

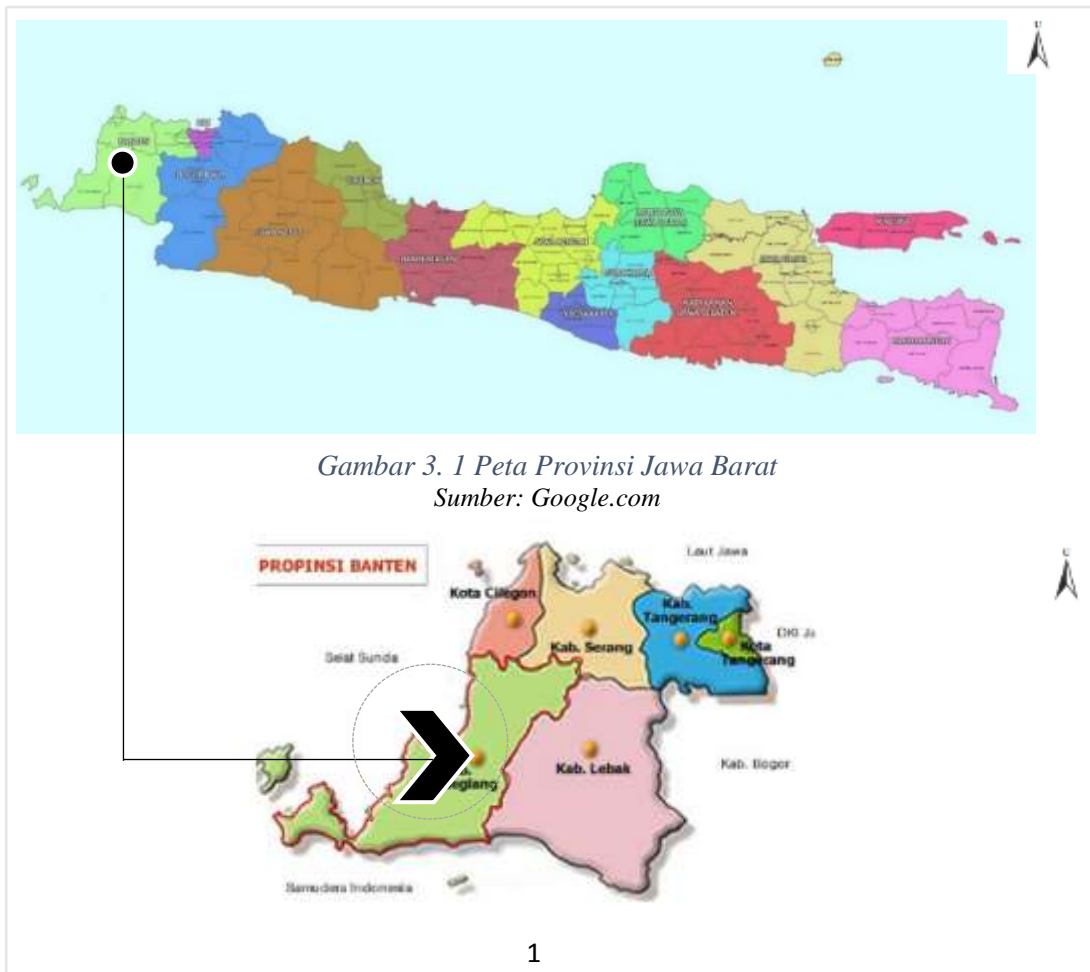
BAB III

DESKRIPSI PROYEK

3.1 Gambaran Umum

3.1.1 Data Proyek

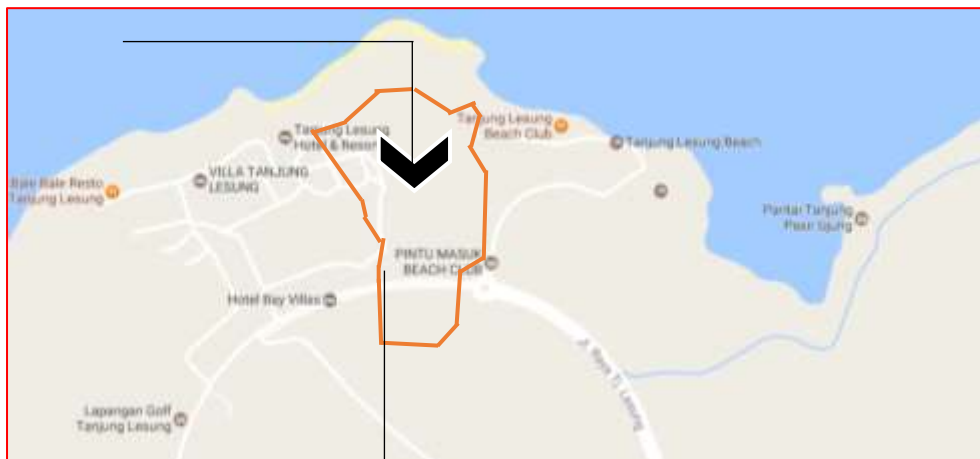
- Judul : Perencanaan dan Perancangan Hotel Resort di Tanjung Lesung Kabupaten Pandeglang, Banten
- Tema : *Eco Resort* dan Arsitektur Tradisional Sunda
- Rencana Fisik : Semi Fiktif
- Lokasi/Lahan : Pantai Tanjung Lesung , Banten
- Luas Lahan : 8,8 Ha
- Luas Lahan Bangunan : 4,8 Ha
- Sumber Dana : (Fiktif)
- Proyek : Fiktif



Gambar 3. 2 Peta Provinsi Banten
 Sumber: Google.com



Gambar 3. 3 Peta KEK Tanjung Lesung, 2016
 Sumber: KEK Tanjung Lesung



Gambar 3. 4 Lokasi Tapak
 Sumber: Google maps

3.1.2 Luas Lahan

Luas Lahan : 8,8 Ha

Batas Lahan :

- Utara : Laut Jawa
- Selatan : Jalan Raya Utama Tanjung Lesung
- Barat : Kalica Villa
- Timur : Tanjung Lesung *Beach Club*

3.1.3 Luas dan Tinggi Bangunan

- KDB (Koefisien Dasar Bangunan)

KDB yang diperbolehkan maksimal sebesar 60%

Maka Luas Lantai Dasar Maksimum yang diizinkan adalah:

$$= 60/100 \times 87.000$$

$$= 52.200 \text{ m}^2 / 5,2 \text{ Ha}$$

- GSB (Garis Sempadan Bangunan)

Lebar jalan/2 + 1

$$= 16/2 + 1$$

$$= 8 + 1$$

$$= 9 \text{ meter}$$

Koefisien Dasar Bangunan

KDB (Koefisien Dasar Bangunan) Menurut Perda Nomor 2 Tahun 2008 Pasal 10 tentang Koefisien Dasar bangunan (KDB)

KDB yang diperbolehkan maksimal sebesar 60%

Maka Luas Lantai Dasar Maksimum yang diizinkan adalah:

$$= 60/100 \times 87.000$$

=52.200 m² /5,2 Ha

=52.200 m² /5,2 Ha

Koefisien Lantai Bangunan

Menurut PERDA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Bangunan Pasal 13

KLB (Koefisien Lantai Bangunan maksimal)

KLB maksimal

4xLL: LDB

4X 87.000 : 52.000 = 6,6 = 6 Lantai

- Akses Menuju Lokasi:
 - a. Jakarta – Tol Merak keluar Serang Timur – Labuan – Tanjung Lesung
 - b. Jakarta – Tol Merak keluar Cilegon Timur – Anyer Carita – Labuan – Tanjung Lesung
- Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Banten Nomor 2c Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Banten Tahun 2010-2030, pasal 92 nomor 8c, tentang peraturan zonasi untuk sempadan pantai :
 - a) Garis Sempadan Pantai : 100 meter dari pasang tertinggi
 - b) Garis Sempadan sungai : 50 meter

3.1.4 Kriteria Pemilihan Tapak

1. Berada pada Kawasan Ekonomi Khusus (KEK)
2. Merupakan salah satu dari objek jenis objek wisata yang terkenal di daerah Banten.
3. Pantai yang terkenal dengan keindahannya serta ombak yang tidak terlalu besar
4. Masuk dalam *Calender Of Event Nasional* Pariwisata 2017
5. Pantai Tanjung Lesung ini disebut keindahannya dapat menyaingi Bali dan Lombok

3.2 Program Kegiatan dan Kebutuhan Ruang

3.2.1 Fungsi-fungsi yang terdapat di hotel

Fungsi Hunian merupakan bagian yang menghuni di resort tersebut berupa penginapan /villa

Fungsi Publik merupakan bagian utama yang terdiri dari *lounge*, restoran, dan *swimming pool*. Fungsi publik ini berfungsi sebagai ruang penerima dan ruang orientasi bagi pengunjung yang datang ke Hotel *Resort*.

3.2.2 Pelaku kegiatan/ pengguna bangunan hotel

1. Tamu, ditinjau dari maksud dan tujuannya, dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

a. Tamu yang menginap

Pengunjung yang datang untuk menggunakan fasilitas hotel yang tersedia dengan harapan mendapatkan pelayanan akomodasi yang memuaskan.

b. 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.

2. Staf dan karyawan

a. Tingkatan eksekutif, terdiri dari :

- *General manager* (GM)
- *Resident Manager* (RM)
- *Executive Assistant Manger* (EAM)
- *Room Divison Manager* (RDM)
- *Food & Beverage Manager* (FBM)
- *Chief Accountant* (CA)
- *Sales & Marketing* (SM)
- *Chief Engineer* (SM)
- *Personal Manager* (PM)

b. Tingkatan Staff eksekutif, terdiri dari :

- *Out Let Head*
- *Restaurant Manager/Head Waiter*
- *Banquet Manager*

- *Chief de Cuisien*
 - *Bar Manager*
 - *Assistant Departmen Manager*
- c. Tingkatan Pembantu staff (level supervisor), terdiri dari :
- *Supervisor Out Let*
 - *Food & Beverage Captain*
 - *Bell Captain*
 - *FO Group Leader (Chief de Reception)*
 - *Sales Executiva/Purel Officer*
 - *Guest Relation Officer (GRO)*
 - *Employer Relation Officer, dll*
- d. Karyawan biasa (worker), terdiri dari :
- *Waiter/ess*
 - *Greeters*
 - *Clerker (reception, receiving, accounting)*
 - *Bell Boy/Doorman*
 - *Room Boy/Maid*
 - *Houseman/Maid/Guard*
 - *Attendant*
 - *Gardener/ yadman*
 - *Steward, dll*

3. Aktifitas Pengelola dan Tamu Hotel

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

a. Aktifitas pengelola

- Pengelola melakukan kewajibannya sesuai dengan tugasnya masing-masing
- Staf melakukan tugasnya masing-masing meliputi:
 - o 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.
- b. Aktifitas pemakai (tamu hotel)
- Aktifitas sosial (berkumpul, berbincang-bincang antara sesama tamu hotel, makan, minum, membaca, bermain, dan lain-lain).
 - Berekreasi di alam terbuka dan beberapa lokasi wisata pada kawasan tersebut.
 - Mengikuti acara-acara pada waktu tertentu, baik yang diadakan oleh pihak pengelola atau acara dari tamu/ pengunjung hotel itu sendiri.

3.2.3 Kegiatan dalam bangunan

- **Pengunjung**

Datang - menunggu - *check in* - istirahat/ rekreasi/ makan/ *meeting* - *check out* - pulang.

- **Pengunjung Menginap**

Datang - *check in* - menunggu - istirahat/ makan/ rekreasi - *check out*

- **Pengunjung tidak menginap**

Datang/ *drop off* - melakukan kegiatan pertemuan - *check out*

- **Pengelola**

Datang - penerima - loker - kerja - istirahat - loker - penerima - pulang/ menginap

Tabel 3.2 Kegiatan Dalam Bangunan

Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Kegiatan administrasi, registrasi, pembayaran, informasi, penanganan dan penitipan barang.	Kantor administrasi, <i>front office</i> .
Menyambut tamu dan menjemput barang bawaan tamu untuk dibawa ke kamar masing-masing .	Area penerima, dan <i>lobby</i> .
Memberi pelayanan jasa dan penginapan kepada tamu	Unit kamar penginapan, restoran+bar, <i>art shop</i> , galeri, perpustakaan .
Perawatan dan pemeliharaan gedung	Kantor pengelola

Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Housekeeping Penerimaan dan penyimpanan barang keperluan hotel Tidur, istirahat, makan, minum Perbaikan dan perawatan barang-barang hotel Pengendalian mutu	Laundry Ruang penerimaan , gudang Ruang karyawan (penyimpanan barang), ruang makan bersama, musholla Bengkel Fasilitas penunjang, ruang utilitas
Penyediaan makanan dan minuman	Dapur

Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Datang dengan kendaraan Kedatangan, administrasi Makan dan minum Tidur dan istirahat Rekreasi dan olahraga	Parkir Lobi, meja resepsionis Restoran, bar + <i>lounge</i> Kamar tidur Kolam renang + <i>pool bar, spa</i> , lapangan tenis beserta bangunan penunjangnya

3.2.4 Program ruang Bangunan

Tabel 3.3 Program Ruang Bangunan

No	Pengguna	Kegiatan	Ruang yang dibutuhkan	Sifat
1	Pengunjung (Menginap)	Menginap	Hotel dan <i>Cottage</i>	Privat
		Berjalan-jalan	<i>Plaza Pathway</i>	Publik
		Berenang	Kolam Renang	Privat
		Makan, minum	Restoran	Publik
		<i>Massage, aroma terapi, sauna, fitness</i>	<i>Spa dan Fitness</i>	Privat
2	Tamu (Tidak Menginap)	Menunggu	<i>Lounge</i>	Privat
		Pertemuan	Ruang Pertemuan	Publik
3	Pengelola	Menerima Tamu	Lobi	Publik
		Mengurus Administrasi	Ruang Administrasi	Privat
		Mengurus Kebersihan	Ruang Janitor	Servis
		Pergantian Karyawan	Ruang Karyawan	Servis
		Mengurus Servis	Ruang Servis	Servis
		Menjaga Keamanan	Ruang Keamanan	Servis

3.3 Studi Preseden Proyek Sejenis

3.3.1 The Seminyak Beach Resort and Spa

The seminyak beach resort and spa merupakan salah satu wisata yang terkenal di Jalan Kayu Aya, Seminyak, Bali. Terletak di jalan yang ramai dilewati oleh turis karena di pusat perbelanjaan. *The seminyak bali beach resort and spa* ini memiliki suasana yang tenang dan nyaman di dalamnya dan memiliki akses langsung dengan pantai Seminyak. *The seminyak beach resort and spa* ini mewadahi akomodasi hotel, cottages, spa, chapel, meeting room, restoran dan beberapa fasilitas rekreasi.

Akomodasi pada *The Seminyak Beach Resort and Spa* memiliki lima tipe kamar yaitu *The Room Garden Wing* (30 rooms), *The Room Beach Wing* (38 rooms), *The Suite* (26 rooms), 11 Villa dan dua *Penthouse*. Pada tipe villa , terbagi menjadi tiga yaitu *The Villa 1 Bedroom Garden*, *The Villa 1 Bedroom Ocean* dan *The Villa 2 Bedroom Garden*. Masing-masing villa memiliki ukuran 190 m², dengan fasilitas kamar tidur, kolam renang pribadi, dan kamar mandi. Sedangkan pada villa yang memiliki dua kamar tidur, luas areanya adalah 318 m². *The Seminyak Beach Resort and Spa* dapat menampung sebanyak 50 orang.



The Seminyak Beach Resort and Spa
Sumber: <http://www.theseminyak.com/>

Gambar
3.5
Suasana

Suasana Kolam Renang
dari tampak samping

3.3.2 Kampung Sumber Alam Ciplanas Garut

Kampung Sumber Alam , merupakan salah satu akomodasi wisata yang terkenal di daerah wisata pemandian air panas, Ciplanas, Garut. Lokasinya dapat dicapai dengan waktu 3 jam dari Jakarta dan dua jam dari Bandung. Pemandangan disekitar Kampung Sumber Alam ini dikelilingi oleh gunung, salah satunya adalah Gunung yang menjadi sumber air panas alami.





Pada Kampung Sumber Alam memiliki sembilan jenis *cottage*, yaitu Babakan Siluhur (2 *cottages*), *Deluxe Suite* (2 *cottages*), *Suite Couple* (4 *cottages*), *Suite Room* , *Suite Arileu* (2 *cottages*), *Junior Suite*, *Bungalow* (20 *cottages*), *Pondok Kelapa* (4*cottages*) dan *Villa Kawung* (9 *cottages*). Perbedaan

fasilitas yang ada pada Babakan Siluhur memiliki kapasitas untuk 12 orang, dilengkapi dengan fasilitas *private aqua medic pool* dan *pavilion*. Sementara kamar lainnya memiliki kapasitas standar dan variatif.



Suasana Kampung Sumber Alam
Cipanas, Garut



Suasana Kampung Sumber Alam
Cipanas, Garut



Suasana Kampung Sumber Alam
Cipanas, Garut



Suasana Kolam Renang
Outdoor di Kampung Sumber Alam
Cipanas, Garut



Suasana Hotel di Kampung Sumber
Alam Cipanas Garut

Suasana luar kamar/teras di Kampung
Sumber Alam Cipanas Garut

Gambar 3.6 Suasana pada Kampung Sumber Alam
Sumber: www.resort-kampungsumberalam.com

Fasilitas lainnya yang terdapat di Kampung Sumber Alam, Cipanas yaitu kolam renang air panas, taman bermain anak, trek untuk berekreasi, *area outbond*, restoran, *meeting room* dan *back of the house*. Pada fasilitas restoran, Kampung Sumber Alam memiliki empat jenis restoran dengan spesialisasi tertentu. Restoran *indoor* Ligarwangi, Restoran Tanjung Balebat yang sering dipakai untuk pertemuan dalam skala besar, dengan pemandangan Gunung Guntur langsung pada sisi bangunannya. *Saung* emok Sunyayuri, *Lesehan diatas balong*. Warung Kopi Sipatuhunan, dengan tema *baheula*, pengunjung dapat menikmati kopi tubruk hitam, bandrek dan minuman tradisional lainnya sambil berendam air panas. Fasilitas *meeting room* pada Kampung Sumber Alam dapat menampung 12 sampai dengan 800 orang.

Material yang digunakan pada Kampung Sumber Alam yaitu material lokal Sunda seperti ijuk, anyaman bambu yang digunakan sebagai penutup dinding dan batuan alam yang digunakan sebagai pondasi. Konsep menggunakan Arsitektur Sunda dengan menggunakan atap *julang ngapak* pada setiap bangunannya, dan menggunakan sistem bangunan panggung. Konsep yang digunakan adalah “kampung”, massa bangunannya diletakan menyebar sehingga meyerupai suasana kampung. Suasana yang khas dari hotel *resort* Kampung Sumber Alam ini adalah menggunakan material lokal seperti ijuk, kayu, dan batuan alam. Elemen air banyak digunakan didalam resort, untuk menciptakan suasana yang lebih lembab. Konsep bangunan yang digunakan adalah bangunan panggung, sistem bangunan yang digunakan dalam bangunan material Sunda dengan menggunakan atap *julang ngapak*.

3.3.3 Alila Uluwatu

Alila Uluwatu *Eco-Resort*, sebuah fasilitas penginapan berupa villa dengan luas lahan 14,4 Ha. Lokasi resort ini berada di Uluwatu, Bali, salah satu tujuan wisata yang terkenal di Bali. WOHA, sang arsitek *resort* yang dapat merespon tapak dengan baik tanpa menghancurkan atau menghilangkan kondisi fisik lahan. Lokasi proyek yang terletak di puncak tebing Uluwatu Bali. Lokasi ini dapat ditempuh dengan 30 menit dari bandara Ngurah Rai dan 15 menit dari Jimbaran.

Keunikan dari Alila Uluwatu *Eco Resort* ini adalah penggunaan material dalam desain bangunan. Arsitek menggunakan material bekas atau daur ulang dalam membuat ornamen-

ornamen pada bangunan. Alila Uluwatu *Eco Resort* memiliki 84 villa yang memberikan suasana yang privat, nyaman dan memberikan view maksimal. Arsitek menyatukan ruang dalam dan runag luar dengan membuat ruang transparan, memberikan elemen kaca sebagai pembatas ruang, sehingga ruang publik dan privat menjadi satu. Penggunaan elemen kayu bekas yang diperoleh bekas rel kereta api digunakan pada pembuatan ornamen pada tampak bangunan dan beberapa furnitur. Pemilihan material memperhatikan batasan tertentu untuk mengurangi *carbon-footprint*. Pada Alila Uluwatu, konsep yang dipakai pada perancangan ini adalah berkelanjutan , dimana sistem yang digunakan mengacu pada prinsip berkelanjutan yaitu menggunakan sistem *water recycling*, *renewable energy* dan *passive solar design* Dalam rancangan Alila Uluwatu menggunakan material kayu bekas yang berasal dari penduduk sekitar dan lahan. Bentuk respon pada tapak ditunjukan dengan orientasi, villa diarahkan menuju pantai, karena lokasi proyek berada di tebing, bentuk desain bangunan adalah bangunan modern.



Tampak Depan Alila Uluwatu



Suasana ornamen material bekas



Suasana villa dari tampak depan



N
perp



Su
asana

ruang keluarga Alila

Detail material bekas yang dipakai



Master plan Alila Uluwatu



Suasana ruang santai Alila
Uluwatu

Suasana ruang santai yang menghadap
ke arah kolam renang

Gambar 3.7 Suasana Alila Uluwatu Resort

Sumber: <https://www.alilahotels.com/uluwatu>