

BAB II PEMAHAMAN PROYEK

2.1 Pengertian Resort

Resort ialah istilah suatu kawasan yang di dalamnya memiliki akomodasi serta fasilitas hiburan yang bisa digunakan sebagian ataupun seluruh kegiatannya selaku penunjang kegiatan wisata. Resort merupakan produk jasa pariwisata yang paling tidak di dalamnya ada 5 tipe pelayanan, ialah akomodasi, pelayanan santapan dan minuman, hiburan, *outlet* penjualan, dan sarana rekreasi (O' Shannessy, et al. 2001:5). Usaha resort ini berfokus pada konsumen dengan karakteristik *couple, families, honeymoon couples*, ataupun *single*.

Resort bagi Chuck Y. Gee (1988) merupakan suatu kawasan yang terencana serta memiliki fungsi lain. Tidak hanya untuk menginap namun dapat digunakan untuk istirahat sejenak serta rekreasi. Pendapat tersebut diperkuat oleh Nyoman S Pedit (1999) yang berpendapat, resort merupakan suatu tempat menginap dengan sarana khusus kegiatan bersantai serta berolahraga semacam *tennis, golf, spa, tracking*, dan *jogging*.

Pendapat Dirjen Pariwisata (1988:13) resort merupakan sesuatu pergantian tempat tinggal individu diluar tempat tinggalnya dengan tujuan untuk mendapatkan kesegaran jiwa dan raga serta kemauan untuk mengenali sesuatu. Resort bisa pula berhubungan dengan aktivitas yang berkaitan dengan olahraga, kesehatan, keagamaan dan keperluan usaha yang lain.

Karakteristik resort berdasarkan sumber di atas dapat di ambil kesimpulan bahwa umumnya resort bertempat di wilayah yang mempunyai pemandangan yang dapat dinikmati para wisatawan dan mengisi waktu luang dengan menikmati fasilitas yang telah disediakan.

Salah satu karakteristik pada resort yaitu pemandangan dan dapat dijabarkan menjadi jenis resort yang bermacam, diantaranya:

- *Beach Resort*
Resort yang memiliki lokasi di dekat pantai dan menjadikan pemandangan sebagai daya tarik.
- *Marina Resort*
Mariana Resort merupakan resort yang berlokasi di area pelabuhan. Rancangan resort ini memanfaatkan Pelabuhan untuk suatu kegiatan yang memiliki hubungan dengan air.
- *Mountain Resort*
Resort yang memiliki lokasi pada daerah pegunungan. Resort ini memiliki karakteristik yang bersifat natural.
- *Resort Kesehatan dan spa*
Resort kesehatan sering ditempatkan di area yang memiliki potensi alam yang dapat dimanfaatkan untuk sarana kesehatan melalui fasilitas *spa* yang telah disediakan.
- *Sightseeing resort*
Resort ini berbeda dengan yang lainnya karena tidak dibangun dengan potensi alam yang dimilikinya, namun *sightseeing resort* dibangun di lokasi yang memiliki potensi atau tempat yang menarik, diantaranya pusat perbelanjaan, ataupun arena hiburan.

2.2 Tipologi Proyek

Tipologi resort yang akan dirancang merupakan kawasan dengan tipologi bangunan akomodasi penginapan yang menyediakan sarana hiburan sebagai penunjang kegiatan wisatawan dengan jenis *beach resort*. Resort ini memiliki klasifikasi bintang tiga, menurut Endy Marlina (2008) suatu resort dapat di klasifikasikan menjadi bintang tiga dengan ketentuan minimum 30 kamar standar seluas 24 m²/kamar, dan ada sekurang-kurangnya 2 kamar *suite* seluas 48 m²/kamar.

2.3 Studi Preseden

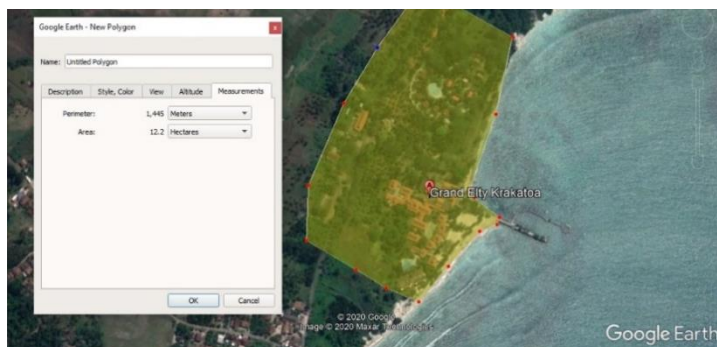
Perancangan ini membandingkan tiga kawasan resort yang telah terbangun. Hal ini membantu penulis untuk mengidentifikasi kebutuhan dan besaran ruang, serta fasilitas yang akan dibangun pada Kawasan Resort ini.

2.3.1 Resort Grand Elty Krakatoa, Lampung



Gambar 1. Grand Elty Krakatoa
Sumber: Tripadvisor.com

Hotel-Resort ini berlokasi di Jalur Trans Sumatra No.Km. 45, Desa Merak Belantung, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan. Hotel ini memiliki akses yang cukup baik dikarenakan berada diantara Kota Bandar Lampung dan Pelabuhan Bakauheuni. Hotel-resort ini memiliki ciri khas pohon kelapa yang tersebar pada area dengan luas 12,2 ha.



Gambar 2. Delineasi Resort
Sumber: Google Earth, 2020

Resort ini bisa diakses melewati Tol Trans Sumatera dengan jarak kurang lebih 4 km, serta akses ke lapangan terbang Raden Inten memakan waktu 120 menit bila melalui rute Jalur Lintas Sumatera, dan 45 menit bila memakai rute Tol Trans Sumatera. Sarana kamar yang ada di Resort Grand Elty Krakatoa antara lain:

1. *Hotel Pool Side*

Kamar ini mempunyai besaran ruang 28 m² dengan jenis *twin bed*. *Hotel Pool Side* ini memiliki pemandangan berupa kolam renang dengan sarana balkon pribadi. Kamar ini dekat dengan tepi laut dan dapat ditempuh berjalan kaki. Kamar ini memiliki kapasitas 2 orang dewasa serta 2 anak-anak.



Gambar 3. Kamar *Hotel Pool Side*
Sumber: grandeltykrakatoa.com

2. *Hotel Beach Side*

Hotel Beach Side mempunyai besaran ruang 28 m² dengan jenis *twin bed*. Kamar ini terletak di sisi tepi laut dengan sarana balkon pribadi. pengunjung dapat mengakses pantai hanya dengan berjalan kaki menuju pantai. Kamar ini bisa menampung 2 orang dewasa serta 2 anak-anak.



Gambar 4. Kamar *Hotel Beach Side*
Sumber: grandeltykrakatoa.com

3. *Hiring Villa*

Hiring Villa mempunyai besaran ruang 24 m² dengan jenis *twin bed* ataupun *double bed*, dan dilengkapi studio tanpa ruang tamu dengan panorama alam langsung ke kolam renang, serta memiliki sarana balkon pribadi. Kamar ini dapat menampung 2 orang dewasa serta 2 anak-anak.



Gambar 5. Bagian Depan Hiring Villa
Sumber: grandeltykrakatoa.com

4. Rajabasa Villa

Rajabasa Villa mempunyai besaran ruang 28 m² dengan jenis *twin bed* ataupun *double bed*, dan studio tanpa ruang tamu dengan panorama alam langsung mengarah ke kolam renang serta halaman. Kamar ini difasilitasi balkon pribadi dan dapat menampung 2 orang dewasa serta 2 anak-anak.



Gambar 6. Bagian Depan Rajabasa Villa
Sumber: grandeltykrakatoa.com

5. Lambur Suite Villa

Kamar ini mempunyai besaran ruang 44, 4 m² terdiri dari satu kamar tidur dan dilengkapi ruang tamu. Kamar ini mempunyai kasur jenis *double bed* ataupun *king size bed*. Lambur Suite Villa mempunyai panorama alam langsung ke tepi laut serta mempunyai balkon pribadi. Lambur Suite Villa mempunyai kapasitas ruangan yang dapat menampung 4 orang dewasa serta 4 anak kecil.



Gambar 7. Kamar Lambur *Suite Villa*
Sumber: grandeltykrakatoa.com

6. Krakatau *Suite Villa*

Krakatau *Suite Villa* mempunyai besaran ruang 61,31 m² dengan 2 buah kamar tidur yang dilengkapi ruang tamu. Kamar ini memiliki kasur jenis *double bed* ataupun *king size bed*. Kamar ini memiliki kelebihan pemandangan ke arah tepi pantai serta mempunyai teras pribadi. Kamar ini dapat menampung 4 orang dewasa serta 4 orang anak-anak.



Gambar 8. Bagian Depan Krakatau *Suite Villa*
Sumber: grandeltykrakatoa.com

Selain fasilitas kamar, resort ini dilengkapi sarana pengunjung yang bersifat publik antara lain:

1. *Stay Green Planet*
2. Nirwana Tepi Laut
3. Promo Kamar dan Makanan
4. *Restaurant*
5. *Dining Offers*
6. *Cafe*
7. *Packages*
8. *Outbound*
9. Area Olahraga
10. *Banana Boat*

2.3.2 La Joya Biu Biu, Bali

Resort dengan luas sekitar 5 Ha berada di Pantai Balangan, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung, Bali.



Gambar 9. Perspektif Resort
Sumber: lajoyaresorts.com

La Joya Biu Biu dapat diakses dari lapangan terbang Ngurah Rai dengan waktu setengah jam serta dari Pura Uluwatu sekitar 20 menit. Resort ini memiliki sarana *infinity pool* serta *jacuzzi* pada pinggir tebing tepi laut yang memiliki panorama alam langsung mengarah ke Samudera Hindia.



Gambar 10. Delineasi Resort La Joya Biu Biu
Sumber: Google Earth

Resort ini dilengkapi berbagai opsi *cottage* berdasarkan fasilitas serta ukuran ruang, antara lain:

1. *Forrest View*

Cottage ini mempunyai besaran ruang 35 m² yang dilengkapi sarana 1 kasur jenis *king size*, kamar mandi dengan *standing shower*, serta teras pribadi. *Cottage* ini menghadap tebing dan taman tropis di area teras luar *cottage*.



Gambar 11. Kamar *Forrest View*
Sumber: lajoyaresorts.com

2. *Ocean View*

Cottage ini dekat dengan tebing yang menawarkan panorama alam dengan suara ombak. Kamar ini mempunyai ruangan seluas 32 m² yang dilengkapi 1 jenis kasur *queen size*, kamar mandi dengan fasilitas *shower*, serta *plunge pool*.



Gambar 12. Kamar *Ocean View*
Sumber: lajoyaresorts.com

3. *Lakeside View*

Cottage Lakeside View mempunyai ruangan seluas 32 m² yang menawarkan *view* kolam serta taman buatan. *Cottage* ini dilengkapi kasur jenis *queen size*, kamar mandi dengan fasilitas *shower*, serta teras pribadi.



Gambar 13. Kamar *Lakeside View*
Sumber: lajoyaresorts.com

4. *Modern Lodge*

Cottage ini mempunyai kamar seluas 32 m² dengan suasana modern. *Cottage Modern Lodge* dilengkapi dengan fasilitas kasur jenis *queen size*, kamar mandi, serta teras pribadi.



Gambar 14. Kamar *Modern Lodge*
Sumber: lajoyaresorts.com

5. *Superior Lodge*

Cottage ini mempunyai ruangan dengan luas 36 m² yang dilengkapi fasilitas kasur dengan jenis *queen size*, *side lounge*, kamar mandi dan teras *exclusive outdoor*. *Cottage Superior Lodge* memiliki akses yang dekat dengan kolam renang.



Gambar 15. Kamar *Superior Lodge*
Sumber: lajoyaresorts.com

6. *Poolside Lodge*

Cottage Poolside Lodge memiliki ruangan seluas 32 m². *Cottage* ini dekat dengan kolam renang serta memiliki fasilitas kasur jenis *queen size*, kamar mandi, serta teras dengan pemandangan taman tropis.



Gambar 16. Kamar *Poolside Lodge*
Sumber: lajoyaresorts.com

7. *Friend and Family Room*

Cottage jenis ini sangat sesuai untuk keluarga ataupun berkelompok. *Cottage* ini mempunyai ruangan dengan luas 32 m² yang memiliki 2 lantai dengan satu *queen size*, satu *double size*, kamar mandi, dan teras terbuka ke arah taman.



Gambar 17. Interior *Friendly and Family Room*
Sumber: lajoyaresorts.com

8. *Garden-Side Lodge*

Cottage ini memiliki fasilitas halaman pribadi dengan luas *cottage* kurang lebih 32 m². Kamar ini juga dilengkapi dengan kasur jenis *queen size*, kamar mandi, dan teras luar *exclusive*.



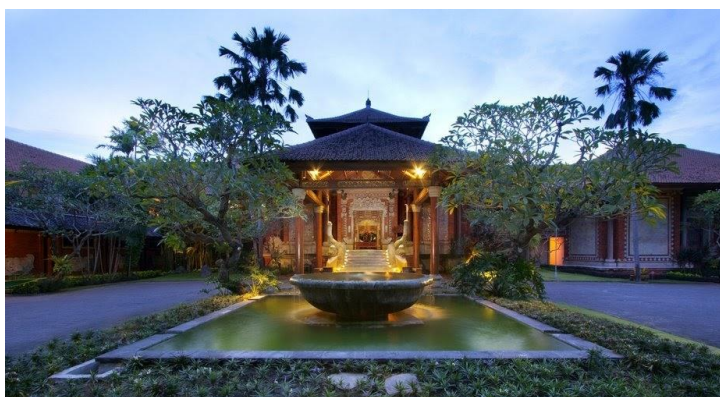
Gambar 18. Interior *Garden-side Lodge*
Sumber: lajoyaresorts.com

Resort ini dilengkapi dengan sarana lainnya sebagai hiburan wisatawan seperti diantaranya:

1. *Restaurant*
2. Spa Pemandangan Samudera Hindia
3. Kolam Renang Tak Terbatas
4. *Jacuzzi*
5. Pantai Pribadi
6. Pernikahan Pemandangan Tebing

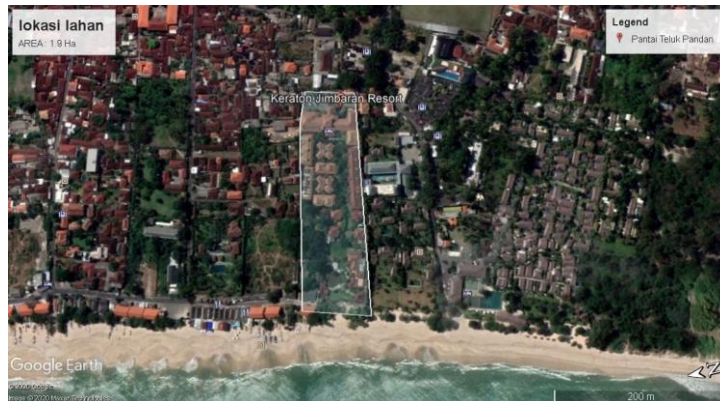
2.3.3 Resort Keraton Jimbaran, Bali

Resort Keraton Jimbaran merupakan resort yang dibangun dengan mengadopsi gaya istana kerajaan Bali, dan terletak pada tepi pantai. Para tamu dapat mengakses pantai berpasir putih dan pasar *seafood* Jimbaran hanya dengan berjalan kaki.



Gambar 19. *Drop Off Resort*
Sumber: keratonjimbaranresorts.com

Resort Keraton Jimbaran terletak tepat pada Jalan Mrajapati, Jimbaran, Bali. Resort tersebut mempunyai luas 1,9 Ha. Keraton Jimbaran dapat diakses melalui lapangan terbang Ngurah Rai dengan jarak tempuh kurang lebih 5,9 km dengan memakan waktu 11 menit dari lapangan terbang menuju resort.



Gambar 20. Delineasi Wilayah Keraton Jimbaran Resort
Sumber: Google Earth

Resort Keraton Jimbaran berlokasi di tepi laut serta mempunyai 102 kamar dengan *furniture* ukiran kayu pada interior di setiap kamarnya. Berikut uraian setiap kamar yang tersedia:

1. *Deluxe Room*

Kamar *Deluxe Room* memiliki besaran seluas 41 m² dengan opsi kasur jenis *double* ataupun 2 kasur jenis *single*. *Deluxe Room* mempunyai sarana, televisi, kulkas, kamar mandi dan juga menawarkan panorama alam langsung ke taman bernuansa tropis.



Gambar 21. Suasana Kamar *Deluxe Room*
Sumber: keratonjimbaranresort.com

2. *Superior Room*

Kamar bernuansa kayu ini memiliki besaran ruang 36 m², dan terdapat kasur jenis *double* ataupun 2 kasur jenis *single*. *Superior Room* memiliki sarana kamar mandi, televisi, kulkas, teras, dan menawarkan panorama alam langsung ke taman bernuansa tropis.



Gambar 22. Suasana Kamar *Superior Room*
Sumber: keratonjimbaranresort.com

Resort Keraton Jimbaran menawarkan sarana yang lain untuk wisatawan, antara lain:

1. Restoran
2. *Spa and Wellness Center*
3. Kolam Renang
4. *Meeting Room*
5. Transportasi ke *Airport*

2.4 Kesimpulan Studi Tipologi dan Preseden

Pada perbandingan seluruh preseden, ketiganya memiliki persamaan yaitu lokasinya yang berada di pinggir tepi laut, sehingga ketiganya masuk ke dalam jenis *beach resort*. Pada tabel bisa disimpulkan masing-masing preseden mempunyai luasan kawasan yang tidak berbeda jauh, sehingga bisa diaplikasikan dalam penerapan besaran ruang yang hendak digunakan.

Tabel 1. Perbandingan Tiga Preseden

Preseden	Resort Grand Elty Krakatoa, Lampung Selatan	Resort La Joya Bui Bui, Bali	Resort Keraton Jimbaran, Bali
Lokasi	Jl. Trans Sumatera, No.Km. 45 Merak Belantung, Kec. Kalianda, Kab. Lampung Selatan	Jl. Pantai Balangan Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Bali	Jl. Mrajapati Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Bali
Luas Kawasan	12.2 Hektar	5 Hektar	1.9 Hektar
Pengguna	Menginap dan Tidak Menginap	Menginap dan Tidak Menginap	Menginap dan Tidak Menginap

Preseden	Resort Grand Elty Krakatoa, Lampung Selatan	Resort La Joya Biu Biu, Bali	Resort Keraton Jimbaran, Bali
Fasilitas	40 kamar hotel dan 36 villa - Hotel <i>Pool Side</i> (28 m²) - Hotel <i>Beach Side</i> (28 m²) - Haringin <i>Villa</i> (24 m²) - Rajabasa <i>Villa</i> (28 m²) - Lambur <i>Suite Villa</i> (61.31 m²) - Promo Kamar dan Makanan <i>Restaurant</i> <i>Dining Offers</i> <i>Cafe</i> <i>Packages</i> <i>Outbound</i> - Area Olahraga <i>Banana Boat</i>	- Kamar Tidur (24 kamar) <i>Ocean View</i> (32 m²) <i>Lakeside View</i> (32 m²) <i>Modern Lodge</i> (32 m²) <i>Poolside Lodge</i> (32 m²) <i>Friend and Family Room</i> (32 m²) <i>Garden-Side Lodge</i> (32 m²) <i>Forest View</i> (35 m²) <i>Superior Lodge</i> (36 m²) <i>Restaurant</i> <i>Spa</i> Pemandangan Samudera Hindia - Kolam Renang Tak Terbatas - Pantai Pribadi <i>Jacuzzi</i> - Pernikahan Pemandangan Tebing	- Fasilitas 102 kamar <i>Ocean View</i> (36 m²) <i>Lakeside View</i> (41 m²) <i>Restaurant</i> <i>Spa & Wellness Center</i> <i>Swimming Pool</i> <i>Airport Shuttel</i> <i>Meeting Room</i>
Sifat Bangunan	Publik-Komersil	Publik-Komersil	Publik-Komersil

Setiap fasilitas yang terdapat pada ketiga preseden akan menjadi gambaran sebagai kebutuhan resort pada proyek ini. Berikut kesimpulan analisis yang akan diambil setiap preseden:

- Hal yang dapat diimplementasikan dari Grand Elty Krakatoa Resort ke dalam proyek, yaitu:
 - Beberapa kamar akan diadopsi dari resort ini, dari besaran, dan *view* setiap kamar yang dekat pantai ataupun kolam renang.
 - Beberapa fasilitas
- Hal yang dapat diimplementasikan dari La Joya Biu Biu Resort ke dalam proyek, yaitu:
 - Resort dengan tatanan ruang membentuk *cottage*
 - Pola ruang resort yang berhubungan dengan baik dan tetap memperhatikan privasi setiap kamar dengan menciptakan batasan vegetasi agar terlihat alami.
 - Fasilitas seperti *infinity pool*, *ocean spa*
 - Menggunakan konsep alami dengan menggunakan material alami yang diterapkan di atap serta bangunan yang menggunakan kayu, dan batasan antara kamar maupun sirkulasi menggunakan vegetasi.
- Hal yang dapat diimplementasikan dari Keraton Jimbaran Resort ke dalam proyek, yaitu:
 - Hanya memiliki dua tipe kamar namun di maksimalkan di fasilitas serta interior kamar
 - Beberapa fasilitas yang ada di Keraton Jimbaran Resort