

BAB 3

ANALISA DAN PROGRAM ARSITEKTUR

3.1 Analisa dan Program Arsitektur

3.1.1 Analisa Karakteristik Pengguna

Analisisa pelaku dan kegiatan adalah proses penentuan pelaku dan kegiatan yang dilakukan pada resort. Analisisa pelaku dan kegiatan meliputi identifikasi pelaku dan identifikasi kegiatan. Berikut analisis pelaku dan kegiatan pada Resort Bintang 3 di Tawangmangu Karanganyar. Berdasarkan macam aktivitas yang dilakukan di resort, pelaku pada bangunan resort dibedakan menjadi 3 yaitu :

1. Tamu resort

Tamu yang menginap atau biasa disebut tamu resort atau orang yang datang ke resort sebagai pengguna jasa penginapan dan fasilitas-fasilitas yang disediakan. Tamu resort adalah subjek yang mendapatkan perhatian utama dalam perencanaan resort. Menurut asalnya terdapat 3 jenis tamu resort, yaitu :

-Tamu resort lokal, adalah tamu resort yang berasal dari Provinsi Jawa Tengah, dapat berasal dari kabupaten lain ataupun dari kabupaten Karanganyar, asalkan melakukan aktivitas menginap.

-Tamu hotel domestik, adalah tamu hotel yang merupakan warga negara Indonesia dan berasal dari luar Provinsi Jawa Tengah.

-Tamu hotel mancanegara. Adalah tamu hotel yang berasal dari luar negeri dan masuk ke Indonesia.

2. Pengunjung

Pengunjung adalah orang yang datang ke resort untuk menggunakan fasilitas rekreasi dan fasilitas publik lain yang tersedia pada resort, tanpa melakukan aktivitas menginap. Pengunjung merupakan subjek pendukung wisatawan. Menurut asalnya pengunjung juga dibagi 3, yaitu pengunjung lokal, pengunjung domestik dan pengunjung mancanegara.

Menurut tujuan kedatangan dan fasilitas yang digunakan, pengunjung dapat dibedakan sebagai berikut :

a. Pengunjung rekreasi

- Pengunjung restoran dan cafe
- Pengunjung kolam renang umum
- Pengunjung agrowisata

b. Pengunjung keperluan khusus

- Peserta acara/rapat/acara
- Pengunjung toko souvenir

3. Pengelola

Pengelola adalah orang secara umum kegiatan pengelola adalah mengatur dan mengelola berjalannya resort. Menurut jenis pekerjaan yang dikelola, pengelola dapat dibedakan sebagai berikut :

a. Pengelola Front Office

- Resepsionis dan Informasi
- Petugas reservasi dan pembayaran
- Pelayan lounge

b. Pengelola Tata Graha

- Cleaning service
- Petugas laundry
- Petugas house keeping
- Petugas agrowisata
- Petugas kebun
- Juru masak



- Petugas Penerimaan Barang

c. Pengelola Private Dining, Restoran dan Bar

- Kepala koki restoran

- Koki restoran

- Koki private dining

- Pramusaji

- Kasir restoran

- Barista

- Cleaning service

- pekerja laundry

d. Pengelola Fasilitas Komersial

- Petugas ruang serbaguna

- Penjaga toko souvenir

- Operator ruang konektivitas (Internet, Fax dan Telepon)

e. Pengelola Fasilitas Rekreasi dan Olahraga

- Petugas Agrowisata

- Petugas kolam renang

- Petugas fitness centre

- Petugas reservasi pijat dan refleksi

- Terapis pijat dan refleksi

- Petugas pengawas fasilitas rekreasi

f. Pengelola Service

- Cleaning service



- Petugas Mekanikal Elektrikal

- Petugas Genset

g. Pengelola Keamanan

- Satpam

- Petugas Parkir

- Petugas CCTV

3.1.2 Analisa Kapasitas Pengguna

Pengunjung

Pendekatan jumlah pengunjung dan tamu resort di Tawangmangu ini dilakukan kajian terhadap data statistik wisatawan ke sepuluh tempat wisata paling banyak dikunjungi di Kabupaten Karanganyar untuk membandingkan presentase jumlah wisatawan pada tahun 2018 dan 2019, kemudian dilakukan perhitungan perkiraan pertumbuhan kunjungan wisata.

Nama Objek <i>Tourist Attraction</i>	Jumlah Pengunjung <i>Number of visitors</i>	Nilai Retribusi <i>Value Levies</i>
(1)	(2)	(3)
1. Grojogan Sewu	341 450	598 182 000
2. Candi Cetho	119 013	344 910 610
3. Grojogan Jumog	61 892	53 550 829
4. Parang Ijo	37 121	19 946 925
5. Candi Suku	26 465	104 164 950
6. Sapta Tirta Pablengan	5 508	16 524 000
7. New Balekambang	143 261	71 630 500
8. Compleng	-	-
9. Cluster Dayu	20 566	57 209 870
10. Kawasan Somodako	-	-

Tabel 1.6 Jumlah Pengunjung dan Nilai Retribusi 2018

Sumber: BPS Karanganyar 2018

Kecamatan Subdistrict	Jumlah Kunjungan Number of Visitor	Nilai Retribusi Retribution Value
(1)	(5)	
1. Grojogan Sewu	335,443	Rp16,000.00
2. Candi Cetho	127,088	Rp7,000.00
3. Air terjun Jumog	93,047	Rp5,000.00
4. Parang Ijo	27,246	Rp5,000.00
5. Candi Suku	79,796	Rp7,000.00
6. Sapta Tirta Pablengan	3,347	Rp5,000.00
7. New Balekambang	61,522	
8. Museum Kampung Purba Dayu	14,850	Rp5,000.00
9. Perhutani	60,153	Rp10,000.00
10. Saraswati	22,766	Rp5,000.00

Tabel 1.7 Jumlah Pengunjung dan Nilai Retribusi 2019

Sumber: BPS Karanganyar 2019

Pengunjung	2018	2019
Total	755,276	775,258

Tabel 1.8 Jumlah Pengunjung dan Nilai Retribusi 2019

Sumber: BPS Karanganyar 2019

Perhitungan pertumbuhan wisatawan

$$\text{Tahun} = \frac{(TB - TA) \times 100\%}{TB}$$

Keterangan : TB

TA= Pengunjung tahun pertama

TB= Pengunjung tahun kedua

Pertumbuhan wisatawan 2018-2019:

$$\begin{aligned}
 \text{2018-2019} &= \frac{(775,258-755,276) \times 100\%}{775,258} \\
 &= \frac{(775,258-755,276) \times 100\%}{775,258} \\
 &= \mathbf{2,58\%}
 \end{aligned}$$

Dari hasil presentase wisatawan di Kabupaten Karanganyar pada tahun 2018 dan 2019 diperkirakan pertumbuhan wisatawan pada 15 tahun mendatang hingga tahun 2035.

$$T_p = T_o (1 + R)^a$$

Keterangan:

T_p = Tahun Prediksi

T_o = Tahun Dasar

R = Presentase Pertumbuhan

a = Jarak tahun prediksi dari tahun dasar

Perhitungan sebagai berikut :

$$2035 = 775,258 (1+0,0258)^{15}$$

$$= 775,258 \times (1,0258)^{15}$$

$$= 775,258 \times 1,47$$

$$= 1,139,629 / \text{Tahun}$$

Presentasi wisatawan ke Tawangmangu 51,2%

$$2035 = \frac{51,2}{100} \% \times 1,139,629$$

$$= 0,512 \times 1,139,629$$

$$= 583,490 / \text{Tahun}$$

$$= 1,598 / \text{Hari}$$

Perhitungan Wisatawan yang menginap

(sumber presentase dan rasio : BPS Karanganyar 2019)

a. Hotel berbintang

$$1,598 \times 50\% = 799 \text{ wisatawan}$$

b. Hotel non bintang

1,598 x 50% = 799 wisatawan

Prediksi kunjungan wisatawan dikabupaten Karanganyar pada 15 Tahun mendatang yakni pada 2035 adalah 1,139,629 wisatawan, dan dalam sehari ada sebanyak 3122 wisatawan. Dengan presentase kedatangan wisata pada kecamatan Tawangmangu sebesar 51,2% dari total kedatangan wisatawan ke Kabupaten Karanganyar berarti kedatangan wisatawan ke Tawangmangu pertahun adalah 583,490 wisatawan dan perhari adalah 1598 wisatawan yang berkunjung sehingga peluang untuk dibangun resort sangat diperlukan untuk mengakomodasi kunjungan wisatawan yang tinggi.

Pengelola

Merupakan tabel pendekatan jumlah pengelola pada setiap jabatan di agrowisata resort Tawangmangu ini.

No		Pelaku	Jumlah
1	PENGELOLA UTAMA	Manager Utama	1
2		Wakil manager	1
3		Sekretaris	1
4		Manager Pemasaran	1
5		Manager Keuangan	1
6		Manager Teknisi	1
7		Manager Pengadaan Barang	1
8		Manager Personalia	1
9	FRONT OFFICE	Resepsionis dan informasi	1
10		Reservasi dan pembayaran	1
11		Petugas Valet	1
12	PENGELOLA TATA GRAHA	Cleaning service	8
13		House keeping/room service	8
14		Petugas laundry	3
15		Juru masak	3
16		Petugas penerima barang	4

17		Tukang kebun	5
18	PENGELOLA RESTORAN DAN CAFE	Kepala Koki	1
19		Koki Restoran	4
20		Barista	2
21		Tukang cuci	3
22		Pramusaji	4
23		Kasir	2
24		Cleaning service	2
25	PENGELOLA FASILITAS KOMERSIL DAN KESEHATAN	Supervisor ruang serbaguna	1
26		Petugas Souvenir store	2
27		Petugas agrowisata market	2
28		Cleaning service	2
29		Petugas Poliklinik	2
30	PENGELOLA FASILITAS REKREASI DAN OLAHRAGA	Petugas kolam renang	1
31		Petugas fitness centre	2
32		Petugas reservasi SPA	1
33		Terapis pijat dan refleksi SPA	6
34		Petugas pengawas fasilitas rekreasi	2
35		Petugas agrowisata	4
36		Tukang Kebun agrowisata	2
37		Resepsionis ruang bilas dan ganti	1
38		Cleaning service	2
39	PENGELOLA UTILITAS	Petugas mekanikal elektrik	2
40		Petugas genset	1
41		Petugas pompa air	1
42	PENGELOLA KEAMANAN	Satpam	3
43		Petugas parkir	2
44		Petugas CCTV	1
TOTAL			100 orang

Tabel 1.9 Jumlah Kapasitas Pengelola

Sumber: Analisis Pribadi

3.1.3 Pola Pergerakan Ruang

A.Pola Aktivitas Kedatangan

1. Kedatangan Tamu Resort



Tabel 2.0 Pola Kedatangan Tamu Resort

Sumber: Analisis Pribadi

2. Kedatangan Pengunjung Resort/Tamu Khusus



Tabel 2.1 Pola Kedatangan Pengunjung Resort/Tamu Khusus

Sumber: Analisis Pribadi

3. Kedatangan Pengelola



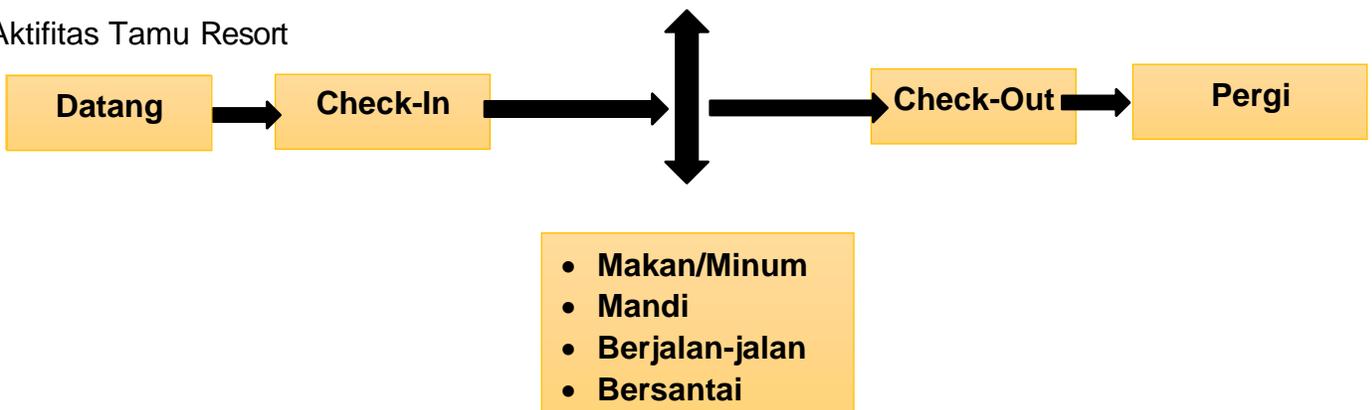
Tabel 2.2 Pola Kedatangan Pengelola

Sumber: Analisis Pribadi

A.Pola Aktivitas Tamu Resort

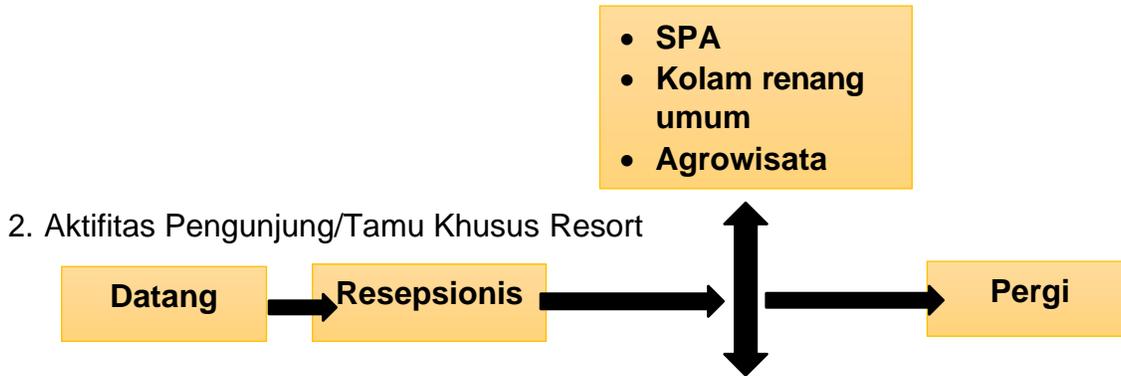
- SPA
- Kolam renang
- Agrowisata
- Fitness Center

1. Aktifitas Tamu Resort



Tabel 2.3 Pola Aktifitas Tamu Resort

Sumber: Analisis Pribadi



3. Aktivitas Pengelola Resort Umum



Tabel 2.5 Pola Aktivitas Pengelola Resort Umum

Sumber: Analisis Pribadi

3.1.4 Kebutuhan Ruang

A. Penghuni

TABEL KEBUTUHAN, SIFAT DAN TIPE RUANG PENGHUNI

NO	Pelaku	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Sifat	Tipe Ruang
1.	Tamu Resort	Drop Off	Main Entrance	Service	Outdoor
		Parkir Vale	Area Parkir		Outdoor
		Check-In/Check Out	Resepsionis		Indoor
		Istirahat	Ruang Tunggu		Indoor
		Tidur	Kamar Unit Resort	Privat	Indoor
		Mandi/BAK/BAB	Kamar Mandi		Indoor
		Makan-minum	Restoran,Cafe	Publik	Indoor
		Berenang	Kolam Renang	Privat/Publik	Outdoor
		Rekreasi Berkebun	Area Agrowisata Resort	Publik	Outdoor
		Olahraga	Fitness Center	Privat	Indoor
		SPA	Fasilitas SPA	Publik	Indoor
		Jalan-jalan	Pedestrian dan Taman	Publik	Outdoor
		Bersantai	Balkon Unit Resort	Privat	Indoor
		Membeli Souvenir	Souvenir Store	Publik	Indoor
		Membeli hasil bumi dan olahan di Agrowisata	Agrowisata Market	Publik	Indoor
		Bermain	Area Bermain Anak	Publik	Indoor
2.		Drop Off	Main Entrance		Outdoor

Pengunjung/Tamu Khusus Resort			Service	
	Parkir	Area Parkir		Outdoor
	Konfirmasi Keperluan	Resepsionis		Indoor
	Istirahat	Ruang Tunggu		Indoor
	BAK/BAB	Kamar Mandi		Indoor
	Makan-minum	Restoran,Cafe	Publik	Indoor
	Rapat	Ruang Serbaguna	Publik	Indoor
	Seminar	Ruang Serbaguna	Publik	Indoor
	Workshop	Ruang Serbaguna	Publik	Indoor
	Berenang	Kolam Renang	Privat/Publik	Outdoor
	Rekreasi Berkebun	Area Agrowisata Resort	Publik	Outdoor
	Olahraga	Fitness Center	Privat	Indoor
	SPA	Fasilitas SPA	Publik	Indoor
	Jalan-jalan	Pedestrian dan Taman	Publik	Outdoor
	Bersantai	Balkon Unit Resort	Privat	Indoor
	Membeli Souvenir	Souvenir Store	Publik	Indoor
	Membeli hasil bumi dan olahan di Agrowisata	Agrowisata Market	Publik	Indoor
	Bermain	Area Bermain Anak	Publik	Indoor

Tabel 2.6 Kebutuhan Pengguna,Sifat dan Tipe Ruang Pehuni

Sumber: Analisis Pribadi

B. Pengelola

TABEL KEBUTUHAN PENGELOLA, SIFAT DAN TIPE RUANG PENGHUNI

NO	Pelaku	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Sifat	Tipe Ruang
1	Manager Utama	Mengatur berjalannya resort secara keseluruhan	Ruang Manager Utama	Privat	Indoor
2	Wakil manager	Membantu mengatur berjalannya resort secara keseluruhan	Ruang Wakil manager	Privat	Indoor
3	Sekretaris	Mengatur jadwal manajer, membuat laporan	Ruang Sekretaris	Privat	Indoor
4	Manager Pemasaran	Mengatur pemasaran dan promosi	Ruang Manager Pemasaran	Privat	Indoor
5	Manager Keuangan	Mengatur keuangan, pemasukan dan pengeluaran usaha resort	Ruang Manager Keuangan	Privat	Indoor
6	Manager Teknisi	Mengatur kelancaran berjalannya utilitas, MEE, dan fungsi bangunan resort	Ruang Manager Teknisi	Privat	Indoor
7	Manager Pengadaan Barang	Mengatur pembelian barang dan barang-barang yang masuk keluar I resort	Ruang Manager Pengadaan Barang	Privat	Indoor
8	Manager Personalia	Mengatur pekerjaan dan bekerjanya pegawai pada resort	Ruang Manager Personalia	Privat	Indoor
9	Resepsionis dan informasi	Menerima tamu dan memberikan informasi	Resepsionis	Publik	Indoor

10	Reservasi dan pembayaran	Menerima pemesanan kamar, membuat tagihan dan menerima pembayaran	Resepsionis	Publik	Indoor
11	Petugas Valet	Menerima dan memarkirkan kendaraan tamu resort	Area Vale	Publik	Outdoor
12	Cleaning service	Menjaga kebersihan, kerapihan dan keindahan area publik hotel resort	Jarnitor	Service	Indoor
13	House keeping/room service	Menjaga kebersihan, kerapihan dan keindahan area hunian hotel resor serta melayani kebutuhan tamu hotel resort.	Ruang House keeping/room service	Service	Indoor
14	Petugas laundry	Mencuci, menyetrika dan menyiapkan dalam keadaan siap pakai pakaian tamu hotel resort.	Ruang Laundry	Service	Indoor
15	Juru masak	Membuat masakan untuk pesanan makanan ke kamar sebagai bagian dari room service dan membuat masakan bagi para pegawai lain	Dapur Masak	Service	Indoor
16	Petugas penerima barang	Mengambil barang pesanan dengan kendaraan, mengangkut dan meletakkan barang-barang yang datang untuk keperluan	Drop Off	Service	Indoor
17	Tukang kebun	Memelihara dan merawat tanaman di area Resort	Taman	Publik	Outdoor

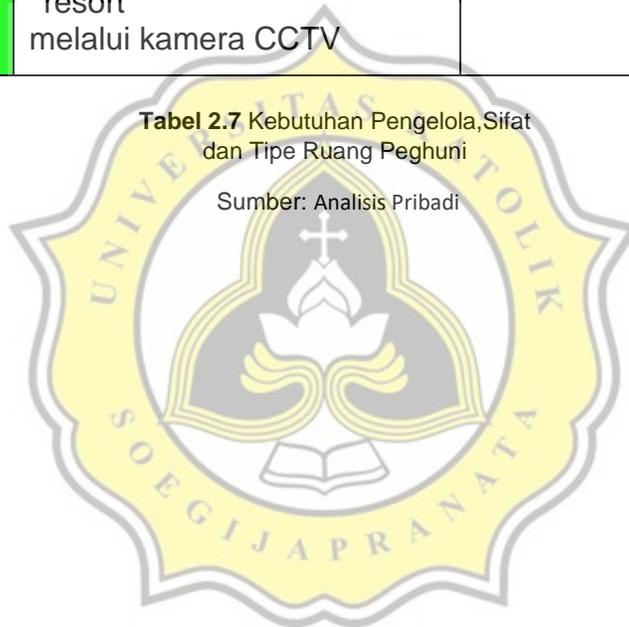
18	Kepala Koki	Mengatur masakan yang akan dimasak serta menentukan menu, pembagian tugas dan penyajian	Dapur masak	Service	Indoor
19	Koki Restoran	Memasak makanan dan minuman bagi pengunjung restoran	Dapur masak	Service	Indoor
20	Barista	Membuat minuman di bar	Cafe	Service	Indoor
21	Tukang cuci	Mencuci peralatan makan dan minum	Dapur masak	Service	Indoor
22	Pramusaji	Mengantarkan makanan, membersihkan meja	Ruang Makan	Service	Indoor
23	Kasir	Membuat tagihan dan menerima pembayaran	Café dan Restoran	Publik	Indoor
24	Cleaning service	Menjaga kebersihan dan kerapian area private dining, restoran dan bar	Jarnitor	Service	Indoor
25	Supervisor ruang serbaguna	Mengatur persiapan penggunaan ruang dan setting ruang tergantung kebutuhan acara	Ruang Supervisor	Privat	Indoor
26	Petugas Souvenir store	Menjaga dan melayani pengguna Souvenir store	Souvenir store	Publik	Indoor
27	Petugas agrowisata market	Menjaga dan melayani pengguna Agrowisata market	agrowisata market	Publik	Indoor
28	Cleaning service	Menjaga kebersihan fasilitas	Jarnitor	Publik	Indoor
29	Petugas Poliklinik	Memberikan pengobatan dan penangan ringan	Poliklinik	Publik	Indoor
30	Petugas kolam renang	Menjaga keamanan kolam renang dan	kolam renang	Service	Outdoor

		mengecek kesiapan dan kelayakan kolam untuk digunakan			
31	Petugas fitness centre	Menjaga kesiapan dan kelayakan peralatan fitness centre serta siap menjadi instruktur jika diminta	fitness centre	Privat	Indoor
32	Petugas reservasi SPA	Menerima dan mengatur pesanan pijat dan refleksi, serta mengatur penjadwalan	Fasilitas SPA	Publik	Indoor
33	Terapis pijat dan refleksi SPA	Memberikan pelayanan pijat dan refleksi SPA	Fasilitas SPA	Service	Indoor
34	Petugas pengawas fasilitas rekreasi	Menjaga dan mengawasi semua fasilitas rekreasi maupun fasilitas outdoor pada resort	Area Rekreasi	Service	Outdoor
35	Petugas agrowisata	Mendampingi, mengedukasi dan memberi arahan pada kegiatan agrowisata	Area agrowisata	Service	Outdoor
36	Tukang Kebun agrowisata	Memelihara dan merawat tanaman di area agrowisata	Kebun agrowisata	Publik	Outdoor
37	Resepsionis ruang bilas dan ganti	Memberikan pelayanan pada pengguna ruang bilas	Resepsionis ruang bilas dan ganti	Publik	Indoor
38	Cleaning service	Menjaga kebersihan area rekreasi dan olahraga	Cleaning service	Publik	Indoor
39	Petugas mekanikal elektrik	Melakukan perawatan dan perbaikan terhadap peralatan mekanikal elektrik	Ruang mekanikal elektrik	Service	Indoor
40	Petugas genset	Melakukan perawatan dan perbaikan genset	Ruang genset	Service	Indoor

		serta memastikan adanya sumber energi			
41	Petugas pompa air	Melakukan perawatan terhadap pompa dan tandon serta memastikan ketersediaan pasokan air bagi resort	Ruang pompa air	Service	Indoor
42	Satpam	Menjaga keamanan resort	Ruang Satpam	Publik	Indoor
43	Petugas parkir	Mengatur kendaraan parkir	Area parkir	Publik	Outdoor
44	Petugas CCTV	Mengawasi kegiatan pada resort melalui kamera CCTV	Ruang CCTV	Privat	Indoor

Tabel 2.7 Kebutuhan Pengelola, Sifat dan Tipe Ruang Pehuni

Sumber: Analisis Pribadi



3.1.5 Persyaratan Ruang

Data Perbedaan Syarat kebutuhan Fasilitas sesuai resort bintang

Fasilitas	Resort Bintang V	Resort Bintang IV	Resort Bintang III	Resort Bintang II	Resort Bintang I
Kamar tidur	Minimal 100 kamar 4 kamar suite	Minimal 50 kamar 3 kamar suite	Minimal 30 kamar 2 kamar suite	Minimal 20 kamar	Minimal 10 kamar
Ruang makan (restaurat) Bar dan coffe shop	Wajib minimal 2 Wajib minimal 1	Wajib minimal 2 Wajib minimal 1	Perlu minimal 1 Wajib minimal 1	Perlu minimal 1 Wajib minimal 1	Perlu minimal 1 Wajib minimal 1
Function room	Wajib minimal 1 Wajib pre-function room	Wajib minimal 1 Wajib pre-function room	Wajib minimal 1 Wajib pre-function room	- -	- -
Rekreasi & olah raga	Wajib perlu + 2 jenis fasilitas lain	Wajib perlu + 2 jenis fasilitas lain	Wajib dianjurkan + 2 jenis fasilitas lain	Dianjurkan Dianjurkan	Dianjurkan -
Ruang yang disewakan	Wajib minimal 3	Perlu minimal 3	Perlu minimal 3	Perlu minimal 1	Perlu minimal 1
Lounge	Wajib	Wajib	Wajib	-	-
Taman	Wajib	Perlu	Perlu	Perlu	Perlu

Tabel 2.8 Perbedaan Fasilitas Resort Berbintang

Sumber: Panduan Perancangan Bangunan Komersial, Endy Marlina

Pemilihan Resort bintang tiga (3) sebagai respon terhadap kecamatan Tawangmangu yang masih minim hotel atau resort dan bukan sebagai target wisata kalangan menengah atas sehingga secara efisiensi pembangunan dan memperluas target pasar resort dipilihlah resort bintang 3 dan memungkinkan akan menaikan bintang dan fasilitas jika dalam tahun mendatang kawasan wisata Tawangmangu semakin populer dan fasilitas -fasilitas penunjang lainnya semakin baik.

Syarat Resort Bintang 3

Klasifikasi Resort bintang tiga perlu memperhatikan sebagai kelengkapan fasilitas dan syarat sebagai berikut:

a. Lokasi dan Lingkungan

Lokasi hotel mudah dicapai dengan kendaraan umum atau pribadi roda empat langsung ke area hotel. Hotel harus terhindar dari pencemaran yang diakibatkan dari gangguan luar, seperti:

1. Suara bising
2. Bau tidak enak
3. Debu dan Asap
4. Serangga dan binatang pengerat.

b. Sirkulasi

Hotel harus memiliki jalur sirkulasi yang jelas supaya mempermudah pengunjung/tamu-tamu hotel yang datang ke hotel tersebut. Dalam setiap hotel, harus dapat pisahkan jalan antara tamu hotel/pengunjung, pegawai/karyawan dan jalan untuk barang. Tujuan sirkulasi dalam hotel adalah:

1. Mempermudah pengawasan dan pengontrolan keamanan
2. Menciptakan keteraturan
3. Menciptakan pelayanan yang efisien
4. Peningkatan kepuasan pelanggan.

Pembedaan sirkulasi untuk tamu hotel dan pengelola:

1. Sirkulasi untuk tamu hendaknya jelas dan mudah dicapai sehingga tidak membingungkan pengunjung.
2. Sirkulasi untuk pengunjung dan pegawai/karyawan harus melewati setiap bangunan hotel yang digunakan untuk umum. Crossing antara pengunjung dan pegawai/karyawan harus dihindari.

c. Taman

1. Terletak di dalam atau di luar bangunan.

2. Taman terpelihara, bersih dan rapi.
3. Taman yang memiliki kolam hias harus memiliki ikan.

d. Tempat Parkir

1. Kapasitas satu tempat parkir untuk 6 kamar hotel.
2. Rambu-rambu lalu lintas
3. Pos jaga dan ruang tunggu
4. Tersedia saluran air.

e. Bangunan

Bangunan hotel memenuhi persyaratan perijinan sesuai dengan Undang-undang yang berlaku:

1. Keadaan bangunan bersih terawat dengan baik (tidak berbau, berlumut, bersarang laba-laba dan lain-lain).
2. Pengaturan ruang hotel ditata sesuai dengan fungsinya sehingga memudahkan arus tamu, karyawan dan barang.
3. Unsur dekorasi Indonesia tercermin pada lobby, restoran, kamar tidur dan ruang fungsional.

f. Lobby

1. Mempunyai luasan minimum 30 m².
2. Dilengkapi dengan lounge.
3. Toilet umum minimum 1 buah dengan perlengkapan.
4. Lebar koridor minimum 1,6 m.

g. Koridor

1. Lebar koridor minimal 1,6 m.
2. Tersedia stop kontak untuk setiap 12 m.
3. Tata udara diatur AC atau ventilasi alami.

h. Ruang yang Disewakan

1. Minimum terdapat drug store, bank, money changer, air line agent, souvenir shop, butik, dan biro perjalanan.
2. Tersedia poliklinik dan paramedis.

i. Kamar Tidur

1. Terdapat minimum 30 kamar standar dengan luas 24 m²/kamar.
2. Terdapat minimum 2 kamar suite dengan luas 48 m²/kamar.
3. Tinggi minimum 2,6 m tiap lantai.

j. Restoran

1. Luas minimal 3m² dikalikan dengan jumlah kamar tidur.
2. Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas restoran, dengan ketentuan 1,5 m² per tempat duduk.
3. Tinggi restoran tidak boleh lebih rendah dari kamar tidur yaitu 2,6 m².
4. Lebih baik di letakkan di lobby hotel.
5. Bila tidak berdampingan dengan lobby harus memiliki toilet.

k. Bar

1. Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas bar dengan ketentuan 1,1 m² tempat duduk. Lebar ruang kerja bartender setidaknya 1 m. Bila ruang tertutup, dilengkapi dengan pengatur udara buatan (AC) dengan suhu 24oC.

l. Ruang Fungsional

1. Minimum terdapat 1 buah pintu masuk yang terpisah dari lobby dengan kapasitas minimum 2,5 kali jumlah kamar.
2. Dilengkapi dengan toilet bila tidak satu lantai dengan lobby.

3. Terdapat *pre-function room*.

m. Sarana Rekreasi dan Olah raga

- Minimum 1 buah dengan pilihan: tennis bowling, golf, fitness, spa, billiard, jogging atau taman bermain anak.
- Kolam renang dewasa yang terpisah dengan kolam renang anak.
- Sarana rekreasi pantai seperti menyelam, berselancar, berperahu atau ski air.

n. Dapur

1. Hotel minimal menyediakan satu dapur dengan luas sekurang-kurangnya 40% dari luas restoran.
2. Ruang dapur terdiri atas:
 - Ruang persiapan dan pengolahan.
 - Ruang penyimpanan bahan makanan.
 - Ruang administratif / chef.
 - Ruang pencucian dan penyimpanan perlengkapan.
 - Ruang penyimpanan bahan bakar/ gas dapur.
3. Tersedia ruangan khusus untuk room service yang terletak berdekatan dengan dapur induk.
4. Akses ke kamar mandi.

o. Area Admnstrasi

1. Front office
 - Tempat menerima tamu dan tempat informasi.
 - Tempat kasir dan ruang penitipan barang berharga.
 - Ruang penitipan barang tamu.
 - Ruang pimpinan front office.

- Ruang operator telepon.
2. Kantor pengelola resort
- Kantor pimpinan hotel (GM office).
 - Kantor pimpinan restoran dan bar (F & B office).
 - Kantor keuangan.
 - Kantor personalia.

p. Area Tata Usaha

1. Uniform Room (penyimpanan pakaian seragam).
2. Linen Room.
- Tersedia ruang linen dengan luas minimal 30 m².
 - Tersedia rak/ lemari tempat penyimpanan linen.

q. Ruang Operasional

1. Gudang
- Tersedia gudang makan dan minuman.
 - Tersedia gudang untuk engineering.
2. Ruang penerimaan bahan
- Tersedia ruang penerimaan barang/ bahan keperluan hotel.
 - Kantor penerimaan barang.
3. Ruang karyawan
- Ruang loker dan kamar mandi.
 - Ruang makan karyawan letaknya berdekatan dengan dapur dan ruang untuk ibadah.

r. Peralatan Teknis Bangunan

Pengaturan ruang hotel ditata dengan baik sehingga memudahkan arus tamu, arus karyawan dan arus barang atau produk hotel. Peralatan terdiri dari:

1 Utilitas Penunjang

- Air yang tersedia memenuhi persyaratan kesehatan minimal 750 liter/kamar/hari. Juga tersedia pula instalasi air panas.
- Pemasangan listrik yang memenuhi persyaratan pemerintah, tersedia pembangkit tenaga listrik cadangan dengan kapasitas 50 % dari kapasitas listrik dari PLN.
- Menggunakan pengkondisian udara (AC) untuk tiap ruang dengan sistem AC sentral atau AC unit serta mempunyai ventilasi yang baik.
- Tersedia ruang mekanik dan workshop.

2. Komunikasi

- Tersedia telepon tiga saluran, yaitu lokal, interlokal dan internasional.
- Tersedia telepon dalam/internal, jumlah minimal saluran telepon adalah sesuai dengan jumlah kamar.
- Tersedia PABX, Sentral video/TV, sentral radio, musik penggiring, sentral paging sistem termasuk carcall.

3. Pencegahan Bahaya Kebakaran

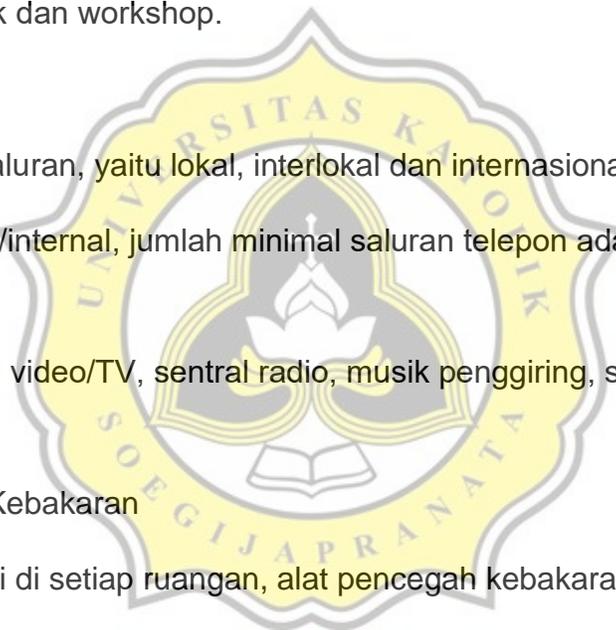
Tersedia alat deteksi dini di setiap ruangan, alat pencegah kebakaran di kamar tamu, pintu dan tangga darurat

4. Keamanan

Tersedia ruang jaga di setiap pintu keluar dan masuk.

5. Pembuangan Limbah

Tersedia tempat pembuangan limbah yang tidak menimbulkan bau yang tidak enak.



TABEL PERSYARATAN RUANG

No	Nama Ruang	Aspek									
		View		Akustik		Suasana		Pencahayaan		Penghawaan	
		Normal	Indah	Normal	Tenang	Alami	Buatan	Alami	Buatan	Alami	Buatan
1	Unit Kamar Resort	■	■		■	■		■		■	
2	Ruang Manager Utama	■		■			■		■		■
3	Ruang Wakil manager	■		■			■		■		■
4	Ruang Sekretaris	■		■			■		■		■
5	Ruang Manager Pemasaran	■		■			■		■		■
6	Ruang Manager Keuangan	■		■			■		■		■
7	Ruang Manager Teknisi	■		■			■		■		■
8	Ruang Manager Pengadaan Barang	■		■			■		■		■
9	Ruang Manager Personalia	■		■			■		■		■
10	Resepsionis	■		■			■		■		■

11	Area Vale	■		■		■		■		■	
12	Ruang House keeping/room service	■		■			■	■		■	
13	Ruang Laundry	■		■			■	■		■	
14	Dapur Masak	■		■			■	■		■	
15	Drop Off	■		■			■	■		■	
16	Café dan Restoran		■	■		■		■		■	
17	Ruang Supervisor	■		■			■		■		
18	Souvenir store		■	■		■		■		■	
19	agrowisata market		■	■		■		■		■	
20	Poliklinik	■		■			■	■			■
21	kolam renang		■	■			■	■		■	
22	fitness center		■	■			■	■		■	
23	Fasilitas SPA		■		■		■	■			■
24	Ruang Bilas/ganti	■		■			■	■		■	

25	Resepsionis ruang bilas dan ganti	■		■		■		■		■	
26	Cleaning service	■		■		■	■	■		■	
27	Ruang mekanikal elektrik	■		■		■	■		■	■	
28	Ruang genset	■		■		■	■		■	■	
29	Ruang pompa air	■		■		■	■		■	■	
30	Ruang Satpam	■		■		■	■		■	■	
31	Area parkir	■		■		■	■	■		■	
32	Ruang CCTV	■		■		■	■	■		■	
33	Jarnitor	■		■		■	■		■	■	

Tabel 2.9 Persyaratan Ruang

Sumber: Analisa Pribadi

TABEL PERSYARATAN RUANG

No	Nama Ruang	Aspek								
		Keamanan					Kesehatan			
		Kebakaran			Keamanan		Kelembaban			
		Tinggi	Normal	Rendah	Tinggi	Normal	Tinggi	Normal	Sedang	
1	Unit Kamar Resort	■			■				■	
2	Ruang Manager Utama	■			■				■	
3	Ruang Wakil manager	■			■				■	
4	Ruang Sekretaris	■			■				■	
5	Ruang Manager Pemasaran	■			■				■	
6	Ruang Manager Keuangan	■			■				■	
7	Ruang Manager Teknisi	■			■				■	
8	Ruang Manager Pengadaan Barang	■			■				■	
9	Ruang Manager Personalia	■			■				■	

10	Resepsionis	■				■		■	
11	Area Vale			■		■		■	
12	Ruang House keeping/room service		■			■		■	
13	Ruang Laundry		■			■		■	
14	Dapur Masak	■				■		■	
15	Drop Off			■		■		■	
16	Café dan Restoran	■				■		■	
17	Ruang Supervisor	■			■			■	
18	Souvenir store		■			■		■	
19	agrowisata market			■		■		■	
20	Poliklinik		■			■		■	
21	kolam renang			■	■			■	
22	fitness center		■		■			■	
23	Fasilitas SPA		■			■		■	

24	Ruang Bilas/ganti		■			■	■		
25	Resepsionis ruang bilas dan ganti		■			■		■	
26	Cleaning service		■			■		■	
27	Ruang mekanikal elektrik	■			■			■	
28	Ruang genset	■			■			■	
29	Ruang pompa air		■		■			■	
30	Ruang Satpam		■			■		■	
31	Area parkir			■		■		■	
32	Ruang CCTV			■		■		■	
33	Jarnitor			■		■		■	

Tabel 3.0 Persyaratan Ruang

Sumber: *Analisa Pribadi*

3.2 Analisa Besaran Ruang

Pada Analisa besaran ruang pada proyek agrowisata resort di Tawangmangu menggunakan standard berdasarkan literatur dan analisa pribadi sebagai acuan. Untuk Standar sirkulasi berdasarkan Time Saver Standard adalah:

- a) Standar minimum : 5-10 %
- b) Standar keleluasaan : 20 %
- c) Kenyamanan fisik : 30 %
- d) Kegiatan spesifik : 50 %
- e) Efisiensi sirkulasi kendaraan : 100%
- f) Kenyamanan sirkulasi kendaraan : 150 %

untuk keterangan sumber, dapat disingkat sebagai berikut ini :

- a) Data Arsitektur (NAD)
- b) *Time Saver Standard* (TSS)
- c) Analisa Berdasarkan Studi Analisis (ASS)
- d) Human Dimension dan Interior Space (HDI)

3.2.1 Dimensi kebutuhan ruang

Nama Ruang	Jumlah Ruang	Dimensi Area Pelaku (m ²)	Dimensi Area Perabot (m ²)	Besar Aktivitas	Total Luas (Jumlah Ruang x Besar Aktivitas)	Sumber
Area Tamu Privat						
Kamar tipe standart	18	2 x 2,4 = 4,8 m ²	Kasur 2 x 2 = 4 m ² Meja 0,8 x 0,6 = 0,48 m ² Kursi 0,4 x 0,4 = @0,16 x 2 = 0,32 m ² Kitchen set 1,6 x 0,6 = 0,96 m ² Wastafel 0,6 x 0,4 = 0,24 m ²	30%	4,8 + 15,28 = 20,08 x 0,3 = 6,02 + 20,08 = @ 26,1 m² x 18 = 469,8 m²	TSS + Analisa pribadi

			Closet $0,7 \times 0,4 = 0,28 \text{ m}^2$ Balkon $1,5 \times 6 = 9 \text{ m}^2$			
Kamar tipe Deluxe	10	$3 \times 2,4 = 7,2 \text{ m}^2$	Kasur $2 \times 2 = 4 \text{ m}^2$ Kasur $2 \times 1,4 = 2,8 \text{ m}^2$ Meja $0,8 \times 0,6 = 0,48 \text{ m}^2$ Kursi $0,4 \times 0,4 = @0,16 \times 2 = 0,32 \text{ m}^2$ Kitchen set $1,6 \times 0,6 = 0,96 \text{ m}^2$ Wastafel $0,6 \times 0,4 = 0,24 \text{ m}^2$ Closet $0,7 \times 0,4 = 0,28 \text{ m}^2$ Balkon $1,5 \times 8 = 12 \text{ m}^2$	30%	$7,2 + 21,08 = 28,28 \times 0,3 = 8,48$ $+ 28,28 = @ 36,76 \text{ m}^2$ $\times 10 = 367,6 \text{ m}^2$	TSS + ASS
Kamar tipe Suite	2	$4 \times 2,4 = 9,6 \text{ m}^2$	Kasur $2 \times 2 \times 2 = 8 \text{ m}^2$ Meja $0,8 \times 0,8 = 0,64 \text{ m}^2$ Kursi sofa $2 \times 0,8 = @1,6 \times 2 = 3,2 \text{ m}^2$ Kitchen set $1,6 \times 0,6 = 0,96 \text{ m}^2$ Wastafel $0,6 \times 0,4 = 0,24 \text{ m}^2$ Closet $0,7 \times 0,4 = 0,28 \text{ m}^2$ Balkon $1,5 \times 8 = 12 \text{ m}^2$	30%	$9,6 + 25,32 = 34,92 \times 0,3 = 13,34 + 34,92 = @ 48,26 \text{ m}^2$ $\times 2 = 96,52 \text{ m}^2$	TSS + ASS
Kolam Renang Privat	2	$3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$	-	30%	$12 \times 0,3 = 3,6 + 12 = @ 15,6 \text{ m}^2$ $\times 2 = 31,2 \text{ m}^2$	ASS
Fitness Center	1	$20 \times 0,8 = 16 \text{ m}^2$	R.Ganti $1,5 \times 1,2 \times 6 = 10,8$ Gudang Alat $2,5 \times 4 = 10$ Wastafel $0,6 \times 0,4 \times 4 = 0,96 \text{ m}^2$	20%	$16 + 22,32 = 38,32 \times 0,2 = 7,66 + 38,32 =$	NAD + ASS

			Closet 0,7 x 0,4 x2 = 0,56 m ²		45,98 m ²	
				TOTAL	1,011 m²	

Tabel 3.1 Dimensi Ruang Area Tamu Privat

Sumber: *Analisa Pribadi*

Nama Ruang	Jumlah Ruang	Dimensi Area Pelaku (m ²)	Dimensi Area Perabot (m ²)	Besar Aktivitas	Total Luas (Jumlah Ruang x Besar Aktivitas)	Sumber
Area Pengunjung/Tamu Khusus						
Resepsionis	1	3 x 0,8 = 2,4 m ²	Meja 1,8 x 0,6 = 1,08 m ² Kursi 0,4 x 0,4 = 0,16 m ²	30%	2,4 + 1,24 = 3,64 x 0,3 = 1,09 + 3,64 = 4,73 m²	TSS
Lobby	1	20 x 0,6 = 12 m ²	Meja 0,8 x 0,6 x 2 = 0,96 m ² Kursi 0,4 x 0,4 = @0,16 x 20 = 3,2 m ² Wastafel 0,6 x 0,4 x 2 = 0,48 m ² Closet 0,7 x 0,4 x 2 = 0,56 m ²	30%	12 + 5,2 = 17,2 X 0,3 = 5,16 + 17,2 = 22,36 m²	NAD
Restoran	2	25 x 0,8 = 20	Meja 0,8 x 0,8 x 10 = 6,4 m ² Kursi 0,4 x 0,4 = @0,16 x 20 = 3,2 m ² Kitchen set 1,6 x 0,6 x 2 = 1,92 m ² Wastafel 0,6 x 0,4 x 2 =	30%	20 + 12,56 = 32,56 x 0,3 = 9,77 + 32,56 = 42,33 m²	TSS + ASS

			0,48 m ² Closet 0,7 x 0,4 x 4 = 0,56 m ²			
Kolam Renang Umum	1	50 x 0,6 = 30 m ²	-	30%	30 x 0,3 = 9 + 30 = 39 m²	NAD
SPA umum	1	10 x 0,8 = 16 m ²	R.Ganti 1,5 x 1,2 x 5 = 9 Meja SPA 2 x 0.8 = 1,6 Wastafel 0,6 x 0,4 x 2 = 0,48 m ² Lemari handuk 1,2 x 0,6 x 2 = 1,44	30%	16 + 12,52 = 28,52 x0,3 = 8,56 + 28,58 = 37,14 m²	TSS + ASS
Poliklinik	1	-	-	-	60 m²	ASS
Taman Bermain Anak	1	-	-	-	78 m²	ASS
Agrowisata Market	1	-	-	-	64 m²	ASS
Souvenir Store	1	-	-	-	45 m²	ASS
R.Serbaguna	2	-	-	-	120 m²	
				TOTAL	512,56 m²	

Tabel 3.2 Dimensi Area Pengunjung/Tamu Khusus

Sumber: *Analisa Pribadi*

Nama Ruang	Jumlah Ruang	Dimensi Area Pelaku (m ²)	Dimensi Area Perabot (m ²)	Besar Aktivitas	Total Luas (Jumlah Ruang x Besar Aktivitas)	Sumber
Area Pengelola						
Manager Utama	1	4 x 0,8 = 3,2 m ²	Meja 0,8 x 0,6 = 1,08 m ² Meja kerja 1,8 x 0,6 = 1,08 Kursi 0,5 x 0,5 x 3 = 0,75 m ² Sofa 2 x 0,8 = 1,6 Lemari 1,8 x 0,6 = 1,08	30%	3,2 + 5,59 = 8,79 x 0,3 = 2,64 + 8,79 = 11,43 m²	TSS + ASS
Wakil manager	1	3 x 0,8 = 2,4 m ²	Meja kerja 1,8 x 0,6 = 1,08 Kursi 0,5 x 0,5 x 3 = 0,75 m ² Sofa 2 x 0,8 = 1,6 Lemari 1,8 x 0,6 = 1,08	30%	2,4 + 4,51 = 6,91 x 0,3 = 2,07 + 6,91 = 8.98 m²	TSS + ASS
Sekretaris	1	3 x 0,8 = 2,4 m ²	Meja kerja 1,8 x 0,6 = 1,08 Kursi 0,5 x 0,5 x 3 = 0,75 m ² Sofa 2 x 0,8 = 1,6 Lemari 1,8 x 0,6 = 1,08	30%	2,4 + 4,51 = 6,91 x 0,3 = 2,07 + 6,91 = 8.98 m²	TSS + ASS
Manager Pemasaran	1	3 x 0,8 = 2,4 m ²	Meja kerja 1,8 x 0,6 = 1,08 Kursi 0,5 x 0,5 x 3 = 0,75 m ² Sofa 2 x 0,8 = 1,6 Lemari 1,8 x 0,6 = 1,08	30%	2,4 + 4,51 = 6,91 x 0,3 = 2,07 + 6,91 = 8.98 m²	TSS + ASS
Manager	1	3 x 0,8 =	Meja kerja 1,8 x 0,6 = 1,08	30%	2,4 + 4,51 =	TSS +

Keuangan		2,4 m ²	Kursi 0,5 x 0,5 x 3 = 0,75 m ² Sofa 2 x 0,8 = 1,6 Lemari 1,8 x 0,6 = 1,08		6,91 x 0,3 = 2,07 + 6,91 = 8.98 m²	ASS
Manager Teknisi	1	3 x 0,8 = 2,4 m ²	Meja kerja 1,8 x 0,6 = 1,08 Kursi 0,5 x 0,5 x 3 = 0,75 m ² Sofa 2 x 0,8 = 1,6 Lemari 1,8 x 0,6 = 1,08	30%	2,4 + 4,51 = 6,91 x 0,3 = 2,07 + 6,91 = 8.98 m²	TSS + ASS
Manager Pengadaan Barang	1	3 x 0,8 = 2,4 m ²	Meja kerja 1,8 x 0,6 = 1,08 Kursi 0,5 x 0,5 x 3 = 0,75 m ² Sofa 2 x 0,8 = 1,6 Lemari 1,8 x 0,6 = 1,08	30%	2,4 + 4,51 = 6,91 x 0,3 = 2,07 + 6,91 = 8.98 m²	TSS + ASS
Manager Personalia	1	3 x 0,8 = 2,4 m ²	Meja kerja 1,8 x 0,6 = 1,08 Kursi 0,5 x 0,5 x 3 = 0,75 m ² Sofa 2 x 0,8 = 1,6 Lemari 1,8 x 0,6 = 1,08	30%	2,4 + 4,51 = 6,91 x 0,3 = 2,07 + 6,91 = 8.98 m²	TSS + ASS
R.Rapat	1	-	-	-	48 m²	ASS
R.Tamu	1	-	-	-	12 m²	ASS
Toilet	1	4 x 0,8 = 3,2	Wastafel 0,6 x 0,4 x 4 = 0,96 m ² Closet 0,7 x 0,4 x 4 = 0,56 m ² Urinoir 0,35 x 0,4 x 4 = 0,56	30 %	3,2 + 2,08 = 5,28 x 0,3 = 1,58 + 5,28 = 6,86 m²	

Jarnitor	1	-	-	-	2,4 m ²	
				TOTAL	143,55 m²	

Tabel 3.3 Dimensi Area Pengelola

Sumber: Analisa Pribadi

Nama Ruang	Jumlah Ruang	Dimensi Area Pelaku (m ²)	Dimensi Area Perabot (m ²)	Besar Aktivitas	Total Luas (Jumlah Ruang x Besar Aktivitas)	Sumber
Service						
House Keeping	1	-	-	-	24 m ²	ASS
Laundry	1	3 x 0,8 = 2,4 m ²	Mesin Cuci 0,8 x 0,8 x 4 = 2,56 Area Jemur 3 x 4 = 12	30%	2,4 + 14,56 = 16,96 x 0,3 = 5,09 + 16,96 = 22,05 m²	TSS + ASS
Toilet	1	4 x 0,8 = 3,2	Wastafel 0,6 x 0,4 x 4 = 0,96 m ² Closet 0,7 x 0,4 x 4 = 0,56 m ² Urinoir 0,35 x 0,4 x 4 = 0,56	30 %	3,2 + 2,08 = 5,28 x 0,3 = 1,58 + 5,28 = 6,86 m²	NAD
Ruang Genset	1	2 x 0,8 = 1,6 m ²	Mesin Genset 6 x 4 = 24	30%	1,6 + 24 = 25,6 x 0,3 = 7,68 + 25,6 = 33,28 m²	ASS
Ruang Genset	1	2 x 0,8 = 1,6 m ²	Mesin Genset 8 x 4 = 32	30%	1,6 + 32 = 33,6 x 0,3 = 10,08 + 33,6 = 43,68 m²	ASS
Ruang	1	-	-	-	12 m ²	ASS

Plumbing						
Jarnitor	1	-	-	-	2,4 m ²	ASS
Satpam	2	-	-	-	12 m ²	ASS
Petugas parkir	1	-	-	-	8 m ²	ASS
Petugas CCTV	1	-	-	-	12 m ²	ASS
				TOTAL	176,27 m²	

Tabel 3.4 Dimensi Area Service

Sumber: *Analisa Pribadi*

Kebutuhan Luasan Ruang Luar

1. Pengunjung Tamu Resort (Menginap)

= Mobil $1/3 \times$ Jumlah Kamar Resort

= $1/3 \times 30$

= 10 Mobil

2. Wisatawan dan Tamu Khusus Resort (Tidak Menginap)

Mobil = $1/3 \times$ Jumlah wisatawan perhari $\times 1,5\%$

= $1/3 \times 1,598 \times 1,5\%$

= $1/3 \times 23,97$

= 8 Mobil

Motor = Jumlah wisatawan perhari $\times 1,5\%$

= $1,598 \times 1,5\%$

= 24 motor

3. Pengelola Resort

Mobil = $1/3 \times 30\% \times 100$ karyawan

$$= 1/3 \times 30$$

$$= 10 \text{ mobil}$$

Motor = $1/3 \times 70\% \times 100$ karyawan

$$= 1/3 \times 70$$

$$= 21 \text{ motor}$$

Kebutuhan Luasan Area Parkir

NO	Kendaraan	Standar	Jumlah	Sumber	Total
1	Mobil	12,5 m ²	28	NAD	350 m ²
2	Motor	2 m ²	45	NAD	90 m ²
Jumlah					440 m ²
Sirkulasi 150%					660 m ²
Total					1000 m ²

Tabel 3.5 Kebutuhan Area Parkir

Sumber: Analisa Pribadi

Kebutuhan Luasan Area Ampiteater

NO	Fungsi	Pelaku	Standar	Jumlah	Sumber	Total
1	Area Penampil	Penampil	1,2 m ²	25	ASS	30 m ²
2	Area penonton	Wisatawan	0,8 m ²	80	ASS	64 m ²
Sirkulasi 30%						28,2 m ²
Total						122,2 m ²

Tabel 3.6 Kebutuhan Area Ampiteater

Sumber: Analisa Pribadi

1 Kebutuhan Luasan Area Agrowisata

NO	Fungsi	Pelaku	Standar	Jumlah	Sumber	Total
1	Area Agro	Wisatawan	0,8 m ²	200	TSS	160 m ²
2	Agrowisata Market	Wisatawan dan Warga Sekitar	0,8 m ²	40	ASS	32 m ²
Sirkulasi 150%						288 m ²
Total						480 m ²

Tabel 3.7 Kebutuhan Lahan Agrowisata

Sumber: *Analisa Pribadi*

NO	FASILITAS	TOTAL
1	Area Tamu Privat	1,011 m ²
2	Area Pengunjung/Tamu Khusus	512,56 m ²
3	Area Pengelola	143,55 m ²
4	Service	176,27 m ²
5	Area Parkir	1400 m ²
6	Area Agrowisata	480 m ²
7	Area Ampiteater	122,2 m ²
Sirkulasi antar Area 10%		1151,6 m²
Koefisien dasar Hijau 60%		6980,28 m²
Total Jumlah		11,516 m²

Tabel 3.8 Luasan Total Keperluan Lahan Resort

Sumber: *Analisa Pribadi*

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 1 tahun 2013 tentang RTRW Kabupaten Karanganyar tahun 2013-2032, maka jumlah lantai serta RTH yang bisa dibangun sebagai berikut :

- a. KDB = 12%
- b. KLB = 1,5
- c. RTH = 60%
- d. GSB = 5 meter

a. Perhitungan KDB

= KDB x Luas Lahan

= 12% x **11,516**m²

= **1.381,92 m²**

b. Perhitungan KLB

= KLB x Luas Lahan : Luas KDB

= 1,5 x 11,516 m² : 17,274 m²

= 17,274 m² : 1.381,92 m²

= 3,747 / 3 Lantai

b. Perhitungan RTH

= Luas lahan – Luas Area Terbangun x 100%

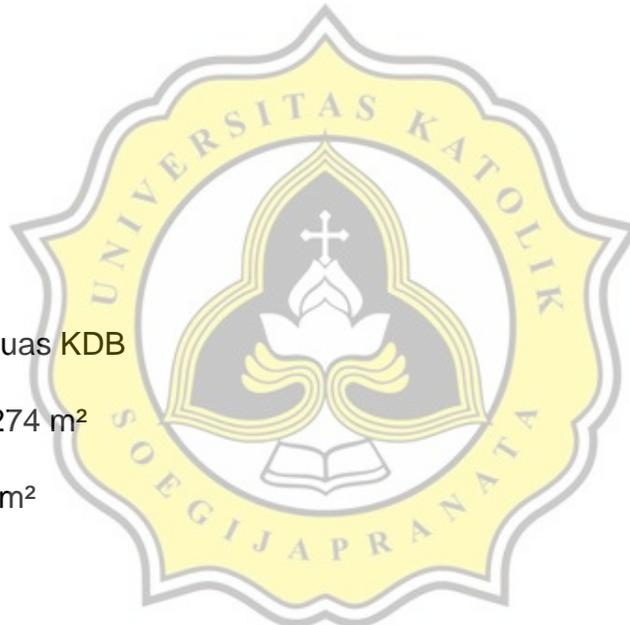
= 11,516 m² - 1.381,92 m² x 100%

= **10.134,08**

= **10.134,08 m²** x 100%

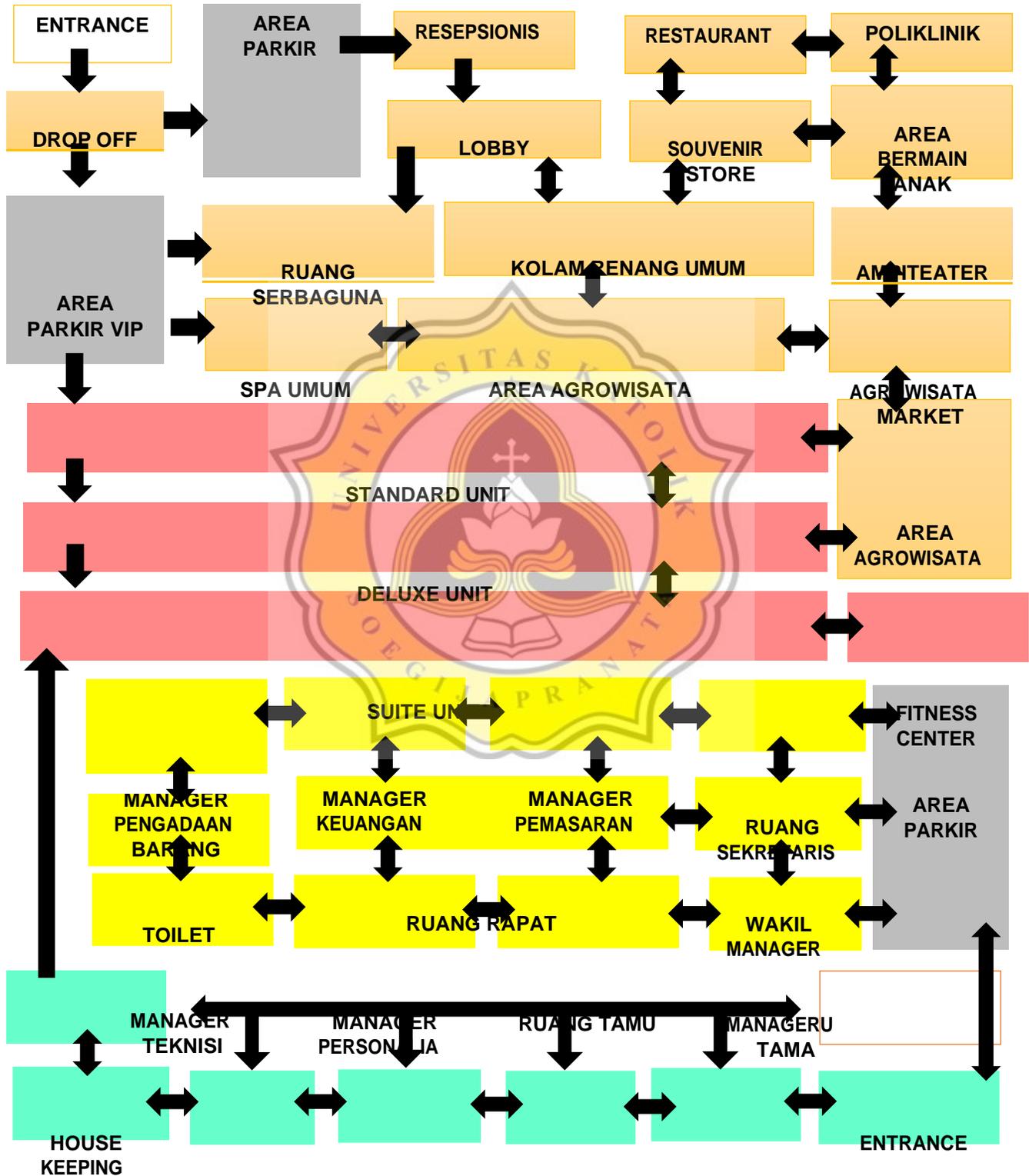
11,516 m²

= **88%**



3.2.2 Struktur Ruang

1. Pengelompokan Ruang



RUANG
POMPA

RUANG
PLUMBING

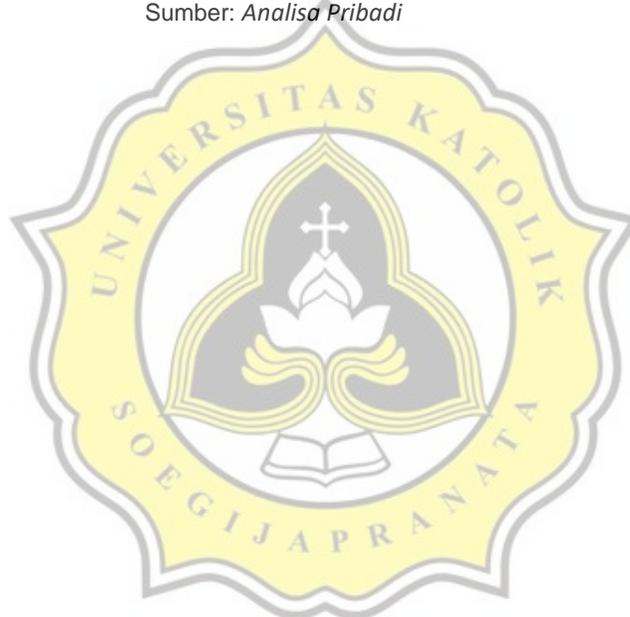
RUANG
GENSET

RUANG
CCTV

RUANG
KARYAWAN

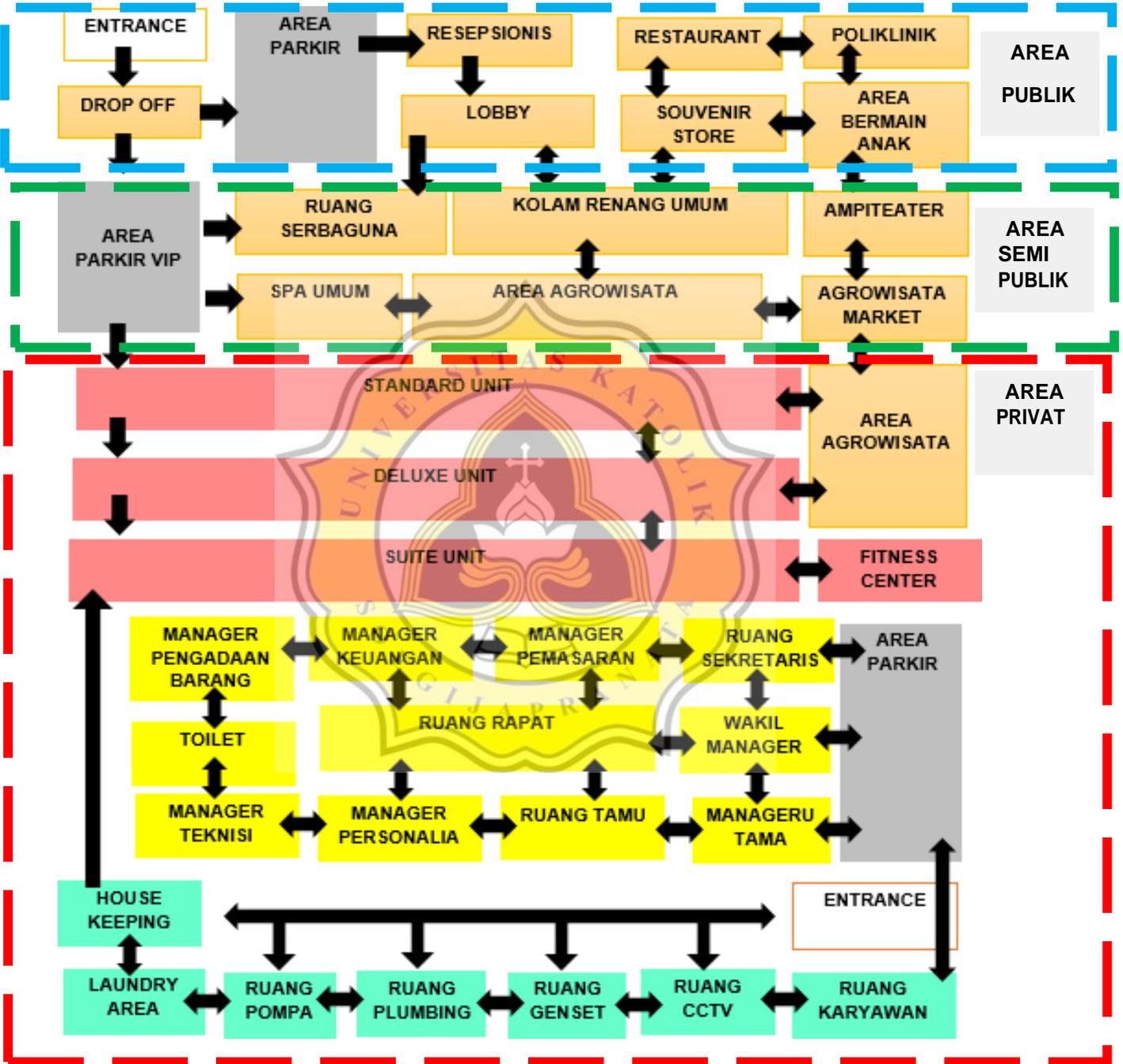
Tabel 3.9 Pengelompokan Ruang

Sumber: *Analisa Pribadi*





2. Zonasi Ruang



Tabel 4.0 Zonasi Ruang

Sumber: Analisa Pribadi

3.3 Analisa Lingkungan Buatan

3.3.1. Analisa Bangunan Sekitar

Permukiman memanfaatkan area yang relatif datar pada kaki bukit yang dikelilingi lahan perkebunan yang masih luas dan alami. Disekitar area tapak didominasi oleh permukiman warga dan satu tempat ibadah berupa musholla di Desa Sepanjang dengan beberapa bangunan memiliki karakteristik arsitektur jawa yang dapat dilihat dari atap joglo dan didominasi bangunan rumah berlantai satu dan paling tinggi bangunan berlantai dua, dengan fakta tersebut fungsi resort direncanakan dengan menerapkan elemen dari arsitektur jawa sebagai nilai kontekstual Resort terhadap bangunan disekitar tapak dengan pendekatan arsitektur Neo-Vernakular.



Gambar 2.1 Permukiman warga

Sumber: *Dokumentasi Pribadi*



Gambar 2.2 Musholla Desa Sepanjang

Sumber: *Dokumentasi Pribadi*

3.3.2. Analisa Transportasi Kota

Pencapaian ke area tapak di Kecamatan Tawangmangu Desa Sepanjang dapat di capai dengan transportasi pribadi seperti motor dan mobil dan dapat diakses medium bus dengan kapasitas 30 penumpang karena memiliki lebar jalan 4-7 meter. Dari terminal Tawangmangu berjarak 8 menit dari area tapak. Area tapak cukup strategis terhadap objek wisata yang ada di Tawangmangu, sebagai berikut :

- a. 5,3 Kilometer dari objek wisata Gerojokan Sewu
- b. 8,5 Kilometer dari objek wisata air terjun Pringgondani
- c. 5,6 Kilometer dari objek wisata Pemandian air panas Cempleng

- d. 7,5 Kilometer dari objek wisata camping sekipan
- e. 4,5 Kilometer dari objek wisata air terjun Jurang sundo
- f. 3,7 Kilometer dari objek wisata Tlagan Asri
- g. 2,7 Kilometer dari area Gua Maria Sendang Pawitra



Gambar 2.3 Akses utama Desa Sepanjang

Sumber: *Dokumentasi Pribadi*

3.3.3. Analisa Utilitas Kota

Permukiman disekitar area tapak sudah memiliki saluran air buatan untuk mengurangi genangan air dan sudah tersedia aliran listrik dipermukian Desa Sepanjang dengan adanya tiang listring yang disambungkan kesetiap rumah-rumah warga.



Gambar 2.4 Tiang Listring di Area Tapak

Sumber: *Dokumentasi Pribadi*



Gambar 2.5 Saluran Air

Sumber: *Dokumentasi Pribadi*

3.3.4. Analisa Vegetasi

Lokasi area memiliki vegetasi alami yang masih banyak karena kondisi tanah dan kesuburan tanah yang baik, mulai dari vegetasi peneduh hingga perdu seperti pohon jati, pohon pisang, pohon kelapa, alang-alang dan rerumputan. Kondisi vegetasi yang masih alami dimanfaatkan pada proyek resort ini dimanfaatkan menjadi peneduh alami, meningkatkan kualitas udara pada area tapak dan meminimalisir resiko tanah longsor.



Gambar 2.6 Vegetasi Pohon Jati

Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 2.7 Vegetasi Pohon Kelapa

Sumber: Dokumentasi Pribadi

3.3.5. Analisa Perkebunan

Desa sepanjang memiliki perkebunan dengan luasan 386,89 Ha menjadi mata pencaharian utama masyarakat setempat, beberapa contoh sayur yang ditanam adalah kobis, sawi, wortel, buncis dan buah pisang, durian, nangka, jambu biji dan mangga. Dengan potensi perkebunan yang ada di Desa Sepanjang dapat direspon dengan perencanaan agrowisata yang nantinya akan memberi dampak positif bagi warga yang akan meningkatkan jumlah pembeli hasil kebun dan olahannya dan dapat bekerja menjadi *Tour Guide* sehingga membuka lapangan kerja baru, juga memberi dampak positif bagi pihak resort yang akan mendapat jumlah wisatawan atau calon pengguna resort lebih tinggi.



Gambar 2.8 Area Perkebunan



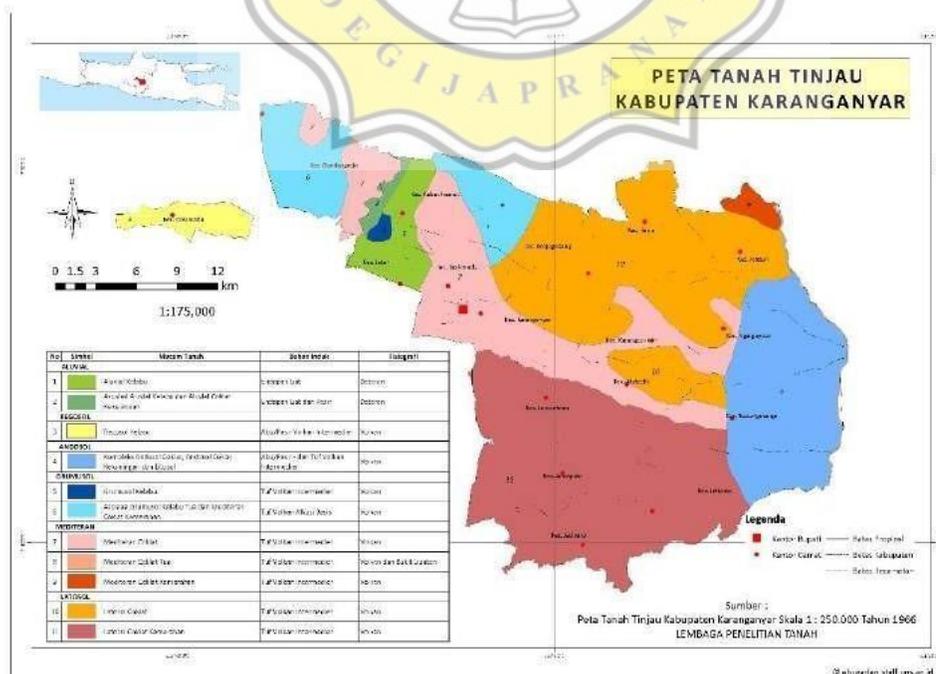
3.4 Analisa Lingkungan Alami

3.4.1. Topografi

Kabupaten Karanganyar terletak pada dataran tinggi dengan ketinggian rata-rata 511 meter di atas permukaan laut dengan wilayah terendah terletak pada kecamatan Kebakkramat yang memiliki ketinggian 80 m dan wilayah tertinggi pada kecamatan Tawangmangu mencapai 2000 m di atas permukaan laut. Dengan wilayah yang terletak pada dataran tinggi dengan tanah yang subur dimanfaatkan sebagai masyarakat sebagai lahan pertanian dan perkebunan sebagai mata pencaharian utama.

3.4.2. Jenis tanah

Jenis tanah pada Kabupaten Karanganyar didominasi oleh tanah Latosol, mediteran dan andosol untuk Kecamatan Tawangmangu sendiri memiliki jenis tanah andosol yang memiliki karakteristik dengan kadar bahas organik tinggi, berwarna gelap kecoklatan, gembur dan merupakan tanah vulkanis. Jenis tanah ini memiliki potensi yang baik untuk ditanami berbagai jenis sayuran, buah dan berbagai jenis tanaman lainnya sehingga cocok dalam perencanaan pengembangan agrowisata.



Gambar 2.9 Peta Jenis Tanah Kabupaten Karanganyar

Sumber: Dokumentasi Pribadi

3.4.3. Analisa Bencana

Kabupaten Karanganyar memiliki beberapa bencana alam yang terjadi seperti gempa bumi, kekeringan, banjir, tanah longsor, angin topan, gunung meletus. Di Tawangmangu sendiri pada 2019 terjadi tiga kali banjir enam kali tanah longsor dan tiga kali terkena angin putung beliung. Dengan posisi Tawangmangu yang menjadi tiga besar dalam jumlah tanah longsor terbanyak harus lebih waspada dan memperhatikan pengolahan lahan yang akan dibangun sehingga lebih aman dan dapat digunakan dalam jangka waktu yang lama, tanaman alami yang tumbuh juga berperan dalam mengikat tanah agar meminimalisir terjadinya tanah longsor.

3.4.4. Analisa Klimatik

Kabupaten Karanganyar memiliki iklim tropis dengan dua musim yaitu musim kemarau dan musim penghujan memiliki temperatur rata-rata 22-31 derajat celsius. Memiliki curah hujan tertinggi pada Januari yaitu 23,8 hari dan terendah pada Juli dan Agustus hampir 0. Kondisi area tapak terasa sejuk karena masih minim kendaraan, jauh dari pabrik, masih minim pembangunan dan lahan hijau serta vegetasi yang masih alami.

3.4.5. Analisa Lanskap

Kabupaten Karanganyar berada diketinggian rata-rata 511 meter diatas permukaan air laut. Area tapak terletak di kaki gunung Lawu dan dikelilingi perbukitan yang masih alami. Tapak berkontur ini memiliki rata-rata kemiringan 12,05 % dengan area paling curam 23,2%. Kondisi ini dapat dimanfaatkan sebagai respon fungsi resort yang mengunggulkan view sehingga setiap unit resort dapat mendapat view yang maksimal, disini lain memerlukan ketelitian dalam penataan sirkulasi kendaraan maupun pengguna dan pengolahan lahan agar bangunan tetap mudah secara aksesibilitas dan memberikan rasa aman dan nyaman bagi pengguna.



Gambar 3.0 Potongan Tapak

Sumber: Google Erath Pro



Gambar 3.1 Potongan Tapak

Sumber: *Google Earth Pro*

