

BAB II

PEMAHAMAN PROYEK

2.1 Pengertian Proyek

Menurut KBBI (2019), *resort* atau *sanggraloka* merupakan tempat bagi orang yang ingin berlibur, beristirahat atau berwisata. Menurut O'Shannessy et al (2001:5), pengertian *resort* dapat diartikan sebagai jasa pelayanan pariwisata seperti akomodasi, pelayanan makanan/minuman, hiburan, *outlet* penjualan, serta fasilitas untuk rekreasi. Sasaran pengunjung yang dituju ialah pengunjung yang berpasangan (*couple*), keluarga (*families*), pasangan yang berbulan madu (*honeymoon couples*), dan individu (*single*). Pendapat lain menyatakan, pengertian *resort* merupakan tempat menginap yang dilengkapi fasilitas khusus untuk bersantai dan olahraga seperti *tennis, golf, SPA, tracking, dan jogging*. Bagian *concierge* yang berpengalaman dan mengenal lingkungan *resort*, berguna untuk menemani tamu yang ingin berkeliling menikmati alam sekitar (Pendit, N 1999). Menurut Hornby (1974), *resort* merupakan tempat wisata atau rekreasi yang didatangi pengunjung dengan maksud untuk menikmati potensi alam. Menurut Mill (2002), *resort* merupakan tempat rekreasi yang digunakan oleh wisatawan. Sedangkan menurut Murdhanti (2011), *resort* diartikan sebagai hotel yang lokasinya berada di daerah pegunungan, tepi aliran sungai, tepi pantai, atau tepi danau.

Menurut KBBI (2019), pengertian hotel adalah bangunan yang memiliki unit kamar cukup banyak untuk disewakan berguna sebagai tempat menginap dan tempat singgah beberapa orang yang sekadar untuk makan, dalam bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial dengan fasilitas seperti pelayanan, penginapan, makanan, minuman. Pengertian hotel dapat diartikan sebagai tempat penginapan dengan menyediakan fasilitas seperti makanan, minuman, serta pelayanan lain dengan sistem sewa kepada para tamu atau pengunjung yang tinggal sementara (Budi, 2010). Berdasarkan Keputusan Menteri Pariwisata Pos dan Telekomunikasi No. 94 Tahun 1987, menyebutkan bahwa Hotel merupakan suatu jenis akomodasi yang mempergunakan seluruh atau sebagian bangunan yang dimiliki untuk menyediakan jasa penginapan, makan, minum serta jasa lainnya bagi umum dan dikelola secara komersial.

“Dari beberapa pengertian diatas, dapat diartikan bahwa *hotel resort* merupakan tujuan destinasi yang biasa dikunjungi orang yang berniat untuk berlibur ataupun menginap, dan salah satu tempat untuk melepas penat dari segala rutinitas dengan menikmati suasana baru dari fenomena alam yang disuguhkan oleh alam sekitar dengan konsep kenyamanan yang diciptakan demi kepuasan para pengunjung.” *Hotel resort* yang termasuk dalam jenis *Beach Hotel Resor* ini dirancang dengan memanfaatkan potensi lingkungan sekitar. Selain potensi alam dengan *view* pantai dan perbukitan yang indah, potensi lain seperti ekonomi dan budaya pun juga disuguhkan pada proyek ini. Terdapat gerai-gerai yang tersedia digunakan sebagai tempat menawarkan barang cinderamata (*souvenir*) dari daerah setempat. Sehingga mampu meningkatkan nilai ekonomi masyarakat maupun nilai kualitas pada *hotel resort* tersebut.

2.2 Tipologi Proyek

2.2.1 Klasifikasi Hotel

Berdasarkan Keputusan Dirjen Pariwisata Tentang Usaha dan Pengelolaan Hotel menjelaskan bahwa :

- a. Dalam hal pelayanan hotel ditentukan oleh 5 golongan kelas yang dipertimbangkan dari segi kondisi dan kelengkapan bangunan, peralatan, pengelolaan, serta kualitas mutu pelayanan sesuai dengan persyaratan penggolongan hotel.”
- b. Golongan kelas pada hotel ditandai dengan bintang 5 dan sedangkan kelas terendah ditandai dengan bintang 1.
- c. Bagi hotel yang tidak memenuhi standar golongan atau berada dibawah standar minimal yang ditentukan, maka disebut hotel non bintang.

2.2.2 Klasifikasi Hotel Bintang Tiga

Hotel bintang tiga memiliki beberapa standar ketentuan yang mengatur, antara lain :

- a. Jumlah kamar minimal 30 kamar (termasuk 2 *suite room*).
- b. Ukuran kamar termasuk kamar mandi, minimal : kamar *single* = 22 m²; kamar *double* = 26 m²; ruang publik, luas 3 m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari *lobby*, ruang makan (+ 75 m²) dan bar (+ 25 m²).

2.2.3 Jenis Resort

Berikut merupakan jenis-jenis resort yang terbagi dalam beberapa bagian, antara lain :

a. Resort Pegunungan”

Hotel resort yang terletak di daerah pegunungan dengan *view* menarik dan suasana yang sejuk.”

b. Resort Tempat Wisata”

Hotel resort ini terletak di daerah wisata tertentu dengan penyatuan dengan lanskap dan kultur lokal obyek wisata tersebut.”

c. Resort Pantai”

Terletak di daerah pantai dengan *view* menarik dan nuansa tropis dengan pancaran sinar matahari yang banyak. Seperti pendapat seorang ahli, Walter A. Rutesdan Richard Permen (1985) mengatakan bahwa panorama pantai yang didukung dengan berbagai macam olahraga pantai bahkan menyediakan sarana adalah daya tarik yang menjual *hotel resort* tersebut.”

d. Resort Spa/ Kesehatan”

Hotel resort yang menawarkan pelayanan sarana mandi dan olahraga yang berbeda. Terdapat pelayanan berupa terapi menggunakan air dalam bentuk semburan air, berendam air hangat, lulur, dan sebagainya.”

e. Resort Kondominium”

Hotel resort ini memiliki sistem menginap dalam jangka waktu yang cukup lama. Sistem ini merupakan pengembangan dari pengikutsertaan pemilik hunian di kompleks hunian dalam gedung.”

2.2.4 Fungsi Hotel Resort

Berikut ini fungsi *hotel resort* dalam menjalankan usahanya untuk mendukung pariwisata yaitu :”

a. Akomodasi”

Hotel resort yang memiliki fungsi sebagai tempat beristirahat dan menginap memberikan keindahan pegunungan/ pantai dan sejuknya udara yang ada di daerah tersebut untuk dinikmati pengunjung. Selain itu, pengunjung dapat menggunakan sarana yang tersedia dan beberapa objek di sekitar kawasan.”

b. Objek”

Objek yang berada di beberapa kawasan *hotel resort* menambah nilai ketertarikan orang untuk berkunjung. Seperti halnya wisata alam air terjun, mendaki gunung, area perkebunan masyarakat, peternakan, persawahan, dan lain-lain. Tidak jarang *hotel resort* memperlihatkan kegiatan masyarakat lingkungan sekitar kepada pengunjung, bahkan menjadi hal yang ditonjolkan sebagai ciri khasnya. Suasana yang tercipta pun terasa sejuk dan membuat tubuh menjadi rileks dan tenang saat bersantai atau istirahat. Untuk itu *hotel resort* perlu menyediakan sarana-sarana penunjang yang diperlukan oleh wisatawan.”

c. Rekreasi

Fungsi lain *hotel resort* selain akomodasi penginapan pengunjung adalah sebagai tempat rekreasi. Fungsi ini dapat dinikmati pengunjung dengan Sarana yang tersedia di *hotel resort* tersebut. Selain itu juga, hal ini menjadi usaha pendukung keberadaan kawasan wisata.

d. Kesehatan

Hotel resort juga dapat dimanfaatkan sebagai tempat untuk berolahraga, dikarenakan suasana alam yang mendukung untuk kesehatan dan kebugaran tubuh. Area tapak yang mendukung untuk olahraga seperti pegunungan, bukit dan pantai, bisa dimanfaatkan menjadi area *jogging*, permainan bola voli, bersepeda, bersantai, area untuk olahraga yoga, pijat refleksi dan lain-lain. “Hal ini mendukung untuk menjadi tempat yang tenang untuk terapi psikis dan Sarana seperti kolam renang yang dimanfaatkan sebagai sarana kebugaran.”

2.2.5 Tipe kamar pada hotel

Kamar pada hotel terbagi dalam beberapa tipe, antara lain :

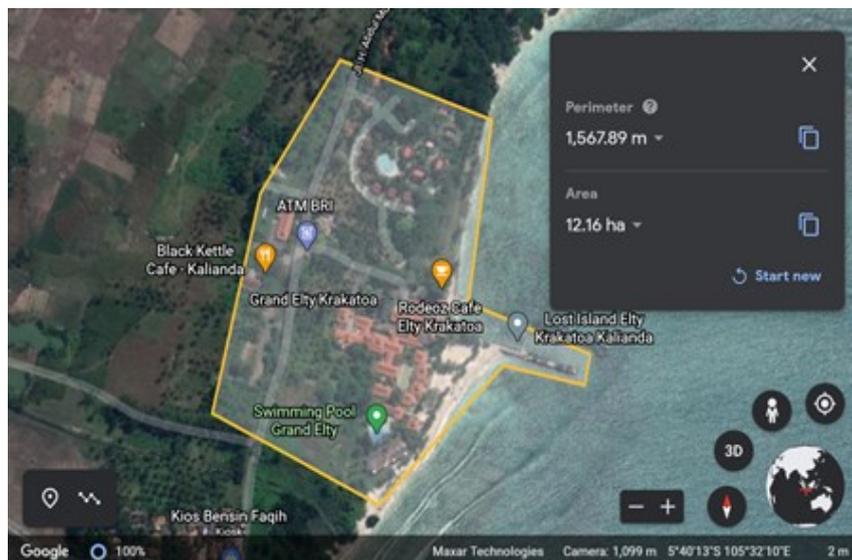
- a. Tipe *Single Room*; Sarana kamar standar yang dapat digunakan untuk 1 orang dengan satu tempat tidur yang tersedia.”
- b. Tipe *Twin Room*; Sarana kamar standar yang dapat digunakan untuk 2 orang dengan dua tempat tidur yang disediakan terpisah.”
- c. Tipe *Triple Room*; kamar yang diSaranai satu kasur ukuran *double* ditambah satu kasur ukuran biasa.”
- d. Tipe *Superior Room*; menjadi tipe kamar yang cukup mewah karena Sarana yang tersedia yaitu *queen bed*.”

- e. Tipe *Suite Room*; tipe kamar ini termasuk mewah dan dilengkapi dengan ruang tamu dan dapur untuk memasak, serta jenis kasur yang digunakan adalah ukuran *king bed*.”
- f. Tipe *President Suite Room* : Tipe kamar paling atas ini menawarkan Sarana yang fantastis sesuai dengan harga sewa yang dikeluarkan, Sarananya sangat lengkap dan nyaman.”

2.3 Analisis Preceden Sejenis

2.3.1 Grand Elty Krakatoa Resort, Kalianda

Hotel resort ini terletak di Kalianda, Lampung Selatan, Lampung. Grand Elty Krakatoa Resort memiliki luas lahan sebesar 12 hektar dengan potensi alam yang menarik ditambah dengan vegetasi pohon kelapa yang menghiasi lingkungan sekitar. Dengan adanya potensi tersebut, menjadikan salah satu ciri khas dari Grand Elty Krakatoa Resort tersebut.



Gambar 1. Site Plan Grand Elty Krakatoa Resort, Kalianda
(Sumber : earth.google.com, November 2020)



Gambar 2. Tampak Depan Grand Elty Krakatoa Resort, Kalianda
(Sumber : booking.com, November 2020)

Grand Elty Krakatoa Resort memiliki potensi alam yang diutamakan, antara lain batu karang dan pasir putih pada pantai dan menghadap ke arah Selat Sunda. *Hotel resort* ini dianggap memiliki letak yang strategis, dikarenakan dekat dengan pelabuhan penyeberangan dan bandara. Terdapat Pelabuhan Penyeberangan Utama Bakauheni yang menghubungkan Pulau Sumatera dengan Pulau Jawa, dengan jarak tempuh ke Grand Elty Krakatoa Resort kurang dari 1 jam perjalanan. Sedangkan akses Bandara Raden Inten ke Grand Elty Krakatoa Resort berjarak 4 Km apabila melalui Tol Trans Sumatera dengan rentang waktu 45 menit, sedangkan apabila melewati Jalan Lintas Sumatera jarak tempuh yang harus dilalui adalah 45 Km dengan waktu tempuh 120 menit.

Tabel 1. Fasilitas yang Tersedia di Grand Elty Krakatoa Resort

No.	Nama	Ukuran Ruang	Kapasitas	Tempat Tidur	View	Fasilitas
1.	Hotel <i>Pool Side</i>	28 m ²	2 orang dewasa; 2 orang anak kecil	<i>Twin Bed Type</i>	Kolam Renang	Balkon privasi, akses ke pantai dengan jarak tidak jauh
2.	Hotel <i>Beach Side</i>	28 m ²	2 orang dewasa; 1 orang anak kecil	<i>Twin bed type</i>	Pantai	Balkon privasi, akses ke pantai dengan jarak beberapa meter
3.	Haringin	24 m ²	2 orang	<i>Twin bed or</i>	Kolam	Teras privasi, vila

No.	Nama	Ukuran Ruang	Kapasitas	Tempat Tidur	View	Fasilitas
	<i>Villa</i>		dewasa; 2 orang anak kecil	<i>double bed type</i>	renang	dengan <i>cluster</i> (Ruang studio tanpa ruang keluarga)
4.	Rajabasa <i>Villa</i>	28 m ²	2 orang dewasa; 2 orang anak kecil	<i>Twin bed or double bed type</i>	Kolam renang atau taman	Teras privasi, vila dengan <i>cluster</i> (Ruang studio tanpa ruang keluarga), interiornya lebih ke resort vila
5.	Lambur <i>Suite Villa</i>	44,4 m ²	4 orang dewasa; 4 orang anak kecil	<i>Double bed /king size bed, 1 kamar dengan ruang keluarga</i>	Pantai	Teras privasi, interiornya lebih ke resort vila
6.	Krakatau <i>Suite Villa</i>	61,31 m ²	4 orang dewasa dan 4 orang anak kecil	<i>Twin bed or double bed type, 2 kamar dengan ruang keluarga</i>	Ke pantai	Teras privasi, interiornya lebih ke resort vila

(Sumber : booking.com, November 2020)

Grand Elty Krakatoa Resort memiliki fasilitas khusus yang menjadi penawaran menarik bagi para pengunjung, seperti *Stay Green Planet, NIRWANA Pantai Kustik, X-SEPT PROMO Room & FB, Krakatoa Summer Holiday, Raja Seafood, Dining Offers, Kopi Krakatau, Packages, Outbound, Sport Activity, Banana Boat, Regular Activity*. Selain itu, terdapat fasilitas tambahan bagi pengunjung dalam bidang pekerjaan, seperti menyediakan *Meeting Room Facilities* dan *Activities Facilities*. Dan tak lupa mereka menyediakan tempat makan, seperti *Rakata Beach Resto, Bamboo Beach Lounge, dan Rodeoz Café*.

2.3.2 Coconut Island Carita Resort

Coconut Island Carita Boutique Resort terletak di daerah Caringin, Pandeglang, Banten. Resort ini memiliki view yang menarik yaitu Perbukitan Mandalawangi, Labuan Bay, Pantai Anyer, dan keindahan Gunung Krakatau. Resort ini mengambil konsep keragaman seni dan budaya Indonesia. Hal tersebut dapat dirasakan dari pintu masuk dengan eksterior yang beragam warna dan bentuk. Resort ini menyediakan beberapa aktivitas yang dapat dilakukan bagi para pengunjung, seperti *waterpark*, *team building & outbound*, *cooking class*, *cycling*, *natural adventure*, *sea fishing*.



Gambar 3. Site Plan Coconut Island Carita Resort, Banten
(Sumber : Hargatiketmasuk.info.com, November 2020)



Gambar 4. Tampak Depan Coconut Island Carita Resort, Banten
(Sumber : explorewisata.com, November 2020)

Coconut Island Carita Boutique Resort memiliki beberapa tipe kamar sesuai dengan jumlah pengunjung dan fasilitas yang berbeda. Berikut merupakan tipe-tipe kamar, antara lain :

a. *Recycle Wooden Double*

- Fasilitas kamar menggunakan material kayu organik dengan ukiran tradisional daur ulang yang dikombinasikan dengan fasilitas modern. *View* kamar mengarah ke pemandangan pantai yang indah.
- Ukuran kamar seluas 30 m² diperuntukkan 2 orang dewasa dengan 2 kamar, dilengkapi AC, ketel listrik di kamar mandi pribadi, perlengkapan mandi, handuk, sandal, pengering rambut, dan tisu toilet.
- Fasilitas tiap kamar tersedia tempat tidur ekstra panjang (> 6,5 kaki), pembuat teh / kopi, *mini-bar*, AC, besi, ketel listrik, meja tulis, televisi, TV layar datar, balkon, teras, dan rak pakaian.
- Ketentuan di dalam kamar yaitu dilarang merokok, karena akan menimbulkan asap yang mengganggu kenyamanan.
- Parkir pribadi tersedia di lokasi (perlu reservasi) dengan biaya Rp 5.000 per hari.

b. *Recycle Wooden Double*

- Fasilitas kamar menggunakan material kayu organik dengan ukiran tradisional daur ulang yang dikombinasikan dengan fasilitas modern. *View* kamar mengarah ke pemandangan pantai yang indah.
- Ukuran kamar seluas 30 m² diperuntukkan 2 orang dewasa dengan 2 kamar, dilengkapi AC, ketel listrik di kamar mandi pribadi, perlengkapan mandi, handuk, sandal, pengering rambut, dan tisu toilet.
- Fasilitas tiap kamar tersedia tempat tidur ekstra panjang (> 6,5 kaki), pembuat teh / kopi, *mini-bar*, AC, besi, ketel listrik, meja tulis, televisi, TV layar datar, balkon, teras, dan rak pakaian.
- Ketentuan di dalam kamar yaitu dilarang merokok, karena akan menimbulkan asap yang mengganggu kenyamanan.
- Parkir pribadi tersedia di lokasi (perlu reservasi) dengan biaya Rp 5.000 per hari.

c. *Recycle Wooden Family*

- Fasilitas kamar menggunakan material kayu organik dengan ukiran tradisional daur ulang yang dikombinasikan dengan fasilitas modern. *View* kamar mengarah ke pemandangan pantai yang indah.

- Ukuran kamar seluas 30 m² diperuntukkan 2 orang dewasa dengan 2 kamar, dilengkapi AC, ketel listrik di kamar mandi pribadi, perlengkapan mandi, handuk, sandal, pengering rambut, dan tisu toilet.
- Fasilitas tiap kamar tersedia tempat tidur ekstra panjang (> 6,5 kaki), pembuat teh / kopi, *mini-bar*, AC, besi, ketel listrik, meja tulis, televisi, TV layar datar, balkon, teras, dan rak pakaian.
- Ketentuan di dalam kamar yaitu dilarang merokok, karena akan menimbulkan asap yang mengganggu kenyamanan.

2.3.3 Montigo Resort, Batam



Gambar 5. Montigo Resort, Batam
(sumber : <https://www.montigosorts.com/nongsa/buy-a-villa/>, 2020)



Gambar 6. Site Plan Montigo Resort, Batam
(Sumber : Hargatiketmasuk.info.com, November 2020)

Montigo Resort merupakan akomodasi yang terletak di Nongsa, Batam, Riau. Resort ini berada di lokasi yang strategis karena dekat dengan Bandar Udara Internasional Hang Nadim dengan jarak tempuh yaitu 8,29 Km. "Selain itu, dari Pelabuhan Feri Nongsa Pura, akomodasi ini hanya berjarak sekitar 2,39 km." Hotel resort ini dibagi dalam beberapa *cluster*, yaitu *Studios*, *Villas*, dan *Residences* dengan penjelasan berikut :

a. *Studios*

The Studio Residences merupakan sebuah rumah untuk para pengunjung yang akan berlibur bersama keluarga. "Cluster ini memiliki *view* ke taman lanskap yang rimbun dan sejuk, serta menawarkan pemandangan laut untuk tiap unit-unit tertentu." Di setiap *studio* dilengkapi dengan sarana kolam renang pribadi dengan ukuran kecil yang berfungsi untuk area bersantai pengunjung. "Pada *cluster* ini dibagi menjadi tiga tipe dengan pola sirkulasi ruang yang berbeda dengan total keseluruhan tipe yaitu 85 unit."

b. *Villas*

Vila ini diperuntukkan bagi para pengunjung yang menginap bersama keluarga besar atau teman-teman. Vila yang terdiri dari ruang tamu yang luas dan ruang makan *alfresco* cocok sebagai area berkumpul serta fasilitas kolam renang area berjemur. Semua vila memiliki dua kamar tidur lengkap dengan kamar mandi *en-suite*, dapur kecil dan *tempat buggy*. Lantai atas vila memiliki teras langit. Vila-vila di Montigo Resort hanya memiliki 1 tipe bentuk dengan jumlah unit sebanyak 88 unit."

c. *Residences*

The Residences memiliki beberapa unit dengan berbagai ukuran dan tata letak yang berbeda. Semua *residences* memiliki tiga kamar tidur yang luas, dapur lengkap, ruang makan dan ruang tamu yang mewah, serta cabana mewah di tengah kolam renang tanpa batas. *Dek* dan *skybar* sangat serbaguna dan dapat digunakan untuk mengadakan pesta dan sesi yoga. *Residences* ini hanya memiliki satu tipe bentuk dengan jumlah unit sebanyak 23 unit yang semuanya mendapatkan *view* pemandangan laut."

2.4 Kesimpulan dan Analisis

Berdasarkan preseden yang telah diamati, ketiga preseden termasuk ke dalam jenis *resort* yaitu *Beach Resort*, dengan letak *resort* yang berada di daerah pantai. Hal ini sesuai dengan perencanaan pembangunan desain *hotel resort* yang akan dirancang. Ketiga *hotel resort* ini memperhatikan tujuan dan sasaran dari *hotel resort* tersebut, yaitu bertujuan untuk pariwisata kelas menengah keatas dengan wisatawan dari mancanegara maupun yang dari lokal. Selain itu, ketiga *hotel resort* ini memiliki fasilitas yang menunjang beberapa aktivitas yang berbeda. Dalam pelayanan, masing-masing resort memiliki keunikannya tersendiri dengan konsep desain yang berbeda-beda. Maka dari itu, dalam perancangan *hotel resort* lebih baik apabila memperhatikan berdasarkan preseden yang telah dianalisis, yaitu sebagai berikut :

a. Pola Ruang

Pola ruang yaitu bagaimana menciptakan ruang-ruang yang saling berhubungan dengan baik tetapi memperhatikan privasi dari masing-masing ruang penginapan.

b. Utilitas

Utilitas menjadi perhatian lebih untuk bangunan resort dimana untuk sistem listrik, air bahan limbah. Hal ini karena pengunjung memerlukan kenyamanan lebih yaitu dengan adanya jaringan internet, terhindar dari baunya pembuangan sampah, air bersih dan sebagainya.

c. Fasilitas

Fasilitas menjadi penunjang bagi para pengunjung yang datang ke resort. Dengan menciptakan berbagai aktivitas dengan fasilitas yang tersedia, akan membuat resort semakin baik. Bukan hanya itu saja fasilitas juga harus memperhatikan kenyamanan pengunjung.

d. Sirkulasi

Berdasarkan preseden yang diamati, sirkulasi dari ketiga resort yaitu dengan membuat *cluster-cluster* berdasarkan tipe ruangan. Bukan hanya itu saja sirkulasi ini juga terdapat pemisah dimana ada sirkulasi umum dan sirkulasi khusus, untuk sirkulasi umum ini dimana jalan dapat dilalui oleh siapa saja dan untuk sirkulasi khusus (*VIP*) ini pengunjung yang memesan ruangan *VIP* juga biasanya dari ruangan ke fasilitas seperti pantai itu terdapat jalurnya sendiri. Sehingga untuk menciptakan sirkulasi juga harus memperhatikan berbagai aspek.

e. Pemrograman

Berdasarkan hasil pengamatan preseden dan juga TOR yang telah ditentukan oleh program studi maka untuk pemrograman sebagai berikut :

- Luas lahan : ± 5 hektar
- Kategori Resort : Bintang Tiga
- Fasilitas : *swimming pool, restaurant, cafe, gym, jogging track, private pool, layanan laundry, layanan kesehatan, wedding place, meeting room.*
- Jumlah Tipe Ruang Penginapan : 2 tipe
- Jenis pembagian pola ruang : *Cluster*