

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM**

#### **2.1 Gambaran Umum Proyek**

##### **2.1.1 Terminologi Proyek**

Menurut Stephen Kaplan tiap individu memiliki kegiatan maupun rutinitas yang beragam, hal ini pastinya dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup masing-masing individu. Rutinitas dan pekerjaan tersebut umumnya dibagi menjadi dua yaitu Directed Attention ( Voluntary Attention) serta Indirected Attention ( Involuntary Attention). Yang dimana bekerja dan kegiatan sehari-hari masuk kedalam Direct Attention yang nyatanya jika dilakukan terus menerus akan menimbulkan kelelahan fisik dan juga mental. Untuk mengatasi kelelahan fisik dan mental maka perlu dilakukannya Indirect Attention, yaitu atensi yang terarah tanpa perlu usaha sebagai atensi yang berlawanan, yang disebut berwisata dan bersantai.

Jika dipertemukan dengan kebutuhan pariwisata maka untuk menjawab serta memanfaatkan peluang potensi pariwisata di Pulau Bali, khususnya daerah Nusa Dua makan Beach Resort akan menjadi jawaban dan sangat berpotensi dikembangkan sebagai akomodasi pariwisata. Lokasinya yang berada di tepi pantai memberikan potensi pemandangan yang indah, nyaman, tentram, dan yang pasti berbeda. Site yang sedikit berkontur juga akan memberikan peluang rancangan tapak yang nantinya memberi pengalaman ruang yang kaya dan menarik. Daerah Nusa Dua juga dikenal sebagai Kawasan eksklusif sehingga dipelukannya juga fasilitas yang lengkap dan mewah didalam areanya untuk memenuhi kebutuhan pengunjung . Dengan adanya beach resort di Nusa Dua ini, diharapkan wisatawan dapat berwisata serta berekreasi dengan pengalaman yang berbeda serta dapat menjelajahi Budaya Bali yang nantinya memajukan sektor pariwisata di Indonesia khususnya Pulau Bali.

## **2.1.2 Gambaran Umum Fungsi Bangunan**

### **2.1.2.1 Pengertian Resort**

Resort merupakan suatu tempat untuk menginap dengan tujuan rekreasi atau relaksasi yang biasanya menarik pengunjung pada saat liburan. Di dalam resort juga dilengkapi berbagai macam fasilitas khusus untuk kegiatan bersantai, berolahraga, dan menikmati keindahan alam yang terdapat di sekitar resort tersebut (*Pendit, 1999*).

Resort adalah suatu tempat tinggal sementara bagi seseorang yang sedang berada diluar tempat tinggalnya yang bertujuan antara lain untuk mendapatkan kesejahteraan jiwa raga serta hasrat ingin mengetahui sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan yang berhubungan dengan olahraga, konvensi, kesehatan, keagamaan, serta keperluan usaha lainnya. (*Dirjen Pariwisata , Pariwisata Tanah air Indonesia, hal. 13, November, 1988*).

Resort merupakan sebuah tempat penginapan yang banyak digunakan oleh para wisatawan lokal maupun mancanegara saat berlibur. Resort memiliki harga yang beragam sesuai dengan fasilitas/ fitur yang ditawarkan. Sebuah resort biasanya dikelola oleh suatu perusahaan dengan tujuan utama yaitu menyediakan keinginan dan kebutuhan wisatawan seperti penginapan, tempat tinggal sementara, hiburan, fasilitas olahraga, bersantai, atau pun perbelanjaan.

Pengertian menurut para ahli, menurut (*O'Shannessy et al 2001:5*) mengartikan sebuah resort adalah jasa pariwisata yang didalamnya memiliki 5 jenis macam pelayanan, yaitu akomodasi, pelayanan F&B ( makanan dan Minuman), outlet penjualan, hiburan, serta fasilitas rekreasi. Individu yang dituju biasanya adalah pasangan yang baru saja menikah, keluarga, maupun individu.

### **2.1.2.2 Sejarah Resort**

Sejarah Resort sendiri berawal sejak zaman romawi Baiae di Italia tepatnya sejak 2000 tahun lalu, yaitu resort yang dibangun di Pulau Capri dekat Naples, Italia. Resort tersebut berhasil menarik banyak pengunjung yang berwisata dan menikmati segala bentuk relaksasi yang ditawarkan disana. Kemudian bangunan Resort lain yang tak kalah terkenalnya adalah Monte Ne yang berdiri di wilayah Arkansas pada awal abad ke 20 yang dimana juga berhasil menarik 12.000 pengunjung yang menginap setiap tahunnya. Tetapi resort ini ditutup pada

tahun 1930, dan bangunannya runtuh saat banjir di Tahun 1961. Sejak saat itu, mulai banyak berdiri resort-resort yang tersebar di wilayah - wilayah dan juga negara dengan fasilitas dan prasarana yang bermacam-macam, saling bersaing fasilitas, dan memiliki kelas tersendiri.

### **2.1.2.3 Fungsi Resort**

Resort memiliki fungsi utama yaitu sebagai tempat untuk sarana berekreasi serta tempat yang dituju wisatawan berupa individu, kelompok, ataupun keluarga yang menawarkan berbagai macam fasilitas rekreasi dan relaksasi dan memiliki objek dan fasilitas yang menarik. Resort juga berfungsi sebagai tempat persinggahan dan istirahat sementara bagi mereka-mereka yang sedang berpergian / berwisata / melakukan aktivitas lainnya karena biasanya resort berdekatan dengan daerah-daerah wisata disekitarnya.

### **2.1.2.4 Karakteristik Resort**

Menurut *Fred Lawson* dalam bukunya berjudul *Hotel and Resort, Planning, Design and Refurbishment*, ada 4 karakteristik khusus hotel resort :

#### **a. Lokasi**

Pada umumnya resort berada pada daerah lokasi yang menyajikan pemandangan alam yang indah, seperti di daerah lerengan pegunungan, daerah tepi pantai, daerah pedesaan, dan lain sebagainya. Lokasi sebuah resort biasanya masih asri, berada jauh dari keramaian kota yang identik dengan polusi udara dan kebisingan. Selain itu lokasi resort berada pada kawasan wisata yang memiliki ciri-ciri khusus dalam masyarakatnya, budaya sekitar lingkungan, kesenian, ataupun peluang usaha lain yang dapat dijadikan pengembangan bagi wisatawan.

#### **b. Fasilitas**

Tujuan utama pengunjung datang ke resort adalah untuk rekreasi, relaksasi, dan mengisi waktu luang. Oleh karena itu sebuah resort dituntut untuk memenuhi ketersediaan fasilitas, baik indoor maupun outdoor. Fasilitas utama (pokok), berupa kamar atau tempat menginap sebagai area privasi pengunjung, sedangkan fasilitas penunjang, berupa kolam renang, lapangan tenis, maupun penataan landscape.

#### **c. Arsitektur dan Suasana**

Pengunjung atau wisatawan yang berkunjung cenderung mencari suasana yang berbeda daripada saat mereka di rumah. Biasanya pengunjung mencari resort yang memiliki suasana khusus yang berbeda dari jenis hotel lainnya. Biasanya pengunjung juga lebih memilih resort yang memunculkan ciri khas daerah itu sendiri.

d. Segmen Pasar

Sasaran yang dijangkau oleh pengunjung atau wisatawan adalah sarana akomodasi penginapan yang juga merupakan sarana rekreasi dan relaksasi yang tentunya didukung oleh pemandangan alam di sekitar resort. Untuk itu sebuah resort harus dilengkapi dengan fasilitas yang rekreatif dan memberi pelayanan serta fasilitas yang memuaskan yang dibutuhkan oleh pengunjung.

### 2.1.2.5 Fasilitas Resort

Keputusan Dirjen Pariwisata No. 14/U/11/1988, resort harus memiliki beberapa fasilitas yang mencakup :

- a. Area parkir
- b. Lobby resort ( lobby utama, lounge area, ruang kasir, resepsionis, customer service, toilet umum)
- c. Kamar Resort ( Single Room, Twin Room, Superior Room, Suite Room, Presidential Suite Room)
- d. Ruang Meeting
- e. Fasilitas Hiburan / olahraga ( kolam renang / lapangan tennis )
- f. Laundry/ Dry Cleaning

### 2.1.2.6 Jenis dan Klarifikasi Resort

Sebuah Resort dibedakan menjadi beberapa klasifikasi, diantaranya :

- a. Resort Bintang 1 ( 20 Kamar)
- b. Resort Bintang 2 ( 20 Kamar dengan fasilitas lebih dari bintang 1 )
- c. Resort Bintang 3 ( Minimal 30 Kamar)
- d. Resort Bintang 4 ( 35 Kamar)
- e. Resort Bintang 5 ( Minimal 40 Kamar dengan fasilitas mewah )

- f. Resort Bintang 5+ Diamon ( Kualitas lebih baik dari Bintang 5)

### **2.1.2.7 Pengguna Aktivitas di Dalam resort**

**a. Tamu**

Tamu adalah orang yang menginap atau datang ke sebuah resort ini sebagai pengguna jasa penginapan dan fasilitas yang tersedia. Berdasarkan asalnya wisatawan sebuah resort dibedakan menjadi 3 yaitu wisatawan lokal, domestik, dan mancanegara.

**b. Pengelola**

Pengelola adalah pihak atau orang yang mengelola dan mengatur jalannya resort. Berdasarkan jenis pekerjaannya, pengelola dibedakan menjadi beberapa bagian, yaitu manajer utama, asisten manajer, sekretaris, manajer keuangan, manajer pemasaran, manajer personalia, manajer pengadaan barang, manajer operasional dan teknik.

**c. Pengunjung**

Pengunjung adalah orang yang datang ke resort ini untuk menggunakan fasilitas rekreasi yang tersedia pada resort, namun tanpa aktivitas menginap. Berdasarkan asalnya pengunjung juga dibagi menjadi 3, yaitu pengunjung lokal, domestik, dan mancanegara.

**d. Pegawai**

Pegawai adalah pihak atau orang yang bekerja di resort dengan memberikan pelayanan pada tamu dan pengunjung. Berdasarkan jenis dan area pekerjaan yang dilakukan, pegawai dibedakan menjadi beberapa jenis, diantaranya : pegawai front office, pegawai tata graha, pegawai private dining, restaurant & bar, pegawai fasilitas komersial, pegawai rekreasi dan olahraga, pegawai pengelola, pegawai keamanan.

## 2.1.2.8 Persyaratan Resort

### a. Persyaratan Arsitektur

- Orientasi bangunan dapat memperlihatkan view (pemandangan) langsung sekitarnya terhadap suasana di luar seperti gunung, pantai, atau pemandangan lain tergantung jenis resort. Oleh karena itu diperlukan penataan tapak yang baik di dalam resort sehingga dapat menonjolkan karakteristik resort tersebut.
- Fasad bangunan harus direncanakan dengan sebaik mungkin sehingga dapat menarik minat bagi para wisatawan dan pengunjung. Unsur dekorasi harus tampak pada fasad bangunan resort, lobby, kamar tidur, restoran, atau function room.

### b. Persyaratan Bangunan

- Bangunan resort harus setidaknya memenuhi persyaratan perijinan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Ruang ditata sesuai dengan fungsinya untuk memudahkan sirkulasi bagi pengguna.
- Tata letak ruang harus memperhatikan sifat dari ruang tersebut sehingga ruang yang butuh privasi tinggi terpisah dengan ruang yang tidak membutuhkan privasi, pola sirkulasi ruang juga harus mudah dipahami pengguna resort.
- Penggunaan struktur yang menyesuaikan lokasi resort dan keadaan tapak sesuai dengan standar.

### c. Persyaratan Lingkungan

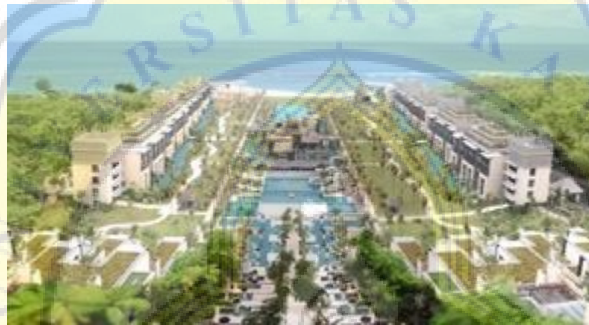
- Pemilihan lahan harus disesuaikan dengan kebutuhan dan sesuai dengan peraturan daerah (Perda) tata guna lahan yang ada, tidak merubah karakter lahan/lingkungan secara signifikan, mempertimbangkan dampak terhadap lingkungan di sekitarnya.
- Pengolahan tapak yang direncanakan sebaik mungkin merupakan hasil dari analisis-analisis tapak untuk mengetahui permasalahan yang ada supaya dapat memberikan solusi tanpa merusak lingkungan
- Lokasi resort harus mudah dicapai dan dilalui, terhindar dari pencemaran atau gangguan luar yang dapat berasal dari suara bising, bau tidak sedap, polusi, dan sebagainya.
-

### 2.1.2.9 Jenis Resort

Menurut (Marlina, Endi 2008:64), klasifikasi resort berdasarkan letaknya sebagai berikut :

#### a. Beach Resort

Beach Resort berlokasi pada daerah tepi pantai dan mengutamakan potensi alamnya sebagai daya tariknya. Pemandangan yang lepas kearah pantai, laut, dan fasilitas olahraga air dimanfaatkan sebagai pertimbangan utama perancangan bangunan. Resort ini biasanya dilengkapi dengan kolam renang luar ruangan dan dapat melakukan rekreasi sambil menikmati pemandangan alam sekitar yang menarik.



Gambar 2. 1 The Apurva Kempinski Bali. Sumber :  
Fluirda Indonesia

#### b. Marina Resort

Resort ini biasanya berlokasi di Kawasan Pelabuhan laut dan memanfaatkan potensi utama kawasan tersebut sebagai Kawasan perairan. Resort ini biasanya dilengkapi oleh fasilitas yang berhubungan dengan aktivitas yang berhubungan dengan air seperti olahraga air.

#### c. Mountain Resort

Mountain Resort berlokasi di daerah pegunungan sehingga ciri dari rancangan resort ini memanfaatkan pemandangan daerah pegunungan. Fasilitas yang tersedia lebih mengarah pada hal-hal yang berhubungan dengan lingkungan alam dan kegiatan rekreasi yang bersifat kultural dan natural seperti mendaki gunung, hiking dan sebagainya.

#### d. Health Resort and Spa

Health Resort and Spa berlokasi di daerah dengan potensi alam yang dapat dimanfaatkan untuk sarana penyehatan, contohnya melalui aktivitas spa. Resort ini dilengkapi dengan fasilitas untuk kesegaran jasmani, rohani, serta yang berhubungan dengan mental dan kebugaran.

#### e. Sight-seeing Resort

Sight-seeing Resort berada di lokasi yang dekat dengan tempat-tempat yang menarik dan potensi khusus, seperti obyek wisata atau tempat hiburan, kawasan besejarah, pusat perbelanjaan, dan sebagainya.

**f. Themed Resort**

Themed Resort dirancang dengan tema tertentu. Resort ini biasanya menawarkan sebuah atraksi special untuk daya tariknya.

**g. Rural Resort**

Merupakan resort yang berlokasi di daerah pedesaan sehingga jauh dari area bisnis dan keramaian kota. Yang menjadi daya tarik resort ini yaitu lokasinya yang masih alami. Resort ini dilengkapi dengan fasilitas olahraga dan rekreasi seperti bermain golf, tenis, berkuda, berburu, memanah, panjat tebing, atau aktivitas khusus lainnya.

**2.1.2.10 Resort Bintang 5**

Menurut Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel dan Resort, fasilitas pada Resort bintang 5 adalah :

NO	ASPEK	UNSUR	KRITERIA
I	Produk	Bangunan	Bangunan dalam kondisi baik dan terawat
		Penanda Arah (signage)	Menyediakan papan nama (sign board), tanda arah yang menunjukkan fasilitas (resort/hotel directional sign), dan tanda evakuasi (evacuation sign) yang jelas dan mudah terlihat
		Taman atau landscape	Terdapat taman atau landscape baik diluar maupun didalam resort
		Parkir	Terdapat area menurunkan tamu (drop off), area parkir, dan pengaturan lalulintasnya



		Lobby	Menyediakan lobby & lounge dengan pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik, disertai ramp sebagai aksesibilitas khusus bagi penyandang cacat.
			Tersedia penjelasan fasilitas hotel/resort (hotel/resort directory)
		Front Office	Terdapat sertifikat tanda bintang sesuai golongan kelas hotel/resort. Menyediakan gerai pelayanan tamu ( <i>Concierge Counter</i> ), ruang penitipan barang tamu (termasuk barang berharga)
		Lift	Menyediakan lift baik untuk tamu maupun untuk karyawan & barang.
		Toilet Umum	Toilet pria dan wanita terpisah dengan tanda yang jelas,
			Toilet harus menyediakan closet duduk dengan hand shower/ washlet dan toilet paper, cermin, tempat cuci tangan, sabun, tempat sampah, dan alat pengering tangan
			Menyediakan toilet untuk tamu dengan keterbatasan fisik
		Koridor	Menyediakan koridor dengan pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik, pintu darurat, tangga darurat (khusus bangunan bertingkat), lampu darurat, dan alat pemadam kebakaran
		Fasilitas Makan & Minum	Menyediakan ruang makan dengan pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik, menu hidangan, dan meja-kursi makan serta peralatannya.
		Room Service	Menyediakan menu room service, peralatan, dan perlengkapannya
		Public Bar	Ruang minum, Peralatan Perlengkapan
		Kamar Tidur	Menyediakan kamar suite, kamar mandi dalam kamar tidur
			Pintu dan jendela kamar harus dilengkapi dengan alat pengaman. Kamar harus memiliki pencahayaan & sirkulasi udara yang baik, dan memenuhi ketentuan kebisingan
Di dalam kamar tersedia penunjuk arah kiblat, denah lokasi kamar, petunjuk evakuasi, petunjuk fasilitas dan pelayanan hotel, permintaan pembersihan kamar ( <i>make up room</i> ) dan tanda dilarang mengganggu ( <i>don't disturb</i> )			

			Di dalam kamar tersedia tempat tidur beserta perlengkapannya, night table/ bed side table, meja kursi, tempat menyimpan pakaian, tempat sampah, cermin Panjang, saluran komunikasi, jaringan internet, TV
		Kamar mandi tamu	Kamar mandi harus dengan sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik, dilengkapi dengan perlengkapannya minimal wastafel, closet, dan shower
		Sarana olahraga, rekreasi, & kebugaran	Menyediakan sarana olah raga, rekreasi dan kebugaran
		Ruang Rapat	Ruang rapat dilengkapi perlengkapan dan peralatan termasuk audio visual
		Dapur Pantry	Menyediakan dapur dengan kondisi baik dengan perlengkapan yang memadai dan tata letak sesuai dengan kebutuhan.
		Ruang Tata Graha	Ruang penyimpanan dan pendistribusian guest supplies dan amenities, Ruang linen dan seragam ( <i>uniform</i> ), <i>room boy station</i> , <i>janitor</i>
		Ruang pengelola & karyawan	Menyediakan ruang pengelola hotel resort yang dilengkapi dengan toilet, ruang ganti, ruang istirahat/makan, dan tempat ibadah
		Keamanan	Menyediakan instalasi CCTV dan ruang security
		Utilitas	Menyediakan genset, instalasi air bersih, jaringan komunikasi, dan instalasi air panas
		Pengelolaan Limbah	Menyediakan pengolahan air limbah dan penampungan sampah
II	Pelayanan	Front Office	Menyediakan pelayanan pemesanan kamar, pembayaran, pengurusan barang tamu, dan Pelayanan khusus untuk tamu dengan keterbatasan fisik
		Tata Graha & Binatu	Menyediakan pelayanan pembersihan fasilitas tamu, public, & karyawan, dan pelayanan cuci dan strika baju tamu
		Restoran	Menyediakan pelayanan penyajian makanan/minuman dan pelayanan pembayaran
		Area Rekreasi	Menyediakan pelayanan area rekreasi
		Keamanan & Kesehatan	Menyediakan pelayanan keamanan dan kesehatan tamu
		Organisasi	Hotel resort memiliki struktur organisasi disertai dengan uraian tugas setiap jabatan dan Peraturan

III	Pengelolaan		Karyawan/PKB (Perjanjian Kerja Bersama) sesuai peraturan perundang-undangan
		Manajemen	Hotel Resort memiliki manajemen keselamatan dan kesehatan kerja (K3), pemeliharaan lingkungan, dan penanggulangan kebakaran
		Program pemeliharaan & perbaikan peralatan	Melaksanakan pemeliharaan dan perbaikan bangunan, perlengkapan, dan peralatan
		Sumber Daya Manusia	Hotel resort melaksanakan sertifikasi kompetensi bagi karyawan dan program pengembangan SDM

*Tabel 2.1 Kriteria Penginapan Bintang 5.  
Sumber : Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia ( 2013)*

#### 2.1.2.11 Fasilitas Resort

Perancangan resort di Nusa Dua, Bali ini merupakan tempat penginapan yang bertujuan untuk tempat rekreasi dan relaksasi bagi pengunjungnya, yang juga merupakan tempat yang mendukung pariwisata di Nusa Dua, Bali. Untuk itu, disediakan fasilitas-fasilitas yang mendukung resort sesuai fungsinya, antara lain:

##### **a. Fasilitas Primer**

Merupakan fasilitas utama pada sebuah resort, yaitu lobby dan kamar penginapan. Lobby merupakan ruang penerima pengunjung resort dan untuk mengurus segala sesuatu informasi yang dibutuhkan pengunjung yang tentunya berhubungan dengan resort tersebut. Kamar tidur yang direncanakan berupa kamar superior suite , deluxe suite, president suite.

##### **b. Fasilitas Sekunder**

Merupakan fasilitas pendukung fungsi-fungsi kegiatan dan rekreasi resort yang terbagi menjadi 3 kelompok, diantaranya :

- Fasilitas pengunjung, yang terdiri dari restoran/cafe, tempat oleh-oleh, wedding chapel, gym hall, Bale yoga, spa, pura, kolam renang, jogging track, beach club.
- Fasilitas pengelola, yang terdiri dari kantor pengelola, ruang staff pengelola, dan fasilitas penunjangnya.

- Fungsi service, yang terdiri dari unit kebersihan, unit mekanikal elektrikal, unit pemeliharaan, unit security, unit laundry and dry cleaning.

### c. Fasilitas Penunjang

Merupakan fasilitas pelengkap dari fasilitas lainnya yang bertujuan untuk memberi pelayanan pada pengguna resort. Fasilitas tersebut diantaranya ATM, area parkir, klinik kesehatan.

#### 2.1.2.12 Esensi Fungsi Resort

Resort merupakan sebuah penginapan yang tidak hanya menyediakan fasilitas untuk beristirahat, namun juga menyediakan fasilitas rekreasi dan relaksasi bagi tamunya. Sehingga penginapan berupa resort cocok jika direncanakan pada area yang terdapat banyak obyek wisata, tenang, dan memiliki pemandangan yang indah. Bangunan resort ini akan dikembangkan sesuai dengan fungsi resort pada umumnya. Yaitu sebagai tempat untuk menginap, berekreasi, dan berelaksasi.

Pada daerah Nusa Dua, Bali terdapat 10 resort bintang 5, yang dimana dari 10 resort tersebut belum ada yang mengusung konsep ekologi dan konsep budaya Bali. Wisatawan di Nusa Dua, Bali ini dibagi tiga yaitu wisatawan lokal, wisatawan domestik dan wisatawan mancanegara, yang dimana biasanya wisatawan yang mengunjungi Nusa Dua mengacu pada fasilitas penginapan, rekreasi, dan relaksasi yang cenderung mewah dan memiliki fasilitas yang lengkap. Untuk itu perencanaan dan perancangan pada resort ini setara dengan resort bintang 5 untuk memenuhi kebutuhan fasilitas penginapan, sedangkan untuk menunjang kegiatan relaksasi dan rekreasi maka akan ditambah dengan fasilitas berupa kolam renang, gym hall, wedding chapel, beach club, bale yoga, bale spa, pura, jogging track, dan taman untuk menambah daya tarik pengunjung. Karena letaknya berada di daerah yang menghadap ke lepas pantai dan memiliki obyek-obyek wisata pantai di Nusa Dua, maka resort ini tergolong jenis *Beach Resort*.

Lokasi bangunan memiliki potensi-potensi yang antara lain adalah udara yang masih sejuk dan view pemandangan lepas pantai yang tenang, pasir pantai putih yang bersih, ombak yang relative tenang, view sunrise yang menciptakan pengalaman ruang yang kaya,

bangunan ini juga akan menggunakan penekanan desain arsitektur ekologis yang tetap menonjolkan sisi kemewahan tersendiri.

#### 2.1.2.13 Studi Preseden

Studi Preseden dilakukan pada salah satu proyek sejenis, yaitu Amankila Resort Uluwatu untuk meninjau fasilitas pada resort dan meninjau penerapan arsitektur ekologisnya.



*Gambar 2. 2 Amankila Resort , Uluwatu, Bali.  
Sumber : Spears Magazine*

##### a. Amankila Resort Uluwatu

Amankila Resort Uluwatu ini terletak di Karangasem, Bali sebelah Timur dan hanya berjarak satu setengah jam dari bandara utama Ngurah Rai Bali. Amankila merupakan tempat bersantai dari hiruk pikuk dunia luar dimana Amankila memberikan ketenangan bagi para tamunya. Di dalam resort para pengunjung dapat mendengar kicauan burung dan suara ombak yang menenangkan hati. Amankila memiliki 31 suite yang terdiri dari Garden Suite, Ocean Suite, Pool Suite, Infinity Pool Suite, Kilasari suite, Indrakila Suite, dan Amankila Suite. Amankila berada di tepi pantai dan mengusung konsep berundak, dan memiliki suite yang terpisah-pisah mengikuti kontur lembah tersebut. Setiap suite dilengkapi dengan teras pribadi dan dikelilingi oleh vegetasi dan menghadap ke Selat Lombok.

##### b. Bangunan Resort Amankila

Saat memasuki area resort, para pengunjung dapat langsung melihat deretan jembatan/tangga yang terjejer dari lobby di bagian tengah menuju masing-masing suite. Lantai resort terbuat dari

batu paras, dengan warna putih sedikit keemasan. Di dalam resort juga terdapat tiga tingkat Infinity Pool yang terletak di belakang lobby. Amankila juga memiliki kolam renang lain yaitu Beach Club Pool yang memiliki Panjang 41 meter dekat dengan pinggir bawah resort tersambung dengan private beach yang berpasir hitam.



*Gambar 2. 3 Amankila dari Atas.  
Sumber : Aman Resort*



*Gambar 2. 4 Ruang Luar Amankila Resort.  
Sumber : Aman Resort*

c. Ruang Resort Amankila

Amankila memiliki 31 suite yang terdiri dari Garden Suite, Ocean Suite, Pool Suite, Infinity Pool Suite, Kilasari suite, Indrakila Suite, dan Amankila Suite. Dari 31 suite tersebut terdapat 12 pilihan suite dengan private pool. Masing-masing suite memiliki jalur pribadi dengan jalan setapak berupa tangga-jembatan yang dikelilingi oleh pohon kamboja di sisi kiri maupun kanan jalan. Teras suite dibuat menghadap ke arah laut / taman sehingga pengunjung dapat bersantai di teras pada pagi hari sambil menunggu sunrise terbit.



*Gambar 2. 5 Ruang Luar Resort Amankila.  
Sumber : Aman Resort*



*Gambar 2. 6 Villa di Aman Resort.  
Sumber : Aman Resort*

d. Penghawaan dan Pencahayaan Resort Amankila

Didalam tiap suite terdapat jendela-jendela besar mengelilingi suite, membuat sinar matahari dan angin bisa masuk bebas ke dalam unit suite dan menimbulkan kesan yang luas dan lepas. Pepohonan tropis yang berada di sekeliling kamar sangat dijaga keasriannya, seolah-olah

menjadi “ tembok” penghalang alami antara satu suite dengan suite lainnya.



Gambar 2. 7 Unit Villa di Amankila Resort.  
Sumber : Aman Resort



Gambar 2. 8 Unit Villa di Amankila Resort.  
Sumber : Aman Resort



Gambar 2. 9 Angin Bertekanan Rendah Pada Sisi Samping Kiri dan Kanan.  
Sumber : Ramadhania Irma, 2013



e. **Material Bangunan Amankila Resort**

Atap pada unit suite tinggi serta terbuat dari alang-alang, dan secara unit suite minim sekat sehingga terlihat luas. Interiornya didominasi oleh kayu, dengan dekorasi berupa seashell yang disematkan di beberapa sisi. Bangunan juag mengusung nuansa Bali. Keseluruhan bangunan menggunakan atap ijuk , dan akan terlihat di bagian dalam ruangan karena di dalam ruang tidak menggunakan penutup plafon. Nuansa desain kontemporer terlihat pada setiap sudut ruang dimana gaya arsitektur Bali di kemas secara modern.

## **2.2 GAMBARAN UMUM TOPIK**

### **2.2.1 Arsitektur Ekologis**

Arsitektur Ekologis atau eko-arsitektur adalah perencanaan arsitektur sebagaimana sesuai dengan kebutuhan kehidupan manusia, yang mencakup keselarasan dan hubungan timbal balik antara manusia dengan lingkungan alamnya. Prinsip Arsitektur Ekologis : (Frick & Suskiyatno, 1998)

- a. Memiliki konsep holistik (berkeseluruhan), berhubungan dengan sistem keseluruhan, sebagai suatu kesatuan.
- b. Memanfaatkan pengalaman manusia dan pengalaman lingkungan alam terhadap manusia.
- c. Pembangunan sebagai proses, bukan sebagai kenyataan tertentu yang statis.
- d. Kerjasama antara manusia dengan lingkungan sekitar demi keselamatan kedua belah pihak.

Prinsip-prinsip arsitektur ekologi berdasar dengan perspektif teori (Batel Dinur, *Interweaving Architecture and Ecology - A theoretical Perspective*) antara lain :

- a. Prinsip Fluktuasi (Fluctuation) : menyatakan bahwa bangunan seharusnya mencerminkan proses alami yang terjadi di lingkungan sekitarnya. Prinsip ini bertujuan supaya manusia dapat merasakan adanya koneksi atau hubungan dengan kenyataan pada lokasi tersebut.
- b. Prinsip Stratifikasi (Stratification) : menyatakan bahwa organisasi bangunan seharusnya berasal dari interaksi perbedaan bagian-bagian dan tingkat-tingkat. Prinsip ini bertujuan untuk melihat adanya interaksi atau timbal balik antara bangun dengan lingkungan sekitarnya.

- c. Prinsip saling ketergantungan (interdependence) : menyatakan bahwa hubungan antara bangunan dengan bagian-bagiannya merupakan hubungan timbal balik yang tidak dapat dipisahkan.

### 2.2.2 Konsep Triangga

Tri Angga merupakan konsep arsitektur tradisional Bali. Tri Angga terdiri dari 3 kata yang berasal dari bahasa sansekerta, kata “ Tri “ yang artinya tiga, kata “ Angga “ yang artinya badan fisik. Tri Angga merupakan ungkapan tata nilai yang membagi kehidupan fisik kedalam tiga hierarkie. Pengertian dari Tri Angga berarti sebuah ungkapan tata nilai pada ruang terbesar yaitu jagat maya sampai ke elemen terkecil seperti manusia dan arsitektur. Konsep Tri Angga dalam kehidupan sehari – hari dapat diwujudkan dalam fisik arsitektur, territorial perumahan, territorial kawasan, dan territorial desa. Tri Angga memiliki 3 bagian yaitu :

- a. Utama ning Utama

Utama merupakan bagian yang diposisikan pada kedudukan yang paling tinggi atau utama ( kepala )

- b. Utama ning Madya

Madya merupakan bagian yang terletak ditengah ( badan )

- c. Utama ning Nista

Nista adalah bagian yang diposisikan di bawah atau rendah ( kaki )

## 2.3 GAMBARAN UMUM LOKASI

### 2.3.1 Pemilihan Lokasi

#### a. Nusa Dua dan Kuta

Nusa Dua memiliki pasir yang lebih bersih dan putih, pantai nya masih jarang dijangkau oleh wisatawan, sedangkan pantai Kuta sudah tidak bersih lagi dan ramai karena sudah banyak dijangkau wisatawan. Sebagian pantai Nusa Dua hanya bisa diakses dari dalam resort atau hotel. Dari Nusa Dua kita dapat melihat matahari terbit, sedangkan di Kuta kita dapat melihat matahari tenggelam. Nusa Dua merupakan wilayah yang lebih aman dibanding wilayah Kuta. Pantai Nusa Dua memiliki ombak yang lebih tenang dibanding pantai Kuta.



*Gambar 2. 10 Perbandingan pantai Nusa Dua dan Kuta*

#### b. Nusa Dua dan Sanur

Nusa Dua dan Sanur lokasinya sama-sama berada di bagian tenggara pulau Bali. Keduanya memiliki pasir putih dan merupakan tempat untuk melihat matahari terbit, hanya saja pasir pantai di Nusa Dua masih sangat bersih dan pasir pantai di Sanur sudah mulai kotor. Kawasan sanur juga sudah padat, sedangkan Nusa Dua masih sepi. Kawasan sanur adalah surganya hotel / resort berbintang 3 atau 4, sedangkan Nusa Dua merupakan wilayah berdirinya hotel/ resort bintang 5 dan mewah. Jika wisatawan menginginkan suasana yang damai, privat, dan eksklusif maka Nusa Dua menjadi tempat yang dipilih, sedangkan jika wisatawan menginginkan suasana yang ramai, harga relative lebih murah maka sanur adalah pilihan.



*Gambar 2. 11 Perbandingan pantai Nusa Dua dan Sanur*

**c. Nusa Dua dan Seminyak**

Nusa Dua memiliki pantai berpasir putih yang lebih indah dibanding Seminyak, memiliki lebih banyak wisata budaya, dan banyak hotel bintang 4-5 yang mewah. Sedangkan Seminyak memiliki harga yang lebih rendah, dan akomodasi yang lebih terjangkau seperti hostel dan dapat menyaksikan matahari terbenam. Seminyak lebih cocok untuk backpacker dengan biaya yang lebih rendah. Namun, Nusa Dua menarik wisatawan dengan biaya yang lebih tinggi, menikmati hotel mewah, restoran mewah, dan pantai yang masih asli.



*Gambar 2. 12 Perbandingan pantai Nusa Dua dan Seminyak*

d. Nusa Dua dan Jimbaran

Untuk berenang dan aktivitas pantai, pantai di Nusa Dua merupakan yang terbaik dan teraman. Sedangkan Jimbaran lebih mengarah kepada kuliner pinggir pantai, Jimbaran memiliki beberapa café pinggir pantai, tetapi di Jimbaran wisatawan cukup terisolasi di sana dalam hal hotel, toko, spa, dan lain-lain.



*Gambar 2. 13 Perbandingan pantai Nusa Dua dan Jimbaran*

Dari ulasan diatas dapat disimpulkan bahwa Nusa Dua merupakan lokasi yang sangat mendukung untuk dibangun sebuah beach resort dengan fasilitas bintang 5 yang terletak dari segi potensi alamnya, keamanannya, dan peruntukan lahannya.

### 2.3.2 Gambaran Umum Lokasi

Lokasi : Nusa Dua Selatan, Badung, Bali.

Luas Nusa Dua : 300 hektar

Peruntukan Lahan : Pariwisata & Resort

Jumlah Hotel : 19 Hotel



Gambar 2. 14 Peta Tourism Nusa Dua. Sumber : Indonesian Tourism

Pada daerah nusa dua Kawasan BTDC memiliki gerbang pada setiap penjuror sehingga keamanan di nusa dua sudah tidak diragukan lagi. Berikut merupakan peta Gerbang/ gate BTDC di Nusa Dua.



Gambar 2. 15 Gerbang B TDC di Nusa Dua. Sumber : ITDC Bali.

Pada Kawasan BTDC Nusa dua , disetiap gerbang dilakukan pemeriksaan kepada semua orang yang memasuki kawasan / wilayah BTDC Nusa Dua. Dari pantauan di lokasi, pemeriksaan identitas dan kendaraan pengendara sepeda motor dan mobil terlihat di pintu gerbang memasuki kawasan BTDC, termasuk setiap gerbang area hotel / resort , juga menerapkan standar pengamanan yang sama.

Berikut merupakan peta tourism di Nusa Dua, dapat dilihat Nusa Dua memiliki potensi alam dan buatan serta fasilitas seperti mall, tempat perbelanjaan, tempat kuliner, dan hotel-hotel berbintang yang baik dan sangat berpotensi menarik para wisatawan.



Gambar 2. 16 Peta Tourism Nusa Dua. Sumber :Bali Tourism Map



Berikut merupakan peta fasilitas alam dan buatan serta tempat yang dapat dituju oleh wisatawan di Nusa Dua.



Gambar 2. 17 Peta Nusa Dua ( Fasilitas alami dan Buatan ). Sumber : Bali Group Organizer

Berikut merupakan peraturan daerah Nusa Dua yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tingkat II Badung, Nomer 2 Tahun 1979 Tentang Pembagian Wilayah Peruntukan Nusa Dua :

**a. Bab 2 , Pasal 2c**

Tempat penginapan umum yang berupa hotel / resort dan tempat akomodasi untuk wisatawan

**b. Bab 2 , Pasal 3**

Peraturan daerah yang ada berlaku bagi tanah yang dibagi menjadi beberap wilayah peruntukan sebagai yang tercantum pada peta pembagian wilayah peruntukan di Nusa Dua dan peta tersebut disahkan dan tidak terpisahkan dari peraturan daerah setempat.

**c. Bab 3 , Pasal 4a**

Batas yang diperkirakan mengikuti garis sumbu jalan atau batas pemilikan jalan

**d. Bab 3 , Pasal 4b**

Batas yang diperkarakan mengikuti batas pekarangan atau tanah milik pribadi

**e. Bab 3 , Pasal 4c**

Batas yang mengikuti garis pantai, harus dinyatakan sebagai batas yg dimaksud, dan bila garis pantai berubah letaknya, batas tersebut harus dinyatakan berpindah kmengikuti garis pantai yang ada.

**f. Bab 4 , Pasal 7 (1)**

Tentang tempat penginapan umum, tujuan wilayah peruntukan tempat penginapaan untuk umum ialah menyediakan wilayah atau tempat untuk pembangunan hotel dan tempat penginapan lainnya untuk para wisatawan dan juga menyediakan fasilitas- fasilitas yang mempunyai hubungan langsung untuk wisatawan sehingga dapat meningkatkan pembangunan ekonomi dengan memberikan perlindungan untuk daerah terutama yang sesuai untuk tempat penginapan, agar daerah tersebut tidak digunakan untuk tujuan lain.

**g. Bab 4 , Pasal 7 (2)**

Penggunaan yang diijikan adalah hotel dan tempat penginapan. Restoran, bar dengan. Fasilitas hiburan atau tarian, took souvenir, toko pengecer, memberikan pelyanan perorangan, kantor, fasilitas, untuk hiburan dan rekreasi didalam dan diluar Gedung. Termasuk ruangan rekreasi, kolam renang, lapangan tennis, lapangan olahraga lainnya, dan unit tempat penginapan keluarga tungga, keluarga jamak, staff manager yang berkerja, dan perlengkapan hotel atau resort.

**h. Bab 4 , Pasal 7 (3)**

Kepadatan maksimum 70 kamar tidur per Hektar

**i. Bab 4 , Pasal 7 (4)**

Tinggi bangunan maksimal adalah 4 tingkat dan tinggi maksimum bangunan adalah 15 meter sebagai mana ditetapkan di pasal 1

**j. Bab 4 , Pasal 7 (6)**

Luas tanah tertutup bangunan, maksimum 35%

**k. Bab 4 , Pasal 7 (7)**

Perbandingan luas lantai maksimum adalah 85%

**l. Bab 4, Pasal 7 (8)**

Garis sempadan bangunan utama harus 25 meter dari batas pekarangan depan, samping, belakang

**m. Bab 4 , Pasal 7 (9)**

Persyaratan tempat parkir diluar jalan, ditetapkan pada pasal 17

**n. Bab 4, Pasal 7 (10)**

Tanda yang diperkanan adalah suatu tanda pengenal hotel yang ditancapkan dipekarangan yang

tidak langsung disinari adalah luas tidak boleh lebih dari 2 meter persegi. Tingginya tidak melebihi 2,5 meter, dipasang didepan hotel menghadap ke jalan atau tempat jalan masuk utama. Dan dibolehkan satu tanda lagi yang ditancapkan di pekarangan tidak langsung disinari, luasnya tidak lebih dari 1 meter persegi, tingginya tidak melebihi 2 meter dipasang pada sisi jalan kaki. Tanda pengenalan, dan penunjuk arah, dan tanda keamanan, diatur dalam pasal 19.

**o. Bab 4 , Pasal 14 (1)**

Garis sempadan pantai , jika bangunan memiliki tinggi 0 – 5,00 meter maka GSP adalah 30 meter. Jika bangunan memiliki tinggi 5,01– 10,00 meter GSP adalah 40 meter, Jika bangunan memiliki tinggi 10, 01 – 15.00 meter maka GSP adalah 50 meter.

**p. Bab 4 , Pasal 15**

Tinggi maksimal bangunan yaitu 15 meter kecuali bentuk – bentuk arsitektur khusus boleh melebihi 15 meter sesuai dengan standar peraturan yang diatur pada pasal 23.

**q. Bab 4 , Pasal 16**

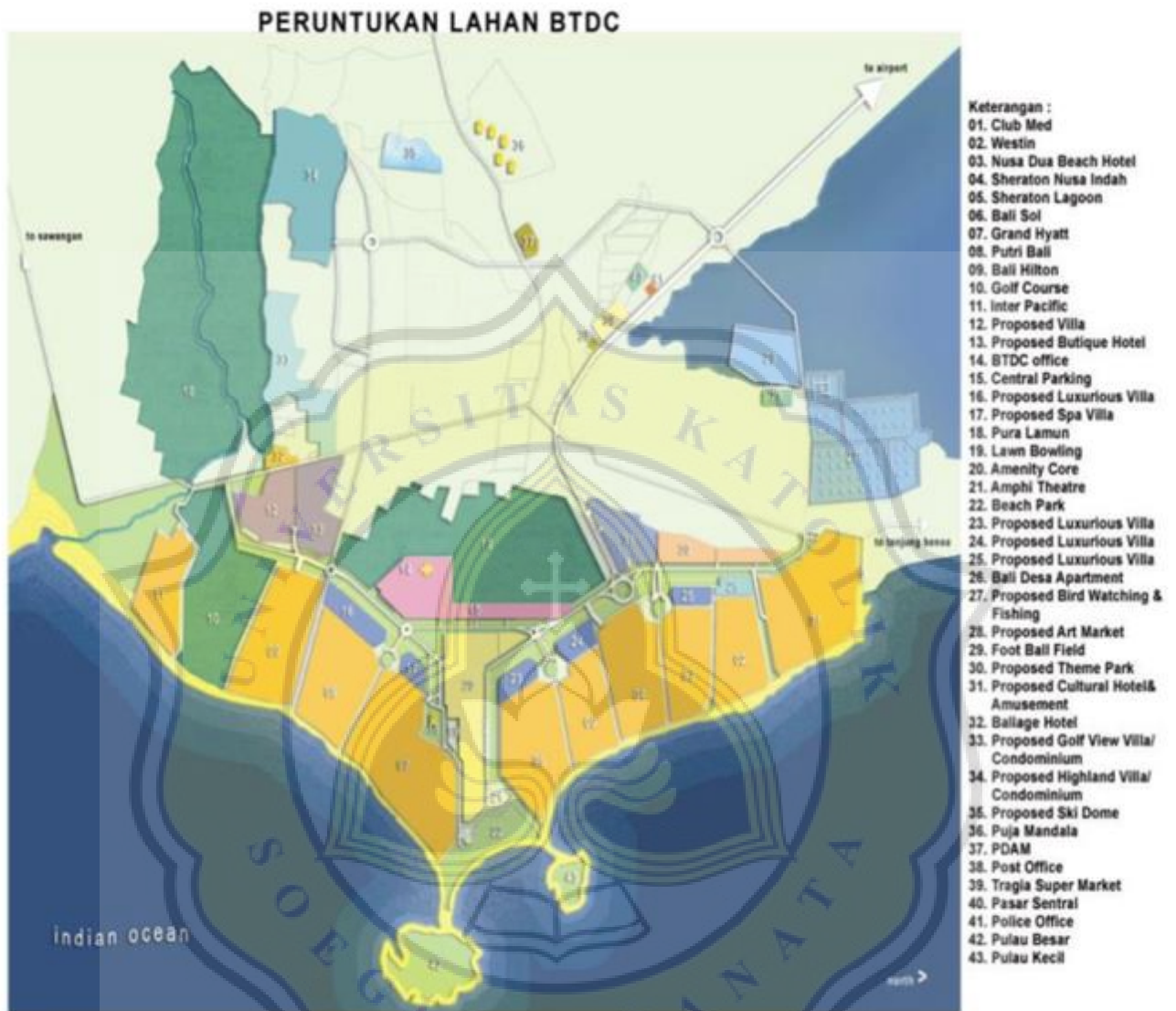
Persyaratan minimum untuk lahan parkir diluar jalan adalah tempat penginapan umum 1 tempat kendaraan untuk setiap 4 kamar penginapan/ asrama

Persyaratan minimum untuk restaurant, ruang pesta, termasuk tempat hiburan, bangunan perlengkapan perhotelan dan fasilitas rekreasi adalah 1 tempat kendaraan untuk setiap luas lantai bangunan 10 m<sup>2</sup> yang dipakai untuk tempat penyimpanan

Persyaratan minimum untuk auditorium / gedung rapat adalah 1 tempat parkir untuk 10 tempat duduk.

Untuk perhitungan luas yang dibutuhkan untuk parkir maka harus menggunakan 16 m<sup>2</sup> untuk setiap kendaraan yang diperlukan termasuk mobil besar dan kecil. Tempat parkir kendaraan minimum harus memiliki ruang vertical bebas 1,85 m.

Berikut merupakan pembagian peruntukan lahan di Nusa Dua,



Gambar 2. 18 Peruntukan Lahan Nusa Dua. Sumber : hst.architect