BAB II
TINJAUAN PROYEK

2.1 Tinjauan Hotel

2.1.1 Pengertian Hotel

Hotel berasal dari kata *hostel* yang diambil dari bahasa Perancis Kuno yang berarti, tempat penampungan buat pendatang atau bangunan penyedia pondokan dan makanan untuk umum. Hotel telah dikenal sejak abad ke-17 akhir yang pada mulanya, memang diciptakan untuk melayani masyarakat. Di Inggris dan Amerika, pegawai hotel sering disebut pegawai negeri atau abdi masyarakat. Seiring dengan perkembangan zaman dan bertambahnya jumlah pemakai jasa layanan inap ini, maka misi sosialnya mulai ditinggalkan dan mulai dipungut biaya bagi tamunya, dan kamar mulai ditata agar tamu merasa nyaman.

Menurut Keputusan Menteri Parpostel RI no Km 94/HK103/MPPT 1987, Hotel merupakan salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bagian untuk jasa pelayanan penginapan, penyedia makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersil. [4] Sedangkan menurut Keputusan Menteri SK 241/H/70 Tahun 1970, hotel adalah perusahaan yang memberikan layanan jasa dalam bentuk penginapan atau akomodasi serta menyediakan hidangan dan fasilitas lainnya untuk umum yang memenuhi syarat-syarat *comfort*, *privacy* dan bertujuan komersional. [5]

Dari beberapa pengertian di atas, dapat diketahui bahwa hotel merupakan sebuah akomodasi layanan penginapan, penyedia makanan dan minuman serta fasilitas lainnya dengan mempertimbangkan aspek-aspek kenyamanan dan privasi tamu hotel dan bertujuan komersional.

---

[4] *Handra, 2013,* ***Pengertian Hotel dan Definisi Hotel****, http://jenishotel.info/pengertian-hotel, 25 Maret 2015*
[5] *Kompasiana, 2015,* ***Pengertian Hotel dan Jenis Hotel,*** *http://forum.kompas.com/travel/337912-pengertian -hotel-dan-jenis-hotel.html, 25 Maret 2015*

2.1.2 Karakteristik Hotel

Tujuan dari setiap usaha perhotelan adalah mencari keuntungan dengan menyediakan fasilitas dan jasa kepada para tamu. Selain itu, hotel menjalankan usahanya dengan melakukan kegiatan-kegiatan seperti; penyewaan kamar, penjualan makanan dan minuman, penyediaan pelayanan penunjang lainnya yang bersifat komersial. Sebuah hotel, berusaha memberikan yang terbaik kepada pengunjungnya dengan memperhatikan aspek-aspek kebersihan, kenyamanan, keamanan, kesehatan dan juga keindahannya.

Terdapat beberapa perbedaanantara Hotel dengan Industri lainnya, yaitu sebagai berikut[6] :

1. Hotel tergolong sebagai industri yang padat modal serta padat karya yang artinya dalam pengelolaannya memerlukan modal usaha yang besar dengan tenaga pekerja yang banyak pula.
2. Dipengaruhi oleh keadaaan dan perubahan yang terjadi pada sektor ekonomi, politik, sosial, budaya dan keamanan dimana hotel tersebut berada.
3. Menghasilkan dan memasarkan produknya bersamaan dengan tempat dimana jasa pelayanannya dihasilkan.
4. Beroperasi selama 24 jam sehari, tanpa adanya libur dalam pelayanan jasa terhadap pelanggan hotel dan masyarakat pada umumnya.
5. Memperlakukan pelanggan seperti Raja, selain itu juga memperlakukan pelanggan sebagai partner dalam usaha karena jasa pelayanan hotel sangat tergantung pada banyaknya pelanggan yang menggunakan fasilitas hotel tersebut.

Dari ulasan tersebut, diketahui bahwa karakteristik sebuah hotel meliputi ketenaga kerjaan yang jumlahnya banyak, pelayanan jasa yang diberikan, waktu operasionalnya, dan juga banyaknya pelanggan yang menggunakan fasilitas dan jasa perhotelan.

---

[6] *Pearson. Chris, 2010,* ***Pengantar Perhotelan****, http://jurnal-sdm.blogspot.com/2009/07 /pengantar-perhotelan-definisi-hotel.html, 25 Maret 2015*

2.1.3 Klasifikasi Hotel

Hotel merupakan salah satu penunjang kepariwisataan yang dibutuhkan wisatawan di sekitar obyek wisata tertentu. Hotel terkadang menjadi salah satu syarat akan pengalaman berwisata di tempat yang cukup jauh dari kota tempat tinggal wisatawan.

Terdapat berbagai macam klasifikasi hotel, dimaksudkan agar ketersediaan macam-macam klasifikasi ini dapat menjadi satu pilihan bagi wisatawan yang akan menghabiskan liburannya dengan jalan mereka sendiri. Ketersediaan dana juga menjadikan alasan terdapatnya berbagai macam klasifikasi hotel agar wisatawan dapat menentukan pilihannya.

Menurut SK Menparpostel RI No. PM/PW 301/PHB-77, hotel diklasifikasikan sebagai berikut[7] :

1. Hotel Bintang 1 (satu)
    a. Memiliki 15 kamar *standart*, dengan luasan 20 m^2
    b. Memiliki 1 kamar *suite*, dengan luasan 40 m^2
    c. Memiliki *restaurant* dan *bar*
2. Hotel Bintang 2 (dua)
    a. Memiliki 20 kamar *standart*, dengan luasan 22 m^2
    b. Memiliki 2 kamar *suite*, dengan luasan 44 m^2
    c. Memiliki *restaurant* dan *bar*
    d. Memiliki fasilitas telepon dan TV di dalam kamar
    e. Terdapat fasilitas sarana olahraga dan rekreasi
3. Hotel Bintang 3 (tiga)
    a. Memiliki 30 kamar *standart*, dengan luasan 24 m^2
    b. Memiliki 3 kamar *suite*, dengan luasan 48 m^2
    c. Memiliki *restaurant* dan *bar*
    d. Terdapat fasilitas sarana olahraga dan rekreasi
    e. Memiliki fasilitas telepon dan TV di dalam kamar

[7] *2010,* ***Pengertian dan Klasifikasi hotel****, http://kuliahgratis.net/pengertian-dan-klasifikasi-hotel/, 30 Maret 2015*

f. Menawarkan hidangan di atas rata-rata untuk sarapan dan makan malam
g. Memiliki fasilitas *vallet parking*

4. Hotel Bintang 4 (empat)
   a. Memiliki 50 kamar *standart*, dengan luasan 24 m^2
   b. Memiliki 4 kamar *suite*, dengan luasan 48 m^2
   c. Memiliki *restaurant* dan *bar*
   d. Terdapat fasilitas sarana olahraga dan rekreasi
   e. Menawarkan hidangan di atas rata-rata untuk sarapan dan makan malam
   f. Memiliki fasilitas *vallet parking*
   g. Kamar mandi dilengkapi dengan instalasi air panas dan dingin
5. Hotel Bintang 5 (lima)
   a. Memiliki 100 kamar *standart*, dengan luasan 26 m^2
   b. Memiliki 5 kamar *suite*, dengan luasan 52 m^2
   c. Memiliki *restaurant* dan *bar*
   d. Terdapat fasilitas sarana olahraga dan rekreasi
   e. Menawarkan hidangan di atas rata-rata untuk sarapan dan makan malam
   f. Memiliki fasilitas *vallet parking*
   g. Kamar mandi dilengkapi dengan instalasi air panas dan dingin
   h. Tempat tidur dan perabot kamar kualitas nomer 1
   i. Terdapat restoran dengan layanan antar 24 jam

Menurut keputusan direktorat Jendral Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi no 22/UU/VI/1978 tanggal 12 Juni 1978, klasifikasi hotel dibedakan dengan menggunakan simbol bintang antara 1-5. Semakin banyak bintang yang dimiliki suatu hotel, semakin berkualitas hotel tersebut. Penilaian dilakukan selama 3 tahun sekali dengan tatacara serta penetapannya dilakukan oleh Direktorat Jendral Pariwisata.[8]

[8] *Pearson. Chris, 2010,* ***Pengantar Perhotelan****, http://jurnal-sdm.blogspot.com /2009/07 /pengantar-perhotelan-definisi-hotel.html, 30 Maret 2015*

Menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. PM. 10/ PW. 301/ Pdb – 77 tentang usaha dan klasifikasi hotel ditetapkan bahwa penilaian hotel secara minimum didasarkan pada :

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

Hotel-hotel yang tidak dapat memenuhi persyaratan atau kriteria tersebut, digolongkan sebagai hotel non-bintang. Namun pada Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata Nomor KM 3/ HK 001/ MKP/ 02, jumlah kamar tidak diharuskan sesuai dengan penggolongan kelas hotel, melainkan jumlah yang seimbang dengan fasilitas penunjang dan juga pendapatan & pengeluaran hotel tersebut.[9]

Oleh karena itu, perencanaan hotel dapat direncanakan dengan baik menurut klasifikasi hotel tertentu. Pemilihan kelas hotel dapat mempermudah dalam perencanaan *Resort Hotel*. Pengklasifikasian kelas hotel berbintang dapat mempertimbangkan jumlah kamar, fasilitas, peralatan yang tersedia, dan juga mutu pelayanannya.

2.1.4 Macam-Macam Tipe Hunian Hotel

Dalam penggolongan hotel berbintang, terdapat pula klasifikasi atau macam-macam tipe kamar yang disediakan. Hal ini bertujuan untuk memberikan pilihan kepada wisatawan agar wisatawan dapat memilih tipe kamar sesuai dengan kebutuhan dan keinginan wisatawan sendiri.

[9] *Widarji.Sigrid Canny,* ***Hotel Resor Di Pantai Siung Kabupaten Gunungkidul dengan pendekatan arsitektur jawa berdasarkan gagasan desain kontemporer****, 2011*

Berikut ini merupakan macam-macam klasifikasi kamar hotel[10]

1. **Tipe kamar menurut Jumlah Tempat Tidur**
   a. *Single Room*, yaitu kamar yang dilengkapi dengan 1 buah tempat tidur berukuran *single*.
   b. *Twin Room*, yaitu kamar yang dilengkapi dengan 2 buah tempat tidur berukuran *single*.
   c. *Double Room*, yaitu kamar yang dilengkapi dengan 1 buah tempat tidur berukuran *double*.
   d. *Double-double Room*, yaitu kamar yang dilengkapi dengan 2 buah tempat tidur berukuran *double*.
   e. *Triple Room / Family Room*, yaitu kamar yang dilengkapi dengan 1 buah tempat tidur berukuran *double* dan 1 buah tempat tidur berukuran *single*, atau kamar dengan 3 buah tempat tidur berukuran *single*
2. **Tipe kamar menurut Letaknya**
   a. *Adjoining Room*, yaitu dua kamar atau lebih yang letaknya berdampingan tanpa pintu penghalang dari kamar satu ke kamar yang lain.
   b. *Connecting Room*, yaitu dua kamar atau lebih yang terletak berdampingan dan mempunyai pintu penghubung dari satu ke kamar lainnya.
   c. *Adjacent Room*, yaitu dua kamar yang letaknya berhadapan.
   d. *Cabana*, yaitu kamar yang letaknya menghadap ke air laut atau danau, dll.
   e. *Duplex Room*, yaitu dua kamar yang letaknya bertingkat dilambangkan dengan anak tangga.
   f. *Inside Room*, yaitu kamar yang menghadap ke bagian belakang hotel
   g. *Outside Room*, yaitu kamar yang menghadap ke jalan raya.
   h. *Lanais*, yaitu kamar-kamar dengan teras/balkon yang menghadap ke kolam atau kebun.

[10] *Asmaranda.Gustinur, 2012,* ***Kategori Hotel, Tipe Kamar dan Fasilitas Hotel****, http:// gustinurasmaranda .blogspot.com/2007/06/kategori-hotel-tipe-kamar-dan-fasilitas_7.html, 30 Maret 2015*

3. **Tipe Kamar menurut Fasilitas yang Tersedia**[11]

a. *Standart Room*, yaitu kamar yang memiliki fasilitas paling dasar seperti, televisi, pembuat kopi, telepon, meja, kloset, dan kamar mandi *shower*.

b. *Superior Room / Premium Room*, yaitu kamar standar dengan ukuran dan fasilitas yang lebih seperti, sofa, meja rias, pengering rambut, dan kamar mandi dengan *bath-up*. Bisa juga merujuk pada kamar khusus dengan pemandangan atau lokasi yang lebih baik.

c. *Deluxe Room*, yaitu kamar yang didesain untuk terlihat lebih berkelas dari penampilan, ukuran dan lokasinya. Kamar ini biasanya sering dikategorikan sama dengan *Superior Room.*

d. *Junior Suite Room*, yaitu sebuah kamar dengan ukuran yang besar dan terdapat ruang tidur dan ruang duduk. Kamar ini biasa berbentuk kamar *single* dengan pemisah antara ruang duduk dan ruang tidur. Kamar ini juga sering disebut *Studio Room* dengan tambahan dapur dan fasilitas masak lainnya.

e. *Suite Room*, yaitu kamar hotel yang menyerupai kamar apartemen. Ukurannya jauh melebihi kamar standar dan biasanya dihuni dalam jangka waktu yang lebih lama. *Suite Room*, merupakan kamar berkelas dengan harga terendah dan *Executive Room* merupakan kamar dengan ukuran lebih luas.

f. *Presidential / Penthouse Room*, yaitu kamar dengan kualitas sama dengan *Suite* dan *Executive Room* namun ukurannya lebih luas dan ditambah dengan pemandangan dan perlengkapan terbaik yang ditawarkan pada sebuah hotel. Kamar ini sering disebut sebagai kamar termahal pada sebuah hotel.

4. **Tipe Kamar menurut Peruntukan Penghuni**

Terdapat 1 tipe yaitu*, House Used Room*, yang berarti kamar yang diperuntukan bagi staf hotel yang mempunyai otoritas dan digunakan untuk tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu karena dinas.

---

[11] *2013, **Tipe Kamar Hotel dan Tingkatannya**, http://www.tahupedia.com/content/show/148/Tipe-Kamar -Hotel -dan-Tingkatannya, 30 Maret 2015*

Demikian tipe-tipe kamar hotel berdasarkan klasifikasi tertentu. Pemilihan tipe-tipe hunian hotel dapat menjadi satu acuan dalam perencanaan *Resort Hotel* berdasarkan kelas dan kriteria yang akan ditawarkan.

Di dalam *Candi Ijo Resort Hotel* terdapat *standart room*, *suite room* dan *president suite room*. *Standart room* sendiri memiliki 4 tipe kamar yaitu, *twin room, double room, double-double room*, dan *triple room*. Tiap kamar memiliki *view* ke arah pemandangan alam atau disebut dengan *Cabana*, dan terdapat dua kamar yang letaknya bertingkat atau dikenal sebagai *duplex room*. Adapula kamar *Lanais* atau kamar yang menghadap ke arah kebun di dalam *Resort Hotel*.

2.1.5 Jenis-Jenis Hotel

Tidak semua hotel memiliki karakter, lokasi dan peruntukan yang sama. Perbedaan obyek wisata juga dapat mempengaruhi termasuk jenis manakah sebuah hotel tersebut berdiri. Oleh karena itu, terdapat pula jenis-jenis hotel berdasarkan lokasi atau area di mana hotel tersebut dibangun[12], antara lain :

1. *City Hotel*, merupakan hotel yang terletak di tengah kota besar atau di daerah perkotaan. Sering disebut juga sebagai *transit hotel* karena tamu menginap dalam waktu yang singkat. Tamu yang datang kebanyakan bertujuan untuk bisnis, pertemuan, seminar, dagang atau acara resmi perusahaan. Oleh karena itu, *city hotel*, menyediakan berbagai fasilitas bisnis dengan gedung bertingkat.
2. Motel, merupakan hotel yang terletak di pinggiran kota dan biasanya berada di pinggir jalan raya yang menghubungkan satu kota dengan kota lainnya. Motel merupakan hotel yang harus bersaing karna motel dapat mudah sekali tumbuh di tempat-tempat peristirahatan.

[12]*Handra, 2013,* ***Jenis-jenis Hotel berdasarkan Lokasi****, http://jenishotel.info/jenis-jenis-hotel-berdasarkan-lokasi, 30 Maret 2015*

3. *Residential Hotel* merupakan hotel yang diperuntukan bagi masyarakat yang ingin tinggal cukup lama. Hotel ini berlokasi di daerah yang tenang dan jauh dari keramaian, seperti pinggiran kota, namun memiliki akses kemudahan dalam mencapai tempat-tempat kegiatan bisnis. Hotel ini juga memiliki fasilitas yang lengkap untuk seluruh anggota keluarga.
4. *Down Town Hotel*, merupakan hotel yang berlokasi di dekar lokasi perdagangan dan perbelanjaan. Sasaran konsumen hotel ini adalah pengunjung yang ingin berwisata belanja ataupun menjalin relasi dagang. Hotel ini terkadang dibangun bergabung dengan fasilitas perbelanjaan agar dapat saling memberikan keuntungan.
5. *Resort Hotel*, merupakan hotel yang terletak jauh dari kota dan diperuntukan bagi wisatawan yang ingin berekreasi atau berwisata. *Resort Hotel* terletak di berbagai daerah tujuan wisata, oleh karena itu, terdapat istilah-istilah sendiri di setiap lokasinya, yaitu :
    a. *Beach Hotel*, yaitu *Resort Hotel* yang terletak di tepi pantai. Hotel ini ditujukan bagi wisatawan yang ingin menikmati suasana pantai dengan kamar yang menghadap ke laut. Hotel ini memiliki sarana rekreasi air dan memiliki perelengkapan dan memiliki sarana penunjang bagi tamu yang ingin rileks.
    b. *Mountain Hotel*, yaitu *Resort Hotel* yang terletak di lokasi pegunungan. Hotel ini ditujukan bagi wisatawan yang ingin menikmati sejuknya hawa pegunungan. Biasanya bangunan mountain hotel ini tidak terlalu tinggi namun disesuaikan dengan kondisi alam di sekitarnya, kecuali memungkinkan untuk konstruksi bangunan tinggi.
    c. *Lake Hotel*, yaitu *Resort Hotel* yang berlokasi di tepi danau. Hotel ini ditujukan bagi wisatawan yang suka dengan pemandangan danau.
    d. *Ravine Hotel*, yaitu *Resort Hotel* yang berlokasi di tepi jurang yang terjal, umumnya di dataran tinggi, dengan tebing curam di bawahnya. *Ravine Hotel* memiliki banyak fasilitas rekreasi dan tour untuk menuju lembah yang berada di bawahnya.

e. *Jungle Hotel*, yaitu *Resort Hotel* yang berlokasi di area hutan dan mengandalkan unsur natural. Fasilitas hotel seperti kamar, lobby dan *receptionist counter* biasanya didesain dengan suasana natural, dan erat dengan lingkungan hutan dan alam. Hotel ini ditujukan bagi wisatawan yang menyukai petualangan dan suasana hutan. *Jungle Hotel* biasanya memiliki rekreasi yang ditawarkan seperti, *jungle trekking*, *sight seeing tour*, *forest safari*, *hunting*, *outdoor games*, *hiking, hill climbing, mountain bike,* dan *cross country*.

Berdasarkan Jumlah Kamarnya, hotel terbagi menjadi 3 kategori, yaitu :

1. *Small Hotel*, adalah hotel dengan jumah kamar paling rendah, yaitu 25 kamar.
2. *Medium Hotel*, adalah hotel dengan jumlah kamar menengah, yaitu antara 26-299 kamar.
3. *Large Hotel*, adalah hotel dengan jumlah kamar tertinggi, yaitu minimal 300 kamar.

Berdasarkan jenis-jenis hotel tersebut, *Candi Ijo Resort Hotel* tergolong sebagai *Resort Hotel* karena terletak di sekitar obyek wisata yang jauh dari perkotaan. Menurut jumlah kamarnya, *Candi Ijo Resort Hotel* tergolong ke dalam kategori *Medium Hotel* dengan *standart room* sebanyak 30 kamar, *suite room* 2 kamar dan 1 unit *president suite*.

2.2 Tinjauan *Resort Hotel*

2.2.1 Pengertian *Resort Hotel*

Resort / Resor atau Sanggarloka merupakan sebuah tempat untuk relaksasi atau rekreasi, menarik pengunjung untuk berlibur. *Resort* merupakan tempat yang menyediakan fasilitas seperti peninapan, makanan, minuman, olahraga, hiburan dan perbelanjaan. Sebuah *resort* tidak harus berupa bangunan komersial yang dioperasikan satu perusahaan.

Resort biasanya merupakan sebuah gabungan antara hotel dan juga berbagai rekreasi. Seperti contohnya *Walt Disney World Resort*, yaitu sebuah *Resort* yang terletak di Amerika Serikat. *Resort* ini didirikan di dalam kawasan taman bermain *Disneyland*. Yang menarik adalah *Disneyland* yang dicintai anak-anak dan membutuhkan waktu yang lebih dari 1 hari untuk menikmati seluruh wahana yang tersedia. Dengan adanya *Resort* tersebut, wisatawan dapat berekreasi di *Disneyland* lebih lama lagi dan tanpa jauh-jauh meninggalkan lokasi *Disneyland* untuk bermalam.

Kecenderungan yang dituntut sebuah *Resort Hotel* adalah[13] :

1. Penyediaan sarana rekreasi luar atau dalam bangunan sesuai dengan potensi daerah pariwisatanya dan tujuan kedatangannya.
2. Tersedia media kontak antara wisatawan
3. Terjamin faktor keamanan, privasi dan kenyamanan
4. Ketentuan setiap fasilitas yang disediakan termasuk dalam tarif hotel
5. Sifat operasi, pelayanan dan pengawasan dalam ruang, lengkap dan terjamin.

Bentuk *Resort Hotel* ini berupa hunian yang menyebar, terpisah dari bangunan utama dan fasilitas-fasilitas lainnya, sehingga terdapat tingkat privasi yang tinggi dan memberikan kesan yang menyatu dengan alam.

[13] *Lazuarsi.Muh. Rizka, 2004, http://studioarsitektur-uh.tripod.com/cikaweb.html, 30 Maret 2015*

2.2.2 Karakteristik *Resort Hotel*

Resort Hotel dapat diartikan juga sebagai tempat rekreasi atau tempat wisata, dimana pengunjung/wisatawan datang dan menikmati potensi alamnya dan juga sebuah tempat penginapan yang mempunyai fasilitas khusus untuk kegiatan bersantai dan berolahraga sambil menikmati keindahan alam sekitar. Untuk mengetahui lebih dalam lagi, terdapat beberapa karakteristik *Resort Hotel*, sebagai berikut[14] :

1. Lokasi

   Pada umumnya, *Resort Hotel* terdapat di tempat yang memiliki pemandangan indah seperti, pegunungan, pantai dan sebagainya yang jauh dari keramaian kota, lalu lintas yang padat dan bising, 'hutan beton' dan juga polusi udara perkotaan. Luas site *Resort Hotel* akan menentukan jumlah dan besarannya.

2. Fasilitas

   Motivasi pengunjung adalah bersenang-senang dan mengisi waktu luang. Hal tersebut menuntut *Resort Hotel* untuk memberikan fasilitas-fasilitas yang menarik dalam wujud fasilitas pokok dan fasilitas pendukung. Fasilitas pokok berupa ruang tidur sebagai area privasi, dan fasilitas pendukung dapat berupa rekreasi *indoor* maupun *outdoor* seperti kolam renang, lapangan tenis dan penataan lansekap.

3. Arsitektur dan Suasana

   Wisatawan yang berkunjung ke *Resort Hotel* cenderung mencari akomodasi dengan arsitekur dan suasana khusus dan berbeda dengan jenis hotel lainnya. Wisatawan pengguna *Resort Hotel* cenderung memilih suasana yang nyaman dengan arsitektur yang mendukung tingkat kenyamanan dengan tidak meninggalkan citra yang bernuansa etnik.

---

[14] *Sirait.Betrisna, 2012,* ***Perbedaan Antara Resort Hotel dengan City Hotel****, http://havefunabouthotel. blogspot.com/2012/06/perbedaan-resort-hotel-dengan-city.html, 2 April 2015*

4. Segmen Pasar

   Sasaran konsumen adalah wisatawan/ pengunjung yang ingin berlibur atau bersenang-senang menikmati pemandangan alam, pantai, gunung dan tempat-tempat lainnya yang memiliki panorama yang indah. Dengan menetapkan terlebih dahulu sasaran pasar yang potensial, menetapkan fasilitas dan komponennya yang fleksibel terhadap kemungkinan perubahan tuntutan pasar serta menetapkan fasilitas khusus hotel sebagai daya tarik tambahan bagi para tamu. Jumlah juga disesuaikan dengan prediksi kebutuhan kamar beberapa tahun ke depan.

5. Kompetisi dan persaingan antar hotel

   Memperhatikan pula kelebihan dan kekurangan usaha-usaha hotel sejenis, sebagai dasar penetapan strategi dan kemampuan untuk memenangkan kompetisi dan persaingan. Menjadi dasar pertimbangan bagi kemungkinan pengembangan fisik bangunan dan penambahan fasilitas.

6. Operasional

   Menetapkan sistem kerja atau penekanan pada fasilitas publik agar dapat memberikan kepuasan para tamu dan menampilkan image yang diinginkan. Dalam konsep pelayanan juga turut meningkatkan fasilitas yang banyak memberikan pemasukan seperti, restoran yang dapat mempengaruhi fasilitas penunjang seperti, *kitchen*, *food storage,* dan *locker area*. Jumlah *staff* yang ada disesuaikan dengan jumlah tamu yang ditargetkan berkunjung.

2.2.3 Klasifikasi *Resort Hotel*

Motivasi utama wisatawan yang menginap di *Resort Hotel* adalah berlibur dan berekreasi. Berlibur dapat pula diartikan sebagai beristirahat, menghindari kegiatan rutin sehari-hari dan juga menyegarkan badan dan juga pikiran dari kepenatan sehari-hari. Berekreasi merupakan kegiatan rekreatif yang menimbulkan rasa senang, kegembiraan dan kesegaran. Oleh karena itu, terdapat beberapa kecenderungan yang dituntut oleh *Resort Hotel*[15] seperti :

1. Penyediaan macam rekreasi luar/ dalam bangunan yang sesuai dengan porensi dan kondisi daerah pariwisatanya dan tujuan kedatangannya.
2. Dalam jarak cepat, cukup dekat dari obyek-obyek rekreasi/ pariwisata lain (kontinuitas objek pariwisata).
3. Tersedianya media kontak antar wisatawan.
4. Menjamin faktor aman, *privacy, comfort,* dan air bersih.
5. Ketentuan setiap fasilitas yang disediakan termasuk dalam tarif hotel.
6. Sifat operasi, pelayanan dan pengawasan dalam ruang bangunan dan site dengan tata cara tertentu.

2.2.4 Prinsip Desain *Resort Hotel*

Prinsip penekanan perencanaan hotel yang diklasifikasikan sebagai *Resort Hotel* dengan tujuan pleasure dan rekreasi adalah dengan adanya kesatuan antara bangunan dan juga lingkungan sekitarnya, sehingga tercipta keselarasan terhadap alam disekitarnya.

Selain itu, perlu juga memperhatikan tempat-tempat yang bersifat rekreatif biasa dikunjungi banyak wisatawan pada saat libur. Oleh sebab itu perlu mempertimbangkan ketersediaan lahannya dan kapasitas pengunjungnya. Fasilitas-fasilitas non-rekreatif pun juga perlu disediakan seperti *function room* dan *banquet*.

---

[15]*Sumoharjo.Addy, 2011,* ***Definisi dan Kriteria Hotel Resort****, http://addyarchy07.blogspot .com/2011/12/hotel-resort.html, 2 April 2015*

Setiap lokasi rekreatif memiliki karakter yang berbeda-beda dan memerlukan penanganan tertentu. Dalam merencanakan *Resort Hotel*, perlu memperhatikan prinsip-prinsip desain sebagai berikut[16] :

1. Kebutuhan dan juga persyaratan individu dalam kegiatan wisata.
2. Pengalaman yang unik bagi wisatawan.
3. Menciptakan citra wisata yang menarik.

2.3 Tinjauan Pelaku

2.3.1 Tinjauan Tamu *Resort Hotel*

Perencanaan dan perancangan sebuah *Resort Hotel* berkaitan erat dengan tamu/ wisatawan yang datang. Oleh karena itu, tamu/ wisatawan *Resort Hotel* akan dibahas sebagai salah satu pendekatan.

Tamu hotel dapat dibagi menjadi 2 kategori yaitu, tamu menginap dan juga tamu yang tidak menginap. Tamu menginap adalah tamu atau pengunjung yang datang untuk menggunakan fasilitas hotel yang tersedia dengan harapan akan mendapatkan pelayanan akomodasi yang memuaskan.

Selain itu, terdapat tamu yang tidak menginap yaitu pengunjung yang datang untuk sementara (tidak menginap) dimana kunjungannya ada yang bersifat formal (mengadakan diskusi, rapat kerja, seminar dan lain-lain) dan juga non-formal. [17]

Pengunjung biasanya hanya memanfaatkan fasilitas-fasilitas rekreasi dan hiburan yang disediakan oleh *Resort Hotel*. Fasilitas ini dapat berupa kolam renang umum, taman bermain, restoran dan bar, fasilitas tempat pernikahan, fasilitas mediasi, dan sebagainya yang bersifat publik.

---

[16] ***Hotel Resort**, https://battlemyworm.wordpress.com/hotel-resort/, 8 April 2015*

[17] *Sumoharjo.Addy, 2011, **Definisi dan Kriteria Hotel Resort**, http://addyarchy07. blogspot.com /2011/12/hotel-resort.html, 2 April 2015*

2.3.1.1 **Pengertian Wisatawan**

Wisatawan merupakan seseorang atau sekelompok orang yang melakukan suatu perjalanan wisata, jika lama tinggalnya minimal 24 jam di daerah atau negara yang dikunjungi. Apabila mereka tinggal di daerah atau negara yang dikunjungi dengan waktu kurang dari 24 jam maka mereka disebut pelancong (*excursionist*).[18]

Pengunjung (*visitors*) merupakan orang yang datang ke suatu tempat atau suatu daerah dalam waktu singkat dengan maksud tertentu. Berwisata tidak selalu berekreasi, namun ada pula berwisata dengan alasan dagang, sanak saudara, konferensi, dan sebagainya.

Berikut ini ada beberapa motif atau tujuan wisatawan berwisata :

a. kebutuhan untuk hiburan dan berekreasi
b. dorongan kebutuhan pendidikan dan penelitian
c. dorongan kebutuhan keagamaan
d. dorongan kebutuhan kesehatan
e. dorongan atas minat kebudayaan dan kesenian
f. dorongan atas minat olahraga
g. dorongan kepentingan hubungan keluarga
h. dorongan kepentingan politik
i. kebutuhan minat khusus (wisata bahari, dll.)

2.3.1.2 **Jenis-Jenis Wisatawan**

Wisatawan merupakan orang yang melakukan kegiatan wisata, atau orang yang berpergian ke suatu tempat dengan tujuan untuk berwisata, melihat daerah lain, menikmati sesuatu, mempelajari sesuatu, menambah ilmu pengetahuan, dan juga menambah pengalaman, atau melepas penat serta bersenang-senang.

---

[18] *H.Mutiara.F, 2014, **Pengertian dan Penjelasan Wisatawan**, http://websitepunyague .blogspot.com/2012/10/pengertian-dan-penjelasan-wisatawan.html, 2 April 2015*

Ada dua macam atau jenis wisatawan, yaitu wisatawan mancanegara dan wisatawan domestik atau nusantara. Wisatawan mancanegara merupakan wisatawan yang berasal dari luar negeri atau orang yang berekreasi ke negara lain. Wisatawan domestik atau wisatawan nusantara merupakan wisatawan yang berwisata ke tempat lain, namun masih berada dalam wilayah negaranya sendiri.

Selain itu, masih terdapat istilah-istilah lain wisatawan menurut sifat perjalanan dan ruang lingkup perjalanannya seperti berikut[19] :

1. Wisatawan asing atau *foreign tourist*, yaitu wisatawan asing yang melakukan perjalanan-perjalanan wisata yang datang ke negara lain dari negara asalnya.
2. Wisatawan asing domestik atau *foreign domestic tourist*, yaitu wisatawan asing yang tinggal di suatu negara yang melakukan perjalanan-perjalanan wisata di suatu wilayah negara di mana ia tinggal.
3. Wisatawan domestik asing atau *indigenous tourist*, yaitu warga suatu negara, yang bertugas ke luar negeri, lalu pulang ke negara asalnya dan melakukan perjalanan wisata di wilayah negara asal yang asli.
4. Wisatawan transit atau *transit tourist*, yaitu wisatawan yang ketika melakukan perjalanan wisata ke suatu negara tertentu terpaksa harus mampir atau datang ke suatu negara tetapi bukan karena kemampuannya sendiri.
5. Wisatawan bisnis atau *bussinness tourist*, yaitu orang asing atau warga negara sendiri yang melakukan perjalanan wisata setelah semua tujuan atau pekerjaannya yang utama telah selesai dikerjakan.

[19]*Warman.Sandy, 2013,* ***Berbagai Karakter dan Jenis Wisatawan Domestik dan Mancanegara****, http://www.sandywarman.com/2015/01/pembelajaran-3-berbagai-karakter-dan.html, 6 April 2015*

2.3.1.3 **Karakteristik Wisatawan**

Tidak semua wisatawan memiliki karakter yang sama. Oleh karena itu, karakter wisatawan perlu dipahami, agar sasaran atau tujuan yang ingin dicapai, sesuai dengan target pasar (dalam hal ini adalah wisatawan). Gambaran wisatawan dapat dilihat melalui karakteristik perjalanannya/ *trip descriptor* dan karakteristik wisatawannya/ *tourist descriptor*.

Trip descriptor atau karakteristik perjalanannya dapat dibagi dalam berbagai kelompok berdasarkan jenis perjalanan yang dilakukan, sebagai berikut :

1. perjalanan rekreasi
2. mengunjungi teman atau keluarga
3. perjalanan bisnis
4. perjalanan kesehatan
5. perjalanan keagamaan
6. dan lain-lain.

Trip descriptor atau karakteristik perjalanannya dapat pula dilihat berdasarkan lama perjalanan atau jarak yang ditempuh, waktu yang digunakan, jenis akomodasi, alat transportasi, pengorganisasian perjalanan, dan besar pengeluaran.

Tourist descriptor atau karakteristik wisatawannya, yaitu menggambarkan *who*, *wants*, *what*, *why*, *when*, dan *how much*, dari sudut pandang wisatawannya. Hal itu dapat dilihat sebagai berikut :

1. Karakteristik sosio demografis, yaitu karakter yang digunakan untuk menjawab *who, wants,* dan *what*. Karakteristik ini melihat diantaranya adalah jenis kelamin, umur, status perkawinan, tingkat pendidikan, pekerjaan, kelas sosial, ukuran keluarga, dan jumlah keluarga.

2. Karakteristik geografis, yaitu karakter yang membagi wisatawan berdasarkan lokasi tempat tinggalnya. Pembagian ini dapat dikelompokkan pula berdasarkan ukuran kota tempat tinggalnya, kota kecil, menengah, besar, atau metropolitan, dan juga dengan kepadatan penduduk yang seperti apa.
3. Karakter psikografis, yaitu karakter yang membagi wisatawan ke dalam kelompok-kelompok pada kelas sosial, *life style*, dan personal. Beragamnya karakteristik dan latar belakang wisatawan, dapat menyebabkan berbagai macam keinginan dan kebutuhan mereka saat berwisata.

Pengelompokkan-pengelompokkan pada wisatawan dapat memberikan informasi mengenai alasan wisatawan mengunjungi obyek wisata yang berbeda, seberapa besar ukuran kelompok, pola pengeluaran setiap kelompok. Pengelompokkan tersebut diperlukan dalam merencanakan produk wisata yang digunakan sesuai dengan keinginan kelompok pasar tertentu, termasuk strategi pemasaran yang sesuai.

Berikut ini merupakan karakteristik wisatawan domestik Indonesia[20] :

1. Gemar belanja.
2. *Tour* rombongan
3. Tempat populer
4. Jarak yang tidak begitu jauh

Karakter seperti ini kurang menyukai hal baru dan belum terekomendasi pihak lain. Wisatawan tersebut kurang menyukai hal-hal yang bersifat spekulatif dan tidak menentu.

[20]*Warman.Sandy, 2013,* ***Berbagai Karakter dan Jenis Wisatawan Domestik dan Mancanegara****, http://www.sandywarman.com/2015/01/pembelajaran-3-berbagai-karakter-dan.html, 6 April 2015*

Berikut merupakan karakter dan budaya wisatawan mancanegara dari beberapa negara :

1. Wisatawan asal Cina/ Taiwan/ Korea

   Menyukai harga murah dan tidak mementingkan fasilitas juga pelayanan, tidak sabaran, dan gampang marah, menyukai bahasa sendiri daripada Bahasa Inggris, suka bergerombol, banyak bicara, dan perlu adanya timbal balik.

2. Wisatawan Perancis

   Tertarik pada budaya tradisional, pranata sosial, tarian, drama, musik, seni, upacara adat, dan keagamaan serta nuansa pedesaan. Tertarik pada arkeologi dan candi kuno. Suka mencoba hal baru, kerajinan tangan, barang antik. Tidak tergesa-gesa, selalu berpikir panjang dan teliti, bersahabat, disiplin, bertingkah laku baik, sopan dan patuh pada peraturan, dan mudah kecewa. Cenderung menyukai suasana romantis dengan tradisional yang kuat dan menikmati berlama-lama dalam suasana romantis.

3. Wisatawan Jerman

   Sopan, terbuka, suka belanja *souvenir* dari batu dan kayu, memiliki rasa ingin tahu yang tinggi, menyukai daerah yang murni. Tertarik pada kebudayaan tradisional, upacara keagamaan, tarian, tempat bersejarah, pemandangan yang indah. Suka membandingkan kebudayaan satu dengan lainnya.

4. Wisatawan Inggris

   Disiplin, menjaga *prestigious*/ citra, ingin dilayani dengan baik, teliti, mandiri, dan individualistis, tidak menyukai perjalanan berkelompok, tertarik dengan budaya tradisional, dan menyukai pantai.

5. Wisatawan Italia

   Terbuka, komunikatif, romantis, ekspresif, dan banyak bicara. Kurang disiplin, sulit ditangani, mudah beradaptasi pada keadaan setempat dan bersahabat. Menyukai tempat-tempat mewah dengan harga murah dan suka menawar. Menyukai kebudayaan tradisional dan seni serta pemandangan alam.

6. Wisatawan Belanda

   Memperhatikan kesehatan dan sanitasi. Menyukai sejarah, tempat-tempat bersejarah, makam nenek moyang, dan sebagainya. Menyukai informasi yang spesifik dan akurat, disiplin, taat peraturan, bersahabat namun tidak selalu terbuka. Sangat tertarik pada bentuk-bentuk kebudayaan dan pemandangan alam serta bangunan-banguna Belanda bersejarah.

7. Wisatawan Amerika

   Menyukai fasilitas dan pelayanan berkualitas tinggi, menyukai aspek kebudayaan tradisional, tarian, upacara adat, dan upacara keagamaan. Menyukai pemandangan alam, namun tidak menyukai perjalanan kaki jauh. Terbuka, sopan dan menyukai hal baru, toleran, mudah beradaptasi, humoris, dan terbuka.

8. Wisatawan Australia

   Terbuka, arogan, egois, dan sulit ditangani, tidak menyukai banyak aturan, menyukai harga murah, dan tidak mementingkan kemewahan fasilitas dan pelayanan. Menyukai pantai dan kebudayaan tradisional, menyukai perjalanan individu, menyukai perjalanan *backpacker,* dan juga menyukai kehidupan malam.

9. Wisatawan Jepang

   Menyukai perjalanan berkelompok, disiplin, berkomitmen, tertutup, tidak mudah percaya dengan orang asing, menyukai masakan jepang dan eropa. Suka belanja kerajinan tangan dan barang tradisional, menyukai fasilitas dan pelayanan dengan standar tinggi.

10. Wisatawan Singapura

    Disiplin, tegas, dan berkomitmen. Menyukai kehidupan malam, seperti club, dan judi. Menyukai belanja, menyukai fasilitas dan pelayanan yang sederhana, tertarik dengan atraksi alam dan keunikan modernisasi.

11. Wisatawan Malaysia

    Daya beli yang rendah, disiplin, menyukai fasilitas dan akomodasi yang sederhana, menyukai pantai dan keindahan alam.

2.3.1.4 Kegiatan Wisatawan dalam *Resort Hotel*

Resort Hotel dikunjungi oleh pengunjung dengan beragam aktivitasnya. Ragam aktivitas pengunjung (tamu hotel), antara lain[21] :

1. aktifitas sosial, yaitu berkumpul, berbincang-bincang antara sesama tamu hotel, makan, minum, membaca, bermain, dan lain-lain.
2. Berekreasi, yaitu berekreasi/ berwisata di alam terbuka dan beberapa lokasi wisata pada kawasan tersebut.
3. Mengikuti acara, yaitu mengikuti acara yang diadakan oleh pihak pengelola, atau acara yang diadakan oleh tamu/ pengunjung *Resort Hotel*.

[21] *Sumoharjo.Addy, 2011,* ***Definisi dan Kriteria Hotel Resort****, http://addyarchy07.blogspot.com /2011/12/hotel-resort.html, 7 April 2015*

Kegiatan wisatawan dalam *Resort Hotel* membutuhkan beberapa aspek seperti kenyamanan, ketenangan, hiburan, privasi dan kepuasan secara fisik dan mental. Berdasarkan kebutuhan terhadap aspek-aspek tersebut, maka wisatawan dapat dibagi lagi menjadi dua, yaitu :

1. Kegiatan menginap dan beristirahat

   Kegiatan ini merupakan timbal balik atas kegiatan sehari-hari atau rutinitas wisatawan dan juga kesibukannya selama bekerja dan beraktivitas. Kegiatan menginap dan beristirahat dilakukan di kamar tidur, sehingga kamar tidur harus membuat wisatawan merasa nyaman dengan memberikan pemandangan yang indah dan sebagainya.

2. Kegiatan rekreasi dan relaksasi

   Kegiatan rekreasi dan relaksasi merupakan kegiatan yang sering dilakukan untuk mengisi waktu luang atau waktu santai. Kegiatan ini bersifat menghibur dan memberikan pengalaman yang unik maupun baru. Kegiatan ini bermacam-macam bentuknya. Dapat berupa olahraga ataupun menikmati fasilitas yang diberikan di suatu hotel. Kegiatan ini biasanya terwadahi dalam ruang-ruang publik.

2.3.2 Tinjauan Pengelola

Pengelola merupakan orang yang bekerja dibalik 'layar'. Pengelola merupakan orang-orang yang bekerja secara profesional dibalik *Resort Hotel* demi kelancaran pelayanan dalam *Resort Hotel*. Kelompok pengelola merupakan orang-orang yang memiliki keahlian khusus dan ilmu khusus untuk dapat menjalankan *Resort Hotel* dengan baik.

Organisasi hotel dapat berupa pengelompokan bidang kerja, untuk mengetahui siapa pimpinan yang ditunjuk melaksanakan pekerjaan tertentu. Dengan organisasi hotel yang jelas, setiap karyawan dapat mengetahui bidang pekerjaan, dan tugas serta tanggungjawabnya masing-masing.

Pengelola hotel terbagi atas dua bagian. Bagian tertinggi adalah kelomok eksekutif (pimpinan) yang terdiri dari *General Manager*, *executive secretary*, *executive assistant manager,* dan *head of departments* dan semuanya yang bertugas mengatur roda operasi *Resort Hotel*. Bagian kedua adalah unit-unit kerja (*department*) yang terbagi menurut masing-masing bagian. Jumlah dan jenis *department* pada setiap *Resort Hotel* dapat berbeda antara satu dengan lainnya yang disebabkan oleh perbedaan tipe/jenis hotel maupun sistem manajemen *Resort Hotel.*[22]

Staff dan Karyawan *Resort Hotel* antara lain :

1. Tingkat *Executive* :
   a. *General Manager (GM)*
   b. *Resident Manager (RM)*
   c. *Executive Assistant Manager (EAM)*
   d. *Room Division Manager (RDM)*
   e. *Food & Beverage Manager (FBM)*
   f. *Chief Accountant (CA)*
   g. *Sales & Marketing (SM)*
   h. *Chief Engineer (CE)*
   i. *Personal Manager (PM*)
2. Tingkat *Staff Executive* :
   a. *Outlet Head*
   b. *Reastaurant Manager / Head Waiter*
   c. *Banquet Manager*
   d. *Chief de Cuisien*
   e. *Bar Manager*
   f. *Assistant Department Manager*

Dalam hal ini, staff disebut juga dengan sebutan pengelola, yaitu orang-orang yang memiliki akses dan kuasa lebih besar dibanding dengan karyawan.

---

[22] *Sumoharjo.Addy, 2011,* ***Definisi dan Kriteria Hotel Resor****, http://addyarchy07 .blogspot.com/ 2011/12/hotel-resort.html, 2 April 2015*

3. Tingkat Pembantu *Staff* (level *Supervisor*) :
    a. *Supervisor Outlet*
    b. *Food & Beverage Captain*
    c. *Bell Captain*
    d. *FO Group Leader (Chief de Reception)*
    e. *Sales Executive / Purel Officer*
    f. *Guest Relation Officer (GRO)*
    g. *Employee Relation Officer (ERO)*
4. Tingkat *Worker* (Karyawan) :
    a. *Waiter/ess*
    b. *Greeters*
    c. *Clerker (reception, receiving, accounting)*
    d. *Bell Boy (Doorman)*
    e. *Room Boy/maid*
    f. *Houseman/maid/Guard*
    g. *Attendant*
    h. *Gardener/yadman*
    i. *Steward*.

2.4 Kriteria dan Persyaratan *Resort Hotel* Bintang Tiga

2.4.1 Identifikasi Standar Fasilitas dan Kapasitas

Dasar penentuan fasilitas-fasilitas pada *Resort Hotel* juga didasarkan pada permintaan pihak owner yang mana telah disesuaikan lagi dengan tuntutan spesifik dari tamu hotel. Seluruh fasilitas yang telah dibangun diharapkan mampu memberi kenyamanan bagi tamu *Resort Hotel* yang menghuni maupun tamu sementara. Oleh karena itu, penentuan kebutuhan dan jenis fasilitas yang akan dibangun berdasarkan kebutuhan dari semua pelaku dalam *Resort Hotel*.

Pengelompokkan fasilitas dibagai ke dalam beberapa kelompok berdasarkan sifat karakteristik dari fasilitas tersebut[23], sebagai berikut :

1. Publik, fasilitas ini terbuka bagi semua orang yang datang ke *Resort Hotel* ini sehingga memiliki akses langsung dari luar.
2. Semi Publik, fasilitas ini hanya dapat dipergunakan oleh semua penghuni *Resort Hotel*, dan tidak memperkenankan orang luar mempergunakan dengan alasan menjaga ketenangan penghuni.
3. Privat, fasilitas ini bersifat sangat privat dan hanya dipergunakan oleh orang yang berkepentingan langsung dengan fasilitas tersebut (seperti *guest room*)
4. *Service*, fasilitas ini merupakan fasilitas pendukung dari semua fasilitas pelayanan di kawasan *Resort Hotel*.

Ada beberapa syarat atau standar pada *Resort Hotel* berbintang tiga yang menyatakan adanya unsur dekorasi Indonesia yang tercermin di lobby hotel, restoran, kamar tidur dan function room hotel. Unsur ini sangat mendukung terciptanya *Resort Hotel* dengan tema khusus. Dengan adanya unsur dekorasi Indonesia, maka tema budaya Indonesia yang diangkat akan segera terlihat dan menjadi daya tarik tersendiri bagi pengunjungnya.

---

[23] *Sumoharjo.Addy, 2011, **Definisi dan Kriteria Hotel Resort**, http://addyarchy07 .blogspot.com /2011/12/hotel-resort.html, 2 April 2015*

2.4.2 Identifikasi Kebutuhan Ruang

Pelaku dan kegiatan yang dilakukan di dalam *Resort Hotel* mempengaruhi dan menentukan jenis dan kebutuhan ruang pada *Resort Hotel*. Diketahui pelaku yang ada dalam *Resort Hotel* adalah tamu menginap, tamu non-menginap, karyawan dan juga pengelola. Berdasarkan pelaku-pelaku tersebut maka, ruang-ruang dalam *Resort Hotel* terbagi menjadi empat zona yaitu, zona privat, zona publik, zona pengelola, dan juga zona servis.

1. Zona Privat

   Zona privat merupakan salah satu zona yang menampung wisatawan dalam beristirahat dan tidur. Zona privat meliputi ruang tidur, kamar mandi, teras/ balkon, halaman, dan taman.

   Ruang tidur harus memenuhi beberapa aspek, diantaranya aspek kebutuhan, aspek kenyamanan, dan juga seberapa lama tamu tinggal dan jumlah penghuninya. Oleh karena itu, kamar tidur dibagi menjadi beberapa tipe dan ukuran kamar untuk memenuhi kebutuhan wisatawan.

2. Zona Publik

   Zona Publik memiliki area cakupan yang lebih luas lagi. Pada zona publik, pengunjung dapat beraktivitas baik pengunjung menginap maupun pengunjung non menginap. Ruangan-ruangan pada zona publik harus memiliki jalur pencapaian yang mudah, sehingga dapat mudah diakses. Ruang publik ini juga merupakan penghubung antara kegiatan servis dan fasilitas *Resort Hotel* dari para wisatawan, sebagai berikut :

   a. *Entrance* : berhubungan dengan *receptionist* yang memberikan kesan ramah dan mengundang.
   b. *Lobby* : zona sirkulasi dan tempat berkumpulnya tamu, sebagai area penerimaan dan juga kepulangan tamu. Pada umumnya *lobby* juga dilengkapi dengan fasilitas tambahan, seperti :

1) *souvenir shop*
2) *coffee shop*
3) *lounge*
4) salon
5) agen perjalanan
6) ruang telepon & internet

c. Restoran : tempat makan bagi tamu menginap di *Resort Hotel*. Restoran memungkinkan tamu menginap berinteraksi dengan tamu non menginap maupun tamu lainnya. Restoran memungkinkan memberi tambahan fasilitas hiburan seperti televisi, permainan *digital* maupun *live music*.

d. Ruang Rekreasi : fasilitas rekreasi dapat berupa ruang terbuka maupun tertutup. Ruang ini dapat dimanfaatkan oleh tamu menginap maupun tamu non menginap. Ruang-ruang rekreasi antara lain :
1) ruang spa
2) sauna
3) *gym*
4) *jogging track*

e. Ruang Serbaguna : mewadahi kegiatan yang dapat menampung banyak orang. Ruang-ruang ini dapat meliputi :
1) ruang rapat
2) ruang konvensi
3) ruang auditorium
4) ruang resepsi

f. Fasilitas wisata alam dan olahraga : fasilitas yang biasa disediakan oleh *Resort Hotel*, dapat berupa :
1) petualangan
2) *tracking*
3) *climbing*
4) *fishing*
5) *farming*

g. Ruang publik *outdoor* : area untuk memenuhi kebutuhan pengunjung yang bersifat rekreatif dan santai seperti :
    1) kolam renang
    2) taman
    3) pengolahan lansekap
    4) fasilitas lain yang memanfaatkan potensi alam

3. Zona Pengelola

Zona pengelola merupakan tempat pengelolaan dan administratif *Resort Hotel*. Ruang-ruang ini adalah ruang-ruang yang menunjang kebutuhan dan kenyamanan wisatawan. Zona pengelola meliputi area *front office*, kantor eksekutif, kantor staff dan juga kantor pemasaran dengan rincian sebagai berikut :

a. *Reseptionist*
b. Ruang reservasi
c. Ruang tunggu
d. Ruang manajer
e. Ruang asisten manajer
f. Ruang sekretaris
g. Ruang rapat
h. Ruang humas
i. Ruang pemasaran
j. Ruang divisi keuangan
k. Ruang divisi personalia
l. Ruang divisi pengadaan barang

4. Zona Servis

Dalam zona ini meliputi area pelayanan bagi karyawan yang berhubungan dengan konsumen dalam hal pelayanan. Ruang-ruang ini merupakan ruang yang berhubungan dengan ruang-ruang operasional. Zona servis meliputi ruang *Housekeeping*, dapur, gudang, ruang mekanikal, ruang elektrikal, ruang *laundry,* dan ruang kontrol, dengan rincian sebagai berikut :

a. Ruang *laundry*
b. Ruang jemur
c. Ruang setrika
d. Ruang linen
e. *Pantry*
f. Ruang mesin
g. Ruang *generator*
h. Ruang elektrik
i. Loading dock
j. Gudang
k. Ruang persiapan
l. Dapur utama
m. Ruang cuci peralatan makan
n. Room service

2.4.3 Organisasi Ruang

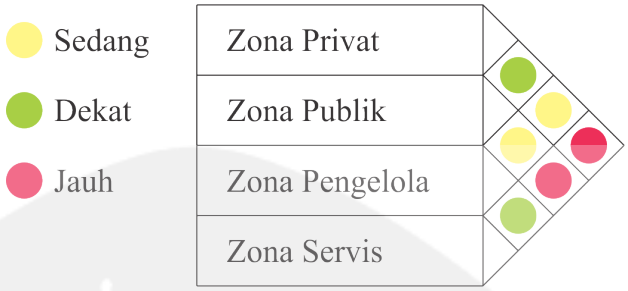
Resort Hotel merupakan bangunan yang tamunya terbagi atas dua bagian yaitu tamu menginap dan juga tamu non-menginap. Oleh karena itu terdapat perbedaan fasilitas pula yang diterima oleh masing-masing tamu. Oleh karena itu perlu adanya pengelolaan lebih lanjut mengenai ruang-ruang yang dapat dijangkau dan yang tidak dapat dijangkau oleh pengunjung.

Pengelolaan ruang ini juga dimaksudkan agar tamu/ pengunjung tidak dapat menjangkau area privasi pengelola maupun area servis, agar tidak mengganggu pekerjaan dan pelayanan *Resort Hotel* sendiri. Pengelolaan ini termasuk pula kemudahan akses dan pencapaian terhadap obyek-obyek tertentu yang dapat dijangkau oleh pengunjung.

Terdapat beberapa macam organisasi Spasial menurut D.K. Ching, yaitu *Centralized Organization*, *Linear Organization, Radial Organization, Clustered Organization,* dan *Grid Organization* (Ching, 2007, p194). Terlepas dari bentuk spasial tersebut, pembagaian organisasi ruang dibentuk berdasarkan 2 kegiatan, yaitu produksi dan konsumsi.

Area produksi merupakan area di mana kegiatan produksi pelayanan dan jasa dilakukan, antara lain zona servis dan zona pengelola. Sedangkan area konsumsi merupakan area di mana kegiatan konsumsi dilakukan, antara lain zona privat dan zona publik.

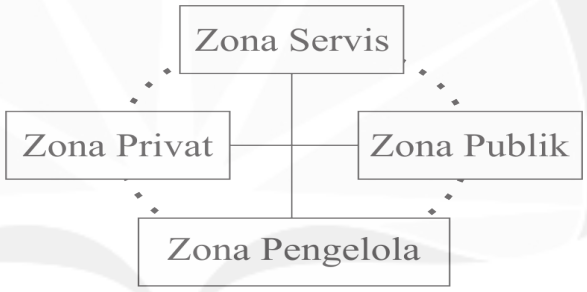
Oleh karena itu, dapat ditarik sebuah hubungan kedekatan yaitu, zona pengelola dan zona servis adalah dekat, dan zona privat dan zona publik dekat. Namun zona privat dan zona pengelola adalah jauh.



Gambar 2. 1 Hubungan Kedekatan Ruang

(Sumber : Analisis Penulis)

Dengan demikian terdapat hubungan kedekatan ruang, di mana masing-masing zona mewakili ruang-ruang yang terdapat di dalamnya.



Gambar 2. 2 Organisasi Antar Zona

(Sumber : Analisis Penulis)

Dari organisasi ruang tersebut, dapat diketahui bahwa zona servis menunjang keberadaan zona privat dan juga zona publik. Namun zona servis tetap berkaitan erat dengan zona pengelola. Begitu pula dengan zona privat dan zona publik yang dekat sehingga mudah diakses oleh pengunjung di zona privat.

2.4.4 Persyaratan Khusus

Untuk mempermudah peletakkan ruang-ruang tersebut, berikut ini merupakan prinsip-prinsip yang dapat digunakan sebagai acuan dalam merancang *Resort Hotel*[24] :

1. Orientasi bangunan dari koridor-koridor dekat pemandangan (*view*) yang langsung terhadap suasana lingkungan seperti sungai, pantai, danau, gunung atau bangunan-bangunan bersejarah.
2. Penjagaan rona lingkungan yang spesifik meliputi rona-rona alam yang menarik seperti pohon-pohon besar, tanaman khas kawasan, atau formasi geologis (bukit-bukit dan kontur).
3. Pengelompokkan fasilitas-fasilitas dan kegiatan wisata. Pengelompokkan secara fungsional tipe akomodasi, fasilitas rekreasi dan fasilitas komersial.
4. Adanya hubungan yang erat antara sarana akomodasi dan atraksi *Resort Hotel* utama.
5. Akses ke lingkungan hotel membatasi jumlah kendaraan dan mengurangi kemungkinan terjadinya masalah-masalah lalu lintas kendaraan. Biasanya satu atau dua jalan masuk (*access point*) sudah cukup, ditambah satu jalan terpisah untuk kendaraan servis jika diperlukan.
6. Lokasi hotel mudah dicapai terutamanya kendaraan darat motor dan mobil. Kendaraan laut, seperti perahu, Jonson, langsung ke area hotel. Hotel harus terhindar dari pencemaran yang diakibatkan gangguan luar yang berasal dari suasana bising, bau tidak enak, debu asap, serangga, dan binatang pengerat.

---

[24] *Sumoharjo.Addy, 2011, **Definisi dan Kriteria Hotel Resort**, http://addyarchy07. blogspot.com /2011/12/hotel-resort.html, 30 Maret 2015*

7. Bangunan hotel memenuhi persyaratan perizinan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
8. Fasilitas olahraga dan rekreasi, hotel menyediakan sarana kolam renang untuk dewasa, dan anak-anak yang terpisah atau digabung dan dilengkapi pengaman, area bermain anak (*children playground*), dan diskotik. Sedangkan jenis sarana olahraga dan rekreasi lainnya merupakan pilihan dari : tennis, *bowling*, golf, *fitness centre*, sauna, *billiard*, dan *jogging*.
9. Terdapat zona pembatas *Resort Hotel*. Penataan lansekap sepanjang batas lingkungan *Resort Hotel* dapat menciptakan pemisah dari lingkungan yang berdekatan, terutama jika kegiatan-kegiatan dalam hotel dapat mengganggu lingkungan sekitarnya.

Selain itu, terdapat persyaratan khusus pada perancangan dan perencanaan *Resort Hotel* menurut Sri Kurniasih S.T. dalam laporannya yang berjudul 'Prinsip Hotel Resor' pada tahun 2009, sebagai berikut :

1. Umum
    a. Lokasi mudah dicapai kendaraan umum maupun pribadi roda empat langsung ke area hotel dan dekat dengan obyek wisata.
    b. Menghindari pencemaran yang diakibatkan oleh gangguan luar yang berasal dari suara bising, bau tidak enak, debu, asap, serangga, dan juga binatang mengerat
    c. Memiliki taman baik di dalam maupun di luar bangunan
    d. Memiliki tempat parkir kendaraan tamu hotel
    e. Unsur dekorasi Indonesia tercermin dalam ruang *lobby*, restoran, kamar tidur dan *function room*
    f. Ruang hotel memperhatikan arus tamu, arus karyawan, arus barang, atau produksi hotel
    g. Bangunan terawat, rapi, dan bersih
    h. Sirkulasi di dalam bangunan mudah dan jelas

2. *Bedroom*
    a. Luas minimal :
        1) *Standart Room* : 18 m2
        2) *Suite Room* : 26 m2
    b. Tinggi kamar minimal 2.6 m tiap lantai
    c. Semua kamar dilengkapi dengan kamar mandi dalam
    d. Kamar tidur kedap suara (*noise* 40 dB)
    e. Pintu dilengkapi dengan alat pengaman berupa kunci *double lock*
    f. Untuk hotel pantai :
        1) Lantai dari teraso/ ubin/ marmer/ kayu
        2) Lantai tidak licin, kualitas tinggi
    g. Untuk hotel gunung :
        1) Seluruh lantai dilapisi karpet
        2) Komposisi *vinyl* 20% *wool* atau jenis bahan lain yang tidak mudah terbakar 80%
    h. Jendela dengan tirai yang tidak tertembus sinar dari luar
    i. Tersedia alat pengatur suhu kamar tidur dan ventilasi/ *exhaust* di kamar mandi
    j. Interior kamar mencerminkan suasana Indonesia
    k. Dinding kamar mandi harus dengan bahan kedap air
    l. Tersedia instalasi air panas dan air dingin
    m. Perlengkapan kamar tidur, tersedia tempat tidur dengan perlengkapan untuk 1 (satu) orang atau 2 (dua) orang sesuai dengan ukuran kamar standar:
        1) Ukuran tempat tidur 1 (satu) orang 2,00 m x 1,00 m
        2) Ukuran tempat tidur 2 (dua) orang 2,00 m x 1,60 m
    n. Perlengkapan kamar mandi :

        Tersedia bathup anti slip, shower, grabbar dan tempat sabun, wastafel
3. *Dining room,* minimal terdapat 1 buah.

4. Bar, terdapat 1 buah yang terpisah dari restoran
    a. Lebar ruang meja kerja bartender minimal 1 m
    b. Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas bar dengan ketentuan 1,1 m2 per tempat duduk
    c. Bar dilengkapi dengan tempat untuk mencuci peralatan dan perlengkapan yang terdiri atas :
        1) Wastafel dengan dua buah keran air panas dan air dingin
        2) Mesin pencuci gelas
        3) Saluran pembuangan air
5. *Function Room*

    Ruang untuk acara-acara tertentu, fungsinya hampir sama dengan ruang serbaguna.
    a. Minimum terdapat 1 buah pintu masuk yang terpisah dari *lobby*
    b. Dilengkapi dengan toilet apabila tidak satu lantai dengan *lobby*
    c. Terdapat *prefunction room*
6. *Lobby*
    a. Mempunyai luas minimum 40 m
    b. Menyediakan toilet umum

        Toilet Pria : urinoir 4 buah, wc 2 buah, dan wastafel

        Toilet Wanita : wc 3 buah, wastafel, ruang rias dan kaca rias
    c. Tersedia *lounge*
    d. Terdapat telepon umum
7. *Drugstore*
    a. Tersedia poliklinik dan paramedis
    b. Minimum terdapat *drugstore*, *money changer*, biro perjalanan, *souvenir shop* dan butik
8. Utilitas Penunjang
    a. Ketersediaan air bersih minimum 700 liter/orang/hari
    b. Dilengkapi dengan instalasi air panas dan air dingin
    c. Dilengkapi dengan *CCTV*, musik, teleks, radio, internet

9. Sarana Rekreasi dan Olahraga
    a. Minimum 1 buah pilihan : tenis, *bowling*, *golf*, fitnes, *billiard*, *jogging*, sauna, diskotik, taman bermain anak
    b. Terdapat kolam renang dewasa yang terpisah dengan kolam renang anak
    c. Tersedia area permainan anak
    d. Hotel pantai menyediakan fasilitas olahraga air
    e. Hotel gunung menyediakan fasilitas olahraga gunung seperti mendaki gunung, menunggang kuda, atau berburu.
10. Restoran
    a. *Main dining room* atau ruang makan utama
    b. *Coffee shop*, restoran yang menyediakan dan menyajikan makan pagi dengan menu dan jenis pelayanannya lebih sederhana atau biasa disebut *ready on plate*
        1) Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas restoran dengan ketentuan 1,5 m/ tempat duduk
        2) Tinggi restoran tidak boleh lebih rendah dari tinggi ruang tamu (2,60 m)
    c. *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. Zona Tata Graha
    a. Ruang Seragam (*Uniform Room*)
    b. Ruang Istirahat (*pantry*) dengan luas minimal 50 m beserta rak
    c. Ruang jahit menjahit
    d. *Room boy*, tersedia ruang pelayanan kamar tamu minimal 1 buah untuk setiap 40 kamar
    e. Ruang binatu dengan luas minimum 40 m

12. Dapur
    a. Memiliki luas minimal 40% dari luas restoran
    b. Ruang dapur terdiri dari :
        1) Ruang persiapan
        2) Ruang pengolahan
        3) Ruang penyimpanan bahan makanan
        4) Ruang administrasi (*Cheff*)
        5) Ruang pencucian dan penyimpanan peralatan/ perlengkapan
        6) Ruang penyimpanan bahan bakar gas/ elpiji untuk dapur
    c. Lantai dapur tidak licin
    d. Dinding dapur dilapisi dengan tegel kedap air setinggi langit-langit
    e. Penerangan dapur minimal 200 lux
13. Zona dan Ruang Operator
    a. Tersedia gudang yang terdiri dari :
        1) Gudang bahan makanan dan minuman
        2) Gudang peralatan dan perlengkapan
        3) Gudang *engineering*
        4) Gudang botol kosong
        5) Gudang barang-barang bekas
    b. Ruang penerimaan barang/ bahan yang dapat menampung minimal 1 truk
    c. Ruang karyawan
        1) Ruang loker dan kamar mandi/ WC yang terpisah untuk pria dan wanita
        2) Ruang makan karyawan
        3) Dapur karyawan
        4) Ruang ibadah karyawan

2.4.5 Tinjauan *Resort Hotel* Sejenis

Resort Hotel sejenis terdapat di Kabupaten Gunung Kidul yaitu, *Queen of the South Resort*. *Resort Hotel* ini memanfaatkan pesona Pantai Parangtritis sebagai obyek wisatanya. Pantai Parangtritis sendiri terletak di Kabupaten Bantul, Kota Yogyakarta. Ternyata *Queen of the South Resort Hotel* terletak di perbatasan Kabupaten Gunung Kidul dan Kabupaten Bantul, sehingga lokasi ini menambah keunikan tersendiri bagi pengunjung yang mengetahuinya.

Gambar 2. 3 View kolam renang dan Pantai Parangtritis *Queen of the South Resort*

(Sumber : Dokumen hasil survey / observasi, Maret 2015)

Queen of the South Resort telah berdiri sejak tahun 1992 yang lalu. *Queen of the South Resort* terletak di atas tebing Pantai Parangtritis. Jarak *Queen of the South Resort* adalah 30 km dari kota Yogyakarta atau berjarak 45 km dari Bandara Adisucipto dan berjarak 75 km dari Candi Borobudur.

Queen of the South Resort merupakan *resort* berbintang 3, namun semenjak Gempa Bumi Jogja pada tahun 2006 silam, *resort* ini mengalami kerusakan yang cukup parah, sehingga *resort* ini berhenti beroperasi dan kemudian dijual. Pada tahun 2012, *Queen of the South Resort* diambil alih dan kemudian diperbaiki sedikit demi sedikit sehingga dapat beroperasi lagi hingga saat ini. Banyak fasilitas yang belum tersedia di *resort* ini, sehingga menurut kriteria fasilitas *Resort Hotel* bintang 3, resort ini belum memenuhi kriteria tersebut. Saat ini, *Queen of the South Resort* sedang mengusahakan untuk membenahi dan menambah fasilitas *resort*. Target yang ingin dicapai adalah *Resort Hotel* berbintang 4.

Queen of the South Resort Hotel memiliki luas lahan 12 hektar, dengan lahan yang terbangun terdapat 4 – 5 hektar. *Queen of the South Resort* memiliki empat tipe kamar yang dapat dipilih oleh pengunjung, yaitu *Superior Room*, *Standart Room*, *Suite Room,* dan *President Suite*. Tipe *Superior Room* terdapat 36 kamar, tipe *Standart Room* terdapat 13 kamar, tipe *Suite Room* terdapat 2 kamar, dan tipe *President Suite* terdapat 1 unit dengan 4 kamar.

Gambar 2. 4 *President Suite*

(Sumber : Dokumen hasil survey / observasi, Maret 2015)

Pada *resort* ini terdapat 2 titik evakuasi untuk penanganan bencana alam. Lokasi tersebut merupakan dua titik pusat terdekat yang dapat dijangkau oleh pengunjung dan juga karyawan. Pada *resort* ini terdapat penanganan bencana kebakaran yang kurang maksimal. Penanganan bencana kebakaran baru disediakan *Fire Extinguisher*. *Hydran outdoor*, *smoke detector,* dan *sprinkler* tidak disediakan.

Resort ini menyediakan fasilitas hiburan seperti *beach volley*, sepak bola, tarik tambang di pantai. Kemudian ada pula *outbond* yang dikelola oleh *resort*, *ATV*, kuda dan lainnya. *Event-event* yang sering diadakan dan ramai pengunjung adalah *event* tahun baru.

Gambar 2. 5 *View* ke Pantai Parangtritis dan Permukiman sekitar

(Sumber : Dokumen hasil survey / observasi, Maret 2015)

2.5 Kondisi Eksisting Kawasan Candi Ijo

Candi Ijo pertama kali dikenal karena letaknya paling tinggi sehingga memiliki pemandangan yang menakjubkan. Selain itu, tren anak muda untuk hunting foto ke tempat-tempat bersejarah juga menjadi salah satu penyebab obyek wisata Candi Ijo menjadi terkenal.

Candi Ijo yang terletak di Dusun Groyokan, Desa Sambirejo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan kompleks percandian yang berada di atas perbukitan dan dikelilingi oleh tebing. Candi Ijo berada pada lahan yang terdiri atas tanah dan cadas. Tanah di lokasi ini merupakan tanah yang labil, yaitu pada musim kemarau tanahnya bercelah-celah atau pecah namun pada musim penghujan, tanah ini menjadi becek. Kompleks tersebut memiliki luas 0.8 hektar, namun diperkirakan luas sesungguhnya melebihi luas tersebut.

Candi bercorak Hindu ini dibangun pada abad ke – 9 di Bukit Hijau yang masih merupakan bagian dari perbukitan Batur Agung. Peninggalan dari Kerajaan Medang atau yang disebut Mataram Kuno atau Mataram Hindu ini, tidak hanya menawarkan pemandangan candi ini sendiri namun panorama alam dari ketinggian ± 400 meter di atas permukaan laut, yaitu pemandangan Kota Yogyakarta, pemandangan lalu lintas udara (Bandara Adi Sutjipto) dan juga pemandangan *Sunrise & Sunset*.

Candi Ijo berada dalam 1 kompleks percandian dengan Candi Ratu Boko, Candi Abang, Candi Banyunibo, dan Candi Barong. Kompleks percandian ini sering disebut juga sebagai Syiwa Plateu yang artinya adalah Candi tempat pemujaan Dewa Syiwa[25]

[25] *Elvi.Dimas, 2015,* ***Candi Ijo-Kalasan****, http://www.dimaselvi.my.id/2015/03/candi-ijo-kalasan.html, 15 September 2015*