

BAB 3

ANALISA DAN PEMROGRAMAN ARSITEKTUR

1.1 Analisa dan Program Fungsi Bangunan

3.1.1. Kapasitas dan Karakteristik Pengguna

A. Kapasitas Pengunjung

Tahun	Jumlah Pengunjung
2019	95.337
2018	87.100
2017	57.200
2016	66.700

Tabel 4 Data Jumlah Pengunjung di Pagilaran tahun 2016-2019

(sumber : batangkab.bps.go.id)

Dari tabel di atas didapatkan jumlah peningkatan pengunjung dengan rumus :

$$\frac{\text{tahun terbaru} - \text{tahun lama}}{\text{tahun terbaru}} \times 100\%$$

- 2019-2018 : $\frac{95,337 - 87,100}{95,337} \times 100\% = 8,6\% = 0,086$
- 2018-2017 : $\frac{87,100 - 57,200}{87,100} \times 100\% = 34,3\% = 0,343$
- 2017-2016 : $\frac{57,200 - 66,700}{57,200} \times 100\% = -16,6\% = -0,166$

Dari hasil presentase diatas maka bisa dihitung proyeksi pengunjung untuk 20 tahun mendatang dengan rumus :

$$Tp = To (1 + r)^t$$

Keterangan :

 Tp = Jumlah Pengunjung Tahun Prediksi

 To = Jumlah Pengunjung Tahun Dasar

 r = kenaikan rata-rata pertahun

t = Tahun Proyeksi

$$\circ r = \frac{0,086 + 0,343 + (-0,166)}{3} = 0,087$$

$$\circ T_p = T_o (1 + r)^t$$

$$T_p = 95,337 (1 + 0,087)^{20} = 50,565$$

Jadi diperkirakan pada 20 tahun yang akan datang jumlah pengunjungnya adalah 50,565, jika dihitung per tahun menjadi 25,282

Total pengunjung per hari :

$$= \frac{\text{total pengunjung per tahun}}{365 \text{ hari}}$$
$$= \frac{25,282}{365} = 70 \text{ pengunjung per hari}$$



B. Studi kamar penginapan pada *resort*

Nama Hotel	Alamat	Kelas	Jumlah/Total	
Hotel Name	Address	Class	Kamar/Room	Tempat Tidur/Bed
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1 Hotel Yudhistira	Jl. Raya Batang-Pekalongan Km3	Bintang 1	43	86
2 Hotel Sendangsari	Jl. Jend Sudirman No. 29	Bintang 3	88	176
3 Rejo Agung Podomoro	Jl. Raya Banyuputih	Melati	20	20
4 Hotel Podomoro	Jl. Gringsing-Batang	Melati	20	20
5 Hotel Panorama Inn	Jl. Raya Penundan Banyuputih	Melati	21	21
6 Hotel Dewi Ratih	Jl. Raya Jend. Urip Sumohardjo	Melati	50	100
7 Hotel Arowana	Desa Surodadi-Gringsing	Melati	12	12
8 Hotel Arjuna	Jl. Raya Sembung Banyuputih	Melati	27	27
9 Penginapan Anjani	Jl. Pagilaran Blado Km7	Melati	28	28
10 Hotel Alazka	Dukuh Petamanan Gringsing	Melati	20	20
11 Hotel Larasati	Jl. Raya Blado Pagilaran Kalisari	Melati	30	30

Tabel 5 Daftar Alamat Hotel/penginapan dan Jumlah Kamar di Kabupaten Batang, 2019

(sumber : batangkab.bps.go.id)

Di Blado sudah terdapat dua akomodasi penginapan yaitu penginapan anjani yang memiliki kapasitas 28 kamar dan hotel larasati yang memiliki kapasitas 30 kamar. dengan kedatangan tamu yang berjumlah kurang lebih 70 tamu per hari maka kekurangan kamar yang ada di kecamatan blado berjumlah $70 - (30+28) = 12$ kamar.

Akan tetapi melihat jumlah kamar yang ada di hotel/ penginapan di Blado yang berjumlah 28-30 kamar beserta dengan asumsi kenaikan jumlah tamu wisatawan di Pagilaran maka *resort* ini menyediakan sejumlah **25 kamar tidur**.

Untuk kelas klasifikasi *resort* ini menyesuaikan dengan klasifikasi tertinggi yang ada di kabupaten batang yaitu setara dengan **resort bintang 3**. Pemilihan klasifikasi

bintang 3 ini juga diikuti dengan persyaratan fasilitas yang ada seperti Function Room, Rekreasi/Olahraga, Ruang yang disewakan, Lounge, dan Taman.

C. Kapasitas pengelola

Pelaku	Jumlah	Analisa
<i>Owner</i>	1	
<i>General Manager</i>	1	
<i>Assistant Manager</i>	1	
<i>Accounting Manager</i>	1	
<i>Accounting staff</i>	2	
<i>Marketing Manager</i>	1	
<i>Marketing Staff</i>	2	
<i>Engineering Manager</i>	1	
<i>Engineering Staff</i>	2	
<i>Human Resource Manager</i>	1	
<i>Human Resource Staff</i>	2	
<i>Administration Manager</i>	1	
<i>Administration staff</i>	2	
<i>Security Manager</i>	1	
<i>Security Staff</i>	2	
<i>Food & Beverage manager</i>	1	
<i>Food & Beverage staff</i>	2	
<i>Housekeeping Manager</i>	1	
<i>Housekeeping Staff / room boy</i>	15	5@3 shift
<i>Front Office Manager</i>	1	
<i>Front Office Staff</i>	3	1@3 shift
<i>Store keeper manager</i>	1	

<i>Store keeper staff</i>	2	
Koki restoran	3	
Pelayan restoran	5	
<i>Cleaning service</i>	5	
TOTAL	54 orang	

Tabel 6 Analisa jumlah pengelola

(sumber : analisa pribadi)

D. Karakteristik Pengguna

Pengguna yang ada serta melakukan kegiatan- kegiatan di *resort* terbagi menjadi 3 jenis karakteristik yaitu pengunjung, pengelola dan pelayanan.

Pengunjung Umum	
Pengunjung Menginap	Yaitu pengunjung yang bermalam di <i>resort</i> dan menggunakan fasilitas <i>resort</i> , membayar biaya sewa kamar serta menikmati fasilitas yang ada
Pengunjung Tidak Menginap	Yaitu pengunjung yang tidak melakukan aktivitas bermalam di <i>resort</i> dan hanya Pengelola
Pengunjung khusus	
Pengunjung lembaga sertifikasi	Yaitu pengunjung yang datang untuk meninjau keadaan dan kondisi <i>resort</i> .
Pengunjung event	Yaitu pengunjung yang atang untuk mengikuti suatu kegiatan atau acara yang berlangsung di <i>resort</i> .
Pengelola	
<i>General Manager</i>	Pimpinan di dalam struktur organisasi yang mempunyai kekuasaan dan semua kegiatan hotel, pegawai, dan operasional <i>resort</i> .

<i>Assistant Manager</i>	Bagian yang membantu General Manager dalam melaksanakan tugas – tugasnya tentang semua kegiatan di <i>resort</i> .
Sekretaris	Bagian yang membantu General Manager dalam mengelola dan mencatat informasi.
<i>Accounting Management</i>	Bagian yang bertugas dalam menangani masalah akuntansi keuangan <i>resort</i> , seperti penerimaan dan pengeluaran uang, pembukuan, pembayaran gaji, pembuatan laporan keuangan dll.
<i>Marketing Management</i>	Bagian yang bertugas dalam menangani masalah pemasaran dan promosi <i>resort</i> .
<i>Enginering Department</i>	Bagian yang mengurus pemeliharaan dan perawatan maintenance <i>resort</i> dan berkaitan dengan masalah teknis.
<i>Human Resource Department</i>	Bagian yang bertugas menangani masalah perektutan dan seleksi pegawai
<i>Administration Departement</i>	Bagian yang bertugas menangani keuangan <i>resort</i> dan mengolah hasil data operasional.
<i>Security Department</i>	Bagian yang bertugas di bagian keamanan, pemeliharaan dan ketertiban <i>resort</i> dan sekitarnya.
Pelayanan	
<i>Food & Beverage Staff</i>	Bagian yang menangani produksi, pengolahan dan penyajian makanan dan minuman
<i>Housekeeping Staff / room boy</i>	Bagian yang mendapat tugas menjaga kebersihan dan kelengkapan kama – kamar tamu, dinning room dan fasilitas – fasilitas lainnya yang berhubungan dengan penginapan.
<i>Front Office Staff</i>	Bagian yang bertugas di bagian informasi tamu, pemesanan kamar, dan pembayaran.
<i>Store keeper staff</i>	Bagian yang menangani ketersediaan serta pencatatan keluar dan masuknya barang di gudang,

Tabel 7 Analisa karakteristik pengguna

(sumber : analisa pribadi)

3.1.2. Kegiatan

A. Studi Kegiatan

Studi kegiatan merupakan aktivitas serta urutan kegiatan pengguna yang ada di *resort* ini. Di bawah ini tabel pergerakan, kebutuhan, persyaratan, dampak kegiatan sebagai berikut :

PELAKU	AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG	SIFAT	TIPE RUANG
pengunjung menginap	datang / pergi	way in / way out	publik	outdoor
	drop off	entrance	publik	outdoor
	parkir	area parkir	publik	outdoor
	cek in / cek out	resepsionis	publik	indoor
	menunggu cek in / cek out	lounge	publik	indoor
	istirahat	unit kamar	privat	indoor
	Menikmati view kebun teh	unit kamar	privat	indoor
	Menikmati view dan suasana kebun teh	teras	privat	outdoor
	BAB/BAK	toilet	servis	indoor
	makan / minum sembari menikmati view dan suasana kebun teh	restoran	publik	indoor
	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	privat	indoor
	olahraga	ruang gym	publik	indoor
	kolam renang	publik	outdoor	

		Jogging track		
	bersosialisasi	sitting grup	publik	outdoor
	Refreshing	taman	publik	outdoor
	melihat pertunjukan tari petik teh	open theater	publik	outdoor
pengunjung tidak menginap	datang / pergi	way in / way out	publik	outdoor
	drop off	entrance	publik	outdoor
	parkir	area parkir	publik	outdoor
	BAB/BAK	toilet	servis	indoor
	makan / minum sembari menikmati view dan suasana kebun teh	restoran	publik	indoor
	bersosialisasi	sitting grup	publik	outdoor
	menikmati fasilitas wisata	taman	publik	outdoor
	bersosialisasi	restoran	publik	indoor
	Mengikuti acara	workshop	publik	indoor
	mengunjungi tamu <i>resort</i>	lounge	publik	indoor
melihat pertunjukan tari petik teh	open theater	publik	outdoor	
pengunjung khusus (event)	datang / pergi	way in / way out	publik	outdoor
	drop off	entrance	publik	outdoor
	parkir	area parkir	publik	outdoor
	BAB/BAK	toilet	servis	indoor
	makan / minum sembari menikmati view dan suasana kebun teh	restoran	publik	indoor
	bersosialisasi	sitting grup	publik	outdoor
	mengunjungi event	hall	publik	indoor

pengunjung khusus (lembaga sertifikasi)	datang / pergi	way in / way out	publik	outdoor
	drop off	entrance	publik	outdoor
	parkir	area parkir	publik	outdoor
	BAB/BAK	toilet	servis	indoor
	makan / minum sembari menikmati view dan suasana kebun teh	restoran	publik	indoor
	bersosialisasi	sitting grup	publik	outdoor
	meninjau <i>resort</i>	seluruh area		
	rapat dengan pengelola	ruang rapat	privat	indoor

Tabel 8 Analisa Kegiatan Pengunjung

(sumber : analisa pribadi)

- Pengelola

PELAKU	AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG	TIPE RUANG
General Manager	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	mengecek laporan	kantor general manager	indoor
	kontrol kinerja	kantor general manager	indoor
	rapat manager	ruang rapat	indoor
	bertemu tamu	ruang tamu	indoor
	makan / minum	pantry	indoor

	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
Assistant Manager	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	menerima laporan	kantor asistant manager	indoor
	membantu kontrol kinerja	kantor asistant manager	indoor
	rapat manager	ruang rapat	indoor
	bertamu tamu	ruang tamu	indoor
	makan / minum	pantry	indoor
	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
Sekretaris	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	menerima laporan	kantor asistant manager	indoor
	membantu mengelola informasi	kantor asistant manager	indoor
	rapat manager	ruang rapat	indoor
	bertamu tamu	ruang tamu	indoor
	makan / minum	pantry	indoor

	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
Accounting Manager	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	mengontrol kinerja staff	kantor	indoor
	membuat laporan kinerja	kantor	indoor
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	bertemu tamu	ruang tamu	indoor
	makan / minum	pantry	indoor
istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor	
Accounting staff	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	menghitung pengeluaran dan pemasukan	kantor	indoor
	membuat laporan keuangan	kantor	indoor
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	makan / minum	kantin	indoor
	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
Marketing	datang / pergi	way in / way	outdoor

Manager		out	
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	merencanakan strategi marketing	kantor	indoor
	mengontrol kinerja staff	kantor	indoor
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	bertemu tamu	ruang tamu	indoor
	makan / minum	pantry	indoor
	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
	Marketing Staff	datang / pergi	way in / way out
drop off		entrance	outdoor
parkir		area parkir	outdoor
mengerjakan strategi marketing		kantor	indoor
membuat laporan marketing		kantor	indoor
rapat divisi		ruang rapat	indoor
makan / minum		pantry	indoor
Engineering Manager	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor

	parkir	area parkir	outdoor
	mengawasi kinerja staff	ruang genset	indoor
		ruang AHU dan chiller	
		ruang MEE	
		ruang pompa	
	membuat laporan kinerja	kantor general manager	indoor
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	bertamu tamu	ruang tamu	indoor
	makan / minum	pantry	indoor
	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
Engineering Staff	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	mengawasi kinerja mesin	ruang genset	indoor
		ruang AHU dan chiller	
		ruang MEE	
		ruang pompa	
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	makan / minum	pantry	indoor
istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor	
Human Resource	datang / pergi	way in / way	outdoor

Manager		out	
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	merencanakan strategi penerimaan tenaga kerja	kantor	indoor
	mengecekt laporan	kantor	indoor
	mengontrol kinerja staff	kantor	indoor
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	bertemu tamu	ruang tamu	indoor
	makan / minum	pantry	indoor
	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
	Human Resource Staff	datang / pergi	way in / way out
drop off		entrance	outdoor
parkir		area parkir	outdoor
melaksanakan penerimaan tenaga kerja		kantor	indoor
melaksanakan pelatihan kerja		kantor	indoor
rapat divisi		ruang rapat	indoor
makan / minum		pantry	indoor
istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor	
Administration	datang / pergi	way in / way	outdoor

staff		out	
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	mengolah data operasional	kantor	indoor
	membuat laporan	kantor	indoor
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	makan / minum	kantin	indoor
	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
Security staff	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	mengawasi resort	seluruh area	
	mengawasi CCTV	ruang CCTV	indoor
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	bertemu tamu	ruang tamu	indoor
	makan / minum	pantry	indoor
istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor	
Food & Beverage staff	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor

	mengecek persediaan makanan	dapur restoran	
	menyiapkan makanan dan minuman	dapur restoran	indoor
	menyajikan makanan dan minuman	restoran dan kamar	indoor/outdoor
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	bertemu tamu	ruang tamu	indoor
	makan / minum	pantry	indoor
	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
Housekeeping Staff / Room Boy	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	ganti baju	ruang ganti	indoor
	membersihkan dan menata kamar	unit kamar	indoor
	menyimpan alat kebersihan	janitor	indoor
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	makan / minum	pantry	indoor
	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
Front Office Staff	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor

	parkir	area parkir	outdoor
	ganti baju	ruang ganti	indoor
	menyambut dan melayani	resepsionis	indoor
	menerima transaksi	resepsionis	indoor
	menerima penitipan barang	ruang penitipan	indoor
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	makan / minum	pantry	indoor
	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor
Store keeper staff	datang / pergi	way in / way out	outdoor
	drop off	entrance	outdoor
	parkir	area parkir	outdoor
	ganti baju	ruang ganti	indoor
	mengecek stok barang	gudang retail	indoor
	menyediakan barang dagangan	ruang retail	indoor
	rapat divisi	ruang rapat	indoor
	makan / minum	pantry	indoor
	istirahat	ruang istirahat dan hiburan	indoor

Tabel 9 Analisa kegiatan pengelola

(sumber : analisa pribadi)



Diagram 3 Pola kegiatan pengunjung tidak menginap

(sumber : analisa pribadi)

- Pola kegiatan pengunjung khusus



Diagram 4 Pola kegiatan pengunjung khusus

(sumber : analisa pribadi)

- Pola kegiatan pengelola

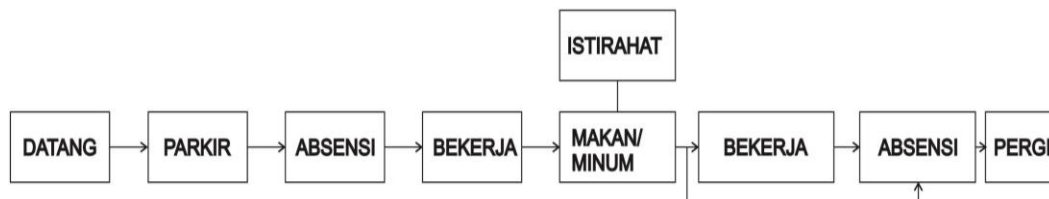


Diagram 5 Pola kegiatan pengelola

(sumber : analisa pribadi)

3.1.3. Ruang Dalam

A. Persyaratan ruang

Dalam sebuah perancangan bangunan diperlukan adanya persyaratan – persyaratan yang harus dipenuhi oleh setiap ruang yang akan disediakan. Persyaratan – persyaratan tersebut antara lain :

1) Pencahayaan

Persyaratan pencahayaan yaitu kebutuhan terhadap pencahayaan yang ada pada setiap ruangan. Biasanya terkait sumber yang berasal dari pencahayaan alami atau buatan. Pencahayaan alami berasal dari terang sinar matahari dan pencahayaan buatan berasal dari lampu. Pencahayaan biasanya dibutuhkan untuk ruangan – ruangan terbuka, *outdoor*

2) Kebisingan

Persyaratan kebisingan merupakan syarat tingkat seberapa besar kebisingan yang akan diijinkan berada pada suatu ruangan. Biasanya terdiri dari tiga tingkatan yaitu tenang, normal dan bising. Kebisingan ruangan selalu terkait akan fungsi yang akan digunakan pada ruangan tersebut seperti ruang unit kamar yang berfungsi untuk peristirahatan maka membutuhkan ketenangan dan ruang hall yang berfungsi untuk mengadakan acara bisa dibiarkan dalam keadaan bising

3) Penghawaan

persyaratan penghawaan yaitu kebutuhan penghawaan yang berkaitan terhadap kenyamanan thermal untuk para pengguna ruangan. Penghawaan bisa dihasilkan dari sumber yang alami maupun buatan. Penghawaan alami biasanya di butuhkan untuk ruang – ruang *outdoor* dan penghawaan buatan lebih ditekankan untuk ruang *indoor*. Penghawaan juga terkait dengan kelembaban ruangan dimana akan terdapat beberapa ruangan tertentu yang bisa dibiarkan lembab dan ada juga yang tidak bisa

4) Keamanan

Keamanan selalu diperlukan untuk ruangan manapun. Keamanan yang dimaksud merupakan ketersediaan CCTV dan fasilitas pencegah kebakaran. Semua ruangan memerlukan keamanan dari terjadinya bencana kebakaran dan keamanan pengawasan dari CCTV. Kecuali beberapa ruangan yang memerlukan privasi tinggi seperti lavatory, ruang ganti tidak membutuhkan adanya CCTV

Berikut merupakan tabel persyaratan ruang yang ada di *resort* :

- Persyaratan ruang

NAMA RUANG		ASPEK								
		Pencahayaannya		Kebisingan			Penghawaan		Keamanan	
		alami	buatan	tenang	normal	bising	alami	buatan	CCTV	kebakaran
pengunjung	unit kamar	v	v	v			v			v
	taman	v				v	v		v	v
	jogging track	v				v	v		v	
	open theater	v				v	v		v	
	Kolam renang	v				v	v		v	
	ruang gym		v			v		v	v	v
	resepsionis	v	v		v		v	v	v	v
	lounge	v	v		v		v	v	v	v
	bar	v	v		v		v	v	v	v
	pedestrian	v				v	v		v	
	sitting grup	v				v	v		v	
	restoran	v				v	v		v	v
	hall		v			v		v	v	v
	minimarket		v			v	v	v	v	v
pengelola	gudang minimarket		v		v			v	v	v
	dapur		v			v	v	v	v	v
	Kantor owner		v			v	v	v	v	v
	Kantor general manager		v		v			v	v	v
	Kantor asistant manager		v		v			v	v	v
	Kantor manager divisi		v		v			v	v	v
	kantor staff marketing		v		v			v	v	v
	kantor staff accounting		v		v			v	v	v
	kantor staff HRD		v		v			v	v	v
	kantor staff administrasi		v		v			v	v	v

	kantor staff engineering		v		v			v	v	v
	kantor staff housekeeping		v		v			v	v	v
	kantor staff front office		v		v			v	v	v
	kantor security		v		v			v	v	v
	Ruang karyawan		v		v			v	v	v
	ruang istirahat		v		v			v	v	v
	ruang rapat		v		v			v	v	v
	ruang arsip		v		v			v	v	v
	ruang CCTV		v		v			v	v	v
	ruang ganti		v		v			v		v
	pantry		v		v			v	v	v
	ruang chiller		v		v			v	v	v
	ruang AHU		v		v			v	v	v
	ruang MEE		v		v			v	v	v
	ruang pompa		v		v			v	v	v
servis	ruang atm		v	v				v	v	v
	lavatory		v		v			v		v
	musholla		v	v		v		v	v	v
	parkir	v			v		v		v	

Tabel 10 Studi persyaratan ruang

(sumber : analisa pribadi)

B. Persyaratan Ruang Khusus Pada Fungsi Resort

Dalam perancangan resort yang berada i kawasan perkebunan teh perlu adanya persyaratan khusus yang berkaitan dengan kawasan tersebut terutama berkaitan dengan pengunjung seperti :

1) Bau dan aroma

Aroma dan bau dari area perkebunan teh akan memberikan kelebihan tersendiri bagi pengunjung yang menikmati fasilitas *resort*. Bau dan aroma bisa dari arah angin yang berhembus melalui perkebunan menuju *resort* ataupun adanya fasilitas khusus tersendiri untuk menikmati bau dan aroma khas teh.

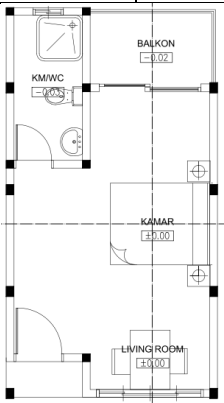
2) Visual

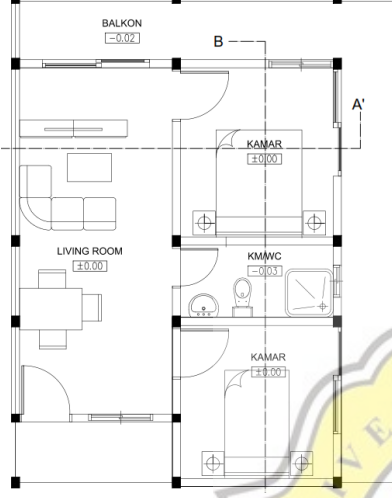
Visual di kawasan perkebunan teh bisa berkaitan dengan view, ataupun estetika bangunan. View ke luar bangunan dengan pemandangan hamparan luas kebun teh akan memberikan nilai lebih bagi pengunjung. View bisa diinikmati melalui bukaan ruang atau dengan adanya gardu pandang juga. Selain itu pendekatan estetika dengan style berdasarkan tema perkebunan teh juga bisa memberi nilai lebih terhadap *resort*

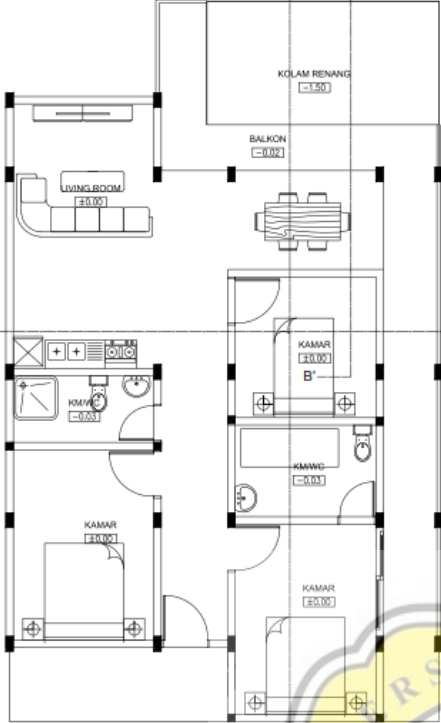
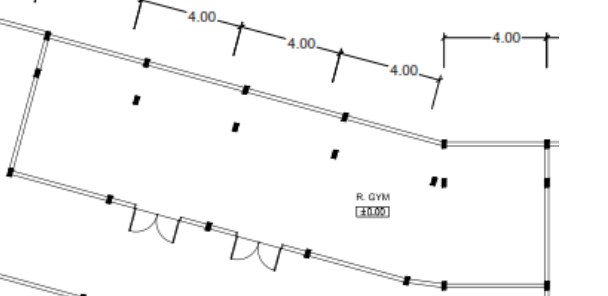
3) Suasana

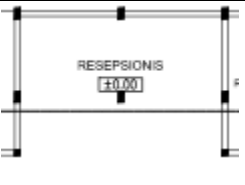
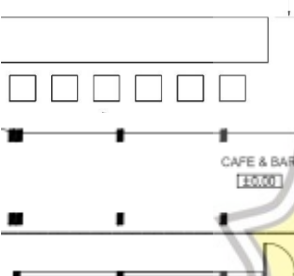
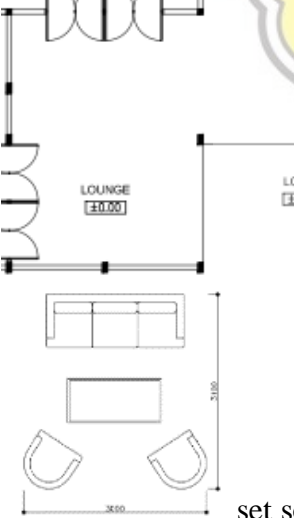
Suasana pada bangunan bisa memberi nilai lebih terhadap pengunjung *resort* agar memberikan cita rasa berbeda daripada bangunan *resort* lainnya. Suasana bisa berkaitan dengan kedekatan lokasi fasilitas dengan kebun teh maupun arah angin sepoi yang berasal dari kebun teh menuju bangunan. Suasana juga bisa berkaitan dengan pendengaran seperti suara kicau burung pada saat sedang menikmati fasilitas *resort*

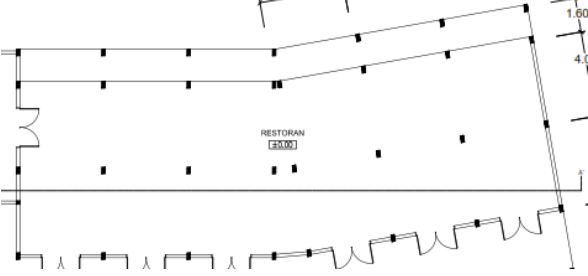
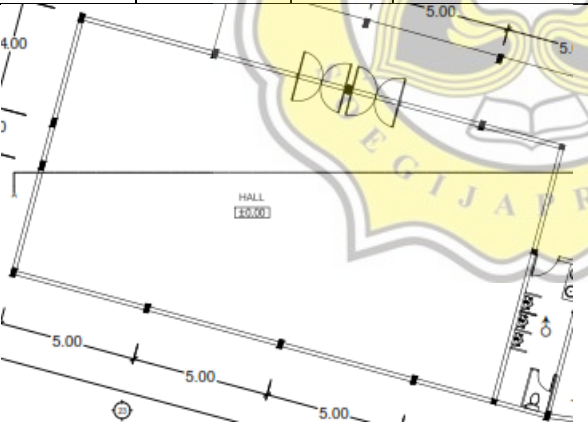
- Dimensi ruang pengunjung

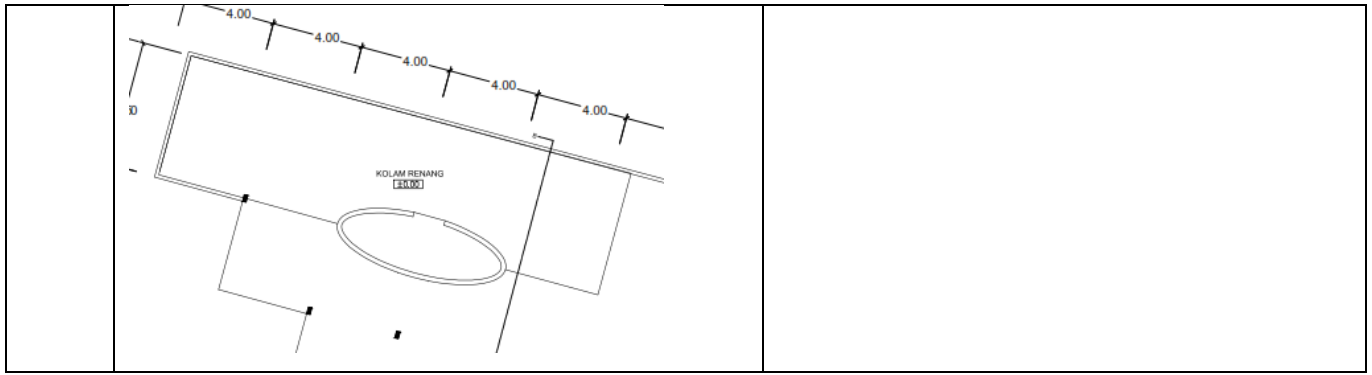
Ruang	Kapasitas	Sumber	Jml Unit	Perhitungan	Luas (m ²)	Sirkulasi	Total (m ²)
Deluxe room	2	AP	10	single bed : $2 \times 1,6 = 3,2$ lemari tv : $2 \times 0,4 = 0,8$ meja rias : $1,2 \times 0,5 = 0,6$ meja kecil : $0,5 \times 0,5 = 0,25$ kamar mandi : $1,5 \times 2 = 3$	7,85	300 %	31,4
							
Family	4	AP	6	2 single bed : $2 \times 1,6 = 3,2$	12,2	300 %	49

room			<p>2 lemari pakaian : $2 \times 0,6 = 1,2$</p> <p>lemari tv : $2 \times 0,4 = 0,8$</p> <p>meja rias : $1,2 \times 0,5 = 0,6$</p> <p>kursi : $0,5 \times 0,5 = 0,25$</p> <p>kamar mandi : $1,5 \times 2 = 3$</p>	5		
						
Suite room	4	AP	<p>3 single bed : $2 \times 1,6 = 3,2$</p> <p>2 lemari pakaian : $2 \times 0,6 = 1,2$</p> <p>lemari tv : $2 \times 0,4 = 0,8$</p> <p>meja rias : $1,2 \times 0,5 = 0,6$</p> <p>kursi : $0,5 \times 0,5 = 0,25$</p> <p>kamar mandi besar : $3 \times 1,5 = 4,5$</p> <p>kamar mandi kecil : $2 \times 1,5 = 3$</p> <p>Set Sofa : $2 \times 2 = 4$</p> <p>Kitchen set : $6 \times 0,6 = 3,6$</p>	28,7 5	300%	115

							
10	DA	1	<p>treadmill : 2,1 x 8,5 = 17,85</p> <p>bench press : 0,4 x 1,2 = 0,48</p> <p>Leg Press Machine : 1,2 x 1,6 = 1,92</p> <p>Lat Pulldown Machine : 2 x 1,2 = 2,4</p> <p>Static Bicycle : 0,8 x 0,4 = 0,32</p>	<p>treadmill : 17,85 x 2 = 35,7</p> <p>bench press : 0,48 x 2 = 0,96</p> <p>Leg Press Machine : 1,92</p> <p>Lat Pulldown Machine : 2,4</p> <p>Static Bicycle : 0,32 x 3 = 0,96</p>	41,94	85%	92,389
ruang gym							

	6	AP	1	Set meja kursi resepsionis : 3 x 2 = 6		6	200 %	18
resepsionis				set meja resepsionis				
bar	7	DA	1	Set meja bar : $0,7 \times 3,5 = 2,45$ Kursi : $0,5 \times 0,5$ $= 0,25$	Set meja bar : $0,7 \times 3,5 = 2,45$ Kursi : $0,25 \times 6$ $= 1,5$	3,95	200 %	11,85
				set meja bar				
loung e	10	J	1	Set sofa : 3 x 3 $= 9$	Set sofa : 9 x 4 = 36	36	300 %	144
				set sofa				
restoran	84	J	1	Set meja makan 4 orang : $2,5 \times 2$ $= 5$ Set meja makan	Set meja makan 4 orang : $5 \times 12 = 50$ Set meja makan	86	150%	215

				6 orang $3 \times 2 = 6$	6 orang : $6 \times 6 = 36$			
								
Hall	100	DA	1	Kursi : $0,6 \times 0,5 = 0,3$ Panggung : $1,5 \times 4 = 6$ Ruang kontrol : $3 \times 2,5 = 7,5$ Ruang persiapan : $4 \times 2,5 = 10$	Kursi : $0,3 \times 100 =$ Panggung : $1,5 \times 4 = 6$ Ruang kontrol : $3 \times 2,5 = 7,5$ Ruang persiapan : $4 \times 2,5 = 10$	53.5	250%	187.25
								
Kolam renang	70	DA	1	Orang dewasa : $0,7 \times 0,7 = 4,9$ Anak – anak : $0,5 \times 0,5 = 2,5$	Orang dewasa : $50 \times 4,9$ Anak – anak : $20 \times 2,5$	295	130%	678,5

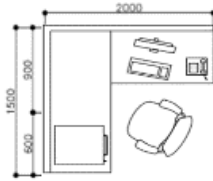
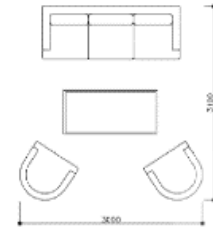
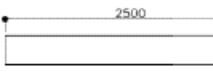
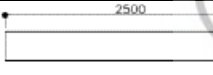
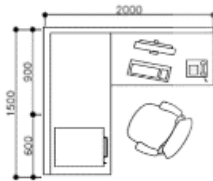
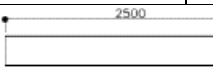


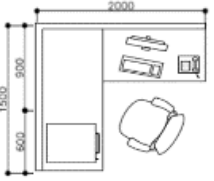
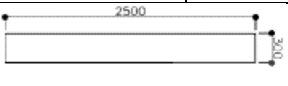
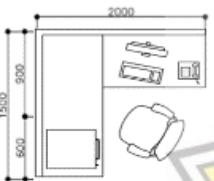
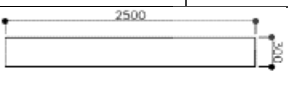
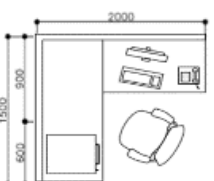
Tabel 11 Studi dimensi ruang pengunjung

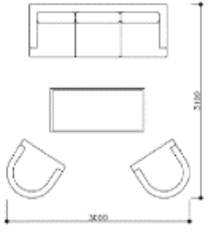
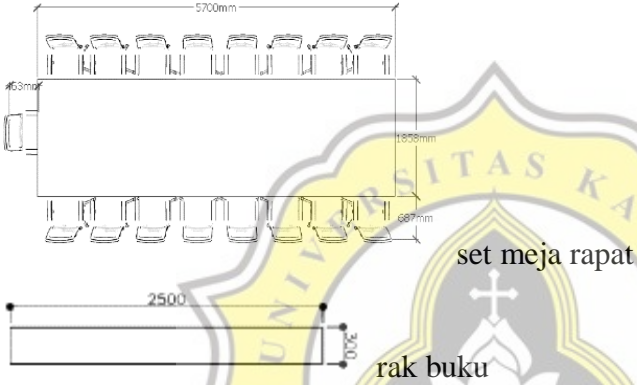
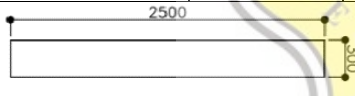
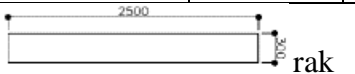
(sumber : analisa pribadi)

- Dimensi ruang pengelola

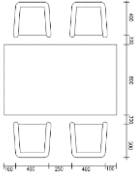
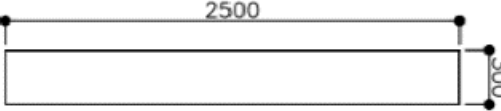
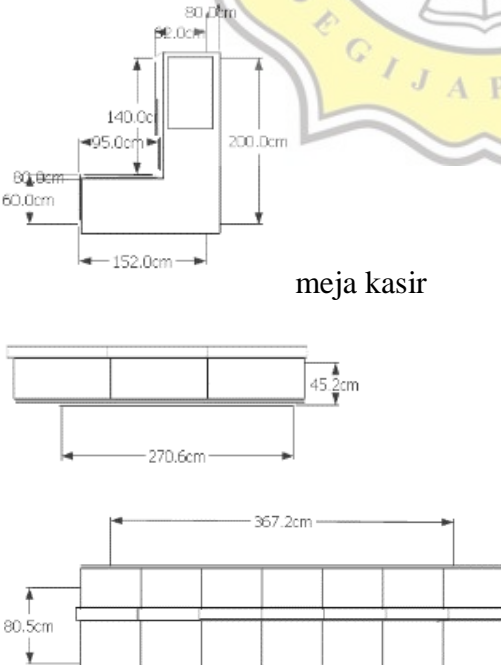
Ruang	Kapasitas	Sumber	Jml Unit	Perhitungan	Luas (m ²)	Sirkulasi	Total (m ²)
Kantor owner	3	DA	1	Set meja : 2 x 2 = 4 Set sofa : 3 x 3 = 9 lemari : 2,5 x 0,3 = 0.75	13,75	100 %	38.5
Kantor general manager	3	DA	1	Set meja : 2 x 2 = 4 Set sofa : 3 x 3 = 9	13,75	10%	38.5

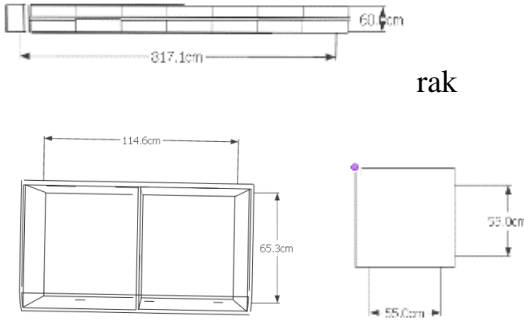
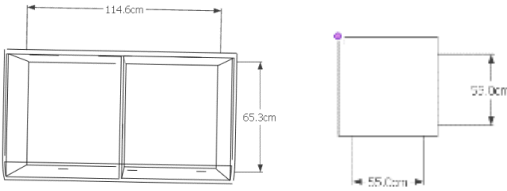

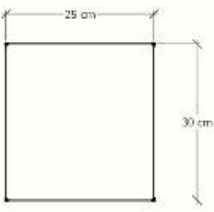
				lemari : 2,5 x 0,3 =0.75				
	 <p>set meja kerja</p>  <p>set sofa tamu</p>  <p>lemari</p>							
Kantor sekertari s	2	DA	1	Set meja : 2 x 2 = 4 lemari : 2,5 x 0,3 =0.75	4,75	150%	11,87 5	
	 <p>lemari</p>  <p>set meja kerja</p>							
Kantor <i>asistant manager</i>	2	DA	1	Set meja : 2 x 2 = 4 lemari : 2,5 x 0,3 =0.75	4,75	150%	11,87 5	
	 <p>lemari</p>							

	 <p>set meja kerja</p>							
Kantor manager divisi	4	DA	1	Set meja : 2 x 2 = 4 lemari : 2,5 x 0,3 = 0,75	Set Meja : 4 x 4 = 16 Rak Buku : 0,75 x 1 = 0,75	4,75	110%	9,975
	 <p>lemari</p>  <p>set meja kerja</p>							
Kantor staff	3	DA	9	Set Meja : 2 x 1 = 2 Rak Buku : 2,5 x 0,3 = 0,75	Set Meja : 2 x 3 = 6 Rak Buku : 0,75 x 1 = 0,75	6,75	90%	89,775
	 <p>rak buku</p>  <p>set meja kerja</p>							
Ruang istirahat	5	AP	1	Set sofa : 3 x 3 = 9		9	180 %	25,2

	 <p>set sofa tamu</p>							
Ruang rapat	15	DA	1	Set Meja : $6,33 \times 3,23 = 20,45$ Rak : $2,5 \times 0,3 = 0,75$		21,2	120 %	46,64
	 <p>set meja rapat</p> <p>rak buku</p>							
Ruang arsip	3	DA	1	Rak : $2,5 \times 0,3 = 0,75$	Rak : $0,75 \times 3 = 2,25$	2,25	300 %	9
	 <p>rak</p>							
Ruang karyawan	12	AP	1	Lemari : $2,5 \times 0,3 = 0,75$ Area Duduk : $2 \times 1,9 = 3,8$	Lemari : $0,75 \times 3 = 2,25$ Area Duduk : $3,8 \times 2 = 7,6$	9,85	170%	26,59 5
	 <p>rak</p>							

Ruang CCTV	5	DA	1	Set meja : $3,5 \times 1,3 = 4,55$ Lemari : $2,5 \times 0,3 = 0,75$		5,3	200 %	15,9
Ruang ganti	10	DA		Rak loker $2,5 \times 0,3 = 0,75$	Rak loker $0,75 \times 3 = 22,5$	2,25	500%	13,5
Pantry	10	AP	1	Kithen Set : $6,1 \times 3 = 18,3$ Set Meja : $2 \times 2,5 = 5$	Kithen Set : $18,3 \times 1 = 18,3$ Set Meja : $5 \times 2 = 10$	28,3	100%	56,6

	 <p>set meja makan</p>							
Gudang	12	DA	1	Rak : $2,5 \times 0,3 = 0,75$	Rak $0,75 \times 3 = 2,25$	2.25	550%	14,62 5
	 <p>2500 300 rak</p>							
Toko suvenir	20	AP	1	Meja Kasir : $1,52 \times 2 = 3,04$ Rak Kecil : $0,45 \times 2,7 = 1,22$ Rak Sedang : $3,7 \times 0,80 = 2,96$ Rak Panjang : $8,2 \times 0,60 = 4,92$	Meja Kasir : $3,04 \times 1 = 3,04$ Rak Kecil : $1,22 \times 3 = 3,66$ Rak Sedang : $2,96 \times 1 = 2,96$ Rak Panjang : $4,92 \times 2 = 9,84$	19,42	80%	94
	 <p>meja kasir</p>							

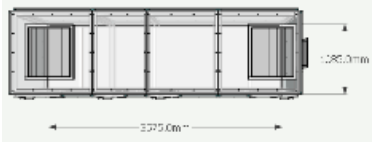
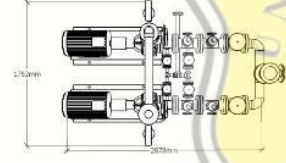
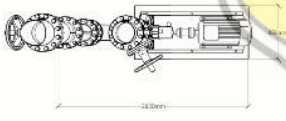
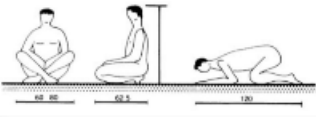
	 <p>rak</p>							
	 <p>lemari pendingin</p>							
Dapur restoran	5	DA	1	Kithen Set : $6,1 \times 3 = 18,3$	18,3	200%	54.9	
	 <p>kitchen set</p>							
Janitor	3	AP	1	Lemari : $0,3 \times 0,25 = 0,075$	0,075	1500 %	1,2	
	 <p>lemari</p>							

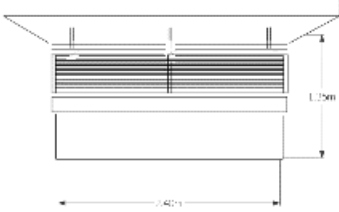
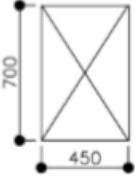
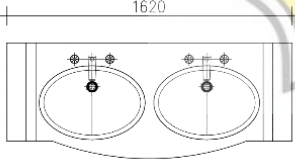
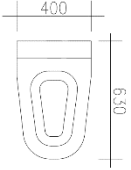
Tabel 12 Studi dimensi ruang pengelola

(sumber : analisa pribadi)

- Dimensi ruang servis

Ruang AHU	2	DA	1	Mesin AHU : $3,57 \times 1,08 = 3,85$	3,85	300%	15.4
-----------	---	----	---	--	------	------	------

	 <p>mesin AHU</p>							
Ruang MEE	2	DA	1	Mesin LVMDP : 3 x 1 = 3	Mesin LVMDP : 3 x 2 = 6	6	150%	15
Ruang pompa	2	DA	1	Double Pompa : 2,89 x 1,76 = 5,09 Single Pompa : 2,62 x 0,85 = 2,23	Double Pompa : 5,09 x 3 = 15,27 Single Pompa : 2,23 x 5 = 11,15	25,42	95 %	49,56 9
	 <p>mesin double pompa</p>  <p>mesin single pompa</p>							
Musholla	50	AP	1	Rak : 0,40 x 0,40 = 0,16 Sajadah : 1,2 m x 0,6m = 0,72	Rak : 0,40 x 0,40 = 0,16 Sajadah : 0,72 x 50 =	36,16	200%	108,4 8
								
Tempat wudhu	10	AP	1	Area wudhu per orang: 0,9 x 0,7 =	Area wudhu per orang: 0,63 x 10 =	6,3	200 %	18,9

				0,63	6,3			
								
Ruang ATM	2	DA	1	Mesin ATM : $0,7 \times 0,45 = 0,315$	Mesin ATM : $0,315 \times 2 = 0,625$	0,625	600%	4.375
	 <p>mesin ATM</p>							
Lavatory wanita	3	DA	4	Wastafel : $1,62 \times 1 = 1,62$ Closet : $0,4 \times 0,63 = 0,252$	Wastafel : $1,62 \times 1 = 1,62$ Closet : $0,252 \times 5 = 1,26$	2,88	850 %	109,44
	 <p>wastafel</p>  <p>closet</p>							
Lavatory pria	3	DA	4	Wastafel : $1,62 \times 1 = 1,62$ Urinoir : $0,34 \times 0,32 = 0,118$	Wastafel : $1,62 \times 1 = 1,62$ Urinoir : $0,118 \times 5 = 0,59$	2,97	850 %	112,86

				$\text{Closet} : 0,4 \times 0,63 = 0,252$	$\text{Closet} : 0,252 \times 3 = 0,765$				
<p>wastafel</p> <p>kloset</p> <p>urinoir</p>									

Tabel 13 Studi dimensi ruang servis

(sumber : analisa pribadi)

Total luas area pengelola	476,766
Total luas area pengunjung	2.299,989
Total luas area servis	229,274
Sirkulasi antar ruang 20%	601.2058
Total (m2)	3.607,235
	Dibulatkan menjadi 3.608 m2

Keterangan :

DA = data arsitek

AP = analisa pribadi

• Hubungan ruang

keterangan :

- Dekat = **————**
- Normal = **————**
- Jauh = **.....**

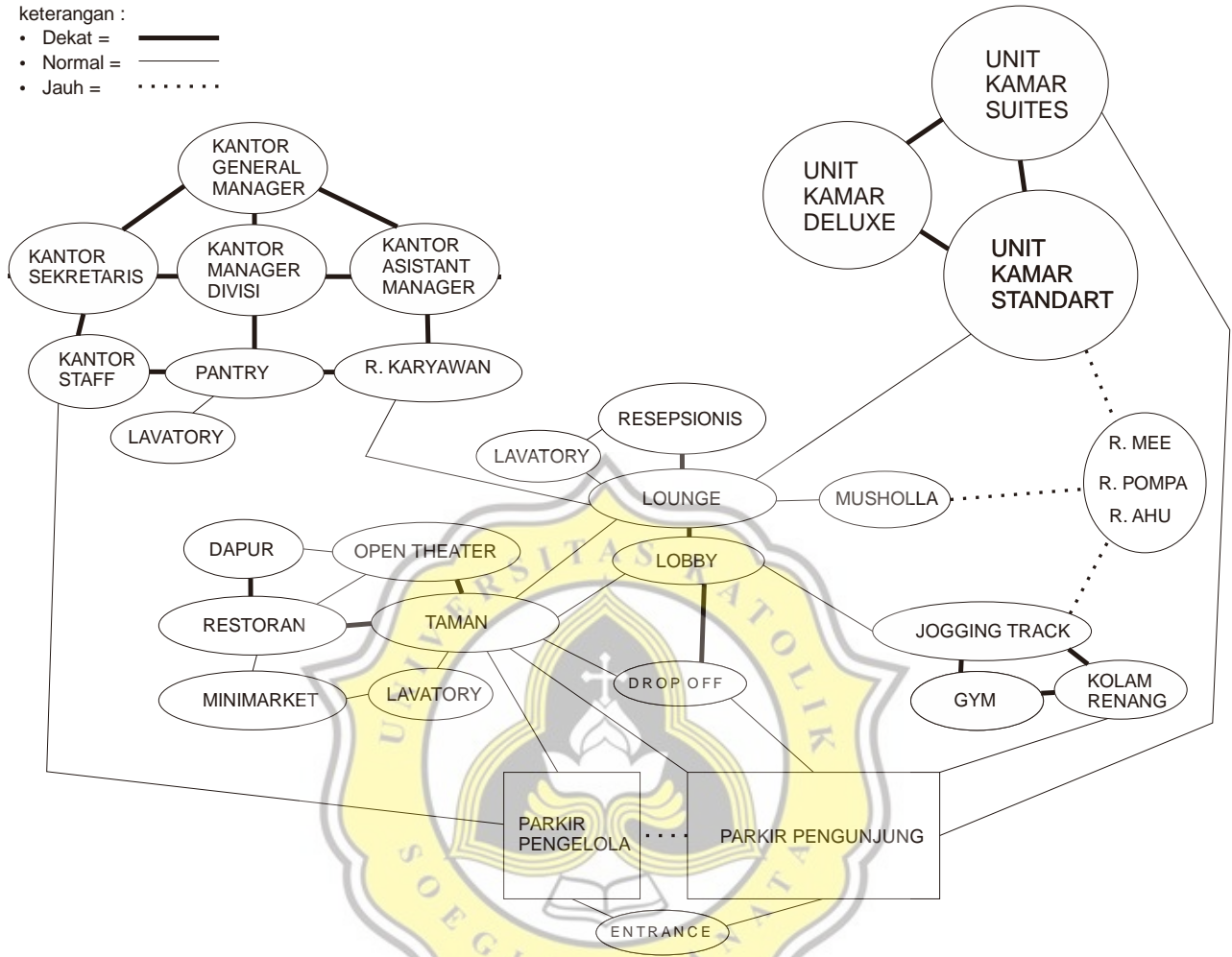


Diagram 6 Analisa hubungan antar ruang

(sumber : analisa pribadi)

3.2. Analisa dan Program Tapak

3.2.1. Ruang Luar

A. dimensi ruang luar (misal : parkir, lapangan, ruang terbuka hijau dan lain lain)


1. Parkir

Dengan Total jumlah kamar sebesar 25 unit, pengelola sebanyak 48 orang , dan hall berkapasitas 100 orang maka diasumsikan kebutuhan parkir sebanyak 120 kendaraan dengan presentase mobil 40 % dan motor 60 %.

kendaraan	kapasitas	Standar minimal	Perhitungan	Sirkulasi	Total (m ²)
Mobil	48	$3 \times 5 = 15$	$15 \times 48 = 720$	110 %	792
Motor	72	$1 \times 2 = 2$	$2 \times 72 = 144$	120 %	173
					965

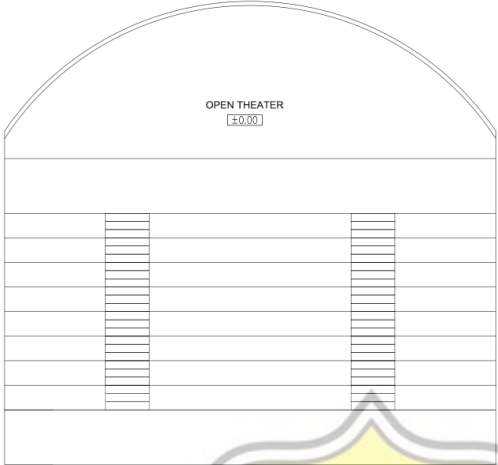
2. Jogging track

Dialokasikan untuk pengunjung *resort* yang berjumlah terdiri dari 25 kamar dan pengunjung menginap sebanyak 70. Ukuran jogging track selebar 2 meter dengan panjang

kapasitas	standar	luas	Total (m ²)
70		$10 \times$ $40 =$ 400	400

3. Open theater

Open theater dipergunakan untuk menonton pertunjukan sendratari khas batang yaitu tari petik teh. *Open theater* direncanakan memiliki kapasitas sejumlah 100 orang

kapasitas	standar	luas	Total (m ²)
80	 <p style="text-align: center;">OPEN THEATER [E.000]</p>	159	159

Perhitungan ruang luar	
Lahan parkir	965
Jogging track	400
Open theater	159
Total luas	1.369 m²

3.2.2. Luas lahan efektif yang digunakan untuk bangunan berdasarkan pada kondisi tapak dan peraturan.

- KLB : 1,75
- KDB : 40 %
- GSB : 30 m
- RTH :30 %

A. Kebutuhan Luas Bangunan

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{luas bangunan}}{KLB} \\ &= \frac{4.341}{1,75} \\ &= \mathbf{2.481 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

B. Kebutuhan Luas Lantai Dasar

$$\begin{aligned} &= \text{keb. Luas bangunan} \times \text{KDB} \\ &= 2.481 \times 40\% \\ &= \mathbf{992 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

C. Kebutuhan Ruang Luar

$$\begin{aligned} &= \text{Keb. Luas bangunan} - \text{keb. Luas lantai dasar} \\ &= 2.481 - 992 \\ &= \mathbf{1.489 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

D. RTH

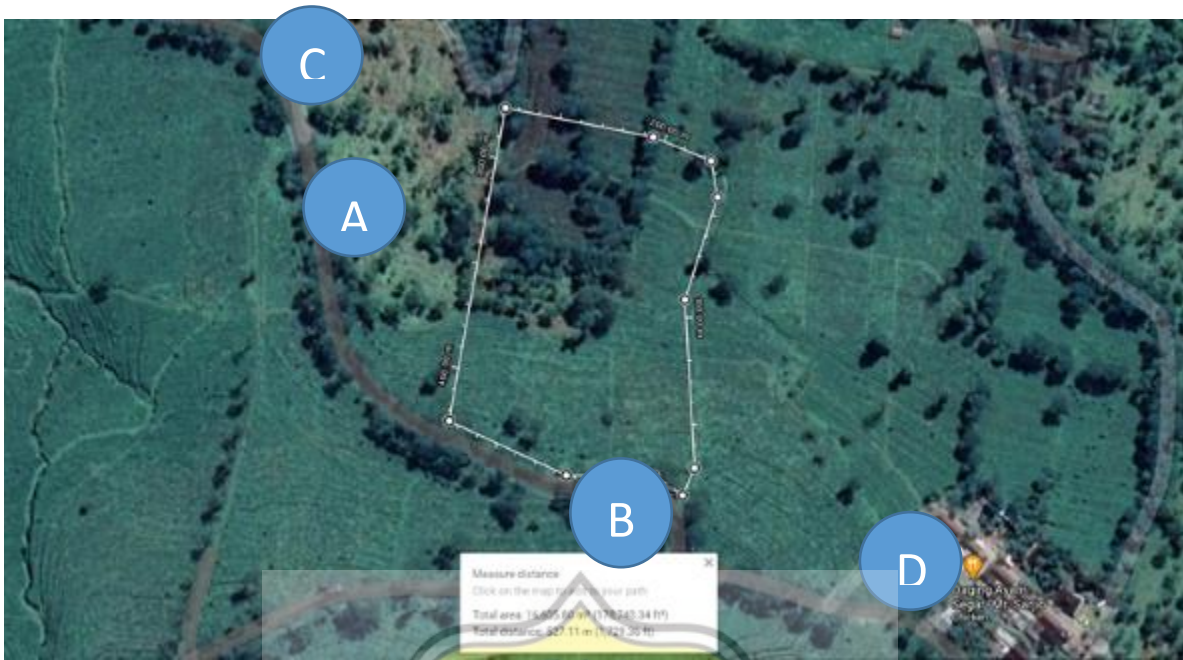
$$\begin{aligned} &= \text{luas ruang luar} \times \text{RTH} \\ &= 1.483 \times 30\% \\ &= \mathbf{447 \text{ m}^2} \end{aligned}$$



3.3. Analisa Lingkungan Buatan

3.3.1. Analisa bangunan sekitarnya

Bangunan – bangunan yang ada di sekitar tapak jumlahnya sangat sedikit hanya terdapat warung kecil dan loket tiket. Letak pemukiman terdekat berjarak 300 – 400 meter. Hal ini juga disebabkan karena tapak berada di kawasan perkebunan milik perusahaan PT. Pagilaran sehingga kebanyakan kepemilikan tanah berada di tangan perusahaan



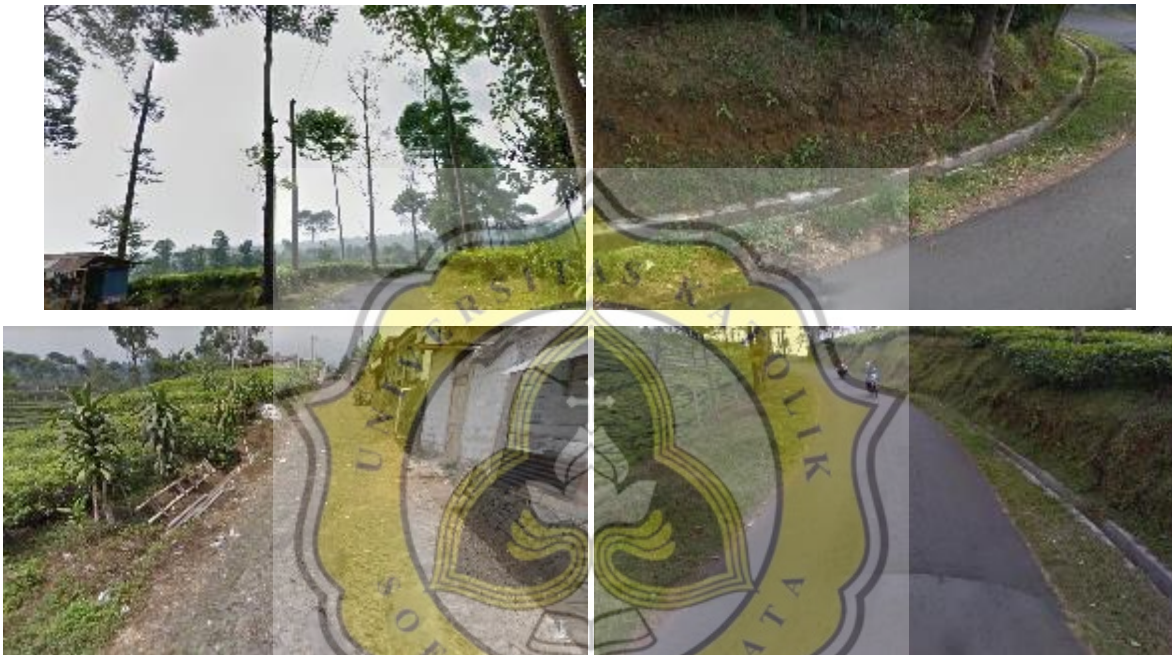
Gambar 9 area sekitar tapak
(sumber : google.maps.com)



Gambar 10 bangunan - bangunan di sekitar tapak
(sumber : data pribadi)

3.3.2. Analisa transportasi, utilitas kota

Alat transportasi yang berlalu – lalang di sekitar tapak terdapat kendaraan pribadi saja seperti mobil, motor, terkadang truk tidak ada kendaraan umum. Untuk utilitas jalan terdapat jalan aspal selebar 3,5 m dan jalan setapak seluas 3 m. selain itu terdapat juga utilitas untuk saluran air yang dengan ukuran lebar 0,3 m dengan kedalaman yang bervariasi. Untuk utilitas listrik sudah terdapat tiang listrik akan tetapi di sekitar tapak masih belum ada lampu penerangan untuk malam di jalanan.

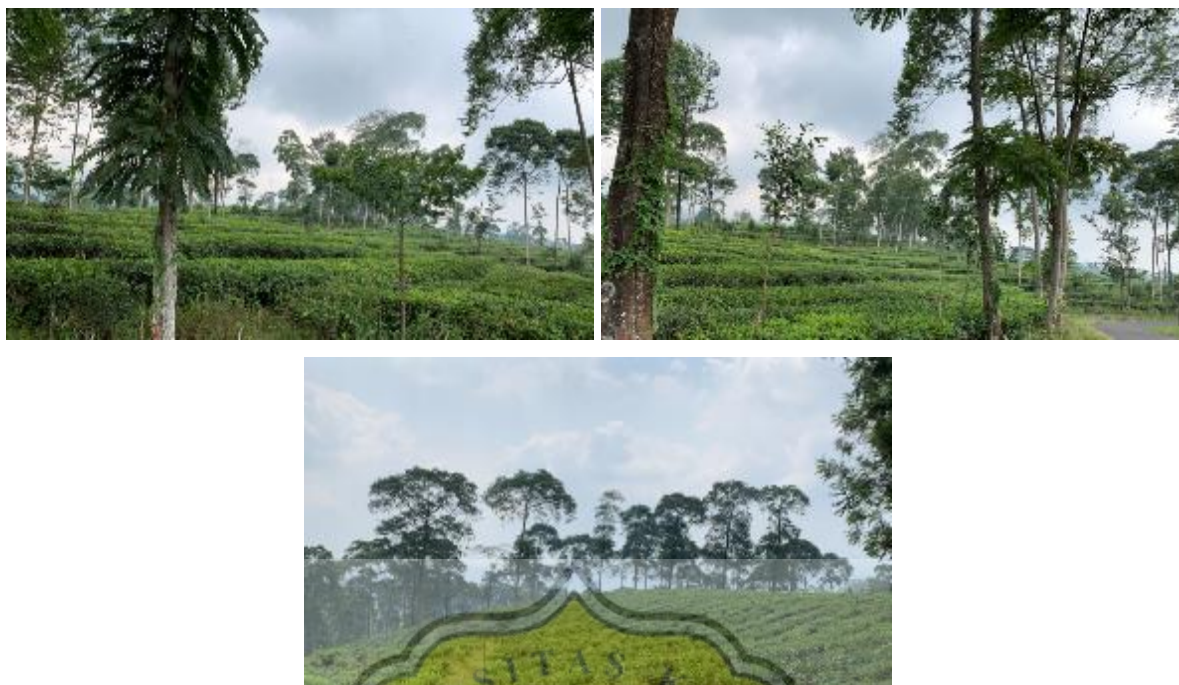


Gambar 11 Utilitas di sekitar tapak

(sumber : data pribadi)

3.3.3. Analisa vegetasi (perkotaan)

Untuk vegetasi di lingkungan tapak dan sekitar tapak terhitung masih sangat banyak dan cukup bervariasi seperti pohon teh, pohon karet, pohont pinus, pohon sengon dll. Oleh karena itu vegetasi yang ada dapat dimanfaatkan untuk fungsi lain seperti peneduh, penyejuk, view dsb.



Gambar 12 Vegetasi di tapak dan sekitar tapak

(sumber : data pribadi)

3.3.4. Analisa pertanian dan perkebunan

Tapak terpilih ini merupakan area pertanian dimana merupakantanah perkebunan teh maka dari itu pada sisi bagian belakang tapak ini masih asli yaitu berupa perairan. untuk kebun dan juga area perkebunan itu sendiri dapat di lihat dari gambar kondisi perkebunan berikut ini



Gambar 13 lahan perkebunan di area tapak dan sekitar tapak (sumber : data pribadi)

3.4. Analisa Lingkungan Alami

3.4.1. Analisa klimatik

Kawasan tapak dan lingkungan sekitar tapak sendiri memiliki suhu rata yang cukup rendah berkisar 25°-27° derajat celcius dan pada malam hari berkisar 21°-18° derajat celcius. pada angka tersebut terasa cukup dingin sehingga sangat cocok sekali untuk dimanfaatkan seabgai potensi alami penghawaan. Curah hujannya tinggi berkisar 3500- 6000 mm/tahun, dengan jumlah hari hujan 280-300 hari dan hari kering 30-60 hari di setiap tahunnya sehingga nantinya akan banyak sekali haari hujan dan jumlah air hujan yang banyak tersebut juga bisa dijadikan keunggulan untuk ditampung dan dimanfaatkan.

3.4.2. Analisa topografi

Lingkungan tapak dan sekitar tapak yaitu perkebunan teh pagilaran sudah termasuk di bagian utara dataran tinggi dieng sehingga memiliki variasi kontur yang tinggi. Bagian selatan cenderung berkontur tinggi yang sangat curam (> 40%) seperti di wilayah di Kecamatan Blado dan Bawang. Kebun teh pagilaran sendiri berada i ketinggian 600 – 1600 m diatas permukaan laut. Dari data tersebut dapat terlihat bahwa kawasan perkebunan teh Pagilaran secara umum memiliki kontur sangat curam dengan tingkat persenan yang tinggi. Akan tetapi tapak yang dipilih memiliki kontur kemiringan

