

## BAB III

### ANALISA DAN PEMROGRAMAN ARSITEKTUR

#### 3.1 Analisa dan Program Fungsi Bangunan

##### 3.1.1 Kapasitas dan Karakteristik Pengguna

###### Pengunjung

Merupakan tamu yang akan datang ke resort baik tamu yang akan menginap maupun tamu yang hanya sekedar ingin menikmati fasilitas-fasilitas penunjang yang disediakan pada resort.

Menurut Walter A. Rutes, 1998 pengguna dalam bangunan resort terdapat dua pelaku aktivitas yaitu pengelola / staff dan pengunjung.

Pengunjung resort menurut usia dikelompokkan menjadi:

- a. Anak-anak (usia 0-9 tahun), karakteristiknya serba ingin tahu dan ingin bermain, cenderung lebih banyak bermain bebas dan kreatif.
- b. Remaja (usia 10-24 tahun), cenderung bersifat sosial dan romantis, kurang menyukai hal-hal bersifat formal, biasanya berkelompok terdiri atas dua orang atau lebih.
- c. Dewasa (usia 25-54 tahun), cenderung menyukai wisata yang bersifat petualang, menikmati pemandangan dan olahraga.
- d. Lanjut usia (usia < 55 tahun) cenderung lebih suka melakukan hal-hal yang tidak terlalu banyak melakukan kegiatan fisik/jasmani, cenderung menyukai rekreasi pasif seperti melihat pemandangan.

###### Pengelola dan Pelayanan

###### 1. Pengelola

Merupakan pihak yang bertanggung jawab pada sistem pengelolaan suatu resort dan fasilitas resort agar dapat berjalan dengan sesuai fungsinya. Berikut merupakan penjelasan mengenai pelayanan beserta tugasnya:

###### 2. Pelayanan

Jasa penginapan tidak bisa terlepas dari fasilitas pelayanan, berikut merupakan penjabaran pelayanan yang terdapat pada resort:

- a. General Manager

Merupakan pimpinan di dalam struktur organisasi yang memiliki kekuasaan pada kegiatan hotel, staff, dan operasional resort.

b. Housekeeping Department

Bertugas menjaga kebersihan dan kelengkapan pada kamar tamu dan fasilitas lainnya

c. Front Office Department

Bertugas pada bagian informasi tamu, pemesanan kamar dan pembayaran.

d. Security Department

Bertugas pada bagian keamanan, pemeliharaan dan ketertiban resort

e. Food and Beverage Department

Bertugas pada bagian menyajikan makanan dan minuman untuk para tamu.

f. Administration Management

Bertugas pada bagian administrasi dan mengelola keuangan

g. Marketing Management

Bertugas pada bagian mempromosikan resort.

**3.1.2 Studi Aktivitas**

Studi aktivitas adalah analisa kegiatan pengguna untuk memberikan gambaran terhadap aktivitas pengguna pada bangunan resort.

*Tabel 8. Analisa Aktivitas dan Ruang*

Kelompok Kegiatan Penerima			
Jenis Kegiatan	Kebutuhan Ruang	Aktivitas	Sifat
Penerimaan	Parkir	Para tamu yang akan berkunjung ke resort memarkirkan kendaraan pribadinya	Publik
	R. Security	Para security Menjaga keamanan lingkungan resort dan sekitar	Privat

	Lobby	Para tamu yang datang dan meninggalkan resort melewati lobby sebagai pusat orientasi ruang lainnya	Publik
	Toilet	BAK dan BAB	Publik
	R. Tunggu	Para tamu yang sedang duduk atau sedang menunggu kerabat	Publik
	(Front Office) Receptionist Information Reservation	Para tamu sedang bertanya dan akan memesan kamar yang diinginkan untuk beristirahat	Publik
<b>Kelompok Kegiatan Utama</b>			
Penginapan	Suite room Deluxe room Standart room	Para tamu yang sedang ingin beristirahat pada kamar	Privat
Pagelaran	Ruang pertunjukan	Para tamu yang sedang menyaksikan pertunjukan seni	Semi Publik
Sport Area	Kolam Renang Voli Pantai	Para tamu sedang berolahraga ataupun bersantai pada tempat ini	Semi Publik
Food and Beverage Service	R. Makan Dapur Cooffe shop Bar cafe Kasir	Para tamu yang sedang makan dan minum	Semi Publik

	Toilet		
<b>Kelompok Kegiatan Penunjang</b>			
Meeting	R. Rapat	Para tamu yang sudah memesan tempat yang sedang digunakan untuk rapat. Atau para staff yang sedang mengadakan rapat	Privat
Peribadahan	Mushola	Umat muslim yang sedang beribadah	Publik
Penunjang Tamu	Taman Play ground Jogging track	Para tamu yang sedang bersantai Dan anak-anak yang sedang bermain.	Semi Publik
<b>Kelompok Kegiatan Pengelola</b>			
office	General manager Marketing Staff Room	Para pengelola resort yang sedang bekerja pada tugas masing - masing	Privat
<b>Kelompok Kegiatan Pelayanan</b>			
Housekeeping	R. Laundry	Para petugas yang sedang bekerja untuk kebutuhan rumah tangga resort	Servis
Servis	Gudang barang Gudang peralatan dan perlengkapan	Penyimpanan barang – barang perlengkapan resort dan yang berkaitan dengan kegiatan engineering	Servis
Engineering	R. Genset R. Panel Listrik R. pompa air	Para petugas pengelola engineering room yang sedang	Servis

		bekerja pada tugas masing - masing	
--	--	------------------------------------	--

Sumber: Analisis Penulis

### 3.1.3 Studi Ruang Dalam

#### a. Kebutuhan Ruang

**Tabel 9.** Analisa Kebutuhan Ruang

Pelaku	Kategori Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Tamu Resort dan Pengelola	Penerimaan	Tempat parkir R. security R. Tunggu Resepsionis Lobby Toilet
Tamu Resort dan Pengelola	Peribadahan	Mushola Tempat wudhu
Tamu Resort	Pribadi	R. tidur R. santai Kamar mandi
Tamu resort dan pengelola	Meeting Room	R. Rapat
Tamu resort	Restoran	R. Makan Dapur Cooffe shop Kasir Toilet
Tamu resort	Sport area	Kolam renang Jogging track Voli pantai
Tamu resort	Penunjang Tamu	Taman Playground R. Pertunjukan Seni
Pengelola resort	Office	General manager

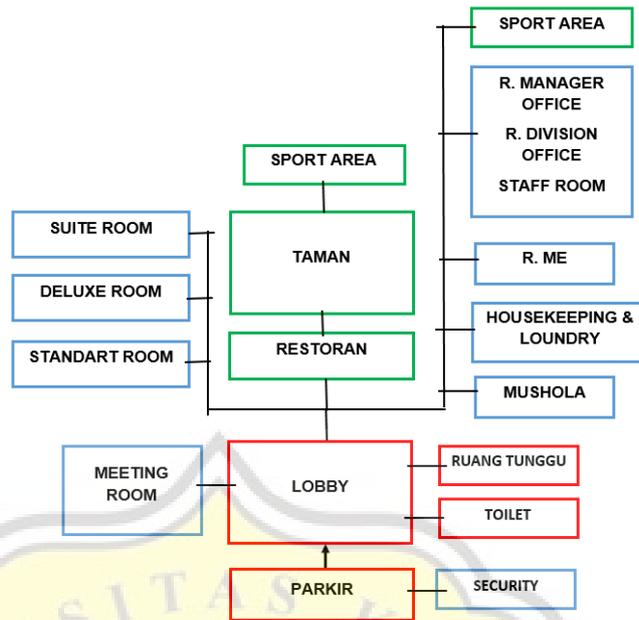
		Marketing Staff Room
Pengelola resort	Housekeeping	R. Laundry
Pengelola resort	Servis	Gudang
Pengelola resort	Engineering Room	R. Genset R. Panel Listrik R. pompa air

*Sumber: Analisis Pribadi*

### 3.1.4 Persyaratan Ruang

Dalam penempatan sebuah ruang dipertimbangkan beberapa syarat ruang baik dari pencahayaan, kebisingan, penghawaan hingga keamanan. Berikut ini merupakan kajian mengenai keruangan pada Resort:

- a. **Area Privat**, merupakan pengelompokan zona pada resort yang bersifat pribadi hanya untuk tamu atau pengelola resort.
- b. **Area Semi Publik**, merupakan area yang berisi ruang privat tetapi dapat diakses oleh publik jika membayar biaya masuk untuk menggunakan fasilitas yang ada pada resort, misal restoran ataupun sport area.
- c. **Area publik**, merupakan area yang berisi ruang yang dapat diakses publik baik orang luar maupun tamu pada resort.



**Gambar 19.** Skema Sirkulasi dan Hubungan Ruang  
Sumber: Analisis Pribadi

Keterangan:

- : Zonasi Privat
- : Zonasi Semi-Publik
- : Zonasi Publik

### 3.1.5 Studi Besaran Ruang pada Resort

**Tabel 10.** Analisa Besaran Ruang

No.	Nama Ruang	Kapasitas	Jumlah Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )	Total Luas
Area Penginapan					
1	Suite room	3 Orang	3	52 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>
2	Deluxe room	2 orang	4	39 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>
3	Standart room				
	Single room	1 orang	4	30 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
	Twin room	2 orang	4	30 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
	Doule room	2 orang	5	30 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
4.	R. Pangelaran Seni	89 orang	1	138 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>

5.	Kolam renang	1 unit	1	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
6.	Voli pantai	2 unit	2	128 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>
7.	Restoran dan cafe	24 orang	1	192 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>
	R. makan outdoor	32 orang	1	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		Sirkulasi 20-30% (+30%)		<b>1483 m<sup>2</sup></b>	
<b>Area penunjang</b>					
1.	Meeting room	20 orang	1	77 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>
2.	Taman dan jogging track	1 unit	1	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
	Playground	1 unit	1	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
3.	Mushola	11 orang	1	19 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>
4.	Toilet umum	2 orang	2	3,4 m <sup>2</sup>	6,8 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		Sirkulasi 20-30% (+30%)		<b>182,8 m<sup>2</sup></b>	
<b>Area pengelola</b>					
1.	R. Kepala	3 orang	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
2.	R. Administrasi	2 orang	1	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
3.	R. staff	10 orang	1	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
4.	R. rapat	15 orang	1	56 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
5.	R. tamu	4 orang	1	17 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>
6.	Resepsionis	2 orang	1	15,75 m <sup>2</sup>	15,75 m <sup>2</sup>
7.	Pantry	3 orang	1	3,2 m <sup>2</sup>	3,2 m <sup>2</sup>
8.	Toilet	6 orang	2	1,7 m <sup>2</sup>	3,4 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		Sirkulasi 20-30% (+30%)		<b>217,56 m<sup>2</sup></b>	
<b>Area service</b>					
1.	Lobby	6 orang	1	1,62 m <sup>2</sup>	9,72 m <sup>2</sup>
2.	R. tunggu	8 orang	1	24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
3.	Housekeeping Laundry	14 orang	1	26,6 m <sup>2</sup>	26,6 m <sup>2</sup>
4.	Gudang	2 orang	2	9 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
5.	Parkir motor dan mobil	50 kendaraan	1	14,5 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>

6.	R. security	4 orang	1	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
7.	R. panel	2 orang	1	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
8.	R. pompa	2 orang	1	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
9.	R. genset	1 orang	1	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		Sirkulasi 20-30% (+30%)		<b>611,42 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL KESELURUHAN</b>				<b>3123,6 m<sup>2</sup></b>	

Sumber: Analisis Pribadi, Data Arsitek, Human Dimension, Time Saver Standars

