

BAB V

ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1 Analisis Nonfisik

5.1.1 Analisis Fungsi dan Kegiatan

a. Jenis Kegiatan

- Kelompok tamu menginap (*room*)

Kelompok tamu menginap (*room*) disini dibagi menjadi kelas-kelas menginap untuk villa dibagi menjadi 3 tipe villa yaitu villa tipe standar, tipe suite, tipe deluxe suite. Untuk kamar hotel memakai standar hotel bintang 4 yaitu mempunyai minimum 50 kamar standar dengan luasan 24m²/kamar , mempunyai minimum 3 kamar suite, dengan luasan minimum 48m²/kamar . tinggi minimum 2,6 m tiap lantai

- Kelompok yang menerima tamu (*Front of the house – FOH*)

Kelompok yang menerima tamu (*front of the house*) yaitu bangunan yang fungsinya untuk menerima tamu, check in/check out, membayar, titipan barang, komplain kehilangan barang. Untuk *front of the house* ini yang akan difungsikan yaitu pada bangunan administrasi di bangunan administrasi ini semua kegiatan check in/check out untuk menginap, menerima tamu , ruangan-ruangan administrasi,fasilitas publik tersedia di bangunan administrasi

- Kelompok yang melayani tamu (*Back of the house*)

Kelompok yang melayani tamu (*Back of the house*) ini adalah bagian dari bangunan service/ pengelola dimana bangunan *back of the house* ini berfungsi untuk melayani tamu-tamu yang menginap seperti; laundry,

- Kelompok yang mengelola hotel (*management office*)

- Kelompok fungsi-fungsi penunjang (*function room*)

Kelompok fungsi-fungsi penunjang (*function room*) yaitu kelompok bangunan yang berfungsi sebagai penunjang di suatu kawasan tersebut yang dipakai untuk bangunan kelompok fungsi penunjang yaitu bangunan meeting room (bangunan pertemuan) karena selain untuk menunjang/pendukung kawasan tersebut untuk menambah perekonomian dari hotel resort tersebut,

- Kelompok yang melayani (*service*)

Kelompok yang melayani (*service*) disini adalah kelompok yang tujuannya untuk melayani pengunjung hotel tersebut

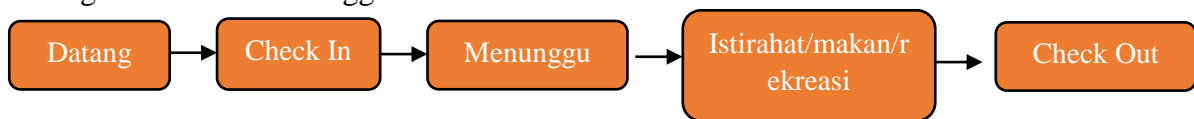
b. Analisa Pelaku Kegiatan

- Pengunjung

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

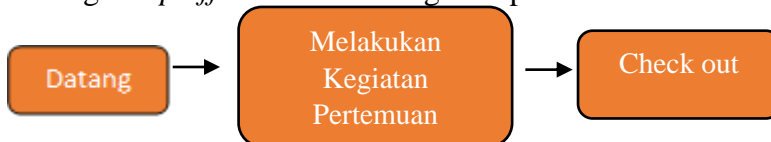
- Pengunjung Menginap

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



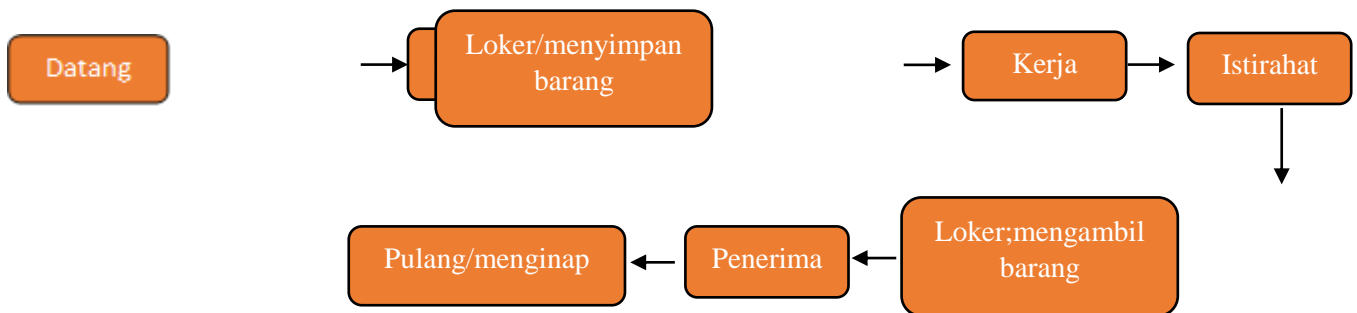
- Pengunjung tidak menginap

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



- Pengelola

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



Analisa Ruang

- Ruang Utama , terdiri dari :

1. Tipe villa standar ukuran $9\text{m}^2 \times 8,5 \text{ m}^2 = 72,5\text{m}^2$
2. Tipe Villa deluxe ukuran $15\text{m}^2 \times 12\text{m}^2 = 180\text{m}^2$
3. Tipe Villa Suite ukuran $18\text{m}^2 \times 12\text{m}^2 = 216\text{m}^2$

- Ruang Penunjang

1. Ruang meeting room (ruang pertemuan)
2. Ruang Bermain Anak
3. Mesjid
4. Ruang Pelayanan
5. Ruang Pengelola
6. Ruang Keamanan
7. Parkir
8. Ruang Panel
9. Ruang Genset
10. Ruang Traffo
11. Janitor

- Sifat Kegiatan

Kebutuhan ruang dalam suatu kawasan hotel resort dibagi menjadi beberapa kelompok yaitu:

a) Zona Publik

Zona ini merupakan wadah dari aktivitas umum yang digunakan sebagai ruang interaksi antara anggota keluarga dengan tamu atau orang luar yang diundang masuk kerumah. Pada umumnya zona publik ini mempunyai akses ke pintu utama dimana pencapaiannya mudah baik dari luar maupun dari dalam.

Untuk daerah zona publik yang saya aplikasikan ke site/lahan saya yaitu bangunan administrasi karena bangunan tersebut untuk mengundang tamu untuk masuk ke hotel resort, kemudian bangunan meeting room (bangunan pertemuan) selain bangunan tersebut sebagai penunjang bangunan termasuk zona publik,

b) Zona Semi Publik

Zona ini merupakan tempat sebagai wadah interaksi dengan seluruh anggota keluarga (penghuni rumah) dan kadang dengan orang luar terdekat (kerabat). Zona ini tidak begitu terbuka untuk tamu yang datang ke ruangan tersebut . ruangan ini bersifat setengah terbuka dan hanya anggota keluarga saja yang dapat memasukinya.

Untuk daerah zona semi publik yang saya aplikasikan ke site/lahan saya yaitu bangunan mesjid dan restoran karena bangunan tersebut difungsikan untuk tidak semua orang bisa masuk ke daerah tersebut . kemudian fasilitas rekreasi yaitu kolam renang, spa, lapangan, taman bermain anak .

c) Zona Privat

Zona yang biasanya hanya diakses dan digunakan oleh anggota keluarga (penghuni rumah). Zona Pribadi biasanya diletakkan pada titik terjauh dari bagian muka bangunan atau menjauhi dari daerah bising, polusi atau yang kurang nyaman seperti pingir jalan raya. Zona privat yang bersifat sangat penutup dimana tidak sembarang orang boleh mengakses atau menggunakannya tanpa ada izin dari pemiliknya. Penempatan zona privat di lokasi yang bersifat tertutup dan sulit diakses. Yang perlu diperhatikan dalam perencanaan zona pribadi adalah:

1. didesain senyaman mungkin
2. mempunyai bukaan langsung ke ruang terbuka, seperti taman belakang atau samping.

Untuk daerah zona privat ini yang saya aplikasikan ke site/lahan saya yaitu bangunan villa dan kamar hotel

d) Zona Semi Privat

Zona ini ini tingkat privasinya masih tinggi namun orang lain/tamu dengan kepentingan tertentu dapat masuk ke area ini.

e) Zona Servis

Zona servis ini berfungsi melayani seluruh zona yang ada di dalam rumah, biasanya berbentuk garis lurus memanjang dari depan ke belakang rumah atau memutar di sekitar rumah kita. ang bersifat umum namun sengaja difungsikan untuk kegiatan penunjang. seperti halnya zona publik, zona servis juga diusahakan didesain pada tempat yang mudah diakses.

Zona servis ini berarti zona pelayanan yang berarti zona ini hanya digunakan untuk pelayanan atau bahkan hanya ditempati oleh orang yang melayani kebutuhan-kebutuhan pemilik bangunan tersebut. Oleh karena itu daerah ini merupakan bagian terpenting dari suatu bangunan karena menentukan beroperasinya bangunan tersebut dengan baik atau tidak.

Untuk daerah zona servis ini yang saya aplikasikan ke site/lahan saya yaitu bangunan pengelola yang berfungsi untuk melayani di kawasan hotel tersebut, dan diletakkan dekat dengan jalan agar mudah diakses untuk keluar masuknya pengelola.

Syarat Kegiatan

Tabel 5.1 Syarat Kegiatan

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

Pemilihan Tapak

Tabel 5.2 Pemilihan Tapak

Lokasi	Pencapaian	Arus Kendaraan	Bangunan di Sekitar Lokasi	Nilai
Lokasi 1 Pantai Tanjung Lesung, Kabupaten Pandeglang, Banten	Lokasi yang strategis karena berada di lokasi kawasan ekonomi khusus (KEK) yaitu berada di komplek KEK dilalui kendaraan umum ++++/4	Tidak terlalu padat +++/3	Terdapat tanjung lesung beach club, terdapat bangunan hotel resort lainnya +++/3	10
Lokasi 2	Pantai Cipatujah Lokasi strategis	Tidak terlalu padat	Terdapat bangunan resort lainnya tetapi hanya sedikit	8
Lokasi 3	Pantai Sayang Heulang Lokasi strategis ++	Tidak terlalu padat +++	Terdapat pondok-pondok penginapan ++	7

5.1.2 Analisis Fisik

Analisis Fisik

a) Analisis Tapak

1) Dimensi dan Ukuran Tapak

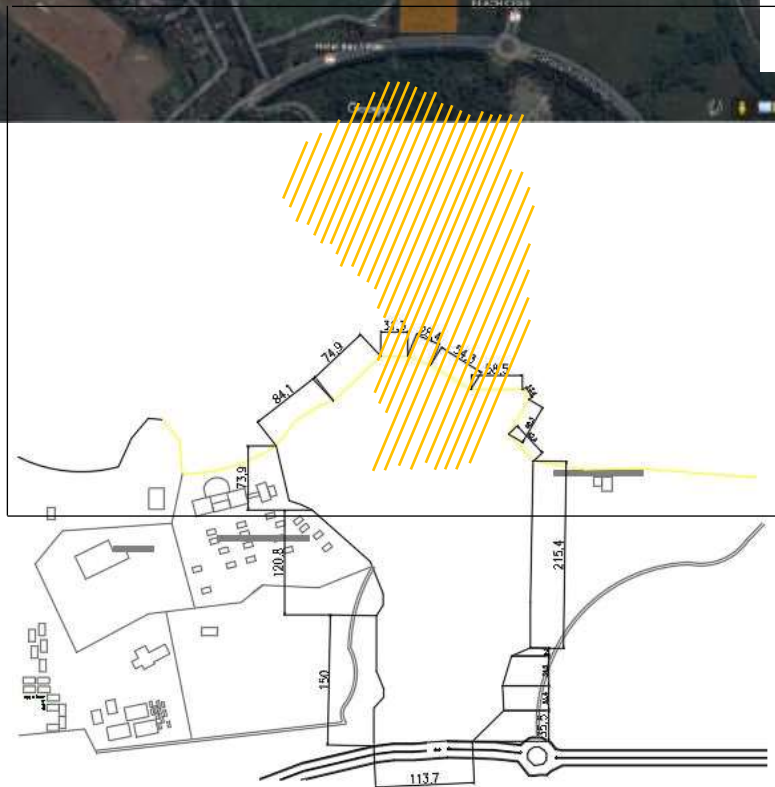




Gambar
Sumber:
Penyusun,



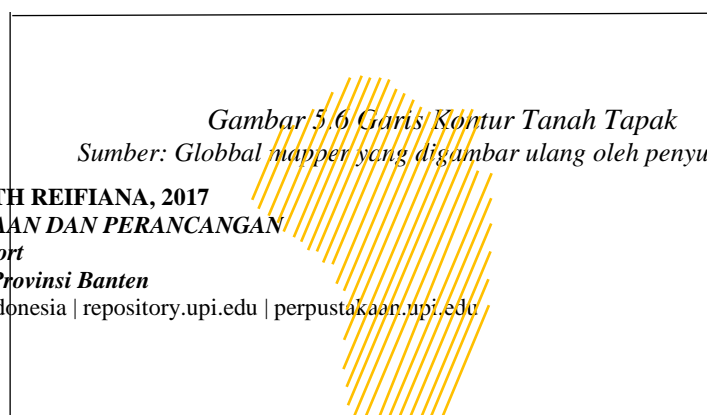
5.4 Bentuk Tapak
Dokumentasi
2017



Gambar 5.5
Sumber:
Penyusun,

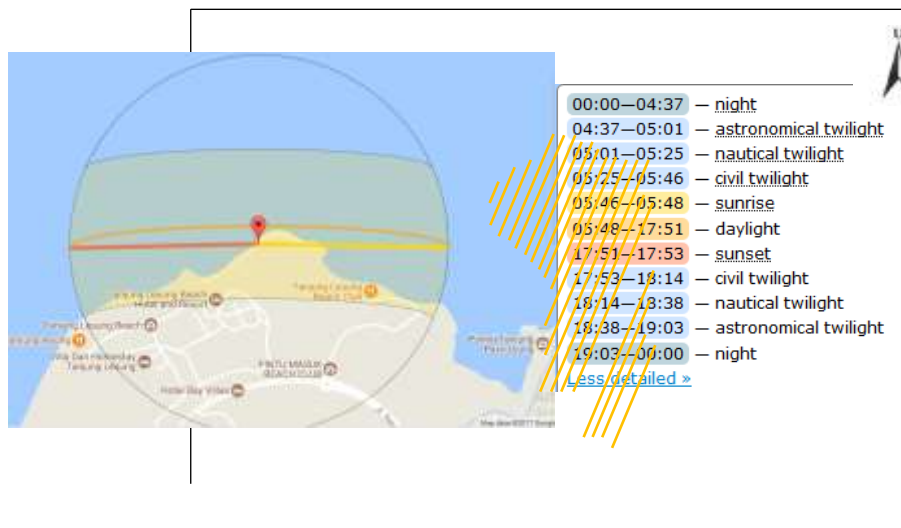
Dimensi Tapak
Dokumentasi
2017

2. Garis Kontur Tanah



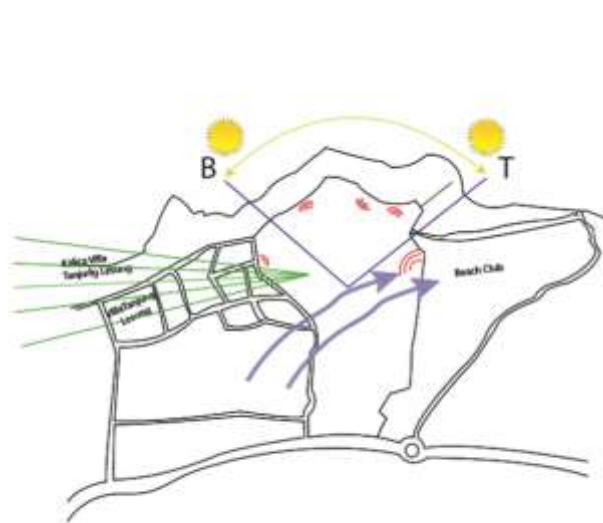
Gambar 5.6 Garis Kontur Tanah Tapak
Sumber: Global mapper yang digambar ulang oleh penyusun, 2017

3. Arah Dan garis Edar Matahari



Gambar 5.7 Arah dan garis Edar matahari
Sumber: Dokumentasi Penyusun, 2017

Keterangan :
Matahari terbit dari timur ke barat
Kebisingan :
kebisingan sedang, club yang untuk bersantai, camping ground, water spot, bodur playground),
Tingkat kebisingan dari kalicca villa resort yang merupakan penginapan.



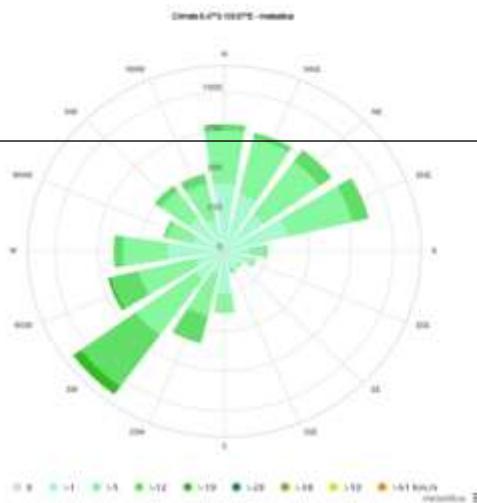
arah
Tingkat berasal dari beach merupakan tempat rekreasi berupa diving range, garden (children restoran rendah, berasal

Gambar 5.8 Arah Matahari Tanjung Lesung Beach
 Sumber: <http://suncalc.net>

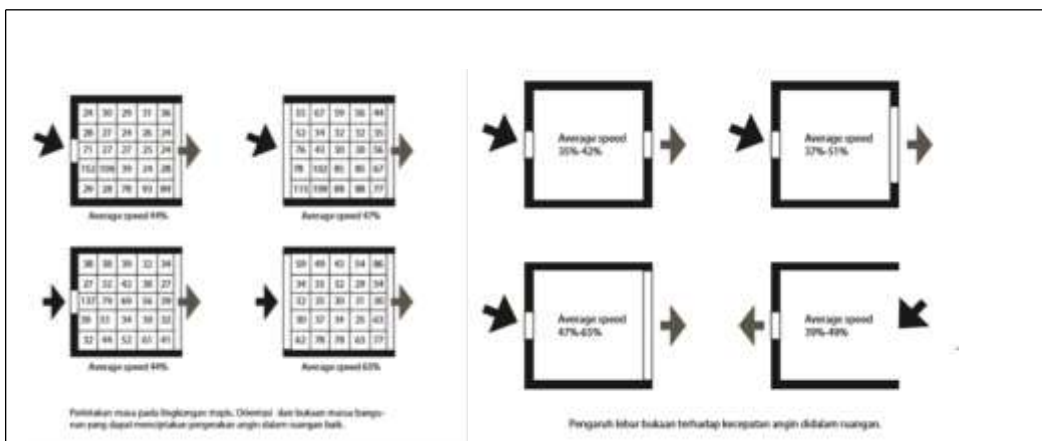
4. Arah Angin



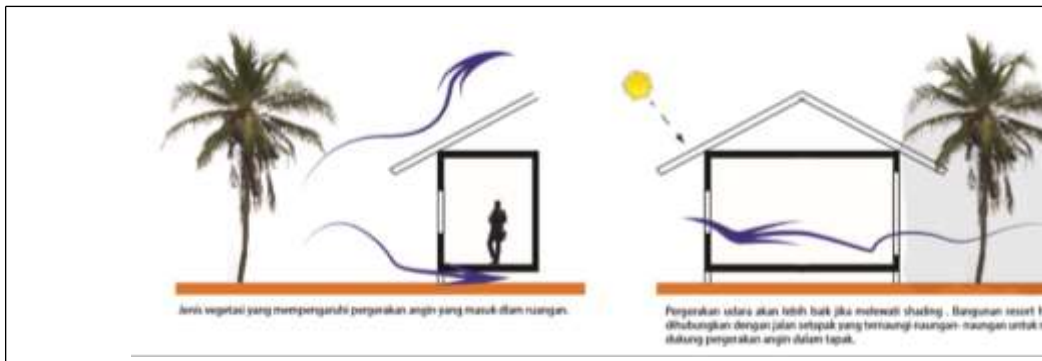
Gambar 5.9
 Beach
 Sumber:



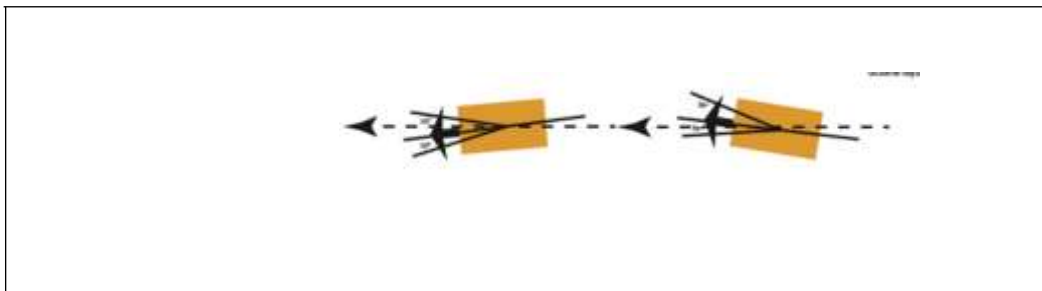
Arah Angin Tanjung Lesung
meteoblue.com



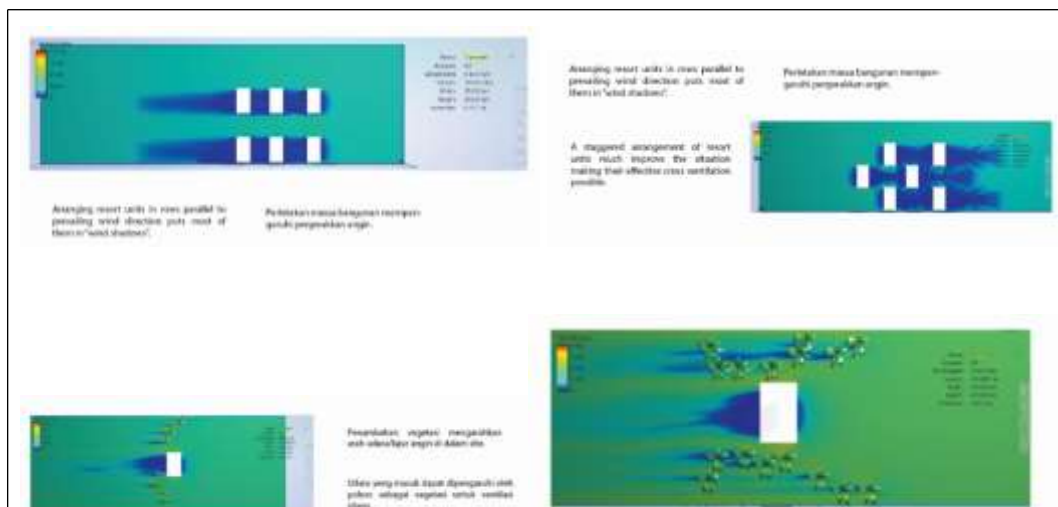
Gambar 5.10 Pengaruh bukaan terhadap kecepatan angin
 Sumber: *Eco Resort Planning and Design for The Tropics*

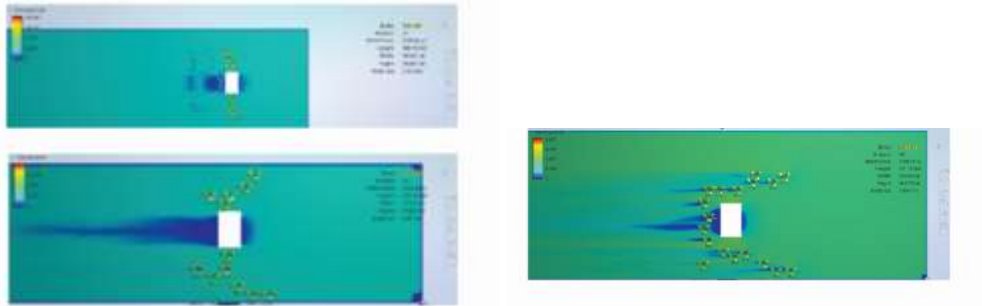


Gambar 5.11 Jenis vegetasi terhadap kecepatan angin
 Sumber: *Eco Resort Planning and Design for The Tropics* dibuat ulang oleh penyusun



Gambar 5.12 Pengaruh peletakan fasad
 Sumber: *Eco Resort Planning and Design for The Tropics* dibuat ulang oleh penyusun





Gambar 5.13 Analisa jenis vegetasi mempengaruhi bukaan menggunakan flow design
 Sumber: Dokumentasi penyusun dibuat di aplikasi Flow Design

5.1.3 Pencapaian dan Sirkulasi

Akses menuju ke lokasi tapak :

1. Jakarta – Tol Merak keluar Serang Timur – Labuan – Tanjung Lesung – ditempuh dalam waktu kurang lebih 6-7 jam
2. Jakarta – Tol Merak keluar Cilegon Timur – Anyer Carita – Labuan – Tanjung Lesung ditempuh dalam waktu kurang lebih 6-7 jam



Gambar 5.14 Jarak Tempuh menuju Tanjung Lesung
 Sumber: KEK Tanjung Lesung



Gambar 5.15 Potensi di Sekitar Lokasi
 Sumber: KEK Tanjung Lesung

5.1.3 Sistem Tata Letak Bangunan

Arah tata letak bangunan berdasarkan orientasi matahari yaitu arah Timur – Barat terutama untuk villa dikarenakan untuk mendapat cahaya matahari langsung.

5.2 Analisa Perancangan

5.2.1 Kebutuhan Luas Ruang

Tabel 5.2 Kebutuhan Luas Ruang

No.	Nama Ruang	Kapasitas	Luas	Jumlah	Luas Total
Administrasi					
1	Receptionist		100 m ²	1	100m ²
2	Lobby Lounge		100 m ²	1	100m ²
3	Front Desk and Information Center		50m ²	1	50m ²
4	Toilets		32m ²	2	64m ²
5	Retail Shop		128	1	128m ²
Administration Office					
1	Front Office				
2	Assistan Manager		16m ²	1	16 m ²
3	Manager		16m ²	1	16m ²
4	Reservation Manager		16m ²	1	16m ²
5	Accounting		16m ²	1	16m ²
6	Telephone operators		16m ²	1	16m ²
7	Secretary		16m ²	1	16m ²
8.	Ruang Rapat		64m ²	1	64m ²
Meeting Room					

1	<i>Ballroom</i>		256 m2	1	256 m2
2	<i>Meeting Room 1</i>		32 m2	1	32m2
3	<i>Meeting Room 2</i>		80m2	1	80m2
4	<i>VIP Room</i>	10 orang	32m2	2	64m2
4	Toilet Pria		18 m2	1	18 m2
5	Toilet Wanita		24m2	1	24m2
5	<i>Pantry</i>		15m2	1	15m2
6	Gudang		48m2	1	48m2
7	<i>Loading Dock</i>		30 m2	1	30 m2
	<i>Jumlah</i>				1.169m2

No.	Nama Ruang	Kapasitas	Luas	Jumlah	Luas Total
<i>Back Of the House (BOH)</i>					
<i>R. Housekeeping</i>					
1.	<i>Hotel laundry include Manager Office</i>				16m2
3	<i>Guest and uniform laundry</i>				
4	Gudang Lansekap		32m2	1	32m2
5	Gudang Penyimpanan makanan		60 m2	1	60m2
6	Gudang Elektrikal		16 m2	1	16m2
7.	Gudang Mekanikal		16 m 2	1	16m2
8.	Ruang Kontrol		16 m2	1	16m2
9.	Kantor Keamanan		19,2 m2	1	19,2m2
10.	Ruang Sampah		32m2	1	32m2
11.	Loker Wanita		32m2	1	32m2
12.	Loker Pria		32m2	1	32m2
13.	Kantin		64m2	1	64m2
14	Ruang <i>Laundry</i>		48m2	1	48m2
15.	Ruang Linen		32m2	1	32m2
16.	Ruang Peralatan		16m2	1	16m2
17.	Ruang <i>Lost&Found</i>		16 m2	1	16m2
<i>Restoran</i>					
1	Dapur		252m2	1	252m2
2	Restoran <i>Indoor</i>		513m2	1	513m2
3	Restora <i>Outdoor</i>		225m2	1	225m2
4	Toilet wanita		12m2	2	24m2
5	Toilet pria		12 m2	2	24m2
<i>Masjid</i>					
1	Ruang ibadah	150 orang	300m2	1	300 m2
2	Ruang imam		12m2	1	12m2
3	Tempat wudhu		10 m2	1	10 m2
4	Toilet wanita		20 m2	1	20 m2
5	Toilet pria		20 m2	1	20m2
	<i>Jumlah</i>				1.815m2
No.	Nama Ruang	Kapasitas	Luas	Jumlah	Luas Total
<i>Private (Penginapan)</i>					
Villa A Suite kapasitas (4 orang)					

1.	Kamar Tidur Utama	2 orang	3x3m ²	1	9m ²
2.	Toilet	2 orang	4x2m ²	1	8m ²
3.	Ruang Ganti Baju	1 orang	2x1	1	2 m ²
3.	Ruang keluarga	4 orang	3x3	1	9m ²
4.	Dapur/ <i>Pantry</i>	4-6 orang	3x3m ²	1	9m ²
5.	Kolam Renang	-	5x3 m ²	1	15 m ²
	Jumlah				43 m ² x 8 = 344 m ²
Villa B Suite kapasitas (6 orang)					
1.	Kamar Tidur Utama (1)	2 orang			
2.	Toilet	2 orang	1,5x2m ²	1	3m ²
3.	Bathub	1 orang	3x1,5m ²	1	4,5 m ²
3.	Ruang keluarga	5 orang	7,5 x 3	1	22,5m ²
4.	Dapur/ <i>Pantry</i>	6 orang	4,5x3	1	13,5 m ²
5.	Kolam Renang	-		1	
6.	Kamar Tidur 2		3x4,5 m ²	1	13,5 m ²
7.	Toilet		3x3m ²	1	9m ²
8.	Ruang Ganti Baju		1,5x1,5m	1	3m ²
	Jumlah				69 m ² x 8 = 552 m ²
Villa C Deluxe Suite kapasitas (8 orang)					
1.	Ruang Tidur 1 (Utama)	2 – 6 orang	10m x 3m = 30 m ²	1	30 m ²
2.	Toilet	2 orang			
3.	Ruang keluarga	8 – 12 orang	9mx6m	1	54m ²
4.	Dapur/ <i>Pantry</i>	6 orang	6mx2m	1	12m
5.	Kolam Renang	-	6mx3m	1	18m ²
6.	Gazebo / Ruang Santai di Kolam Renang	4-6 orang	2mx2m	1	4m ²
7.	Ruang Tidur 2	2-4 orang	3m2x 9m ²	1	27m ²
8.	Toilet/kamar mandi	2- 3 orang	3mx3m	1	9m ²
9.	Ruang Tidur 3	2-6 orang	6mx4m	1	24m ²
10.	Kamar mandi/wc		1,5mx1,7m	1	
11.	Bathub	2 orang	3mx1,5 m	1	4,5m ²
12.	Tempat Ruang ganti baju	2 orang	2,3x1,5	1	3,45m ²
	Jumlah				160 m ² x 8 = 1.280 m ²
	Luas Total				4.816 m ²

MICHELLA ELIZABETH REIFIANA, 2017
LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
Tanjung Lesung Eco Resort
Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu