BAB IV

ANALISI

4.1. Analisis Kegiatan

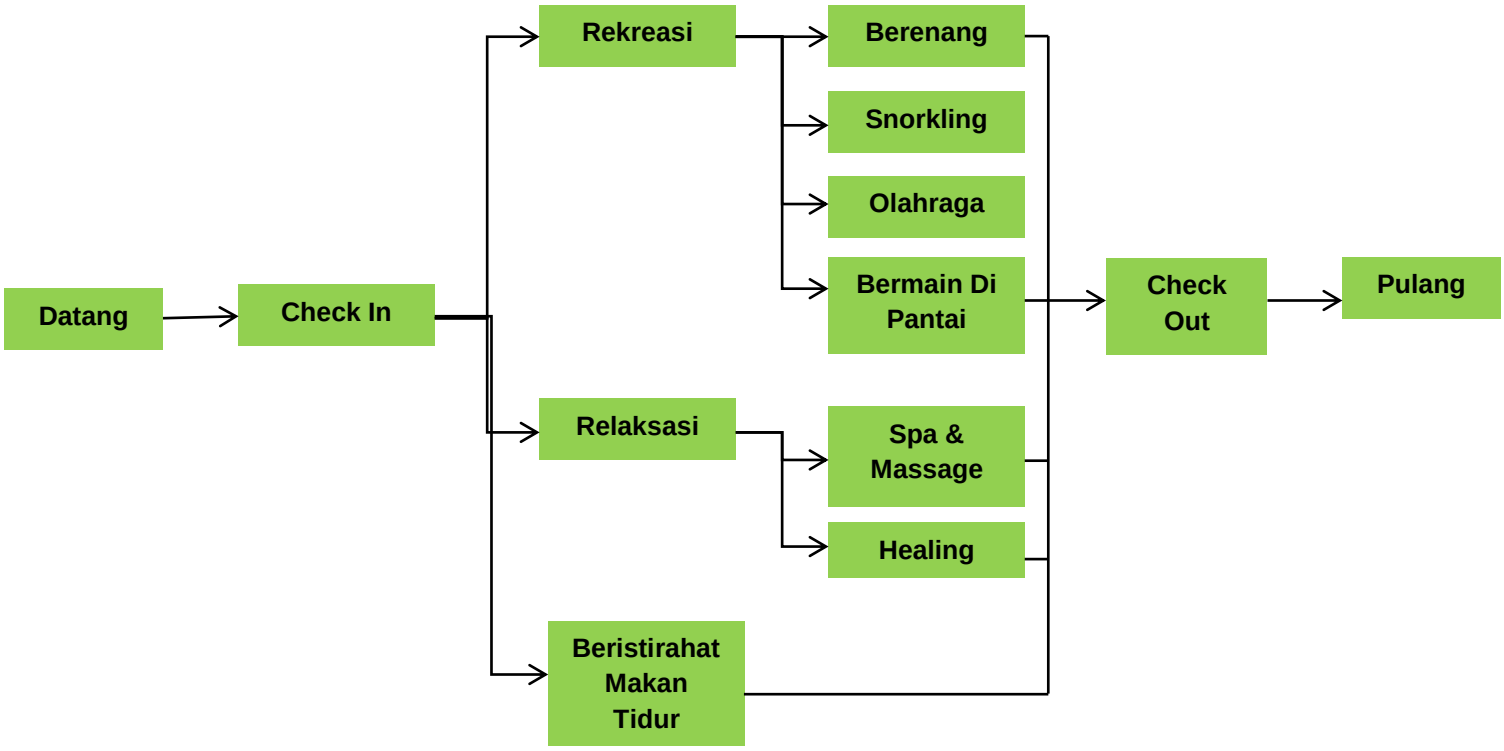
Lingkup pemakaian *hotel resort* ini secara umum dibagi atas 3 bagian besar, yaitu :

1. Tamu *Hotel Resort* yang Menginap
   Adalah tamu *hotel resort* yang datang dan berkunjung ke hotel dan *resort* dengan tujuan utama menginap dan menyewa kamar hotel atau *resort*. Selain menginap, tamu hotel dan resort juga dapat menikmati fasilitas lainnya seperti restoran, kolam renang, fitness, spa, maupun ruang-ruang pertemuan.
2. Tamu *Hotel Resort* yang Tidak Menginap
   Adalah tamu *hotel resort* yang datang berkunjung dengan tujuan untuk memanfaatnkan fasilitas hotel seperti ruang-ruang pertemuan, restoran, kolam renang dan fasilitas lainnya, tetapi tidak menginap di hotel atau *resort*.
3. Karyawan / Pengelola *Hotel Resort*
   Adalah karyawan yang bertugas mengelola hotel dan *resort* yang terbagi menjadi tiga bagian, yaitu karyawan *front office*, karyawan administrasi, dan karyawan servis (yang berhubungan dengan *area back of the house*).

4.1.1. Pelaku dan Jenis Kegiatan

a. Tamu Hotel Resort yang Menginap

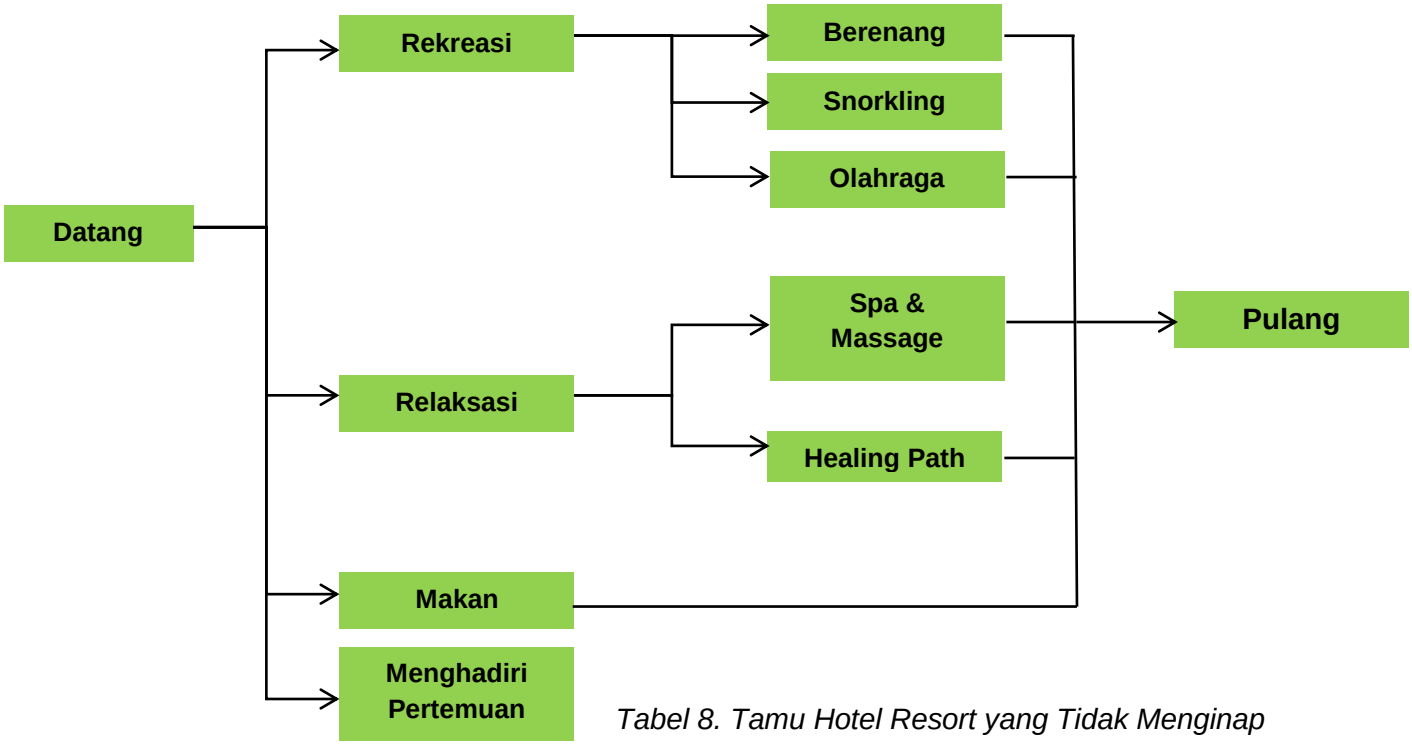
   Tamu *hotel resort* yang datang dan berkunjung ke hotel dan *resort* dengan tujuan utama menginap dan menyewa kamar hotel atau *resort*. Selain menginap, tamu hotel dan resort juga dapat menikmati fasilitas lainnya seperti restoran, kolam renang, fitness, spa, maupun ruang-ruang pertemuan.



Tabel 7. Tamu Hotel Resort yang Menginap

b. Tamu *Hotel Resort* yang Tidak Menginap

Tamu *hotel resort* yang datang berkunjung dengan tujuan untuk memanfaatnkan fasilitas hotel seperti ruang-ruang pertemuan, restoran, kolam renang dan fasilitas lainnya, tetapi tidak menginap di hotel atau *resort*.

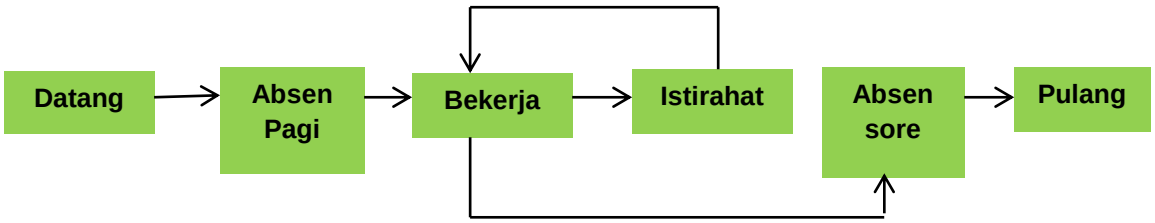


Tabel 8. Tamu Hotel Resort yang Tidak Menginap

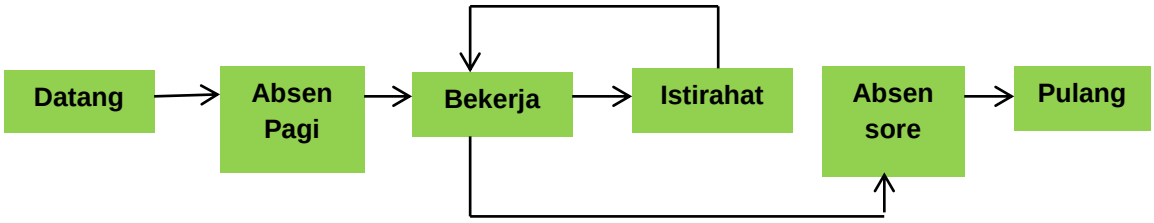
c. Karyawan / Pengelola *Hotel Resort*

Karyawan yang bertugas mengelola hotel dan *resort* yang terbagi menjadi tiga bagian, yaitu karyawan *front office*, karyawan administrasi, dan karyawan servis (yang berhubungan dengan *area back of the house*).

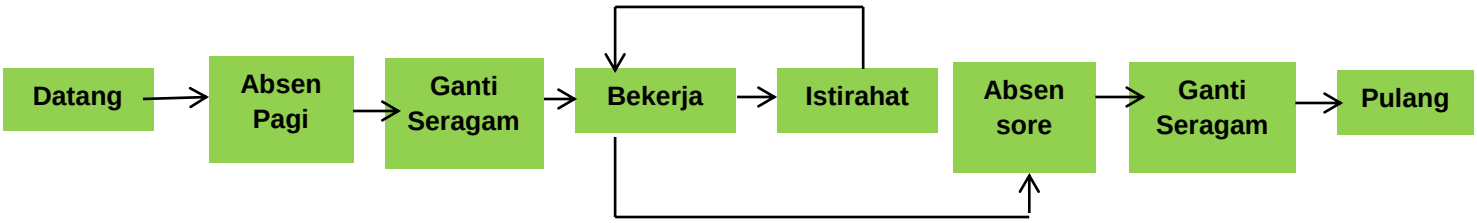
- *Front Office*



- Administrasi



- Karyawan *Service*



Tabel 9. Karyawan

4.2. Kebutuhan dan Persyaratan Ruang

Setiap ruang pada hotel resort dibagi berdasarkan aktivitas aktivitas yang akan dilakukan di dalam ruangan tersebut. Maka setiap ruangan memiliki kriteria desain tersendiri sesuai dengan aktivitas yang akan dilakukan di dalamnya. Berikut adalah kriteria desain berdasarkan program ruang hotel resort.

- Rencana Program Ruang

Tabel 10. Rencana program Ruang

Sumber : Rutes, Panner, Adams (2001)

Nama Ruang	Jumalah Kamar		
	200	500	800
Guestroom mix			
King (50%)	100 m^2	250 m^2	500 m^2
Double (42%)	84 m^2	210 m^2	430 m^2
Handicapped (2-3%)	6 m^2	15 m^2	20 m^2
Suite (5%)	10 m^2	25 m^2	50 m^2
Lobby			
Flow Area	186 m^2	371 m^2	742 $m^{2'}$
Seating	19 m^2	46 m^2	93 m^2
Retail	28 m^2	74 m^2	186 m^2
Assistant Manager	0 m^2	9 m^2	9 m^2
Support (ballman, juggage, toilets, phones)	37 m^2	56 m^2	93 m^2
Food & Beverage Outlets			
Coffee Shop	251m^2	297 m^2	334 m^2
Specialty Restaurant	0 m^2	186 m^2	223 m^2
Theme Restaurant	0 m^2	0 m^2	186 m^2
Quick Service / Coffee Retail	0 m^2	56 m^2	74 m^2

Lobby Lounge	56 m^2	111 m^2	186 m^2
Cocktail Lounge	139 m^2	0 m^2	186 m^2
Entertainment Lounge / Sports Bar	0 m^2	278 m^2	371 m^2
Pool Bar	0 m^2	0 m^2	37 m^2
Support (bar, storage, toilets, coats, phones)	37 m^2	74 m^2	139 m^2
Fuction Area			
Ballroom	371 m^2	923 m^2	2,230 m^2
Ballroom Foyer	93 m^2	232 m^2	557 m^2
Junior Ballroom	0 m^2	371 m^2	1,114 m^2
Junior Ballroom Foyer	0 m^2	93 m^2	278 m^2
Banquet Rooms	0 m^2	278 m^2	557 m^2
Meeting Rooms	111 m^2	223 m^2	557 m^2

Boardroom	0 m^2	37 m^2	93 m^2
Amphitheatre	0 m^2	111 m^2	139 m^2
Exhibit Hall	0 m^2	0 m^2	1,856 m^2
Support (function, projection, booth, toilets, coats, phones)	93 m^2	371 m^2	928 m^2
Recreation			
Swimming Pool	0 m^2	93 m^2	139 m^2
Pool Including Deck	0 m^2	223 m^2	371 m^2
Locker, Toilets, Sauna	28 m^2	56 m^2	93 m^2
Exercise Room	46 m^2	74 m^2	93 m^2
Spa Facilities	0 m^2	93 m^2	278 m^2
Children's Room	0 m^2	0 m^2	56 m^2
Reception / Manager	0 m^2	19 m^2	37 m^2
Support (pool equipment and storage)	9 m^2	37 m^2	74 m^2
Administration Front Office			
Front Desk	15 m^2	23 m^2	39 m^2
Front Office Manager	11 m^2	11 m^2	11 m^2
Assistant Manager	0 m^2	11 m^2	11 m^2
Credit Manager	9 m^2	9 m^2	9 m^2
Director of Rooms	0 m^2	14 m^2	14 m^2
Reception / Secretary	9 m^2	9 m^2	9 m^2

Reservation Area	7 m^2	19 m^2	23 m^2
Reservation Manager	0 m^2	11 m^2	11 m^2
Telephone Operators	7 m^2	14 m^2	19 m^2
Sale Deposit Boxes	3 m^2	6 m^2	6 m^2
General Chasier	0 m^2	11 m^2	11 m^2
Count Room	12 m^2	14 m^2	19 m^2
Work Area / Mall	4 m^2	9 m^2	14 m^2
Storage	4 m^2	7 m^2	11 m^2
Executive Office			
Reception / Waiting	19 m^2	23 m^2	28 m^2
General Manager	14 m^2	19 m^2	23 m^2
Executive Assistant Manager	0 m^2	17 m^2	17 m^2
Resident Manager	0 m^2	0 m^2	17 m^2
Food and Beverage Manager	11 m^2	14 m^2	16 m^2
Secretary	9 m^2	14 m^2	19 m^2
Conference Room	0 m^2	19 m^2	23 m^2
Copying an Storage	6 m^2	11 m^2	19 m^2
Sales and Catering			
Reception / Waiting	14 m^2	19 m^2	26 m^2
Director of Sales	14 m^2	14 m^2	19 m^2

Sales Representatives	0 m^2	28 m^2	56 m^2
Director of Public Relation	0 m^2	14 m^2	14 m^2
Secretary	0 m^2	21 m^2	35 m^2
Catering Manager	0 m^2	14 m^2	19 m^2
Banquet Managers	0 m^2	19 m^2	37 m^2
Beverage Manager	0 m^2	11 m^2	11 m^2
Convention Services	0 m^2	11 m^2	22 m^2
Secretary	0 m^2	14 m^2	21 m^2
Copying and Storage	6 m^2	14 m^2	28 m^2
Accounting			
Reception / waiting	0 m^2	9 m^2	9 m^2
Controller	11 m^2	14 m^2	17 m^2
Assistant Controller / Auditor	0 m^2	9 m^2	9 m^2
Accounting Work Area	14 m^2	56 m^2	74 m^2
Payroll Manager	11 m^2	11 m^2	14 m^2
Secretary	0 m^2	9 m^2	9 m^2
Copying and Storage	9 m^2	19 m^2	28 m^2
Computer Room	0 m^2	9 m^2	14 m^2
Accounting Record Archive	9 m^2	19 m^2	37 m^2
Food Preparation			
Main Kitchen	185 m^2	835 m^2	1,206 m^2

Banquet Pantry	0 m^2	111 m^2	186 m^2
Specialty Restaurant Pantry	0 m^2	93 m^2	111 m^2
Bake Shop	0 m^2	79 m^2	93 m^2
Room Service Area	9 m^2	28 m^2	46 m^2
Chef's Office	9 m^2	11 m^2	11 m^2
Dry Food Storage	26 m^2	93 m^2	167 m^2
Refrigerated Food Storage	19 m^2	74 m^2	111 m^2
Beverage Storage	14 m^2	46 m^2	93 m^2
Refrigerated Beverage Storage	9 m^2	23 m^2	37 m^2
China, Silver, Glass Storage	19 m^2	46 m^2	93 m^2
Food Controller Office	9 m^2	11 m^2	11 m^2
Toilets	9 m^2	14 m^2	14 m^2
Receiving and Storage			
Loading Dock	19 m^2	37 m^2	74 m^2
Receiving Area	23 m^2	46 m^2	111 m^2
Receiving Office	11 m^2	14 m^2	14 m^2
Purchasing Office	11 m^2	16 m^2	19 m^2
Locked Storage	9 m^2	14 m^2	23 m^2
Trash / Recycling Area	19 m^2	37 m^2	74 m^2
Ground Equipment Storage	19 m^2	37 m^2	56 m^2

General Storage	93 m^2	186 m^2	371 m^2
Employed Areas Personnel			
Personnel Reception	11 m^2	14 m^2	19 m^2
Personnel Manager	11 m^2	13 m^2	15 m^2
Assistant Personnel	0 m^2	11 m^2	11 m^2
Manager	9 m^2	9 m^2	19 m^2
Interview Room	0 m^2	23 m^2	37 m^2
Files and Storage	9 m^2	14 m^2	19 m^2
First Aid	7 m^2	9 m^2	14 m^2
Timekeeper	9 m^2	11 m^2	11 m^2
Security	0 m^2	11 m^2	11 m^2
Employed Facilities			
Men's Lockers / Toilets	9 m^2	14 m^2	23 m^2
Laundry	93 m^2	232 m^2	371 m^2
Laundry Supervisor	0 m^2	9 m^2	11 m^2
Valet Laundry	0 m^2	23 m^2	37 m^2
Supplies Storage	5 m^2	12 m^2	19 m^2
Laundry			
Soiled Linen Room	9 m^2	14 m^2	23 m^2
Laundry	93 m^2	232 m^2	371 m^2
Laundry Supervisor	0 m^2	9 m^2	11 m^2
Valet laundry	0 m^2	23 m^2	37 m^2

Supplies Storage	5m^2	12 m^2	19 m^2
Housekeeping			
Housekeeper	9 m^2	12 m^2	14 m^2
Assistant Housekeeper	0 m^2	9 m^2	11 m^2
Secretary	0 m^2	9 m^2	9 m^2
Linen Storage	46 m^2	139 m^2	278 m^2
Uniform Issue	23 m^2	46 m^2	74 m^2
Supplies Storage	0 m^2	9 m^2	19 m^2
Lost and Found	9 m^2	14 m^2	19 m^2
Sewing Room	0 m^2	9 m^2	19 m^2
Engineering			
Engineer	9 m^2	12 m^2	14 m^2
Assistant Engineer	0 m^2	9 m^2	9 m^2
Secretary	9 m^2	9 m^2	9 m^2
Carpentry Shop	28 m^2	37 m^2	56 m^2
Plumbing Shop	0 m^2	19 m^2	28 m^2
Electrical Shop	0 m^2	19 m^2	28 m^2
Paint Shop	0 m^2	19 m^2	28 m^2
Energy Management Coumputer	0 m^2	11 m^2	11 m^2
Engineering Storeroom	28 m^2	56 m^2	94 m^2
Mechanical Area			

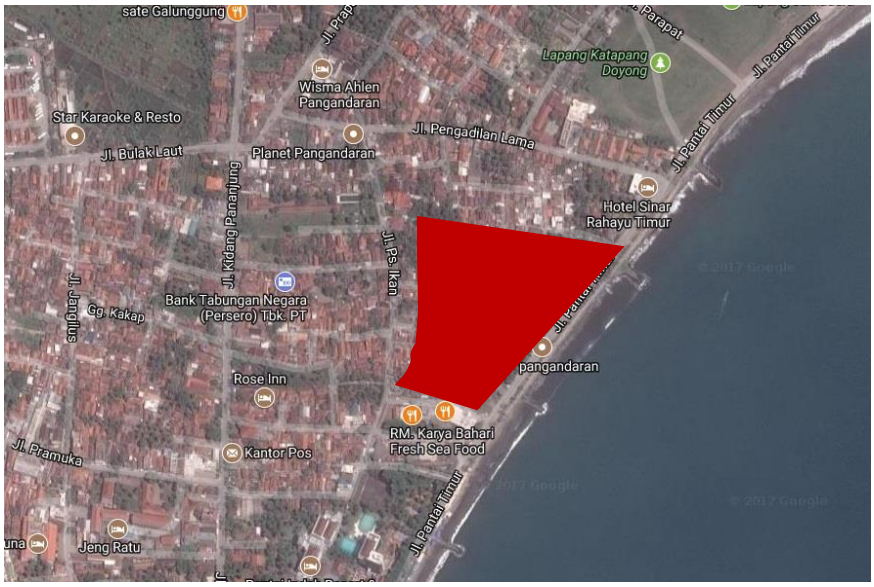
Mechanical Plant	111 m^2	278 m^2	557 m^2
Transformer Room	37 m^2	93 m^2	139 m^2
Emergency Generator	28 m^2	46 m^2	74 m^2
Meter Room	5 m^2	9 m^2	14 m^2
Fire Pumps	0 m^2	9 m^2	19 m^2
Electrical Switchboard	19 m^2	56 m^2	93 m^2
Elevator Machine Room	9 m^2	37 m^2	74 m^2
Telephone Equipment Room	9m^2	37 m^2	74 m^2

Tabel 10. Rencana program Ruang

Sumber : Rutes, Panner, Adams (2001)

4.3. Lokasi dan batasan Lahan

Lahan proyek berada pada sebidang tanah kosong milik swasta yang berseberangan dengan Jl. Pantai Timur, lepas pantai Timur. Lahan tersebut diperuntukan bagi pembangunan dibidang sarana akomodasi dan perdagangan serta industri kreatif. Muka lahan menghadap ke arah Timur tepatnya di Jalan Pantai Timur yang dapat digunakan sebagai pintu masuk ke lokasi bangunan. Lahan tersebut berada di tengah-tengah kawasan sepanjang Jalan Pantai Timur, sedangkan di belakang site terdapat Jalan Pasar Ikan. Kondisi lingkungan pada site umumnya terdapat banyak bangunan akomodasi, pasar kuliner dan toko-toko yang bergerak dibidang perdagangan dan jasa, karena keberadaan site berada di kawasan pariwisata Pantai Pangandaran.



Gambar 4.1. Peta Lokasi Lahan

Sumber : googlemaps.com

Lokasi : Jl. Kindang Pananjung, Pantai Timur Pangandran Kab. Pangandaran Jawa Barat

Luas Lahan : 40.000 m^2

Batas Lahan : Utara : Pemukiman Warga
Selatan : Pasar Ikan
Barat : Jl. Pasar Ikan
Timur : Jl. Pantai Timur, Lepas Pantai

4.4. Analisis Lingkungan Sekitar

Analisi lingkungan sekitar adalah tahapan dari segala potensi dan masalah yang ada di lingkungan sekitar yang dapat dijadikan penyelesaian desain. Desain yang diselesaikan dengan melihat masalah dan potensi yang terdapat dalam site yang memberikan dampak positif bagi lingkungan sekitar.

Batas fisik lahan adalah sebagai berikut :

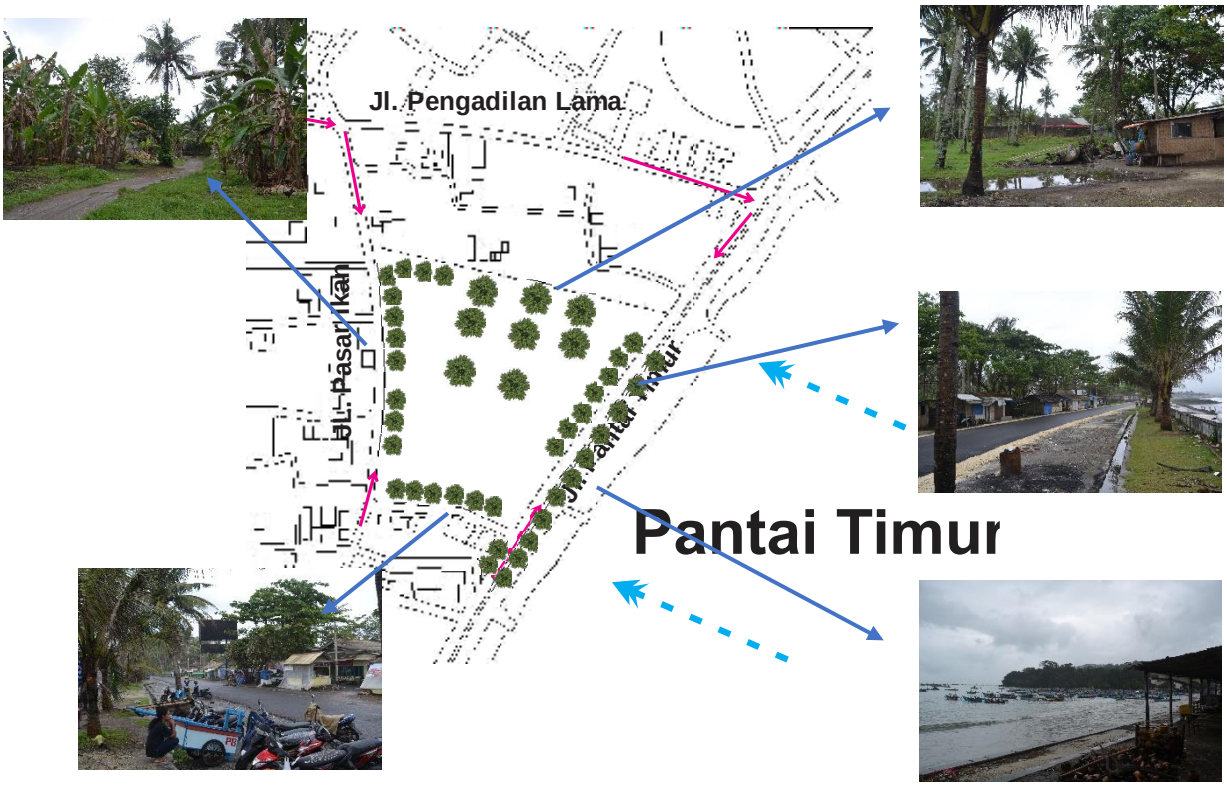
1. Sebelah utara berbatasan dengan tanah kosong.
2. Sebelah timur merupakan area pantai.
3. Sebelah selatan berbatasan dengan jl. Pasar ikan, dan juga pasar toko-toko, pasar ikan.

4. Sebalah barat berbatasan dengan jl. Pasar Ikan, toko-toko dan rumah penduduk disebrangnya.

Lahan sekitar umumnya digunakan untuk kegiatan perumahan, dan komersial, misalnya : rumah makan, toko pakaian, toko suvenir, sarana hiburan dan warung. Bangunan sekitar tidak memiliki tipologi bangunan yang khusus, dan memiliki ketinggian yang bervariasi antara 1 lantai hingga 3 lantai.

i. Pandangan Dari Lahan

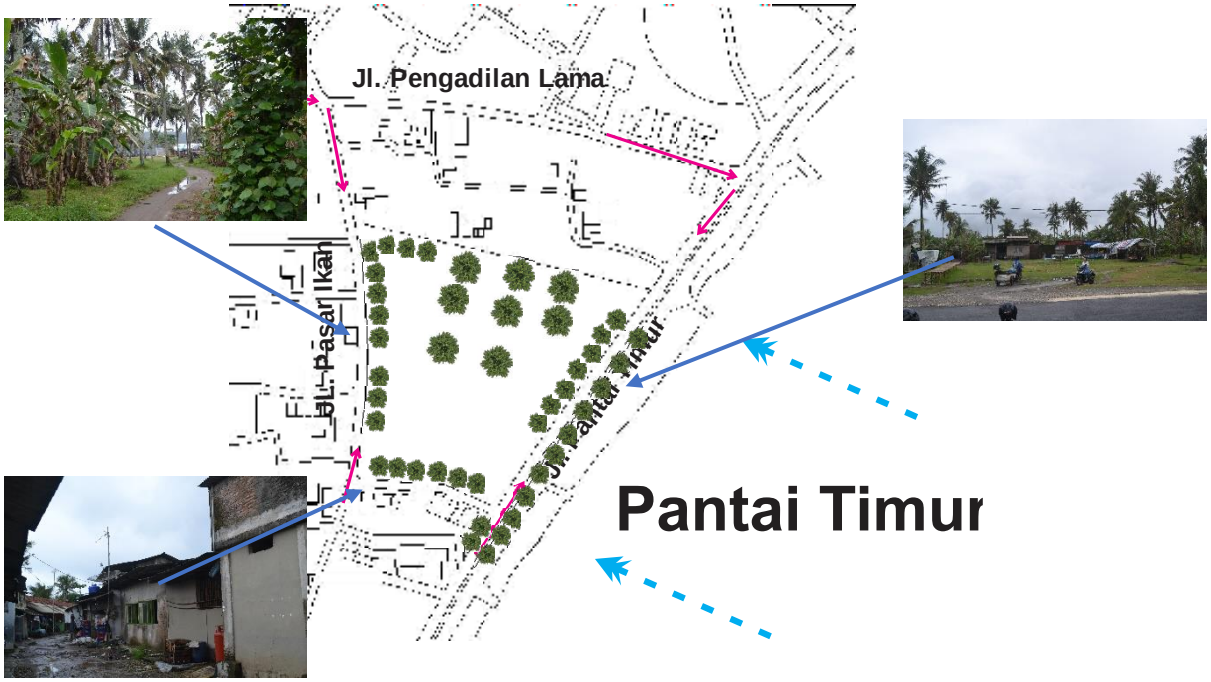
Pemandangan dari lahan terdapat pada sisi Timur lahan, sehingga potensi untuk dijadikan fasilitas yang membutuhkan view yang baik. Untuk sisi Utara berbatasan dengan tanah kosong. Sedangkan sisi Selatan dan Barat merupakan pemukiman dan komersial. Pada sisi Timur merupakan jalan utama yang berada dekat pusat keramian, area ini juga merupakan area entrance yang dapat digunakan sebagai gerbang menuju hotel resort dan sekaligus dapat dijadikan area komersial untuk meningkatkan pemasukan hotel, tanpa menggangu kenyamanan dan ketenangan area privat di sisi Barat



Gambar 4.2 Pandangan dari lahan

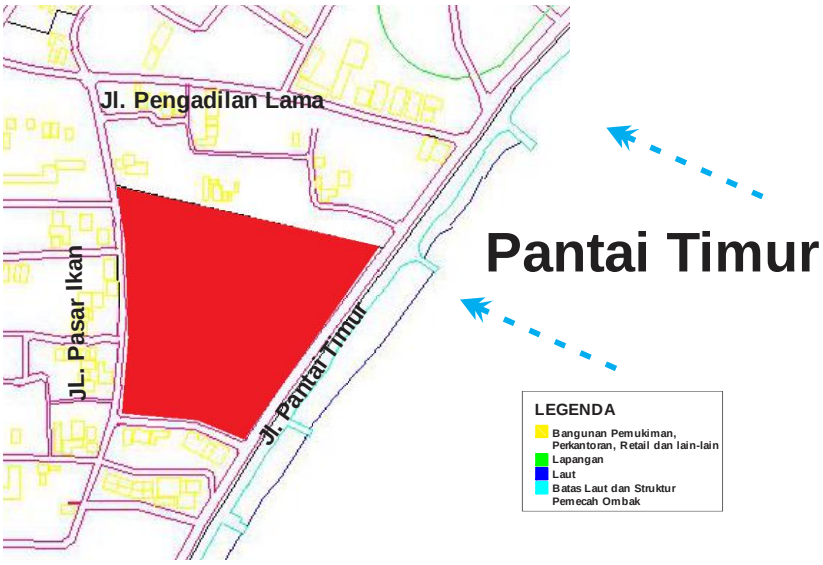
ii. Pandangan Ke Lahan

Pandangan ke lahan dari arah Timur cukup terbuka dan merupakan jalur utama menuju lokasi site dan entrance untuk ke hotel resort, sedangkan sisi Selatan merupakan jalan kecil yang merupakan jalur ke pumikiman warga dan pasar ikan, pada sisi Barat merupakan jalur pemukiman warga dan pasar ikan.



Gambar 4.3. Pandangan Ke Lahan

iii. Karakter Lingkungan

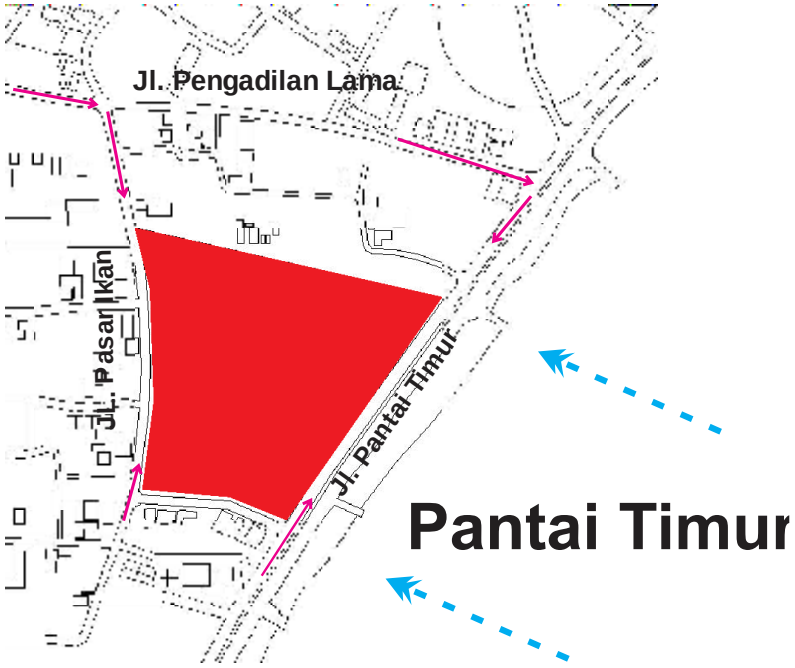


Gambar 4.4. Karakteristik Lingkungan

Karakteristik lingkungan di sekitar lahan memiliki fungsi sebagai sarana akomodasi dan perdagangan komersial seperti pertokoan, kantor, sekolah, dan pemukiman penduduk. Bangunan akomodasi di kawasan pangandarn ini rata-rata memiliki ketinggian lebih dari 3 lantai, tetapi untuk pemukiman penduduk ketinggian bangunanya kurang dari 3 lantai.

4.4.4. Data dan Analisi Lahan

a. Sirkulasi dan Pencapian

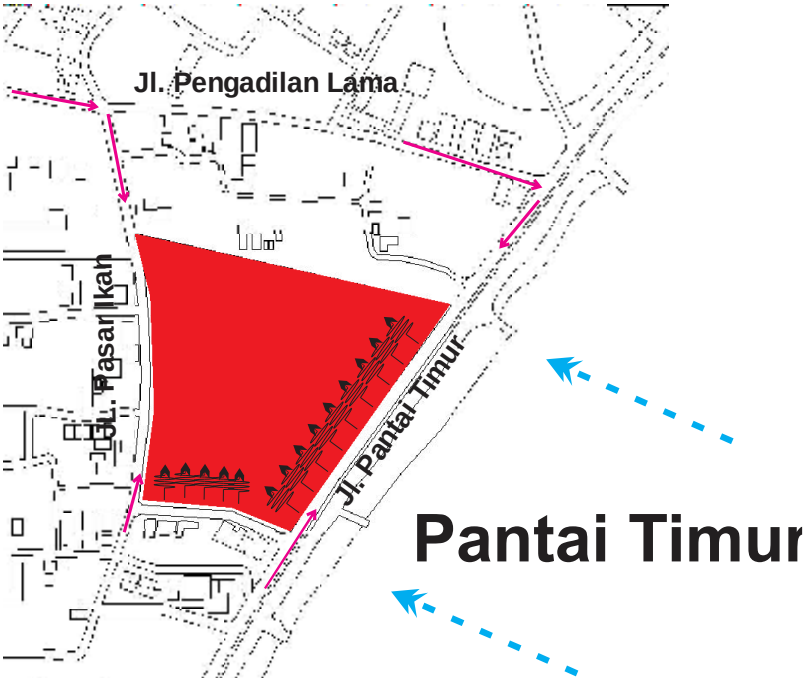


Gambar 4.5. Sirkulasi dan Pencapaian

Tapak dapat dicapai dari dua arah yaitu dari arah Jalan Pantai Timur, dari arah Jalan Pasar Ikan dan dari arah Jalan Pengadilan Lama. Pencapaian menuju lokasi menggunakan kendaraan pribadi ataupun sebaiknya berjalan kaki bisa dicapai dari arah Jalan Pantai Timur dan Jalan Pasar Ikan Hanya saja untuk kendaraan beroda empat lebih baik melewati Jalan Pantai Timur karena akses jalannya lebih besar dari pada Jalan Pasar Ikan.

b. Kebisingan

Tidak ada sumber kebisingan yang tinggi di dekat lahan bila bukan pada hari-hari libur. Sisi sebelah Utara dan barat adalah daerah yang cukup sepi karena hanya ada rumah penduduk, sedangkan di sebelah Timur dan Selatan agak sedikit bising, dari arah Timur bising oleh ombak laut dan lalu lintas penduduk dan pengunjung yang lewat dan berinteraksi, sedangkan dari arah Selatan bising oleh rumah makan (pusat kuilner ikan).

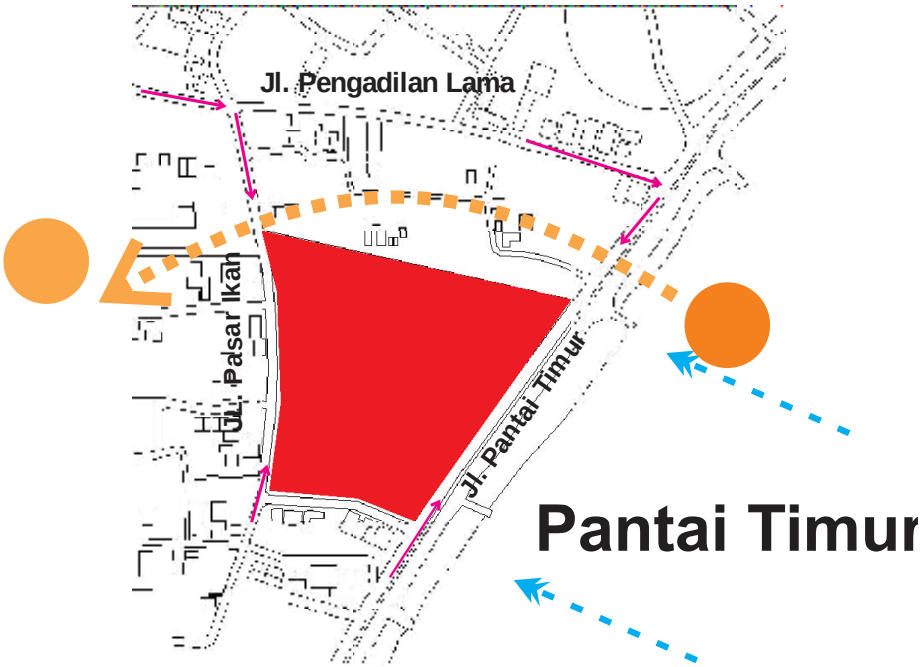


Gambar 4.6. Kebisingan

Tidak ada sumber kebisingan yang tinggi di dekat lahan bila bukan pada hari-hari libur. Sisi sebelah Utara dan barat adalah daerah yang cukup sepi karena hanya ada rumah penduduk, sedangkan di sebelah Timur dan Selatan agak sedikit bising, dari arah Timur bising oleh ombak laut dan lalu lintas penduduk dan pengunjung yang lewat dan berinteraksi, sedangkan dari arah Selatan bising oleh rumah makan (pusat kuilner ikan).

c. Orientasi & Pergerakan Matahari

Tampak muka site yang menuju ke arah Jl. Pantai Timur ini, lebih dominan berorientasi ke arah Timur munju lautan lepas. Site yang berada di kawasan yang jauh dari bangunan tinggi memungkinkan cahaya matahari dapat menerangi ke setiap sisi bagian tapak dan dapat mengoptimalkan pencahayaan tanpa adanya gangguan kurangnya sinar matahari.

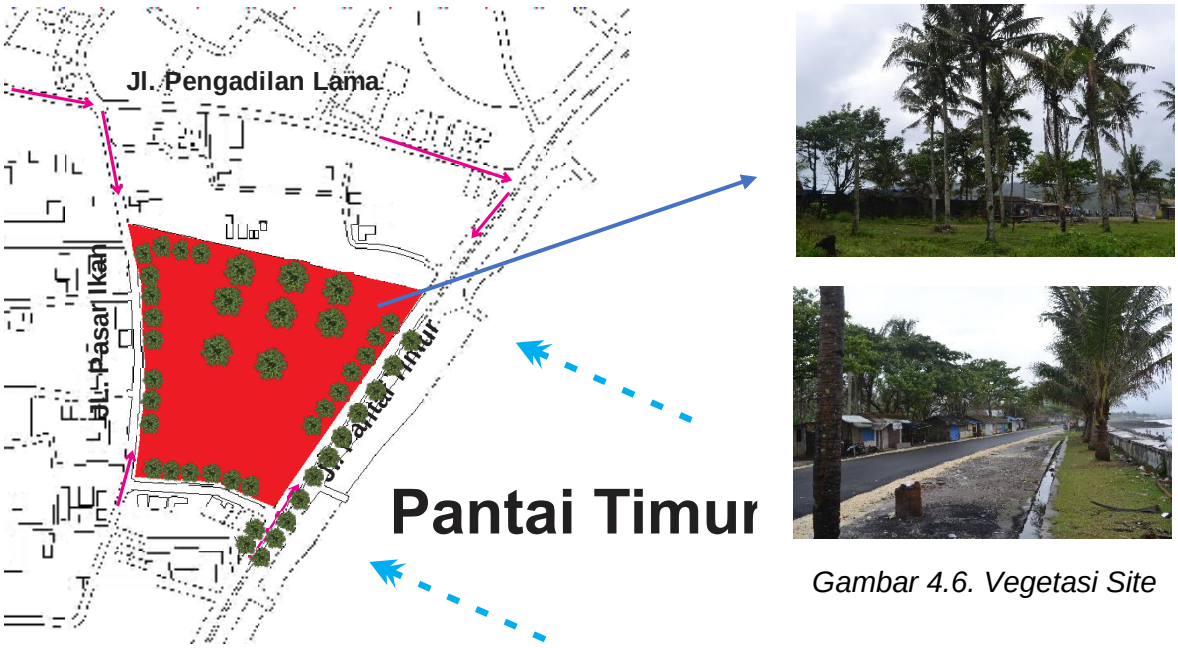


Gambar 4.7. Orientasi dan Pergerakan Matahari

d. Vegetasi

Kondisi vegetasi yang ada didalam tapak masih dalam keadaan baik, karena vegetasi yang ada umumnya merupakan potensi alami bagi tapak dan tidak dirusak. Disekeliling tapak terdapat pepohonan peneduh yang memiliki ukuran kurang lebih berdiameter 5.15 m dan tingginya 10 m, dan pepohonan kelapa sebagai semi peneduh memiliki ketinggian rata-rata 15 m, yang juga merupakan tanaman yang dominan berada di lokasi tapak. Pada Jalur sisi timur, terdapat deretan pohon kelapa, yang

merupakan peneduh, pengarah bagi JL. Pantai Timur, dan sekaligus sebagai buffer angin dari laut.

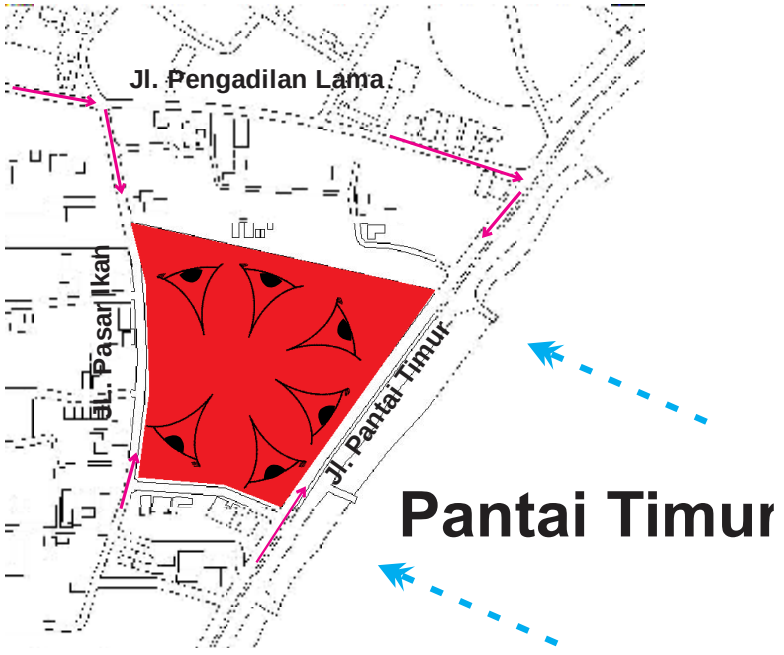


Gambar 4.6. Vegetasi Site

Gambar 4.8. Vegetasi

.

e. View



Gambar 4.9. View

Posisi lahan perancangan yang strategis dan berada di area kawasan yang dekat dengan fasilitas penunjang lainya. Selain itu, pada pagi hari terdapat matahari terbit yang dapat dilihat secara lepas dari Timur dari lokasi tapak dan bisa juga sambil berjalan kaki sekitar 50 m dari batas Timur tapak yang merupakan potensi lahan tepi pantai.

f. Karakteristik Lahan Sekitar



Gambar 4.10. Karakteristik Lahan

Karakteristik lingkungan disekitar lahan memiliki fungsi sebagai sarana akomodasi, rekreasi dan pedagang komersil seperti pertokoan, kantor, sekolah, dan pemukiman penduduk. Bangunan akomodasi di Pantai Pangandaran rata-rata memiliki kurang lebih dar 3 lantai, sedangkan untuk pemukiman penduduk ketinggian bangunanya rata-rata kurang dari 3 lantai.