

BAB 2

PEMAHAMAN PROYEK DAN STUDI BANDING

2.1 Pemahaman Proyek

Pemahaman proyek merupakan proses identifikasi pengertian-pengertian dari proyek serta kebutuhan-kebutuhannya agar proyek dapat terdesain seperti apa yang diinginkan.

2.1.1 Karakteristik Proyek

Hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan dan penginapan berikut makanan dan minuman (SK. Menteri Perhubungan No. PM.10/Pw.301/Phb.77).

- Hotel adalah suatu usaha akomodasi komersial
- Hotel harus dibuka untuk umum
- Hotel harus memiliki suatu sistem pelayanan
- Hotel harus memiliki minimum 3 (tiga) macam fasilitas/produk, yaitu & akomodasi (Kamar), Makanan dan Minuman, serta pelayanan yang dibuka 24 jam.

Hotel Resort didefinisikan sebagai hotel yang terletak dikawasan wisata, dimana sebagian pengunjung yang menginap tidak melakukan kegiatan usaha. Umumnya terletak cukup jauh dari pusat kota sekaligus difungsikan sebagai tempat peristirahatan. Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa hotel resort secara total menyediakan fasilitas untuk berlibur, rekreasi dan olah raga. Juga umumnya tidak bisa dipisahkan dari kegiatan menginap bagi pengunjung yang berlibur dan menginginkan perubahan dari kegiatan sehari-hari. (*Sri Kurniasih, 2009*).

Ada 4 (empat) karakteristik hotel resort sehingga dapat dibedakan menurut jenis hotel lainnya, yaitu :

a. Lokasi

Umumnya berlokasi di tempat-tempat berpemandangan indah, pegunungan, tepi pantai dan sebagainya, yang tidak dirusak oleh keramaian kota, lalu lintas yang padat dan bising.

b. Fasilitas

Motivasi pengunjung untuk bersenang-senang dengan mengisi waktu luang menuntut ketersediaan fasilitas pokok serta fasilitas rekreatif *indoor* dan *outdoor*. Fasilitas pokok adalah ruang tidur sebagai area privasi. Fasilitas rekreasi outdoor meliputi kolam renang, lapangan tennis dan penataan landscape.

c. Arsitektur dan Suasana

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

d. Segmen Pasar

Sasaran yang ingin dijangkau adalah wisatawan / pengunjung yang ingin berlibur, bersenang-senang, menikmati pemandangan alam, pantai, gunung dan tempat-tempat lainnya yang memiliki panorama yang indah.

Menurut keputusan direktorat Jendral Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi no 22/U/VI/1978 tanggal 12 Juni 1978 (Endar Sri, 1996 : 9), 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.

Terdapat klasifikasi hotel yang berlaku di Indonesia yang didasarkan pada beberapa pertimbangan, yaitu:

- Jumlah Kamar
- Fasilitas dan peralatan yang disediakan
- Model sistem pengelolaan
- Bermotto pelayanan

Berdasarkan pertimbangan aspek-aspek tersebut, hotel dapat diklasifikasikan menjadi berbagai tingkatan yang kemudian dinyatakan dalam

sebutan bintang dan melati yang masing-masing terdiri dari 5 tingkatan. Peninjauan terhadap kelas-kelas hotel ini dilakukan setiap 3 tahun sekali.

Pengklasifikasian tersebut didasarkan pada:

1. Persyaratan fisik yang meliputi luasan bangunan, konstruksi (desain dan dekorasi), *entrance*, tangga, fasilitas listrik darurat, lift, telepon umum.
2. *Bedrooms* meliputi ukuran (*single, double, triple*), *suites*, handuk, ruang *service*, gudang, tempat duduk, meja, pencahayaan, finishing lantai, fasilitas yang lain, akustik, pintu.
3. Kamar mandi meliputi jumlah, ukuran, standar, fasilitas dalam kamar mandi.
4. Area publik meliputi toilet umum, koridor, ruang resepsi, tempat parkir, area hijau.
5. *Service* makanan dan fasilitas rekreasi meliputi *lounge, breakfast room service*, restoran, bar, fasilitas konferensi, *cloakroom, entertainment*, rekreasi, *hairdresser*.
6. *Service*, meliputi *service* penerima tamu, *service medical, service kasir, laundry, service* postel, *service* turis dan travel, *retail, service* bahasa, kondisi dan situasi.

Resort didefinisikan sebagai hotel yang terletak dikawasan wisata, dimana sebagian pengunjung yang menginap tidak melakukan kegiatan usaha. Umumnya terletak cukup jauh dari pusat kota sekaligus difungsikan sebagai tempat peristirahatan.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa hotel resort secara total menyediakan fasilitas untuk berlibur, rekreasi dan olah raga. Juga umumnya tidak bisa dipisahkan dari kegiatan menginap bagi pengunjung yang berlibur dan menginginkan perubahan dari kegiatan sehari-hari. (Sri Kurniasih, 2009).

Ada 4 (empat) karakteristik hotel resort sehingga dapat dibedakan menurut jenis hotel lainnya, yaitu :

1. Lokasi

Umumnya berlokasi di tempat-tempat berpemandangan indah, pegunungan, tepi pantai dan sebagainya, yang tidak dirusak oleh keramaian kota, lalu lintas yang padat dan bising.

2. Arsitektur dan Suasana

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

3. Fasilitas

Motivasi pengunjung untuk bersenang-senang dengan mengisi waktu luang menuntut ketersedianya fasilitas pokok serta fasilitas rekreatif *indoor* dan *outdoor*. Fasilitas pokok adalah ruang tidur sebagai area privasi. Fasilitas rekreasi *outdoor* meliputi kolam renang, lapangan tennis dan penataan *landscape*.

4. Segmen Pasar

Sasaran yang ingin dijangkau adalah wisatawan / pengunjung yang ingin berlibur, bersenang-senang, menikmati pemandangan alam, pantai, gunung dan tempat-tempat lainnya yang memiliki panorama yang indah.

2.1.2 Fasilitas Kelas Hotel Bintang Empat

Hotel kelas ini mempunyai kondisi sebagai berikut :

a. Umum

Unsur dekorasi Indonesia tercermin di *Lobby*, restoran, kamar tidur, dan *function room*.

b. Bedroom

- Mempunyai minimum 50 kamar standar dengan luasan 24 m²/kamar
- Mempunyai minimum 3 kamar suite, dengan luasan minimum 48 m²/kamar
- Tinggi minimum 2,6 m tiap lantai
- Dilengkapi dengan pengatur suhu kamar di dalam bedroom

c. Dining room

Mempunyai minimum 2 buah *dining room*, salah satunya berupa *coffee shop*

d. Bar

Mempunyai minimum 2 buah *dining room*, salah satunya berupa *coffee shop*

e. Ruang fungsional

Mempunyai ketentuan minimum sama dengan hotel bintang 3

f. Lobby

- Mempunyai luasan minimum 100 m²
- Terdapat 2 toilet umum untuk pria dan 3 toilet umum untuk wanita dengan perlengkapannya

g. *Drug store*

Mempunyai ketentuan minimum sama dengan hotel bintang 3

h. Sarana rekreasi dan olah raga

Seperti pada hotel berbintang 3 ditambah dengan diskotik/*night club* kedap suara. AC dan toilet.

i. Utilitas Penunjang

Minimum seperti hotel bintang 3 dengan :

- Transportasi vertikal mekanis
- Ketersediaan air bersih minimum 700 liter/orang/hari
- Dilengkapi dengan instalasi air panas/dingin.

2.1.3 Aktivitas pada Bangunan

Terdapat dua jenis aktifitas, yaitu aktifitas primer dan aktifitas sekunder.

1. Aktifitas Primer

Orang-orang yang berkunjung ke hotel yaitu untuk menginap dan berwisata, baik sehari maupun sehari-hari. Maka hal tersebut merupakan aktifitas primer di sebuah hotel. Namun sebelum menginap terlebih dahulu para tamu hotel untuk parkir kendaraan, *drop off*, pemesanan kamar di *front office*, menunggu kesiapan kamar di lobi atau ruang tunggu, setelah itu selanjutnya dapat menuju ke kamar hotel.

2. Aktifitas Sekunder

Tak selalu tujuan orang-orang pergi ke hotel untuk menginap dan berwisata. Adapun kegiatan yang dapat dilakukan tanpa menginap di hotel, diantaranya berolah raga di *fitness center*, berenang, sarapan, dan *meeting*.

Hotel memiliki 2 zona utama yaitu :

1. *Front of the House* (FOH)

Bagian depan rumah, juga disebut FOH, mengacu pada semua tindakan dan area yang pelanggan akan terkena selama mereka tinggal di restoran, seperti lobi dan ruang makan. Ruang depan rumah Anda adalah tempat yang tepat untuk

menggunakan dekorasi untuk mengatur tema restoran Anda. Karyawan yang bekerja di depan rumah harus memiliki kebersihan yang sangat baik dan mengadopsi sikap profesional dan ramah setiap saat.

2. *Back of the House* (BOH)

Bagian belakang rumah, juga dikenal sebagai BOH, mencakup semua area di belakang layar yang tidak akan dilihat pelanggan. Ini bertindak sebagai pusat komando pusat di sebuah restoran karena di situlah makanan disiapkan, dimasak, dan dilapisi sebelum menuju ke meja pelanggan. Semua staf di rumah harus mengenakan seragam dan celemek bersih saat bekerja. Bagian belakang rumah juga berfungsi sebagai tempat bagi karyawan dan manajer untuk melakukan pekerjaan administrasi.

2.2 Studi Banding

Studi banding merupakan kegiatan untuk mencari ide-ide desain dari proyek-proyek yang sudah terlaksana. Ide-ide yang didapatkan diharapkan terlaksana pada desain kali ini. Studi banding yang dilakukan yaitu melalui internet. Objek studi banding yang diambil adalah Jayakarta Hotel and SPA Yogyakarta dan BVLGARI Resort Bali.

2.2.1 Jayakarta Hotel and Spa Yogyakarta

Hotel ini berada di Jalan Laksda Adisucipto Km. 8, Maguwoharjo, Kec. Depok, Yogyakarta 55282 Daerah Istimewa Yogyakarta Indonesia. Pada **gambar 2.1** terdapat foto perspektif mata burung Jayakarta Hotel and Spa Yogyakarta.



Gambar 2. 1 Perspektif The Jayakarta Hotel and SPA Yogyakarta
sumber. <http://www.jayakartahotelsresorts.com/>
diakses 02 Maret 2019

Hotel Jayakarta memiliki bentuk atap miring dengan tritisan. Hal ini merupakan sikap bangunan dari iklim tropis basah yang sering hujan hampir sepanjang tahun. Bentuk atap seperti ini akan di aplikasikan pada *Nyabaka Hotel Resort* dengan bentuk yang disesuaikan.



Gambar 2. 2 Kolam Renang The Jayakarta Hotel and SPA Yogyakarta
sumber. <http://www.jayakartahotelsresorts.com/>
diakses 02 Marert 2019

Terdapat banyak vegetasi di sekitar bangunan hotel seperti pada **gambar 2.22**. Tanaman-tanaman sepanjang balkon akan mendinginkan udara sebelum masuk keruangan. Begitupun dengan tanaman-tanaman disekitarnya yang dapat mendinginkan udara sekitar bangunan dan dalam bangunan ditambah lagi adanya kolam renang yang terbuka. Uap air dari kolam renang akan mendinginkan udara sebelum masuk ke bangunan.

2.2.2 BVLGARI Resort Bali

Jl. Goa Lempeh Banjar Dinas Kangin Uluwatu, Pecatu, Kuta Sel.,
Kabupaten Badung.



Gambar 2. 3 Kolam Renang BVLGARI Hotel Resort Bali
Sumber. <https://www.bulgarihotels.com/>
Diakses 02 Maret 2019

Bulgari Resort Bali memiliki teras besar yang berfungsi sebagai lounge yang berhadapan langsung dengan kolam renang. Tak adanya bangunan tinggi, dapat membuat sirkulasi udara yang baik, sehingga kolam renang dapat berfungsi juga sebagai *passive cooling* terlebih kolamnya berupa *infinity pool* yang berhadapan langsung dengan samudra.

Penggunaan material yang bernuansa alami dapat menguatkan karakter resort dan arsitektur tropis.