

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Pariwisata

2.1.1. Definisi Pariwisata

Pariwisata adalah aktivitas rekreasi atau kegiatan yang dilakukan di waktu luang. Umumnya, perjalanan wisata dilakukan ketika seseorang sedang tidak terikat dengan pekerjaan rutin atau sedang mengambil liburan atau cuti. Kegiatan wisata mencakup tiga elemen utama, yaitu wisatawan, lokasi tujuan wisata, serta waktu perjalanan dan masa tinggal di destinasi wisata tersebut.

Menurut UU tentang Kepariwisataan No. 10 tahun 2009, Wisata merupakan sekelompok orang atau perorangan yang melakukan sebuah aktivitas dengan tujuan rekreasi, pengembangan pribadi atau ingin mengetahui daya tarik/potensi yang ada dengan mengunjungi suatu tempat. Pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, Pemerintah, dan Pemerintah Daerah. Pariwisata juga dapat dipandang sebagai sebuah bisnis yang berkaitan dengan penyediaan produk atau layanan bagi wisatawan, serta melibatkan segala pengeluaran yang dilakukan oleh wisatawan atau pengunjung selama perjalanan mereka.

2.1.2. Peraturan Zonasi Pariwisata

Berdasarkan Pasal 60 tentang Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Kawasan Budidaya, Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan peruntukan pariwisata sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf f diurutkan dengan ketentuan:

- a. Diharuskan pemantapan kawasan penyangga peruntukan pariwisata;
- b. Diizinkan secara terbatas pendirian bangunan penunjang pariwisata;
- c. Jika menunjang berjalannya fungsi pariwisata, maka kegiatan budidaya lainnya diperkenankan;
- d. Secara terbatas dapat melakukan pengembangan kegiatan perumahan dan permukiman, namun dengan syarat penting lokasinya berada diluar zona utama pariwisata serta tidak merusak bentang alam pariwisata; dan
- e. Dilarang untuk merubah sedikitpun situs peninggalan kebudayaan masa lampau.

2.2. Tinjauan Umum Hotel

2.2.1. Pengertian Hotel Secara Umum

Menurut Dirjen Pariwisata – Depparpostel, bentuk akomodasi hunian salah satunya adalah hotel, hotel ini memanfaatkan sebagian atau seluruh bangunannya untuk menyediakan layanan penginapan, makanan dan minuman, serta berbagai jasa lainnya untuk masyarakat, yang dikembangkan dengan tujuan komersial. Menurut Hotel Proprietors Act, 1956 (Sulastiyono, 1999:5), hotel ialah sebuah usaha yang dikelola oleh pemiliknya untuk menyediakan layanan berupa makanan, minuman, dan fasilitas unit ruang bagi para pengunjung yang bersedia membayar dengan harga yang wajar sesuai dengan fasilitas yang ditawarkan. Layanan ini tidak membutuhkan perjanjian khusus sebelumnya, seperti perjanjian pembelian barang yang melibatkan negosiasi.

2.2.2. Pengelompokan Hotel

Beberapa kebijakan terkait kualitas dan kuantitas hotel sudah ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan standar klasifikasi yang berlaku untuk berbagai jenis hotel. Salah satunya merupakan pengelompokan jenis hotel berdasarkan lokasi, fungsi, struktur organisasi, serta aktivitas tamu yang sudah diatur dalam SK Menteri Perhubungan RI No. 241/4/70 tanggal 15 Agustus 1970. Jenis hotel berdasarkan durasi tamu menginap dikelompokkan menjadi:

- a. *Residential Hotel*, hotel ini dirancang untuk pengunjung yang tinggal dalam jangka waktu cukup lama, meskipun mereka tidak berniat menetap secara permanen. Biasanya berada di pusat atau pinggiran kota dan berfungsi sebagai tempat tinggal sementara bagi mereka yang belum memiliki hunian di kota tersebut.
- b. *Semiresidential Hotel*, hotel ini dirancang untuk tamu dengan rata-rata waktu menginap yang cukup lama, biasanya dalam hitungan minggu, perlu dilengkapi dengan berbagai fasilitas untuk menunjang aktivitas mereka. Fasilitas tersebut meliputi area kebugaran seperti spa, jogging track, dan kolam renang, serta sarana rekreasi seperti restoran, taman bermain, persewaan kendaraan, dan lainnya.
- c. *Transient Hotel*, Hotel ini ditujukan untuk tamu yang melakukan perjalanan singkat. Biasanya, hotel jenis ini terletak di lokasi strategis, yaitu di jalur utama yang menghubungkan antar kota, sehingga mudah diakses oleh para

pelancong. Fungsi utamanya adalah sebagai tempat singgah sementara untuk beristirahat sebelum melanjutkan perjalanan ke tujuan berikutnya.

Jenis hotel juga dapat dibedakan atas kebutuhan dari pengunjung, berdasarkan keputusan Menteri Perhubungan RI No.PM10/PW.301/phb-77 klasifikasi hotel berdasarkan tujuan kedatangan tamu dikelompokkan menjadi :

- a. *Business Hotel*, merupakan hotel yang ditujukan untuk para tamu atau pengunjung dengan kepentingan bisnis.
- b. *Tourist Hotel*, hotel yang menyediakan pelayanan bagi wisatawan yang sedang mengunjungi sebuah objek wisata.
- c. *Sport Hotel*, hotel khusus yang melayani tamu dengan tujuan mengadakan kegiatan olahraga.
- d. *Research Hotel*, hotel yang didesain untuk memenuhi akomodasi tamu yang sedang melakukan sebuah penelitian atau riset.

Selain itu, jenis hotel juga dapat dikelompokkan berdasarkan lokasi dimana hotel itu berada. Menurut Keputusan Dirjen Pariwisata, pengelompokan berdasarkan lokasi mencakup:

- a. *Resort Hotel* (Pantai/Gunung), Hotel ini terletak di kawasan wisata yang memiliki daya tarik alam, seperti pegunungan, pantai, atau daerah rekreasi lainnya. Dengan menawarkan pemandangan alam yang indah dan fasilitas pendukung untuk rekreasi, resort hotel menjadi pilihan bagi tamu yang mencari ketenangan dan relaksasi.
- b. *City Hotel* (Hotel Kota), Hotel ini berlokasi di kawasan perkotaan, baik di pusat kota maupun area bisnis strategis. Umumnya, city hotel ditujukan untuk memenuhi kebutuhan tamu yang melakukan perjalanan dengan tujuan bisnis, seperti menghadiri rapat, konferensi, atau pertemuan perusahaan. Selain itu, city hotel juga sering digunakan oleh tamu yang membutuhkan akses cepat ke fasilitas atau layanan kota, seperti pusat perbelanjaan, kantor, atau transportasi umum.

2.2.3. Klasifikasi Hotel

Pengelolaan usaha hotel ini dapat dibedakan menggunakan sistem bintang, hal ini berdasarkan hasil Keputusan Dirjen Pariwisata No. 14/U/II/1988 tentang klasifikasi hotel. Klasifikasi ini dimulai dari kategori hotel dengan kelas yang paling rendah disebut bintang satu hingga bintang lima sebagai kategori kelas hotel tertinggi. Terdapat beberapa dasar penilaian untuk menentukan klasifikasi hotel, diantaranya :

- a. Kondisi Fisik Hotel, bagian ini mencakup lokasi hotel berada dan kualitas bangunan hotel
- b. Jumlah kamar yang tersedia untuk tamu
- c. Jenis layanan yang diberikan kepada tamu
- d. Kualifikasi pegawai, yang mencakup tingkat pendidikan setiap pegawai serta kesejahteraan pegawai
- e. Fasilitas rekreasi dan olahraga yang disediakan seperti kolam renang, lapangan tenis, serta tempat hiburan seperti diskotik.

Sehingga hotel dengan kriteria yang berada dibawah persyaratan tersebut bahkan tidak memenuhi standar minimumnya diklasifikasikan sebagai hotel non-bintang. Proses penetapan kelas hotel dilakukan oleh Dirjen Pariwisata melalui penerbitan sertifikat yang berlaku selama tiga tahun dan peaksanaannya mengikuti prosedur yang telah ditentukan.

2.3.Tinjauan Umum Hotel Resort

2.3.1. Definisi Hotel Resort

John M. Echols (1987) mendefinisikan resort sebagai tempat peristirahatan, biasanya di pantai atau pegunungan, yang ramai dikunjungi, terutama di musim panas. Sedangkan menurut Pendit (1999) menjelaskan bahwa hotel resort memiliki fasilitas khusus untuk kegiatan rekreasi dan olahraga, seperti tenis, golf, spa, dan jogging, dengan staf yang berpengalaman dalam mengatur kegiatan outdoor bagi tamu. Kesimpulannya, hotel resort adalah tempat penginapan yang terletak di area wisata dengan fokus pada aktivitas rekreasi dan relaksasi.

2.3.2. Faktor Penyebab Adanya Hotel Resort

Berdasarkan tujuan keberadaan Hotel Resort yakni sebagai sarana penginapan serta sebagai sarana rekreasi, ada beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya hotel resort, diantaranya :

- a. Kurangnya waktu untuk beristirahat
Masyarakat perkotaan seringkali disibukkan dengan pekerjaan yang menyita waktu, sehingga sulit untuk beristirahat dengan nyaman.
- b. Kebutuhan manusia akan rekreasi
Secara umum, manusia memiliki kecenderungan untuk mencari rekreasi sebagai cara bersantai dan melepaskan kejenuhan yang muncul akibat rutinitas sehari-hari.
- c. Kesehatan
Stres kerja berdampak pada kesehatan, sehingga pekerja dan lansia butuh penyegaran di tempat sejuk dengan akomodasi penginapan untuk beristirahat.
- d. Menikmati keindahan alam
Di kota besar yang padat dan penuh polusi, sulit menemukan alam yang asri. Hotel resort menawarkan pemandangan alam yang segar dan indah, yang menjadi daya tarik bagi masyarakat kota yang ingin melepas penat dan menikmati keindahan alam.

2.3.3. Tipologi Hotel Resort

Tipologi hotel resort biasanya dilihat dari bentuk bangunan resort, pembagian jenis tipologi hotel resort menurut Partners (1962) yaitu :

- a. Bentuk Cottage, merupakan bentuk resort yang bangunannya mempunyai massa setiap unit terpisah-pisah atau berdiri sendiri dengan kata lain setiap unitnya ini bersifat menyebar dan hubungan kegiatan tersebut saling berhubungan secara sejajar.
- b. Bentuk Convention, bentuk resort ini berbentuk satu massa bangunan dengan lantai lebih dari satu dengan penataan ruangnya diatur secara vertikal yang dilengkapi fasilitas transportasi vertikal atau lift.

- c. Bentuk Kombinasi, bentuk ini merupakan perpaduan dari dua jenis bentuk resort yaitu cottage dan convention yang mempunyai hubungan kegiatan kombinasi baik secara horizontal maupun vertikal.

2.3.4. Karakteristik Hotel Resort

Ada empat karakteristik utama yang membedakan hotel resort dari jenis hotel lainnya, yaitu:

- a. Lokasi

Hotel resort biasanya terletak di tempat-tempat yang indah seperti pegunungan atau tepi pantai, jauh dari kebisingan kota dan lalu lintas. Dekatnya hotel dengan atraksi utama serta kegiatan rekreasi menjadi faktor penting bagi pasar, yang juga mempengaruhi harga.

- b. Fasilitas

Pengunjung yang datang untuk bersantai mengharapkan fasilitas utama dan rekreatif, baik indoor maupun outdoor. Fasilitas utama meliputi kamar tidur untuk privasi, sedangkan fasilitas rekreasi outdoor termasuk kolam renang, lapangan tenis, dan lanskap yang tertata baik.

- c. Segmen Pasar

Hotel resort ditujukan untuk wisatawan yang ingin berlibur, bersenang-senang, dan menikmati panorama alam seperti pantai, pegunungan, dan pemandangan indah lainnya.

- d. Arsitektur dan Suasana

Pengunjung hotel resort cenderung mencari suasana yang unik dan berbeda dari hotel biasa, dengan desain arsitektur yang nyaman serta menyajikan sentuhan etnik yang memperkuat pengalaman menginap mereka.

2.3.5. Klasifikasi Hotel Resort

Hotel resort adalah bangunan akomodasi yang memiliki fungsi dan fasilitas serupa dengan hotel pada umumnya, serta diklasifikasikan berdasarkan aturan tertentu. Beberapa peraturan dan penjabaran

- a. Berdasarkan Keputusan Menparpostel No. 1410/11/1988 tanggal 25 Februari 1988, penggolongan hotel resort didasarkan pada kelas dan jumlah minimal kamar yang harus tersedia:
- 1) Bintang 1 : minimal 15 kamar tidur standar dengan luas 20 m².
 - 2) Bintang 2 : minimal 20 kamar tidur standar dengan luas 22 m², dan 1 kamar suite seluas 48 m².
 - 3) Bintang 3 : minimal 30 kamar tidur standar dengan luas 24 m², dan 3 kamar suite seluas 48 m².
 - 4) Bintang 4 : minimal 50 kamar tidur standar dengan luas 24 m², dan 3 kamar suite seluas 48 m².
 - 5) Bintang 5 : minimal 100 kamar tidur standar dengan luas 26 m², dan 4 kamar suite seluas 52 m².
- b. Menurut Marlina dan Endi (2008:64), hotel resort dapat diklasifikasikan berdasarkan lokasi dan fasilitasnya, diantaranya :
- 1) *Beach Resort Hotel* merupakan resort yang berlokasi di pantai, menggunakan keindahan pantai sebagai daya tarik utama.



Gambar 2.1. Golden Beach Resort, Pulau Koh Rong, Kamboja
Sumber : www.booking.com

- 2) *Marina Resort Hotel* merupakan resort yang terletak di daerah pelabuhan dengan fasilitas dermaga dan aktivitas olahraga yang berhubungan dengan air.



Gambar 2.2. Sunset Marina Resort & Yacht Club

Sumber : www.cancunreservas.com

- 3) *Mountain Resort Hotel* merupakan resort yang berada di pegunungan, mengandalkan pemandangan alami dengan mengedepankan fasilitas alam sebagai bentuk relaksasi dan pusat rekreasi.



Gambar 2.3. Poeti Mountain Resort

Sumber : www.poetimountainresort.com

- 4) *Health Resort And Spa* merupakan resort yang dibangun di lokasi dengan potensi alam untuk kesehatan dan kebugaran melalui spa. Resort ini dirancang dengan berbagai fasilitas yang mendukung pemulihan fisik, spiritual, dan mental, serta menyediakan aktivitas yang berfokus pada kebugaran tubuh.
- 5) *Condominium, Time Share, And Residential Development* merupakan resort yang menawarkan kamar untuk disewa jangka panjang dengan kontrak.
- 6) *All Suite-Hotels* merupakan resort mewah dengan semua kamar termasuk dalam kelas suite.
- 7) *Sight-Seeing Resort Hotel* merupakan resort yang terletak di dekat tempat menarik seperti pusat perbelanjaan atau hiburan.

2.3.6. Persyaratan Hotel Resort

Motivasi utama wisatawan yang menginap di hotel resort adalah untuk berlibur dan berekreasi. Berlibur berarti beristirahat, menjauh dari rutinitas, dan memulihkan kebugaran fisik dan mental. Sedangkan berekreasi melibatkan kegiatan yang memberikan kesenangan, kegembiraan, dan penyegaran, dengan tujuan untuk bersantai. Hotel resort biasanya memenuhi beberapa kebutuhan utama wisatawan, antara lain:

1. Menyediakan berbagai jenis rekreasi, baik di dalam maupun di luar ruangan, yang sesuai dengan potensi daerah wisata dan tujuan kunjungan.
2. Terletak dekat dengan objek wisata lain untuk menjaga kontinuitas aktivitas rekreasi.
3. Menyediakan sarana bagi wisatawan untuk berinteraksi.
4. Menjamin keamanan, privasi, kenyamanan, serta akses air bersih.
5. Fasilitas yang disediakan termasuk dalam tarif hotel resort.
6. Operasi, pelayanan, dan pengelolaan dilakukan secara tidak terlalu formal dalam ruang dan area hotel.

2.3.7. Kriteria Umum Hotel Resort

Kriteria umum yang diharapkan dari hotel resort meliputi beberapa aspek penting:

1. Orientasi Bangunan

Bangunan harus dirancang dengan pandangan langsung ke lingkungan alam seperti sungai, pantai, atau pegunungan, serta menjaga ketinggian dan penataan tapak agar menonjolkan karakteristik hotel.

2. Pelestarian Lingkungan

Menjaga elemen alam yang menarik, seperti pohon besar, tanaman khas, dan formasi geologis untuk mempertahankan keindahan alami.

3. Pengelompokan Fasilitas

Fasilitas akomodasi, rekreasi, dan komersial dikelompokkan secara fungsional untuk memudahkan pengunjung dan menciptakan zona yang terpisah antara kegiatan tenang serta kegiatan yang dinamis.

4. Keterhubungan Akomodasi dan Atraksi

Kriteria dalam penataan tapak hotel resort harus menghasilkan akses yang mudah untuk mencapai zona atraksi utama seperti pantai atau kolam didukung dengan tata letak yang mendukung.

5. **Akses Kendaraan**

Akses menuju hotel resort dibatasi jumlah kendaraannya untuk mengurangi potensi masalah lalu lintas. Biasanya, hanya dibutuhkan satu atau dua jalan masuk, dengan tambahan jalur terpisah untuk kendaraan servis jika diperlukan.

6. **Kemudahan Akses Lokasi**

Lokasi hotel harus mudah diakses, terutama oleh kendaraan darat seperti mobil dan motor, serta transportasi laut seperti perahu atau Jonson yang langsung menuju area hotel. Hotel resort juga perlu dijauhkan dari polusi atau gangguan eksternal seperti kebisingan, bau tak sedap, asap, serangga, dan hewan pengerat.

7. **Pemenuhan Perizinan dan Pengaturan Ruang**

Bangunan hotel resort harus sesuai dengan peraturan perizinan yang berlaku. Tata ruangnya perlu diatur agar memudahkan pergerakan tamu, karyawan, dan aliran barang di dalam hotel. Unsur dekorasi lokal juga harus terlihat di area seperti lobby, restoran, kamar, dan ruang acara.

8. **Unit Kamar**

Untuk unit kamar tidur, hotel resort harus memiliki setidaknya 100 kamar, termasuk empat kamar suite. Semua kamar dilengkapi dengan kamar mandi dalam, dan ukuran kamar mengikuti standar internasional dengan desain yang mengadopsi unsur budaya tradisional.

9. **Fasilitas Olahraga dan Rekreasi**

Fasilitas olahraga dan rekreasi di hotel meliputi kolam renang terpisah atau gabungan untuk dewasa dan anak-anak yang dilengkapi pengaman, serta area bermain anak dan diskotik. Pilihan fasilitas lainnya bisa mencakup tenis, bowling, golf, pusat kebugaran, sauna, billiard, dan jogging.

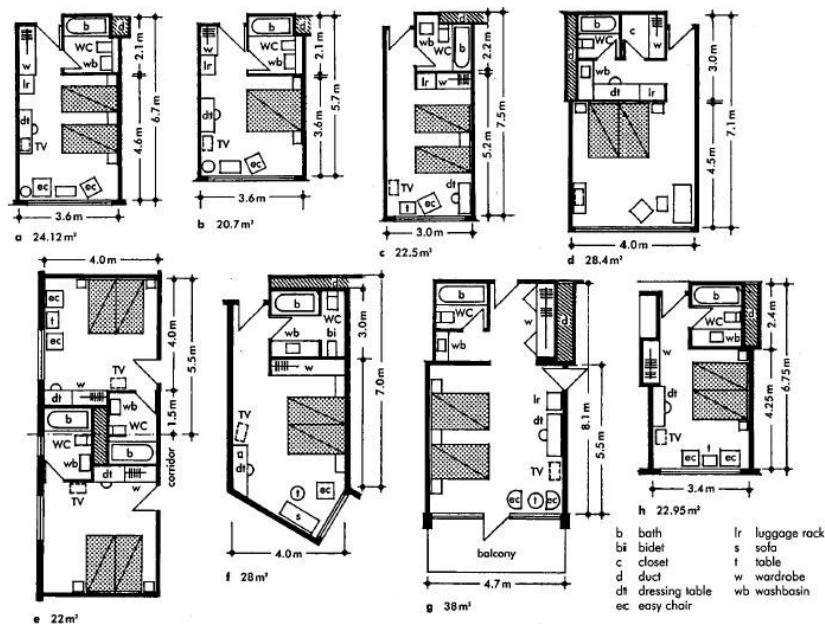
10. **Zona Pembatas**

Hotel resort juga memiliki zona pembatas, di mana lanskap di sepanjang perbatasan dirancang untuk memisahkan hotel dari lingkungan sekitar, terutama jika aktivitas dalam hotel dapat mengganggu area sekitarnya.

2.3.8. Klasifikasi Hotel Bintang 4

Pada proses pembangunan hotel resort bintang 4 ada beberapa fasilitas dengan klasifikasi yang harus diperhatikan, sesuai Surat Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No.KM37/ PW.340/ MPPT-86, standar hotel dengan klasifikasi bintang 4 diantaranya :

- a. Jumlah kamar tidur hotel resort bintang 4 yang tersedia paling sedikit 50 kamar dengan tipe standar, dengan ukuran 24 m² untuk kamar standar single dengan kamar mandi dalam dengan fasilitas air panas dan dingin dan untuk kamar standar double dengan ukuran 28 m². Selain itu terdapat minimal 3 kamar suite dengan luas 48 m².



Gambar 2.4. Jenis Kamar Resort

Sumber : Data Arsitek

- b. Memiliki ruang publik dengan standar ukuran 3 m² x jumlah kamar tidur, diantaranya lobby dan restoram dengan ukuran paling kecil 100 m² dan bar dengan luas minimum 45 m²
- c. Tersedia penawaran akomodasi berupa penitipan barang, layanan pos serta jasa penukaran uang asing dan jasa antar jemput tamu
- d. Terdapat fasilitas tambahan selain fasilitas utama berupa laundry (>40 m²), tempat olahraga, spa dan sauna, minimarket, kantor jasa biro perjalanan dan banquet hall
- e. Memiliki sarana penunjang rekreasi dan relaksasi berupa fitness center dan juga kolam renang.

Selain yang tersebut dalam Surat Keputusan Direktur Jendral Pariwisata Nomor 14/U/II/1988 tentang Pelaksanaan Ketentuan Usaha dan Pengelolaan Hotel , beberapa fasilitas serta standar dan ketentuan hotel resort bintang 4 antara lain :

- a. Setiap empat kamar dalam hotel resort tersedia 1 tempat parkir
- b. Memiliki taman atau ruang terbuka baik di dalam ataupun disetiap sisi luar bangunan.
- c. Lobby dengan minimal luasan 100 m² yang dilengkapi dengan lounge dan satu toilet umum lengkap beserta perlengkapannya dengan dimensi 1,5 -6 m² serta mempunyai koridor dengan luas minimal 1,8 m²
- d. Koridor dengan luas minimal 1,8 m² yang mempunyai stop kontak tiap 12 m dan untuk penghawaannya bisa menggunakan AC atau dengan ventilasi alami.
- e. Restoran, minimal luas restoran 3 m² dikali total kamar tidur yang ada dengan jumlah tempat duduk sebanding dengan luas restoran yang mempunyai aturan 1,5 m²/tempat duduk. Tinggi restoran disarankan tidak lebih rendah dari tinggi kamar tidur. Letak yang lebih baik berada di lobby hotel jika tidak harus mempunyai toilet.
- f. Ruang lain yang ada dan dapat disewakan berupa drug store, bank money changer, air line agent, souvenir shop, butik dan biro perjalanan. Selain itu tersedia poliklinik dan paramedik.
- g. Fasilitas rekreasi dan olahraga, dengan minimal satu fasilitas yang dapat berupa tenis, bowling, golf, pusat kebugaran, spa, billiard, jogging, atau taman bermain anak. Kolam renang untuk dewasa harus terpisah dari kolam renang anak dengan standar ukuran 100 – 150 m² dan hotel yang berada di dekat pantai juga perlu menyediakan fasilitas rekreasi air seperti menyelam, berselancar, berperahu, atau ski air.
- h. Dapur, hotel minimal harus memiliki satu dapur yang luasnya setidaknya 40% dari luas restoran. Dapur harus mencakup ruang persiapan dan pengolahan makanan, ruang penyimpanan bahan makanan, ruang administrasi chef, ruang pencucian dan penyimpanan perlengkapan, serta ruang penyimpanan bahan bakar atau gas. Ruang khusus untuk room service harus berada dekat dengan dapur utama dan akses ke kamar mandi.
- i. Area administrasi, front office harus meliputi area untuk menerima tamu, memberikan informasi, kasir, ruang penyimpanan barang berharga dan

barang tamu, serta ruang pimpinan front office dan operator telepon. Sementara itu, kantor pengelola hotel mencakup kantor pimpinan hotel (General Manager), kantor pimpinan restoran dan bar (F&B), kantor keuangan, dan kantor personalia.

- j. Ruang operasional hotel resort mencakup gudang untuk penyimpanan makanan, minuman, dan peralatan teknik, serta ruang penerimaan barang. Fasilitas untuk karyawan meliputi ruang loker, kamar mandi, ruang makan, dan ruang ibadah.
- k. Bangunan dengan empat lantai atau lebih wajib dilengkapi dengan elevator atau lift, yang harus dipisahkan antara lift tamu, lift pelayanan, dan lift barang. Kapasitas lift minimal 10 orang atau 750 kg, dan lift harus bisa diakses oleh penyandang disabilitas yang menggunakan kursi roda. Lift juga harus memiliki sertifikat keamanan yang sesuai dengan ketentuan Depnaker.
- l. Utilitas penunjang mencakup suplai air minimal 750 liter per kamar per hari, listrik dengan cadangan 50% dari kapasitas PLN, AC di setiap ruang, dan ruang mekanik. Fasilitas komunikasi harus menyediakan saluran telepon lokal, interlokal, internasional, serta sistem PABX dan multimedia. Pencegahan kebakaran meliputi detektor di setiap ruang, alat pemadam, dan tangga darurat. Keamanan diatur dengan ruang jaga di setiap pintu, dan pembuangan limbah harus bebas bau.

2.3.9. Preseden

Studi preseden dilakukan pada bangunan dengan tipologi dan fungsi serupa untuk mendukung proses perancangan hotel resort di kawasan pegunungan tepatnya di kawasan Objek Wisata Guci.

1. Nandini Jungle Resort & Spa Bali



Gambar 2.5. Nandini Jungle Resort & Spa Bali
Sumber : tripadvisor.co.id

Nandini Jungle Resort & Spa Bali berlokasi di Br. Susut, Buahan, Kec. Payangan, Kabupaten Gianyar, Bali dimodelkan seperti desa tradisional Bali, Jungle Royal Suites menggabungkan kemewahan fasilitas kamar bintang lima dengan keindahan alami hutan hujan. Terdapat 16 suite dengan luas ukuran mulai dari 80 hingga 120 meter persegi. Selain kamar dengan tipe suite Jungle Royal Suites juga mempunyai 18 villa indah dengan dekorasi konsep elegan dan dipenuhi dengan perabotan mewah yang terinspirasi dari Arsitektur Bali. Setiap jenis hunian juga memiliki beberapa tipe kamar yang berbeda. Terdapat tiga tipe hunian suite di Nandini Jungle Resort & Spa Bali, yaitu Jungle View Royal Suite, Panoramic Jacuzzi Corner Suite dan Garden View Royal Suite. Seperti nama tipe setiap kamar, jenisnya ini berdasarkan arah orientasi kamar yang menghadap ke hutan, panorama sungai dan hamparan taman. Konsep ini juga diterapkan pada konsep villa yang ada di Nandini Jungle Resort & Spa Bali, terdapat tiga tipe villa yaitu Jungle View Villa, Sunrise View Villa dan Panoramic View Villa. Orientasi villa ini menghadap ke hutan, arah matahari terbit dan panorama sungai.



Gambar 2.6. Panoramic Jacuzzi Corner Suite (kiri), Sunrise View Villa (kanan)
Sumber : nandinibali.com

Selain dua tipe kamar, resort yang terletak di lereng Lembah Sungai Ayung, resort ini menawarkan beragam fasilitas istimewa, termasuk spa dengan paviliun pijat yang nyaman, monorel resor untuk menjelajahi area, dan kolam renang dengan pemandangan lereng bukit yang menakjubkan. Anda juga dapat menikmati hot tub di luar ruangan, berjalan-jalan melalui jalur tersembunyi yang menuju sungai di tengah

hutan, serta layanan antar-jemput gratis ke pusat kota Ubud dan juga mempunyai parkir yang luas.

2. D'Kaliurang Resort & Convention



Gambar 2.7. D'Kaliurang Resort & Convention
Sumber : destinia.com

Berlokasi di lereng Gunung Merapi, tepatnya di Jl. Boyong Kaliurang, Ngipiksari, Hargobinangun, Pakem, Sleman, D.I. Yogyakarta, D'Kaliurang Resort & Convention menghadirkan konsep unik berupa rumah bambu yang dipadukan dengan kamar berdesain mewah. Dikelilingi oleh suasana alam yang menyegarkan, resort ini menyediakan berbagai fasilitas seperti: ruang pertemuan yang mampu menampung hingga 1.000 orang, kolam renang, area glamping yang nyaman, tempat outbound, dan restoran dengan beragam menu.



Gambar 2.8. Kayu House (kiri), Bambu House (kanan)
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024



Gambar 2.9. Panggung House (kiri), Glamping (kanan)
Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2024

D’Kaliurang Resort & Convention mempunyai 46 kamar dengan berbagai tipe kamar dengan desain cottage. Jenis tipe kamar yang tersedia antara lain 23 unit Glamping, 1 unit Grand Galmping, 6 unit Rumah Kayu, 11 unit Rumah Bambu, 2 unit Jinemon, 1 unit Rumah Panggung, 1 unit Luxury Rumah Panggung dan 1 unit Executive Rumah Panggung.

Tabel 2. Kesimpulan Studi Preseden

KRITERIA	STUDI PRESEDEN		KESIMPULAN
	Nandini Jungle Resort & Spa Bali	D'Kaliurang Resort & Convention	
A. FISIK			
Lokasi	Nandini Jungle Resort & Spa Bali berlokasi di Br. Susut, Buahon, Kec. Payangan, Kabupaten Gianyar, Bali. Berlokasi strategis hanya beberapa menit dari pasar kerajinan Ubud yang ramai	Berlokasi di lereng Gunung Merapi, tepatnya di Jl. Boyong Kaliurang, Ngipiksari, Hargobinangun, Pakem, Sleman, D.I. Yogyakarta, D'Kaliurang Resort & Convention.	Berada di daerah pegunungan yang jauh dari pusat kota
Sarana Prasarana	Mempunyai dua tipe penginapan yaitu tipe suite dan villa. Nandini Jungle Resort & Spa Bali mempunyai 16 kamar tipe suite dan 18 villa.	Terdapat cottage dengan 5 tipe, yaitu glamping, rumah kayu, rumah bambu, jinemon dan rumah panggung, berjumlah 46 unit.	Dua preseden ini memiliki tipe hunian yang berbeda yaitu jenis cottage dan jenis suite juga villa.
- Fasilitas Akomodasi			
Jumlah Akomodasi	16 kamar tipe suite dan 18 villa.	Unit Glamping = 23 Grand Glampping 1 Rumah Kayu = 6 unit Rumah Bambu = 11	

		Jinemon = 2 Rumah panggung = 1 Luxury Rumah Panggung = 1 Executive Rumah Panggung = 1	
- Fasilitas Pengelola	Mempunyai front office yang terletak paling depan kawasan.	Terdepat Front office yang terletak setelah tempat parkir didekat pintu masuk.	Keduanya mempunyai front office sebagai fasilitas pengelola.
- Fasilitas Rekreasi	Fasilitas penunjang rekreasi yang ada berupa - Mystical Jungle Pool - Akses menuju Sungai Ayung - Pertunjukan budaya Bali - Membuat kerajinan layangan bambu, dll.	Fasilitas penunjang rekreasi yang ada berupa - kolam renang - ruang terbuka/taman, - playground.	Keduanya mempunyai fasilitas pelengkap berupa kolam renang, ruang terbuka dan fasilitas pelengkap sesuai lokasi resort.
- Fasilitas Pelengkap	Fasilitas Pelengkap : 1. Hall Pertemuan 2. Wild Ginger Restaurant 3. Mystical Jungle Pool 4. Sungai Spa 5. Akses Ke Sungai Ayung 6. Ruang Yoga 7. Ruang Budaya 8. Kelas memasak 9. Tempat Ibadah	Fasilitas Pelengkap : 1. Ruang Meeting 2. Hall Pertemuan 3. Resto Imah Ageng 4. Taman Camping/Api unggun 5. Musholla	Fasilitas pelengkap dua resort ini berupa restoran, hall pertemuan, tempat ibadah.
B. NON FISIK			
Kelompok Aktivitas	Berenang di Mystical Jungle Pool, menikmati	Berenang di kolam renang, berkemah,	Rekreasi yang dapat dilakukan adalah

- Aktivitas Rekreasi	pemandangan alam pegunungan, jalan-jalan santai di tepi aliran sungai, belajar budaya Bali dan membuat kerajinan layang-layang bambu. Menikmati spa ditepi sungai.	menikmati pemandangan alam pegunungan, bersantai jalan-jalan dan duduk, dll	berenang, jalan-jalan santai menikmati pemandangan alam dan duduk-duduk.
- Aktivitas Akomodasi	Aktivitas penghuni yang menginap : Menginap, tidur, makan dan minum, lavatory, bersantai duduk dan keliling penginapan	Aktivitas penghuni yang menginap : Menginap, tidur, makan dan minum, lavatory, bersantai duduk dan keliling penginapan	Aktivitas akomodasi berupa Menginap, tidur, makan dan minum, lavatory, bersantai duduk dan keliling penginapan
- Aktivitas Pengelola	Segala kegiatan mengordinasi berjalannya seluruh kegiatan di kawasan Nandini Jungle Resort & Spa Bali	Segala kegiatan mengordinasi berjalannya seluruh kegiatan di kawasan D'Kaliurang Resort & Conversation	Aktivitas pengelola yang dilakukan untuk mengorganisasi kegiatan di kawasan resort
- Aktivitas Pendukung	Kegiatan bersantai, mencari informasi, makan dan minum, spa, yoga, berenang, dll	Kegiatan bersantai, mencari informasi, makan dan minum, berendam di kolam renang, beribadah, dll	Aktivitas pelengkap yang dilakukan adalah mencari informasi, makan dan minum, berenang, dll
Profil Pengunjung	Mayoritas tamu yang berkunjung ke Nandini Jungle Resort & Spa Bali ini berasal dari wisatawan mancanegara, khususnya negara yang berada dikawasan Amerika	Sebagian besar pengunjung yang datang di penginapan ini berasal dari wisatawan lokal sekitar Yogyakarta dan kota-kota besar lainnya, mayoritas berasal dari	Kedua resort ini memiliki perbedaan mayoritas pengunjung karena lokasi dan target pasar yang berbeda. Nandini Jungle

	Serikat dan Eropa. Selain itu, Jakarta menjadi asal kota wisatawan lokal yang paling banyak berkunjung.	Jakarta dan Surabaya. Kunjungan paling ramai D'Kaliurang Resort dan Conversation ini disaat libur panjang dan akhir tahun.	Resort lebih ke wisatawan mancanegara.
--	---	--	--

(Sumber : Analisis Pribadi, 2024)

Dari kesimpulan kedua studi preseden tersebut, maka bisa diperoleh informasi ruang dan jumlah kamar yang ada di Nandini Jungle Resort & Spa Bali dan D'Kaliurang Resort dan Conversation yang dapat dijadikan pertimbangan desain sebagai berikut :

Tabel 3. Rekapitulasi Ruang Berdasarkan Studi Preseden

No	Nama Ruang	Kapasitas	Besaran
1.	Kamar Standar	2 orang	35 m ²
2.	Kamar Deluxe	2 orang	45 m ²
3.	Suite	2 orang	80 m ²
4.	Glamping	4 orang	28 m ²
5.	Hall Pertemuan	1000 orang	800 m ²
6.	Ruang Spa	2 orang	-
7.	Front Office	-	144 m ²
8.	Kolam Renang	-	150 m ²
9.	Play Ground	-	350 m ²
10.	Restoran	-	375 m ²
11.	Mushola	-	60 m ²
12.	Ruang Meeting	-	130 m ²

(Sumber : Analisis Pribadi, 2024)

2.4. Tinjauan Arsitektur Ekologi

2.4.1. Definisi Arsitektur Ekologi

Menurut C. Elton (1927), ekologi adalah ilmu yang mempelajari sejarah alam atau kehidupan alam secara ilmiah. Sementara itu, Heinz Frick (1998) menyatakan bahwa arsitektur ekologi tidak menetapkan aturan baku atau standar yang harus diikuti dalam arsitektur, melainkan menekankan pada keselarasan

antara manusia dan alam. Arsitektur ekologi juga mencakup aspek waktu, alam, sosio-kultural, ruang, dan teknik bangunan. Oleh karena itu, arsitektur ekologi merupakan konsep holistik yang sangat luas, mencakup berbagai bidang. Dengan demikian, arsitektur ekologis adalah pendekatan arsitektur yang memperhatikan kelestarian alam, selain mempertimbangkan aspek desain bangunan itu sendiri.

2.4.2. Prinsip Bangunan Ekologi

Menurut Heinz Frick (2007), prinsip bangunan ekologis meliputi beberapa hal diantaranya :

- a. Menciptakan ruang hijau
- b. Menghemat energi
- c. Menjaga sumber daya alam
- d. Melestarikan lingkungan
- e. Menggunakan material lokal yang ramah lingkungan
- f. Beradaptasi dengan kondisi alam sekitar
- g. Mempertimbangkan iklim setempat.

2.4.3. Pola Perancangan dengan Pendekatan Arsitektur Ekologi

Menurut Heinz Frick (2007) dalam Yanti, D. F. (2018), pola perancangan yang mengadopsi pendekatan arsitektur ekologis mencakup beberapa prinsip diantaranya :

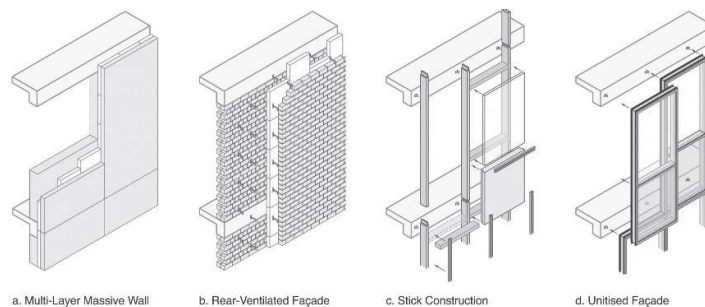
- a. Dinding dan atap bangunan harus berfungsi sebagai pelindung dari cuaca seperti hujan, panas, dan angin
- b. Penggunaan energi dalam material bangunan dan selama proses konstruksi harus seminimal mungkin
- c. Bangunan sebaiknya mendapatkan cahaya alami dari arah utara dan/atau selatan tanpa berlebihan atau menyebabkan silau
- d. Dinding bangunan harus disesuaikan kemampuannya dalam menyerap panas sesuai kebutuhan ruang
- e. Bangunan dirancang agar memaksimalkan sirkulasi udara alami untuk menjaga kesejukan dan mengurangi penggunaan energi
- f. Material bangunan yang digunakan harus ramah lingkungan

2.4.4. Aplikasi Arsitektur Ekologi Pada Bangunan

Pengaplikasian pendekatan ekologi ini dilakukan pada sebuah bangunan dengan cara sebagai berikut :

a. Double Skin Untuk menghemat Energi

Double skin merupakan salah satu cara untuk menghemat pemakaian energi. Konsep ini merupakan sebuah teknologi yang membuat suatu gedung bisa menghemat energi 30% lebih baik dengan memaksimalkan penggunaan cahaya matahari. Lapisan pertama konsep double skin ini menggunakan lembar alumunium yang terdapat lubang sebanyak 50%, sedangkan lapisan kedua menggunakan kaca jenis clear yang dapat dibuka maupun ditutup sesuai kebutuhan. Penerapan konsep ini dimulai dari menentukan arah orientasi bangunan supaya meminimalisir sinar matahari yang masuk ke dalam bangunan.



Gambar 2.10. Pengaplikasian Double Skin Fasad
Sumber : swiat-szkl.pl, 2024

b. Penghematan Penggunaan Bahan Bakar, Listrik, dll

Penggunaan energi yang efisien dan efektif merupakan salah satu upaya yang diterapkan dalam menghadapi isu krisis energi. Pengaplikasian dalam rancangannya dapat diterapkan dengan menggunakan perancangan secara pasif dan aktif. Secara Pasif, dengan perancangan yang diharapkan memberi kesan nyaman, aman yang didapat secara alami. Penerapannya lebih ditonjolkan pada desain fasad bangunan sehingga pencahayaan dan penghawaan alami didapat lebih optimal. Sedangkan secara aktif, rancangan bangunan yang diharapkan memberi kesan nyaman, aman didapat secara mekanik dari penggunaan AC, pemanas suhu ruang, ventilasi mekanis dll. Perancangan desain secara aktif ini dapat di minimalisir

dengan penghematan energi, solusinya seperti Penggunaan Tenaga Surya, Penggunaan Kincir Angin dan Menggunakan Energi Biogas.

c. Penggunaan Material

Material yang digunakan dalam penerapan pendekatan ekologi ini menggunakan material yang berhubungan dengan alam (ramah lingkungan) atau dapat menggunakan material bekas renovasi bangunan, yang dimanfaatkan seperti kusen, pintu dan jendela, kaca, teraso, pagar bekas atau semua material yang masih dapat digunakan dan bisa diperbaiki dengan memberi sentuhan baru. Hal ini dapat membuat anggaran dalam pembangunan lebih hemat.

Material ramah lingkungan yang dimaksud memiliki kriteria seperti :

- 1.) Tidak mengandung racun
- 2.) Tidak mengandung zat-zat berbahaya saat proses pembuatannya
- 3.) Material yang memberi kesan alami atau berhubungan dengan alam disekitar kita
- 4.) Material yang mudah didapat dan hemat (tidak memerlukan banyak biaya saat pengantaran materialnya.
- 5.) Material yang dapat terurai secara alami.

Contoh material seperti kriteria diatas meliputi kayu, batu bata, semen, batu alam, keramik buatan lokal, alumunium, kaca, baja atau material lain yang memberi kesan dekat dengan alam. Dalam penerapan bangunan dengan konsep ekologi pemilihan material ini menjadi hal terpenting yang harus diperhatikan.



Gambar 2.11. Penggunaan Material Bambu dan Kayu
Sumber : www.bramblefurniture.com, 2024