

BAB II

PRA DESAIN

A. Tinjauan Puastaka

1. Tinjauan Pustaka Tentang Objek

a. Pengertian resort

Resort adalah tempat untuk relaksasi atau rekreasi, menarik pengunjung untuk berlibur. *Resort* juga tempat, kota atau dapat disebut sebagai bangunan komersial yang dioperasikan oleh suatu perusahaan. *Resort* sendiri menyediakan banyak keinginan pengunjung seperti makanan, minuman, penginapan, olahraga, hiburan, dan perbelanjaan. Sebutan "*resort*" terkadang salah digunakan untuk mengartikan hotel yang tak menyediakan ameti yang dibutuhkan untuk menjadi sebuah resort.

Ada beberapa definisi *resort* berdasarkan berbagai pendapat, di antaranya :

- 1) *Resort* adalah : tempat menginap yang mempunyai berbagai macam fasilitas khusus yang digunakan oleh wisatawan untuk kegiatan bersantai, berolahraga, dan berkeliling sambil menikmati keindahan alam yang ada di sekitar *resort* tersebut. Contoh fasilitas tersebut adalah lapangan *golf*, *tennis*, *spa*, *jogging track*, *hiking* dsb. (Pendit : 1999)
- 2) *Resort* adalah : tempat rekreasi yang digunakan oleh wisatawan. (Mill : 2002)
- 3) *Resort* adalah : jasa pariwisata yang memenuhi 5 jenis pelayanan yang biasa disebut kriteria *resort*. Kriteria resort tersebut adalah akomodasi, fasilitas rekreasi, outlet penjualan, hiburan dan pelayanan makanan & minuman. (Oshannessy : 2001)
- 4) *Resort* adalah : suatu perubahan tempat tinggal untuk seseorang di luar tempat tinggalnya dengan tujuan antara lain untuk

mendapati kesegaran jiwa dan raga serta hasrat ingin mengetahui sesuatu. Dapat juga dikaitkan dengan kegiatan yang berkaitan dengan olahraga, kesehatan, konvensi, keagamaan, serta keperluan usaha lainnya. (Dirjen Pariwisata : 1988)

Karakteristik resort yang memiliki kesamaan dari beberapa sumber di atas antara lain :

- a. Umumnya resort berlokasi ditempat yang memiliki pemandangan indah, seperti pegunungan, tepi pantai dsb, yang tidak dirusak oleh keramaian kota, lalu lintas padat dan bising, “ hutan beton” serta polusi perkotaan. Pada resort, pendekatan dengan atraksi utama yang berhubungan dengan rekreasi, merupakan tuntutan utama terhadap pasar yang cukup mempengaruhi harganya.
- b. Motivasi pengunjung untuk bersenang-senang dan mengisi waktu luang menuntut ketersediaan fasilitas pokok seperti ruang tidur sebagai area privasi dan fasilitas rekreasi *outdoor*, meliputi kolam renang, lapangan *tennis*, dan penataan *landscape*.
- c. Wisatawan yang berkunjung cenderung mencari akomodasi arsitektur serta suasana yang khusus dan berbeda dengan resort lainnya. Pengunjung resort cenderung memilih suasana nyaman dengan arsitektur yang mendukung tingkat kenyamanan dengan tidak meninggalkan citra bernuansa etnik. Biasanya mereka datang untuk berlibur, bersenang-senang, menikmati pemandangan alam, pantai, gunung, atau tempat-tempat lainya yang memiliki keindahan pada panoramanya.

b. Sejarah dan Perkembangan *Resort*

Menurut sejarah, orang bepergian selalu dengan alasan bisnis, kenegaraan, dan agama. Namun, sebelum perkembangan resort, mereka tidak bepergian untuk bersenang-senang karena kurang baiknya kereta, rusaknya jalan, tingkat kejahatan yang konstan, penginapan yang sederhana dengan pemilik yang tidak ramah, dan teman seperjalanan yang tidak sopan. Karena faktor-faktor inilah bepergian hanya dilakukan untuk alasan keperluan yang sangat mendesak.

Pertumbuhan tujuan resort yang populer tidak perlu sejalan dengan perkembangan *property resort*. Pada sisi lain, konstruksi dari hotel resort yang besar dapat mempercepat perkembangan tujuan resort yang besar.

1). Asal perkembangan awal resort di Eropa

Pada awal 1800an menjadi resort musim panas yang terkenal, dan situ banyak hotel mengagumkan dibangun di tepian danau seperti hotel Istana (dengan restoran Table d'Hôte-nya), Pension Burgcnstock (1873) oleh Joseph Bucheer-Durrer dan anak seorang gembala dan pada 1860an kemudian lahir konsep musim dingin yang banyak disukai orang Eropa, seperti Johannes Badrutt II yang menyakinkan pengunjung dengan tradisi bani bersluncur atau mengendarai kereta luncur. Sementara prinsip awal dan resort-resort pertama diatas (sumber mata air ajaib), selanjutnya adalah aktivitas sosial dan kesenangan yang dibangun oleh manajemen resort, karena pertengahan abad 1800an kepercayaan ini mulai berkurang. Berbeda dengan aktivitas di Baden-Homburg menjadi resort yang sangat terkenal dan menguntungkan, ini didukung oleh Kasino Benazet yang juga dimenejeri oleh Francois Blanc dengan mengambil alih manajemen baikke Monaco (Le Mont Charles/1863, lalu Monte Carlo) dan mengoperasikanya selama musim dingin yang juga menyediakan sarana judi untuk kalangan elit seluruh dunia dengan samaran sebagai Spa untuk kesehatan menjadi atraksi yang sangat menggoda. Sebelum bergerak ke kontribusi Amerika terhadap perkembangan resort. Kesimpulan diatas adalah bahwa daerah resort Eropa memiliki waktu hidup lebih lama, tetapi kalau hotel resort-nya hanya singkat rata-rata 20 tahun, karena mereka juga mengalami masa-masa kebangkitan, kedewasaan, dan penurunan. Sebagai gambaran: Spa di Belgia mencapai tingkat tertinggi (dan abad 14-16), Bath dan Buxton terkenal pada pertengahan 1600an dan menurun 1801-1851, Baden-Baden di Jerman, Bad Gastein di Austria, Marienbad di Bohemia, dan Vichy di Perancis. Kontribusi Amerika Terhadap Pembangunan Resort Sekitar abad 18-19 resort Amerika pertama disepanjang pelabuhan atlantik dengan pola penginapan dan juga konsep dasar Spa-nya yang sama seperti. Di Eropa yaitu hotel resort awal yang dibangun ditimur. Yellow Springs dan Bath yang terkenal. Warm Springs, Healing Springs, Hot Springs di Virginia yang mempunyai homestead pertama pada tahun 1766, dan Saratoga

Springs (yang memiliki sejarah Roller-Coaster) di Virginia barat (1778) yang awal. Populernya karena Spa, meskipun akhirnya juga karena atraksi-atraksi yang lain. Pada saat yang sama resort tepi pantai yang diciptakan di Long Branch dan Cape dengan tipe 1 a. ini sudah mulai terkenal dan banyak pengunjung pada rumah kayunya sekitar 1760 dan 1800.

2). Sejarah Perkembangan *Resort*

Perkembangan *Resort* sangat panjang dan beragam. Dari asalnya yang merupakan tempat untuk mandi bagi para kaisar Roma dan pejabat-pejabatnya yang diciptakan untuk kesenangan, lalu berkembang di benua Eropa dan benua Amerika. Resort hotel telah meninggalkan jejak sejarah perkembangan yang luar biasa. Fasilitas-fasilitas seperti fasilitas rekreasi, fasilitas perawatan dan kesehatan, restoran, pondok penginapan, tempat-tempat perbelanjaan bahkan kasino ditawarkan oleh tempat-tempat peniandian di Roma dan tempat spa di Inggris, dan masih merupakan bagian dari dunia resort sekarang ini. Sejarah resort sangat berarti juga pada perkembangan alat transportasi dan perjalanan ke suatu tempat. Kapal, stagecoaches, jalur kereta api, mobil, pesawat terbang dan jet telah berpengaruh untuk mencapai daerah-daerah resort. Dengan diketemukannya perjalanan udara dengan menggunakan pesawat terbang jet di abad 20 ini, banyak resort-resort mewah yang berkembang bahkan di pelosok daerah terpencil di dunia sekalipun. Resort biasanya beroperasi secara musiman. Resort 4 musim adalah bentuk resort yang modern yang berkembang karena tekanan inflasi, pasar musiman yang tidak dapat dipercaya, perubahan golongan tersebut pelanggan dan alat transportasi yang diperbaharui. Faktor-faktor yang sama juga telah merubah hotel resort menjadi bisnis yang konvensional.

3). Perkembangan resort pertama-tama adalah untuk meniadakan perjalanan demi kesenangan yang menjadi dasarnya, kemudian selalu ada pasar yang potensial untuk peminat liburan resort. Daerah tujuan resort memiliki siklus kepopuleran yang terbatas. Faktor-faktor yang mempengaruhi kepopuleran daerah resort yaitu pada perubahan-perubahan pola hidup masyarakat, pergerakan penduduk, standar umum yang berkualitas pada infrastruktur daerah tujuan, atraksi-atraksi baru yang terdapat di daerah lain dan kompetisi antar pengembangan resort tersebut,

manajemen inivasi yang baik dan perlawanan terhadap perkembangan yang berlebihan dan masalah polusi lingkungan sepertinya menjadi kunci agar kehidupan daerah resort tetap bertahan hidup untuk jangka waktu yang lama. Pengelola resort harus dapat membangun bisnis liburan pada strategi pemasaran yang baru,. Seperti mengadakan paket-paket rombongan, kombinasi antara alat transportasi yang digunakan untuk melihat-lihat pemandangan dalam satu paket akornodasi. Daerah resort telah menembus pasar konvensional, pasar barii diakibatkan oleh liburan yang diperbantukan untuk para pekerja tersebut sangat berpengaruh terhadap jenis baru dan konsep resort dan kernunduran untuk golongan leisure dan keinginan orang banyak dan masyarakat dunia pada umumnya.

c. Klarifikasi *Resort*

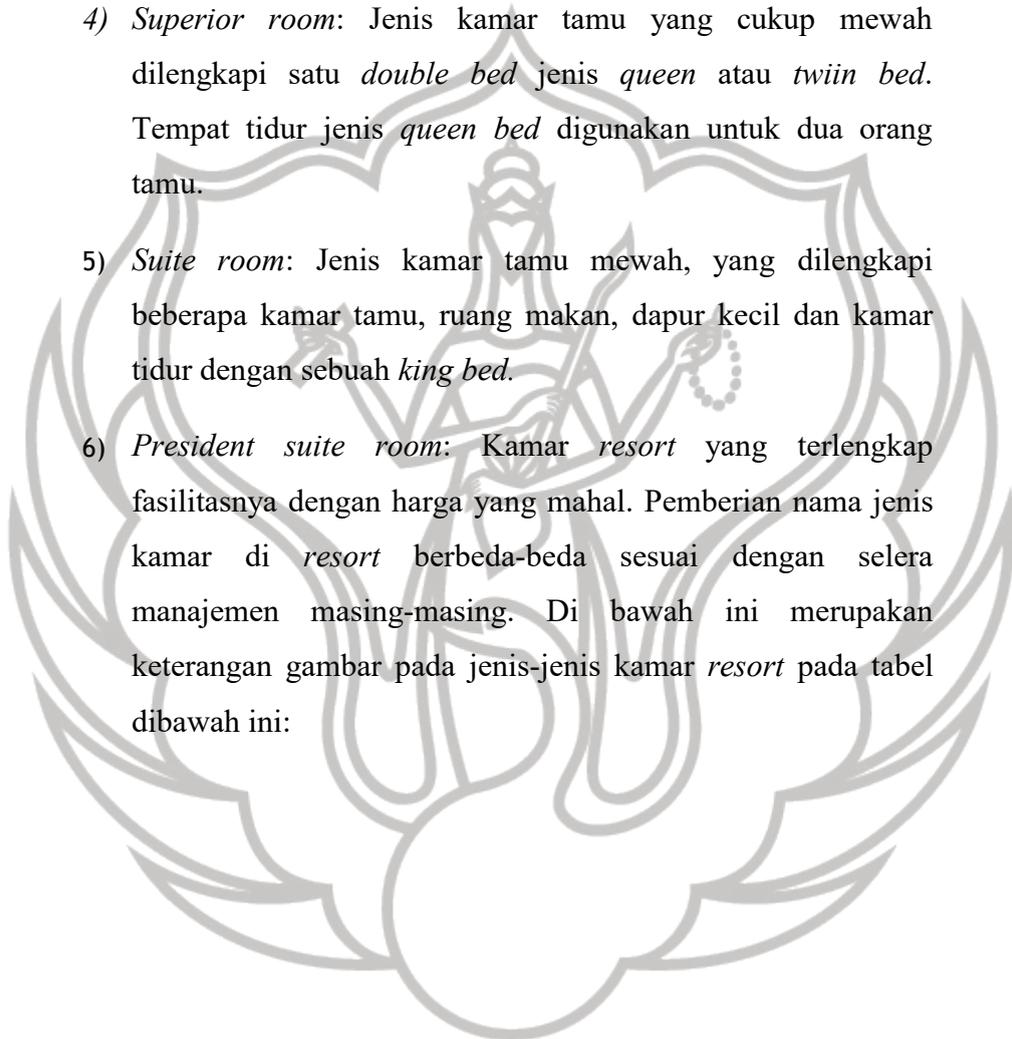
Berdasarkan keputusan dirjen pariwisata No.14/U/11/88 tentang pelaksanaan ketentuan usaha dan penggolongan *resort*. Dapat dijelaskan pada klasifikasi standar di bawah ini:

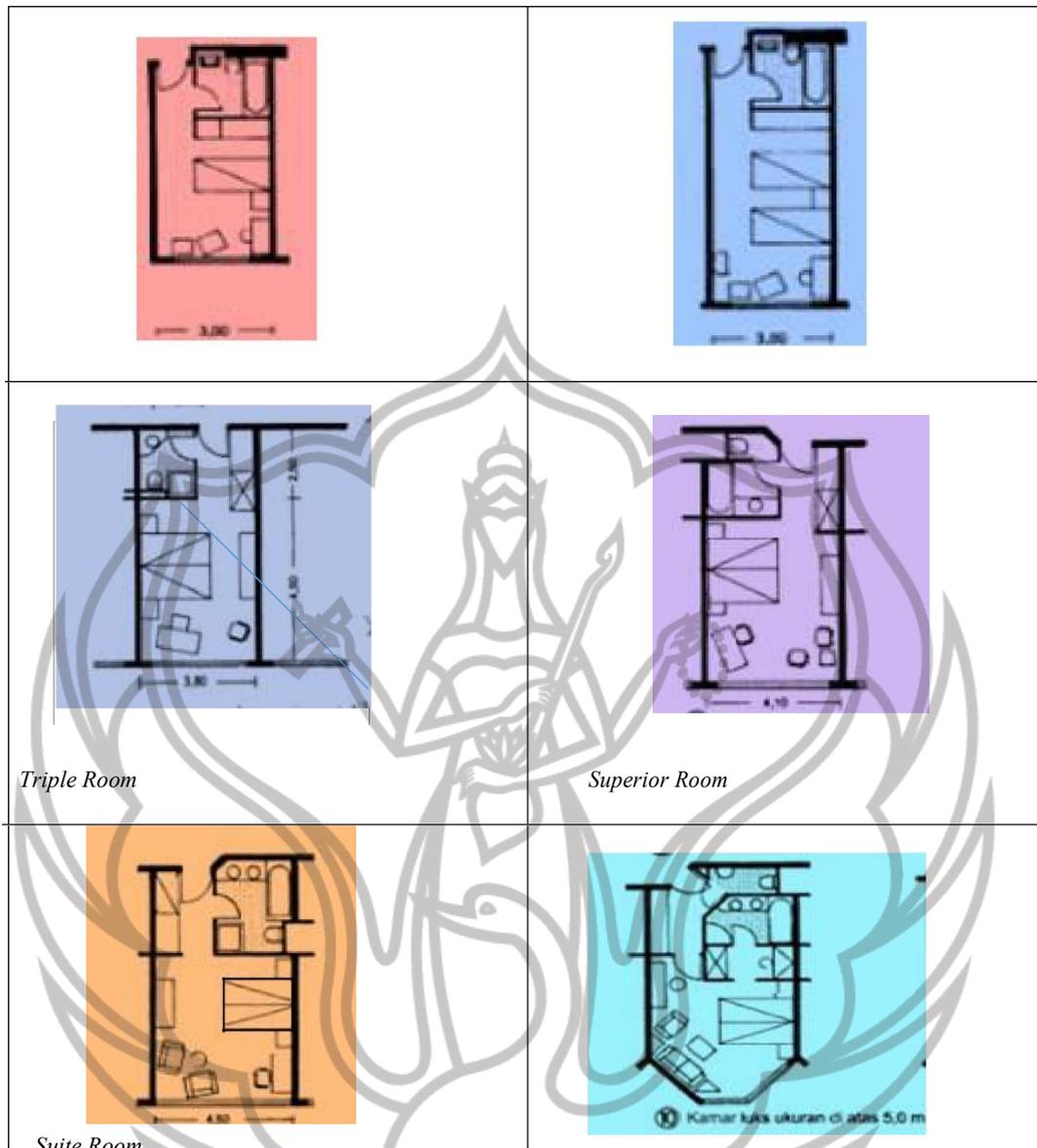
- 1) *Resort* bintang satu: minimal 20 kamar
- 2) *Resort* bintang dua: minimal 20 kamar
- 3) *Resort* bintang tiga: minimal 30 kamar
- 4) *Resort* bintang empat: minimal 50 kamar
- 5) *Resort* bintang lima: minimal 100 kamar
- 6) *Resort* bintang lima+*diamond resort* dengan kulaitas lebih baik dari *resort* bintang lima.

Kamar sesuai kualifikasinya menurut Agustinus Darsono (2011:52) sebagai berikut:

- 1) *Single room*: Jenis kamar tamu standar ekonomi yang dilengkapi satu tempat tidur untuk satu orang tamu.

- 2) *Twin room*: Jenis kamar tamu standar ekonomi yang dilengkapi dua tempat tidur untuk dua orang tamu.
- 3) *Triple room*: Jenis kamar tamu standar ekonomi yang dilengkapi dua tempat tidur atau satu tempat tidur *double* jenis *queen* dengan satu tempat tidur tambahan untuk tiga orang tamu.
- 4) *Superior room*: Jenis kamar tamu yang cukup mewah dilengkapi satu *double bed* jenis *queen* atau *twiin bed*. Tempat tidur jenis *queen bed* digunakan untuk dua orang tamu.
- 5) *Suite room*: Jenis kamar tamu mewah, yang dilengkapi beberapa kamar tamu, ruang makan, dapur kecil dan kamar tidur dengan sebuah *king bed*.
- 6) *President suite room*: Kamar *resort* yang terlengkap fasilitasnya dengan harga yang mahal. Pemberian nama jenis kamar di *resort* berbeda-beda sesuai dengan selera manajemen masing-masing. Di bawah ini merupakan keterangan gambar pada jenis-jenis kamar *resort* pada tabel dibawah ini:





Gambar 4. Ukuran dan Tipe Kamar *Resort*
 (Sumber: Neufert, 2012:128)

2. TINJAUAN KHUSUS

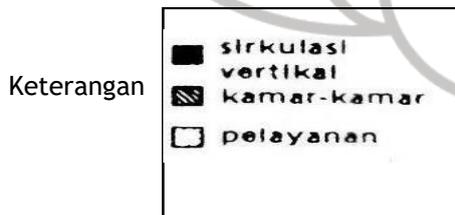
a. Tinjauan Sirkulasi

Sirkulasi merupakan salah satu faktor penting dalam sebuah perancangan. Sirkulasi sering terkait dengan aktifitas dan perilaku manusia, sehingga perencanaan sirkulasi terlebih dahulu mempertimbangkan aspek perilaku manusia. Adapun pola sirkulasi pada resort, juga beberapa bangunan yang memiliki fungsi yang sama. Beberapa faktor penting yang perlu diperhatikan dalam perencanaan sirkulasi yaitu kenyamanan yang meliputi pencahayaan, kelembaban relatif dan suhu. Selain kenyamanan faktor penting lainnya adalah aksesibilitas (kemudahan akses) untuk menuju objek. Menurut Francis D.K Ching (2001) dalam bukunya disebutkan beberapa faktor yang berpengaruh dalam sirkulasi yaitu pencapaian, aksen pintu masuk, konfigurasi jalur, hubungan jalur dan ruang, bentuk ruang sirkulasi.

b. Konfigurasi Jalur Antara Blok Kamar Tidur dengan Ruang Umum

Pada dasarnya semua alur pergerakan baik manusia, kendaraan, barang maupun pelayanan memiliki sifat lurus atau linear. Dan semua jalur memiliki titik awal yang membawa pengguna menyusuri urutan ruang yang direncanakan. (D.K Ching,2000:252).Banyak cara untuk menghubungkan blok kamar-kamar tidur dengan ruang-ruang umum dan daerah sirkulasinya pada resort, diantaranya tergambar dalam 3 model, seperti pada gambar.

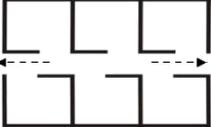
No	Keterangan	Gambar
1	Pengembangan blok kamar tidur terpadu dengan penandaan pada sirkulasi vertikal seperti tonggak di tengah. Sesuai dengan pengembangan bangunan di tengah kota.	
2	Perletakan blok kamar tidur berdampingan dengan blok ruang umum: bentuk ini dapat dianggap cukup ekonomis karena struktur bangunan optimal dan daerah pelayanan dapat dirancang untuk masing-masing bagian.	
3	Penataan ruang terbuka, dimana blok untuk umum dan pelayanan terletak terpisah dari blok kamar tidur yang ditata dalam kelompok tersebar pada lahan yang luas.	



Gambar 5. Tabel Konfigurasi Jalur Sirkulasi Kamar Tidur Dengan Ruang Umum
(Sumber: Neufert, 2012: 213)

c. Hubungan Jalur dan Ruang

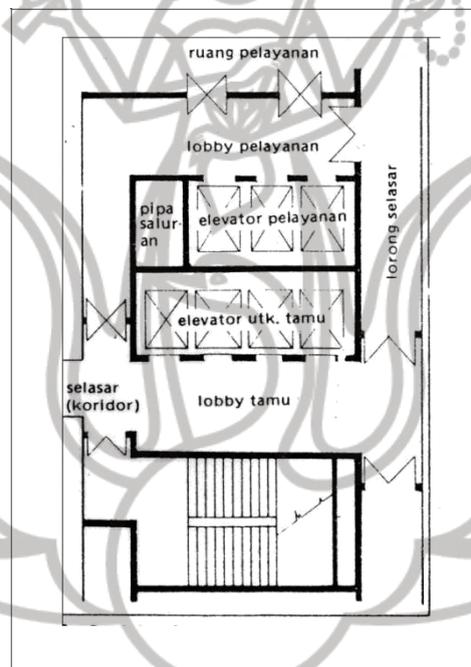
Hubungan jalur dan ruang merupakan dua aspek yang saling berkaitan dimana, ruang sebagai objek yang membutuhkan jalur dan sebagai subjek yang menghubungkan ruang satu dengan lainnya.

No	Ruang	Hubungan Jalur	Keterangan	Gambar
1.	Pada koridor kamar resort	Melalui ruang	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kesatuan tiap ruang dipertahankan ➤ Konfigurasi jalan yang fleksibel ➤ Menghubungkan jalan dengan ruang 	
2	Pada lobby dan tempat istirahat/santai	Menembus ruang	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jalan dapat menembus sebuah ruang menurut sumbunya ➤ Dapat menimbulkan ruang istirahat 	
3	Pada ruang privat, rapat, seminar atau kamar tidur	Berakhir dalam ruang	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lokasi ruang menentukan jalan ➤ Fungsional dan simbolis 	

Gambar 6. Tabel 3 hubungan Jalur dan Ruang

d. Jalur Pelayanan

Dirancang jalur terpisah antara barang-barang yang datang dengan jalur keluar sampah dan jika mungkin juga jalur terpisah untuk keluar masuk pegawai yang kesemuanya tetap berada di bawah pengawasan pihak pengurus resort. Disediakan jalur putar untuk kendaraan-kendaraan yang menuju tempat penumpukan barang-barang. Kendaraan tersebut berjalan mundur ke tempat penumpukan/ penurunan barang-barang. Sebaiknya dilengkapi dengan tempat cuci kendaraan maupun barang-barang, alat timbangan, jam pengontrol pegawai, dan lain-lainnya. Harus diperhatikan juga ukuran tinggi dan luas untuk kendaraan berat. Tiang-tiang sudut bangunan sedapatnya terlindung dari benturan kendaraan pengangkut tersebut (Neufert, 2012: 217).



Gambar 7. Jalur Pelayanan

e. Sirkulasi Vertikal

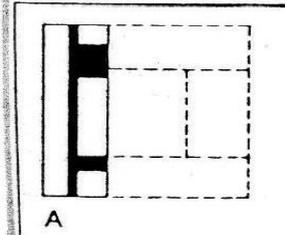
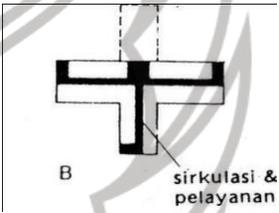
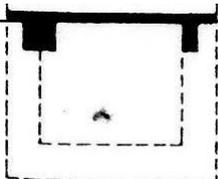
Resort dengan tinggi lebih dari 2 lantai harus dilengkapi dengan lift pelayanan dan pengangkut orang (lift tamu). Kecuali untuk resort kecil, semua elevator/ lift harus berjumlah 2 (Dua) buah untuk dapat memberikan pelayanan

yang efisien dan selalu siap di pakai bila salah satunya mengalami kerusakan atau sedang diperbaiki. Jumlah dan kecepatan elevator/ lift tergantung dari jumlah pengunjung/ tamu dan ketinggian bangunan tersebut dan untuk pemasangan elevator/ lift yang banyak, sebaiknya berdasarkan perhitungan yang dibuat oleh ahlinya. Bila memungkinkan, seluruh elevator pelayanan, yang terbuka ke arah dapur dan lift untuk tamu terbuka langsung ke arah *lobby*. Tidak diperlukan lift pengangkut kopor-kopor tamu yang terpisah, kecuali untuk penginapan (resort) mewah: tetapi lebih baik disediakan satu lift pengangkut kopor-kopor yang berat dan besar. Pada bangunan tinggi mutu dan kecepatan elevator perlu diperhatikan dengan baik untuk pelayanan maupun untuk pengangkut tamu, sehingga tidak bijaksana menghemat dalam hal ini. Perlu ditambahkan elevator pengangkut barang-barang untuk bagian untuk belakang resort, dengan kapasitas yang cukup besar dan kokoh serta mudah untuk dibersihkan. (Contoh sirkulasi untuk resort dengan 500 kamar.

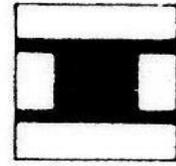
f. Bentuk Ruang Sirkulasi Pada Kamar-Kamar Tidur

Karena bentuk-bentuk kamar tidur merupakan bagian terbesar pembangunan suatu resort, maka kunci ekonomisasi perancangan sebagian besar terletak pada blok-blok di mana kamar tidur tersebut ditempatkan. Berikut Tabel yang memungkinkan penataan blok-blok ekonomis.

No	Keterangan	Gambar
1	Bentuk blok ganda (A), memungkinkan untuk dikembangkan menurut bentuk L dan U. yang diterapkan terhadap lahan yang lapang dan membentuk taman di tengah; bentuk ini hanya memerlukan 2 daerah untuk tangga; dan bentuk ini memungkinkan penataan blok	

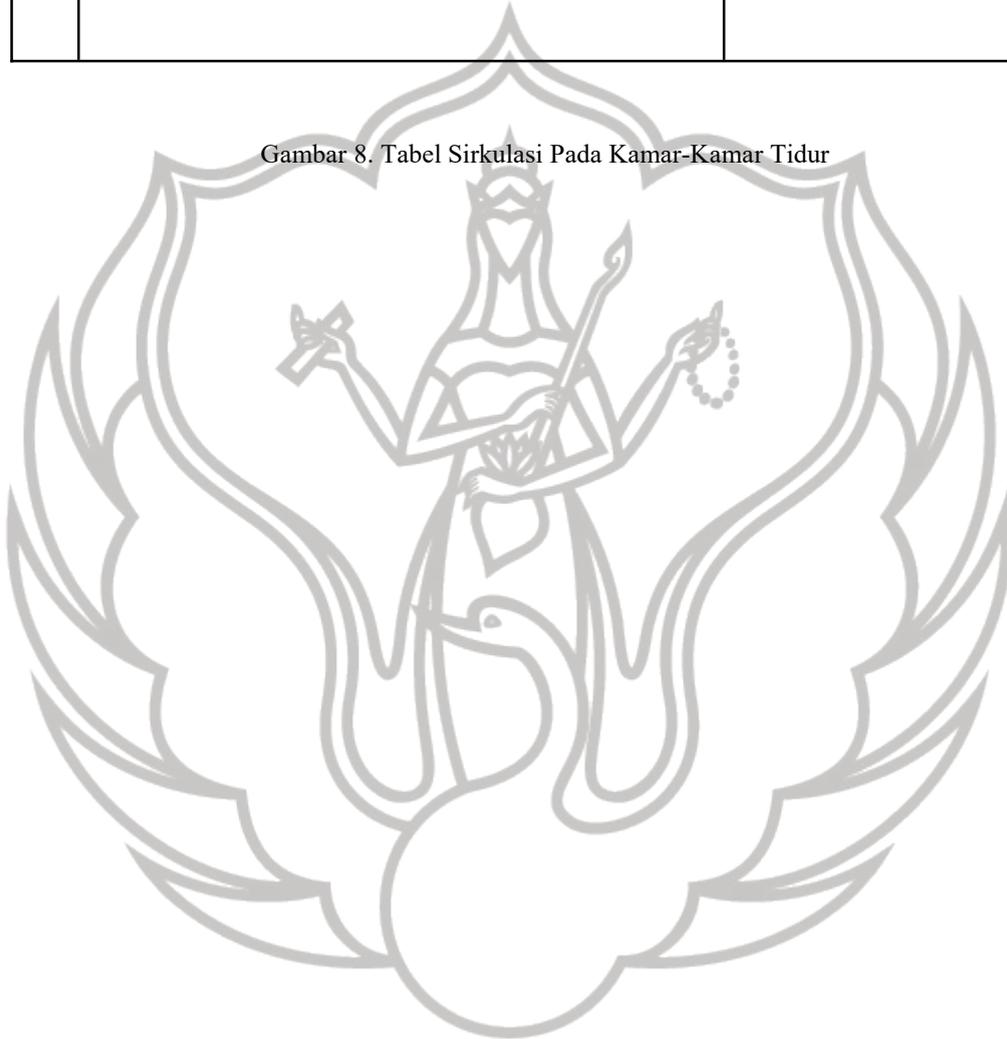
	yang ekonomis.	
2	Bentuk blok-T (B), memungkinkan dibangunnya menyilang, cukup ekonomis meskipun membutuhkan 3 tangga.	 <p>A</p>
3	bentuk balok berderet tunggal (C), dapat juga dikembangkan ke bentuk L dan U di atas tanah yang lapang dan taman di tengah: bukan pemecahan yang ekonomis, walaupun bentuk pemecahan ini sering dipakai; bila digabungkan dengan bentuk pada (A) diperkirakan dapat memperkuat rancangan kondisi tapaknya; bila dikembangkan lebih jauh akan memperjelas bentuk taman yang ada di tengahnya dan dapat dipergunakan untuk memberikan kesan bentuk 'atrium.'	 <p>B sirkulasi & pelayanan</p>
4	Bentuk blok bujur-sangkar (D), dengan menyatukan sebuah sirkulasi vertikal pada blok tengah (<i>core</i>), baik untuk sirkulasi pelayanan, baik untuk sirkulasi tata-	 <p>C</p>

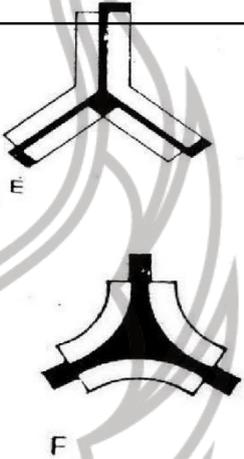
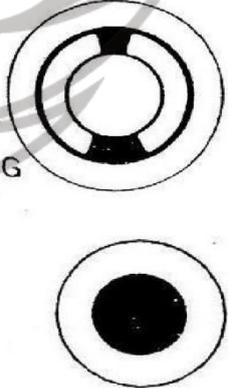
graha, dan sebagainya; bentuk ini cukup terpadu dan dapat diterapkan terhadap lahan yang sempit dan memungkinkan pengembangan bentuk menara bila diperlukan.



D

Gambar 8. Tabel Sirkulasi Pada Kamar-Kamar Tidur



No	Keterangan	Gambar
5	<p>Bentuk denah Y (E), membutuhkan 3 tempat tangga; strukturnya lebih rumit dibandingkan bentuk balok yang tegas; sistem struktur ini akan menyulitkan pembentukan ruang-ruang yang bersifat umum.</p>	
6	<p>Bentuk lengkung 3 sudut (F), sama dengan bentuk Y (E) walaupun untuk ruang sirkulasi lebih luas; lengkungan yang terjadi memungkinkan lebar kamar-kamar tidur untuk sisi dinding-dinding kamar mandi dapat lebih luas, juga untuk tempat pakaian.</p>	
7	<p>Bentuk melingkar (G), membutuhkan penyelesaian yang seksama untuk menghindari kejanggalan pengaturan kamar yang saling membelakangi maupun yang berhadapan; bentuk ini tidak memungkinkan perluasan.</p>	
8	<p>Bentuk melingkar dengan blok di tengah (H), hampir sama dengan (D), juga perlu penyelesaian yang seksama</p>	<p>H</p>

<p>untuk ruang-ruang yang saling membelakangi. Lengkung cekung pada (G) dan (H) menyebabkan perletakakn kamar tidur pada sisi luar kamar mandi menyempit sehingga untuk kamar mandi trsebut terlihat kaku.</p>
--

Gambar 9. Bentuk Denah Ruang

B. Program Desain

1. Tujuan Desain

Adapun tujuan dari perancangan desain ini adalah menghadirkan keseimbangan komposisi elemen natural dengan kenyamanan.

2. Sasaran Desain

- a. Dalam perancangan interior ruang, harus menerapkan konfigurasi ruang yang seimbang, sehingga dapat membebaskan batas ruang tanpa mengurangi kenyamanan pengguna
- b. Penempatan elemen alam dalam unsur desain
- c. Pemilihan material, warna, maupun analogi motif atau pola yang di ambil dari unsur alam

3. Data Lapangan

a. Deskripsi Umum Proyek

1. Profil Perusahaan



Gambar 10. Logo Perusahaan
(sumber: Dokumen Pribadi)

BIODATA PT RAPELO TUJU TUJUH

Nama Perusahaan : PT Rapelo Tuju Tujuh

Tanggal Pendirian : 4 Agustus 2014

Dasar Akta : No. 17 tanggal 12 Juli 2014

SK MENKEUHAM : AHU – 39314.40.10.2014

PENGURUS

Direktur Utama : Agung Adi Prasetya

Direktur : Donatus Agung Nugroho

Direktur : Cornelius Widodo Utomo

Komisaris : Florentius Wahyu Sanyoto

Bidang Usaha : - Pariwisata

- Perdagangan, Pembangunan, Perindustrian,
Pertanian, Trnasportasi, Perbengkelan, dan Jasa

Alamat Domisili : Jl. Salatiga Muncul, Bejirejo Rt 004 / 003 Ds Kaleji Kec.
Tuntang Kab. Semarang

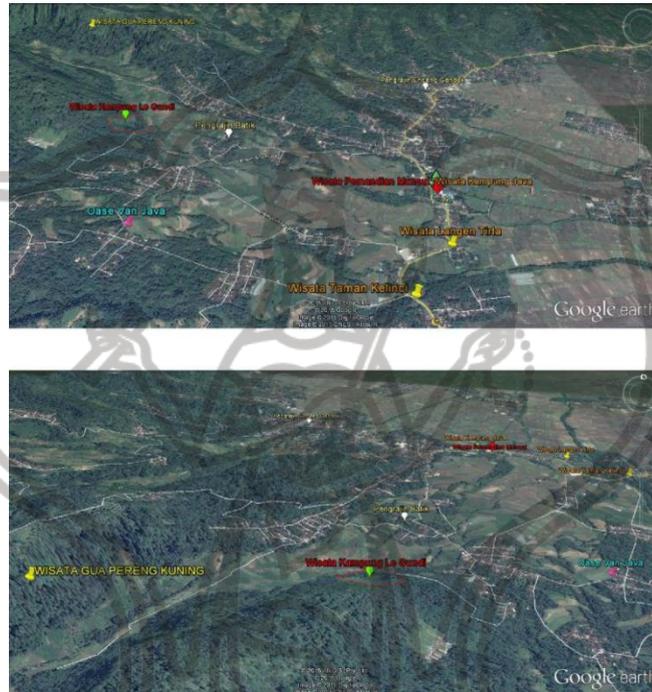
Lokasi dan Legalitas Proyek

Wisata Boemisora terletak pada koordinat sampel 0437490mT-9188413mU, 0437580mT-9188348mU, 0437633mT-9188295mU, 0437742mT-9188351mU, 437638mT-9188518mU, 0437708mT-9188445mU di Desa Kebumen, Kecamatan Banyubiru, Kabupaten Semarang, dengan luas perencanaan awal \pm 23.262 m² dengan legalitas lahan Sertipikat Hak Milik Nomor 1380 dan C Desa Nomor 1483 Persil 208b klas D IV

Lingkungan

Boemisora terletak dipereang kaki gunung Gajah mempunyai satu akses jalan ke dusun terdekat Legundi dan empat akses jalan dari dusun Legundi ke

jalan raya Salatiga-Muncul. Jarak terdekat dari Boemisora ke jalan raya Salatiga-Muncul 1560m. Beberapa tempat wisata yang terdekat dalam radius 2 km antara lain Gua Pereng Kuning, Berpotensi untuk geo wisata, Desa Pengrajin Batik, Desa Pengrajin Enceng Gondok, Wisata Taman Kelinci, Wisata Pendidikan Langen Tirta, Wisata Pemandian Muncul, dan Area Kamping Wisata Kampung Java serta air terjun Kali Pancur.



Gambar 11. Peta/Denah Lokasi *Resort*
(sumber: Dokumen Pribadi)

Topografi

Boemisora terletak di Pereng kaki gunung Gajah merupakan tanah ladang kering berbatu-batu besar dengan kondisi sekarang sebagian besar berupa semak perdu non produksi dan sebagian kecil kebun buah-buahan.



Gambar 12. Siteplan Resort
(sumber: Dokumen Pribadi)

b. Data Non Fisik

1. Sejarah Perusahaan

Wisata Agro menjadi fokus karena Rapelo Tuju Tujuh ingin kegiatan wisata yang melestarikan lingkungan. Bukan membangun kebun kopi atau sawit yang harus membatasi dulu hutan alam. Lebih-lebih seperti eksplorasi batubara yang maksudnya mendapat devisa, namun alam dan lingkungan harus dikurbankan.

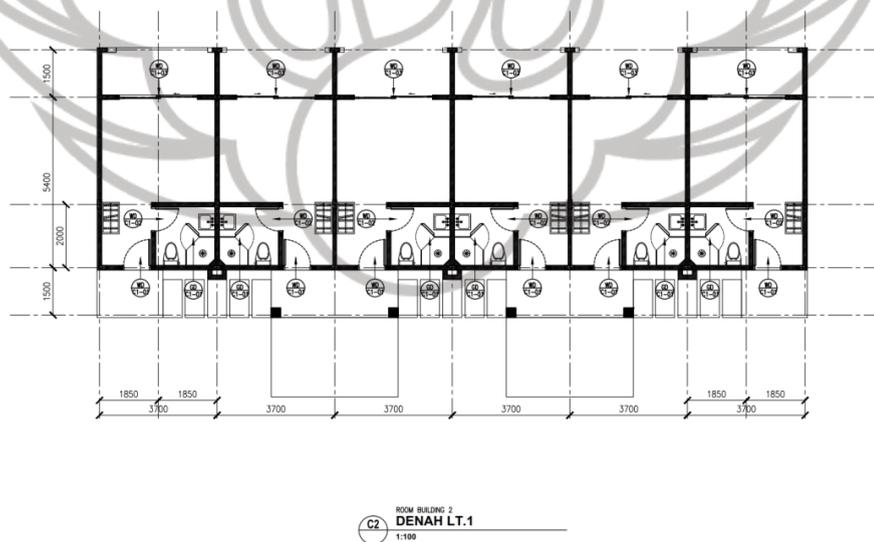
Paling sedikit ada dua alasan besar mengapa Rapelo Tuju Tujuh mempunyai ide untuk mengembangkan wisata alam dan wisata agro ini. Kami adalah warganegara Indonesia yang hampir seluruhnya lahir di sekitar Semarang. Setelah menempuh pendidikan dan sukses dalam bidang usaha masing-masing, kami ingin membantu pemerintah daerah dan kembali ikut **“mbangun deso”**, membangun daerah tempat kelahiran kami. Kami mempunyai idealisme memberdayakan sumber alam di wilayah ini dengan alasan:

Pertama, **mengangkat keunikan pemandangan alam di Kabupaten Semarang, khususnya dipersekitaran Rawa Pening**. Keindahan pemandangan alam di Kabupaten Semarang ini tidak mungkin akan ada duanya diseluruh dunia. Keindahan itu benar-benar menjadi satu-satunya keunikan yang hanya bisa ditemui di Kabupaten Semarang. Keunikan dan keindahan ini harus dikenal orang diseluruh dunia. Indonesia bukan hanya Bali, tetapi juga Kabupaten Semarang yang mempunyai keindahan alam yang layak dikagumi dan dinikmati.

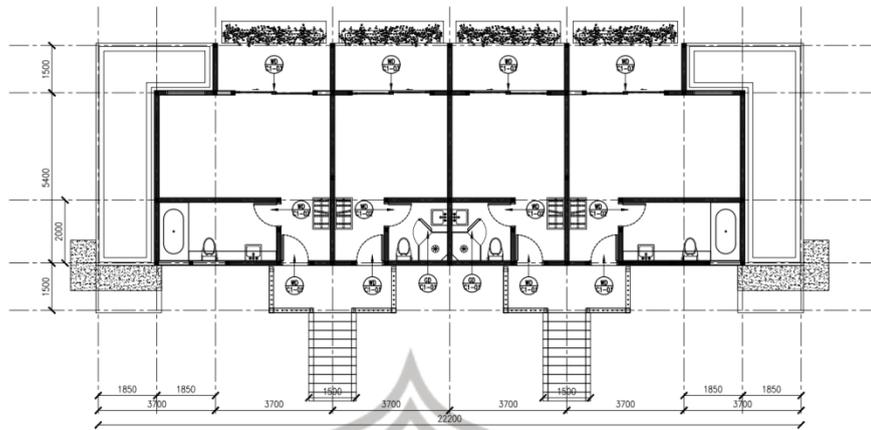
Kedua, **kekayaan variasi dan diversifikasi**. Dengan keunikan alamnya, wisata agro dan wisata alam di Salatiga, Ambarawa, dan kota Semarang bisa menjadi **segitiga emas wisata Jawa Tengah**. Kehebatan ini menjadi potensi dalam banyak variasi kegiatan menarik pelancong, seperti pendidikan atau training pengembangan sumber daya manusia, balai bengong dan rumah pondokan untuk menikmati pemandangan sambil bersantai, kegiatan pengembangan diri seperti meditasi, kemping, dan pembinaan remaja, pengembangan tanaman tertentu, perkebunan, perikanan, dan pendidikan bercocok tanam, juga tempat pernikahan.

c. Data Fisik

1. Denah dan Tata Letak Ruang

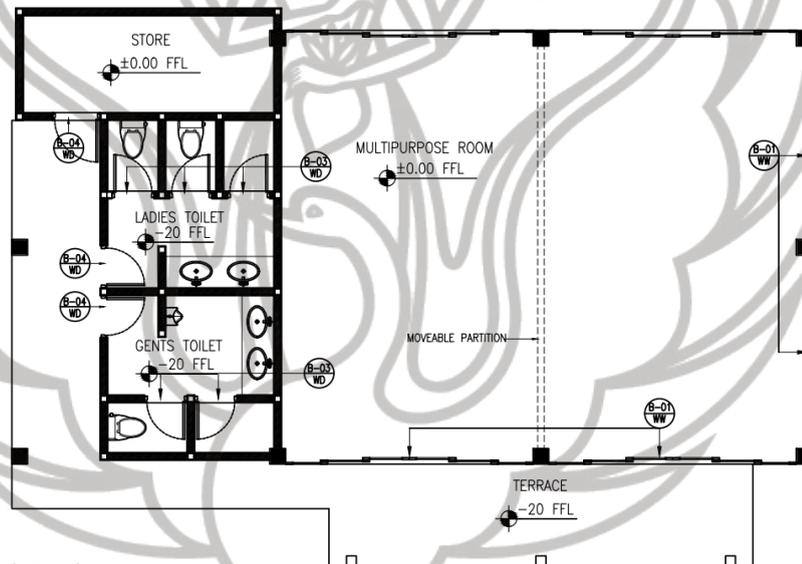


Gambar 13. *Layout Room Building 2 Lantai 1*
(sumber: Dokumen Pribadi)



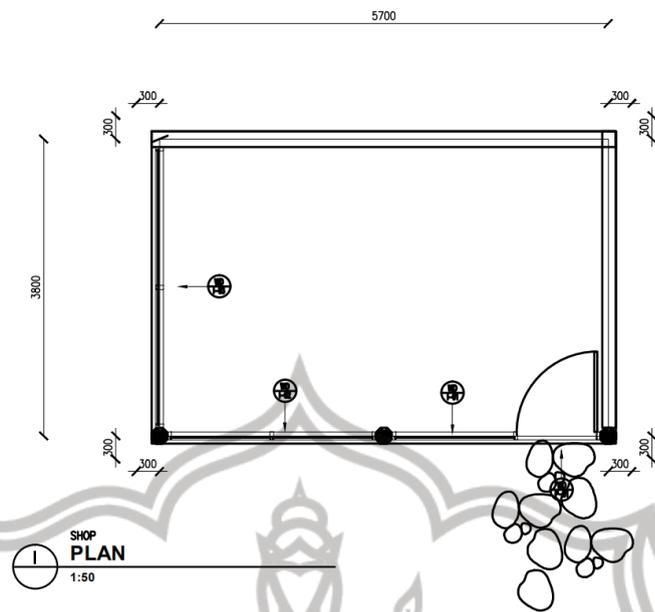
ROOM BUILDING 2
DENAH LT.2
1:100

Gambar 14. *Layout Room Building 2 Lantai 2*
(sumber: Dokumen Pribadi)

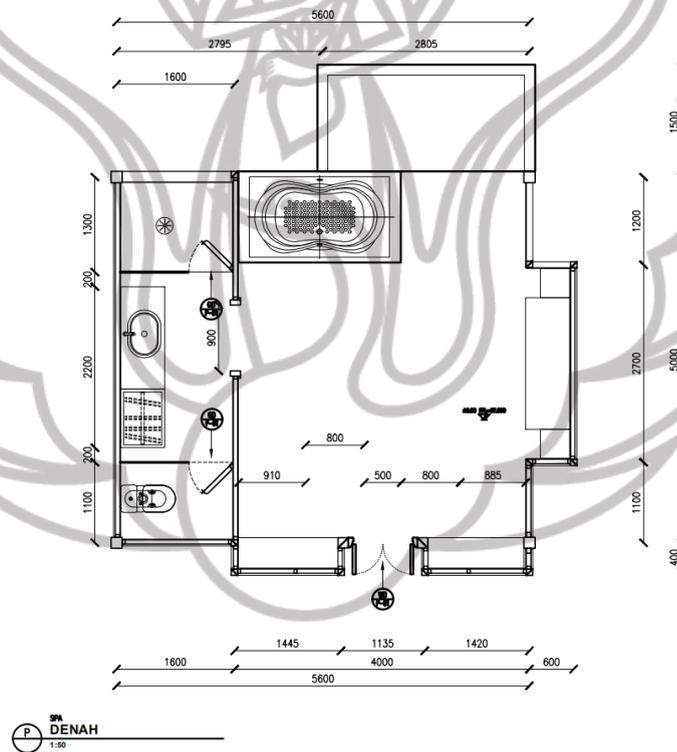


RUANG SERBA GUNA
B RENCANA LANTAI DASAR
SKALA 1:100

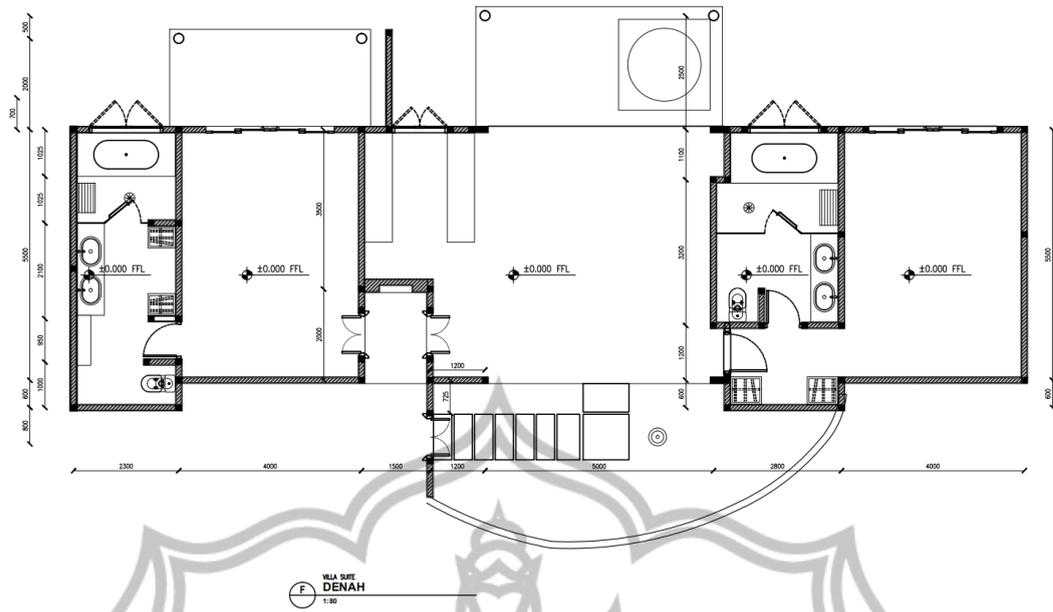
Gambar 15. *Layout Ruang Serba Guna*
(sumber: Dokumen Pribadi)



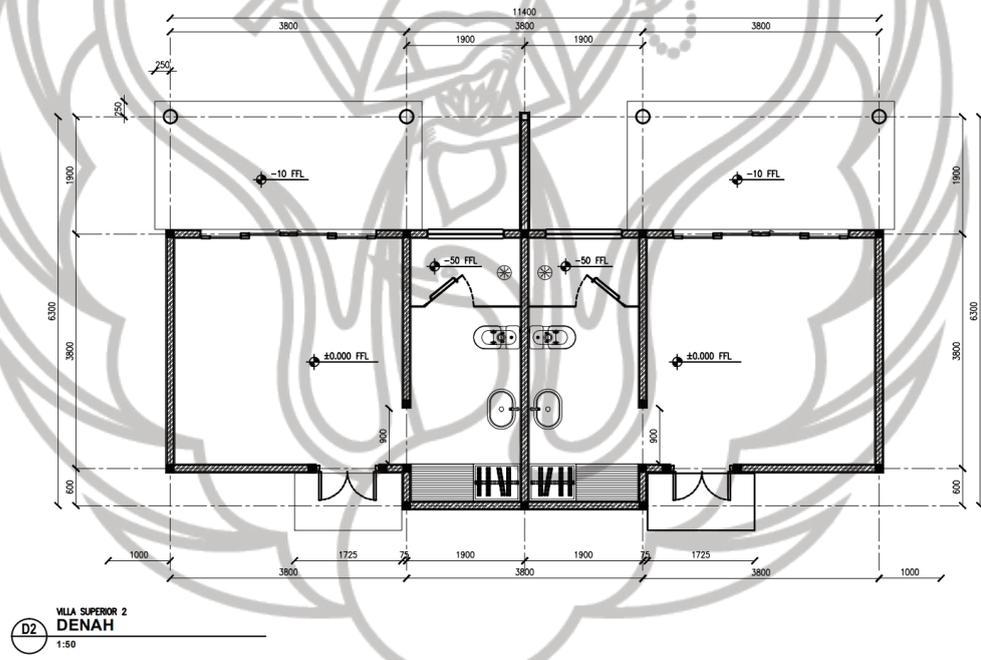
Gambar 16. *Layout Shop*
(sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 17. *Layout Ruang Spa*
(sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 18. *Layout Villa Suite*
(sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 19. *Layout Villa Superior 2*
(sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 20. *Facade Resepsionis Villa*
(sumber: Dokumen Pribadi)



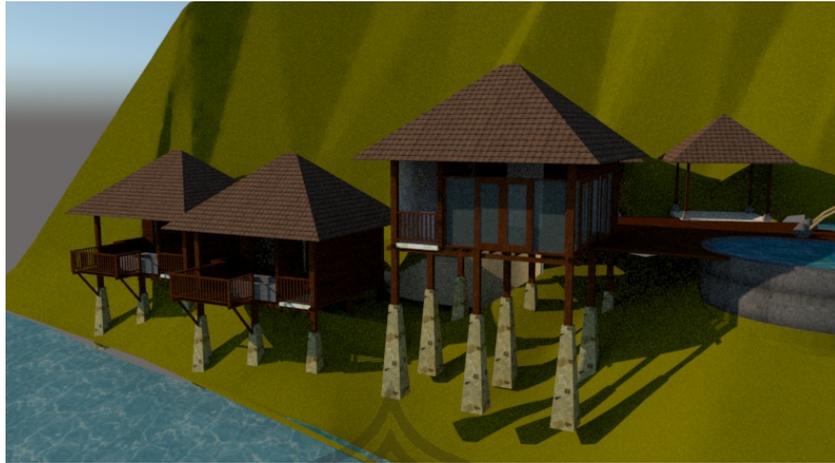
Gambar 21. *Facade Room Build*
(sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 22. *Facade Villa Deluxe*
(sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 23. *Facade Villa Suite*
(sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 24. *Facade Spa & Healing*
(sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 25. *Site Coffee Lounge/Restaurant*
(sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 26. *Site Ruang Serba Guna*
(sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 27. Shop
(sumber: Dokumen Pribadi)

2. Daftar fasilitas resort

Fasilitas	Jumlah
● Lobby	
Receptionist	1
Publik toilet	1
Office	1
● Room	
Building room 1 type 1/2	8/1
Building room 2 type 1/2	8/2
Building room 3 type 1/2	12/0
Superior double room	2
Deluxe single room	2
Deluxe double room	3
Villa suite	1
● Restaurant	1
● Shop	1

● Gym	1
● Yoga barn	1
● Yoga gazebo	2
● Swimming pool	1
● Healing room	1
● Spa room	2

d. Data Literatur

Definisi *resort* adalah suatu jenis akomodasi di daerah peristirahatan yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum, sarana fasilitas pelengkap lainnya serta jasa bagi umum yang dapat mendukung dan memperlancar kegiatan istirahat para tamu yang bertujuan untuk berwisata/berekreasi di daerah tersebut, dan dikelola secara komersial.

Hotel resort berbeda dengan hotel-hotel yang berada di pusat-pusat kota (*city hotel*), hotel resort ini lebih mementingkan suasana lingkungan di sekitar lokasinya, baru kemudian menciptakan suasana yang menarik di dalam lingkungan hotel. Hal-hal penting yang juga harus di perhatikan dalam mendesain hotel *resort* adalah:

1) Persyaratan Hotel *Resort*

Motivasi utama wisatawan yang menginap di hotel adalah berlibur dan berekreasi. Berlibur dapat diartikan sebagai kegiatan beristirahat, menghindari kegiatan rutin, serta mengembalikan kesegaran badan dan pikiran. Berekreasi diartikan sebagai kegiatan rekreatif, terutama yang menimbulkan rasa senang, kegembiraan dan kesegaran, untuk rileks dan santai. Adapun kecenderungan yang dituntut hotel resort adalah:

- a) Penyediaan macam rekreasi luar/dalam bangunan yang sesuai dengan kondisi/potensi daerah pariwisatanya dan tujuan kedatangannya.

- b) Dalam jarak cepat, cukup dekat dari objek-objek rekreasi/pariwisata lain (kontinuitas objek pariwisata).
- c) Tersedianya media kontak antar wisatawan.
- d) Menjamin faktor aman, *privacy*, *comfort*, dan air bersih.
- e) Ketentuan setiap fasilitas yang disediakan termasuk dalam tarif hotel.
- f) Sifat operasi, pelayanan, dan pengawasan dalam ruang lengkap/bangunan dan *site* dengan tata cara yang tidak resmi.

2) Kriteria Umum Hotel *Resort*

Kecenderungan yang dituntut hotel *resort* adalah:

- a) Orientasi bangunan dari koridor-koridor dekat pemandangan (*view*) yang langsung terhadap suasana lingkungan seperti sungai, pantai, danau, gunung, atau bangunan-bangunan bersejarah tergantung jenis hotel *resort*. Untuk itu diperlukan penataan tapak yang baik dan kontrol terhadap batas ketinggian bangunan, sehingga dapat menonjolkan karakteristik hotel resort.
- b) Penjagaan rona lingkungan yang spesifik meliputi rona-rona alam yang menarik seperti pohon-pohon besar, tanaman khas kawasan, atau formasi geologis (bukit-bukti dan Kontur).
- c) Pengelompokan fasilitas-fasilitas dan kegiatan wisata. Pengelompokan secara fungsional tipe akomodasi, fasilitas rekreasi, dan fasilitas komersial. Dimaksudkan untuk menciptakan kemudahan bagi pengunjung dan perencana infrastruktur sekaligus untuk memperoleh penzonangan yang baik karena adanya kekontrasan beberapa kegiatan (beberapa kegiatan bersifat tenang dan hening serta beberapa kegiatan lainnya yang bersifat sibuk dan dinamis)
- d) Adanya hubungan yang erat antara sarana akomodasi dan atraksi resort yang utama. Kriteria ini meliputi penataan tapak hotel yang menghasilkan akses yang sangat baik terhadap zona atraksi yang utama, misalnya pantai atau kolam.

- e) Akses ke lingkungan hotel membatasi jumlah kendaraan dan mengurangi kemungkinan terjadinya masalah-masalah lalu lintas kendaraan. Biasanya satu atau dua jalan masuk (access point) sudah cukup, ditambah satu jalan terpisah untuk kendaraan servis jika diperlakukan.
- f) Lokasi hotel mudah dicapai terutamanya kendaraan darat motor, mobil. Kendaraan laut seperti perahu, Jonson, langsung ke area hotel. Hotel harus terhindar dari pencemaran yang diakibatkan gangguan luar yang berasal dari suasana bising, bau tidak enak, debu asap, serangga, dan binatang pengerat.
- g) Bangunan hotel memenuhi persyaratan perizinan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pengaturan ruang hotel ditata sesuai dengan fungsinya sehingga memudahkan arus tamu, arus karyawan, arus barang/produksi hotel. Untuk unsur-unsur dekorasi lokal harus tercermin dalam ruang *lobby*, restoran, kamar tidur, atau *function room*.
- h) Untuk unit kamar tidur, jumlah kamar minimal 30 buah, termasuk kamar *suite*. Semua kamar dilengkapi dengan kamar mandi di dalam kamar. Standarnisasi luasan kamar mengacu pada standar internasional.
- i) Untuk fasilitas olahraga dan rekreasi, hotel menyediakan sarana kolam renang untuk dewasa dan anak-anak yang terpisah atau digabung dan dilengkapi pengaman, area bermain anak (*children playground*), dan diskotik. Sedangkan jenis sarana olahraga dan rekreasi lainnya merupakan pilihan dari: *tennis, bowling, golf, fitness centre, sauna, billiard, dan jogging*.

3) Kegiatan dan Fasilitas Hotel Resort

Hotel resort harus dilengkapi dengan fasilitas yang mampu mengantisipasi tujuan wisatawan yang datang menginap, berlibur, dan berekreasi. Untuk hotel resort yang terletak di daerah pantai, fasilitas umum yang dijumpai adalah :

- a) Fasilitas makan dan minum seperti restoran, bar, *lobby bar, pool bar*, dan lain-lain.

- b) Fasilitas penunjang seperti: *shopping arcade*, klinik kesehatan hotel, salon, *money changer* dan *barber shop*, taman baca, dan lain-lain.
- c) Fasilitas rekreasi seperti: lapangan olahraga (*tennis*, *volley ball*, dan lain-lain), fasilitas olahraga air (kolam renang, menyelam *diving*, *surfing*, ski air, perahu layar, dan lain-lain), dan fasilitas kebugaran

4) Organisasi Hotel *Resort*

Pada umumnya organisasi hotel meliputi: pengelompokan bidang kerja, hubungan antara bidang-bidang kerja yang ada, untuk mengetahui siap pimpinan yang ditunjuk melaksanakan pekerjaan tertentu. Dengan organisasi hotel yang jelas, setiap karyawan hotel dapat mengetahui bidang pekerjaan, siapa atasan, dan tugas serta tanggung jawabnya. Bertolak dari fungsi dan tugas karyawan hotel inilah, maka karyawan hotel terbagi atas dua bagian. Bagian tertinggi adalah kelompok eksekutif (pimpinan) yang terdiri dari general manager, eksekutif secretary, eksekutif asistent manager dan kepala – kepala departemen yang semuanya bertugas mengatur roda operasi hotel. Bagian kedua adalah unit-unit kerja (departemen) yang terbagi menurut masing-masing. Jumlah dan jenis departemen pada setiap hotel dapat berbeda antara satu dengan lainnya yang disebabkan oleh perbedaan tipe/jenis hotel maupun sistem manajemen hotel.

5) Karakter Ruang

Karakter ruang yang ideal adalah karakter ruang yang mampu mempresentasikan image dari hotel dengan mengkombinasikan tema dan gaya yang sudah ditentukan. Ada 4 (empat) karakteristik hotel resort sehingga dapat dibedakan menurut jenis hotel lainnya, yaitu :

Lokasi

Umumnya berlokasi di tempat-tempat berpemandangan indah, pegunungan, tepi pantai dan sebagainya, yang tidak dirusak oleh keramaian kota, lalu lintas yang padat dan bising. Pada Hotel Resort, kedekatan dengan atraksi utama dan

berhubungan dengan kegiatan rekreasi merupakan tuntutan utama pasar dan akan berpengaruh pada harganya.

Fasilitas

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

Segmen Pasar

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

Arsitektur dan Suasana

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

6) Dasar Penentu Fasilitas Hotel *Resort*

Sejalan dengan perkembangan bisnis hotel, fasilitas yang ditawarkan (baik utama maupun fasilitas khusus) terus berkembang ke berbagai ragam jenis, yang mendorong munculnya jenis-jenis hotel.

Hal ini disebabkan oleh faktor-faktor diantaranya :

- a) Lokasi dan karakteristiknya Lokasi hotel resort harus terletak di daerah peristirahatan seperti daerah pegunungan, daerah pantai, daerah permandian air panas, sesuai dengan karakteristik hotel resort. Luas *site* menentukan jumlah dan besarannya.

- b) Tuntutan dan kebutuhan pasar dengan menetapkan terlebih dahulu sasaran pasar yang potensial, menetapkan fasilitas dan komponennya yang fleksibel terhadap kemungkinan perubahan tuntutan pasar serta menetapkan fasilitas khusus hotel sebagai daya tarik tambahan bagi para tamu. Jumlah juga disesuaikan prediksi kebutuhan kamar beberapa tahun kedepan.
- c) Kompetisi dan persaingan antar hotel memperhatikan kelebihan dan kekurangan usaha-usaha hotel sejenis, sebagai dasar penetapan strategi dan kemampuan untuk memenangkan kompetisi dan persaingan. Menjadi dasar pertimbangan bagi kemungkinan pengembangan fisik bangunan dan penambahan fasilitas.
- d) Tingkat kualitas (*quality level*) Memperhatikan tingkat kualitas fasilitas-fasilitas hotel lain yang melakukan perbandingan untuk perbaikan dan peningkatan mutu fasilitas.
- e) Rencana Operasional Menetapkan sistem kerja atau penekanan pada fasilitas publik agar dapat memberikan kepuasan para tamu dan menampilkan image yang diinginkan.
- f) Konsep pelayanan makanan/restoran Memperlihatkan fasilitas yang banyak memberikan pemasukan seperti restoran yang akan mempengaruhi fasilitas penunjangnya, seperti *kithcen*, *food storage*, dan *locker area*.
- g) Jumlah staf disesuaikan dengan jumlah tamu yang ditargetkan berkunjung ke hotel.
- h) Dana dan lain-lain.

Untuk pengadaan hotel resort di Indonesia, dalam menentukan fasilitas (*facilities programming*) mengacu pada “Himpunan Peraturan Usaha Akomodasi Bidang Usaha Hotel” yang dikeluarkan Dirjen Pariwisata.

Dasar penentuan fasilitas pada hotel resort ini juga didasarkan pada permintaan pihak *owner* yang mana telah disesuaikan lagi dengan tuntutan spesifik dari tamu hotel. Hendaknya seluruh fasilitasnya yang dibangun mampu memberi kenyamanan bagi tamu hotel yang menghuni resort ini. Oleh karena

pemakai hotel resort ini para wisatawan yang melancong maupun yang berlibur. Maka penentuan kebutuhan dan jenis fasilitas yang akan dibangun berdasarkan kebutuhan dari semua pelaku didalam hotel resort ini. Pengelompokan fasilitas dibagi berdasarkan sifat karakteristik dari fasilitas tersebut yaitu:

- a) Publik, fasilitas ini terbuka bagi semua orang yang datang ke resort ini sehingga harus memiliki akses langsung dari luar.
- b) Semi publik, fasilitas ini hanya dapat dipergunakan oleh semua penghuni resort, dan tidak memperkenankan orang luar mempergunakan dengan alasan menjaga ketenangan penghuni.
- c) Privat, fasilitas ini bersifat sangat privat dan hanya dapat dipergunakan oleh orang yang berkepentingan langsung dengan fasilitas tersebut (seperti guest room).
- d) Service, fasilitas ini merupakan fasilitas pendukung dari seluruh fasilitas dan pelayanan di kawasan hotel resort ini.

6) Pelaku Kegiatan

a. Tamu

Ditinjau dari maksud dan tujuannya, dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

- 1) Tamu yang menginap Pengunjung yang datang untuk menggunakan fasilitas hotel yang tersedia dengan harapan mendapatkan pelayanan akomodasi yang memuaskan.
- 2) Tamu yang tidak menginap Pengunjung yang datang untuk sementara (tidak menginap) dimana kunjungannya ada yang bersifat formal (mengadakan diskusi, rapat kerja seminar, dan lain – lain). Pelayanan tamu yang langsung berhubungan dengan tamu misalnya dalam kegiatan-kegiatan di front office, restoran bar, coffee shop, dan lain – lain

7) Aktifitas Pengelola dan Tamu

Jenis aktifitas pada hotel *resort* dapat dibedakan antara pengelola dan pemakai tamu hotel :

1) Aktifitas pengelola

a) Pengelola melakukan kewajibannya sesuai dengan tugasnya masing-masing

b) Staf melakukan tugasnya masing-masing meliputi:

- Operasional akomodasi seperti mempersiapkan *guest room*, mencuci, membersihkan, dan merawat unit-unit *guest room*.
- Operasional administrasi, seperti mengatur penjadwalan penggunaan akomodasi, mengatur pelaksanaan program pertukaran liburan, mengontrol kegiatan hotel dalam manajerial.
- Operasional rekreasi dan komersial, seperti pelayanan makanan, pelayanan kesehatan, pertunjukan seni dan budaya, rekreasi, olahraga dan lain-lain.

