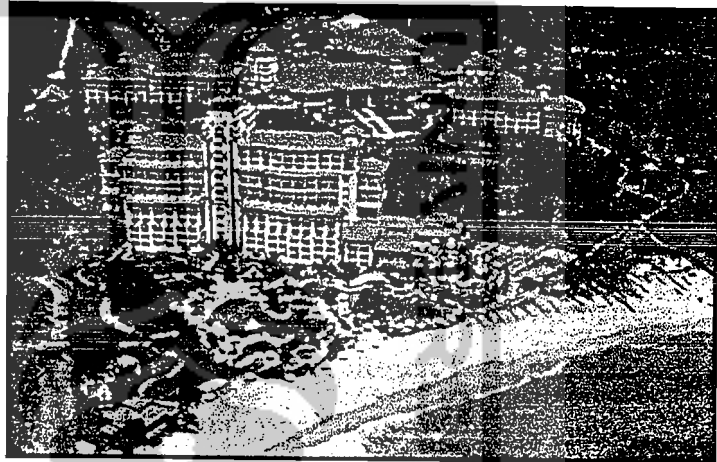


---

**BAB 2**

---

*Hotel Resor & Kawasan  
Marina Tanjung Mas Semarang*



---

*Hotel Resor Pantai Marina Semarang*

*Hening Noorsaid Romadhoni*

## BAB 2

### HOTEL RESOR DAN KAWASAN MARINA

### TANJUNG MAS SEMARANG

#### A. Pengertian Akomodasi dan Macamnya

##### 1. Pengertian akomodasi

Pengertian akomodasi secara umum adalah penyediaan jasa untuk kegiatan pariwisata baik dalam penyediaan bangunan untuk penginapan, fasilitas pendukungnya seperti restoran, hiburan dan fasilitas lain yang dikelola secara komersial<sup>5</sup>.

##### 2. Macam akomodasi

Ditinjau dari lokasi hotel dapat dibedakan beberapa jenis sebagai berikut<sup>6</sup> :

###### a. City Hotel

City Hotel adalah hotel yang terletak ditengah-tengah kota, pusat keramaian atau tidak jauh dari itu. Para tamunya terdiri dari kaum usahawan yang singgah untuk kepentingan bisnis dan turis-turis. Tetapi sebagian besar adalah para usahawan.

###### b. Resort Hotel

Sebuah resort hotel biasanya terletak di luar kota atau tempat-tempat lain yang jauh dari keramaian sebagai tempat peristirahatan atau tempat berlibur. Karena lokasinya yang relatif terpencil sebuah resor hotel dengan sendirinya perlu memiliki berbagai fasilitas yang lebih bervariasi dibandingkan dengan city hotel. Resort hotel memerlukan juga lapangan tenis, fasilitas untuk rekreasi pantai atau pegunungan dan lain sebagainya.

Meskipun bangunannya sendiri mungkin tidak terlalu mewah, yang lebih penting bagi resort hotel adalah pemandangan yang indah dan restoran yang baik.

###### c. Transit Hotel

Lokasi transit hotel bisa dikota, dekat lapangan terbang, terminal bis, stasiun kereta api, bisa juga di luar kota. Tamu-tamunya bisa para usahawan, wisatawan atau pelancong. Tapi mereka biasanya menginap hanya untuk sehari atau dua hari saja. Transit hotel biasanya digunakan sebagai tempat persinggahan atau beristirahat bagi mereka yang akan meneruskan perjalanannya ke tempat-tempat tujuan lainnya.

Dari uraian diatas dapat diambil suatu kesimpulan bahwa hotel yang sesuai dengan permasalahan dan lokasi yang ada adalah hotel resor yang berada di pantai.

<sup>5</sup> Endar Sugiharto, Ir. BA. Pengantar Akomodasi dan Retoran.

<sup>6</sup> H. Kodhiat, Hotel, Lembaga Studi Pariwisata Indonesia, Jakarta 1994

Sedangkan ditinjau dari segi bentuk, hotel dibedakan menjadi tiga bentuk dasar (Sifroji.A. 1996, hal 53-54), yaitu:

a. Bentuk convention/ bangunan bertingkat

Hotel semacam ini terdiri dari massa bangunan yang besar dan berdiri beberapa lantai dalam satu massa atau sistem vertikal.

b. Bentuk cottage/ bangunan dengan massa menyebar

Bangunan dengan tipe ini terdiri dari beberapa massa bangunan yang menyebar, sehingga aktivitas tersusun secara horisontal. Dan untuk menyatukannya biasanya dibuat satu massa yang dominan.

c. Bentuk kombinasi antara convention dan cottage

Bentuk ini merupakan gabungan dari kedua tipe diatas yaitu terdapat bangunan menyebar dan bangunan yang tersusun secara vertikal.

3. Pengertian dan macam hotel resor

a. Pengertian hotel resort

Yang dimaksud dengan hotel resort adalah fasilitas akomodasi pada sebuah daerah tujuan wisata yang dikembangkan dengan penyediaan fasilitas dan pelayanan lengkap (self contained), ditujukan bagi kebutuhan rekreasi, relaksasi, kesehatan dan pendalaman suatu bentuk aktifitas wisata<sup>7</sup>

b. Jenis pengembangan menurut karakter atraksinya

Ada berbagai macam jenis pengembangan bentuk hotel resort yang dikembangkan, pengembangannya pada dasarnya selalu mengambil karakter alam / atraksi sebagai daya tarik utama.

Berikut ini adalah jenis-jenis pengembangan menurut karakter kawasan<sup>8</sup>:

• Resor pantai dan pinggir laut (Beach and sea side resort)

Resor jenis ini memanfaatkan potensi alam daerah pantai sebagai daya tarik utama kawasan. Letak resor jenis ini selalu dibatasi laut pada satu sisinya, dengan jenis laut yang memiliki ombak yang indah serta pantai yang bersih sehingga bisa dimanfaatkan untuk kegiatan wisata didalamnya.

• Resor Gunung (Mountain Resort)

Resor jenis ini menggunakan karakter kawasan pegunungan sebagai daya tarik utama. Letaknya terpencil, jauh dari permukiman penduduk sehingga pengguna kawasan

<sup>7</sup> Inskip, 1990

<sup>8</sup> Studio Perencanaan Wisata UGM, Perencanaan Kawasan Wisata: Planning Tourist Resort, 1994.

merasa hidup dialam yang lain dariyang biasa mereka nikmati sehari – harinya. Vegetasi menjadi komponen yang penting karena kehijauannya yang membuat suasana teduh dan sejuk

- Resor Kesehatan/spa (Health/spa Resort)

Resor jenis ini dirancang dengan menggunakan konsep kesehatan, dalam artian bahwa keberadaan resor ini digunakan sebagai sarana terapi penyembuhan. Jadi elemen bangunan, elemen alam sekitar dan fasilitas penunjang dirancang khusus sehingga secara psikologismampu memberikan kenyamanan tersendiri bagi pengguna. Resor ini sebenarnya cenderung memiliki fungsi rekreatif sebagai dasar terapi penyembuhan.

- Resor Kota (Urban Resort)

Resor ini pada umumnya terletakditengah kota atau area perkotaan. Wisata kota dijadikan sebagai daya tarik utama bagi pengguna resor. Konsep yang dijadikan dasar perancangan ditujukan untuk memfailitasi kegiatan yang murni wisata. Jadi dilengkapi dengan fasilitas untuk kepentingan konferensi dan bisnis

- Resor Desa Wisata (Village Tourism Resort)

Adalah fasilitas akomodasi dengan arahan wisata didaerah pedesaan. Potensi wisata yang dijadikan daya tarik berupa atraksi budaya baik berupa bangunan, pola tata ruang desa maupun perilaku sosial masyarakat stempat. Letak resor diupayakan sedekat mungkin atau bahkan didalam lingkungan desa

Dari jenis – jenis resor yang ada, yang mungkin untuk dikembangkan di kawasan marina / tepi pantai Tanjung mas Semarang adalah gabungan resor tepi pantai dengan resor kota karena letaknya ditepi laut yang berada di kota Semarang.

## B. Penggolongan Hotel

Penggolongan hotel menurut keputusan Dirjen Pariwisata No. : 14/V/II/88 tgl 25 Pebruari 1998, hotel digolongkan menurut tingkat pelayanan hotel yang di bagi menjadi lima kelas berdasarkan kelengkapan, kondisi bangunan, peralatan, pengelolaan dan mutu pelayanan yang sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan. Golongan kelas hotel tertinggi dinyatakan dengan tanda 5 (\*\*\*\*\*) bintang sedangkan golongan terendah dinyatakan dengan tanda 1(\*) bintang. Adapun ketentuan panggolongan hotel dapat dilihat di bawah ini:

- Hotel bintang satu (\*), jumlah minimum 15 kamar standar, luas minimum 20 m<sup>2</sup>, dilengkapi kamar mandi didalam, fasilitas restoran dan salah satu sarana olah raga.

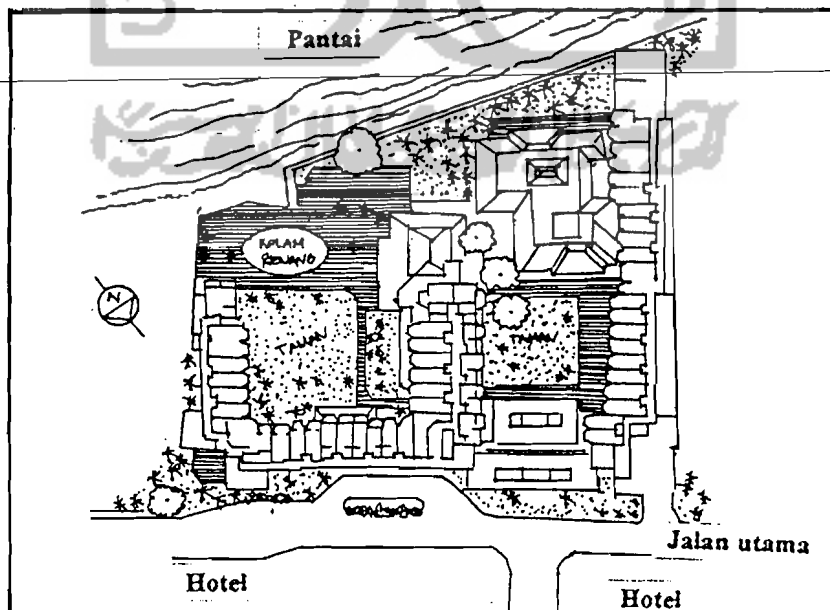
- Hotel bintang dua (\*\*), jumlah minimum 30 kamar termasuk 1 suite, luas minimum 22 m<sup>2</sup> untuk standar dan 44 m<sup>2</sup> untuk suite, dilengkapi kamar mandi didalam, fasilitas restoran, kolam renang dan salah satu sarana olah raga
- Hotel bintang tiga (\*\*\*), jumlah minimum 30 kamar termasuk 2 suite, luas minimum 22 m<sup>2</sup> untuk standar dan 48 m<sup>2</sup> untuk suite, dilengkapi kamar mandi didalam, bangunan lebih dari 4 lantai menggunakan lift, fasilitas restoran, kolam renang dan dua sarana olah raga.
- Hotel bintang empat (\*\*\*\*), jumlah minimum 50 kamar termasuk 3 suite, luas minimum 24 m<sup>2</sup> untuk standar dan 48 m<sup>2</sup> untuk suite, dilengkapi kamar mandi didalam, bangunan lebih dari 4 lantai menggunakan lift, fasilitas 2 restoran ditambah 1 coffe shop, kolam renang dan dua sarana olah raga.
- Hotel bintang lima (\*\*\*\*\*), jumlah minimum 100 kamar termasuk 3 suite, luas minimum 26 m<sup>2</sup> untuk standar dan 52 m<sup>2</sup> untuk suite, dilengkapi kamar mandi didalam, bangunan lebih dari 4 lantai menggunakan lift, fasilitas 3 restoran ditambah 1 coffe shop, kolam renang dan dua sarana olah raga, room service 24 jam.

### C. Perancangan Hotel Resor sebagai Referensi

#### 1. Hotel The Halekulani, Honolulu, Hawaii

##### a. Lokasi

Letaknya dekat dengan pusat keramaian yang sangat terkenal, Pantai Waikiki, dengan tema "rumah senyaman surga", dilengkapi fasilitas yang sangat elegan. Diatas tanah seluas dua hektar.

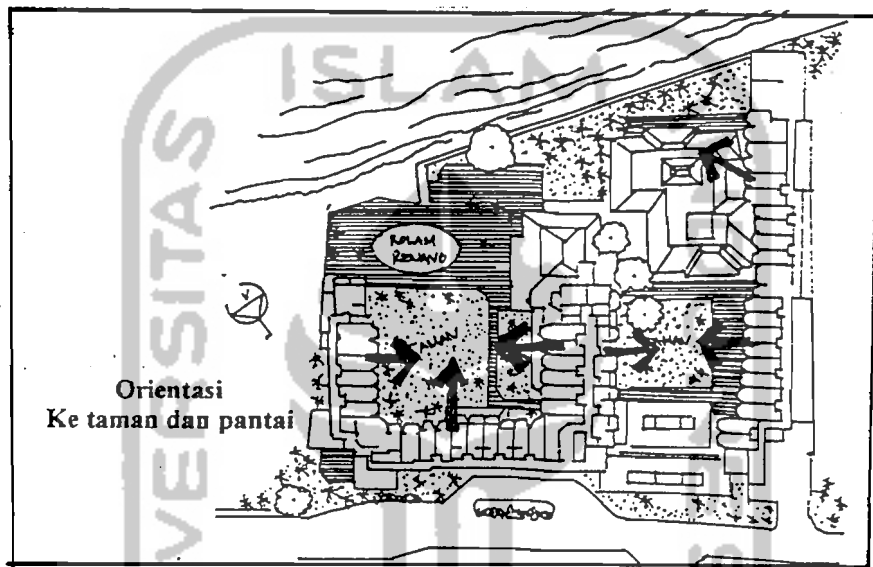


Gambar 2.1. Denah hotel Halekulani, Hawaii

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

**b. Orientasi**

Bangunan tersebut terdapat 456 kamar dan 44 suite yang memiliki pemandangan langsung kelaut dan bangunan tersebut terdiri dari 16 lantai yang berada di depan sedang yang berada di tepi pantai terdiri dari 2 lantai. Sedangkan bangunan lain diarahkan ke taman dalam dan kolam renang.

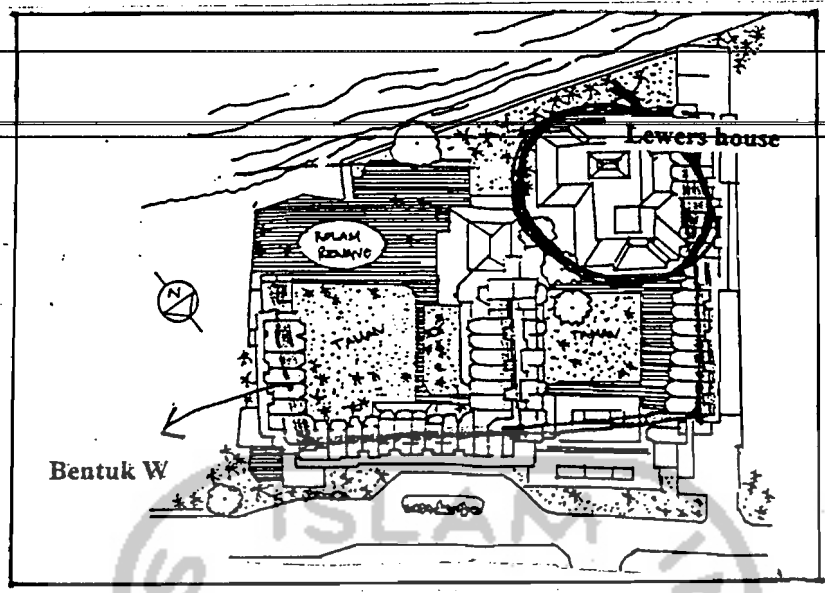


Gambar 2.2. Denah dan analisa orientasi hotel Halekulani, Hawaii

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

**c. Tata letak**

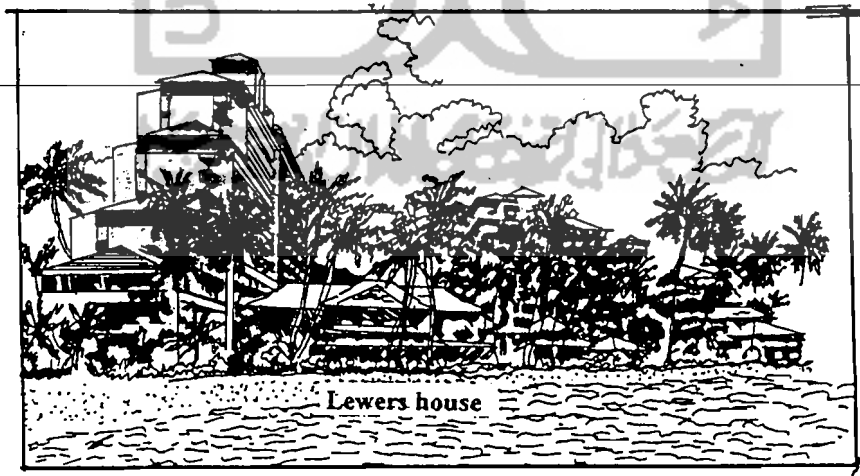
Bangunan hotel adalah pengembangan dari sebuah rumah lewers, pengembangan hotel ini bangunannya membentuk huruf W terdiri dari 5 bangunan yang saling berkaitan tersusun mengelilingi fasilitas halaman terbuka, taman, kolam renang dan teras yang memberikan pengalaman lain ketika berada disana. Pada hotel tersebut juga terdapat fasilitas restoran 24 jam di lewer house, tempat makanan kecil, kedai minuman sore dan hiburan di "house without key" (rumah tanpa kunci) juga terdapat 5 ruang serbaguna dan sebuah ballroom. Sedangkan tata letak kamar hotel menggunakan sistem koridor dengan satu sisi kamar.



Gambar 2.3. Analisa site plan hotel Halekulani, Hawaii  
Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

d. Bentuk dan penampilan bangunan

Bentuk dan penampilan dari hotel ini menyesuaikan bangunan asli hotel yang merupakan bangunan rumah lewers yang merupakan bangunan peristirahatan dengan gaya orisinal tahun 1920-an dengan atap limasan.



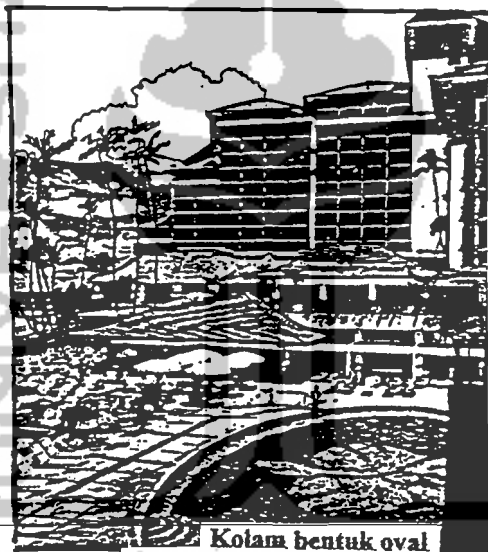
Gambar 2.4. Analisa penampilan hotel Halekulani, Hawaii  
Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

e. Warna

Walaupun hotel ini menyesuaikan bangunan asli hotel yang merupakan bangunan rumah lewers, tetapi hotel ini tetap mengandalkan warna alami pantai yaitu warna pasir terutama pada lansekap dan perkerasan halaman terbukanya.

f. Bahan

Bahan yang dipakai Hotel Halekulani ini menyesuaikan bahan yang dipakai pada lewers house yaitu dinding bata dengan plester dan aci ditutup cat warna pasir. Area terbukanya ditutup dengan lempengan batu karang berwarna krem sedangkan bentuk kolam renang yang oval merupakan bentuk klasik dengan dihiasi dengan keramik kecil berwarna biru tersusun membentuk gambar anggrek. Hotel Halekulani pernah terpilih menjadi World's Best Tropical Resort dalam pilihan pembaca CondeNast Traveler Magazine selama tahun 1990 – 1992.



Kolam bentuk oval  
dengan keramik mini warna biru

Gambar 2.5. Gambar kolam renang hotel Halekulani, Hawaii

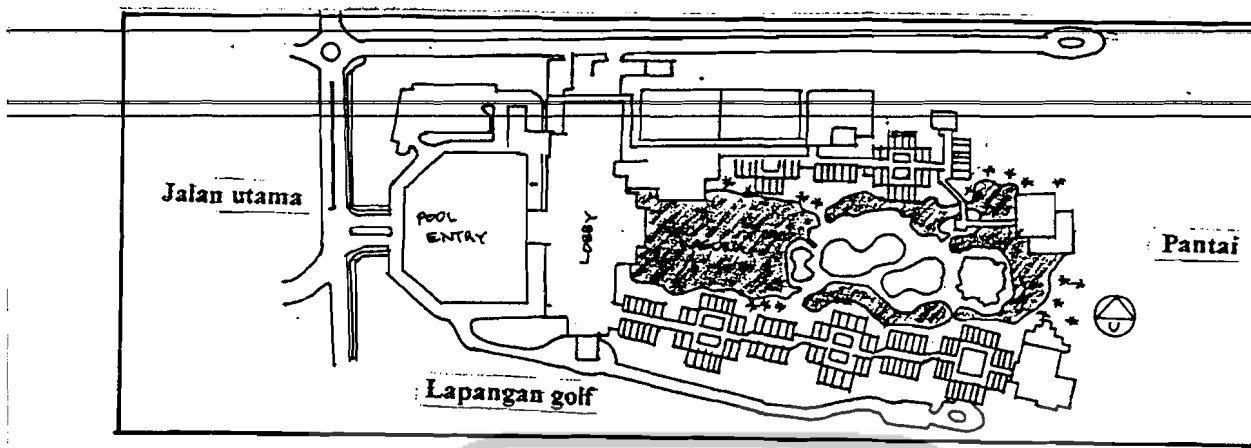
Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

2. Bali Hilton International, Nusa Dua, Bali, Indonesia

a. Lokasi

Lokasi hotel megah ini adalah di tepi pantai nusa dua, Bali. Lokasinya memanjang dengan sisi lebarnya menghadap ke pantai sedang disisi selatannya terdapat fasilitas lapangan golf 18 hole.

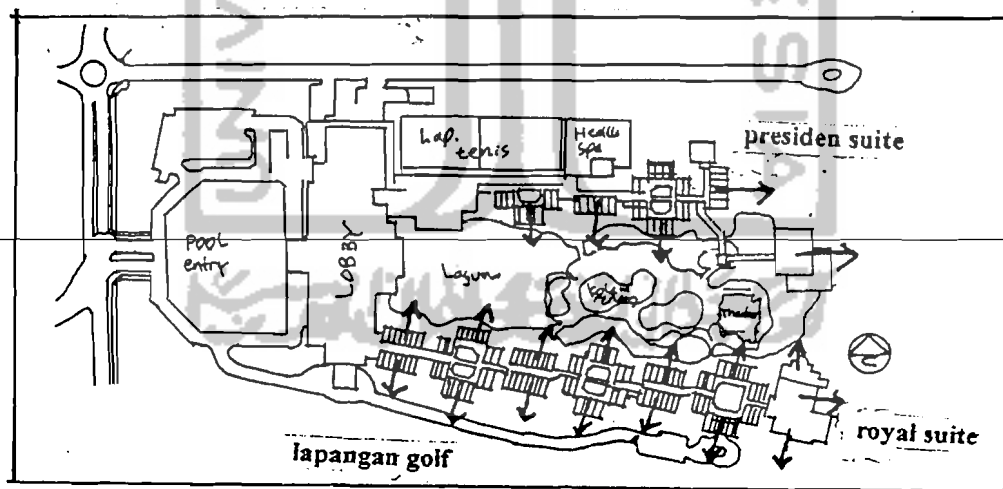




Gambar 2.6. Site plan Bali Hilton Int'l Hotel, Nusadua, Bali  
 Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

**b. Orientasi**

Orientasi bangunan ada berbagai macam: bangunan sayap selatan dengan orientasi ke laguna buatan dan lapangan golf, bangunan sayap utara orientasinya menghadap ke laguna buatan sedangkan sayap royal suite room mempunyai tiga orientasi yaitu ke pantai, lapangan golf dan ke laguna buatan yang terletak di tengah-tengah kompleks.

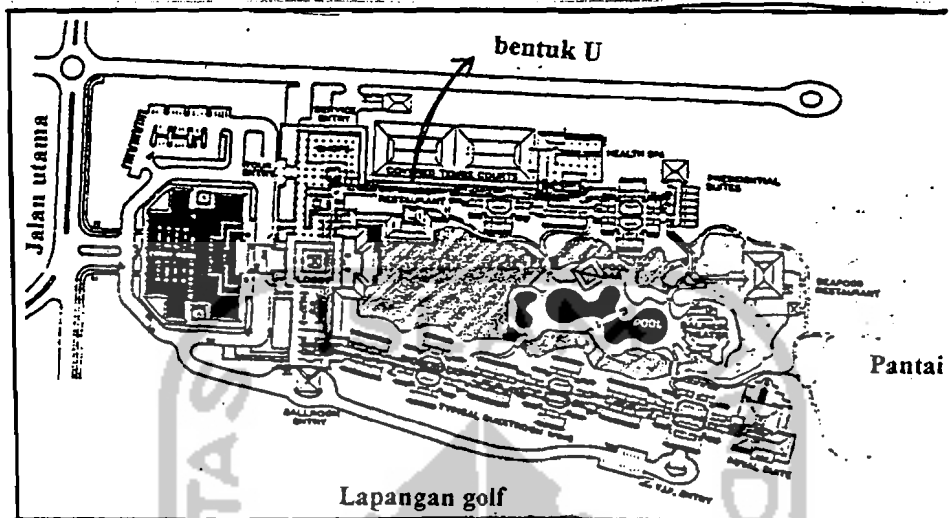


Gambar 2.7. Analisa orientasi Bali Hilton Int'l Hotel, Nusadua, Bali  
 Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

**c. Tata letak**

Bangunan hotel ini membentuk huruf U sayap bangunan yang mengelilingi tapak buatan serta panggung terbuka ditengah danau kecil. Sedangkan tata letak kamar hotel

menggunakan sistem koridor dengan satu sisi kamar pada bagian bangunan sayap utaranya, dan sistem koridor dengan dua sisi kamar pada bagian bangunan sayap selatan.



Gambar 2.8. Denah Bali Hilton International

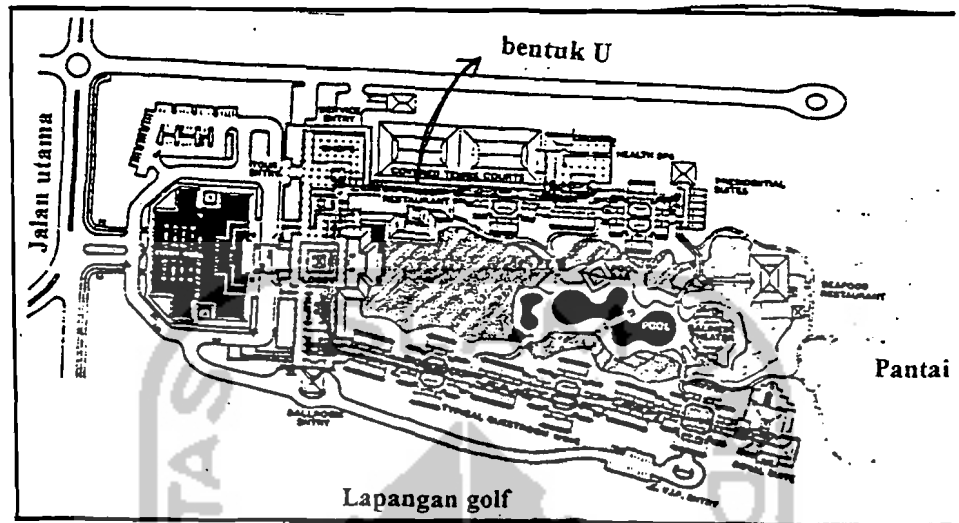
Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

Area pelayanannya terletak di lantai satu dan untuk menghubungkannya dengan seluruh unit bangunan dibuat terowongan bawah tanah untuk pelayanan hotel. Fasilitas yang ada pada hotel tersebut adalah restoran masakan laut dan Jepang, Bar minuman, pub and pool bar, ballroom serbaguna, health spa, lapangan tenis terbuka dan tertutup, serta lapangan golf 18 hole. Pada tata ruang luar hotel ini banyak terdapat ukiran dan artifak hotel yang mengekspresikan karakter mithologi legenda Ramayana terutama pada theater terbuka ditengah laguna.

d. Bentuk dan penampilan bangunan

Hotel tersebut di rancang berkarakter arsitektural Bali dengan kerja sama seniman dalam menentukan ornamen – ornamen khas Bali. Walaupun terdapat atap yang terbuka udara tetap terasa dingin karena penataan lansekap yang sangat baik.

menggunakan sistem koridor dengan satu sisi kamar pada bagian bangunan sayap utaranya, dan sistem koridor dengan dua sisi kamar pada bagian bangunan sayap selatan.



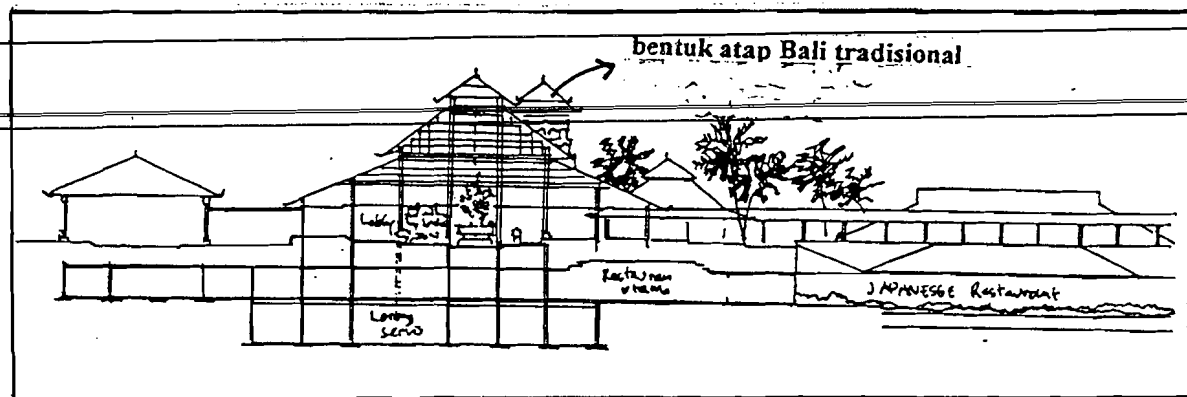
Gambar 2.8. Denah Bali Hilton International

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

Area pelayanannya terletak di lantai satu dan untuk menghubungkannya dengan seluruh unit bangunan dibuat terowongan bawah tanah untuk pelayanan hotel. Fasilitas yang ada pada hotel tersebut adalah restoran masakan laut dan Jepang, Bar minuman, pub and pool bar, ballroom serbaguna, health spa, lapangan tenis terbuka dan tertutup, serta lapangan golf 18 hole. Pada tata ruang luar hotel ini banyak terdapat ukiran dan artifak hotel yang mengekspresikan karakter mithologi legenda Ramayana terutama pada theater terbuka ditengah laguna.

d. Bentuk dan penampilan bangunan

Hotel tersebut di rancang berkarakter arsitektural Bali dengan kerja sama seniman dalam menentukan ornamen – ornamen khas Bali. Walaupun terdapat atap yang terbuka udara tetap terasa dingin karena penataan lansekap yang sangat baik.



Gambar 2.9. Gambar potongan Bali Hilton International

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

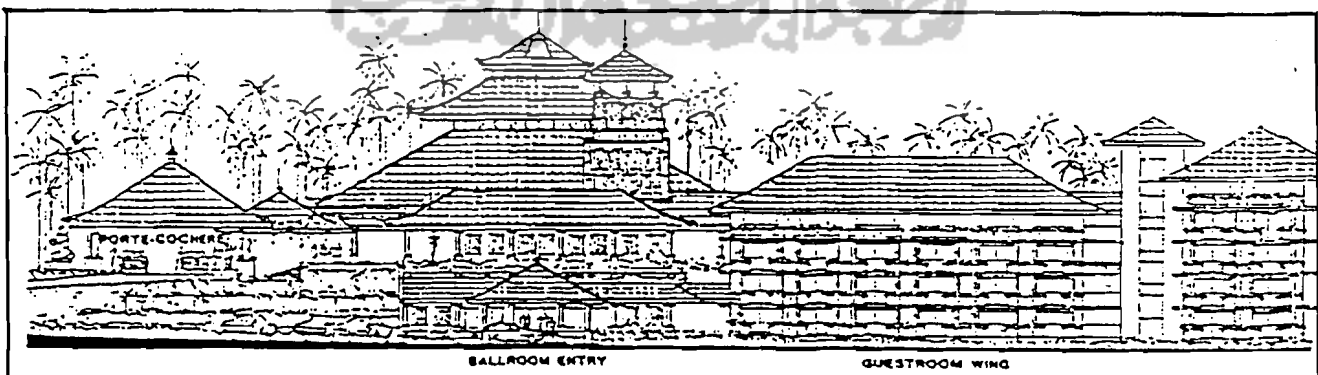
e. Warna

Bali Hilton menyebut bahwa hotel tersebut merupakan hotel terindah di Indonesia, gaya arsitektur Bali sangat kental terasa terutama dengan munculnya warna bata atau teracota dan batu pahat khas Bali.

f. Bahan

Pada umumnya bangunan dengan gaya arsitektur Bali hotel ini juga menggunakan bahan-bahan alami untuk menutupi struktur modern, walaupun begitu nuansa Bali masih tampak dengan munculnya bahan teracotta dan ukiran batu pada dinding-dinding eksterior.

Beberapa bangunan bahan atap menggunakan bahan tradisional, sedang beberapa bangunan lagi menggunakan genteng teracotta lengkap dengan mahkota atapnya



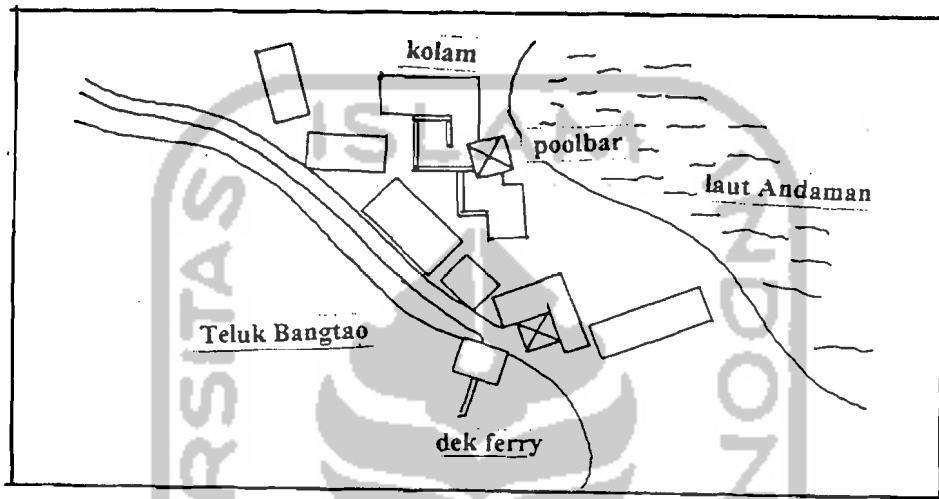
Gambar 2.10. Gambar tampak Bali Hilton International

Sumber : Hotel & Resort planning, design and refurbishment, Fred Lawson

3. Laguna Beach Club, Phuket, Thailand

a. Lokasi

Resor ini sebenarnya berada di kopleks terpadu Laguna Phuket yang terletak diteluk Bangtao pinggir kota phuket, Thailand. Untuk menghubungkan ketiga hotel yang berada pada komplek tersebut di komplek tersebut disediakan kapal ferry. Lahan hotel tersebut terletak diatas tanah seluas dua hektar yang terletak ditepi pantai.

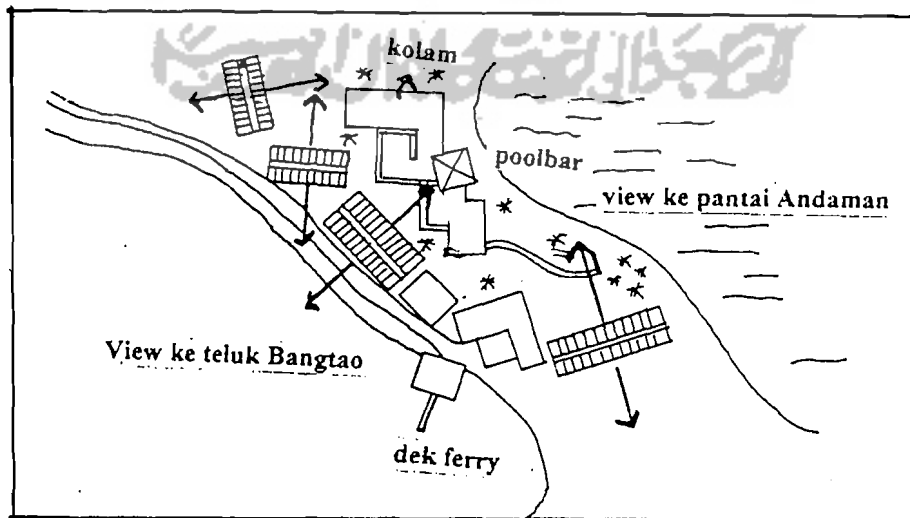


Gambar 2.11. Site plan Laguna beach club, Phuket, Thailand

Sumber : Analisa

b. Orientasi

Orientasi bangunan terbagi menjadi dua yaitu bangunan sayap selatan menghadap ke laguna sedangkan bangunan sayap utara menghadap kearah laut andaman.

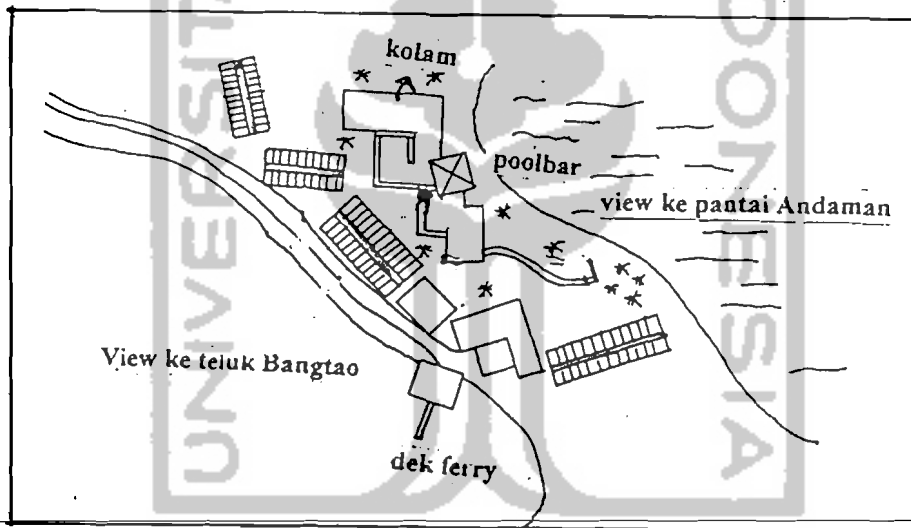


Gambar 2.12. Site plan Laguna beach club, Phuket, Thailand

Sumber : Analisa

### c. Tata letak

Bangunan hotel ini terdiri dari beberapa bangunan membentuk huruf I yang tersusun agak lebar, selain itu resor hotel ini dirancang untuk aktivitas rekreasi, tema arsitektural yang ditonjolkan adalah suasana gctaran keriangan. Kamar – kamar terletak pada beberapa bangunan berlantai empat dengan sistem koridor dengan dua sisi kamar. Fokus utamanya aktivitas para tamu hotel berada disebuah taman air yang besar dengan fasilitas air terjun, air seluncur, kolam renang dengan tema aquatic yang dihiasi dengan pahatan batu batu alam juga terdapat pool bar dengan pemandangan kolam serta laut. Penataan lansekap memang sangat penting seperti dalam hotel Laguna ini, hal tersebut memberikan suatu keterkaitan antara bangunan dengan tapaknya. Dimana penataannya begitu alami, bahkan pohon kelapa yang ada pada pantai dibiarkan tumbuh alami tanpa penataan.

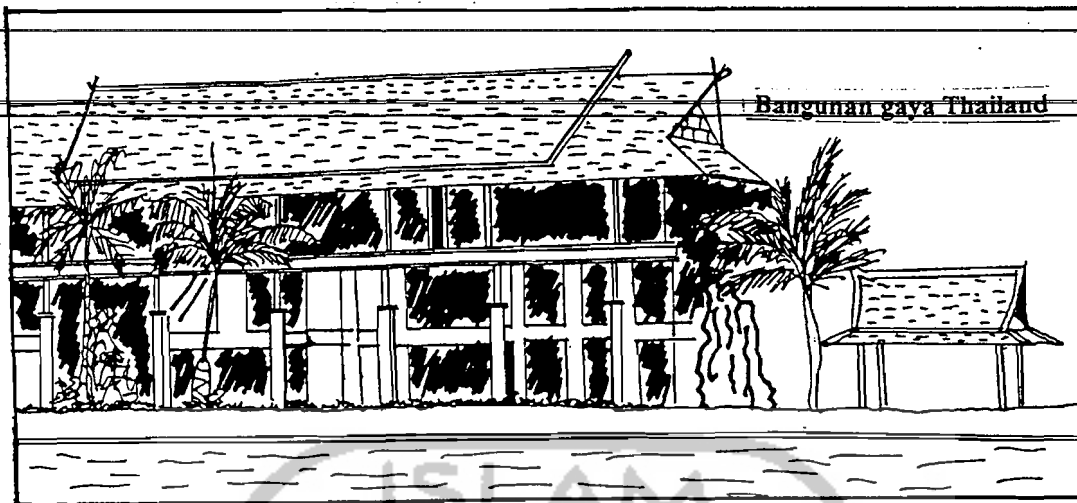


Gambar 2.13. Site plan Laguna beach club, Phuket, Thailand

Sumber : Analisa

### d. Bentuk dan penampilan bangunan

Pada bangunan tersebut yang nampak menonjol adalah bentuk atapnya yang berundak khas thailand. Kamar – kamar terletak pada beberapa bangunan berlantai empat dengan atap gaya thailand dengan kombinasi gaya Thai bagian tengah dan bagian utara



Gambar 2.14. Bangunan yang menggunakan gaya arsitektural khas Thailand termasuk atapnya

Sumber : Tropical Resort, Tan hock beng

e. **Warna**

Warna yang banyak dipakai pada bangunan hotel tersebut merupakan warna gaya arsitektur Thailand bagian tengah dengan bagian utara, dengan ciri warna yang cerah, kontras dan kuat dengan finishing secara alami. Terutama adalah warna kayu

f. **Bahan**

Sedang bahan yang dipakai pada bangunan tersebut yang nampak menonjol adalah banyaknya menggunakan bahan kayu ekspos. Dan setiap kamar dari 265 kamar yang ada terdapat dang tempat duduk gaya Thailand, sedang

#### D. Tinjauan Hotel Resor Berdasarkan Aspek Lokasi dan Citra

##### 1. Tinjauan lokasi hotel resor

Yang membedakan sebuah resor dengan jenis hotel lainnya adalah pemilihan lokasinya yang unik, yang menawarkan panorama yang indah dan masih alami. Dalam bahasan diatas masing – masing hotel mempunyai keunikan sendiri seperti lokasi Hotel Halekulani lokasinya dekat dengan pusat keramaian, Bali Hilton Int'l Hotel mempunyai lokasi dengan bentuk memanjang dan Hotel Laguna di Phuket memiliki lokasi yang mempunyai dua orientasi yaitu ke teluk dan ke laut

##### a. Orientasi

Potensi alam dilokasi merupakan faktor terbesar yang menentukan keberhasilan sebuah hotel resor. Biasanya lokasi resor terletak jauh dari keramaian kota, didaerah pantai,

pegunungan, danau, maupun dalam hutan tropis. Sebagai contoh ketiga hotel diatas walaupun memiliki lokasi yang sama, didekat pantai tetapi masing – masing hotel memiliki orientasi yang berbeda-beda seperti Hotel Halekulani orientasinya selain menghadap ke laut kamarnya juga ada yang orientasinya ke taman dan kolam renang yang berada di tengah hotel, Hotel Bali Hilton Int'l selain orientasinya ke laut dan lapangan golf yang berada didekatnya juga ditengahnya dibuat laguna untuk menambah indahny kosmic Bali yang dibuat. Sedang Hotel Laguna di Phuket kamar – kamarnya memiliki orientasi utama ke dua arah yaitu laut Andaman dan teluk Bang tao. Mengekspos daerah tersebut menjadi fasilitas hotel yang menarik.

Fokus tergantung pada keberadaan view yang paling menarik, terutama untuk ruang – ruang privat sedapat mungkin diorientasikan ke alam lepas atau kearah kolam renang, taman, kolam hias, atau laut.

#### b. Tata letak

Dalam merencanakan fasilitas juga harus memperhatikan kondisi lokasi dan juga memanfaatkan potensi-potensi yang ada dan menciptakan hasil desain yang dapat meningkatkan daya tarik dan keunikan yang ada.

Bentuk hotel resor biasanya mengikuti bentuk lahan dan orientasi yang akan ditonjolkan, seperti ketiga contoh hotel resor diatas berbentuk U atau W bahkan mungkin juga mengambil bentuk I atau L, kemudian ditengahnya terdapat fasilitas seperti kolam renang, taman terbuka maupun laguna buatan.

Penataan lansekap juga sangat perlu diperhatikan dalam menciptakan suasana yang dimaksud. Seperti pada hotel Laguna di Phuket Thailand penataan lansekapnya dibuat alami dengan membiarkan pohon-pohon kelapa tumbuh tanpa diatur, atau seperti Bali Hilton Int'l Hotel yang mengambil tema taman tradisional Bali (Balinese Garden) yang selain melibatkan perencana lansekap juga melibatkan seniman ternama untuk merencanakan artifak atau pernak-pernik taman bali.

## 2. Tinjauan citra hotel resor

Hotel resor yang akan direncanakan sedapat mungkin dibuat kontekstual dengan alam sekitar, baik lingkungan alam (fisik), maupun budaya setempat baik dari segi berikut ini:

#### a. Bentuk dan penampilan bangunan

Sedang bentuk pendukung seperti bentuk atap, bentuk bangunan biasanya mengambil gaya arsitektur yang ada pada daerah tersebut. Seperti arsitektur bali pada hotel Hilton Bali maupun arsitektur Thailand pada hotel Laguna Phuket, sedangkan Hotel Halekulani, Hawaii



menyelaraskan dengan bangunan aslinya yaitu bangunan rumah lewers dengan gaya arsitektur tahun 1920-an.

**b. Warna**

Warna - warna yang diambil umumnya menunjukkan warna alamiah seperti warna pasir, terracotta, warna kayu, warna batu ekspos dll. Seperti pada Hotel Halekulani dengan warna pasir dan batu karang, Hotel Bali Hilton Int'l menggunakan warna khas bangunan Bali yaitu warna terracota sedang Hotel Laguna di Phuket menggunakan warna kayu ekspos sesuai dengan warna bangunan khas Thailand. Seperti halnya dengan bentuk elemen citra ini juga menyesuaikan dengan tema / gaya arsitektur

**c. Bahan**

Pemakaian bahan-bahan dan detail-detail juga disesuaikan dengan tema / gaya arsitektur yang diambil misalnya pada hotel Halekulani, Hawaii banyak menggunakan bahan batu lempengan yang terbuat dari batu karang warna krem dan keramik pada kolam renang, pada Bali Hilton Int'l hotel menggunakan bahan terracotta dan batu pahat sedangkan pada Laguna Phuket menggunakan bahan kayu ekspos yang merupakan bahan khas bangunan tradisional Thailand

**E. Tinjauan khusus keadaan fisik kawasan marina Tanjung Mas**

**1. Keadaan kawasan tanjung mas**

Sesuai dengan arahan pengembangan struktur tata ruang kota kodia Semarang, kawasan tanjung mas diarahkan sebagai kawasan pertumbuhan strategis diwilayah kodia Semarang dengan penekanan sektor perdagangan, jasa, industri dan rekreasi / wisata.

Kawasan tersebut juga semakin strategis dengan dibukanya jalan arteri (ring road) Jakarta - Surabaya yang merupakan jalur perekonomian pulau jawa. Sebagai kawasan tepian air, kawasan tanjung mas juga diharapkan juga memperkuat citra kawasan tepian air.

**2. Tinjauan fisik dasar**

**a. topografi:**

- Mempunyai rata-rata ketinggian 0 - 0,75 m diatas permukaan laut.
- Ketinggian tanah 2 - 15 %

**b. Geologi:**

- Kawasan Tanjung mas berada di zona dataran pantai, merupakan dataran yang dibentuk oleh endapan sungai, endapan banjir, endapan pantai, endapan rawa dan reklamasi.



## e. Vegetasi :

Vegetasi yang berada di kawasan tanjungmas Semarang tergantung pada fungsi lokasi kawasan tersebut, misal pada daerah industri pada umumnya hanya terdapat beberapa tanaman seperti pohon kelapa, pohon waru dan semak-semak, di kawasan tambak umumnya tidak terdapat vegetasi, di kawasan pelabuhan hanya terdapat beberapa vegetasi itupun berada di area pelabuhan penumpang, pada kawasan wisata Marina memang paling banyak terdapat vegetasi karena kawasan tersebut merupakan kawasan pengembangan yang dikelola oleh swasta.

## 3. Tinjauan Kondisi Fisik Binaan

## a. Tata Guna Lahan di Kawasan Tepian Air Tanjung mas

Penggunaan lahan kawasan tepian air Tanjung mas terdiri dari area pelabuhan (dermaga lokal, domestik dan internasional, pergudangan), perkantoran, perdagangan, industri berat dan ringan, jasa, rekreasi dan permukiman.

## b. Sarana – Prasarana

Kawasan ini dapat dicapai dari segala penjuru kota Semarang, dilewati jalur utama Jakarta-Surabaya. Pencapaian dari arah timur dan barat dapat melalui jalan arteri Semarang Utara sedangkan dari selatan/pusat kota dapat melalui jalan Mpu Tantular ataupun jalan Stasiun Tawang.

## f. Tinjauan khusus teori keruangan hotel resor

Dalam tinjauan khusus ini dikemukakan tentang teori keruangan, standar dan kebutuhan yang dikutip dari Fred Lawson, *Hotels & Resorts planning, design and refurbishment* dan *rutes*, Walter A., *Hotel planning and design*. Yang mengemukakan hal-hal penting dalam perencanaan dan perancangan hotel antara lain adalah sebagai berikut:

## 1. Entrance

Aspek yang penting dan perlu diperhatikan adalah tanda maupun simbol yang merupakan hal khas dan dapat menunjukkan karakter hotel, karena area tersebut tamu pertama kali diterima, area entrance dimulai dari gerbang utama sampai pintu lobby.

## 2. Kamar

Tabel 2.1. Hotel dengan 200 kamar terdiri atas :

Jenis Kamar	Jumlah	Prosentase
King	86	43 %
Double-doubles	99	50 %
Handicapped	4	2 %
Suite	10	5 %

Sedangkan standar ukuran kamar adalah sebagai berikut :

Tabel 2.2. Standar ukuran kamar hotel

Tipe kamar	Luas kamar tanpa kamar mandi / lobby	Kamar mandi saja termasuk duct pipa	Luas total
Kamar standar	4,9 x 3,6 = 17,64 m <sup>2</sup>	2,35 x 2,0 = 4,70 m <sup>2</sup>	7,0 x 3,6 = 25,2 m <sup>2</sup>
Kamar suite	-	-	lebar 6,0 – 7,2 m

Sumber: Hotel design & planning

Untuk hotel resor direkomendasikan untuk menambah teras selebar 1,5 m

Tinggi langit – langit yang disarankan untuk daerah panas :

Ruang tidur dan ruang duduk 3,00 m, sedang untuk kamar mandi dan lobby kamar tinggi langit – langit yang disarankan adalah 2,2 m.

### 3. Disain ruang publik

- Lobby dan hall penerimaan

Biasanya lobby merupakan pusat kegiatan hotel karena memberi akses kehampir semua fasilitas hotel termasuk akses ke kamar. Selain itu hal penting yang perlu dipikirkan adalah sirkulasi dan perabot yang menunjang aktivitas, termasuk meja depan sebagai pusat penerimaan, informasi dan kasir hotel. Ukuran lobby disesuaikan dengan jumlah kamar, dan untuk hotel resor tepi pantai standar ukuran lobby yang dipakai yaitu ukuran moderat dengan asumsi / kamarnya adalah 0,4 – 0,9 m<sup>2</sup>

Standar penggunaan / kebutuhan ruang di lobby adalah sebagai berikut:

Tabel 2.3. Kebutuhan area lobby sampai dengan 200 kamar

Area	M <sup>2</sup>	Catatan
Meja depan	15	- Dengan panjang meja 7,5 m
Sirkulasi	100	- Entrance 12 m <sup>2</sup> , lobby lift 12 m <sup>2</sup>
Tempat duduk	20	- Untuk 10 kursi
Area retail	10	- Untuk meja informasi, brosur dan gantungan koran
Toilet	45	
Fasilitas komunikasi	10	

Sumber: Hotel design & planning

Hal – hal lain yang perlu diperhatikan adalah:

Sirkulasi – rute sirkulasi utama adalah ke meja depan dan lift, selain itu ada juga rute sirkulasi ke area publik, toko, area konferensi dll. Sirkulasi dibuat tanpa hambatan perabot maupun kolom, minimal lebar adalah 2,125 m asumsi dua orang bejajar membawa barang.

**Arah** - dapat dibuat dengan tanda – tanda yang dipasang di dinding, langit – langit maupun berdiri sendiri letaknya tidak boleh lebih dari 30<sup>0</sup> pandangan horisontal manusia, hal tersebut untuk keamanan dan kenyamanan tamu.

**Asisten** - selain meja depan, meja penting lainnya yang perlu diperhatikan adalah bell captain / porter letaknya didekat pintu masuk dengan pandangan ke pintu masuk, meja depan dan lobby lift. Concienge untuk informasi dan penjualan tiket. Conference untuk resepsionis pada acara kenvensi. Front office manager meja kerja manager dengan 2 kursi tamu.

**Meja depan** – sebagai fokus aktivitas lebar area minimal 1,25 m sedang panjangnya antara 6 – 7,5 m dan posisi depannya harus bebas kolom

**Lounge** - area duduk tamu, luas yang direkomendasikan adalah 10 % dari luas lobby.

Sebagai titik masuk utama perancangan lobby hotel terutama hotel resor harus memperhatikan penunjukan ketertautan pemandangan baik kearea rekreasi maupun atraksi lain.

- **Food & Beverage**

Dalam Hotel design and planning disebutkan bahwa untuk hotel resor fasilitas food & beverage yang direkomendasikan adlah ukuran large dengan asumsi 1 – 1,5 kursi / kamar

Tabel 2.4. Standar ukuran untuk area publik / kamar untuk hotel resor

Restoran, cafe		Bars / lounges		Ruang rapat / serbaguna	
Kursi	M <sup>2</sup>	Kursi	M <sup>2</sup>	Kursi	M <sup>2</sup>
1,5	2,8	0,8	1,6	2,0	3,0

Sumber: Hotel design & planning

Sebagai catatan dalam merencanakan restoran dan fasilitas servis makanan sebaiknya letaknya didekatkan dengan ruang dapur utama, karena agar lebih menghemat tempat / besaran dapur, alat – alat masak dan staff dapur.

- **Ruang konverensi, banquet & ruang serbaguna**

Jumlah orang yang diwadahi dalam ruang konverensi, banquet dan serbaguna untuk hotel resor yang yang direkomendasikan dalam hotel design & planning adalah sebagai berikut:

Tabel 2.5. Kapasitas Ruang konverensi, banquet & ruang serbaguna

Jenis	Fungsi	Kapasitas kursi	Catatan
Ballroom / hall utama	Pertemuan, jamuan makan, penerimaan, pameran	0.5 – 1.5 /kamar	Ruangan dapat dibagi , langit2 tinggi, sirkulasi service makanan, bebas kolom
Ballroom foyer	Penerimaan, registrasi, sirkulasi	0.25 X luas Ballroom	Akses ke semua ballroom
Ruang rapat	Rapat, jamuan makan	0.2-0.4X luas Ballroom	sirkulasi, toilet, telepon
Ruang banquet	Jamuan makan, rapat, penerimaan	0.2-0.4X luas Ballroom	Fas. audiovisual, sirkulasi service makanan
			Ruangan dapat dibagi, sirkulasi service makanan

Sumber: Hotel design & planning

Tinggi langit – langit yang di rekomendasikan, untuk ballroom yang luas tingginya 3,6 – 4,2 m. Sedang untuk ruang serbaguna kecil tingginya 2,7 m.

• Fasilitas rekreasi hotel

Tipe fasilitas untuk hotel resor adalah sebagai berikut: pusat kebugaran meliputi ruang gymnasium, ruang aerobic, lapangan squash, kolam renang, whirl pool, sauna, team room, ruang istirahat, ruang ganti, club bar dan ruang billiard. Fasilitas luar ruang meliputi lapangan tennis, kolam renang, mandi pantai, shelter, scuba diving, selancar angin, kapal boat, pemancingan dll.

Tabel 2.6. Besaran minimal Fasilitas rekreasi hotel yang direkomendasikan

Aktifitas	Ukuran minimal (m <sup>2</sup> )
Kolam renang	75
total termasuk deck keliling)	225
Ruang latihan	56
Sirkuit nautilus	37
Sepeda latihan	4,7/unit
Mesin rowing	4,7/unit
Mesin beban	4,7/unit
Kelas aerobic	75
Ruang senam	225
Klub kebugaran	
Whirlpool (single)	4,7 / orang
Whirlpool (group)	1,9 / orang
Sauna	1,9 / orang
Mandi uap	1,9 / orang
Mandi rendam (panas/dingin)	1,9 / orang
Shower	2,8 / orang
Loofah bath	9,3 / orang
Mandi rempah	9,3 / orang
Facial	9,3 / orang
Potong & tata rambut	6,5 / orang
Perawatan kaki/tangan	6,5 / orang
Suntan	6,5 / orang
Pernafasan	1,9 / orang
Ruang istirahat	9,3 / orang
Pusat kesehatan	14 / orang

Sumber: Hotel design & planning



5. Area servis / ruang belakang

• **Dapur**

Alokasi ruangan untuk dapur direkomendasikan terletak di lantai yang berkualitas pada hotel tersebut, sedangkan besaran hotel pada umumnya ditentukan berdasarkan jumlah kursi restoran, banquet hall dan jumlah kamar hotel. Besaran ruang dapur dan gudang yang direkomendasikan:

Dapur utama:

- 0,6 m<sup>2</sup> / kursi restoran
- 0,2 m<sup>2</sup> / kursi ballroom dan banquet hall
- 0,1 m<sup>2</sup> / kursi cocktail lounge
- 0,1 m<sup>2</sup> / kamar hotel

sedangkan gudang makanan besaran yang direkomendasikan adalah 0,3 – 0,5 x besar dapur utama, dan besaran tersebut masih dibagi menjadi:

- Gudang makanan kering 30%
- Lemari es makanan 25%
- Gudang makanan beku 10%
- Gudang minuman 15%
- Lemari es minuman 5%
- Gudang non makanan 15%

• **Jumlah staff / kamar**

Memang tidak ada standar yang pasti tentang jumlah staf dan karyawan tetapi buku ini memberi masukan hotel resor rasio jumlah staf / kamar adalah 0,6 : 1.

Sedangkan rasio staff menurut bagiannya / 100 kamar

Meja depan, lobby	8,3	Administrasi	6,3
Housekeeping	11,3	Penjualan	2,8
Food and beverage	29,6	Operator properti	3,0
Operator telepon	4,1	lain-lain	3,6

• **Fasilitas karyawan**

Ada beberapa macam karyawan yaitu yang bekerja fulltime maupun parttime untuk itu dalam sebuah hotel diperlukan fasilitas seperti ruang istirahat pegawai yang menginap, toilet, ruang ganti dll. Dalam hotel planning and design disebutkan bahwa besaran ruangan fasilitas adalah 0,55 – 0,9 m<sup>2</sup> / kamar hotel



Tabel 2.8. Standar sanitari untuk karyawan

Fasilitas	Staff yang tinggal dihotel	Untuk staff yang tidak menginap	
		Laki-laki	Wanita
WC dan kamar mandi	1 unit untuk 9 orang	1 untuk 1 – 15 2 untuk 16 – 35 3 untuk 36 – 65	1 untuk 1 – 12 2 untuk 13 – 25 3 untuk 26 – 40 4 untuk 41 – 57
Urinal		1 untuk 7 – 20 2 untuk 21 – 45 3 untuk 46 – 70 4 untuk 71 – 100	
sinks	Minimal 1 / lantai		

Sumber: Hotel design & planning

Sedangkan standar ruang ganti dan loker karyawan adalah 0,6 m<sup>2</sup> / orang

- Divisi keamanan

Tabel 2.9. Ukuran personal dan area pengamanannya

Area	/ 150 kamar
Pengamanan, wilyah pengamanan	8,0 m <sup>2</sup> / orang
Ruang person & interview	25 m <sup>2</sup>

Sumber: Hotel design & planning

- Penyimpanan dan persiapan makanan

Persiapan makanan dan pelayanan minuman dalam hotel dibagi menjadi tiga kelompok yaitu :

Tabel 2.10. Pengelompokan pelayanan F & B hotel

Tempat servis makanan	Tempat persiapan
Ada banyak pilihan restoran dan bar, termasuk area banquet dan servis kamar individu	Dapur utama dekat dengan tempat penyimpanan dan terdapat dapur saji pada setiap restoran, pantry setiap lantai
1 – 2 restoran dan ruang rapat terletak pada lantai yang sama	Dapur utama melayani restoran dan ruang yang membutuhkan pelayanan
penyajian makanan yang minimal pada hotel kecil atan restoran terpisah	Dengan mesin penjualan / tersedia pada masing-masing kamar

Sumber: Hotel & Resort design, planning and refurbishment

- Laundry dan housekeeping

Jumlah linen terpakai / kamar adalah 5,9 kg terdiri dari 70% flatwork (seprei, taplak, sapu tangan), 25% handuk, 5% seragam dan pakaian.

Sedangkan area kerja laundry dan housekeeping / kamar adalah 0,65-0,79 m<sup>2</sup> untuk laundry dan 0,33-0,46 m<sup>2</sup> untuk housekeeping.

- Teknik

Area kerja yang disarankan / kamar adalah :

Ruang kerja teknik, kantor dan gudang	0,3-0,5 m <sup>2</sup>
Ruang tanaman	0,9-1,4 m <sup>2</sup>

### G. Penentuan klasifikasi hotel

Dilihat dari jumlah tamu baik wisatawan maupun pebisnis yang menginap -diSemarang dari data tahun 1994 sebanyak 325.976 orang, sedangkan tahun 1999 sebanyak 695.389 orang dengan tingkat hunian pada tahun 1999 sebesar 43,29 %.

Tabel 2.11. Jumlah Penginap Hotel Berbintang di Kodia Semarang

TAHUN	Wisman	Wisnus	Jumlah
1994	10.324	63.247	73.571
1995	16.643	70.566	87.209
1996	19.363	83.463	102.826
1997	18.542	75.221	93.763
1998	21.730	158.163	179.893
1999	26.180	191.039	217.219

Sumber : Statistik Perhotelan Semarang, 94-95, 96-97 & 98-99

Data yang diperoleh dari wawancara dengan Bp. Ir Hari (Kepala Divisi Perencanaan & Perancangan PT Ibu Perkasa Usaha Tama, Semarang) dari ketiga hotel yang menduduki angka hunian terbesar, dua diantaranya sangat mengandalkan potensi alam. Hotel-hotel yang sangat mengandalkan potensi alam adalah Hotel Patra Jasa (70%) dan Hotel Siranda (65%) sedang yang ketiga yaitu Hotel Plaza adalah hotel bisnis. Permintaan pasar perhotelan di Semarang adalah sebagai berikut:

- Orang yang datang kebanyakan dari golongan ekonomi atas untuk keperluan bisnis, relaksasi atau keduanya.
- Umumnya tamu menyukai suatu yang tidak senada, bahkan sifat kejutan dari apa yang ada. Pengunjung cenderung mencari fasilitas yang fungsinya sama namun dengan penyajian berbeda dari biasanya.
- Tren tuntutan tamu yang menginap adalah suasana alami yang meliputi keanekaragaman dan keunikan komponen rekreasi alami dan kontak langsung dengan alam.

Dengan melihat tren yang muncul, maka sudah waktunya kota Semarang mempunyai fasilitas hotel resor yang dapat melayani keperluan relaksasi, bisnis maupun keduanya. Selain itu Hotel resor ini merupakan hotel yang pertama kalinya direncanakan dalam kawasan Marina Tanjung Mas Semarang sehingga dimungkinkan untuk hotel resor berbintang dengan melihat keadaan pasar setempat

Dari data dibawah ini dapat kita lihat bahwa besar tingkat hunian hotel berbintang mencapai 43,29 % yang perkembangannya lebih baik daripada perkembangan hotel non bintang. Data Dinas Pariwisata kodia Semarang yang lebih spesifik lagi dari hunian hotel berbintang yang dirinci menurut kelas dapat kita lihat pada tabel 2.12 dibawah ini :

TABEL 2.12. Rata-Rata Tingkat Penghunian Kamar Hotel Bintang Dirinci Menurut Kelas

BINTANG 1	BINTANG 2	BINTANG 3	BINTANG 4	RATA-RATA
40,57 %	37,72 %	37,02 %	57,85 %	43,29 %

Sumber: Data Dinas Pariwisata Kodia Semarang

Angka tertinggi tingkat hunian hotel berbintang adalah pada bintang 4 sebesar 57,85 %, sedangkan di Semarang terdapat 479 kamar hotel bintang 4, Dari ketiga tinjauan tersebut dapat disimpulkan kelas hotel yang akan direncanakan adalah hotel bintang 4 dengan segmen pasar kalangan wisatawan dan bisnis terutama wisatawan MICE (Meeting, Intencive, Convention and Exhibition).

#### H. Kebutuhan kamar hotel

Faktor yang mempengaruhi dalam perhitungan jumlah kebutuhan kamar (Drs. A. Yoeti Oka, Pengantar Ilmu Pariwisata), antara lain:

a. Jumlah tamu yang menginap

Dari Tabel 3.1. Jumlah Penginap Hotel Berbintang di Kodia Semarang, kita dapat ketahui bahwa jumlah wistawan dan pebisnis pada tahun 1994 berjumlah 73.571 orang dan pada tahun 1999 berjumlah 217.219 orang. Ini berarti selama kurun waktu 6 tahun terjadi peningkatan sebesar 143.648 orang (naik 195,25%) yang berarti terjadi peningkatan sebesar 32,54% pertahun. Dengan demikian jumlah penginap hotel berbintang pada tahun 2004 diprediksikan :

$$-1999 - 2004 = 5 \text{ tahun} \quad -1999 = 217.219$$

$$-Peningkatan /th = 32,54\% \quad - 2004 = 5 \times 0,3254 \times 217.219 = 353.416 \text{ orang}$$

b. Jumlah kamar yang tersedia

Jumlah kamar hotel bintang yang ada di Kodia Semarang sampai saat ini adalah 1481 kamar.

c. Lama tinggal wisatawan

Rata – rata lama tinggal penginap di hotel berbintang di Semarang adalah 1,8 hari

d. Jumlah tamu per kamar

Jumlah tamu per kamar hotel bintang di Semarang adalah 1,82

Rumus untuk mencari kebutuhan kamar adalah:

$$K = \frac{T \times L}{TPK \times GPR \times 365}$$

Keterangan:
K = Kebutuhan kamar setiap hari dlm setahun
T = Jumlah Penginap dalam satu tahun
L = Lama tinggal penginap
TPK = Tingkat hunian kamar
GRP = Jumlah tamu perkamar

Kebutuhan kamar hotel berbintang di Semarang pada tahun 2004

$$K = \frac{T \times L}{TPK \times GPR \times 365} = \frac{353.416 \times 1,8}{0,4329 \times 1,8 \times 365} = 2.237 \text{ kamar}$$

Jumlah kamar hotel berbintang yang tersedia di Semarang adalah sebanyak 1.481 kamar, jadi terjadi kekurangan jumlah kamar sebanyak 756 kamar.

Untuk kebutuhan kawasan Marina Tanjung Mas Semarang diasumsikan 30% yaitu sebanyak 200 kamar. Maka jumlah kamar hotel resor yang direncanakan pada kawasan marina tanjung mas ini sebanyak 200 kamar. Penentuan jumlah kamar hingga 200 kamar dilatar belakangi beberapa alasan sebagai berikut:

- Belum adanya hotel dengan lokasi tepi pantai di Semarang.
- Data yang menyebutkan bahwa hunian tunggal lebih banyak dari pada hunian ganda
- Bidikan utama pengunjungnya untuk wisatawan MICE (Meeting, Incentive, Convention and Exhibition).

### I. Penentuan kebutuhan ruang

#### 1. Pelaku kegiatan

Untuk menentukan kebutuhan ruang, kita harus mengetahui pelaku dan macam kegiatan yang dilakukan. Ada tiga macam pelaku kegiatan yaitu:

1. Tamu baik wisatawan maupun pebisnis yang menginap
2. Pelayan hotel
3. Staff dan karyawan hotel

#### 2. Jenis kegiatan

Kegiatan yang dilakukan didalam hotel dapat dibagi menjadi dua yaitu:

##### a. kegiatan utama

kegiatan utama didalam hotel adalah menginap / beristirahat pada suatu ruang (ruang tidur) sifat kegiatan utama ini digolongkan menjadi dua yaitu:

- kegiatan didalam ruang tidur dengan melakukan sedikit gerak misalnya melihat pemandangan luar melalui bukaan, mandi, makan/minum, duduk sambil mengobrol atau menonton tv.

- Kegiatan pasif adalah kegiatan yang tidak melakukan gerak secara aktif yaitu tidur dan istirahat fisik dan mental.

b. kegiatan penunjang

- kegiatan rekreatif adalah kegiatan rekreasi yang dapat dilakukan dilingkungan hotel misalnya fitness, tenis lapangan, renang, bilyard, menikmati musik, dansa dll
- kegiatan pelayanan adalah kegiatan yang dilakukan pihak hotel yang ditujukan kepada penginap misalnya penyediaan makanan/minuman, penyediaan perlengkapan ruang tidur, penyediaan kelengkapan ruang publik dll
- kegiatan pengelola adalah kegiatan yang dilakukan oleh pihak hotel yang bertujuan mengatur terselenggaranya seluruh kegiatan dihotel agar dapat berjalan lancar, kegiatan ini meliputi pengelolaan administrasi, pemeliharaan dll

3. Kegiatan utama dan kebutuhan ruang

Berdasarkan pendekatan kegiatan diatas maka kebutuhan ruang pada hotel ini adalah sebagai berikut:

a. Penginap hotel

pada dasarnya tamu hotel mempunyai kegiatan pokok makan / minum, tidur / istirahat, rekreasi atau pertemuan bisnis.

- Kebutuhan ruang pada kegiatan makan / minum : restoran, coffe shop, bar, snack corner, gudang dan lavatory
- Kebutuhan ruang pada kegiatan tidur / istirahat : ruang tidur, kamar mandi / toilet, teras
- Kebutuhan ruang pada kegiatan rekreasi : pusat kebugaran termasuk kolam renang, fitness centre, sauna, jacuzzi, ruang loker, ruang ganti dan lavatory, lapangan tenis persewaan skiboat, ruang terbuka untuk menikmati pemandangan dan theater terbuka
- Kebutuhan ruang untuk kegiatan pertemuan bisnis : bussines centre, ruang konvensi / seminar, ruang persiapan, ruang penyimpanan, lavatory.

**b. Pelayan hotel**

Merupakan pelayan yang langsung melayani / berhubungan dengan tamu hotel

- Kebutuhan ruang pada kegiatan penerima tamu : reception area (termasuk didalamnya kantor reservasi, ruang komputer, kasir), shopping arcade, safe deposit area dan lavatory
- Kebutuhan ruang pada kegiatan pelayanan umum : house keeping, food and baverage – room service, laundry dan linen

**c. Staff dan karyawan hotel**

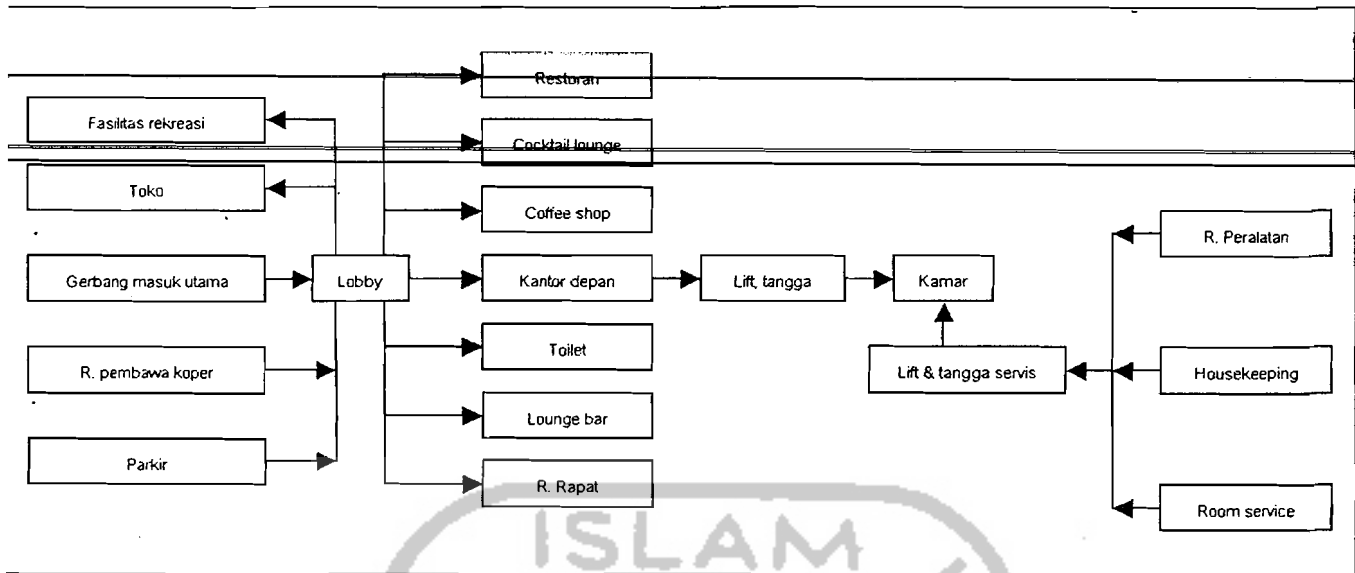
Merupakan pengelola kegiatan yang ada dalam hotel meliputi kegiatan administrasi dan mekanikal

- Kebutuhan ruang pada kegiatan administrasi : ruang manager, sekretaris, personalia, marketing, accounting, keamanan, layan dokumen dan gudang
- Kebutuhan ruang pada kegiatan staff dan karyawan : musalla, gudang, kantin, pantry, poliklinik, ruang loker, ruang ganti, toilet
- Kebutuhan ruang pada kegiatan mekanikal : ruang MEE, water suplay, ruang mesin (boiler, AC, pompa) dan genzet

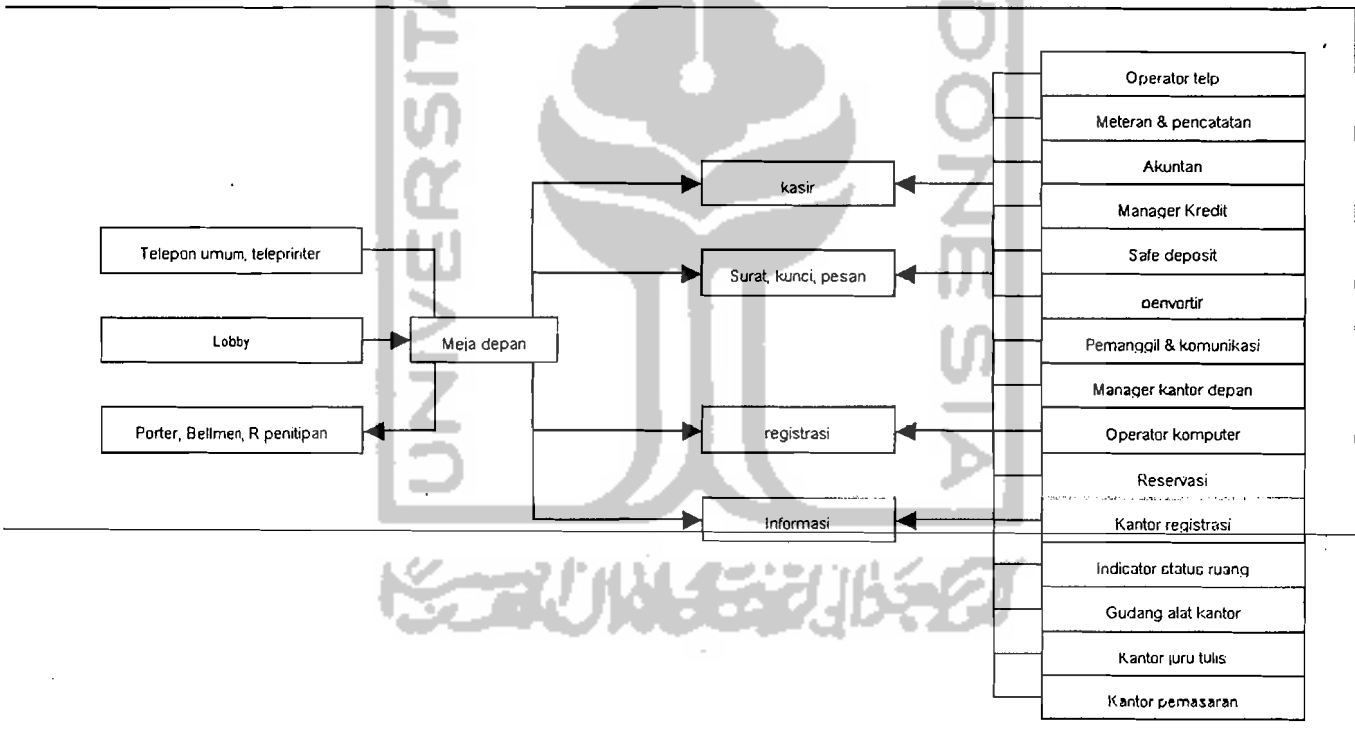
**J. Hubungan dan besaran ruang****1. Hubungan ruang**

Kedudukan lobby sebuah hotel sangat penting karena menjadi pusat sirkulasi, pusat penerimaan dan penyebaran ke seluruh ruang maupun fasilitas hotel. Sedangkan dari area service dihubungkan ke kamar-kamar hotel secara langsung melalui lift dan tangga servis, seperti yang dapat kita lihat pada gambar 2.14. skema hubungan ruang hotel secara keseluruhan.

Hubungan ruang administrasi hotel yang menjadi pusatnya adalah meja depan karena meja depan merupakan pusat penerimaan tamu secara administrasi yang kemudian didistribusikan ke bagian yang berkepentingan seperti ke kasir, administrasi surat/kunci/pesan, registrasi tamu atau informasi dari bagian meja depan yang juga berhubungan erat dengan kantor administrasi hotel, karena itu kantor administrasi hotel direkomendasikan mempunyai hubungan langsung dengan meja depan walaupun harus beda lantai. Skemanya dapat kita lihat pada gambar 2.15



Gambar 2.14. Skema Hubungan ruang hotel secara keseluruhan



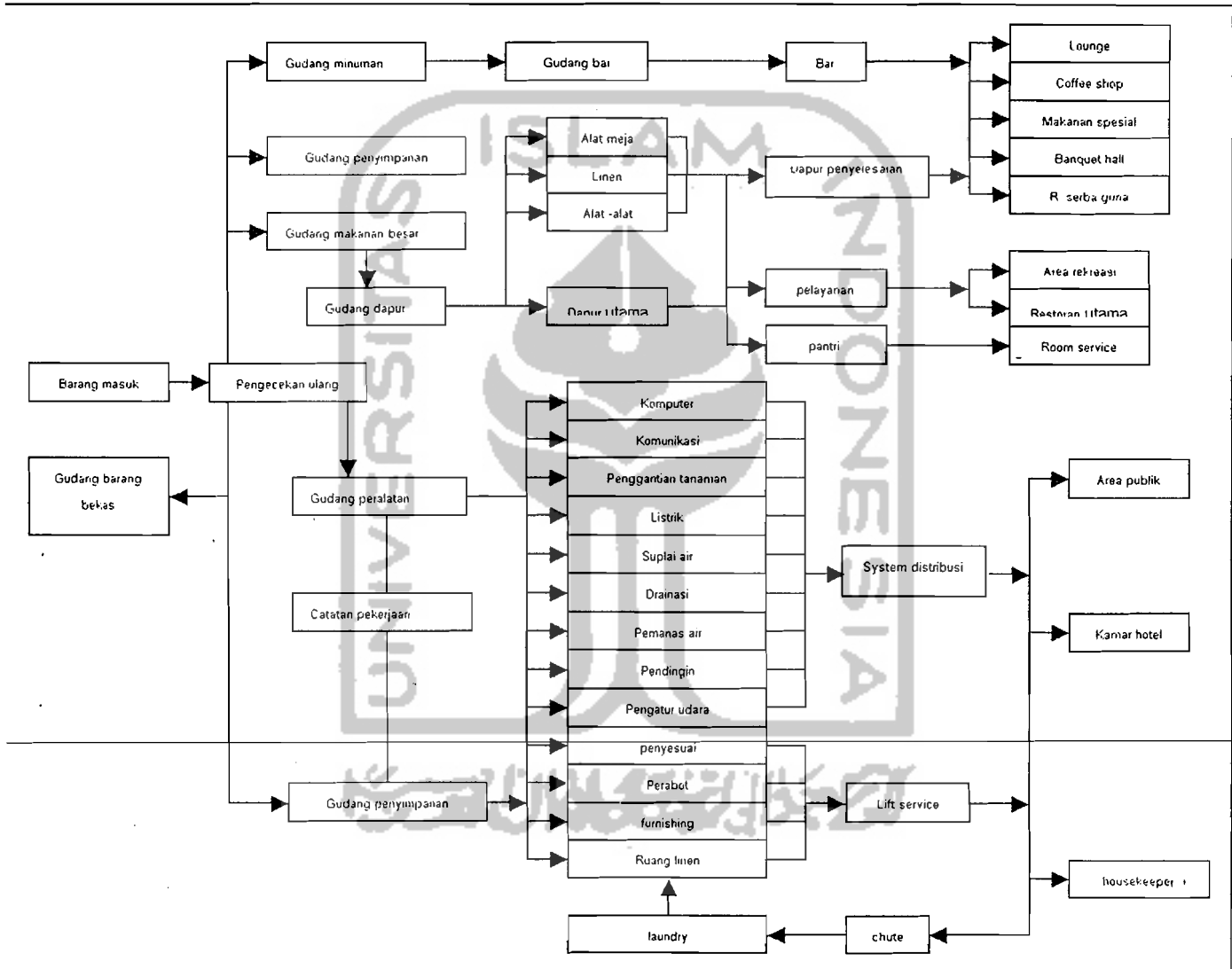
Gambar 2.15. Skema Hubungan ruang administrasi dan pelayanan hotel

Sedangkan pada area service hubungannya sangat kompleks oleh karena itu area servis direkomendasikan terletak pada satu lantai. Area servis dibagi menjadi dua area yaitu area food and beverage dan area teknik serta servis kamar.

Pada area food and beverage gudang dan dapur utama merupakan ruang utama kegiatan, gudang juga dibagi menjadi beberapa jenis sesuai dengan fungsinya. Fasilitas servis makanan sebaiknya letaknya didekatkan dengan ruang dapur utama, karena selain lebih menghemat

tempat / besaran dapur, alat – alat masak dan staff dapur juga mempermudah sirkulasi staff dapur.

Pada area teknik dan servis kamar juga terdapat dua area utama yaitu area teknik yang yang juga mempunyai hubungan tidak langsung dengan area servis kamar. Area servis kamar berupa ruang linen, gudang perabot, gudang umum dan ruang housekeeping. Pada area teknik terdapat ruang kontrol dan ruang peralatan seperti AC, pemanas air, listrik dan lain-lain seperti yang dapat kita lihat pada skema hubungan ruang dibawah ini



Gambar 2.16. Skema Hubungan ruang service (back-of-house)

## 2. Besaran ruang

Penentuan besaran ruang hotel resor ini ditentukan berdasarkan jumlah kamar yang akan dibangun, juga bedasarkan rekomendasi dari buku tentang perencanaan hotel yaitu Hotel Design and Planning dan Hotel & Resort Planning, design and refurbishment yang biasa dipakai dalam perencanaan hotel



Besaran ruangan dan total luas area hotel ini dapat kita lihat pada tabel besaran ruang dibawah ini:

Tabel 2.13. Kelompok, Kebutuhan & Besaran ruang

Kelompok & Kebutuhan ruang	Besaran ruang	Total luas (m <sup>2</sup> )
Spesifikasi hotel		
Jumlah kamar	200 (86king bed, 99 double bed, 4 handicaped & 10 suite)	
Target pasar	wisatawan dalam waktu lama perjalanan intensive, MICE (Meeting, Intensive, Convention, and Exhibition)	
<b>Area Hunian</b>		
Kamar hotel	200 @ 8,3 X 3,6 = 5976	
Penambahan luas kamar suite	10 X 30 m <sup>2</sup> = 300	
Sirkulasi dan servis		
% tambahan dari jumlah	+ 42 %	8912
<b>Publik area</b>		
Lobby, hall depan, penerima, tangga, lift, bellmen, r. duduk	1 m <sup>2</sup> / kamar 1 X 200 = 200	
Toko & Salon	= 90	
Sirkulasi	+ 25 % = 73	363
<b>Pelayanan F &amp; B</b>		
Restoran:		
Coffee shop	50 @ 1,6 = 80	
Restoran utama	100 @ 2,0 = 200	
Restoran spesial	200 @ 1,8 = 360	
Bar dan Lounge	100 @ 1,5 = 150	
Bar hotel	150 @ 1,6 = 240	
Hiburan	+ 25 % = 258	1288
<b>Sirkulasi</b>		
<b>R. rapat dan Serbaguna</b>		
Ballroom & Banquet	200 @ 1,2 = 240	
Foyer	= 80	
R. konfrensi & serbaguna	100 @ 1,6 = 160	600
Area peralatan, toilet dan sirkulasi	+ 25 % = 120	
<b>Fasilitas hotel</b>		
Klub kesehatan	= 400	
<b>Fasilitas luar hotel</b>		
Kolam renang luar	bentuk rekreasional = 400	800
Lapangan tenis	2 buah	
<b>Area administrasi</b>		
Kantor depan	0,4 m <sup>2</sup> / kamar = 80	
Executive	0,2 m <sup>2</sup> / kamar = 40	
Penjualan & catering	0,35 m <sup>2</sup> / kamar = 70	
Akuntan	0,25 m <sup>2</sup> / kamar = 50	
Sirkulasi	+ 20 % = 48	288
<b>Area servis</b>		
Dapur utama	0,8 m <sup>2</sup> / kursi = 240	
Dapur banquet (persiapan)	0,2 m <sup>2</sup> / kursi = 60	
Gudang F & B	0,2 m <sup>2</sup> / kursi = 90	
Sirkulasi	+ 25 % = 98	488
<b>(back-of-house)</b>		
Bak sampah	0,3 m <sup>2</sup> / kamar = 60	
Gudang umum	0,5 m <sup>2</sup> / kamar = 100	
Housekeeping	0,5 m <sup>2</sup> / kamar = 100	
Laundry	0,8 m <sup>2</sup> / kamar = 160	
Kantor teknik & tempat kerja	1 m <sup>2</sup> / kamar = 200	
Peralatan plant	1,5 m <sup>2</sup> / kamar = 300	
Sirkulasi	+ 25 % = 230	1150
<b>Area pegawai</b>		
Staff untuk kamar hotel (rasio)		
Kontrol, kamar personel	0,7 : 1 (termasuk pegawai kontrak & paruh kerja)	
R. ganti & loker	0,3 m <sup>2</sup> / kamar = 60	
Staff dapur	0,7 m <sup>2</sup> / kamar = 140	
Sirkulasi	0,3 m <sup>2</sup> / kamar = 60	
	+ 25 % = 65	325
<b>TOTAL KEBUTUHAN LAHAN</b>		<b>14214</b>