BAB III
ANALISA MASALAH

3.1. Pemilihan Lokasi Dan Site

Untuk menentukan lokasi dan site dari suatu resort hotel dilakukan pendekatan beberapa faktor, yaitu :

3.1.1. Pemilihan Lokasi

Dalam menentukan lokasi resort hotel yang tepat, diperlukan beberapa kriteria pendukung agar lokasi dari resort hotel sesuai dengan yang diinginkan, kriteria tersebut meliputi :

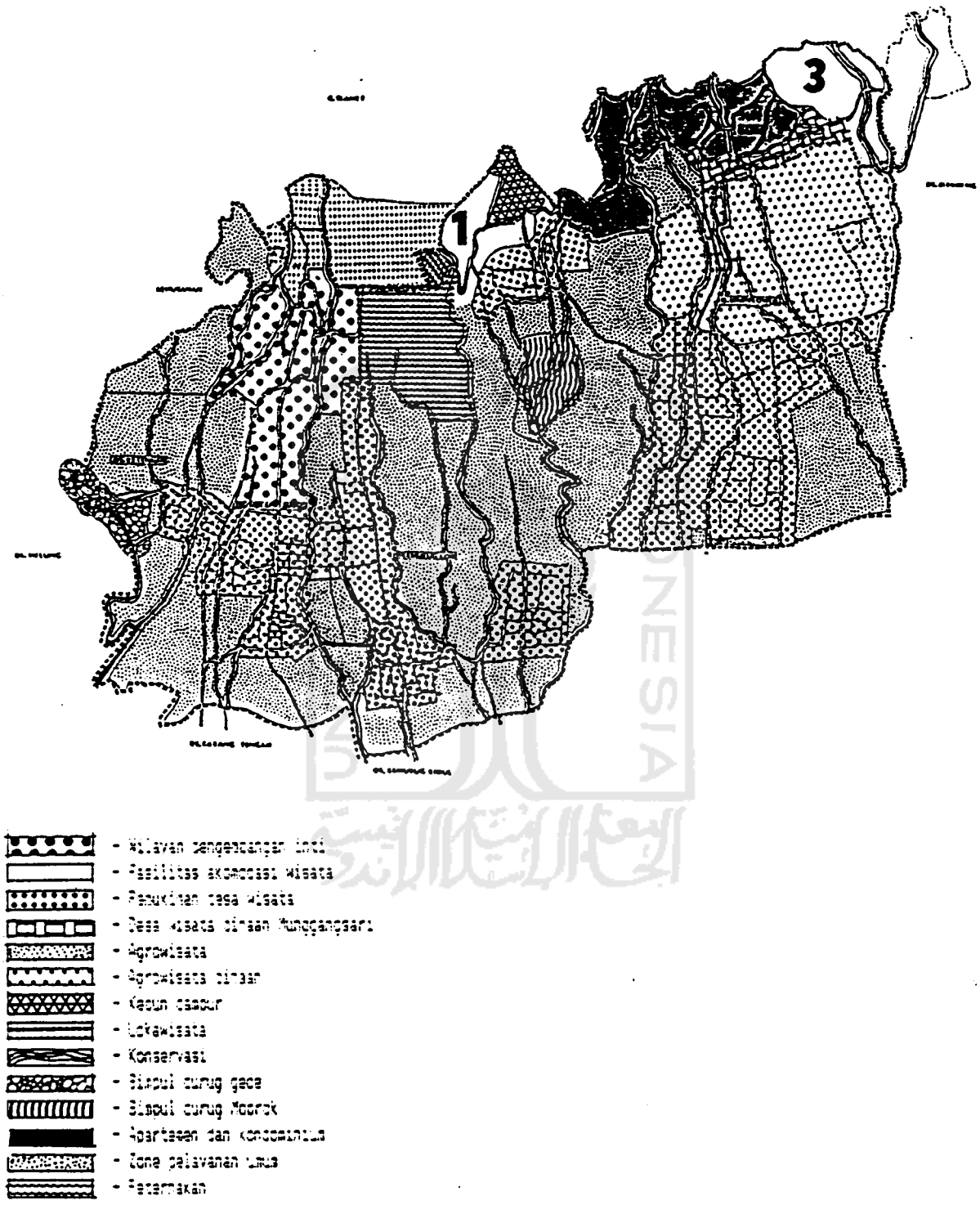
1. Pencapaian
   - Kemudahan pencapaian dari jalan utama kearah lokasi resort hotel.
   - Adanya jalur penghubung antara lokasi resort hotel dengan obyek-obyek wisata pendukung.
2. Pandangan/ View
   - Dapat menikmati potensi pandangan utama, dalam hal ini misalnya : panorama alam pegunungan yang menarik.
   - Dapat menikmati potensi lain seperti view buatan misalnya : atraksi-atraksi, penataan vegetasi.
3. Sarana Transportasi

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

4. Utilitas
   - Adanya jaringan air bersih.
   - Adanya jaringan listrik.
   - Adanya jaringan telephon/ alat komunikasi.
   - Adanya jaringan drainase/ pembuangan air kotor atau sampah.
5. Potensi Budaya
   - Memilih lokasi pada tempat yang profan atau tidak suci, tidak diperkenankan mendirikan fasilitas akomodasi di zone wisata spiritual dan kultural.
   - Pemanfaatan nilai-nilai budaya/ adat istiadat masyarakat sekitar.

3.1.2. Pemilihan Site

Seperti pada pemilihan lokasi, perencanaan site adalah menyusun suatu lingkungan fisik luar dalam detil yang lengkap. Sesuai dengan perencanaan yaitu merencanakan resort hotel dikawasan wisata Baturaden maka site yang dipilih harus merupakan lingkungan yang paling baik dan berdasarkan hasil pertimbangan



RESORT HOTEL **DI KAWASAN WISATA** **BATURADEN**	TATA GUNA TANAH KAWASAN WISATA BATURADEN	**NOMOR GAMBAR**
	SUMBER BAPPEDA KABUPATEN BANYUMAS	

LOKASI / PENENTU	LOKASI 1			LOKASI 2			LOKASI 3		
	B	N	S	B	N	S	B	N	S
- Kebijaksanaan pemerintah									
. Rencana pengembangan	10	5	50	10	5	50	10	5	50
. Pencapaian	8	8	64	8	6	48	8	4	32
- View/Pandangan									
. View alam pegunungan	8	6	48	8	4	32	8	6	48
. View sunset	6	4	24	6	5	30	6	6	36
- Potensi lain	7	6	42	7	4	28	7	5	35
- Transportasi	7	8	56	7	6	42	7	5	35
- Potensi budaya	6	6	36	6	7	42	6	6	36
- Persyaratan									
. Kebisingan	7	6	42	7	4	28	7	8	56
. Keamanan	7	6	42	7	5	35	7	7	49
. Kenyamanan	7	6	42	7	6	42	7	7	49
. Utilitas	7	8	56	7	7	49	7	6	42
		502			426			468	

Keterangan:
B = Bobot
N = Nilai
S = Score

RESORT HOTEL DI KAWASAN WISATA BATURADEN	KRITERIA PEMILIHAN LOKASI	NOMOR GAMBAR
	SUMBER	

dari beberapa analisis persyaratannya :

- Kebijaksanaan pemerintah
- View
- Potensi alam
- Transportasi
- Potensi budaya
- Persyaratan bangunan

3.1.3. Lokasi dari Resort Hotel

Untuk alternatif yang dipilih 3 buah site yang masing-masing lokasi akan dinilai berdasarkan kriteria yang telah ditentukan dan juga kebijaksanaan yang dikeluarkan pemerintah.

Site 1 : zone fasilitas akomodasi wisata sebelah Timur zone lokawisata.

Site 2 : Zone apartemen/kondominium sebelah Timur laut BATDC.

Site 3 : Zone fasilitas akomodasi sebelah utara Zone pelayanan umum.

3.2. Pemanfaatan Elemen Alam

3.2.1. Vegetasi

Dalam perencanaan suatu resort hotel analogi elemen-elemen alam seperti vegetasi membawa pengaruh terhadap bangunan seperti tumbuhan yang beraneka

macam bisa menjadi interaksi sehingga keberadaan bangunan bisa menyatu dengan alam setempat. Beberapa jenis tumbuhan digolongkan menjadi dua :

1. Pohon cukup tinggi dan bentuk daun tajam bisa digunakan untuk :
   - barier
   - peneduh (alami)
   - Pandangan
2. Pohon rendah (cenderung menutupi tanah) dan bentuk daun bulat bisa digunakan untuk :
   - penutup tanah (ground cover)
   - estetika landskap dan mengurangi suasana gersang

3.2.2. Batuan

Sama halnya vegetasi batuanpun memiliki peranan penting dalam perencanaan bangunan. Batu itu sendiri memberikan kesan kokoh, keras dan masif ditunjukan dengan bentuk batu pecah-pecah, dan terdiri dari bahan yang keras.

Menurut sifatnya batu merupakan bahan yang sudah jadi dan dapat disusun, yang dalam penampilannya memiliki kesan berat, kasar, kokoh, abadi dan alamiah.

Dalam perencanaan resort hotel, elemen batu dapat digunakan sebagai bahan struktur, seperti pondasi,

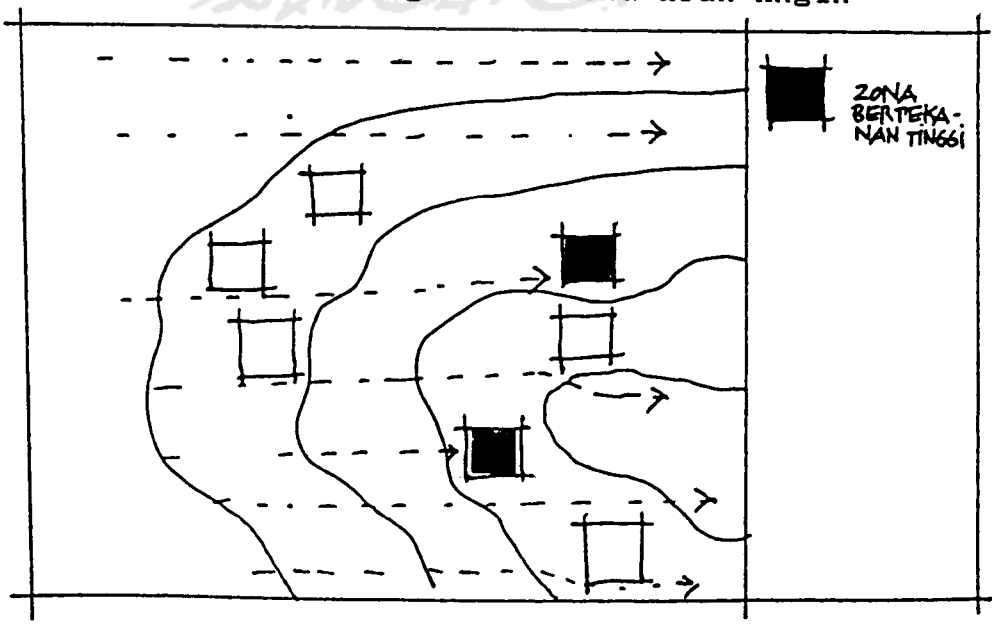
dinding, trap/tangga maupun sebagai elemen dekoratif (bangunan, penataan landskap).

3.2.3. Iklim

Iklim merupakan salah satu dari elemen alam yang bisa dipakai sebagai penentu perancangan seperti arah angin (unsur pembentuk iklim) yang bermacam-macam (angin lembah, angin gunung) mengakibatkan tata bentuk bangunan harus disesuaikan.

Dengan kondisi seperti ini maka pencapaian tata letak massa bagunan pada penataan landskapnya, dimana massa-massa bangunan ditata dan tidak menghalangi arah aliran angin terbesar dan dihindari adanya arah aliran angin yang terhalang oleh bangunan. Apabila terjadi demiian struktur bangunan yang tidak kuat dan tidakmampu menahan beban terlalu lama maka bangunan akan roboh.

Penataan Bangunan Karena Arah Angin

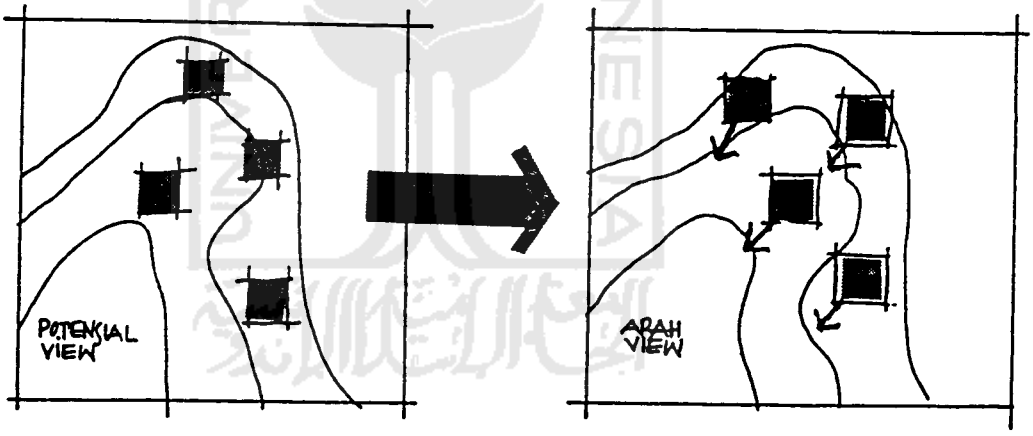


3.2.4. View

View merupakan masalah penting meskipun bukan masalah utama dalam perencanaan bangunan. Dengan potensi yang baik dikawasan Baturaden merupakan faktor potensial yang bisa digunakan sebagai titik point arag pandang. Untuk memanfaatkan view yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut :

Arah hadap bangunan

Ini dapat diarahkan pada view potensial, sejauh pertimbangan ini memenuhi tuntutan kriteria lainnya (matahari, tipologi bangunan, kondisi lokasi).



3.2.5. Kontur

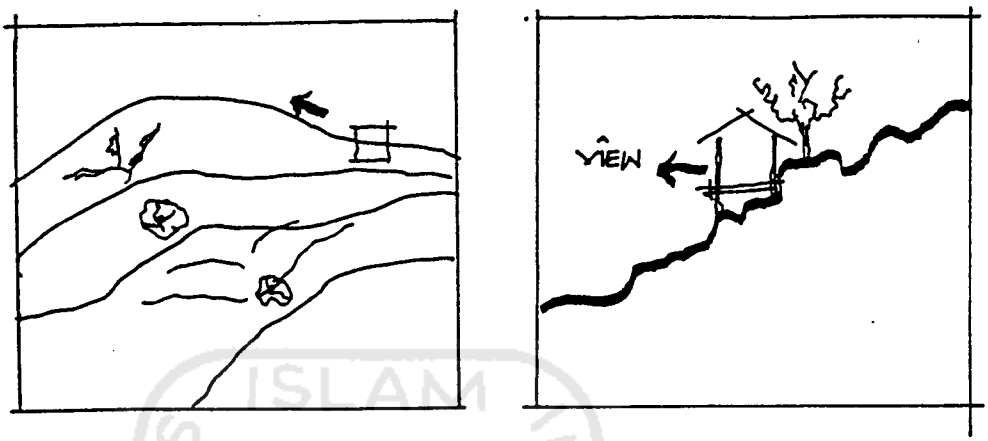
Untuk lokasi Baturaden permukaan tanah berkontur dan banyak mengandung batuan.

Ada beberapa macam bentuk kontur :

1. Kontur rapat

   Kontur ini dipakai untuk sarana rekreatif (view) ataupun sebagai unsur dekoratif.

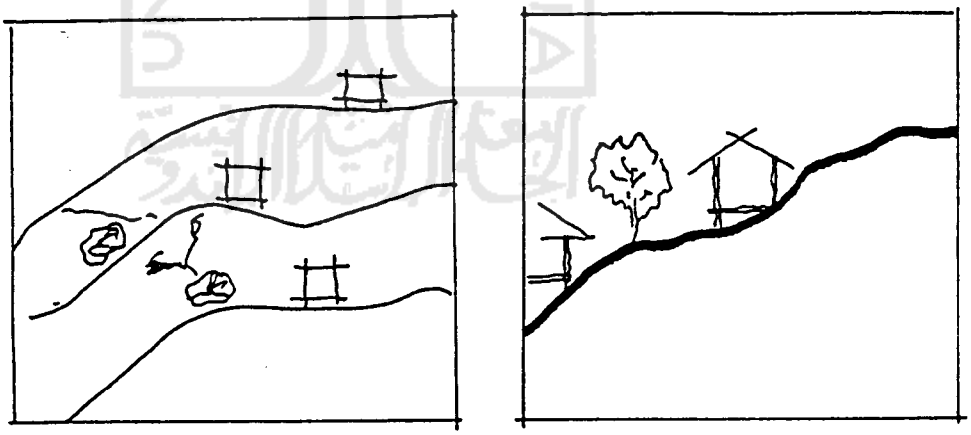
Pemanfaatan kontur rapat



2. Kontur sedang

Dipakai untuk bangunan yang tidak terlalu membutuhkan area yang luas.

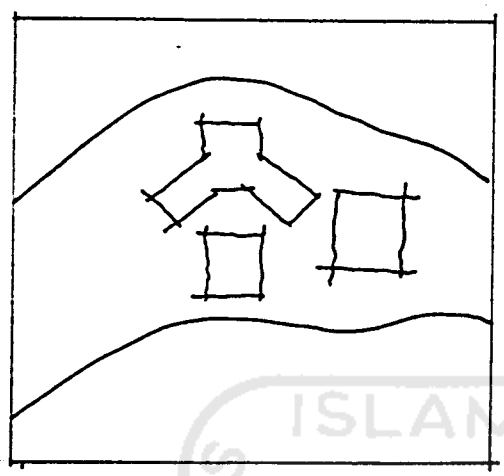
Pemanfaatan kontur sedang

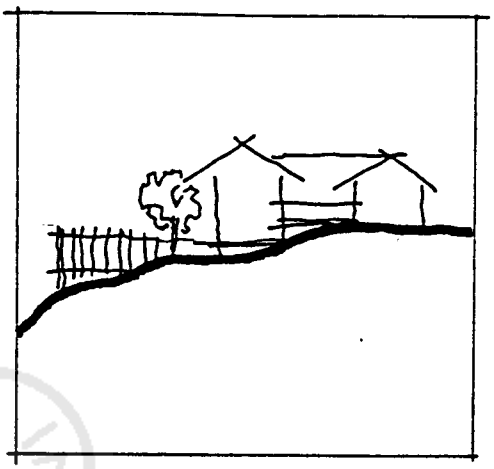


3. Kontur lebar

Digunakan untuk bangunan yang membutuhkan area yang luas. Misal banguan utama, parkir dan sarana olah raga.

Pemanfaatan kontur lebar





3.3. Analisa Jumlah Kamar, Klasifikasi dan Bentuk Umum Resort Hotel

3.3.3. Proyeksi Wisatawan

a. Untuk mementukan jumlah kamar hotel yang dibutuhkan bagi wisatawan asing maupun domestik yang akan menginap, maka perlu dianalisa pertumbuhan wisatawan yang menginap dari tahun-tahun sebelumnya. Wisatawan yang dimaksud adalah wisatawan asing maupun domestik yang menginap pada semua akomodasi di seluruh kabupaten Banyumas.

b. Pertumbuhan wisatawan yang menginap di kabupaten Banyumas digunakan sebagai titik tolak prediksi guna mendapatkan jumlah kamar yang diperlukan pada perancangan resort hotel di kawasan wisata Baturaden, karena kawasan wisata Baturaden

merupakan bagian utama dari tujuan wisata kabupaten Banyumas dan resort hotel di Baturaden yang direncanakan merupakan fasilitas akomodasi penginapan yang nantinya akan menampung sejumlah wisatawan yang dalam pertumbuhannya tidak tertampung pada hotel-hotel atau akomodasi penginapan lainnya yang ada di kabupaten Banyumas saat ini.

c. Dalam menganalisa pertumbuhan maupun memproyeksikan pertumbuhan dari jumlah wisatawan yang datang maupun yang menginap di kabupaten Banyumas maka akan digunakan pola prediksi sampai tahun 2000. Pola perhitungan tersebut diambil dengan perhitunga-perhitungan sebagai berikut :

- Perkembangan kepariwisataan baik faktor wisatawan, maupun obyek dan atraksinya adalah sangat peka terhadap pengaruh-pengaruh ekonomi, sosial dan budaya.
- Usaha-usaha dalam memelihara dan meningkatkan kualitan dan kuantitas obyek maupun atraksi wisata yang ada.
- Usaha dalam mendorong minat dari para wisatawan asing maupun domestik untuk melakukan wisata, misalnya publikasi kepariwisataan dan peningkatan pelayanan.

d. Perkembangan dan Proyeksi Wisatawan

Jumlah wisatawan asing dan domestik ke kabupaten Banyumas berdasarkan jumlah tamu yang menginap di hotel berbintang dan akomodasi lainnya pada tahun 1984 - 1991 adalah sebagai berikut :

TABEL PERKEMBANGAN DAN PROSENTASE PENGINAP DI KABUPATEN BANYUMAS

TAHUN	ASING	DOMESTIK	JUMLAH	PROSENTASI
1984	2.099	122.043	124.142	-
1985	1.834	142.043	143.877	+ 13,70
1986	2.642	154.346	156.988	+ 8,35
1987	5.000	159.188	164.188	+ 4,39
1988	5.617	127.810	133.427	- 23,05
1989	8.753	141.728	150.481	+ 11,33
1990	9.000	206.290	215.290	+ 30,10
1991	9.860	213.103	222.963	+ 3,44

Sumber : Statistik Pariwisata, Kantor Statistik Kabupaten Banyumas 1991.

Dari tabel di atas dapat diketahui rata-rata pertum buhan selama 8 tahun adalah 6,89 % pertahun dengan lama tinggal rata-rata 2 hari.

e. Pada tahun 1984 - 1985 jumlah wisatawan asing yang mengunjungi Indonesia mengalami kenaikan 24,89 % dibandingkan dengan tahun 1980, dan berdasarkan Bisnis Perhotelan di Indonesia, pertumbuhan kedatangan wisatawan ditargetkan 15 % pertahun pada Repelita V sehingga pemerintah daerah tingkat II Banyumas beserta Dinas Pariwisata mentargetkan pertumbuhan wisatawan yang datang ke kabupaten Banyumas setelah tahun 1991 adalah 10 %. Sehingga

LAMA TINGGAL RATA-RATA (LENGTH OF STAY)
TAMU ASING / DOMESTIK PADA HOTEL
BERBINTANG DI KABUPATEN BANYUMAS
TAHUN 1988 - 1991

Tahun / Hotel	1988			1989			1990			1991		
	A	D	R	A	D	R	A	D	R	A	D	R
Borobudur	1,95	1,85	1,98	1,07	1,97	1,92	1,75	1,04	1,08	1,65	1,75	1,70
Pondok Rosen	-	-	-	2,25	2,18	2,18	2,50	1,65	2,80	1,85	2,02	2,09
Quen Hotel	2,35	2,28	2,20	-	-	-	1,07	1,77	1,82	1,70	1,07	1,03
Quen Hotel	1,85	1,97	1,91	1,95	1,07	1,91	1,67	2,35	2,01	1,97	1,97	1,97
Dinasty	1,87	2,10	1,99	2,18	2,27	2,19	1,85	1,97	1,91	2,25	1,87	2,06
Rata-rata	2,81	2,86	2,82	2,84	2,85	2,85	1,93	1,92	1,92	1,92	1,94	1,93

Sumber data : - Statistik Pariwisata Kabupaten Banyumas, 1991
- Dinas Pariwisata Kabupaten Banyumas

Keterangan : A = Asing
D = Domestik
R = Rata-rata

RESORT HOTEL DI KAWASAN WISATA BATURADEN	KETERANGAN	NOMOR LAMPIRAN

RESORT HOTEL DI KAWASAN WISATA BATURADEN

dapat diproyeksikan jumlah wisatawan sampai dengan tahun 2000 adalah sebagai berikut :

TABEL PROYEKSI WISATAWAN YANG MENGINAP DI KABUPATEN BANYUMAS SAMPAI TAHUN 2000

TAHUN	WISATAWAN	PERTUMBUHAN (%)
1991	222.963	10
1992	245.259	10
1993	269.785	10
1994	296.764	10
1995	326.440	10
1996	359.084	10
1997	394.993	10
1998	434.492	10
1999	477.941	10
2000	525.735	10

f. Prosentase dari jumlah wisatawan yang menginap di hotel berbintang terhadap jumlah wisatawan yang menginap disemua fasilitas akomodasi di kabupaten Banyumas rata-rata 25 %, pada tahun 1984 - 1991.

3.3.2. Analisis Jumlah Kamar

Untuk menentukan jumlah kamar didasarkan atas :[1)]

a. Proyeksi jumlah wisatawan yang datang di kabupaten Banyumas, dengan prosentase kenaikan rata-rata pertahun.

b. Rara-rata lamanya wisatawan tinggal (everage length of stay) di daerah tujuan wisata.

[1)] Oka A. Yoeti, Drs. Pengantar Ilmu Pariwisata, hal 274

ARUS WISATAWAN ASING / DOMESTIK
KE KABUPATEN BANYUMAS YANG MENGINAP DI HOTEL BERBINTANG
DAN NON BINTANG PADA TAHUN 1984 - 1991

Tahun	Hotel berbintang					Akomodasi non bintang				
	Asing	%	Domestik	%	Jumlah	Asing	%	Domestik	%	Jumlah
1984	428	-	30.510	-	30.938	1679	-	91.533	-	93.212
1985	612	31,37	30.355	28,45	30.967	1222	-37,41	103.600	11,72	104.916
1986	661	7,41	35.499	-8,05	36.160	1901	30,31	110.047	12,76	120.028
1987	1358	51,83	55,715	36,28	57.065	3650	45,73	103.473	-14,06	107.123
1988	1292	-4,49	38.343	-45,38	39.635	4325	15,68	89.467	-15,65	93.792
1989	3863	57,02	28.345	-35,27	31.480	5690	23,99	113.303	21,09	119.073
1990	2358	-38,34	30.945	8,40	33.295	6650	14,44	175.345	35,34	101.995
1991	2465	4,59	53.275	41,91	55.740	7395	10,87	159.820	-9,71	167.223

Sumber Data : Dinas Pariwisata Kabupaten Banyumas

Keterangan : Prosentase wisatawan yang menginap di hotel berbintang dan non bintang 25 % : 75 %

RESORT HOTEL DI KAWASAN WISATA BATURADEN

KETERANGAN

NOMOR LAMP

c. Prosentase tingkat penghunian kamar (room occupancy rate) yang dikorelasikan dengan proyeksi konsumen. Adapun batas-batas yang menguntungkan untuk kelangsungan hidup suatu hotel menurut pengalaman, minimal room occupancy rate ± 60 %.

d. Peristiwa penting yang bersifat musiman dan tersedia sepanjang tahun yang menjadi daya tarik orang untuk berkunjuntg ke daerah tujuan wisata tersebut (peak season).

e. Prosentase perbandingan antara kebutuhan akan kamar untuk perorangan atau berpasangan (single and double bed room).

Dari faktor-faktor tersebut di atas kebutuhan akan jumlah kamar dapat dianalisa :

1. Jumlah wisatawan yang menginap tahun 1991 222.963 orang.
2. Dengan pertumbuhan rata-rata 6,89 % pertahunnya (1984 - 1991), yang ditargetkan oleh pemerintah kabupaten Banyumas dan Dinas Pariwisata, pertumbuhan wisatawan yang menginap setelah tahun 1991 adalah 10 %.
3. Sehingga dapat diproyeksikan jumlah wisatawan sampai tahun 2000 sebesar 525.735 wisatawan asing dan domestik (lihat tabel).
4. Prosentase dari jumlah wisatawan yang menginap di

hotel berbintang terhadap jumlah wisatawan yang menginap disemua fasilitas akomodasi di kabupaten Banyumas rata-rata 25 %.

5. Rata-rata lama wisatawan tinggal (overage length of stay) adalah 2 hari. Berdasarkan angka-angka tersebut diatas dapat diketahui bahwa tahun 2000 kebutuhan kamar meningkat sebanyak 2 x (25 % x 525.735) tempat tidur = 262.868 tempat tidur.
6. Berdasarkan data yang ada tahun 1988 - 1991 kira-kira 30 % pengunjung datang pada masa ramai (peak season) yaitu bulan Agustus sampai bulan Oktober. Sehingga permintaan tempat tidur tiap bulannya = 30 % : 3 = 10 %, berarti sama dengan 10 % dari 262.868 tempat tidur = 26.287 tempat tidur pada masa ramai satu bulan penuh. Maka perhitungan perharinya adalah 26.287 : 30 hari = 876 tempat tidur.
7. Dari jumlah 876 tempat tidur tersebut tercapai kalau occupancy rate season 100 % berdasarkan keterangan occupancy maksimum yang efektif pernah dicapai adalah 80 %, maka kebutuhan tempat tidur dalam tahun 2000 selama musim ramai kunjungan wisatawan dalam satu hari menjadi = 876 + (20 % x 876) = 1.051 tempat tidur.
8. Berdasarkan data yang ada tahun 1988 - 1991, bahwa

TINGKAT PENGHUNIAN KAMAR (OCCUPANCY RATE)
PADA HOTEL BERBINTANG DI DAERAH KABUPATEN BANYUMAS
TAHUN 1989 - 1992

No.	Nama Hotel	1989 Occ Rate (%)	1990 Occ Rate (%)	1991 Occ Rate (%)	1992 Occ Rate (%)
1.	Borobudur	60.50	70.25	50.25	50.35
2.	Pondok Rosenda	-	40.50	60.50	00.25
3.	Queen Hotel	50.50	-	65.25	55.50
4.	Queen Garden	65.25	50.25	50.25	40.25
5.	Dinasti	40.50	55.50	40.50	54.25
	Rata-rata (%)	56.19	54.13	53.35	56.12

Sumber Data : Dinas Pariwisata Kabupaten Banyumas

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

perbandingan antara single bed room dengan double bed room pada hotel-hotel berbintang di kabupaten Banyumas adalah 10 % : 90 % berarti double bed room lebih besar peminatnya. Maka atas dasar itu kamar yang dibutuhkan untuk tiap 100 orang pengunjung menjadi :

- Double bed room = 45 kamar
- Single bed room = 10 kamar

Jumlah = 55 kamar (untuk 100 orang)

9. Dari perhitungan diatas dapat diperkirakan jumlah kamar yang sebenarnya dibutuhkan dalam tahun 2000 yaitu sebanyak 55 % x 1.051 = 578 kamar.
10. Sampai saat ini (1991/1992) di kabupaten Banyumas jumlah kamar tidur 251. Sehingga untuk menampung wisatawan sampai tahun 2000 masih diperlukan sebanyak = 578 - 251 = 327 kamar.
11. Agar tercapai suatu sistem pelayanan dan pengelolaan yang baik, disamping tercapainya pula occupancy rate yang tinggi sehingga berimbang antara masa-masa ramai (peak season) dengan masa-masa lainnya baik tingkat nasional maupun internaional.

    Beberapa aspek yang diperlukan dalam pendekatan klasifikasi hotel dalan perencanaan ini, antara lain :

a. Aspek wisatawan dan jumlah kamar

Aspek wisatawan dalam hal ini tentang estimasi masa tinggal (length of stay), prosentase tingkat penghunian kamar (room occupancy rate), jumlah wisatawan di daerah tujuan wisata dan perkembangannya. Sehingga dari pertimbangan-pertimbangan diatas dapat dianalisa beberapa jumlah kamar yang perlu disediakan, dengan demikian dapat dipertimbangkan masuk dalam klasifikasi bintang berapa hotel tersebut.

b. Permodalan/investasi

Dengan melihat pertimbangan keadaan dan potensi wisatawan, maka modal yang dipersiapkan juga merupakan aspek yang menunjang, dengan pengertian makin besar dana/ modal yang dipersiapkan maka semakin leluasa untuk melengkapi fasilitas dan peralatan hotel yang direncanakan. Menganalisa tentang kunjungan wisata, serta didasarkan atas penyebaran wisatawan di kabupaten Banyumas, bahwa sebagian utama Baturaden memegang peranan penting terutama obyek loka wisatanya menduduki prosentase tinggi. Dilain pihak perkembangan akomodasi penginapan di kabupaten Banyumas khususnya kotatif Purwoketo berorientasi ke

kawasan wisata Baturaden, perbandingan jumlah hotel berbintang di kabupaten Banyumas ± 60 % tersebar di kawasan wisata Baturaden. Jadi pada tahun 2000 jumlah kamar yang dibutuhkan adalah 327 x 60 % = 196 kamar. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan kriteria penentu seperti : pencapaian, view, transportasi, rencana pengembangan, persyaratan lokasi, utilitas dan lain-lain untuk menentukan jumlah kamar pada resort hotel yang direncanakan ± 30 % dari kekurangan/ kebutuhan kamar di kawasan wisata Baturaden pada tahun 2000 (196 kamar). Maka 30 % x 196 = 59 kamar.

3.3.3. Klasifikasi Resort Hotel

Klasifikasi resort hotel ditentukan berdasarkan letak fungsi dan standar pelayanan, baik kuantitas pelayanan maupun kualitas, meliputi kondisi kamar utama, jenis pelayanan, fasilitas yang disediakan, pengelolaan dan sebagainya.[2)]

Pengklasifikasian hotel dalam hal ini dengan maksud untuk :

- Mengatur dan mengkoordinir pembangunan serta

---

2) Keputusan Menparpostel No. PM 10/PW 301/Phb-77, diperbaharui tahun 1985, Mengenai Peraturan Usaha dan Klasifikasi Hotel.

pengembangan hotel.

- Membina dan mengawasi usaha akomodasi perhotelan meliputi kualitas serta kuantitas fasilitas pelayanan.

Rencana resort hotel dengan klasifikasi bintang di kawasan wisata Baturaden dianalisa sebagai berikut :

a. Aspek wisatawan dan jumlah kamar.

   Dari hasil analisa yang didapatkan aspek wisatawan memiliki potensi yang baik untuk direncanakan fasilitas akomodasi di kawasan wisata Baturaden, antara lain :

   - Jumlah wisatawan yang menginap sampai pada tahun proyeksi 2000 sebanyak 525.735 wisatawan, dengan pertumbuhan 10 %. Disamping itu ada masa-masa ramai (peak season) kunjungan wisatawan yang kenaikannya sampai 10 % perbulan selama ± 3 bulan pada bulan Agustus sampai Oktober.
   - Lama tinggal wisatawan (length of stay) rata-rata 2 hari.
   - Sehingga dari beberapa analisa dan pertimbangan bahwa jumlah kamar tidur yang direncanakan untuk resort hotel di kawasan wisata Baturaden sebanyak 59 kamar.

b. Untuk memudahkan pengelolaan dan pemasaran agar didapat keuntungan operasional yang diharapkan,

maka perlu ditinjau klasifikasi hotel berbintang di kabupaten Banyumas yang mempunyai occupancy rate dengan rata-rata tinggi. Dari analisa ke lima hotel berbintang di kabupaten Banyumas dapat diketahui bahwa hotel dengan occupancy rate diatas 60 % adalah hotel-hotel yang mempunyai klasifikasi bintang 3.[3)]

Dari analisa diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa resort hotel di kawasan wisata Baturaden yang direcanakan akan memiliki klasifikasi hotel berbintang 3. Sesuia dengan keputusan Menparpostel No. PM 10/ PW.301/Phb-77 minimal 30 kamar tidur.

3.3.4. Bentuk Umum Resort Hotel

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

1. Bentuk Convention/ Bangunan Bertingkat

   Hotel semacam ini merupakan satu massa bangunan besar yang terdiri dari beberapa lantai, sehingga sistem penyusunan serta hubungan aktivitas ruang akan berlangsung secara vertikal. Untuk berlantai banyak alat transportasi dilengkapi dengan elevator (lift).

   Analisa bentuk dasar ini adalah :

---

3) Dinas Pariwisata Kabupaten Banyumas tahun 1991

a. Jarak capai aktivitas pelayanan dan aktivitas lainnya relatif lebih singkat dan lebih efisien
b. Penggunaan luas tapak lebih efektif/ lebih kecil.
c. View dari kamar tamu menjadi lebih luas.
d. Penghuni merasa kurang akrab dengan lingkungan-nya (baik dengan lingkungan pemukiman maupun dengan potensi alam yang ada disekitarnya).

2. Bentuk Cottage/ Bangunan Dengan Massa Menyebar

Bangunan hotel semacam ini terdiri dari beberapa unit massa bangunan yang menyebar dan merupakan bangunan tidak bertingkat. Penataan ruang tersusun secara horizontal dan hubungan antar aktivitas berlangsung secara horizontal pula. Pada bentuk massa yang menyebar ini memiliki satu massa bangunan sebagai pengikat, yang merupakan pengelola dan penunjang aktivitas yang terdapat pada tiap unit massa yang tersebar tersebut.

Analisa dari bentuk dasar ini adalah :

a. Jarak pencapaian antar aktivitas menjadi relatif jauh, namum dapat diatasi dengan pengadaan unit-unit pelayanan penunjang untuk tiap-tiap kelompok.
b. Penggunaan luas tapak sangat besar, dengan demikian luas tanah yang harus disediakan cukup

besar. Akibatnya modal cukup besar, maka hasil yang ditawarkan juga lebih tinggi.

c. Penghuni merasa akrab (intim) dengan lingkungannya baik dilingkungan pemukiman maupum potensi alan sekitarnya.

3. Bentuk Kombinasi dari Convention dan Cottage

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

Analisa dari bentuk dasar bangunan ini adalah :

a. Jarak capai dapat lebih efisien.

b. Tanah untuk tapak akan lebih efektif penggunaannya.

c. Terdapat dua tingkat kenyamanan :

- Unit cottage dapat merasakan langsung dengan potensi alam sekitarnya.
- Unit convention dapat menikmati potensi view yang ada disekitar lokasi, langsung dari kamarnya.

Dari ketiga bentuk dasar bangunan hotel secara umum dapat diambil kesimpulan bahwa bentuk kombinasi atau

bentuk gabungan dari bentuk cottage dan convention merupakan yang paling tepat dan efisien untuk resort hotel yang akan direncanakan.

3.4. Struktur Managemen dan Jumlah Personil

Peranan managemen dalam pengelolaan suatu hotel adalah penting, karena berhasil atau tidaknya usaha perhotelan tergantung dari managemen pengelolaannya.

Untuk mengetahui dan menentukan bentuk managemen pengelolaan yang akan digunakan, maka dipertimbangkan dengan :

- Jenis dan besarnya konsumen yang dilayani.
- Besarnya organisasi hotel.

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

3.4.1. Standar-standar

Standar yang digunakan adalah standar untuk suatu resort hotel, baik yang dituliskan dari literatur-literatur tentang resort hotel maupun yang ditentukan pemerintah untuk klasifikasi suatu resort hotel. Sehingga untuk menentukan ratio karyawan dan

distribusi tenaga kerja adalah :[4)]

a. Ratio antara jumlah kamar dengan karyawan yang diperlukan adalah 1 : 1,6 (minimal). Rencana jumlah kamar resort hotel di kawasan wisata Baturaden berdasarkan hasil analisa sebanyak 59 kamar.

b. Distribusi tenaga kerja yang diserap adalah sebagai berikut :

1. Accounting Departement	8,4 %
2. Front Office	10 %
3. House Keeping	23,6 %
4. Bar and Restouran	20,6 %
5. Kitchen	13,2 %
6. Purchasing/ store	3,1 %
7. Roomboys	4,8 %
8. Others	7,4 %
9. Tourisme section	9,8 %

3.4.2. Penentuan Jumlah Tenaga Kerja/ Karyawan

Berdasarkan ratio 1 : 1,6 prosentase tenaga kerja yang diserap dan study perbandingan dengan hotel-hotel berbintang 3 yang ada di kabupaten Banyumas, maka jumlah personil/ karyawan adalah sebagai berikut :

---

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

a. Ratio jumlah kamar dengan jumlah karyawan 1 : 1,6 jumlah kamar 59, sehingga jumlah karyawan resort hotel membutuhkan 94 orang.

b. Pembagian tenaga kerja

1. Accounting Departement	8,4 %	x 94	=	8 orang.
2. Front Office	10 %	x 94	=	9 orang.
3. House Keeping	23,6 %	x 94	=	22 orang.
4. Bar and Restouran	20,6 %	x 94	=	19 orang.
5. Kitchen	13,2 %	x 94	=	13 orang.
6. Purchasing/ store	3,1 %	x 94	=	3 orang.
7. Roomboys	4,8 %	x 94	=	5 orang.
8. Others	7,4 %	x 94	=	7 orang.
9. Tourisme section	9,8 %	x 94	=	8 orang.
Jumlah	100 %		=	94 orang.

c. Pendekatan terhadap struktur organisasi

1. General manager	=	1 orang.
- Sekretaris manager	=	1 orang.
2. Room assisten manager	=	1 orang.
- Sekretaris manager	=	1 orang.
- Front office	=	7 orang.
- House keeping	=	23 orang.
3. Food and Beverage manager	=	1 orang.
- Food purchasing and storage	=	3 orang.
- Kitchen and preparation	=	6 orang.
- Room service and restournt	=	12 orang.

- Beverage and Bar	=	4 orang.
4. Engineering manager	=	1 orang.
- Heat and light power	=	3 orang.
- Repaire and maintenance	=	3 orang.
5. Minor departement	=	1 orang.
- Rekreasi	=	4 orang.
- Loundry	=	4 orang.
- Telephone	=	1 orang.
6. Accounting manager	=	1 orang.
- General chasir	=	2 orang.
- Account pay	=	2 orang.
7. Personal manager	=	1 orang.
- Publik relation	=	5 orang.
- Transportation	=	3 orang.
- Scurity	=	4 orang.

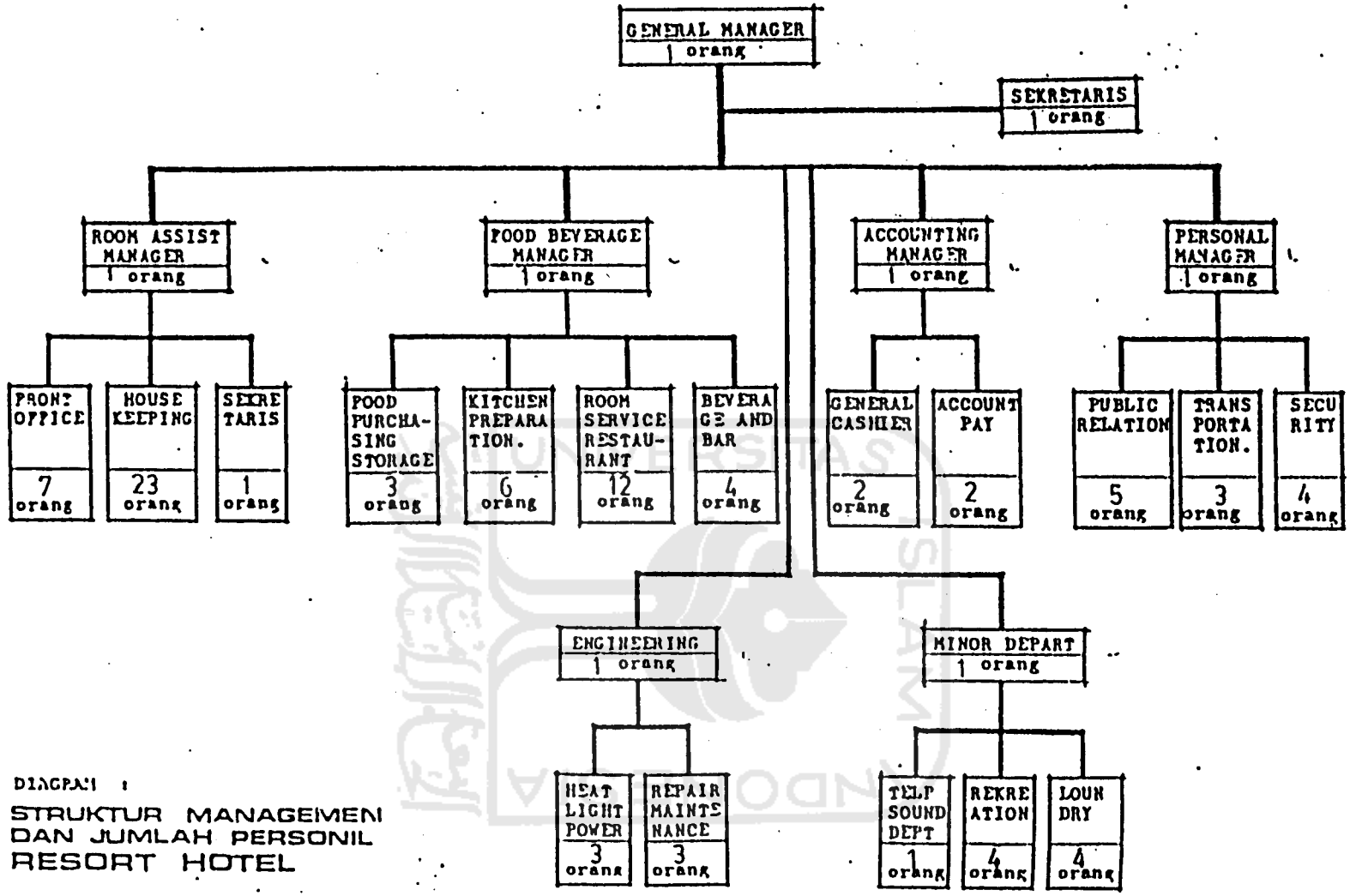


DIAGRAM 1
STRUKTUR MANAGEMEN DAN JUMLAH PERSONIL RESORT HOTEL

RESORT HOTEL DI KAWASAN WISATA BATURADEN	KETERANGAN	NOMOR LAMPIRAN

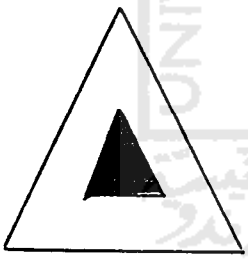
3.5. Analisis ruang dalam bangunan

3.5.1. Bentuk ruang

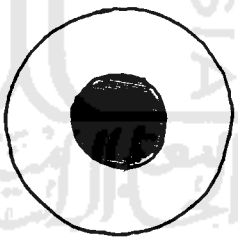
Pedoman yang digunakan untuk memilih dan menentukan bentuk dasar ruang, khususnya untuk tamu menginap adalah :

- bentuk ruang yang efektif
- mudah dalam sirkulasi
- mendukung pola ruang linier
- menghindari bentuk ruang yang kurang efektif
- lintasan kegiatan linier

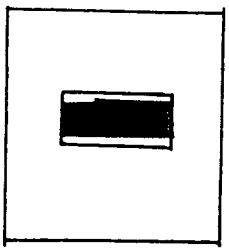
Bentuk Dasar I



Bentuk Dasar II



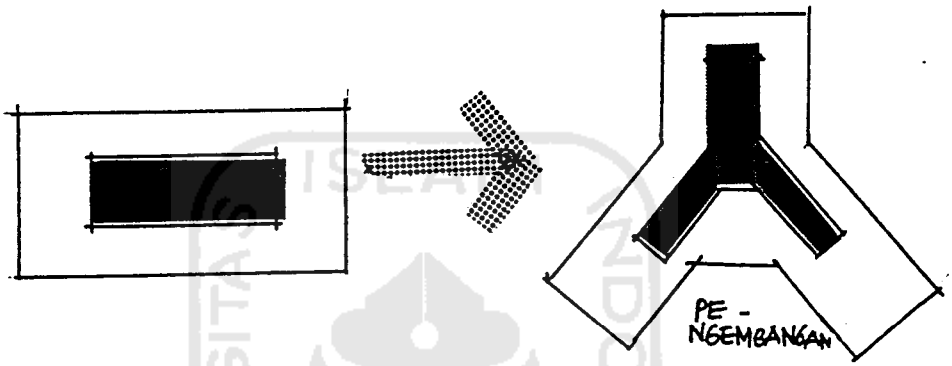
Bentuk Dasar III



Bentuk ruang yang efektif untuk kegiatan tamu menginap cenderung dengan bentuk dasar III karena pandangan akan lebih lepas dan memudahkan sirkulasi.

3.5.2. Pola ruang dalam

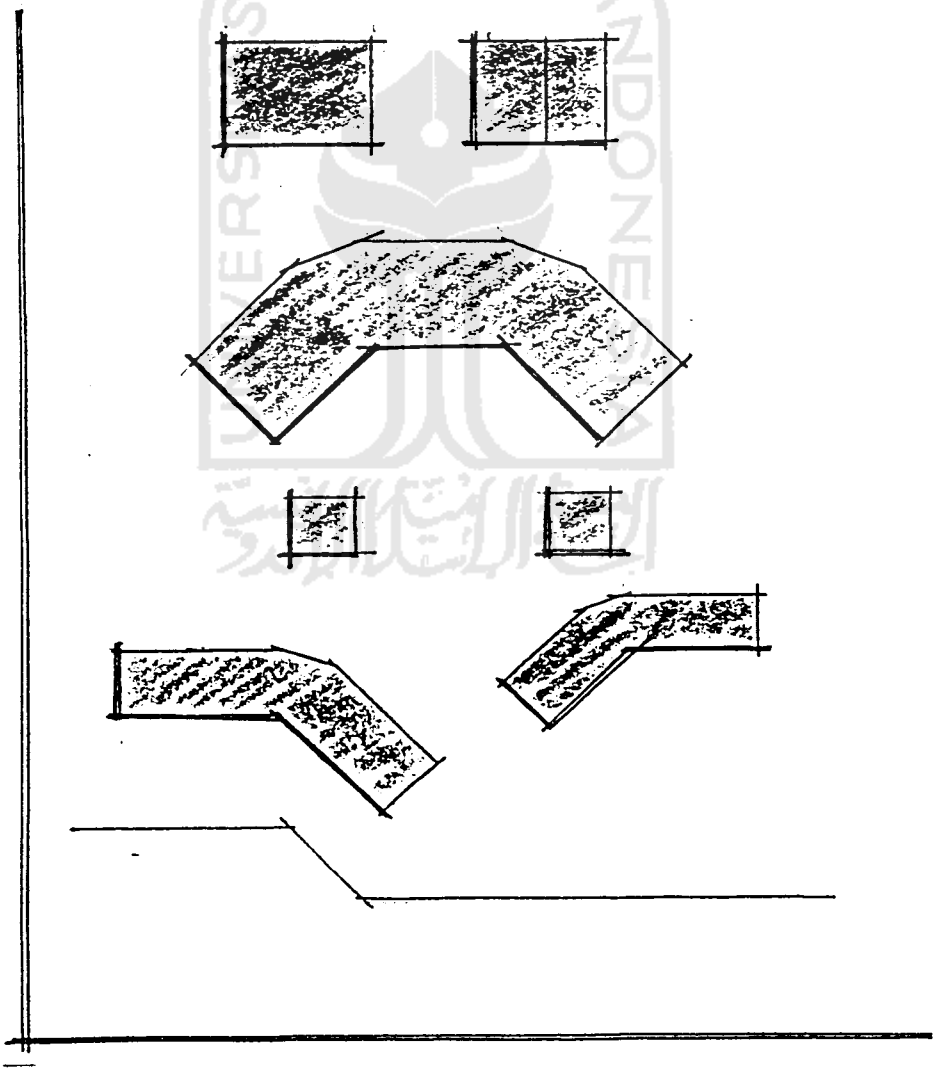
Untuk pola ruang dalam khususnya kegiatan tamu menginap dipilih dan ditentukan pola ruang linier, hal tersebut berdasarkan efektifitas penggunaan ruang.



Kemudian untuk kelompok kegiatan pengelola lainnya mengikuti kegiatan utama seperti kelompok pelayanan, pengelola dan kegiatan bersama.

3.6. Analisa ruang luar bangunan

Dalam perencanaan ruang luar bangunan beberapa faktor berpengaruh untuk memdapatkan suatu kondisi baik, begitu pula terhadap kondisi ruang dalam bangunan. Adapun beberapa faktor yang menjadi dasar pertimbangan untuk merancang tata ruang luar guna memberikan kondisi yang baik terhadap ruang dalam bangunan yaitu :

1. Arah dan kecepatan angin
2. Sumber-sumber olusi dilingkungan tersebut
3. Fasilitas kegiatan diluar yang menjadi penunjang kegiatan didalam
4. Tinggi rendah dan kemiringan permukaaan tanah.

Sketsa Gambar