

## BAB 3

### ANALISIS PROGRAM ARSITEKTUR

#### 3.1 Analisis Fungsi Bangunan

Dalam perancangan desain ini fungsi bangunan yang dipilih adalah resort. Pemahaman umum tentang resort adalah sebuah fasilitas penginapan yang menawarkan lahan yang luas dalam kompleks penginapan tersebut. Pembangunan resort cenderung dipilih lokasi yang masih asri dan *fresh*, mempunyai pemandangan yang berbeda dengan yang lain, dan masih banyak lahan hijau yang memberikan kesan alami, sehingga dalam topik ini yang dibahas adalah resort tepi pantai di Kabupaten Jepara.

Perancangan resort di tepi pantai, direncanakan untuk menggunakan tema *Glamping Court*. Secara umum bentuk resort di tepi pantai bertemakan *Glamping* ini adalah bagaimana sebuah penginapan di tepi pantai yang menggunakan tema kemah ini dapat merespon lingkungan alam yang ada di sekitar tapak yaitu pantai dan lahan terbuka hijau, sehingga dapat menjadi wajah baru bagi daerah dibangunnya desain tanpa merubah karakteristik kultural yang ada bahkan dapat mengangkat nilai pantai wisata dimana desain ini dibangun.

Kelompok adat istiadat yang ada di Kabupaten Jepara dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- Perilaku masyarakat perkotaan

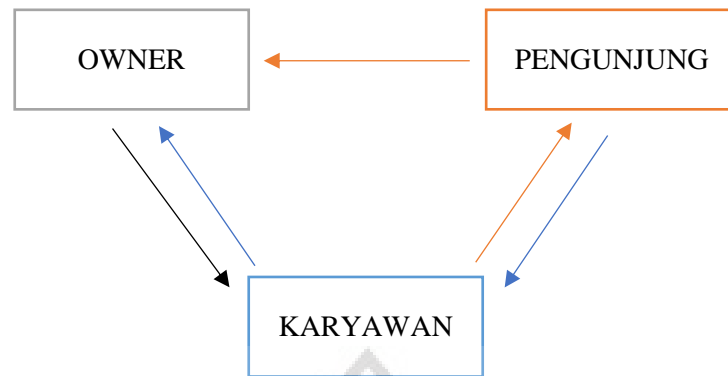
Yang dimaksud perilaku masyarakat perkotaan adalah masyarakat dengan gambaran kondisi kemasyarakat dengan dominasi kegiatan pada sektor-sektor perdagangan jasa dan industri.

- Perilaku masyarakat pedesaan

Yang termasuk kategori masyarakat pedesaan adalah terdiri dari masyarakat petani dan masyarakat nelayan. Kondisi ini lebih bersifat homogen, yaitu pada sektor agraris.

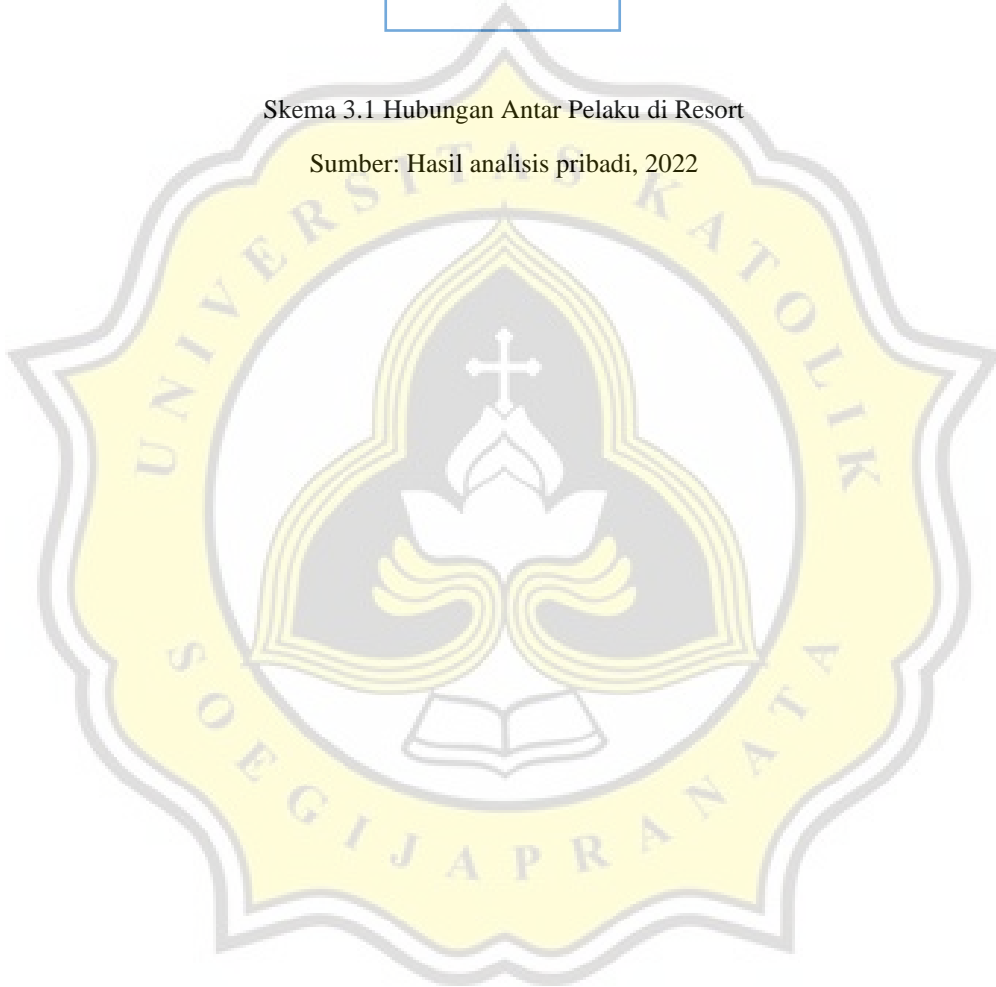
(*Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kabupaten Jepara” Sistem Informasi Profil Daerah Kabupaten Jepara”, 2020* )

### 3.1.1 Gambaran Hubungan Antar Pelaku (makro)

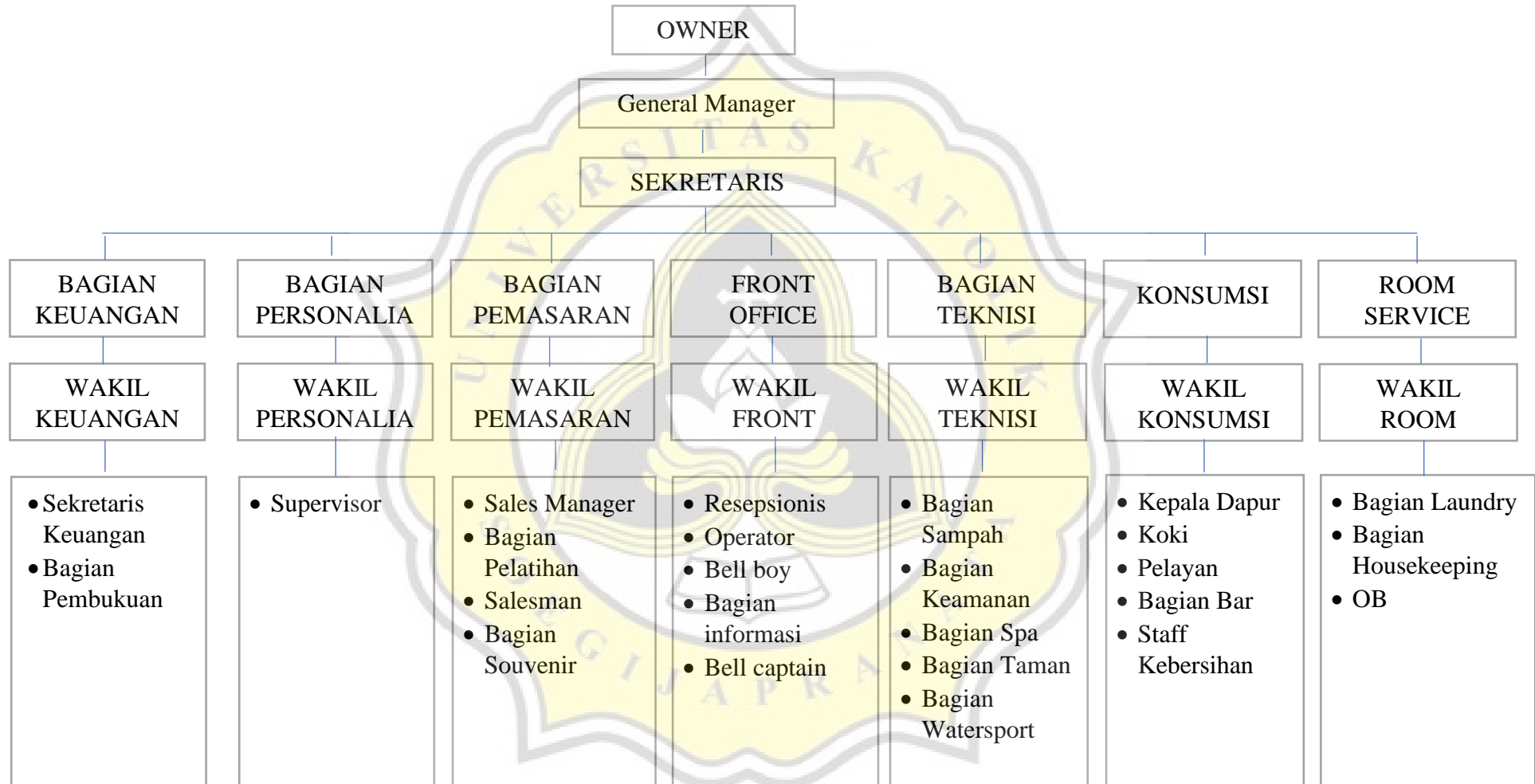


Skema 3.1 Hubungan Antar Pelaku di Resort

Sumber: Hasil analisis pribadi, 2022



### 3.1.2 Gambaran Keorganisasian Internal Resort



Skema 3.2 Organisasi Internal Resort, Sumber: Hasil analisis pribadi, 2022

### 3.1.3 Analisis Kegiatan

Kegiatan yang ada di lingkungan resort dikelompokkan sesuai dengan perilaku dan kecenderungan masing – masing, hal ini diharapkan dapat membantu menentukan perilaku pengguna dan kebutuhan ruang secara tepat. Untuk itu ada beberapa kelompok pengguna utama yang berpengaruh terhadap karakteristik dan kebutuhan ruang pada resort:

- Pengunjung

Pengunjung resort adalah pengguna yang mempunyai karakteristik perilaku umumnya pengunjung resort, sehingga pengunjung resort adalah orang yang memang mempunyai kepentingan untuk berlibur, berekreasi dan menginap di resort dengan fasilitas yang ada.

- Pengunjung berkelompok

Sebagai resort yang mempunyai lahan luas, tidak boleh menutup kemungkinan untuk menerima permintaan diadakannya *event*. Dengan diadakannya acara di suatu resort, selain dapat menjadi sarana untuk promosi ke lingkungan masyarakat juga dapat menjadi pemasukan tambahan dan bisa menjadi bonus bagi karyawan. Pengunjung berkelompok disini adalah semua pengunjung yang datang berkelompok maupun pengunjung yang memiliki kemungkinan untuk mendatangkan kelompok. Sebuah resort perlu mempertimbangkan hal ini agar siap untuk merespon segala hal yang mungkin terjadi.

- Pemilik

Pemilik adalah orang yang memiliki resort, bertanggung jawab atas segala hal yang terjadi di lingkungan resort dan berhak atas segala hal yang ada di resort. Pemilik memiliki tanggung jawab penuh kepada pengguna dan berhak atas laporan dari para karyawan.

- Karyawan

Karyawan dibagi menjadi beberapa bidang termasuk manajer, marketing, publikasi, kreatif, keuangan, fasilitas, teknik, kebersihan, keamanan dan penerimaan tamu. Mempelajari pola kegiatan karyawan adalah wajib untuk menentukan letak yang efisien sehingga seluruh kegiatan di dalam resort dapat berjalan efektif dan efisien.

Tabel 3.1 Analisis Kegiatan Pengguna dan Kebutuhan Ruang

Sumber: Hasil analisis pribadi, 2022

PELAKU	Cap.	AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG	ORIENTASI	JENIS
<b>PENGUNJUNG</b>					
Pengunjung		Datang	Pintu masuk	Publik	<i>Outdoor</i>
		Parkir Kendaraan	Area parkir (terpisah dengan staff)	Publik	<i>Outdoor</i>
		Resepsionis	Area reservasi, informasi	Publik	<i>Outdoor</i>
		Makan, Minum	Restaurant, bar	Publik	<i>Indoor</i>
		Rekreasi di pantai	Sunbathing	Publik	<i>Outdoor</i>
		<i>Watersport</i>	Fasilitas olahraga air	Publik	<i>Outdoor</i>
		P3K	Klinik medis	Privat	<i>Indoor</i>
		Menginap	Kamar	Privat	<i>Indoor</i>
		Pulang	Pintu keluar	Publik	<i>Outdoor</i>
Pengunjung Berkelompok		Datang	Pintu masuk	Publik	<i>Outdoor</i>
		Parkir	Tempat parkir	Publik	<i>Outdoor</i>
		<i>Drop Off</i>	Pintu masuk ruangan beratap	Publik	<i>Outdoor</i>
		Reservasi	Resepsionis	Publik	<i>Outdoor</i>
		Menghadiri <i>event</i>	Ruang akses public (indoor/outdoor)	Semi-Publik	<i>Outdoor/Indoor</i>
		Informasi	Area informasi	Publik	<i>Indoor</i>
		Berenang	Kolam renang	Publik	<i>Outdoor</i>
		Makan, Minum	Restaurant, bar	Publik	<i>Indoor</i>
		P3K	Klinik medis	Semi-Publik	<i>Indoor</i>
		BAB/BAK	Kamar mandi	Servis	<i>Indoor</i>
		Pulang	Pintu keluar	Publik	<i>Outdoor</i>
<b>PENGELOLA</b>					
<i>Owner</i>	1	<i>Financial report</i>	Kantor direktur	Semi-privat	<i>Indoor</i>

		<i>Management control</i>	Kantor direktur	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		Pertemuan khusus dengan tamu	Kantor direktur	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		Rapat	<i>Meeting room</i>	Privat	<i>Indoor</i>
		Istirahat	Kantor direktur	Semi-privat (tuntutan privasi)	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-privat	<i>Indoor</i>
<i>General Manager</i>	1	Menyusun laporan	Kantor	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		Pertemuan dengan tamu	Kantor	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		<i>Meeting</i>	<i>Meeting room</i>	Privat	<i>Indoor</i>
		istirahat	Kantor	Semi-privat (tuntutan privasi)	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-privat	<i>Indoor</i>
<i>Asisten Manager</i>	3	Membuat laporan	Kantor	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		<i>Meeting</i>	<i>Meeting room</i>	Privat	<i>Indoor</i>
		Pertemuan dengan tamu	Kantor	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		Istirahat	Ruang karyawan	Semi-privat (tuntutan privasi)	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		Merekrut tenaga kerja	Ruang <i>interview</i>	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		Mengatur administrasi karyawan dan staff	Kantor	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		Memantau jalannya kerja	Ruang karyawan	Semi-privat	<i>Indoor</i>
Tim Marketing dan Kreatif	4	Membuat dan Menyusun gagasan/ide	Kantor	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		Mempublikasikan <i>event</i>	Kantor	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		Membuat laporan kerja	Kantor	Semi-privat	<i>Indoor</i>
		<i>Meeting</i>	<i>Meeting room</i>	Privat	<i>Indoor</i>

		Istirahat	Ruang karyawan	Semi-privat (tuntutan privasi)	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-privat	<i>Indoor</i>
<b>TIM PENGELOLA FASILITAS</b>					
<i>Manager outdoor area</i>	1	Memantau keseluruhan kegiatan di luar bangunan	Area <i>outdoor</i>	Publik	<i>Outdoor</i>
<i>Safety guard</i>	6	Menjaga pengunjung di kolam renang	Kolam renang	Publik	<i>Outdoor</i>
		Menjaga pengunjung di pantai	Area pantai	Publik	<i>Outdoor</i>
		Melakukan penyelamatan bila dibutuhkan	Area <i>outdoor</i>	Publik	<i>Outdoor</i>
		Melakukan penanganan darurat bila diperlukan	Area <i>outdoor</i>	Publik	<i>Outdoor</i>
		Istirahat	Ruang karyawan	Semi-privat (tuntutan privasi)	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-privat	<i>Indoor</i>
Petugas kolam renang	4	Menjaga kebersihan kolam renang	Area kolam renang	Publik	<i>Outdoor</i>
		Menguras kolam renang	Area kolam renang	Publik	<i>Outdoor</i>
		Menjaga kualitas air di kolam renang	Area kolam renang	Publik	<i>Outdoor</i>
		Istirahat	Ruang karyawan	Semi-privat (tuntutan privasi)	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-privat	<i>Indoor</i>
Petugas loker penyimpanan	4	Melayani penitipan barang	Area penitipan barang	Publik	<i>Semi-outdoor</i>



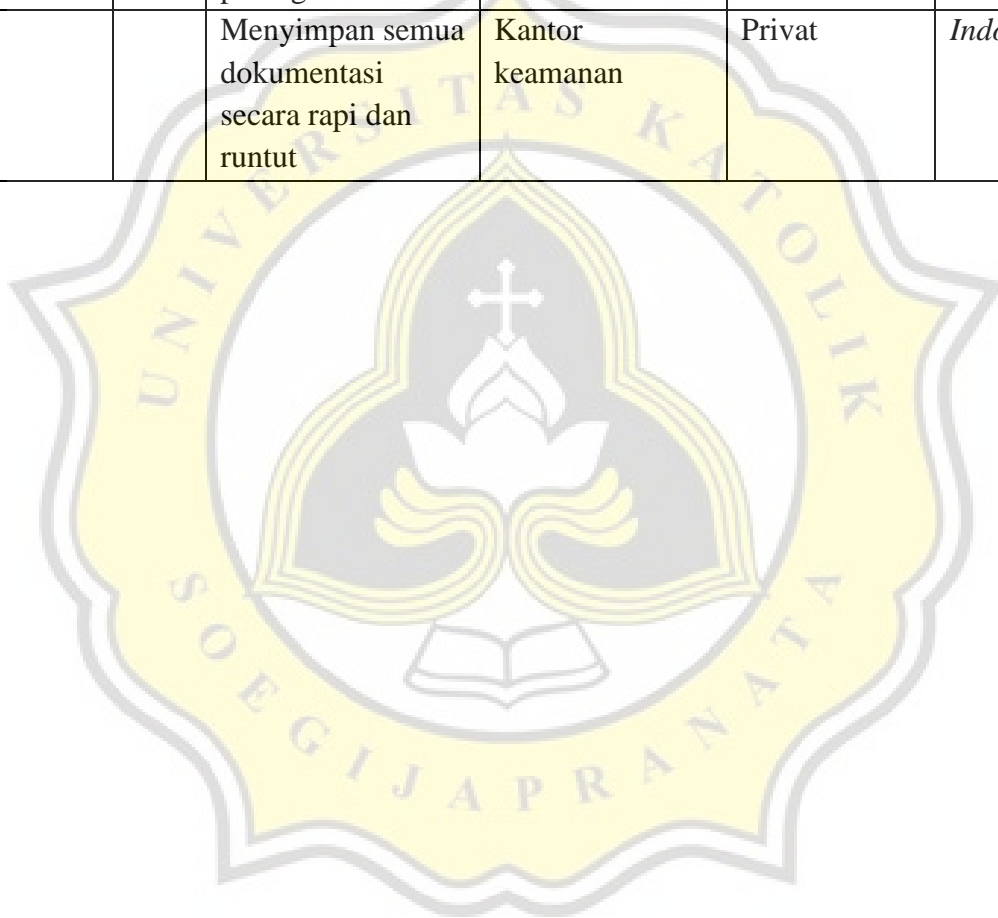
		Laporan pengunjung	Area penitipan barang	Publik	<i>Semi-outdoor</i>
		Istirahat	Ruang karyawan	Semi-privat (tuntutan privasi)	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-privat	<i>Indoor</i>
Resepsionis	2	Melayani reservasi	Area lobi	Publik	<i>Semi-Outdoor</i>
		Memberikan informasi	Area lobi	Publik	<i>Semi-Outdoor</i>
		Pembukuan	Kantor	Privat	<i>Indoor</i>
		Istirahat	Ruang Karyawan	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
<b>PENGADAAN BARANG</b>					
Supervisor	1	Rapat evaluasi	Kantor Gudang	Privat	<i>Indoor</i>
		Penanggungjawab keluar masuk barang	Kantor Gudang	Privat	<i>Indoor</i>
		Manajemen kontrol barang	Gudang	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Istirahat	Ruang karyawan	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
Karyawan Gudang	4	Rapat Bersama supervisor	Kantor Gudang	Privat	<i>Indoor</i>
		Mengelola barang	Gudang	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Mencatat pengeluaran dan kebutuhan barang	Kantor Gudang	Privat	<i>Indoor</i>
		Pembaharuan stok	Gudang	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Istirahat	Ruang karyawan	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
<b>FASILITAS SPA</b>					
Manager Spa	1	Memantau kegiatan di spa	Kantor spa	Privat	<i>Indoor</i>
		Melaporkan pembukuan ke <i>owner</i>	Kantor spa	Privat	<i>Indoor</i>



		Istirahat	Ruang karyawan/ kantor spa	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
<i>Therapist</i>	2	Menyiapkan peralatan	Ruang spa	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Menjaga kebersihan spa	Ruang spa	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Melakukan perawatan perabot di spa	Ruang spa	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Istirahat	Ruang karyawan	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Makan, Minum	Ruang makan pengelola	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
<b>FASILITAS RESTORAN DAN BAR</b>					
<i>Chef dan ass.</i>	3	Bertanggung jawab atas seluruh kegiatan dapur dan makanan	Dapur	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Mengontrol makanan	Dapur	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Mengevaluasi makanan	Restoran	Semi-Publik	<i>Semi-Outdoor</i>
Bartender/ Barista	2	Membuat minuman	Bar	Semi-Publik	<i>Semi-Outdoor</i>
		Bisa membuat kopi juga	Bar	Semi-Publik	<i>Semi-Outdoor</i>
Sanitary	2	Menyiapkan barang	Restoran	Semi-Publik	<i>Semi-Outdoor</i>
		Membersihkan peralatan	Dapur	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Menjaga kebersihan	Dapur dan restoran	Semi-Publik	<i>Indoor</i>
<i>Waitress</i>	4	Melayani pemesanan	Ruang makan	Semi-Publik	<i>Semi-Outdoor</i>
		Membersihkan meja makan	Ruang makan	Semi-Publik	<i>Semi-Outdoor</i>
		Menaruh barang	Gudang dapur	Privat	<i>Indoor</i>
		Mengantarkan makanan	Ruang makan	Semi-Publik	<i>Semi-Outdoor</i>
Kasir	2	Melayani pembayaran	Kasir	Semi-Publik	<i>Indoor</i>

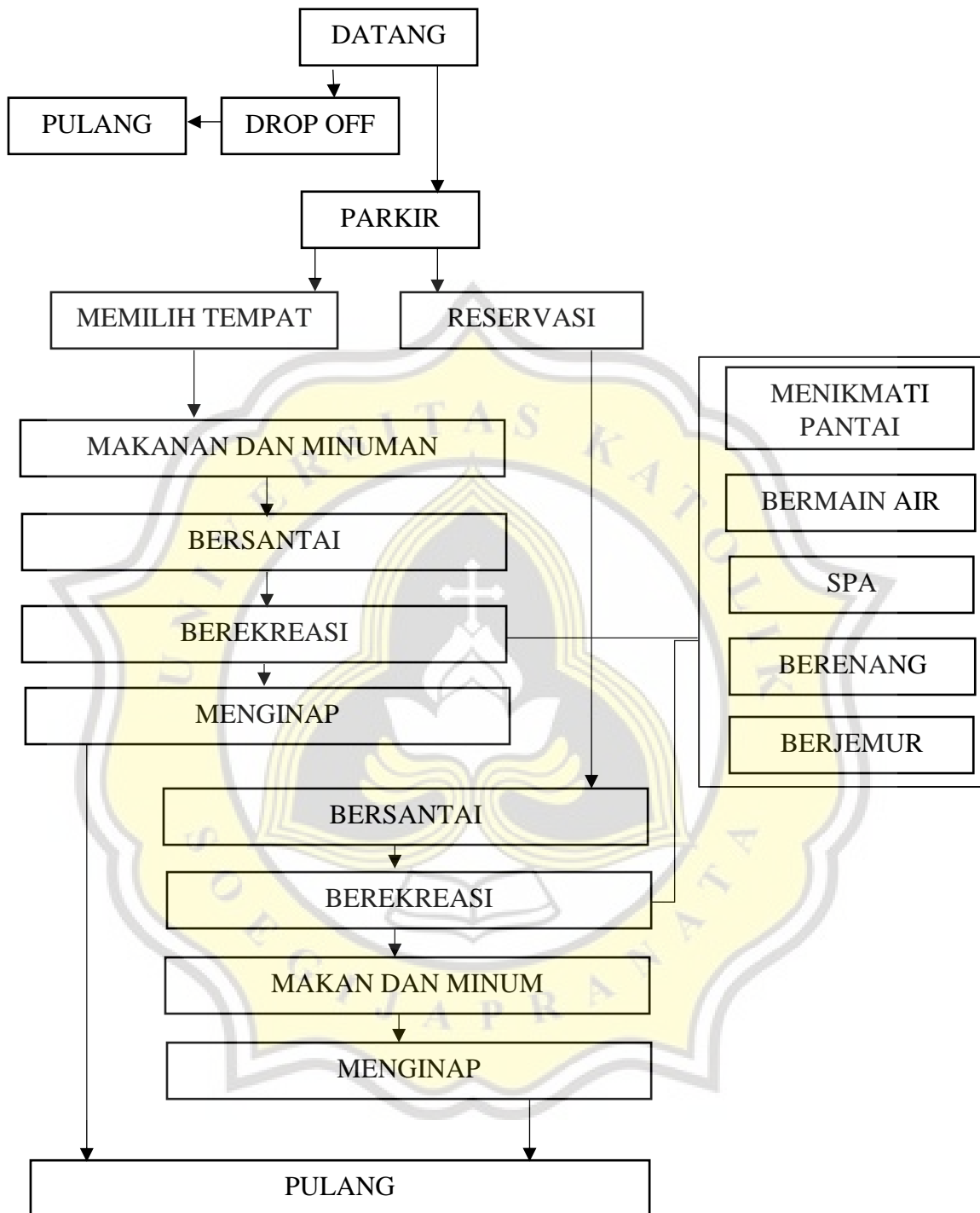
		Membuat pembukuan	Kasir	Semi-Publik	<i>Indoor</i>
		Sebagai pengontrol waitress	Restoran	Semi-Publik	<i>Semi-Outdoor</i>
<b>HOUSEKEEPING DAN SERVIS</b>					
Manajer operasional	1	Menerima laporan	Kantor operasional	Privat	<i>Indoor</i>
		Melaporkan ke <i>owner</i>	Kantor operasional	Privat	<i>Indoor</i>
		Manajemen kontrol	Area operasional	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
<i>Housekeeper</i>	6	Kegiatan <i>laundry</i>	Tempat cuci	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Menjaga kenyamanan pengguna	Ruang penginapan	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Membersihkan ruangan	Ruang penginapan dan keseluruhan bangunan	Semi-Privat	<i>Indoor – Outdoor</i>
Teknisi Bangunan	8	Mengecek kewanaman system bangunan	Setiap area ( <i>glamping</i> , MEE, genset, AHU, pompa, dll)	Semi-Privat	<i>Indoor – Outdoor</i>
		Menjaga keamanan system kontruksi tenda	Area penginapan	Semi-Privat	<i>Indoor – Outdoor</i>
		Membereskan peralatan kerja	Gudang perkakas	Semi-Privat	<i>Indoor</i>
		Melakukan perbaikan	Area keseluruhan	Publik	<i>Indoor – Outdoor</i>
Manajer Keamanan	1	Menerima laporan dari satpam	Kantor keamanan	Publik	<i>Indoor</i>
		Memberi arahan	Area jaga	Publik	<i>Indoor – Outdoor</i>
		Evaluasi berkala	Kantor keamanan	Privat	<i>Indoor</i>
		Melaporkan ke pemilik	Kantor keamanan	Privat	<i>Indoor</i>
Satpam	4	Menjaga keamanan	Area jaga	Publik	<i>Indoor – Outdoor</i>

		Menegur orang yang melanggar	Keseluruhan area	Publik	<i>Indoor – Outdoor</i>
		Menyapa pengunjung	Area jaga	Publik	<i>Indoor – Outdoor</i>
		Menertibkan kondisi	Keseluruhan area	Publik	<i>Indoor – Outdoor</i>
Petugas CCTV	2	Melakukan penjagaan	Kantor keamanan	Privat	<i>Indoor</i>
		Memantau kegiatan	Kantor keamanan	Privat	<i>Indoor</i>
		Menjaga kondisi perangkat	Kantor keamanan	Privat	<i>Indoor</i>
		Menyimpan semua dokumentasi secara rapi dan runtut	Kantor keamanan	Privat	<i>Indoor</i>



### 3.1.4 Analisis Pola Kegiatan

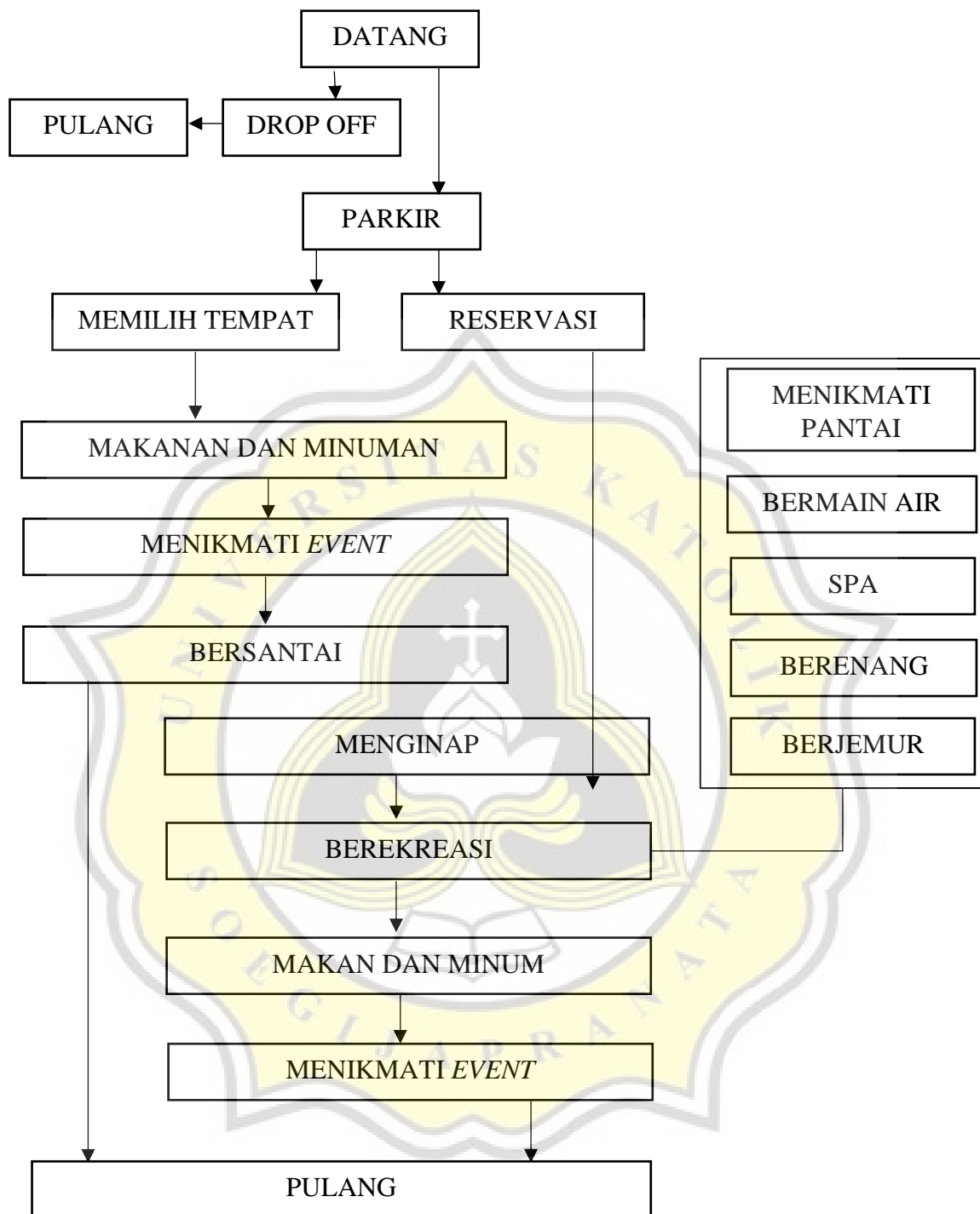
- Pola Kegiatan Pengunjung



Skema 3.3 Pola Kegiatan Pengunjung

Sumber: Hasil analisis pribadi, 2022

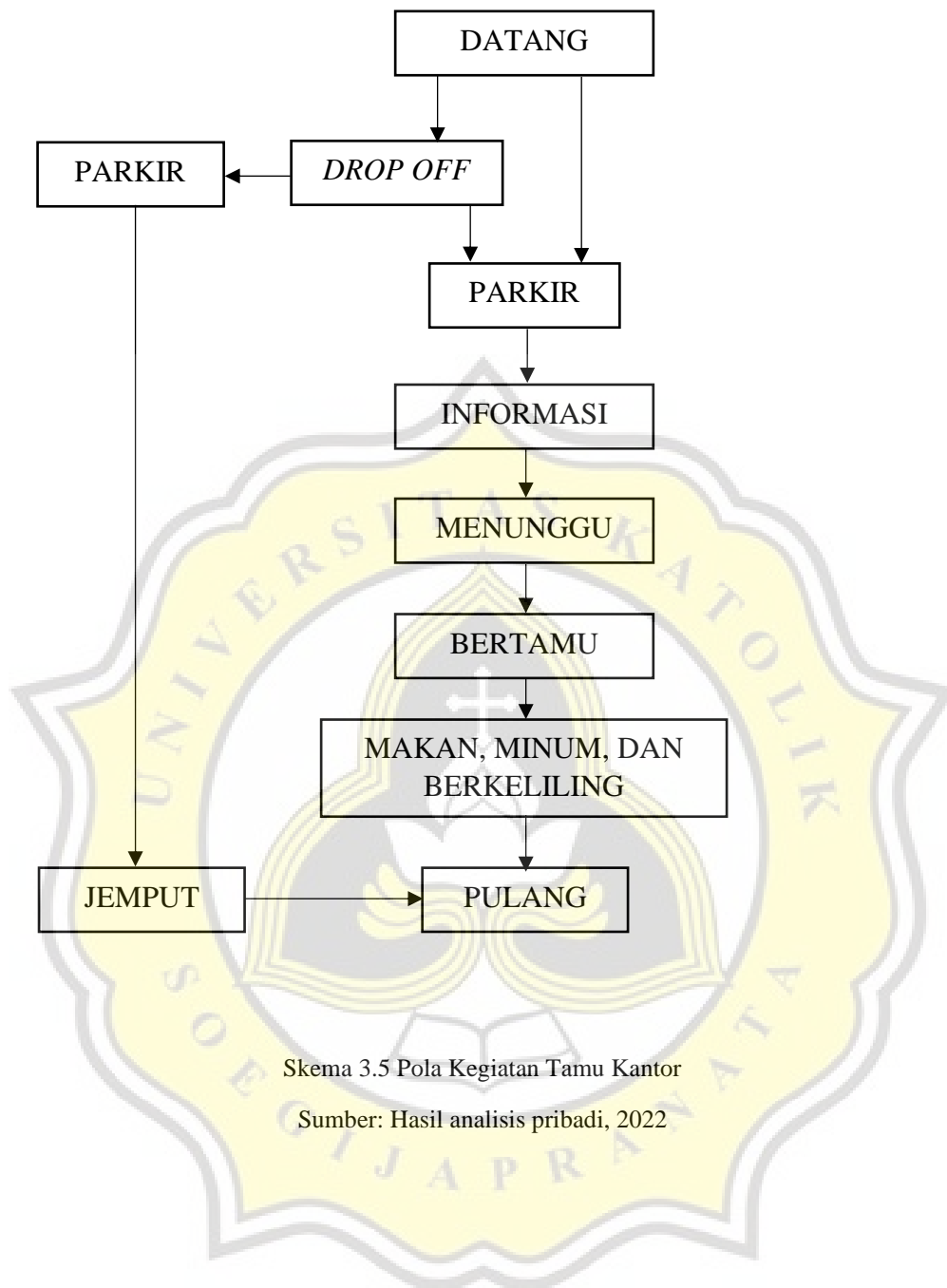
- Pola kegiatan pengunjung khusus (event)



Skema 3.4 Pola Kegiatan Pengunjung Khusus

Sumber: Hasil analisis pribadi, 2022

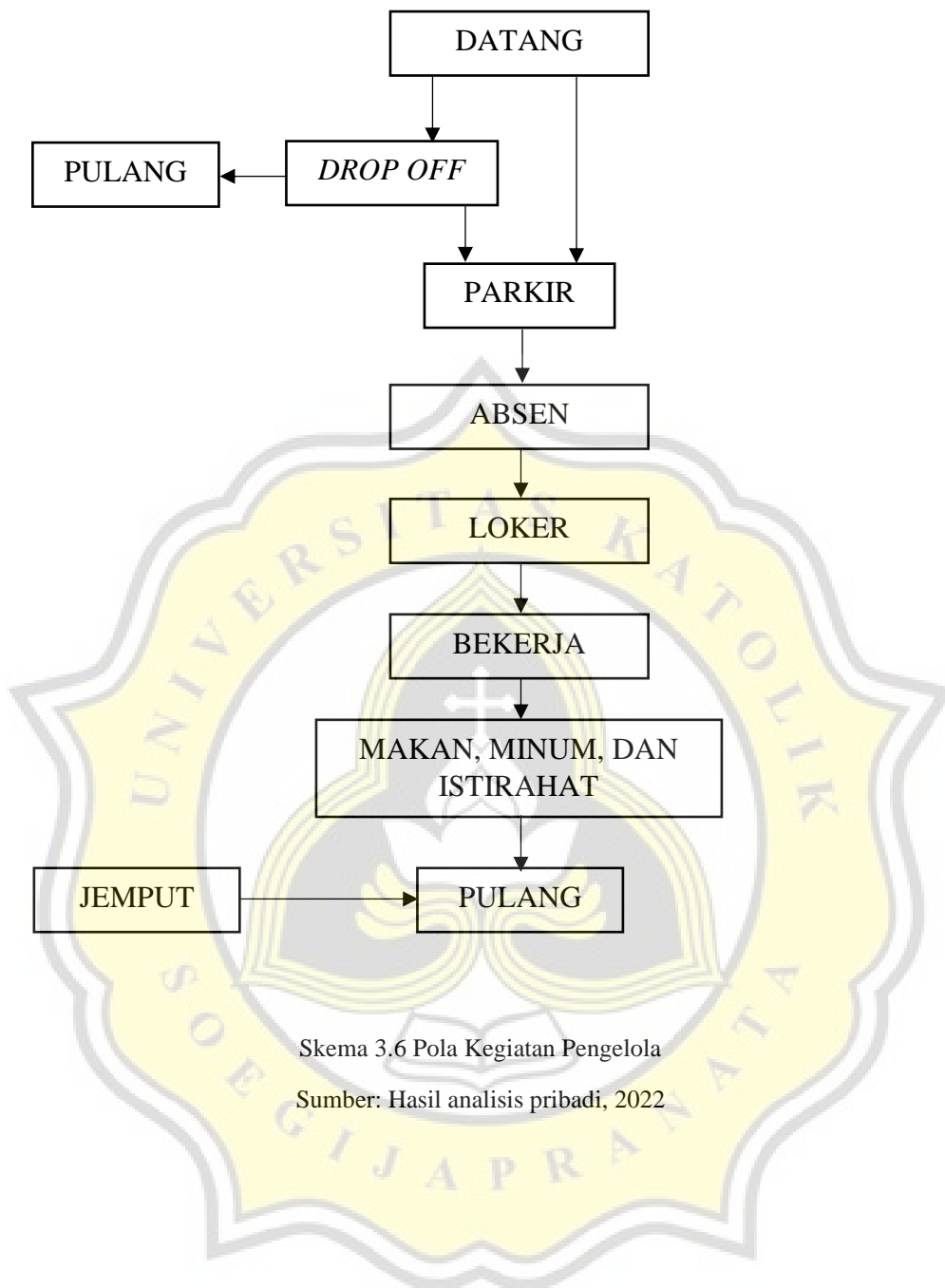
- Pola kegiatan tamu kantor



Skema 3.5 Pola Kegiatan Tamu Kantor

Sumber: Hasil analisis pribadi, 2022

- Pola kegiatan pengelola



Skema 3.6 Pola Kegiatan Pengelola

Sumber: Hasil analisis pribadi, 2022



### 3.1.5 Analisis Waktu Operasional Bangunan

Resort adalah fasilitas untuk menginap. Menginap dalam hal ini adalah pengguna membayar untuk dapat menikmati fasilitas dan kenyamanan yang ditawarkan suatu resort, sehingga jam operasional resort dalam merespon pelayanan tempat untuk menginap adalah *non-stop*. Tetapi dalam menentukan waktu operasional perlu pertimbangan faktor lain terutama keamanan. Hal ini membuat waktu operasional dalam kawasan resort bervariasi sesuai dengan fungsinya mempertimbangkan penuh kegiatan penggunanya. Pembagian waktu operasional resort sebagai berikut:

Tabel 3.2 Analisis Waktu Operasional Bangunan

Sumber: Hasil analisis pribadi, 2022

JENIS RUANG	KEGIATAN	WAKTU OPERASIONAL
<b>Resepsionis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informasi</li> <li>• Reservasi</li> <li>• Administrasi</li> </ul>	Setiap hari 00.00 – 24.00
<b>Restoran</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Makan</li> <li>• Minum</li> <li>• <i>Welcome Drink</i></li> </ul>	Hari kerja 06.00 – 10.00 17.00 – 22.00 <i>Weekend</i> 05.00 – 11.00 17.00 – 23.00
<b>BAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Makan</li> <li>• Berbagai minuman</li> <li>• <i>Ice cream</i></li> </ul>	Setiap hari 11.00 – 15.00 20.00 – 24.00
<b>Kolam renang</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berenang</li> <li>• Bermain air</li> <li>• Sewa kolam renang</li> </ul>	Setiap hari 06.00 – 20.00
<b>SPA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pijat</li> <li>• Relaksasi</li> <li>• Terapi</li> </ul>	Setiap hari 10.00 – 18.00
<b><i>Housekeeping</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Laundry</i></li> <li>• Pembersihan ruangan rutin</li> <li>• Pelayanan kebersihan</li> </ul>	Setiap hari 08.00 – 21.00
<b>Kantor Pengelola</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keperluan internal</li> <li>• Keperluan pengunjung khusus</li> <li>• Penawaran</li> </ul>	Hari kerja 09.00 – 17.00 <i>Weekend</i> 09.00 – 14.00
<b>Pos Keamanan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penjagaan keamanan</li> </ul>	Setiap hari

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CCTV</li> <li>• Pengawasan kawasan</li> </ul>	00.00 – 24.00
<b>Saranan kebugaran jasmani</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menggunakan sarana olahraga</li> <li>• Taman olahraga</li> <li>• Alat Kesehatan</li> </ul>	Setiap hari 07.00 – 14.00
<b>Kantin Pengelola</b>	Kegiatan konsumsi pengelola resort, baik pemilik dan karyawan	Setiap hari 07.30 – 09.00 11.30 – 13.00 15.00 – 15.45

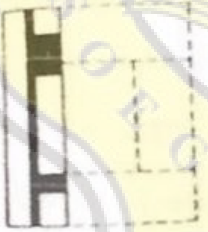

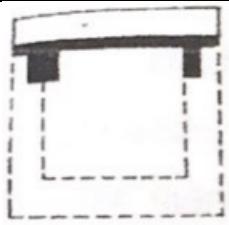
### 3.1.6 Pola Penataan Ruang

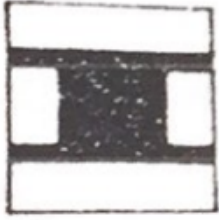




Kamar penginapan menjadi bagian penting dalam sebuah resort karena fungsi utama resort sebagai tempat menginap perlu perencanaan tempat menginap yang matang. Adanya atatanan ruang kamar yang ada di resort akan berpengaruh terhadap sirkulasi hotel. Beberapa pola yang dapat menjadi acuan:

Tabel 3.3 Pola Tatanan Ruang Kamar Resort

Sumber: Hasil analisis pribadi, 2022

Sumber gambar : Data Arsitek

NO.	GAMBAR PENATAAN	JENIS POLA	KETERANGAN
1		Pola blok ganda	Pola ganda bisa diterapkan untuk ruangan berbentuk L atau U yang menghasilkan ruang di tengah untuk bisa digunakan sebagai taman.
2		Pola blok-T	Bentuk blok T memberikan 4 ruang bebas yang bisa dimanfaatkan.
3		Pola blok berderet tunggal	Pola berderet memberikan keteraturan visual, tetapi semakin banyak kuantitas semakin jauh.

4		Pola blok bujur sangkar	Bujur sangkar menyatukan sirkulasi satu ke bagian tengah. Pola ini berfungsi sebagai sirkulasi pelayanan dan sirkulasi petugas menjadi satu.
5		Pola berdenah Y	Pola ini menghasilkan 3 area bebas dengan satu area sebagai sudut pandang utama, pola ini cocok untuk tipe resort yang mempunyai keunikan lokasi yang ingin ditonjolkan.
6		Bentuk lengkung 3 sudut	Perbedaan dari pola Y adalah sirkulasi di bagian tengah yang merupakan pertemuan 3 arah menjadi lebih luas bisa dijadikan tempat seating group.
7		Pola melingkar	Pola melingkar sulit untuk merespon ekspansi ruangan dan membutuhkan perencanaan khusus untuk hubungan antar ruang yang logis.
8		Pola melingkar dengan blok di tengah - tengahnya	Jika pola ini dipakai akan menghasilkan penyempitan bagian kamar yang kurang cocok diterapkan pada resort kali ini.

Berdasarkan bentuk yang ada, pola yang bisa diterapkan untuk resort kali ini adalah gabungan dari pola blok ganda, blok-T, dan blok lengkung 3 sudut. Ketiga pola ini bisa dimanfaatkan untuk menghasilkan tatanan ruang resort yang mempunyai lahan yang cukup luas dan perlu sirkulasi dengan penanda dan arah yang baik.

### 3.1.7 Analisis Jumlah Wisatawan

Perkiraan jumlah wisatawan tahunan di Pantai Pailus, Desa Karanggondang, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara dihitung berdasarkan data terbaru beberapa tahun terakhir.

Tabel 3.4 Kunjungan Wisatawan Kabupaten Jepara 2017-2019

Sumber: Disparbud, TIC, 2020

TIPE WISATAWAN	Tahun 2017	Tahun 2018	Tahun 2019
Wisatawan Nusantara	2.118.199	2.574.156	(pencatatan tanpa pengelompokan)
Wisatawan Mancanegara	28.021	27.372	(pencatatan tanpa pengelompokan)
TOTAL Kunjungan Wisatawan	2.146.220	2.601.528	2.787.743

Presentase kenaikan jumlah pengunjung dihitung dengan menggunakan rumus:

$$\text{Presentase Kenaikan} = \frac{\text{Nilai Kenaikan}}{\text{Nilai Sebelum}} \times 100\%$$

Dari rumus tersebut dapat ditemukan presentase rata – rata kenaikan pengunjung Pantai Pailus dari tahun 2017 – 2019 sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Average} &= (2.601.528 \div 2.146.220) + (2.787.743 \div 2.601.528) \times \frac{1}{2} \\ &= 1,21 + 1,08 \times \frac{1}{2} = 1,15\% \end{aligned}$$

Didapatkan rata – rata kenaikan pengunjung kala wisatawan meningkat pesat adalah 1,15%, selanjutnya memprediksi pengunjung yang akan datang untuk kedepannya. Untuk menghitung perkiraan jumlah pengunjung kedepannya menggunakan rumus:

$$Px = Po (1 + r)^t$$

Keterangan rumus:

Px : Jumlah pengunjung tahun proyeksi

Po : Jumlah pengunjung tahun dasar

r : kenaikan rata – rata per tahun

t : Tahun Proyeksi

Perhitungan :

$$\begin{aligned} Px &= Po (1+r)^t \\ &= 2.787.743 (1+0,0115)^3 \\ &= 2.787.743 (1,0115)^3 \\ &= 2.787.743 (1,0349) \\ &= \underline{2.885.036 \text{ orang}} \end{aligned}$$

### 3.1.8 Analisis Besaran Ruang

Pada bangunan resort terdapat ruang – ruang utama seperti ruang kamar dengan beberapa jenis, lobby dan restoran yang termasuk ke dalam ruang pengelola dan pendukung. Ruang – ruang ini yang menjadi dasar perancangan ruang dalam di bangunan resort.

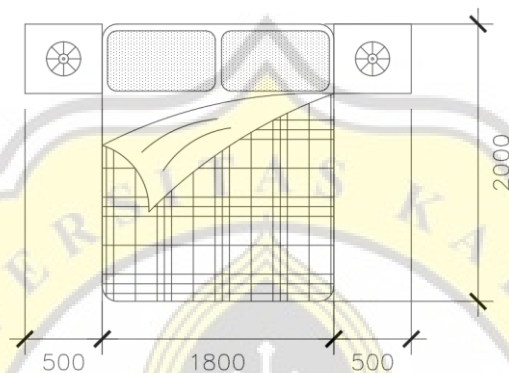
- Kamar Tipe *Junior Suite*

Tabel 3.5 Analisis Besaran Ruang Kamar Junior Suite

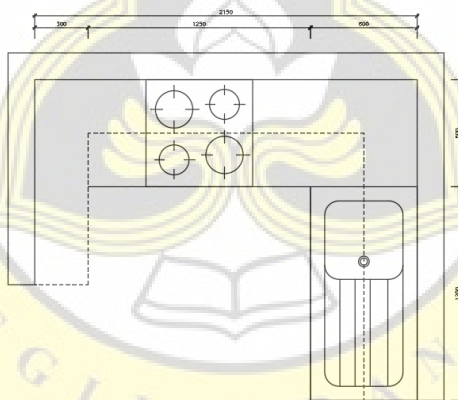
Sumber: Hasil Analisis Pribadi

Unit Aktifitas Dasar	Kapasitas	Kelompok Aktifitas Dasar
<i>Glamping Junior Suite</i>		
Ruang Kamar Tidur		
<u>Perabot: (meter)</u>		SIRKULAS I
<u>Tempat tidur</u> 2,8 x 2 = 5,6 m <sup>2</sup>	1	5,6 m <sup>2</sup>
<i>Kitchen</i> 2,15 x 1,8 = 3.87 m <sup>2</sup>	1	3,78 m <sup>2</sup>
Sofa 1,96 x 0,79 = 1,55 m <sup>2</sup>	1	1,55 m <sup>2</sup>
Meja TV	1	1,25 m <sup>2</sup>

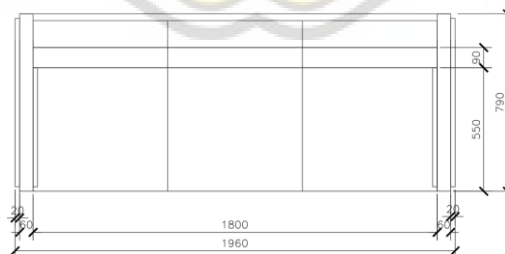
$1,8 \times 0,7 = 1,25 \text{ m}^2$			
Kursi $0,5 \times 0,6 = 0,3 \text{ m}^2$	2	0,6 m <sup>2</sup>	
Meja rias $1,8 \times 0,6 = 1,1 \text{ m}^2$	1	1,1 m <sup>2</sup>	
Almari $2 \times 0,6 = 1,2 \text{ m}^2$	1	1,2 m <sup>2</sup>	
Minibar $0,83 \times 0,4 = 0,33 \text{ m}^2$	1	0,33 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>		<b>15,71m<sup>2</sup></b>	<b>38 m<sup>2</sup></b>



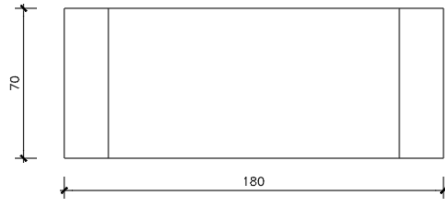
Tempat tidur dan Nakas



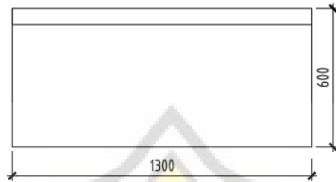
*Kitchen kit untuk ruangan Junior Suite*



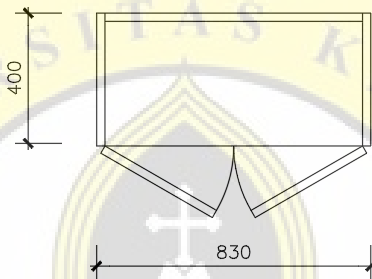
Sofa Kapasitas 3 Orang



Meja TV



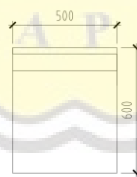
Meja Rias



Minibar



Almari Untuk *Junior Suite*



Kursi

Visualisasi Ruang:



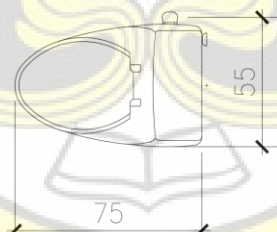


**Kamar Mandi**

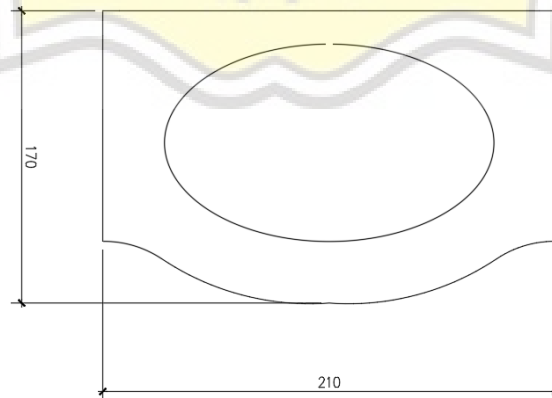
Perabot: (meter)

**SIRKULAS I**

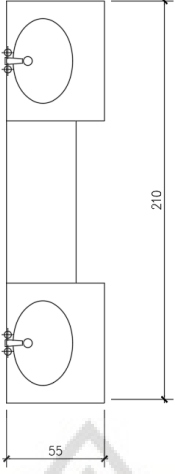
Vanity $2,1 \times 0,55 = 1,55 \text{ m}^2$	1	1,55 m <sup>2</sup>	150 %
Kloset Duduk $0,75 \times 0,55 = 0,41 \text{ m}^2$	1	0,41 m <sup>2</sup>	
<i>Bath-up</i> $2,1 \times 1,7 = 3,57 \text{ m}^2$	1	3,57 m <sup>2</sup>	
<i>Shower (area)</i> $1,2 \times 1,2 = 1,44 \text{ m}^2$	1	1,44 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>		<b>6,97 m<sup>2</sup></b>	<b>10,45 m<sup>2</sup></b>



**Kloset Duduk**



**Bath-up**

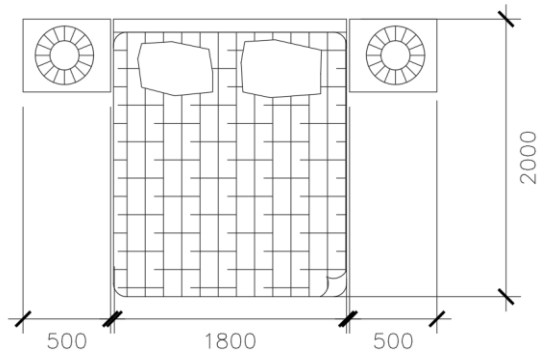
 <p>Vanity untuk Junior Suite</p>	
<b>TOTAL</b>	<b>41,45 m<sup>2</sup></b>

- Kamar Tipe *Deluxe King*

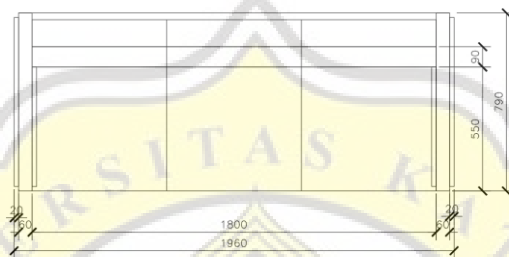
Tabel 3.6 Analisis Besaran Ruang Kamar Tipe *Deluxe King*

Sumber: Hasil Analisis Pribadi

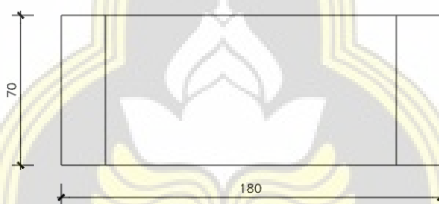
Unit Aktifitas Dasar	Kapasitas	Kelompok Aktifitas Dasar	
<i>Glamping Deluxe</i>			
Ruang Kamar Tidur			
<u>Perabot: (meter)</u>			SIRKULAS I
Tempat tidur $2,8 \times 2 = 5,6 \text{ m}^2$	1	5,6 m <sup>2</sup>	150 %
Meja rias $1,8 \times 0,6 = 1,1 \text{ m}^2$	1	1,1 m <sup>2</sup>	
Sofa $1,96 \times 0,79 = 1,55 \text{ m}^2$	1	1,55 m <sup>2</sup>	
Meja TV $1,8 \times 0,7 = 1,25 \text{ m}^2$	1	1,25 m <sup>2</sup>	
Kursi $0,5 \times 0,6 = 0,3 \text{ m}^2$	1	0,3 m <sup>2</sup>	
Minibar $0,83 \times 0,4 = 0,33 \text{ m}^2$	1	0,33 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>		<b>10,43 m<sup>2</sup></b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>



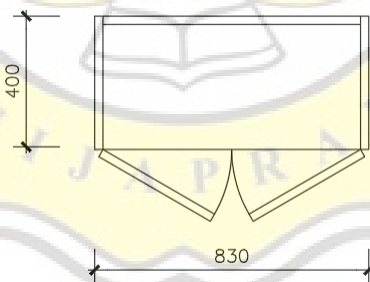
Tempat tidur dan nakas kamar tipe *deluxe king*



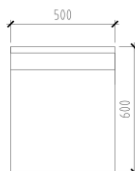
Sofa Kapasitas 3 Orang



Meja TV

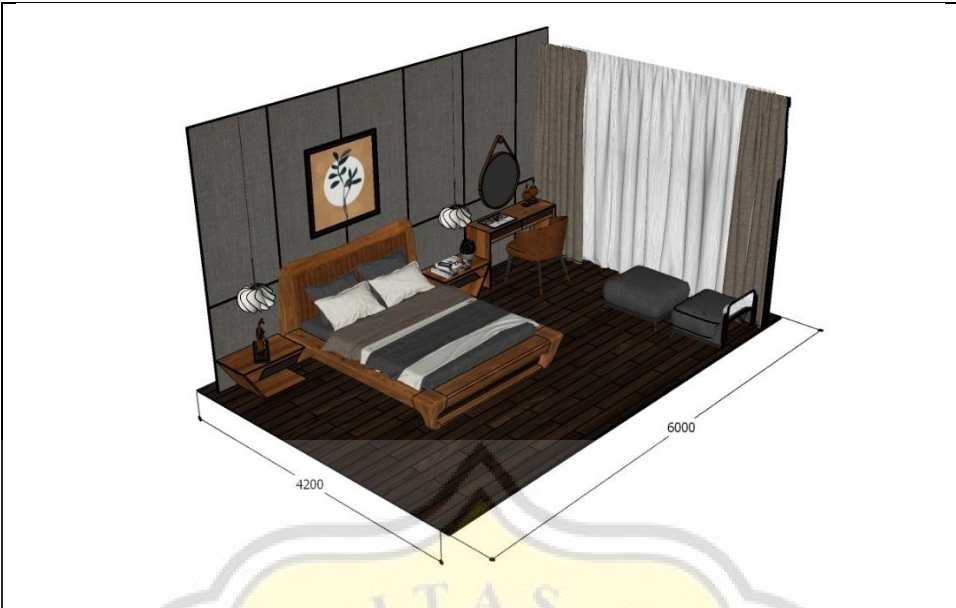


*Minibar*



Kursi

Visualisasi Ruang:



**Kamar Mandi:**

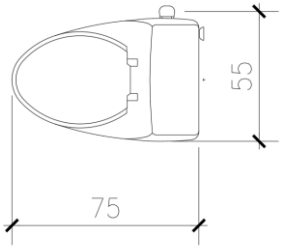
Perabot:		SIRKULAS I
Vanity $0,8 \times 0,5 = 0,4 \text{ m}^2$	1	0,4 m <sup>2</sup>
Kloset Duduk $0,75 \times 0,55 = 0,41 \text{ m}^2$	1	0,41 m <sup>2</sup>
<i>Bath-up</i> $1,9 \times 0,9 = 1,71 \text{ m}^2$	1	1,71 m <sup>2</sup>
<i>Shower (area)</i> $1,2 \times 1,2 = 1,44 \text{ m}^2$	1	1,44 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>3,96 m<sup>2</sup></b>

120 %

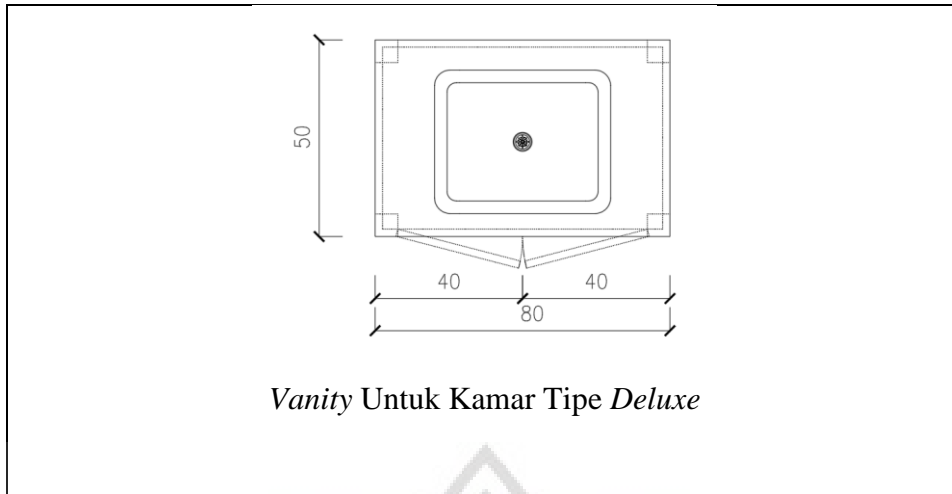
9 m<sup>2</sup>



*Bath-up Kamar Tipe Deluxe*



**Kloset Duduk**

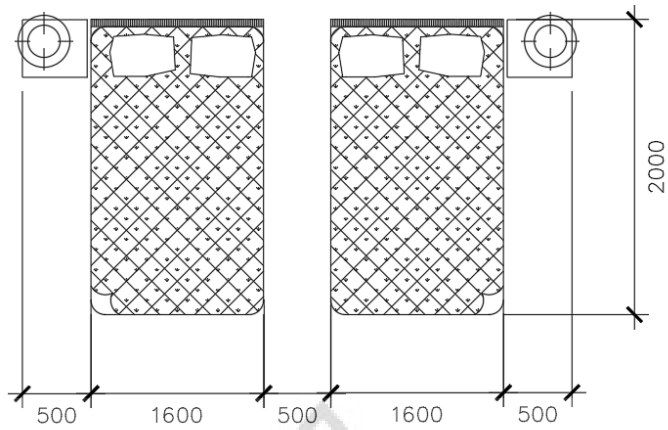


- Kamar Tipe *Deluxe Twin*

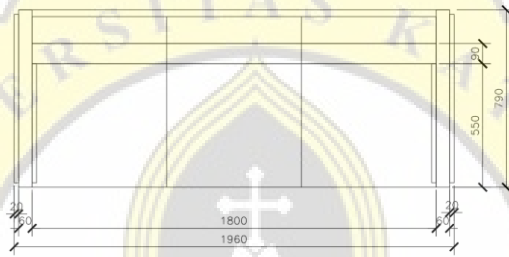
*Tabel 3.7 Analisis Besaran Ruang Kamar Tipe Deluxe Twin*

Sumber: Hasil Analisis Pribadi

Unit Aktifitas Dasar	Kapasitas	Kelompok Aktifitas Dasar	
<i>Glamping Deluxe</i>			
Ruang Kamar Tidur			
Perabot: (meter)			SIRKULAS I
Tempat tidur $4,7 \times 2 = 9,4 \text{ m}^2$	1	$9,4 \text{ m}^2$	100 %
Meja rias $1,8 \times 0,6 = 1,1 \text{ m}^2$	1	$1,1 \text{ m}^2$	
Sofa $1,96 \times 0,79 = 1,55 \text{ m}^2$	1	$1,55 \text{ m}^2$	
Meja TV $1,8 \times 0,7 = 1,25 \text{ m}^2$	1	$1,25 \text{ m}^2$	
Kursi $0,5 \times 0,6 = 0,3 \text{ m}^2$	2	$0,6 \text{ m}^2$	
Minibar $0,83 \times 0,4 = 0,33 \text{ m}^2$	1	$0,33 \text{ m}^2$	
<b>TOTAL</b>		<b><math>19,23 \text{ m}^2</math></b>	<b><math>38 \text{ m}^2</math></b>



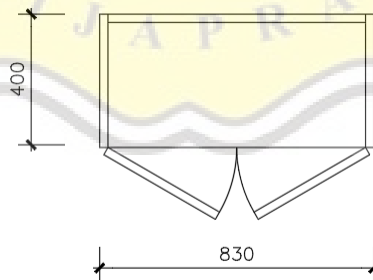
Tempat tidur dan nakas kamar tipe *deluxe twin*



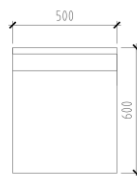
Sofa Kapasitas 3 Orang



Meja TV

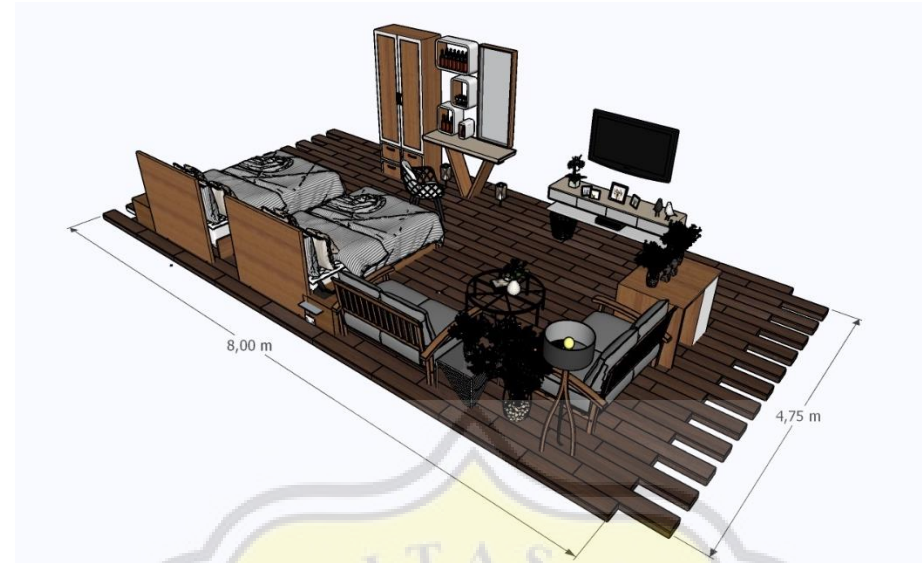


*Minibar*



Kursi

Visualisasi Ruang

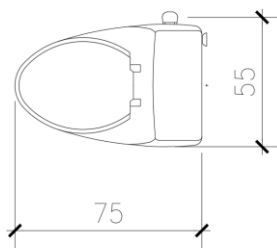


Kamar Mandi:

Perabot:			SIRKULAS I  120 %
Vanity $0,8 \times 0,5 = 0,4 \text{ m}^2$	1	0,4 m <sup>2</sup>	
Kloset Duduk $0,75 \times 0,55 = 0,41 \text{ m}^2$	1	0,41 m <sup>2</sup>	
Bath-up $1,9 \times 0,9 = 1,71 \text{ m}^2$	1	1,71 m <sup>2</sup>	
Shower (area) $1,2 \times 1,2 = 1,44 \text{ m}^2$	1	1,44 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>		<b>3,96 m<sup>2</sup></b>	<b>9 m<sup>2</sup></b>

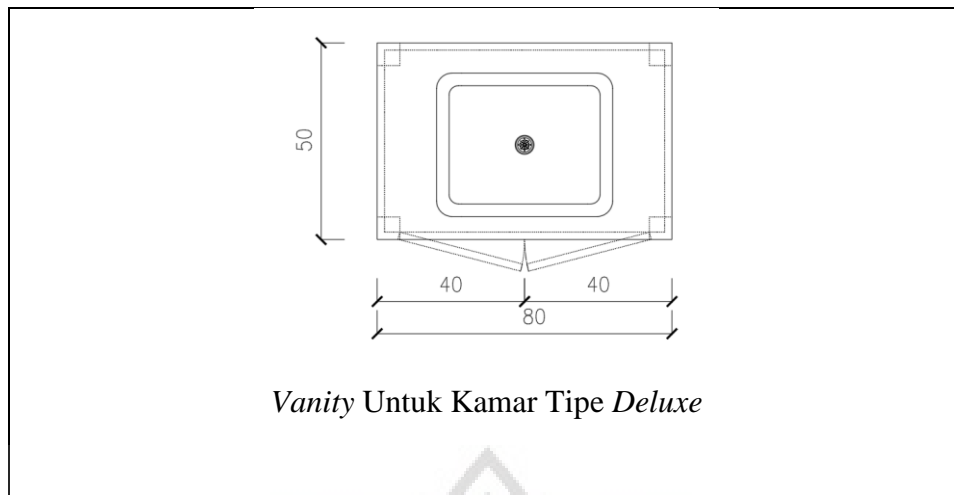


Bath-up Kamar Tipe Deluxe



Kloset Duduk





- Ruang Pengelola dan Pendukung

*Tabel 3.8 Analisis Besaran Ruang Pengelola dan Pendukung*

Sumber: Hasil Analisis Pribadi

<b>RUANG PENGELOLA</b>					
<b>NAMA RUANG</b>	<b>KAPASITAS</b>	<b>PERABOT</b>	<b>LUAS</b>	<b>SUMBER</b>	<b>TOTAL</b>
R. Direktur	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja dan kursi</li> <li>• Rak buku</li> <li>• Sofa</li> <li>• Lemari es</li> <li>• Komputer</li> <li>• Printer</li> <li>• Lemari</li> <li>• Brankas</li> <li>• Telepon</li> </ul>	24 m <sup>2</sup>	AP	24 m <sup>2</sup>
R. General Manager	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja dan kursi</li> <li>• Rak buku</li> <li>• Komputer</li> <li>• Printer</li> <li>• Almari</li> </ul>	20 m <sup>2</sup>	AP	20 m <sup>2</sup>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Telepon</li> </ul>			
Ass. Manager	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja dan kursi</li> <li>• Komputer</li> <li>• Printer</li> <li>• Telepon</li> </ul>	12 m <sup>2</sup>	AP	12 m <sup>2</sup>
Tim Marketing dan Kreatif	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja dan kursi</li> <li>• Rak buku</li> <li>• Komputer</li> <li>• Printer Lemari</li> <li>• Telepon</li> </ul>	16 m <sup>2</sup>	AP	16 m <sup>2</sup>
LOBBY dan front office	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja dan kursi</li> <li>• Komputer</li> <li>• Printer</li> <li>• Telepon</li> <li>• Sofa</li> </ul>	<p>Asumsi 100 org x 0.75 + sirkulasi ± 80 % = 135 m<sup>2</sup> Meja Resepsionis t = 2,7 m<sup>2</sup> + sirkulasi 100 % = 5.4</p> <p>Total 145 m<sup>2</sup></p>	AP	145 m <sup>2</sup>
R. Rapat	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja dan kursi</li> <li>• Komputer</li> <li>• Lemari</li> <li>• Rak</li> <li>• Proyektor</li> </ul>	<p>Kapasitas 20orang 4 x 10 = 40 m<sup>2</sup> + sirkulasi 30 % = 52 m<sup>2</sup></p>	AP	52 m <sup>2</sup>
R. Karyawan	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meja dan kursi</li> </ul>	20 m <sup>2</sup>	AP	20 m <sup>2</sup>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pantry</li> <li>• Dispenser</li> <li>• Televisi</li> <li>• Toilet</li> </ul>			
<b>JUMLAH</b>					<b>289 m<sup>2</sup></b>
<b>Ditambahkan Sirkulasi 30 %</b>					<b>85,8 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL LUAS</b>					<b>375 m<sup>2</sup></b>
<b>PENDUKUNG</b>					
Restoran dan BAR	1	Meja Kursi Dapur Toilet	Ruangan + sirkulasi 100 % = 130 + 130 = 260 m <sup>2</sup>	AP	260 m <sup>2</sup>
Ruang Makan Karyawan	1	Meja Kursi Dapur Toilet	Ruangan + sirkulasi 100 % = 50 + 50 = 100 m <sup>2</sup>	AP	100 m <sup>2</sup>
R. Mekanikal Elektrikal	1	anel Listrik • Peralatan ME • Lemari • Rak	36 m <sup>2</sup>	SR	36 m <sup>2</sup>
R. Security	3	CCTV • Meja dan Kursi • Telepon	6,25 m <sup>2</sup>	SR	18,75 m <sup>2</sup>
R. Loker Penyimpanan	1	Meja Kursi Loker	10 m <sup>2</sup>	AP	10 m <sup>2</sup>
Gudang	1	Rak Tangga	25 m <sup>2</sup>	AP	25 m <sup>2</sup>
SPA	1	Tempat Tidur Kursi Santai Meja	60 m <sup>2</sup>	AP	60 m <sup>2</sup>

		Kursi Komputer Toilet Ruang Therapist			
<b>JUMLAH</b>				<b>509,75 m<sup>2</sup></b>	
<b>Ditambahkan Sirkulasi 30 %</b>				<b>152,925 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL LUAS</b>				<b>665 m<sup>2</sup></b>	



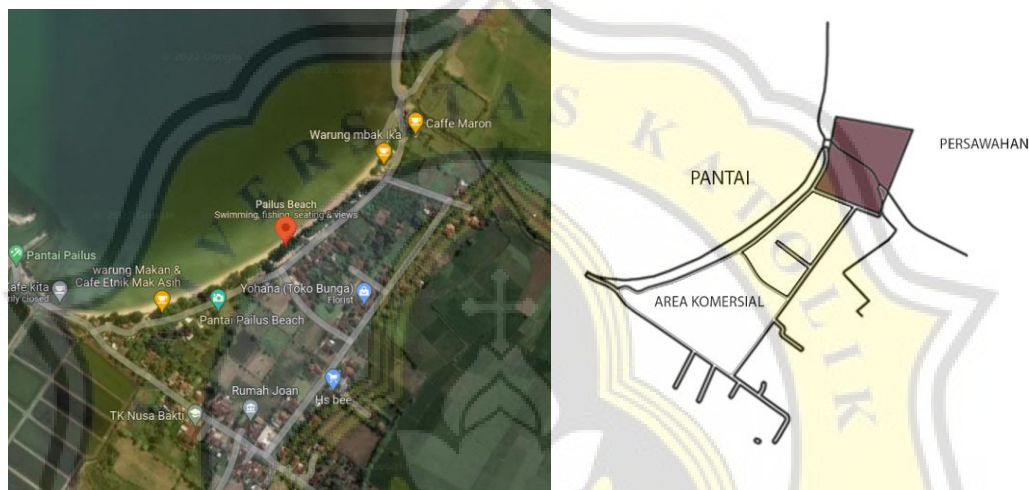
### 3.2 Analisis dan Program Tapak

Resort *Glamping Court* direncanakan untuk dibangun di Kawasan Pantai di Kabupaten Jepara dengan membandingkan potensi dan kendala di antara 3 pantai yang sudah dipilih. Dari ketiga pantai terpilih, akan dipilih satu tapak di setiap pantai untuk dibandingkan.

#### 3.2.1 Pemilihan Tapak

Tiga pantai yang dipilih sebagai alternatif adalah Pantai Pailus, Pantai Blebak, dan Pantai Empu Rancak.

##### 3.2.1.1 Tapak di Pantai Pailus



Gambar 3.1 Peta Tapak di Pantai Pailus  
(sumber: google maps, diakses pada 24 Agustus 2022, dan Analisis Pribadi)

Tapak pertama berada di kawasan pariwisata Pantai Pailus, Desa Karanggondang, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara.

Regulasi di area tapak:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 40%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 0,5
- KDH 60%
- Garis Sempadan Pantai 100 meter

(sumber : BAPPEDA Kabupaten Jepara, 2022)

Potensi pada tapak:

- Letak tapak bukan merupakan lokasi yang dilalui komersial

- Tapak dikelilingi oleh persawahan dan pantai yang mendukung view dan kebisingan
- Tapak berbatasan langsung dengan pantai
- Tapak dilalui sungai kecil yang tenang dan tidak dalam



Kendala pada tapak yang ditemukan:

- Lokasi tapak berada di ujung kawasan komersial, perlu desain penunjuk arah yang tepat dan sederhana

Gambaran kawasan wisata pantai yang ditemukan pada saat survey:

*Tabel 3.9 Hasil Survey Lokasi Tapak di Pantai Pailus*

Sumber: Hasil Analisis Pribadi

 <p><i>Gambar 3.2 Suasana Pantai Pailus (sumber: dokumentasi pribadi)</i></p>	 <p><i>Gambar 3.3 Kebiasaan Masyarakat Pailus (sumber: dokumentasi pribadi)</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kondisi ombak sebagai tempat wisata sangat tenang</li> <li>• Pantai berbentuk teluk menghalangi ombak ke tepi secara langsung</li> <li>• Perairan sekitar termasuk dangkal</li> <li>• Batas aman pantai sejauh 20 meter dan termasuk aman</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mata pencaharian masyarakat setemoat merupakan nelayan dan pengrajin kayu, mayoritas nelayan.</li> <li>• Kegiatan perikanan kadang menggunakan area pantai wisata</li> </ul>





Gambar 3.4 Kios UMKM di Pailus  
(sumber: dokumentasi pribadi)

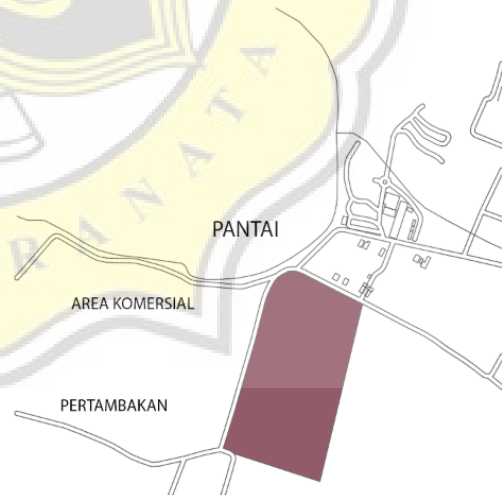
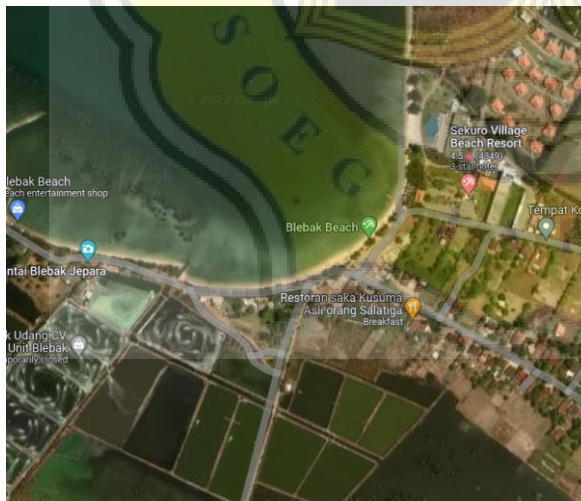


Gambar 3.5 Kios UMKM di Pailus  
(sumber: dokumentasi pribadi)

- Kios UMKM tergolong kumuh
- Bangunan tidak permanen
- Material bangunan tidak standar
- Tempat sampah umum belum tersedia
- Struktur bangunan seadanya

- Kios UMKM menutupi akses ke pantai
- Kondisi satu sama lain antar kios sangat dekat
- Belum tersedia tempat khusus parkir yang terencana

### 3.2.1.2 Tapak di Pantai Blebak



Gambar 3.6 Peta Tapak di Pantai Blebak

(sumber: google maps, diakses pada 24 Agustus 2022, dan Analisis Pribadi)

Tapak yang kedua berada di kawasan pariwisata Pantai Blebak, Desa Sekuro, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara.



Regulasi di area tapak:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 40%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 0,5
- KDH 60%
- Garis Sempadan Pantai 100 meter

(sumber : BAPPEDA Kabupaten Jepara, 2022)

Potensi pada tapak:

- Letak tapak memiliki prospek kawasan yang bagus berdasarkan wawancara
- Sudah ada resort dengan statistik pengunjung yang tinggi
- Dekat dengan area komersial



Kendala pada tapak yang ditemukan:



- Lokasi tapak merupakan jalur komersial
- Tapak saat ini sebagian merupakan pertambakan

Gambaran kawasan wisata pantai yang ditemukan pada saat survey:

*Tabel 3.10 Hasil Survey Lokasi Tapak di Pantai Blebak*

Sumber: Hasil Analisis Pribadi

 <p><i>Gambar 3.7 Potret Pantai Blebak sumber: dokumentasi pribadi</i></p>	 <p><i>Gambar 3.8 Potret Kios UMKM Blebak Sumber: dokumentasi pribadi</i></p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Kondisi ombak secara umum cukup tenang</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kondisi kios UMKM juga terbilang kumuh</li><li>• Bangunan tidak permanen</li><li>• Struktur bangunan dadakan</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perahu nelayan terbilang lebih sedikit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jarak antar kios berdekatan</li> </ul>
 <p>Gambar 3.9 Resort Blebak Sumber : <a href="https://penginapan.net/sekuro-village">https://penginapan.net/sekuro-village</a></p>	 <p>Gambar 3.10 Mata pencaharian masyarakat Blebak Sumber: dokumentasi pribadi</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potensi lebih dirunjukkan dengan keberadaan resort yang cukup terkenal di Jepara, Sekuro Village.</li> <li>• Resort memiliki akses langsung ke pantai, tetapi penggunaan lahan melanggar PERDA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mata pencaharian masyarakat setempat kebanyakan menanam udang dan bandeng.</li> <li>• Tambak menghasilkan bau yang kurang sedap ke tempat wisata.</li> </ul>

### 3.2.1.3 Tapak di Pantai Empu Rancak



Gambar 3.11 Peta Tapak di Pantai Empu Rancak

(sumber: google maps, diakses pada 24 Agustus 2022, dan Analisis Pribadi)

Tapak yang ketiga berada di kawasan wisata Pantai Empu Rancak, Desa Karanggondang, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara, pantai ini yang memiliki keunggulan kuliner makanan lautnya.

Regulasi di area tapak:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 40%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 0,5
- KDH 60%
- Garis Sempadan Pantai 100 meter

(sumber : BAPPEDA Kabupaten Jepara, 2022)

Potensi pada tapak:

- Memiliki batas lahan yang berbatasan dengan pantai dan persawahan
- Memenuhi standar kebisingan dan view lingkungan

Kendala pada tapak yang ditemukan:

- Belum ada pengkerasan lahan yang layak menuju ke tapak

Gambaran kawasan wisata pantai yang ditemukan pada saat survey:

*Tabel 3.11 Hasil Survey Lokasi Tapak di Pantai Empu Rancak*

Sumber: Hasil Analisis Pribadi



Gambar 3.12 Kios UMKM Pantai Empu Rancak

Sumber: dokumentasi pribadi

- Secara umum bentuk pantai linear, meskipun terlihat sedikit teluk tetapi kondisi ombak disini tinggi
- Ombak yang tinggi menjadikan peluang bagi oerahu tradisional untuk berlayar lebih mudah
- Pantai tidak disarankan untuk berenang jauh dari bibir pantai
- Batas aman pantai hanya sejauh 8 meter
- Kondisi pantai termasuk dangkal tetapi tiba2 dalam karena bentuk teluk yang tidak terlalu melengkung.
- Penunjuk tempat wisata sudah dilengkapi gapura nama pantai
- Akses jalan tergolong lebar 4 meter tetapi kondisinya rusak, menurut sumber setempat karena banyak truk pengangkut tanah lalu Lalang.



Gambar 3.13 Kios UMKM Pantai Empu Rancak  
Sumber: dokumentasi pribadi



Gambar 3.14 Kios UMKM Pantai Empu Rancak  
Sumber: dokumentasi pribadi

- Kondisi kios termasuk kumuh
- Bangunan lebih tidak terawatt
- Bangunan tidak permanen
- Fasilitas tempat sampah tidak terlihat
- Pengkerasan jalan masih seadanya (tanah)

- Semua warung merupakan warung yang menyediakan makanan berat
- Melihat potensi di tempat ini banyak sekali jumlah nelayannya
- Pantai sudah cukup terkenal akan makanannya.



### 3.2.2 Kriteria Pemilihan Tapak

Berdasarkan uraian ketiga lokasi tapak yang dipilih, dapat dicermati hal – hal yang bisa dijadikan potensi dan kendala dalam rencana pembangunan resort tepi pantai di tiap kawasan. Setelah mencermati kendala dan potensi yang mungkin menjadi penghambat dan bahkan keuntungan dibangun resort di tiap – tiap lokasi, tapak yang akan digunakan adalah tapak 1 yang berada di kawasan Pantai Pailus, yang dipilih berdasarkan kriteria penilaian berikut.

Tabel 3.12 Penilaian Tapak di Pantai Pailus

Sumber: Hasil Analisis Pribadi

- Tapak di Pantai Pailus

KRITERIA	Kurang	Cukup	Baik	Sangat Baik
Keasrian Lingkungan				√
Potensi sebagai tempat wisata pantai				√
Keunikan corak pantai				√
Aksesibilitas pantai				√
Sarana dan prasarana			√	
Tingkat keamanan pantai				√

Tabel 3.13 Penilaian Tapak di Pantai Blebak

Sumber: Hasil Analisis Pribadi

- Tapak di Pantai Blebak

KRITERIA	Kurang	Cukup	Baik	Sangat Baik
Keasrian Lingkungan		√		
Potensi sebagai tempat wisata pantai			√	
Keunikan corak pantai			√	

Aksesibilitas pantai				√
Sarana dan prasarana				√
Tingkat keamanan pantai		√		

Tabel 3.14 Penilaian Tapak di Pantai Empu Rancak

Sumber: Hasil Analisis Pribadi

- Tapak di Pantai Empu Rancak

KRITERIA	Kurang	Cukup	Baik	Sangat Baik
Keasrian Lingkungan			√	
Potensi sebagai tempat wisata pantai			√	
Keunikan corak pantai				√
Aksesibilitas pantai			√	
Sarana dan prasarana		√		
Tingkat keamanan pantai		√		

### 3.2.3 Analisis Tapak

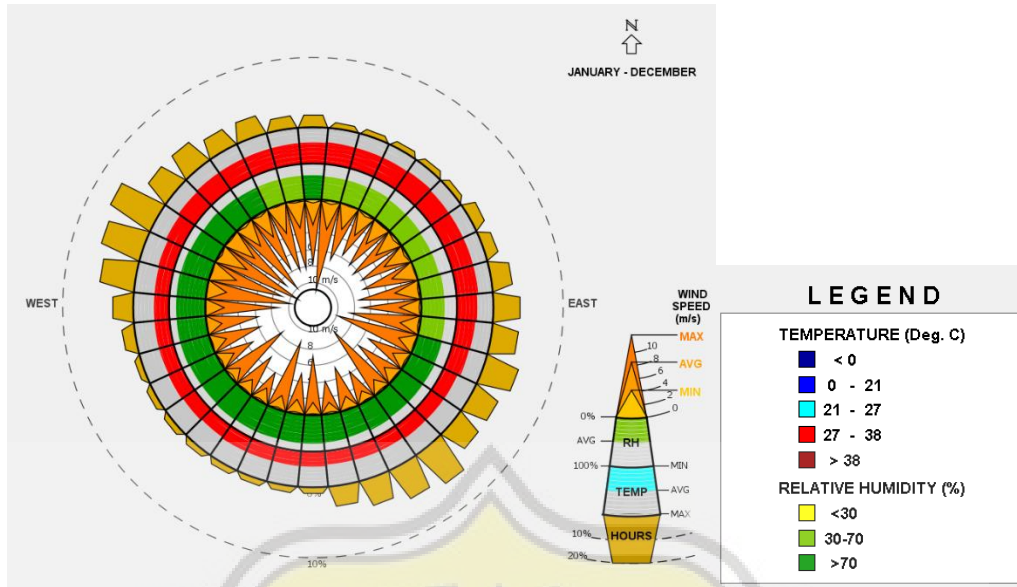


Gambar 3.15.1 Gambar Analisis Lingkungan Sekitar Tapak

Sumber: Analisis Pribadi

Gambar 3.15.1 menjelaskan kondisi lingkungan di sekitar tapak dan *sun path* yang melalui tapak.





Gambar 3.15.2 Wind Wheel Kabupaten Semarang

Sumber: Climate Consultant

Gambar 3.15.2 adalah data iklim terdekat dari Pantai Pailus, Kecamatan Mlonggo, Kabupaten Jepara. Dari data yang didapatkan, ditunjukkan suhu di lokasi tapak berkisar antara 27 derajat *Celsius* sampai 38 derajat *Celsius*.



Gambar 3.17 Gambar Analisis Lingkungan Sekitar Tapak

Sumber: google maps, diakses pada 2022

Tapak terpilih memiliki luas 24.950 m<sup>2</sup> dan memiliki keliling sejauh 659 meter. Luas area tapak ini adalah luas kotor tapak terpilih. Luas sesungguhnya dikurangi 9.250 m<sup>2</sup> yang tidak boleh dibangun bangunan masif tetapi masih boleh dimanfaatkan karena merupakan area yang masih di jangkauan Garis Sempadan Pantai sejauh 100 meter dari laut menuju arah daratan.

### 3.2.4 Program Ruang Luar

Pada tapak perlu penyediaan fungsi lahan yang dialokasikan sebagai fasilitas penunjang bangunan. Fasilitas ruang luar yang diperlukan berupa:

Tabel 3.15 Perhitungan Besaran Ruang Luar

Sumber: Hasil Analisis Pribadi

NO.	NAMA RUANG	DIMENSI	KAPASITAS	LUAS
1	Parkir Bus	Lebar : Body Bus + Pintu + Manusia $B_p = 250 + 80 + 50 = 380 \text{ cm}$ Panjang Body Bus + Jarak = $1200 + 50 = 1250 \text{ cm}$ Ukuran Parkir Bus $12,5\text{m} \times 3,8\text{m} = 47,5 \text{ m}^2$	2	95 m <sup>2</sup>
2	Parkir Mobil Pengunjung	Panjang x Lebar $4,5\text{m} \times 2,5\text{m} = 11,25 \text{ m}^2$	100	1125 m <sup>2</sup>
3	Perkir Motor Pengunjung	Panjang x Lebar	100	200 m <sup>2</sup>

		2m x 1m = 2 m <sup>2</sup>		
4	Parkir Mobil Pengelola	Panjang x Lebar 4,5m x 2,5m = 11,25 m <sup>2</sup>	15	168,75 m <sup>2</sup>
5	Parkir Motor Pengelola	Panjang x Lebar 2m x 1m = 2 m <sup>2</sup>	30	60 m <sup>2</sup>
6	Loading Dock	Truk dan Box Panjang x Lebar 2,8m x 6,5m = 18,2 m <sup>2</sup>	2	36,4 m <sup>2</sup>
<b>LUASAN TOTAL</b>				<b>1.685,15 m<sup>2</sup></b>
				<b>1800 m<sup>2</sup></b>

### 3.2.5 Total Luas Lantai Yang Diperbolehkan

Luas lahan adalah total luas zona yang boleh dibangun sesuai dengan peruntukannya. Pada tapak ini ada wilayah yang masuk Garis Sempadan Pantai dan wilayah netral. Kedua wilayah ini dibagi untuk dimanfaatkan sebagai ruang luar. Regulasi pada tapak terpilih sebagai berikut:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 40%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 0,5

Luas tapak keseluruhan adalah : 24.950 m<sup>2</sup>

$$KLB = \frac{\text{Total Luas Lantai}}{\text{Total Luas Lahan}}$$

Total Luas Lantai Yang Diperbolehkan = 24.950 m<sup>2</sup> x 0,5

Maka Total Luas Lantai Yang Diperbolehkan = 12.475 m<sup>2</sup>

Luas Kamar:

Junior Suite = 50 m<sup>2</sup>

Deluxe King = 35 m<sup>2</sup>

Deluxe Twin = 45 m<sup>2</sup>

Luas Area Pendukung = 1200 m<sup>2</sup>

Luas Ruang Luar = 1800 m<sup>2</sup>

(Luas dibulatkan ke atas)

Total Lantai Tanpa Kamar = 3000 m<sup>2</sup>

Luas yang diperbolehkan 12.475 m<sup>2</sup>

Luas Untuk Kamar = 12.475 m<sup>2</sup> - 3000 m<sup>2</sup> = 9000

Jumlah Kamar :

Junior Suite 30, Deluxe King 50, Deluxe Twin 70 = 1500 m<sup>2</sup> + 1.750 m<sup>2</sup> + 3.150 m<sup>2</sup> = 6500 m<sup>2</sup>

Total Luas Lantai Terpakai = 6500 m<sup>2</sup> + 3000 m<sup>2</sup> = 9500 m<sup>2</sup>

Total Luas Lahan =  $\frac{\text{Total Luas Lantai}}{\text{KLB}} = 19.000 \text{ m}^2$

Luas Lantai Dasar = KDB x 19.000 m<sup>2</sup> = 7.600 m<sup>2</sup>

Luas Open Space = 19.000 m<sup>2</sup> - 7.600 m<sup>2</sup> = 11.400 m<sup>2</sup>

### 3.3 Analisis Struktur dan Sistem Bangunan

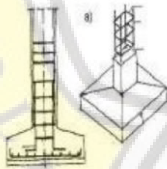
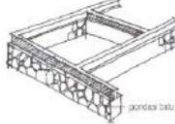
Penggunaan struktur dan system bangunan dipengaruhi oleh tema dan kebutuhan khusus yang dapat berkaitan dengan kondisi lingkungan ekitar, beberapa struktur dan system bangunan yang akan dipakai pada desain akan dibahas pada uraian berikut.

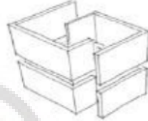
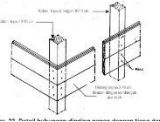
### 3.3.1 Analisis Struktur

Proyek resort tepi pantai dengan tema *Glamping Court* memungkinkan untuk menggunakan struktur bangunan berikut:

Tabel 3.16 Analisis Struktur Bangunan


Sumber: Hasil Analisis Pribadi

NO	SISTEM STRUKTUR	ANALISIS		GAMBAR	SUMBER
		KELEBIHAN	KEKURANGAN		
1	<p>Pondasi setempat(berupa pondasi batu kali dan footplat beton)</p> <p>Pondasi setempat digunakan pada konstruksi terpisah atau struktur rangka.</p> <p>Bahan bangunan yang digunakan antara lain kayu, batu alam atau beton.</p>	<p>Dapat diletakkan di lerengan, dan kedalaman pondasi hanya 1-2 meter. Dan memikul bangunan sampai 2-4 lantai.</p>	<p>Beban yang dapat disangga memang sudah cukup kuat</p>	 <p>Gambar 3.16.1 Pondasi Setempat</p>	Ilmu Konstruksi Bangunan
	<p>Pondasi lajur</p> <p>Pondasi lajur digunakan untuk struktur bangunan masif atau struktur bangunan dinding sejajar.</p> <p>Bahan bangunan</p>	<p>Dapat dikombinasikan dengan pondasi setempat sehingga dapat membantu menyalurkan</p>	<p>Hanya dapat menerikan beban yang kecil tidak dapat menerima beban besar.</p>	 <p>Gambar 3.16.2 Pondasi Lajur</p>	

		yang digunakan antara lain kayu, batu alam, beton atau beton bertulang	beban dengan baik.			
2	Struktur Tengah ( <i>Middle Structure</i> )	Struktur Dinding Masif Dinding masih pada konstruksi <i>Glamping</i> dapat dimanfaatkan sebagai kombinasi bangunan untuk bagian yang memerlukan dinding masif seperti kamar mandi, selain itu pada bangunan lain seperti restoran ruangan dapur juga ditutup dinding masif.	Menambah kekakuan bangunan dengan struktur sekaligus menjadi dinding luar.	Bangunan dengan sistem ini menjadi bangunan yang kaku dan terbatas, sulit untuk mengeksplere ruang di dalamnya		Gambar 3.16.3 Dinding Masif Ilmu Konstruksi Bangunan
		Konstruksi Kayu dan Bambu Konstruksi menggunakan material alam seperti kayu dan bambu dapat	Menyesuaikan dengan selaras alam, kesan arsitektur nusantara yang kental	-		Gambar 3.16.3 Konstruksi Kayu Sebagai Struktur Pedom an Teknis (Departemen Pekerjaan





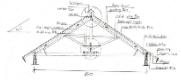
	<p>memberi nilai tambah untuk menghadirkan suasana tropis pada desain bangunan. Selain itu struktur kayu dan bambu juga memiliki durabilitas yang baik dan fleksibilitas bentuk yang baik.</p>				Umum )
	<p>Pelingkup – Batu Bata Digunakan sebagai penutup ruangan, yang khususnya pada bagian exterior.</p>	<p>Kedap air, sehingga jarang terjadi rembesan pada tembok akibat air hujan. Keretakan relatif jarang terjadi. Kuat dan tahan lama.</p>	<p>Ukurannya yang kecil dan jika menggunakan bata ekspos biaya pengerjaan lebih tinggi</p>	 <p>Gambar 3.16.4 Pelingkup Batu Bata</p>	<p><a href="https://interiordesign.id/batu-bata-ekspos/">https://interiordesign.id/batu-bata-ekspos/</a></p>
	<p>Pelingkup – Batu Alam</p>	<p>Dinding batu alam berguna untuk mempercantik bangunan dengan menyatukan alam sekitar</p>		 <p>Gambar 3.16.5 Pelingkup Batu Alam</p>	<p><a href="https://ambpi.com/inspirasi-desain-dinding-batu-">https://ambpi.com/inspirasi-desain-dinding-batu-</a></p>




		dan terlihat suasana alam yang sangat pekat pada bangunan			alam-untuk-hunian - kekinian/
	Pelingkup - Bambu	Biaya tidak terlalu tinggi, ringan, tahan lama, berasal dari bahan alam yang ramah lingkungan		 <p>Gambar 3.16.6 Pelingkup Bambu</p>	<a href="https://www.wallpaperbetter.com/id">https://www.wallpaperbetter.com/id</a>
	Pelingkup – Kaca Kaca dapat berfungsi sebagai pencahayaan alami dan dapat memberikan transparansi yang menghubungkan bagian luar dan dalam bangunan.	Penggunaan dinding kaca dapat memberi nilai estetis tersendiri pada bangunan. Dan memanfaatkan cahaya alami.	Panas sinar matahari dapat masuk, kecuali menggunakan yang dilengkapi proteksi matahari tetapi harus mengeluarkan uang lebih banyak.	 <p>Gambar 3.16.7 Pelingkup Kaca Pada Glamping</p>	<a href="https://www.99.co/blog/indonesia/">https://www.99.co/blog/indonesia/</a>
	Pelingkup – Dinding Kayu	Merupakan bahan tambang langsung dari alam, melalui		 <p>Gambar 3.16.8</p>	<a href="https://travel.kompas.com/">https://travel.kompas.com/</a>



		proses pemotongan dan penghalusan. Warnanya lebih gelap.		Pelingkup Kayu Pada <i>Glamping</i>	read/2020/10/27
	Pelingkup - Membran	Membran memberikan kesan <i>camping</i> pada bangunan.		 Gambar 3.16.9 Pelingkup Membran Pada <i>Glamping</i>	<a href="https://travel.kompas.com/read/2020/10/27">https://travel.kompas.com/read/2020/10/27</a>
	Penutup Lantai - Kayu <i>parquet</i>	Lantai kayu memberikan kesan alami dan hangat.	Kayu adalah mudah terbakar dan tergores, serta mudah menyusut dan memuai terhadap cuaca.	 Gambar 3.16.10 Lantai Kayu Pada <i>Glamping</i>	<a href="https://travel.kompas.com/read/2020/10/27">https://travel.kompas.com/read/2020/10/27</a>
	Penutup Lantai - Keramik	Keramik adalah jenis penutup lantai yang paling populer digunakan di Indonesia. Ini disebabkan karena harganya yang sangat variatif		 Gambar 3.16.11 Lantai Keramik Pada <i>Glamping</i>	<a href="https://www.booking.com/hotel/gb/luxurious-underfloor-heated-yurt-">https://www.booking.com/hotel/gb/luxurious-underfloor-heated-yurt-</a>

						with-hot-tub.id.html
		Penutup Lantai - Granit	Merupakan bahan tambang langsung dari alam, melalui proses pemotongan dan penghalusan. Warnanya lebih gelap.		 <p>Gambar 3.16.12 Lantai Granit Pada <i>Glamping</i></p>	<a href="https://jogjaasik.com/rekomendasi-paket-glamping-di-jogjamurah/">https://jogjaasik.com/rekomendasi-paket-glamping-di-jogjamurah/</a>
		Penutup Lantai - Bambu	Merupakan bahan tambang langsung dari alam, melalui proses pemotongan dan penghalusan. Warnanya lebih gelap.	Perlu proses pelapisan yang menggunakan bahan khusus anti panas.	 <p>Gambar 3.16.13 Lantai Bambu Pada <i>Glamping</i></p>	<a href="https://www.liputan6.com/lifestyle/read/4364919/pesona-glamping-bambu-berdesain-tropis-eksotis-di-bali">https://www.liputan6.com/lifestyle/read/4364919/pesona-glamping-bambu-berdesain-tropis-eksotis-di-bali</a>

3	Struktur Atas (Upper Structure)	Penutup Atap Rumbia atau jerami	Salah satu Ciri arsitektur tradisional tropis	Mudah terbakar	 <p>Gambar 3.16.14 Penerapan Atap Jerami Pada <i>Glamping</i></p>	<a href="https://www.liputan6.com/lifestyle/read/2867326/mengusir-penat-dengan-glamping">https://www.liputan6.com/lifestyle/read/2867326/mengusir-penat-dengan-glamping</a>
		Penutup Atap Sirap/kayu ulin	Atap berbahan sirap adalah atap dengan bahan kayu. Atap sirap biasa digunakan oleh bangunan yang menonjolkan ke Tradisional		 <p>Gambar 3.16.15 Penerapan Atap Kayu Pada <i>Glamping</i></p>	<a href="https://indonesia.tripcanvas.co/id/malang">https://indonesia.tripcanvas.co/id/malang</a>
		Struktur Atap Kayu dan Bambu	Rangka atap pelana dan limasan adalah kerangka atap yang sederhana yang dapat digunakan se		 <p>Gambar 3.16.16 Konstruksi Struktur Atap Kayu</p>	<a href="https://id.pinterest.com/pin/5086673824534/">https://id.pinterest.com/pin/5086673824534/</a>

		<p>maksimal mungkin.</p> <p>Kerangka yang berasal dari baja di fungsikan untuk bentang yang lebar dan kuat. Karena pemakaian yang memerlukan kekuatan yang baik.</p> <p>Rangka atap bambu dapat menghasilkan bentuk yang dinamis dan menarik.</p>		 <p>Gambar 3.16.17 Konstruksi Atap Bambu Dinamis</p>	
	Plafond - Multipleks	<p>Pemasangannya multipleks tidak rumit, proses <i>finishin</i>-nya tidak memerlukan waktu lama</p>	<p>Pemasangannya multipleks tidak rumit, proses finishing nya tidak memerlukan waktu lama</p>	 <p>Gambar 3.16.18 Atap Plafond Pada <i>Glamping</i></p>	<p><a href="https://id.pinterest.com/pin/840625086673824534/">https://id.pinterest.com/pin/840625086673824534/</a></p>
	Plafond - Bambu	<p>Memberi kesan alami</p>		 <p>Gambar 3.16.19 Plafond</p>	<p><a href="https://rumahkutop.blogspot.com">https://rumahkutop.blogspot.com</a></p>

					Menggunakan Material Bambu Untuk <i>Glamping</i>	/2019/08/24
--	--	--	--	--	--	-------------

### 3.3.2 Analisis Sistem Bangunan

Tabel 3.17 Analisis Struktur Bangunan

Sumber: Hasil Analisis Pribadi

No	Utilitas	sistem	Penjelasan
1	Listrik	PLN	Sumber tegangan listrik untuk bangunan resort sudah terdapat jalur listrik tegangan tinggi, karena latar belakang wilayah yang dekat dengan pertambakan. Pertambakan cenderung menggunakan listrik secara non-stop untuk menggerakkan kincir agar membuat arus di dalam kolam supaya udang tidak stress dan menjadi kanibal. Listrik untuk bangunan resort menggunakan listrik tegangan tinggi yang lebih stabil, listrik tegangan tinggi 360V juga dapat dikonversi menjadi 240V dengan memakai satu pole saja diantara pole RST.
2	Air bersih	PDAM	Pada bangunan resort yang berada di tepi pantai tidak disarankan untuk menggunakan air sumur walaupun sudah disaring. Sumber air bersih pada bangunan berasal dari PDAM. Untuk sistem jaringan air menggunakan sistem down-feed agar menghemat listrik karena pompa tidak bekerja secara menerus

			melainkan air pada tangki penampung air yang menjadi pasokan utama.
3	Air kotor	IPAL	Pada bangunan terdapat air kotor yang dibagi menjadi 3, yaitu air Sabun (grey water) berasal dari air bekas sabun dan bekas lemak, air Kotor (Black Water) dan kotoran berasal dari limbah pembuangan kloset serta air hujan.
4	Kebakaran	<i>Sprinkle, Hydrant box, Smoke detector, fire alarm, fire extinguisher</i>	Sistem kebakaran pada bangunan meliputi peletakan <i>hydrant box</i> yang diletakkan setiap 35 m, <i>sprinkler</i> yang berisi air maupun zat kimia, <i>smoke detector, fire alarm, fire-extinguisher</i> .
5	Telekomunikasi	Jaringan telepon	Pada tapak yang berada di Pantai Pailus sudah terdapat sarana telfon kabel yang mempunyai fasilitas internet dan TV kabel yang disediakan oleh Indihome menggunakan jaringan fiber optik.
6	Keamanan	Pos keamanan dan cctv	Pos Keamanan pada bangunan resort diperlukan apalagi dengan resort yang berada di tepi pantai dengan pengguna berasal dari berbagai umur dan kalangan. Penempatan CCTV bervariasi karena di bagian pantai dan parkir perlu pengawasan ekstra setiap 10 meter dan setiap lorong untuk di resort.