

BAB 3. ANALISI DAN PEMROGRAMAN ARSITEKTUR

3.1 Analisis dan Program Fungsi Bangunan

3.1.1 Analisis Karakteristik Pengguna *Resort* Pantai

Secara umum pengguna yang menggunakan *resort* adalah :

A. Pengunjung

1. Pengunjung Menginap (domestik dan mancanegara) : pengunjung menginap minimal menyewa sebuah ruangan untuk bermalam maupun singgah sementara didalam *resort* ini. Pengunjung yang menginap dapat memanfaatkan semua fasilitas yang disediakan oleh pengelola seperti pantai serta kegiatan pantai, kolam renang, tempat kebugaran, restoran, tempat untuk berkumpul dan fasilitas pendukung lainnya.
2. Pengunjung Tidak Menginap : pengunjung yang datang hanya untuk menikmati fasilitas yang disediakan oleh *resort* seperti pantai serta kegiatan pantainya, restoran maupun tempat untuk berkumpul, tetapi pengunjung tidak menyewa kamar untuk menginap.

B. Pengelola, Karyawan dan Staf *Resort*

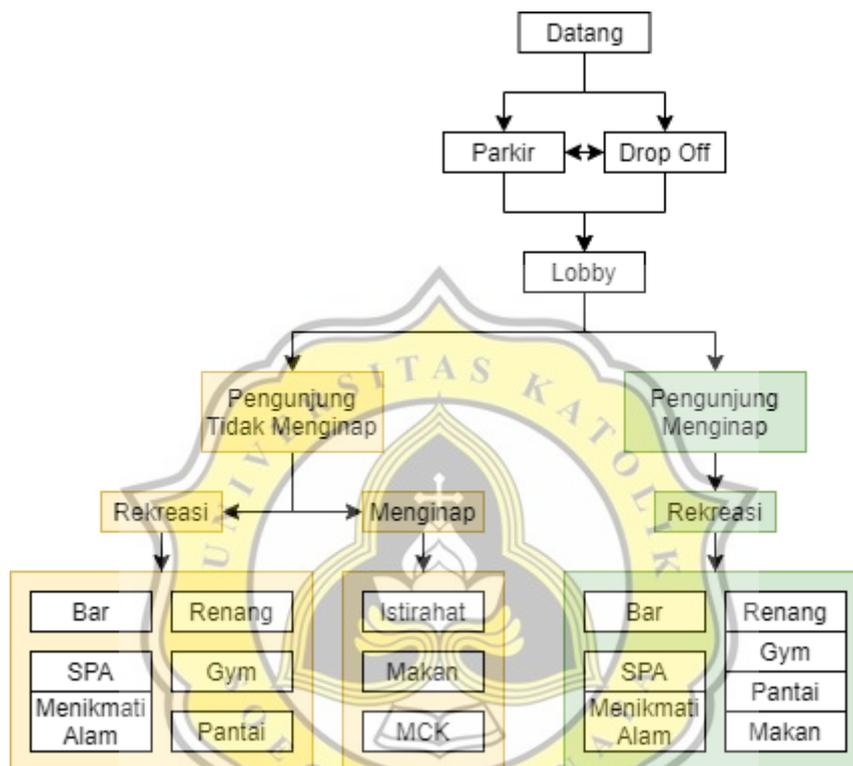
1. Pemilik *Resort* : Pemilik merupakan pemilik modal yang biasanya tidak selalu berada di lokasi *resort*. Pemilik datang hanya untuk berkunjung ataupun memeriksa keadaan *resort* yang dimilikinya.
2. General Manager dan Wakil General Manager : GM dan wakilnya merupakan pengelola yang diberi kepercayaan oleh sang pemilik untuk mengoperasikan *resort*. Gm dan wakilnya akan sering berada di lokasi untuk mengawasi seluruh kegiatan yang dilakukan oleh pekerja dan pengguna *resort*. Gm juga bertugas sebagai pengontrol dan merencanakan kebijakan untuk kemajuan *resort*.
3. Sekertaris : Sekertaris memiliki tugas untuk pencatatan kegiatan serta janji yang dimiliki oleh GM atau wakil GM. Sekertaris juga memiliki tanggung jawab untuk membantu kelangsungan pengelola *resort*.
4. Manager : Manager bertugas untuk tugas pada bidangnya dalam pengoperasian *resort* dan bertanggung jawab menjalankan kebijakan yang telah ada agar kegiatan yang sedang dilakukan.

5. Staf Administrasi : Staf yang bertanggungjawab untuk menyusun laporan kegiatan dan keuangan dalam semua kegiatan.
6. Staf *Marketing* : Staf yang bertanggung jawab untuk memasarkan atau mempromosikan layanan yang disediakan oleh *resort* ini baik bertemu klien maupun secara online.
7. Staf *accounting* : staf yang mengatur dan menganalisis keluar dan masuk keuangan.
8. Resepsionis : Resepsionis merupakan staf yang memberikan informasi dan melayani pemesanan dan pembayaran kamar yang dilakukan oleh pengunjung baik melalui telepon maupun secara langsung. Resepsionis juga harus memastikan bahwa seluruh pengunjung telah terlayani dengan baik dan benar.
9. Staf Dapur : staf yang memastikan ketersediaan makanan pada saat makan pagi maupun pada saat ada pengunjung yang memesan.
10. Staf Kamar (roomboy) : staf yang bertugas untuk mempersiapkan kamar atau membantu pengunjung untuk mengarahkan ke kamar yang dipesan oleh pengunjung.
11. Staf Laundry : staf yang memiliki tugas untuk mencuci seperti seprai dan handuk yang telah selesai digunakan oleh pengunjung. Staf ini juga dapat menerima pesanan khusus untuk mencuci pakaian pengunjung bila diperlukan.
12. Staf Keamanan : staf yang bertugas untuk mengawasi keamanan baik di dalam maupun di luar bangunan dan sekitar lokasi dengan mendapat bantuan dari kamera pengawas yang dapat berjalan selama 24 jam.
13. Staf Kebersihan : staf yang memiliki tugas untuk menjaga kebersihan didalam maupun di luar bangunan, di dalam maupun di luar tapak yang digunakan *resort*.
14. Staf MEP : staf yang memonitor dan menjaga pendistribusian atau fasilitas *mechanical electrical* dan *plumbing* agar tidak terjadi kesalahan.
15. Staf Taman : staf yang memiliki tugas untuk merawat dan menjaga taman – taman yang ada pada *resort*.

3.1.2 Analisis Kegiatan Pengguna *Resort*

Pengunjung

Kegiatan yang dilakukan pengunjung dibedakan menjadi 2 yaitu pengunjung yang menginap dan pengunjung yang tidak menginap *resort*. Pengunjung yang menginap akan berada di dalam lokasi mulai dari pukul 14.00 hingga pukul 12.00 dikemudian hari atau satu hari. Pengunjung yang menginap juga dapat menginap lebih dari satu hari. Untuk pengunjung yang tidak menginap, pengunjung tetap dapat memasuki area *resort* kecuali kamar yang disewakan.

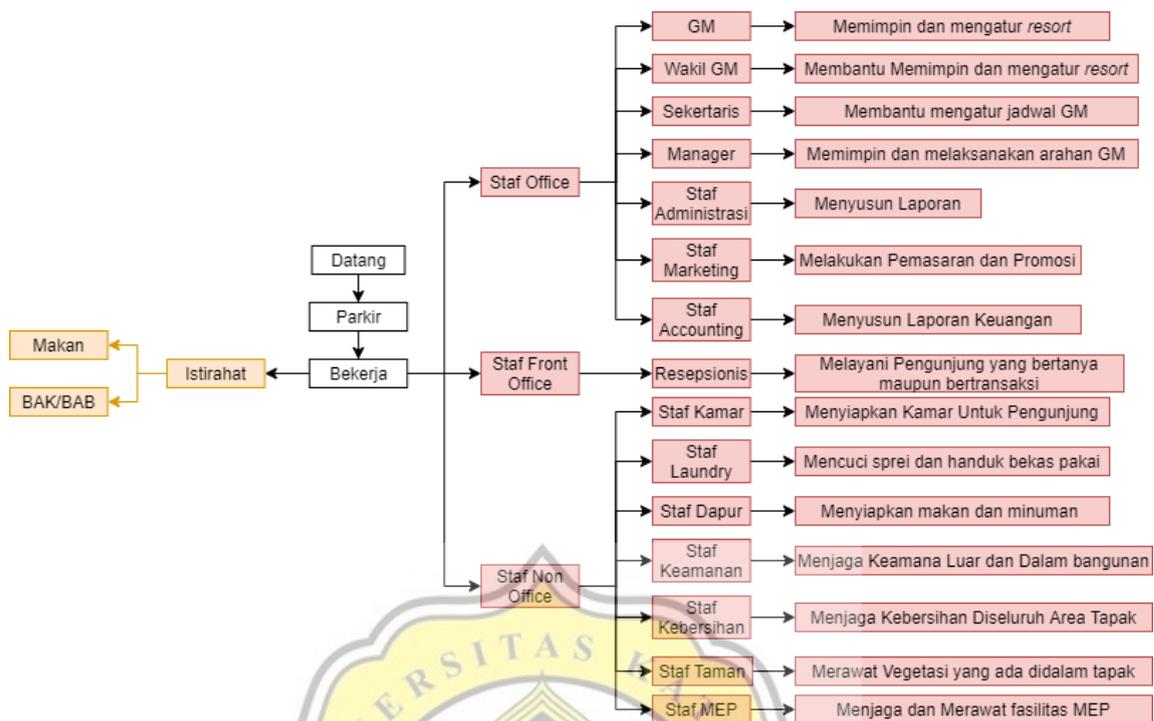


Gambar 16 Pola Aktivitas Pengunjung

Sumber : Analisis Pribadi

Pengelola, Karyawan dan Staf *Resort*

Kegiatan yang dilakukan dapat dibedakan menjadi tiga bagian yang berdasarkan lingkup pekerjaannya. Mulai dari bagian yang berorientasi pekerjaan administrative, pekerjaan yang secara langsung berhadapan dengan pengunjung dan staf yang tidak berkaitan dengan administrative dan memiliki tugas untuk memastikan fasilitas pada *resort* berfungsi dengan baik.



Gambar 17 Pola Aktivitas Pengelola, Staf dan Karyawan

Sumber : Analisis Pribadi

3.1.3 Analisis Kebutuhan Ruang

Tabel 11 Analisis Kebutuhan Ruang

Pelaku	Kegiatan		Kebutuhan Ruang	
Pengunjung Menginap	Masuk	Memarkirkan kendaraan	Area Parkir	
		Menurunkan penumpang	Drop Off	
		Menurunkan barang		
		Menanyakan informasi	Lobby	Resepsionis
		Memesan kamar		Resepsionis
		Mengurus pembayaran		Resepsionis

		Menunggu antrian		Ruang Tunggu
		BAK/BAB		Toilet
	Menyewa Kamar	Tidur	Penginapan	Kamar Penginapan
		Istirahat		
		Makan dan minum		
		Menonton TV		
		Menikmati Pemandangan		
		MCK		Kamar Mandi
	Makan dan Minum	Makan Pagi	Restoran	Tempat Makan
		Makan Siang		
		Makan Malam		
		Makan snack dan minum minuman		Bar
	Berenang	Berenang di kolam renang	Area Kolam Renang	Kolam Renang
		Bermain di pantai		Pantai
		Bilas setelah renang		Toilet
		Mengganti pakaian		Ruang Ganti
	SPA	Pijat Refleksi		Ruang SPA
		Pijat Seluruh Badan		
		Berendam		

	Berolahraga	Olahraga <i>Indoor</i>	Gym	Ruang Gym
		Mengganti pakaian		Ruang Ganti
	Berolahraga luar ruangan	Berlari		<i>Joggong track</i>
		Tennis		<i>Tennis Court</i>
		Volly Pantai		Lapangan Volly
		Mengganti pakaian		Ruang Ganti
	Berkumpul	Rapat	Aula / Hall	Aula / Hall
		BAK/BAB		Toilet
		Persiapan		Ruang Antara
	Rekreasi	Bermain di pantai		Pantai
		Menikmati pemandangan		
Pengunjung tidak menginap	Masuk	Memarkirkan kendaraan	Area Parkir	
		Menurunkan penumpang	Drop Off	
		Menurunkan barang		
		Menanyakan informasi	Lobby	Resepsionis
		BAK / BAB		Toilet
	Makan dan Minum	Makan Pagi	Restoran	Tempat Makan
		Makan Siang		
		Makan Malam		

		Makan snack dan minum minuman		Bar
	Berenang	Berenang di kolam renang	Area Kolam Renang	Kolam Renang
		Bermain di pantai		Pantai
		Bilas setelah renang		Toilet
		Mengganti pakaian		Ruang Ganti
	SPA	Pijat Refleksi		Ruang SPA
		Pijat Seluruh Badan		
		Berendam		
	Berolahraga luar ruangan	Berlari		<i>Joggong track</i>
		Tennis		<i>Tennis Court</i>
		Volly Pantai		Lapangan Volly
		Mengganti pakaian		Ruang Ganti
	Berkumpul	Rapat	Aula / Hall	Aula / Hall
		BAK/BAB		Toilet
		Persiapan		Ruang Antara
	Rekreasi	Bermain di pantai		Pantai
		Menikmati pemandangan		

General Manager dan Wakil GM	Bekerja	Mengawasi dan memimpin pengoprasian <i>Resort</i>	Ruang Kerja	Ruang GM dan Wakail GM
Sekretaris		Membantu pekerjaan GM		R. Sekretaris
Manager		Mengatur keperluan yang dibutuhkan		R. Manager
Staf Administrasi		Menyusun semua laporan yang		R. Kerja
Staf Marketing		Melakukan kegiatan promosi dan pemasaran.		R. Kerja
Staf Accounting		Menganalisis dan membuat laporan keuangan		R. Kerja
	Istirahat	Bersantai, makan, minum, mengobrol	R. Istirahat	Pantry
		BAK / BAB	Toilet	Toilet
Resepsionis	Bekerja	Memberikan informasi kepada pengunjung	Lobby	Resepsionis
		Melayani pengunjung		

		yang akan dan telah memesan		
		Melayani transaksi pembayaran		
	Istirahat	BAK / BAB		Toilet
Staf Kamar (<i>roomboy</i>)	Bekerja	Menyiapkan Kamar		R. Tata Graha
		Membersihkan kamar setelah di gunakan		
Staf Laundry		Mencuci seprai dan handuk yang telah digunakan		R. Laundry
		Mencuci pakaian atau hal lain yang dipesan khusus oleh pengunjung		
Staf Dapur		Menyiapkan Makan dan minuman		Dapur
		Memasak makanan		
		Mencuci piring dan gelas		
		Menyimpan bahan makanan dan minuman		Tempat Penyimpanan

		Melayani pemesanan makan dan minuman		Ruang Makan
Staf Keamanan		Menjaga keamanan didalam dan luar tapak	R. Keamanan	R. <i>Security</i>
		Memantau keamanan melalui kamera pengawas		R. CCTV
Staf Kebersihan		Memastikan dan membersihkan seluruh area		
		Menyiapkan dan menyimpan peralatan kebersihan		R. Peralatan Kebersihan
Staf MEP		Memantau dan memastikan MEP berfungsi dengan baik		
Staf Taman		Merawat seluruh tanaman dan vegetasi		
		Menyimpan Peralatan		R. Peralatan Taman

	Istirahat	Makan, minum dan istirahat		Ruang Staf
		BAB /BAK		Toilet
		Mengganti pakaian		Ruang Ganti dan <i>Locker</i>

Sumber : Analisis Pribadi

Tabel 12 Kebutuhan Ruang Utilitas

Utilitas	Fungsi	Kebutuhan Ruang
<i>Mechanical</i> dan <i>electrical</i>	Ruang kontrol pendistribusian listrik ke seluruh area <i>resort</i>	R. Panel Listrik
Plumbing	Ruang kontrol dan pendistribusian air bersih, air kotor dan limbah yang dibutuhkan dan dihasilkan	R. Pompa, Tandon Air, R. Pengolahan Limbah
Pengolahan Sampah	Tempat memilah dan mengolah sampah yang dihasilkan <i>resort</i>	

Sumber : Analisa Pribadi

3.1.4 Analisis Kapasitas Pengguna dan Pengelola Resort

Menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Jepara. Tingkat pengguna pengguna kamar hotel dan akomodasi menurut jenis hotel di Kabupaten Jepara memiliki data bahwa di awal tahun dan akhir tahun, peminat pengunjung hotel berbintang memiliki nilai yang cukup tinggi tetapi di tengah tahun seperti bulan juli pengguna hotel berkurang hingga 50 persen jika dibandingkan dengan bulan Desember yang tertinggi.

Tabel/ Table 8.1.4 Persentase Tingkat Penghunian Kamar Hotel dan Akomodasi Lainnya Menurut Jenis Hotel dan Bulan di Kabupaten Jepara, 2015
 Room Occupancy Rate of Hotels and Other Accommodations by Type of Accommodation and Month in Jepara Regency, 2015

Bulan/Bulan	Hotel Bintang/Star Hotel	Hotel Melati/Jasmine Hotel
No	(%)	(%)
Januari/January	42,30	52,15
Februari/February	42,22	57,25
Maret/March	51,22	58,82
April/April	53,22	47,68
Mai/May	59,86	54,71
Juni/June	42,33	54,84
Juli/July	32,27	61,06
Agustus/August	42,91	62,82
September/September	42,38	51,32
Oktober/October	48,59	70,55
November/November	51,47	61,61
Desember/December	74,40	70,92
Tahun 2015	49,80	58,17

Gambar 18 High dan Low Season Pengunjung Hotel Di Kabupaten Jepara
<https://jeparakab.bps.go.id/statictable/2017/03/03/523/tabel-table-8-1-4-persentase-tingkat-penghunian-kamar-hotel-dan-akomodasi-lainnya-menurut-jenis-hotel-dan-bulan-di-kabupaten-jepara-2015.html>

A. Kapasitas Pengunjung Menginap

Untuk mendapatkan jumlah pengunjung yang menginap, diperlukan jumlah kamar yang akan tersedia pada *resort* ini. Untuk menentukan jumlah kamar terdapat beberapa data yaitu pada kriteria yang diperlukan pada hotel dengan kelas bintang 4 serta beberapa preseden bangunan sejenis yang memiliki lokasi di Kabupaten Jepara.

Tabel 13 Klasifikasi Jumlah Kamar Menurut Bintang

Jenis Fasilitas	*	**	***	****	*****
Kamar Tidur	Min 15	Min 20	Min 30	Min 50	Min 100
Kamar Suite	-	1 kamar	2 kamar	3 kamar	4 kamar
Luas Kamar	18 - 20 m ²	18 - 24 m ²	18 - 26 m ²	18 - 28 m ²	18 - 28 m ²
Luas Suite	-	44 m ²	48 m ²	48 m ²	52 m ²

Sumber : Tabel 2 Klasifikasi Resort Berdasarkan Bintang

Untuk preseden yang digunakan untuk mempertimbangkan penentuan jumlah kamar pada *resort* ini menggunakan preseden dari *d'Season Hotel Premiere Jepara* dan *Sekuro Village Beach Resort*. Data yang didapatkan pada saat survey ke lokasi dan mencari data adalah *d'Season* memiliki total 60 kamar dengan 3 tipe kamar yaitu bisnis, *executive* dan *sute*. Untuk *Sekuro* memiliki total kamar 75 kamar dengan 3 tipe kamar yaitu studio, suite dan villa.

Dari table di atas menurut klasifikasi hotel berbintang, minimal kamar yang akan ada di *resort* ini adalah

Kapasitas Pengunjung Tidak Menginap

Asumsi jumlah pengunjung tidak menginap diasumsikan menggunakan pengunjung yang menggunakan fasilitas ruang yang disewakan yaitu ruang aula / serbaguna sebesar 300 orang. Untuk durasi saat berkunjung tetapi tidak menginap cukup fleksibel dan tetap dikenakan biaya jika menggunakan fasilitas tertentu.

Persentase menentukan tipe kamar sebagai berikut :

Tabel 14 Analisis Persentase Tipe Kamar *Resort*

No	Tipe Kamar	Minimal	Jumlah Kamar
1	Standart	50	50
2	Duluxe	-	10
3	Suite	3	8

Sumber : Analisis Pribadi

B. Jumlah Kapasitas Pengguna *Resort*

Tabel 15 Jumlah Kapasitas Pengguna *Resort*

Pengguna		Jumlah (orang)	Keterangan
Pengunjung	Pengunjung Menginap	136	±2 orang/kamar
	Pengunjung Tidak Menginap / Aula / Hall	300	
Pengelola, Karyawan dan Staf	General Manager	1	
	Wakil General Manager	1	
	Sekretaris	2	
	Manager	3	
	Staf Administrasi	2	
	Staf Marketing	1	
	Staf <i>Accounting</i>	1	
	Resepsionis	6	3x shift, @ 2 orang

	Staf Kamar (<i>roomboy</i>)	10	Asumsi 6 kamar / orang
	Staf Laundry	2	
	Staf Dapur	6	4 orang di dapur dan 2 orang di bar
	Staf Keamanan	6	4 keamanan dan 2 CCTV
	Staf Kebersihan	10	Setiap 1000 m ² 1 orang
	Staf Taman	5	
	Staf MEP	2	
Total	Pengunjung	436	
	Pengelola, Karyawan dan Staf	58	
Jumlah Pengguna <i>Resort</i>		494	

Sumber : Analisa Pribadi

3.1.5 Analisis Persyaratan Ruang Khusus

Kamar Menginap

Memiliki luasan minimal 24 m² atau 48m² untuk tipe kamar yang lebih mahal. Jumlah kamar minimal 50 kamar dengan memiliki kamar kelas suite minimal 3 kamar. Memiliki tinggi minimal 2.6 meter dan memiliki pengatur suhu ruangan di dalamnya. Memiliki fasilitas kamar mandi dalam dan terdapat fasilitas lain seperti Wifi, TV dan telepon. Kamar yang disewakan juga berada di spot yang memiliki pemandangan menarik sebagai nilai tambah dari setiap kamar.

Lobby

Lobby *resort* sebaiknya memiliki luasan minimal 100m². Memiliki toilet umum untuk memfasilitasi pengunjung yang baru datang dan pengguna sekitarnya. Lobby biasanya berada di depan sebagai ruang untuk menerima dan melayani tamu. Ruang ini akan cukup berpengaruh agar dapat membangun daya tarik pengunjung yang datang.

Restaurant

Restoran dapat menampung seluruh pengunjung yang menginap ditambah dengan pengunjung yang tidak menginap. Agar seluruh pengunjung dapat terakomodasi dengan baik. Restoran juga memiliki minimal 1 buah bar untuk memfasilitasi pengunjung.

Aula / Hall

Aula atau hall diperuntukan dapat menampung 300 orang. Aula juga harus memiliki akses keluar dan masuk tidak harus tergabung dengan lobby tapi memiliki beberapa akses keluar dan masuk. Aula juga dilengkapi dengan fasilitas penunjang seperti pendingin ruangan serta toilet untuk tamu yang menggunakan. Bentuk ruangan juga dapat digunakan secara fleksibel dalam segala acara kegiatan.

3.1.6 Analisis Dimensi Ruang

Tabel 16 Analisis Dimensi Ruang

Nama Ruang	Luas Ruang m ²
Lobby dan Resepsionis	140
Kamar Standart	1820
Kamar Duluxe	455
Kamar Suite	520
Restaurant	538
Dapur	108
Cafe/Bar	16.8
Tempat Gym	216
Aula / Hall	409.5
R. Spa	98.15
R. General Manager	28.8
R. W. General Manager	28.8
R. Sekertaris	11.7
R. Manager	13
R. Marketing	11.7
R. Administrasi	20.8
R. Accounting	20.8
R Rapat	93.6
R. Staf Kamar (<i>roomboy</i>)	23.4
R. Peralatan Kebersihan	11.7

Pos Jaga	11.7
R. CCTV	13
R. Laundry	23.4
Gudang Penyimpanan	24
R. Locker	7.8
R. Ganti	16.25
R. Istirahat	16.25
Toilet	314
R. SDP (ME)	5.85
R. MDP (ME)	17.5
R. Genset	26
R. Pompa	15.6
R. Pengolahan Sampah	20.8
Total	5097.9

Sumber : Analisis Pribadi (Lampiran hal 85)

3.1.7 Analisis Struktur Ruang

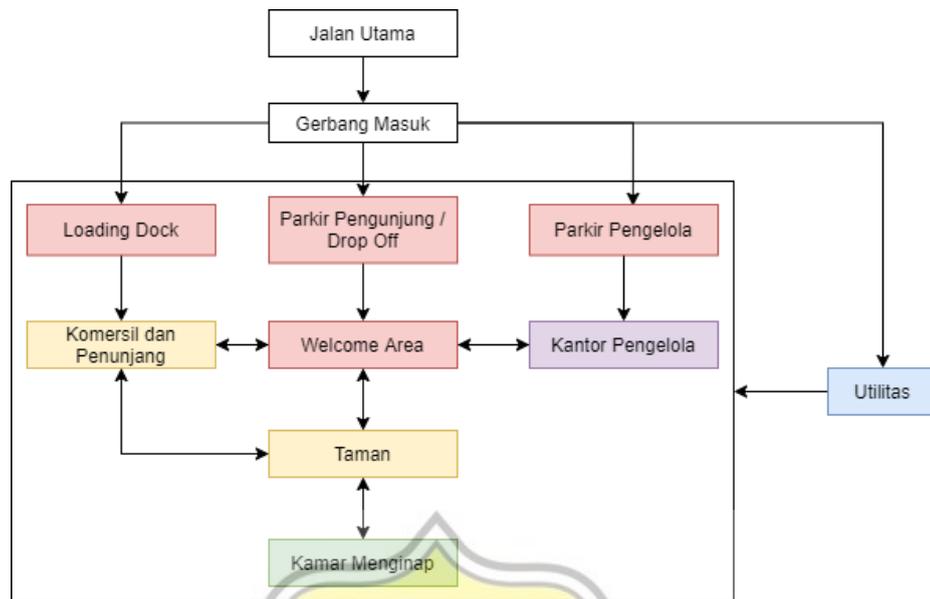
Tabel 17 Analisis Pengelompokan Ruang

Jenis Ruang	Ruang	Sifat Ruang
<i>Welcome Area</i>	Area Parkir Pengunjung	Publik
	Parkir Pengelola	Privat
	Drop Off	Publik
	Lobby dan Resepsionis	Publik
Penginapan	Kamar Standart	Privat
	Kamar Duluxe	Privat
	Kamar Suite	Privat
Komersil	Restaurant	Publik
	Dapur	Servis
	Cafe/Bar	Publik
	R. SPA	Privat
Penunjang (Outdoor)	Taman	Publik
	Pantai	Publik

	<i>Jogging Track</i>	Publik
	Kolam Renang	Publik
	<i>Tennis Court</i>	Publik
Penunjang (Indoor)	Tempat Gym	Semi Publik
	Aula / Hall	Publik
<i>Office</i>	R. General Manager	Privat
	R. W. General Manager	Privat
	R. Sekertaris	Privat
	R. Manager	Privat
	R. Marketing	Privat
	R. Administrasi	Privat
	R. Accounting	Privat
	R. Rapat	Privat
Karyawan	R. Staf Kamar (<i>roomboy</i>)	Servis
<i>Non Office</i>	R. Peralatan Kebersihan	Servis
	Pos Jaga	Privat
	R. CCTV	Privat
	R. Laundry	Servis
	Gudang Penyimpanan	Servis
Fasilitas Staf	R. Locker	Privat
	R. Ganti	Privat
	R. Istirahat	Privat
	Toilet	Servis
Utilitas	R. SDP (ME)	Servis
	R. MDP (ME)	Servis
	R. Genset	Servis
	R. Pompa	Servis
	Tandon Air	Servis
	R. Pengolahan Sampah	Servis

Sumber : Analisa Pribadi

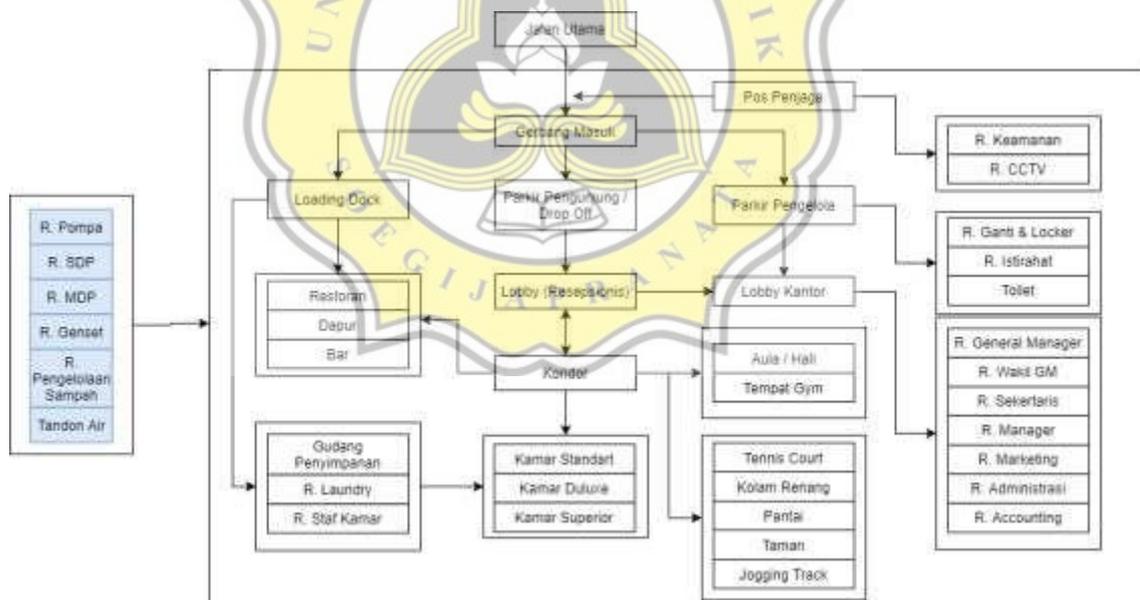
Analisa Organisasi Ruang Makro



Gambar 19 Analisis Organisasi Ruang Makro

Sumber : Analisis Pribadi

Analisa Organisasi dan Hubungan Ruang



Gambar 20 Analisis Organisasi dan Hubungan Ruang Makro dan Mikro

Sumber : Analisis Pribadi

3.2 Analisis dan Program Tapak

3.2.1 Jenis Ruang Luar

A. Kebutuhan Ruang Luar

Tabel 18 Analisa Kebutuhan Ruang Luar

Ruang	Aktivitas
Area Parkir	Sebagai tempat untuk parkir kendaraan pengunjung maupun pengelola.
Loading Dock	Memindahkan atau memasukan barang penunjang yang dibutuhkan <i>resort</i> dari kendaraan ke dalam bangunan
Taman dan <i>Jogging Track</i>	Berlari dan mengelilingi jalur yang telah disediakan oleh pengelola dan menikmati keindahan alami.
Kolam Renang	Tempat dimana pengunjung dapat berenang menikmati fasilitas ini
Pantai	Tempat untuk menikmati keindahan alam dan beraktifitas yang berkaitan dengan pantai

Sumber : Analisa Pribadi

B. Dimensi Ruang Luar

Analisis Kebutuhan Luas Area Parkir

Mayoritas pengunjung *resort* dapat diasumsikan menggunakan kendaraan bermotor roda 4. Dan biasanya dalam sebuah mobil dapat mengakomodasi 1 – 4 orang di setiap mobil. Tapi untuk menanggulangi adanya pengunjung yang menggunakan kendaraan roda 2 tetap akan disediakan.

Sedangkan untuk pengelola, karyawan dan staf biasanya menggunakan kendaraan roda 2 dan kendaraan roda 4 untuk pengelola saja. Sehingga kebutuhan parkir pengelola roda 4 lebih sedikit dari pengguna roda 2.

Tabel 19 Analisa Kebutuhan Lahan Parkir

Jenis Kendaraan	Persentase (%)	Kapasitas Penumpang	Jumlah	Luas jumlah	x	Luasan (m ²)
Pengunjung (420 orang)						

Mobil	80	4 orang	84	5 x 2.5 = 12.5	1050
Motor	20	2 orang	41	2 x 1 = 2	82
Pengelola (58 Orang)					
Mobil	20	1 orang	11.6	5 x 2.5 = 12.5	145
Motor	80	1 orang	46.4	2 x 1 = 2	92.8
Loading Dock					
Mobil Box			2	5 x 3 = 15	30
Total					1400 (1399.8)
+ Sirkulasi 100 persen (sirkulasi dan manufer)					2800

Sumber : Analisis Pribadi

Analisis Kebutuhan Ruang Luar

Tabel 20 Analisa Besaran Ruang Luar

Ruang	Analisis Luas Ruang	Kapasitas	Luas Ruang Total (m ²)	RTH (m ²)	Perkerasan (m ²)
Taman dan <i>Jogging</i> <i>Track</i>	80% RTH 20% Perkerasan		7500	6500	1000
Area Parkir	100% Perkerasan	183	2800		2800
Kolam Renang	80% Perkerasan 20% RTH		120	24	96
			10420	6524	3896

Sumber : Analisa Pribadi

3.2.2 Luas Lahan Efektif

Berdasarkan Perda Kabupaten Jepara no 26 tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Jepara terdapat beberapa peraturan bangunan mengenai bangunan komersial yang memiliki peraturan sebagai berikut: (Luas Lahan 32256 m²)

GSB (Garis Sempadan Banguna) = 8 m dari as jalan

KDB (Koefisien Dasar Bangunan) = 30 – 45%

KLB (Koefisien Lantai Bangunan) = max 4 lantai

KDH (Koefisien Daerah Hijau) = 30% (Minimal)

Perhitungan :

$$\text{KDB} = 30\% \times \text{Luas Lahan} = 30\% \times 32256 = 9676.8 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas Ruang Luar} = \text{Luas Lahan} - \text{KDB} = 32256 - 9676.8 = 22579.2 \text{ m}^2$$

$$\text{KDH} = 30\% \times \text{Luas Ruang Luar} = 30\% \times 22579.2 = 6773.76 \text{ m}^2$$

(Mencukupi kebutuhan ruang hijau yang di rencanakan)

$$\text{Ruang Luar Perkerasan} = \text{Luas Ruang Luar} - \text{KDH} = 22579.2 - 6773.76 = 15.805 \text{ m}^2$$

(Sangat mencukupi perkerasan ruang luar yang direncanakan)

3.3 Analisis Lingkungan Buatan

3.3.1 Analisis Bangunan Sekitar Tapak



Gambar 21 Analisis Bangunan Sekitar Tapak

Sumber : Analisis Pribadi dan Google



Gambar 22 Objek Arsitektur Sekitar Tapak
 Sumber : Analisis Pribadi dan Google

3.3.2 Analisis Transportasi dan Utilitas Daerah

Analisis Transportasi

Tapak ini berada di area Pantai Bandengan yang berada di bagian barat dari Kecamatan Jepara yang pusat dari Kabupaten Jepara. Jarak yang ditempuh dari pusat menuju tapak ini kurang lebih sejauh 4km. Untuk mengakses ke area tapak, dapat menggunakan kendaraan bermotor baik roda 2 maupun roda 4 ataupun lebih. Untuk transportasi umum tidak ada yang memiliki rute menuju ke area tapak sehingga untuk akses menuju tapak menggunakan kendaraan pribadi.

Analisis Utilitas

Pada area tapak sudah terdapat beberapa sarana utilitas kota seperti jaringan listrik PLN dan Air PDAM. Untuk saluran air kota belum tersedia sehingga untuk pengolahan air kotor dapat diolah didalam tapak.

3.4 Analisis Lingkungan Alami

3.4.1 Analisis Vegetasi

Kondisi vegetasi yang ada didalam tapak cukup baik tetapi tidak seluruh bagian tapak tertutupi oleh vegetasi baik rumput atau pohon yang tidak terlalu besar. Perdu juga tidak terlalu banyak di dalam tapak. Kemudian hampir 80 persen di area tapak ditumbuhi oleh rumput liar yang sudah cukup tinggi. Tetapi dengan adanya rumput liar menandakan tanah yang berada di area tapak adalah tanah yang cukup subur. Sehingga memungkinkan untuk menambahkan tanaman lain.

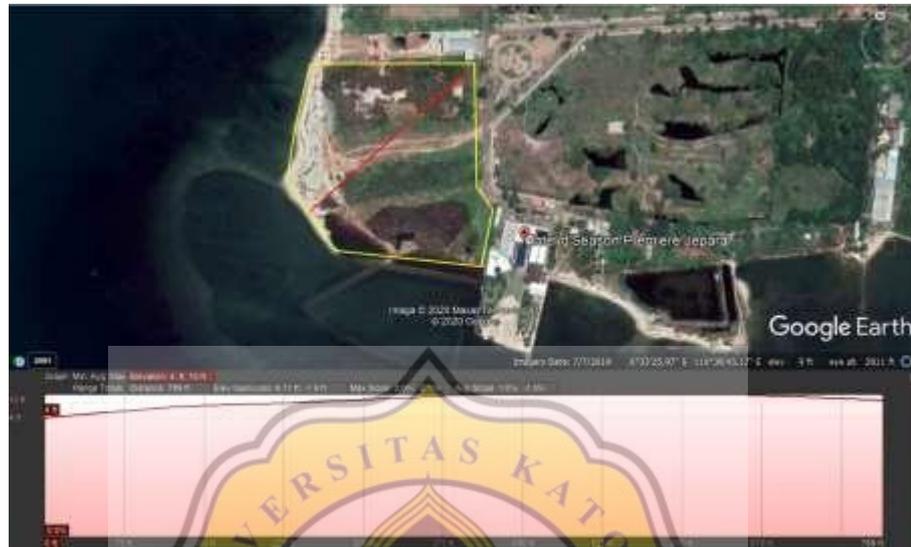
3.4.2 Analisis Klimatik

Suhu yang didapatkan pada area tapak $25^{\circ} - 32^{\circ} \text{ C}$. Suhu ini didapatkan karena beberapa faktor lain seperti tapak berada tepat disamping pantai dan tapak masih belum banyak terdapat vegetasi. Dengan suhu yang didapatkan masih termasuk dalam suhu yang nyaman. Tetapi untuk mendapatkan suhu yang lebih nyaman sebaiknya terdapat penambahan vegetasi di area tapak dan atau menggunakan pendingin ruangan untuk didalam ruangan.

3.4.3 Analisis Lanskap

Lanskap yang didapatkan di area tapak merupakan pemandangan dari pantai, laut Jawa dan taman yang ada di depan tapak. Sekitar 60 persen dari lanskap yang didapatkan adalah pantai dan laut Jawa yang akan dimanfaatkan pemandangannya. Pada area ini tidak

terdapat lanskap lain karena tapak berada di tepi pantai yang relative datar berada di dataran rendah. Pada area tapak ini memiliki topografi yang relatif datar tetapi memiliki kemiringan ke arah pantai. Pada sekitar area tapak memiliki kontur tanah yang relatif landau sehingga cukup baik untuk digunakan sebagai tempat rekreasi.



Gambar 23 Kondisi Topografi Tapak

Sumber : Googlr Earth

