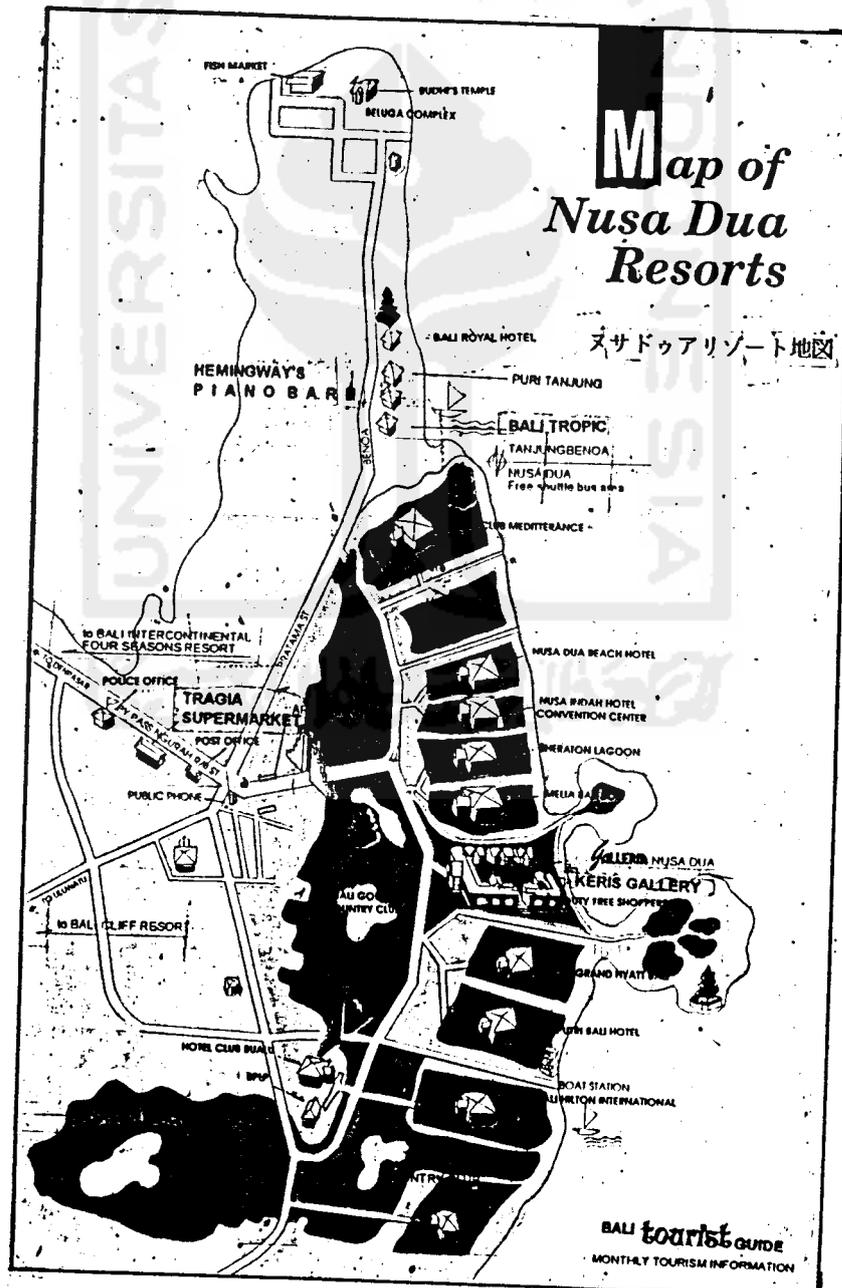


BAB IV
ANALISA
PENDEKATAN KONSEP DASAR
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. Pemilihan Lokasi dan Site

4.1.1. Pendekatan Pemilihan Lokasi

Untuk pemilihan lokasi Hotel Resort ini ditentukan berdasarkan kebijaksanaan pemerintah setempat sesuai tata guna tanah yang akan dikembangkan sebagai kawasan fasilitas akomodasi resort pantai.



4.1.2. Tinjauan Lokasi

Diperlukanya tinjauan lokasi untuk mendapatkan suatu kriteria yang mendukung agar lokasi hotel resort tersebut sesuai dengan yang diinginkan. Kriteria tersebut meliputi:

1. Potensi lokasi

- a. Lokasi harus memiliki potensi alam yang menarik, sebagai faktor penunjang keberadaan hotel resort seperti; keindahan alam; laut, danau, lembah atau hal-hal yang dapat mendukung potensi wisata resort.
- b. Adanya obyek-obyek wisata yang mendukung lokasi tersebut, seperti wisata pantai.

2. Pencapaian

- a. Kemudahan pencapaian kelokasi hotel resort
- b. Terdapat jalur yang menghubungkan antara lokasi hotel resort dengan obyek-obyek wisata pendukung.
- c. Jalan disekitar lokasi dan transformasi yang mendukungnya.

3. View

- a. Adanya pemandangan utama (central view), seperti misalnya; laut, danau, pegunungan dan sebagainya, sebagai salah satu potensi yang dapat menunjang keberadaan hotel resort.
- b. Dapat menikmati potensi pandangan yang lain; lanscape, vegetasi dan sebagainya.

4. Sarana Transportasi

- a. Tersedianya jalur angkutan yang menghubungkan antara terminal setempat dengan lokasi resort hotel.
- b. Adanya jalur angkutan dari lokasi ke obyek wisata pendukung.

5. Utilitas

- a. Adanya jaringan air bersih yang sesuai dengan kebutuhan hotel tersebut
- b. Adanya jaringan listrik dengan daya minimal 100 kVA yang dibutuhkan untuk jenis hotel sedang dan besar



- c. Adanya jaringan telephon/telekomunikasi dengan sambungan regional dan internasional
 - d. Adanya jaringan darainasi/ saluran air kotor atau pembuangan sampah.
6. Keindahan dan keaslian
- Segi potensi wisata menyangkut keindahan dan keaslian serta kebudayaan masyarakat setempat.
7. Kebijakan Pemerintah.

Kebijakan Pemerintah Daerah Tingkat II Badung, membatasi peraturan daerah dalam 2 hal:

a. Lingkungan Hotel

- Tetap mempertahankan keaslian dan keindahan lingkungan.
- Mencegah terjadinya pencemaran lingkungan.
- Mencegah terjadinya erosi pantai.
- Tetap memperhatikan budaya masyarakat setempat.

b. Bangunan Hotel

- Ketinggian bangunan maksimal 15 m dengan jumlah lapis maksimal 4 lantai.
- Menampilkan dan mencerminkan Arsitektur Tradisional Bali.
- Mempunyai kepadatan kamar maksimal 40 kamar/ hektar.
- Luas persil 2-8 Ha. dengan lebar pekarangan minimal 100m
- KDB 40%
- Garis sempadan pantai berkisar 50-75m dari pantai pada saat pasang tertinggi.

Dari analisa site berdasarkan pertimbangan kriteria-kriteria tersebut, diadakan analisa terhadap 3 (tiga) lokasi sebagai perbandingan terhadap nilai lokasi yang paling potensial dan memenuhi syarat . Tiga lokasi tersebut adalah Nusa Dua, Tanjung Benoa dan Jimbaran.

TABEL IV.1.
KRITERIA ALTERNATIF LOKASI

Kriteria	Nusa Dua	Tg. Benoa	Jimbaran
1. Potensi Lokasi	30	20	30
2. Pencapaian	20	10	30
3. View	30	10	30
4. Transportasi	30	10	30
5. Utilitas	30	20	30
6. Keindahan & Keaslian	20	10	30
7. Keb. Pemerintahan	30	20	30
Jumlah	190	100	210

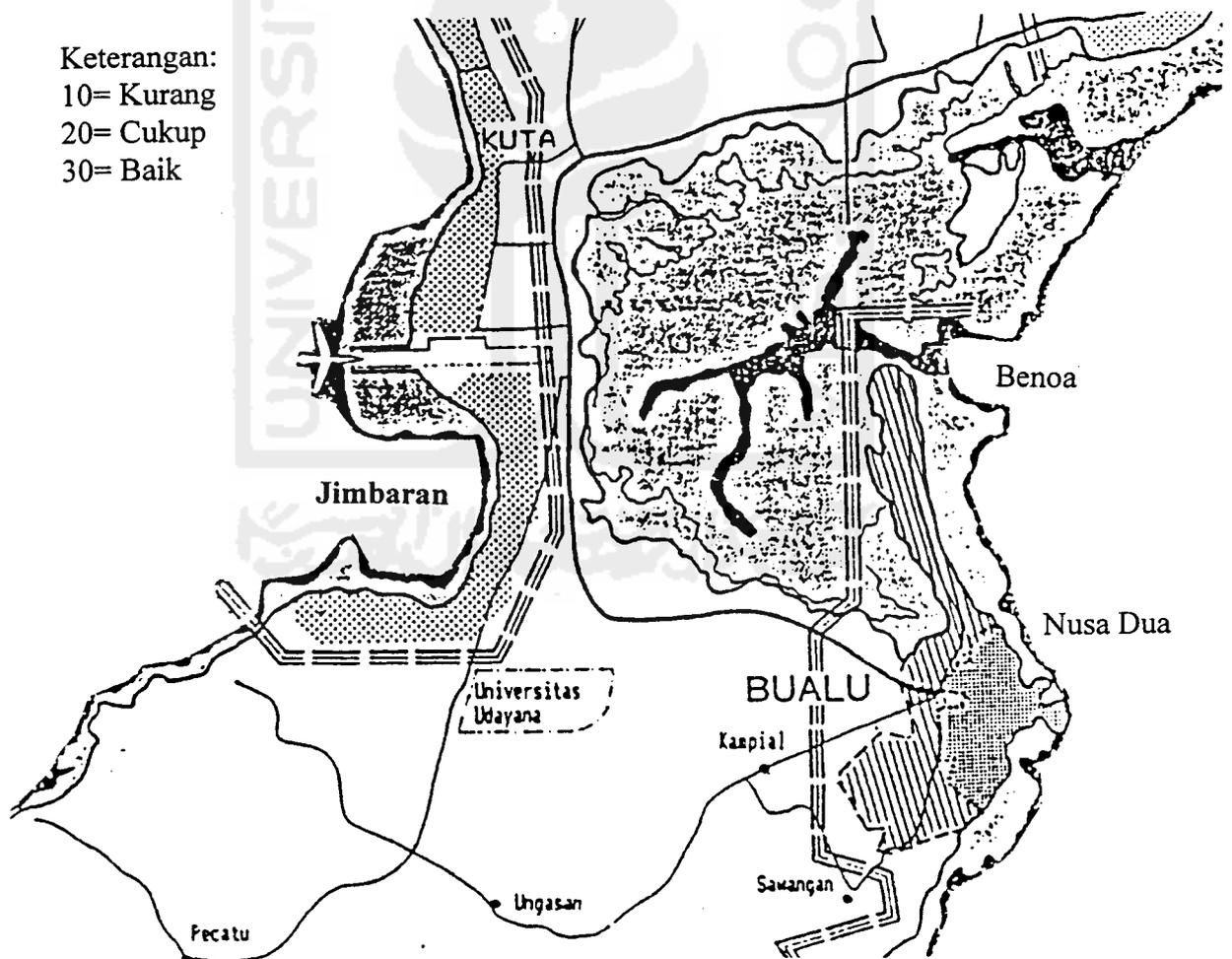
Data berdasarkan survey lokasi

Keterangan:

10= Kurang

20= Cukup

30= Baik



ALTERNATIF LOKASI

4.2. Tinjauan Kawasan Jimbaran

Daerah Jimbaran merupakan salah satu bagian dari kawasan Nusa Dua, yang terletak di kecamatan Kuta Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Bali bagian Selatan.

Kawasan Nusa Dua sendiri berbatasan dengan:

Utara :Batas Selatan Bandara Ngurah Rai.

Timur :Pantai Timur Kelurahan (Tuban,Jimbaran dan Benoa).

Selatan:Pantai Selatan Kelurahan (Benoa,Ungaswan, Pecatu).

Barat :Pantai Barat Desa (Pecatu, Jimbaran dan Tuban).

Dengan luas wilayah sekitar 10.462 Ha. kawasan ini hampir keseluruhan wilayahnya berbatasan dengan pantai pada daerah yang menyerupai tetesan air mata yang disekeliling bukit Paninsula, Pulau Bali bagian selatan.

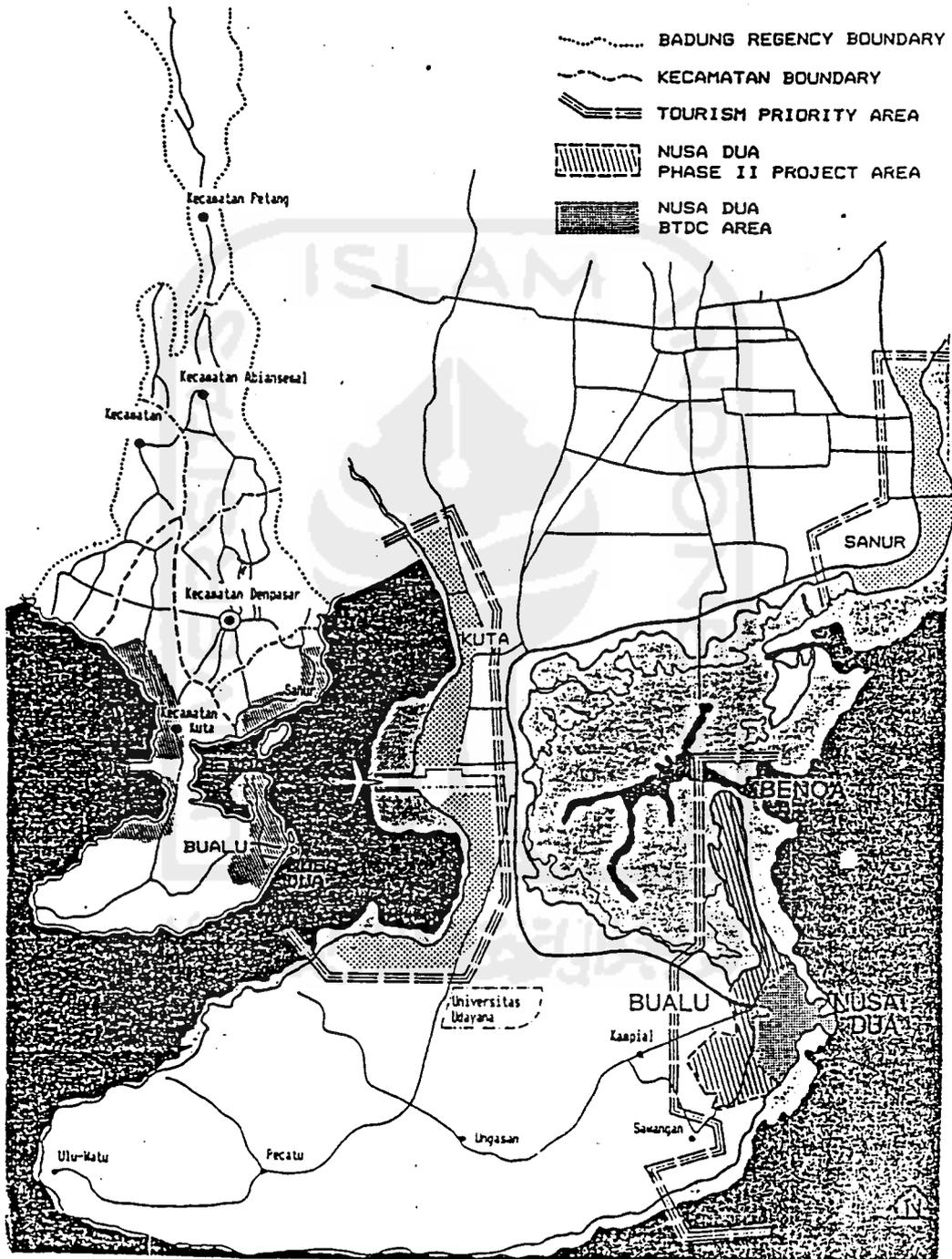
Dengan demikaian bisa dimaklumi kalau pemerintah Daerah setempat memutuskan kawasan tersebut sebagai kawasan wisata resort pantai, karena memang daerah ini memiliki potensi yang sangat baik untuk dikembangkan sebagai kawasan wisata pantai resort. Perencanaan Kawasan Nusa Dua itu sendiri sudah dimulai sejak tahun 1970-an, dan baru mulai dikembangkanya fasilitas-fasilitas akomodasi pada sekitar tahun 1980-an.

Daerah Jimbaran itu sendiri memiliki luas wilayah sekitar 2.050 Hektar, dan saat ini sedang dikembangkan sebagai kawasan pariwisata yang sangat potensial, karena disamping lokasinya yang sangat dekat dengan Airport, juga kawasan ini terletak antara tiga kawasan pariwisata, yaitu: Nusa Dua, Sanur dan Kuta, dengan jarak pencapaian:

- Denpasar = 15 km
- Kuta = 5 km
- Sanur = 9 km
- Nusa Dua = 8 km

Kawasan ini juga memiliki pantai yang indah yang merupakan terusan dari pantai Kuta yang paling baik di Bali. Dengan latar belakang perbukitan memungkinkan daerah ini akan selalu ramai dikunjungi wisatawan, untuk itu

pembangunan hotel resort sebagai salah satu fasilitas pariwisata, akan sangat menunjang perkembangan kepariwisataan di kawasan tersebut.



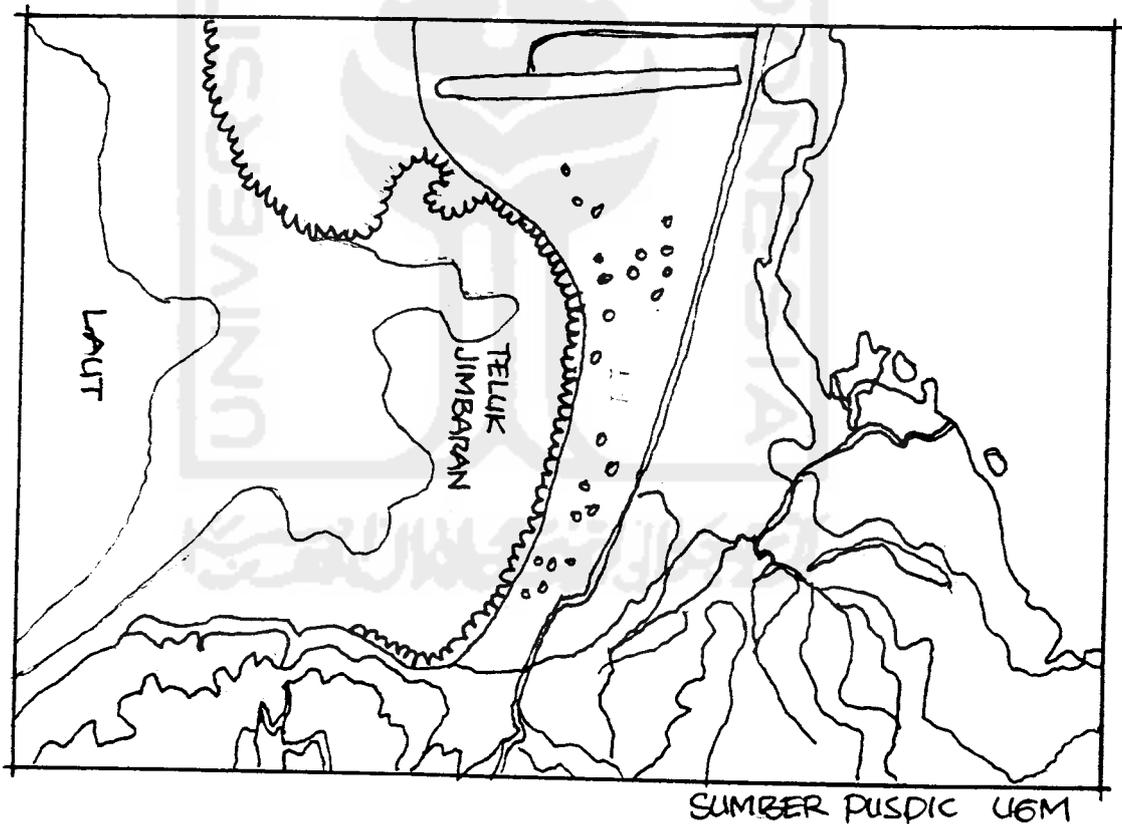
KAWASAN JIMBARAN

4.2.1. Keadaan Alam Pantai Jimbaran

1. Topografi

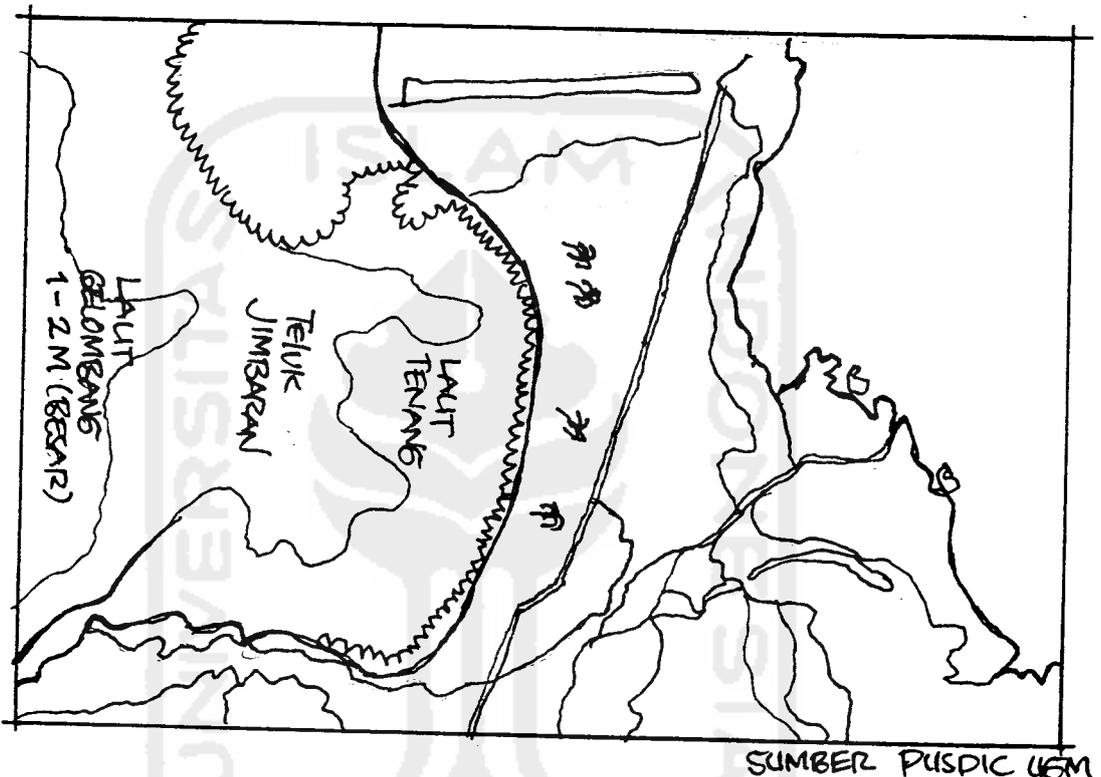
Daerah Pantai Jimbaran merupakan daerah pantai yang landai sebelah utara bukit Paninsula, seperti kebanyakan daerah pantai bagian selatan Pulau Bali, pantai ini memiliki bentangan pantai yang sangat panjang yang berupa daerah aluvial pantai yang mempunyai relief yang halus dan sangat halus, dimana kemiringan kontur antara 0-5%, dengan ketinggian berkisar antara 0,5m-10m diatas permukaan laut (DPL).

Pada bagian timur terlihat garis pantai yang menyatu dengan gundukan bukit Paninsula, dan disitu juga bisa terlihat panorama Four Seasons Hotel Resort Bali, hal ini akan lebih terlihat mempesona pada waktu malam hari.



2. Keadaan Pantai

Pantai Jimbaran itu sendiri terletak di daerah teluk dengan pantai yang melingkar menjorok ke bagian darat, mengakibatkan pantai ini landai dan tidak terlalu terpengaruh oleh pasang surutnya air. Dengan pasir putihnya yang bersih membentang sekitar 500 meter merupakan potensi alam yang patut dikembangkan dan dilestarikan.



3. Iklim

Iklim daerah pantai Jimbaran merupakan iklim daerah tropis yang dipengaruhi oleh angin timur. Seperti kebanyakan iklim daerah tropis, kecepatan angin daerah ini cukup rendah dengan kelembaban rata-rata 75%, temperatur rata-rata adalah 26,27° dengan maksimum 34° dan minimum adalah 19° serta curah hujan sedang.

4. Hidrologi

Daerah Jimbaran tidak terlalu banyak sungai, tetapi dengan daya dukung alam yang subur dan lebat sehingga persapan air cukup tinggi dan tidak menjadi masalah yang sulit.

5. Vegetasi

Daerah ini dilatar belakangi oleh bukit Paninsula dan pantai, dan secara keseluruhan daerah ini ditumbuhi oleh jenis-jenis pohon tropis dan dominasi pohon kelapa pada sepanjang garis pantai.

4.2.2. Sosial Budaya

Seperti pada umumnya masyarakat Bali, daerah Jimbaran mempunyai pola budaya yang tidak jauh berbeda dengan daerah lain disekitarnya, yang dilatar belakangi oleh kepercayaannya terhadap agama hindu, masyarakat Bali berkembang dari pola-pola budaya yang sederhana dari benda-benda alam sekitar yang dikembangkan membentuk benda-benda alam menjadi suatu susunan yang harmonis dalam fungsinya menjaga keseimbangan manusia dengan alam lingkungannya.

Dalam hubungannya dengan perwujudan bentuk-bentuk arsitektur, latar belakang kebudayaan memberikan corak- corak logika, etika dan estetika yang mengeras kedalam bentuk-bentuk yang dinamakan corak-corak tradisional dalam arsitektur sebagai perjalanan perilaku dan budi daya manusia yang menghidupkan kebudayaan.

Dari segi mata pencaharian, selain bertani juga nelayan serta pengrajin, kerajinan tangan sebagai aktifitas seni dalam berbagai cabang, ukiran ,tatahan anyaman, tenunan dan lukisan kesemuanya berlangsung begitu serasi dengan corak-corak arsitektur tradisional yang saling menunjang satu dengan lainnya.

Perkembangan sektor pariwisata telah banyak membuka peluang lapangan kerja bagi masyarakat Bali. Pariwisata di Bali merupakan sektor padat karya dan sektor ini memiliki kegiatan lebih banyak di pelayanan jasa yang membutuhkan tenaga manusia. Dan 33,3% dari total 1,59 juta angkatan kerja di Bali bergantung langsung dan tidak langsung terhadap rotasi kegiatan pariwisata (Kompas, 30 Desember 1995). Dan ditambah dengan angkatan kerja yang bergerak dibidang industri yang ada kaitannya dengan kebutuhan wisatawan, maka hampir 60% penduduk Bali hidupnya tergantung dari sektor pariwisata.

4.3. Pendekatan Pemilihan Site

Untuk menentukan suatu site untuk resort pantai, ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Kondisi Pantai
 - a. Mempunyai garis pantai yang cukup lebar sebagai sarana penunjang wisata resort pantai.
 - b. Pasir pantai masih nampak pada saat air laut pasang, sehingga masih bisa dimanfaatkan untuk kegiatan rekreasi
 - c. Pasir pantai bersih, tidak berlumpur.
2. Kondisi Laut
Keadaan laut yang landai, tidak berpalung, sehingga arus tidak terlalu kuat dan ombaknya tidak terlalu besar, sehingga memungkinkan pengunjung untuk berenang dan berolah raga air (selancar, surfing, dsb.)
3. Pandangan dari dalam site
 - a. Mempunyai arah pandangan langsung ke satu obyek (pantai dan laut), sebagai free viewing.
 - b. Serta arah pandang disekitar site mendukung keberadaan tapak (alami).
4. Keadaan lingkungan
 - a. Suasana alam dan lingkungan yang masih murni dan alami.
 - b. Tingkat kebisingan dan polusi masih rendah.
 - c. Hindari adanya kontak langsung dengan pemukiman penduduk setempat.
5. Utilitas
Sudah tersedianya sarana dan prasarana jalan dan utilitas yang dibutuhkan hotel resort tersebut seperti; jaringan air bersih, telepon, drainasi, listrik dan sebagainya.

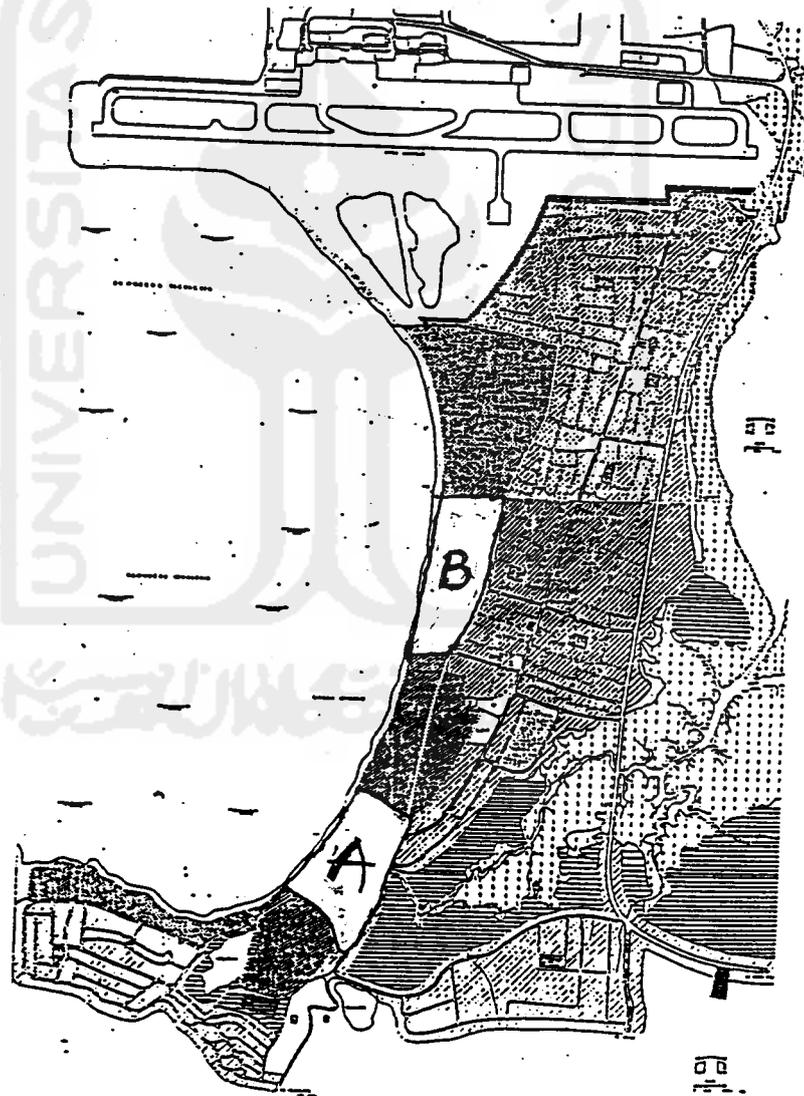
Dan berdasarkan kriteria-kriteria tersebut, maka untuk menentukan suatu lokasi site sesuai dengan rencana menyusun suatu desain lingkungan fisik hotel resort di kawasan wisata resort kabupaten Badung, maka site yang dipilih harus merupakan lingkungan yang benar-benar memenuhi kriteria yang telah dijelaskan diatas. Yang meliputi:

TABEL IV.2.
KRITERIA ALTERNATIF SITE

Kriteria	Alternatif A	Alternatif B
1. Kondisi Pantai	30	20
2. Kondisi Laut	20	20
3. Pandangan dari site	20	10
4. Keadaan lingkungan	30	20
5. Utilitas	30	30
Jumlah	130	100

Data berdasarkan survey lokasi

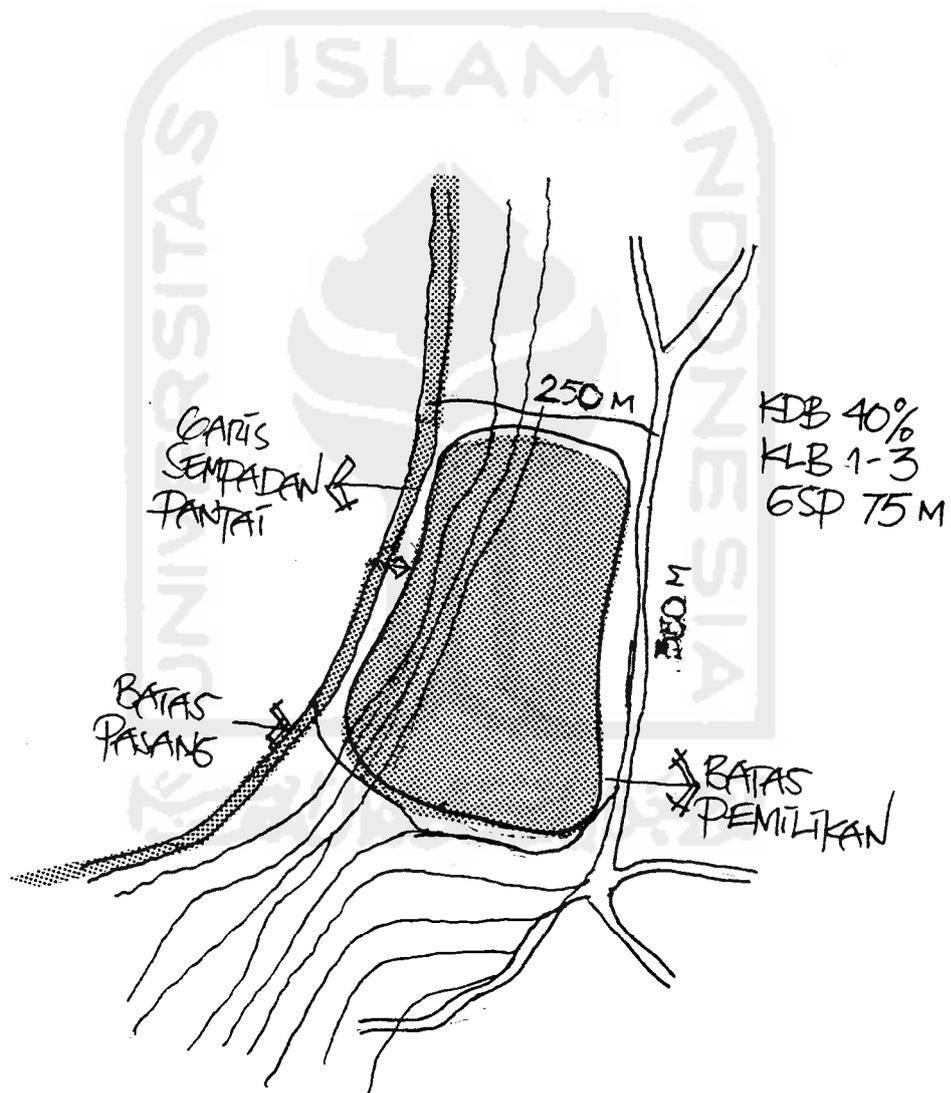
Keterangan:
10=Kurang
20=Cukup
30=Baik



ALTERNATIF SITE

4.4. Lokasi Site

Berdasarkan analisa pemilihan site, yang terdiri dari dua alternatif: site A dan B, maka dipilih site A, yang merupakan site yang paling berpotensi dan paling menguntungkan dari beberapa kriteria pemilihan site.



Letak Site

4.5. Analisa Elemen Alam Pantai

Elemen alam (pantai), dibedakan menjadi dua golongan:

1. Elemen alam yang bisa ditata (sebagai penunjang dalam perancangan), seperti misalnya: Pohon, batu, air dan sebagainya.
2. Elemen alam yang tidak bisa ditata (alamiah), misalnya alunan ombak, angin laut, perbukitan, sinar matahari, view. Elemen alam ini tidak bisa ditata dalam perancangan, oleh karena itu perancang harus menyesuaikan diri terhadap elemen alam tersebut sebagai elemen penentu perancangan.

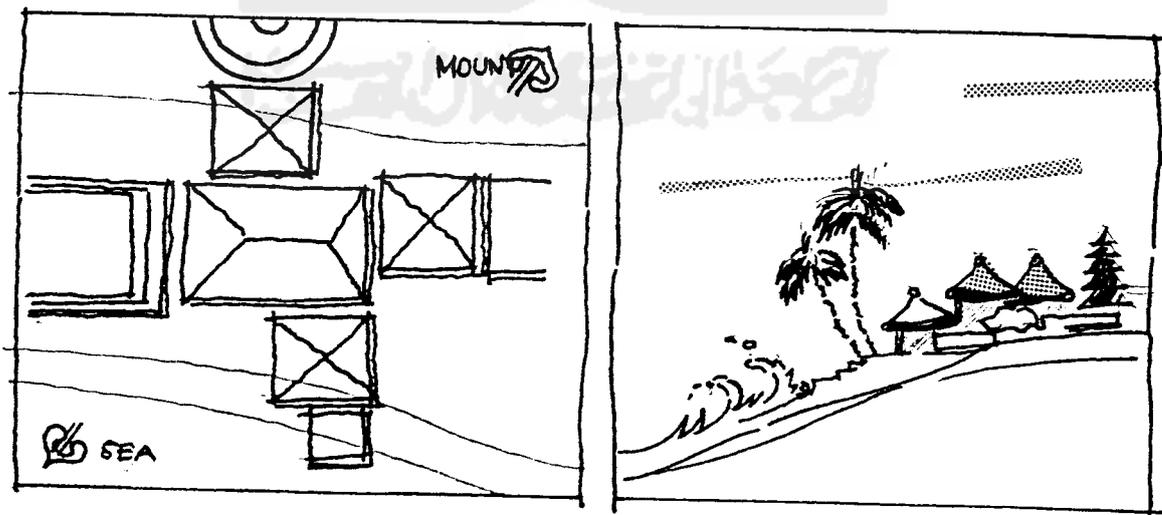
Dan pada bab ini akan dicoba menganalisa satu persatu elemen-elemen alam pantai yang ada di pantai Jimbaran Bay, dalam hubungannya dengan perancangan fasilitas akomodasi hotel resort.

1. Kontur

Keadaan topografi site pada pantai Jimbaran Bay, mempunyai cature lebar dengan kemiringan 0-5%, sedang pada bagian arah pantai serta landai pada garis sempadan pantai.

a. Kontur lebar

Dipergunakan untuk mendirikan bangunan yang membutuhkan area yang luas. Misalnya bangunan utama, sarana parkir dan olahraga.



b. Kontur sedang

Dipergunakan untuk bangunan yang tidak membutuhkan area yang luas, seperti fasilitas service.



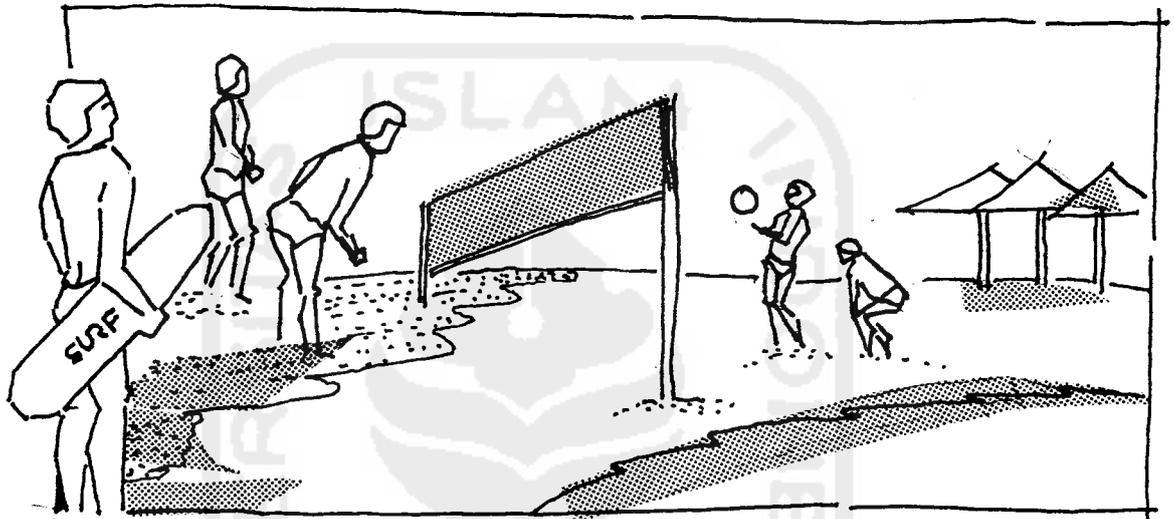
c. Kontur landai

Daerah yang mempunyai kontur landai adalah daerah perbatasan antara daratan dan laut, yang mempunyai pasir pantai yang putih dan luas. Daerah ini cocok untuk direncanakan sebagai wadah kegiatan rekreasi aktif yang banyak memerlukan ruang gerak.



2. Pasir pantai

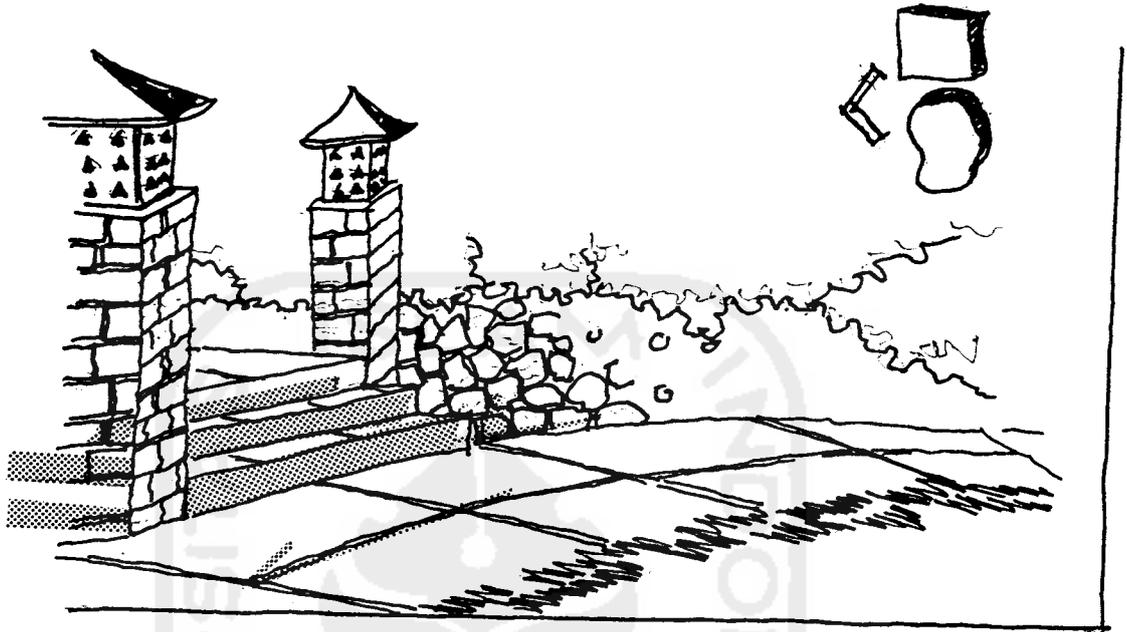
Jimbaran Bay mempunyai jenis pasir yang putih yang membentang dari arah pantai Kuta sebelum terpotong dengan Bandar Udara Ngurah Rai, dengan latar belakang pohon kelapa dan semak-semak pantai menjadikan pantai ini menarik dan unik, dan pantai ini cocok untuk mewadahi kegiatan rekreasi outdoor yang membutuhkan pergerakan yang leluasa.



3. Batuan

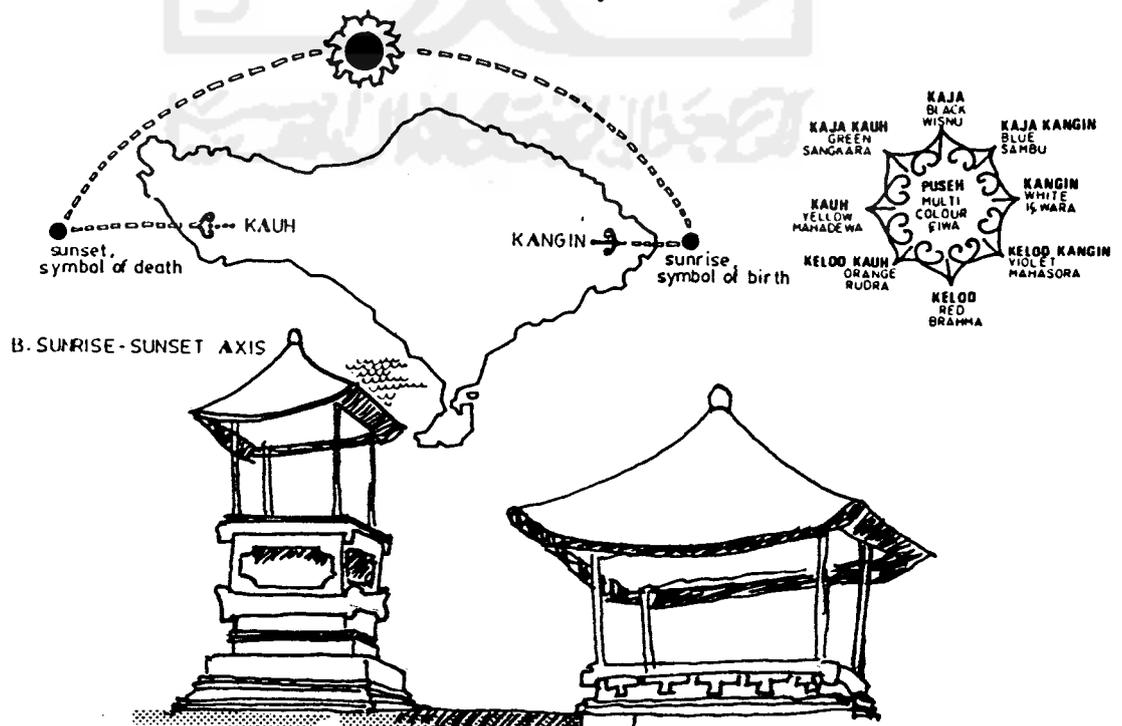
Jenis batu yang terdapat di sini adalah batu karang. Sesuai dengan sifatnya, batu merupakan bahan yang sudah jadi dan dapat disusun yang dalam penampilannya dapat memberikan kesan berat, kokoh, kasar abadi dan alamiah. Untuk itu tepat sekali apabila bahan batu tersebut digunakan dalam struktur, seperti pondasi,

dinding, trap/tangga maupun sebagai elemen dekoratif yang menunjang penampilan fisik bangunan itu sendiri.



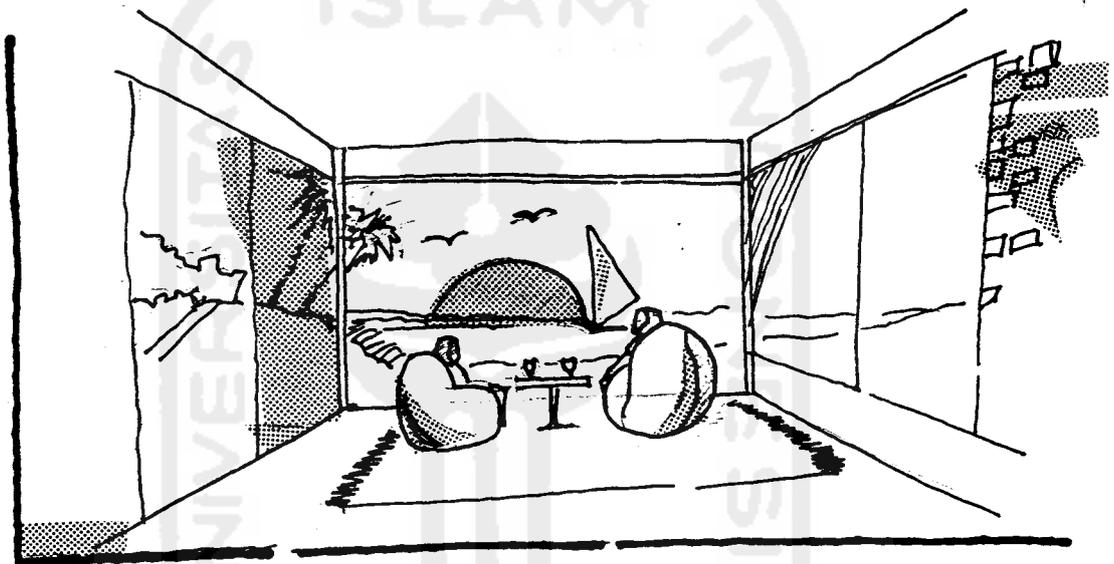
4. Iklim

Iklim merupakan salah satu elemen alam yang bisa dimanfaatkan sebagai penentu perancangan, seperti arah angin, lintasan matahari, hujan dan sebagainya. Dengan kondisi seperti ini harus adanya penyesuaian terhadap tat letak bangunan, arah hadap serta pemilihan material pembentuknya.



5. View

Merupakan masalah penting meskipun bukan masalah utama dalam merancang fasilitas akomodasi dalam perancangan bangunan. Dengan potensi yang dimiliki kawasan Jimbaran Bay, merupakan faktor potensial yang dapat digunakan sebagai titik point arah pandang. Dalam memanfaatkan view yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut: Arah hadap bangun ini dapat diarahkan pada view potensial, sejauh pertimbangan ini memenuhi tuntutan kriteria lainnya (matahari, tipologi bangunan, kondisi lokasi).



6. Vegetasai

Dalam perencanaan suatu resort hotel analogi elemen-elemen alam seperti vegetasi membawa pengaruh terhadap bangunan seperti tumbuhan yang beraneka ragam bisa menjadi interaksi sehingga keberadaan bangunan bisa menyatu dengan alam setempat. Beberapa jenis tumbuhan digolongkan menjadi dua:

- a. Pohon cukup tinggi dan bentuk daun tajam bisa digunakan untuk:
 - barier
 - peneduh (alami)
 - pandangan

b. Pohon rendah (cenderung menutupi tanah) dan bentuk daun bulat bisa digunakan untuk:

- penutup tanah (ground cover)
- estetika landscape dan mengurangi suasana gersang.



4.6. Analisa Jumlah Kamar dan Bentuk Umum Hotel Resort

4.6.1. Analisa Jumlah Kamar

Untuk menentukan jumlah kamar didasarkan atas:¹⁰

1. Proyeksi jumlah wisatawan yang datang dan menginap di kabupaten Badung, dengan prosentasi kenaikan rata-rata pertahun.
2. Rata-rata lamanya wisatawan tinggal (average length of stay) di daerah tujuan wisata.
3. Prosentasi tingkat penghunian kamar (room occupancy rate) yang dikorelasikan dengan proyeksi konsumen. Adapun batas-batas yang menguntungkan untuk kelngsungan hidup suatu hotel menurut pengalaman, minimal room occupancy rate $\pm 60\%$.

¹⁰ Oka A. Yoety, Drs., Pengantar Ilmu Pariwisata, hal 274.

4. Peristiwa penting yang bersifat musiman dan tersedia sepanjang tahun yang menjadi daya tarik orang untuk berkunjung ke daerah tujuan wisata tersebut (peak season).
5. Prosentasi perbandingan antara kebutuhan akan kamar untuk perorangan atau berpasangan (single and double bedroom).

Dari beberapa faktor yang mempengaruhi penentuan jumlah kamar, dapat dianalisa sebagai berikut:

1. Jumlah wisatawan asing dan domestik yang menginap di kabupaten Badung pada tahun 1994 berjumlah 1.2970.543 orang. Dan dengan perhitungan pertumbuhan rata-rata 11% per tahun (1990-1994), diproyeksikan jumlah kedatangan wisatawan sampai tahun 2000 akan mencapai:

$$P(94+n) = P_{94} (1 + r)^n$$

$$P(94+6) = P_{94}(1+0,11)^6$$

$$P_{2000} = P_{94}(1+0,11)^6$$

$$P_{2000} = P_{94}(1,8704552)$$

$$P_{2000} = 1.095.793 (1,8704552)$$

$$P_{2000} = 2.049.587 \text{ orang}$$

Catatan:

$P(94+n)^n$ = Jumlah rata-rata perkembangan wisatawan yang menginap tahun 1994 + tahun berikutnya.

P_{94} = Jumlah wisatawan yang menginap di Kabupaten Badung tahun 1994

r = Prosentasi perkembangan wisatawan yang menginap per tahun

n = Selisih tahun yang dituju

2. Dari jumlah tersebut rata-rata menginap (length of stay) 4,24 hari. Dengan prosentasi tingkat hunian kamar (room occupancy rate) 61,64% pada tahun 1994.

Dari perhitungan tersebut maka dapat diperhitungkan kebutuhan tempat tidur pada tahun 2000 sebesar $4,24 \times 2.049.587 = 9.059.175$ tempat tidur / malam.

3. Berdasarkan data yang ada, pengunjung datang pada masa ramai (peak season), juli-oktober adalah 66,5%

Sehingga permintaan tempat tidur setiap bulannya adalah $= 1/4 \times 66,5\% \times 9.059.175 = 1.506.088$ tempat tidur/bulan

Maka hitungan perharinya adalah $= 1/30 \times 1.506.088 = 50.203$ tempat tidur/malam.

4. Dari jumlah tersebut tercapai kalau occupancy rate season 100%, tetapi kenyataannya Occupancy Rate yang pernah dicapai adalah 68%, maka kebutuhan tempat tidur pada tahun 2000 adalah $= 50.203 - (32\% \times 50.203) = 34.138$ tempat tidur/malam.

Jumlah kamar yang harus tersedia pada tahun 2000 = 50 kamar untuk 100 orang, jadi kebutuhan kamar hotel adalah $50\% \times 34.138$ tempat tidur = 17.069 kamar.

Sedangkan fasilitas akomodasi yang tersedia saat ini terdapat 372 fasilitas akomodasi dengan jumlah kamar 16.721 kamar. Maka $17.069 - 16.721 = 348$ kamar.

5. Dari kekurangan kamar tersebut akan diambil 20%, yaitu $20\% \times 348 = 70$ kamar, dari jumlah seluruh kebutuhan pada tahun 2000, dan sisanya akan disebar ke beberapa lokasi wisata yang ada di Kabupaten Badung.

Berdasarkan jumlah perbandingan jumlah kamar single bed dan double bed adalah 10%:90%, maka dalam perencanaan hotel tersebut adalah:

Single bedroom = $10\% \times 70 \times 2 = 14$ kamar

Double bedroom = $90\% \times 70 = 63$ kamar

Dari 63 kamar double bedroom, 10%nya adalah suite room, maka $10\% \times 63 = 7$ kamar.

Jadi kamar yang direncanakan adalah berjumlah 77 kamar.

Tabel IV.3.
KEADAAN AKOMODASI DI KABUPATEN BADUNG
DIRINCI MENURUT KELAS/TYPE TAHUN 1994

Type Akomodasi	Banyaknya	Kapasitas	Jml. Tenaga Kerja
1. Hotel Berbintang			
a. Bintang 5	16	5886	9152
b. Bintang 4	6	1279	2044
c. Bintang 3	20	2769	4135
d. Bintang 2	8	624	878
e. Bintang 1	7	330	453
2. Acomodasi lain	315	5833	4518
Jumlah	372	16721	21180

Sumber: Kantor Statistik Kabupaten Badung

Catatan: Hasil Listing akhir tahun 1994

TABEL IV.4.
PROSENTASI TINGKAT PENGHUNIAN KAMAR
DAN LAMA TAMU MENGINAP

Tahun	Tk. Penghunian Kamar (%)	Lama Meninap (hari)
1990	71,30	3,7
1991	53,80	3,7
1992	52,37	4,8
1993	61,55	4,2
1994	61,64	4,2

Sumber: Kantor Statistik Kabupaten Badung

4.6.2. Bentuk Umum Hotel Resort

Ditinjau dari beberapa segi bentuk hotel, pada umumnya terdapat tiga macam bentuk dasar bangunan yaitu:

1. Bentuk Convention/ bangunan bertingkat

Hotel semacam ini terdiri dari satu masa bangunan besar yang terdiri dari beberapa lantai, sehingga sistim penyusunan serta hubungan aktivitas ruang akan berlangsung secara vertikal.

2. Bentuk Cottage/bangunan dengan massa menyebar.

Bangunan hotel macam ini terdiri dari beberapa unit massa bangunan yang menyebar dan merupakan bangunan tidak bertingkat. Penataan ruang tersusun secara horizontal dan hubungan antar aktivitas terjadi secara horizontal. Biasanya pada jenis bentuk massa seperti ini memiliki satu massa bangunan yang berfungsi sebagai pengikat massa-massa yang lain, yang juga merupakan pusat pengelolaan dan penunjang aktivitas pada massa- massa yang lain.

3. Bentuk kombinasi antar convention dan cottage.

Bentuk dasar dari bangunan ini merupakan gabungan dari dua bentuk dasar sebelumnya, sehingga bentuk tersebut terdiri dari bentuk unit-unit tersusun secara vertikal dalam satu massa bangunan (convention).

Dari ketiga bentuk dasar bangunan hotel secara umum dapat diambil kesimpulan bahwa bentuk kombinasi atau bentuk gabungan antara cottage dan convention, adalah yang paling tepat untuk diterapkan pada desain hotel resort yang berlokasi di pantai Jimbaran Bay ini.

4.7. Struktur Manajemen dan Jumlah Personil

Peranan manajemen dalam pengelolaan suatu hotel adalah penting, karena berhasil atau tidaknya usaha perhotelan tergantung dari baik tidaknya pengelolaan manajemennya. Untuk mengetahui dan menentukan bentuk manajemen pengelolaan yang akan digunakan, maka dipertimbangkan dengan:

- Jenis dan besarnya konsumen yang dilayani
- Besarnya organisasi hotel

Dan untuk menentukan jumlah personil/karyawan diadakan pendekatan dengan standar-standar peraturan- peraturan yang ada.

4.7.1. Standar-standar

Standar yang digunakan adalah untuk hotel resort, baik yang dituliskan dari literatur maupun yang ditetapkan oleh pemerintah untuk klasifikasi hotel resort, sehingga untuk menentukan ratio karyawan dan distribusi tenaga kerja adalah:¹¹

1. Ratio antara jumlah kamar dengan karyawan yang diperlukan adalah 1:1,6 (minimal). Apabila rencana kamar pada hotel resort Bali tersebut berdasarkan analisa adalah 77 kamar.
2. Distribusi tenaga kerja yang diserap adalah sebagai berikut:
 - a. Accounting Departement 8,4%
 - b. Front Office 10%
 - c. House Keeping 23,6%
 - d. Bar & Restaurant 20,6%
 - e. Kitchen 13,2%
 - f. Purchasing/store 3,1%
 - g. Room boys 4,8%
 - h. Other 7,4%
 - i. Tourism section 9,8%

4.7.2. Penentuan Jumlah Tenaga Kerja/ Karyawan

Berdasarkan ratio 1:1,6 prosentase tenaga kerja yang diserap, maka diperkirakan jumlah personil yang akan direkrot pada perencanaan operasional hotel resort ini adalah:

1. Ratio jumlah kamar dengan jumlah karyawan adalah 1:1,6. Sedangkan jumlah kamar yang direncanakan adalah 77 kamar, $77 \times 1,6 = 124$ orang.
2. Pembagian tenaga kerja

a. Accounting Departement 8,4% x 124	= 10 orang
b. Front Office 10% x 124	= 12 orang
c. House keeping 23,6% x 124	= 29 orang
d. Bar & Restaurant 20,6% x 124	= 26 orang
e. Kitchen 13,2% x 124	= 16 orang
f. Purchasing/store 3,1% x 124	= 4 orang
g. Roomboys 4,8% x 124	= 6 orang
h. Other 7,4% x 124	= 9 orang
i. Tourism section 9.8% x 124	= 12 orang
Jumlah 100%	= 124 orang

¹¹ Keputusan menparpostel No.PM.10/PW.301/Phb-77, diperbaharui tahun 1985 mengenai Peraturan Usaha dan Klasifikasi Hotel.

4.8. Pendekatan Sirkulasi Ruang Luar

Sistim sirkulasi erat hubungannya dengan pola penempatan aktivitas dan penggunaan lahan, sehingga merupakan pergerakan dari ruang satu ke ruang yang lain. Menurut pelaku kegiatannya, sistim sirkulasi dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Sirkulasi Manusia

Manusia adalah salah satu pelaku kegiatan yang membutuhkan kelancaran sirkulasi dalam kegiatannya. Untuk mencapai itu, pola sirkulasi didasarkan pada:

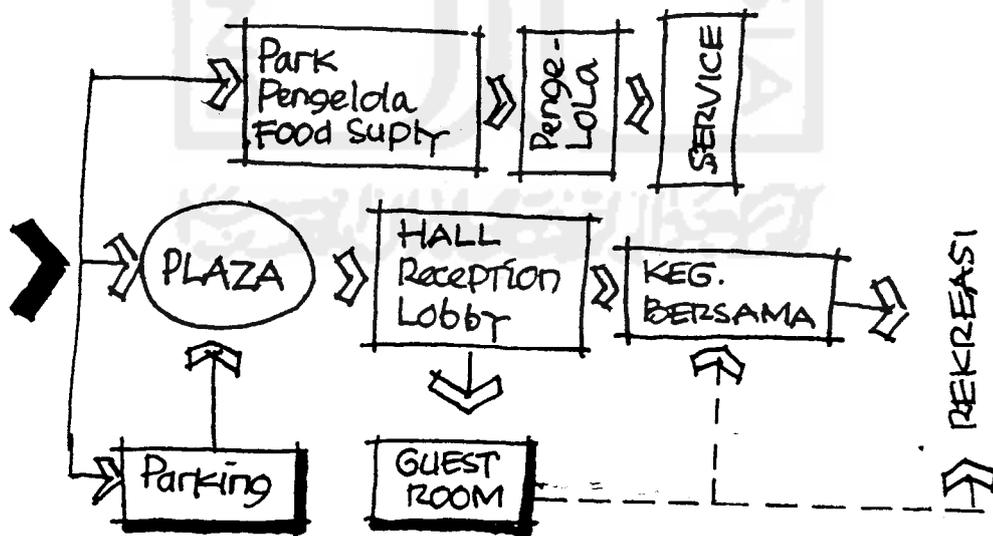
a. Pengelompokan kegiatan, yaitu:

- Kelompok kegiatan penginapan (resort)
- Kelompok kegiatan rekreasi
- Kelompok kegiatan pengelolaan (administrasi)
- Kelompok kegiatan pelayanan (service)

b. Pengelompokan masing-masing pelaku kegiatan, yaitu:

- Wisatawan
- Pengelola
- Penyelenggara kegiatan pelayanan (service)

Berdasarkan pengelompokan ini maka bisa dicapai pola sirkulasi kegiatan:



Pola Sirkulasi

Agar menunjang suasana yang dibutuhkan sesuai kaitannya dengan suasana alam Bali yang harmonis, pola sirkulasi ruang luar diterapkan Pempatan Agung, atau yang disebut juga nyatur muka atau nyatur desa, dimana dua jalur sirkulasi utama membuat persilangan ditengah, dan pada persilangan tersebut merupakan pusat fasilitas pelayanan bersama. Selanjutnya dihubungkan dengan jalur- jalur sirkulasi penunjang disesuaikan dengan kebutuhan. Dan berdasarkan konsep keseimbangan alam dalam kultur Bali, maka ada beberapa pertimbangan:

- Menyesuaikan dengan elemen-elemen alam yang tidak bisa ditata; kontur, panorama (view).
- Menghadirkan elemen-elemen yang bisa ditata; Batuan, air (kolam), vegetasi.

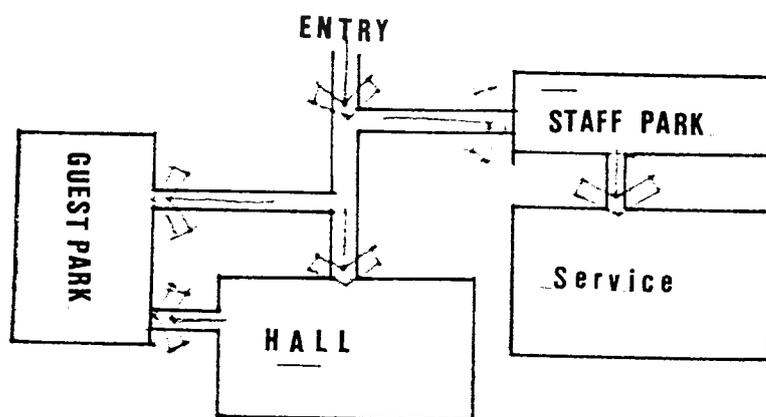
2. Sirkulasi kendaraan

Pertimbangan:

- a. Menghindari Crossing antara sirkulasi manusia dengan kendaraan.
- b. Untuk mencapai aspek ketenangan dalam lingkungan hotel resort.
- c. Kendaraan menduduki urutan paling rendah dalam tata nilai adat Bali (alam benda).

Dengan pertimbangan tersebut, maka sistim sirkulasi kendaraan dapat dicapai:

- d. Sirkulasi kendaraan langsung dikolektif pada satu sarana parkir, dan disediakan sarana jalan kaki untuk mencapai sarana fasilitas.
- e. Sirkulasi kendaraan mencapai access pintu masuk utama (lobby entrance), dan selanjutnya disediakan sarana fasilitas parkir secara kolektif.

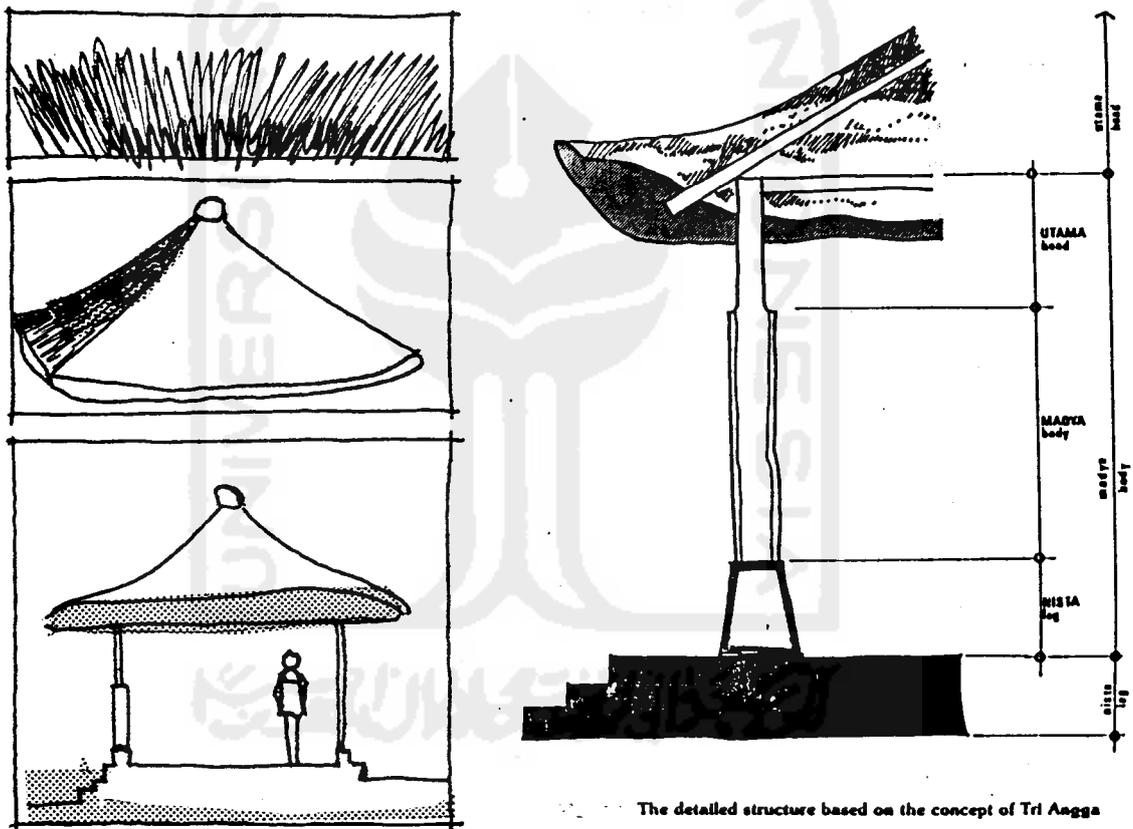


HUMAN ACTIVITY

4.9. Pendekatan Konsep Dasar Penampilan Bangunan

4.9.1. Bentuk bangunan

Harmonisasi bentuk bangunan berpedoman pada bentuk-bentuk dasar bangunan tradisional Bali yang sederhana dan kokoh. Seperti telah dijelaskan dalam Bab III, maka dalam pendekatan ini bertolak dengan dasar arsitektur tradisional Bali yang mengutamakan kesederhanaan dan keseimbangan dengan alam. Harmonisasi ini akan tercapai dengan pemanfaatan elemen alam sebagai bahan pembentuknya, seperti; penutup atap dari ilalang dan konstruksi dinding dari batu bata, tiang-tiang memanfaatkan kayu dan batu karang.

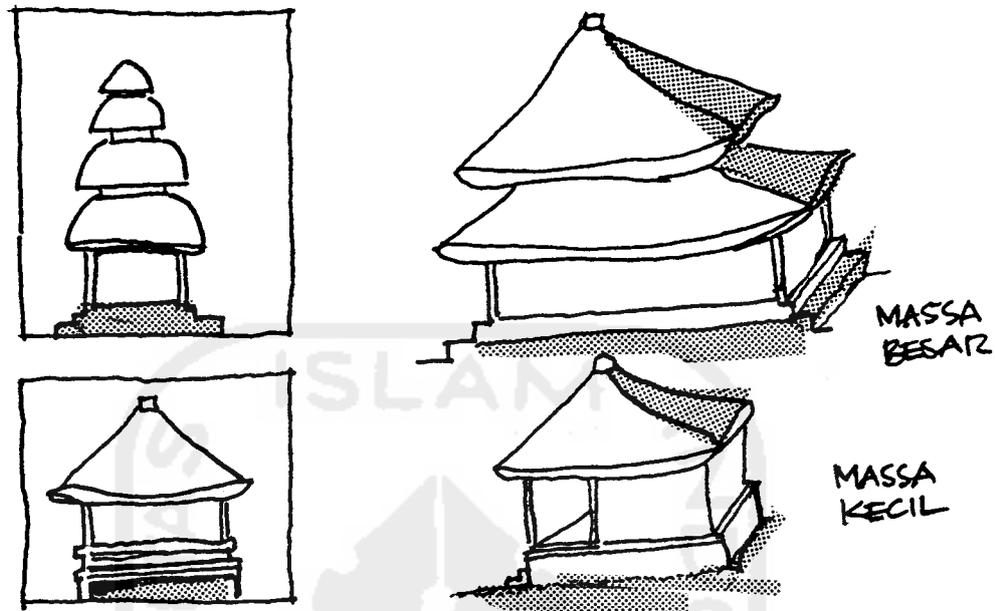


The detailed structure based on the concept of Tri Angga

4.9.2. Karakter bangunan

Dari segi fungsi, fasilitas akomodasi tersebut diperuntukkan bagi tempat menginap dan berekreasi yang menuntut suasana tenang, santai dan dinamis. Untuk itu dalam merancang bangunan diarahkan pada bentuk dan karakter yang dinamis, non formal dengan tetap melestarikan nilai-nilai budaya Bali sebagai faktor dasar

penentu dalam rancangan ini. Selanjutnya, bentuk massa dirancang berdasarkan analisa diatas.



4.10. Pendekatan Konsep Dasar Environmental

Seperti telah dijelaskan bagaimana masyarakat Bali memegang tegus akan konsep keseimbangan lingkungan, maka secara fisik konsep-konsep tersebut juga berlaku pada pola penataan pada penataan lingkungan hidup untuk mendapatkan kenyamanan dan ketenangan hidup dan beraktivitas.

Ada beberapa hal yang patut dijadikan acuan untuk menganalisa pendekatan suatu lingkungan hidup, yaitu semuanya didasarkan atas pemanfaatan elemen alam seperti vegetasi, pencahayaan, penghawaan dan sebagainya. Akan tetapi mengingat unsur-unsur alam tidak selamanya bisa dimanfaatkan sesuai dengan apa yang kita harapkan, maka faktor buatan juga besar pengaruhnya untuk menambah nilai positif dalam suatu desain fasilitas bangunan.

Pada arsitektur tradisional Bali misalnya, tembok dibangun terlepas tanpa ikatan dengan konstruksi rangka atap bangunan, dipertegas dengan celah antara kepala dengan tembok, celah ini berfungsi sebagai cross ventilasi sirkulasi udara, tetapi dalam perkembangannya bangunan-bangunan telah banyak menyesuaikan dan menggunakan produk teknologi untuk mendapatkan hasil yang maksimal, dan ini

bukan berarti secara konsep, arsitektur tradisional telah kehilangan jati dirinya, melainkan arsitektur tradisional dengan fleksibel bisa mengikuti dan menyesuaikan arus perkembangan jaman.

4.11. Pendekatan Sirkulasi

Dalam arsitektur tradisional Bali, sirkulasi terjadi berdasarkan penataan ruang yang biasanya dimulai dari pusat kegiatan yang berada ditengah (natah), yang pada akhirnya diteruskan pada sub-sub jalan lingkungan disekitar bangunan.

Ada beberapa contoh pola sirkulasi yang disesuaikan dengan pola lingkungan (desa) tradisional yang umum di Bali. Salah satu contohnya adalah pola desa pampatan agung, dimana sirkulasi terbentuk dari pusat kegiatan bersama yang berada ditengah-tengah desa, yang selanjutnya dihubungkan dengan dua jalur sirkulasi utama membentuk persimpangan (pempatan) ditengah. Dan selanjutnya dihubungkan dengan jalur-jalur sirkulasi sekunder yang menghubungkan dari tiap-tiap bangunan disesuaikan dengan kebutuhan. Pola sirkulasi pada konsep arsitektur tradisional Bali, biasanya ditata menurut atau menyesuaikan dengan keadaan alam, memanfaatkan kontur-kontur, pohon, batu bahkan air yang dimanfaatkan dan dipolakan.

Dengan kata lain, pendekatan pola sirkulasi tidak didasari oleh suatu fakta yang mengharuskan terbentuknya suatu pola sirkulasi, tetapi berdasarkan suatu kebutuhan serta kreativitas yang didasari oleh konsep dasar filosofis masyarakat Bali yang mengutamakan keselarasan dan keserasian.

4.12. Pendekatan Penampilan Bangunan

Penampilan bangunan ditentukan oleh bentuk bangunan, dan timbulnya bentuk karena tuntutan fungsinya. Bagian-bagian bangunan dengan bentuk bentuk tertentu karena fungsi menghendaki bentuk demikian, tetapi yang paling pokok dalam arsitektur tradisional Bali, bagian bangunan dibedakan kedalam tiga bagian, yaitu bagian kepala, badan dan kaki, dan masing-masing bagian juga dibagi tiga., demikian seterusnya sampai ke bagian unsur yang terkecil.

Ada beberapa unsur yang mempengaruhi penampilan bangunan selain bentuk bangunan, yaitu: karakter bangunan, konstruksi dan elemen dekoratif, yang kesemuanya itu adalah uatu faktor yang sangat menunjang eksistensi arsitektur tradisional Bali dalam pola perkembangannya pada khasanah perkembangan arsitektur tradisional yang sesuai dengan kultur dan pola hidup masyarakatnya yang mengeras kedalam bentuk arsitektur.

4.13. Pendekatan Konsep Dasar Tata Ruang

Pengelompokan ruang-ruang berdasarkan karakteristik kegiatan, yaitu:

1. Kegiatan yang bersifat umum

Merupakan kegiatan yang dilakukan oleh setiap pengunjung yang datang-informasi dan kontrol parkir masuk ruang pengelola (reservation).

2. Kegiatan menginap

Merupakan kegiatan utama dalam dalam tujuan perencanaan fasilitas akomodasi hotel resort seperti: tidur, mandi, istirahat/santai, menikmati pemandangan.

3. Kegiatan rekreasi

Merupakan kegiatan penunjang dalam perencanaan fasilitas akomodasi hotel resort.

Menurut sifatnya dibedakan menjadi, yaitu:

- a. Kegiatan rekreasi olah-raga seperti: tennis, berenang, fitness, aerobics, diving, surfing, jogging.
- b. Kegiatan rekreasi pemandangan alam, seperi: menikmati keindahan alam, panorama laut, sunset, sunrise.
- c. Kegiatan rekreasi pertunjukan seni budaya.
- d. Mengumpulkan benda seni (souvenir)

Menurut wadah kegiatannya rekreasi dibagi dua, yaitu:

- Kegiatan di area terbuka, seperti: bersantai, bermain, berjalan-jalan sepanjang pantai, berenang, tennis, diving, surfing, jogging.

- Kegiatan di area tertutup, seperti: fitness, aerobics, makandan minum sambil menikmati pemandangan pantai.

4. Kegiatan pelayanan

Merupakan kegiatan pelengkap yang melayani kebutuhan kegiatan dalam komplek fasilitas akomodasi agar dapat berjalan dengan baik seperti: dapur, lavatory umum, ruang mekanikal dan elektrikal, musholla.

5. Kegiatan pengelolaan

Merupakan kegiatan yang mengatur terselenggaranya seluruh kegiatan dalam fasilitas akomodasi hotel resor agar berfungsi dengan baik.

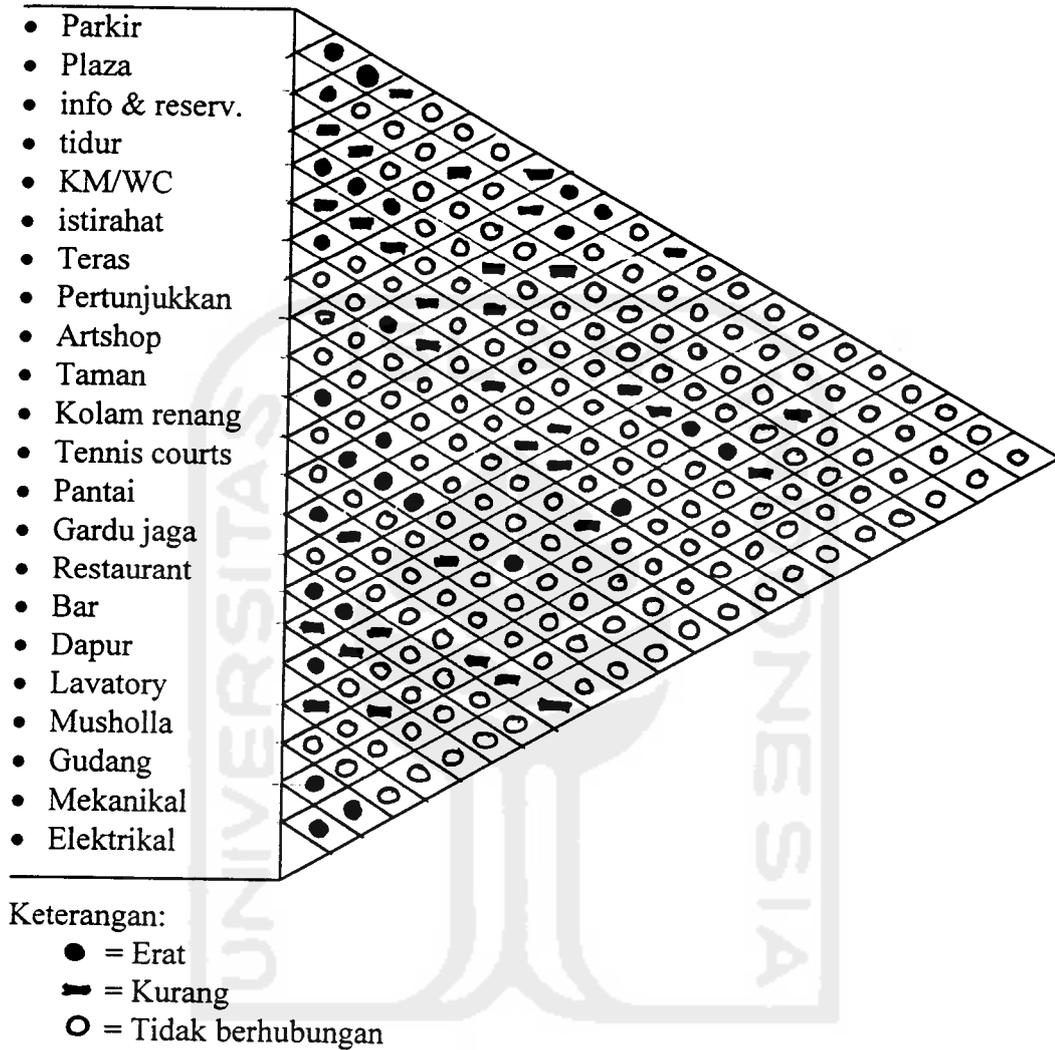
Dari analisa kegiatan diatas, dapat dibuat program ruang seperti ini:

1. Kelompok Kegiatan Umum
 - a. Entrance
 - b. Lobby
 - c. Front Office
 - d. Lounge
 - e. Ruang sewa
 - f. Ruang pameran
 - g. Toilet umum
 - h. Parking area
2. Kelompok kegiatan bersama
 - a. Banquette hall
 - b. Restaurant/main dining room
 - c. Bar dan discotheque
 - d. Dapur utama
3. Kelompok kegiatan menginap
 - a. Single bedroom
 - b. Double bedroom
 - c. Suite room

4. Standar kegiatan rekreatif
 - a. Sitting group
 - b. Kolam renang
 - c. Tennis court
 - d. Children play ground
 - e. Jogging track
 - f. Ruang fasilitas pendukung
5. Standar kelompok kegiatan pengelola
 - a. Ruang manager
 - b. Ruang assistant manager
 - c. Ruang staff & sekretaris
 - d. Ruang accounting
 - e. Ruang rapat
 - f. Linen room
 - g. Laundry
 - h. Ruang mekanikal dan elektrikal
 - i. Ruang untuk karyawan
 - j. Gudang, service dan lain-lain
 - k. Lockers
 - l. Engineer office
 - m. Ruang sampah
 - n. Ruang penerimaan barang
 - o. Dapur umum
 - p. Poliklinik
 - q. Keamanan

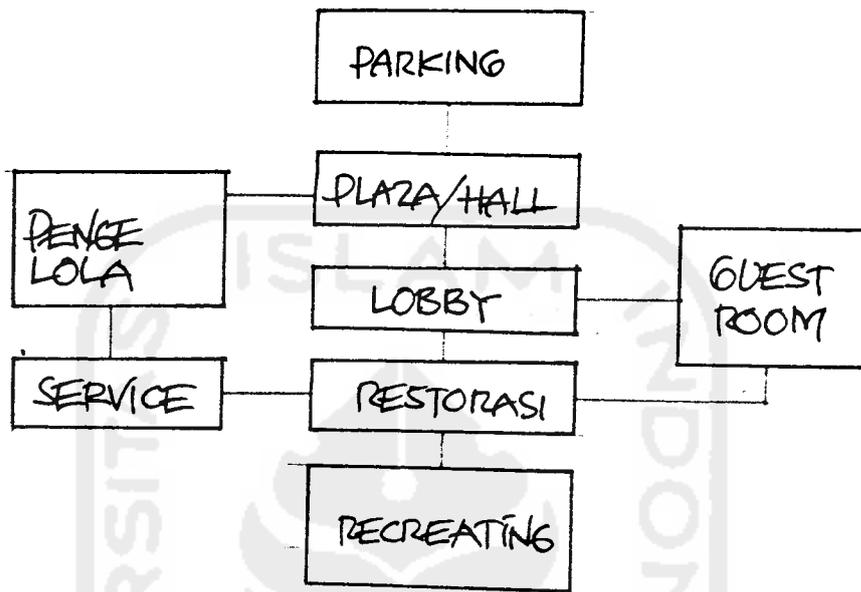
4.14. Pola Hubungan Ruang

Pola hubungan ruang dapat dilihat dalam diagram matriks, sebagai berikut:



4.15. Organisasi Ruang

Organisasi ruang ditentukan berdasarkan pola hubungan ruang dan pengelompokan yang ada dapat dilihat dibawah ini:



4.16. Standar Besaran Ruang

Daftar standar yang dipergunakan dalam Besaran Ruang Fasilitas Akomodasi Hotel Resort:

- AJ. Matric Handbook
- Ernest Neufert, Architect Data
- Time Saver Standards for Building Types, 2nd Edition
- Hotel, Motels, and Condominium Design Planning
- Keputusan Dirjen Pariwisata tentang klasifikasi hotel berbintang.

1. Standar Kelompok Kegiatan Umum
 - a. Entrance asumsi $\pm 70\text{m}^2$
 - b. Lobby: $0,9 - 3\text{m}^2/\text{kamar}$
 - c. Front Office: $0,7\text{m}^2/\text{kamar}$
 - d. Lounge: $1,65\text{m}^2 /\text{kamar}$
 - e. Ruang sewa: $0,9-1,1\text{m}^2/\text{orang}$ atau $2,7\text{m}^2/\text{kamar}$
 - f. Ruang pameran disesuaikan kebutuhan
 - g. Toilet umum: $3,7-4,2 \text{ m}^2/25 \text{ orang}$
 - h. Parkir area: mobil $15-25\text{m}^2$ dengan perbandingan satu mobil untuk 4 kamar
 - Bus $25-30 \text{ m}^2$ diasumsi 3 bus
 - Sepeda motor $1,5 \text{ m}^2$
 - Mobil tamu $15-25 \text{ m}^2/\text{mobil}$
2. Standar kelompok kegiatan bersama
 - a. Banquette hall: $0,9-2,5 \text{ m}^2/\text{orang}$ dengan asumsi kapasitas 60 orang
 - b. Restaurant/main dining room $0,75 - 2\text{m}^2/\text{kamar}$
 - c. Bar dan discotheque $0,65 \text{ m}^2/\text{kamar}$
 - d. Dapur utama: 40% dari luas ruang makan
3. Kelompok kegiatan tamu menginap
 - a. Single bedroom 20m^2
 - teras 10m^2
 - lavatory 6m^2
 - b. Double bedroom 26m^2
 - teras 10m^2
 - lavatory 6m^2
 - c. Suite room 58m^2
 - teras 20m^2
 - lavatory 6m^2
4. Standar kegiatan rekreatif
 - a. Sitting group: $4.8 \text{ m}^2/\text{unit}$

- b. Kolam renang diasumsikan $3,5 \text{ m}^2/\text{orang}$ diambil 50% dari tamu/pengunjung.
 - c. Tennis court: Double ban termasuk sisinya $38,77 \times 36,94 \text{ m}^2 = 1.432 \text{ m}^2$
 - d. Children play ground diasumsikan $3,6 \text{ m}^2/\text{anak}$, kapasitas 25% pengunjung.
 - e. Jogging track memanfaatkan ruang luar sepanjang sisi pantai.
 - f. Ruang fasilitas pendukung
5. Standar kelompok kegiatan pengelola
- a. Ruang manager $\pm 23\text{-}33 \text{ m}^2$
 - b. Ruang assistant manager $\pm 18\text{-}23 \text{ m}^2$
 - c. Ruang staff & sekretaris $6,70 \text{ m}^2$
 - d. Ruang accounting $\pm 23 \text{ m}^2$
 - e. Ruang rapat $2,5 \text{ m}^2/\text{kamar}$
 - f. Linen room $0,35 \text{ m}^2/\text{kamar}$
 - g. Laundry $0,35 \text{ m}^2/\text{kamar}$
 - h. Ruang mekanikal dan elektrikal disesuaikan dengan keadaan alatnya.
 - i. House keeping $0,7/\text{kamar}$
 - j. Ruang untuk karyawan $\pm 1,2 \text{ m}^2/\text{kamar}$
 - k. Gudang, service dan lain-lain disesuaikan dengan keadaan.
 - l. Lockers $\pm 30 \text{ m}^2$
 - m. Engineer office $\pm 24 \text{ m}^2$
 - n. Ruang sampah $\pm 12 \text{ m}^2$
 - o. Ruang penerimaan barang $\pm 54 \text{ m}^2$
 - p. Dapur umum $\pm 36 \text{ m}^2$
 - q. Poliklinik $\pm 30 \text{ m}^2$
 - r. Keamanan $\pm 12 \text{ m}^2$

4.17. Kapasitas Besaran Ruang

- 1. Kelompok kegiatan umum
 - a. Entrance/hall diasumsikan $\pm 70 \text{ m}^2$
 - b. Lobby $(0,9\text{-}3\text{m}) \times 77 = 69,3 - 231 \text{ m}^2$
 - c. Lounge $1,65 \times 77 = 127 \text{ m}^2$

- d. Front office $0,7 \times 77 = 53,9\text{m}^2$
- e. Ruang sewa $2,7 \times 77 = 207,9\text{m}^2$
- f. Ruang pameran $\pm 1 \times 77 = 77\text{m}^2$
- g. Toilet umum $(3,7-4,2) \times 3 = 11,1-12,6\text{m}^2$
- h. Parkir area:
- Mobil: $(15-25) \times 20 = 300-500\text{m}^2$
 - Sepeda motor $1,5 \times 20 = 30\text{m}^2$
 - Bus: $(25-30) \times 3 = 75-90\text{m}^2$
2. Kelompok Kegiatan Bersama
- a. Banquette hall asumsi 70 orang: $2,5 \times 70 = 175\text{m}^2$
- b. Restaurant kapasitas 77 kamar: $(0,75-2\text{m}) \times 77 = 57,75-154\text{m}^2$
- c. Bar dan discotheque: $0,65 \times 77 = 50,5\text{m}^2$
- d. Dapur utama 40% dari restaurant: $40\% \times (57,75-154) = 23-61,6\text{m}^2$
3. Kelompok kegiatan tamu menginap:
- Ruang tidur = 77 kamar
- a. Single bedroom: $20 \times 14 = 280\text{m}^2$
- teras: $10 \times 14 = 140\text{m}^2$
 - lavatory: $6 \times 14 = 84\text{m}^2$
- b. Double bedroom: $26 \times 60 = 1560\text{m}^2$
- teras: $10 \times 60 = 600\text{m}^2$
 - lavatory: $6 \times 60 = 360\text{m}^2$
- c. Suite Room: $58 \times 3\text{m} = 174\text{m}^2$
- teras: $20 \times 3\text{m} = 120\text{m}^2$
 - lavatory: $6 \times 3\text{m} = 18\text{m}^2$
4. Kelompok Kegiatan Rekreasi
- a. Beach sitting group: $10 \times 4,8 = 48\text{m}^2$
- b. Playground: $25\% \times 140 \times 3,5 = 122,5\text{m}^2$
- c. Kolam renang: $50\% \times 140 \times 3,5 = 245\text{m}^2$
- d. Toilet dan ruang ganti asumsi: 20m^2
- e. Ruang duduk kolam renang 10 unit: $10 \times 4,8 = 48\text{m}^2$

- f. Ruang mesin kolam renang asumsi: $\pm 40\text{m}^2$
 - g. Tennis court 2 lapangan: $\pm 1432\text{m}^2$
 - h. Ruang service/persiapan: $\pm 40\text{m}^2$
 - i. Ruang pengelola asumsi: $\pm 60\text{m}^2$
5. Kelompok kegiatan pengelola
- a. Manager office: $1 \times 30 = 30\text{m}^2$
 - b. Assistent manager: $1 \times 18 = 18\text{m}^2$
 - c. Staff front office: $6,7 \times 12 = 80,4\text{m}^2$
 - d. Accounting: $10 \times 2,3 = 23\text{m}^2$
 - e. House keeping: $0,7 \times 77 = 53,9\text{m}^2$
 - f. Lockers: $\pm 30\text{m}^2$
 - g. Engineer office: $\pm 24\text{m}^2$
 - h. Gudang umum: $\pm 50\text{m}^2$
 - i. Ruang mekanikal & elektrikal: $\pm 130\text{m}^2$
 - j. Ruang sampah: $\pm 12\text{m}^2$
 - k. Ruang penerimaan barang: $\pm 30\text{m}^2$
 - l. Ruang karyawan (makan, istirahat, ibadah): $1,2 \times 77 = 92,4\text{m}^2$
 - m. Dapur umum: $\pm 36\text{m}^2$
 - n. Poliklinik: $\pm 30\text{m}^2$
 - o. Keamanan asumsi: $\pm 12\text{m}^2$

Dari perhitungan diatas, dapat dirangkum sebagai berikut:

- a. Luas kelompok kegiatan umum = $944-1399,4\text{m}^2$
 - b. Kelompok ruang kegiatan bersama = $360,35-441.1\text{m}^2$
 - c. Kelompok ruang kegiatan menginap = 3276m^2
 - d. Kelompok ruang kegiatan rekreatif = 2226m^2
 - e. Kelompik kegiatan pengelola = $651,7\text{m}$
- Luas Total adalah = $7994,2\text{m}^2$