifikasi Kebutuhan Ruang

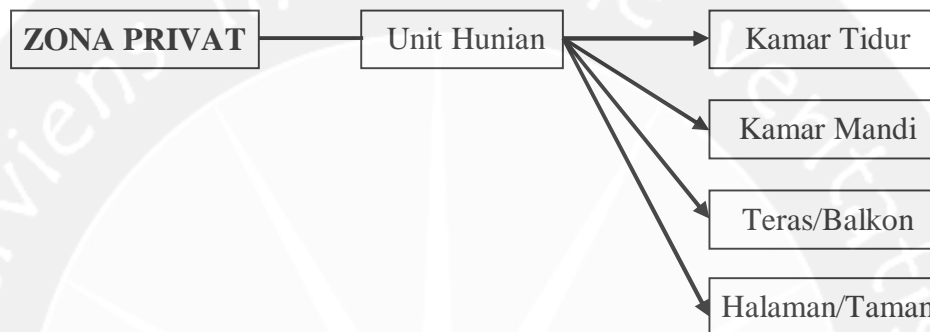
Kebutuhan ruang pada hotel resor didapatkan berdasarkan pelaku dan kegiatan yang dilakukannya pada lingkungan hotel resor. Sesuai dengan identifikasi pelaku yang telah dilakukan, pada hotel resor yang terbaterdapat 4 jenis pelaku yaitu wisatawan, pengunjung, pengelola dan karyawan. Berdasarkan identifikasi pelaku tersebut maka ruang-ruang pada hotel resor dibagi ke dalam empat zona, yaitu zona privat, zona publik, zona pengelola dan zona servis.

2.4.2.1. Zona Privat

Zona privat adalah zona yang menampung ruang-ruang bagi wisatawan, yaitu ruang tidur dan beristirahat. Perancangan ruang-ruang privat ini mempertimbangkan tingkat hunian yang ada dan prospek pemasaran di masa depan. Kamar tidur yang disediakan harus mempertimbangkan kecenderungan jumlah pengunjung di tiap-tiap kamar berkaitan dengan penentuan jumlah kebutuhan tempat tidur sesuai dengan macam tipe hunian hotel.

Perancangan ruang-ruang privat ini juga harus mempertimbangkan tipikal tamu yang menginap, berkaitan dengan kelengkapan yang harus ada pada kamar tidur. Selain itu berdasarkan lamanya waktu tinggal pembagian ruang memungkinkan ruang privat terdiri dari ruang tidur, kamar mandi, dan teras atau balkon. Besaran ruang yang tercipta dirancang berdasarkan jenis kamar dan tempat tidur yang disediakan.

Berikut skema pembagian ruang zona privat pada hotel resor :



Gambar 2.3. Skema Zona Privat

Sumber: Analisis Penulis

Dengan demikian berdasarkan pembagian ruang pada zona privat, ruang-ruang privat terpusat pada satu fungsi yaitu fungsi penginapan. Zona privat berlaku pada unit-unit hunian bagi wisatawan. Zona privat dirancang dengan pendekatan individualis dimana ruang yang ada hanya diperuntukkan dengan memperhatikan tingkat kenyamanan tinggi bagi pelaku utama yaitu wisatawan.

2.4.2.2. Zona Publik

Zona publik merupakan penghubung antara kegiatan servis dengan kegiatan tamu. Zona publik juga merupakan zona dimana pengunjung dapat beraktivitas. Perancangan ruang-ruang publik harus mementingkan kebutuhan orang banyak sehingga kompleksitas keinginan yang ada digeneralisasikan.

Ruang publik yang merupakan penghubung antara kegiatan servis dan tamu dan fasilitas bagi pengunjung adalah sebagai berikut :

1. *Entrance*, adalah ruang penerimaan tamu, *entrance* harus dapat terlihat secara jelas, berhubungan langsung dengan resepsionis serta memberikan kesan ramah dan mengundang untuk masuk ke dalam hotel resor.
2. *Lobby*, adalah zona sirkulasi, area berkumpul dan aktivitas bagi tamu pada saat-saat tertentu. Lobi juga berfungsi sebagai area penerima kedatangan dan pelepas keberangkatan tamu. Pada umumnya lobi dilengkapi dengan fasilitas tambahan seperti *souvenir shop*, *coffee shop*, *lounge*, salon, agen perjalanan dan ruang telepon dan internet.
3. Restoran, merupakan tempat bagi tamu untuk menikmati hidangan makanan di dalam hotel resor dengan adanya kemungkinan terjadi interaksi dengan wisatawan atau pengunjung lain. Oleh karena itu desain restoran dapat diolah lebih variatif, seperti dengan menambahkan fasilitas hiburan, seperti televisi, permainan digital atau *live music*.
4. Ruang rekreasi, merupakan fasilitas rekreasi, dapat berada di ruang tertutup maupun ruang terbuka. Ruang rekreasi dapat berupa, ruang *spa*, *sauna*, *gym*, *jogging track*, dan lain-lain.
5. Ruang serbaguna, merupakan fasilitas yang berfungsi untuk mewedahi kegiatan yang melibatkan cukup banyak individu, seperti rapat umum, janji pernikahan, konvensi, berbagai jenis acara menjalin keakraban, tanpa melepaskan konsep dasar sebagai resor.
6. Pusat fasilitas wisata alam dan olahraga, merupakan fasilitas yang mewedahi kegiatan yang berhubungan dengan petualangan alam, seperti *tracking*, *climbing*, *fishing* dan *farming*.
7. Ruang publik *outdoor*, merupakan area yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan pengunjung yang cenderung rekreatif dan santai, seperti kolam renang, taman, pengolahan lansekap dan fasilitas lain yang memanfaatkan potensi alam.

Berikut skema pembagian ruang zona publik pada hotel resor :



Gambar 2.4. Skema Zona Publik

Sumber: Analisis Penulis

Dengan demikian berdasarkan pembagian ruang pada zona publik, ruang-ruang publik terdapat ke dalam beberapa zona. Zona publik terdapat pada semua jenis fasilitas, kecuali hunian. Zona publik dirancang dengan mempertimbangkan keinginan orang banyak, namun dengan menggeneralisasikan berbagai macam keinginan tersebut menjadi beberapa kebutuhan yang paling penting, misalnya kebutuhan akan *view*, kebersamaan dan keakraban.

2.4.2.3. Zona Pengelola

Zona pengelola adalah tempat untuk mengelola administrasi hotel resort. Zona pengelola meliputi pelaku yang berupa pengelola. Ruang-ruang pada zona pengelola dipertuntukkan bagi kebutuhan dan kenyamanan pengelola dalam bekerja. Zona pengelola dapat berupa ruang manajer dan staf dari berbagai divisi, ruang tunggu, ruang rapat dan juga toilet dengan skema sebagai berikut :



Gambar 2.5. Skema Zona Pengelola

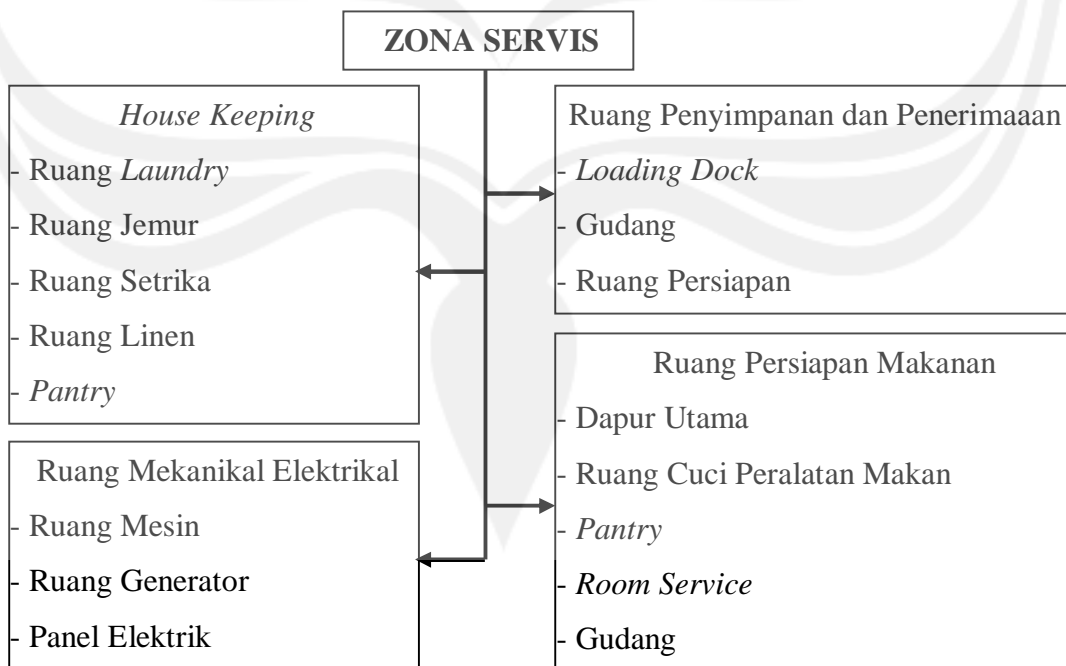
Sumber: Analisis Penulis

Dengan demikian berdasarkan pembagian ruang pada zona pengelola, ruang-ruang pengelola terdapat ke dalam beberapa zona. Zona pengelola terbagi menjadi *front office*, kantor eksekutif, kantor staf dan kantor pemasaran. Setiap kantor memiliki kedudukannya sendiri, seperti kantor eksekutif yang dihuni oleh manajer yang kedudukannya paling tinggi di dalam kantor, atau kantor pemasaran yang khusus mengurus masalah pemasaran. Keempat kantor tersebut menjadi satu fungsi yang sifatnya mengelola dan menjalankan usaha hotel resor.

2.4.2.4. Zona Servis

Zona servis atau dengan kata lain disebut pelayanan adalah zona yang berfungsi untuk mewadahi kegiatan pelaku yang melakukan karyawan pelayanan, dalam hal ini karyawan atau karyawan. Mereka adalah orang-orang yang langsung berhubungan dengan konsumen dalam hal pelayanan. Ruang-ruang pada zona servis menghubungkan ruang publik dan ruang-ruang operasional. Ruang-ruang pada zona servis antara lain dapur, gudang, ruang mekanikal elektrik, *laundry*, dan ruang kontrol.

Berikut skema pembagian ruang zona servis pada hotel resor :



Gambar 2.6. Skema Zona Servis

Sumber: Analisis Penulis

Dengan demikian berdasarkan pembagian ruang pada zona servis, ruang-ruang servis terdapat ke dalam beberapa zona. Zona servis terbagi menjadi ruang penyimpanan dan penerimaan, ruang persiapan makanan, ruang mekanikal elektrik dan *house keeping*. Setiap ruang memiliki kedudukannya sendiri, seperti *house keeping* yang mengurus urusan rumah tangga penghuni kamar mulai dari mencuci hingga membereskan dan membersihkan kamar. Keempat ruang tersebut menjadi satu fungsi yang sifatnya melayani tamu yang menghuni hotel resor.

2.4.2.5. Resume

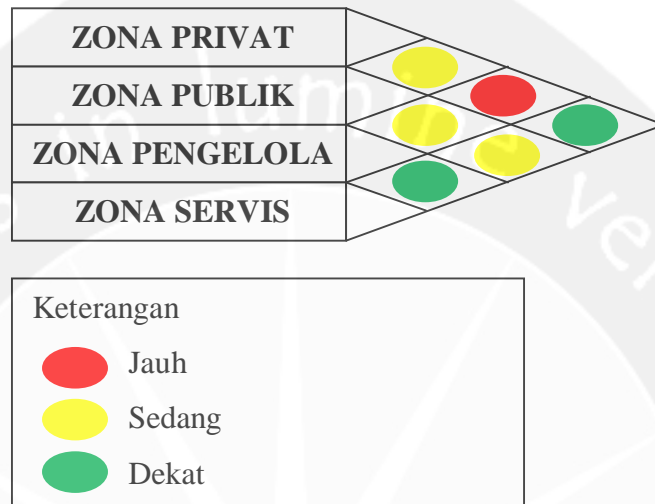
Dengan demikian berdasarkan pembagian ruang-ruang ke dalam zona-zona terdapat empat pembagian zona, yaitu zona privat, zona publik, zona pengelola dan zona servis. Masing-masing zona memiliki ruang-ruang berdasarkan fungsi yang diturunkan dari jenis pelaku dan kegiatan yang dilakukannya. Pembagian zona akan memudahkan proses perencanaan dalam hal organisasi ruang.

2.4.3. Organisasi Ruang

Organisasi ruang adalah bagaimana ruang-ruang pada hotel resor ditempatkan, sesuai dengan kedekatan fungsi dan kegiatannya. Organisasi ruang juga terkait dengan hirarki pelaku yang menempati ruang-ruang tersebut. Francis D.K. Ching menyebutkan bahwa ruang-ruang pada bangunan umumnya tersusun dari ruang-ruang lain yang berkaitan satu sama lain menurut fungsi, kedekatan atau alur sirkulasi (Ching, 1984:194).

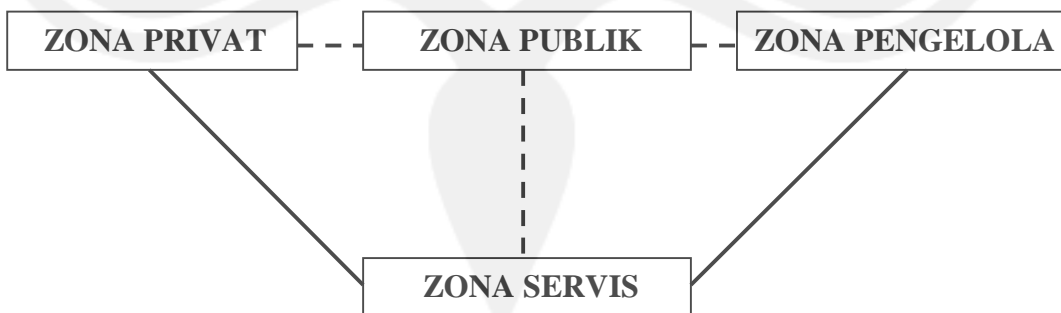
Organisasi ruang pada hotel resor jika dikerucutkan lagi hanya menjadi dua macam area, yaitu area produksi dan area konsumsi. Area produksi adalah area dimana kegiatan produksi pelayanan dan jasa dilakukan, antara lain, zona servis dan zona pengelola. Area konsumsi adalah area dimana kegiatan konsumsi dilakukan, antara lain zona privat dan zona publik. Pelaku pada area produksi disebut dengan produsen dan distributor, sedangkan pelaku pada area konsumsi disebut dengan konsumen atau pelanggan atau pengguna jasa.

Jika pada indentifikasi pembagian zona menurut pelaku dan kegiatan, ruang-ruang yang ada dibagi ke dalam empat zona, maka pada organisasi ruang keempat zona tadi dicari hubungan kedekatan fungsi dan kedekatannya sebagai berikut :



Gambar 2.7. Hubungan Kedekatan Zona
Sumber: Analisis Penulis

Dengan demikian berdasarkan diagram hubungan kedekatan antar zona dapat diperoleh organisasi antar zona. Masing-masing zona akan mewakili ruang-ruang yang terdapat di dalamnya. Berikut organisasi antar zona berdasarkan diagram hubungan kedekatan antar zona :



Gambar 2.8. Organisasi Antar Zona
Sumber: Analisis Penulis

Dengan demikian berdasarkan fungsi, hubungan kedekatan dan alur sirkulasi pada hotel resor, dihasilkan organisasi ruang dimana zona publik dan zona servis memiliki hubungan dengan semua zona. Sedangkan zona privat dan zona pengelola tidak memiliki hubungan. Hubungan antar zona merupakan garis besar untuk menentukan hubungan dan kedekatan antar ruang pada proses perencanaan.

2.4.4. Sirkulasi dan Pencapaian

Sirkulasi ruang dipengaruhi oleh pergerakan dengan dasar pertimbangan kenyamanan beraktivitas, kelancaran, keamanan dengan pemisahan sirkulasi antara pergerakan manusia, alat, dan distribusi barang serta kendaraan agar tidak terjadi tabrakan. Sirkulasi dan pencapaian dimulai dari lingkungan di luar hotel resor berkaitan dengan bagaimana jalan menuju pintu masuk, pintu masuk, jenis-jenis sirkulasi, dan bentuk dari sirkulasi tersebut.

Lingkungan luar di sekitar hotel resor termasuk dalam aspek perencanaan yang turut diperhatikan. Jalan masuk merupakan fase pertama dari sistem sirkulasi, atau disebut juga *approach*. Berikut macam-macam *approach* (Ching, 1996: 231) yang dapat diterapkan dalam perancangan hotel resor :

1. *Frontal*, adalah pencapaian langsung dari jalan hingga pintu masuk, tanpa ada halangan, pintu masuk terletak di ujung akhir dari jalan. Pencapaian *frontal* memberikan penglihatan yang luas dan tidak ada kesan tersembunyi dari lingkungan hotel resor.
2. *Oblique*, adalah pencapaian tidak langsung menuju pintu masuk yang menimbulkan efek perspektif pada pandangan lingkungan hotel resor. Pintu masuk terletak di pinggir jalan.
3. *Spiral*, adalah pencapaian berputar menuju pintu masuk. Pada pencapaian spiral ini lingkungan sudah tampak, akan tetapi tamu diharuskan memutar lingkungan terlebih dahulu hingga menimbulkan interaksi yang lebih dengan alam dan menimbulkan kesan tersembunyi.

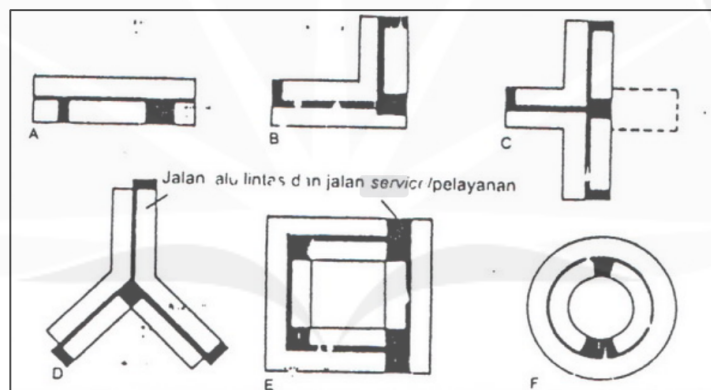
Sirkulasi dalam hotel itu sendiri dibagi atas 2, yaitu sirkulasi tamu dan sirkulasi pengelola. Berikut penjelasan mengenai 2 jenis sirkulasi :

1. Sirkulasi Tamu

Sirkulasi yang diperuntukkan untuk para tamu dengan ciri dapat dengan bebas berlalu-lalang tanpa ada penghalang berarti, mudah ditemukan dan mudah dicapai. Teratur dan terarah sehingga tidak membingungkan para tamu.

2. Sirkulasi Pengelola

Sirkulasi yang diperuntukkan bagi para staff dan pengelola dengan ciri bukan jalan umum, tidak semua orang dapat lewat, menuju ruang-ruang administrasi atau ruang servis. *Crossing* antara tamu dan pengelola harus dihindari.



Gambar 2.9. Jalan Lalu Lintas Tamu dan Jalan Servis

Sumber: *Time-Saver Standards for Building Types* halaman 329

Dengan demikian sirkulasi dan pencapaian pada lingkungan hotel resor dibentuk dari keempat elemen meliputi *approach*, *enterance*, pola dan bentuk dari ruang pembentuknya. Sirkulasi sendiri menurut pelakunya dibagai menjadi sirkulasi tamu dan sirkulasi pengelola. Penggunaan elemen arsitektural untuk pencapaian dan sirkulasi merupakan elemen arsitektur yang disebut konektor, antara lain koridor, hall, galeri, tangga atau jalan tangga dan ruangan.

2.4.5. Persyaratan Khusus

Persyaratan khusus adalah hal-hal yang terkait dengan persyaratan umum, namun memiliki spesifikasi yang lebih mendetail. Persyaratan khusus menyangkut lokasi dan tapak, keadaan sekitar, bangunan dan bagaimana menciptakan kualitas ruangan-ruangan yang memiliki kelas sebagai hotel resor bintang tiga. Persyaratan khusus pada perencanaan dan perancangan hotel resor menurut Sri Kurniasih S.T. dalam laporannya yang berjudul “Prinsip Hotel Resor” pada tahun 2009 antara lain sebagai berikut :

1. Umum

- (1) Lokasi mudah dicapai kendaraan umum/pribadi roda empat langsung ke zona hotel dan dekat dengan tempat wisata.
- (2) Menghindari pencemaran yang diakibatkan gangguan luar yang berasal dari suara bising, bau tidak enak, debu, asap, serangga dan binatang mengerat.
- (3) Memiliki taman baik di dalam maupun di luar bangunan.
- (4) Memiliki tempat parkir kendaraan tamu hotel.
- (5) Unsur dekorasi Indonesia harus tercermin dalam ruang lobi, restoran, kamar tidur, dan *function room*
- (6) Ruang hotel memperhatikan arus tamu, arus karyawan, arus barang atau produksi hotel
- (7) Bangunan terawat rapi dan bersih
- (8) Sirkulasi di dalam bangunan mudah

2. Bedroom

- (1) Luas minimal :
 - a. Kamar standar 18 m²
 - b. Kamar suite 26 m²
- (2) Tinggi kamar minimal 2.6 m tiap lantai
- (3) Semua kamar dilengkapi dengan kamar mandi dalam
- (4) Kamar tidur kedap suara (noise 40 dB)
- (5) Pintu dilengkapi dengan alat pengaman berupa kunci *double lock*
- (6) Untuk hotel pantai :

- a. Lantai dari teraso/ ubin/ marmer/ kayu
 - b. Lantai tidak licin, kualitas tinggi
- (7) Untuk hotel gunung :
- a. Seluruh lantai dilapisi karpet
 - b. Komposisi vinyl 20% wool atau jenis bahan lain yang tidak mudah terbakar 80%
- (8) Jendela dengan tirai yang tidak tertembus sinar dari luar
- (9) Tersedia alat pengatur suhu kamar tidur dan ventilasi/ exhaust di kamar mandi
- (10) Interior kamar mencerminkan suasana Indonesia
- (11) Dinding kamar mandi harus dengan bahan kedap air
- (12) Tersedia instalasi air panas dan air dingin
- (13) Perlengkapan kamar tidur, tersedia tempat tidur dengan perlengkapan untuk 1 (satu) orang atau untuk 2 (dua) orang sesuai dengan ukuran kamar standar :
- a. Ukuran tempat tidur 1 (satu) orang 2,00 m × 1,00 m
 - b. Ukuran tempat tidur 2 (dua) orang 200 m × 1,60 m
- (14) Perlengkapan kamar mandi :
- a. Tersedia bathup anti slip, *shower*, *grabbar* dan tempat sabun
 - b. Wastafel
 - c. Dan lain-lain
3. *Dinning Room*, mempunyai minimum 1 buah *dinning room*
4. *Bar*, hotel harus menyediakan satu bar yang terpisah dari restoran
- (1) Lebar ruang meja kerja bartender minimal 1 m
- (2) Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas bar dengan ketentuan 1,1 m² per tempat duduk.
- (3) Bar dilengkapi dengan tempat untuk mencuci peralatan dan perlengkapan yang terdiri atas :
- a. Wastafel dengan dua buah keran air panas dan air dingin
 - b. Mesin pencuci gelas
 - c. Saluran pembuangan air

5. Ruang Fungsional, adalah ruang untuk acara-acara tertentu, fungsinya hampir sama seperti ruang serba guna.
 - (1) Minimum terdapat 1 buah pintu masuk yang terpisah dari lobi
 - (2) Dilengkapi dengan toilet apabila tidak satu lantai dengan lobi
 - (3) Terdapat *prefunction room*
6. Lobi
 - (1) Mempunyai luas minimum 40 m²
 - (2) Menyediakan toilet umum
 - a. Toilet Pria : urinoir 4 (empat) buah, wc 2 (dua) buah, wastafel
 - b. Toilet wanita : wc 3 (tiga) buah, wastafel, ruang rias dengan kaca rias
 - (3) Tersedia *lounge*
 - (4) Terdapat telepon umum
7. *Drug Store*
 - (1) Tersedia poliklinik dan paramedis
 - (2) Minimum terdapat *drugstore*, *money changer*, biro perjalanan, *souvenir shop* dan butik
8. Sarana Rekreasi dan Olahraga
 - (1) Minimum 1 buah pilihan : tenis, bowling, golf, fitnes, biliard, jogging, sauna, diskotik, taman bermain anak
 - (2) Terdapat kolam renang dewasa yang terpisah dengan kolam renang anak
 - (3) Tersedianya arena permainan anak
 - (4) Hotel pantai menyediakan fasilitas untuk olahraga air
 - (5) Hotel gunung menyediakan fasilitas untuk olahraga gunung seperti mendaki gunung, menunggang kuda atau berburu
9. Utilitas Penunjang
 - (1) Ketersediaan air bersih minimum 700 liter/ orang/ hari
 - (2) Dilengkapi dengan instalasi air panas dan dingin
 - (3) Dilengkapi dengan CCTV, musik, teleks, radio, internet

10. Restoran

(1) *Main dining room* atau ruang makan utama

(2) *Coffee shop*, restoran yang menyediakan dan menyajikan makan pagi dengan menu dan jenis pelayanannya lebih sederhana atau biasa disebut *ready on plate*.

- a. Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas restoran dengan ketentuan 1,5 m² per tempat duduk
- b. Tinggi restoran tidak boleh rendah dari tinggi ruang tamu (2,60 m)

(3) *Room service*: restoran yang melayani dan menyediakan hidangan makanan dan minuman kepada tamu hotel yang enggan keluar kamar. Atas dasar pesanan tamu, makanan dan minuman diantar langsung ke kamar tamu.

11. Dapur, luas sekurang-kurangnya 40% dari luas restoran.

1) Ruang dapur terdiri dari :

- a. Ruang persiapan
- b. Ruang pengolahan
- c. Ruang penyimpanan bahan makanan
- d. Ruang administrasi (*Chef*)
- e. Ruang pencucian dan penyimpanan peralatan/ perlengkapan
- f. Ruang penyimpanan bahan bakar gas/elpiji untuk dapur

2) Lantai dapur tidak licin

3) Dinding dapur dilapisi dengan tegel kedap air setinggi langit-langit

4) Penerangan dapur minimal 200 lux

12. Zona Tata Graha

1) Ruang Seragam (*Uniform Room*)

2) Ruang Istirahat (*pantry*) dengan luas minimal 50 m² beserta rak

3) Ruang jahit menjahit

4) *Room boy*, tersedia ruang pelayanan kamar tamu minimal 1 (satu buah untuk setiap 40 kamar

5) Ruang binatu dengan luas minimal 40 m²

13. Zona dan Ruang Operator

- 1) Tersedia gudang yang terdiri dari :
 - a. Gudang bahan makanan dan minuman
 - b. Gudang peralatan dan perlengkapan
 - c. Gudang untuk *engineering*
 - d. Gudang botol kosong
 - e. Gudang barang-barang bekas
- 2) Ruang penerimaan barang/bahan yang dapat menampung minimal 1 (satu) truk
- 3) Ruang karyawan
 - a. Ruang loker dan kamar mandi/ WC yang terpisah untuk pria dan wanita
 - b. Ruang makan karyawan
 - c. Dapur karyawan
 - d. Ruang ibadah karyawan

Dengan demikian berdasarkan persyaratan khusus yang digunakan, ruang-ruang yang diidentifikasi pada standar dan kebutuhan pelaku harus disesuaikan dengan persyaratan ruang-ruang yang ada. Hal ini agar kualitas ruang dapat dimaksimalkan demi kenyamanan pelaku. Persyaratan harus diaplikasikan ke dalam perancangan agar diperoleh rancangan yang baik dan benar.

2.4.6. Tinjauan Hotel Resor Sejenis

Tinjauan resor sejenis adalah pembahasan mengenai hotel resor yang sudah terbangun atau berdiri terlebih dahulu. Hotel resor yang dimaksud tentunya yang memiliki kesamaan dalam hal tipologi. Kesamaan-kesamaan lain juga perlu namun tidak wajib. Pada tinjauan objek sejenis ini diambil pembahasan mengenai hotel resor di Inonesia yang dikembangkan oleh pengembang Amanresort.

Amanresort adalah pengembang resor yang memanfaatkan keindahan alam, memperhatikan makna arsitektur setempat dan keindahan budaya setempat sebagai salah satu bagian dari konsep desain dalam perencanaan. Eksotisme alami dan budaya sangat ditampilkan dalam ruang demi ruang, juga dalam

mengkolaborasikan unsur-unsur lokal yang dikemas secara kontemporer. Kejujuran dalam desain mempengaruhi tata nilai ruang yang nampak dalam konsep hierarki ruang, proporsi dan skala manusia. Pada intinya, setiap rancangan resortnya adalah bagaimana mengarahkan *view* dari *site* yang ada ke *view* baik itu pantai, gunung atau apa saja yang bisa menghasilkan pemandangan indah.

Amanresort mengoperasikan beberapa resort yang ada di Indonesia. Dari sekian banyak resort-resort yang dikembangkannya dilakukan tinjauan terhadap Amankila. Resort ini merupakan *beach resort* yang terletak di Pulau Bali. Resort ini dianggap sesuai dengan perencanaan dan perancangan hotel resort karena kesamaan lokasi dan prinsip perancangannya yang menyatu dengan alam dengan nuansa arsitektur setempat dengan gagasan arsitektur kontemporer.

Amankila Villa Resort berlokasi di desa Manggis, Candidasa, Kabupaten Karangasem. Letaknya sekitar 45 km dari Sanur, menuju bagian timur Pulau Bali. Lokasinya tepat berada di pinggir tebing dengan jalan masuk sekitar 1 km. Resort ini memiliki pemandangan ke Selat Lombok dengan latar belakang Gunung Agung. Lokasi yang luar biasa bagi yang ingin mencari ketenangan dan pemandangan yang menakjubkan.



Gambar 2.10. Pemandangan Selat Lombok dari Amankila

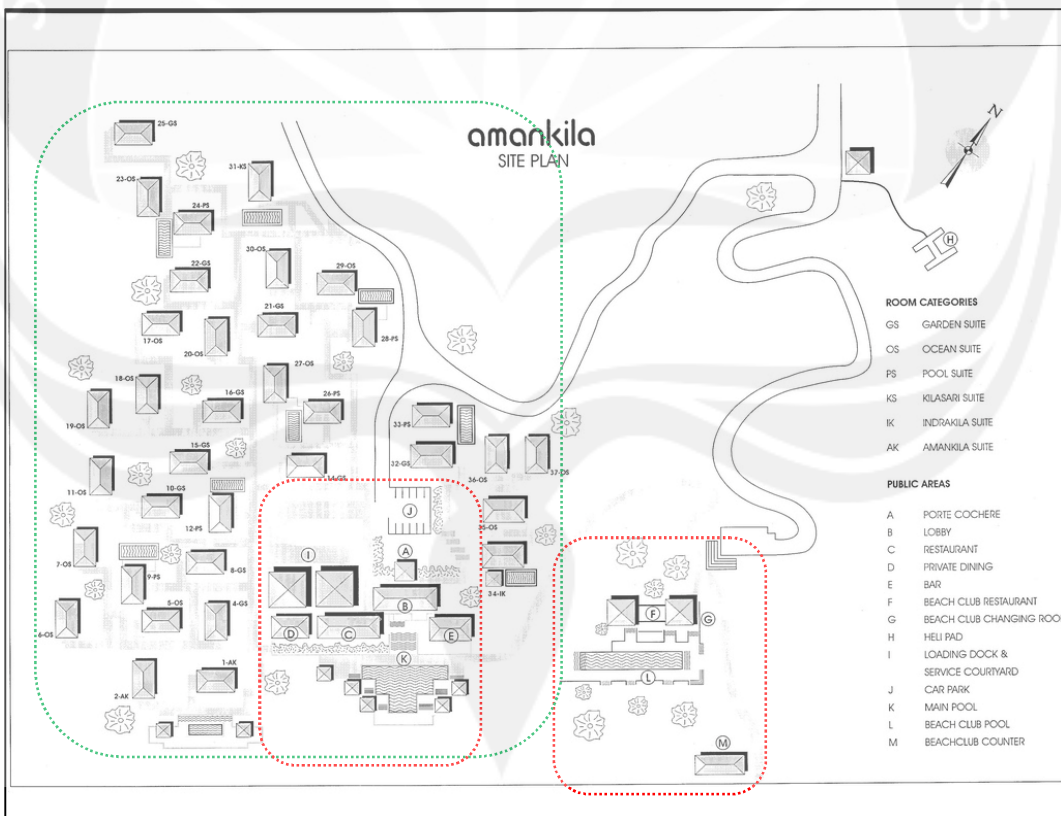
Sumber: <http://www.amanresorts.com/amankila/picturetour.aspx>, 16 April 2011



Gambar 2.11. Latar Belakang Gunung Agung dari Amankila

Sumber: <http://www.amanresorts.com/amankila/picturetour.aspx>, 16 April 2011

Kondisi *site* yang berada di tepi tebing cukup curam ini sangat menarik dalam pembagian zonanya. Semakin ke bawah semakin dimanfaatkan sebagai fasilitas publik, misalnya *public pool* dan restoran. Pencoakan atau *cut and fill* tanah pada *site* untuk menghasilkan ruang yang diinginkan sangat diperhitungkan karena juga mempertimbangkan privasi ruang. Penempatan-penempatan ruang-ruang dan fasilitas pada tapak Amankila direncanakan dengan matang. Semua lokasi pada tiap fasilitas memiliki pemandangan yang indah. *Guest house* atau kamar-kamar tamu mendapatkan prioritas yang paling tinggi, dengan hadapan ke laut yang maksimal. Fasilitas umum seperti *beach club* diletakkan jauh dari area tamu, namun sangat dekat dengan *point of interest* dari Amankila, yaitu pantai dan lautnya yang indah. Pada kondisi *siteplan* berikut dapat dilihat pembagian zona pada Amankila, zona privat ditunjukkan dengan garis putus-putus berwarna hijau sedangkan zona publik dengan garis putus-putus berwarna merah.



Gambar 2.12. Siteplan Amankila

Sumber: <http://www.flyertalk.com/forum/luxury-hotels/1194084-bali-5-star-honeymoon-plans-3.html>, 5 Mei 2011



Gambar 2.13. Kondisi Tapak Amankila

Sumber: <http://www.flyertalk.com/forum/luxury-hotels/1194084-bali-5-star-honeymoon-plans-3.html>, 5 mei 2011

Fasilitas-fasilitas rekreasi yang tersedia di Amankila antara lain restoran-restoran, *beach club* meliputi olahraga pantai dan olahraga air, perpustakaan, butik, *spa treatments*, yoga, kolam renang dan internet. Amankila juga menyediakan tur budaya, antara lain kunjungan ke Istana Klungkung dan Karangasem, melihat desa-desa di sekitar resor yang masih kental dengan budaya Hindu Bali, atau berkunjung ke dua candi penting di Pulau Bali, yaitu Candi Luhur Lempuyang dan Besakih.



Gambar 2.14. Fasilitas sailing dan touring

Sumber: <http://www.amanresorts.com/amankila/picturetour.aspx>, 16 April 2011

Nuansa Bali sangat kental pada desain interior dan eksteriornya, dengan cukup mendominasi keseluruhan desain. Material yang digunakan juga memanfaatkan bahan-bahan lokal dipadu dengan desain arsitektur setempat. Keseluruhan bangunan menggunakan atap ijuk dari pohon kelapa atau daun aren yang merupakan ciri pada rumah tradisional Bali. Tekstur indah yang romantis tercipta dalam susunan atap ijuk akan terlihat dalam ruang tanpa penutup plafon.

bila dinikmati Pemberian dan penataan *lighting* terlihat sempurna pada malam hari. Siluet cahaya yang dihasilkan membentuk tekstur lantai pada bagian lantai. Nuansa desain kontemporer terlihat pada setiap sudut ruang dimana gaya arsitektur Bali dikemas secara kontemporer.

Bisa dibilang kondisi *site* dalam memanfaatkan *view* sangat menentukan dan menjadi nilai tersendiri pada setiap resor. Yang menarik terdapat tiga *pool* yang langsung menghadap ke laut, dan uniknya terbentuk seperti anak tangga. Hal ini untuk memanfaatkan kondisi *site* yang ada. Restorannya juga menghadap ke arah laut, sehingga pada penghuni bisa menikmati makanan yang tersaji sambil menikmati alam yang indah.



Gambar 2.15. Eksterior Amankila

Sumber: <http://www.amanresorts.com/amankila/picturetour.aspx>, 16 April 2011



Gambar 2.16. Interior Kamar Suite Amankila

Sumber: <http://www.amanresorts.com/amankila/picturetour.aspx>, 16 April 2011

Dengan demikian hotel resor yang akan dibangun akan melakukan pendekatan yang sama terhadap *site*, yaitu dengan memanfaatkan lereng sebagai anak tangga untuk memaksimalkan *view*. Pemanfaatan fasilitas menyesuaikan dengan potensi alam yang tersedia. Kegiatan-kegiatan yang disediakan juga mengikuti kondisi setempat. Pendekatan desain menerapkan arsitektur kontemporer dengan sentuhan bernuansa arsitektur Bali.