

BAB III

ANALISIS DAN PEMROGRAMAN ARSITEKTUR

3.1 Analisis dan Program Fungsi Bangunan

Analisa dan pemrograman berfungsi sebagai dasar dalam merencanakan suatu proyek yang dimana berisikan suatu persyaratan atau standart-standart mengenai system bangunan baik makro maupun mikro yang nantinya akan mempengaruhi luas bangunan yang nantinya akan menampung seluruh aktifitas yang ada di bangunan tersebut.

3.1.1 Kapasitas dan Karakteristik Pengguna

A. Pengguna

Karakteristik pengguna dapat dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu kelompok pengunjung dan kelompok pengelola (Walter A. Rutes, 1998). Pengunjung adalah orang yang datang dan memanfaatkan sarana dan prasarana yang ada. Pengunjung objek wisata dapat juga disebut wisatawan, menurut Inpres 1969 No. 6 wisatawan juga dapat didefinisikan sebagai orang yang berkunjung ke tempat lain untuk menikmati perjalanan dalam kunjungan. Pengunjung wisatawan ekowisata ini dari berbagai kalangan masyarakat, mulai dari lapisan masyarakat tingkat bawah, menengah sampai lapisan atas. Mereka juga dari berbagai kelompok umur yang masing-masing mempunyai karakteristik tersendiri. Pengunjung resort menurut usia dikelompokkan menjadi :

1) Anak-anak (usia 0-9 tahun)

karakteristiknya serba ingin tahu dan ingin bermain, cenderung lebih banyak bermain bebas dan kreatif.

2) Remaja (usia 10-24 tahun)

Karakteristiknya cenderung bersifat sosial dan romantis, kurang menyukai hal-hal bersifat formal, biasanya berkelompok terdiri atas dua orang atau lebih.

3) Dewasa (usia 25-54 tahun)

Karakteristiknya cenderung menyukai wisata yang bersifat petualang, menikmati pemandangan dan olahraga.

4) Lanjut usia (usia <55 tahun)

Karakteristiknya cenderung lebih suka melakukan hal-hal yang tidak terlalu banyak melakukan kegiatan fisik/jasmani, cenderung menyukai rekreasi pasif seperti melihat pemandangan.

B. Pengelola

Pengelola sebagai salah satu pelaku/pengguna resort yang menjadi bagian utama yang di mana bertugas untuk melayani atau memberikan fasilitas terhadap pengunjung yang sedang menginap ke resort dan terbagi atas beberapa divisi / bagian-bagian yang mengelola resort, antara lain :

- **Divisi kebersihan** : Divisi kebersihan bekerja membersihkan area resort.
- **Divisi Administrasi** : Divisi Administrasi bekerja mengurus mengenai Administrasi Pengunjung dan Pengelola.
- **Divisi Perawatan** : divisi perawatan bekerja mengelola area resort berupa fisik bangunan.
- **Divisi Keamanan.** : Divisi Keamanan bekerja mengamankan area resort.

3.1.2 Kapasitas Pengguna

A. Pengunjung

Pendekatan jumlah pengunjung atau tamu resort dari Agroresort Banyuwangi, ini dilakukan dengan melakukan kajian terhadap data statistik pengunjung kota banyuwangi. Kemudian dilakukan perbandingan pengunjung yang menginap di dua Agroresort Preseden yaitu Plataran Group yang terdiri Resort and Spa, Bintang Agro Resort dan Mergo Utomo Agro Resort.

Pendekatan pengunjung dengan cara olah data statistik dilakukan

dengan perbandingan terhadap jumlah wisatawan di kota banyuwangi yang berkunjung ke kota banyuwangi menuju bali pada tahun 2018-2019, sehingga diperoleh prosentase. Kemudian dilakukan prediksi untuk 15 tahun kedepan.

Pendekatan wisatawan dengan data statistic pengunjung Banyuwangi Pertumbuhan tiap bulan pada tahun 2018 hingga 2019 dapat dilihat pada lampiran.

Pengunjung	2018	2019	Total
Lokal	5,200,000	5,307,054	10,507,054
M mancanegara	127,420	101,622	229,042

1. Perhitungan pertumbuhan wisatawan

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

Keterangan :

TA = Pengunjung

tahun pertama TB =

Pengunjung tahun

kedua

Pertumbuhan wisatawan 2018 – 2019 :

a. Wisatawan Domestik

$$\begin{aligned}
 \text{2018 – 2019} &= \frac{(5,307,054 - 5,200,000) \times 100\%}{5,307,054} \\
 &= \frac{(107,054) \times 100\%}{5,307,054} \\
 &= \mathbf{0.020 \%}
 \end{aligned}$$

b. Wisatawan Mancanegara

$$\begin{aligned} 2018 - 2019 &= \frac{(101,622 - 127,420) \times 100\%}{101,622} \\ &= \frac{(-25,798) \times 100\%}{192,231} \\ &= -0.134 \% \end{aligned}$$

Kemudian, dari hasil jumlah peningkatan wisatawan yang berkunjung di kota banyuwangi dari tahun 2018 hingga tahun 2019 akan diproyeksikan untuk perhitungan pada tahun perencanaan, yang akan ditambahkan 15 tahun kedepan hingga tahun 2036.

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

Keterangan :

- T_p = Tahun prediksi
- T_o = Tahun dasar
- R = Prosentase pertumbuhan
- a = Jarak tahun prediksi dari tahun dasar

Perhitungan untuk wisatawan domestik atau lokal, digunakan dikarenakan pada perhitungan prosentase pengunjung mengalami peningkatan, sedangkan untuk pengunjung mancanegara mengalami penurunan. Maka dari itu, digunakan prosentase dari wisatawan domestik atau lokal dalam perhitungan prediksi dibawah ini.

Prediksi hingga 15 tahun kedepan yakni 2036 :

$$\begin{aligned} 2035 &= 5,307,054 (1 + 0,03)^{15} \\ &= 5,307,054 \times 1,03^{15} \\ &= 5,307,054 \times 1,6 \\ &= \mathbf{8,491,286 / Tahun} \end{aligned}$$

Prediksi untuk 15 tahun kedepan (2021-2036) yang akan berkunjung ke Banyuwangi untuk wisatawan lokal adalah 8,491,286 wisatawan. Sehingga dapat disimpulkan kunjungan wisatawan ke Banyuwangi, sebagai berikut :

a) Dalam setiap hari

$$8,491,286 / 365 = 23,263 \text{ wisatawan/hari}$$

b) Asumsi lonjakan wisatawan saat weekend dan long weekend

$$23,263 \times 3 = 69,789 \text{ wisatawan}$$

c. Perhitungan wisatawan yang menginap :

Sumber prosentase lihat lampiran.

- berbintang

$$23,263 \times 39,23\% = 9.126 \text{ wisatawan}$$

- Non bintang

$$23,263 \times 25,98\% = 6.035 \text{ wisatawan}$$

Tabel 1.3
Perbandingan Pengunjung Resort
Sumber : Pengolahan Pribadi

	Minggu ke	Bintan Agro Resort (20 Cottage)	Mergo Utomo Agro Resort (30 Cottage)
Desember	1	Full = 70 orang	Cottage : 200 orang
	2	Full = 70 orang	Cottage : 233 orang
	3	Full = 70 orang	Cottage : 135 orang
	4	Full = 70 orang	Cottage : 261 orang
	5	Full = 70 orang	Cottage : 135 orang
Januari	1	Full = 70 orang	Cottage : 432 orang
	2	Full = 70 orang	Cottage : 257 orang
	3	Full = 70 orang	Cottage : 223 orang
	4	Sisa 6 kamar (30 sudah dibooking)	

	5	Sisa 4 kamar (32 sudah dibooking)	
Februari (sudah dibooking)	1	Full = 70 orang	
	2	Full = 40 orang	
	3	Full = 70 orang	
	4	Full = 70 orang	
	5	Full = 70 orang	

Tabel 1.4
Pendekatan Pengunjung Resort
Sumber : Analisa Pribadi

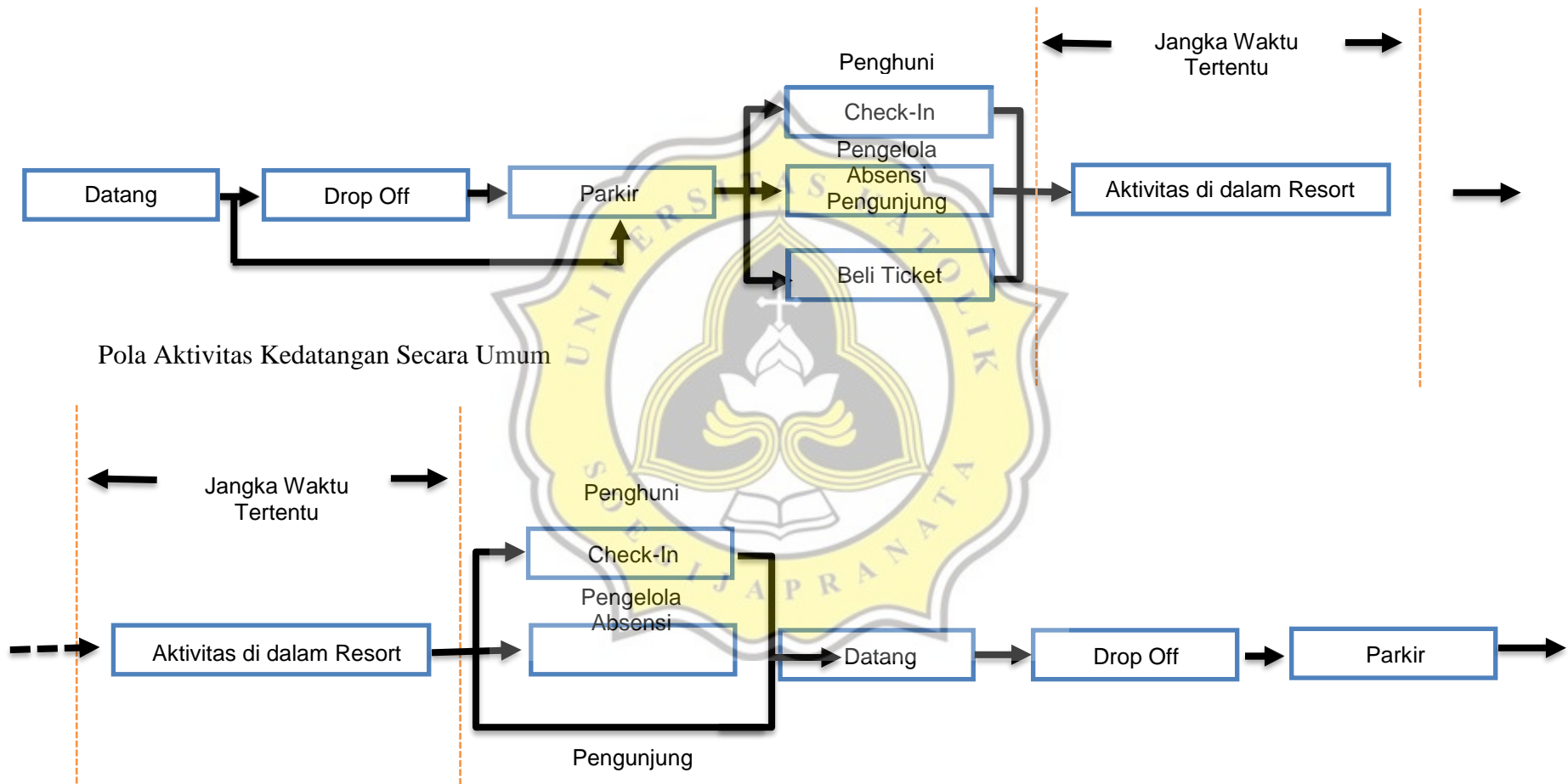
No		Jumlah	Analisa
1	Manager utama	1	
2	Wakil manager utama	1	
3	Sekretaris Eksekutif	1	
4	Manager divisi Human Resources	1	
5	Sekretaris administrasi <i>Divisi Resources</i>	2	
6	Staff lapangan <i>Divisi Human Resources</i>	3	
7	Manager Divisi Kamar	1	
8	Sekretaris Divisi Kamar	1	
9	Staff Lapangan Divisi Kamar	6	
10	Staff Administrasi Divisi kamar	1	
11	Staff Maintenance Kamar		30 @ 3x shift
12	Manager Divisi Makanan dan Minuman	1	
13	Sekretaris Divisi Makanan dan Minuman	1	
14	Staff Administrasi Divisi Makanan dan Minuman	2	
15	Staff Lapangan Divisi Makanan dan Minuman		
16	Manager Divisi Keuangan	1	
17	Sekretaris Divisi Keuangan	1	
18	Staff Administrasi Divisi Keuangan	4	
19	Manager <i>Marketing</i>	1	
20	Sekretaris Divisi <i>Marketing</i>	1	
21	Staff Administrasi Divisi <i>Marketing</i>	8	
22	<i>Front Office – Staff Kantor</i>	2	
23	<i>Front Office – Receptionist</i>	12	4 @ 3x shift
24	<i>Staff Publikation, Documentation and Media</i>	4	
25	Staff Produk	2	
26	Manager Teknisi dan Perabot	1	
27	Sekretaris Divisi Teknisi dan Perabot	1	
28	Staff Administrasi Divisi Teknisi dan Perabot	1	
29	Staff Maintenance Teknis Bangunan	4	

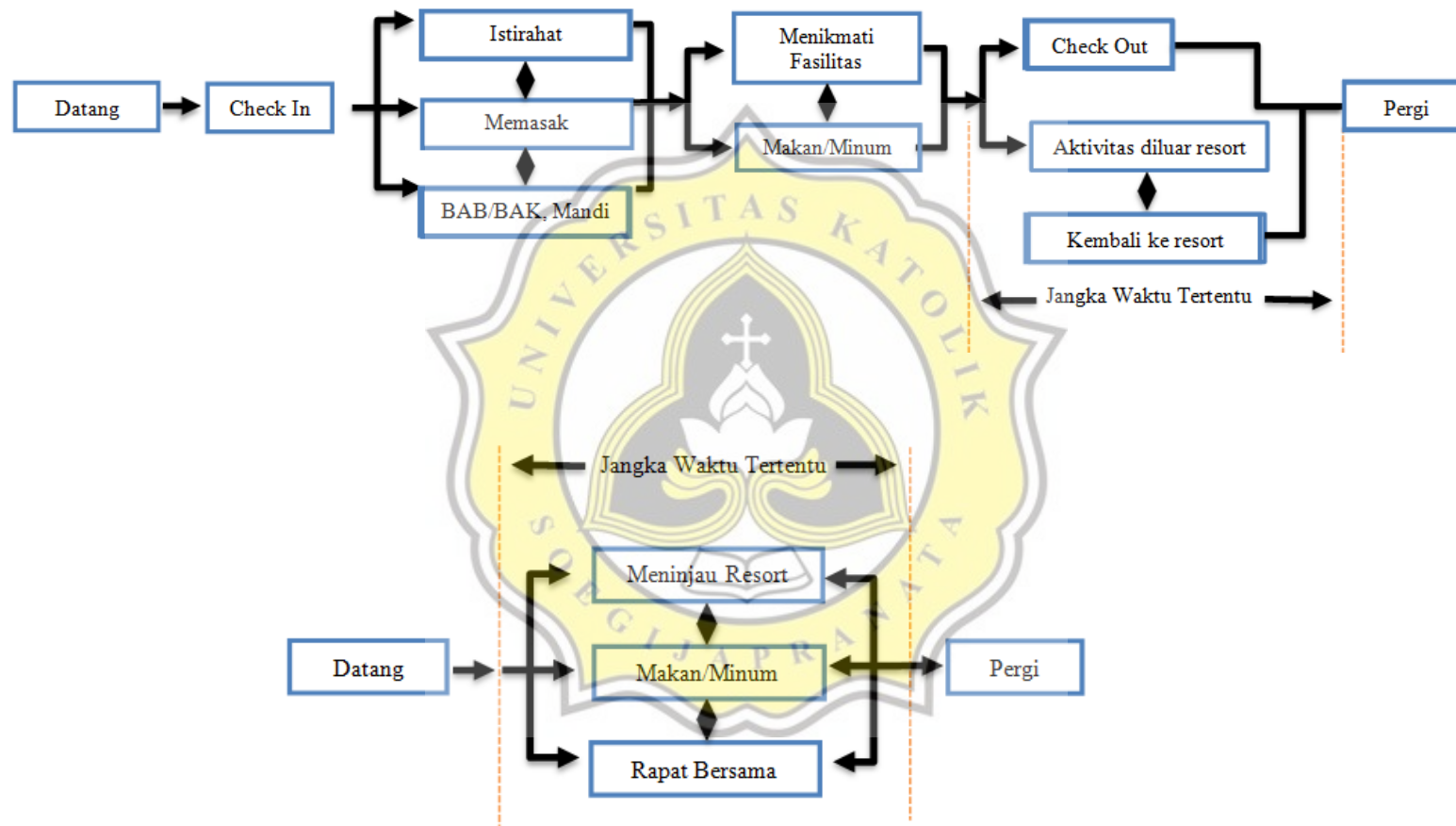
30	Teknisi <i>MEE</i> dan <i>Genset</i>	8	4 @ 2x shift
31	Teknisi Pompa (<i>plumbing</i>)	8	4 @ 2x shift
32	Cleaning service	30	30 @ 3x shift
33	Staff Keamanan – Kepala Keamanan	1	
34	Staff Keamanan – Security	12	
35	Staff Keamanan – CCTV	4	
36	Manager Divisi Transportasi	1	
37	Sekretaris Manager Divisi Transportasi	1	
38	Staff Administrasi Akomodasi	8	6 @ 2x shift
39	Staff Administrasi Teknisi (Otomotif)	4	2 @ 2 shift
Total 200 Orang			



3.1.3 Pola Pergerakan Ruang

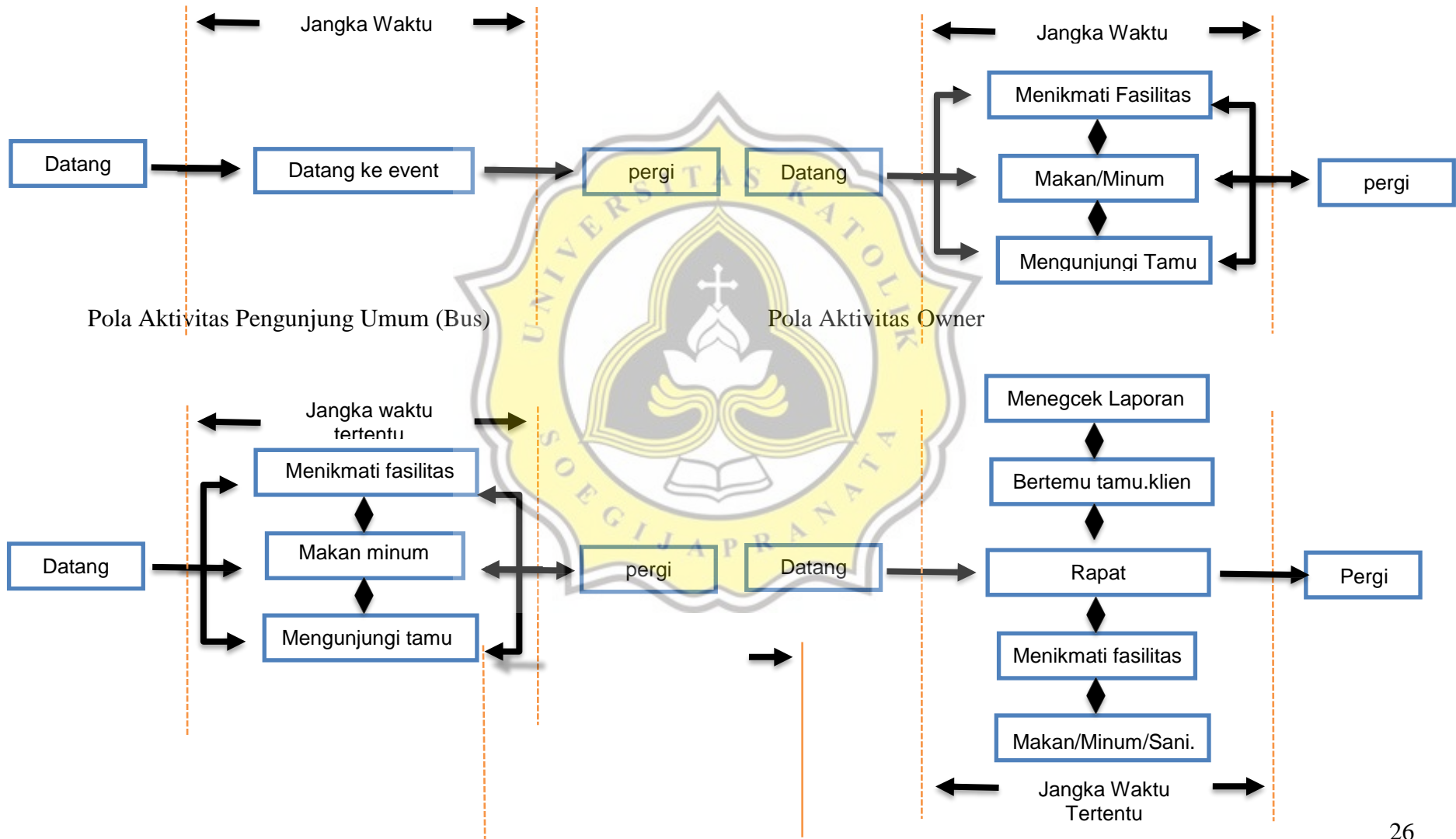
Pola Aktivitas Kedatangan Secara Umum

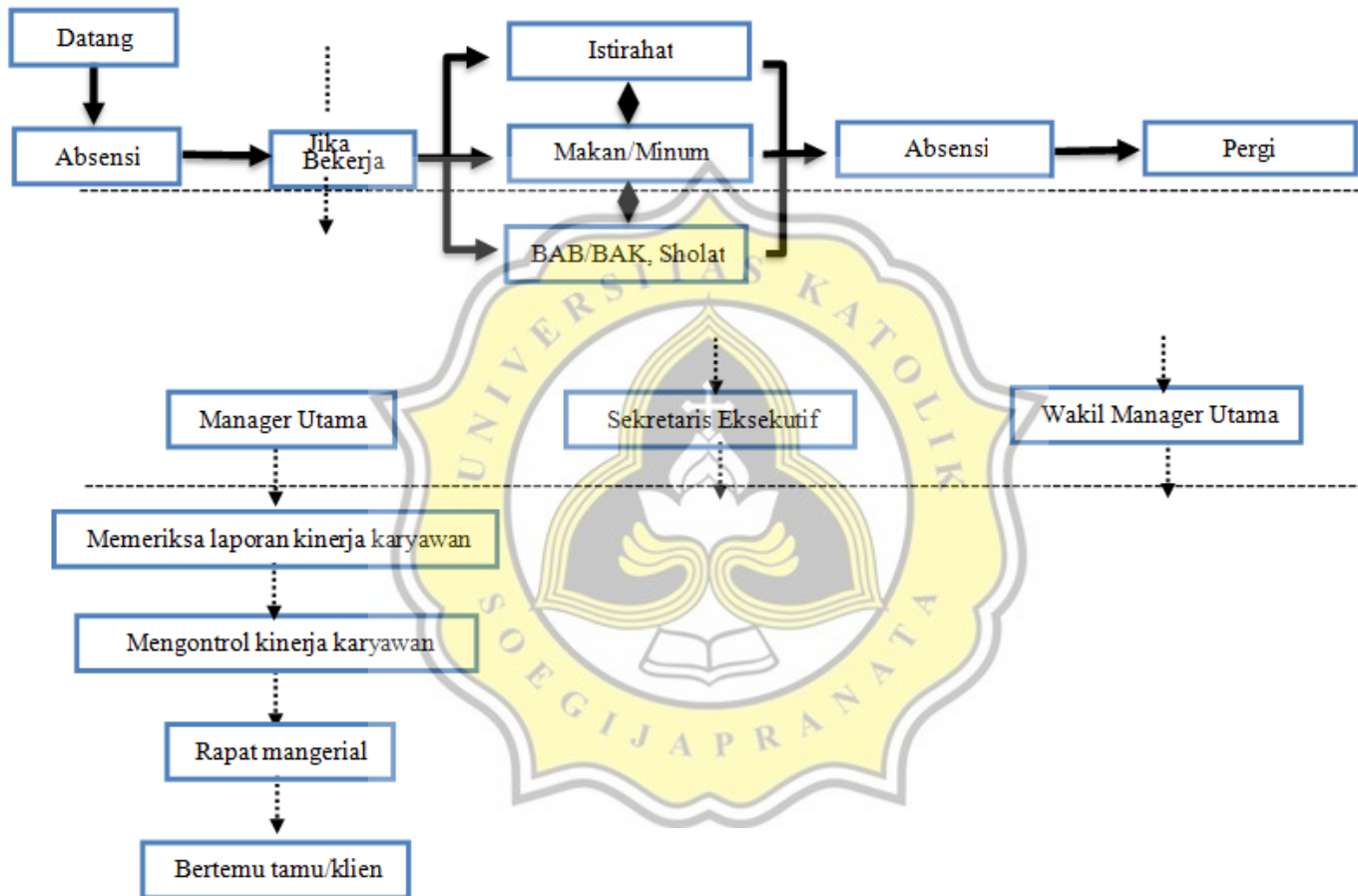


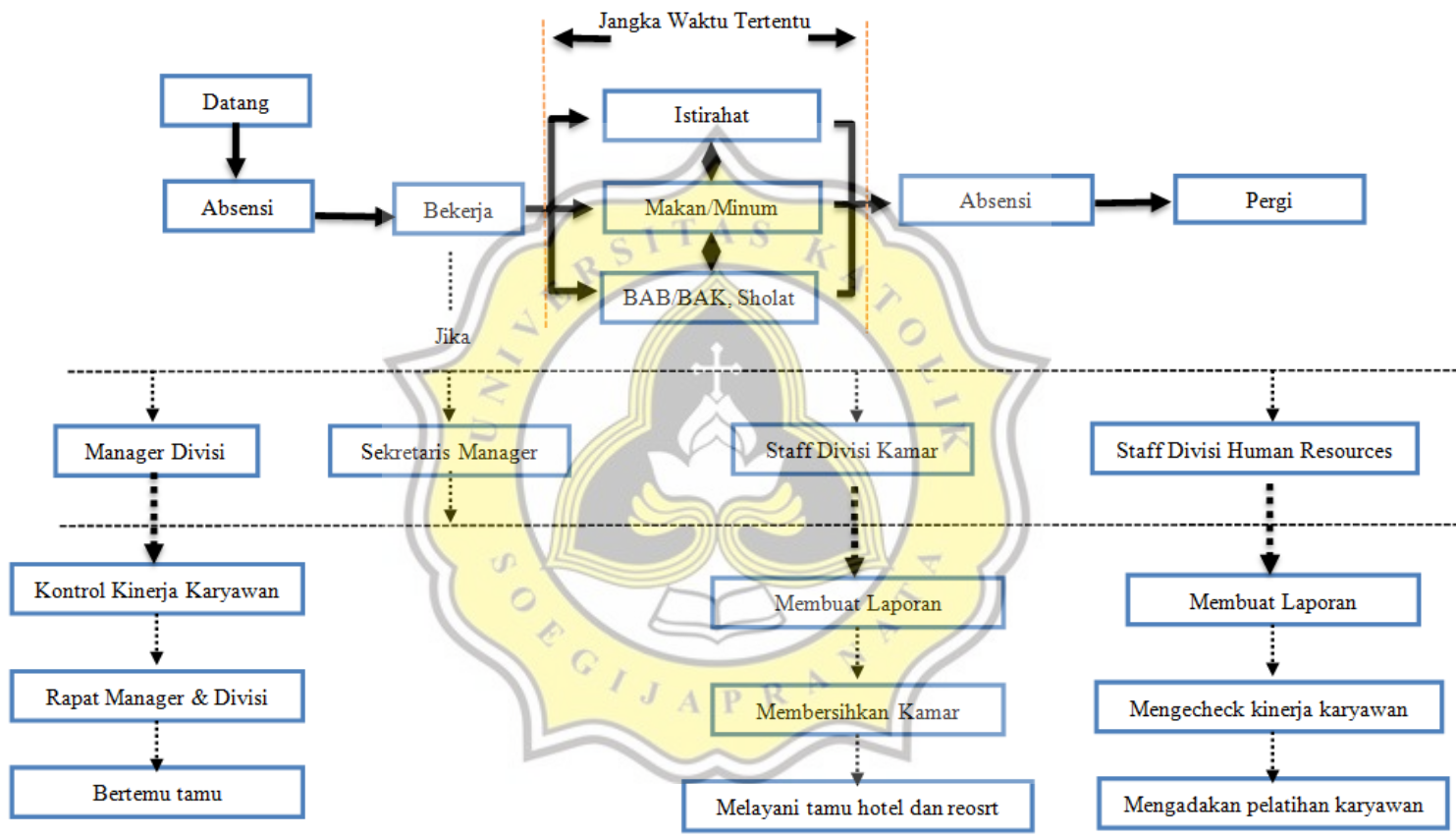


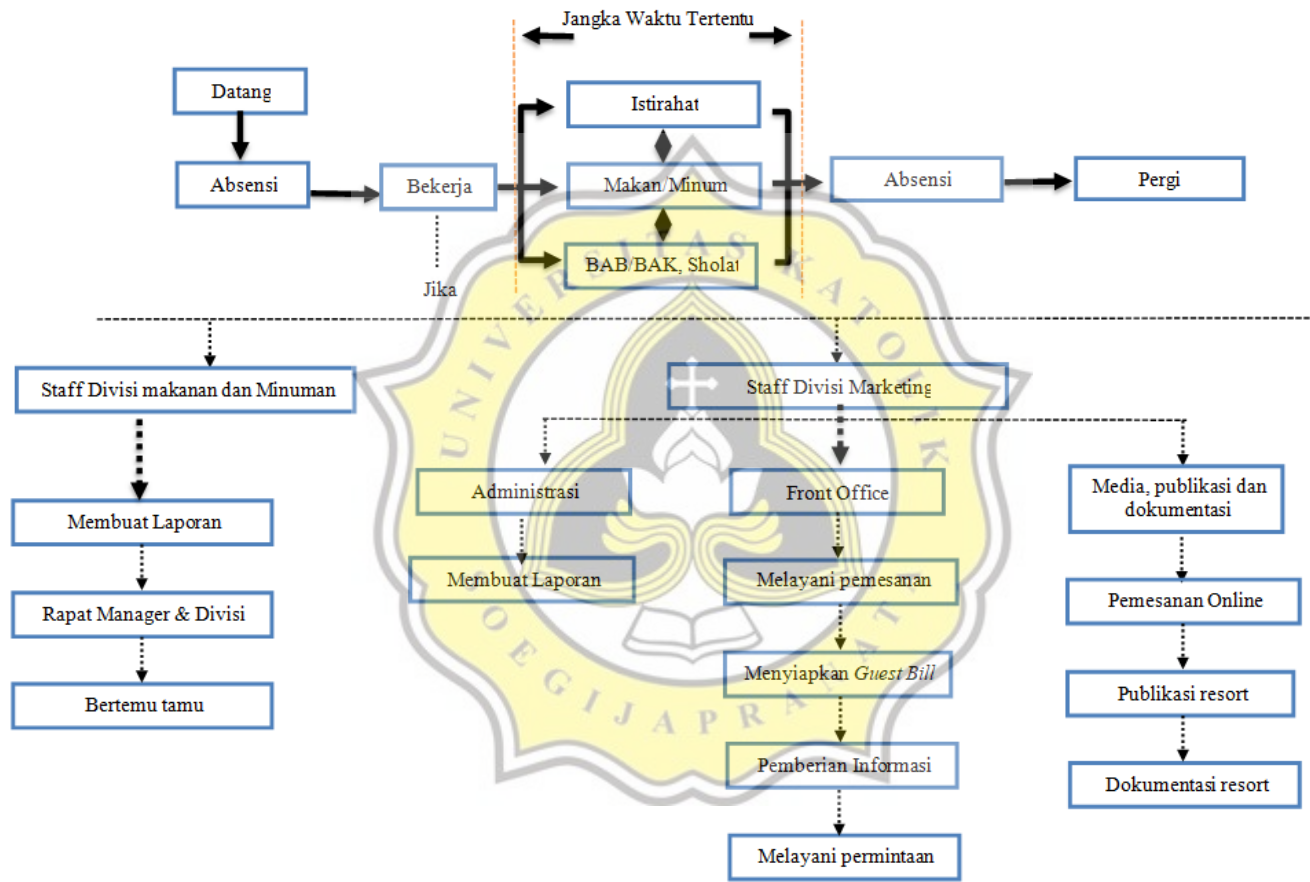
Pola Tamu Event

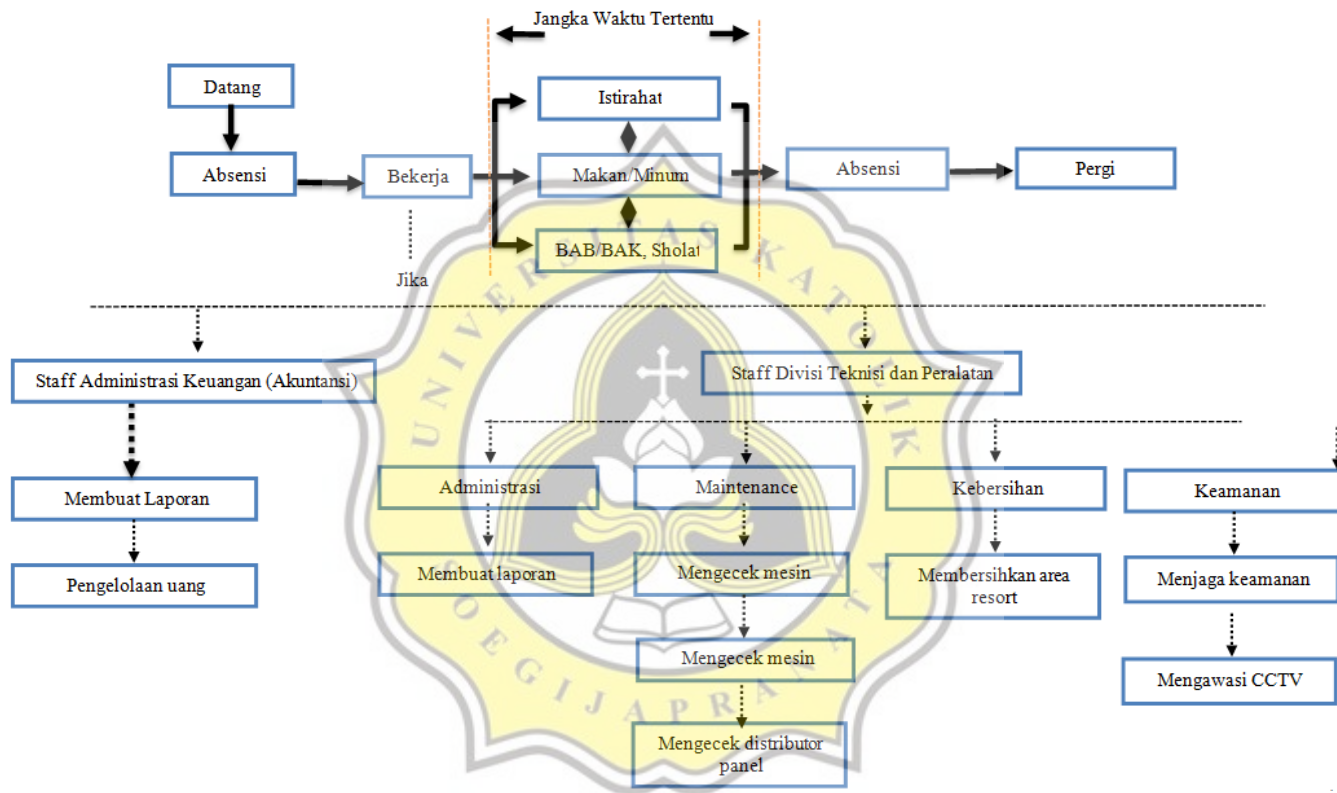
Pola Aktivitas Pengunjung Umum (Mobil/Motor)

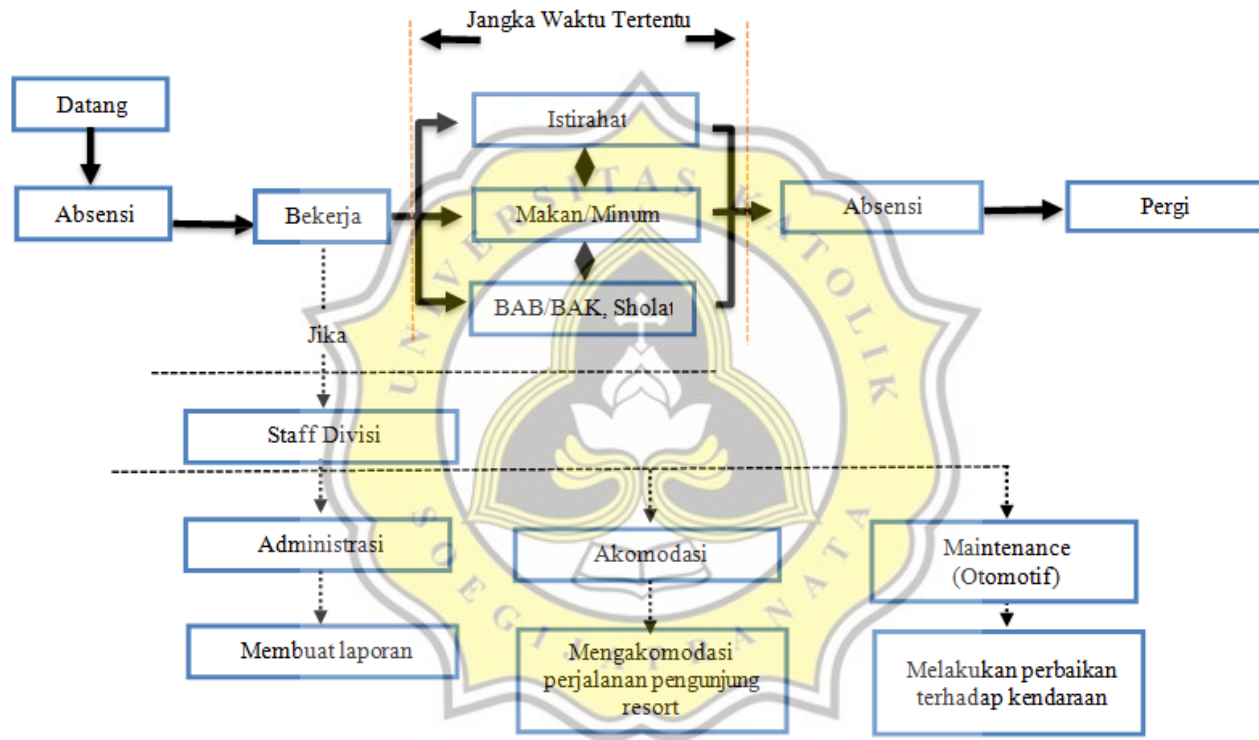












3.1.4 Kegiatan yang terjadi : pergerakan, kebutuhan, persyaratan, dampak kegiatan

1. Penghuni

Tabel 1.5
Tabel Kebutuhan, Sifat Dan Tipe Ruang Penghuni
Sumber : Analisa Pribadi

NO	Pelaku	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Sifat	Tipe Ruang		
1	Tamu Reguler Resort						
a	Umum	Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor		
		Drop off	Main Entrance				
		Parkir	Area Parkir				
		Check in/Check out	Receptionist	Privat	Indoor		
		Menunggu check in-out	Lobby dan Lounge				
		Istirahat	Ruang Tunggu				
		Tidur	Hotel	Publik			
		Makan-Minum	Restoran	Publik			
		Berenang	Kolam Renang	Privat	Outdoor		
		Membersihkan diri	Kamar Mandi	Publik	Indoor		
		Santai & Minum Kopi	Cafetaria	Publik	Outdoor		
		<i>Menikmati fasilitas umum</i>					
		Melihat Sunrice	Gardu Pandang	Publik	Outdoor		
		Menikmati Agrowisata	Area Resort		Indoor		
		Spa	Spa Umum		Outdoor		
		Pertunjukan Tari	Amfiteater		Outdoor		
		Menikmati budaya	Pendopo		Outdoor		
Berbelanja Souvenir	Ruang Souvenir	Outdoor					
b	Khusus Anak-anak	Bermain	Taman Bermain	Publik	Outdoor		
2	Tamu VIP						
a	Tujuan Wisata	Datang/pergi	Way in/way out	Publik	Outdoor		
		Drop off	Main Entrance	Publik	Indoor		
		Parkir	Area Parkir				
		Check in/Check out	Receptionist				
		Menunggu check in-out	Lobby dan Lounge				
		Istirahat	Ruang Tunggu				

		Makan-Minum	Restoran		
		Berenang	Kolam Renang	Privat	Outdoor
		Membersihkan diri	KamarMandi	Privat	Indoor
		Santai & Minum Kopi	Cafetaria	Publik	Outdoor
		<i>Menikmati fasilitas umum</i>			
		Melihat Sunrice	Gardu Pandang	Publik	Outdoor
		Menikmati Agrowisata	Area Resort		
		Spa	Spa Khusus	Privat	Indoor
		Pertunjukan Tari	Amfiteater	Publik	Outdoor
		Menikmati budaya	Pendopo		
		Berbelanja Souvenir	Ruang Souvenir		
b	Tujuan Meninjau Resort	Datang/pergi**	Way in/way out	Publik	Outdoor
		Drop off	Main Entrance	Publik	Indoor
		Parkir	Area Parkir		
		Check in/Check out	Receptionist		
		Menunggu check in-out	Lobby dan Lounge		
		Istirahat	Ruang Tunggu		
		Makan-Minum	Restoran & cafe	Publik	Outdoor
		Meninjau Resort	Area Resort		
		Membersihkan diri	Kamar Mandi		
		Rapat	Ruang Rapat	Privat	Indoor
		Datang menggunakan	Mobil	Parkir Mobil	Servis
Bus	Parkir Bus				
Mobil	Parkir Mobil				
Bus	Parkir Bus				

2. Pengunjung

Tabel 1.6
Tabel Kebutuhan, Sifat Dan Tipe Ruang Penghuni
Sumber : Analisa Pribadi

NO	Pelaku	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Sifat	Tipe Ruang
1	Pengunjung Umum	Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor
		Drop off	Main Entrance	Publik	Outdoor
		Parkir	Area Parkir		
		Berenang	Kolam Renang		
		Santai & Minum Kopi	Cafetaria		

		<i>Menikmati fasilitas umum</i>			
		Melihat Sunrice	Gardu Pandang	Publik	Outdoor
		Menikmati Agrowisata	Area Resort		
		Spa	Spa Umum		
		Pertunjukan Tari	Amfiteater		
		Menikmati budaya	Pendopo		
		Berbelanja Souvenir	Ruang Souvenir	Publik	Indoor
		Mengunjungi Tamu Villa	Ruang Cottage	Privat	Indoor
		Sholat	Musholla	Servis	Indoor
		BAK/BAB	Toilet		
2	Pengunjung Khusus	Datang/pergi	Way in/way out	Publik	Outdoor
		Drop off	Main Entrance		
		Parkir	Area Parkir		
		Sholat	Musholla	Servis	Indoor
		BAK/BAB	Toilet		
Datang menggunakan		Mobil	Parkir Mobil	Servis	Outdoor
		Bus	Parkir Bus		
		Mobil	Parkir Mobil		
		Bus	Parkir Bus		

3. Pengelola

Tabel 1.7
Tabel Kebutuhan, Sifat Dan Tipe Ruang Penghuni
Sumber : Analisa Pribadi

NO	Pelaku	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Sifat	Tipe Ruang
1	Owner	Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor
		Drop off	Main Entrance		
		Parkir	Area Parkir		
		Mendapat laporan pekerjaan	Owner Room	Privat	Indoor
		Rapat Manager	Ruang Rapat		
		Bertemu Klien atau Tamu	Ruang Tamu		
		Makan-Minum	Cafe & Resto	Publik	Semi Outdoor
		<i>Menikmati fasilitas umum</i>			
		Spa	Spa Khusus	Privat	Indoor

		Berkeliling area resort	Area Resort		Outdoor	
		Istirahat	Owner Room	Privat	Indoor	
		Beribadah	Musholla	Servis	Indoor	
		BAK/BAB	Toilet			
2	Manager Utama	Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor	
		Drop off	Pintu Masuk Pengelola			
		Parkir	Area Parkir			
		Mendapat laporan pekerjaan	Kantor Manager Utama	Privat	Indoor	
		Kontrol Kinerja Karyawan				
		Briefing Manager Divisi				
		Istirahat	Restoran	Publik		
		Makan – Minum				
		Bertemu Klien atau Tamu				Privat
		Rapat	Ruang Rapat			
		Beribadah	Musholla	Servis		
		BAK/BAB	Toilet			
3	Sekretaris Eksekutif	Datang/pergi**	Way in/way out	Servis		Outdoor
		Drop off	Pintu Masuk Pengelola			
		Parkir	Area Parkir			
		Mendapat laporan pekerjaan dari karyawan kepada Manager Utama	Kantor Sekretaris Eksekutif	Privat	Indoor	
		Mengurus kebutuhan administrative Manager Utama				
		Istirahat	Cafe & Resto	Publik		
		Makan - Minum				
		Bertemu Klien atau Tamu				Privat
		Rapat	Ruang Rapat			
		Beribadah	Musholla	Servis		
BAK/BAB	Toilet					
4	Wakil Manager Utama	Datang/pergi	Way in/way out	Servis		Outdoor
		Drop off	Pintu Masuk Pengelola			
		Parkir	Area Parkir			
		Membantu pengawasan kinerja karyawan	Kantor Wakil	Privat	Indoor	

		Membantu Kontrol Kinerja Karyawan	Manager Utama				
		Menggantikan dan menjadi cadangan manager utama					
		Istirahat					
		Makan – Minum	Cafe & Resto	Publik	Indoor		
		Bertemu Tamu	Ruang Tamu	Privat			
		Rapat	Ruang Rapat				
		Beribadah	Musholla	Servis			
		BAK/BAB	Toilet				
		5	Manager Divisi	Datang/pergi		Way in/way out	Servis
Drop off	Pintu Pengelola Masuk						
Parkir	Area Parkir						
Mengawasi kinerja karyawan karyawan Divisi dibawahnya	Kantor Manager Divisi			Privat		Indoor	
Briefing karyawan Divisi							
Menyampaikan kehendak dari Manager							
Istirahat							
Makan – Minum	Cafe & Resto			Publik			
Bertemu Tamu	Ruang Tamu			Privat			
Rapat Divisi	Ruang Rapat			Servis			
Beribadah	Musholla						
6	Sekretaris Manager Divisi			Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor
				Drop off	Pintu Pengelola Masuk		
				Parkir	Area Parkir		
		Mendapat laporan pekerjaan dari Manager Divisi kepada karyawan	Kantor Sekretaris Manager Divisi	Privat	Indoor		
		Mengurus kebutuhan administrative Manager Divisi					
		Istirahat					
		Makan – Minum	Cafe & Resto	Publik			
		Bertemu Tamu Klien	Ruang Tamu	Privat			
		Rapat Divisi	Ruang Rapat				
		Beribadah	Musholla	Servis			

			BAK/BAB	Toilet			
7	Staff Admin istrasi		Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor	
			Drop off	Pintu Pengelola Masuk			
			Parkir	Area Parkir			
			Membuat Laporan Kerja Divisi	Kantor	Privat	Indoor	
			Istirahat	Sitting Area			
			Makan – Minum	Cafe & Resto	Publik		
			Bertemu Tamu	Ruang Tamu			
			Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat		
			Beribadah	Musholla	Servis		
			BAK/BAB	Toilet			
		Datang/pergi**	Way in/way out				
	Staff Mainte nance		Drop off	Pintu Pengelola Masuk	Servis		Outdoor
			Parkir	Area Parkir			
			Ganti pakaian	Ruang Ganti			
			Membersihkan dan menata unit	Unit Kamar dan Villa	Privat	Indoor	
			Menyimpan kebersihan alat	Janitor	Servis		
			Istirahat	Sitting Area	Publik		
			Makan – Minum	Cafe & Resto			
			Beribadah	Musholla	Servis		
			BAK/BAB	Toilet			
		Datang/pergi	Way in/way out				
8	Staff Admini strasi		Drop off	Pintu Pengelola Masuk	Servis		Outdoor
			Parkir	Area Parkir			
			Membuat Laporan Kerja Divisi	Kantor			
			Istirahat	Sitting Area			
			Makan - Minum	Cafe & Resto	Publik		
			Bertemu Tamu	Ruang Tamu			
			Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat		
			Beribadah	Musholla	Servis		
			BAK/BAB	Toilet			
			Datang/pergi	Way in/way out			
	Staff Lapan gan		Drop off	Pintu Pengelola Masuk	Servis	Outdoor	

			Parkir	Area Parkir			
			Melakukan pelatihan staff	Ruang Staff	Privat	Indoor	
			Mengecek kinerja seluruh karyawan	Lapangan	-	-	
			Istirahat	Sitting Area	Publik	Indoor	
			Makan – Minum	Cafe & Resto			
			Bertemu Tamu	Ruang Tamu			
			Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat		
			Beribadah	Musholla	Servis		
			BAK/BAB	Toilet			
9	Divisi Makanan dan Minuman	Staff Administrasi	Datang/pergi	Way in/way out	Servis		Outdoor
			Drop off	Pintu Pengelola Masuk			
			Parkir	Area Parkir			
			Membuat Laporan Kerja Divisi	Kantor	Privat	Indoor	
			Istirahat	Sitting Area	Publik		
			Makan - Minum	Cafe & Resto			
			Bertemu Tamu	Ruang Tamu			
			Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat		
			Beribadah	Musholla	Servis		
		BAK/BAB	Toilet				
		Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor		
		Drop off	Pintu Pengelola Masuk				
		Parkir	Area Parkir				
		Mengawasi kinerja staff cafe & resto	Area Cafe & Resto	Semi-Privat	Indoor		
		Pengecekan dan sterilisasi makanan dan minuman					
		Istirahat		Sitting Area			
		Makan - Minum		Cafe & Resto		Publik	
		Bertemu Tamu		Ruang Tamu			
	Rapat Divisi	Ruang Rapat		Privat			
	Beribadah	Musholla		Servis			
	BAK/BAB	Toilet					
10	Staff Administrasi	Datang/pergi		Way in/way out		Servis	Outdoor
		Drop off	Pintu Pengelola Masuk				

		Parkir	Area Parkir			
		Membuat Laporan Kerja Divisi	Kantor	Privat	Indoor	
		Istirahat	Sitting Area	Publik		
		Makan - Minum	Cafe & Resto			
		Bertemu Tamu	Ruang Tamu			
		Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat		
		Beribadah	Musholla	Servis		
		BAK/BAB	Toilet			
	Front Office	Datang/pergi	Way in/way out	Servis		Outdoor
		Drop off	Pintu Pengelola Masuk			
		Parkir	Area Parkir			
			Menyambut dan melayani pemesanan menginap	Receptionist	Publik	Indoor
			Mempersiapkan <i>Guest Bill</i> Tamu	Front Room Office	Privat	
			Relasi Publik dan Informasi	Receptionist	Publik	
			Menyediakan fasilitas penginapan			
			Istirahat	Sitting Area		
			Makan - Minum	Cafe & Resto		
			Bertemu Tamu	Ruang Tamu		
			Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat	
			Beribadah	Musholla	Servis	
			BAK/BAB	Toilet		
	Staff Media, Publikasi dan Dokumentasi	Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor	
		Drop off	Pintu Pengelola Masuk			
		Parkir	Area Parkir			
			Memberikan pelayanan melalui media daring	Kantor Media, Publikasi dan Dokumentasi	Privat	Indoor
			Memonitoring website		Outdoor	
			Publikasi dan Dokumentasi			
			Pembuatan produk marketing			
		Istirahat	Sitting Area	Publik	Indoor	
		Makan - Minum	Restoran			

			Bertemu Tamu	Ruang Tamu		
			Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat	
			Beribadah	Musholla	Servis	
			BAK/BAB	Toilet		
11	Divisi Teknisi Peralatan	Staff Administrasi	Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor
			<i>Drop off</i>	Pintu Pengelola Masuk		
			Parkir	Area Parkir		
			Membuat Laporan Kerja Divisi	Kantor	Privat	Indoor
			Istirahat	Sitting Area	Publik	
			Makan - Minum	Cafe & Resto		
			Bertemu Tamu	Ruang Tamu		
			Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat	
			Beribadah	Musholla	Servis	Indoor
			BAK/BAB	Toilet		
		Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor	
		Drop off	Pintu Pengelola Masuk			
		Parkir	Area Parkir			
		Ganti Baju	Ruang Ganti	Privat	Indoor	
		Pengecekan Genset Mesin	Ruang Genset	Servis		
		Pengawasan Pompa Mesin	Ruang Pompa			
		Pengecekan <i>Distribution Panel</i>	Ruang MEE			
		Istirahat	Sitting Area	Publik		
		Makan - Minum	Cafe & Resto			
		Bertemu Tamu	Ruang Tamu	Servis		
		Rapat Divisi	Ruang Rapat			
		Beribadah	Musholla			
		BAK/BAB	Toilet			
		Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor	
		<i>Drop off</i>	Pintu Pengelola Masuk			
		Parkir	Area Parkir			
Membersihkan resort keseluruhan area	-	-	Outdoor			
Staff Kebersihan	Menyimpan kebersihan alat	Janitor	Servis	Indoor		

	Staff Keamanan	Istirahat	Sitting Area	Publik			
		Makan - Minum	Cafe & Resto				
		Bertemu Tamu	Ruang Tamu				
		Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat			
		Beribadah	Musholla	Servis			
		BAK/BAB	Toilet				
		Datang/pergi	Way in/way out	Servis		Outdoor	
		<i>Drop off</i>	Pintu Pengelola Masuk				
		Parkir	Area Parkir				
		Menjaga keamanan keseluruhan Resort	Pos Jaga				
		Mengawasi secara daring (CCTV)	Ruang CCTV	Publik		Indoor	
		Istirahat	Sitting Area				
	Makan - Minum	Cafe & Resto					
	Bertemu Tamu	Ruang Tamu					
	Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat				
	Beribadah	Musholla	Servis				
	BAK/BAB	Toilet					
	12	Divisi Keuangan	Staff Administrasi Keuangan (Akuntansi)	Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor
				<i>Drop off</i>	Pintu Pengelola Masuk		
Parkir				Area Parkir			
Membuat Laporan Keuangan			Kantor	Privat	Indoor		
Pengelolaan Uang							
Istirahat			Sitting Area	Publik			
Makan - Minum			Cafe & Resto				
Bertemu Tamu			Ruang Tamu	Privat			
Rapat Divisi			Ruang Rapat				
Beribadah			Musholla				
BAK/BAB			Toilet	Service		Indoor	
13			Staff Administrasi	Datang/pergi		Way in/way out	Servis
	Drop off	Pintu Masuk Pengelola					
	Parkir	Area Parkir					
	Membuat Laporan Kerja Divisi	Kantor		Privat		Indoor	

		Istirahat	Sitting Area	Publik		
		Makan - Minum	Cafe & Resto			
		Bertemu Tamu	Ruang Tamu			
		Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat		
		Beribadah	Musholla	Servis		
		BAK/BAB	Toilet			
	Staff Akomodasi	Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor	
		Drop off	Pintu Masuk Pengelola			
		Parkir	Area Parkir			
		Ganti Pakaian	Ruang Ganti	Privat	Indoor	
		Mengantar tamu dan pengunjung	Area Resort dan terprogram	Servis	Outdoor	
		Mengakomodasi perjalanan				
			Istirahat	Sitting Area	Publik	Indoor
			Makan - Minum	Cafe & Resto		
			Bertemu Tamu	Ruang Tamu		
			Rapat Divisi	Ruang Rapat	Privat	
		Beribadah	Musholla	Service		
		BAK/BAB	Toilet			
	Staff Maintenance (Otomotif)	Datang/pergi	Way in/way out	Servis	Outdoor	
		Drop off	Pintu Masuk Pengelola			
		Parkir	Area Parkir			
		Ganti Pakaian	Ruang Ganti	Privat	Indoor	
		Memperbaiki kendaraan dan pengecekan	Bengkel	Publik		
			Istirahat	Sitting Area		Publik
			Makan - Minum	Cafe & Resto		
			Bertemu Tamu	Ruang Tamu		
			Rapat Divisi	Ruang Rapat		Privat
			Beribadah	Musholla	Service	
		BAK/BAB	Toilet			
Datang menggunakan		Sepeda Motor	Parkir Motor	Service	Outdoor	
		Mobil	Parkir Mobil			
		Bus	Parkir Bus			

4. Aktivitas Khusus

Tabel 1.8
Tabel Kebutuhan, Sifat Dan Tipe Ruang Penghuni
Sumber : Analisa Pribadi

NO	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Sifat	Tipe Ruang
1	Periksa kesehatan	Poliklinik	Servis	Indoor
2	Membeli Obat	Poliklinik		
3	Laundry Pakaian	Ruang Cuci		

Aktivitas yang dilakukan oleh pelaku tertentu dikarenakan memiliki kebutuhan khusus, kondisi tertentu dan suatu kegiatan yang penting. kegiatan tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut : Periksa kesehatan, membeli obat dan laundry.

Berdasarkan studi kebutuhan ruang terhadap aktivitas pelaku yang ada di AgroResort di Kecamatan kalipuro, Kabupaten Banyuwangi. Adapun ruang-ruang yang diperlukan adalah sebagai berikut :

Tabel 1.9
Tabel Kebutuhan Ruang
Sumber : Analisa Pribadi

NO	Nama Ruang	NO	Nama Ruang	
	Area Privat Tamu		Area Publik Tamu	
1	Kamar Cottage	2	Receptionist	
	Ruang Makan Privat		Lobby	
	Spa Privat		Ruang Tunggu	
	Kolam Renang Privat		Café & Resto	
Area Privat Pengelola				Kolam Renang Umum
3	Owner room			Spa Umum
	Ruang Manager Utama			Pendopo
	Ruang Wakil Manager Utama			Gardu Pandang
	Ruang Sekretaris Eksekutif			Amfiteater
	Ruang Manager Divisi			Taman Bermain Anak
	Ruang Sekretaris Divisi			Poliklinik
	Ruang Tamu			Sitting Group
	Ruang Rapat			
	Ruang Front Office			
	Ruang CCTV			
	Pos Satpam			
	Receptionist			
	Ruang Penitipan Barang			
Ruang Ganti				
			Area Publik Pengelola	
		4	Restoran	
			Sitting Group	
			Food Court	

Area Servis		
5	Way In	Toilet
	Way Out	Janitor
	Drop Off	Laundry
	Main Entrance	Musholla
	Area Parkir Mobil	
	Area Parkir Motor	
	Area Parkir Bus	
	Ruang Genset	
	Ruang Pompa/Plumbing	
	Ruang MEE	

3.1.5 Persyaratan Ruang

Adapun untuk hotel dapat diklasifikasikan berdasarkan beberapa penilaian utama yaitu fisik atau bangunan, manajemen atau operasional dan pelayanan.³⁵ Ketiga penilaian utama tersebut kemudian dihasilkan klasifikasi berdasarkan bintang. Kriteria tersebut terbagi menjadi lima bintang, dengan persyaratan induk serta uraian persyaratan lain, dengan persyaratan sebagai berikut :

Tabel 2.0
Tabel Persyaratan Resort Bintang 5
 Sumber : Buku *Hotel Management*.

No.	Unsur Persyaratan	Uraian Persyaratan
1	Lokasi dan lingkungan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi haruslah mudah dicapai oleh kendaraan umum ataupun kendaraan pribadi, langsung ke area hotel. 2. Hotel haruslah menghindari pencemaran yang diakibatkan gangguan luar, yaitu : suara bising, bau tidak sedap, debu, asap, serangga dan binatang.
2	Taman	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hotel haruslah memiliki taman yang terletak didalam dan diluar bangunan, yang terpelihara, bersih dan rapi. 2. Taman yang memiliki kolam hias haruslah diisi dengan ikan.
3	Tempat parkir	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kapasitas satu tempat parkir untuk setiap 6 (enam) kamar hotel. 2. Terdapat rambu lalu lintas dan atau satu arah in- out. 3. Adanya pos jaga dan ruang tunggu. 4. Tidak adanya genangan air dan tersedianya saluran air.

4	Olah raga dan rekreasi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya kolam renang, dipisahkan sesuai pengguna untuk anak-anak dan dewasa. 2. Hotel menyediakan dua sarana olah raga dan rekreasi lain seperti <i>fitness center</i>, <i>sauna</i>, <i>game room</i>, bowling, tenis dan lainnya.
5	Bangunan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bangunan hotel haruslah bersih, dan terawat dengan baik. 2. Unsur dekorasi haruslah mencerminkan nuansa Indonesia. Seperti pada ruang lobby, restoran, kamar tidur dan <i>function room</i>. 3. Peralatan teknis bangunan seperti : <ol style="list-style-type: none"> a. Sirkulasi vertikal berupa elevator. b. Utilitas : air, listrik, tata udara, ruang mekanik. c. Komunikasi : telepon, televisi. 4. Keamanan, tersedianya ruang jaga sesuai dengan pintu keluar masuk. 5. Pembuangan limbah, adanya pembuangan limbah sementara yang tertutup sebelum diangkut. Tempat sampah yang tidak bau, bebas dari serangga. Dan tersedianya saluran pembuangan air kotor.
6	Kamar Tamu	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jumlah kamar minimal adalah 100 buah kamar standar, termasuk 4 kamar suite. Semua kamar dilengkapi dengan kamar mandi dalam. 2. Luas minimal : <ol style="list-style-type: none"> a. kamar standar : 26 m b. kamar suite : 52 m 3. Tinggi kamar minimal 260 cm 4. Kamar tidur haruslah kedap suara. 5. Lantai haruslah dilapisi dengan karpet, dengan komposisi 20% vinyl dan 80% wool. 6. Adanya jendela dengan torao total tembus sinar dari luar. 7. Adanya sistem tata udara, seperti ventilasi, <i>exhaust fan</i> dan <i>air conditioner</i>. 8. Sebaian interior kamar mencerminkan nuansa Indonesia. 9. Tersedianya tempat tidur dengan perlengkapan untuk satu orang atau untuk dua orang sesuai dengan ukuran kamar standar.

Tabel 2.1
Tabel Persyaratan Resort Bintang 5
 Sumber : Buku *Hotel Management*.

NO	Nama Ruang	Aspek																	
		Pandangan (View)		Akustik		Suasana		Pen cahayaan		Peng hawaan		Keamanan				Kesehatan			
		Normal	Indah	Normal	Tenang	Alami	Buatan	Alami	Buatan	Alami	Buatan	Tinggi	Normal	Rendah	Tinggi	Normal	Polusi	Tinggi	Normal
1	Cottage		•		•	•		•	•			•		•		-		•	
2	Ruang Makan Privat		•		•	•		•	•		•		•		•		-	•	
3	Spa	•			•	•		•	•			•		•		-		•	
4	Kolam Renang		•		•	•		•	•			•		•		-	•		
5	Receptionist	•			•	•		•	•				•		•		-	•	
6	Lobby		•		•	•		•	•				•		•		-	•	
7	Ruang Tunggu		•		•	•		•	•				•		•		-	•	
8	Café & Resto		•		•	•		•	•		•			•		-		•	
9	Kolam Renang Umum		•		•	•		•	•			•		•		-		•	
10	Spa Umum	•			•	•		•	•			•		•		-	•		
11	Pendopo		•		•	•		•	•			•		•		-			
12	Tourism InformationCenter (TIC)	•			•	•		•	•			•		•		-		•	
13	Mini Zoo	•			•	•		•	•		•			•		-		•	
14	Gardu Pandang		•		•	•		•	•			•		•		-		•	
15	Amfiteater		•		•	•		•	•			•		•		-		•	
16	Taman Bermain Anak	•			•	•		•	•		•			•		-		•	
17	Poliklinik	•			•	•		•	•		•			•		-		•	
18	Sitting Group		•		•	•		•	•			•		•		-		•	

19	Owner room		•	•		•		•		•		•		•	-		•	
----	------------	--	---	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	---	--	---	--

20	Ruang Manager Utama	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
21	Ruang Wakil Manager Utama	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
22	Ruang Sekretaris Eksekutif	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
23	Ruang Manager Divisi	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
24	Ruang Sekretaris Divisi	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
25	Ruang Tamu	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
26	Ruang Rapat	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
27	Ruang Front Office	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
28	Ruang CCTV	•		•		•		•		•		•	•		-		•	
29	Pos Satpam	•		•		•		•		•		•	•		-		•	
30	Receptionist	•		•		•		•		•		•	•		-		•	
31	Ruang Penitipan Barang	•		•		•		•		•		•	•		-		•	
32	Ruang Ganti	•		•		•		•		•		•	•		-		•	
33	Restoran		•	•		•	•	•		•		•		•	-		•	
34	Sitting Group		•	•		•	•	•		•		•		•	-		•	
35	Food Court		•	•		•	•	•		•		•		•	-		•	
36	Way In	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
37	Way Out	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
38	Drop Off	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
39	Main Entrance	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
40	Area Parkir Mobil	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
41	Area Parkir Motor	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
42	Area Parkir Bus	•		•		•		•		•		•	•		-		•	
43	Ruang Genset	•		•		•		•		•		•	•		-		•	
44	Ruang Pompa/Plumbing	•		•		•		•		•		•	•		-		•	
48	Ruang MEE	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
49	Toilet	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
50	Janitor	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
51	Laundry	•		•		•		•		•		•		•	-		•	
52	Musholla	•		•		•		•		•		•		•	-		•	

3.1.6 Analisa Besaran Ruang

1. Analisa Besaran Ruang Dalam

Dalam studi besaran ruang pada proyek Agrosort di kabupaten banyuwangi, menggunakan standar yang berdasarkan pada literatur, analisa dan preseden sebagai acuan. Adapun untuk standar sirkulasi berdasarkan buku *Time Saver Standard* adalah sebagai berikut :

- Standar minimum : 5-10 %
- Standar keleluasaan : 20 %
- Kenyamanan fisik : 30 %
- Kegiatan spesifik : 50 %
- Efisiensi sirkulasi kendaraan : 100 %
- Kenyamanan sirkulasi kendaraan : 150 %

Adapun untuk keterangan sumber, dapat disingkat sebagai berikut ini :

- Data Arsitektur (NAD)
- Time Saver Standard (TSS)
- Preseden (Pre)
- Analisa pribadi (AP)

2. Pendekatan Jumlah Kamar

Untuk memperhitungkan kebutuhan kamar pada proyek di Agrosort di kabupaten Banyuwangi. Dilakukan studi preseden, dengan metode komparasi kualitatif kamar antara dua hotel besar yaitu Bintang Agro Resort dan Mergo Utomo Agro Resort.

Tabel 2.2
Tabel Perbandingan Kamar Bintang Dan Mergo Utomo
Sumber : Pengolahan Pribadi

Coorporate	Jenis Kamar (Spesifikasi)	Kapasitas (orang)	Total Kamar	Jumlah (orang)
Bintang	<i>Bintang Garden Suite</i>	2	10	20
	Bintang Suites	2	10	20

	Bintan Pool Suite	2	7	14
	Garden Pool Suite	2	7	14
Total			34	68
Mergo Utomo	Grand Spa Pool Villa	2	2	4
	Royal Pool	2	2	4
	Excecutive Pool	2	5	10
	Exclusive Pool	2	6	12
	Garden Plunge Pool	2	3	6
	Duplex Pool	4	3	12
Total			21	48

Dari data diatas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

NO	Kesimpulan
1	Memiliki 3 jenis/ <i>type</i> kamar
2	Rata – rata memiliki total 29 kamar
3	Rata – kapasitas tiap kamar 2 orang
4	Tiap kamar memakai tempat tidur 1 king size
5	Tiap kamar memiliki kolam renang privat

Dari data diatas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

Berdasarkan studi preseden kuantitas dan kualitas kamar, dapat menjadi dasar dalam pengolahan kamar pada proyek Agrosort banyuwangi sebagai berikut :

Penentuan Jumlah Kamar

$$Uk = Omax : RT$$

Keterangan :

Uk : UnitKamar

Omax : Daya tampung maksimal

RT : Rata – rata orang tiap unit kamar

$$Uk = 100 : 2$$

$$= 50 \text{ unit kamar}$$

Jadi, pada proyek Agrosort banyuwangi ini memiliki jumlah unit kamar sebanyak 25 kamar untuk cottage yang akan disediakan. Adapun untuk pembagian jenis kamar didapat dari studi preseden sehingga muncul prosentase sebagai berikut :

	Jenis kamar dengan range harga tertinggi dan fasilitas terbaik
	$= 3 : 75 \times 100\%$
Suites	= 4 %
	Jenis kamar dengan jumlah kamar terbanyak
	$= 43 : 75 \times 100\%$
Deluxe	= 57,3 %
	Jenis kamar dengan fasilitas khusus
	$= 29 : 75 \times 100\%$
Standar	= 38,7 %

Sehingga dari prosentase diatas dikalikan dengan hasil perhitungan unit kamar cottage, maka didapatkan perhitungan tipe kamar sebagai berikut :

	Jenis kamar dengan range harga tertinggi dan fasilitas terbaik
	$= 4 : 100 \times 100\%$
Suites	= 4 unit kamar
	Jenis kamar dengan jumlah kamar terbanyak
	$= 57,3 : 100 \times 100\%$
Deluxe	= 57 unit kamar

Jenis kamar dengan fasilitas khusus
 = $38,7 : 100 \times 100\%$
 Standar = **38 unit kamar**

Total	100 unit kamar
--------------	-----------------------

3.1.7 Analisa Besaran Ruang Luar

1. Perhitungan Kebutuhan Lahan Parkir

Perhitungan untuk kebutuhan lahan parkir pengunjung dan pengelola resort adalah dengan memakai asumsi dari kualitatif untuk para pengunjung umum adalah dengan perbandingan kendaraan adalah 30% mobil, motor 60% dan bus pariwisata/umum 10%). Kemudian untuk pengunjung yang menginap mempunyai perbandingan adalah Mobil 1/3 jumlah kamar. Kemudian untuk bagian pengelola adalah 20% mobil dan 80% motor.

1. Pengunjung Tamu Resort

Mobil $1/3 \times$ jumlah kamar
 cittance $1/3 \times 212$
 = 71 mobil

Tabel 2.3
Tabel Kebutuhan Lahan Mobil Pengunjung
 Sumber : Analisa Pribadi

NO	Klasifikas	Standar	Jumlah	Sumber	Total
1	Mobi 1	12.5 m ²	71	NAD	887,50 m ²
Sirkulasi 150%					1.331,25 m ²
Total					2.218,75 m ²

1. Pengelola Resort

Mobil : $20\% \times 242$ = 48 orang
 Motor : $80\% \times 242$ = 193 orang

Tabel 2.4
Tabel Kebutuhan Lahan Parkir Pengelola
 Sumber : Analisa Pribadi

NO	Klasifikas	Standar	Jumlah	Sumber	Total
1	Mobil	12.5 m ²	48	NAD	600,00 m ²
2	Motor	2 m ²	193	NAD	386,00 m ²
Jumlah					986,00 m ²
Sirkulasi 150%					1.479,00 m ²
Total					2.465,00 m ²

1. Parkir Pengunjung Resort dan Agrowisata

Kebutuhan parkir terhadap tamu yang memiliki tujuan menikmati fasilitas yang ada di resort namun tidak menginap didalamnya.

Dengan penggunaan asumsi sebagai berikut :

- a) 30% pengunjung mengendarai mobil, dalam tiap satu (1) mobil terdapat 4 penumpang.
- b) 60% pengunjung mengendarai motor, dalam tiap satu (1) motor terdapat 2 penumpang.
- c) 10% pengunjung mengendarai kendaraan umum ataupun bus pariwisata.

2. Jumlah Pengunjung Resort:

Tabel 2.5
Tabel Jumlah Pengunjung Resort
 Sumber : Analisa Pribadi

Fasili tas	Asumsi	Keterangan
Cafe & Resto	25% x kapasitas	Kapasitas : 100 orang Dianggap 25% dikarenakan pengunjung yang mengunjungi restoran tidak datang pada waktu yang sama. Dengan rentang 1 jam untuk makan.
Total pengunjung : 100 orang		

Kolam Renang	30% x kapasitas	Kapasitas : 50 orang Dianggap 20% dikarenakan pengunjung yang mengunjungi kolam renang tidak datang pada waktu yang sama Dengan rentang 1 hingga 2jam untuk berenang.
Total pengunjung : 20 orang		
Pendopo dan Amfiteater	100% x kapasitas	Kapasitas : 150 orang Dianggap 100% dikarenakan pengunjung yang mengunjungi Pendopo datang pada waktu yang sama. Dengan rentang waktu sesuai kegiatan.
Total pengunjung ; 150 orang		
Gardu Pandang	100% x kapasitas	Kapasitas : 50 orang Dianggap 100% dikarenakan pengunjung yang mengunjungi gardu pandang tdatang pada waktu yang sama . Dengan rentang matahari terbit dan terbenam.
Total pengunjung : 50 orang		
Poliklinik	10% x kapasitas	Kapasitas : 10 orang Dianggap 10% dikarenakan pengunjung yang mengunjungi poliklinik tidak datang pada waktu yang sama. Dengan rentang 0.5 - 1 jam untuk periksa kesehatan.
Total pengunjung : 5 orang		
JUMLAH TOTAL PENGUNJUNG : 325 orang		

- Catatan : parkir untuk pengunjung Gardu Pandang dapat dialokasikan dari jumlah parkir yang disediakan pengunjung pendopo, hal ini dikarenakan terdapat perbedaan waktu datang pengunjung antara pendopo dan gardu pandang.
- Sehingga didapatkan perhitungan $325 - 50 = 275$ orang.

- Mengendarai mobil

$$\begin{aligned}
 &30\% \times 275 \text{ orang} \times 2 \text{ orang dalam satu mobil} = 82 \text{ orang} \\
 &\text{a.} \\
 &40\% \times 82 \text{ orang} = 32 \text{ orang} \\
 &32 : 2 = 16 \text{ mobil} \\
 &\text{b.} \quad 4 \text{ orang dalam satu mobil} \\
 &60\% \times 82 = 49 \text{ orang}
 \end{aligned}$$

$49 : 4 = 12$ mobil Maka, jumlah mobil adalah 32 mobil.

- Mengendarai sepeda motor

$$60\% \times 275 \text{ orang} = 165 \text{ orang}$$

Tiap satu (1) motor diasumsikan dikendarai oleh dua (2) penumpang, sehingga dari 165 orang kemungkinan terdapat 96 motor.

- Mengendarai bus

$$10\% \times 275 = 27 \text{ orang}$$

1 bus diasumsikan membawa 30 orang, maka terdapat 1 bus.

Tabel 2.6
Tabel Kebutuhan Ruang Luar
 Sumber : Analisa Pribadi

NO	Klasifikas	Standar	Jumlah	Sumber	Total
1	Mobil	12.5 m ²	32	NAD	400,00 m ²
2	Motor	2 m ²	82	NAD	164,00 m ²
3	Bus	42.5 m ²	1	NAD	42,50 m ²
Jumlah					606,50 m ²
Sirkulasi 150%					909,75 m ²
Total					1.516,25 m ²

d. Total Kebutuhan Ruang Luar

$$\begin{aligned}
 \text{Total} &= (\text{Kebutuhan Tamu} + \text{Kebutuhan Pengelola} + \text{Kebutuhan Pengunjung}) \\
 &= (2.218,75 + 2.465,00 + 1.516,25) \\
 &= 6.200,00 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

3.1.8 Dimensi Ruang

Tabel 2.7
Tabel Studi Ruang Khusus 1
 Sumber : Analisa Pribadi

Cottage Suites		
Studi	Dimensi	Luas
SRK 4	22.35 x 8.00 m	178.80 m ²
Fasilitas Unggulan	Privat Dinning Room View pemandangan ke arah Agrowisata dan arah pantai tingkatan teras.	
Keterangan	Perabot	Aktivitas
A. Ruang Santai B. Balkon C. Kamar Tidur D. Fitting Room E. Kamar Mandi F. Kitchen G. Entrance H. Spa	1. Rak Sepatu dan baju 2. Wastafel 3. King size bed 4. Makas 5. Closet 6. Bathtub 7. Sofa 8. Kursi Outdoor 9. Meja Lingkar Outdoor 10. Kitchen set	Istirahat, Tidur, BAB, BAK, Mandi, duduk, bersantai, ganti pakaian, menikmati pemandangan.

Tabel 2.8
TABEL STUDI RUANG KHUSUS 2
 Sumber : Analisa Pribadi

Cottage Deluxe		
Studi	Dimensi	Luas
SRK 5	4.50 x 6.00 m	27.00 m ²
Fasilitas Unggulan	View pemandangan ke arah Agrowisata dan arah pantai tingkatan teras.	
Keterangan	Perabot	Aktivitas
A. Kamar Tidur B. Kamar Mandi C. Balkon	1. Rak Sepatu dan baju 2. Shower box 3. King size bed 4. Makas 5. Rak Televisi 6. Wastafle 7. Closet	Istirahat, Tidur, BAB, BAK, Mandi, duduk, bersantai, ganti pakaian, menikmati pemandangan.

Tabel 2.9
Tabel Studi Ruang Khusus 3
Sumber : Analisa Pribadi

Cottage Standar		
Studi	Dimensi	Luas
SRK 6	4.00 x 6.50 m	26.00 m ²
Fasilitas Unggulan	View pemandangan ke arah Agrowisata tingkatan teras.	
Keterangan	Perabot	Aktivitas
A. Kamar Tidur B. Kamar Mandi C. Balkon	1. Rak Sepatu dan baju 2. Shower box 3. King size bed 4. Makas 5. Rak Televisi 6. Wastafle 7. Closet	Istirahat, Tidur, BAB, BAK, Mandi, duduk, bersantai, ganti pakaian, menikmati pemandangan.

Tabel 3.0
Tabel Studi Ruang Khusus 4
Sumber : Analisa Pribadi

MEETING ROOM MULTI FUNGSI		
Studi	Dimensi	Luas
SRK 8	16.00 x 16.00 m	256.00 m ²
Fasilitas Unggulan	View pemandangan ke arah Agrowisata tingkatan teras.	
Keterangan	Perabot	Aktivitas
Terdapat meeting room. Ruang yang bisa dialihfungsikan menjadi hall. A. Teras B. Meeting Room C. Bussines Room D. Lavatory E. Balkon F. Teras Bawah	1. Set Meja Kursi rapat 2. Set Meja Kursi 2 orang 3. Meja Kursi Komputer 4. Wastafle 5. Urinoir 6. Closet	Rapat, Kegiatan Acara Lain, BAB, BAK, Bekerja, Menikmati pemandangan.

3.1.9 Besaran Ruang

Tabel 3.1
Tabel Besaran Ruang Fasilitas Privat Tamu
 Sumber : Analisa Pribadi

Fasilitas Privat Tamu						
Nama Ruang	Jumlah	Sumber	Luas (m)	Kapasitas	Analisis Ruang	Luas Ruang
Resort						
Unit Cottage						
Standar	8	SRK 1	127,50	2	-	382,50 m ²
Deluxe	4	SRK 2	30.40	2	-	516,80 m ²
Suites	2	SRK 3	51	4	-	561,00 m ²
Ruang Makan	2	AP	12	8	-	36.00 m ²
Spa Privat	2	AP	16	4	-	48.00 m ²
Kolam Renang	4	NAD	21	20	-	651,00 m ²
Jumlah Luas						5305 m ²
Sirkulasi Luas 20%						1061 m ²
Total Luas						6367 m ²

Tabel 3.2
Tabel Besaran Ruang Fasilitas Publik Tamu
 Sumber : Analisa Pribadi

Fasilitas Publik Tamu					
Nama Ruang	Jumlah	Sumber	Kapasitas	Analisis Ruang	Luas Ruang
Receptionist	1	TSS	3	Perabot : Meja Reseptionist (0.6m x 1.8m) = 1.08 m ² Kursi Receptionist (0.4 x 0.4) 0.16 (3) = 0.48 m ² Sirkulasi : 1 m ² + 30% = 1.3 x 3 orang = 3.9 m ²	4.38 m ²

Lobby & TIC	1	SRK9	50	-	124.80 m ²
Restoran	1	SRK 7	110	-	772.20 m ²
Kolam Renang Umum	1	NAD	200	-	120.00 m ²
Spa Umum	1	AP	10	-	36.00 m ²
Pendopo (Multifungsi Room)	1	SRK8	150	-	256.00 m ²
Gardu Pandang	1	AP		-	36.00 m ²
Amfiteater	1	AP		-	48.00 m ²
Taman Bermain Anak	1	AP		-	72.00 m ²
Poliklinik	1	AP		-	80.00 m ²
Sitting Group	1	TSS	30	Perabot : Kursi (0.4 m x 0.4 m) 0.16 m ² x 30 = 4.8 m ² Meja (0.6 m x 1.2 m) 0.72 x 6 = 4.32 m ² Sirkulasi 1 m ² + 30% = 1.3 m ² x 30 = 39 m ²	48.12 m ²
Jumlah Luas					1745,5 m²
Sirkulasi Luas 20%					349,10 m²
Total Luas					2094,60 m²

Tabel 3.3
Tabel Besaran Ruang Fasilitas Privat Pengelola
Sumber : Analisa Pribadi

Fasilitas Privat Pengelola					
Nama Ruang	Jumlah	Sumber	Kapasitas	Analisis Ruang	Luas Ruang
Owner room	1	TSS	5	Perabot : Sofa 3 org : (0.6m x 2.1m) 1.26 m ² Sofa 1 org : (0.6m x 0.6m) 0.36 m ² x 2 = 0.72 m ² Kabinet (0.6m x 1.8m) = 1.08 m ²	13.88 m ²

				<p>Meja kerja (0.6m x 1.8m) = 1.08 m²</p> <p>Kursi Kerja (0.6m x0.6m) = 0.36 m²</p> <p>Meja (0.6m x 1.2m) = 0.72 m²</p> <p>Sirkulasi : Penambahan 4 tamu 1 m² + 30% =1.3 m² x 5 = 6.5 m²</p>	
Ruang Manager Utama	1	TSS	5	<p>Perabot :</p> <p>Sofa 3 org : (0.6m x 2.1m) 1.26 m²</p> <p>Sofa 1 org : (0.6m x0.6m) 0.36 m² x 2 = 0.72 m²</p> <p>Kabinet (0.6m x 1.8m) = 1.08 m²</p> <p>Meja kerja (0.6m x 1.8m) = 1.08 m²</p> <p>Kursi Kerja (0.6m x0.6m) = 0.36 m²</p> <p>Meja (0.6m x 1.2m) = 0.72 m²</p> <p>Sirkulasi : Penambahan 4 tamu 1 m² + 30% =1.3 m² x 5 = 6.5 m²</p>	13.88 m ²
Ruang Wakil Manager Utama	1	TSS	3	<p>Perabot :</p> <p>Kabinet (0.6m x 1.8m) = 1.08 m²</p> <p>Meja kerja (0.6m x 1.8m) = 1.08 m²</p> <p>Kursi Kerja (0.6m x0.6m) = 0.36 m²</p> <p>Kursi hadap (0.6m x 0.6m) = 0.36 m²x 2 = 0.72</p> <p>Sirkulasi : Penambahan 2 tamu 1 m² + 30% =1.3 m² x 3 = 3.9 m²</p>	7.14 m ²
Ruang Sekretaris Eksekutif	1	TSS	1	<p>Perabot :</p> <p>Kabinet (0.6m x 1.8m) = 1.08 m²</p> <p>Meja kerja (0.6m x 1.8m) = 1.08 m²</p> <p>Kursi Kerja (0.6m x0.6m) = 0.36 m²</p> <p>Sirkulasi : 1 m² + 30% = 1.3 m² x 1 =</p>	3.82 m ²

				1.3 m ²	
Ruang Manager Divisi	7	TSS	1	Perabot : Sofa 3 org : (0.6m x 2.1m) 1.26 m ² Sofa 1 org : (0.6m x0.6m) 0.36 m ² x 2 = 0.72 m ² Kabinet (0.6m x 1.8m) = 1.08 m ² Meja kerja (0.6m x 1.8m) = 1.08 m ² Kursi Kerja (0.6m x0.6m) = 0.36 m ² Meja (0.6m x 1.2m) = 0.7 m ² Sirkulasi : Penambahan 4 tamu 1 m ² + 30% =1.3 m ² x 5 = 6.5 m ²	97.18 m ²
Ruang Sekretaris Divisi	7		1	Perabot : Kabinet (0.6m x 1.8m) = 1.08 m ² Meja kerja (0.6m x 1.8m) = 1.08 m ² Kursi Kerja (0.6m x0.6m) = 0.36 m ² Sirkulasi : 1 m ² + 30% = 1.3 m ² x 1 = 1.3 m ²	26.74 m ²
Ruang Staff Divisi HRD	1	TSS	4	Perabot : Kabinet (0.6m x 1.8m) = 1.08 m ² x 2 = 2.16 Meja kerja (0.6m x 1.2m) = 0.72 x 4 = 2.88 m ² Kursi Kerja (0.6m x0.6m) = 0.36 x 4 = 1.44 m ² Sirkulasi : 1 m ² + 30% = 1.3 m ² x 4 = 5.2 m ²	11.68 m ²

Ruang Staff Divisi Kamar	1	TSS	6	Perabot : Kabinet (0.6m x 1.8m) = 1.08 $m^2 \times 3 = 3.24 m^2$ Meja kerja (0.6m x 1.2m) = $0.72 \times 6 = 4.32 m^2$ Kursi Kerja (0.6m x 0.6m) = $0.36 \times 6 = 2.16 m^2$ Sirkulasi : $1 m^2 + 30\% = 1.3 m^2 \times 6 =$ $7.8 m^2$	17.52 m ²
Ruang Staff Divisi Makanan & Minuman	1		12	Perabot : Kabinet (0.6m x 1.8m) = $1.08 m^2 \times 6 = 6.48 m$ Meja kerja (0.6m x 1.2m) = $0.72 \times 12 = 8.64 m$ Kursi Kerja (0.6m x 0.6m) = $0.36 \times 12 = 4.32 m$ Sirkulasi : $1 m^2 + 30\% = 1.3 m^2 \times 12 =$ $15.6 m^2$	35.04 m ²
Ruang Staff Divisi Keuangan	1		4	Perabot : Kabinet (0.6m x 1.8m) = 1.08 $m^2 \times 2 = 2.16$ Meja kerja (0.6m x 1.2m) = $0.72 \times 4 = 2.88 m^2$ Kursi Kerja (0.6m x 0.6m) = $0.36 \times 4 = 1.44 m^2$ Sirkulasi : $1 m^2 + 30\% = 1.3 m^2 \times 4 =$ $5.2 m^2$	11.68 m ²
Ruang Staff Divisi Marketing	1		8	Perabot : Kabinet (0.6m x 1.8m) = 1.08 $m^2 \times 4 = 4.32 m^2$ Meja kerja (0.6m x 1.2m) = $0.72 \times 8 = 5.76 m^2$ Kursi Kerja (0.6m x 0.6m) = $0.36 \times 8 = 2.88 m^2$ Sirkulasi : $1 m^2 + 30\% = 1.3 m^2 \times 8 =$ $10.4 m^2$	23.36 m ²

Ruang Staff Divisi Teknisi & Perabot			2	Perabot : Kabinet (0.6m x 1.8m) = $1.08 \text{ m}^2 \times 1 = 1.08 \text{ m}^2$ Meja kerja (0.6m x 1.2m) = $0.72 \times 2 = 1.44 \text{ m}^2$ Kursi Kerja (0.6m x 0.6m) = $0.36 \times 2 = 0.72 \text{ m}^2$ Sirkulasi : $1 \text{ m}^2 + 30\% = 1.3 \text{ m}^2 \times 2 =$ 2.6 m^2	5.84 m ²
Ruang Staff Divisi Transportasi			2	Perabot : Kabinet (0.6m x 1.8m) = $1.08 \text{ m}^2 \times 1 = 1.08 \text{ m}^2$ Meja kerja (0.6m x 1.2m) = $0.72 \times 2 = 1.44 \text{ m}^2$ Kursi Kerja (0.6m x 0.6m) = $0.36 \times 2 = 0.72 \text{ m}^2$ Sirkulasi : $1 \text{ m}^2 + 30\% = 1.3 \text{ m}^2 \times 2 =$ 2.6 m^2	5.84 m ²
Ruang Tamu	1		12	Perabot : Sofa 1 org (0.6m x 0.6m) $0.36 \text{ m}^2 \times 12 = 4.32 \text{ m}^2$ Meja (0.6m x 1.2m) 0.72×2 $= 1.44 \text{ m}^2$ Sirkulasi : $1 \text{ m}^2 + 30\% = 1.3 \text{ m}^2 \times 12 =$ 15.6 m^2	21.36 m ²
Ruang Rapat	1		10	Perabot : Kursi (0.6m x 0.6m) 0.36 m^2 $\times 6 = 2.16 \text{ m}^2$ Meja Rapat (1m x 1.2m) = 2.1 m^2 Sirkulasi : $1 \text{ m}^2 + 30\% = 1.3 \text{ m}^2 \times 10 =$ 13 m^2	19.42 m ²
Ruang CCTV	1		4	Perabot : Kursi (0.6m x 0.6m) 0.36 m^2 $\times 6 = 2.16 \text{ m}^2$ Meja Komputer (0.6m x 1.2m) $0.72 \times 2 = 1.44 \text{ m}^2$ Sirkulasi : $1 \text{ m}^2 + 30\% = 1.3 \text{ m}^2 \times 4 =$ 5.2 m^2	7.36 m ²

Pos Satpam	4	2	Perabot : Kursi (0.4m x 0.4m) 0.16 m ² x 2 = 0.32 m ² Meja (0.6m x 1.2m) = 0.72 m ² Sirkulasi ; 1 m ² + 30% = 1.3 m ² x 2 = 2.6 m ²	6.64 m ²
Ruang Penitipan Barang	1	20	Perabot ; Loker (0.6m x 1.8m) 1.08 m ² x 6 = 6.48 m ² Meja Penitipan (0.6m x 1.8m) = 1.08 m ² Kursi (0.4m x 0.4m) 0.16 m ² x 4 = 0.64 m ² Sirkulasi : Penambahan 4 karyawan 1 m ² + 30% = 1.3 m ² x 12 = 15.6 m ²	29.40 m ²
Ruang Ganti	1	10	Perabot ; Loker (0.6m x 1.8m) 1.08 m ² x 4 = 4.32 m ² Sirkulasi : 1 m ² + 100% = 2 m ² x 10 = 20 m ²	24.32 m ²
Jumlah Luas				382,10 m²
Sirkulasi Luas 20%				76,42 m²
Total Luas				458,52 m²

Tabel 3.4
Tabel Besaran Ruang Fasilitas Servis
Sumber : Analisa Pribadi

Fasilitas Servis					
Nama Ruang	Jumlah	Sumber	Kapasitas	Analisis Ruang	Luas Ruang

Ruang Genset	1	AP	4	Perabot : Mesin genset (8m x 3.75m) $= 30\text{m}^2$ Sirkulasi : $1\text{m}^2 + 50\% = 1.5\text{m}^2 \times 4 = 6\text{m}^2$	36.00 m ²
Ruang Pompa/Plumbing	1	AP	8	Perabot : Mesin pompa (8m x 4m) = 32m^2 Sirkulasi : $1\text{m}^2 + 50\% = 1.5\text{m}^2 \times 8 =$ 12m^2	44.00 m ²
Ruang MEE	1	AP	4	-	12.00 m ²
Toilet Pria	2	NAD	12		33.30 m ²
Toilet Wanita	2	NAD	12	<u>PRIA</u> Perabot : WC (0.4m x 0.5m) 0.2 m^2 Urinoir (0.25m x 0.7m) $0.175\text{m}^2 \times 3 = 0,525\text{m}^2$ Wastafel (0.4m x 0.4m) = $0.16\text{m}^2 \times 2 = 0.32\text{m}^2$ Sirkulasi : $1\text{m}^2 + 30\% = 1.3\text{m}^2 \times 12$ $\text{orang} = 15.6\text{m}^2$ <u>WANITA</u> Perabot : WC (0.4m x 0.5m) 0.2 m^2 Wastafel (0.4m x 0.4m) = 0.16m^2 Sirkulasi : $1\text{m}^2 + 30\% = 1.3\text{m}^2 \times 12$ $\text{orang} = 15.6\text{m}^2$	31.92 m ²
Janitor	12	TSS	2	Perabot : 2 Meja (1.2m x 0.8m) = 1.92m^2 4 Kursi (0.5 x 0.5) = 1 m² Sirkulasi : $1\text{m}^2 + 30\% = 1.3\text{m}^2 \times 2 =$ 2.6m^2	34, 21 m ²
Laundry	1	AP	6	-	48,00 m ²

Musholla	1	TSS	30	Perabot : Rak (0.6 m x 1.8m) 108 m² Sirkulasi : $1 \text{ m}^2 + 30\% = 1.3 \text{ m}^2 \times 30 = 39 \text{ m}^2$ Tempat Wudhu : $1 \text{ m}^2 + 30\% = 1.3 \text{ m}^2 \times 10 = 13 \text{ m}^2$	54.16 m ²
Jumlah Luas					293.59 m²
Sirkulasi Luas 20%					58.72 m²
Total Luas					352.31 m²

Tabel 3.5
Tabel Total Jumlah Luas
 Sumber Analisa Pribadi

NO	FASILITAS	TOTAL
1	Area Privat Tamu	6.367,08 m ²
2	Area Publik Tamu	2.094,60 m ²
3	Area Privat Pengelola	458,52 m ²
4	Area Servis	352.31 m ²
Jumlah		9.72.51 m ²
Sirkulasi Antar Area 10%		927,25 m ²
Total Jumlah		10.199,76 m ²

$$\begin{aligned}
 \text{Luas Kebutuhan tapak} &= \text{Luas Total Bangunan} + \text{Luas Outdoor} \\
 &\text{KLB} \\
 &= \frac{10.199,76}{0.4} + 6.240,25 \\
 &= \frac{10.199,76}{0.4} + 6.240,25 \\
 &= 25.499,4 + 6.240,25 \\
 &= \mathbf{31.739,65 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Luas Lantai Dasar} &= \text{Luas Lahan} \times \text{KDB} \\
 &= 31.739,65 \times 20\% \\
 &= \mathbf{6.347,93 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

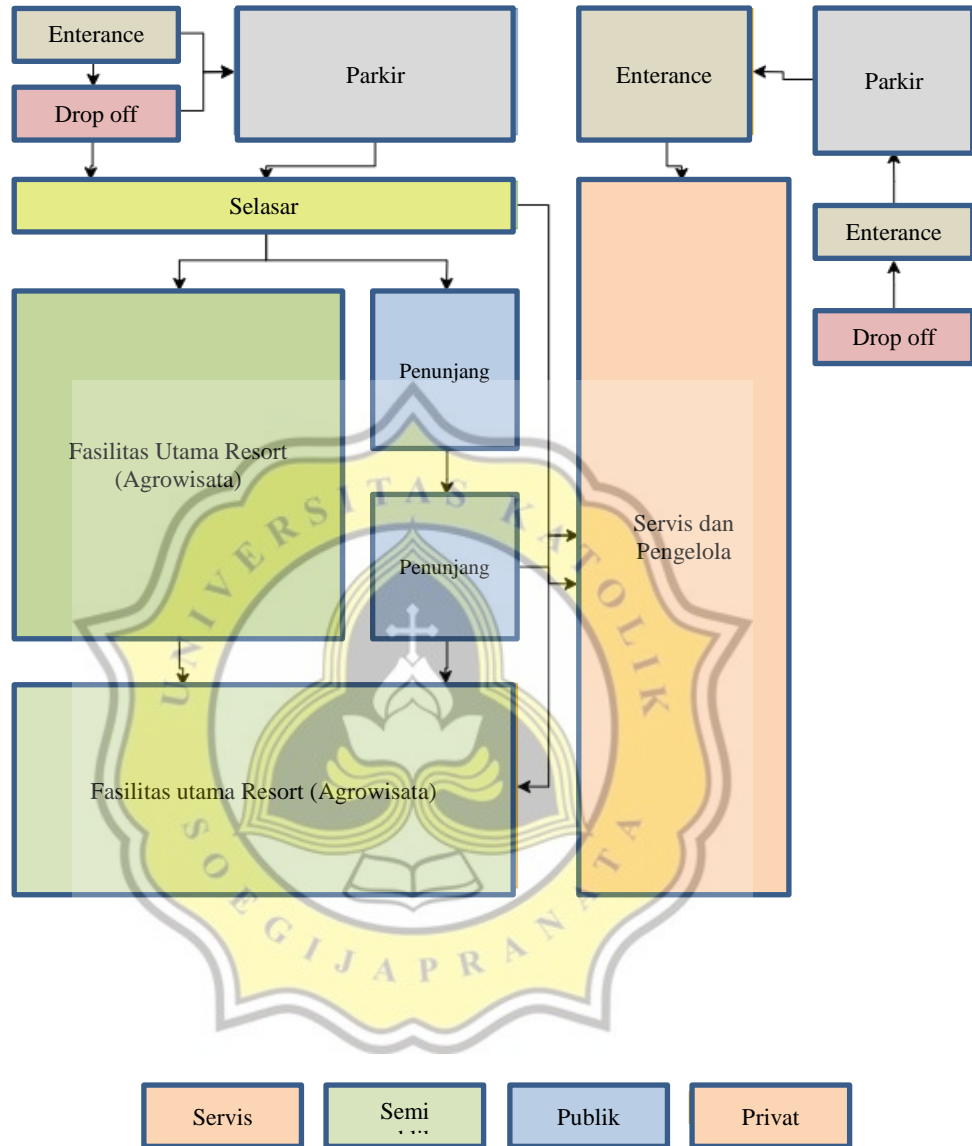
$$\begin{aligned}
 \text{Koefisien Hijau} &= \text{Luas Lahan} - \text{Luas Lantai Dasar} \\
 &= 31.739,65 - 6.347,93 \\
 &= \mathbf{25.391,72 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Ketinggian bangunan} &= \text{Luas Lahan} \times \text{KLB} / \text{KDB} \\
 &= 31.739,65 \times 0.4 / 6.347,93 \\
 &= \mathbf{2 \text{ lantai}}
 \end{aligned}$$



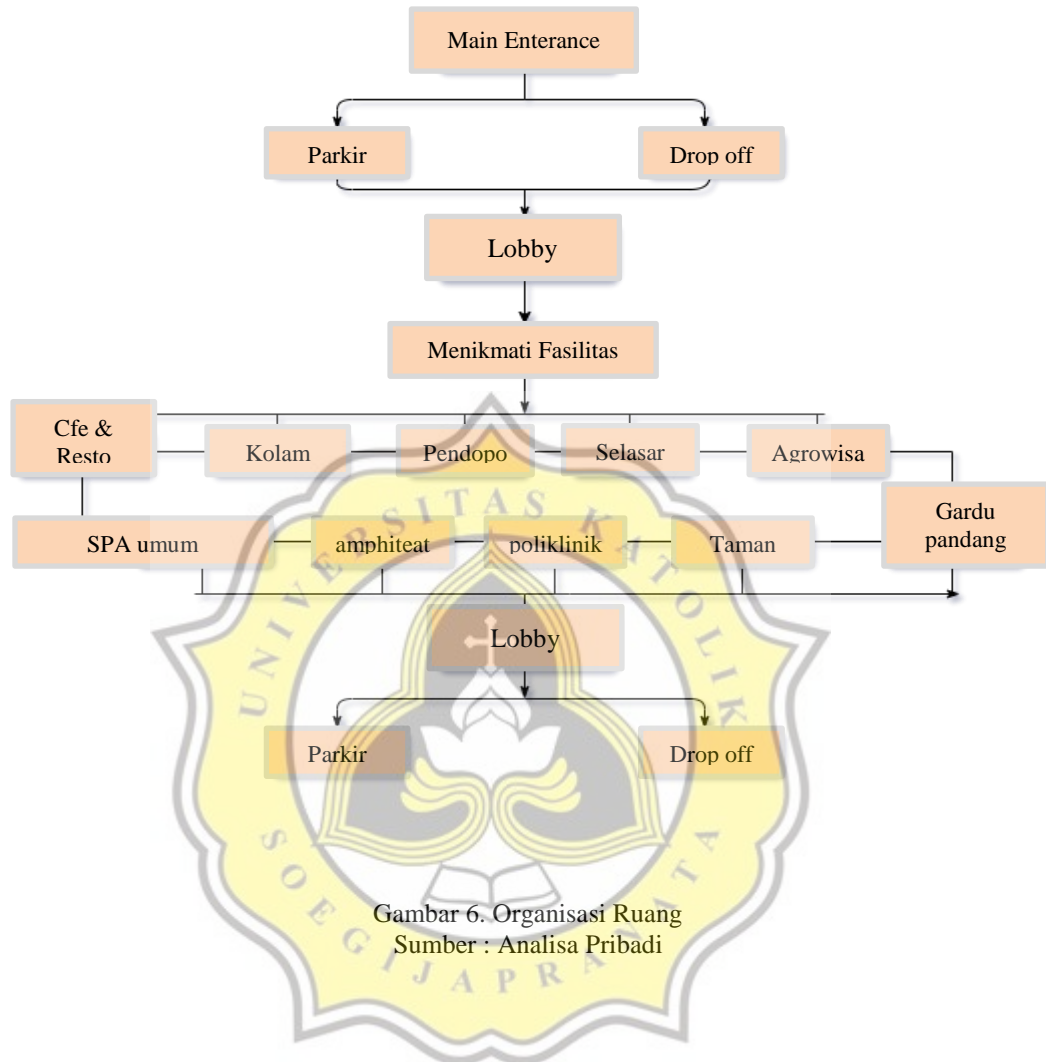
3.1.10 Struktur ruang

1. zonasi ruang

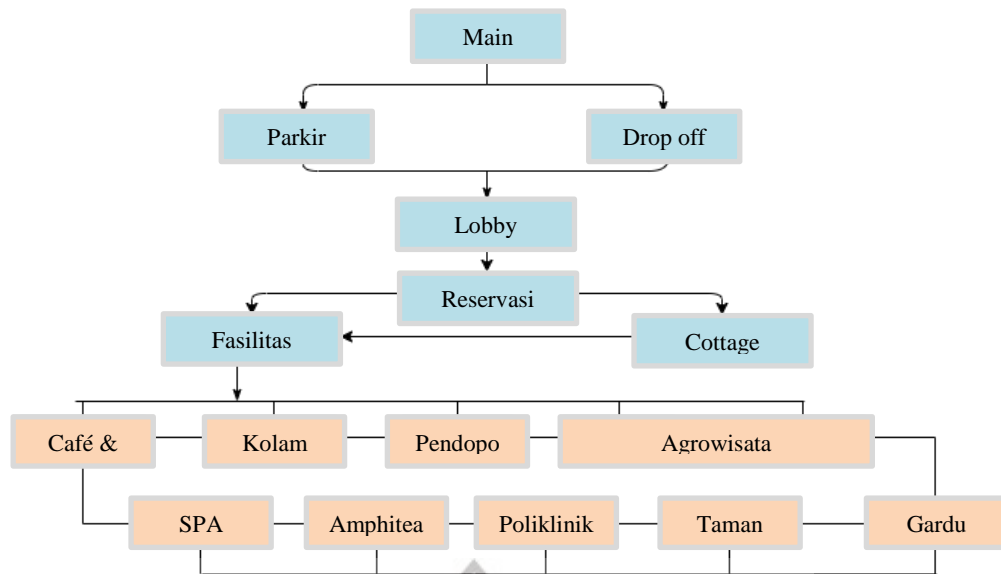


Gambar 5. Zonasi Ruang
Sumber : Analisa Pribadi

2. Organisasi ruang



Gambar 6. Organisasi Ruang
Sumber : Analisa Pribadi



Gambar 7. Organisasi Ruang
Sumber : Analisa Pribadi

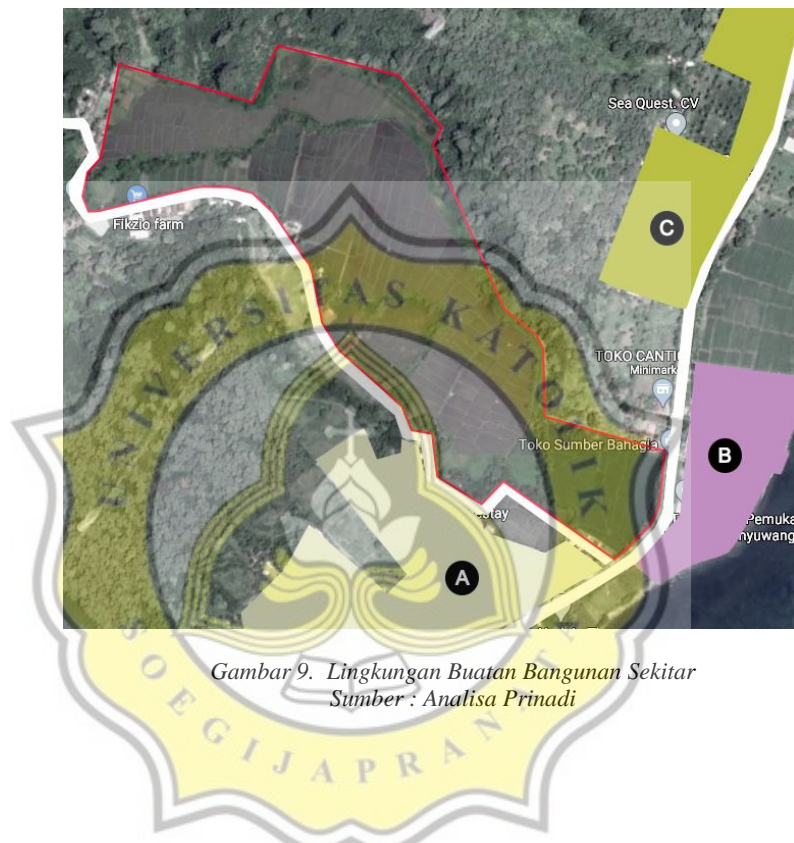


Gambar 8. Organisasi Ruang
Sumber : Analisa Pribadi

3.1. Analisis Lingkungan Buatan

A. Analisa bangunan sekitarnya

Bangunan sekitar tapak terdapat beberapa permukiman warga yang dimana permukiman tersebut tidak terlalu padat karena permukiman yang terdapat disamping tapak dan dipinggir jalan, yang dimana juga terdapat area wisata pantai.

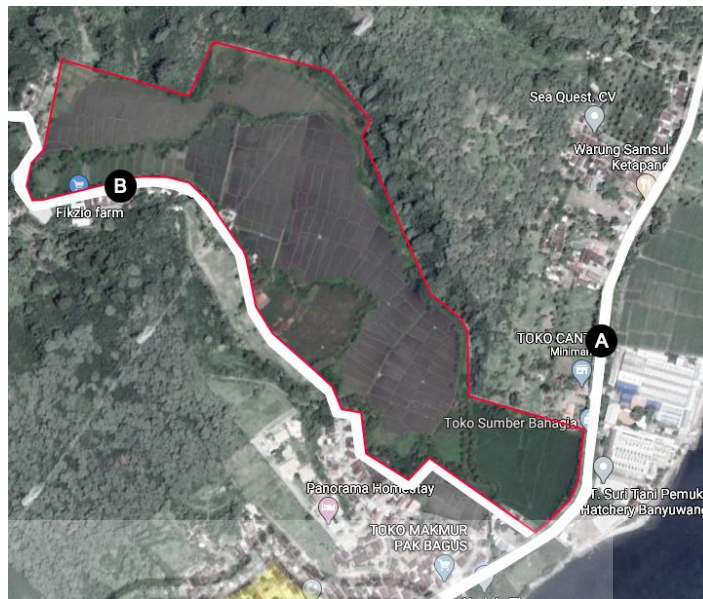


Gambar 9. Lingkungan Buatan Bangunan Sekitar
Sumber : Analisa Prinadi

B. Analisa transportasi, utilitas kota

Transportasi pada lingkungan tapak cukup ramai karena berhadapan langsung dengan jalan raya pantura (A) cukup dekat dengan pusat Pelabuhan Ketapang.

Jalan sekitar tapak (B) juga menggunakan material aspal, dan terdapat utilitas kota sebagai jalur drainase pada setiap bangunan yang ada, untuk meminimalisir terjadinya banjir.



Gambar 10. Lingkungan Buatan Transportasi
Sumber : Analisa Prinadi

C. Analisa vegetasi Buatan

Pada lingkungan tapak masih banyak hutan dengan pohon-pohon tinggi yang sangat luas milik pemerintah daerah Kabupaten Banyuwangi.



Gambar 11.: Lingkungan Buatan Vegetasi Sawah
Sumber : Analisa Prinadi

3.2. Analisis Lingkungan Alami

A. Analisa vegetasi Sekitar

Pada lingkungan tapak terdapat beberapa macam vegetasi yaitu seperti pohon pisang, dan pohon beringin, dan yang paling banyak adalah pohon sengon, yang dimana letak vegetasi pada lingkungan tapak paling banyak terdapat pada area samping tapak.



Gambar 12. Lingkungan Alami Vegetasi
Sumber : Analisa Prinad

B. Analisa Landsekap

Pada lokasi Tapak terdapat lingkungan alami yaitu area pegunungan disebelah timur tapak, yang dimana dapat terlihat jelas dari lokasi tapak dan dapat memberikan keuntungan view dan juga view pantai diarah selatan tapak.



Gambar 13. Lingkungan Alami Lansekap Gunung
Sumber : Analisa Prinadi