

BAB V

PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1 Pendekatan Aspek Fungsional

5.1.1 Pendekatan Pelaku Resort

Pelaku pada resort dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

A. Pengunjung

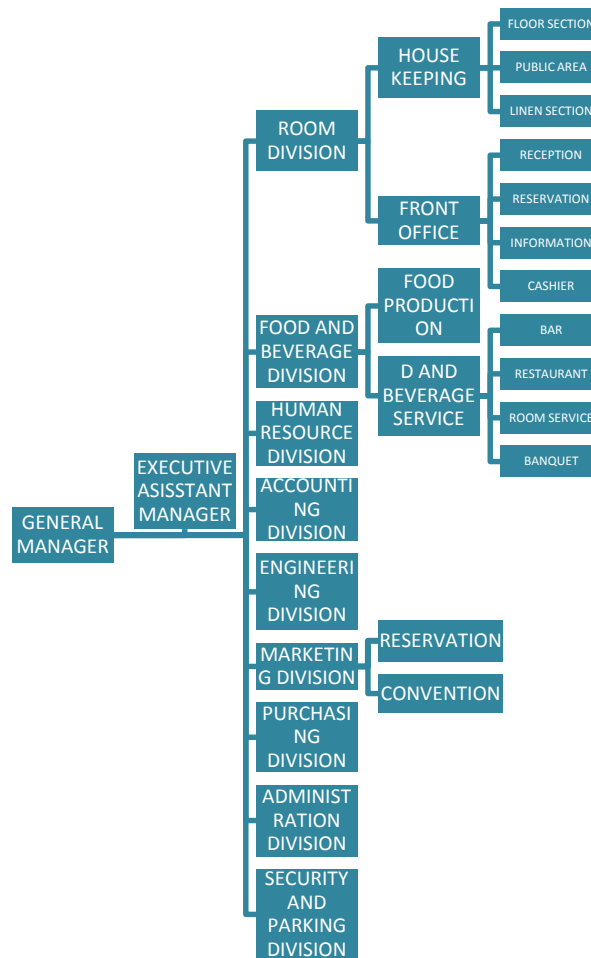
Pengunjung merupakan pelaku yang memanfaatkan jasa resort. Pengunjung dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Pengunjung yang menginap, pengunjung yang menggunakan fasilitas resort untuk menginap dan menggunakan fasilitas pengunjung lainnya.
2. Pengunjung yang tidak menginap, pengunjung yang tidak menggunakan fasilitas penginapan dan hanya menggunakan fasilitas resort secara temporer, misalnya restoran, fasilitas sport, dan fasilitas penunjang lainnya.

B. Pengelola

Pengelola merupakan pelaku yang mengelola resort. Pengelola terdiri dari :

- a. Pengelola (*manager*) dan administrasi perkantornya (*staff*).
- b. Karyawan yang langsung melayani tamu, misalnya *bell boy*, *doorman*.
- c. Karyawan yang langsung menangani kebutuhan tamu tetapi tidak berhadapan langsung. Misalnya karyawan bagian laundry, bagian dapur.



Gambar 5.1 Diagram Susunan Organisasi Resort
sumber: Pulau Ayer Resort

5.1.2 Pendekatan Aktivitas Pelaku Resort

Aktivitas pelaku dan pengelola yang terdapat pada resort yaitu :

No.	Pelaku	Aktivitas
1.	Pengunjung yang menginap	<ul style="list-style-type: none"> - Tidur. - Menggunakan kamar mandi. - Makan dan minum. - Bersantai. - Rekreasi. - Berolahraga. - Menggunakan fasilitas penunjang yang tersedia pada resort. - Membeli barang. - Mengadakan pertemuan.

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

No.	Pelaku	Aktivitas
2.	Pengunjung yang tidak menginap	<ul style="list-style-type: none"> - Makan dan minum. - Rekreasi. - Berolahraga. - Menggunakan fasilitas penunjang yang tersedia pada resort. - Menggunakan toilet. - Bersantai. - Membeli barang.
3.	Manager	<ul style="list-style-type: none"> - Mengatur dan bertanggung jawab terhadap keseluruhan operasional hotel. - Mengadakan rapat. - Menggunakan toilet. - Istirahat.
4.	Bagian kantor depan (<i>Front Office</i>)	<ul style="list-style-type: none"> - Melayani pemesanan kamar resort (<i>Reservation Service</i>). - Melayani penanganan barang-barang tamu resort (<i>Porter</i>). - Melayani informasi resort (<i>Information Service</i>). - Melayani check-in dan check-out tamu resort (<i>Front Desk</i>). - Melayani pembayaran kamar resort (Kasir). - Menggunakan toilet. - Istirahat.
5.	Bagian Tata Graha Hotel (<i>housekeeping</i>)	<ul style="list-style-type: none"> - Membersihkan kamar tamu resort (<i>rooms section</i>). - Membersihkan ruang publik resort (<i>public area section</i>). - Menyediakan linen untuk operasional hotel (<i>linen section</i>). - Melayani pemeliharaan linen (<i>laundry</i>). - Menggunakan toilet. - Istirahat.
6.	Makanan dan Minuman (<i>Food and Beverage</i>)	<ul style="list-style-type: none"> - Melayani pemesanan makanan dan minuman (<i>revenue producing</i>). - Menyediakan makanan dan minuman resort (<i>support service</i>). - Menggunakan toilet. - Istirahat.
7.	Bagian Perawatan (<i>maintenance</i>)	<ul style="list-style-type: none"> - Memelihara fasilitas resort. - Memperbaiki fasilitas resort yang rusak. - Menggunakan toilet. - Istirahat.

No.	Pelaku	Aktivitas
8.	Bagian Akunting (Accounting)	<ul style="list-style-type: none"> - Memeriksa pembukuan resort. - Membuat laporan pembukuan resort. - Menggunakan toilet.
9.	Bagian Personalia (human resource department)	<ul style="list-style-type: none"> - Mengelola kepegawaian resort. - Melatih karyawan resort (training). - Menggunakan toilet. - Istirahat.

Tabel 5.1 Aktivitas Resort

sumber: Analisa Penulis

5.1.3 Pendekatan Kapasitas Pengguna dan Pengelola Resort

A. Pendekatan Jumlah Pengunjung

Kapasitas jumlah pengunjung diperoleh melalui perhitungan wisatawan yang berkunjung ke Pantai Bandengan.

Tahun	Jumlah Wisatawan (Jiwa)	Kenaikan (%)	Kenaikan (Jiwa)
2016	315.726	3.21%	9.824
2015	305.902	7.23%	20.625
2014	285.277	3.74%	10.283
2013	274.994	25.41%	55.719
2012	219.275	50.17%	73.275
2011	146.040		
Rata-rata			33.945

Tabel 5.2 Jumlah Wisatawan Pantai Bandengan (Tahun 2011-2016)

sumber : Tourist Information Center Jepara

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa pertumbuhan wisatawan mengalami peningkatan di tiap tahunnya. Persentase jumlah wisatawan tersebut mengandung arti bahwa pada beberapa tahun kedepan diprediksi akan mengalami situai yang serupa. Atas dasar pertimbangan tersebut, maka dalam perhitungan prediksi pada tahun perencanaan (2026) digunakan rumus proyeksi polynomial garis lurus sebagai berikut:

$$P_o = P_o + b (X)$$

P_o = Jumlah wisatawan

P_o = Data pada tahun terakhir (2016)

b = Pertumbuhan rata-rata tiap tahun

X = Jangka tahun proyeksi

Maka didapat :

$$P_o = P_o + b (X)$$

$$P_o = 315726 + 33945,2 (10)$$

$$P_o = 315726 + 339452$$

$$P_o = 655178 = 655.178 \text{ jiwa}$$

Jadi jumlah wisatawan yang diprediksi datang Pantai Bandengan pada tahun 2026 adalah sebanyak 655.178 orang. Sedangkan jumlah wisatawan menginap yang akan diprediksi sebanyak 2% dari jumlah wisatawan yang berkunjung ke Pantai Bandengan, yakni: $2\% \times 655.178 = 13.104$ orang.

B. Pendekatan Jumlah Kebutuhan Kamar

Penentuan jumlah kamar dipengaruhi oleh lama wisatawan menginap (*length od stay*) yaitu selama 1 - 3 hari, dan dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\underline{P \times L}$$

$$60\% \times 1,75 \times 365$$

P = Jumlah wisatawan menginap

L = Lama menginap tamu rata-rata

60 % = Angka minimal tingkat hunian kamar

1,75 = Indeks

365 = Jumlah hari dalam setahun

Dari data kondisi penginapan yang ada dapat diketahui :

Pengunjung tahun 2026 = 655.178 orang

Penentuan jumlah kamar dipengaruhi oleh lama wisatawan menginap (*length od stay*) yaitu selama 1 - 3 hari, maka jumlah kamar yang harus dipenuhi :

$$\frac{\underline{P \times L}}{60\% \times 1,75 \times 365} = \frac{13104 \times 3}{383,25} = \frac{39312}{383,25} = 102 \text{ kamar}$$

Jadi jumlah kamar yang dibutuhkan di Pantai Bandengan pada tahun 2026 adalah 102 kamar dimana saat ini berdasarkan data dari BPS Kabupaten Jepara, sudah tercatat Pantai Bandengan memiliki penginapan dengan jumlah kamar keseluruhan adalah 72 kamar. Jadi dibutuhkan minimal 40 kamar lagi untuk memenuhi kebutuhan wisatawan pada tahun 2026 nanti.

Pada studi banding di D'Riam Riverside Resort Ciwidey, Michael Resort, dan Pulau Ayer Resort & Cottages, tipe-tipe kamar dibedakan dengan perbandingan sebagai berikut:

D'Riam Riverside Resort Ciwidey	Michael Resort	Pulau Ayer Resort & Cottages
5 d'riam suite, 3 family river view, 8 deluxe room, 2 family suite, 15 deluxe river view.	2 Room studio : Villa Puspa dan Peony. 3 Room Modern : Villa Damar, Ebony,	33 Cottages Apung, 12 Cottages darat, dan ditambah 12 kamar hotel.

	Pinus, Cemara, Okaria, Kenari. 1 Room Tradisional : Villa Bambu. Villa Tanjung dan Anggrek, Billa Kemuning dan Cempaka	
--	--	--

Tabel 5.3 Hasil Studi Banding Tipe Kamar

Sumber : Analisa penulis

Penentuan tipe kamar mengacu pada studi banding, keputusan Dirjen Pariwisata, dan asumsi dengan melihat kondisi yang ada. Sesuai dengan SK Dirjen Pariwisata no. 14/U/II/1988, kamar dibedakan menjadi 3 berdasarkan ukurannya. Sedangkan mengenai pembagian persentasi jumlah kamar pada masing-masing tipe kamar dari tipe kecil, sedang dan besar diasumsikan 50% : 30% : 20%.

1. 50% jumlah kamar untuk tipe 1 (standard room)
2. 30% jumlah kamar untuk tipe 2 (deluxe room)
3. 20% jumlah kamar untuk tipe 3 (suite room)

Maka tipe kamar dan jenis kamar yang akan direncanakan untuk resort di Pantai Bandengan adalah :

Room	
Standard Room 20 Unit	1 kamar tidur dengan queen size , lemari, lemari, kamar mandi dengan bathub, tv, pantry. Kapasitas 2 orang. Dalam bentuk room atau kamar yang berada di lantai 2 dengan best view pantai.
Cottages	
Deluxe Cottages 12 Unit	1 kamar tidur dengan king size bed , lemari, televisi, kamar mandi dengan bathtub, teras/balkon, ruang makan, ruang duduk, pantry. kapasitas 2 orang. Dalam bentuk bangunan tunggal, rumah panggung dengan best view pantai
Suite Cottages 8 Unit	1 kamar tidur dengan king size bed, 1 kamar tidur dengan double bed, lemari, televisi, 2 kamar mandi dengan bath tub, teras/balkon, pantry, ruang duduk, ruang makan. kapasitas 4 orang. Dalam bentuk bangunan tunggal, rumah panggung 2 lantai dengan best view pantai

Tabel 5.4 Tipe dan jenis kamar yang akan direncanakan

Sumber : analisis penulis

C. Pendekatan Jumlah Pengelola dan Pengunjung yang Menginap

1. Pengelola

Dalam menentukan jumlah pengelola resort, dapat mengacu pada surat keputusan Dirjen Pariwisata No.14/U/II/88, yaitu :

- Rasio perbandingan antara jumlah unit direncanakan dengan karyawan yang melayani adalah 1 : 1,6 atau dapat diartikan, 1 kamar dilayani oleh 1,6 karyawan. Jadi dengan kapasitas 40 kamar, maka karyawan yang dibutuhkan adalah $1,6 \times 40 = 64$ karyawan.

- Untuk Persentase dan distribusi tenaga kerja berdasarkan SK Menparpostel no 10/PW.301/Phb-77 yang diperbaharui tahun 1985 tentang peraturan usaha dan klasifikasi hotel adalah sebagai berikut:

• Manajemen	8,4 %	x 64 = 5
• Front office	10 %	x 64 = 6
• House keeping	23,6 %	x 64 = 15
• Bar dan restoran	20,6 %	x 64 = 14
• Purchasing	3,1 %	x 64 = 2
• Kitchen	13,2 %	x 64 = 8
• Room boy	4,8 %	x 64 = 3
• Tourism section	8,9 %	x 64 = 6
• Lainnya	<u>7,4 %</u>	<u>x 64 = 5</u>
Jumlah	100 %	= 64

Jadi jumlah karyawan yang ada adalah 64 orang.

2. Pengunjung yang Menginap

Diasumsikan setiap kamar akan ditempati oleh dua orang wisatawan. Jadi kapasitas maksimal selama resort penuh adalah:

= jumlah kamar x jumlah hunian per kamar
 = 40×2
 = 80 orang

5.1.4 Pendekatan Kebutuhan Ruang

Analisa kebutuhan dan fungsi ruang berdasarkan kegiatan yang terjadi di dalam resort berdasarkan analisa fasilitas kegiatan dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Kelompok Ruang Kegiatan Umum		
1	Plaza	Transisi dari dermaga menuju ke fasilitas-fasilitas yang ada di dalam Resort
2	Ruang penerima (lobby)	Berfungsi sebagai ruang penerima tamu yang baru datang, ruang penghantar bagi tamu yang meninggalkan resort dan sebagai pusat orientasi bagi ruang-ruang lain. Fasilitas lain yang harus ada yaitu telepon umum dan toilet umum.
3.	Ruang duduk (lounge)	Berfungsi sebagai ruang duduk secara bebas, intim dan tidak terlalu formal. Sebagai perantara ke restoran dan ruang-ruang yang disewakan.

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

4.	Front Office	Berfungsi sebagai ruang tempat informasi, sebagai ruang penerima tamu yang memesan kamar resort (receptionist and reservation area), dilengkapi dengan ruang kasir dan penitipan barang tamu. Fasilitas yang harus ada adalah meja informasi, tempat kunci kamar, dan lain-lain.
5.	Ruang-ruang yang disewakan	Merupakan ruang-ruang yang menyediakan kebutuhan bagi tamu resort. Fasilitasnya disesuaikan dengan kebutuhan dan aktivitas masing-masing ruang seperti toko cinderamata, toko obat, butik dan salon kecantikan serta warpostel. Penempatan ruangnya diusahakan berhubungan langsung dengan area publik
7.	Ruang keamanan	Sebagai tempat untuk pos keamanan
Kelompok ruang tamu bersama dan fasilitas wisata		
1	Ruang serba guna (function room)	Sebagai ruang multiguna misalnya untuk menyelenggarakan kegiatan resepsi, peragaan busana, ruang seminar, maupun ekshibisi dan lain-lain. Fasilitas yang disediakan adalah mini stage, pantry, toilet, ruang prasmanan, ruang persiapan, dan ruang operator
2	Ruang rapat (meeting room)	Difungsikan sebagai ruang rapat dan ruang penjamuan
3	Restoran <ul style="list-style-type: none"> • Restoran utama • Kedai kopi (coffe shop) 	<ul style="list-style-type: none"> • Difungsikan sebagai ruang makan dan minum yang dilengkapi dengan fasilitas dapur utama. Penempatan hendaknya bisa dicapai dari lobby dan berhubungan langsung dengan kebutuhan tamu resort serta dapat menikmati view dengan baik. • Sebagai tempat menyediakan makanan dan minuman untuk sarapan pagi serta makanan ringan, dilengkapi dengan fasilitas counter desk dan sitting area. Penempatannya dapat jadi satu dengan restoran
4.	Sport Area	Sebagai sarana olahraga yang disediakan untuk tamu yang hendak berolahraga. Terdiri dari swimming pool, lapangan tenis dan fitness centre yang memiliki sirkulasi udara yang baik.
5.	Mushola	Sarana ibadah untuk umat muslim.
Kelompok ruang menginap		
1.	Standart, Deluxe, dan Suite	Berfungsi sebagai ruang tidur tamu yang sifatnya privat dan dilengkapi dengan lavatory dengan luas 6m2, terdiri dari kamar tidur Deluxe, Premier, dan Suite. Pada ruang suite memiliki 2 bedroom dan dilengkapi dengan dining room dan living room.
Kelompok Ruang pengelola		
1.	General Manager Office	Menampung kegiatan manager pengelola resort

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

2.	Assistance General Manager Office	Menampung kegiatan asisten manager pengelola resort
3.	Room Division Office	Menampung kegiatan pelayanan dan penyediaan jasa kamar, serta kebersihan, perawatan dan pemeliharaan kamar.
4.	Food and Beverage Office	Menampung kegiatan administrasi yang berkaitan dengan makanan dan minuman
5.	Personal Manager Office	Menampung kegiatan administrasi yang berkaitan dengan personalia karyawan
6.	Accounting Office	Menampung kegiatan pengendalian keuangan resort
7.	Engineering Office	Menampung kegiatan pemeliharaan dan perawatan maintenance resort
8.	Marketing Office	Menampung kegiatan pemasaran resort
9.	Purchasing Office	Menampung kegiatan pengadaan dan pembelian kebutuhan resort serta penyimpanan aset resort
10.	Administrasi Office	Menampung tugas-tugas administrasi kepegawaian, tata usaha/ kesekretariatan, membuat data dan laporan, urusan kesejahteraan maupun kerumahtanggaan dan lain-lain
11.	Security and Parking Office	Menampung kegiatan pengaturan penjagaan keamanan dan parkir
12.	Meeting Room	Sebagai ruang rapat yang menampung kegiatan pertemuan pengelola
Kelompok ruang pelayanan		
1.	Uniform Boy	Berfungsi sebagai ruang tidur tamu yang menyimpan seragam karyawan dilengkapi dengan almari-almari pakaian.
2.	Room Boy Station	Ruang bagi bellboy atau doorman yang berhubungan langsung dengan kebutuhan tamu. Dilengkapi dengan fasilitas tempat duduk, service bell dan telepon
3.	House Keeping Office	Ruang yang melayani kebutuhan bagi kegiatan kerumahtanggaan resort.
4.	Ruang karyawan	Berfungsi sebagai ruang ganti pakaian seragam dan tempat untuk menyimpan barang. Disediakan untuk karyawan pria dan wanita secara terpisah (locker room). Dilengkapi dengan fasilitas toilet, musholla, ruang makan dan almari penyimpanan pakaian/ barang karyawan.
5.	Lost and found room	Ruang informasi berita kehilangan dan penempatan barang
6.	Laundry and dry cleaning	Menampung aktivitas mencuci dan menyeterika kain untuk keperluan resort dan tamu. Dilengkapi dengan fasilitas mesin cuci, mesin pengering dan seterika. Penempatannya berhubungan langsung dengan ruang linen serta ditambahkan ruang administrasi laundry yang

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

		menampung kegiatan administrasi yang berkaitan dengan kegiatan laundry baik untuk keperluan karyawan maupun tamu resort
7.	Dapur utama	Berfungsi untuk mempersiapkan makanan dan minuman bagi tamu resort dan karyawan. Dapur utama melayani restoran utama, function room, meeting room dan ruang makan karyawan. Penempatannya berhubungan langsung dengan restoran utama.
8.	Dapur pembantu	Berfungsi untuk mempersiapkan makanan dan minuman bagi tamu resort. Dilengkapi dengan ruang pemesanan makanan dan minuman dari kamar-kamar. Penempatannya berhubungan langsung dengan coffe shop.
9.	Ruang training	Menampung kegiatan pembekalan dan peningkatan ketrampilan bagi karyawan resort baik masalah komunikasi/ bahasa, service pelayanan, tata graha dan lain-lain.
10.	Receiving area/ loading dock	Berfungsi sebagai tempat untuk bongkar muat barang belanjaan/ barang mentah. Berhubungan langsung dengan purchasing room.
11.	Gudang <ul style="list-style-type: none"> • Gudang barang terpakai • Gudang peralatan dan perlengkapan • Gudang engineering 	Berfungsi sebagai ruang untuk menyimpan barang-barang. Tempat menyimpan barang-barang perlengkapan resort seperti kertas-kertas, asbak dan lain-lain. Tempat untuk menyimpan peralatan-peralatan yang berkaitan dengan kegiatan engineering
12.	Ruang engineering <ul style="list-style-type: none"> • Ruang genset • Ruang panel listrik • Ruang pompa air 	sebagai sarana penunjang resort Sebagai tempat penampungan sampah sebelum diangkat oleh Dinas Kebersihan Kota Tempat untuk memperbaiki peralatan-peralatan yang rusak oleh teknisi resort.

Tabel 5.5 Pendekatan kebutuhan ruang pada resort di Pantai Bandengan

sumber : Analisa Penulis

5.1.5 Pendekatan Persyaratan Ruang

Analisa pesyaratan ruang berdasarkan fungsi dari jenis ruangnya dapat dilihat dari tabel berikut :

NO	RUANG	PERSYARATAN
Kelompok Ruang Kegiatan Umum		
1.	Plaza	Menciptakan suasana akrab, menarik, dan eksklusif.
2.	Ruang penerima (lobby)	Merupakan ruang-ruang yang berada di depan, tempat para tamu pertama kali masuk resort. Ruang-ruang
3.	Ruang duduk (lounge)	

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

4.	Front Office	tersebut berperan besar dalam membawa suasana bagi para tamu yang datang, maka perlu diciptakan suasana yang akrab, menarik dan eksklusif.
5.	Ruang Keamanan	
6.	Ruang-ruang yang disewakan	Harus mempunyai kesan yang luas, menerima, rapi dan bersih
7.	Lavatory	Harus bersih, kedap air dan tidak licin.
8.	Parkir	Luas dan lapang dengan sirkulasi yang cukup dan baik sehingga memudahkan kendaraan untuk bermanuver serta tidak terjadi cross.
Kelompok ruang tamu bersama		
1	Ruang serba guna (function room)	Bersifat dinamis dan eksklusif. Persyaratan fisik yaitu harus memiliki pintu masuk yang terpisah dari lobby resort. Dilengkapi dengan toilet yang terpisah antara pria dan wanita.
2.	Ruang Rapat (meeting room)	Bersifat dinamis dan eksklusif. Persyaratan fisik yaitu harus memiliki pintu masuk yang terpisah dari lobby resort. Dilengkapi dengan toilet yang terpisah antara pria dan wanita.
3.	Restoran	Terdiri dari main dining room, coffe shop, dan bar.harus memiliki kesan ceria, santai, akrab dan bersih. Tata letak restoran berhubungan langsung dengan dapur. Dilengkapi pula dengan toilet umum.
4.	Sport Area	Diletakkan di lokasi yang mudah dijangkau dan tidak jauh dari kamar. Nyaman dan menarik.
5.	Mushola	Diletakkan di lokasi yang mudah dijangkau oleh pengguna resort dan nyaman.
Kelompok ruang menginap		
1.	Ruang tidur	Harus kedap suara, terhindar dari kebisingan baik dari luar maupun dari resort itu sendiri. Elemen-elemen ruang sebaiknya menggunakan bahan-bahan yang tidak mudah terbakar serta memiliki suasana ruang yang nyaman.
2.	Ruang duduk	
3.	Lavatory	
Kelompok Ruang pengelola		
1.	General Manager Office	Ruang-ruang pengelola sebaiknya terpisah dari area tamu tetapi harus mudah untuk dicapai dan harus berkesan nyaman dan tenang.
2.	Assistance General Manager Office	
3.	Room Division Office	
4.	Food and Baverage Office	
5.	Personal Manager Office	
6.	Accounting Office	
7.	Engineering Office	
8.	Marketing Office	
9.	Purchasing Office	
10.	Administrasi Office	
11.	Security and Parking Office	

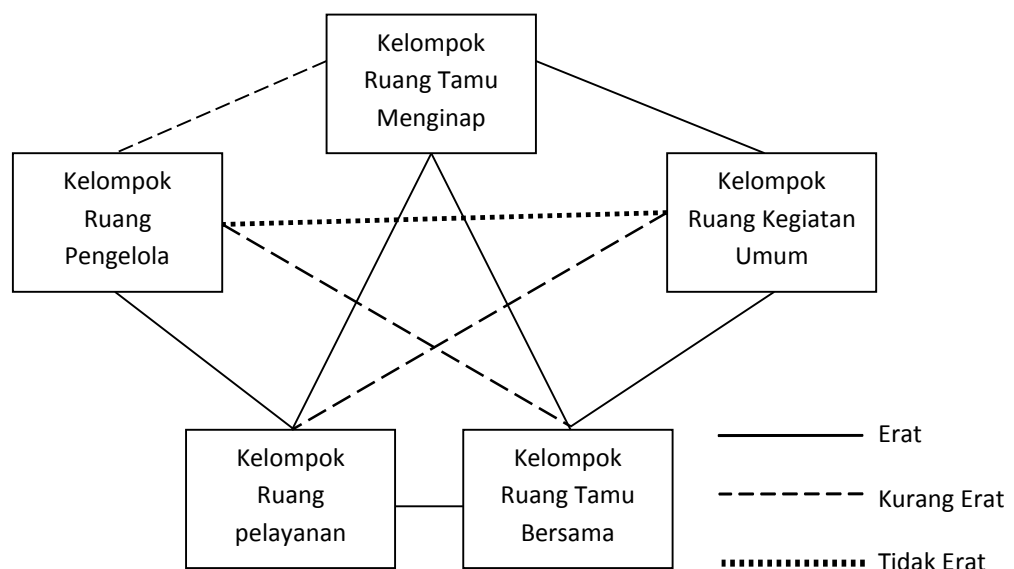
12.	Meeting Room	
Kelompok ruang pelayanan		
1.	Uniform Boy	Harus berkesan rapi dan bersih serta terpisah dari kegiatan tamu resort.
2.	Room Boy Station	
3.	House Keeping Office	
4.	Dapur	Elemen-elemennya sebaiknya menggunakan bahan-bahan yang tahan panas, kedap air, mudah dibersihkan, dan tidak licin. Sistem sanitasi dan pembuangan dilengkapi dengan saringan.
5.	Ruang mekanikal elektrikal	Secara teknis berhubungan dengan spesifikasi mesin yang digunakan. Untuk mengurangi kebisingan letaknya harus terpisah dengan bangunan utama dan menggunakan ruang kedap suara.

Tabel 5.6 Persyaratan Ruang Resort

sumber : Analisa Penulis

5.1.6 Pendekatan Hubungan Ruang

Penyusunan ruang dalam perencanaan fisik bangunan di adakan pengelompokkan yang bertujuan untuk menciptakan efisiensi dan efektifitas dalam koordinasi hubungan dan fungsi ruang. Hubungan ini ditentukan berdasarkan aktifitas yang sejenis dan berhubungan erat. Untuk mengetahui hubungan per kelompok ruang dapat dilihat pada diagram berikut:



Gambar 5.2 Bagan Hubungan Ruang

sumber: SK. Dirjen Pariwisata No. 14/U/1/1988

4.1.7 Pendekatan Program Ruang

Pendekatan program ruang dilakukan dengan melihat pada standar besaran ruang dan kapasitas dari ruang-ruang yang ada. Standar besaran ruang

yang digunakan dalam perencanaan diperoleh dari beberapa sumber, yaitu sebagai berikut:

NO	ACUAN	SIMBOL
1.	SK Dinas Pariwisata No 14/U/1988 tentang Pelaksanaan Ketentuan Usaha dan Pengelolaan Resort	(sk)
2.	Time Saver Standart of Building Types	(tss)
3.	Data Arsitek, Ernst Neufert	(da)
4.	Hotels and Resorts Planning Design and Refubishment	(hrpdr)
5.	Studi Kasus dan Pengamatan	(sb)

Tabel 5.7 Sumber Standar Besaran Ruang
sumber : Analisa Penulis

Sirkulasi I flow:

- a. 5 - 10 % = standar minimum
- b. 20 % = kebutuhan keleluasaan sirkulasi
- c. 30 % = tuntutan kenyamanan fisik
- d. 40 % = tuntutan kenyamanan psikologi
- e. 50 % = tuntutan spesifikasi kegiatan
- f. 70 – 100 % = keterkaitan dengan banyak kegiatan

Berikut ini pendekatan kebutuhan ruang yang ada dalam resort di Pantai Bandengan :

NO.	JENIS RUANG	STANDAR BESARAN	KAPASITAS	LUAS (M2)	SUMBER
KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM					
1.	Plasa Penerima	0,8 m ² /orang	100 orang	0,8 x 100m = 80 m ²	(tss)
2.	Lobby	0,60 – 0,80 m ² x jumlah kamar/min. 100 m ²	1 unit	0,8 m ² x 40 = 32 m ²	(sk)
3.	Lounge	0,54m ² x jumlah kamar	1 unit	0,54 x 40 = 21,6 m ²	(da)
4.	Lavatory				
	-Pria	1,7 m ² / orang	3 orang	1,7 x 3 = 5,1 m ²	(da)
	-Urinoir	0,7 m ² / unit	8 unit	0,7 x 8 = 5,6 m ²	(da)
	-Wanita	1,7 m ² / orang	6 orang	1,7 x 6 = 10,2 m ²	(da)
	-Wastafel	1 m ² / unit	6 unit	1 x 6 = 6 m ²	(da)
				TOTAL: 26,9 m ²	
5.	Front office	0,3 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,3 x 40 = 12 m ²	(tss)
6.	Ruang yang disewakan :		1 unit	0,2 x 40 = 8 m ²	(tss)

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

	<ul style="list-style-type: none"> • Agen perjalanan • Drug store • Money changer • Toko souvenir 	<ul style="list-style-type: none"> • 0,2 m² x jumlah kamar • 0,2 m² x jumlah kamar • 0,2 m² x jumlah kamar • 0,3 m² x jumlah kamar 	1 unit	0,2 x 40 = 8 m ²	(tss)
			1 unit	0,2 x 40 = 8 m ²	(tss)
			4 unit	1,2 x 40 = 48 m ² TOTAL: 72 m ²	(hrpdr)
Jumlah				244,5 m ²	
Sirkulasi 30%				73,35 m ²	
Jumlah Keseluruhan				317,85 m ² = 318 m²	
KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA					
1.	Function Room (50 orang) - Kursi - Meja 1 - Meja 2	0,45 m x 0,55 m 1,5 m x 0,75 m 2,75 m x 0,75 m	50 unit 25 unit 2 unit	0,25 m ² x 50= 12,5 m ² 1,13 m ² x 25= 28,25 m ² 2,06 m ² x 2= 4,12 m ² Jumlah = 44,87 m ² Flow Area 100% TOTAL = 89,74 m ²	(sb) (da) (da) (da)
2.	• Meeting Room (25 orang) - Kursi - Meja 1 - Meja 2	0,45 m x 0,55 m 1,5 m x 0,75 m 2,75 m x 0,75 m	25 unit 12 unit 2 unit	0,25 m ² x 25= 6,25 m ² 1,13 m ² x 12= 13,56m ² 2,06 m ² x 2= 4,12 m ² Jumlah = 23,93 m ² Flow Area 100% TOTAL = 47,86 m ²	(da) (da) (da)
3.	Restaurant • Main Dining Room • Dapur • Bar and Coctail -Bar -R.Pengunjung -Lounge -Panggung -R.operator -R.persiapan -R. bartender • Lavatory -Pria -Urinoir	1,9 m x jml kmr 1/3 x ruang makan 25 m ² / unit 1,75m ² x orang 20-30% bar 50-60% bar 10-25% lounge asumsi 5m ² x orang 1,7 m ² / orang 0,7 m ² / unit 1,7 m ² / orang 1 m ² / unit	1 unit 1 unit 1 unit 50 orang 1 unit 1 unit 1 unit 1 unit 4 orang 3 orang 12 unit 6 orang 6 unit 2 orang	1,9 m x 40 = 76 m ² 1/3 x 76 m ² = 25,33 m ² 25 m ² 1,75 m ² x 50 = 87,5 m ² 20% x 87,5 = 17,5 m ² 50% x 87,5 = 43,75 m ² 25% x 17,5 = 4,37 m ² 15 m ² 5 m ² x 2 = 10 m ² 1,7 x 3 = 5,1 m ² 0,7 x 12 = 8,4 m ² 1,7 x 6 = 10,2 m ² 1 x 6 = 6 m ² 6 m ² x 2 = 12 m ²	(da) (da) (sk) (tss) (tss) (hrpdr) (hrpdr) (sb) (da) (da) (da) (da) (da)

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

	-Wanita -Wastafel • Kasir	2 m x 3 m = 6 m ² / unit		TOTAL 338,55 m ²	(da)
4.	Coffe Shop	1,5 m ² x jumlah kamar	2 unit	1,5 m ² x 37 x 2 = 111 m ²	(tss)
5.	Sport Area • Swimming Pool -Locker shower, Lavatory • Whirpool Single • Whirpool (group) • Fitnes Center -Ruang latihan -Ruang sauna -Locker shower, lavatory -Ruang massage • Tennis Court -lapangan -r.tunggu • Volley pantai -lapangan r.tunggu	15 x 30 m 0,1 m ² x luas kolam 1,9 m ² / unit 4,7 m ² / unit 4,7 m ² / orang 1,9 m ² / orang 0,6 m ² / orang 9,3 m ² / orang 10,97 x 23,78m 2 orang 9 x 18m 5 orang	1 unit 1 unit 2 unit 2 unit 20 orang 5 orang 60 orang 5 orang 1 unit 1,8 m ² /org 1 unit 1,8 m ² /org	450 m ² 0,1 x 450 = 45 m ² 1,9 m ² x 2 = 3,8 m ² 4,7 m ² x 2 = 9,4 m ² 4,7m ² x 2 = 94 m ² 1,9 m ² x 5 = 9,5 m ² 0,6 m ² x 60 = 36 m ² 9,3 m ² x 5 = 46,5 m ² 260,86 m ² 1,8m x 2 = 3.6 m ² 162 m ² 1,8m x 5 = 9 m ² TOTAL 1129,66 m ²	(da) (da) (hrpdr) (hrpdr) (hrpdr) (da) (tss) (da) (da) (da) (da) TOTAL 1129,66 m ²
Jumlah				1716,81 m ²	
Sirkulasi 30%				515,04 m ²	
Jumlah Keseluruhan				2231,85 m ² = 2232 m²	
KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP					
Room					
1	Standard Room Kamar Tidur -Queen Size Bed -Nakas -Lemari -Meja rias+kursi -Meja TV -Sofa -Meja	1,6 m x 2 m 0,75 m x 0,5 m 0,6 m x 1,5 m 0,75 m x 1,5 m 0,9 m x 0,75 m 0,5 m x 0,75 0,4 m x 1,8 m	1 unit 2 unit 1 unit 1 unit 1 unit 2 unit 1 unit	3,2 x 1 = 3,2 m ² 0,375 x 2 = 0,75 m ² 0,9 x 1 = 0,9 m ² 1,125 x 1 = 1,125 m ² 0,675 x 1 = 0,675 m ² 0,375 x 2 = 0,75 m ² 0,72 x 1 = 0,72 m ² Jumlah = 8,12 m ²	(sb)

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

	Lavatory -Kloset duduk -Shower -Bathtub -Wastafel	0,65 m x 0,55 m 0,9 m x 0,9 m 0,78 m x 1,7 m 0,4 m x 0,6 m	1 unit 1 unit 1 unit 1 unit	Flow Area 200% = 24,36 m ² TOTAL = 24,36 m ² 0,36 m ² x 1 = 0,36 m ² 0,81 m ² x 1 = 0,81 m ² 1,33 m ² x 1 = 1,33 m ² 0,24 m ² x 1 = 0,24 m ² Jumlah = 2,74 m ² Flow Area 70% = 1.91 m ² TOTAL = 4,65 m ² Jumlah = 29,01 m ² Flow Area 30% = 8,70 m ² TOTAL = 37,71 m ² = 38 m ²	
	Standard Room		20 unit	38 m ² x 20 unit = 760 m ²	
Cottages					
1.	Deluxe Cottages				(sb)
	Kamar Tidur -King Size Bed -Nakas -Lemari -Meja rias+kursi -Mini Bar Living Room -Sofa Double -Sofa Single -1 meja kaca -meja TV -nakas	2 m x 2 m 0,75 m x 0,5 m 0,6 m x 1,5 m 0,75 m x 1,5 m 2,6 m x 1,6 m 1,5m x 0,8m 0,9m x 0,75 1,2m x 0,6m 0,5m x 3m 0,6m x 0,6m	1 unit 2 unit 1 unit 1 unit 1 unit 1 unit 2 unit 1 unit 1 unit 2 unit	4 m ² x 1 = 4 m ² 0,375 x 2 = 0,75 m ² 0,9 x 1 = 0,9 m ² 1,125 x 1 = 1,125 m ² 4,16 x 1 = 4,16 m ² Jumlah = 10,93 m ² Flow Area 200% = 21,86 m ² TOTAL = 32,79 m ² 1,2 m ² x 1 = 1,2 m ² 0,675 m ² x 2 = 1,35 m ² 0,72 m ² x 1 = 0,72 m ² 1,5 m ² x 1 = 1,5 m ² 0,36 m ² x 2 = 0,72 m ² Jumlah = 5,49 m ² Flow Area 70% = 3,84 m ² TOTAL = 9,33 m ²	

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

	<p>Lavatory</p> <p>-Kloset duduk 0,65 m x 0,55 m</p> <p>-Shower 0,9 m x 0,9 m</p> <p>-Bathtub 0,78 m x 1,7 m</p> <p>-Wastafel 0,4 m x 0,6 m</p>		<p>1 unit</p> <p>1 unit</p> <p>1 unit</p> <p>1 unit</p>	<p>$0,35 \text{ m}^2 \times 1 = 0,36 \text{ m}^2$</p> <p>$0,81 \text{ m}^2 \times 1 = 0,81 \text{ m}^2$</p> <p>$1,33 \text{ m}^2 \times 1 = 1,33 \text{ m}^2$</p> <p>$0,24 \text{ m}^2 \times 1 = 0,24 \text{ m}^2$</p> <p>Jumlah = 2,74 m²</p> <p>Flow Area 70% = 1,91 m²</p> <p>TOTAL = 4,65 m²</p>	
	Balkon/Teras	8 m ²	1 unit	8 m ²	
				<p>Jumlah = 54,77 m²</p> <p>Flow Area 30% = 16,43 m²</p> <p>TOTAL = 71,20 m² = 71 m²</p>	
	Deluxe Room		12 unit	$71 \text{ m}^2 \times 12 = 852 \text{ m}^2$	
2.	Suite Cottages				(sb)
	Kamar Tidur (1)				
	-King Size Bed	2 m x 2 m	1 unit	$4 \text{ m}^2 \times 1 = 4 \text{ m}^2$	
	-Nakas	0,75 m x 0,5 m	2 unit	$0,375 \times 2 = 0,75 \text{ m}^2$	
	-Lemari	0,6 m x 1,5 m	1 unit	$0,9 \times 1 = 0,9 \text{ m}^2$	
	-Meja rias+kursi	0,75 m x 1,5 m	1 unit	$1,125 \times 1 = 1,125 \text{ m}^2$	
				<p>Jumlah = 6,77 m²</p> <p>Flow Area 200% = 13,54 m²</p> <p>TOTAL = 20,31 m²</p>	
	Kamar Tidur (2)				
	-Queen Size Bed	1,6 m x 2 m	1 unit	$3,2 \times 1 = 3,2 \text{ m}^2$	
	-Nakas	0,75 m x 0,5 m	2 unit	$0,375 \times 2 = 0,75 \text{ m}^2$	
	-Lemari	0,6 m x 1,5 m	1 unit	$0,9 \times 1 = 0,9 \text{ m}^2$	
	-Meja rias+kursi	0,75 m x 1,5 m	1 unit	$1,125 \times 1 = 1,125 \text{ m}^2$	
				<p>Jumlah = 5,97 m²</p> <p>Flow Area 200% = 11,94 m²</p> <p>TOTAL = 17,91 m²</p>	
	Lavatory (1)				
	-Kloset duduk	0,65 m x 0,55 m	1 unit	$0,36 \text{ m}^2 \times 1 = 0,36 \text{ m}^2$	
	-Shower	0,9 m x 0,9 m	1 unit	$0,81 \text{ m}^2 \times 1 = 0,81 \text{ m}^2$	
	-Bathtub	0,78 m x 1,7 m	1 unit	$1,33 \text{ m}^2 \times 1 = 1,33 \text{ m}^2$	
	-Wastafel	0,4 m x 0,6 m	1 unit	$0,24 \text{ m}^2 \times 1 = 0,24 \text{ m}^2$	
				<p>Jumlah = 2,74 m²</p>	

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

	Lavatory (2) -Kloset duduk -Shower -Bathtub -Wastafel	0,65 m x 0,55 m 0,9 m x 0,9 m 0,78 m x 1,7 m 0,4 m x 0,6 m	1 unit 1 unit 1 unit 1 unit	Flow Area 70% = 1,92 m ² TOTAL = 4,66 m ² 0,36 m ² x 1 = 0,36 m ² 0,81 m ² x 1 = 0,81 m ² 1,33 m ² x 1 = 1,33 m ² 0,24 m ² x 1 = 0,24 m ² Jumlah = 2,74 m ² Flow Area 70% = 1,92 m ² TOTAL = 4,66 m ²	
	Kitchen - kitchen set 1 deret -wastafel cuci piring -kulkas	0,6m x 3m 0,6m x 1m 0,4m x 0,6m	1 unit 1 unit 1 unit	TOTAL = 4,66 m ² 1,8 m ² x 1 = 1,8 m ² 0,6 m ² x 1 = 0,6 m ² 0,24 m ² x 1 = 0,24 m ² Jumlah = 2,64 Flow Area 60% = 1,58 m ² TOTAL = 4,22 m ²	
	Balkon/Teras	12 m ²	1 unit	12 m ² Jumlah = 63,76 Flow Area 30% = 19,13 m ² TOTAL 82,89 m ² = 83 m ²	
	Suite Room		8 unit	83 m ² x 8 = 664 m ²	
Jumlah				2276 m ²	
Sirkulasi 30%				682,8 m ²	
Jumlah Keseluruhan				2958,8m ² = 2959 m²	
KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA					
1.	Rg.General Manager Office	0,4 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,4 x 40 = 16 m ²	(hrpdr)
2.	Rg. Assistance General Manager Office	0,4 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,4 x 40 = 16 m ²	(hrpdr)
3.	Rg. Room Office	0,4 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,4 x 40 = 16 m ²	(hrpdr)

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

4.	Rg. Food and Beverage Office	0,4 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,4 x 40 = 16 m ²	(hrpdr)
5.	Rg. Marketing Office	0,4 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,4 x 40 = 16 m ²	(hrpdr)
6.	Rg. Human Resource Office	0,4 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,4 x 40 = 16 m ²	(hrpdr)
7.	Rg. Purchasing Office	0,4 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,4 x 40 = 16 m ²	(hrpdr)
8.	Rg. Accounting Office	0,4 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,4 x 40 = 16 m ²	(hrpdr)
9.	Rg. Engineering Office	0,4 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,4 x 40 = 16 m ²	(hrpdr)
10.	Rg. Administration office	0,4 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,4 x 40 = 16 m ²	(hrpdr)
11.	Rg Security and Parking Office	0,4 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,4 x 40 = 16 m ²	(hrpdr)
12.	Rg. Meeting Room	3m ² / orang	20 orang	3 x 20 = 60 m ²	(da)
13.	Lavatory	3 m ² /unit	4 unit	3 x 4 = 12 m ²	(da)
Jumlah				248 m ²	
Sirkulasi 30 %				74,4 m ²	
Jumlah Keseluruhan				322,4 m ² = 322 m²	
KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN					
1.	Uniform Boy	0,125 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,125 x 40 = 5 m ²	(tss)
2.	Room Boy Station	0,5 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,5 x 40 = 20 m ²	(hrpdr)
3.	House Keeping Office	0,7m ² x jumlah kamar	1 unit	0,7 x 40 = 28 m ²	(hrpdr)
4	Ruang karyawan				
	•Rg. Makan	0,9m ² x 50% jumlah karyawan	1 unit	0,9x 50% x 64 =28,8 m ²	(hrpdr)
	•Rg. Training	80m ² / unit	1 unit	80m ²	(sb)
	•Rg.seragam& locker	0,6m ² x jumlah karyawan	1 unit	0,6 x 64 = 38,4 m ²	(sk)
	•Mushola				
	○ Ruang shlt	1m ² /orang	7 orang	7 m ²	(da)
	○ Rg. wudhu	0,8 m ² /orang	2 unit	0,8 x 2 = 1,6 m ²	(da)
	•Lavatory	3 m ² /unit	2 unit	3 x 2 = 6 m ²	(da)
5.	Lost and found room	0,10m ² x jumlah kamar	1 unit	0,10 x 40 = 4 m ²	(tss)
6.	Laundry and dry cleaning	0,63m ² x jumlah kamar	1 unit	0,63 x 40 = 25,2 m ²	(tss)
7.	Dapur utama				
	• Dapur utama	0,9m ² x jumlah kamar	1 unit	0,9 x 40 =36 m ²	(hrpdr)
	• Pantry	1/3x luas rg mkn	1 unit	1/3 x 28,8 = 9,6 m ²	(sb)

Hotel Resort di Kabupaten Jepara

Aron M Davinchy - 21020110120077

10	Receiving area/ loading dock	0,7 m ² x jumlah kamar	1 unit	0,7 x 40 = 28 m ²	(sk)
11.	Gudang				
	•Gdg. Kering	0,2 m ² x luas dapur utama	1 unit	0,2 x 36 = 7,2 m ²	(sk)
	•Gdg. dingin	0,25 m ² x luas dapur utama	1 unit	0,25 x 36 = 9 m ²	(sk)
	•Gdg. Sayuran	0,25 m ² x luas dapur utama	1 unit	0,25 x 36 = 9 m ²	(sk)
	•Gdg. Peralatan dapur	0,3-0,5 m ² x luas dapur utama	1 unit	0,3 x 36 = 10,8 m ²	(hrpdr)
	•Gdg. Minuman	0,2 m ² x jmlh kamar	1 unit	0,2 x 40 = 8 m ²	(sk)
	•Gdg. Botol kosong	0,2 m ² x jmlh kamar	1 unit	0,2 x 40 = 8 m ²	(sk)
	•Gdg. Perabot	0,9 m ² x jmlh kamar	1 unit	0,9 x 40 = 36 m ²	(sk)
	•Gdg. Peralatan	0,2 m ² x jmlh kamar	1 unit	0,2 x 40 = 8 m ²	(da)
	•Gdg. Bahan bakar	0,25 m ² x jmlh kamar	1 unit	0,25 x 40 = 10 m ²	(sk)
	•Gdg Penerimaan	0,3 m ² x jmlh kamar	1 unit	0,3 x 40 = 12 m ²	(sk)
12.	Ruang engineering				
	•Ruang genset	25m ² / unit	1 unit	25 m ²	(hrpdr)
	•Ruang panel listrik	16m ² / unit	1 unit	16 m ²	(sb)
	•Ruang pompa air	25 m ² / unit	1 unit	25 m ²	(hrpdr)
Jumlah				501,6 m ²	
Sirkulasi 30 %				150,48 m ²	
Jumlah Keseluruhan				652,08 m ² = 652 m²	

Tabel 5.8 Perhitungan Pendekatan Program Ruang

sumber : Analisa Penulis

Dari perhitungan pendekatan program ruang diatas maka, hasil dari rekapitulasi pendekatan program ruang indoor dan outdoor adalah sebagai berikut :

No	Kelompok Kegiatan	Luas (m ²)
		Indoor dan outdoor Terbangun
1.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	318
2.	KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA	2232
3.	KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP	2959
4.	KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA	322
5.	KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN	652
6.	KELOMPOK RUANG LUAR (PARKIR)	1000
JUMLAH		7483

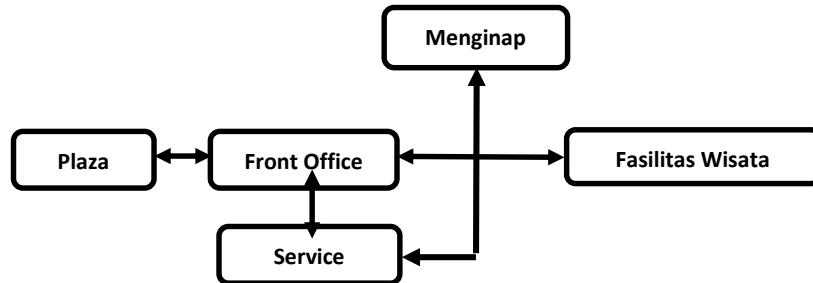
Tabel 5.9 Rekapitulasi Pendekatan Program Ruang

Sumber : Analisa Penulis

4.1.8 Pendekatan Sirkulasi

1. Pola Pergerakan Sirkulasi Pengunjung

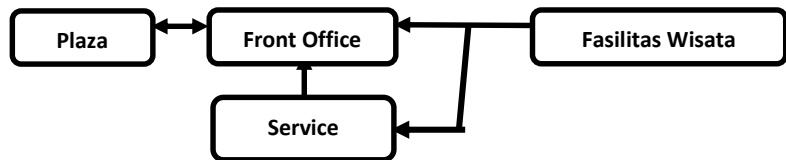
- Pengunjung yang Menginap :



Gambar 5.3 Sirkulasi Pengunjung yang Menginap

Sumber : Analisa Penulis

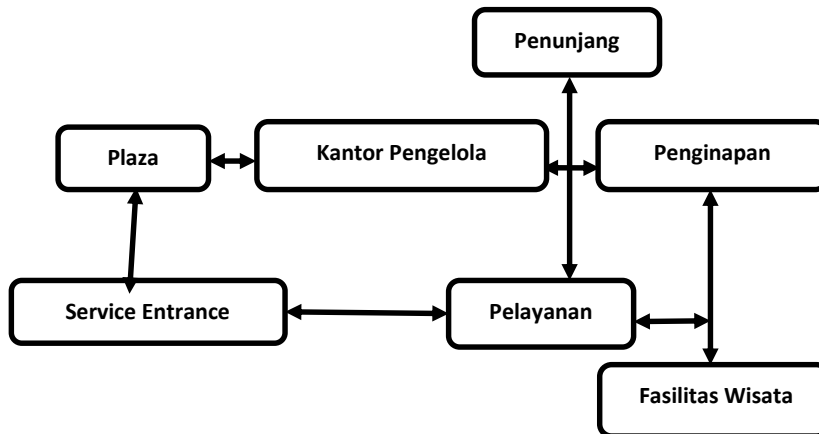
- Pengunjung yang Tidak Menginap :



Gambar 5.4 Sirkulasi Pengunjung yang Tidak Menginap

Sumber : Analisa Penulis

2. Pola Pergerakan Sirkulasi Pengelola



Gambar 5.5 Sirkulasi Pengelola

Sumber : Analisa Penulis

Pencapaian pada umumnya mudah, nyaman dan aman menuju wahana atau ke *main entrance* bangunan, baik dijangkau dari jalur darat maupun air. Pencapaian harus dapat memberi suasana yang mendukung tampilan bangunan dan lingkungannya. Menjadi penangkal kejenuhan agar tidak bosan dan lelah sebelum mencapai bangunan atau fasilitas. Usaha mempertinggi kualitas pencapaian dapat dilakukan dengan cara frontal, menyamping, atau berputar.

3. Konfigurasi Alur Gerak

Bentuk konfigurasi alur gerak sebagai pola sirkulasi pada tempat wisata harus rekreatif dan dinamis yang dapat dicapai dengan pola linier, radial, spiral, grid atau network (organik).

Secara umum sirkulasi wisata mengarahkan dan memudahkan pengunjung mencapai tujuan. Untuk itu dibutuhkan elemen penegas dan pengarah, penanda sirkulasi, pusat orientasi, elemen estetis dengan memanfaatkan elemen alam dan pengolahan elemen keras seperti jalan setapak, *street furniture* dan elemen dekoratif.

4. Pola jalan dan parkir

Pola jalan dan parkir (*pedestrian ways*) sebagai bagian elemen pembentuk koridor, direncanakan menyatu dengan lingkungan menggunakan pola dan warna yang cocok sehingga memberikan irama sirkulasi, memudahkan dan memberi ruang untuk menikmati perjalanan sebagai jalur aktivitas wisata (jalan, *tracking*, *hiking*, bersepeda, *jogging*). Syarat umum yang perlu diperhatikan adalah pola jalan tidak membingungkan, tidak banyak menimbulkan *crossing*, tidak membuat jalan buntu dan mudah mencapai seluruh bangunan dan fasilitas.

5.2. Pendekatan Aspek Kontekstual

5.2.1 Pemilihan Lokasi

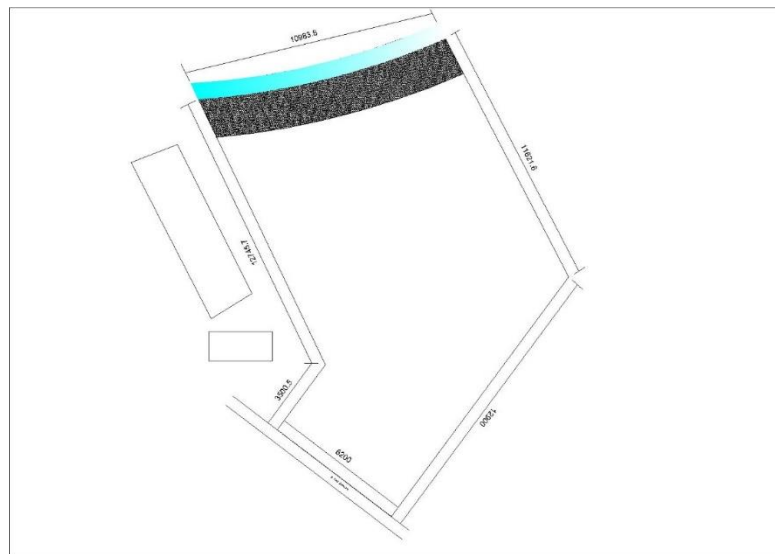
Dalam melakukan pendekatan pemilihan lokasi, parameter yang digunakan adalah:

1. Pemilihan lokasi mengacu pada zona pemanfaatan sebagai pengembangan area wisata sesuai dengan Keputusan Dirjen Perlindungan Hutan dan Konservasi Alam No. No. SK.79/IV/Set-3/2005.
2. Fasilitas, meliputi sarana dan prasarana yang menyangkut akomodasi dan mobilitas didalamnya.
3. Aksesibilitas, kemudahan pencapaian.
4. View, pemandangan alam yang ditawarkan yang dapat memberikan nilai lebih.
5. Besarnya gelombang laut disekitar.
6. Tingkat privasi, ketenangan, jauh dari keramaian pemukiman penduduk dan hiburan lainnya.

5.2.2 Pemilihan Tapak

- Luas Tapak di Darat : 18.300 m²
- KDB : 60 %.
- KLB : 1,2
- Ketinggian Bangunan Maksimal : 2 Lantai
- GSB : 100 – 200 m dari titik pasang air laut tertinggi
- Titik Pasang Air Laut : 10 – 20 m

- Titik Surut Air Laut : 5 – 10 m



Gambar 5.6 Tapak Terpilih

Sumber : Analisa Penulis

5.3 Pendekatan Aspek Kinerja

5.3.1 Sistem Pencahayaan

Sistem penerangan dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Pencahayaan alami

Indonesia adalah negara tropis yang memiliki intensitas sinar matahari yang tinggi, sehingga untuk menghemat penggunaan energi pencahayaan siang hari memaksimalkan cahaya terang langit pada siang hari dengan membuat bukaan - bukaan berupa kaca dan menghindari sinar matahari langsung, terutama pada siang hari.

b. Pencahayaan buatan

Digunakan untuk penerangan malam hari dengan menggunakan lampu atau pada saat intensitas matahari menurun. Disamping itu, pencahayaan ruangan digunakan untuk memberi kesan ruang sehingga dapat menciptakan suasana yang diinginkan.

Pencahayaan buatan ini menggunakan 2 macam sistem, yaitu :

- Pencahayaan umum

Pencahayaan umum digunakan untuk ruangan dengan kegiatan relatif sama dan tingkat privacy relatif kecil, serta ruang-ruang yang tidak memerlukan karakter tertentu seperti hall / lobby, ruang pengelola, dan ruang operasional.

- Pencahayaan khusus

Pencahayaan khusus untuk memberikan kesan tertentu, sehingga karakter ruangan akan mempengaruhi faktor psikis penggunanya. Pencahayaan ini terutama untuk menciptakan suasana yang ramah dan bersahabat.

Pencahayaan khusus banyak digunakan pada ruang restoran , ruang meeting, ruang tidur dan ruang-ruang yang berkarakteristik lainnya. Kekuatan cahaya disesuaikan dengan eksistensi ruangan itu sendiri, artinya seberapa jauh / banyak karakteristik ruangan yang ditampilkan.

Untuk menghemat energi untuk pencahayaan menggunakan energy saver yang akan mematikan lampu tertentu tanpa harus dimatikan manual.

Sebagai contoh penerapannya bisa dilakukan di kamar tidur. Apabila kamar tidur dikunci dari luar otomatis lampu akan mati sendiri.

5.3.2 Sistem Penghawaan/Pengkondisian Ruang

1. Penghawaan alami

Sistem penghawaan alami dengan menggunakan system silang (cross ventilation). Berbagai cara dapat digunakan untuk memungkinkan ventilasi silang antara lain dengan memberikan bukaan pada dinding bangunan yang berlawanan atau berhadapan untuk sirkulasi udara bersih dan kotor. Digunakan pada ruang-ruang selain unit kantor maupun hunian hotel seperti lavatory, gudang, dan dapur.

2. Penghawaan Buatan

Penghawaan buatan dengan menggunakan AC (Air Conditioner). Terdapat dua jenis AC yaitu :

- AC Split

Sesuai namanya, split, konsep utama AC jenis ini adalah memisahkan antara bagian siklus yang bisa ditoleransi untuk penempatan di dalam ruangan, dengan bagian yang relatif tidak tepat untuk berada di dalam ruangan (karena bising atau menjadi Sumber panas). Pada sistem AC ini dikenal bagian AC yang ditempatkan di dalam ruangan (indoor unit), dan bagian yang diletakkan di luar ruangan (outdoor unit).

Bagian indoor unit, hanya berisikan komponen evaporator. Sedangkan bagian outdoor unit, berisikan kompresor, kondenser dan expansion valve. Antara indoor dan outdoor unit, dihubungkan oleh pipa tembaga (copper pipe).

Jenis AC split yang paling cocok untuk rumah tinggal sementara (residential) seperti hotel ialah AC split wall-mounted yang peletakan unitnya menempel di dinding (wall).

- AC Central

Sistem ini memerlukan menara pendingin (cooling tower) dan chiller yang ditempatkan di luar bangunan. Pada hotel, AC central diletakkan di ruang-ruang publik, seperti koridor, hall, dan lobby serta pada kantor pengelola. Di setiap lantai yang menggunakan penghawaan dengan AC central membutuhkan sebuah ruang untuk Air Handling Unit (AHU)

5.3.3 Sistem Jaringan Air Bersih

Sumber utama air bersih berasal dari PDAM, Sumber mata air, dan sumur artesis / *deep well*. Adapun sistem pendistribusiannya menggunakan:

1. *Up Feed Distribution System*

Air dari Sumber mata air dan sumur artesis ditampung dalam *ground reservoir* lalu menggunakan pompa disalurkan ke unit-unit hunian.

Keuntungan :

- Sangat efektif untuk bangunan bertingkat rendah

Kerugian :

- Aliran air bersih tidak dapat mengalir bila listrik padam
- Dibutuhkan beberapa pompa tekan yang berkerja otomatis
- Umumnya pada daerah terbatas, kekuatan air menjadi kecil (terutama untuk bangunan tingkat tinggi)

2. *Down Feed Distribution System*

Air dari Sumber mata air dan sumur artesis ditampung dalam *ground reservoir* lalu dipompakan ke *tower reservoir* kemudian dialirkan ke unit hunian.

Keuntungan :

- Sistem ini masih dapat menjamin kelangsungan air bersih walaupun aliran listrik padam.
- Umumnya kekuatan air di tiap lantai relative sama (tidak tergantung ketinggian bangunan)

Kerugian :

- Membutuhkan ruang untuk tangki di atap bangunan
- Penambahan beban di atap bangunan

5.3.4 Sistem Pembuangan Air Kotor

Dari jenis air kotor pada umumnya, dibedakan menjadi:

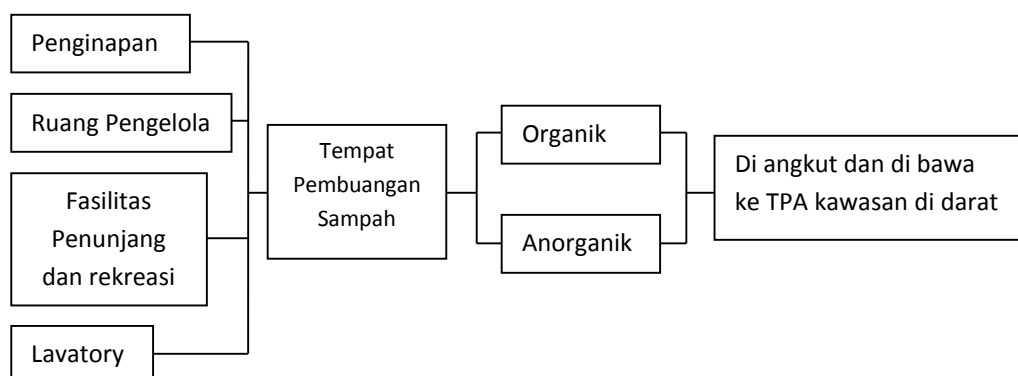
1. Limbah cair kotor yang berasal dari WC, binau, dapur dan lavatory akan langsung dibuang ke bak control.
2. Air yang mengandung kotoran / material yang masih bersifat padat, dialirkan ke *Sewage Treatment Plant* (STP) dengan bahan kimia yang bersifat menghancurkan dan mengencerkan limbah. Setelah melewati STP, limbah dianggap sudah layak dibuang di roil kawasan yang kemudian dilanjutkan ke roil kota.
3. Dalam menyalurkan air hujan, perlu diperhatikan peletakan talang, jumlah dan ukuran penampang saluran pipa pembuang ke bak kontrol.

5.3.5 Sistem Jaringan Listrik

Sumber Listrik berasal dari PLN dan mesin diesel / genset pribadi yang diletakkan pada tempat khusus agar kebisingannya tidak mengganggu kenyamanan penghuni dan juga menggunakan solar panel yang diletakkan pada atap penginapan.

5.3.6 Sistem Pembuangan Sampah

Sistem pembuangan sampah dilakukan secara manual, dengan membuang ke tempat sampah yang tersedia dimana setiap harinya sampah diangkut dan di bawa kedarat menuju pembuangan kawasan dan kmudian dilanjutkan ke pembuangan akhir.



Gambar 5.7 Sistem pembuangan Sampah

Sumber : Hasil Studi Banding

5.3.7 Sistem Pencegahan Kebakaran

Faktor-faktor yang harus dipertimbangkan dalam bahaya kebakaran adalah:

1. Pencegahan bahaya kebakaran
 - a. Detektor asap (*smoke detector*), yang akan mendeteksi asap pada temperatur 40° - 50° Celcius.
 - b. Detektor gas (*gas detector*), yang akan mendeteksi bila ada gas yang dapat menyebabkan kebakaran.
 - c. Detektor panas (*heat detector*), yang akan bekerja bila terjadi kenaikan temperature mencapai 60° - 70° Celcius.
2. Penyelamatan bahaya kebakaran
Perencanaan jumlah pintu, lebar pintu dan jarak pintu yang memenuhi syarat dalam keadaan darurat. Pintu darurat ini sebaiknya langsung mengarah ke luar bangunan agar orang dapat keluar secepat mungkin.
Untuk ruang umum, lebar pintu darurat dapat ditentukan 1,5 m / 100 orang. Perencanaan tangga darurat untuk bangunan yang berlantai lebih dari satu.
3. Penyediaan alat pemadam kebakaran
Pada system otomatis, manusia hanya diperlukan untuk menjaga kemungkinan lain yang terjadi. Sistem deteksi awal terdiri dari :
 - a) Alat deteksi asap (*smoke detector*)
Mempunyai kepekaan yang tinggi dan akan memberikan alarm bila terjadi asap di ruang tempat alat tersebut dipasang.
 - b) Alat deteksi nyala api (*flame detector*)
Dapat mendeteksi adanya nyala api yang tidak terkendali dengan cara menangkap sinar ultraviolet yang dipancarkan nyala api tersebut.
 - c) Hydrant kebakaran
Hydrant kebakaran adalah suatu alat untuk memadamkan kebakaran yang sudah terjadi dengan menggunakan alat baku air. Jumlah pemakaian hydrant 1 (satu) buah per 800m². Hidran ini dibagi menjadi :
 - Hydrant kebakaran dalam gedung
Selang kebakaran dengan diameter antara 1,5"-2" harus terbuat dari bahan yang tahan panas, dengan panjang 20-30 meter.
 - Hydrant kebakaran di halaman
Hydrant di halaman harus menggunakan katup pembuka dengan diameter 4" untuk 2 kopling, diameter 6" untuk 3 kopling dan mampu mengalirkan air 250 galon/menit atau 950 liter/menit untuk setiap kopling.
 - d) Sprinkler
Alat ini akan bekerja bila suhu udara di ruangan mencapai 60oC-70oC. Penutup kaca pada sprinkler akan pecah dan menyemburkan air. Setiap sprinkler head dapat melayani luas area 10-20m² dengan ketinggian ruangan 3 meter. Jarak antara dua sprinkler head biasanya 4 meter di dalam ruangan dan 6 meter di koridor. Sprinkler biasanya diletakkan di dalam maupun unit hunian apartemen, dan koridor.
 - e) Fire Extenghuiser
Berupa tabung yang berisi zat kimia, penempatan setiap 20-25 meter dengan jarak jangkauan seluas 200-250 cm.

5.3.8 Sistem Komunikasi

Komunikasi dalam resort pada umumnya dibedakan menjadi:

1. Komunikasi Ekstern, dilakukan oleh tamu dan pengelola untuk berhubungan dengan masyarakat luar.
2. Komunikasi Intern, yang biasanya digunakan adalah intercom. Selain untuk komunikasi dalam bangunan juga sebagai alat pemberitahuan dan keamanan penghuni.
3. Sistem Tata Suara, sebagai *background* music dan informasi yang diletakkan pada selasar, area olahraga dan rekreasi, *public area*, serta parkir dengan dikendalikan oleh operator.
4. Sistem Televisi dan Parabola, biasanya dipasang pada tiap-tiap unit kamar dan *public area*.

5.3.9 Sistem Penangkal Petir

Penangkal petir harus dipasang pada bangunan-bangunan yang tinggi, minimum bangunan 2 lantai (terutama yang paling tinggi di antara sekitarnya). Ada beberapa system instalasi penangkal petir yaitu sistem franklin, faraday, dan thomas (radioaktif) tetapi yang digunakan di resort ini hanya dua macam yaitu :

1. Sistem *faraday*

Sistem ini menggunakan tiang setinggi ± 30 cm dari atap bangunan dan kemudian dihubungkan dengan kawat untuk dimasukkan ke dalam tanah sebagai *ground / arde*. Jarak antar tiang $\pm 3,5$ m. Sistem ini cocok digunakan untuk bangunan massa banyak yang menyebar. Meskipun kurang ekonomis dan sudut radius perlindungan petir terlalu kecil sehingga adanya kemungkinan tempat yang tidak terlindungi.

2. Sistem *franklin*

Sistem ini menggunakan sebuah tiang penangkal petir yang melindungi daerah kerucut dengan jari-jari alas = tinggi kerucut / $\pm 120^\circ$. Jadi semakin tinggi tiang, semakin luas area penangkalannya. Sistem ini cocok digunakan untuk bangunan masa tunggal meski memiliki kendala semakin luas bangunan semakin tinggi tiang penangkal petirnya.

5.3.10 Sistem Keamanan

Sistem pengamanan dengan penerapan teknologi seperti pemakaian kamera monitor (CCTV) memudahkan pemantauan keamanan secara menyeluruh pada bangunan tanpa kehadiran petugas keamanan. Security checking digunakan untuk mengecek pengunjung yang masuk ke bangunan resort. Penempatan beberapa pos jaga di kawasan resort.

5.4 Pendekatan Aspek Teknis

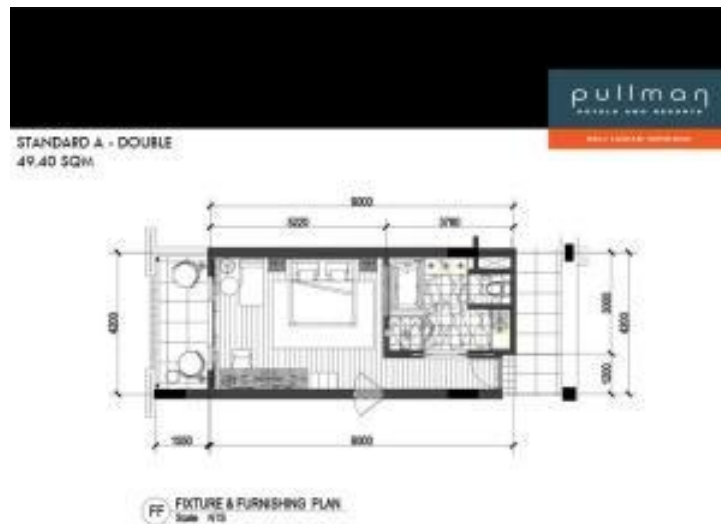
5.4.1 Sistem Struktur

Pondasi yang digunakan untuk Hotel Resort menggunakan besi cor beton dan *Reinforced Concrete* yang kuat untuk menopang bangunan yang menempel di tebing, pemasangan pondasi dengan ditancapkan seperti tiang pancang hingga kedalaman yang paling keras. Bahan bangunan yang digunakan adalah bahan bangunan yang ramah lingkungan.

Studi modul ruang kegiatan utama :

a. Tipe Hunian Standart Room

luas ruangan : 38m²



Gambar 5.8 Contoh Denah Kamar Hotel Tipe Standart

Sumber : <https://perancanganruangdalamblog.wordpress.com/page/56/>

b. Tipe Hunian Deluxe Cottages

Luas ruangan : 71m²



Gambar 5.9 Contoh Denah Cottages Tipe Deluxe

Sumber : <https://perancanganruangdalamblog.wordpress.com/page/56/>

c. Tipe Hunian Suite Cottage

Luas ruangan : 83m²



Gambar 5.10 Contoh Denah Cottages Tipe Suite

Sumber : <http://www.parepare.des.net.id>

5.5 Pendekatan Aspek Visual Arsitektural

5.5.1 Bentuk dan Massa Bangunan

1. Konsep desain yang diterapkan pada bangunan yang sesuai dengan 7 unsur pokok dalam arsitektur adalah :
 - a. Sumbu (Axis) berkaitan dengan orientasi
 - b. Place (Posisi) berkaitan dengan hirarki
 - c. Skala berkaitan dengan proporsi
 - d. Shape (Wujud) berkaitan dengan geometry
 - e. Texture berkaitan dengan focal point
 - f. Warna berkaitan dengan focal point
 - g. Keseimbangan berkaitan dengan harmoni dan sinergi
2. Massa bangunan ditata sesuai dengan keterkaitan hubungan dan fungsi antar kelompok bangunan serta memperhatikan potensi lingkungan yang ada.
3. Unsur matahari dijadikan faktor pertimbangan utama dalam perletakan massa bangunan dan pemanfaatan view terbaik dari bagian bangunan terhadap lingkungan dan view ke dalam lingkungan.
4. Memfasilitasi setiap pengunjung dengan fasilitas golf car, sehingga setiap pengunjung yang datang dengan kendaraan akan memarkirkan kendaraannya di parkir utama dan tidak ada kendaraan yang lalu lalang di dalam resort kecuali diparkiran utama. Secara tidak langsung fasilitas itu juga memfasilitasi penyandang disabilitas dalam point *low phsical effort* dan berdampak kepada meminimalisir dalam penggunaan paving blok, sehingga akan semakin banyak ruang terbuka hijau yang tercipta.

5. Pengelompokan masa bangunan sejenis pada zona tertentu agar memudahkan hubungan aktifitasnya. beberapa jenis perletakan massa bangunan, yaitu:
 - a. Dipusatkan : Terdapat pusat, ruang dominan dimana sejumlah ruang-ruang sekunder dikelompokkan.
 - b. Linier : Suatu urutan linier dari ruang-ruang yang berulang
 - c. Radial : Suatu ruang pusat dimana organisasi ruang linier berkembang menurut bentuk jari-jari
 - d. Cluster : Ruang-ruang dikelompokkan oleh letaknya atau secara bersama-sama menempati letak visual bersama / berhubungan.
 - e. Grid : Ruang-ruang diorganisir dikawasan struktur / grid tiga dimensi lain.

5.5.2 Penerapan Konsep

Resort ini berada di kawasan pariwisata Pantai Bandengan. Kelestarian lingkungan alam di kawasan ini harus terjaga, sehingga menggunakan penerapan Arsitektur Tropis. Dengan memanfaatkan potensi alam berupa pantai sebagai daerah pengembangan wisata sekaligus menjaga kealamian keadaan kawasan sekitar dengan membuat desain bangunan yang menyatu dengan alam seperti :

- Bangunan yang berhubungan langsung dengan kegiatan utama yaitu hunian didesain dalam bentuk rumah panggung dengan membuat bukaan yang dapat memaksimalkan potensi view dan meminimalisir dalam penggunaan alat penghawaan buatan dan alat pencahayaan buatan.
- menggunakan material lokal
- memasukan unsur alam ke dalam bangunan
- optimalisasi vegetasi, penggunaan jendela,
- menggunakan warna-warna alam.