

STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR

# HOLTEKAMP .RESORT.

*Experience Life with Port Numbay's Culture*

*Perancangan Resort dengan Pendekatan Neo-Vernakular  
di Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura*

**Sukmah Friastri**

18512138

Hanif Budiman, Ir., M.T., Ph.D.



**UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA**

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**



DEPARTMENT of  
**ARCHITECTURE**



한국건축학 교육인증원  
Korea Architectural Accrediting Board



**CANBERRA  
ACCORD**



FINAL ARCHITECTURE DESIGN STUDIO

# HOLTEKAMP .RESORT.

*Experience Life with Port Numbay's Culture*

**Design Resort With Neo-vernacular Approach  
In Holtekamp Beach Area, Jayapura**

**Sukmah Friastri**

18512138

Hanif Budiman, Ir., M.T., Ph.D.



**UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA**

**UNDERGRADUATE PROGRAM IN ARCHITECTURE**



**DEPARTMENT of  
ARCHITECTURE**



한국건축학교육인증원  
Korea Architectural Accrediting Board



**CANBERRA  
ACCORD**



**STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR**

*Department Of Architecture*

2021/2022

**Perancangan Resort  
dengan Pendekatan Neo-Vernakular**  
di Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura

Disusun Oleh:

**Sukmah Friastri -18512138**

Dosen Pembimbing:

**Hanif Budiman, M.T., Ph.D.**

Dosen Penguji:

**Arif Budi Sholihah S.T., M.Sc., Ph.D.**

**Ahmad Saifudin Muttaqi, Ar., Ir., MT., IAI., AA., GP**



Department of Architecture  
Faculty of Civil Engineering and Planning  
Islamic University of Indonesia



# LEMBAR PENGESAHAN

**Studio Akhir Desain Arsitektur yang Berjudul:**

*Final Architecture Design Studio Entitled:*

**Perancangan Resort dengan Pendekatan Neo-Vernakular  
di Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura**  
*Design Resort With Neo-vernacular Approach  
In Holtekamp Beach Area, Jayapura*

**Nama Lengkap Mahasiswa** : Sukmah Friastri  
*Student's Full Name*

**Nomor Mahasiswa** : 18512138  
*Students Identification*

**Telah Diuji dan Disetujui pada** : **Yogyakarta, 19 Juli 2022**  
*Has been evaluated and agreed on* Yogyakarta, July 19<sup>th</sup> 2022

**Pembimbing**  
*Supervisor*

**Hanif Budiman, Ir., M.T., Ph.D**

**Penguji 1**  
*Jury*

**Ahmad Saifudin Muttaqi, Ar., Ir., MT., IAL., AA., GP**

**Penguji 2**  
*Jury*

**Arif Budi Sholihah S.T., M.Sc.**

**Diketahui oleh / Acknowledge by**

**Ketua Program Studi S1 Arsitektur**

*Head of Undergraduate Program in Architecture*



**Dr. Ar. Yullianto P. Prihatmaji, IPM., IAI**



# CATATAN DOSEN PEMBIMBING

## Penilaian Buku Laporan Tugas Akhir:

*Bachelor Final project report book assesment:*

## **Perancangan Resort dengan Pendekatan Neo-Vernakular di Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura**

*Design Resort With Neo-vernacular Approach In Holtekamp Beach Area, Jayapura*

**Nama Lengkap Mahasiswa** : Sukmah Friastri

*Student's Full Name*

**Nomor Mahasiswa** : 18512138

*Students Identification*

Kualitas pada buku laporan akhir

**Sedang, Baik, Baik Sekali**\*) mohon dilingkari

Sehingga,

**Direkomendasikan** / tidak direkomendasikan \*) mohon dilingkari

Untuk menjadi acuan produk tugas akhir.

**Yogyakarta, 29 Juli 2022**

Yogyakarta, July 29<sup>th</sup> 2022

**Pembimbing**

*Supervisor*

**Hanif Budiman, Ir., M. F., Ph.D.**

# Pernyataan Keaslian

Nama : Sukmah Friastri  
NIM : 18512138  
Program Studi : Arsitektur  
Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan  
Judul : **Perancangan Resort dengan Pendekatan Neo-Vernakular di Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura**

Saya menyatakan bahwa seluruh bagian karya ini adalah karya sendiri kecuali karya yang disebut referensinya dan tidak ada bantuan dari pihak lain baik seluruhnya ataupun sebagian dalam proses pembuatannya. Saya juga menyatakan tidak ada konflik hak kepemilikan intelektual atas karya ini dan menyerahkan kepada jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia untuk digunakan bagi kepentingan pendidikan dan publikasi.

Yogyakarta, 29 Juli 2022

Penulis



Sukmah Friastri

# Kata Pengantar

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadiran ALLAH SWT ,Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Studio Akhir Desain Arsitektur (SADA) "Perencanaan Resort di Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura dengan pendekatan Neo-Vernakular" Tak lupa shalawat serta salam penulis panjatkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat –sahabatnya. Penulisan Proyek Akhir Sarjana ini merupakan salah satu syarat kelulusan dalam memperoleh gelar Strata-1 (S1) pada program studi Arsitektur, Universitas Islam Indonesia. Sehingga diharapkan laporan ini dapat menambah pengetahuan bagi pembacanya. Serta penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang membantu dalam proses pembelajaran dan penyusunan laporan ini, yaitu:

1. Allah SWT, yang telah memberikan kemudahan, kelancaran, kesehatan dan rezeki serta kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan SADA dengan baik.
2. Bapak dan Ibu beserta keluarga lainnya yang telah memberikan dukungan baik materi dan non materi yang tidak terhitung. Serta semangat, dan doa yang selalu menyertai dalam setiap langkah.
3. Bapak Hanif Budiman, Ir., MT., Ph.D. selaku dosen pembimbing yang selalu sabar dalam memberi bimbingan dan masukan untuk menyelesaikan tugas akhir ini hingga selesai.
3. Bapak Ahmad Saifudin Muttaqi, Ir., MT., IAI, AA dan Ibu Arif Budi Sholihah, ST., M.Sc., Ph.d selaku dosen penguji yang selalu memberikan saran dan kritik yang membangun disetiap evaluasi hingga tugas akhir selesai.
4. Dosen dan staff Jurusan Arsitektur UII atas ilmu dan bimbingannya selama masa perkuliahan Semoga ilmu yang diberikan dapat selalu bermanfaat.
5. Sahabat-sahabat dan orang-orang terdekat yang senantiasa membantu, menjadi tempat berbagi, dan pemberi semangat selama ini, terimakasih untuk waktu dan dukungannya, semoga kita selalu diberikan kesuksesan.
6. Semua pihak yang terlibat baik langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan proyek akhir sarjana ini.

Semoga Studio Akhir Desain Arsitektur ini dapat bermanfaat dan menjadi suatu pembelajaran yang berguna bagi penulis dan pembaca. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penyusunan penelitian ini. Oleh karena itu, penyusun sangat terbuka menerima kritik dan saran yang membangun untuk dijadikan sebagai bahan evaluasi. Akhir kata, semoga karya ini mampu dijadikan sebagai referensi untuk penelitian yang akan datang.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

# PERANCANGAN RESORT DENGAN PENDEKATAN NEO-VERNAKULAR DI KAWASAN PANTAI HOLTEKAMP, JAYAPURA

Disusun Oleh:

Sukmah Friastri-18512138

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,

Universitas Islam Indonesia

Surel: 18512138@students.uii.ac.id

## ABSTRAK

Pantai Holtekamp merupakan obyek wisata unggulan di Kota Jayapura, dimana kawasan ini memiliki lingkungan yang masih asri dan karakteristik pantai yang aman untuk dijadikan sebagai rekreasi keluarga. Area ini menjadi ramai akan wisatawan karena adanya infrastruktur Jembatan Youtefa sebagai landmark baru Kota Jayapura. Akan tetapi kurangnya akomodasi dan perkembangan pariwisata yang belum merata, menjadikan beberapa area pada kawasan ini sepi akan pengunjung. Sehingga pemerintah mulai mengembangkan pariwisata kota ke kawasan tersebut. Akomodasi yang diperlukan pada kawasan ini berupa penginapan yang aman dan nyaman bagi wisatawan. Sehingga, perancangan yang diajukan berupa Resort pada kawasan Pantai Holtekamp dengan pendekatan Neo-Vernakular. Tujuan dengan perancangan diatas yaitu untuk mengintegrasikan fungsi bangunan resort sebagai akomodasi pariwisata dan mengenalkan terhadap lokalitas budaya kedalam bentuk bangunan yang dibuat. Strategi tipologi bangunan menyesuaikan terhadap bangunan kariwari sebagai rumah adat masyarakat setempat. Dan memasukkan unsur budaya masyarakat kedalam ornamentasi fasad berupa motif Sentani atau Prada. Selain itu, perancangan resort mengintegrasikan beberapa aktivitas budaya kedalam fasilitas rekreasi. Metode pendekatan perancangan berupa kerangka berfikir berbasis ide gagasan dan proses desain didalamnya. Dari hasil perancangan nantinya diharapkan dapat menjadi sarana promosi kawasan di dalam maupun luar Indonesia. Sehingga kawasan ini menjadi kawasan wisata yang menarik dan ramai bagi wisatawan.

*Kata Kunci: Resort, Neo-Vernakular, Pantai Holtekamp, Kariwari*



## **DESIGN RESORT WITH NEO-VERNACULAR APPROACH IN HOLTEKAMP BEACH AREA, JAYAPURA**

by:

Sukmah Friastri-18512138

Departement of Architecture, Faculty of Civil Engineering and Planning,

Islamic University of Indonesia

Surel: 18512138@students.uii.ac.id

### **ABSTRACT**

*Holtekamp Beach is a leading tourist destination in Jayapura. It has a beautiful environment and suitable to enjoy numerous types of activities. These include swimming, sunbathing, photography, and relaxation. This area has become crowded with tourists due to the construction of Youtefa Bridge infrastructure as a new landmark. However, the lack of accommodation and uneven development have made some areas deserted for visitors, so the government began to develop city tourism. The accommodation needed in this area are safe and comfortable lodging because it still rare to find nearby. Thus, the proposed design is a Resort in Holtekamp Beach area with neo-vernacular approach to integrate the function of resort building as tourism accommodation and introduce locality of the area to tourists. The typology of the building adapts from kariwari architecture as the traditional house of the local are. And incorporate elements of community culture into the facade ornamentation in the form of Sentani or Prada motifs. In addition, the resort design integrates several cultural activities into recreational facilities. The design approach method used is a framework of thinking based on ideas and the design process in it. The results of the design are expected to be a promotional media within and outside Indonesia. Furthermore, the area becomes attractive and offer sophisticated facilities for better vacation experiences.*

*Keywords: Resort, Neo Vernacular, Holtekamp Beach, Kariwari*



## 01 PENDAHULUAN

<b>1.1 Premis Design</b>	<b>1</b>	2.2.8 Analisis Akseibilitas	24
<b>1.2 Latar Belakang</b>	<b>2</b>	2.2.9 Analisis Kedekatan Obyek Wisata	25
1.2.1 Latar Belakang Fungsi	4	<b>2.3 Data Kesenian dan Budaya Setempat</b>	<b>26</b>
1 Pengembangan Pariwisata Daerah	4	2.3.1 Tarian Awaijale Rilejale	26
2 Akomodasi Pendukung	5	2.3.2 Seni Lukis Badan/Wajah	26
1.2.2 Latar Belakang Lokasi	6	2.3.3 Noken & Lukisan Kayu	26
1 Lokasi Makro	6	<b>2.4 Resort</b>	<b>27</b>
2 Lokasi Mikro	7	2.4.1 Karakteristik Resort	27
1.2.3 Latar Belakang Permasalahan	9	2.4.2 Jenis-jenis Resort	28
1 Pengelolaan Fasilitas Wisata	9	2.4.3 Besaran dan Standarr Resort	29
2 Rawan Terjadinya Abrasi	10	2.4.4 Pengembangan Resort	30
<b>1.3 Rumusan Permasalahan</b>	<b>11</b>	2.4.4 Jenis-Jenis Kamar	30
1.3.1 Permasalahan Umum	11	2.4.5 Fasilitas MICE	30
1.3.2 Permasalahan Khusus	11	2.4.6 Kelompok Perancangan Resort	31
1.3.3 Tujuan	11	2.4.7 Peraturan Resort	32
1.3.4 Sasaran	11	2.4.8 Prinsip Perancangan Resort	33
1.3.5 Lingkup Batasan	11	2.4.9 Segmen Pasar	34
<b>1.4 Metode Perancangan &amp; Uji Desain</b>	<b>12</b>	<b>2.5 Arsitektur Neo Vernakular</b>	<b>35</b>
<b>1.5 Kerangka Berfikir</b>	<b>14</b>	2.5.1 Prinsip Desain Neo Vernacular	35
		2.5.2 Kriteria Desain Neo Vernacular	35
		2.5.3 Perbedaan Vernakular & Neo Vernacular	36
		2.5.3 Strategi Desain Neo Vernacular	37
		<b>2.6 Kajian Arsitektur Kampung Tobati-Enggros</b>	<b>38</b>
		2.6.1 Orientasi Permukiman	38
		2.6.2 Tipologi Rumah Adat	39
		2.6.3 Sistem Struktur Kampung	41
		2.6.4 Perubahan Bentuk Rumah di Kampung	41
		2.6.5 Arsitektur Neo Vernakular di Papua	42
		2.6.5 Implementasi Konsep Perancangan	43
		<b>2.7 Prinsip Perancangan Kawasan Waterfront</b>	<b>44</b>
		2.7.1 Aspek Perancangan Kawasan Waterfront	45
		2.7.2 Strategi Konstruksi Kawasan Waterfront	46

## 02 KAJIAN PERANCANGAN

<b>2.1 Kajian Lokasi</b>	<b>16</b>		
2.1.1 Data Lokasi	16		
<b>2.2 Site Perancangan</b>	<b>17</b>		
2.2.1 Lokasi	17		
2.2.2 Ukuran dan Regulasi	17		
2.2.3 Makro Site	18		
2.2.4 Gambaran Arsitektural Lingkungan	20		
2.2.5 Kondisi Lingkungan Site	21		
2.2.6 Analisis Vegetasi	23		
2.2.7 Analisis Sirkulasi Lalu Lintas	24		

# DAFTAR ISI

<b>2.8 Studi Preseden</b>	<b>47</b>	<b>3.4 Persoalan Desain Terhadap Bentuk Bangunan</b>	<b>89</b>
2.8.1 Nihiwatu Sumba Resort	47	3.4.1 Public Facilities	89
2.8.2 Tanjung Lesung Resort	48	3.4.2 Hunian Standar & Deluxe	90
2.8.3 The Laguna Resort & SPA	49	3.4.3. Hunian Suite	91
2.8.4 Ringkasan Studi Preseden	50	3.4.4 Hunian Villa	92
<b>2.9 State of the Art</b>	<b>51</b>	<b>3.5 Penerapan Ornamemt Pada Tampilan Bangunan</b>	<b>93</b>
<b>2.10 Peta Permasalahan</b>	<b>52</b>	3.5.1 Tampilan Eksterior	93
<b>03 KONSEP PERANCANGAN</b>		3.5.2 Tampilan Interior	94
<b>3.1 Persoalan Desain Terhadap Tata Ruang</b>	<b>55</b>	<b>3.6 Persoalan Desain Terhadap Konstruksi Bangunan</b>	<b>95</b>
3.1.1 Pelaku dan Kebutuhan Ruang	55	<b>3.7 Konsep Selubung Bangunan</b>	<b>96</b>
3.1.2 Analisis Aktivitas Pengguna	57	3.7.1 Selubung bangunan terhadap pencahayaan	96
3.1.3 Analisis Hubungan Ruang	60	3.7.2 Sirkulasi Penghawaan	97
3.1.4 Analisis Hub Antar Ruang	61	<b>3.8 Konsep Infrastruktur</b>	<b>98</b>
3.1.5 Property Size	68	3.8.1 Distribusi Air Bersih	98
<b>3.2 Persoalan Desain Terhadap Tata Massa Bangunan</b>	<b>74</b>	3.8.2 Penggunaan Air Terbarukan	98
3.2.1 Konsep Zona Massa Bang. Sesuai Pola Ruang	74	<b>04 SKEMATIK DESAIN</b>	
3.2.2 Konsep Zona Massa Bang. Kedalam Site	75	<b>4.1 Skematik Konsep Pembentuk Massa</b>	<b>100</b>
3.2.3 Konsep Orientasi Massa Terhadap View	75	<b>4.2 Landscape</b>	<b>101</b>
3.2.4 Konsep Zona Massa Terhadap Orientasi Matahari	76	4.2.1 Siteplan	102
3.2.5 Konsep Zona Massa Terhadap Sirkulasi Angin	78	<b>4.3 Denah-Denah</b>	<b>103</b>
3.2.6 Konsep Zona Massa Terhadap Tipe Resort	78	4.3.1 Denah Public Area	103
<b>3.3 Persoalan Desain Terhadap Tata Landscape</b>	<b>79</b>	4.3.2 Denah Hunian (Standar & Deluxe)	104
3.3.1 Konsep Sirkulasi Pengguna Bangunan	77	4.3.3 Denah Hunian (Suite)	105
3.3.2 Konsep Perletakan Area Open Space	80	4.3.4 Denah (Fitness & SPA)	105
3.3.3 Konsep Perletakan Vegetasi Terhadap Kondisi Site	82	4.3.5 Denah Hunian (Villa)	106
3.3.4 Konsep Landscape Sebagai Visual Site	83	4.3.6 Denah Service	107
3.3.5 Konsep Democratif Economy	84	<b>4.4 Tampak Bangunan</b>	<b>108</b>
3.3.6 Integrasi Konsep Tata Massa & Landscape	88	4.4.1 Tampak Public Area	108



<b>4.5 Tampak Kawasan</b>	<b>109</b>		
<b>4.6 Potongan Bangunan</b>	<b>110</b>		
4.6.1 Potongan Public Area	110		
4.6.2 Potongan Hunian	111		
<b>4.7 Potongan Kawasan</b>	<b>112</b>		
<b>4.8 Struktur</b>	<b>112</b>		
4.8.1 Struktur Public Area	112		
<b>4.9 Skematik Penyelesaian Masalah</b>	<b>114</b>		
<b>4.10 Building Envelope</b>	<b>116</b>		
<b>4.11 Utilitas</b>	<b>117</b>		
4.11.1 Air Bersih	117		
4.11.2 Panel Surya	117		
<b>4.12 Keselamatan Bangunan</b>	<b>118</b>		
<b>4.13 Barrier Free</b>	<b>118</b>		
<b>4.14 Interior &amp; Eksterior</b>	<b>119</b>		
<b>05 HASIL RANCANGAN</b>			
<b>5.1 Hasil Rancangan</b>	<b>121</b>		
5.1.1 Properti Size	123		
<b>5.2 Kelayakan Bisnis</b>	<b>125</b>		
5.2.1 Luas Fungsional & Rencana Lantai	125		
5.2.2 Estimasi Biaya Konstruksi	126		
5.2.3 Investasi Bisnis Sewa Ruang Komersil	127		
<b>5.3 Situasi</b>	<b>128</b>		
<b>5.4 Siteplan</b>	<b>129</b>		
<b>5.5 Public Facilities</b>	<b>130</b>		
<b>5.6 Unit Resort</b>	<b>134</b>		
5.6.1 Unit Standar	134		
5.6.2 Unit Deluxe	136		
5.6.3 Unit Suite	138		
5.6.4 Unit Villa	140		
		<b>5.7 SPA &amp; Fitness Center</b>	<b>142</b>
		<b>5.8 Tampak Kawasan</b>	<b>143</b>
		<b>5.9 Potongan Kawasan</b>	<b>144</b>
		<b>5.10 Detail Arsitektural</b>	<b>145</b>
		5.10.1 Detail Facade	145
		5.10.2 Detail Infinity Pool	148
		5.10.3 Detail Kolam & Amphiteater	149
		<b>5.11 Detail Landscape</b>	<b>150</b>
		5.11.1 Detail Playground	150
		5.11.2 Detail Waterfeature	151
		5.11.3 Detail Pedestrian	151
		5.11.4 Detail Pagar	152
		<b>5.12 Interior</b>	<b>153</b>
		<b>5.13 Infrastruktur</b>	<b>154</b>
		5.13.1 Jaringan Air Bersih & Kotor	154
		5.13.2 Elektrikal	155
		5.13.3 Penghawaan (HVAC)	156
		5.13.4 Barrier Free	158
		5.13.5 Keselamatan Bangunan	159
		<b>5.14 Suasana Eksterior &amp; Interior</b>	<b>160</b>
		<b>5.15 Uji Desain</b>	<b>164</b>
<b>06 EVALUASI RANCANGAN</b>			
		<b>EVALUASI RANCANGAN</b>	<b>165</b>
		<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>172</b>

# DAFTAR GAMBAR

## 01 PENDAHULUAN

1.1 Gambaran Pantai holtekamp	3
1.2 Jumlah Kunjungan Wisatawasn di Papua	4
1.3 Tingkat Hunian Penginapan	5
1.4 Letak dan Kondisi Kawasan Pantai Holtekamp	6
1.5 Kawasan Teluk Youtefa	7
1.6 Kontur Site	8
1.7 Potensi Terumbu Karang	8
1.8 Potensi Padang lamun	8
1.9 Ketinggian Air Teluk Youtefa	8
1.10 Penyebaran Akomodasi wisata di Holtekamp	9
1.11 Peta Rawawn Anrasi Pantai Kota Jayapura	10
1.12 Metode Philip D. Plowright	12
1.13 Contoh Pengujian Velux	13

## 02 KAJIAN PERANCANGAN

2.1 Ilustrasi Penelusuran & Potensi Pantai Holtekamp	16
2.2 Lokasi Perancangan	17
2.3 Ukuran Site	17
2.4 Regulasi Bangunan	17
2.5 Konteks Pantai Holtekamp	18
2.6 Pantai Holtekamp	18
2.7 Figure Ground Site Terpilih	19
2.8 Visual Eksisting Kawasan Pantai Holtekamp	19
2.9 Data Orientasi Tapak	21
2.10 Data Sirkulasi Kendaraan	21
2.11 Data Kebisingan	21
2.12 Sunpath dan Shadow	22
2.13 Windrose	22
2.14 Vegetasi Endemik pada Kawasan Holtekamp	23
2.15 Kondisi Landscape Site	23
2.16 Sirkulasi Lalu Lintass	24
2.17 Akses Menuju Bandara	24
2.18 Akses Menuju Terminal	24
2.19 Akses Menuju Pelabuhan	24
2.20 Akses Menuju Perbatasan	24
2.21 Analisis Kedekatan dengan Obyek Wisata	25
2.22 Tarian Awaijale Rijale	26
2.23 Seni Lukis Badan	26
2.24 Noken	26
2.25 Lukisan Kayu	26

2.26 Gambaran Resort	27
2.27 Nongsa Port M Resort	28
2.28 The Legian Bali	28
2.29 Disney World Resort	28
2.30 Ubud Sari Resort	28
2.31 Highland Park Resort	28
2.32 Contoh Convention	28
2.33 Contoh Cottages	28
2.34 Contoh Combination	28
2.35 Layout Ruang pada Resort	32
2.36 Pendistribusian Cahaya	33
2.37 Diagram Hubungan Prinsip Arsitektur	35
2.38 Pembentuk Konsep Neo Vernakular	35
2.39 Lokasi Kampung Tobati-Enggros	38
2.40 Pola Permukiman Masyarakat Kampung	38
2.41 Kampung Tobati-Enggros	38
2.42 Rumah Mau/Kariwari	39
2.43 Denah Rumah Mau/Kariwari	39
2.44 Tampak Rumah Mau/Kariwari	39
2.45 Potongan Rumah Mau/Kariwari	40
2.46 Rumah Mangkrak	40
2.47 Para-Para Adat	40
2.48 Rumah Sway	40
2.49 Perletakan rumah berdasarkan filosofi	40
2.50 Konstruksi rumah adat	41
2.51 Auditorium Uncen	42
2.52 Sentani Airport	42
2.53 Suni Hotel Sentani	42
2.54 Lukas Enembe Stadion	42
2.55 Kantor Walikota	42
2.56 Prinsip Waterfront	44
2.57 Perencanaan Waterfront Architecture	44
2.58 Diagram Aspek Perancangan	45
2.59-62 Strategi waterfornt	46
2.63 Strategi lahan	46
2.64-66 Nihiwatu Sumba	47
2.67-70 Tanjung Lesung Resort	48
2.71-74 The Laguna	49

### 03 KONSEP PERANCANGAN

3.1 Pola Aktivitas Pengunjung/Penyewa Resort	57	3.90 Transformasi Bentuk Hunian (Villa)	92
3.2 Pola Aktivitas Tamu Bisnis	58	3.91 Bentuk Akhir Hunian (Villa)	92
3.3 Pola Aktivitas Pengunjung	57	3.92 Potongan Hunian (Villa)	92
3.4 Pola Aktivitas Pengelola (Back office)	58	3.93 Penerapan Ornament PF	92
3.5 Pola Aktivitas Pegawai	59	3.94 Penerapan Ornament PF 2	93
3.6 Hubungan Ruang	60	3.95 Ornament Unit Resort	93
3.7-56 Matriks Hub. Ruang dan Pola Organisasi	61-67	3.96 Ornament Interior PF	94
3.57 Analisis Zonasi Massa Bangunan	74	3.97 Ornament Unit Reosrt 1	94
3.58 Konsep Zonasi Massa Terhadap Site	75	3.98 Ornament Unit Reosrt 1	94
3.59 Analisis Orientasi Tapak	75	3.99 Tampak Rumah Kariwari	95
3.60 Lokasi Site	76	3.100 Konstruksi Rancangan Hunian	95
3.61 Analisis Pembayaran	76	3.101 Konstruksi Rancangan PF	95
3.62 Analisis Pembayaran	76	3.102 Bentuk Massa Bangunan	96
3.63 Analisis Pembayaran	77	2.103 Tampilan Selubung Bangunan	96
3.64 Analisis Pembayaran	77	3.104 Konsep Pencahayaan Bangunan	96
3.65 Konsep Massa terhadap orientasi Matahari	77	3.105 Konsep Pencahayaan (Area Sirkulasi)	96
3.66 Analisis Angin	78	3.105 Konsep Pencahayaan (Hunian)	97
3.67 Analisis Zonasi Kelas Kamar	78	3.106 Konsep Penghawaan PF	97
3.68 Analisis Landscape terhadap Sirkulasi	79	3.107 Konsep Penghawaan Hunian	97
3.69 Analisis Open Space	80	3.108 Konsep Distribusi Air Bersih	98
3.70 Open Space 1	80	3.109 Nilai Azimuth Pada Site	98
3.71 Open Space 2	81		
3.72 Program MICE	81		
3.73 Analisis Landscape Terhadap Kondisi Site	82		
3.74 Analisis Landscape Terhadap Konteks Kawasan	82		
3.75 Analisis Landscape Site	83		
3.76 Analisis Landscape Terhadap Visual	83		
3.77 Konsep Democratif Economy	84		
3.78 Respon Aksebilitas Site	85		
3.79 Analisis Principal of Inclusion	86		
3.80 Obyek Wisata & Even	86		
3.81 Analisis UMKM	87		
3.82 Integrasi tata massa dan lanskap	88		
3.83 Transformasi Bentuk PF	89		
3.84 Tampak Akhir PF	89		
3.85 Konsep Potongan	89		
3.86 Transformasi Bentuk Hunian (Standar)	90		
3.87 Tampak Hunian (Standar)	90		
3.88 Transformasi Bentuk Hunian (Suite)	91		
3.89 Bentuk Akhir Hunian Suite	91		

### 04 SKEMATIK DESAIN

4.1 Skematik Pembentuk Massa	100
4.2 Siteplan	101
4.3 Situasi	102
4.4 Denah Public Facilities	103
4.5 Denah Unit	104
4.6 Denah Fitness & SPA	105
4.7 Denah Service	107
4.8 Tampak PF	108
4.9 Tampak Kawasan (Utara)	109
4.10 Tampak Kawasan (Selatan)	109
4.11 Tampak Kawasan (Timur)	109
4.12 Tampak Kawasan (Barat)	109
4.13 Potongan PF	110
4.14 Potongan Hunian	111
4.15 Potongan Kawasan	112
4.16 Struktur PF	112
4.17 Struktur PF (Atap)	113

# DAFTAR GAMBAR

4.18 Skema Penyelesaian Bentuk	114	5.31 Potongan A'DB	141
4.19 Skema Penyelesaian Masalah	115	5.32 Potongan A'DA	141
4.20 Building Envelope PF	116	5.33 Struktur Villa	141
4.21 Building Envelope Hunian	116	5.34 Denah SPA & Fitness	142
4.22 Distribusi Air Bersih	117	5.35 Axonometry SPA & Fitness	142
4.23 Perletakan PV pada rancangan	117	5.36 Potongan SPA & Fitness	142
4.24 Keselamatan Bangunan	118	5.37 Tampak SPA & Fitness	142
4.25 Barrier Free	118	5.38 Tampak Akhir Kawasan	143
4.26 Interior & Eksterior	119	5.39 Potongan Kawasan	144
<b>05 HASIL RANCANGAN</b>			
5.1 Hasil Rancangan Bangunan	121	5.40 Detail Selubung	145
5.2 Perspektif Hasil Rancangan	122	5.41 Infinity Pool	148
5.3 Intensitas Bangunan	123	5.43 Detail Kolam Renang	149
5.4 Situasi Akhir	128	5.43 Detail Amphiteater	149
5.5 Siteplan Akhir	129	5.44 Detail Playground	150
5.6 Exploded Axonometry	130	5.45 Detail Water Feature	151
5.7 Tampak Akhir PF	131	5.46 Detail Perkerasan	151
5.8 Potongan PF	132	5.47 Detail Pagar	152
5.9 Axonometry dan Detail Struktur	133	5.48 Detail Interior PF	153
5.10 Denah Unit Standar	134	5.49 Jaringan Air Bersih dan Kotor	154
5.11 Axonometry Unit Standar	134	5.50 Distribusi Elektrikal	155
5.12 Tampak Unit Standar	134	5.51-54 Sistem HVAC	156
5.13 Potongan A'AA	135	5.55 HVAC Unit Resort	157
5.14 Potongan A'AB	135	5.56 Barrier Free	158
5.15 Struktur Standar	135	5.57 Detail Toilet Difabel	158
5.16 Denah Unit Deluxe	136	5.58 Sistem Keselamatan Dalam Site	159
5.17 Axonometry Unit Deluxe	136	5.59-60 Eksterior Akhir	160
5.18 Tampak Unit Deluxe	136	5.61-62 Interior Akhir	162
5.19 Potongan A'BB	137	5.63 Analisis Pencahayaan Hunian	164
5.20 Potongan A'BA	137	5.64 Analisis Pencahayaan PF	164
5.21 Denah Unit Suite	138	<b>06 EVALUASI RANCANGAN</b>	
5.22 Axonometry Unit Suite	138	6.1 Situasi	
5.23 Tampak Unit Suite	138	6.2 Bentuk Unit Suite Sebelum	
5.24 Potongan A'CB	139	6.3 Transformasi Unit Suite	
5.25 Potongan A'CA	139	6.4 Bentuk Unit Suite Sesudah	
5.26 Struktur Suite	139	6.5 Tampak & Potongan Unit Suite	
5.27 Denah Unit Villa Lt.1	140	6.6 Koneksi Resort-Waterfront	
5.28 Denah Unit Villa Lt.2	140	6.7-6.8 Infinity Pool	
5.29 Axonometry Unit Villa	140	6.9 Semi Outdoor Restaurant	
5.30 Tampak Unit Villa	140	6.10 Koneksi Resort & Waterfront	
		6.11 3D Pedestrian Resort-Pantai	

# DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah & Jenis Penginapan di Kota Jayapura	5
Tabel 2.1 Besaran & Standar Resort	29
Tabel 2.2 Syarat Guest Room	31
Tabel 2.3 Persyaratan hotel/resort bintang 3	32
Tabel 2.4 Segmentasi Pasar pada Perancangan Resort	34
Tabel 2.5 Perbandingan Arsitektur Neo Vernakular	36
Tabel 2.5 Metode Perancangan Bentuk Neo-Vernakular	37
Tabel 2.6 Parameter Keberhasilan Konsep	37
Tabel 2.7 Implementasi Konsep Perancangan Neo-Vernakular	43
Tabel 2.8 Kesimpulan Studi Preseden	50
Tabel 3.1 Analisis Pelaku dan Kebutuhan Ruang Depan	55
Tabel 3.2 Analisis Pelaku dan Kebutuhan Ruang Belakang	56
Tabel 3.3 Standar dan Acuan Ruang Resort	68
Tabel 3.4 Besaran Ruang Fungsi Privat	69
Tabel 3.5 Besaran Ruang Fungsi Kegiatan Umum	70
Tabel 3.6 Besaran Ruang Kelompok Fasilitas Sekunder	71
Tabel 3.7 Besaran Ruang Kelompok Pelayanan	72
Tabel 3.8 Besaran Ruang Kelompok Pengelola	73
Tabel 3.9 Besaran Ruang Kelompok Parkir	73
Tabel 5.1 Property Size	123
Tabel 5.2 Total Luasan	125
Tabel 5.3 Intensitas Luas Fungsional	125
Tabel 5.4 Estimasi Konstruksi	126
Tabel 5.5 Payback Periode	127



PENDAHULUAN

01

## PREMIS DESIGN

Kota Jayapura adalah kota terbesar di Provinsi Papua yang terkenal akan wisatanya yang mempesona. Salah satu obyek wisata yang terkenal yaitu Kawasan Wisata Pantai Holtekamp. Kawasan ini memiliki potensi yang dapat dimanfaatkan sebagai sector pariwisata karena lingkungannya yang masih asri. Dengan karakteristik pantai yang memanjang dan luas ke daratan serta terletak pada Teluk Youtefa menjadikannya daya tarik tersendiri. Kawasan ini memiliki tiga ekosistem besar yang menjadikannya menarik untuk dikunjungi yaitu: terumbu karang, padang lamun dan mangrove. Dengan adanya sumber daya yang melimpah maka diperlukan pengelolaan pariwisata yang aman dan nyaman bagi para wisatawan dari dalam maupun luar kota.

Menurut peta RTRW Kota Jayapura Tahun 2013-2033 Kawasan pantai holtekamp masuk ke wilayah pariwisata, dengan kemudahan mobilitas dan aksesibilitas karena terdapat Jembatan Youtefa sebagai penghubung pusat kota ke kawasan tersebut. Sehingga pengembangan kawasan diupayakan pada peningkatan fasilitas akomodasi pariwisata di berupa resort untuk para wisatawan dari dalam maupun luar kota yang ingin melepas penat agar merasa nyaman dan aman apabila berwisata. Resort sendiri merupakan penginapan yang terintegrasi langsung menuju obyek wisata terdekat pada kawasan tersebut.

Selain itu, wisatawan luar yang datang tidak hanya tertarik pada pesona alamnya melainkan juga culture masyarakatnya. Teluk Youtefa terkenal akan suku asli Tobati-Enggros yang masih memiliki lokalitas budaya yang dijunjung tinggi hingga saat ini. Sehingga pendekatan dalam perancangan resort ini yaitu Neo-Vernacular dimana bentuk bangunan nantinya mencerminkan terhadap sosial-budaya masyarakat yang dikemas menjadi bentuk yang lebih modern. Diharapkan resort yang dirancang mampu memperkenalkan akan budaya Papua kepada wisatawan yang datang dan menginap di resort tersebut.

Lokasi yang berada pada kawasan waterfront juga perlu memperhatikan terhadap prinsip-prinsip perancangan bangunan waterfront. Untuk meminimalisir kerusakan akibat bencana alam, serta dapat dijadikan sebagai icon kota yang baru. Diharapkan dengan adanya rancangan tersebut maka kawasan memiliki sarana wisata yang sesuai dan meningkatkan nilai jual kawasan menjadi tinggi. Serta sebagai promosi pariwisata Kota Jayapura di dalam maupun luar negeri.





**Gambar 1.1** Gambaran Pantai Holtekamp  
Sumber: Penulis, 2022

## 1.2 LATAR BELAKANG

### 1.2.1 LATAR BELAKANG FUNGSI

#### 1. Pengembangan Pariwisata Daerah

Akomodasi pariwisata di Kota Jayapura mulai dikembangkan setiap tahunnya, karena memiliki potensi besar. Bertujuan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat dan penerimaan devisa pariwisata kota dalam menyediakan lapangan pekerjaan bagi masyarakat (Muabuay, 2019). Melalui penyelenggara Pekan Olahraga Nasional (PON 2021) di Provinsi Papua infrastruktur di Kota/Kabupaten Jayapura telah dibenahi untuk kemudahan mobilitas dan aksesibilitas. Hal ini dilihat dari pembangunan infrastruktur konektivitas yaitu Jembatan Youtefa dan jalan alternatif lainnya. Dari pembangunan tersebut berdampak pada akses-akses menuju tempat wisata seperti Kawasan Wisata Pantai Holtekamp menjadi lebih dekat dan ramai dikunjungi.

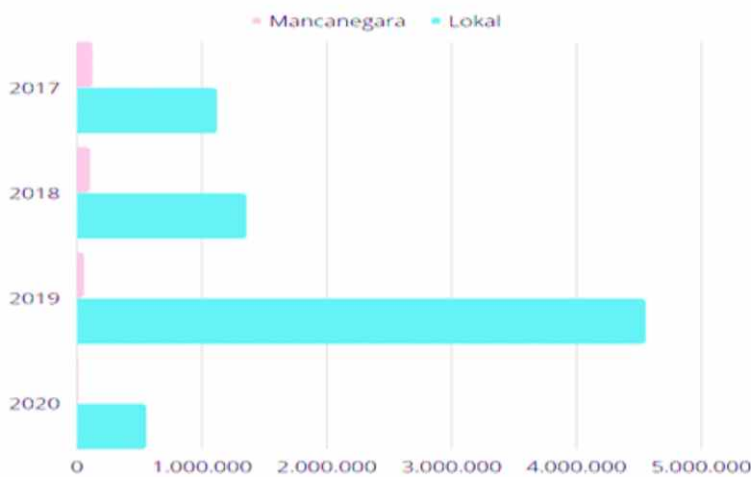


Gambar 1.2 Gambaran Kawasan

Sumber: DetikNews, 2022

Dengan pembangunan infrastruktur ini Kota Jayapura menjadi tujuan wisata yang diminati oleh wisatawan domestik maupun mancanegara. Peningkatan jumlah wisatawan lokal maupun mancanegara dari tahun 2017-2020 yang berpotensi untuk mendukung pembangunan daerah, pertumbuhan industri pariwisata dapat dilihat dari jumlah pengunjung ke dalam kota setiap tahunnya. Hal ini berdampak pada berkembangnya fasilitas industri pariwisata berupa akomodasi bagi wisatawan yang ada di Kota/Kabupaten Jayapura.

Dalam mewujudkan kota khususnya Kawasan Holtekamp sebagai pusat pariwisata yang aman, nyaman dan produktif dalam menjaga kelestarian alam serta kearifan lokal. Maka, perencanaan dan perancangan fasilitas pariwisata perlu memperhatikan terhadap eksisting kondisi lingkungan yang akan dibangun atau dikembangkan terutama memperhatikan eksisting Teluk Youtefa. Dimana eksisting pariwisata masih dikelola oleh masyarakat dengan mengandalkan wisatawan lokal, dengan adanya pembangunan resort dikawasan tersebut maka dapat menarik wisatawan luar daerah ke kawasan dan membantu terhadap pembangunan kawasan secara perlahan-lahan. Strategi dalam pengembangan dan perancangan pariwisata di Kota Jayapura memiliki berbagai strategi yang diperhatikan yaitu memperkuat akan promosi wisata dengan memanfaatkan media sosial saat ini (Ismail, Muhamad. 2020)



Gambar 1.2 Jumlah kunjungan wisatawan di Papua

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

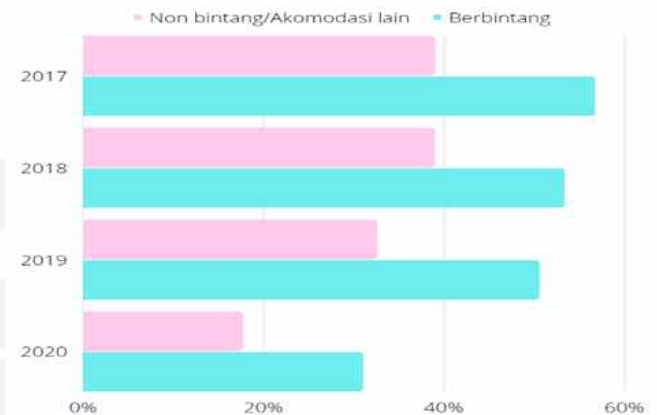
## 2. Akomodasi Pendukung Pariwisata Kota Jayapura

Perkembangan sarana penunjang pariwisata terbesar di Indonesia yaitu penginapan dan akomodasi lainnya. Berkembangnya fungsi penginapan menyebabkan peningkatan kebutuhan jumlah, khususnya di Papua. Dalam pengelolaan bisnis penginapan yang tepat di Papua yaitu memperhatikan terhadap lingkungan eksisting yang tetap terpelihara dan keberlanjutan masyarakatnya. Kota Jayapura termasuk kedalam kota transit wilayah Indonesia Timur dan memiliki perkembangan yang pesat. Sehingga Jayapura memiliki jumlah akomodasi penginapan yang cukup banyak yaitu 62 buah pada tahun 2020 dengan jenis akomodasi berupa hotel berbintang dan penginapan lainnya.

Tabel 1.1 Jumlah & Jenis Penginapan di Kota Jayapura

Jenis Akomodasi	Jumlah Akomodasi
	Tahun 2020
Bintang 5	0
Bintang 4	3
Bintang 3	10
Bintang 2	2
Bintang 1	1
Melati	46
Akomodasi Lainnya	0
<b>Jumlah</b>	<b>62</b>

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)



Gambar 1.3 Tingkat hunian penginapan

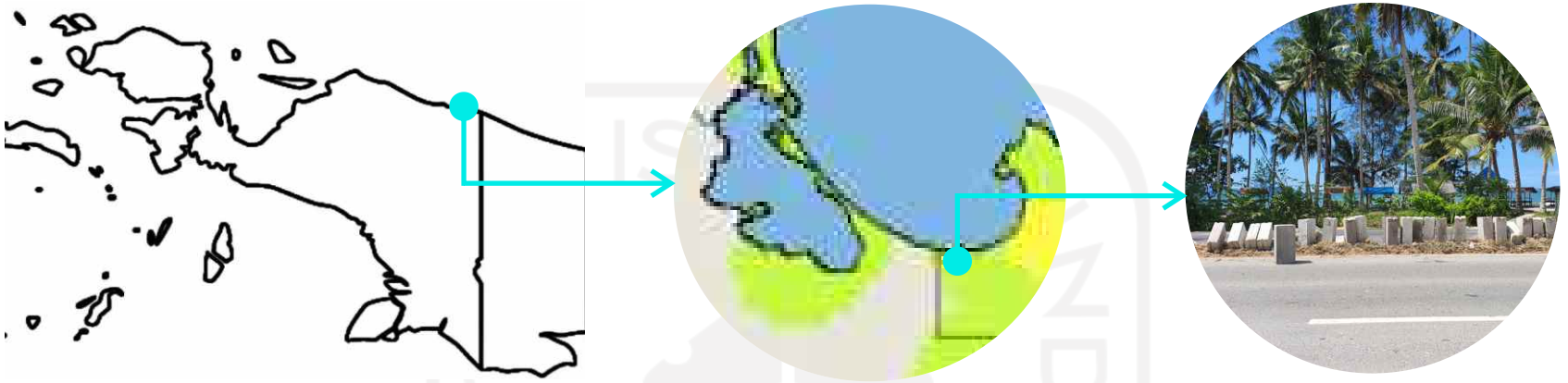
Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

Jenis akomodasi penginapan yang perlu ditambahkan di Kota Jayapura yaitu bangunan resort, dikarenakan belum adanya jenis penginapan tersebut. Lokasi pembangunan yang dipilih yaitu pada Kawasan Pantai Holtekamp karena memiliki potensi atau adanya embrio *resort private* yang sudah ada sebelumnya. Sehingga dengan adanya perancangan resort menambahkan potensi dan daya tarik terbaru bagi pengembangan pariwisata. Resort merupakan penginapan yang saat ini banyak diminati oleh wisatawan karena terintegrasi langsung dengan obyek wisata. Perancangan resort yang dibutuhkan yaitu resort berbintang dengan banyaknya minat wisatawan dilihat dari tingkat huniannya setiap tahun. Resort ini perlu dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas rekreasi didalamnya untuk memberikan kualitas penginapan yang menyenangkan bagi pengunjung. Serta mengintegrasikan fasilitas publik kearah potensi eksisting lingkungan yaitu Pantai Holtekamp.

Perencanaan resort ini dilengkapi dengan fasilitas penunjang MICE terutama Meeting dan Convention/Event. Dimana Kota Jayapura sebagai jantung kegiatan di Pulau Papua yang membutuhkan tempat dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan besar khususnya pemerintahan. Selain itu Kawasan Holtekamp yang terletak pada jalan penghubung ke perbatasan PNG menjadikan area yang strategis dalam penyediaan fasilitas MICE.

## 1.2.2 LATAR BELAKANG LOKASI

### 1. Lokasi Makro



Gambar 1.4 Letak dan Kondisi Kawasan Pantai Holtekamp

Sumber: Penulis, 2022

Kota Jayapura sebagai pusat pariwisata memiliki beragam hal yang dapat dikunjungi. Dari kawasan perkotaan yang modern hingga wisata alam yang tak terhingga dan menawan. Salah satu wisata alam yang sering dikunjungi saat ini yaitu Kawasan Wisata Pantai Holtekamp. Secara geografis pantai holtekamp terletak pada sisi tenggara Kota Jayapura, yang berada disalah satu sisi Teluk Youtefa. Menjadikan Pantai holtekamp sebagai trademark Kota Jayapura. **Sehingga usulan rancangan fasilitas pariwisata pada kawasan ini untuk memfasilitasi para wisatawan dan masyarakat sekitar dalam berinteraksi langsung sehingga mendorong pembangunan wisata di kawasan tersebut.** Dimana resort yang dibuat berupa tempat penginapan yang bekerjasama dengan pemerintah setempat serta masyarakat dalam mengelola kawasan pariwisata yang terintegrasi. Peran pemerintah atau investor swasta yaitu membantu dalam pemodalan pariwisata lokal masyarakat sehingga membuka kesempatan dan meningkatkan nilai kawasan menjadi lebih tinggi. Pemanfaatan tenaga kerja lokal menjadi peran yang penting dalam fasilitas pariwisata yang dapat meningkatkan ekonomi masyarakat.

Port Numbay merupakan sebutan bagi penduduk asli Kota/Kab Jayapura. Dimana memiliki sosial-budaya yang melekat didalamnya. Sehingga usulan rancangan resort yang dibuat harus dapat menjadi kekuatan sosial yang dapat dibangun dengan pertimbangan konteks site dan identitas lokal daerah. Simbolisasi dari rancangan bangunan tersebut dapat dilihat dari penggunaan material, teknologi dan budaya perilaku sosial sekitar yang merepresentasikan perkembangan wilayah (Aoude, C. 2018). Sehingga menekankan terhadap pendekatan perancangan **Neo-Vernakular pada bangunan dimana penerapan elemen arsitektur fisik maupun non-fisik berawal dari lokalitas budaya setempat yang terintegrasi dengan alam dan lingkungannya.** Hal tersebut juga menjadikan daya tarik wisatawan dalam berwisata serta melestarikan akan budaya setempat.

## 2. Lokasi Mikro

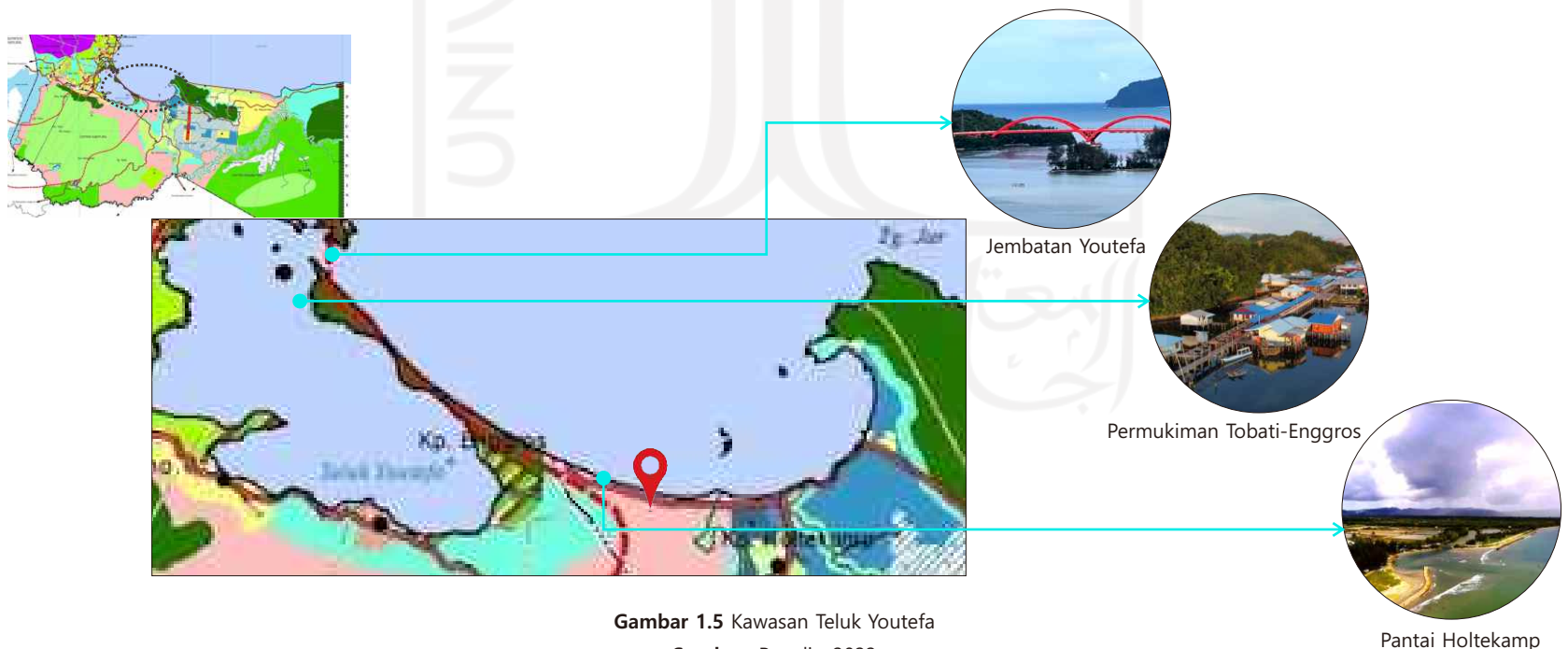
### 2.1 Tata Guna Lahan

Pantai Holtekamp terletak di Jl. Hanurata Holtekamp, Kec. Muaratami, Kota Jayapura, Papua. Dengan koordinat - 2.62770771,140.77144061 (Google Maps, 2022). Site Berbatasan dengan:  
Utara: Lahan Kosong  
Timur: Lahan Kosong  
Barat: Jalan Raya Hanurata Holtekamp  
Selatan: Lahan Kosong & Jalan Setapak

Dari pusat kota menuju kawasan menghabiskan waktu +/- 45 menit melewati Jembatan Youtefa. Jembatan tersebut menghubungkan antara pantai hamadi dan pantai holtekamp. Dengan adanya jembatan youtefa kawasan ini menjadi trademark baru Kota Jayapura. Pantai holtekamp dikenal memiliki ombak yang relatif tenang dan pasir pantai berwarna putih-keabuan. Serta pantai yang termasuk kedalam topografi site yang landai dan datar sehingga sering dijadikan sebagai wisata keluarga. Aktivitas yang dapat dilakukan yaitu bermain air, swafoto, berenang dan berjemur. Selain itu, untuk tempat berteduh terdapat pondok-pondok kayu yang dapat disewa kepada masyarakat umum.

Pantai Holtekamp memiliki tiga spot unggulan yaitu terletak pada sisi timur pantai Holtekamp. Pantai-pantai ini diberi julukan, Pantai Pasir Satu, Pantai Pasir Dua dan Pantai Pasir Tiga Holtekamp. **Selain itu menurut Peta Rencana RTRW Kota Jayapura Tahun 2013-2033 lokasi berada pada kawasan pariwisata. Kawasan ini masuk kedalam area yang dikembangkan. Pengembangan Kota Jayapura lagi diarahkan ke Kec.Muara Tami untuk pengembangan kota yang merata.** Hal ini menjadi potensi akan perancangan pariwisata yang baik dan membantu dalam pengembangan wilayah disekitarnya.

Lebih dari sekedar kawasan wisata kota, Pantai Holtekamp juga termasuk dalam kawasan waterfront city dengan tujuan untuk menjaga fungsi dan ketahanan lingkungan di kota Jayapura sebagai kawasan strategis. Kawasan strategis ini memiliki prioritas utama peningkatan kualitas air dan masuk ke kawasan rawan bencana, khususnya gelombang pasang. (Kementerian Umum Cipta Karya, 2016). . Penataan dan perencanaan kawasan waterfront perlu memperhatikan estetika kota.



Gambar 1.5 Kawasan Teluk Youtefa

Sumber: Penulis, 2022

## 2.2 Topografi Site dan Ketinggian Air

Kondisi topografi site daratan termasuk datar dengan perbedaan elevasi 1m. Selain itu menurut Lembaga Konservasi Laut Prov Papua (LKL) topografi teluk Youtefa memiliki karakteristik pantai dengan relief datar (0%-3%). Kawasan pantai banyak ditumbuhi vegetasi berupa pohon kelapa dan bakau sebagai vegetasi peneduh dan menjaga stabilitas kawasan. Pantai Holtekamp memiliki bibir pantai yang memanjang dan melebar ke daratan yang luas dengan pasir pantai berwarna putih keabuan yang halus. Kondisi pantai ini tidak memiliki banyak batu seperti pantai-pantai lainnya, sehingga tidak melukai para wisatawan yang bermain di area pantai. **Pantai yang berada pada teluk youtefa menjadikan bentuk yang menjorok ke daratan sehingga disekelilingi daratan dengan bukit-bukit sebagai view menarik.**

Terdapat ekosistem terumbu karang disekitar perairan tengah dan terdapat banyak biota laut yang dapat dilihat dari area pesisir seperti, ikan-ikan kecil, bintang laut dan duri babi. Serta memiliki ekosistem padang lamun yaitu *Enhalus* dan *Thalassia* yang hidup pada perairan Youtefa. Karakteristik pantai holtekamp tersebut menjadikan potensi para pengunjung dalam menikmati dan terjun langsung kedalam air. Hal tersebut perlu adanya integrasi antar perancangan resort nantinya yang memiliki akses langsung ke pantai dan memperhatikan keberlangsungan lingkungan agar tidak rusak dikemudian hari.

Pantai Holtekamp memiliki ketinggian air laut yang terbilang stabil dan dapat digunakan untuk aktivitas berwisata yang cukup aman terutama bagi keluarga. Dari data yang didapatkan level pasang maksimum yaitu dengan ketinggian 1.2 m dan minimal 0.0 m pada area pesisir pantai. Selain itu pergerakan ombak termasuk tenang karena pergerakan air yang hanya bersiklus didalam teluk dan tertutupi pulau karang didepannya.



Gambar 1.6 Kontur Site  
Sumber: GlobalMapper, 2022



Gambar 1.7 Potensi Terumbu Karang  
Sumber: phinemo.com, 2022



Gambar 1.8 Potensi Padang Lamun  
Sumber: rimbakita.com, 2022



Gambar 1.9 Ketinggian Air Teluk Youtefa  
Sumber: pasanglaut.com, 2022



## 1.2.3 LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

### 1. Pengelolaan Fasilitas Wisata



Gambar 1.10 Penyebaran akomodasi wisata di Holtekamp

Sumber: GoogleMaps, 2022

Pengelolaan kawasan wisata Pantai Holtekamp dilakukan oleh masyarakat setempat dengan memberikan batasan-batasan terhadap kepemilikan lahan dengan persetujuan bersama/hal ulaya/adat. Masyarakat yang ingin menikmati pantai perlu membayar masuk dan menyewa pondok-pondok yang telah disediakan. Selain itu, kawasan ini juga mulai ramai dilihat dengan banyaknya pembangunan café/resto dan penginapan pada area pesisir pantai sehingga menutup akses publik dalam menikmati keindahan alam yang ada.

Pembangunan tersebut dapat merusak akan ekosistem area pesisir dan mematikan akses publik masyarakat dalam menikmati pantai. Perancangan yang tidak sesuai terhadap area pesisir terutama pada kawasan pantai holtekamp yang memiliki beberapa ekosistem besar dapat merusak dan berpotensi akan terjadinya abrasi pantai. Abrasi adalah pengikisan area pesisir dikarenakan gelombang air dan arus laut berupa air pasang surut dan kegiatan perusakan oleh manusia.

Dari permasalahan diatas perancangan fasilitas wisata perlu mempertimbangkan terhadap akses masyarakat, kondisi lingkungan dan pemilihan lokasi perancangan yang tepat. Perancangan akomodasi wisata berupa resort nantinya dilakukan pada area yang tidak mengganggu akan akses publik. Beberapa fungsi dari akomodasi terintegrasi dengan kebutuhan pasar dan wisatawan. Hal tersebut menjadikan rancangan resort menjadi daya tarik wisatawan dan bisnis penginapan yang dibuat. Resort tersebut menggunakan pendekatan Neo-Vernacular dimana zonasi memperhatikan terhadap aktivitas masyarakat. Perancangan tidak terlepas dengan prinsip kawasan waterfront yaitu interaksi antara pembangunan pariwisata/penghuni dan air pada kawasan tersebut. Selain itu, perancangan yang dibuat dapat meningkatkan pendapatan masyarakat setempat dan menjadikan visual baru Kota Jayapura.

## 2. Rawan Bencana Abrasi

Kota Jayapura berada pada wilayah dengan kondisi pantai yang rawan akan terjadinya abrasi. Potensi abrasi tersebut karena letak pantai berada pada teluk youtefa yang berbatasan langsung dengan laut pasifik. Abrasi diakibatkan oleh pengikisan garis pantai oleh gelombang air laut. Pantai holtekamp-hamadi terletak pada sisi yang terbuka menghadap ke gelombang air laut dari arah timur dan timur laut. Bentuk topografi pantai hamadi-holtekamp yang relatif datar atau sedikit terjal memungkinkan ombak dari arah laut seutuhnya dapat mencapai pantai. Karakteristik Pantai Hamadi-Holtekamp tersebut dapat diidentifikasi kedalam Reflective beaches yaitu pantai dengan kondisi topografi yang curam (slope) dan memiliki kuantitas ombak yang dipantulkan kembali ke laut lebih konsisten dan tidak terdapat sand bars (Dahlan, 2014). Akibat dari topografi tersebut gelombang datang yang melemah hanya sedikit (terdispasi) pada saat mendekati pantai-garis pantai.

Untuk mendukung mitigasi bencana di area pesisir dan pulau-pulau kecil telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 27 Thn 2007 yaitu Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau kecil berfokus pada upaya pencegahan prabencana. Menurut Dahlan Tahun 2014, untuk menghindari bencana abrasi dapat didukung dengan struktur/fisik perencanaan bangunan berupa:

- Pembangunan bangunan pelindung
- Peremajaan pantai
- Vegetasi pelindung pantai
- Pengelolaan ekosistem di pesisir pantai

Selain itu terdapat teknologi perencanaan mitigasi abrasi pantai berupa teknologi struktur keras dan teknologi struktur lunak. Dua hal tersebut terdapat perbedaan pada efektivitas dalam menangani abrasi; manajemen dan pemilihan konstruksi; daya tahan terhadap bencana; serta biaya. Hal-hal tersebut berpengaruh kepada ekosistem lingkungan sekitar pantai dan estetika alam serta aktivitas sosial masyarakat sekitar. Dari penjelasan tersebut maka pendekatan yang diambil yaitu waterfront architecture dalam menangani permasalahan khususnya abrasi yang terjadi. Karena pendekatan tersebut mengedepankan terhadap citra kawasan dan keteknikan berupa konstruksi dan struktur perancangan tepian air



Gambar 1.11 Peta Rawan Abrasi Pantai Kota Jayapura

Sumber: CiptaKerja, 2022

## 1.3 RUMUSAN MASALAH

### 1.3.1 Permasalahan Umum

Bagaimana merancang resort yang tepat dalam pengembangan Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura, Papua sehingga dapat meningkatkan image kawasan dan ekonomi menggunakan pendekatan Arsitektur Neo-Vernacular?

### 1.3.2 Permasalahan Khusus

1. Bagaimana merancang resort yang memperhatikan terhadap prinsip konstruksi kawasan waterfront dan akses menuju area wisata?
2. Bagaimana mengoptimalkan penataan massa dan ruang pada perancangan resort dalam merespon iklim/lingkungan, dan merespon kebutuhan pengguna?
3. Bagaimana merancang bentuk bangunan dengan prinsip neo-vernakular dan memasukan aktivitas rekreasi/kebudayaan yang sesuai dengan lokalitas budaya setempat?

### 1.3.3 Tujuan

Perancangan resort yang tepat dalam pengembangan potensi Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura, Papua sehingga dapat meningkatkan image kawasan dan ekonomi bagi masyarakat menggunakan pendekatan Arsitektur Neo-Vernakular.

### 1.3.4 Sasaran

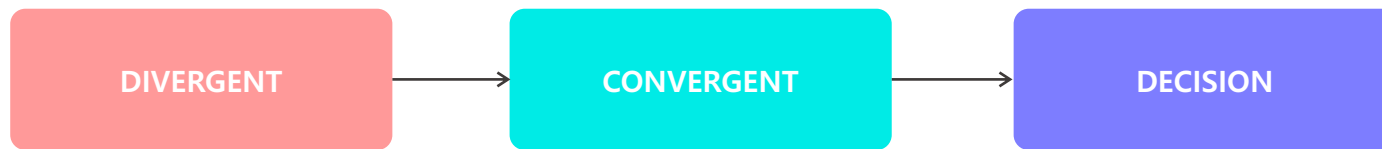
1. Perancangan resort yang memperhatikan terhadap prinsip konstruksi kawasan waterfront dan akses menuju area wisata.
2. Pengoptimalan penataan massa dan ruang pada perancangan resort dalam merespon iklim/lingkungan, dan merespon kebutuhan pengguna
3. Perancangan bentuk bangunan dengan prinsip neo-vernakular dan memasukan aktivitas rekreasi/kebudayaan yang sesuai dengan lokalitas budaya setempat.

### 1.3.5 Lingkup Batasan

Pada tugas akhir arsitektur, batasan desain yang diterapkan hanya aspek arsitektural. Ada 3 batasan yang akan diteliti dan diatasi, yaitu:

1. Tipologi bangunan resort adalah fasilitas akomodasi pariwisata yang menyediakan penginapan dan fasilitas tambahan lainnya yang disesuaikan dengan kebutuhan pasar. Batasan fungsi tipologi yaitu penginapan, area rekreasi dan fasilitas MICE.
2. Tema yang digunakan dalam perancangan ini yaitu Arsitektur Neo-Vernacular dimana pengembangan bangunan dengan mencerminkan identitas lokal dalam bentuk fisik/non fisik dan pertimbangan langgam arsitektur Port Numbay. Batasan dalam merespon tema ini yaitu pada kriteria bangunan Neo-Vernacular dan pertimbangan kenyamanan ruang.
3. Batasan terkait konteks site yaitu pada topografi dan regulasi setempat dimana rancangan Resort dibuat. Site pada Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura dengan luas +-5ha.

## 1.4 METODE PERANCANGAN



Gambar 1.12 Metode Philip D. Plowright  
Sumber: Penulis, 2022

Rancangan mengacu pada metode Design oleh Philip D. Plowright (2014), dimana kerangka berfikir berbasis kepada ide-ide gagasan dan proses desain didalamnya. Metode ini bertujuan untuk membentuk dan mengatur ruang arsitektural dalam rancangan agar mendapatkan kenyamanan, efisiensi dan kualitas rancangan yang baik. Kondisi fisik, lingkungan dan sosial menjadikan hal yang penting. Tahapan-tahapan yang dibutuhkan dalam metode ini yaitu:

### 1. Divergent (kajian dan analisis)

Mengidentifikasi terkait konteks lokasi yaitu site yang berada pada daerah pengembangan pariwisata di Kota Jayapura sehingga kawasan ini ramai akan masyarakat yang berkunjung. Tipologi bangunan yang diajukan yaitu Resort dan fasilitas penunjang didalamnya. Pendekatan perancangan menggunakan konsep neo-vernacular sebagai respon terhadap lokalitas arsitektur tradisional setempat yang disesuaikan dengan kemajuan zaman. Selain itu diperlukan adanya studi preseden dalam membantu mencari lesson learned dari setiap rancangan yang telah dibuat terkait konsep maupun tipologi bangunan. Dalam mencari solusi terkait persoalan desain yang dibuat dibutuhkan kajian analisis berupa:

Analisis Umum:

- Analisis Konteks Site
- Analisis Tipologi Bangunan
- Analisis Preseden Bangunan

Analisis Khusus

- Analisis Pendekatan Perancangan berupa Arsitektur Neo-Vernacular
- Analisis Bentuk Arsitektur Tradisional Port Numbay
- Analisis Kawasan Pantai Holtekamp

### 2. Convergent (sintesis)

Setelah hasil kajian dan analisis dilakukan maka berlanjut pada konsep atau sintesis yang mengarah pada solusi dari permasalahan desain sebelumnya. Poin-poin yang telah disimpulkan kemudian diambil sesuai dengan keputusan perancangan yang memperhatikan terhadap konteks site dan rancangan.

Sintesis Perancangan:

- Program dan kebutuhan ruang dan pengguna bangunan
- Pola Kegiatan
- Konsep penyelesaian permasalahan desain (Tata ruang, tapak dan bentuk bangunan)

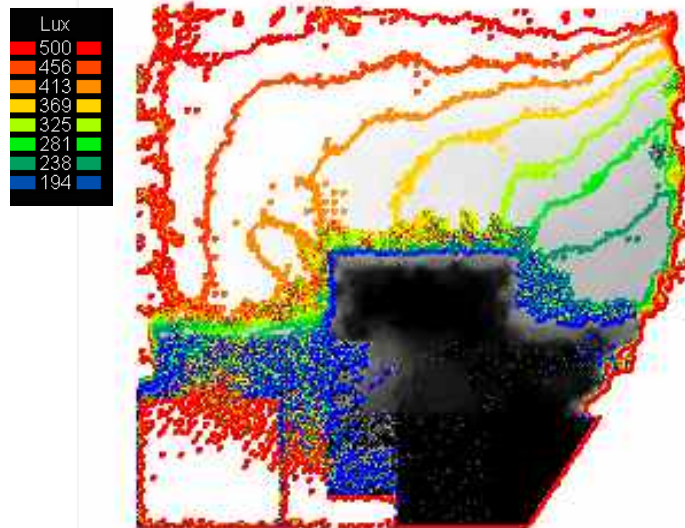
### 3. Decision (Hasil Rancangan)

Tahap ini merupakan hasil desain dari tahap-tahap sebelumnya. Hasil rancangan diharapkan dapat menjawab terhadap persoalan yang telah dikaji dan mendapatkan hasil yang sesuai.

## 1.4.2 METODE UJI DESAIN

### KENYAMANAN PENGGUNA RESORT

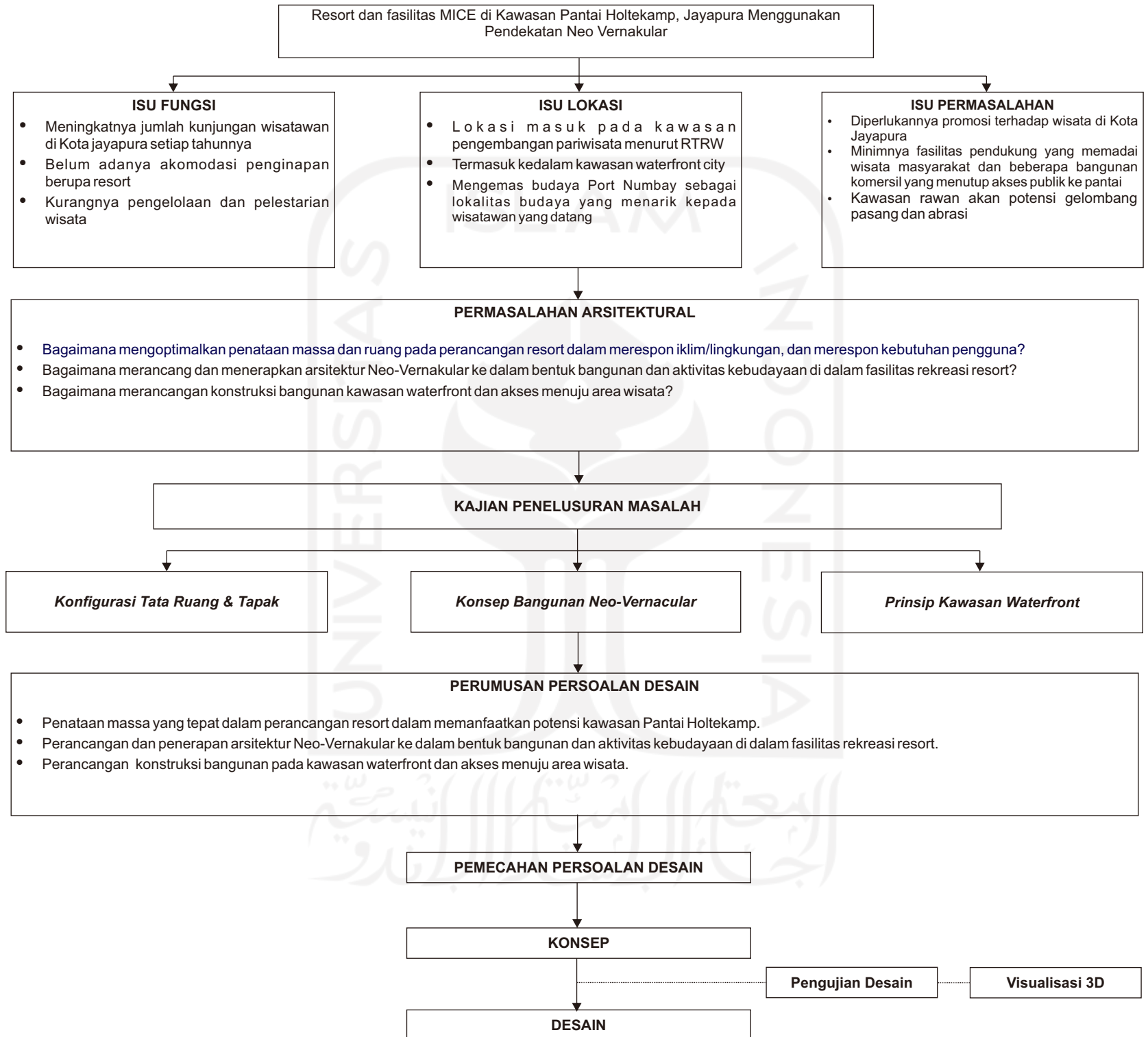
Lux analysis menggunakan aplikasi Velux Daylighting dimana aplikasi ini dapat mengatur terhadap lokasi perancangan menggunakan Lat/Long dan menyesuaikan terhadap besaran cahaya yang masuk kedalam perancangan bangunan. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui besaran luminance/lux yang masuk kedalam ruang disesuaikan dengan fungsi ruang. Bertujuan untuk mendapatkan standar kenyamanan fisik pengguna bangunan. Parameter yang digunakan disesuaikan dengan standar Fungsi Bangunan Resort dari angka 100-500 Lux yang dibuat dalam analisis ini.



**Gambar 1.13** Contoh Pengujian Velux Daylighting

Sumber: Penulis, 2021

## 1.5 KERANGKA BERFIKIR



Gambar 1.14 Kerangka Berfikir

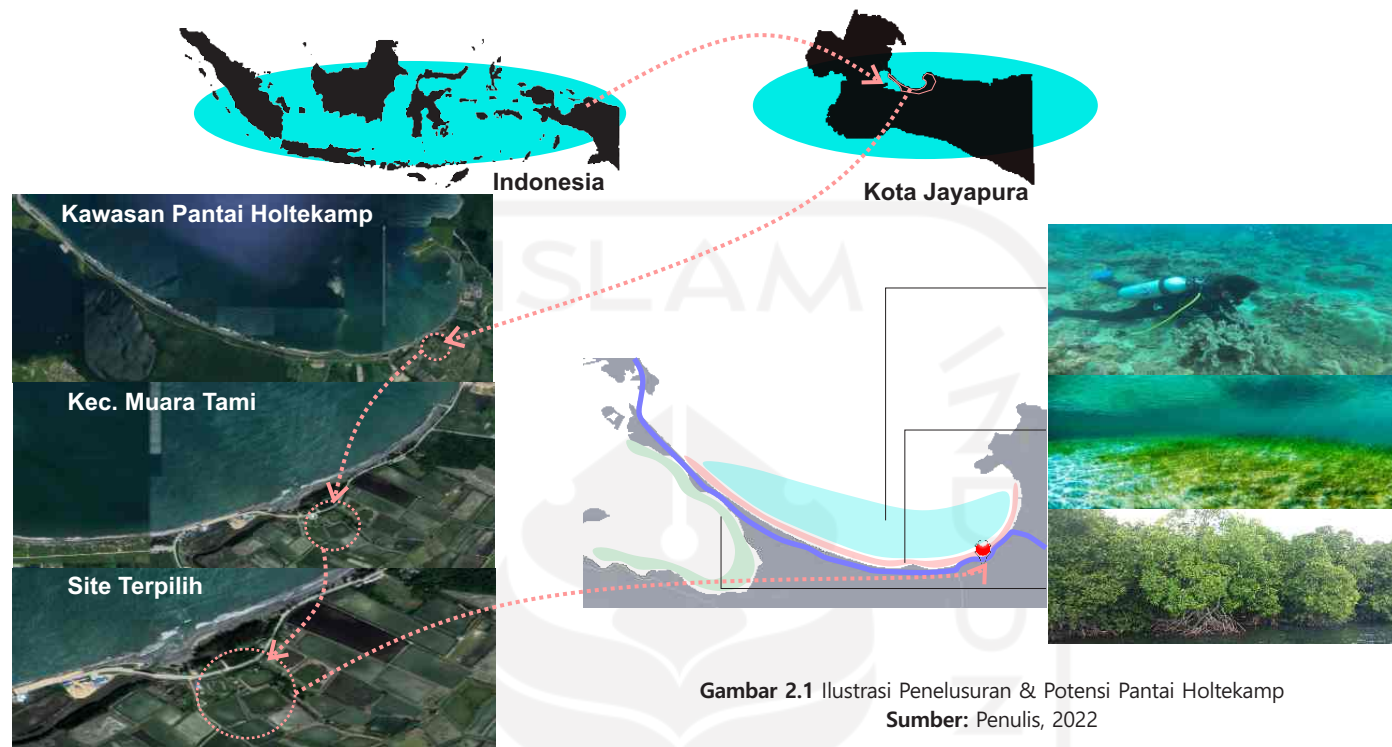
Sumber: Penulis, 2022

**KAJIAN PERANCANGAN**

**OR**

## 2.1 KAJIAN LOKASI

### 2.1.1 Data Lokasi



Gambar 2.1 Ilustrasi Penelusuran & Potensi Pantai Holtekamp  
Sumber: Penulis, 2022

Area lokasi perancangan berada di **Kampung Holtekamp, Kec. Muara Tami, Kota Jayapura, Papua**. Site terletak pada kawasan pariwisata pantai Holtekamp yang sering dijadikan sebagai fungsi rekreasi keluarga. Hal tersebut dikarenakan kawasan ini kaya akan sumber daya alam yang berlimpah, terdiri dari tiga ekosistem besar pembentuk kawasan yaitu Terumbu Karang, Padang Lamun dan Mangrove. Selain itu, kawasan ini banyak ditumbuhi oleh vegetasi endemik Papua yang tersebar di beberapa area.

Citra utama pada kawasan ini yaitu Pantai Holtekamp dengan hamparan pasir putih yang terletak dibawah Jembatan Youtefa. Secara geografis lokasi yang berada di tepi pantai sehingga menampilkan panorama laut luas yang indah dan hamparan bukit dibelakangnya. Lokasi yang masih asri menjadikan resort ini sebagai pilihan dalam menikmati keindahan alam dan memfokuskan terhadap menampilkan view pantai yang ada.

**Holtekamp merupakan kawasan yang didominasi oleh sektor perdagangan dan pariwisata seperti cafe/tempat makan, pertokoan, perkantoran dan tempat rekreasi. Serta terdapat sektor industri berupa PLTU utama di Kota Jayapura.** Kawasan yang masuk pada zona pengembangan Kota menjadikannya rame akan bangunan baru dan infrastruktur yang baru dibangun. Selain itu, site berada pada jalur lingkaran yang strategis karena terletak pada jalan Arteri Primer penghubung ke PLBN Skouw Indo-PNG.

“Terpilihnya Holtekamp sebagai site perancangan karena kawasan ini dahulunya sepi akan wisatawan lokal maupun luar, tetapi dengan adanya pembangunan Jembatan Youtefa, pembangunan/pengembangan kota diarahkan pada kawasan ini. Selain itu, dengan meningkatnya minat masyarakat yang mulai tinggi ke kawasan ini dibutuhkan akomodasi penginapan sebagai penunjang pariwisata. Perancangan bertujuan dalam meningkatkan nilai investasi lahan dikemudian hari.”



## 2.2 SITE PERANCANGAN

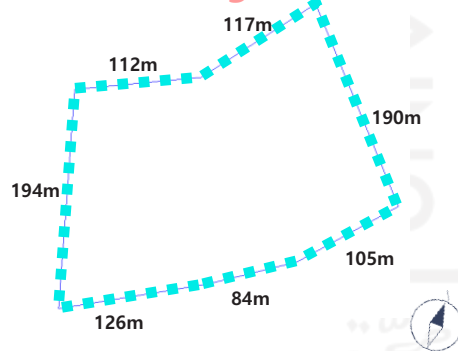
### 2.2.1. Lokasi

Lokasi perancangan berada di kawasan Pantai Holtekamp yang lokasinya terletak di Jalan Hanurata Holtekamp, Kampung Holtekam, Kec. Muara Tami, Kota Jayapura, Papua. Kondisi lahan/topografi site termasuk datar dengan elevasi perbedaan 1 m.



Gambar 2.2 Lokasi Perancangan  
Sumber: GlobalMapper, 2022

### 2.2.2. Ukuran dan Regulasi Site

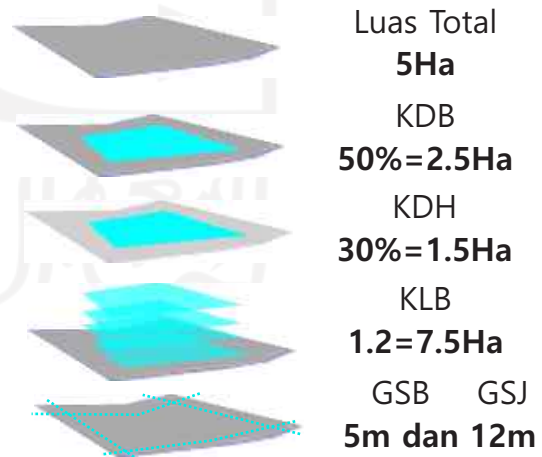


Gambar 2.3 Ukuran Site  
Sumber: Penulis, 2022

Batas Site:

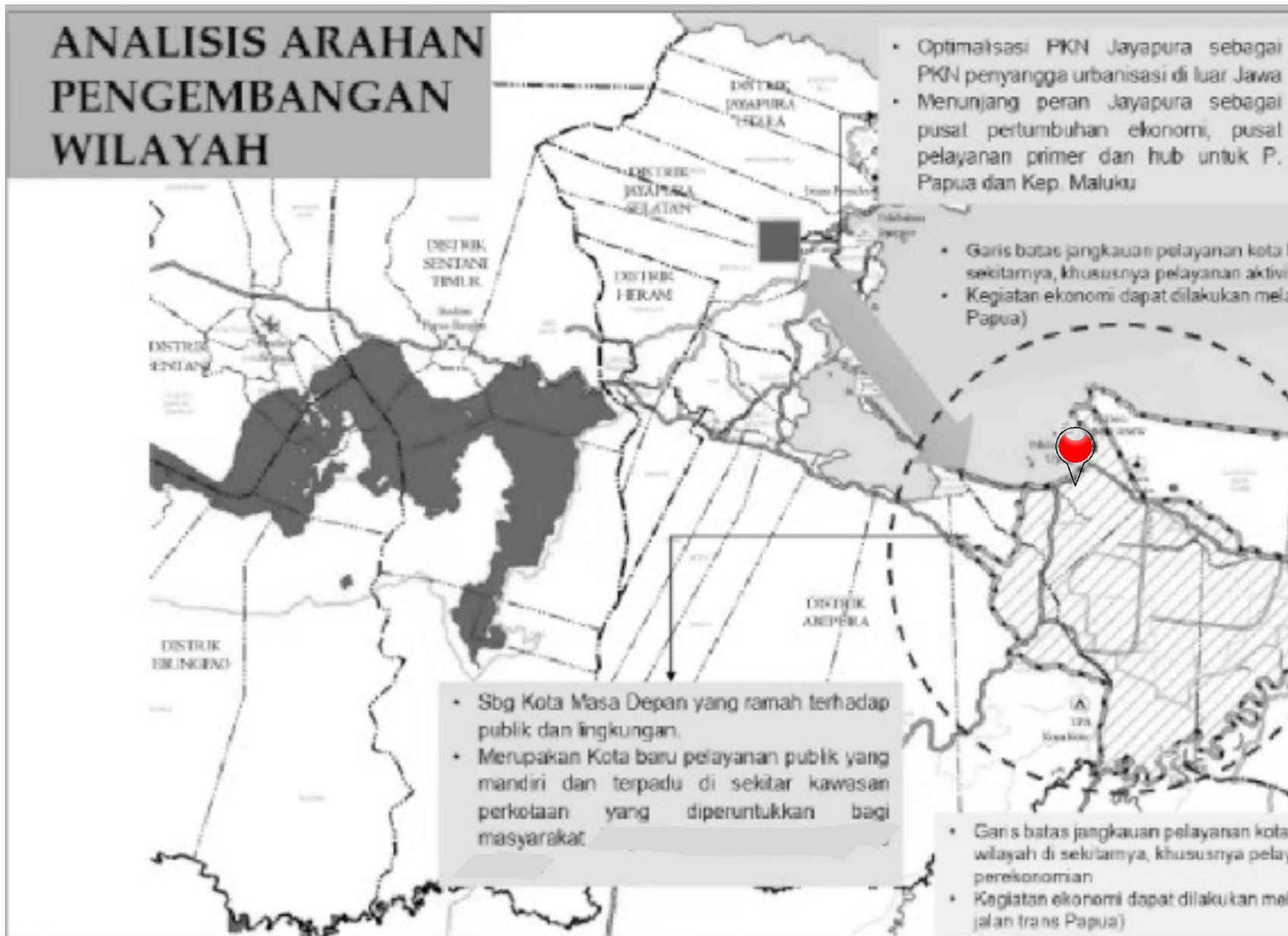
- Utara : Jalan Hanurata Holtekamp
- Timur : Lahan kosong dan area perikanan
- Barat : Lahan Kosong dan Jalan Setapak
- Selatan : Lahan Kosong

Regulasi Site: Kitarung Kota Jayapura  
(Pasal 35 Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pengendalian pemanfaatan ruang)  
Peruntukan daerah dengan intensitas rendah

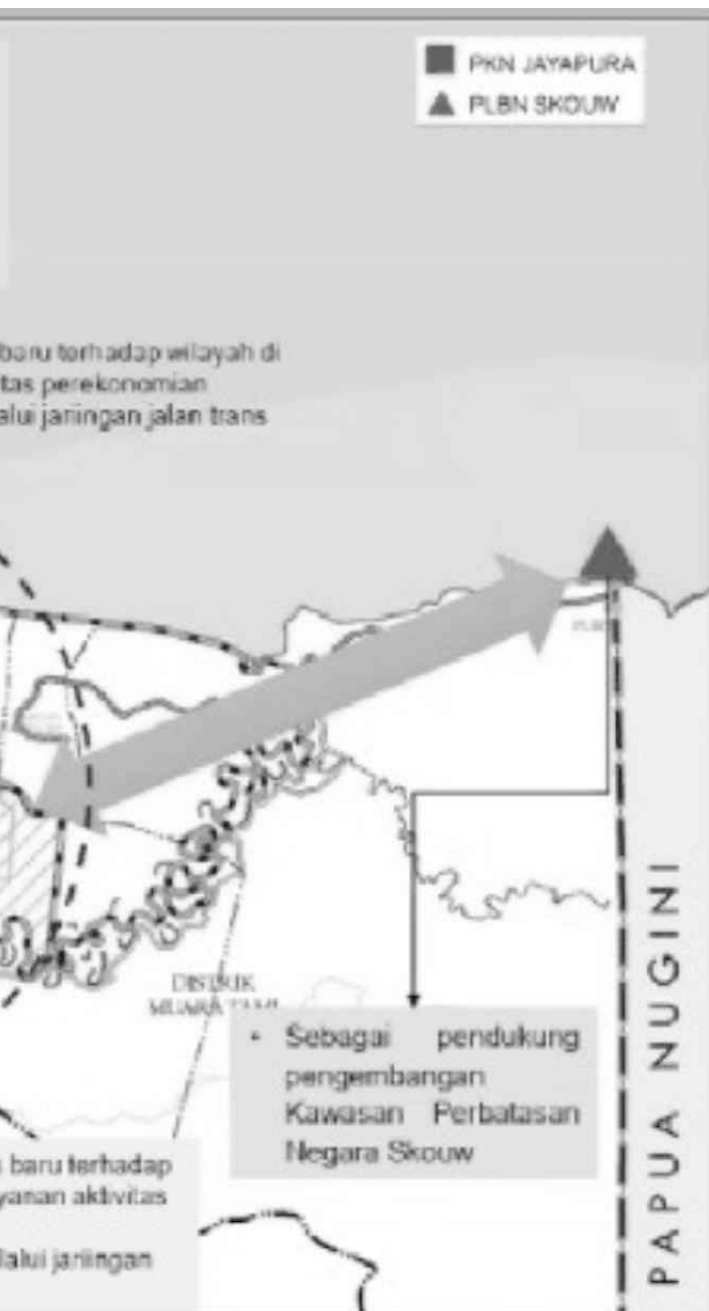


Gambar 2.4 Regulasi Bangunan  
Sumber: Penulis, 2022

## 2.2.3 Makro Site



Gambar 2.5 Analisis Pengembangan Wilayah  
Sumber: Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah.id, 2021



Site yang dipilih masuk pada kawasan pengembangan Kota Baru sebagai pemerataan kegiatan ekonomi dan hubungan antar Pulau Papua dan Luar Papua. Selain itu pemilihan site yang strategis karena terdapat jaringan jalan trans Papua. Dan akan menjadi Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang mendukung rencana pembangunan Istana Negara di Jayapura, Papua.

## 2.2.3 Makro Site



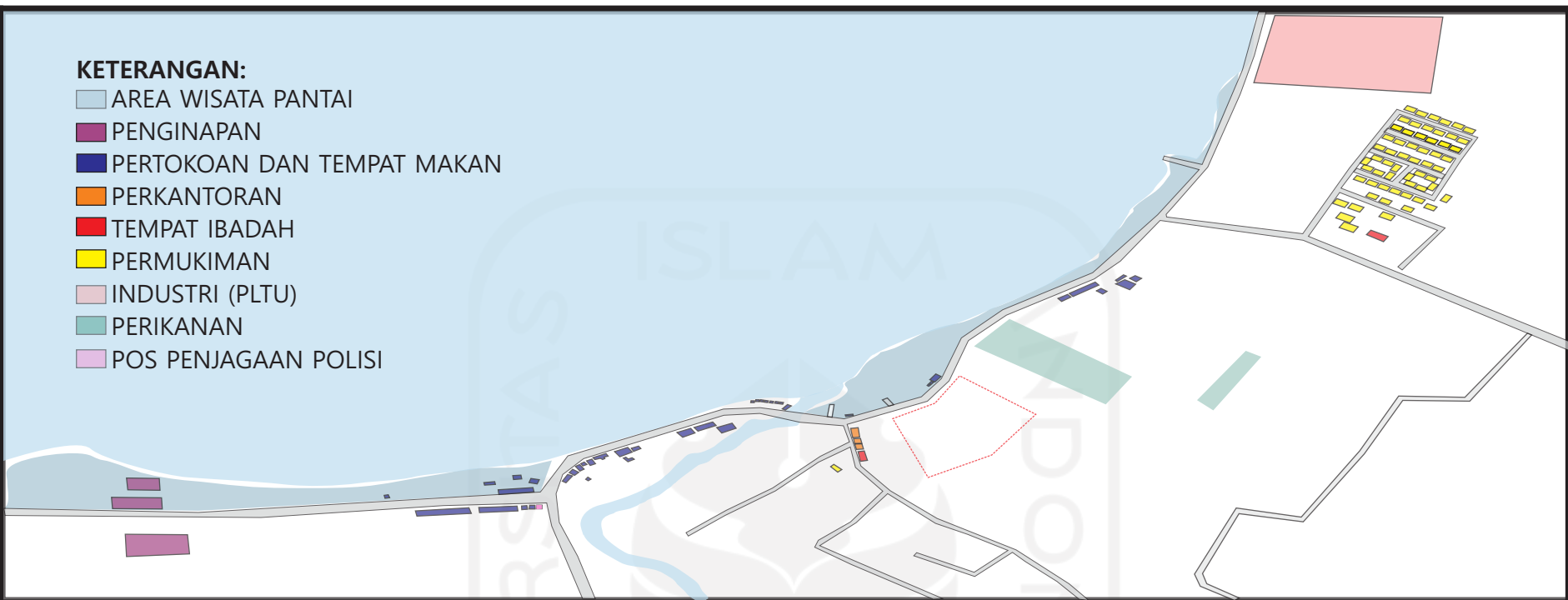
**Gambar 2.5** Konteks Pantai Holtekamp  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 2.6** Pantai Holtekamp  
**Sumber:** Penulis, 2022

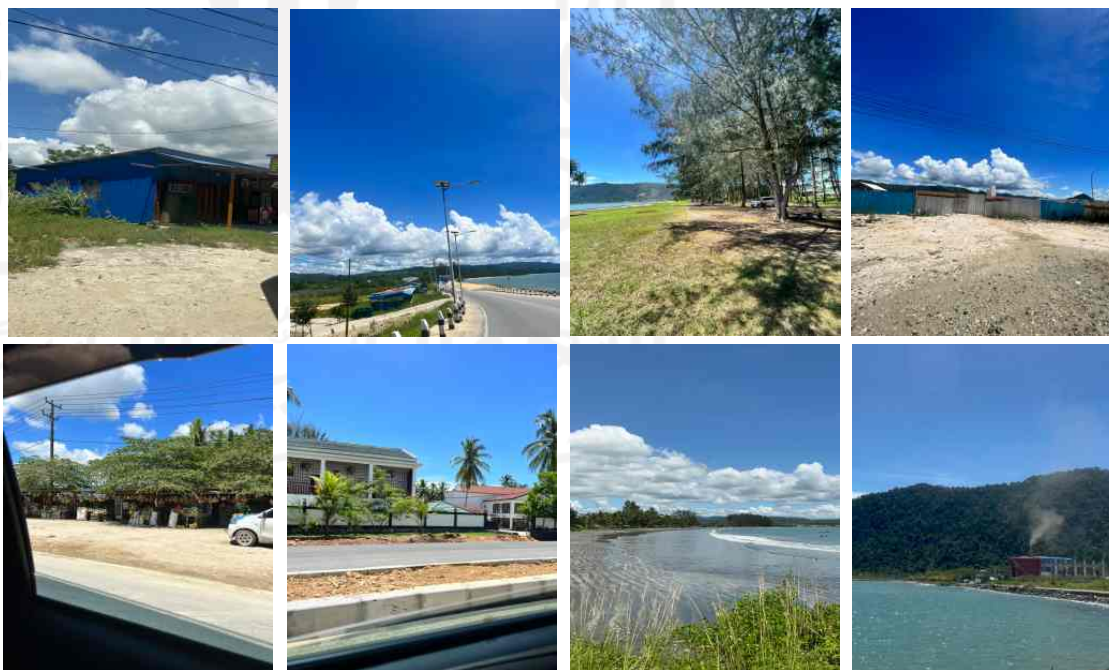
Pada bagian depan site merupakan area yang potensial karena sering dijadikan sebagai area rekreasi keluarga, terdapat pondok-pondok kayu untuk area wisata dan biaya masuk relatif terjangkau. Selain itu, disekitar site ramai akan penjual-penjual makanan area rekreasi dan menjadi pusat keramaian pada kawasan pantai holtekamp.

Site dekat dengan beberapa bangunan pendukung lainnya seperti tempat ibadah, pos polisi dan PLN. Pada kawasan terdapat bangunan resort private sebagai embrio pengembangan penginapan disekitar kawasan.



Gambar 2.7 Figure Ground Site Terpilih  
 Sumber: Penulis, 2022

Kondisi visual eksisting sekitar Kawasan Pantai Holtekamp yang terdiri dari bermacam elemen pembentuk seperti area wisata, rumah warga, pertokoan/tempat makan, penginapan, venue dayung PON, dan zona lainnya.



Gambar 2.8 Visual Eksisting Kawasan Pantai Holtekamp  
 Sumber: Penulis, 2022

## 2.2.4 Gambaran Arsitektural Lingkungan



Gambar 2.8 Eksisting Kawasan Pantai Holtekamp  
Sumber: Penulis, 2022

Lokasi berada di Kawasan pariwisata. Disepanjang jalan arteri dan area pesisir pantai sudah banyak dibangun cafe/resto sehingga kawasan ini menjadi minat masyarakat lokal untuk menikmati pantai. Selain itu terdapat beberapa perkantoran baru yang sedang dibangun pada kawasan salah satunya KPU Prov. Papua

Terdapat PLTU yang merupakan kawasan industri, pembangkit listrik utama di Kota Jayapura dan Kab. Keerom. Area permukiman kawasan Pantai Holtekamp yang merupakan area produktif bagi masyarakat sekitar. Dengan adanya permukiman tersebut kawasan menjadi ramai

**Alasan pemilihan site: Menghindari eksploitasi area pesisir sehingga masyarakat umum tidak dapat menikmati pantai dengan mudah. Memperhatikan terhadap keamanan lokasi perancangan (dekat dengan pos penjagaan) dan area sekitar sudah banyak terbangun bangunan baru. Sehingga perancangan yang memiliki unit resort yang banyak dan tersebar tidak merusak akan kawasan pesisir pantai.**

## 2.2.5 Kondisi Lingkungan Site

### 1. Orientasi Tapak

Orientasi site menghadap ke arah jalan utama (sisi utara) yaitu Jalan Hanurata Holtekamp. Jalan tersebut masuk kedalam jalan arteri primer (menuju perbatasan PNG)



Gambar 2.9 Data Orientasi Tapak  
Sumber: Penulis, 2022

Analisis orientasi tapak:

- Memiliki view menarik:
  - Utara: Pantai dan teluk youtefa
  - Timur-Selatan: Hamparan bukit dan area perikanan serta pertanian masyarakat
  - Barat: Lahan kosong & muara air tawar
- Memiliki kontur yang rata dan berada disebelah jalan dapat menutup terhadap view kearah pantai. Sisi selatan tidak mendapatkan view pantai tapi dapat memaksimalkan view perbukitan.



Gambar 2.11 Data Kebisingan  
Sumber: Penulis, 2022

### 2. Sirkulasi Entrance & Pejalan Kaki

Lokasi yang berada pada Jl. Hanurata Holtekamp, Papua memiliki 2 lajur yaitu dari arah timur dan barat serta terdapat jalan setapak pada sisi barat site. Sedangkan belum memadai nya sirkulasi pejalan kaki.



Gambar 2.10 Data Sirkulasi Kendaraan  
Sumber: Penulis, 2022

Analisis sirkulasi tapak:

- Berada pada jalan utama mempermudah akses masuk pengguna bangunan dan arus lalu lintas yang tidak terlalu ramai tetapi sering terjadi kemacetan pada akhir pekan.
- Pada sisi barat dapat dijadikan sebagai akses service
- Site yang berada di pinggir jalan utama dan terdapat beberapa aktivitas dipantai menjadikan para pengunjung tidak nyaman karena belum adanya sirkulasi pejalan kaki

### 3. Kebisingan

Lokasi yang berada di area obyek wisata dan belum banyaknya aktivitas berlebih sehingga tingkat kebisingan terbilang sedang. Kebisingan akustik menjadi suatu hal yang penting dalam kenyamanan pengguna resort terutama fungsi hunian.

Analisis akustik site:

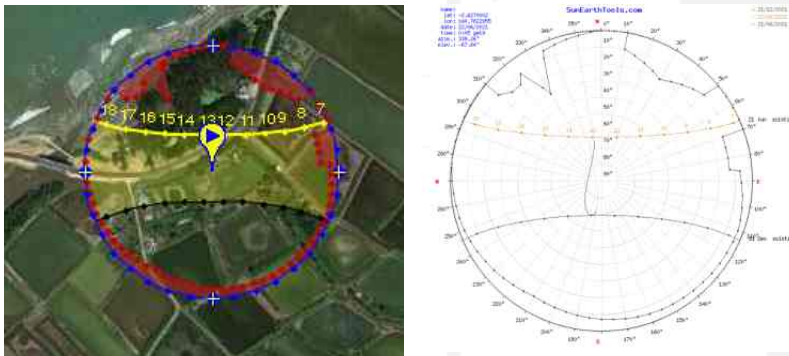
- Lokasi yang dekat dengan pantai dapat memanfaatkan suara deburan ombak pada malam hari dan suara dari alam lainnya seperti jangkrik dll. Membuat suasana menjadi tenang
- Lokasi yang berada disebelah jalan utama menyebabkan suara kendaraan di siang-sore hari terbilang cukup bising.

#### 4. Iklim

Pemanfaatan penghawaan dan pencahayaan menjadi hal penting dalam perancangan resort yang berhubungan dengan kenyamanan pengguna. Oleh karena itu, data matahari dan kecepatan angin menjadi hal yang penting dalam analisis iklim

##### Orientasi Matahari

Titik jatuh cahaya matahari dan bayangan pada site dengan koordinat  $2^{\circ} 37' 48.436''$  S dan  $140^{\circ} 46' 14.035''$  E . Didapatkan berdasarkan arah datang matahari dengan menggunakan [sunearthtools.com](http://sunearthtools.com):



**Gambar 2.12** Sunpath&ray dan shadow  
**Sumber:** [sunearthtools.com](http://sunearthtools.com), 2022

Hasil analisis orientasi matahari:

- Keadaan matahari krusial terjadi pada tanggal 22 Juni, dan tanggal 22 Desember.
- Orientasi site memanjang pada sisi utara dan selatan. Sehingga site berpengaruh pada minimalisir penerimaan cahaya hangat di pagi hari pada sisi timur dan cahaya panas di sore hari pada sisi barat
- Bangunan yang berorientasi ke arah pantai pada sisi utara dan barat menguntungkan untuk view matahari terbenam

##### Orientasi Arah Angin

Arah dan kecepatan angin rata-rata berasal dari sisi utara-timur laut dengan rata kecepatan 0.8-1.1m/s. Menurut SNI 03-6572-2001 kecepatan angin dengan tingkat kenyamanan baik yaitu 0.25 m/s

Hasil analisis arah dan kecepatan angin:

- Untuk sisi selatan angin yang berhembus sedang dan dapat dimaksimalkan untuk sirkulasi udara.
- Pada sisi utara memiliki kecepatan terbesar hingga 1.1 m/s dari arah laut
- Panjang site yang luas utara-selatan dapat menghalangi penghawaan alami pada area tengah site



**Gambar 2.13** WindRose  
**Sumber:** [windathlas.com](http://windathlas.com), 2022



## 2.2.6 Analisis Vegetasi

Kawasan Pantai Holtekamp berada pada area dengan kondisi tanah yang subur, sehingga kawasan ini banyak ditemui beberapa jenis vegetasi endemik khas Papua yang tersebar di beberapa area. Jenis vegetasi yang ditemukan yaitu:



**POHON KELAPA**



**CEMARA LAUT**



**BUAH MERAH PAPUA**



**AKASIA**



**KERSEN**



**KETAPANG**

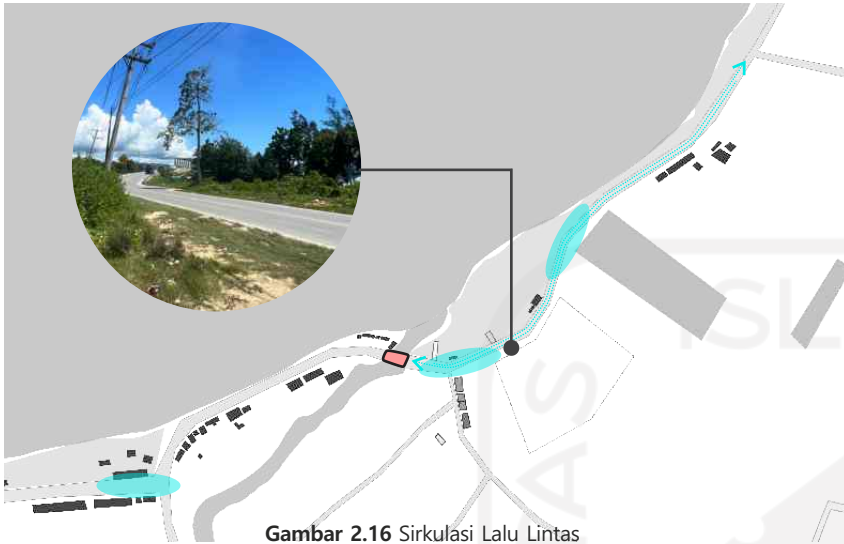
**Gambar 2.14** Vegetasi Endemik pada Kawasan Holtekamp  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 2.15** Kondisi Landscape Site  
**Sumber:** Penulis, 2022

Dengan kondisi tanah yang subur, kondisi lansekap site eksisting telah didominasi oleh area hijau. Selain itu dengan adanya landmark site berupa pantai pada bagian depan menjadikan menarik untuk dikunjungi. Berbagai jenis vegetasi yang ada pada site didominasi oleh vegetasi lokal daerah dan vegetasi lainnya yang tumbuh pada site karena tidak adanya perawatan.

## 2.2.7 Analisis Sirkulasi Lalu Lintas



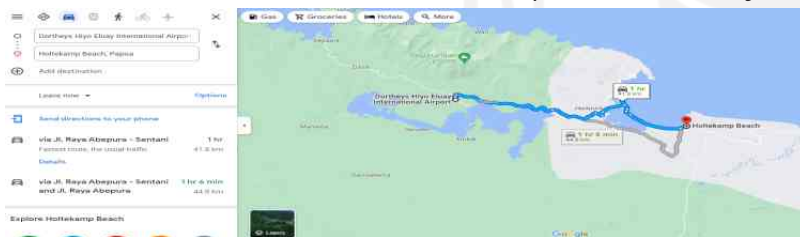
Gambar 2.16 Sirkulasi Lalu Lintas  
Sumber: Penulis, 2022

Site berada pada Jalan Arteri Primer yang menghubungkan ruas jalan antar negara Indonesia-PNG. Dengan lebar jalan utama >5m, walaupun termasuk kedalam jalan arteri. Jalan ini terbilang kecil karena pada sisi barat terdapat jembatan kendaraan yang memiliki lebar ±5m. Jalan tersebut akan diperlebar secara bertahap. Kecepatan kendaraan pada lokasi termasuk sedang-rendah dari sisi timur dan barat karena terdapat jembatan dan tingginya aktivitas pejalan kaki/lokal pada lokasi.

Selain itu, terdapat titik-titik kemacetan pada saat akhir pekan tiba, karena tingginya kunjungan masyarakat ke Kawasan Pantai Holtekamp.

## 2.2.8 Analisis Akseibilitas

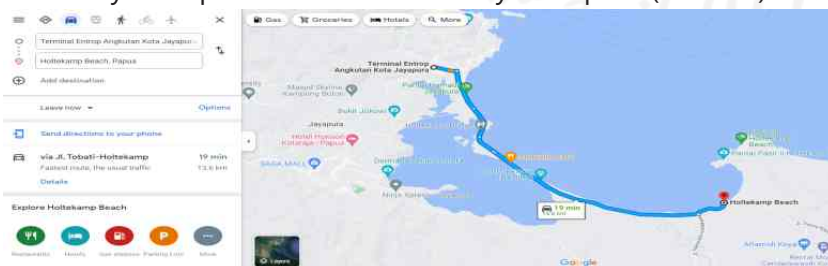
Kawasan Pantai Holtekamp menjadi koridor Kota Jayapura-Perbatasan Skouw, sehingga banyak wisatawan ataupun masyarakat lokal melewati kawasan tersebut. Ketercapaian lokasi menjadi hal utama termasuk aspek akses dan noda transportasi..



Gambar 2.17 Akses menuju Bandara  
Sumber: GoogleMaps, 2022

Akses dari Dorthes Hiyo Eluay International Airport menuju site dapat melalui 2 jalan:

- Jl. Raya Abepura-Sentani (1 h)
- Jl. Raya Abepura-Sentani dan Jl. Raya Abepura (1h6min)



Gambar 2.18 Akses menuju Terminal  
Sumber: GoogleMaps, 2022

Akses dari Terminal Kelas A Entrop, Kota Jayapura menuju site hanya dapat melalui 1 jalan:

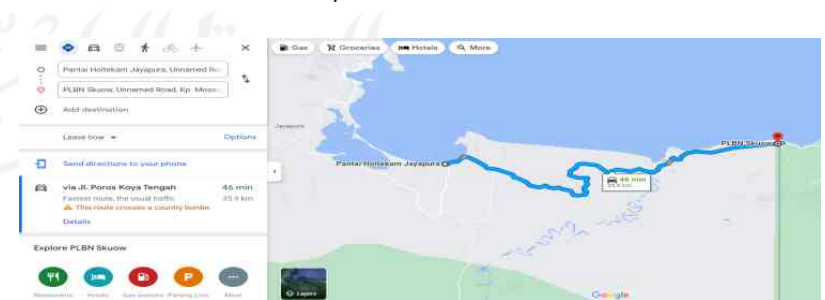
- Jl. Tobati Holtekamp (19min)



Gambar 2.19 Akses menuju Pelabuhan  
Sumber: GoogleMaps, 2022

Akses dari Pelabuhan Jayapura menuju site hanya dapat melalui 1 jalan:

- Jl. Tobati Holtekamp (23min)



Gambar 2.20 Akses menuju Perbatasan  
Sumber: GoogleMaps, 2022

Akses dari PLBN Skouw menuju site hanya dapat melalui 1 jalan:

- Jl. Poros Koya Tengah (46min)

## 2.2.9 Analisis Kedekatan Obyek Wisata Lainnya



Hutan Wisata Mangrove  
(20 min)



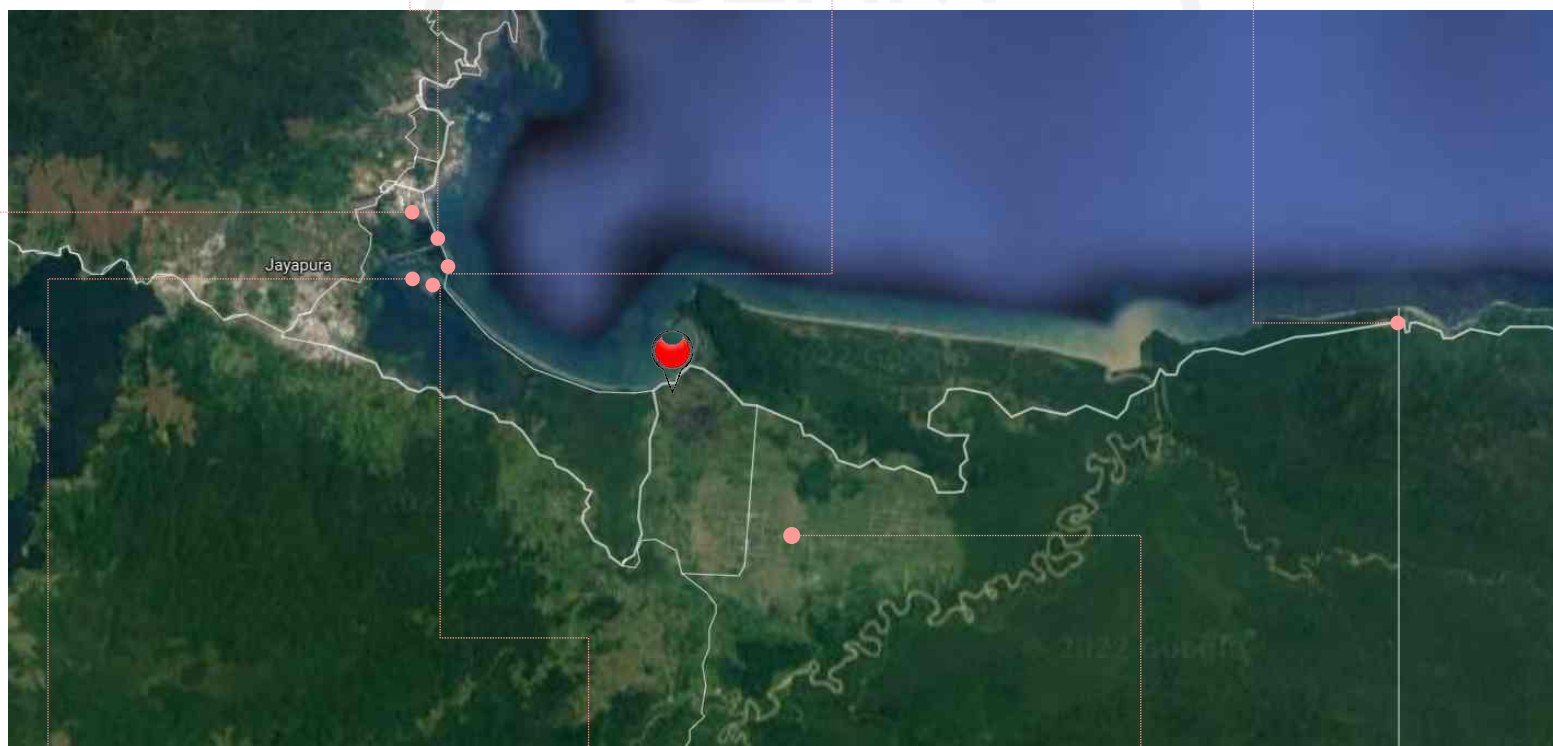
Pantai Hamadi  
(16 min)



Jembatan Youtefa  
(18 min)



PLBN Skouw  
(45 min)



Pulau Tobati Enggros  
(15 min)



Pantai Clberi  
(15 min)



Pemancingan Koya  
(17 min)



**Gambar 2.21** Analisis Kedekatan dengan Obyek Wisata  
**Sumber:** Penulis, 2022

## 2.3 DATA KESENIAN & AKTIVITAS BUDAYA SETEMPAT

Atraksi dan budaya lokal menjadi peranan penting dalam perancangan resort. Dimana hal tersebut dapat menjadi suatu fasilitas tertentu sebagai daya tarik wisatawan yang datang.

### 2.3.1 Tarian Awaijale Rilejale



**Gambar 2.22** Tarian Awaijale Rilejale

**Sumber:** budayaindonesia.org, 2022

Tarian dari daerah Sentani ini menggambarkan keindahan alam pada waktu senja, dimana tarian dikhususkan untuk para warga yang baru pulang kerja. Penari tergabung atas wanita dan pria yang menggunakan baju khas pea malo yang dibuat dari serat pohon genemo, daun sagu dan kulit kayu serta dilengkapi dengan aksesoris hambone atau kalung manik-manik.



**Gambar 2.24 & 2.25** Noken & Lukisan Kayu

**Sumber:** CerdikIndonesia & Rekreative 2022

Selain noken, lukisan kayu khas Asei, Jayapura menjadi incaran karena dalam lukisan yang dilakukan berada diatas kulit kayu. Kulit kayu yang digunakan tidak sembarangan melainkan menggunakan kulit kayu khombow yang banyak dijumpai disekitar Danau Sentani. Hal ini juga sebagai pelestarian terhadap budaya warisan nenk moyang dan corak yang dilukis memiliki makna dan filosofi tersendiri. Seperti hu dan yoniki yang bersifat religi dan mitologi bagi masyarakat setempat.

Sehingga dalam perancangan resort nantinya menyediakan terhadap tempat penjualan souvenir berupa noken dan lukisan kayu kepada wisatawan luar. Penjualan tersebut dapat membantu mama-mama Papua dalam pembuatan noken.

### 2.3.2 Seni Lukis Badan/Wajah



**Gambar 2.23** Seni Lukis Badan

**Sumber:** PesonaIndonesia 2022

Ciri khas yang tampak dari pemakaian pakaian adat papua yaitu terdapat lukisan tubuh. Motif coretan dan warna yang memiliki arti. Warna merah sebagai symbol darah atau keberanian sedangkan putih berarti tulang dan kesucian, sedangkan warna hitam melambangkan symbol kulit. Penggunaan motif lukisan perempuan dan laki-laki berbeda. Laki-laki memiliki motif lebih besar dan tegas dibandingkan Wanita yang halus dan bulatan kecil. Seni lukis ini masih ada sampai sekarang karena masyarakat sangat menjunjung tinggi akan adat dan tradisi yang memperlihatkan ciri khas dari Papua itu sendiri. Sehingga seni lukis ini dapat dijadikan sebagai aktivitas atraktif anak didalam rancangan.

### 2.3.3 Noken & Lukisan Kayu

Noken merupakan warisan budaya Papua yang diakui UNESCO. Terdapat noken asli Sentani, Jayapura yang memiliki ciri khas pada material pembuatannya. Material yang digunakan yaitu serat pohon kayu sehingga noken ini lebih kuat dibandingkan noken lainnya. Noken hanya boleh dibuat oleh orang asli Papua dan menjadi symbol kedewasaan seorang perempuan papua. Tas ini menjadi target oleh-oleh wajib wisatawan yang datang karena memiliki nilai historis dan filosofi untuk dijadikan buah tangan.

## 2.4 Resort

Resort adalah fungsi yang memwadhahi wisatawan dengan menyediakan sarana dan fasilitas hiburan sebagai pendukung kegiatan wisata (Adhitama, 2020). Resort didesain untuk para pengunjung yang ingin berwisata sehingga lokasinya terletak di daerah dengan latarbelakang obyek wisata. **Resort bukan hanya tempat singgah atau menginap sementara tetapi memiliki fasilitas yang beragam dari hotel biasanya** (Ariba,2021). Fasilitas yang menjadi daya tarik wisatawan biasanya seperti kolam renang, bar, restoran spa, keindahan alam, dll (Harper, 2016). Sehingga resort merupakan akomodasi pariwisata yang memiliki pelayanan berupa tempat hiburan, FnB, outlet penjualan dan fasilitas wisata (O'Shannessy, 2001). Resort biasanya dituju untuk para pasangan baru, keluarga, dan individu dalam mengurangi stress.

Dari beberapa definisi diatas maka **resort dapat disimpulkan menjadi suatu tempat yang berada dikawasan dengan lingkungan alam yang asri sehingga dapat juga digunakan untuk tempat wisata** bersama orang terdekat. Pelayanan yang diberikan oleh resort bukan hanya penginapan biasa tetapi dilengkapi dengan fasilitas rekreasi, restoran, hiburan dan outlet penjualan.

### 2.4.1 Karakteristik Resort

Terdapat 4 karakteristik resort sebagai pembeda resort dari penginapan lainnya dan sebagai parameter resort, yaitu: (Kurniaty,2000)

#### 1. Segmen Pasar

Memperhatikan terhadap sasaran pengunjung yang dituju.

#### 2. Lokasi

Site yang dipilih harus memiliki latarbelakang panorama sehingga berpotensi untuk dibangun resort. Lokasi perlu memperhatikan jarak tempuh menuju pusat-pusat keramaian dan kegiatan rekreasi di kota tersebut. Hal ini mempengaruhi target pasar dan harganya.

#### 3. Fasilitas

Fasilitas tersebut terbagi menjadi beberapa bagian aktivitas, yaitu: (Putri,2018) dan (Kurniaty 2003)

- Fasilitas utama: penginapan sebagai area privat pengunjung.
- Fasilitas FnB: bar, pool bar, café/restaurant.
- Fasilitas pendukung: klinik kesehatan, salon, taman baca, dll
- Fasilitas rekreasi: lapangan olahraga, fasilitas olahraga air

#### 4. Arsitektur dan Suasana

Arsitektur dan suasana menjadikan daya tarik tersendiri bagi resort yang dirancang. Merupakan pembeda dengan penginapan lain dan bentuk dari arsitektur berhubungan dengan image (kesan) yang bersifat etnik dan memiliki nilai estetika sendiri bagi penikmatnya.



Gambar 2.26 Gambaran Resort  
Sumber: Lj-g.com, 2022

## 2.4.2 Jenis-Jenis Resort

Jenis resort yang didasari pada letak dan fasilitas penunjang didalamnya, terdiri dari (Lawson. R, 1995):



**Gambar 2.27** Nongsa Port M Resort  
**Sumber:** Agoda, 2022



**Gambar 2.28** The Legian Bali  
**Sumber:** Legian Beach Bali, 2022



**Gambar 2.29** Disney World Resort  
**Sumber:** Arsitag, 2022



**Gambar 2.30** Ubud Sari Resort  
**Sumber:** Booking.com, 2022



**Gambar 2.31** Highland Park Resort  
**Sumber:** Agoda, 2022

### 1. Marina Resort Hotels

Terletak pada pelabuhan(marina). Potensi yang dimanfaatkan yaitu pada kawasan perairan dan adanya fasilitas demarga serta fasilitas pendukung aktivitas air

### 2. Beach Resort Hotels

Terletak pada area pesisir pantai. Potensi alam daratan dan laut serta panorama yang indah. Terdapat banyak aktivitas rekreasi yang dapat dilakukan

### 3. Rural Resort&Country Hotels

Terletak pada area pedesaan dan jauh dari keramaian kota. Lokasi yang masih alami dan banyaknya aktivitas rekreasi dan olahraga yang jarang ditemui pada area urban.

### 4. Health Resort & SPAs

Terletak pada area yang masih asri seperti pegunungan. Dirancang untuk memberikan ketenangan bagi penikmatnya.

### 5. Mountain Resort

Terletak pada area pegunungan dengan panorama gunung yang indah menjadi daya tariknya.

Jenis resort berdasarkan bentuk dan penyebarannya, terdiri dari (Kurniaty, 2020):

### 1. Convention/High Rise Building

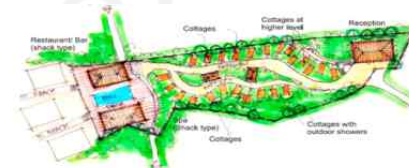
Resort dengan satu bangunan tunggal yang terdiri dari beberapa lantai, dimana penghubung antar ruang membutuhkan sistem transportasi vertikal.



**Gambar 2.32** Contoh Convention  
**Sumber:** Pinterest, 2022

### 2. Cottages/Bangunan menyebar

Resort dengan beberapa bangunan yang tersebar didalam site yang sudah ada. Penghubung antar massa menggunakan pedestrian.



**Gambar 2.33** Contoh cottages  
**Sumber:** Architctyogesh.com, 2022

### 2. Combination

Resort ini merupakan gabungan antara unit vertical (convention) dan menyebar (cottage)



**Gambar 2.34** Contoh Combination  
**Sumber:** novushotels, 2022

Jenis resort yang akan dirancang yaitu berada pada kawasan pantai holtekamp (beach resort). Resort ini menawarkan view kearah laut lepas dan daratan (perbukitan) di sekitaran Teluk Youtefa. Lokasi yang berada disebelah jalan raya sehingga perlu akses/sirkulasi ke pantai secara langsung untuk wisatawan dalam berekreasi. Selain itu, perancangan bentuk dan penyebaran bangunan menggunakan tipe combination yaitu memaksimalkan unit vertical sebagai area public dan menyebar untuk hunian.

### 2.4.3 Besaran dan Standar Resort

Untuk menentukan besaran dan standar Resort yang sesuai di Indonesia maka mengacu pada Peraturan Direktorat Jenderal Pariwisata, pos, dan Telekomunikasi No22/U/VI/1978 dimana setiap penginapan memiliki tingkatan yang dibedakan atas:

Tabel 2.1 Besaran dan Standar Resort

KELAS	PERSYARATAN			
	Jumlah kamar	Luas Kamar (m <sup>2</sup> )	Sarana Rekreasi/Olahraga	Fasilitas Lainnya
Bintang Satu	• Standar Min. 15	20 m <sup>2</sup>	-	-
Bintang Dua	• Standar Min. 20 • Suite Min 1	• Standar 22 m <sup>2</sup> • Suite 44 m <sup>2</sup>	1 Sarana Olahraga	-
Bintang Tiga	• Standar Min. 30 • Suite Min 2	• Standar 24 m <sup>2</sup> • Suite 48 m <sup>2</sup>	• Sarana rekreasi min.1 • Kolam Renang Anak & Dewasa	Money Changer, Drugstore, bank, Agen Perjalanan, Souvenir Shop, Perkantoran, Butik. Poliklinik, Paramedis & Valet Parking
Bintang Empat	• Standar Min. 50 • Suite Min 3	• Standar 24 m <sup>2</sup> • Suite 48 m <sup>2</sup>	• Sarana rekreasi min.1 • Kolam Renang Anak & Dewasa	Money Changer, Drugstore, bank, Agen Perjalanan, Souvenir Shop, Perkantoran, Butik. Poliklinik, Paramedis & Valet Parking
Bintang Lima	• Standar Min. 100 • Suite Min 4	• Standar 26 m <sup>2</sup> • Suite 52 m <sup>2</sup>	• Sarana rekreasi min.1 • Kolam Renang Anak & Dewasa	Money Changer, Drugstore, bank, Agen Perjalanan, Souvenir Shop, Perkantoran, Butik. Poliklinik, Paramedis & Valet Parking

Sumber: Direktorat Jendral Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi, 2022

Berdasarkan latar belakang terhadap potensi kawasan, jumlah kunjungan dan minat para wisatawan menginap di penginapan berdasarkan data yang telah dikumpulkan maka perancangan resort di Kota Jayapura adalah resort yang setara dengan hotel **bintang tiga**.

### 2.4.3 Pengembangan Resort

Menurut Ariba, 2021. Tipe resort sebagai respon dari adanya obyek wisata, lokalitas lingkungan dan promosi yang dibagi menjadi beberapa penekanan pengembangan yang berdasarkan pada lokasi perancangannya, yaitu:

- **Resort eksisting tradisional:** Respon dari meningkatnya fasilitas rekreasi dan lingkungan sekitar seperti pedestrian, lansekap dan fasilitas hiburan yang memadai.
- **Resort di area pengembangan:** Pembangunan terintegrasi dengan batasan zonasi dan perencanaan pada kawasan wisata yang baru berkembang.
- **Resort pribadi:** Resort dengan kelas atas dengan fasilitas berupa lapangan golf eksklusif, taman, pantai/tepi danau dengan desain rumah mewah
- **Desa wisata pada daerah terpencil:** Resort yang melayani liburan keluarga/adanya minat khusus pengunjung. Rancangan terintegrasi dengan arsitektur lokal setempat yang tersusun secara harmonis pada lansekap.

Lokasi yang berada pada kawasan pengembangan pariwisata daerah sehingga perancangan menekankan pada batasan zonasi dan sirkulasi pengunjung terhadap obyek wisata yang dituju.

### 2.4.4 Jenis-Jenis Kamar

Terdapat beberapa jenis kamar pada resort/hotel, yaitu: (Ridwan, 2016)

**1. Standard room/regular room:** Kamar terdapat pada semua penginapan karena memiliki harga yang paling murah dan fasilitas serta standar disesuaikan dengan perancangan penginapan. Fasilitas yang disediakan biasanya: tempat tidur, kamar mandi, telepon, lemari pakaian, dan rak koper.

**2. Deluxe/superior room:** Jenis kamar ini memiliki fasilitas yang sama dengan standard room. Tetapi memiliki kualitas yang lebih baik yaitu: letak kamar yang strategis, terdapat view, perabotan dan ukuran kamar yang lebih baik serta luas.

**3. Suite room:** Kamar dengan dua ruangan yang terpisah yaitu terdapat ruang tamu dan kamar tidur. Fasilitas yang ditawarkan berupa area bath tub, shower dan toilet yang terpisah.

**4. Cabana/Villa:** Kamar tamu dengan fasilitas private pool. Terdapat beberapa kamar didalamnya serta ruang tamu dan pantry.

Perancangan resort akan menggunakan beberapa tipe kamar dan disesuaikan akan kebutuhan yaitu, standar/deluxe untuk wisatawan biasa. Suite bagi para peminat yang ingin merasakan fasilitas lebih dan villa bagi para pengunjung dengan kelompok besar dalam satu bangunan. Perancangan resort dilengkapi dengan fasilitas ruang ball room yang dapat digunakan sebagai convrence/event besar dan terdapat beberapa ruang meeting.

### 2.4.5 Fasilitas MICE

Fasilitas MICE (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*) yaitu Pertemuan, Insentif, Konvensi, dan Pameran. Fasilitas ini mewadahi program aktivitas pariwisata dengan kelompok besar yang ingin mengadakan suatu kegiatan pertemuan, konferensi, musyawarah, rapat kerja, seminar, lokakarya, dll, dalam skala lokal, daerah, nasional, regional maupun internasional.

Terdapat beberapa kriteria perancangan fasilitas MICE yang perlu diperhatikan yaitu: (Suryawardani, dkk. 2019)

**1. Aksesibilitas:** Kemudahan atau dekat dengan lokasi penting seperti bandara, pusat hiburan, perbelanjaan, dll..

**2. Dukungan Lokal:** Tingkat perencanaan convention center memiliki dukungan logistik yang sesuai dan dukungan promosi yang ditawarkan.

**3. Ketersediaan jumlah kamar** guna menunjang pelaksanaan MICE.

**4. Fasilitas rapat:** Memiliki fasilitas ketersediaan ruang, layout ruang dan *ambience* ruang dalam menciptakan suasana yang sesuai.

**5. Peluang Kegiatan Tambahan:** Ketersediaan wisata atau rekreasi didalam rancangan.



## 2.4.6 Kelompok Perancangan Resort

Menurut Lawson, Fred Tahun 1976 Perencanaan resort terbagi menjadi 2 bagian utama, yaitu:

### 1. Kelompok ruang depan

Ruang depan merupakan area bagi pengunjung, terbagi menjadi beberapa area yaitu:

#### a. Ruang Privat

Area yang hanya dikunjungi oleh penyewa sehingga bersifat privasi dan tenang tanpa dilihat oleh orang lain. Ruang ini terdiri dari area tidur, toilet, dan teras. Persyaratan ruang privat:

**Tabel 2.2** Syarat Guest Room

<i>Main Markets</i>	Permintaan jenis ruang sesuai kebutuhan standart/suite/family
<i>Fluktuasi</i>	Kelengkapan dan furniture ruang mengikuti adaptasi
<i>Quality &amp; Grades</i>	Kualitas dan ukuran ruang serta layanan kamar
<i>Lama Tinggal</i>	Ukuran ruang, kelengkapan fasilitas ruang dan area kerja
<i>Kelayakan</i>	Penghematan ruang/kualitas: konstruksi, peralatan perabotan dan kebutuhan akan fasilitas ruang

**Sumber:** (Lawson, 1995)

#### b. Ruang Publik

- Entrance atau area masuk utama harus mudah dijangkau oleh semua orang meliputi pejalan kaki maupun pengendara kendaraan. Entrance harus menjadi focal point dari resort.
- Lobby/Receptionist
- Toilet, perletakkan yang tidak tersembunyi dan dibagi menjadi toilet pria dan wanita.
- Outlet penjualan atau pertokoan
- Restaurant atau café
- Lounge/Bar adalah tempat dengan suasana santai dan merupakan area transisi.
- Ruang serba guna, merupakan ruangan yang fleksibel disesuaikan dengan penyewa.
- Ruang rekreasi berupa indoor dan/outdoor sesuai dengan aktivitas rekreasi yang akan dibuat

### 2. Kelompok ruang belakang/Operational Area

a. **Dapur Utama:** Berdekatan dengan restaurant dan mudah dicapai oleh staff serta service entrance.

b. **Gudang**

c. **Laundry**

d. **MEP room** perlu memperhatikan terhadap suara dan getaran yang ditimbulkan sehingga tidak mengganggu para pengunjung dan lingkungan.

e. **Ruang Pengelola**

Syarat perancangan dan ruang privat dan publik disesuaikan dengan target pasar yang dituju, sehingga perancangan tepat sasaran. Dibutuhkan terhadap segmen pasar.

## 2.4.7 Peraturan dan Stadar Hotel/Resort Bintang 3

Berdasarkan keputusan Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor PM.53/HM.001/MPEK/2013

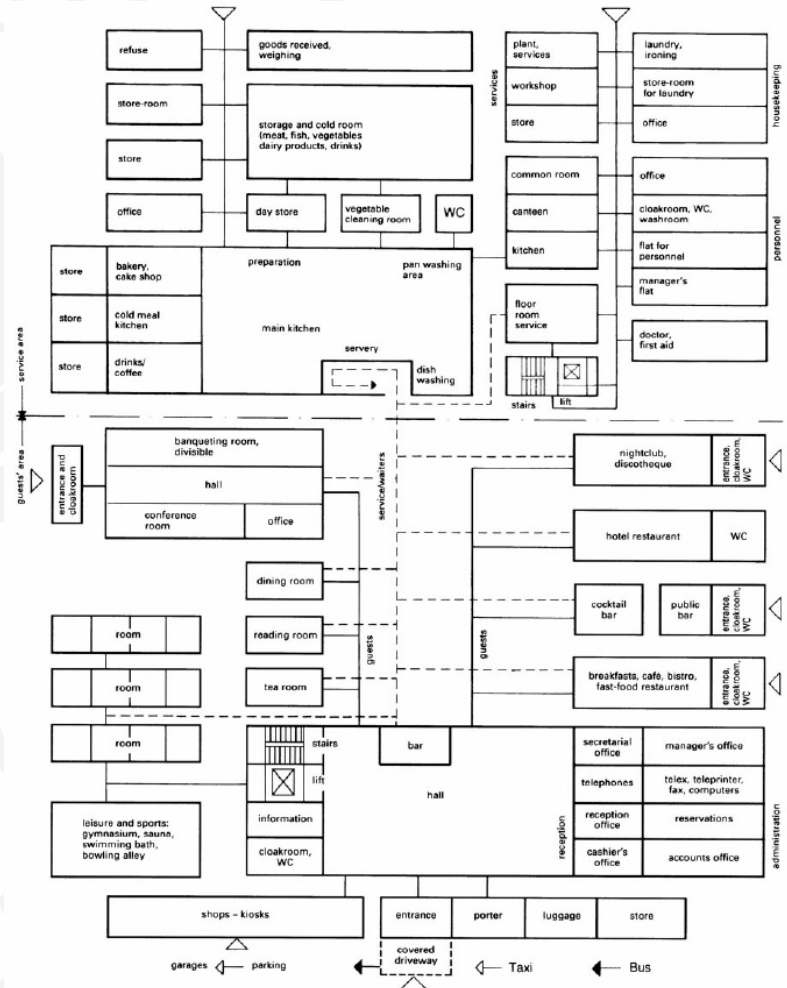
Tabel 2.3 Persyaratan hotel/resort bintang 3

Variabel	Parameter
<b>Bedroom</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Standar min. 30 kamar, luas min 28 m<sup>2</sup></li> <li>Suite min. 3% jumlah kamar, luas min. 2x standar</li> <li>Pencahayaan min. 150 lux dan sirkulasi udara baik</li> </ul>
<b>Sarana Rekreasi, Olahraga &amp; Kebugaran</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Min. 2 berupa fitness centre, kolam renang dan SPA</li> <li>Kolam renang anak dan dewasa terpisah</li> <li>Sirkulasi menuju area wisata</li> </ul>
<b>Lobby</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Luas Min. 100m<sup>2</sup></li> <li>Dilengkapi drop off, ramp*, lounge</li> <li>Pencahayaan min 350 lux</li> <li>Koridor min. 1.8 m &amp; memiliki APAR</li> </ul>
<b>MICE Facilities</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terdapat area pre-function</li> <li>Ceilling 4-6 m</li> <li>Material ruang kedap suara</li> <li>Terdapat toilet dan jalur evakuasi</li> </ul>
<b>F&amp;B Facilities</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruang makan-minum, pencahayaan min. 250 lux</li> <li>Berdekatan dengan dapur &amp; terdapat akses ke kamar</li> <li>Luas sesuai/lebih besar 50% jumlah kamar</li> </ul>
<b>Utilitas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instalasi air bersih: dingin &amp; panas</li> <li>Pembuangan sampah terpisah</li> <li>IPAL</li> <li>Jaringan komunikasi</li> </ul>
<b>Fasilitas Lainnya</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Min 3 fasilitas pendukung: klinik, money changer, souvenir shop dan drugstore (tersedia paramedis)</li> </ul>

Sumber: (Permen Parekraf, 2013)

## 1. Penataan Sirkulasi Ruang

Penataan/layout ruang-ruang pada resort mengikuti terhadap standar ruang depan dan belakang menurut WTO (*World Tourism Organisation*) dalam buku Neufert. Dimana mempertimbangkan terhadap akses dan jalur pengelola dan penyewa untuk memberikan kenyamanan gerak dan aktivitas.



Gambar 2.35 Layout ruang pada resort

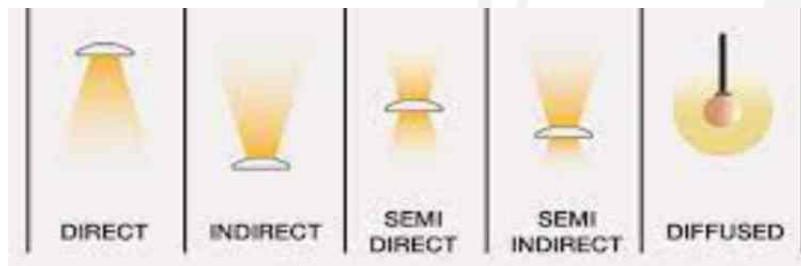
Sumber: (Neufert Architect's Data 3rd, 2022)

Penataan ruang tersebut dalam perancangan nantinya yaitu pembeda jalur masuk dan sirkulasi service dan penyewa sehingga tidak terlihat secara umum. Selain itu kedekatan antar ruang depan dan belakang menjadi perhatian utama dalam perancangan resort.

## 2. Pencahayaan

Pencahayaan dalam arsitektural menjadi pertimbangan utama dalam kenyamanan pengguna gedung (*visual comfort*). Sehingga pencahayaan terbagi atas, pencahayaan alami dan buatan, Pencahayaan juga sebagai aspek estetika ruang dimana pencahayaan buatan memiliki peran sebagai pembangu suasana (*ambience ruang*), persepsi visual dan image bangunan (Savitri, 2017).

Sehingga terdapat beberapa cara pendistribusian cahaya yang dapat dilakukan pada suatu rancangan, yaitu *direct*, *semi direct*, *General Difuse*, *semi indirect*, dan *indirect* (*Industrial Hygiene Engineering, 1998*).



Gambar 2.36 Pendistribusian Cahaya

Sumber: (Indalux.co.id, 2022)

Karena resort membutuhkan kenyamanan pada ruang publik dan hunian maka perancangan memfokuskan pada pencahayaan pada ruang tersebut dengan mempertimbangkan standar penerangan dalam ruang yang telah ada dalam aturan.

## 3. Penghawaan

Sistem penghawaan sebagai aspek kenyamanan fisik bagi pengguna dengan temperature rata-rata 23°C. Untuk mencapai kenyamanan tersebut dibutuhkan sirkulasi udara yang baik dari bukaan jendela, kondisi site, aktivitas dan dimensi ruang (Syafira, 2021). Aspek yang dapat membantu penghawaan yaitu dengan menambahkan air conditioner.

Dalam perancangan resort pemilihan jenis AC disesuaikan dengan jenis ruang. Untuk ruang publik akan menggunakan sistem AC VRF karena sistem AC memiliki kombinasi outdoor yang mencakup beberapa indoor dan berkapasitas besar. Untuk bangunan hunian menggunakan sistem AC split untuk mempermudah dalam pemasangan dan kapasitas AC yang kecil.

## 2.4.8 Prinsip Perancangan Resort

Pengunjung yang datang ke resort memiliki tujuan untuk berlibur dan berekreasi. Hal ini berkaitan dengan aktivitas istirahat, mengembalikan ketenangan pikiran dan badan serta mengurangi kegiatan rutin. Sehingga resort mempunyai beberapa kriteria yang harus dipenuhi, seperti:

### 1. Privasi

- Penataan massa bangunan: sebagai respon potensi alam dan mempermudah perletakan zonasi
- Aksebilitas: Pola langsung yang bertujuan untuk memberikan image resort dan pola tidak langsung memberikan kesan tegas bentuk resort kepada tamu
- Sirkulasi: Dibuat lebih rekreatid dan memberikan kesan dinamis tanpa mengganggu privasi pengguna resort
- Tata Lansekap: Memanfaatkan terhadap elemen disekitar site dan memberikan citra positif. Selain itu penggunaan tanaman asli yang beragam pada landscape didalam maupun luar bangunan sebagai nilai tambah dari rancnagan resort
- Orientasi Bangunan: Mempengaruhi kenyamanan pengguna didalam resort

### 2. Integrasi Resort & Alam

- Memanfaatkan elemen alam yang ada disekitar site
- Memasukan unsur alam berupa vegetasi, air dll kedalam perancangan lansekap maupun bangunan
- Area open space sebagai kontak dengan alam
- Penempatan dan lebar bukaan terhadap view yang ingin ditonjolkan

### 3. Menciptakan Pengalaman dan Image

Menyediakan fasilitas pendukung yang memadai dalam pengalaman menginap di resort dan image yang ingin ditampilkan.

## 2.4.9 Segmen Pasar atau User

Segmentasi Pasar adalah suatu cara untuk mengidentifikasi dan melihat potensi terhadap peluang pasar yang ada. Beertujuan untuk menentukan segmen pasar yang dituju kedepannya (Salmannisa, 2017). Segmen pasar terebagi atas keinginan, karakteristik dan perilaku yang beragam tergantung minat dan kebutuhan suatu pasar. Dalam perancangan resort nantinya terdapat 2 analisis, segment pasar berupa segmenting dan targeting yaitu:

**Tabel 2.4** Segmentasi Pasar pada Perancangan Resort

Variabel Segmen Pasar	Deskripsi Segmenting	Deskripsi Targeting
Geografi (Kawasan)	Mengutamakan tamu dalam dan luar kota dalam mencari suasana dan ketenangan yang nyaman dan dekat dengan tempat wisata	Tamu dari dalam Kota/Kab. Jayapura, Keerom dan Luar Kota/negeri PNG
Demografi (Usia)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Usia 20-30 tahun mencari tempat untuk rekreasi dan wisata alam untuk berpetualang dan mencari suasana baru</li> <li>Usia 30-40 tahun melakukan kegiatan bisnis dan juga bersantai dari kegiatan sehari-hari</li> </ul>	Resort yang dibuat menargetkan konsumen muda dengan usia 20-35 tahun.
Demografi (Jenis Kelamin)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laki-laki memiliki minat dalam berpetualang/rekreasi, meeting/perjalanan bisnis</li> <li>Perempuan memiliki minat bersantai/memanjakan diri dengan spa</li> </ul>	Resort yang dirancang dapat mengakomodasi fasilitas keinginan pengunjung laki-laki maupun perempuan
Demografi (Pendapatan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tamu kelas menengah-atas: Menikmati fasilitas yang telah disediakan dalam paket/biaya kamar dan/atau mencoba fasilitas lain yang ditawarkan</li> <li>Tamu kelas atas: Ingin mencoba berbagai fasilitas yang ditawarkan oleh resort</li> </ul>	Menargetkan terhadap tamu kelas menengah-atas hingga kelas atas dimana perancangan memberikan fasilitas hunian, rekreasi, wisata, f&b, hingga akomodasi untuk bisnis.
Demografi (Kelompok)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individu (single): menginginkan ketenangan dan suasana alam yang disajikan di resort</li> <li>Pasangan (couple): memberikan privasi pada tiap hunian agar tidak merasa terganggu dan menikmati akan wisata/rekreasi yang ada</li> <li>Keluarga/rombongan (families): menikmati waktu bersama keluarga dalam hunian yang besar</li> <li>Perusahaan/pemerintahan: melakukan perjalanan bisnis</li> </ul>	Resort yang dibuat akan dibagi menjadi beberapa jenis kamar/hunian untuk mengakomodasi terhadap kebutuhan kelompok pengunjung/wisatawan yang datang
Psikografik (kepribadian/kebutuhan gaya hidup)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tamu untuk berekreasi/Leisure: kenyamanan dan fasilitas hunian maupun fasilitas tambahan berupa spa dan area atraksi lainnya di resort</li> <li>Tamu untuk bisnis: mencari kelengkapan. paket dan fasilitas meeting menjadi tujuan utama</li> </ul>	Resort yang dirancang menargetkan terhadap tamu yang akan melakukan rekreasi/ <i>leisure</i> dan <i>meeting</i>
Perilaku	Tamu yang datang dikelompokkan menjadi: tamu untuk bersenang – senang akan mencari area rekreasi, sedangkan tamu untuk bisnis akan mencari ruangan meeting, dan convention hall milik hotel.	Tamu yang datang untuk bersenang-senang menikmati wisata maupun atraksi yang disajikan oleh resort. Dan untuk melakukan perjalanan bisnis

Sumber: (Penulis, 2022)

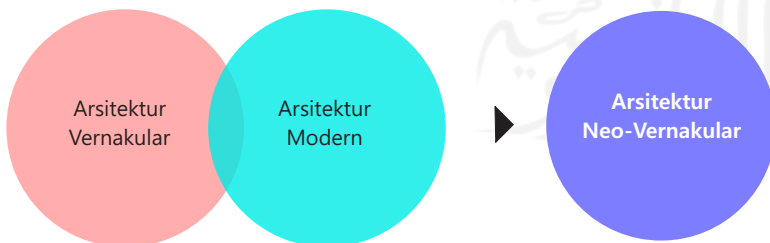
## 2.5 Arsitektur Neo-Vernakular

Arsitektur Neo-Vernakular merupakan arsitektur yang dipengaruhi oleh berkembangnya teknologi industri sehingga memunculkan suatu respon dan kritik dari merepresentasikan Arsitektur Post-Modern (Dermawan, 2020). **Prinsip rancangan ini mempertimbangkan terhadap kaidah normatif, kosmologi dan peran budaya masyarakat yang diselaraskan kedalam bangunan lingkungannya.** Arsitektur neo-vernakular sendiri menerapkan elemen arsitektur fisik (bentuk, konstruksi) ataupun non fisik (konsep, filosofi, tata ruang, environment) sebagai pelestarian terhadap lokalitas yang sudah ada secara empiris oleh tradisi dan mengembangkannya ke bentuk yang modern tanpa mengesampingkan nilai-nilai budaya (Mubarak, 2020).

### 2.5.1 Prinsip Desain Neo-Vernakular

**Prinsip-prinsip desain Arsitektur Neo - Vernakular**, yaitu: (Mergwar, 2020)

- Hubungan Langsung: rancangan yang inovatif menyesuaikan terhadap bentuk bangunan setempat dengan fungsi bangunan yang dibuat
- Hubungan Abstrak: terdiri dari interpretasi rancangan melalui analisa lokalitas dan peninggalan arsitektur.
- Hubungan Lansekap: Sebagai cerminan dan pembentuk kondisi fisik lingkungan seperti iklim dan topografi
- Hubungan Kontemporer: Penerapan teknologi yang sesuai dengan ide rancangan
- Hubungan Masa Depan: Memikirkan terhadap konsep bangunan kedepannya



**Gambar 2.37** Pembentuk Konsep Neo-Vernakular  
Sumber: Penulis, 2022



**Gambar 2.38** Diagram hubungan prinsip Arsitektur  
Sumber: Mubarak, 2020

### 2.5.2 Kriteria Desain Neo-Vernakular

**Kriteria Arsitektur Neo Vernakular**, yaitu: (Mubarak, 2020)

- Bentuk rancangan dalam memasukan unsur lokalitas, topografi dan iklim yang diimplementasikan ke dalam bentuk tatanan arsitektural (tata ruang, detail, struktur dan ornamen)
- Bukan hanya bentuk bangunan yang dimodernisasi, tetapi juga elemen nonfisik yaitu penataan tata letak yang mengacu kepada makro kosmos menjadi konsep dan kriteria perancangan.
- Menghasilkan karya baru yang tidak terpaku pada prinsip bangunan vernakular.

## 2.5.2 Kriteria Desain Neo-Vernakular

Menurut (Widi,dkk. 2020) Arsitektur Neo Vernakular muncul pada saat arsitektur post modern. Sehingga memiliki beberapa ciri khusus arsitektur pada Era Post Modern ini yang diwakilkan yaitu:

- Berisi unsur komunikasi lokal atau populer.
- Menghidupkan kembali nilai historis.
- Memiliki latar belakang urban.
- Menerapkan teknik-teknik dekorasi/ornamentasi.
- Bersifat representatif(mewakili keseluruhanya).
- Metaforik (memiliki bentuk yang berbeda).
- Dihasilkan dari partisipasi.
- Mencerminkan aspirasi bersama.
- Bersifat plural dan eklektik.

Sehingga perancangan setidaknya terdapat beberapa ciri dari kriteria yang disebutkan diatas sebagai bentuk arsitektur post modern.

Lahirnya arsitektur neo vernakular pada zaman post modern didasari oleh: (Fajrine et al., 2017)

- Perkembangan dunia yang menjadi tidak terbatas, disebabkan oleh perkembangan teknologi komunikasi dan sains.
- Teknologi canggih menciptakan produk yang dipersonalisasi.
- Kecenderungan rancangan yang kembali pada nilai-nilai lokalitas daerah

Mencermati tiga alasan diatas maka dapat menyimpulkan bahwa arsitektur ini menerapkan sebuah konsep arsitektur tradisional dengan arsitektur modern sehingga konsep tersebut menjadi suatu kritis bentuk arsitektur modern.

## 2.5.3 Perbedaan Arsitektur Vernakular & Neo Vernakular

Tabel 2.5 Perbandingan Arsitektur Neo-Vernakular

Perbandingan	Tradisional	Vernakular	Neo-Vernakular
Ideologi	Bentuk bangunan yang diturunkan dari tradisi kultur/kebiasaan dan kondisi lingkungannya	Dibentuk oleh tradisi tetapi mendapat pengaruh dari luar baik fisik dan non fisik bangunan	Menerapkan elemen-elemen arsitektur yang ada dan merubah beberapa unsur sesuai dengan perkembangan zaman
Prinsip	Tidak mengubah bentuk yang sudah ada dengan mempertahankan kultur daerah dan peraturan serta norma-norma agama yang dianut	Berkembang sesuai dengan zaman dengan menyesuaikan terhadap kultur maupun lingkungan sekitar dimana arsitektur itu berada. Transformasi homogen-heterogen.	Penerapan yang melestarikan unsur lokalitas secara empiris oleh tradisi dan mengembangkan ke langgam modern. Arsitektur yang berkelanjutan dari arsitektur vernakular
Ide Desain	Bentuk yang menitik beratkan pada perancangan fasad dan ornamen	Penggunaan ornamentasi sebagai nilai-nilai lokal dan sebagai unsur pelengkap. Fungsi bangunan yang menyesuaikan dengan aktivitas	Menerapkan bentuk vernakular kedalam bentuk yang modern

Sumber: Salain,Nyoman. 2017

## 2.5.4 Strategi Arsitektur Neo-Vernakular

Menurut Ariba, 2021 terdapat beberapa strategi desain menekankan pada bentuk bangunan yang dirancang. Sehingga proses perancangan berupa fungsi dan aktivitas disesuaikan dengan bentuk bangunan neo-vernakular.

- **Analisis Bentuk**

Terdapat metode perancangan untuk mencapai arsitektur neo-vernacular yaitu:

Tabel 2.5 Metode Perancangan Bentuk Neo-Vernakular

Metode Perancangan		Pendukung Perancangan
Hybrid and Both (Charles Jenks, 1978)	<p>Tahapan metode Hybrid &amp; Both:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Elektik/Quotation:</b> Elektik berarti penelusuran dan menyaring potensi arsitektur lokal yang akan diangkat. Quotation yaitu mencuplik elemen arsitektural yang sudah ada.</li> <li>• <b>Manipulasi dan Modifikasi:</b> Unsur yang telah didapatkan dimanipulasi dengan menggeser, mengubah atau memutarbalikan makna yang ada.</li> <li>• <b>Unifikasi/Kombinasi:</b> Penggabungan dari unsur-unsur diatas kedalam suatu gagasan desain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penggunaan ornament kedalam bentuk struktur/non-struktur</li> <li>• Improvisasi bentuk arsitektur yang telah ada</li> <li>• Menampilkan keragaman elemen-elemen bentuk</li> </ul>

Sumber: Charles Jenks, 1978

- **Analisis Ruang**

Analisis ruang berfungsi sebagai efisiensi ruang dalam dalam mengikuti bentuk bangunan yang telah ada. Berperan mengikuti bentuk arsitektur neo-vernakular sebagai fungsi dan aktivitas bangunan.

- **Analisis Tapak**

Analisis tapak berhubungan dengan pola penataan massa bangunan neo-vernacular sebagai respon dengan iklim setempat berupa orientasi matahari, angin, view dan vista.

**Indikator pendekatan Arsitektur Neo Vernakular** yang akan diterapkan kedalam gagasan yaitu menggunakan metode hybrid&both pada desain. yaitu:

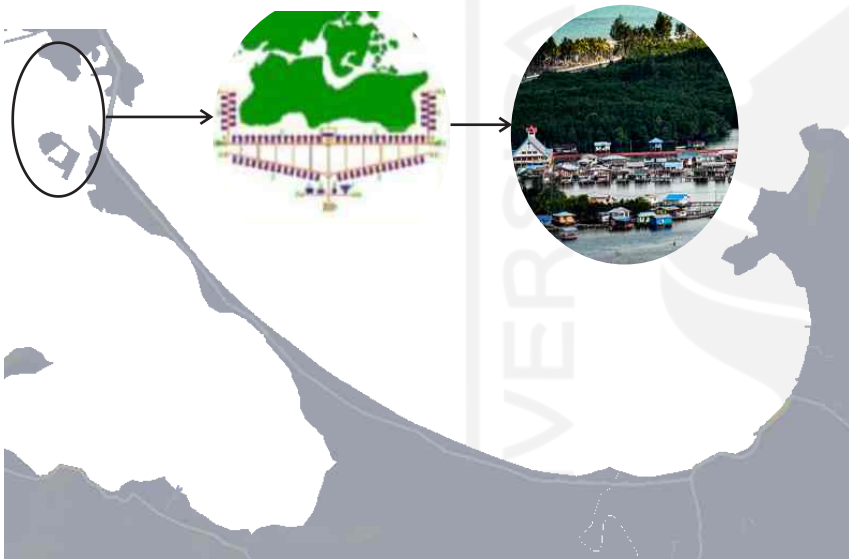
Tabel 2.6 Parameter keberhasilan konsep

Parameter	Indikator
Hierarki Bentuk Bangunan	Bentuk bangunan yang dikembangkan dari bangunan lokal setempat sebagai identitas
Material & Konstruksi Bangunan	Penggunaan material dan konstruksi yang dapat dilakukan oleh masyarakat
Ornament	Penggunaan ornament Port Numbay dalam perancangan eksterior maupun interior

Sumber: Rahman, 2019

## 2.6 Kajian Arsitektur Vernakular Kampung Tobati Enggros

Kampung Ria merupakan sebutan Kampung Enggros dan Tobati sebelum pecah menjadi 2 kampung berbeda (Marten, 2020). Kampung tersebut pecah dikarenakan bencana tsunami yang melanda. Masyarakat pada permukiman di Teluk Youtefa tersebut, masih memegang kepercayaan terhadap asal kedua kampung tersebut, sehingga masyarakatnya masih mempertahankan pola pemukiman di atas air (Ashary dan Hamdy, 2013).



Gambar 2.39 Lokasi Kampung Tobtai-Enggros  
Sumber: Google Maps, 2022

### 2.6.1 Orientasi permukiman masyarakat

Pola permukiman masyarakat **berbentuk linear**, dimana permukiman dibangun sejajar dalam dua deret yang saling berhadapan. Formasi tersebut digabungkan menggunakan jembatan dari kayu atau jerambah (Samad, fachry. 2012). Pertimbangan dan alasan lain dalam perletakan pola linear kampung Tobati, yaitu: (C.Wenda, dkk. 2021)

1. Pola garis panjang yang sudah turun-temurun
2. Hierarki jabatan atas marga.
3. Mempermudah komunikasi antar masyarakatnya
4. Memudahkan dalam mencari rumah pengawasan masyarakat kampung dalam keamanan.
5. Mempertimbangkan terhadap iklim seperti tekanan angin dan gelombang datang karena terletak di sepanjang pantai.



Gambar 2.40 Pola Permukiman Masyarakat Kampung  
Sumber: Median Jurnal Arsitektur dan Planologi, 2022



Gambar 2.41 SitePlan Kampung Tobtai-Enggros  
Sumber: Median Jurnal Arsitektur dan Planologi, 2022



## 2.6.2 Tipologi Rumah Adat

Terdapat beberapa filosofi dalam bentuk bangunan Suku Tobati yang tersusun atas nilai aktivitas kedalam bangunan, sehingga muncul bangunan pembeda, yang terdiri dari: C.Wenda, dkk. 2021

### 1. Rumah Mau atau Rumah Kariwari



**Gambar 2.42** Rumah Mau/Kariwari  
**Sumber:** sastrapapua.org, 2022

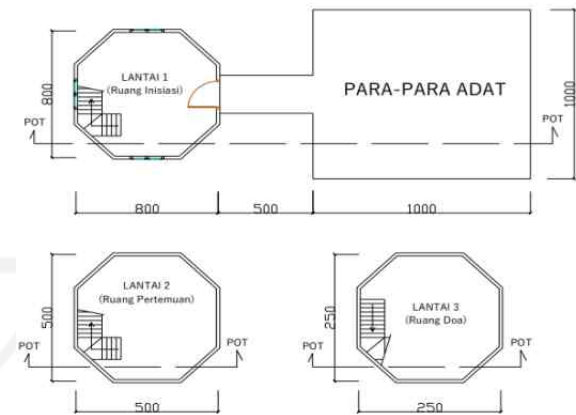
Rumah Mau/Kariwari digunakan sebagai tempat upacara adat, inisiasi pendewasaan anak laki-laki yang berumur 12 tahun ke atas dan penyimpanan benda-benda pusaka milik Harsori.

Bangunan ini memiliki bentuk yang unik dengan atap limasan yang bersusun 3 dan segi 8, memiliki ketinggian hingga 20-30 meter. Bentuk tersebut memiliki filosofi yang terdiri dari kaki, badan, dan kepala yang mencerminkan hubungan antar sang pencipta, alam/lingkungan, dan manusia.

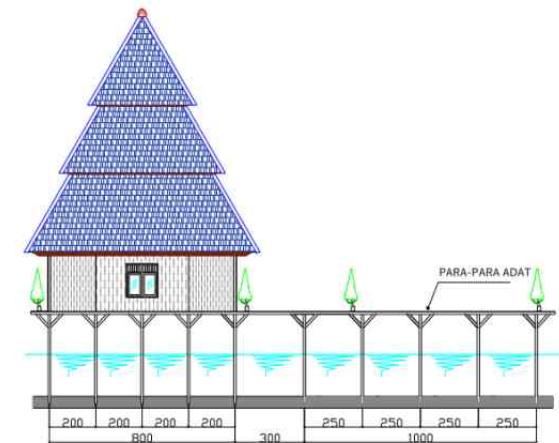
Bangunan ini terdiri dari 3 lantai utama, yaitu:

1. Lt. 1 (kaki) sebagai area dalam mengajar anak laki-laki
2. Lt. 2 (badan) berfungsi sebagai ruang adat/kepala suku dan area istirahat
3. Lt 3 (kepala) berfungsi untuk tempat ibadah

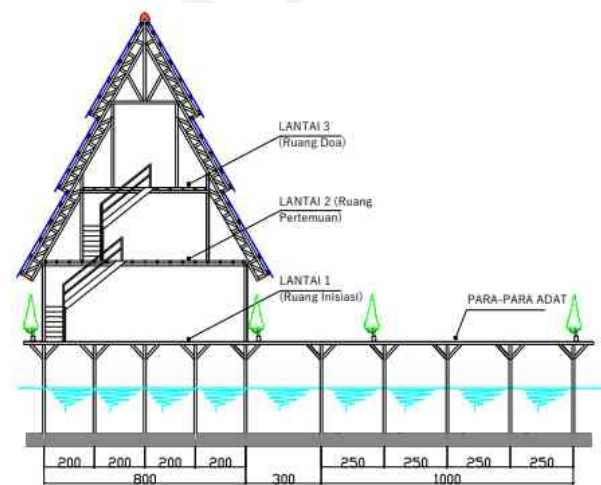
Rumah Kariwari ini memiliki pintu masuk dan dinding yang rendah, sehingga pada saat dimasuki, warga harus menunduk, memiliki filosofi bahwa pada saat memasuki rumah tersebut warga harus menghormatinya.



**Gambar 2.43** Denah Rumah Mau/Kariwari  
**Sumber:** Median Jurnal Arsitektur dan Planologi, 2022



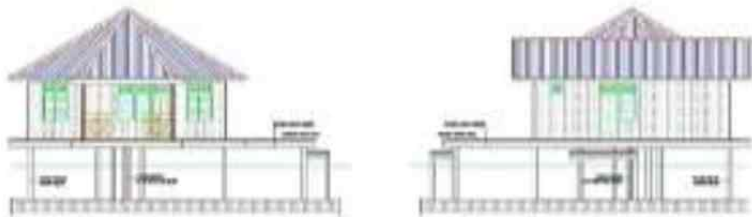
**Gambar 2.44** Tampak Rumah Mau/Kariwari  
**Sumber:** Median Jurnal Arsitektur dan Planologi, 2022



**Gambar 2.45** Potongan Rumah Mau/Kariwari  
**Sumber:** Median Jurnal Arsitektur dan Planologi, 2022

## 2. Rumah Mangkrak (Ondoafi)

Rumah Ondoafi sebagai tetua adat, berdasarkan filosofis adat istiadat Suku Tobati, diletakkan pada bagian ujung kampung yang mempunyai pola linier (C.Wenda, dkk). Hal ini memiliki filosofi bahwa ondoafi sebagai tetua adat yang mengawasi serta melindungi rakyat Tobati. Pada bagian depan terdapat teras luas yang diperuntukkan untuk tempat berkumpul dan bermusyawarah dengan masyarakat. Pada rumah ondoafi memiliki perbedaan atar ondoafi besar yang berkuasa di laut (Hamadi) dan ondoafi Tobati yang berkuasa di darat (Ireuw), terletak pada perbedaan ornament yaitu dari ukiran dan gambaran pada dinding rumah serta ada patung burung pada ujung atap sebagai lambang suku asli Jayapura.

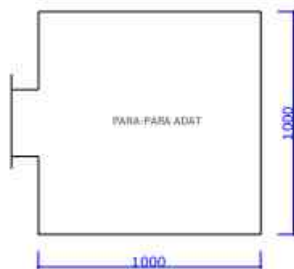


Gambar 2.46 Rumah Mangkrak

Sumber: Median Jurnal Arsitektur dan Planologi, 2022

## 3. Para-Para Adat

Di bagian tengah jembatan terdapat para-para adat. Bertepatan dengan para-para adat, rumah ondoafi (Mangkrar) juga berada di dekat para-para adat tersebut. Para-para adat memiliki bentuk persegi dengan ukuran 10x10 m<sup>2</sup> digunakan sebagai tempat acara adat, penyelesaian masalah, musyawarah atau pertemuan antar kampung.



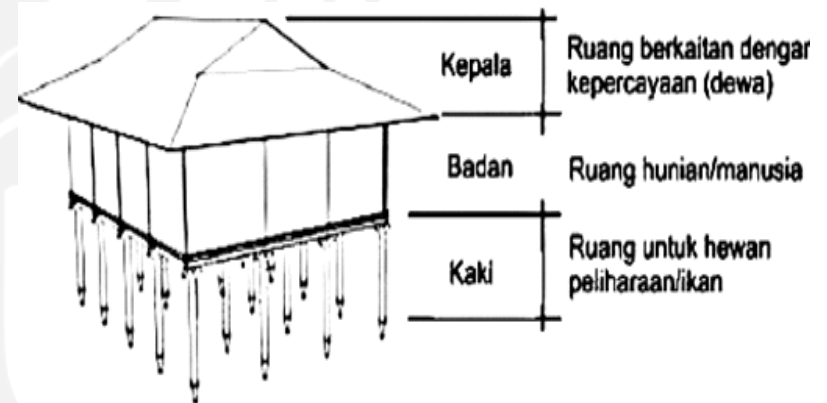
Gambar 2.47 Denah Para-Para Adat

Sumber: Median Jurnal Arsitektur dan Planologi, 2022

## 4. Rumah Sway (Tinggal)

Bangunan sway didirikan di atas air dengan jarak minimal 5 meter antarbangunan. Ruang dalam digunakan untuk beristirahat terdiri dari ruang tamu, kamar, tempat makan, dapur dan teras belakang. Sedangkan aktivitas lain dilakukan di luar rumah, seperti merakit jala dan mempersiapkan peralatan menangkap ikan.

Konstruksi rumah tinggal, tidak terdapat plafond. Memiliki filosofi yang mendasarinya berdasarkan kepercayaan daerah setempat yaitu tidak ada pemisah antara dunia tengah (kehidupan) dengan dunia atas (Sang Pemberi Kehidupan). Sedangkan pada bagian bawah rumah diinterpretasikan sebagai dunia bawah, dunia yang terpisah dengan dunia tengah (kehidupan) dan dunia atas (Sang Pemberi Kehidupan).



Gambar 2.48 Rumah Sway

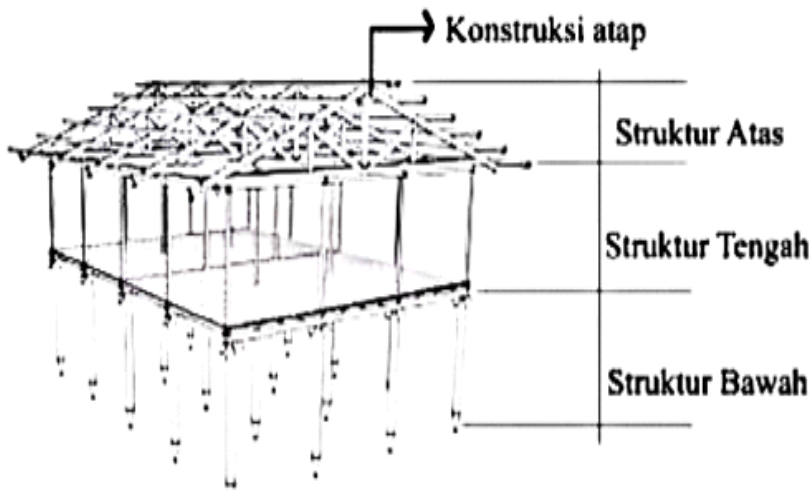
Sumber: Kajian Arsitektur Tradisional, 2022



Gambar 2.49 Perletakan rumah berdasarkan filosofi

Sumber: Median Jurnal Arsitektur dan Planologi, 2022

### 2.6.3 Sistem Struktur Kampung Tobati Enggros



**Gambar 2.50** Konstruksi Rumah Kampung Tobati-Enggros  
**Sumber:** Median Jurnal Arsitektur dan Planologi, 2022

Rumah Suku Tobati berbentuk rumah panggung dengan tiang penyangga rumah menggunakan pondasi ± 2meter dari dasar laut. Sistem konstruksi/struktur yang digunakan yaitu dengan system rangka yang dipisahkan terdiri atas: (Samad, fachry, 2012)

1. Struktur bawah/sub structure: pondasi, menggunakan tiang-tiang kayu swang dengan diameter 15-20 cm dan panjang 3m. Serta tiang-tiang penyangga lantai yang disatukan/diperkuat dengan tali-tali rotan atau kulit kayu.
2. Struktur tengah/super structure: Lantai rumah (bahan kayu pinang merah) dan dinding rumah dari gaba-gaba (pelepah daun sagu) yang diperkuat oleh kayu-kayu antar tiang utama
3. Struktur atas/upper structure: Konstruksi atap menggunakan kuda-kuda kayu. Tetapi saat ini sudah terdapat beberapa bagian yang modernisasi menggunakan material industri seperti seng.

### 2.6.4 Perubahan Bentuk Rumah di Kampung Tobati-Enggros

Terdapat beberapa pengaruh yang terjadi pada tipologi dan morfologi Rumah Suku Tobati, yaitu: (Ashary dan Hamdy, 2013)

- Sosio Cultural: Dengan kepercayaan masyarakat terhadap Dewa Tab/matahari dalam menciptakan manusia menggunakan tiga lapis tanah liat berwarna merah maka diberi nama Iria (Ria)
- Konsep dan Struktur: Bangunan diarahkan menghadap utara-selatan yang mengikuti arus pantai, pembagian wilayah disesuaikan dengan keahlian masyarakat
- Sanitasi air bersih: Didapatkan dari sumur ditepi pantai
- Bentuk rumah mencerminkan kepercayaan dan pandangan hidup masyarakat pada Dewa Tab, Contoh para pemuda melakukan inisiasi selama 5 tahun di mua, tetapi rumah ini sudah tidak ada karena masuknya pengaruh Kristen di tanah Papua.

Tabel: Perubahan yang terjadi pada Rumah Kampung Tobati-Enggros

Unsur Rumah	Aturan Adat	Aturan Agama	Pelaksanaan Sesuai	Perubahan Sekarang
Persiapan	Perijinan Ondoafi Besar		Gotong-royong, potong babi dan masak bersama	
Pola dan Orientasi	Linier dan rumah saling berhadapan		Masih mengikuti pola yang telah ada	Tidak lagi tegak lurus dengan jeramba
Bentuk				
- Rumah	Empat persegi panjang		Bentuk tetap menggunakan empat persegi panjang	Bentuk tetap menggunakan empat-persegi panjang
- Atap	Perisal			
Konstruksi dan Bahan				
- Tiang	Kayu swam		Tetap menggunakan kayu Swam	Papan-papan
- Dinding	Gaba-gaba			Tripleks, seng, dan beton
- Lantai	Pinang			Papan
Detail/ornament	Tiap kepala suku memiliki perlambangan			Tidak ada
Fungsi				Rumah Tinggal
Rumah Mau	Rumah khusus laki-laki Untuk inisiasi	Dilarang		Tidak ada sejak 1930
Rumah Sway	Tempat tinggal		Sebagai tempat tinggal	

**Sumber:** Kajian Arsitektur Tradisional, 2022

## 2.6.5 Penggunaan Arsitektur Neo-Vernakular di Papua

Aturan penggunaan symbol atau icon Port Numbay pada bangunan public di Jayapura. Dimana telah diatur pada PERDA KOTA JAYAPURA NOMOR 4 TAHUN 2004 Tentang Penataan Bangunan Di Kota Jayapura. Pasal 4 ayat 1 "Setiap Bangunan harus memenuhi persyaratan Arsitektur Lokal yang meliputi bentuk bangunan dan ornamen di dalam dan atau di luar bangunan." Arsitektur Lokal yang dimaksud berupa Rumah Kariwari/Mau khas bentuk bangunan iconic Port Numbay. Hal tersebut untuk melestarikan terhadap bangunan lokal Port Numbay dan memperkenalkan ke seluruh masyarakat yang ada.

Bangunan di Jayapura yang menggunakan icon Rumah Kariwari:



**Gambar 2.51-53** Auditorium Uncen, Sentani Airport, Suni Hotel Sentani  
**Sumber:** Google, 2022



**Gambar 2.54-55** Lukas Enembe Stadion, Kantor Walikota  
**Sumber:** Google, 2022

## 2.6.6 Implementasi Konsep Neo-Vernacular

Tabel 2.7 Implementasi Konsep Perancangan Neo Vernacular

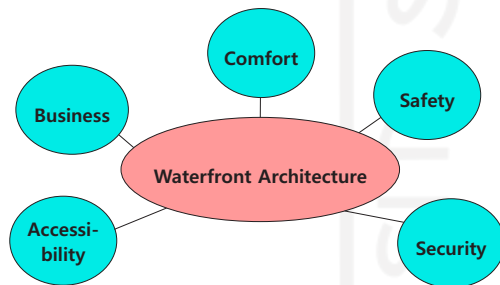
Penerapan	Bentuk Asli	Implementasi Konsep
Pola dan Orientasi	<p>-Massa bangunan dibuat linear dan memanjang mengikuti pola yang sudah ada mengikuti arah gelombang air dan datangnya angin(utara -selatan)</p> <p>-Terdapat para -para adat ditengah-tengah pola linear untuk hubungan antar masyarakat dan tetua</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untuk area resort/penginapan massa bangunan dibuat menyebar atau tunggal dengan pola linear untuk kemudahan pengawasan dan sirkulasi serta massa orientasi massa bangunan menyesuaikan terhadap iklim</li> <li>- Meletakkan ruang publik diantara pola hunian nantinya untuk mempermudah akses pengunjung dan pengelola</li> </ul>
Bentuk Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Segi empat pada bangunan sway</li> <li>- Bentuk limasan segi delapan dengan atap tumpuk tiga menjadikan bentuk yang iconic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untuk hunian dibuat memiliki bentuk bangunan segi empat dan tersebar</li> <li>- Bangunan publik mengambil bentuk vertical sebagai representasi dari bentuk iconic atap kariwari</li> </ul>
Material Bangunan	Bangunan tradisional Papua kebanyakan menggunakan material alam berupa kayu dan jerami sebagai material utama karena mudah didapatkan	-Memasukkan unsur elemen material kayu kedalam interior bangunan dan menggunakan material beton sebagai representasi bangunan yang lebih modern
Konstruksi	Konstruksi bangunan sederhana dengan penggunaan kolom balok dan bentuk atap yang beragam seperti perisai dan kariwari yang bertingkat	Konstruksi bangunan disesuaikan dengan lokasi sehingga dapat diterapkan kedalam perancangan
Selubung/Ornament	Ornament khusus port numbay sebagai perlambangan	Memasukan ornament kedalam eksterior atau interior bangunan, ornament tersebut dib agi atas bangunan yang berbeda untuk melambangkan setiap fungsi bangunan nantinya

Sumber: Penulis, 2022

## 2.7 Prinsip Perancangan Kawasan Waterfront

Waterfront menurut harafiahnya sebagai daerah ditepian atau area pesisir air (Echols, 2003). Kawasan pesisir tersebut memerlukan perancangan yang dapat menaikkan ekonomi maupun sosial budaya setempat melalui aktivitas dan kegiatan ekonomi kreatif. Serta perlu mempertimbangkan terhadap aspek bencana alam sehingga diperlukan konsep pencegahan untuk area pesisir itu sendiri.

Menurut Sastrawati, 2003 terdapat beberapa aspek prinsip-prinsip perancangan waterfront architecture, yaitu:



Gambar 2.56 Prinsip Waterfront Arch  
Sumber: Penulis, 2022

### 1. Kenyamanan (comfort)

Kenyamanan menjadi hal yang penting, mencakup kesehatan lingkungan dan kenikmatan bagi pengunjung di lingkungan tersebut.

Hal-hal yang perlu diperhatikan yaitu, pedestrian pejalan kaki, sepeda, parkir kendaraan, orientasi bangunan, ruang terbuka dan area rekreasi air.

### 2. Keselamatan (safety)

Pelindungan terhadap pengguna menjadi hal yang perlu diperhatikan terutama dari potensi terjadinya kecelakaan dan konflik.

Terdiri dari pedestrian, bangunan, ruang terbuka, infrastruktur dan struktur pelindung kawasan waterfront.

### 3. Keamanan (security)

Keamanan berfungsi untuk mencegah terjadinya tindak kriminal. Hal-hal yang perlu diperhatikan yaitu pedestrian dan perlengkapan jalan.

### 4. Aksesibilitas (accessibility)

Mempermudah pengguna dalam menjangkau lokasi dan mengintegrasikan tata letak bangunan kedalam kawasan.

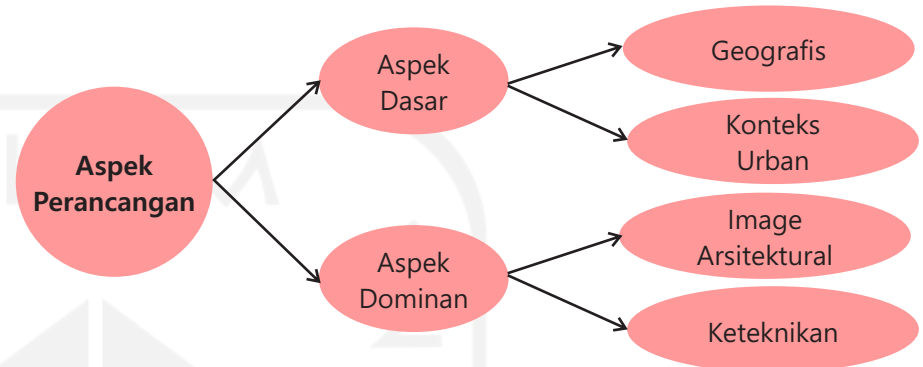
### 5. Peluang usaha

Menghindari dampak lingkungan negatif akibat daerah yang mulai padat.





## 2.7.1 Aspek Perancangan Kawasan Waterfront



Gambar 2.58 Diagram Aspek Perancangan  
Sumber: Penulis, 2022

### 1. Aspek dasar perancangan

Perancangan kawasan waterfront, memiliki dasar penting untuk mengambil keputusan digunakan yaitu: (Wren, 1983 dan Toree, 1989).

a. **Faktor Geografis** sebagai penentu pola aktivitas dan pengguna terdiri dari:

- Ukuran dan kondisi site sebagai daya dukung tanah dan kepemilikannya
- Iklim yang terdiri dari suhu, angin dan curah hujan

b. **Konteks urban** sebagai identitas baru yang akan dikembangkan. Aspek yang perlu diperhatikan yaitu:

- Pengguna atau user
- Sosial-budaya atau tradisi yang masih melekat pada kawasan tersebut.
- Visual atau estetika yang ingin ditampilkan
- Sirkulasi

### 2. Aspek dominan perancangan

a. **Aspek arsitektural** sebagai pembentuk citra (image) dari kawasan yang dibangun pada kawasan waterfront

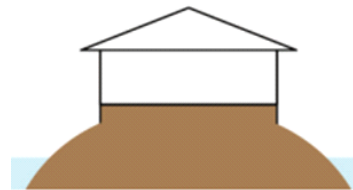
b. **Aspek keteknikian** berkaitan dengan teknologi konstruksi dan struktur Seperti kondisi alam; perancangan infrastruktur juga perlu diperhatikan dalam pembuangan atau drainase dan transportasi.

## 2.7.2 Strategi Konstruksi Bangunan Waterfront

Kondisi lahan yang berada pada kawasan waterfront memerlukan strategi untuk mencegah terjadinya kerusakan bangunan melalui pencegahan bencana gelombang pasang dan menghindari banjir melalui konstruksi bangunan.

### 1. *Elevate on Fill or Mound*

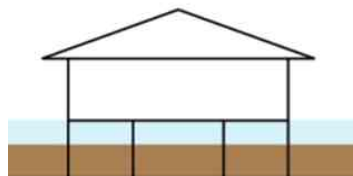
Lahan yang ditinggikan di atas elevasi banjir melalui fill tanah, berfungsi untuk melindungi dari air pasang



Gambar 2.59 Strategi Bangunan  
Sumber: Bloomberg, 2022

### 2. *Elevate on Piles*

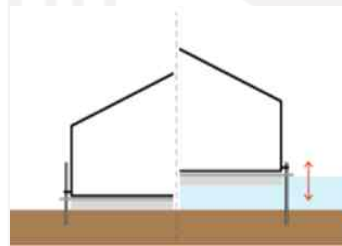
Konstruksi menggunakan tiang pancang sehingga air pasang dapat melewati bagian bawah bangunan



Gambar 2.60 Strategi Bangunan  
Sumber: Bloomberg, 2022

### 3. *Amphibious Structure*

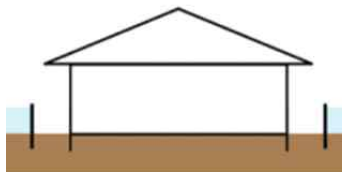
Berbeda dari struktur terapung karena tidak diletakkan di dalam air, namun struktur amfibi dapat mengapung apabila terjadi banjir menggunakan pondasi apung dan tiang penyangga



Gambar 2.61 Strategi Bangunan  
Sumber: Bloomberg, 2022

### 4. *Site Protection*

Floodwalls atau tanggul diletakkan pada bagian luar bangunan, dan mengelilingi site

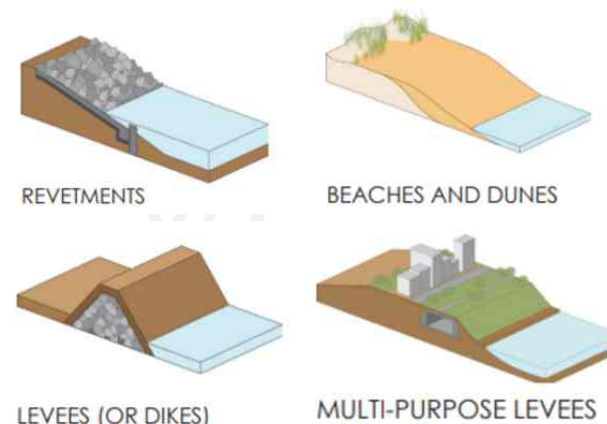


Gambar 2.62 Strategi Bangunan  
Sumber: Bloomberg, 2022

## Strategi Konstruksi Lahan Waterfront

Tujuan dari strategi ini untuk menstabilkan tanah terhadap abrasi pantai, mitigasi gelombang pasang, mencegah terjadinya banjir dan menghindari pembangunan pada daerah yang rentan bencana. Menurut Bloomberg, tahun 2013. Strategi ini terbagi menjadi 2 yaitu:

1. Strategi Shoreline: Mencegah terjadinya abrasi pantai dan menghindari terjadinya badai atau memecah gelombang pasang



Gambar 2.63 Strategi Lahan  
Sumber: Bloomberg, 2022



## 2.8 Studi Preseden

### 2.8.1 Nihiwatu Sumba Resort

Arsitek : Jerman Walter Wagner,  
Interior Design: Susan Colley dan Marco Scarani  
Lokasi : Hoba Wawi, Wanokaka, Kab. Sumba Barat, NTT

Resort ini dirancang untuk mencerminkan arsitektur Sumba, sehingga tampilan resort dibuat sederhana tetapi dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas modern didalamnya. Fasilitas tersebut berupa kolam renang pribadi; open-air restaurant Ombak; Nio Beach Club; Menara bale berupa ruang bersantai untuk permainan, membaca dan bersantai; Serta pemutaran film yang ramah anak.

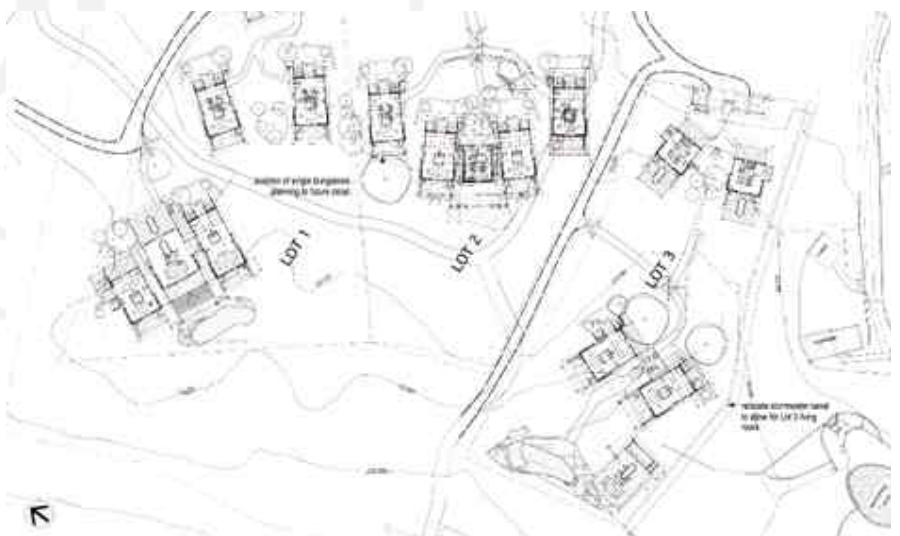


**Gambar 2.64** Tampilan Nihiwatu Sumba  
**Sumber:** Booking.com, 2022



**Gambar 2.65** Raja Mandaka; Mamole Tree House; Puncak  
**Sumber:** hotelspaceonline, 2022

Desain resort terinspirasi dari bangunan tradisional di Sumba, yang terbagi menjadi dua jenis bangunan yaitu Uma Mbatangu berarti 'rumah besar' dan Uma Maringu yang berarti 'rumah sejuk'. Rumah tersebut digunakan oleh masyarakat sebagai tempat tinggal di Sumba. Dari penjelasan tersebut menjadikan prinsip rancangan bentuk bangunan dari Nihiwatu yang berbeda-beda tergantung tipe dan jenisnya. Perancangan menggunakan material yang bersumber secara lokal dan memadukan akomodasi kontemporer. Seperti tenunan daun pandan sebagai material atap dan batu pasir untuk pola acak di dinding bangunan. Selain itu, perletakkan massa bangunan yang tersebar seperti pola permukiman masyarakat NTT dapat menciptakan ruang dan memberi kesan yang luas. Selain itu terdapat aktivitas berkuda seperti halnya aktivitas masyarakat Sumba.



**Gambar 2.66** Siteplan Nihiwatu  
**Sumber:** Adrianopupili.com, 2022

## 2.8.2 Tanjung Lesung Resort

Lokasi :Tanjung Lesung, Tanjungjaya, Kab. Pandeglang, Banten

Tanjung Lesung Beach Hotel dan resort terbagi atas, beberapa tipe bangunan resort yang tersebar secara linear didalam site, tipe tersebut disesuaikan dengan kapasitas dan minat pengunjung. Bangunan menampilkan konsep vernakular yang mirip dengan rumah adat sukup baduy, banten yang memiliki ciri khas atap segitiga. Dari bangunan tersebut mendapatkan bentuk bangunan yang ikonik dan menjadikan daya tarik tamu yang datang kesana.

Resort ini juga didesain menghadap kearah pantai, dan gunung Krakatau. Dari rancangan tapak terdapat pantai pribadi dan kolam renang serta fasilitas publik yang berdekatan. Rancangan tapak pada area daratan dibuat elevasi dan terdapat tembok menggunakan bebatuan ke arah pantai. Sehingga menghindari adanya gelombang pasang. Untuk menuju pantai terdapat tangga turunan sehingga terdapat perbedaan zoning aktivitas di area pantai. Eksisting lansekap pada Tanjung Lesung yaitu rata dan tidak terjal.

Tanjung Lesung Resort juga dilengkapi dengan area meeting dan pertemuan untuk kelompok besar selain itu terdapat pusat kebudayaan Mongolia, pertunjukan seni dan budaya sebagai aktivitas rekreasi bagi para pengunjung.



**Gambar 2.67** Perspektif Resort  
**Sumber:** TravelKompas, 2022



**Gambar 2.68**Tampilan Resort  
**Sumber:** Tanjunglesung.com, 2022



**Gambar 2.69** BlockPlan Tanjung Lesung Resort  
**Sumber:** Agoda.com, 2022



**Gambar 2.70** Mongolia Culture Center  
**Sumber:** TripzillaIndonesia, 2022



**Gambar 2.71** Perspektif Resort  
**Sumber:** Agoda.com, 2022



**Gambar 2.72** The Hibicus Villa  
**Sumber:** EmiratesHoliday.com.com, 2022



**Gambar 2.73** Perspektif Resort  
**Sumber:** Agoda.com, 2022

### 2.8.3. The Laguna, Resort & Spa

Lokasi :Nusa Dua, Bali

The Laguna Resort merupakan resort yang berada pada tepian pantai. Konsep rancangan pada resort ini yaitu arsitektur tropis dimana bangunan merespon terhadap iklim setempat. Penggunaan atap miring menjadi ciri khas dari resort ini.

Resort ini terbagi atas beberapa massa bangunan tunggal (vertical) yang digunakan sebagai kamar-kamar dan fasilitas service. Dan terdapat The Hibicus Villa yang merupakan villa-villa tamu yang tersebar pada landscape area depan. Villa ini memiliki konsep contemporer archi pada bentuk bangunan tetapi memasukan unsur arsitektur bali pada bagian interior villa. Resort ini juga menyediakan conventioncenter dan meetng room untuk business user sebagai tempat pertemuan/event yang dapat dilakukan pada resort tersebut.

Fasilitas pada resort terdapat spa, gym, dan yoga. Selain itu resort dibangun tujuh laguna dan kolam renang yang tersebar pada kompleks-kompleks resort sebagai area rekreasi. Memprioritaskan orientasi site ke arah pantai sebagai potensi view yang baik.



**Gambar 2.74** Perspektif Resort  
**Sumber:** Suitesmile, 2022

## 2.8.4 Ringkasan Studi Preseden

Tabel 2.8 Kesimpulan Studi Preseden

ANALISA	RESORT		
	Nihiwatu Sumba Resort	Tanjung Lesung Beach Resort	The Laguna, a Luxury Collection Resort & Spa
<b>Lokasi</b>	Sumba Barat, NTT	Pandeglang, Banten	Nusa Dua Bali
<b>Topografi Site</b>	Site berada di area tepi pantai yang rata tetapi memiliki kontur site daratan yang berbukit/curam dari arah entrance,	Rata dan tidak terjal, dan sisi pantai yang lebar kearah daratan	Rata dan tidak terjal, dan sisi pantai yang lebar kearah daratan
<b>Aktivitas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berkuda,</li> <li>• Safari SPA</li> <li>• Surfing</li> <li>• Aktifitas di luar resort berupa trekking, diving, fishing, snorkeling</li> <li>• Wisata budaya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bermain di Pantai</li> <li>• Bermain Golf</li> <li>• Watersport</li> <li>• Mongolia Culture Center</li> <li>• Selfie</li> <li>• Sepeda &amp; ATV</li> <li>• Snorking</li> <li>• Diving</li> <li>• Tarian Api</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SPA</li> <li>• Watersport</li> <li>• Lapangan Golf &amp; Tenis</li> <li>• Kolam Renang</li> <li>• Pusat Kebugaran</li> </ul>
<b>Fasilitas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unit hunian yang berbeda</li> <li>• Kolam renang pribadi</li> <li>• Open-air restaurant Ombak</li> <li>• Nio Beach Club</li> <li>• Menara bale berupa ruang bersantai untuk permainan, membaca dan bersantai</li> <li>• Pemutaran film yang ramah anak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beberapa Tipe Hunian</li> <li>• Kolam Renang</li> <li>• Bar Restaurant</li> <li>• Seaside Open Area</li> <li>• SPA</li> <li>• Kids Club</li> <li>• Sport Leisure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bangunan vertical (kamar tamu)</li> <li>• Villa-Villa</li> <li>• Kolam renang tersebar di beberapa kompleks hunian</li> <li>• Convention Center</li> </ul>
<b>Penataan ruang &amp; Tapak</b>	Penataan massa bangunan disesuaikan dengan lansekap dimana tersebar dan menghindari akan penebangan pohon	Terdapat zonasi bangunan publik dan hunian. Untuk unit hunian zonasi disesuaikan dengan tipe dan disusun secara linear	Bangunan tersebar sesuai zonasi bangunan publik/privat dan jenis bangunan.
<b>Prinsip Waterfront Architecture</b>	Unit hunian tidak panggung dan jauh dari area pesisir pantai karena site yang berbukit	Unit bangunan tidak panggung dan jauh dari area perairan	Unit bangunan tidak panggung dan jauh dari area perairan
<b>Konsep Neo-Vernacular</b>	Penggunaan material lokal dan bentuk bangunan berbeda dan disesuaikan dengan bentuk rumah tradisional Sumba	Menggunakan bentuk bangunan yang ditransformasikan dari rumah adat baduy, banten	Penggunaan material lokal berupa kayu sebagai interior dan struktur atap yang khas bangunan tropis dan arsitektur bali. Bangunan merespon terhadap iklim.

Sumber: Penulis, 2022

## 2.9 State of the Art

State of The Art (SoTa) adalah kumpulan referensi jurnal sebagai pedoman rancangan yang akan dibuat. SoTa berperan dalam mempresentasikan suatu kebaruan peneliti dan menghindari dari terjadinya plagiasime. Hal yang digunakan dalam kumpulan jurnal berupa perancangan resort dan pendekatan Neo-Vernacular.

### 2.9.1 Benan Beach Resort, Kepulauan Riau (Perancangan Resor yang Terintegrasi dengan Kampung Lokal)

- Pendekatan : Fasilitas yang terintegrasi dengan Kampung Lokal  
Oleh : Arga Giantara Sukma – Universitas Islam Indonesia  
Publikasi: 2017  
Konsep : Kawasan yang terintegrasi dengan kampung nelayan, mengambil bentuk bangunan lokal masyarakat sebagai bentuk dari perancangan.  
Persamaan : Obyek resort & konsep lokalitas  
Perbedaan : Pendekatan & konteks lokasi pantai

### 2.9.2 Resort Di Daerah Wisata Senggigi, Lombok Barat Pendekatan Arsitektur Tropis

- Pendekatan : Arsitektur Tropis  
Oleh : Reza Regipta Pradana – Universitas Islam Indonesia  
Publikasi: 2018  
Konsep : Eco-Tourism Design pada rancangan resort yang memfokuskan penataan ruang & sirkulasi  
Persamaan : Tipologi & fasilitas (rekreasi air & budaya)  
Perbedaan : Konsep dan pendekatan desain

### 2.9.3 Perancangan Resort di Kawasan Wisata Air Terjun Montel Colo Dawe Kabupaten Kudus dengan Pendekatan Arsitektur Ekologis

- Pendekatan : Arsitektur Ekologis  
Oleh : Achmad Rifqi – Universitas Hasanuddin  
Publikasi: 2020  
Konsep : Rancangan yang ramah lingkungan yaitu dengan penggunaan material lokal, konservasi air dan konsep rekreatif yang bebas  
Persamaan : Obyek Resort  
Perbedaan : Konteks site, pendekatan dan konsep

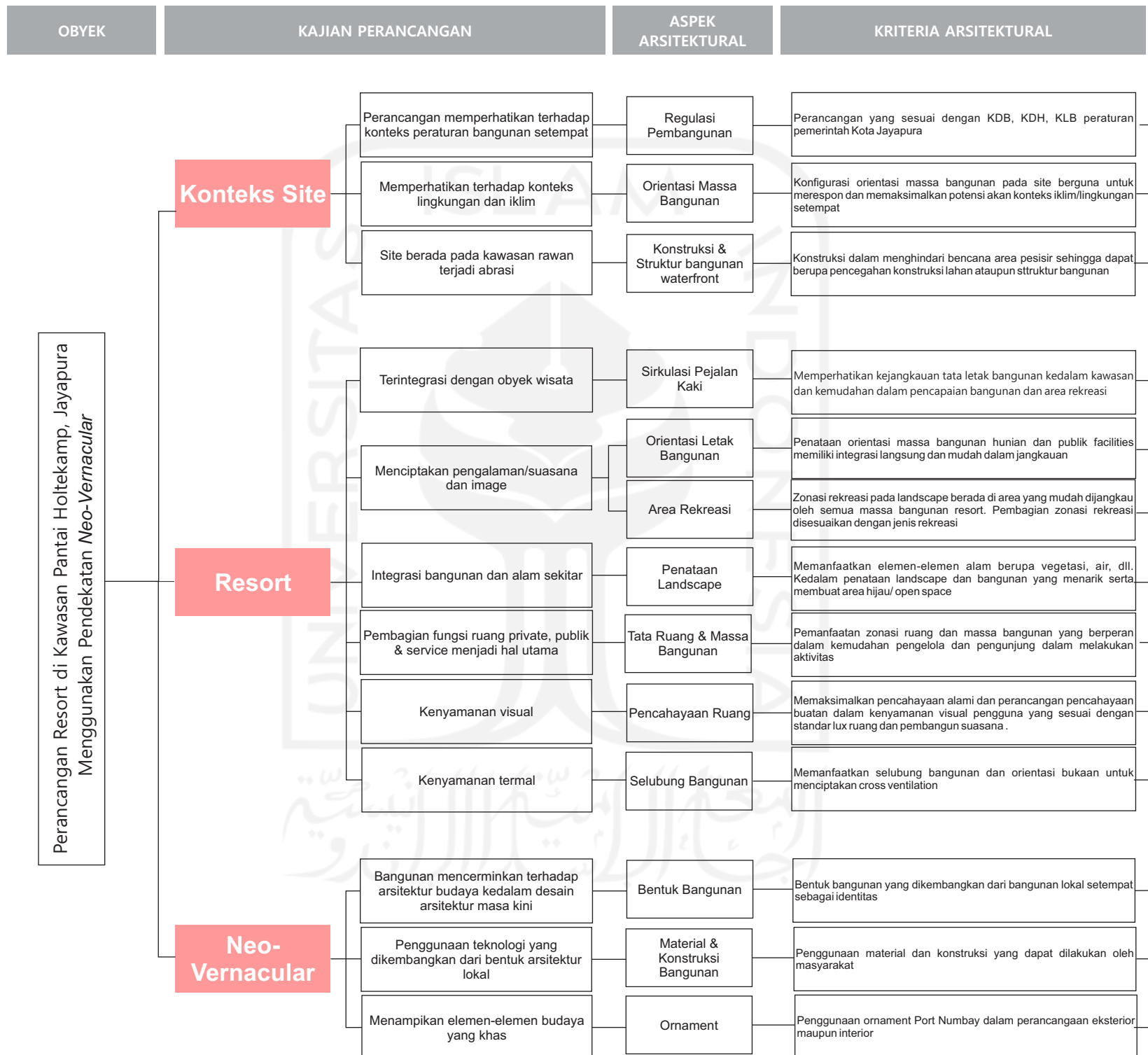
### 2.9.4 Perancangan Resort dengan Fasilitas Seafood Store di Jepara dengan Konsep Mixed-Use Waterfront

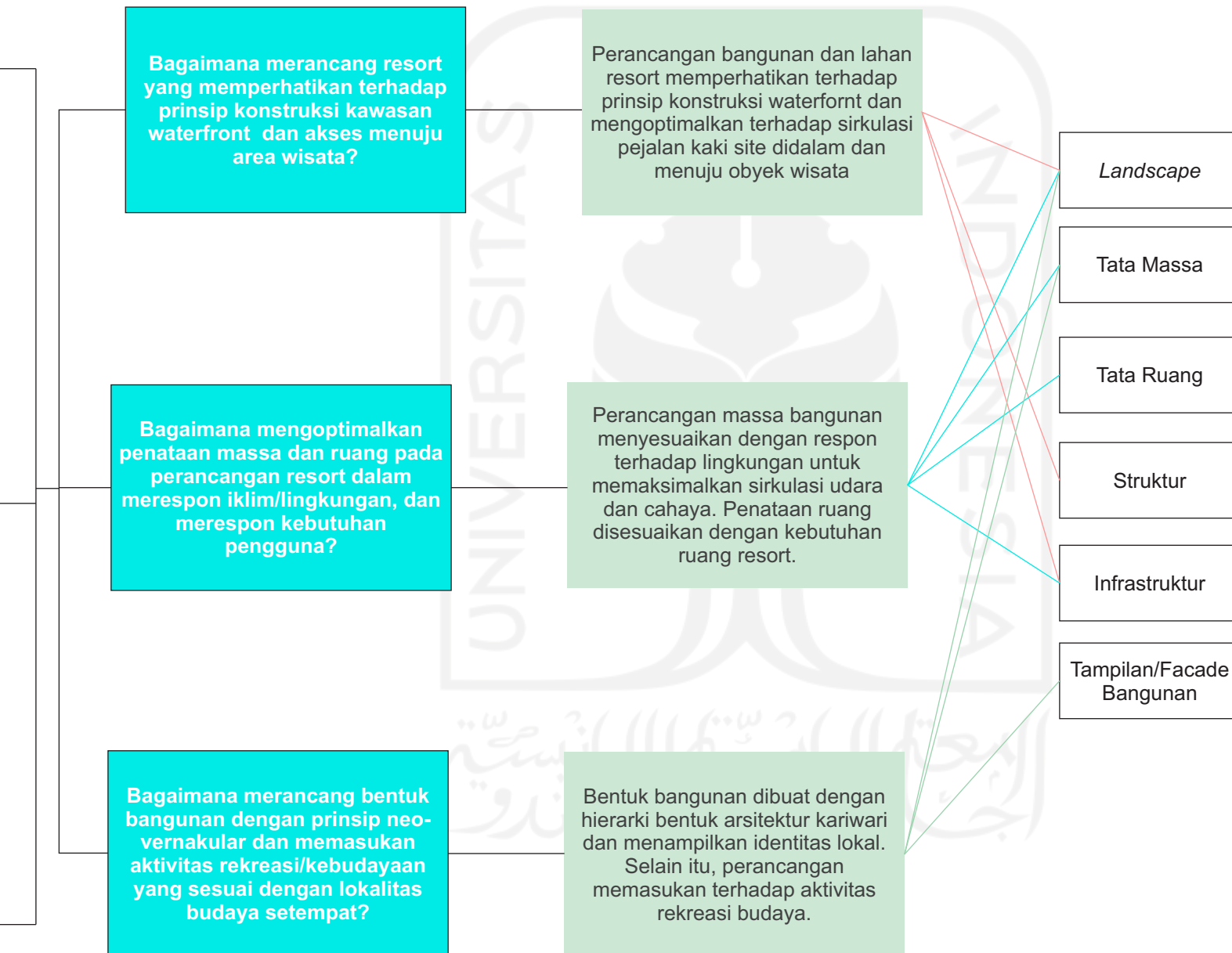
- Pendekatan : Mixed-Use Waterfront  
Oleh : Zakiyya Rona Ariba – Universitas Islam Indonesia  
Publikasi: 2021  
Konsep : Konsep mixed-Use waterfront dan neo-vernacular adalah strategi rancangan mengambil bentuk façade rumah tradisional jawa sebagai konsep facade resort serta adanya pendekatan sustainable landscape sebagai perancangan hemat energi untuk tapak yang dibuat  
Persamaan : Tipologi bangunan dan Konsep Neo-Vernacular  
Perbedaan : Rancangan ini memfokuskan pada tipologi rancangan resort yang terintegrasi langsung dengan pantai fasilitas penunjang berupa seafood store

### 2.9.5 Rancangan Pusat Komunitas sebagai Simpul Budaya di Wirobrajan, Yogyakarta dengan pendekatan Arsitektur Neo-Vernacular

- Pendekatan : Neo Vernacular  
Oleh : Muhammad Irfan Zaky Mubarak – Universitas Islam Indonesia  
Publikasi : 2020  
Konsep : Rancangan menganalisa dari bentuk arsitektur jawa yang diimplementasikan tidak hanya pada bentuk bangunan saja tetapi juga perilaku pengguna didalamnya. Rancangan ini merespon terhadap bentuk-bentuk dari visual yang ada disekitar site.  
Persamaan : Pendekatan Rancangan  
Perbedaan : Tipologi dan Lokasi perangan sebagai tinjauan arsitektur lokal yang diambil

## 2.10 PETA PERMASALAHAN





**Gambar 2.75** Peta Permasalahan  
**Sumber:** Penulis, 2022

**KONSEP PERANCANGAN**

**OR**



## 3.1 PERSOALAN DESAIN TERHADAP TATA RUANG BANGUNAN

### 3.1.1 Pelaku dan Kebutuhan Ruang

Analisis program ruang terhadap pelaku dan aktivitas pengguna berguna dalam mengetahui kebutuhan ruang yang diperlukan pada Resort di Pantai Holtekamp. Sehingga penataan ruang nantinya terbentuk dari aktivitas pengguna (Ariba, 2021). Berdasarkan kajian pada Bab II pemrograman dibagi atas pengelompokan ruang depan dan belakang.

**Tabel 3.1** Analisis Pelaku dan Kebutuhan Ruang Depan

No.	Pelaku	Aktivitas Ruang	Kebutuhan Ruang		Sifat Ruang		
			Jenis Ruang	Spesifikasi Ruang			
1	Wisatawan/ Penyewa	Istirahat/tidur, mandi, bersantai (menonton TV, menikmati suasana)	Hunian	Standar	Private		
				Deluxe			
				Suite			
				Villa			
2	Pengunjung	Area tunggu, berbincang, duduk	Kegiatan Umum	Lobby	Public		
		BAK/BAB, cuci tangan, bercermin		Lounge lobby & Exclusive Lounge	Public		
		Reservasi, check in/out kamar		Lavatory	Service		
3	Pengelola	Membayar tagihan	Front Office	Receptionist	Public		
		Bertanya/mencari informasi terkait resort		Kasir	Public		
		Menelfon, tax, untuk kebutuhan tamu		Information Desk	Public		
		Solat		Telecommunication	Public		
4	Pengunjung	Solat	Area Ibadah	Mushollah	Service		
		makan, minum, berbincang-bincang	F&B Area	Dining room/Restaurant	Public		
		Minum, duduk, berbincang/bersantai		Coffee Shop	Public		
		Minum, duduk, berbincang		Bar	Public		
		Memilih dan mengambil makan		Buffet Area	Public		
		memilih dan menentukan masakan seafood yang dipilih		Seafood store	Public		
		Tempat pertunjukan nyanyi/DJ		Panggung	Service		
		Mempersiapkan minuman		Bartender	Service		
		Tempat membayar		Kasir	Service		
		Berenang, foto-foto, bersantai dan menikmati view		Area Rekreasi	Kolam Renang	Public	
		Menaruh barang, berganti pakaian dan mandi			Locker, Shower	Service	
		7	Pengunjung	Pertunjukan tarian	Area Atraksi	Stage	Service
				Menikmati pertunjukan yang disediakan		Ruang Penonton	Public
8	Pengunjung	Persiapan penari sebelum tampil	Playground	Ruang Persiapan	Privat		
		Melukis muka oleh profesional art		Area Lukis	Public		
		Duduk, dan membaca		Area Baca	Public		
9	Pengunjung	Bermain, berlari-lari	SPA	Area Bermain Anak	Public		
		Tidur/rebahan, pijat/refleksi badan		Ruang Message	Private		
		Menaruh dan berganti pakaian		Ruang Ganti	Private		
10	Pengunjung	Mempersiapkan peralatan sebelum memijat	Fitness Centre	Ruang Persiapan	Service		
		Latihan kebugaran jasmani		R. Latihan	Public		
		Duduk dan menikmati sauna, membaca		R. Sauna	Private		
11	Tamu Bisnis	Menaruh barang, berganti pakaian dan mandi	MICE Facilities	Locker, Shower	Service		
		Duduk/berdiri, mendengar/memberikan presentasi		Ball Room	Public		
		Area Pendaftaran dan menunggu		Pre Function	Public		
12	Unit Usaha	Duduk, rapat	Fasilitas Lainnya	Meeting Room	Private		
		Mengambil uang dan administrasi bank		ATM Centre	Public		
		Penukaran uang		Money Changer	Public		
		Pemesanan tiket/perjalanan		Biro Perjalanan	Public		
		Menjual dan membeli souvenir khas Papua		Toko Souvenir	Public		
Berobat, konsultasi	Klink/Drugstore	Public					

Sumber: Penulis, 2022

Tabel 3.2 Analisis Pelaku dan Kebutuhan Ruang Belakang

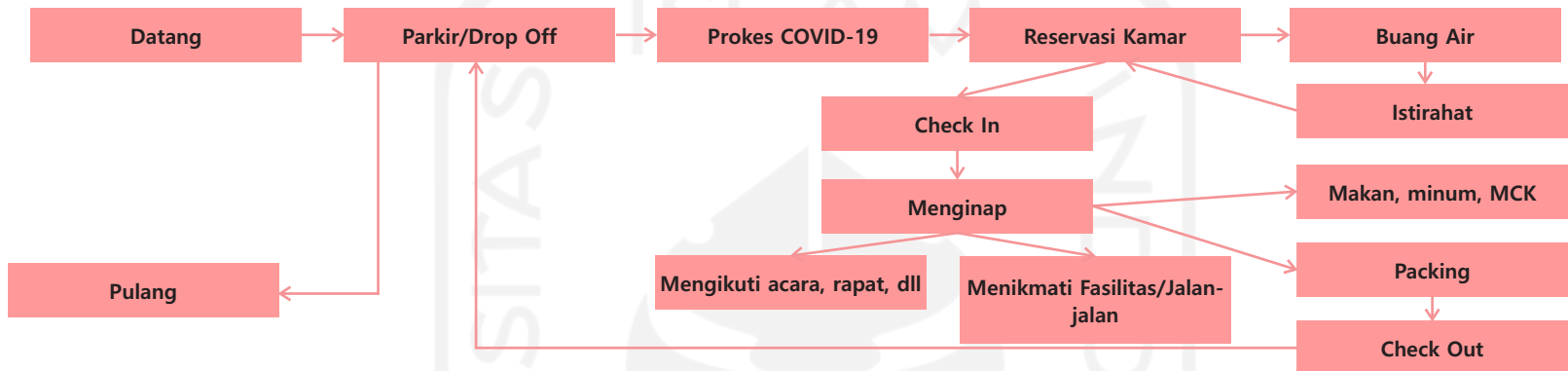
No.	Pelaku	Aktivitas Ruang	Kebutuhan Ruang		Sifat Ruang
			Jenis Ruang	Spesifikasi Ruang	
1	Pengelola	Bersiap-siap, duduk, ganti baju, dll	MICE Facilities	Backstage	Private
		Duduk, menyiapkan sound system, lighting pada ball room		R. Operator	Private
		Penyimpanan peralatan/barang		Gudang	Service
2	Pengelola (Manager)	Duduk, Bekerja	Back Office	R. Manager (General)	Private
		Tempat penyimpanan berkas dan uang		R. Assistant Manager (General)	Private
		Melakukan pengecekan berkala terhadap MEP resort		R. Purchasing, Accounting, Salas	Private
		Duduk, diskusi/rapat		F&B Manager	Private
		Mengontrol internet/sistem komunikasi pada resort		Housekeeping Manager	Private
		Memantau sistem keamanan resort		Storage Room (Arsip)	Private
		Duduk, Bekerja		Engineering Office	Private
				Meeting Room	Service
3	Pengelola	Beristirahat/tidur, duduk, bermain HP	Housekeeping Area	R. Istirahat	Public
		Mengganti pakaian dan menaruh barang		R. Ganti & Locker	Private
		Berifing sebelum kerja dan training		R. Training	Public
		Penyimpanan alat kebersihan, persiapan pel/menyapu		Janitory	Service
		Penyimpanan alat tdak terpakai, gardening space, dll		Gudang	Service
4	Pengelola	duduk, berbincang, makan dan minum	Kegiatan Umum	R. Makan	Public
		solat		Mushollah	Service
		Menjual dan membeli makanan/minuman		Kantin	Public
		Tempat menaruh makanan dan minuman		Pantry	Public
		BAK/BAB, cuci tangan, bercermin		Lavatory	Service
5	Pengelola (Housekeeping)	Mencuci dan mengeringkan pakaian	Laundry Area	Laundry & Dry Cleaning	Service
		Menyetrika dan penyimpanan pakaian/kain bersih		Linen Room	Service
6	Pengelola (F&B)	Persiapan bartender dan penyimpanan	F&B Back Area	R. Persiapan	Service
		Persiapan sound system & lighting		R. Operator	Service
		Memasak, mencuci piring, persiapan makanan		Dapur Utama	Service
		Bongkar-muat barnag		Loading Dock	Service
		Menata, dan menyimpan bahan makanan dan kebutuhan lainnya		Gudang Kering	Service
				Gudang Dingin	Service
				Gudang Sayuran	Service
				Gudang Peralatan	Service
				Gudang Umum	Service
	Gudang Bahan Bakar	Service			
7	Pengelola (Teknisi)	Membersihkan dan mengontrol terhadap kebutuhan air, listrik dan penghawaan buatan pada resort  Sumber: Penulis, 2022	MEP	R. Penampungan Air Bersih	Service
				R. Pengelolaan Air Kotor	Service
				R. Genset	Service
				R. AHU	Service
				R. Control Panel	Service
				R. Pompa	Service
				R. Panel	Service

Dari analisis yang telah dilakukan diatas, telah didapatkan spesifikasi ruang pada kelompok ruang depan dan belakang untuk kebutuhan pada perancangan resort.

### 3.1.2 Analisis Aktivitas Pengguna

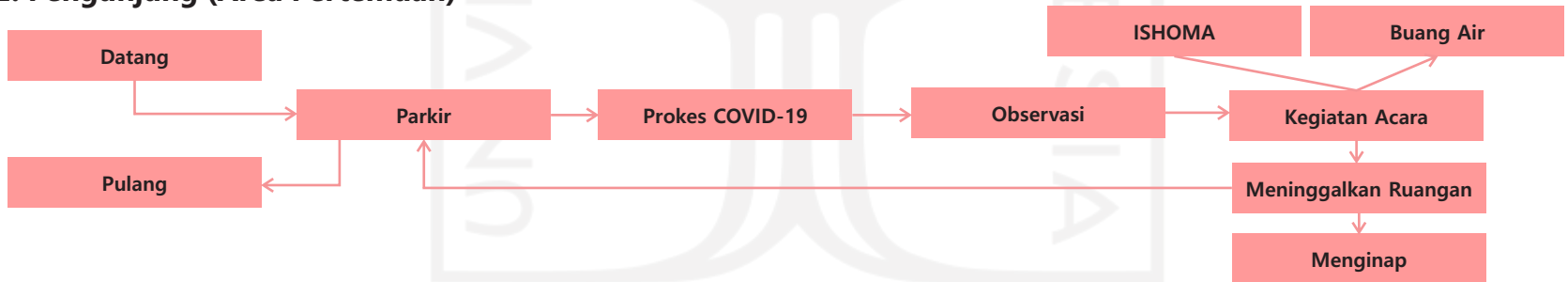
Program ruang yaitu mengumpulkan dan menganalisis informasi (aktivitas, hubungan, dll) untuk mencapai suatu kesimpulan yang digunakan dalam perancangan. (Mahgoub, 2017). Analisis pola aktivitas pengguna dalam rancangan ini untuk membantu dalam pembentukan sirkulasi didalam resort nantinya. Analisis yang dilakukan berbeda pada pola aktivitas pengunjung dan pengelola, yaitu:

#### 1. Pengunjung (Tamu Resort)



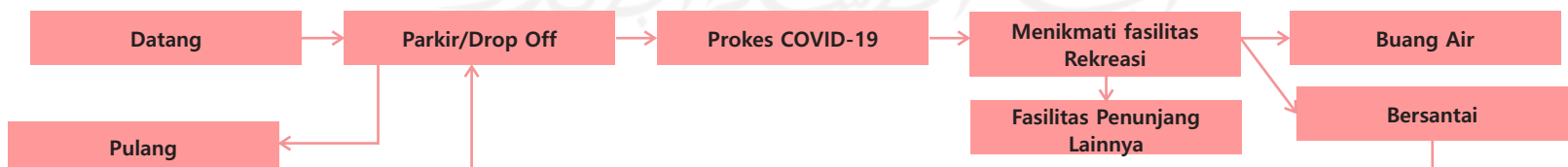
Gambar 3.1 Pola Aktivitas Pengunjung/Penyewa Resort  
Sumber: Penulis, 2022

#### 2. Pengunjung (Area Pertemuan)



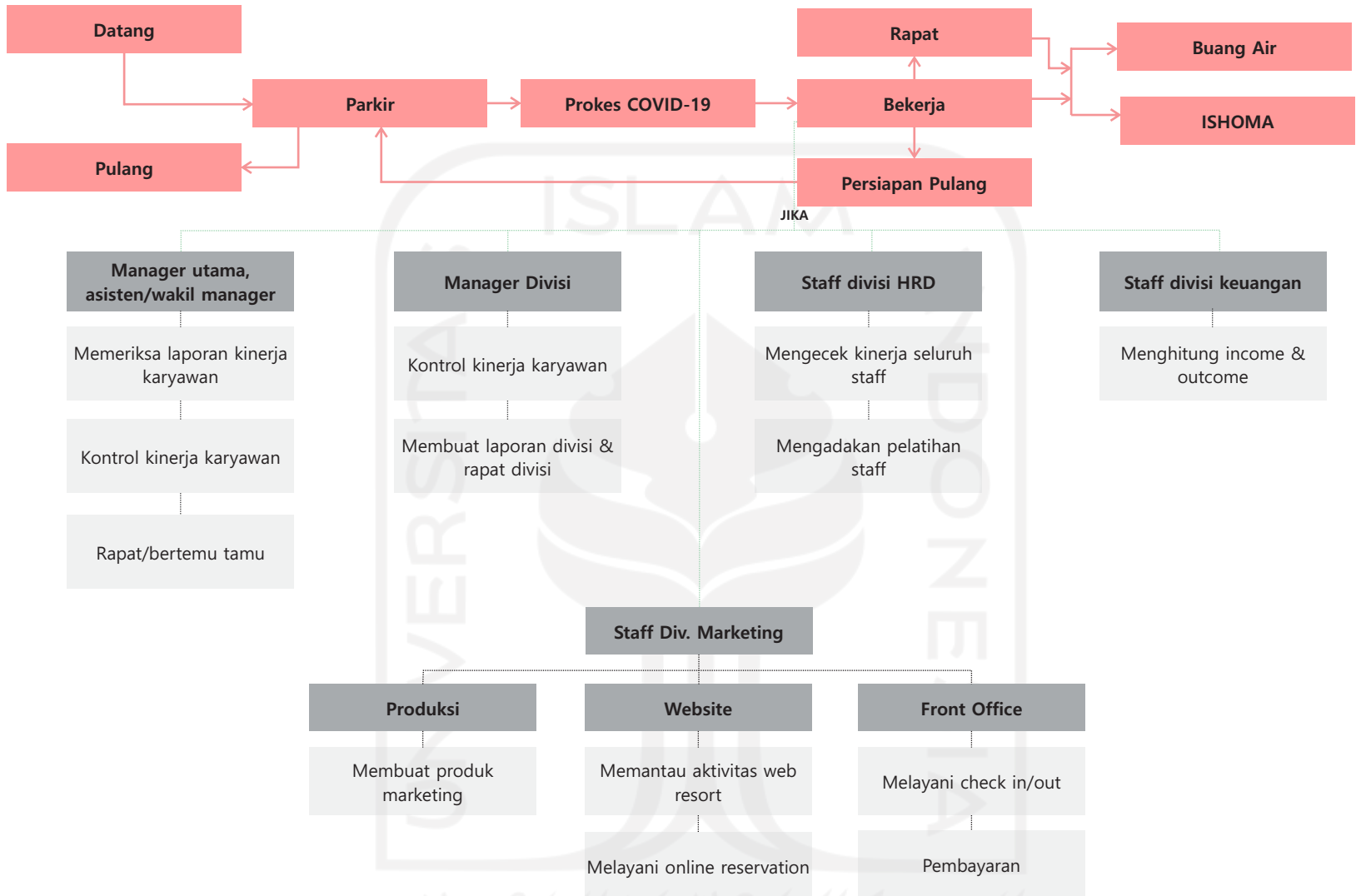
Gambar 3.2 Pola Aktivitas Tamu Bisnis  
Sumber: Penulis, 2022

#### 3. Pengunjung (Fasilitas Lain/Rekreasi)



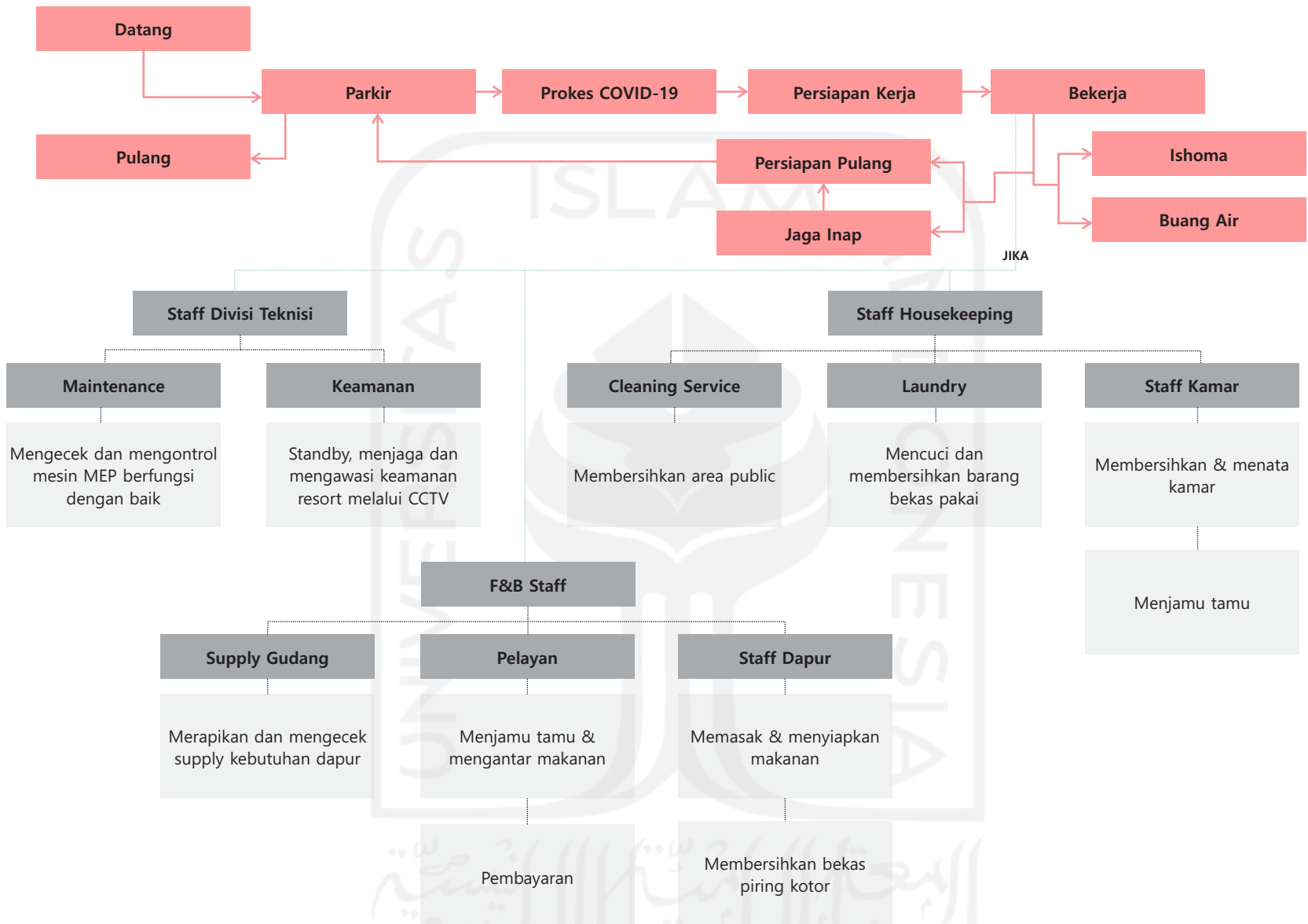
Gambar 3.3 Pola Aktivitas Pengunjung  
Sumber: Penulis, 2022

#### 4. Pengelola (Back Office)



Gambar 3.4 Pola Aktivitas Pengelola (Back Office)  
Sumber: Penulis, 2022

## 5. Pegawai (Pelayanan Tamu)

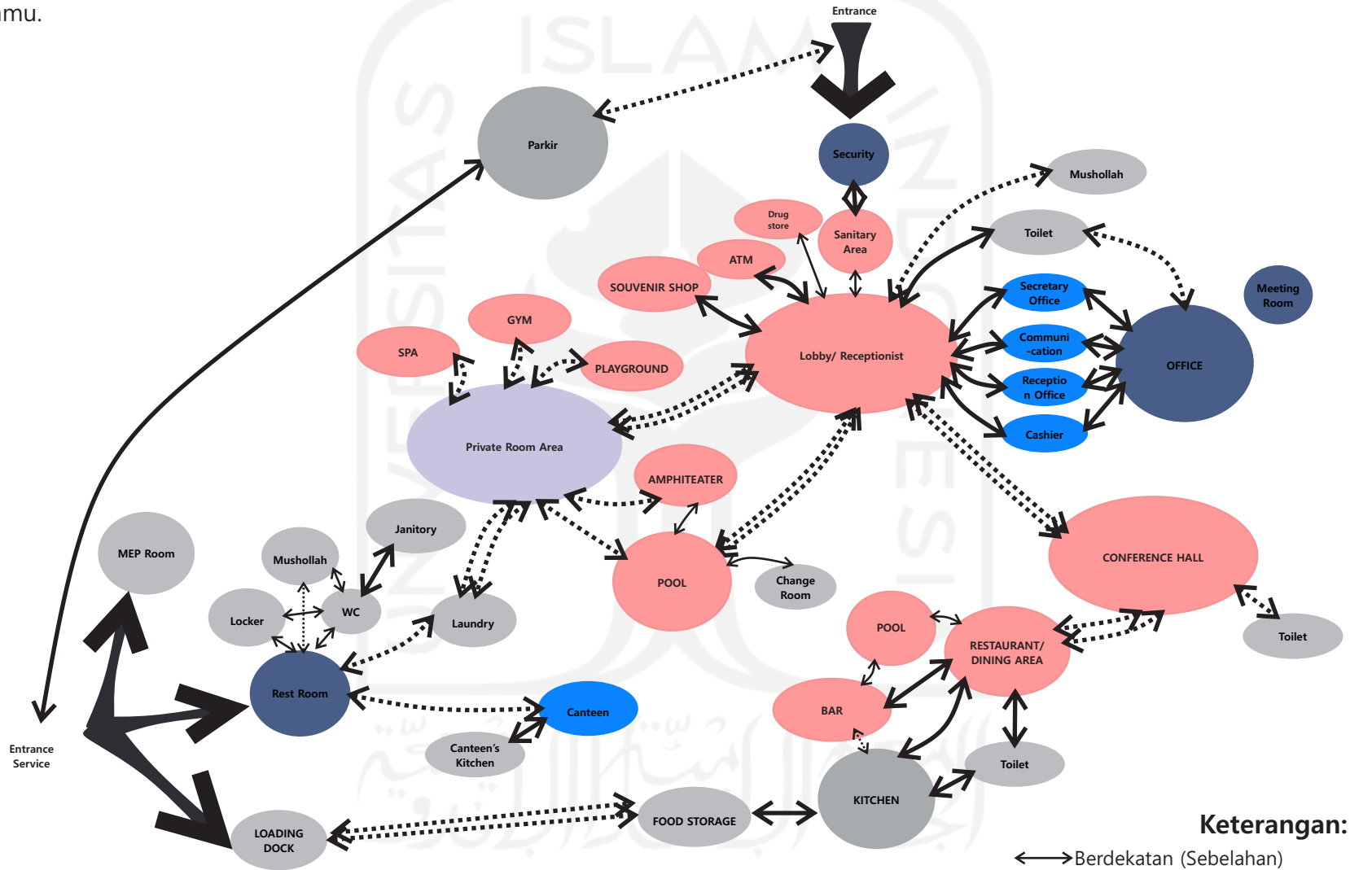


Gambar 3.5 Pola Aktivitas Pegawai  
Sumber: Penulis, 2022

Secara umum aktivitas di dalam perancangan resort terbagi menjadi dua yaitu pada pengunjung dan pengelola. Perbedaan yang signifikan yaitu pada aktivitas pengunjung (penyewa) dan pengguna fasilitas. Dimana penyewa resort dapat mengakses seluruh fasilitas dengan bebas sedangkan yang pengguna fasilitas tertentu, hanya terbatas pada aktivitas tertentu saja. Selain itu, aktivitas untuk pengelola terbagi atas *backoffice* dan pelayanan tamu. Untuk pengelola *backoffice* hanya beraktivitas didalam kantor sedangkan pelayanan tamu, langsung berinteraksi kepada ruang-ruang tamu dan membutuhkan sirkulasi sendiri agar tidak menyatu dengan sirkulasi pengunjung.

### 3.1.3 Analisis Hubungan Ruang

Perancangan hubungan ruang resort yang telah dibuat mengikuti terhadap kajian di BAB II tentang standart ruang depan dan belakang menurut WTO (World Tourism Organisation) dalam buku Neufert. Dimana perletakan ruang mengikuti terhadap pembeda akses/jalur, aktivitas pengelola dan penyewa serta sifat ruang untuk memberikan kenyamanan gerak dan aktivitas. Fungsi dari hubungan ruang untuk memperhatikan terhadap besaran dan visual area. Dimana pada analisis rancangan terdapat 2 lajur masuk berbeda untuk service dan public. Lajur service diletakkan pada area yang tidak dapat dilihat oleh para tamu.



Gambar 3.6 Hubungan Ruang Resort  
Sumber: Penulis, 2022

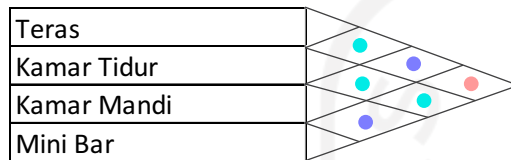
- Keterangan:**
- ↔ Berdekatan (Sebelahan)
  - - - - - Berdekatan + Mudah Dijangkau
  - ⋯⋯⋯ Mudah Dijangkau
- Private Tamu
  - Public Tamu
  - Private Pengelola
  - Public pengelola
  - Service

### 3.1.4 Analisis Hubungan Antar Ruang

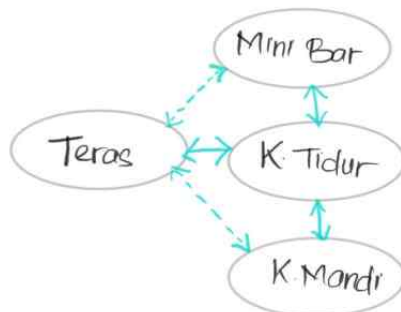
Analisis hubungan antar ruang berguna dalam mengetahui kedekatan antar ruang satu dan ruang lainnya. Hal tersebut mempermudah perancangan tata ruang dalam dalam meletakkan zonasi ruang, dimana hubungan ini dibuat dengan mempertimbangkan analisis aktivitas yang telah dibuat sebelumnya. Analisis ini dibuat dengan dua pendekatan yaitu dengan diagram pola dan diagram matriks hubungan antar ruang.

#### 1. Zona Ruang Depan (Privat)

##### a. Kamar Standart

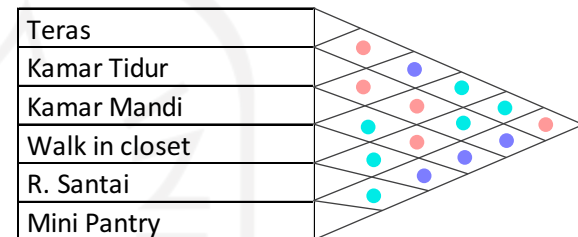


Gambar 3.7 Matriks Hub. Ruang K. Standart  
Sumber: Penulis, 2022

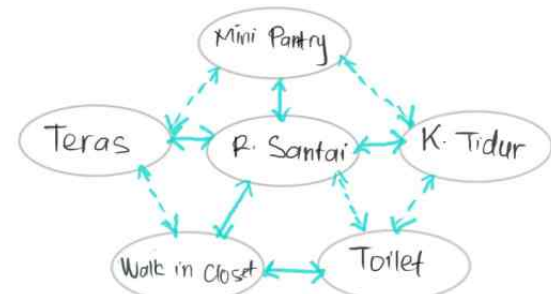


Gambar 3.8 Pola Organisasi K. Standart  
Sumber: Penulis, 2022

##### b. Kamar Deluxe (Mezzanine)

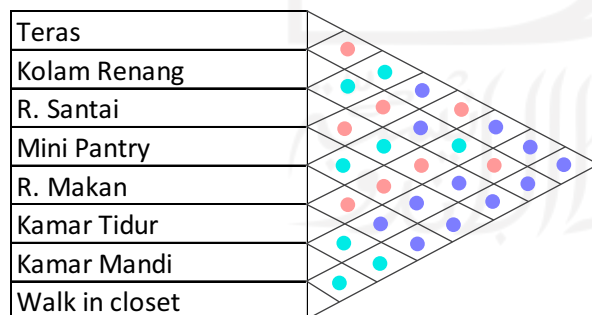


Gambar 3.9 Matriks Hub. Ruang K. Deluxe  
Sumber: Penulis, 2022

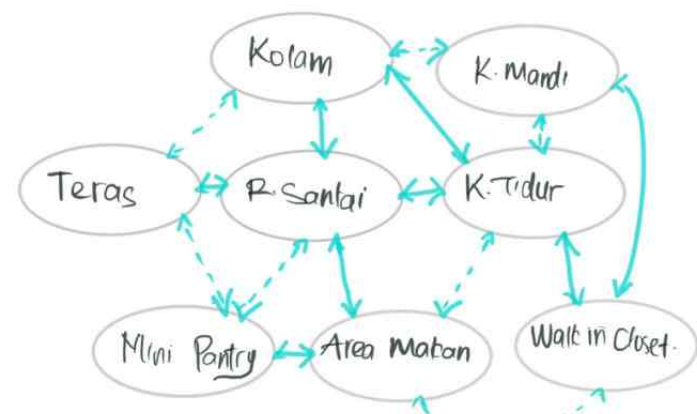


Gambar 3.10 Pola Organisasi K. Deluxe  
Sumber: Penulis, 2022

##### c. Kamar Suite



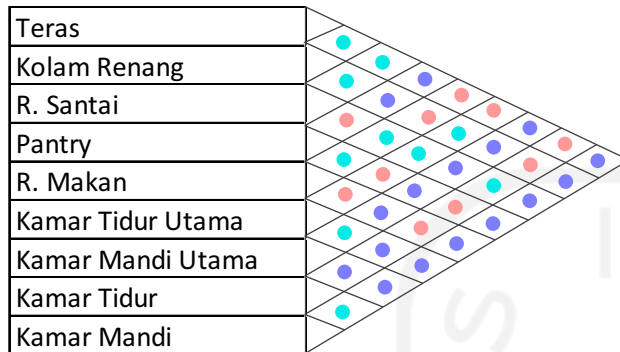
Gambar 3.11 Matriks Hub. Ruang K. Suite  
Sumber: Penulis, 2022



Gambar 3.12 Pola Organisasi Ruang K. Suite  
Sumber: Penulis, 2022

**Keterangan:** ● Hub. Langsung      ↔ Hub. Langsung  
 ● Hub. Tidak Langsung      ↔ Hub. Tidak Langsung  
 ● Tidak ada Hubungan

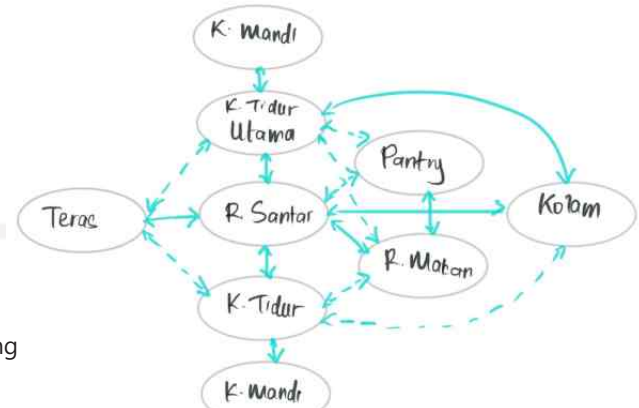
d. Villa



Gambar 3.13 Matriks Hub. Ruang Villa  
Sumber: Penulis, 2022

Keterangan:

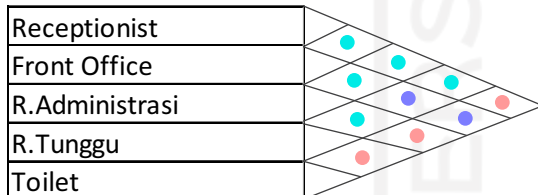
- Hub. Langsung
- Hub. Tidak Langsung
- Tidak ada Hubungan
- ↔ Hub. Langsung
- ⋯↔ Hub. Tidak Langsung



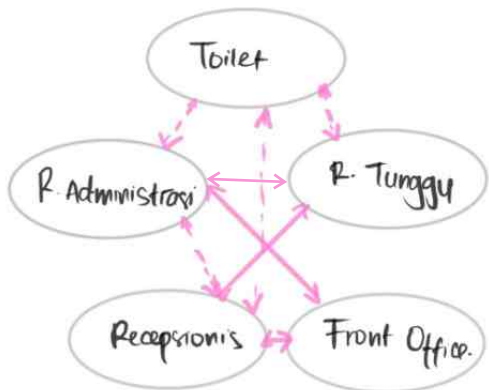
Gambar 3.14 Pola Organisasi Ruang Villa  
Sumber: Penulis, 2022

## 2. Zona Ruang Depan (Publik)

a. Lobby



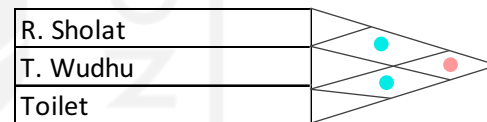
Gambar 3.15 Matriks Hub. Ruang Lobby  
Sumber: Penulis, 2022



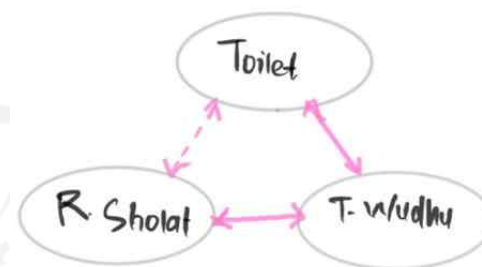
Gambar 3.16 Pola Organisasi Ruang Lobby  
Sumber: Penulis, 2022

- Hub. Langsung
- Hub. Tidak Langsung
- Tidak ada Hubungan
- ↔ Hub. Langsung
- ⋯↔ Hub. Tidak Langsung

b. Mushollah



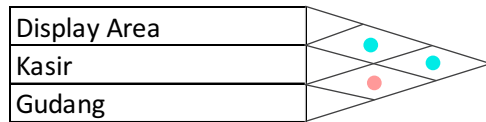
Gambar 3.17 Matriks Hub. Ruang Mushollah  
Sumber: Penulis, 2022



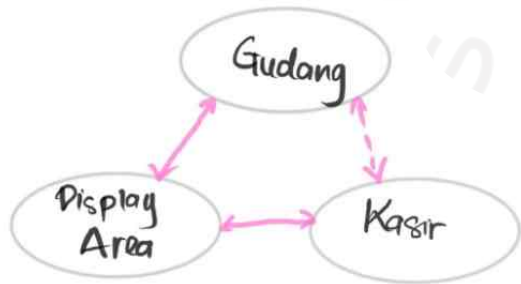
Gambar 3.18 Pola Organisasi Ruang Mushollah  
Sumber: Penulis, 2022



c. Souvenir Shop & Drugstore

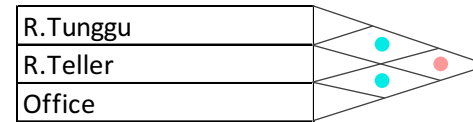


Gambar 3.19 Matriks Hub. Ruang Shop  
Sumber: Penulis, 2022

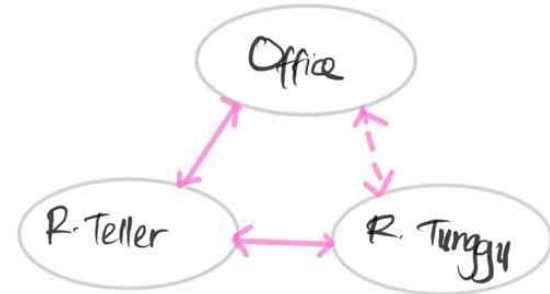


Gambar 3.20 Pola Organisasi Shop  
Sumber: Penulis, 2022

d. Money Changer & Biro Perjalanan



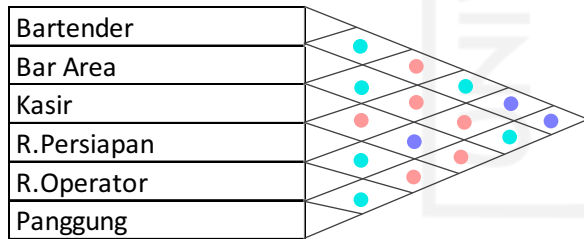
Gambar 3.21 Matriks Hub. Ruang Business Area  
Sumber: Penulis, 2022



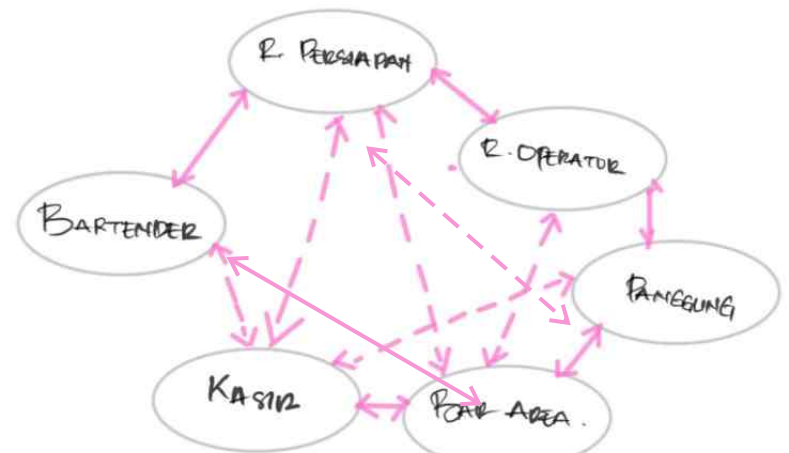
Gambar 3.22 Pola Organisasi Business Area  
Sumber: Penulis, 2022

3. Zona Ruang Depan (Semi-Publik)

a. Bar



Gambar 3.23 Matriks Hub. Ruang Bar  
Sumber: Penulis, 2022



Gambar 3.24 Pola Organisasi Bar  
Sumber: Penulis, 2022

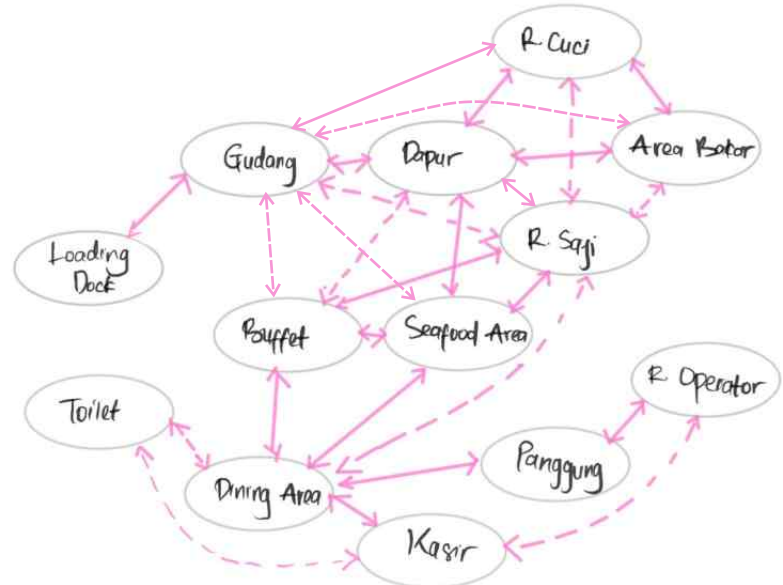
Keterangan:

- Hub. Langsung
- Hub. Tidak Langsung
- Tidak ada Hubungan
- ↔ Hub. Langsung
- ⋯ Hub. Tidak Langsung

### b. Restaurant & Cafe

Loading Dock	
Gudang	●
Dapur	● ●
R. Cuci	● ● ●
R. Saji	● ● ● ●
Area Bakar	● ● ● ● ●
Buffet Area	● ● ● ● ● ●
Seafood Area	● ● ● ● ● ● ●
Dining Area	● ● ● ● ● ● ● ●
Kasir	● ● ● ● ● ● ● ● ●
Toilet	● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Panggung	● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
R. Operator	● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

Gambar 3.25 Matriks Hub. Ruang Restaurant/Cafe  
Sumber: Penulis, 2022

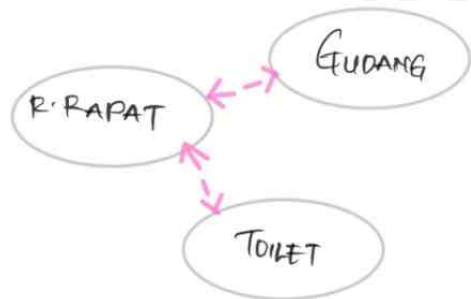


Gambar 3.26 Pola Organisasi Restaurant/Cafe  
Sumber: Penulis, 2022

### c. Convention Hall/Meeting Room

R. Rapat	
Gudang	●
Toilet	● ●

Gambar 3.27 Matriks Hub. Ruang Conference Hall  
Sumber: Penulis, 2022

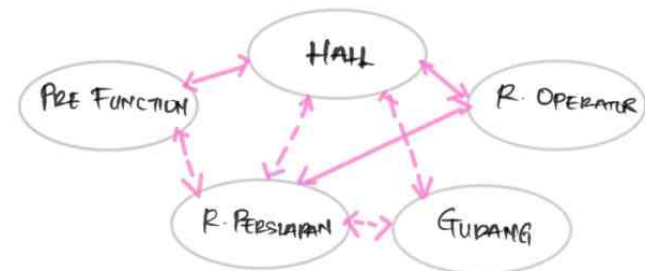


Gambar 3.28 Pola Organisasi Conference Hall  
Sumber: Penulis, 2022

### d. BallRoom

Hall	
Pre Function	●
R. Persiapan	● ●
Gudang	● ● ●
R. Operator	● ● ● ●

Gambar 3.29 Matriks Hub. Ruang BallRoom  
Sumber: Penulis, 2022



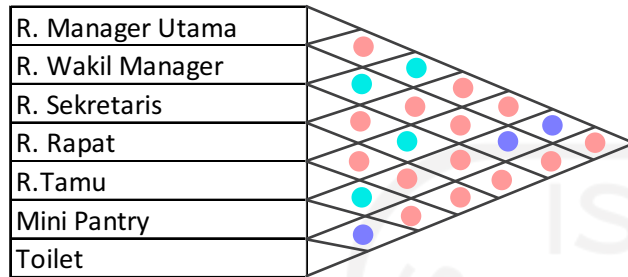
Gambar 3.30 Pola Organisasi BallRoom  
Sumber: Penulis, 2022

Keterangan: ● Hub. Langsung      ↔ Hub. Langsung  
● Hub. Tidak Langsung      - - - - - Hub. Tidak Langsung  
● Tidak ada Hubungan

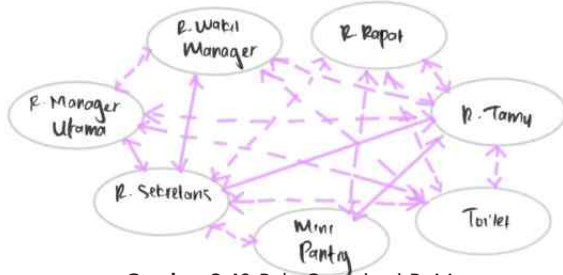


## 4. Zona Ruang Belakang (Privat)

### a. Unit Pengelola (Manager)

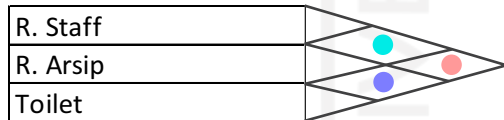


Gambar 3.39 Matriks Hub. Ruang Manager  
Sumber: Penulis, 2022

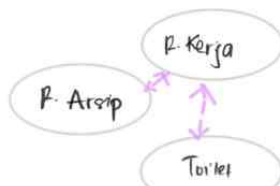


Gambar 3.40 Pola Organisasi R. Manager  
Sumber: Penulis, 2022

### c. Unit Staff Administrasi

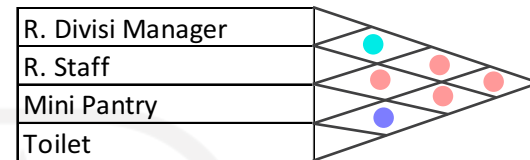


Gambar 3.43 Matriks Hub. R. Staff Administrasi  
Sumber: Penulis, 2022

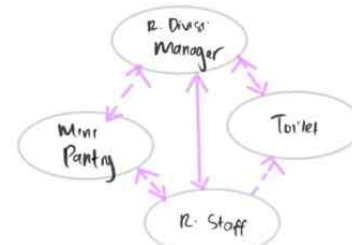


Gambar 3.44 Pola Organisasi R. Staff Administrasi  
Sumber: Penulis, 2022

### b. Unit Staff Pengelola

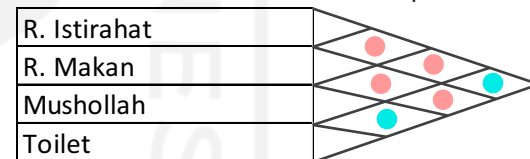


Gambar 3.41 Matriks Hub. Ruang Staff  
Sumber: Penulis, 2022

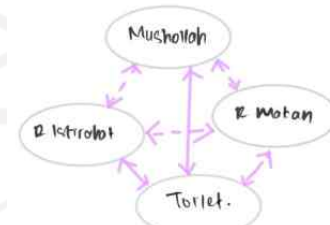


Gambar 3.42 Pola Organisasi R. Staff  
Sumber: Penulis, 2022

### d. Tempat Ganti/Istirahat



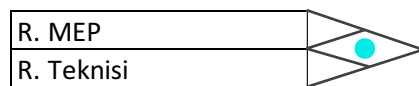
Gambar 3.45 Matriks Hub. R. Istirahat  
Sumber: Penulis, 2022



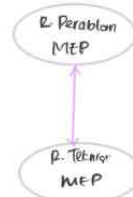
Gambar 3.46 Pola Organisasi R. Istirahat  
Sumber: Penulis, 2022

## 5. Zona Ruang Belakang (Service)

### a. MEP



Gambar 3.47 Matriks Hub. MEP  
Sumber: Penulis, 2022

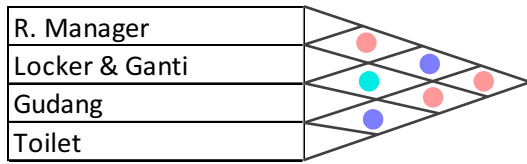


Gambar 3.48 Pola Organisasi MEP  
Sumber: Penulis, 2022

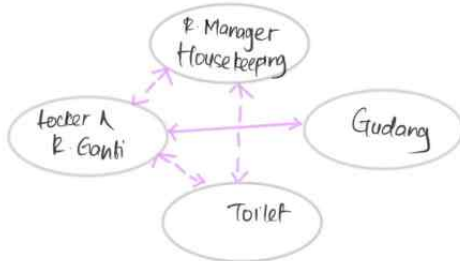
### Keterangan:

- Hub. Langsung
- Hub. Tidak Langsung
- Tidak ada Hubungan
- ↔ Hub. Langsung
- ⋯ Hub. Tidak Langsung

## b. Unit Kebersihan

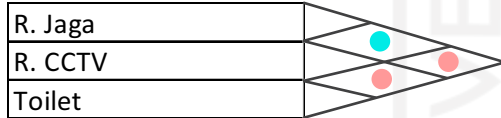


**Gambar 3.49** Matriks Hub. Ruang Unit Kebersihan  
**Sumber:** Penulis, 2022



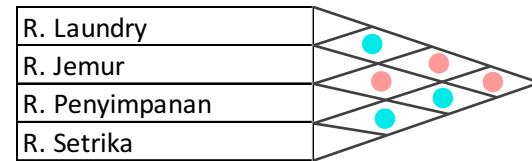
**Gambar 3.50** Pola Organisasi Unit Kebersihan  
**Sumber:** Penulis, 2022

## d. Security

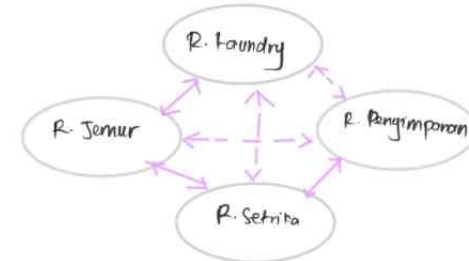


**Gambar 3.53** Matriks Hub. Ruang Security  
**Sumber:** Penulis, 2022

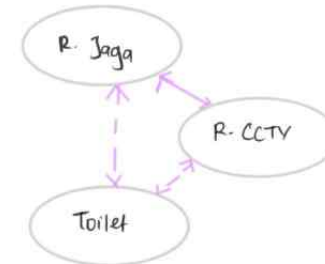
## c. Laundry & Dry Cleaning



**Gambar 3.51** Matriks Hub. Ruang Laundry & Dry Cleaning  
**Sumber:** Penulis, 2022



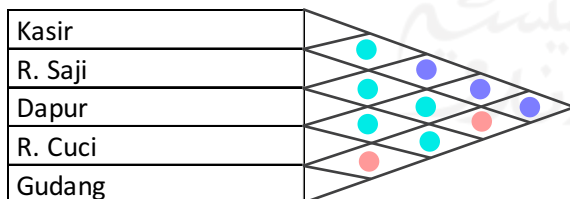
**Gambar 3.52** Pola Organisasi Laundry & Dry Cleaning  
**Sumber:** Penulis, 2022



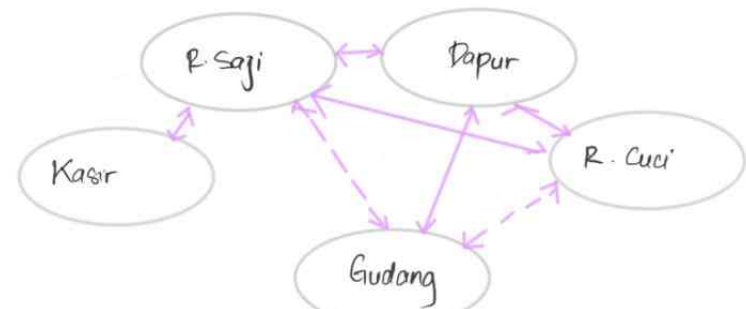
**Gambar 3.54** Pola Organisasi Security  
**Sumber:** Penulis, 2022

## 6. Zona Ruang Belakang (Public)

### a. Kantin



**Gambar 3.55** Matriks Hub. Ruang Kantin  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 3.56** Pola Organisasi Kantin  
**Sumber:** Penulis, 2022

### 3.1.5 Property Size

Analisis besaran ruang dibuat dengan mengacu pada standar yang berlaku untuk kebutuhan resort/hotel. Berfungsi untuk mengetahui jumlah kapasitas ruang dalam mewadahi suatu aktivitas. Selain itu, untuk mencapai suatu kenyamanan ruang dibutuhkan besaran sirkulasi berdasarkan tingkat kenyamanan pengguna gedung. Terdapat beberapa tingkatan sirkulasi berdasarkan Time Saver Standard of Building Types adalah (Joseph & John, 2001)

- 5 – 10% : Standart flow gerak minimum
- 20% : Keluasan sirkulasi
- 30% : Kenyamanan fisik
- 40% : Kenyamanan psikologis
- 50% : Persyaratan spesifik kegiatan
- 60% : Keterlibatan service kegiatan
- 70-100% : Ruang umum

Sedangkan penentuan besaran ruang dalam perancangan resort mengacu pada beberapa sumber standar yang ada, yaitu:

**Tabel 3.3** Standar Acuan Besaran Ruang Resort

No.	Standar Acuan	Simbol
1.	Surat Keputasn Dinas Pariwisata No: 14/U/II/1988 tentang ketentuan usaha dan pengelolaan hotel	P
2.	Data Arsitek Jilid, 1, 2 & 3 (Ernest, Neufert, 1996)	NAD
3.	Time Saver Standards for Building Types (Joseph & John, 2001)	TS
4.	Hotel Planning and Design (Lawson, 1995)	HPD
5.	Asumsi	AS

Sumber: Penulis, 2022

Berikut ini penjabaran analisis dari perhitungan pendekatan besaran ruang pada perancangan resort di Pantai Holtekamp, Jayapura Papua:

## 1. Ruang Depan

### • Privat atau Hunian

Bentuk massa bangunan hunian dibuat tersebar di seluruh area site dengan 1 massa bangunan dengan 1 jenis tipe hunian. Sehingga penentuan besaran dan jumlah tipe ruang hunian berdasarkan pada presentase property size yaitu memaksimalkan 30% dari total KDB. Sehingga 30% dari KDB merupakan bangunan hunian sebagai fungsi utama pada kawasan.

Tabel 3.4 Besaran Ruang Fungsi Privat

No.	Jenis Ruang	Perhitungan				Luas Total (m <sup>2</sup> )	Sumber
		Standar Ruang	Kapasitas (Orang/kamar)	Banyaknya (Unit)	Luas (m <sup>2</sup> )		
1	Unit Kamar:			90			NAD
	Standar			32	42	1344	
	Kamar Tidur	25 m <sup>2</sup> /unit	2	1	25	25	
	Kamar Mandi	4 m <sup>2</sup> /unit	1	1	4	4	
	Teras Depan	6 m <sup>2</sup> /unit	2	1	6	6	
	Mini Bar	4.5 m <sup>2</sup> /unit	1	1	4.5	4.5	AS
2	Deluxe (Mezzanine)			32	60	1920	NAD
	Kamar Tidur	25 m <sup>2</sup> /unit	2	1	25	25	
	Kamar Mandi & Walk in closet	15 m <sup>2</sup> /unit	1	1	15	15	
	Teras Depan	6 m <sup>2</sup> /unit	2	1	6	6	
	Mini Pantry	7 m <sup>2</sup> /unit	1	1	7	7	
	R. Santai	12 m <sup>2</sup> /unit	1	1	12	12	AS
3	Suite			16	97	1552	NAD
	Kamar Tidur, Ruang Santai/Kerja	48 m <sup>2</sup> /unit	2	1	48	48	
	Kamar Mandi	12 m <sup>2</sup> /unit	1	1	12	12	
	Walk in Closet	5 m <sup>2</sup> /unit	2	1	5	5	
	Mini Pantry	7 m <sup>2</sup> /unit	2	1	7	7	
	Teras Depan	5 m <sup>2</sup> /unit	2	1	5	5	
	Private Pool + Teras	20 m <sup>2</sup> /unit	2	1	20	20	AS
4	Villa:			10	260	2600	NAD
	Kamar Tidur Utama	35 m <sup>2</sup> /unit	2	1	35	35	
	Kamar Tidur & Kamar Mandi	28 m <sup>2</sup> /unit	2	3	84	84	
	Kamar Mandi Utama	12 m <sup>2</sup> /unit	1	1	12	12	
	Living Room	20 m <sup>2</sup> /unit	8	1	20	20	
	Pantry	15 m <sup>2</sup> /unit	4	1	15	15	
	Teras Depan	8 m <sup>2</sup> /unit	4	1	8	8	
	Private Pool + Teras	40 m <sup>2</sup> /unit	10	1	40	40	AS
<b>Luas Total (m<sup>2</sup>)</b>						<b>7416</b>	

Sumber: Penulis, 2022

• **Area Publik (Kelompok Kegiatan Umum)**

Kelompok kegiatan umum merupakan public area utama karena pada ruang-ruang ini. Menampilkan terhadap image resort pertama kali bagi pengunjung yang datang yaitu lobby.

**Tabel 3.5** Besaran Ruang Fungsi Kegiatan Umum

No.	Jenis Ruang	Perhitungan					Luas Total (m2)	Sumber
		Standar Ruang	Kapasitas (Orang/kamar)	Banyaknya (Unit)	Luas (m2)	Sirkulasi (m2)		
1	Lobby	1.5 x jumlah kamar	100	1	150	30%	195	P
2	Lounge:							
	Lobby Lounge	0.5 x jumlah kamar	100	2	100	30%	130	P
	Exclusive Lounge	0.5 x jumlah kamar	100	1	50	30%	65	
3	Front Office (receptionist, kasir)	15% lobby	10	1	29.25	30%	38	TS
4	Musholla	1.2 m2/org	20	1	24	30%	31	AS
	Tempat. Wudhu	1 m2/org	6	1	6	30%	8	AS
5	Toilet:							
	a. Pria	1 m2/urinoir	8	12	12	20%	14	NAD
		3 m2/WC		12	36	20%	43	
		1.5 m2/Wastafel	15	15	22.5	20%	27	
	b. Wanita	3 m2/WC	15	15	45	20%	54	NAD
	1.5 m2/Wastafel	15	15	22.5	20%	27		
6	Janitory	6 m2/Unit	1	4	24	-	24	
<b>Luas Total (m2)</b>							<b>656.625</b>	

Sumber: Penulis, 2022

• **Area Publik (Kelompok Fasilitas Sekunder)**

Kelompok kegiatan fasilitas sekunder/penunjang berisikan fasilitas-fasilitas hiburan, MICE ataupun penunjang suatu resort/penginapan. Fasilitas ini yang menjadikan daya tarik bagi para tamu yang datang.



Tabel 3.6 Besaran Ruang Fungsi Kelompok Fasilitas Sekunder

No.	Jenis Ruang	Perhitungan				Luas Total (m <sup>2</sup> )	Sumber	
		Standar Ruang	Kapasitas (Orang/kamar)	Banyaknya (Unit)	Luas (m <sup>2</sup> )			Sirkulasi (m <sup>2</sup> )
1	Function Room:							
	Hall	2.5 m <sup>2</sup> /org	300	2	1500	30%	1950	HPD
	Pre Function	30% luas Hall	0	2	0	0%	585	HPD
	Ruang Persiapan/back stage	2 m <sup>2</sup> /org	30	2	60	30%	78	AS
	Ruang Operator	1.5 m <sup>2</sup> /org	5	2	7.5 6 x 6=36	10%	40	NAD
	Gudang	1.5 m <sup>2</sup> /org	5	2	7.5 6 x 6=36	10%	40	NAD
2	Meeting/Conference Room	2.4 m <sup>2</sup> /org	20	4	192	30%	250	NAD
4	Restaurant:							
	Dining Room	2 x 1/5jumlah kamar	150	1	300	40%	420	NAD
	Coffee Shop	1.5 xjumlah kamar	100	1	150	40%	210	NAD
	Bar & Coctail	2 m <sup>2</sup> /org	20	1	40	40%	56	NAD
	Panggung	50% luas bar	0	1	28	0%	28	TS
	R. Operator	10% Luas Panggung	0	1	2.8	20%	3.36	HPD
	R. Bartender	15% Luas Bar	5	1	8.4	20%	8.4	HPD
	R. Persiapan	1.5 m <sup>2</sup> /org	3	1	4.5	20%	5	NAD
	Kasir	1.5 m <sup>2</sup> /org	2	2	3	20%	4	NAD
	Swimming Pool (Resto &Bar)	4 x 25 m <sup>2</sup> /unit	25	2	100	0%	200	AS
5	Swimming Pool	15x30 m <sup>2</sup> /unit		1	600		600	NAD
	Swimming Pool (Anak)	15x10 m <sup>2</sup> /unit		1	150		600	AS
	Locker, Shower, WC	6(0.95 x 1.45) m <sup>2</sup> /unit	6	1	8	20%	10	NAD
		7.2 x 2.5 m <sup>2</sup> /unit	6	2	36	20%	43	NAD
	Fitness Center:			2				
	Ruang Latihan	4.7 m <sup>2</sup> /org	20		94	30%	122.2	HPD
Ruang Sauna	2 m <sup>2</sup> /org	5	1	10	30%	13	HPD	
	Locker, Shower, WC	0.6 m <sup>2</sup> /org	15	1	9	30%	11.7	NAD
6	Ruang Massage	9.3 m <sup>2</sup> /org	5	1	46.5	30%	60.45	TS
	Ruang Berendam	10 m <sup>2</sup> /org	2	1	20	30%	26	AS
	Ruang Persiapan	1.5 m <sup>2</sup> /org	5	1	7.5	30%	9.75	NAD
	Ruang Tunggu	2 m <sup>2</sup> /org	10	1	20	30%	26	HPD
	Ruang ganti	7 m <sup>2</sup> /unit	3	1	7	30%	9.1	NAD
7	Amphiteater:							
	Stage	2 m <sup>2</sup> /org	20	2	40	20%	48	NAD
	Tempat Penonton	1.5 m <sup>2</sup> /org	100	1	150	20%	180	NAD
	R. Ganti	1.5 m <sup>2</sup> /org	20	1	30	30%	39	NAD
8	Playground:							
	Area Lukis	5 m <sup>2</sup> /org	4	1	20	30%	26	AS
	Area Baca	2 m <sup>2</sup> /org	10	1	20	30%	26	NAD
	Area Bermain Anak	56 m <sup>2</sup> /unit	25	1	56	30%	73	AS
9	Drugstore	3 m <sup>2</sup> /org	8	1	24	30%	31	AS
	Gudang	1.5 m <sup>2</sup> /org	5	1	7.5	30%	10	NAD
10	ATM	1.6 m <sup>2</sup> /unit	-	4	6.4	20%	8	NAD
11	Money Changer	35 m <sup>2</sup> /unit	-	1	35	0	35	AS
12	Biro Perjalanan	35 m <sup>2</sup> /unit	-	1	35	0	35	AS
13	Toko Souvenir	20 m <sup>2</sup> /unit	-	1	20	0	20	AS
14	Lapangan Futsal	450 m <sup>2</sup> /unit	-	1	450	0	450	AS
<b>Luas Total (m<sup>2</sup>)</b>						<b>6387.99</b>		

Sumber: Penulis, 2022

• **Area Service (Kelompok Ruang Pelayanan)**

Pada hotel/jenis penginapan bintang tiga terdapat rasio banyak kamar:jumlah staff, yaitu sebesar 1:0.9 (Nursiamidewi, 2017). Sehingga jumlah staff sebanyak  $0.9 \times 94 \text{ kamar} = 85 \text{ org}$ .

Tabel 3.7 Besaran Ruang Kelompok Ruang Pelayanan

No.	Jenis Ruang	Perhitungan				Luas Total (m <sup>2</sup> )	Sumber	
		Standar Ruang	Kapasitas (Orang/kamar)	Banyaknya (Unit)	Luas (m <sup>2</sup> )			Sirkulasi (m <sup>2</sup> )
1	Ruang Karyawan:							
	R. Ganti & Locker	0.6 m <sup>2</sup> /org	90	1	54	20%	65	P
	R. Training	80 m <sup>2</sup> /unit	10	1	80	0%	80	P
2	R. Makan/Istirahat	2 m <sup>2</sup> /org	50	1	100	40%	140	HPD
	Musholla	1.2 m <sup>2</sup> /org	10	1	12	30%	16	AS
	Tempat. Wudhu	1 m <sup>2</sup> /org	5	1	5	30%	7	
3	Lavatory							NAD
	a. Pria	1 m <sup>2</sup> /urinoir	4	4	4	20%	5	
		3 m <sup>2</sup> /WC		4	12	20%	14	
		1.5 m <sup>2</sup> /Wastafel		4	6	20%	7	
	b. Wanita	3 m <sup>2</sup> /WC	4	4	12	20%	14	
	1.5 m <sup>2</sup> /Wastafel	4	4	6	20%	7		
4	Kantin	2 m <sup>2</sup> /org	20	1	40	20%	48	AS
	Pantry	25 m <sup>2</sup> /unit	1	1	25	20%	30	TS
5	Laundry & Dry Cleaning	0.7 x jumlah kamar	-	1	63	20%	76	HPD
6	Linen Room	0.4 x jumlah kamar	-	1	36	20%	43	
7	Dapur Utama:							
	Loading Dock	0.7 x jumlah kamar	2	1	66.15	20%	79	NAD
	Gudang Kering	0.2 x luas dapur	2	1	18.9	20%	23	NAD
	Gudang Dingin	0.25 x luas dapur	2	1	23.625	20%	28	NAD
	Gudang Sayuran	0.25 x luas dapur	2	1	23.625	20%	28	NAD
	Gudang Peralatan	0.3 x luas dapur	2	1	28.35	20%	34	HPD
	Gudang umum	0.25 x luas dapur	2	1	23.625	20%	28	TS
	Gudang Bahan bakar	0.25 x luas dapur	2	1	23.625	20%	28	NAD
	Dapur Utama	15% Luas Dining Area	4-5	1	94.5	30%	123	P
Seafood area/Pantry depan	5% Luas Dining Area	2-3	1	13.3	30%	17	AS	
8	Ruang MEP:							
	Ruang penampungan air bersih	60 m <sup>2</sup> /unit	-	1	50	20%	60	AS
	Ruang Pengolah air kotor	40 m <sup>2</sup> /unit	-	1	30	20%	36	AS
	Ruang Genset	64 m <sup>2</sup> /unit	-	1	64	20%	77	HPD
	Ruang VRF Outddoor	36 m <sup>2</sup> /unit	-	3	108	20%	130	AS
	R. Control Panel	10 m <sup>2</sup> /unit	-	3	30	20%	36	AS
	Ruang pompa	25 m <sup>2</sup> /unit	-	2	50	20%	60	HPD
Ruang Panel/Baterai	25 m <sup>2</sup> /unit	-	1	25	20%	30	AS	
9	Ruang Sampah	30 m <sup>2</sup> /unit	-	1	20	20%	24	HPD
10	R. Komunikasi	5 m <sup>2</sup> /org	3	1	15	20%	18	AS
11	Ruang Penjagaan:							
	R.CCTV	10 m <sup>2</sup> /unit	2	1	10	20%	12	AS
	Pos Penjaga/Security Check	8 m <sup>2</sup> /unit	2	2	16	20%	19	AS
<b>Luas Total (m<sup>2</sup>)</b>							<b>1442.92</b>	

Sumber: Penulis, 2022

• Area Service (Kelompok Ruang Pengelola)

Tabel 3.8 Besaran Ruang Kelompok Ruang Pengelola

No.	Jenis Ruang	Perhitungan					Luas Total (m <sup>2</sup> )	Sumber
		Standar Ruang	Kapasitas (Orang/kamar)	Banyaknya (Unit)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sirkulasi (m <sup>2</sup> )		
1	General Manager	5 m <sup>2</sup> /org	1	1	5	30%	7	NAD
2	Assistan General Manager	5 m <sup>2</sup> /org	2	1	10	30%	13	
3	Purchasing Manager	5 m <sup>2</sup> /org	3	1	15	30%	20	
4	Accounting Manager	5 m <sup>2</sup> /org	3	1	15	30%	20	
5	Storage Room	2 m <sup>2</sup> /org	2	2	4	10%	4	
6	Sales Manager/Comunication	5 m <sup>2</sup> /org	3	1	15	30%	20	
7	Food and Beverage Manager	5 m <sup>2</sup> /org	2	1	10	30%	13	
8	Housekeeping Manager	5 m <sup>2</sup> /org	3	1	15	30%	20	
9	Engineering Office	5 m <sup>2</sup> /org	4	1	20	30%	26	
10	Meeting Room	2 m <sup>2</sup> /org	8	2	16	30%	21	
11	R. Staff Administrasi	5 m <sup>2</sup> /org	5	1	25	30%	33	
12	Lavatory							NAD
	a. Pria	1 m <sup>2</sup> /urinoir	3	2	2	20%	2	
		3 m <sup>2</sup> /WC		3	9	20%	11	
		1.5 m <sup>2</sup> /Wastafel		2	3	20%	4	
	b. Wanita	3 m <sup>2</sup> /WC	3	3	9	20%	11	
	1.5 m <sup>2</sup> /Wastafel	3	3	4.5	20%	5		
13	Mini Pantry	1.3 m <sup>2</sup> /org	4	1	5.2	20%	6	AS
Luas Total (m <sup>2</sup> )							233.44	

Sumber: Penulis, 2022

• Area Service (Kelompok Ruang Parkir)

Pedoman Perencanaan dan Pengoperasian Fasilitas Parkir untuk bangunan hotel/penginapan sebesar 0.2 – 1.0 SRP/kamar menurut standar yang berlaku. Sehingga pada perancangan parkir mengambil nilai tengah standar sebesar 0.6 dari jumlah kamar.

Tabel 3.9 Besaran Ruang Kelompok Ruang Parkir

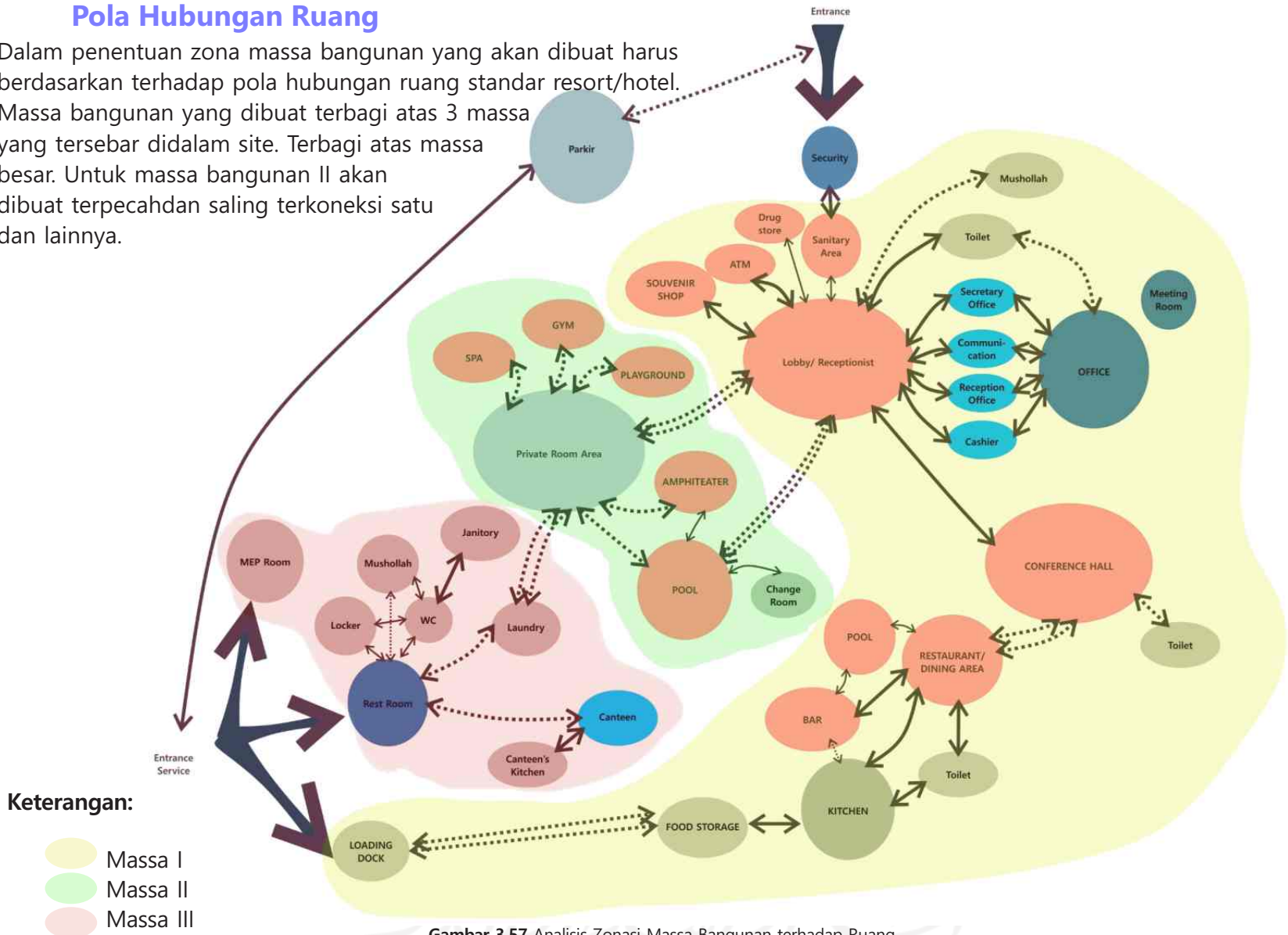
No.	Jenis Ruang	Perhitungan					Luas Total (m <sup>2</sup> )	Sumber
		Standar Ruang	Kapasitas (Orang/kamar)	Banyaknya (Unit)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sirkulasi (m <sup>2</sup> )		
1	Parkir mobil tamu	0.6 SRP/kamar 3x5 /mobil	-	60	900	100%	1800	P
2	Parkir motor tamu	10% parkir mobil	-	-	180	100%	360	P
3	Parkir mobil pengelola	3x5 /mobil	-	30	450	100%	900	P
	Parkir motor pengelola	10% parkir mobil	-	-	90	100%	180	P
4	Bus	3.4x12.5 m <sup>2</sup> /unit	-	2	85	100%	170	P
5	Truck	3.4x12.5 m <sup>2</sup> /unit	-	2	85	100%	170	P
Luas Total (m <sup>2</sup> )							3580	

Sumber: Penulis, 2022

## 3.2 PERSOALAN DESAIN TERHADAP TATA MASSA BANGUNAN

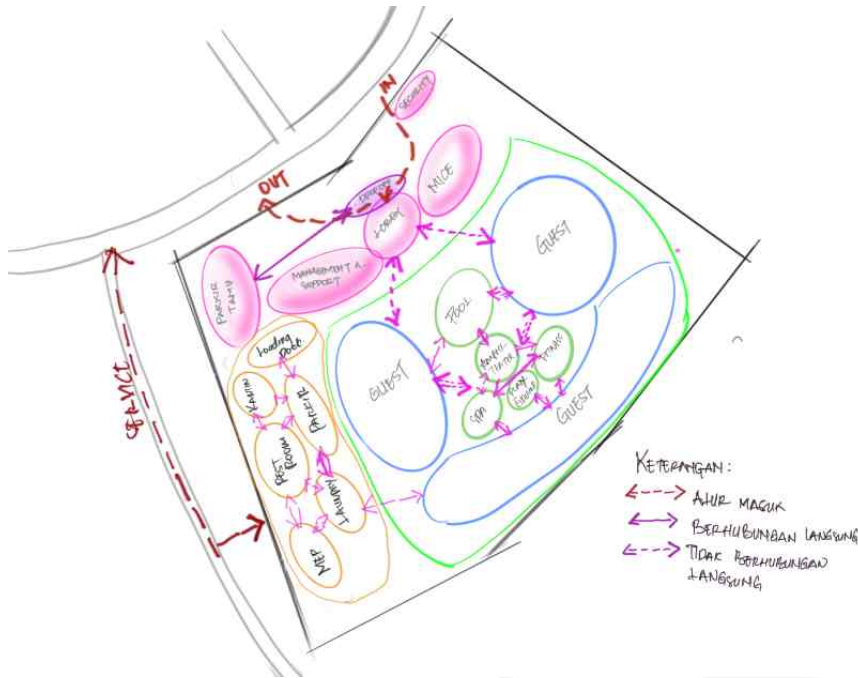
### 3.2.1 Konsep Zona Massa Bangunan Sesuai Pola Hubungan Ruang

Dalam penentuan zona massa bangunan yang akan dibuat harus berdasarkan terhadap pola hubungan ruang standar resort/hotel. Massa bangunan yang dibuat terbagi atas 3 massa yang tersebar didalam site. Terbagi atas massa besar. Untuk massa bangunan II akan dibuat terpecahkan saling terkoneksi satu dan lainnya.



Gambar 3.57 Analisis Zonasi Massa Bangunan terhadap Ruang  
Sumber: Penulis, 2022

### 3.2.2 Konsep Zona Massa Bangunan Ke Dalam Site



Gambar 3.58 Konsep Zonasi Massa Bangunan terhadap Site  
Sumber: Penulis, 2022

Dalam konsep ini, perletakan massa bangunan yang ingin dicapai yaitu merespon terhadap perletakan zona public, private dan service. **Orientasi massa bangunan public diletakkan dekat dengan jalan bertujuan untuk memudahkan jalur masuk pengguna kedalam site, sedangkan sisi barat daya sebagai jalur service yang terpisah.** Hal ini untuk memberikan kenyamanan gerak kepada pengunjung dan pengelola resort.

**Area tengah site diletakkan area unit resort, hal tersebut untuk memberikan privasi kepada tamu karena tidak terlihat dari jalan raya. Susunan massa pada area tengah akan dibuat menyebar sehingga pengguna dapat mengeksplor landscape dan terkoneksi di bagian utama berupa kolam.**

### 3.2.3 Konsep Orientasi Massa Bangunan Terhadap View



Gambar 2.59 Analisis Orientasi Tapak  
Sumber: Penulis, 2022

Dalam perancangan resort dikawasan pantai maka view orientasi massa bangunan utama diarahkan kearah pantai itu sendiri. Akan tetapi, perletakan site yang berada di pinggir jalan raya menutupi view langsung sehingga diperlukan penerapan ketinggian elevasi bangunan pada area publik. Untuk memaksimalkan view yang baik. Sedangkan pada area private yang tertutupi oleh massa bangunan dapat ditambahkan view buatan dengan pemanfaatan elemen alam berupa (kolam renang, taman, dll)

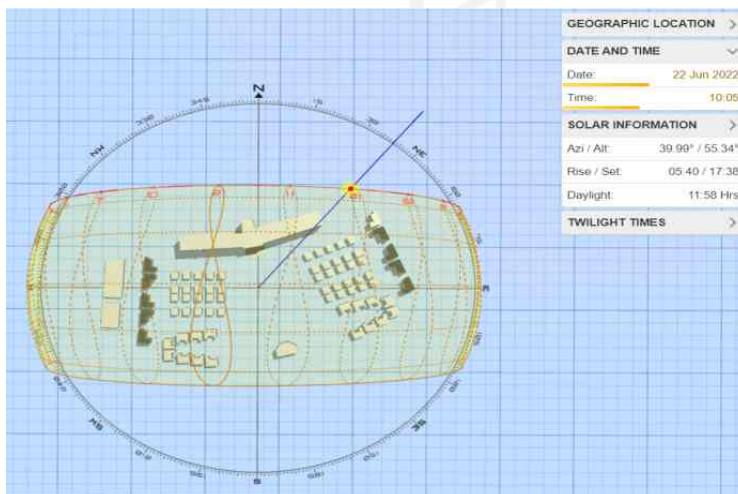
### 3.2.4 Konsep Zonasi Massa Terhadap Orientasi Matahari

Dalam menerapkan zonasi massa diperlukan analisis kondisi orientasi matahari, waktu yang ditetapkan yaitu pada waktu kritis pada tanggal 22 Juni dan 22 Desember jam 10.00 dan 15.00. Lokasi perancangan berada pada Pantai Holtekamp, Kota Jayapura dengan koordinat  $2^{\circ} 37' 48.436''$  S dan  $140^{\circ} 46' 14.035''$  E. Penentuan nilai azimuth dan altitude dilakukan dengan menggunakan 3D alternatif massa bangunan, analisis ini bersumber dari website [andrewmarsh.com](http://andrewmarsh.com)



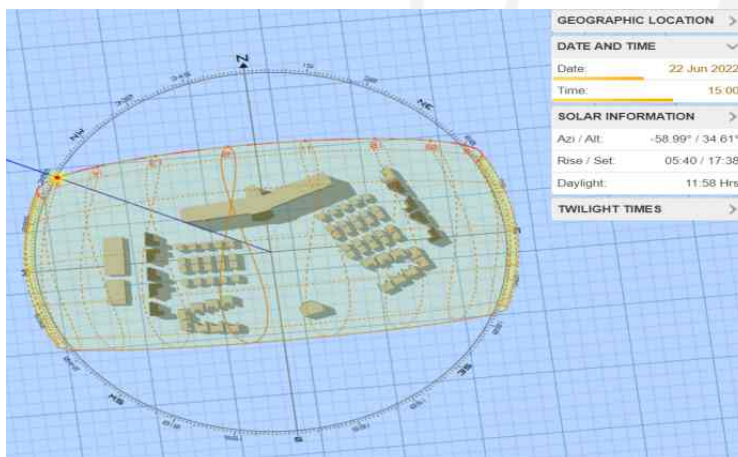
Gambar 3.60 Lokasi Site

Sumber: andrewmarsh.com, 2022



Gambar 3.61 Analisis Pembayangan

Sumber: andrewmarsh.com, 2022

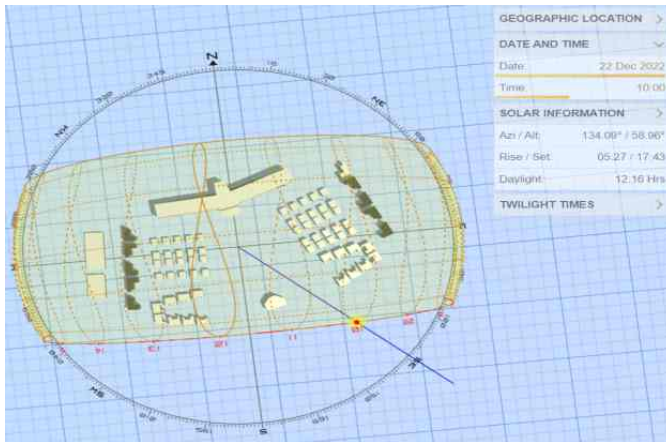


Gambar 3.62 Analisis Pembayangan

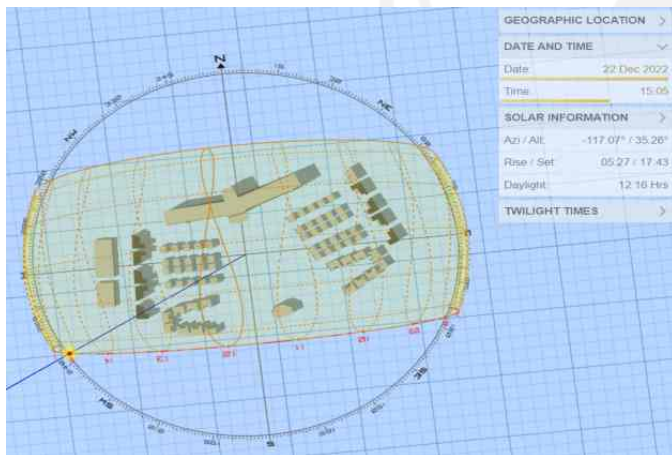
Sumber: andrewmarsh.com, 2022

Hasil analisis yang diperoleh pada **tanggal 22 Juni** pukul **10.00** pergerakan orientasi matahari condong kearah timur laut site, dimana model 3d massa bangunan berorientasi pada sisi utara. Sehingga penyinaran terhadap massa bangunan berasal dari arah samping dan membelakangi massa bangunan kecil pada sisi tenggara-barat model 3d yang dibuat. Orientasi tata massa ini dapat mengurangi terhadap masuknya daylighting berlebih kedalam ruang.

Sedangkan hasil analisis yang diperoleh pada **tanggal 22 Juni** pukul **15.00** pergerakan orientasi matahari condong kearah barat-barat laut, dimana model 3d massa bangunan berorientasi pada sisi utara mendapatkan hasil penyinaran dari arah barat atau samping bangunan dengan intensitas yang cukup tinggi.



**Gambar 3.63** Analisis Pembayangan  
**Sumber:** andrewmarsh.com, 2022



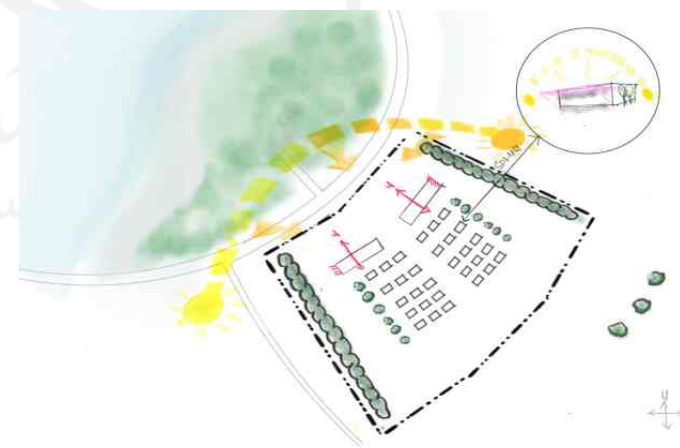
**Gambar 3.64** Analisis Pembayangan  
**Sumber:** andrewmarsh.com, 2022

Hasil analisis yang diperoleh pada **tanggal 22 Desember** pukul **10.00** pergerakan orientasi matahari condong kearah tenggara, sehingga model 3d massa bangunan yang memiliki bukaan pada sisi tenggara-selatan. mendapatkan penyinaran yang cukup intens pada waktu ini karena arah datang sinar matahari searah dengan bukaan bangunan.

Sedangkan hasil analisis yang diperoleh pada **tanggal 22 Desember** pukul **10.00** pergerakan orientasi matahari condong kearah barat daya site. Dimana model massa bangunan yang mendapatkan penyinaran intens pada zonasi service. Sedangkan zona private dan public massa bangunan membelakangi terhadap arah datangnya cahaya. Sehingga zona tersebut aman dari penyinaran berlebih matahari.

Dari hasil analisis pembayangan yang telah dilakukan diatas maka model uji alternatif yang perlu diperhatikan yaitu

- Menghindari bukaan berlebih dan orientasi hunian resort memanjang barat&timur, dimana model 3d yang dominan memiliki bukaan dan orientasi pada sisi utara-selatan mendapatkan kualitas cahaya datang yang baik.
- Tetap memperhatikan bukaan sehingga diperlukan alternatif shading pada bangunan sisi barat
- Memperbanyak vegetasi peneduh pada site



**Gambar 3.65** Analisis Orientasi Matahari  
**Sumber:** Penulis, 2022

### 3.2.5 Konsep Zonasi Massa Terhadap Sirkulasi Angin

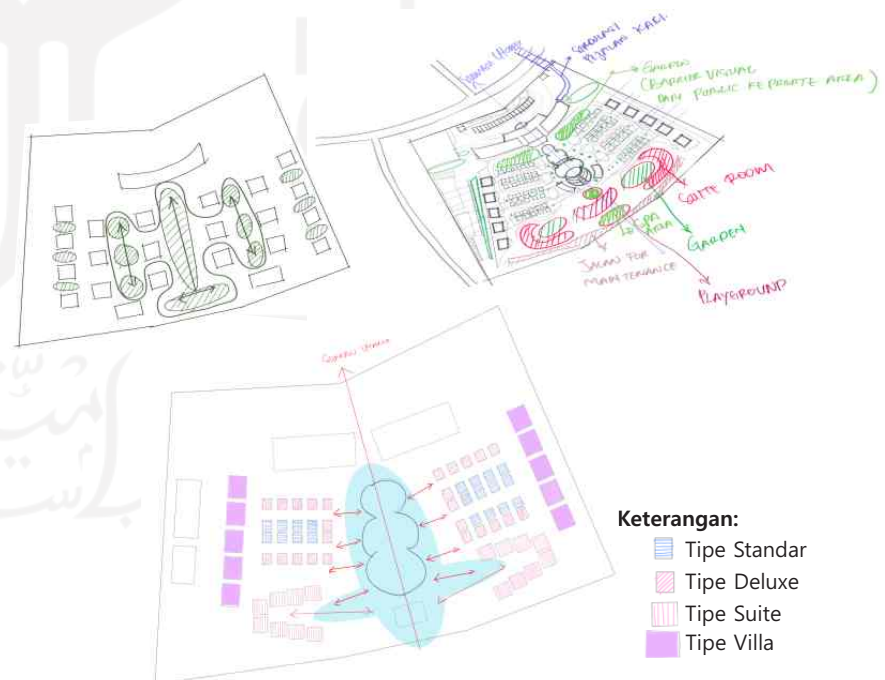


Gambar 2.66 Analisis Angin  
Sumber: Penulis, 2022

### 3.2.6 Konsep Zonasi Massa Terhadap Tipe Resort

Perancangan dengan penataan massa bangunan private dan public menjadi respon terhadap hirarki keruangan dan tapak pada permukiman tobat-enggros. Dimana **implementasi analisa penataan massa public diletakan pada area tengah kawasan untuk kemudahan dalam mobilisasi semua orang. Sedangkan hierarki area private berada disekelilingnya.**

Massa bangunan private diatur berdasarkan tipe resort yang disesuaikan dengan kelas kamar dari **golongan tertinggi-golongan biasa.** Bertujuan untuk memudahkan dalam pencarian tipe kamar bagi tamu dan tingkat konektivitas terdekat ke area publik. Selain itu, massa bangunan terbesar pada pola permukiman masyarakat akan diletakkan pada bagian terluar. Sehingga dalam penataan resort, **massa zonasi private jenis villa akan diletakkan pada bagian terluar berguna sebagai pembatas gerak tamu dan pelindung bagi massa-massa kecil didalamnya.**

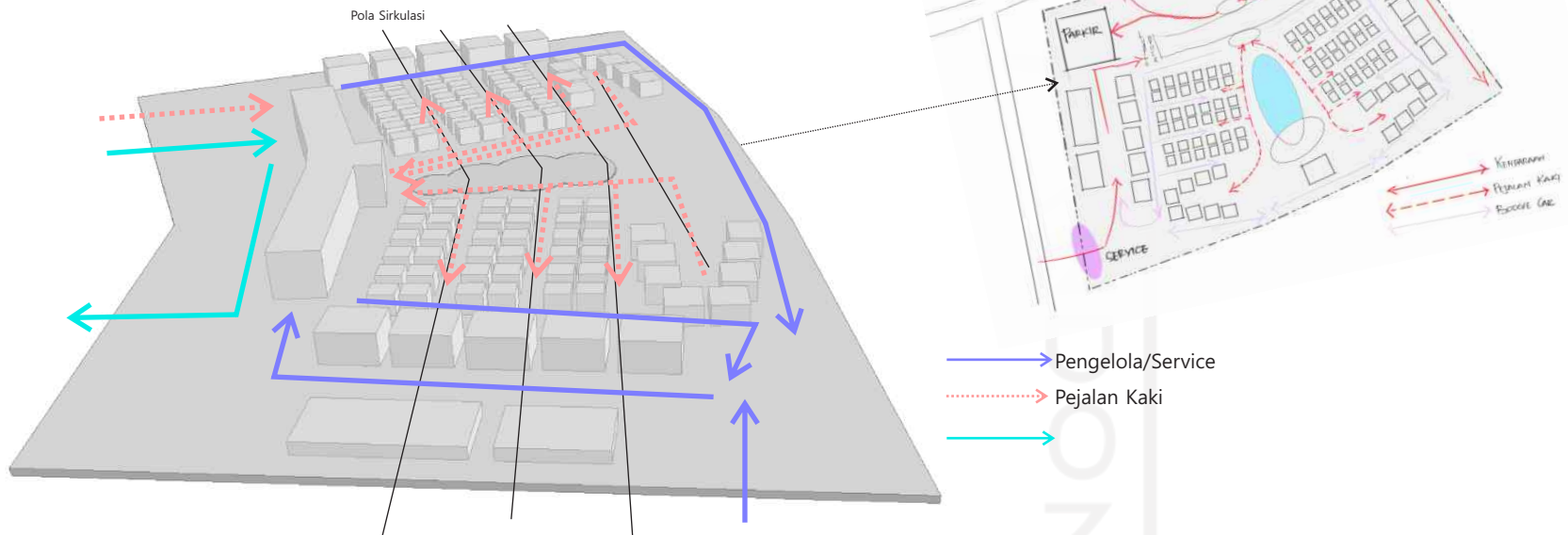


Gambar 2.67 Analisis Zonasi Tipe Kamar  
Sumber: Penulis, 2022



## 3.3 PERSOALAN DESAIN TERHADAP TATA LANDSCAPE

### 3.3.1 Konsep Sirkulasi Pengguna Bangunan



Gambar 2.68 Analisis Landscape terhadap Pengguna Bangunan  
Sumber: Penulis, 2022

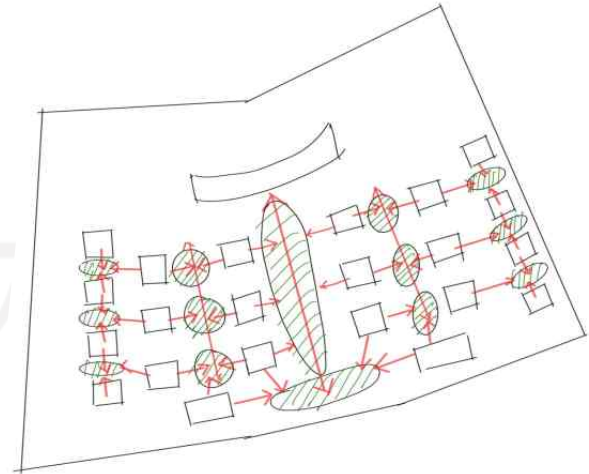
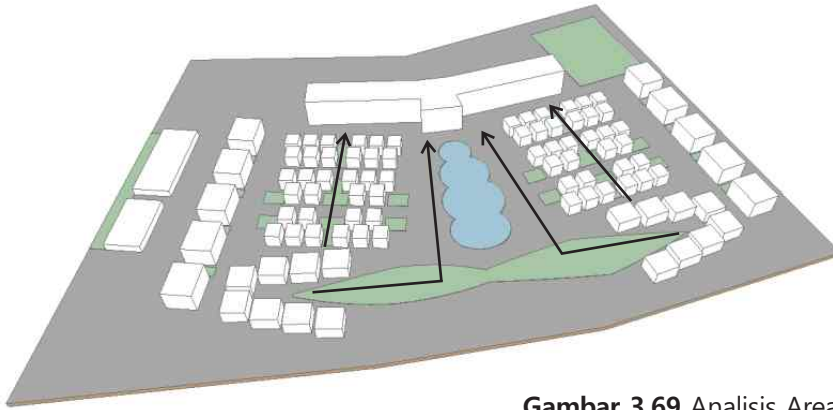
Konsep perancangan sirkulasi dikembangkan dari kajian Bab II terkait aksesibilitas pada site. Konsep-konsep tersebut berupa:

- **Sirkulasi service dan pengunjung yang berbeda.** Terdapat 4 akses masuk (in site) yang terdiri dari 2 akses masuk tamu berupa kendaraan dan pejalan kaki yang berbeda, 1 akses darurat pada sisi utara dan 1 akses service pada sisi barat. Serta terdapat 2 akses keluar masing-masing untuk pengelola dan pengunjung resort
- **Area parkir pengelola dibuat berdekatan dengan akses loading dock** pada site
- **Membuat jalur pedestrian untuk akses** kearah pantai pada sisi timur

Dari analisis perletakan gubahan massa sebelumnya didapatkan **pola landscape yang linear dimana merespon terhadap hirarki penataan kawasan pada permukiman tobat-enggros**. Dimana analisa alur tapak berada pada satu sumbu utama yang dibagi atas zona public dan private yang terkoneksi secara linear. Zonasi public diletakan di area tengah dan zona private disekelilingi. Hal tersebut untuk memberikan privasi kepada zona private dan kemudahan dalam menjangkau area bersama. Dari penataan massa sebelumnya dibuat saling berhadapan dan terkoneksi pada massa publik untuk menciptakan kedekatan antar ruang.

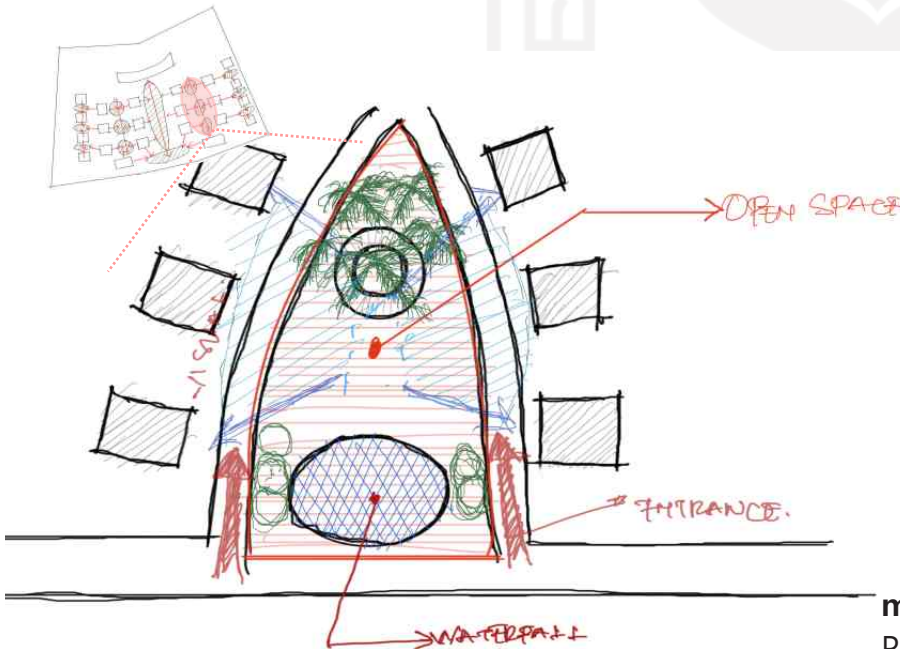
Untuk memudahkan keterjangkauan pengguna didalam site yang cukup luas maka sirkulasi area dalam site disediakan boogie car bagi para tamu yang menginap. Selain itu, untuk kenyamanan akses pejalan kaki di area penginapan semua area terkoneksi langsung pada area tengah site dan massa bangunan public didepannya.

### 3.3.2 Konsep Perletakan Area Open Space



**Gambar 3.69** Analisis Area Open Space  
**Sumber:** Penulis, 2022

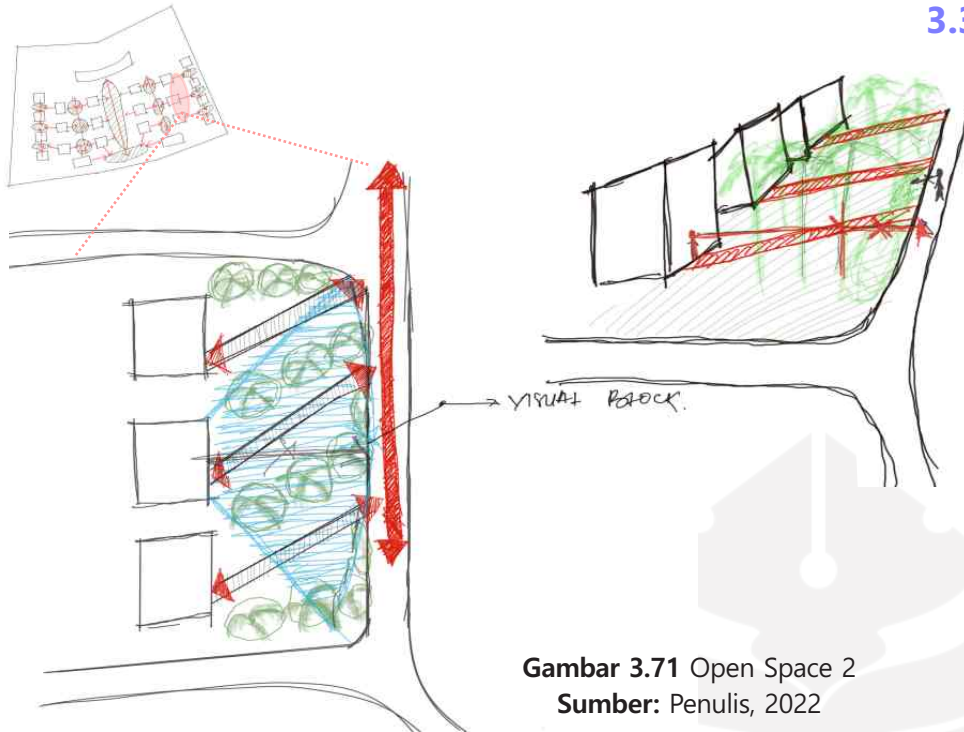
Konsep perancangan area open space pada resort dapat memberikan image dan suasana kepada para pengguna bangunan. Perletakan area open space pada zona private resort menjadi kebutuhan pengunjung sebagai area rekreasi yang dekat dengan unit. Dengan adanya area open space dapat membentuk pola tata massa atau landscape yang baru. **Konsep perletakan area open space yaitu berada tepat pada area depan unit resort . Area ini juga berguna dalam konektivitas site yang cukup luas menjadi lebih dekat.**



**Gambar 3.70** Open Space 1  
**Sumber:** Penulis, 2022

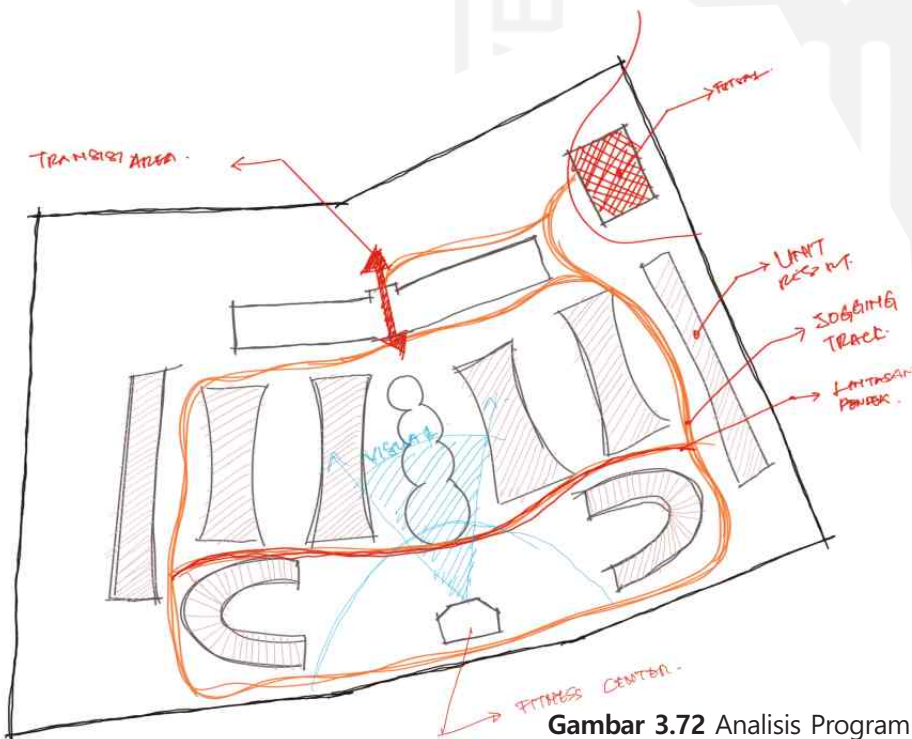
Meletakkan **open space pada area tengah untuk memberikan view langsung dari dalam unit** resort-luar. Pada bagian open space diberikan unsur air/waterfall dan vegetasi berupa pohon kelapa sebagai pengganti view kearah pantai. Suara dari air mengalir tersebut dapat menciptakan suasana yang lebih tenang. Serta terdapat area bersantai.

### 3.3.2 Konsep Perletakan Area Open Space



**Gambar 3.71** Open Space 2  
Sumber: Penulis, 2022

Unit resort yang berhadapan dengan jalan, memerlukan penataan landscape dimana (jalan pembagi antar unit) dibuat miring dari jalan utama dan diletakkan beberapa vegetasi penghalang agar view dari dalam resort-luar tidak langsung menuju jalan utama. Sehingga memiliki view vegetasi alam didalam site yang ditonjolkan.



**Gambar 3.72** Analisis Program MICE  
Sumber: Penulis, 2022

Merespon akan kegiatan tamu resort/ program MICE khususnya (perusahaan besar atau pemerintahan ) dalam melaksanakan libur bersama/rapat kerja. **Site dirancang dengan memiliki jogging track pada landscape yang terhubung langsung menuju lapangan futsal dan bangunan publik** untuk kegiatan MICE. Jogging track dibagi atas lintasan penuh yang mengelilingi site dan lintasan pendek dimana terpotong pada area tengah site. Jogging track terhubung langsung ke public facilities dan meeting room yang terdapat restaurant sehingga para tamu yang selesai olahraga dipagi hari bisa langsung menuju PF untuk kegiatan selanjutnya.

### 3.3.3 Konsep Perletakan Vegetasi terhadap Kondisi Site

Vegetasi jenis peneduh digunakan untuk mereduksi paparan sinar matahari berlebih terhadap massa bangunan, open space dan area parkir kendaraan. Massa-massa bangunan unit resort yang kecil dan ketinggian hanya satu lantai sehingga menggunakan vegetasi peneduh berupa pohon ketapang dan kersen. Sedangkan pada area open space yang cukup besar menggunakan vegetasi peneduh berupa akasia dan cemara laut.

Serta terdapat jenis vegetasi pemecah angin dan untuk mengurangi polusi udara dari jalan raya jenis vegetasi yang digunakan yaitu cemara laut, akasia dan bougenville.



**Gambar 3.73** Analisis Lanskap terhadap Kondisi Site  
**Sumber:** Penulis, 2022

Untuk merespon terhadap konteks kawasan holtekamp yang tersebar banyak vegetasi kelapa disekitar pesisir pantai. Maka, perancangan lanskap memasukan terhadap vegetasi tersebut. Penambahan vegetasi pohon kelapa sebagai image dalam perancangan resort pada kawasan pantai ini. Perletakan vegetasi kelapa disesuaikan dengan pola pada area pantai didepannya yang tersebar dan melengkung. Selain itu, penyebaran menyesuaikan terhadap elemen air/kolam sehingga suasana dalam resort dapat terbangun dengan baik.



**Gambar 3.74** Analisis Lanskap terhadap Konteks Kawasan  
**Sumber:** Penulis, 2022

### 3.3.4 Konsep Lanskap Sebagai Tampilan Visual Site

Pada area dalam site ditambahkan jenis vegetasi pembatas jarak pandang guna membatasi area service dan unit kamar/publik. Vegetasi tersebut memiliki persyaratan berupa tanaman tinggi, perdu atau semak dengan massa daun yang padat dan ditanam secara berbaris atau jarak tanaman yang rapat. Jenis vegetasi yang dipilih berupa Cemara, Kembang Sepatu, dan bougenville



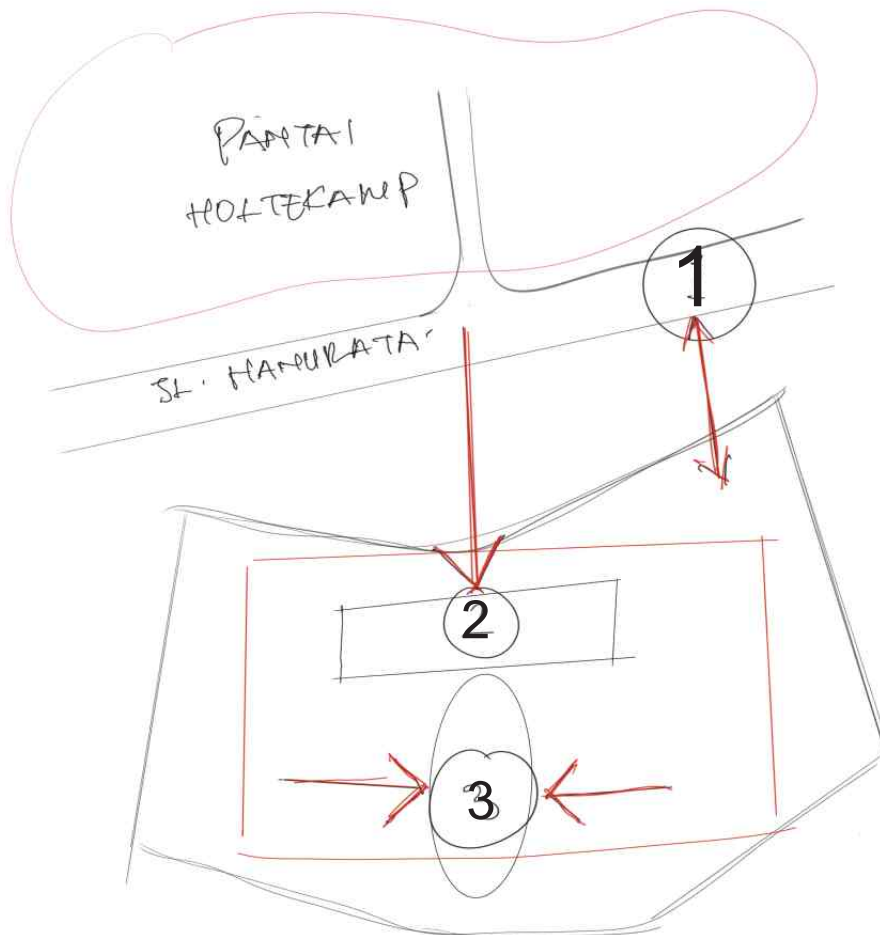
**Gambar 3.75** Analisis Lanskap Site  
Sumber: Penulis, 2022



**Gambar 3.76** Analisis Lanskap terhadap Visual Site  
Sumber: Penulis, 2022

Pada area depan site perancangan memaksimalkan terhadap GSJ sehingga pada area depan dimanfaatkan untuk area terbuka dan diletakkan beberapa vegetasi guna mengurangi kebisingan dari arah jalan raya dan pembatas jarak pandang. Bentuk site yang memanjang kesamping sehingga diperlukan visual vegetasi yang selaras dengan gubahan massa sehingga ditambahkan vegetasi besar berupa cemara laut dan artifiial bukit.

### 3.3.6 Integrasi Konsep Prinsip Democratif Economy



**Gambar 3.77** Konsep Democratif Economy  
**Sumber:** Penulis, 2022

Konsep **Democratif Economy** atau **ekonomi partisipasi masyarakat** diimplementasikan menjadi 3 bagian besar yaitu:

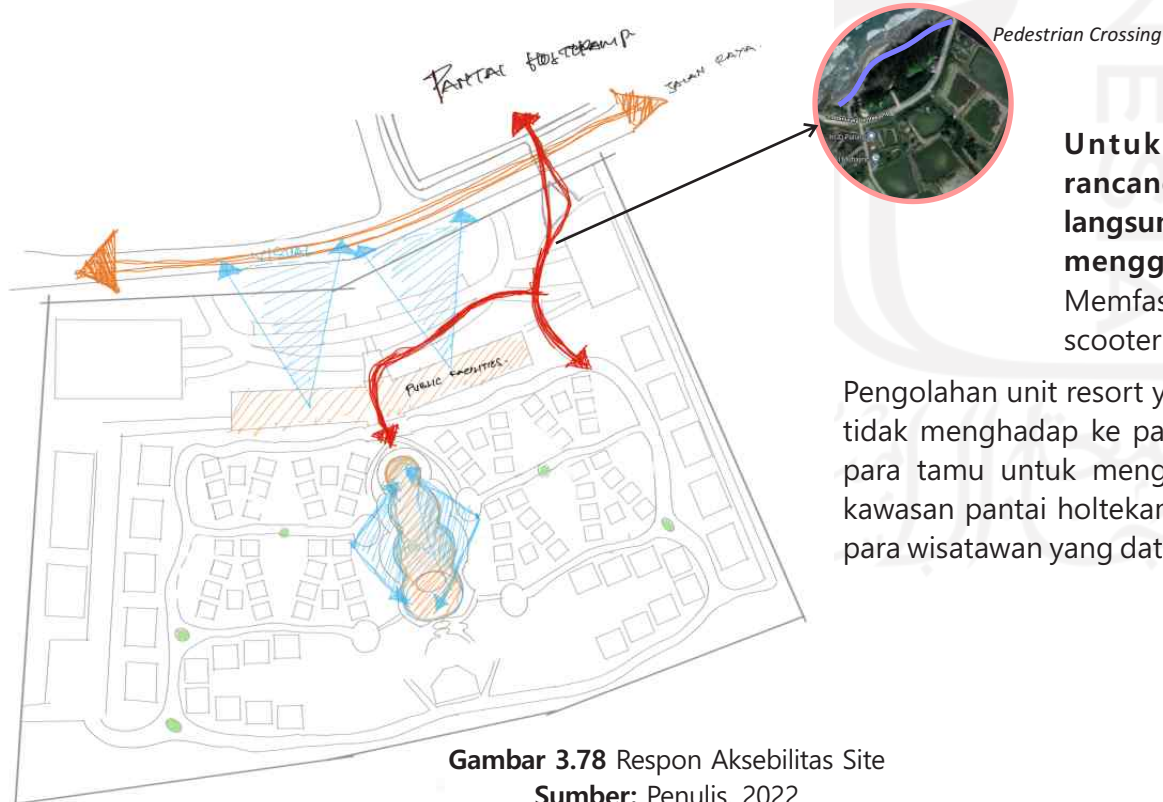
- 1. Penyediaan terhadap akses rekreasi pengunjung.** Site yang terletak dipinggir jalan memerlukan integrasi langsung menuju obyek wisata sehingga pengelolaan obyek wisata oleh masyarakat lokal menjadi lebih terbangun
- 2. Adanya agen/biro perjalanan.** Membantu memperkenalkan obyek wisata lokal dan event tahunan Kota Jayapura berupa Festival Danau Sentani dan Festival Port Numbay dengan menggait masyarakat lokal sebagai pemandu wisata pengunjung.
- 3. Mengangkat terhadap kesenian dan kerajinan lokal.** Mengenalkan hasil kerajinan UMKM sekitar kepada para pengunjung yang datang khususnya noken dan lukisan kayu.

## 1. Principal of Community and The Principal of Place



Mendahulukan kebaikan bersama dengan tidak meletakkan site pada area bibir pantai melainkan pada sebrang jalan utama atau daratan luas. Dimana site sekitar sudah memiliki banyak bangunan. Hal ini bertujuan agar pemilihan site tidak menghilangkan ciri khas kawasan Pantai Holtekamp sebagai area rekreasi publik masyarakat Jayapura.

Area bibir pantai dimanfaatkan masyarakat dengan membangun gazebo/pondok yang digunakan untuk rekreasi/area duduk sehingga pihak resort dapat bekerjasama dengan fasilitas masyarakat lokal dalam menambahkan pemasukan. Dimana perancangan memberikan sirkulasi atau akses wisatawan resort-pantai.



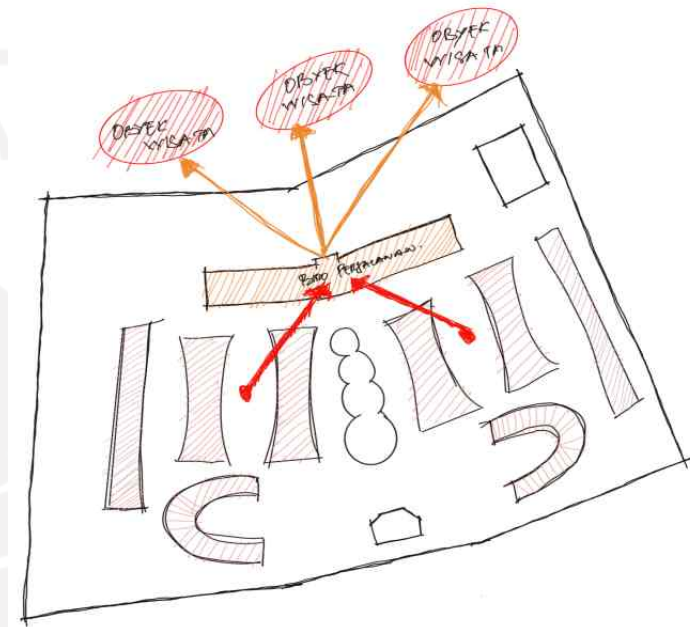
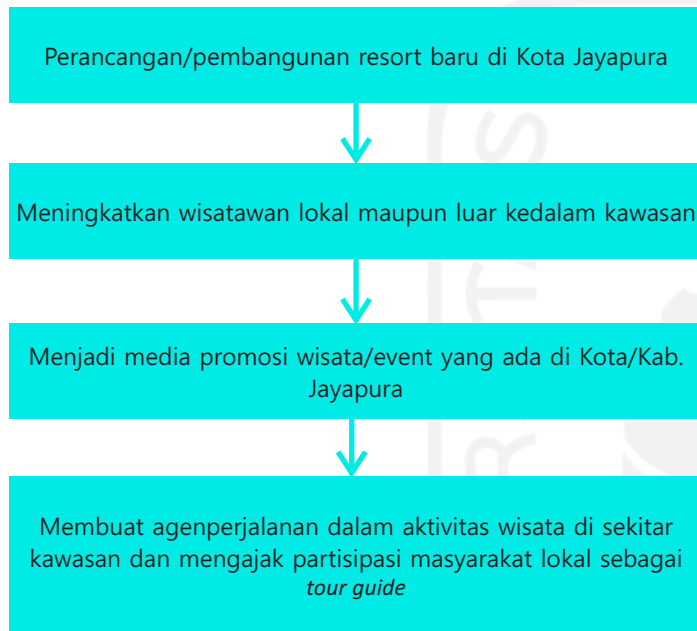
Untuk mengoptimalkan aksesibilitas rancangan sehingga terdapat sirkulasi langsung kearah pantai dari site dengan menggunakan *pedestrian crossing design*. Memfasilitasi para pengguna resort dengan scooter listrik (site-pantai).

Pengolahan unit resort yang diletakkan pada bagian belakang tidak menghadap ke pantai secara tidak langsung mengajak para tamu untuk mengeksplor site dan kawasan sehingga, kawasan pantai holtekamp lebih terbangun dengan ramainya para wisatawan yang datang.

Gambar 3.78 Respon Aksesibilitas Site  
Sumber: Penulis, 2022

## 2. The Principal of Inclusion

Terciptanya peluang bagi mereka yang termarginalisasi, dimana lokasi perancangan resort diambil pada kawasan yang baru berkembang di Kota Jayapura karena adanya Jembatan Youtefa, sehingga diharapkan dengan adanya pembangunan resort dapat **membantu promosi wisata atau event lokal Kota/Kab. Jayapura**. Selain itu, **menyambil tenaga kerja lokal sebagai tour guide/pemandu wisata sebagai partisipasi lokal**.



**Gambar 3.79** Analisis/Respon Principal of Inclusion  
**Sumber:** Penulis, 2022



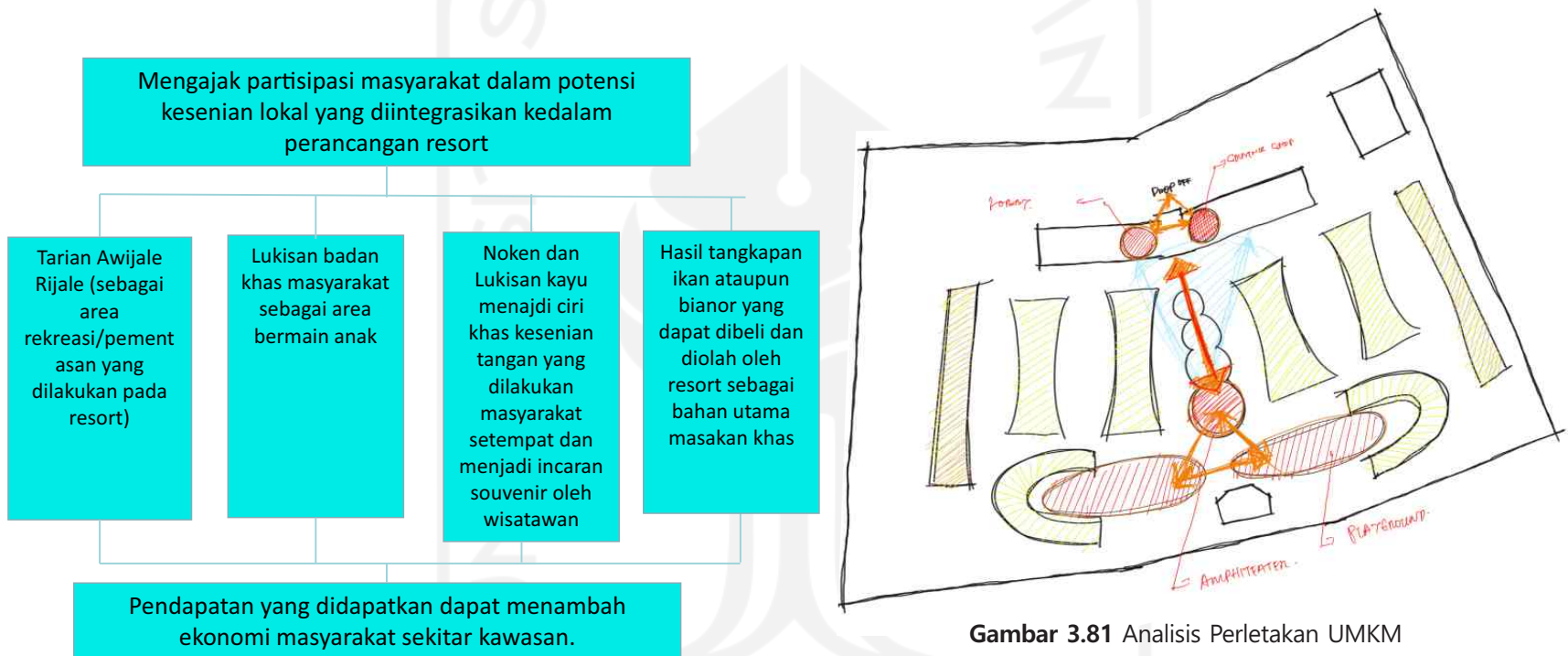
**Gambar 3.80** Obyek Wisata & Event  
**Sumber:** Penulis, 2022



### 3. Principal of Democratized Ownership and The Principal of Ethical Finance

Perancangan resort memperhatikan terhadap enterprise di era baru dan investasi bagi masyarakat yang terikat pada lokalitas. Dimana perancangan resort mengandeng masyarakat sekitar agar turut dalam pengembangan kawasan.

- Dengan bekerjasama terhadap UMKM sekitar berupa hasil kerajinan tangan yang dapat dipromosikan/dijual pada resort nantinya.
- Mengajak kelompok tari dan kesenian yang dapat dipentaskan sebagai sarana hiburan serta edukasi didalam resort, sebagai media promosi lokal budaya setempat.
- Bekerjasama dengan hasil bumi masyarakat berupa hasil tangkapan ikan/bianor yang diolah sebagai bahan masakan utama restoran



Gambar 3.81 Analisis Perletakan UMKM  
Sumber: Penulis, 2022

### 3.3.5 Integrasi Konsep Tata Massa dan Landscape



**Gambar 3.82** Integrasi tata massa dan lansekap  
Sumber: Penulis, 2022

Dari gambar diatas merupakan akumulasi dari analisis tata massa dan landscape yang telah dilakukan sebelumnya. Berbagai macam pertimbangan untuk pengaturan aspek massa dan landscape. Tata massa dan landscape disesuaikan pada sumbu utama yang berada pada tengah site. Sebagai pembagi site sehingga perancangan yang dibuat menjadi bentuk yang simetris. Garis tersebut menjadikan zona-zona dalam perancangan menjadi satu kesatuan yang baik dan saling terhubung.

Massa bangunan di zona C berupa unit kamar yang dipecah menjadi beberapa massa menyebar di tiap zona fungsi mengintegrasikan massa-massa tersebut menggunakan pola lansekap linear. Pengaturan massa dan landscape pada zona ini menjadi hal yang utama terutama dalam menciptakan area terbuka dan umum. Area tersebut tersebar di sekitar massa bangunan.

Letak view utama pantai yang terhalangi jalan dapat diperlihatkan dengan massa A yang dibuat lebih tinggi sehingga view tersebut dapat terlihat jelas.

Selain itu pengaturan orientasi bangunan mempertimbangkan terhadap penyinaran matahari pada jam-jam krusial sehingga tata massa dan bukaan dominan mengarah pada sisi utara-selatan. Pada bagian bangunan yang terkena sinar langsung diberikan vegetasi peneduh.

## 3.4 PERSOALAN DESAIN TERHADAP BENTUK BANGUNAN

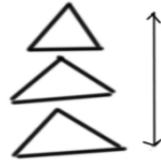
Analisis bentuk bangunan sesuai konsep arsitektur neo vernacular dimana mengambil bentuk utama rumah tradisional Kariwari. Metode perancangan disesuaikan pada kajian BAB II tentang perancangan bentuk neo-vernacular. Bangunan yang dirancang sesuai dengan konsep ini yaitu pada bangunan public, dan jenis resort.

### 3.4.1 Public Facilities

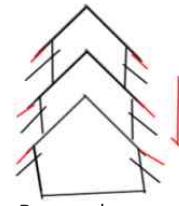
Transformasi Bentuk:



Mengambil komponen vertikal pada rumah kariwari yang dikembangkan. Kemudian memisahkan elemen dasar atap kariwari menjadi 3 bagian berupa segitiga.



Elemen dasar tersebut disusun kembali sesuai tatanan dengan elevasi ketinggian yang sama dan bentuk besaran yang sama pula.



Bentuk atap yang didapatkan sebelumnya di tambahkan panjang tritisan. Panjang tersebut kemudian dipotong dan di tarik kebawah bagian atap.



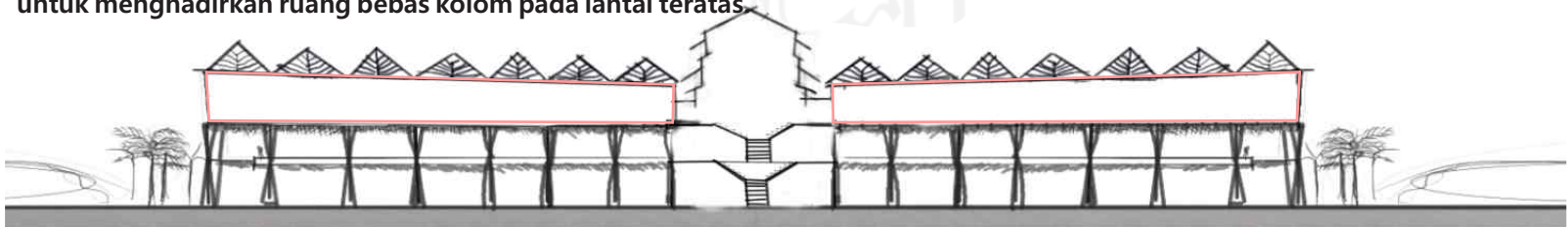
Gambar 3.83 Transformasi Bentuk  
Sumber: Penulis, 2022

Bentuk Akhir:



Gambar 3.84 Tampak Akhir Public Area  
Sumber: Penulis, 2022

**Bentuk transformasi atap yang didapatkan tadi, diletakkan pada area tengah massa bangunan sebagai Point of View pengguna dari dalam maupun luar site. Sehingga memudahkan pengunjung dalam menemukan alur masuk.** Untuk menyelaraskan bentuk atap tersebut maka atap yang berada disebelah kanan maupun kiri mengambil komposisi dasar bentuk segitiga kemudian direpatasi sesuai lebar gubahan massa. **Struktur yang digunakan dalam atap segitiga berupa folded structure untuk menghadirkan ruang bebas kolom pada lantai teratas.**

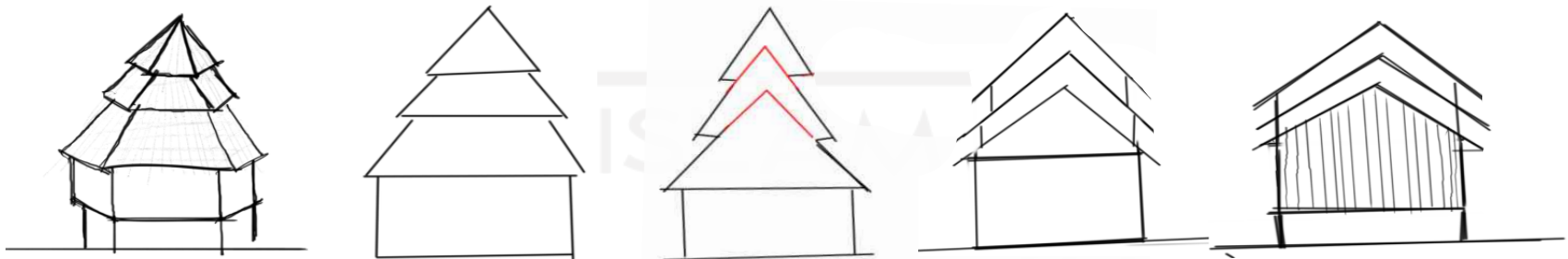


Gambar 3.85 Konsep Potongan  
Sumber: Penulis, 2022

Bangunan ini terdiri dari 3 lantai dimana pada lantai 1 untuk management & service resort, lt. 2 fungsi restaurant dan lt.3 sebagai ballroom untuk MICE facilities. Sehingga diperlukan struktur bentang lebar. Material yang digunakan berupa beton pada bagian struktur dan lantai. Sedangkan selubung depan menggunakan curtain wall. Serta struktur atap menggunakan material baja yang dapat digunakan.

### 3.4.2 Unit Kamar (Standar dan Deluxe)

Transformasi Bentuk Hunian Standar & Deluxe:



Mengambil elemen utama Outline bentuk 2d rumah berupa atap kariwari yang kariwari iconic

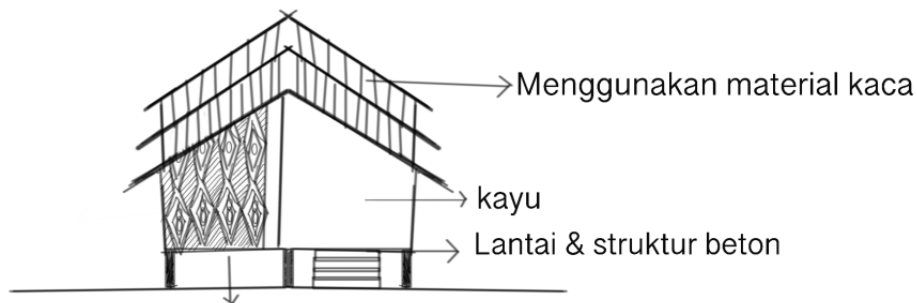
Bentuk atap yang bersusun pada kariwari, maka outline garis diteruskan sesuai dengan bentuk elemen dasar segitiga

Melebarkan atap bagian atas dan menurunkan ketinggian atap serta memperpanjang tritisan atap

Bentuk atap yang sudah terbentuk maka massa dinding pada bangunan disesuaikan hingga bagian atap

**Gambar 3.86** Transformasi Bentuk Unit Kamar  
Sumber: Penulis, 2022

Bentuk Akhir:



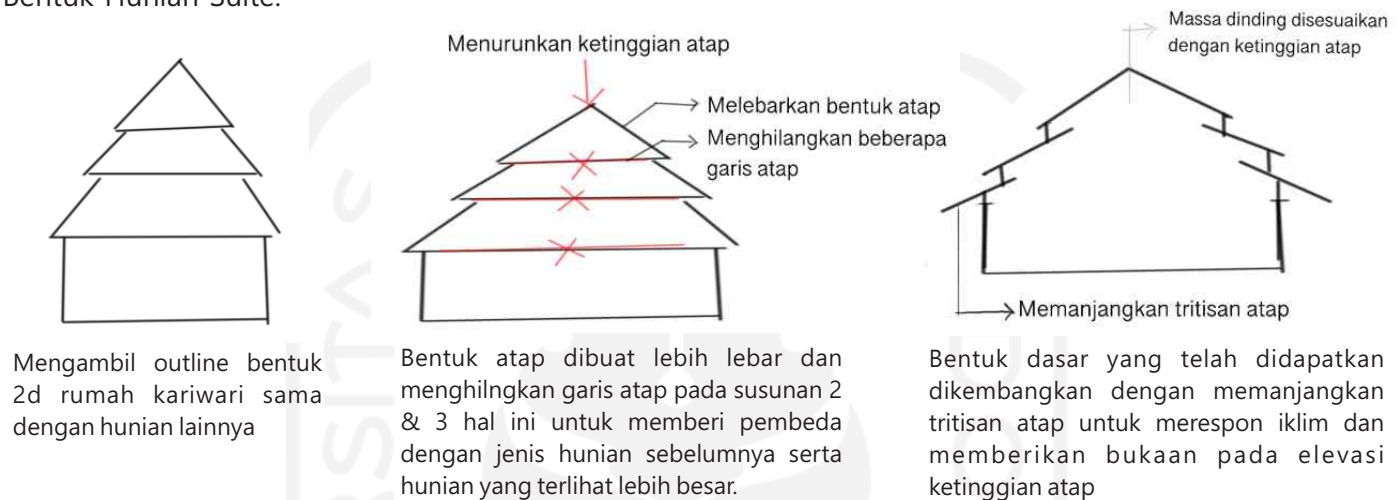
Material yang digunakan yaitu material lokal dan yang dapat ditemukan di Kota Jayapura. Penggunaan material batu bata dengan interior HPL kayu pada dinding bangunan agar memiliki satu kesatuan kesan bangunan kariwari kedalam implementasi perancangan resort. Untuk menampilkan kesan modern dalam konsep ini penggunaan ornamen sebagai image bangunan menggunakan material Perforated Metal dan kaca serta struktur dibuat dari beton

Menambahkan ornamen sebagai secondary skin pada facade

**Gambar 3.87** Bentuk Akhir Unit Standar  
Sumber: Penulis, 2022

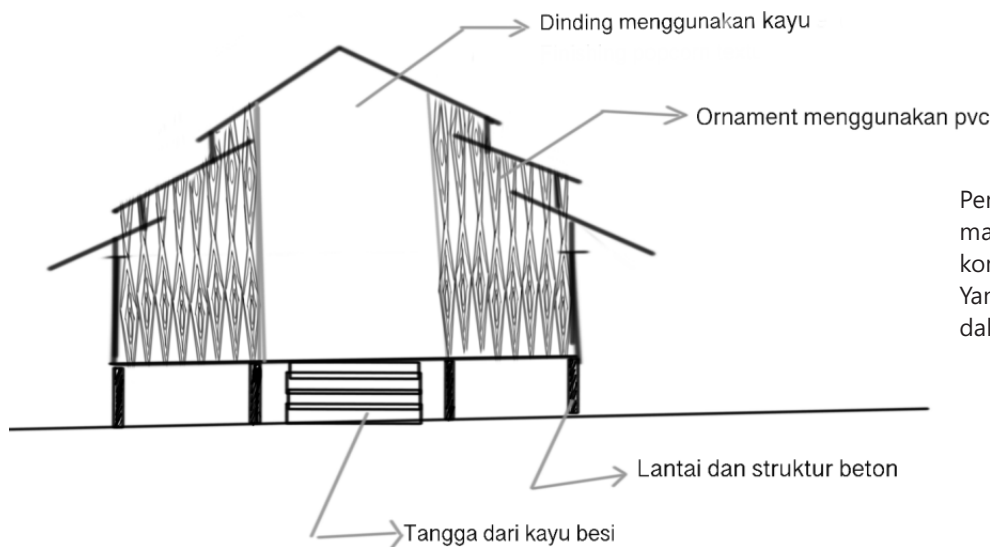
### 3.4.3 Unit Kamar (Suite)

Transformasi Bentuk Hunian Suite:



**Gambar 3.88** Transformasi Bentuk Unit Suite  
**Sumber:** Penulis, 2022

Bentuk Akhir:

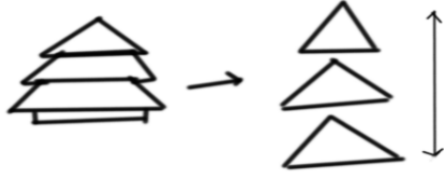


**Gambar 3.89** Bentuk Akhir Unit Suite  
**Sumber:** Penulis, 2022

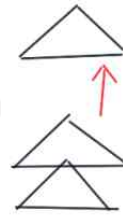
Penggunaan material pada hunian suite sama dengan material pada hunian sebelumnya. Untuk memberikan komposisi warna dan material yang selaras pada kawasan. Yang membedakan hanya ornament dan lebar bangunan dalam merespon kebutuhan pengguna.

### 3.4.4 Unit Villa

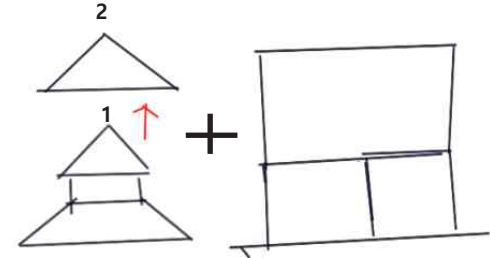
Transformasi Bentuk Hunian Villa:



Mengembangkan elemen vertical atap kariwari yang di pecah menjadi elemen pembentuk dasar segitiga

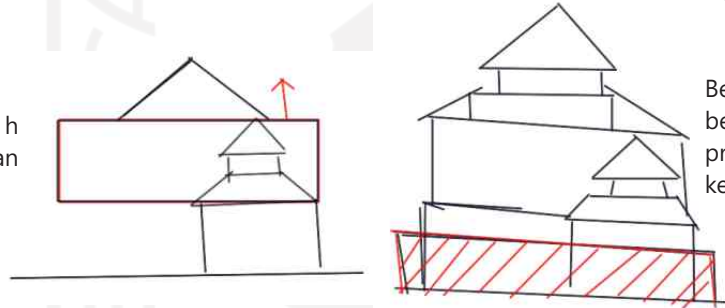


Bentuk dasar itu kemudian disatukan kembali, tetapi bagian teras tetap dibuat terpisah.



Konsep bangunan villa yang lebih besar maka akan dibuat 2 lt. Sehingga pada bentuk massa atap 1 diletakkan pada bagian bawah dan massa 2 pada bagian teras.

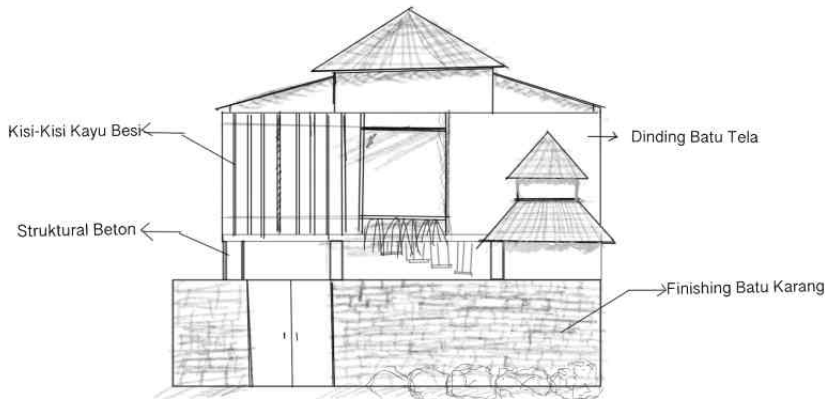
Penyatuan bentuk yang telah dimodifikasi. Bentuk atap 2 diselaraskan dengan panjang gubahan massa



Bentuk atap yang didapatkan menjadi 3 susunan bentuk yang terpisah. Dalam merespon area fungsi private maka akan ditambahkan tembok pembatas ke area luar.

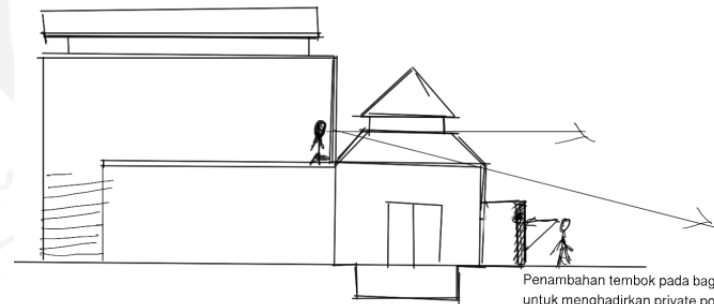
**Gambar 3.90** Transformasi Bentuk Unit Villa  
Sumber: Penulis, 2022

Bentuk Akhir:



**Gambar 3.91** Konsep Tampak Unit Villa  
Sumber: Penulis, 2022

Tampilan bentuk hunian villa ini tetap menggunakan material lokal berupa kayu sebagai kisi-kisi dan menambahkan elemen alam berupa vegetasi. Dalam memperkuat tampilan atap yang berada di Lt.1 sehingga dinding yang berada di belakangnya dibuat polos/masif dengan material penyusun berupa batu tela.

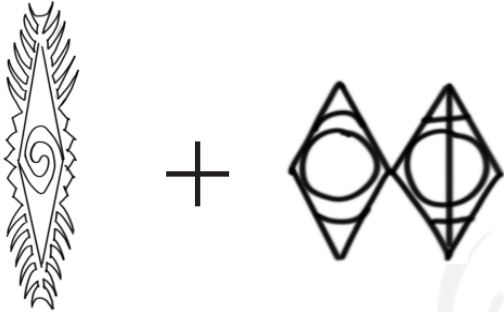


**Gambar 3.92** Potongan fungsional Unit Villa  
Sumber: Penulis, 2022

Dari gambar potongan diatas dapat melihat bahwa dalam jenis hunian ini terdapat private pool sehingga perlu adanya pembatas jarak pandang dari arah luar dengan menggunakan tembok. Selain itu bentuk villa yang dibuat 2 lantai dapat menampilkan view dalam site resort. Hal ini karena letak massa villa pada bagian terluar public area.

## 3.5 PENERAPAN ORNAMENT PADA TAMPILAN EKSTERIOR & INTERIOR

### 3.5.1 Tampilan Eksterior



Gambar 3.80 Ornament Eksterior PF  
Sumber: Penulis, 2022

**Motif Sentani memiliki ciri khas gambar alur batang kayu yang melingkar-lingkar.** Motif ini sering disebut sebagai **motif prada** dimana memiliki filosofi tanah Papua yang masih subur dan segala kekayaan alamnya (Rina, A. 2021).



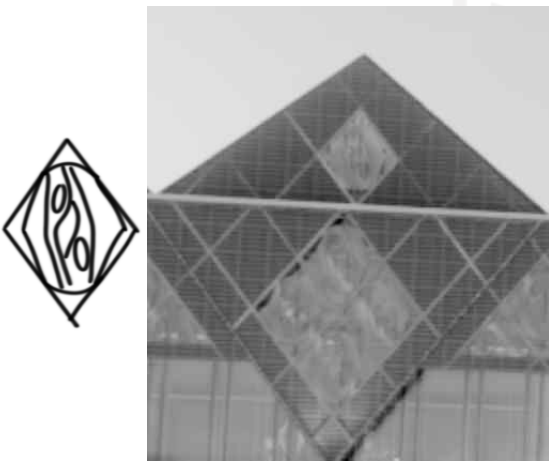
Gambar 3.93 Penerapan Ornament PF  
Sumber: Penulis, 2022

#### Implementasi Perancangan:

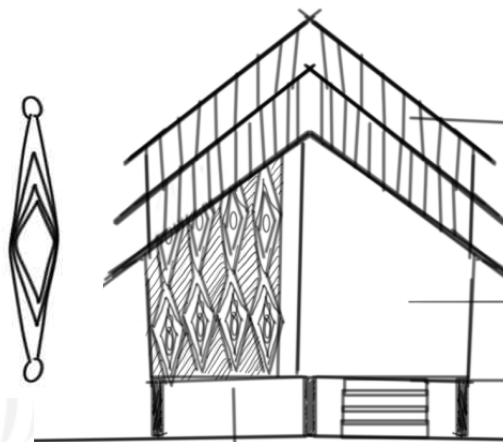
Pada bagian tengah menggunakan vektor motif yang lebih kompleks sebagai POV dan bagian samping menggunakan vektor motif yang sederhana.

**Rancangan konsep vernakular yang berkelanjutan, diterapkan pada ornament area drop off.** Dibuat untuk menghasilkan **berkas cahaya** yang diteruskan dari facade pada pagi hari, sehingga menghasilkan ambience ruang yang lebih hangat dan dramatis. Dimana orang yang berjalan dapat merasakan permainan motif ornament (gelap terang) pada saat berada dibawahnya.

#### Motif Sentani/Prada



Gambar 3.94 Ornament Eksterior PF 2  
Sumber: Penulis, 2022



Gambar 3.95 Ornament Eksterior Unit Resort  
Sumber: Penulis, 2022

Untuk mendukung, ornament facade Public Facilities sehingga ornament unit resort **menggunakan motif sentani/prada yang sudah ada.** Dimana motif tersebut **dibuat lebih sederhana,** sehingga orang yang lihat dapat mudah memahaminya.

### 3.5.2 Tampilan Ruang Dalam



**Gambar 3.96** Ornament Interior PF  
**Sumber:** shutterstock.com, 2022

Penggunaan motif interior lobby, menggunakan gabungan vektor motif cendrawasih, tifa, flora dan fauna lainnya yang menggambarkan akan keindahan dan kekayaan Pulau Papua. Penggunaan motif yang lebih cerah dan kompleks pada interior lobby untuk menghasilkan suasana ruang yang terlihat mewah dan besar. Selain itu, pengunjung yang datang lebih dapat memahami motif yang diletakkan dari dekat berbeda dengan penerapan motif pada area eksterior.



**Gambar 3.97** Ornament Interior Unit Resort 1  
**Sumber:** shutterstock.com, 2022



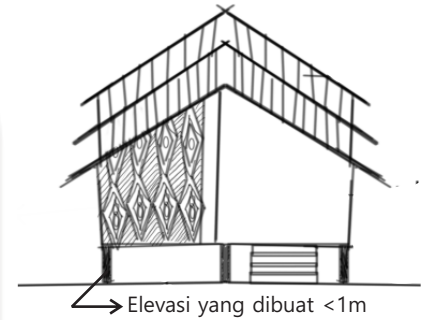
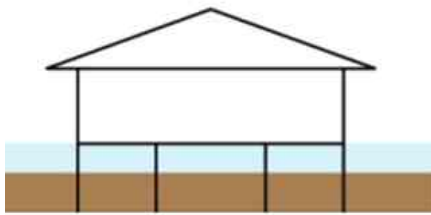
**Gambar 3.98** Ornament Interior Unit Resort 2  
**Sumber:** shutterstock.com, 2022

Penggunaan motif interior unit resort menggunakan motif yang sama dengan eksterior hanya saja, penerapan motif dibuat lebih kompleks dan berwarna. Untuk suasana ruang yang lebih cerah dan para pengunjung lebih dapat memahami dan memperhatikan ornament dari dekat.

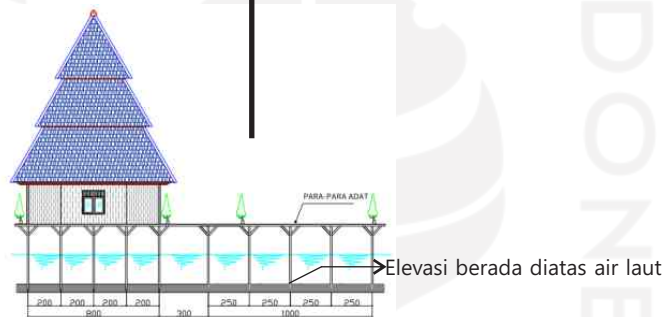


### 3.6 PERSOALAN DESAIN TERHADAP KONSTRUKSI BANGUNAN

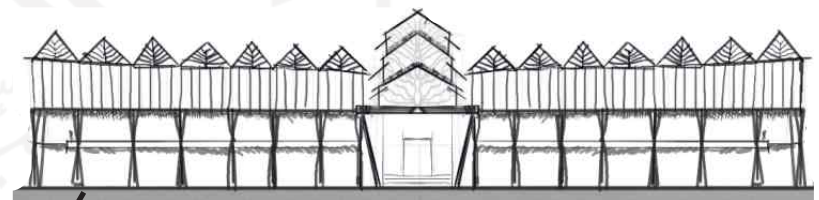
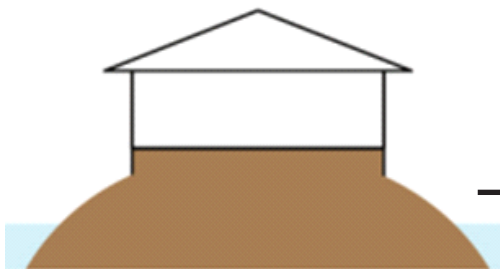
Penggunaan konstruksi pada rancangan resort dimaksimalkan untuk merespon terhadap konteks kawasan waterfront. Penggunaan konstruksi panggung digunakan pada bangunan hunian dan *elavate on fill* pada ara public area. Penggunaan konstruksi ini untuk menghindari kemungkinan terjadinya banjir pada kawasan wawterfront.



**Gambar 3.100** Konstruksi Rancangan  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 3.99** Tampak Rumah Kariwari  
**Sumber:** Median Jurnal Arsitektur dan Planologi, 2022

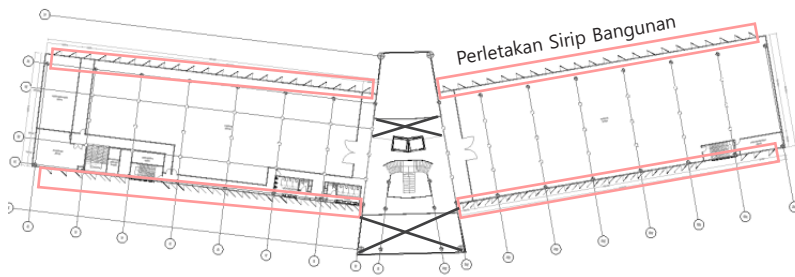


**Gambar 3.101** Konstruksi Rancangan  
**Sumber:** Penulis, 2022

Menambah elevasi lantai dengan fill tanah. Sehingga apabila arah datang air dari depan site dapat ditahan dan menghindari banjir hingga area belakang site.

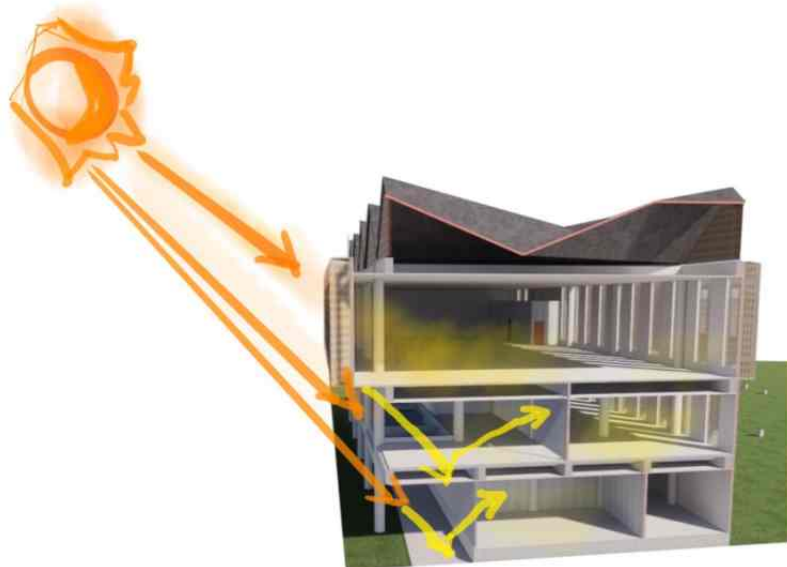
## 3.7 Konsep Selubung Bangunan

### 3.7.1 Selubung Bangunan Terhadap Pencahayaan



**Gambar 3.102** Bentuk massa bangunan  
Sumber: Penulis, 2022

Berdasarkan analisis pergerakan matahari (sunchart) maka diketahui intensitas cahaya/daylighting tertinggi berasal dari arah timur-barat. Sehingga massa bangunan terpanjang dimaksimalkan pada sisi utara/selatan dan bentuk massa bangunan yang dibuat menuju ke satu sumbu pada bagian tengah site. Bertujuan untuk menghindari panas matahari berlebih tetapi dapat memanfaatkan daylighting pada pencahayaan alami. **Untuk meredam daylighting dibutuhkan penambahan shadin/sec. skin dan permainan elevasi maju mundur lantai bangunan/balkon.**



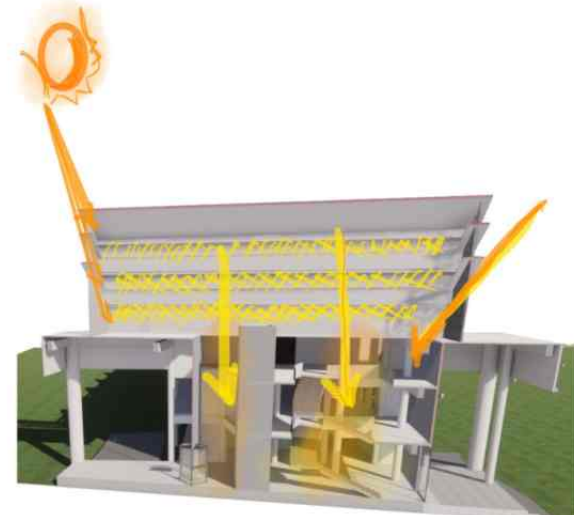
**Gambar 3.104** Konsep Pencahayaan Bangunan  
Sumber: Penulis, 2022



**Gambar 3.103** Tampilan Facade Bangunan  
Sumber: Penulis, 2022

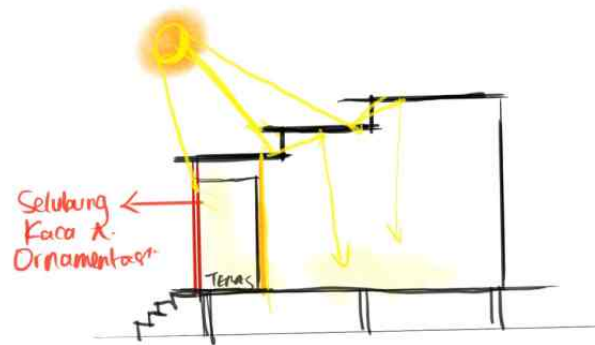
Konsep selubung pada bangunan public facilities yaitu menggunakan sirip sebagai penghalau sinar datang dari sisi timur dan barat. Sirip dibuat mengikuti terhadap bentuk dan besar bukaan serta memiliki kemiringan untuk menghindari radiasi matahari yang masuk secara berlebih dari sisi timur dan barat. Material yang digunakan berupa perforated metal yang dicustom sehingga terdapat ornamentasi Port Numbay dalam tampilan fasadnya. Hal tersebut juga bertujuan dalam memaksimalkan masuknya berkas cahaya ke dalam bangunan.

Area sirkulasi service berupa tangga dan lift memiliki bentuk atap pelana yang dibuat bersusun sehingga terdapat bukaan diantara susunan yang berperan menjadi skylight. Dan terdapat void sehingga pencahayaan dapat menerus hingga lantai dasar.



**Gambar 3.105** Konsep Pencahayaan (Area Sirkulasi)  
Sumber: Penulis, 2022

Dalam efisiensi penggunaan energi unit resort maka memaksimalkan pencahayaan alami pada siang hari dengan membuat bukaan pada elevasi atap pelana dan selubung bangunan pada bagian depan. Bentuk atap yang sedikit keluar sebagai shading bertujuan untuk memantulkan cahaya masuk melalui ceiling sehingga cahaya masuk dapat berupa indirect daylight agar tidak mengganggu kenyamanan pengguna.



Gambar 3.105 Konsep Pencahayaan (Area Unit Kamar)  
Sumber: Penulis, 2022

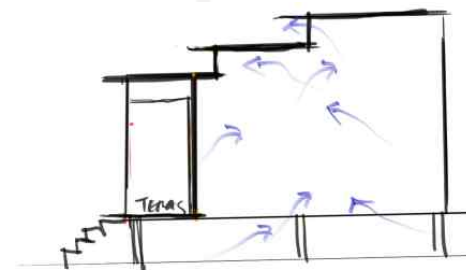
### 3.7.2 Sirkulasi Penghawaan PUBLIC FACILITIES



Gambar 3.107 Konsep Penghawaan (Area PF)  
Sumber: Penulis, 2022

Memaksimalkan bukaan dari arah datangnya angin yaitu utara-selatan. Selain itu, ntuk membantu penghawaan alami pada area sirkulasi maka terdapat void pada area tengah massa bangunan. Bentuk atap bersusun tinggi pada bagian tengah dapat dijasiskan sebagai *wind catcher* untuk mendistribusikan sirkulasi angin kebagian bangunan dibawahnya dan melepaskan angin panas dari bawah ke atas.

### RESORT



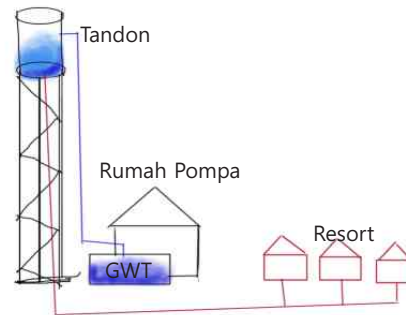
Gambar 3.108 Konsep Penghawaan (Area Unit Kamar)  
Sumber: Penulis, 2022

Bedasarkan analisis angin yang telah dilakukan maka bukaan hunian diarahkan pada sisi utara dan selatan. Selain itu perletakan massa bangunan yang memiliki jarak satu dan lainnya dapat mengoptimalkan pergerakan angin untuk sirkulasi udara yang baik. Bentuk bangunan yang panggung dan memiliki atap bersusun dapat membantu mendinginkan bangunan pada ruang dan lantai karena terdapat pergerakan angin dibawah bangunan serta terjadinya *cross ventilation*.

## 3.8 Konsep Infrastruktur

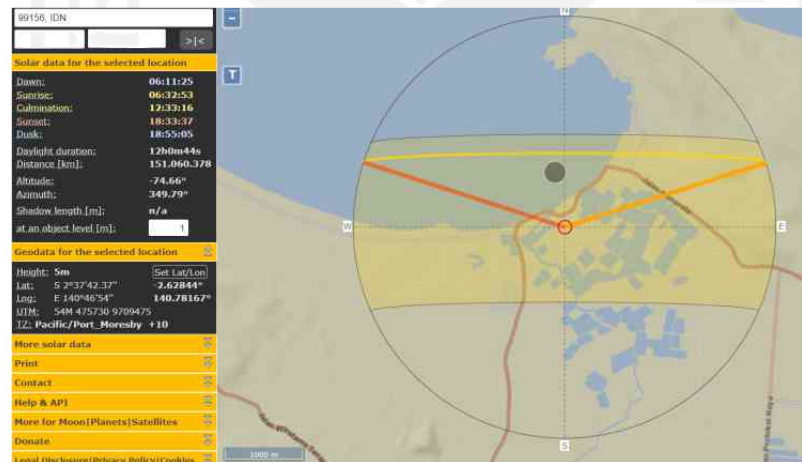
### 3.8.1 Distribusi Air Bersih

Dalam perancangan resort dengan massa bangunan tersebar. Maka, distribusi sistem air bersih yang digunakan adalah dengan sistem down-feed, dimana air dari PDAM akan ditampung di ground water tank, kemudian dipompa menuju tower water tank dan didistribusikan menyebar keseluruh massa di dalam site. Sehingga tower mempunyai ketinggian yang cukup tinggi agar tekanan air dapat sampai ke seluruh massa yang dituju



Gambar 3.109 Konsep Distribusi Air Bersih  
Sumber: Penulis, 2022

### 3.8.2 Penggunaan Energi Terbarukan



Gambar 3.110 Nilai Azimuth pada Site  
Sumber: Suncalc.org, 2022

Dalam upaya mengurangi penggunaan energi desain juga memaksimalkan penggunaan sumber energi terbarukan yang bersumber dari dalam lokasi tapak bangunan yaitu menggunakan tenaga surya atau photovoltaic. PV dalam rancangan diletakkan pada bagian atap dak area service untuk memudahkan dalam pengecekan berkala pada PV. Posisi PV diposisikan sesuai dengan azimuth pada site sebesar 340° dengan kemiringan panel yang tepat sebesar 30°. Hal tersebut untuk memaksimalkan pendapatan cahaya matahari dalam sehari.

**SKEMATIK DESAIN**

**04**

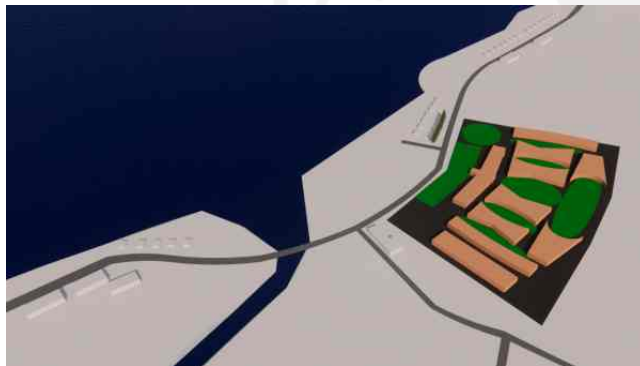
## 4.1 SKEMATIK KONSEP PEMBENTUK MASSA DALAM SITE



Pemilihan site diambil pada sebarang jalan raya dimana terdapat daratan luas sehingga kualitas lingkungan kawasan tetap terjaga pada area obyek wisata didepannya.



Massa bangunan dibagi atas 3 massa utama dimana berupa public, private dan service. Massa public pada area depan untuk kemudahan pengunjung dalam menjangkau bangunan.



Massa public dibuat bentuk yang konsentris untuk memperjelas sirkulasi utama. Massa bangunan private dipecah untuk meletakkan beberapa area terbuka sebagai view buatan dan mudah dijangkau oleh semua pengguna.



Massa bangunan private dipecah menjadi massa-massa yang kecil dan memiliki orientasi menghadap ke open space serta bangunan public ditinggikan untuk merespon view pantai.



Mempermudah aksesibilitas dengan menambahkan sirkulasi pada area private dengan pola linear. Pola tersebut menjadikan pembentuk massa baru pada site. Sirkulasi pengunjung dan karyawan yang terpisah



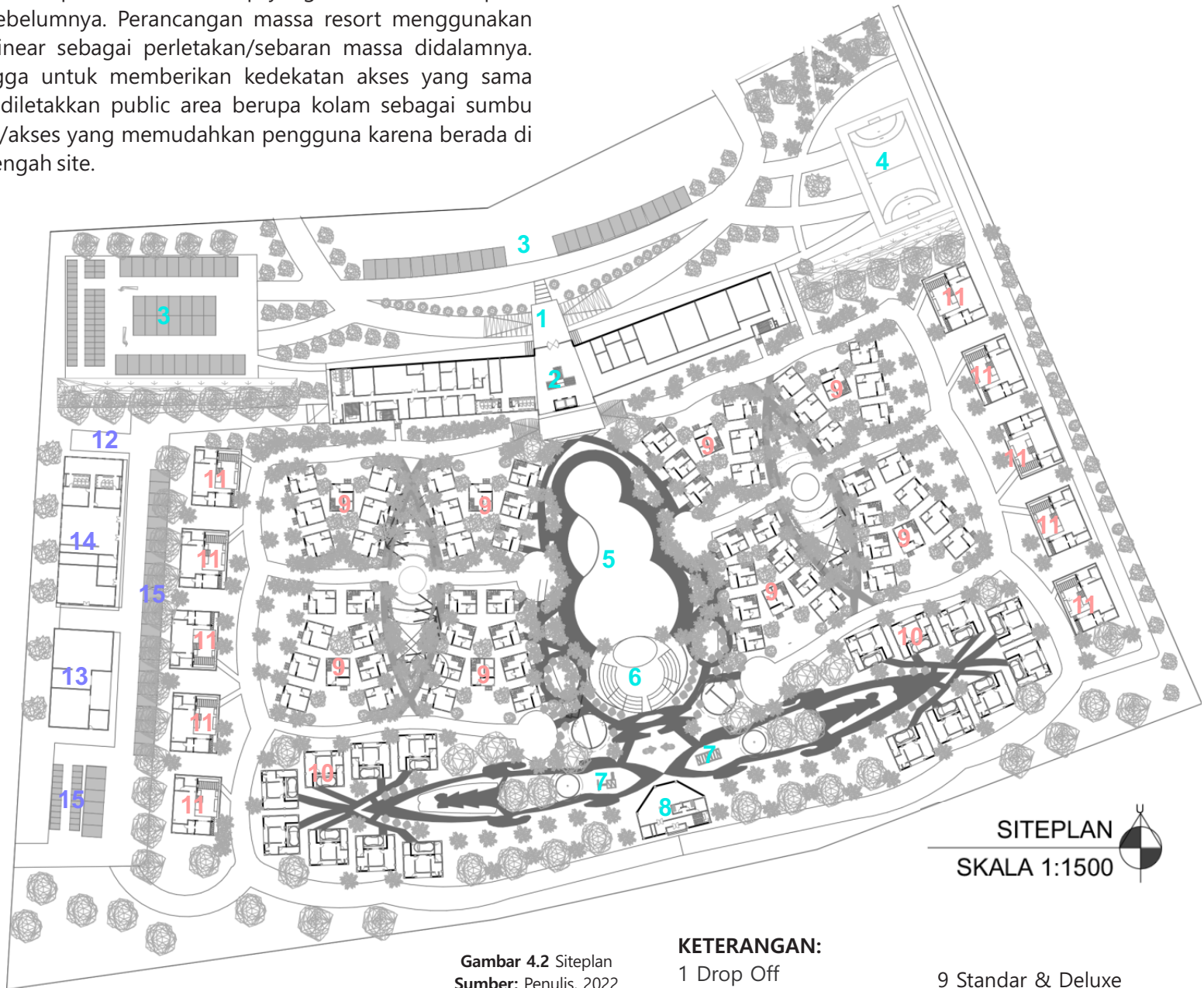
Untuk mempermudah akses pengunjung resort ke obyek wisata maka dibuat akses langsung menuju pantai berupa pedestrian crossing dimana akses ini terpisah dengan jalur kendaraan di dalam site

**Gambar 4.1** Skematik Pembentuk Massa  
Sumber: Penulis, 2022

## 4.2 LANDSCAPE

### 4.2.1 SITEPLAN

Dari penelusuran konsep yang telah dilakukan pada bab sebelumnya. Perancangan massa resort menggunakan pola linear sebagai perletakan/sebaran massa didalamnya. Sehingga untuk memberikan kedekatan akses yang sama maka diletakkan public area berupa kolam sebagai sumbu utama/akses yang memudahkan pengguna karena berada di area tengah site.



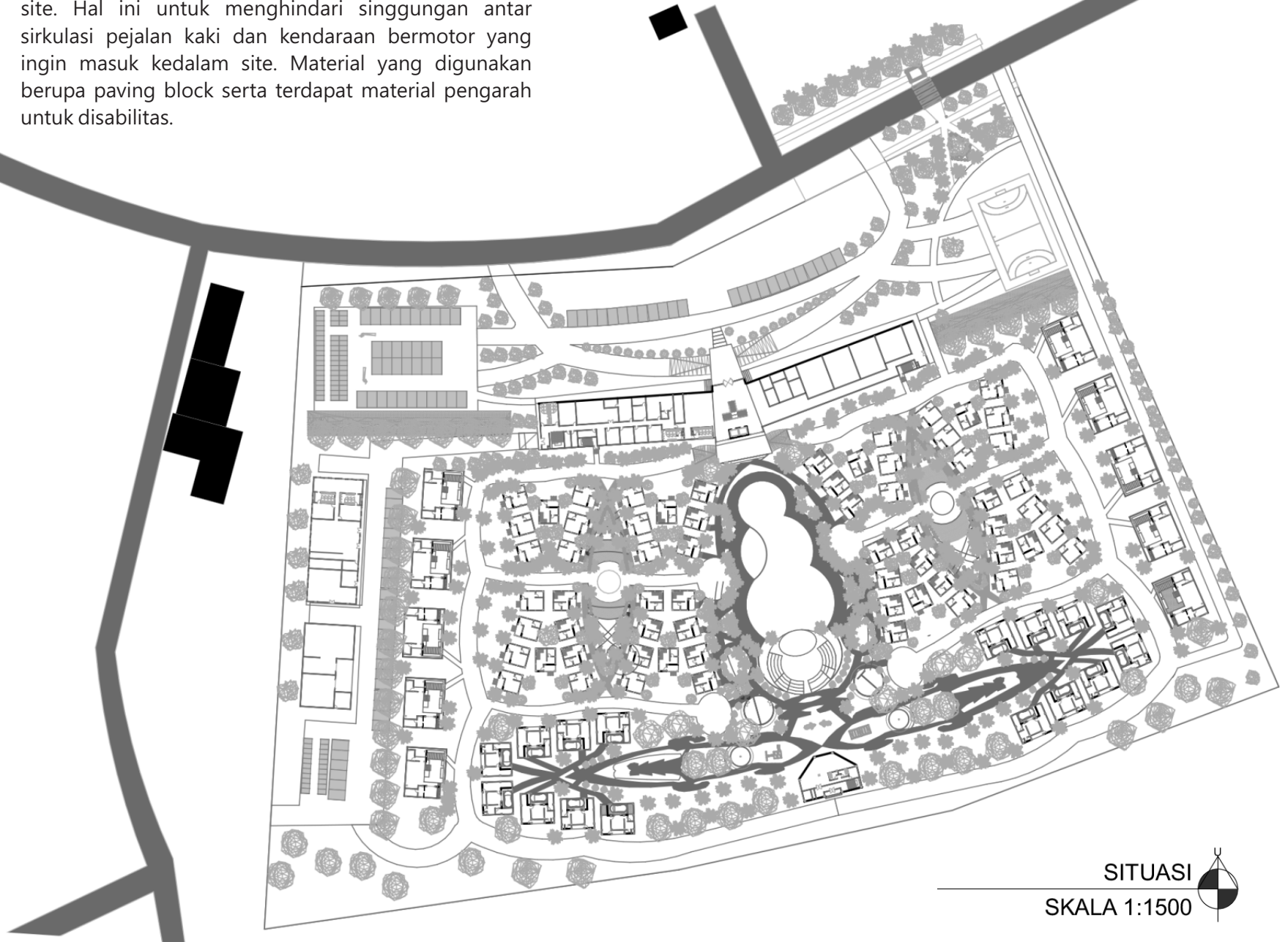
Gambar 4.2 Siteplan  
Sumber: Penulis, 2022

#### KETERANGAN:

- |                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| 1 Drop Off               | 9 Standar & Deluxe   |
| 2 Lobby                  | 10 Suite             |
| 3 Parkir                 | 11 Family Room/Villa |
| 4 Sport Leisure (Futsal) | Service:             |
| 5 Kolam Renang           | 12 Loading Dock      |
| 6 Amphiteather           | 13 MEP               |
| 7 Playground             | 14 Service Area      |
| 8 Fitness Centre & SPA   | 15 Parkir Karyawan   |

## 4.2.2 SITUASI

Untuk memberi akses dan mempermudah mobilisasi pengguna resort ke arah pantai maka ditambahkan *pedestrian crossing* pada sisi timur depan site. Hal ini untuk menghindari singgungan antar sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan bermotor yang ingin masuk kedalam site. Material yang digunakan berupa paving block serta terdapat material pengarah untuk disabilitas.



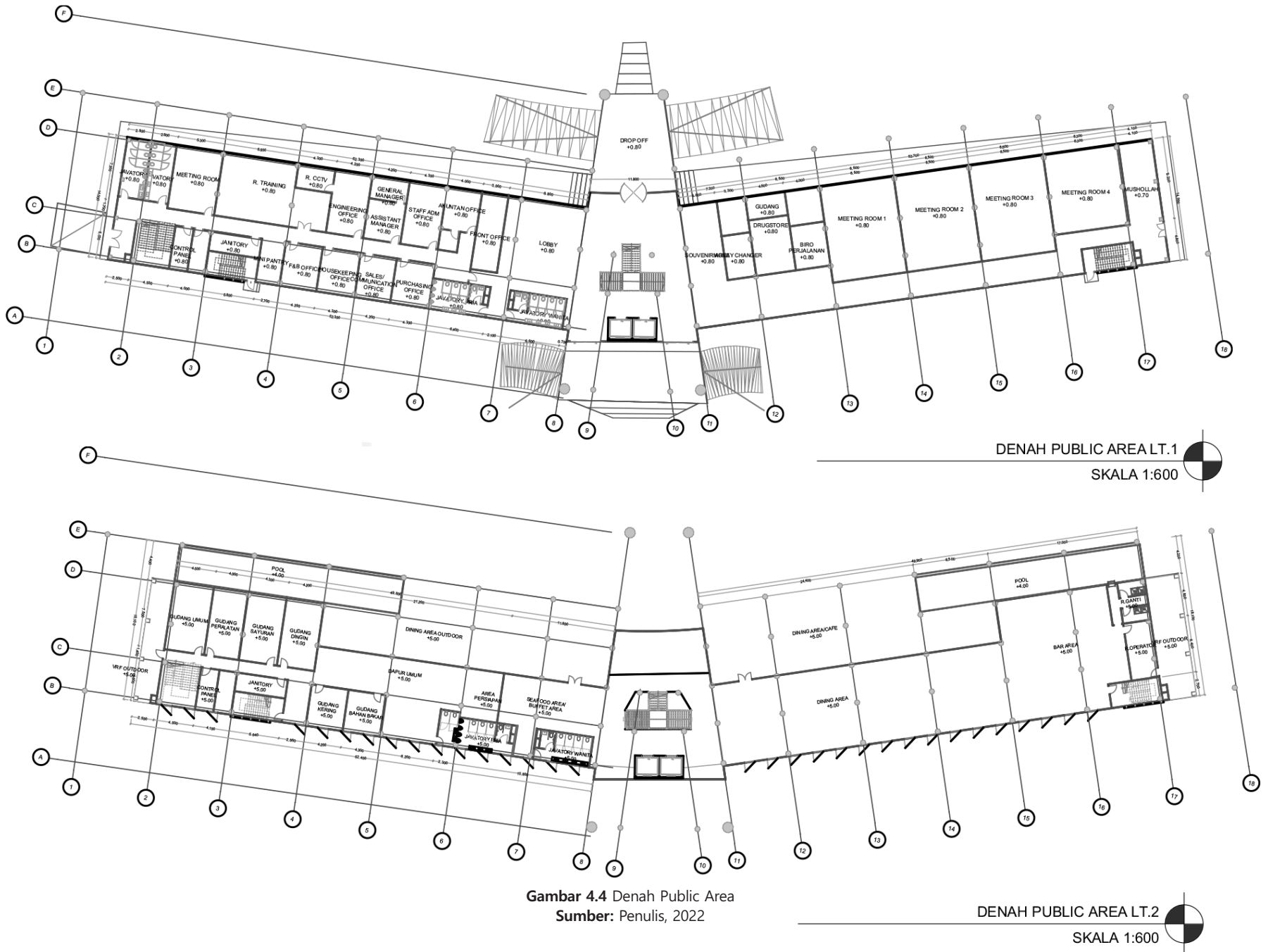
Gambar 4.3 Situasi  
Sumber: Penulis, 2022



## 4.3 DENAH-DENAH

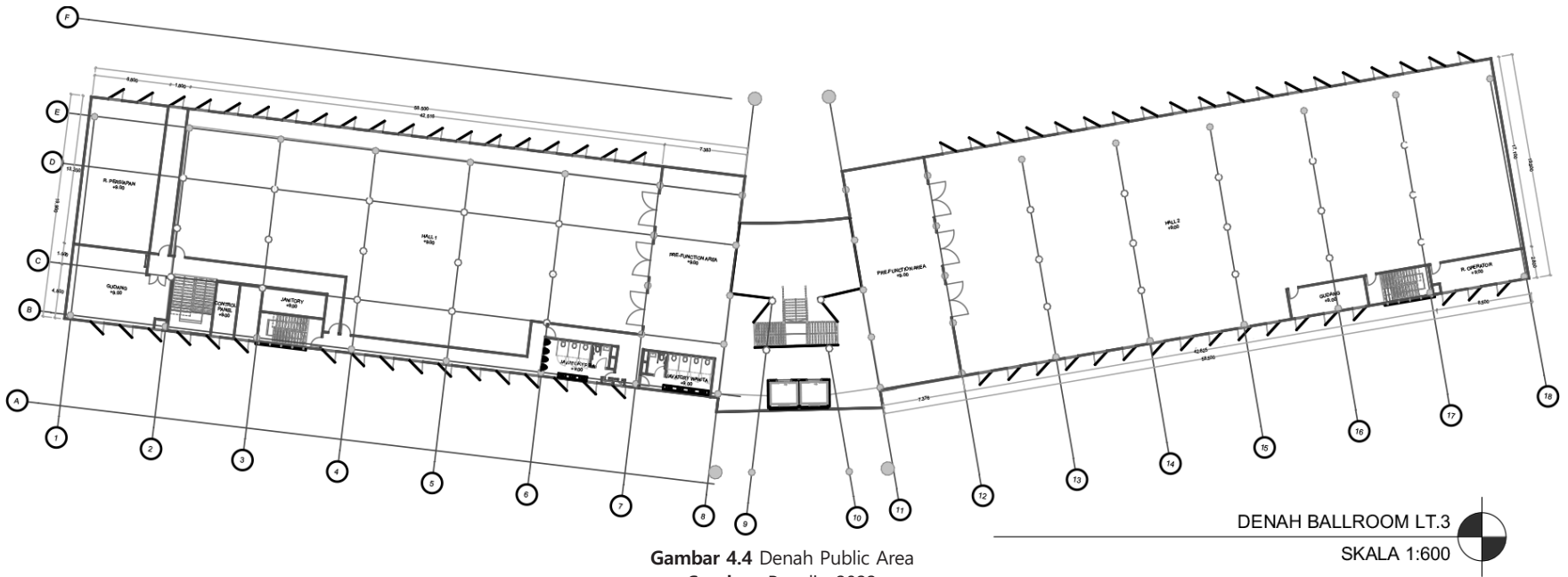
### 4.3.1 DENAH PUBLIC AREA

Pada perancangan bangunan public, dibagi atas 3 lt dimana tiap lantai memiliki fungsi yang berbeda. Lt. 1 sebagai area lobby/penyambutan tamu yang datang ke resort sehingga diletakkan kantor management dan souvenir area, atm dll. Sedangkan Lt. 2 dijadikan sebagai area F & B dan terdapat kolam untuk area bersantai dan menikmati view ke arah pantai.



Gambar 4.4 Denah Public Area  
Sumber: Penulis, 2022

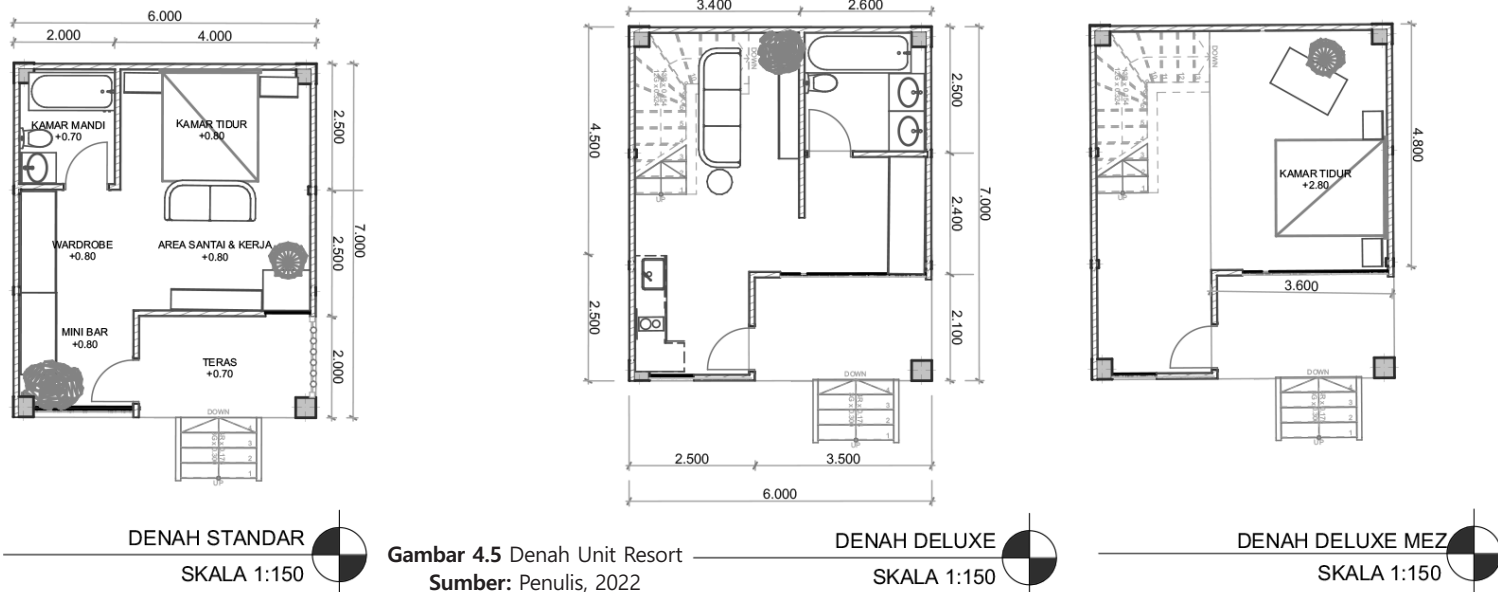
Lantai teratas bangunan publik digunakan sebagai Hall/ MICE facilities. Hall terbagi atas 2 bagian yaitu pada sisi timur dan barat dengan masing-masing kapasitas hingga 300 org.



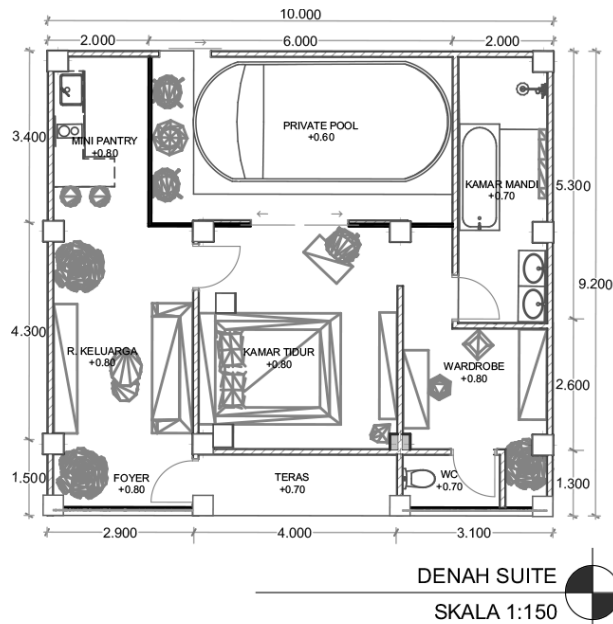
Gambar 4.4 Denah Public Area  
Sumber: Penulis, 2022

### 4.3.2 DENAH UNIT (STANDAR & DELUXE)

Untuk tipe hunian standar & deluxe memiliki bentuk massa yang sama. Perbedaan pada kedua tipe ini hanya pada besaran deluxe yang lebih besar dibandingkan tipe standar. Karena tipe deluxe dibuat mezzanine dimana perletakan area tidur pada bagian atas dan area service pada bagian bawah bangunan.



### 4.3.3 DENAH UNIT (SUITE)

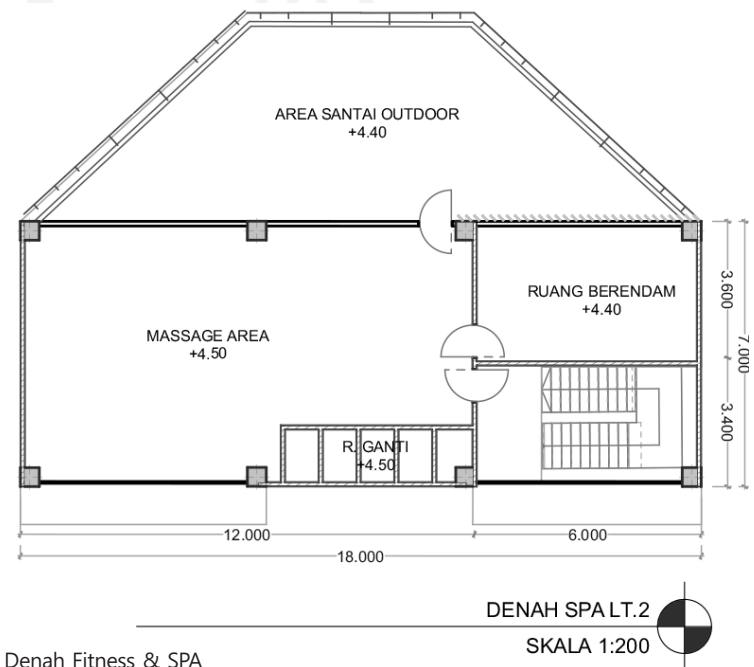
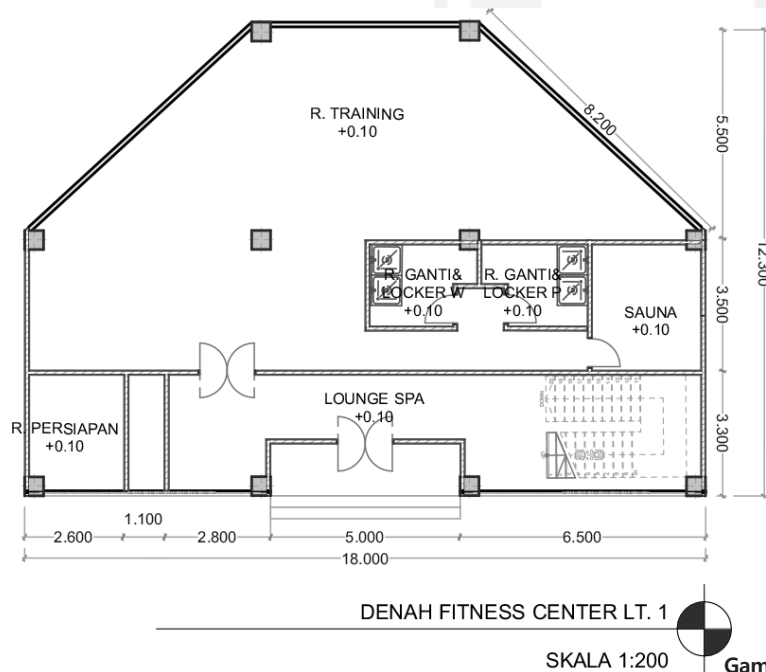


Tipe hunian Suite merupakan hunian dengan fasilitas yang lebih lengkap dibandingkan tipe hunian sebelumnya. Hunian ini memiliki R. Keluarga yang terpisah dengan perletakan kamar tidur serta terdapat private pool didalamnya.

**Gambar 4.5** Denah Unit Resort  
Sumber: Penulis, 2022

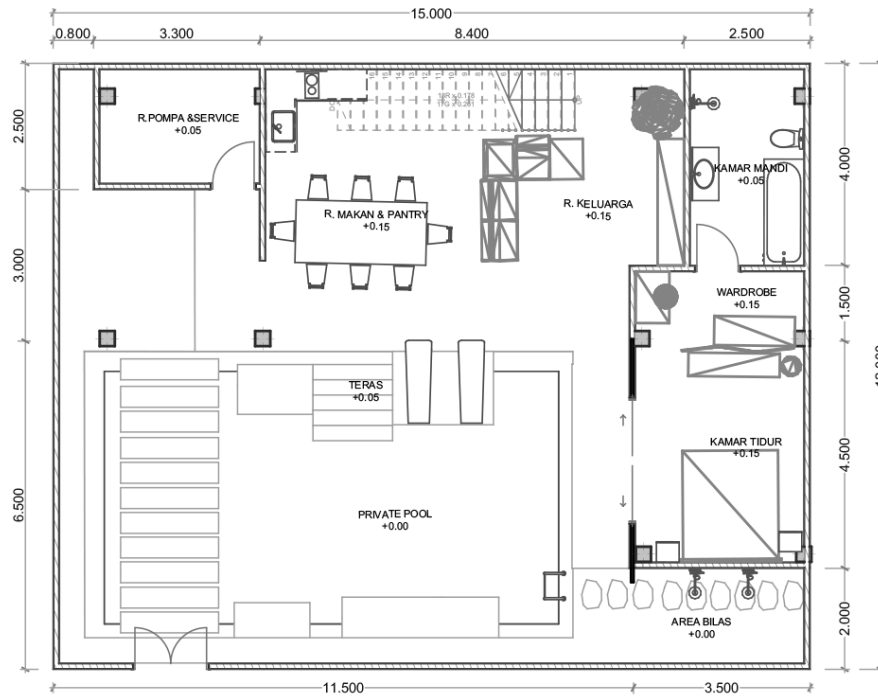
### 4.3.5 DENAH (FITNESS & SPA)

Pada bangunan fitness & SPA, R. Fitness diletakkan di LT. 1 sedangkan area SPA langsung diarahkan ke LT.2 Hal ini agar tidak mengganggu sirkulasi pengguna yang berbeda. Selain itu perletakan SPA di atas agar tidak terganggu dengan kebisingan dari arah R. Training dan elevasi yang lebih tinggi memungkinkan untuk view yang lebih baik



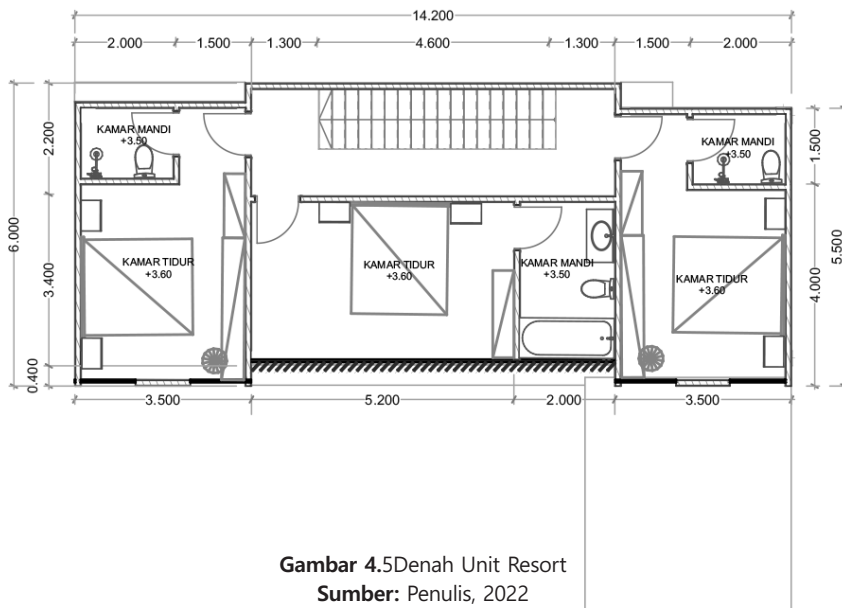
**Gambar 4.6** Denah Fitness & SPA  
Sumber: Penulis, 2022

### 4.3.4 DENAH UNIT (VILLA)



DENAH VILLA LT.1  
SKALA 1:150

Sedangkan tipe hunian villa/family room terdiri dari beberapa kamar, sehingga tipe ini dapat menampung hingga 8-10 org didalamnya. Dapat digunakan oleh tamu dengan rombongan besar. Selain itu fasilitas yang dimiliki berupa private pool, pantry dan R. Keluarga serta R. Makan yang cukup luas.



Gambar 4.5 Denah Unit Resort  
Sumber: Penulis, 2022

DENAH VILLA LT.2  
SKALA 1:150

Untuk Villa LT. 2 terdapat 3 kamar tidur dengan masing-masing kamar dilengkapi dengan kamar mandi sendiri. Perletakan kamar tidur didekatkan kearah bukaan dengan menampilkan view kearah public area.

### 4.3.6 DENAH SERVICE

Perancangan ruang service terdiri dari area ganti karyawan, mushollah dan R. Istirahat/kantin. Selain itu untuk mempermudah akses maka terdapat area linen & laundry yang diletakkan bersebelahan dan gudang perlengkapan. Serta terdapat bangunan MEP yang bersebelahan dengan area karyawan.



**Gambar 4.7** Denah Service  
Sumber: Penulis, 2022

## 4.4 TAMPAK BANGUNAN

### 4.4.1 TAMPAK PUBLIC AREA

Tampak Public Area harus dapat menjadi POV para tamu atau orang yang lewat agar menarik perhatian orang. Bentuk yang ditransformasikan dari atap kariwari memiliki hierarki segitiga pada bagian bawah atap yang lebih lebar-mengecil dan tinggi. Sedangkan pada bagian samping kanan dan kiri menggunakan folded structure untuk memungkinkan bentang lebar pada ruang dibawahnya.



Gambar 4.8 Tampak Public Area  
Sumber: Penulis, 2022

## 4.5 TAMPAK KAWASAN



**Gambar 4.9** Tampak Kawasan Sisi Utara  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 4.10** Tampak Kawasan Sisi Selatan  
**Sumber:** Penulis, 2022



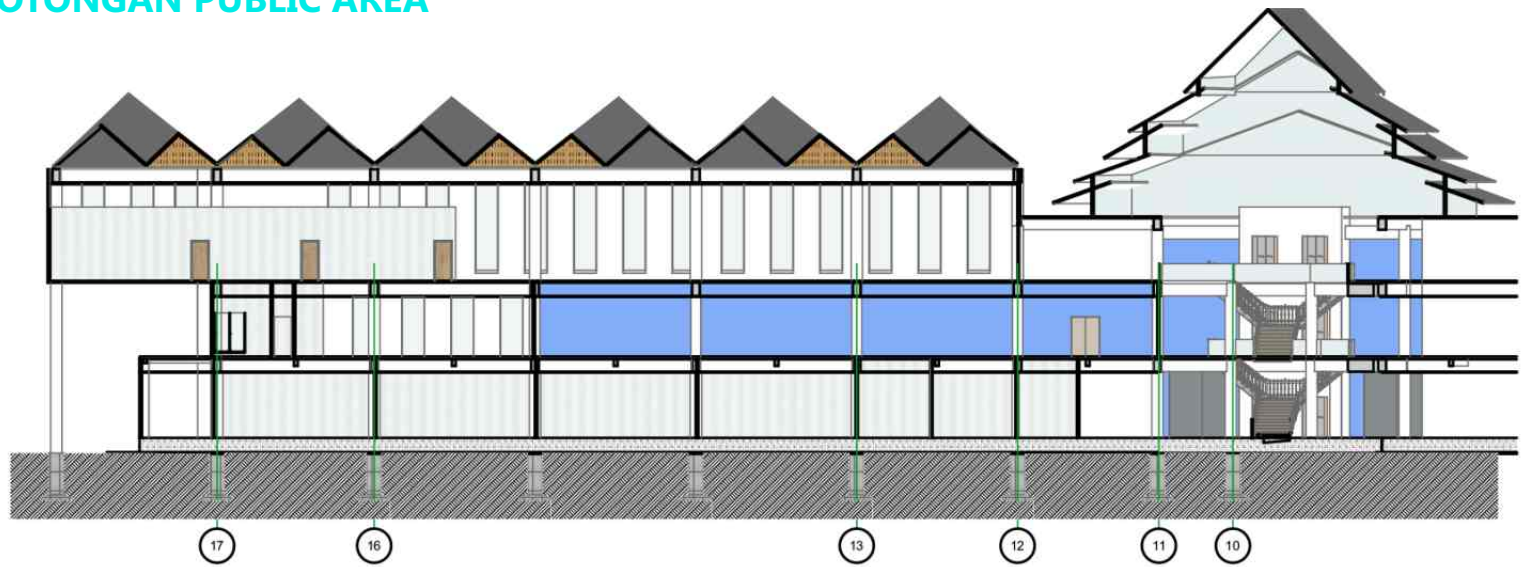
**Gambar 4.11** Tampak Kawasan Sisi Timur  
**Sumber:** Penulis, 2022



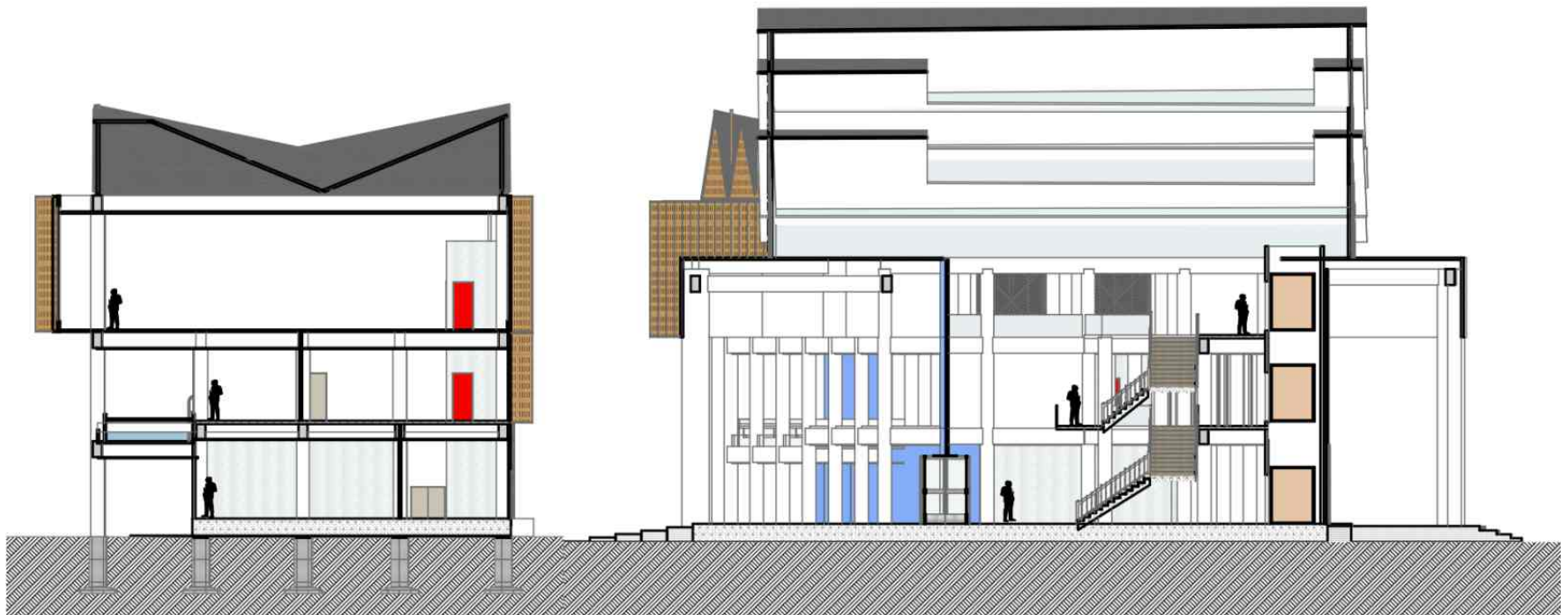
**Gambar 4.12** Tampak Kawasan Sisi Barat  
**Sumber:** Penulis, 2022

## 4.6 POTONGAN BANGUNAN

### 4.6.1 POTONGAN PUBLIC AREA



POTONGAN PF 1  
SKALA 1:400



POTONGAN PF 2  
SKALA 1:200

POTONGAN PF 3  
SKALA 1:200

Gambar 4.13 Potongan PF  
Sumber: Penulis, 2022



## 4.6.2 POTONGAN HUNIAN



POTONGAN RESORT (STANDAR)  
SKALA 1:100



POTONGAN RESORT (DELUXE)  
SKALA 1:100



POTONGAN RESORT (SUITE)  
SKALA 1:100



POTONGAN RESORT (VILLA)  
SKALA 1:150

Gambar 4.14 Potongan Hunian  
Sumber: Penulis, 2022

## 4.7 POTONGAN KAWASAN



Gambar 4.15 Potongan Kawasan

Sumber: Penulis, 2022

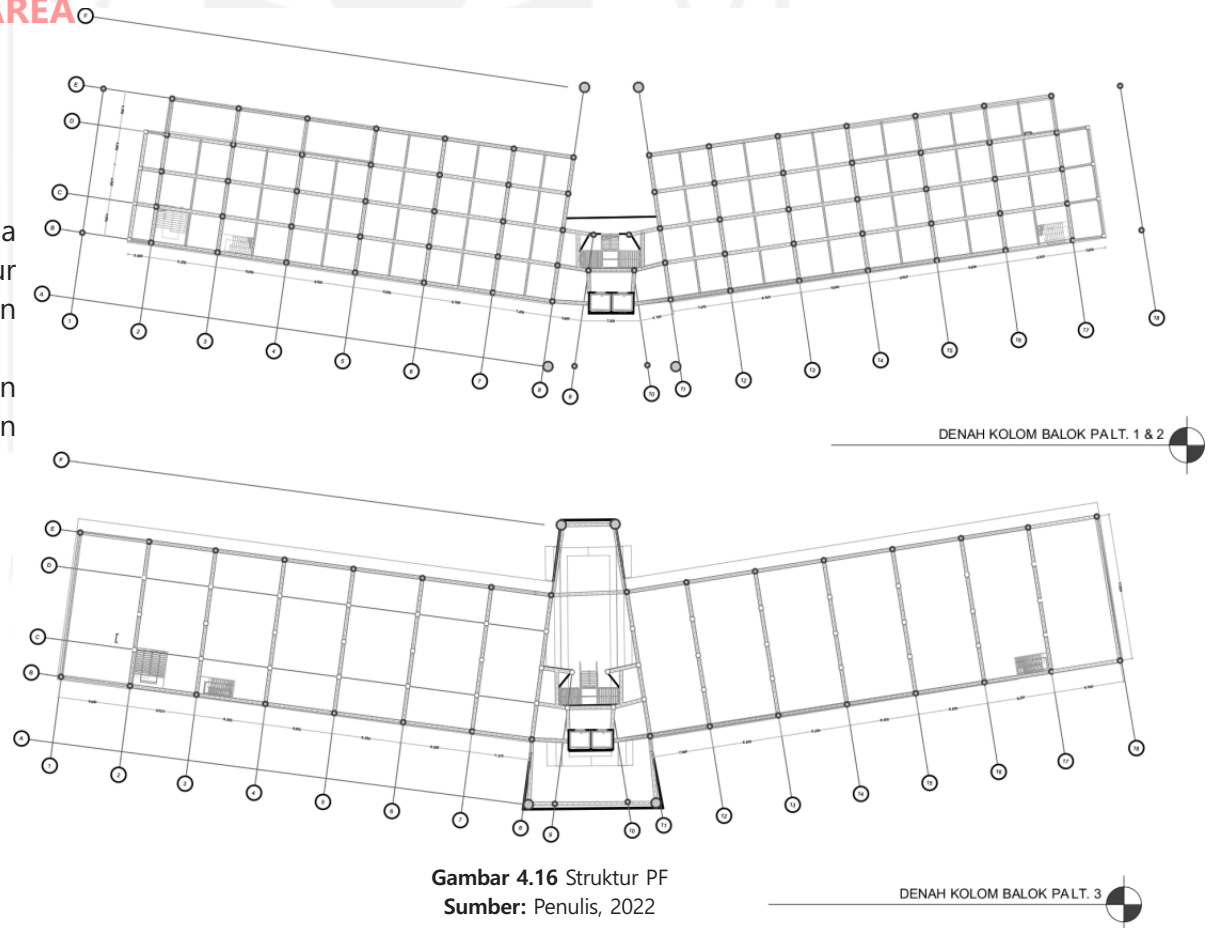
Pada perancangan area tengah dimanfaatkan sebagai kolam atau area publik dan terdapat amphiteater yang mengahap langsung kearah kolam dan menunjukan bangunan public dengan bentuk atap yang iconic pada perancangan ini.

## 4.8 STRUKTUR

### 4.8.1 STRUKTUR PUBLIC AREA

Pada perancangan struktur area public menggunakan sistem struktur rigid frame (kolom balok) dengan bentang terlebar 8.5 m. Sehingga didapatkan besaran dimensi kolom/balok dengan perhitungan 1/12 bentang

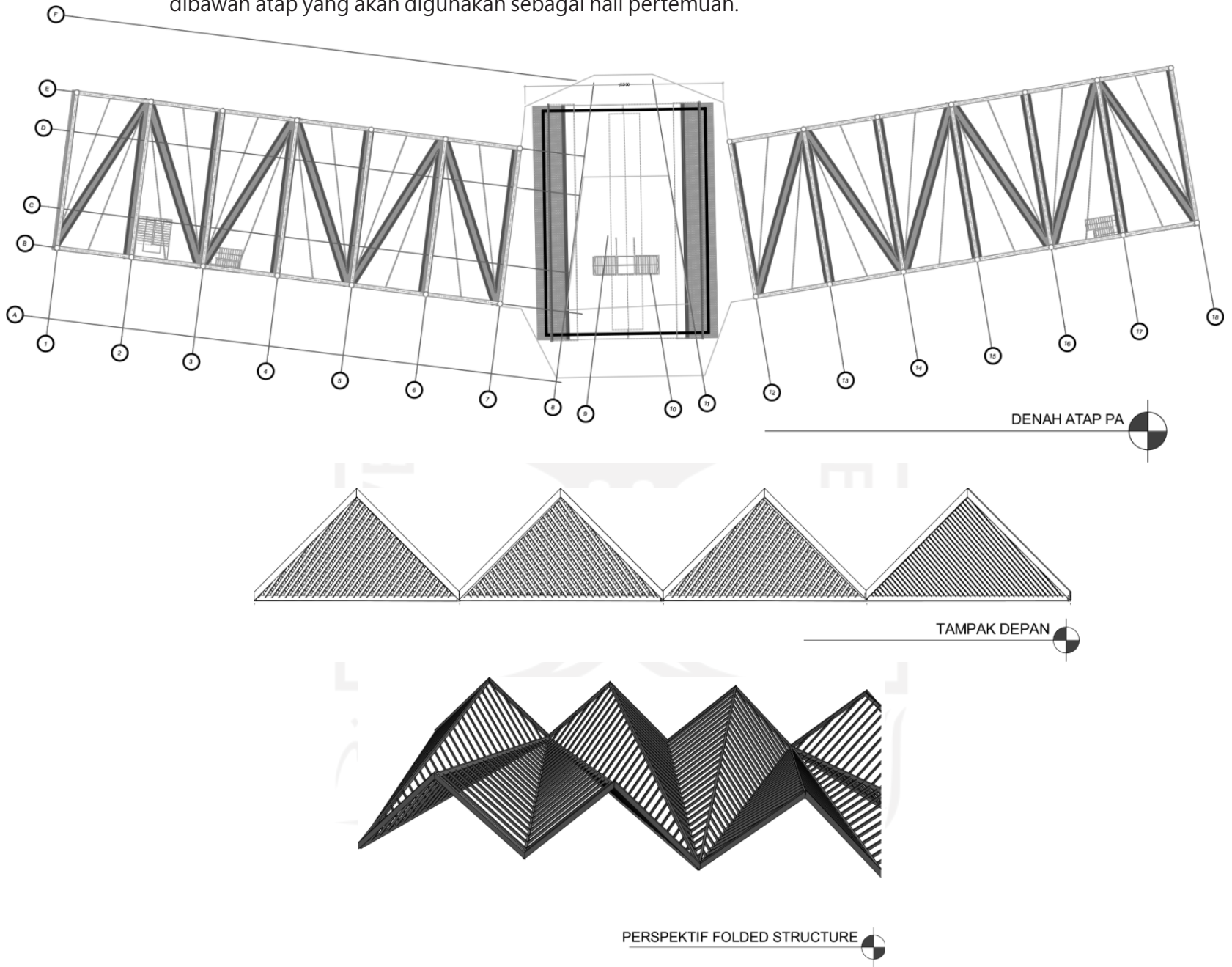
- Kolom Utama:  
D=60 CM
- Balok Utama:  
70 X 40 CM
- Balok Anak:  
40x20 CM



Gambar 4.16 Struktur PF

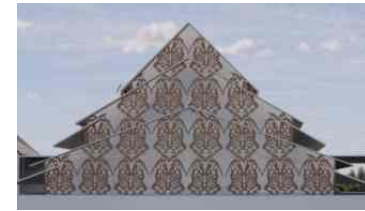
Sumber: Penulis, 2022

Struktur atap pada perancangan ini yaitu menggunakan folded structure dengan menggunakan space frame seperti gambar di bawah. Sehingga memungkinkan struktur bentang lebar pada ruang dibawah atap yang akan digunakan sebagai hall pertemuan.

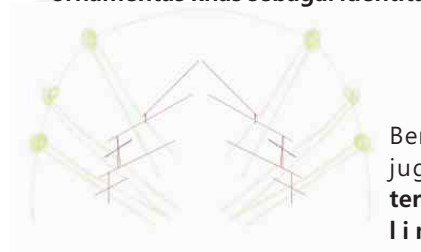


Gambar 4.17 Struktur PF  
Sumber: Penulis, 2022

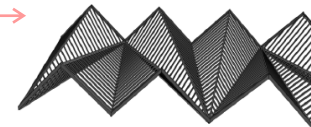
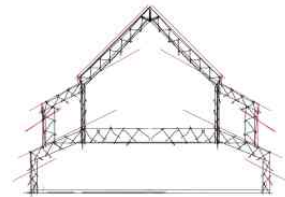
## 4.9 SKEMATIK PENYELESAIAN MASALAH



Bentuk atap yang merespon bentuk kariwari dan menjadi vocal point, berfungsi untuk mengetahui area entrance. Serta ditambahkan ornamentas khas sebagai identitas lokal.



Bentuk atap ini juga merespon terhadap kondisi lingkungan, contoh skematik struktur atap tengah



Penggunaan Atap Exploded sebagai respon kebutuhan ruang pengguna



Membuat kolam renang semi-outdoor pada bangunan Public yang menghadap langsung ke panorama pantai, sehingga para pengunjung dapat menikmati view yang disediakan pada area kolam.

Gambar 4.18 Skema Detail Penyelesaian Bentuk  
Sumber: Penulis, 2022

## 4.9 SKEMATIK PENYELESAIAN MASALAH



Pada area sirkulasi menuju pantai, site yang cukup besar maka disediakan fasilitas scooter listrik, sehingga perancangan landscape masuk dan keluar terbagi atas dua sirkulasi.



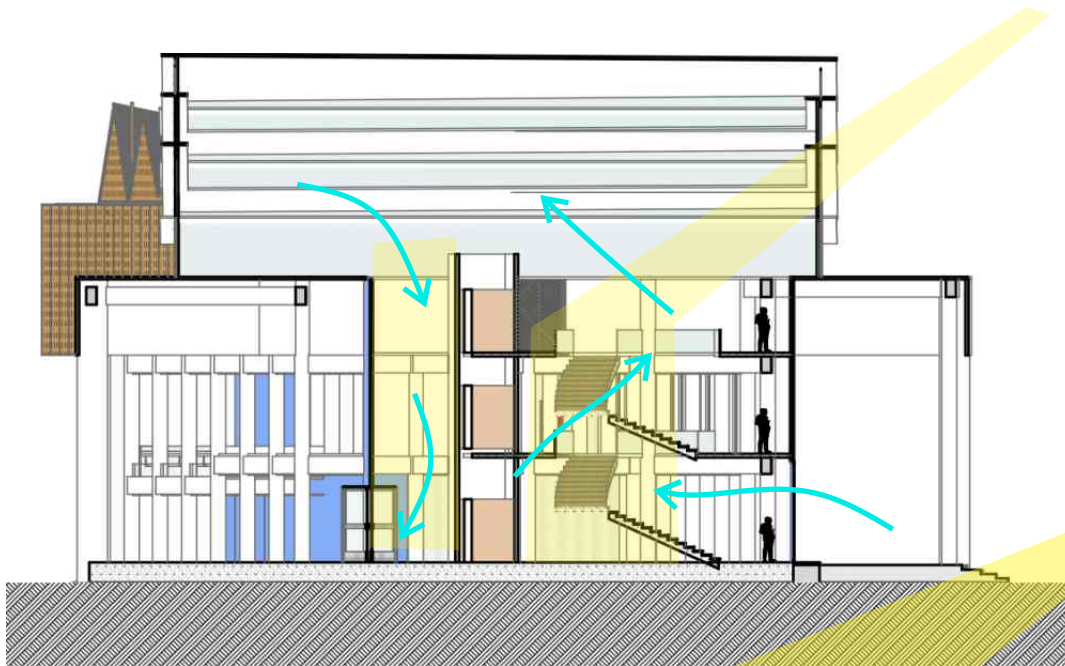
Meletakkan amphiteater sebagai tempat pertunjukan tarian pada bagian tengah site



Terdapat gazebo yang dirancang dari alang dan kayu agar menyatu dengan landscape, digunakan sebagai area bermain anak.

Gambar 4.19 Skema Detail Penyelesaian Landscape  
Sumber: Penulis, 2022

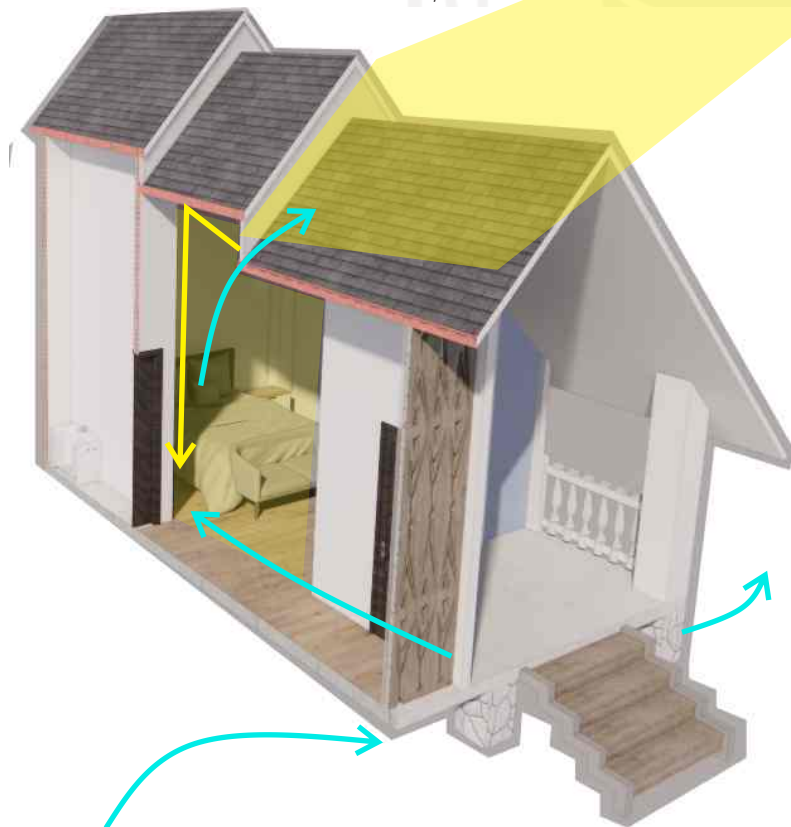
## 4.10 BUILDING ENVELOPE



Gambar 4.20 Building Envelope PF

Sumber: Penulis, 2022

Penggunaan atap bersusun pada bagian tengah memungkinkan masuknya cahaya dan sebagai area sirkulasi angin (*cross ventilation*) diantara susunan tersebut. Selain itu pada area tengah yang digunakan sebagai area sirkulasi terdapat void yang menerus ke LT. 1 dapat membantu terhadap pencahayaan dan pengahawaan alami sehingga dapat mengurangi penggunaan listrik di siang hari.



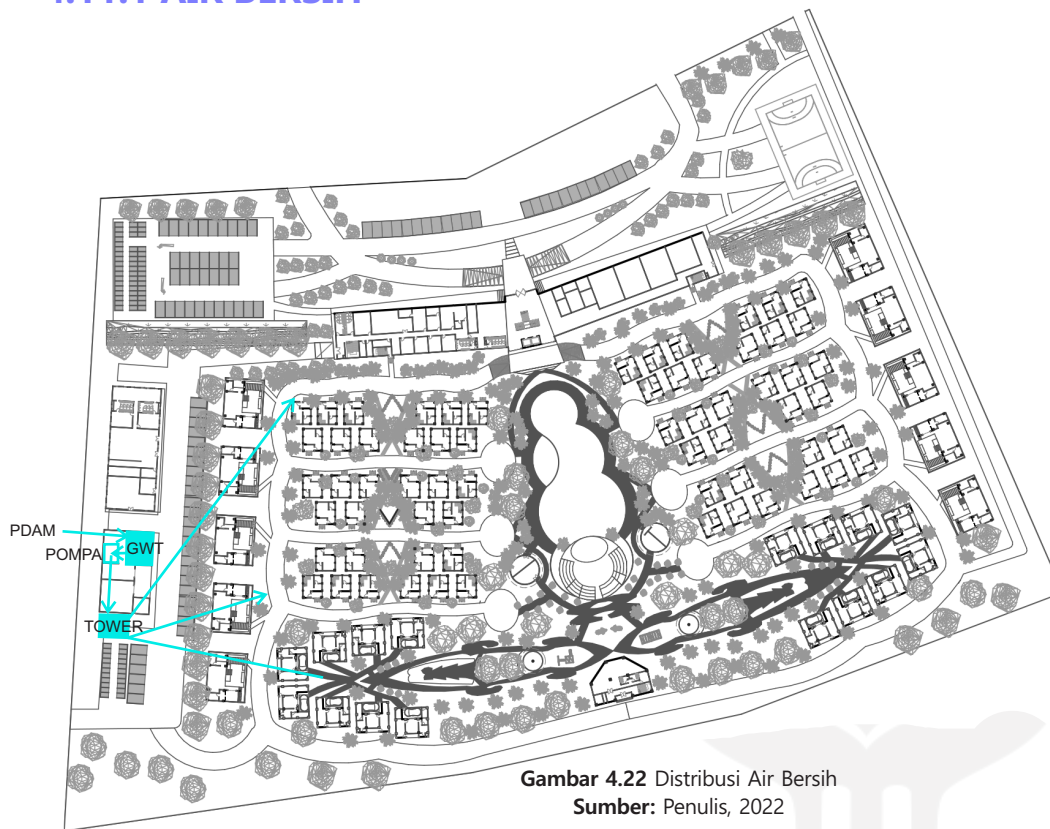
Gambar 4.21 Building Envelope Hunian

Sumber: Penulis, 2022

Dengan menggunakan struktur panggung pada hunian maka, sirkulasi angin pada bagian bawah menjadi mengalir dan tidak meninggalkan udara panas sehingga suhu pada bangunan dapat turun dan menjadi sejuk serta dapat mengurangi terhadap kelembapan udara. Selain itu penggunaan atap bersusun dan diberikan bukaan pada bagian atas dapat berguna sebagai indirect lighting. Sehingga cahaya yang masuk dipantulkan terlebih dahulu dan kemudian menyebar didalam ruang memungkinkan pencahayaan tidak silau dan tidak mengganggu kenyamanan pengguna.

## 4.11 UTILITAS

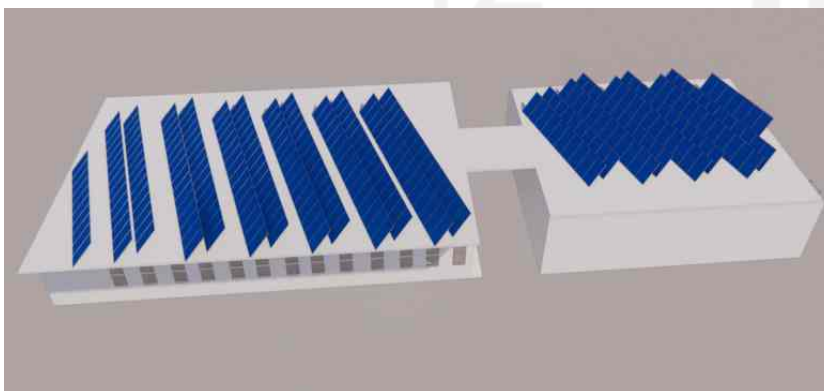
### 4.11.1 AIR BERSIH



Gambar 4.22 Distribusi Air Bersih  
Sumber: Penulis, 2022

Dalam pendistribusian air bersih didalam site menggunakan sistem down feed, dimana air dari PDAM akan ditampung dahulu di dalam ground water tank kemudian dipompa menuju tower. Tower digunakan untuk memberi tekanan air yang cukup untuk mendistribusikan air ke massa-massa bangunan didalam site. Perletakan tower dan rumah pompa berada pada sisi barat site yaitu di service area. Sehingga tidak mengganggu akan pemandangan dan kenyamanan pengunjung.

### 4.11.2 PANEL SURYA



Gambar 4.23 Perletakan PV pada rancangan  
Sumber: Penulis, 2022

Dalam upaya mengurangi penggunaan energi desain juga memaksimalkan penggunaan sumber energi terbarukan yaitu menggunakan tenaga surya atau photovoltaic. PV dalam rancangan diletakkan pada bagian atap dak area service untuk memudahkan dalam pengecekan berkala pada PV. Posisi PV diposisikan sesuai dengan azimuth pada site sebesar 340°. Hal tersebut untuk memaksimalkan pendapatan cahaya matahari dalam sehari.

Detail penggunaan PV:

Ukuran PV yaitu: 2 x 1 m

Luas panel total: 337buah= 674m<sup>2</sup>

Kemiringan panel 30°

Hasil: Dari penggunaan PV digunakan untuk area service berupa penggunaan lampu

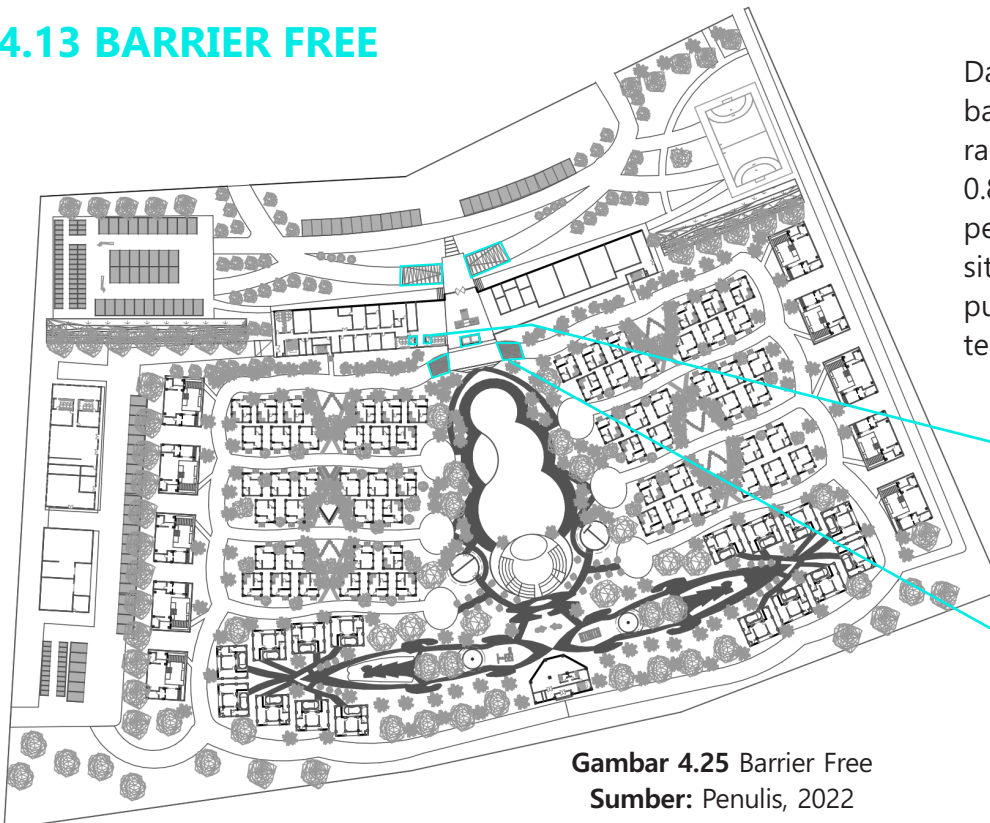
## 4.12 KESELAMATAN BANGUNAN



**Gambar 4.24** Keselamatan Bangunan  
Sumber: Penulis, 2022

Sistem keselamatan bangunan pasif berupa, perletakan titik kumpul yang diletakaan berdekatan dengan akses evakuasi selain itu, terdapat akses evakuasi langsung pada sisi timur yang dapat dilalui oleh damkar. Pada perancangan bangunan public yang terdiri dari 3 lantai disediakan tangga darurat yang terkoneksi langsung keluar bangunan apabila terjadi keadaan darurat.

## 4.13 BARRIER FREE



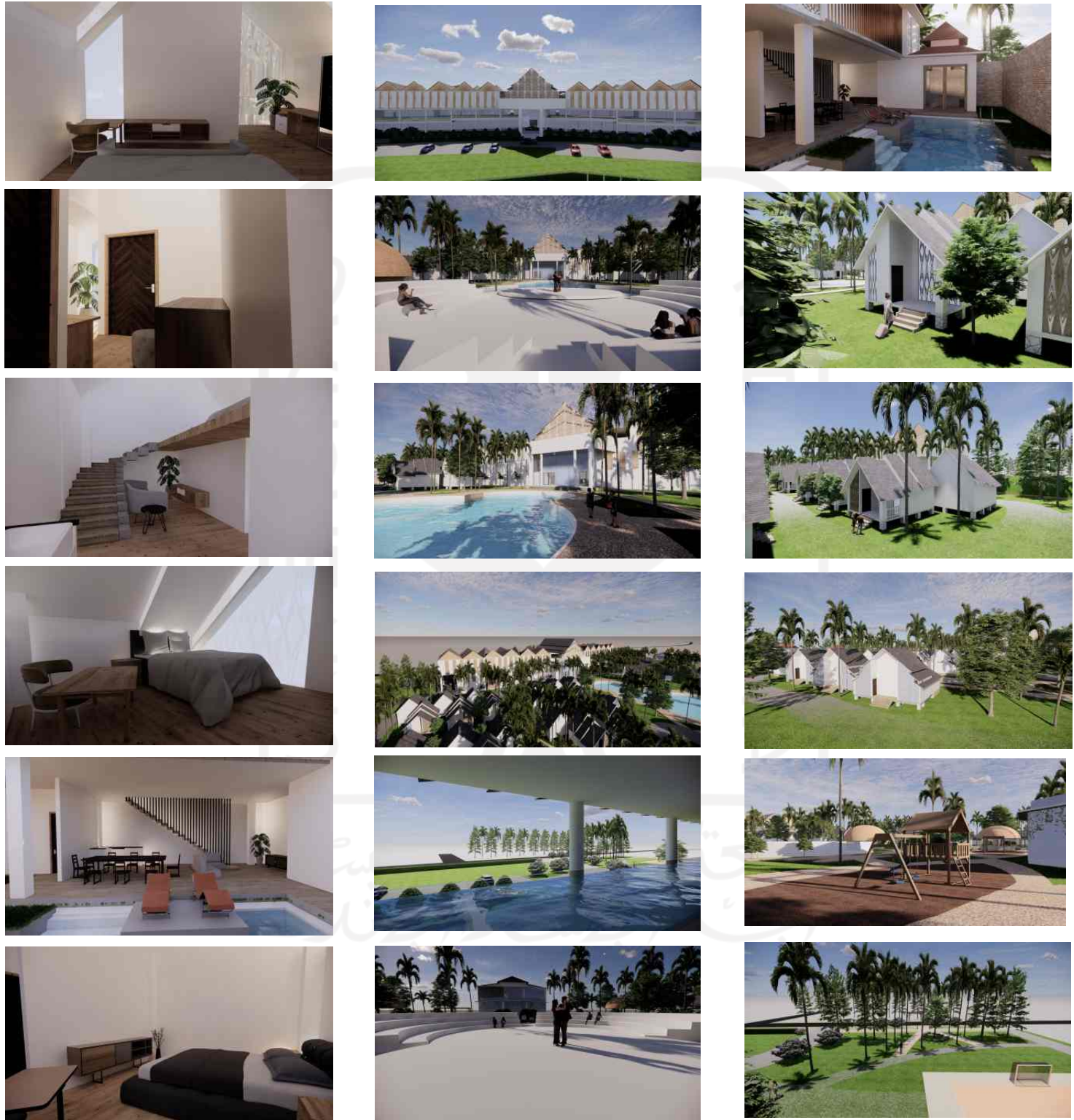
**Gambar 4.25** Barrier Free  
Sumber: Penulis, 2022

Dalam kemudahan aksesibilitas didalam maupun luar bangunan maka perancangan dilengkapi dengan ramp. Dimana ketinggian maksimal bangunan yaitu 0.8m dari tanah. Hal ini untuk mempermudah akses penyandang disabilitas dalam berkegiatan di dalam site. Selain itu, untuk akses ke lt.2/3 pada bangunan public disediakan lift sebagai sirkulasi pengguna. Serta terdapat toilet khusus disabilitas.





## 4.14 SKEMATIK INTERIOR & EKSTERIOR



Gambar 4.26 Interior & Eksterior Skematik  
Sumber: Penulis, 2022

**HASIL RANCANGAN**

**03**

## 5.1 HASIL RANCANGAN

Holtekamp Resort dirancang untuk memwawahi akan kebutuhan wisatawan lokal maupun luar Kota Jayapura yang datang ke kec. Muara Tami dengan menggunakan pendekatan Neo Vernakular dimana bangunan yang dibuat mencerminkan akan budaya lokal setempat. Dengan adanya perancangan resort ini diharapkan dapat membantu mengembangkan citra kawasan dan ekonomi warga setempat. Selain itu resort ini dilengkapi dengan fasilitas MICE sebagai kebutuhan masyarakat lokal dalam mengadakan event atau acara di Kota Jayapura. Luasan total resort yang dirancang sebesar **20.022 m<sup>2</sup>**.



**Gambar 5.1** Hasil Rancangan Bangunan  
**Sumber:** Penulis, 2022

Perancangan resort ini merespon akan arsitektur lokal Kariwari dimana bentuk transformasi atap utama sebagai ciri khas dalam rancangan. Atap ini merespon akan iklim setempat sehingga dapat berperan sebagai masuknya cahaya alami dan sirkulasi udara. Penggunaan ornamentasi khas Papua juga diimplementasikan sebagai secondary skin dalam bangunan. serta rancangan resort dilengkapi dengan aktivitas budaya berupa pertunjukan tari dan lukis badan pada kegiatan anak.



**Gambar 5.2** Perspektif Hasil Rancangan

**Sumber:** Penulis, 2022

## 5.1.1 Properti Size



Gambar 5.3 Intensitas Bangunan

Sumber: Penulis, 2022

Tabel 5.1 Luasan akhir rancangan

### - Ruang Depan (Unit Resort)

No.	Jenis Ruang	Perhitungan		Luas Total (m <sup>2</sup> )
		Banyaknya (Unit)	Luas (m <sup>2</sup> )	
1	Unit Kamar:	90		
	Standar	32	42	1344
	Kamar Tidur	1	25	25
	Kamar Mandi	1	4	4
	Teras Depan	1	6	6
	Mini Bar	1	4,5	4,5
2	Deluxe (Mezzanine)	32	60	1920
	Kamar Tidur	1	25	25
	Kamar Mandi & Walk in closet	1	15	15
	Teras Depan	1	6	6
	Mini Pantry	1	7	7
3	R. Santai	1	12	12
	Suite	16	97	1552
	Kamar Tidur, Ruang Santai/Kerja	1	48	48
	Kamar Mandi	1	12	12
	Walk in Closet	1	5	5
	Mini Pantry	1	7	7
	Teras Depan	1	5	5
4	Private Pool + Teras	1	20	20
	Villa:	10	260	2600
	Kamar Tidur Utama	1	35	35
	Kamar Tidur & Kamar Mandi	3	84	84
	Kamar Mandi Utama	1	12	12
	Living Room	1	20	20
	Pantry	1	15	15
	Teras Depan	1	8	8
Private Pool + Teras	1	40	40	
Luas Total (m <sup>2</sup> )			7516	

### - Area Publik

No.	Jenis Ruang	Perhitungan		Luas Total (m <sup>2</sup> )
		Banyaknya (Unit)	Luas (m <sup>2</sup> )	
1	Lobby	1	124	124
2	Lounge:			
	Meeting Lounge	2	50	50
3	Front Office (receptionist, kasir)	1	18,6	71
4	Musholla	1	24	31
	Tempat. Wudhu	1	6	8
5	Toilet:			
	a. Pria	12	30	90
	b. Wanita	15	30	90
6	Sirkulasi Koridor	3	200	600
7	Janitory	4	24	24
Luas Total (m <sup>2</sup> )			1088	

### - Ruang Depan (Fasilitas Sekunder)

No.	Jenis Ruang	Perhitungan		Luas Total (m <sup>2</sup> )	
		Banyaknya (Unit)	Luas (m <sup>2</sup> )		
1	Function Room:				
	Hall	2	900 & 650	1550	
	Pre Function	2	150	300	
	Ruang Persiapan/back stage	2	60	78	
	Ruang Operator	2	7,5	40	
	Gudang	2	7,5	40	
2	Meeting/Conference Room	4	90	355	
	Restaurant:				
4	Dining Room	1	500	700	
	Coffee Shop	1	150	250	
	Bar & Coctail	1	80	110	
	Panggung	1	55	55	
	R.Operator	1	8	10	
	R. Bartender	1	20	34	
	R. Persiapan	1	10	15	
	Kasir	2	3	4	
	Swimming Pool (Resto & Bar)	2	85	85	
	5	Swimming Pool	1	600	700
Swimming Pool (Anak)		1	150	250	
Locker, Shower, WC		1	8	10	
		2	36	43	
Fitness Center:		2			
Ruang Latihan			94	100	
Ruang Sauna		1	10	13	
Locker, Shower, WC		1	9	12	
6		Ruang Massage	1	46,5	60
		Ruang Berendam	1	20	26
	Ruang Persiapan	1	7,5	10	
	Ruang Tunggu	1	20	26	
7	Amphiteater:				
	Stage	2	40	48	
	Tempat Penonton	1	150	250	
8	R. Ganti	1	30	39	
	Playground:				
	Area Lukis	1	20	36	
	Area Baca	1	20	36	
9	Area Bermain Anak	1	56	73	
	Drugstore	1	24	31	
	Gudang	1	7,5	10	
10	ATM	4	10	20	
11	Money Changer	1	35	35	
12	Biro Perjalanan	1	35	35	
13	Toko Souvenir	1	70	100	
14	Lapangan Futsal	1	700	700	
Luas Total (m <sup>2</sup> )			6301		

Sumber: Penulis, 2022

Tabel 5.1 Luasan akhir rancangan

- Fasilitas Service (Pelayanan)

No.	Jenis Ruang	Perhitungan		Luas Total (m2)
		Banyaknya (Unit)	Luas (m2)	
1	General Manager	1	5	7
2	Assistan General Manager	1	10	13
3	Purchasing Manager	1	15	20
4	Accounting Manager	1	15	20
5	Storage Room	2	4	4
6	Sales Manager/Comunication	1	15	20
7	Food and Beverage Manager	1	10	13
8	Housekeeping Manager	1	15	20
9	Engineering Office	1	20	26
10	Meeting Room	2	16	21
11	R. Staff Administrasi	1	25	33
12	Lavatory			
	a. Pria	2	2	2
		3	9	11
		2	3	4
	b. Wanita	3	9	11
		3	4,5	5
13	Mini Pantry	1	5,2	6
<b>Luas Total (m2)</b>				<b>230</b>

- Fasilitas Service (Parkir)

No.	Jenis Ruang	Perhitungan		Luas Total (m2)
		Banyaknya (Unit)	Luas (m2)	
1	Parkir mobil tamu	74	1110	2220
2	Parkir motor tamu	50	3	150
3	Parkir mobil pengelola	24	360	720
	Parkir motor pengelola	44	3	132
4	Boogie Car	15	8	120
4	Truck	2	85	170
<b>Luas Total (m2)</b>				<b>3512</b>

- Fasilitas Service (Pengelola)

No.	Jenis Ruang	Perhitungan		Luas Total (m2)
		Banyaknya (Unit)	Luas (m2)	
1	Ruang Karyawan:			
	R. Ganti & Locker	1	54	65
	R. Training	1	50	70
	R. Makan/Istirahat	1	100	100
2	Musholla	1	12	16
	Tempat. Wudhu	1	5	7
3	Lavatory			
	a. Pria	4	4	5
		4	12	14
		4	6	7
	b. Wanita	4	12	14
		4	6	7
4	Kantin	1	40	48
	Pantry	1	25	30
5	Laundry & Dry Cleaning	1	63	76
6	Linen Room	1	36	43
7	Dapur Utama:			
	Loading Dock	1	99,75	120
	Gudang Kering	1	28,5	34
	Gudang Dingin	1	35,625	43
	Gudang Sayuran	1	35,625	43
	Gudang Peralatan	1	42,75	51
	Gudang umum	1	35,625	43
	Gudang Bahan bakar	1	35,625	43
	Dapur Utama	1	142,5	185
	Seafood area/Pantry depan	1	18	23
8	Ruang MEP:			
	Ruang penampungan air bersih	1	50	60
	Ruang Pengolah air kotor	1	30	36
	Ruang Genset	1	64	77
	Ruang VRF Outddoor	3	108	130
	R. Control Panel	3	30	36
	Ruang pompa	2	50	60
	Ruang Panel/Baterai	1	25	30
9	Ruang Sampah	1	20	24
10	R. Komunikasi	1	15	18
11	Ruang Penjagaan:			
	R. CCTV	1	10	12
	Pos Penjaga/Security Check	2	16	19
<b>Luas Total (m2)</b>				<b>1375</b>

Sumber: Penulis, 2022

## TOTAL LUASAN KESELURUHAN:

Tabel 5.2 Total Luasan

Jenis	Total
Hunian	7516
Area Publik	1088
Fasilitas Sekunder	6301
Service (Pelayanan)	230
Service (Pengelola)	1375
Service (Parkir)	3512
<b>Luas Total</b>	<b>20022</b>

Sumber: Penulis, 2022

Hasil rancangan memiliki total luas **20.022 m<sup>2</sup>** jauh dibawah nilai KLB maks yang telah ditentukan sebesar 7.5Ha.

## 5.2 TABEL KELAYAKAN BISNIS

### 5.2.1 LUAS FUNGSIONAL & RENCANA LANTAI

Tabel 5.3 Intensitas luas fungsional

NO	RUANG FUNGSIONAL	LANTAI				Sub Jumlah	Presentase
		DASAR	SATU	DUA			
1	Ruang Komersial (resort & fungsi fasilitas)	9.700,0	1.450,0		11.150,0	68%	
2	Ruang Komersial (Meeting & Hall)	355,0		1.850,0	2.205,0	13%	
3	Ruang Koridor & Servis	1.050,0	200,0	300,0	1.550,0	9%	
4	Ruang Pengelola	800,0	400,0		1.200,0	7%	
5	Ruang ME	405,0			405,0	2%	
Jumlah Luas Keseluruhan		12.310,0	2.050,0	2.150,0	16.510,0	100%	

Sumber: Penulis, 2022

Luas fungsional ruang komersil mencapai 68% dan 13%, dari total keseluruhan presentase luasan bangunan.

## 5.2.2 ESTIMASI BIAYA KONSTRUKSI

Tabel 5.4 Estimasi Konstruksi

NO	PEKERJAAN	VOLUME	HARGA SATUAN	HARGA JUMLAH
<b>A Pekerjaan Persiapan &amp; Bongkar</b>				
1	Akuisisi Lahan (Beli)	50.100,0 M2	IDR 50.000,00	IDR 2.505.000.000,00
2	Pekerjaan persiapan	50.100,0 M2	IDR 100.000,00	IDR 5.010.000.000,00
Sub Jumlah				IDR 7.515.000.000,00
<b>B BIAYA KONSTRUKSI BANGUNAN</b>				
1	Pekerjaan Arsitektur	16.105,0 M2	IDR 6.500.000,00	IDR 104.682.500.000,00
2	Pekerjaan Interior	16.105,0 M2	IDR 3.250.000,00	IDR 52.341.250.000,00
3	Pekerjaan Landscape	50.100,0 M2	IDR 750.000,00	IDR 37.575.000.000,00
Sub Jumlah				IDR 194.598.750.000,00
<b>C BIAYA INFRASTRUKTUR &amp; UTILITAS</b>				
1	Pekerjaan MEP	405,0 M2	IDR 1.625.000,00	IDR 658.125.000,00
2	Instalasi Utilitas	8,0 Unit	IDR 1.625.000,00	IDR 13.000.000,00
Sub Jumlah				IDR 671.125.000,00
<b>D BIAYA PERIZINAN</b>				
1	Perizinan Lahan & Lingkungan	50.100,0 M2	IDR 30.000,00	IDR 1.503.000.000,00
2	Perizinan Membangun Bangunan	16.510,0 M2	IDR 100.000,00	IDR 1.651.000.000,00
Sub Jumlah				IDR 3.154.000.000,00
<b>E BIAYA PEMASARAN</b>				
1	Manajemen Pemasaran	1,50%	IDR 195.269.875.000,00	IDR 2.929.048.125,00
				IDR 2.929.048.125,00
				<b>IDR 208.867.923.125,00</b>
<b>Biaya Per Meter 2 (RP/M2)</b>		<b>16.105,0 M2</b>	<b>IDR 208.867.923.125,00</b>	<b>IDR 12.969.135,25</b>

Sumber: Penulis, 2022

Nilai bangunan yang dihasilkan pada perancangan ini sebesar Rp. 208.867.923.125 dengan biaya/m<sup>2</sup> **12.969.135** kedua nilai ini berperan dalam menentukan besarnya investasi dalam bangunan.



## 5.2.3 INVESTASI BISNIS SEWA RUANG KOMERSIL

Tabel 5.5 Payback Periode

	Luas	per bulan	per tahun	sub jumlah
<b>Pendapatan Sewa Ruang</b>				
Sewa Ruang Kamar (standar)	32 Unit	286.720.000,00	2.867.200.000,00	3.440.640.000,00
Sewa Ruang Kamar (deluxe)	32 Unit	301.056.000,00	3.010.560.000,00	3.612.672.000,00
Sewa Ruang Kamar (suite)	18 Unit	181.440.000,00	1.814.400.000,00	2.177.280.000,00
Sewa Ruang Kamar (Villa)	10 Unit	156.800.000,00	1.881.600.000,00	1.881.600.000,00
Restaurant	250 org	600.000.000,00	7.200.000.000,00	7.200.000.000,00
Ruang Rekreasi (Kolam, Futsal)	150 org	180.000.000,00	2.160.000.000,00	2.160.000.000,00
MICE (Ballroom & MeetingRoom)	2200 m2	436.000.000,00	5.232.000.000,00	5.232.000.000,00
Fungsional Lainnya (Fitness, SPA, Amphiteater)	100 org	120.000.000,00	1.440.000.000,00	1.440.000.000,00
<b>Total pendapatan per tahun</b>				<b>27.144.192.000,00</b>
Biaya Pengelolaan Properti	92 Unit	100.000,00	1.200.000,00	110.400.000,00
<b>Pendapatan kotor penyewaan</b>				<b>27.033.792.000,00</b>
Biaya Manajemen				
Biaya Energi dan Air	5%			1.351.689.600,00
Pengelola	5%		1.351.689.600,00	1.351.689.600,00
<b>Keuntungan kotor</b>				<b>24.330.412.800,00</b>
Asuransi	0,10%		24.330.412,80	24.330.412,80
Pajak	0,50%		135.720.960,00	135.720.960,00
<b>Keuntungan setelah pajak</b>				<b>24.170.361.427,20</b>
<b>Total Investasi</b>				<b>208.867.923.125,00</b>
<b>Waktu pengembalian terhadap investasi (tahun)</b>				<b>8,6</b>

Sumber: Penulis, 2022

Berdasarkan perhitungan payback period diatas, maka dapat diketahui bahwa tahun pengembalian berada pada tahun ke **8,6** yang berarti pada tahun berikutnya penghasilan yang masuk bukan merupakan payback period.

Dengan Keterangan:

Rata-rata lama menginap tamu 2-4 hari

Tingkat hunian kamar hotel 2018-2019 56%

## 5.3 SITUASI



**Gambar 5.4** Situasi Akhir

**Sumber:** Penulis, 2022

Lokasi perancangan resort ini menekankan pada aktivitas rekreasi dan potensi site yaitu view kearah pantai. Akan tetapi, site yang berada pada sebrang jalan raya utama kawasan ini menjadikan rancangan landscape didalam site menjadi hal yang penting untuk menciptakan view buatan. Sehingga potensi view pantai dimanfaatkan pada bangunan utama *public facilities* dan menyediakan akan akses langsung pengunjung menuju pantai.

## 5.4 SITEPLAN



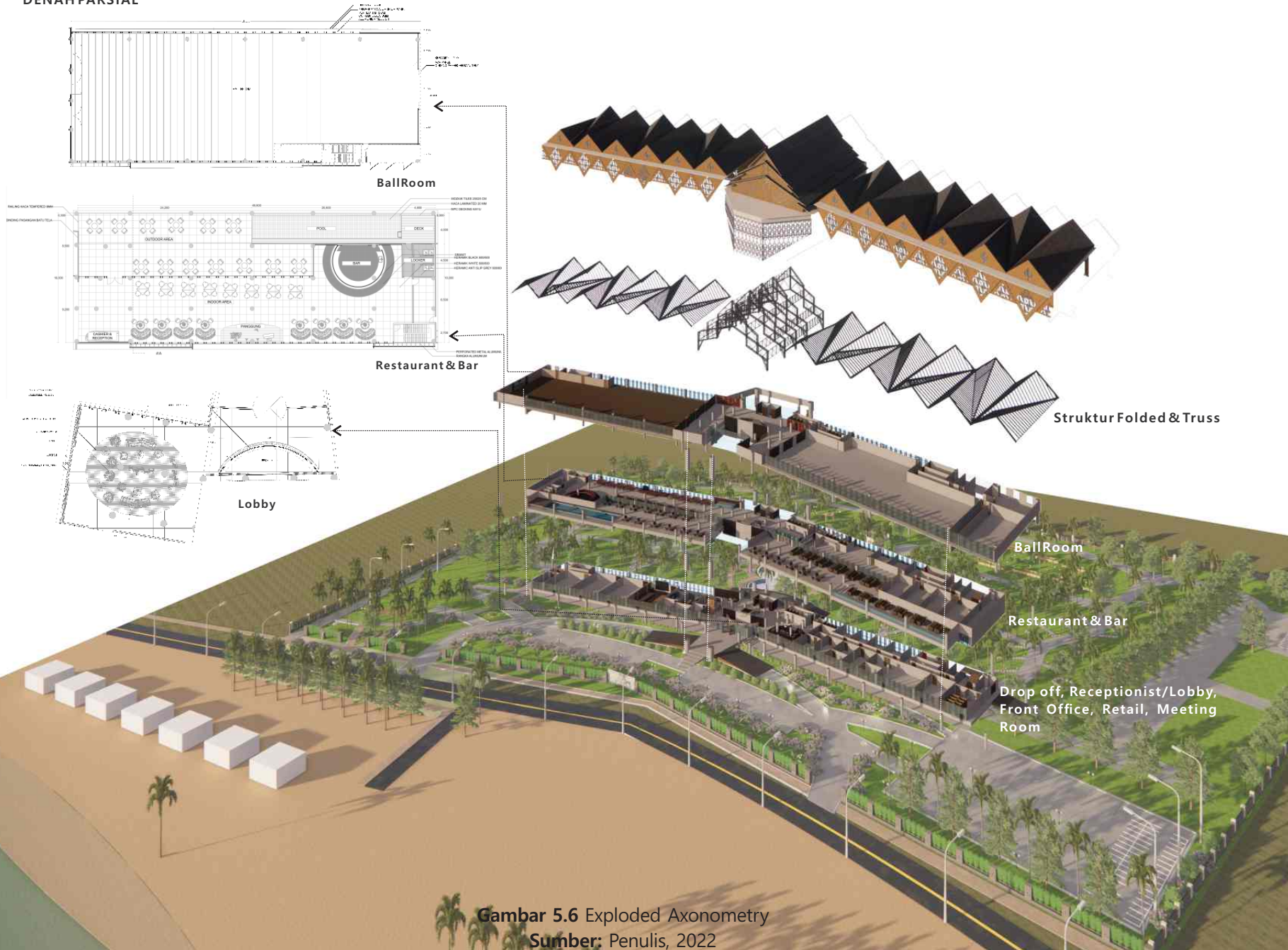
**Gambar 5.5** Siteplan Akhir

**Sumber:** Penulis, 2022

Untuk menciptakan kesan natural pada site dan menyatu dengan area pesisir pantai. Maka penggunaan vegetasi kelapa dan vegetasi asli kawasan memberikan kesan alami terutama pada area unit resort. Selain itu pemanfaatan elemen air, berupa kolam renang dan waterfall pada landscape untuk menggantikan kesan pantai secara tidak langsung karena posisi unit resort yang berada pada area belakang bangunan utama. Konfigurasi penataan massa landscape mengikuti bentuk site dan memusatkan aktivitas pada bagian tengah dengan dihubungkan melalui jalur pedestrian. Dimana rancangan massa yaitu kumpulan massa tunggal yang tersebar.

## 5.5 PUBLIC FACILITIES

### DENAH PARSIAL



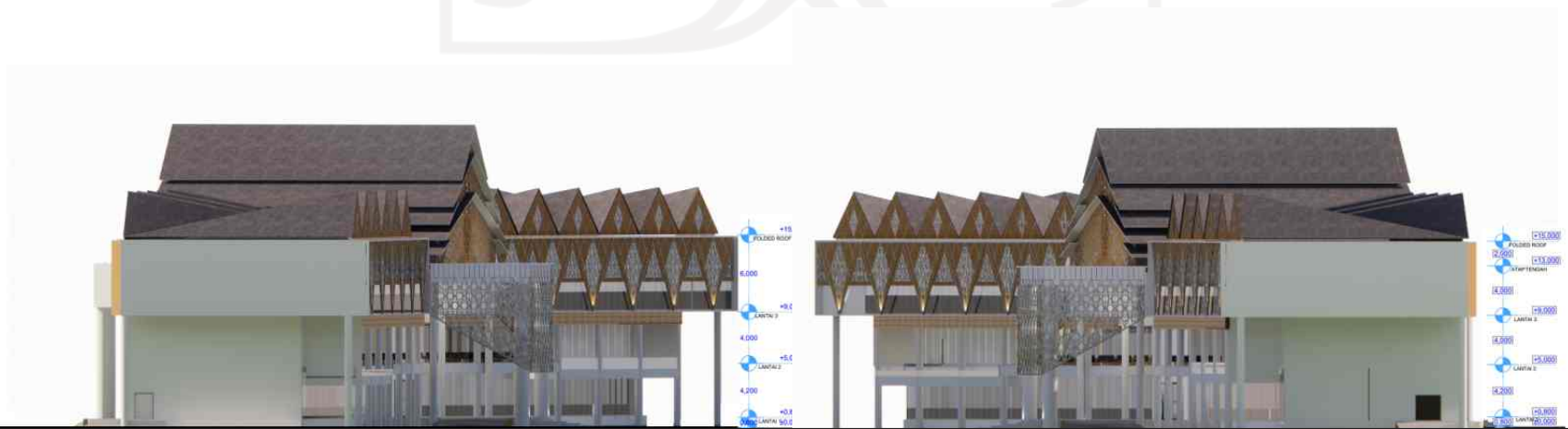
Gambar 5.6 Exploded Axonometry

Sumber: Penulis, 2022

Bangunan utama merupakan bangunan fasilitas unit resort dimana fungsi utama bangunan publik berupa restaurant dan MICE yang terdiri dari R. Rapat dan Ballroom. Bangunan ini merupakan POV dari rancangan resort dimana mencerminkan terhadap bangunan lokal dari transformasi atap kariwari serta penggunaan ornament pada fasad. Memaksimalkan view kearah pantai pada bagian semi-outdoor dining area yang juga terdapat infinity pool.

## 5.5 PUBLIC FACILITIES

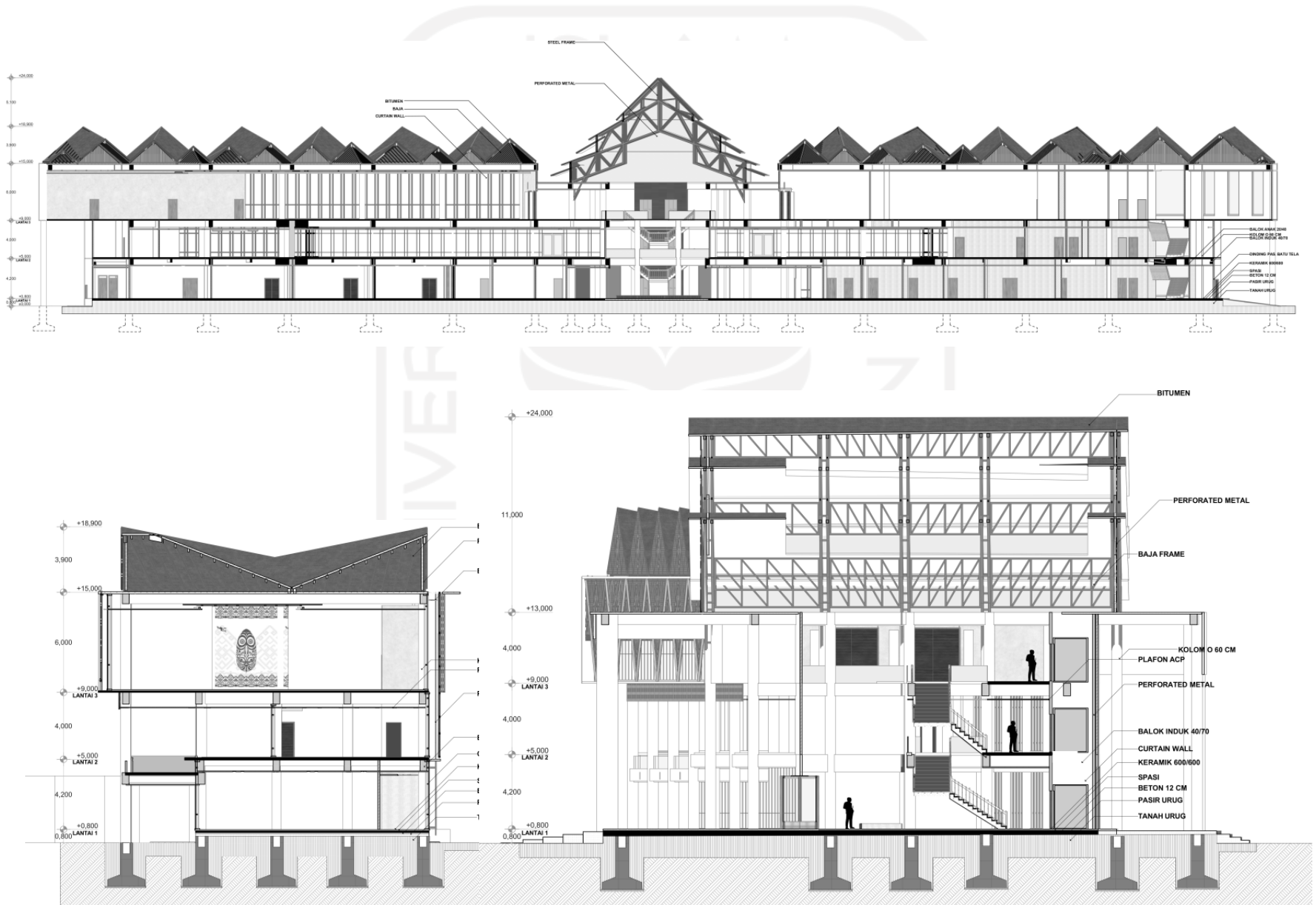
Tampilan depan bangunan PF terdapat facade berbentuk segitiga yang merupakan pengulangan bentuk dari bentuk atap. Selubung menggunakan curtain wall untuk memaksimalkan masuknya cahaya matahari di siang hari. Dan menambahkan balkon pada Lt.2 bangunan sebagai shading dan juga untuk memaksimalkan view ke arah pantai. Material utama bangunan menggunakan batu tela dan tampilan warna utama bangunan yaitu putih, dan abu-abu. Penggunaan dua warna netral tersebut untuk memberi kesan bangunan yang terlihat bersih dan minimalis serta penambahan warna coklat pada *perforated metal* untuk membarikan kesan alami kayu



Gambar 5.7 Tampak Akhir Public Facilities  
Sumber: Penulis, 2022

## 5.5 PUBLIC FACILITIES

Dari potongan dibawah dapat menunjukan integrasi antar fungsi ruang publik dan pelayanan. Pada lantai 1 digunakan sebagai ruang pelayanan berupa lobby, dan front office. Serta Lt.2 digunakan untuk area FnB. Dan Lt.3 sebagai ballroom yang bebas kolom. Potongan ini juga memperlihatkan akan komponen desain dari sistem struktur atap yang mewakili konstruksi bangunan sesuai konsep neo-vernakular dan tipologi arsitektur Port Numbay sebagai implementasi visual yang modern.

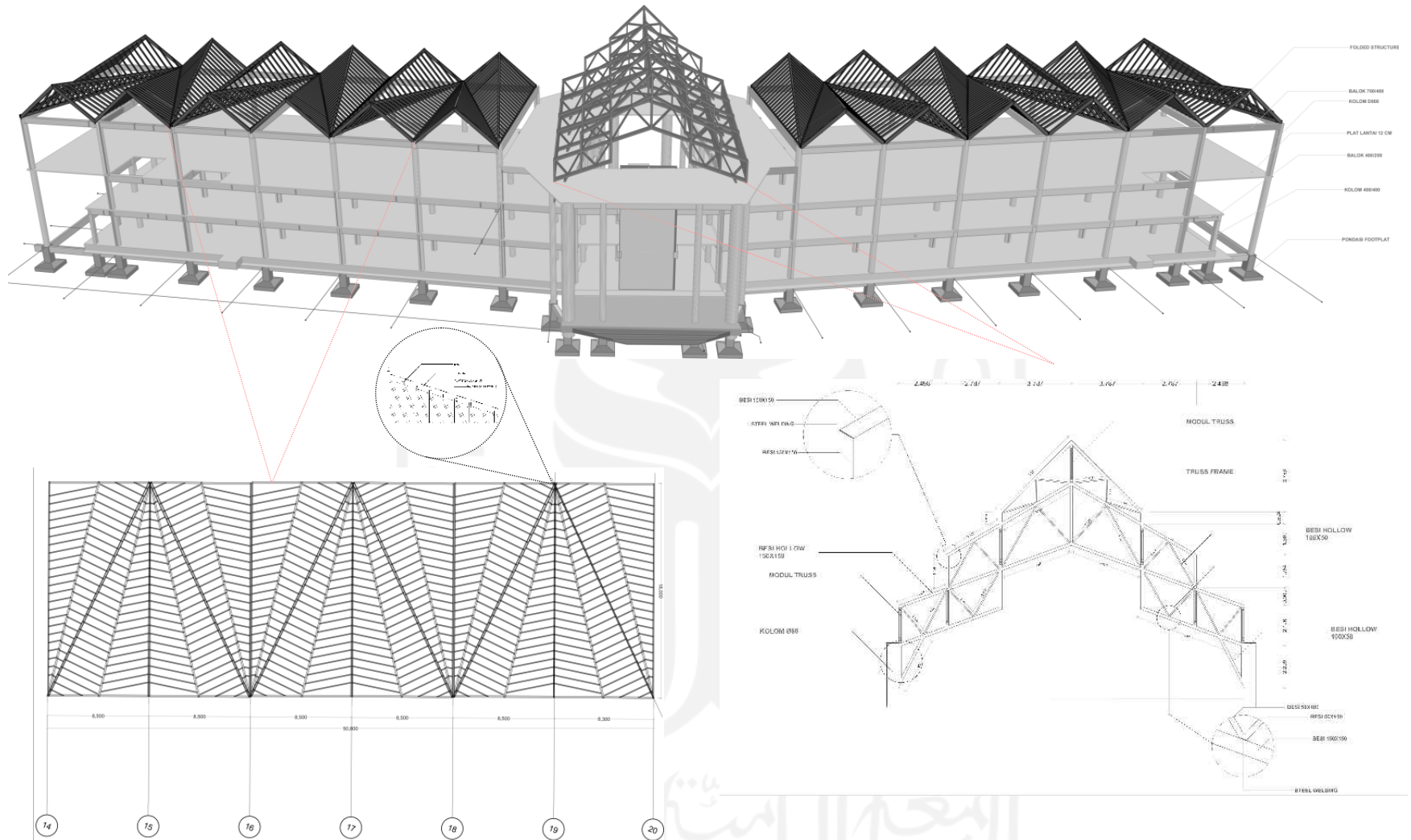


Gambar 5.8 Potongan Public Facilities

Sumber: Penulis, 2022

## 5.5 PUBLIC FACILITIES

Sistem struktur yang digunakan pada bangunan ini yaitu: Rigid frame (kolom-balok) dengan sistem menggunakan atap folded yang memungkinkan bentang lebar. Sedangkan pada atap tengah menggunakan sistem truss.



**Gambar 5.9** Axonometry dan Detail Struktur

**Sumber:** Penulis, 2022

**Detail Atap:** Struktur truss menggunakan material baja bertujuan untuk menyesuaikan terhadap konstruksi bentangan atap yang lebar. Penutup atap menggunakan bitumen dengan warna abu-abu.

## 5.6 UNIT RESORT

### 5.6.1 Unit Standar



**Gambar 5.10** Denah Unit Standar

Sumber: Penulis, 2022



**Gambar 5.11** Axonometry unit Standar

Sumber: Penulis, 2022

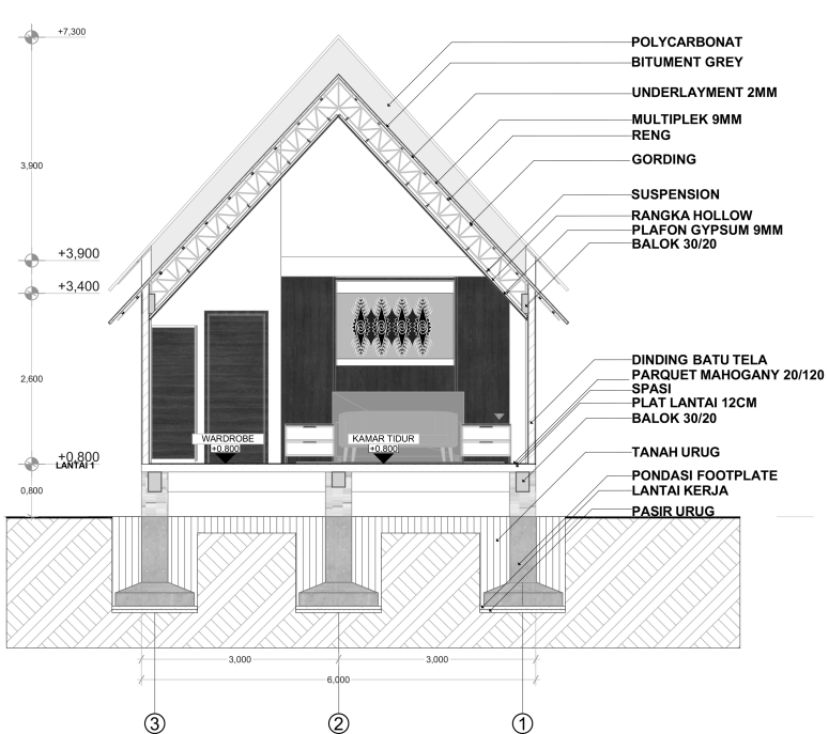
Unit Standar merupakan unit terkecil dan termurah dengan besar 42m<sup>2</sup>. Unit ini ini dapat menampung kapasitas hingga 2 org. Dilengkapi dengan ruang kerja, minibar, teras dan wardrobe. Unit standar pada perancangan diletakkan pada area tengah yang terdapat area open space. Bentuk unit standar hampir mirip dengan unit deluxe dimana terdapat perbedaan pada besar bukaan pada area tempat tidur yang lebih kecil. Pada tampak unit standar ditambahkan ornamentasi yang berguna sebagai kisi-kisi atau penghalang masuknya sinar matahari berlebih kedalam ruang. Serta menggunakan atap pelana bersusun sebagai transformasi bentuk atap kariwari.



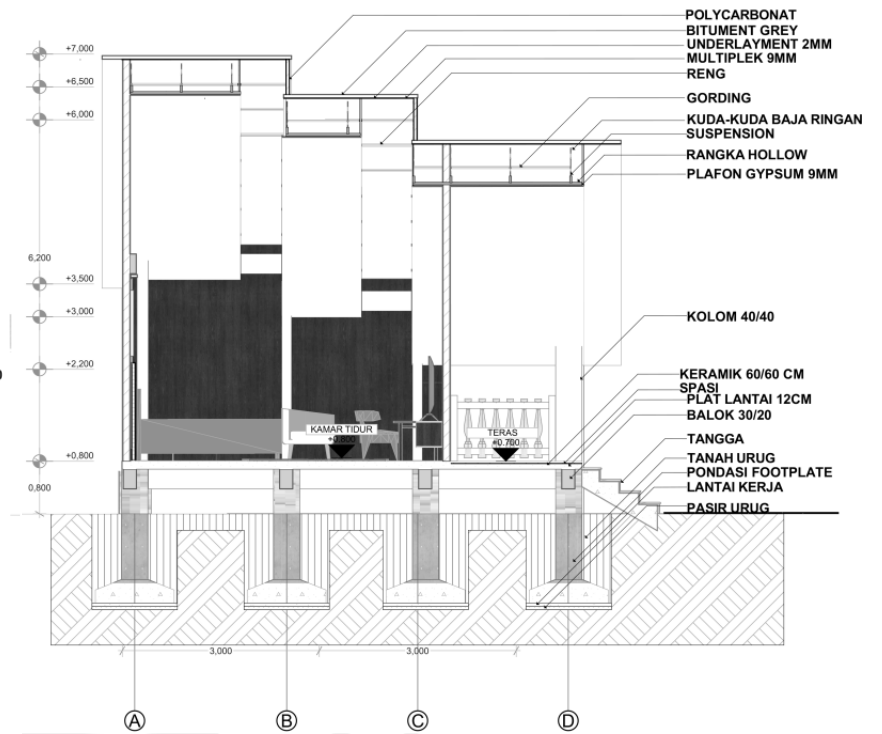
**Gambar 5.12** Tampak Unit Standar

Sumber: Penulis, 2022

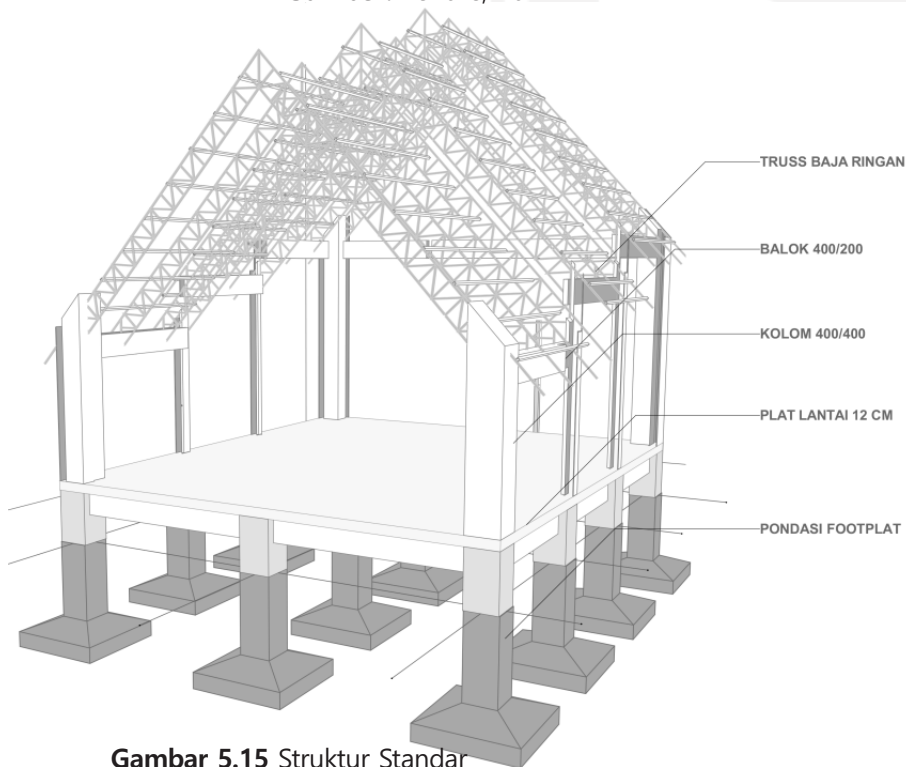




**Gambar 5.13** Potongan A'AA  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 5.14** Potongan A'AB  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 5.15** Struktur Standar  
**Sumber:** Penulis, 2022

Interior unit standar terdapat ornament prada yang lebih kompleks berbeda dengan vector ornament pada facade, karena pada bagian dalam ruang, pengunjung lebih dapat mengeksplor bentuk dan interior bangunan. Interior unit resort menggunakan material HPL/vinyl dengan tekstur kayu untuk memberikan kesan yang lebih alami.

Dalam memaksimalkan daylighting maka permainan ketinggian atap dan dibuat celah pada langit-langit untuk memasukan berkas cahaya kedalam ruang.

Struktur atap unit standar dan deluxe menggunakan baja ringan. Serta bangunan dibuat panggung dengan menggunakan kolom balok dari beton bertulang.

## 5.6 UNIT RESORT

### 5.6.1 Unit Deluxe

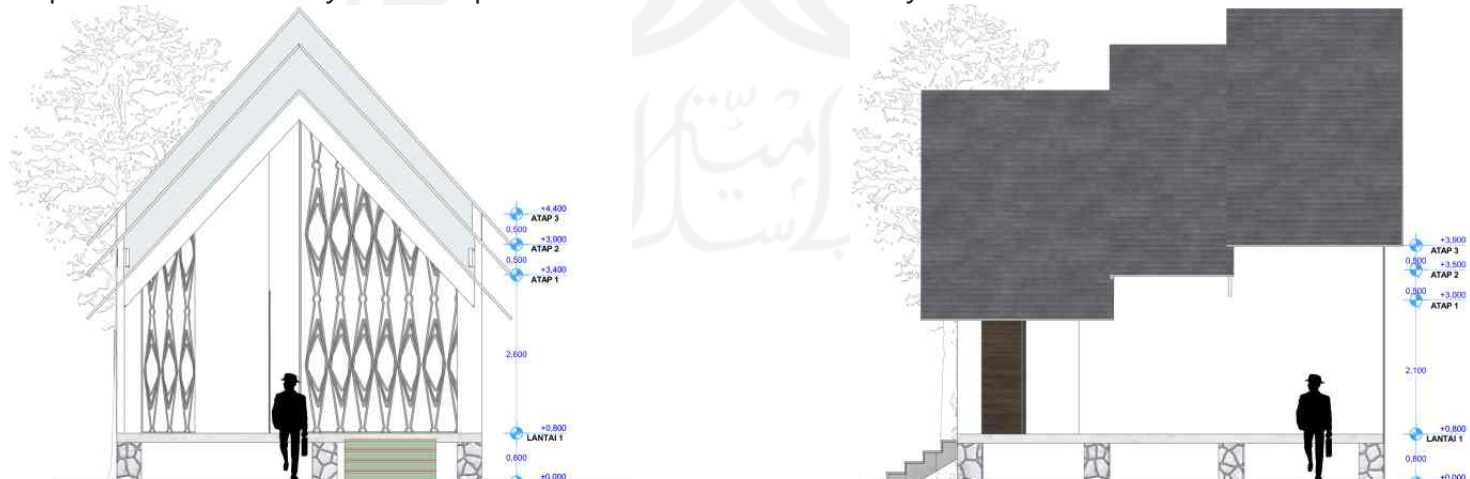


**Gambar 5.16** Denah Unit Deluxe  
Sumber: Penulis, 2022

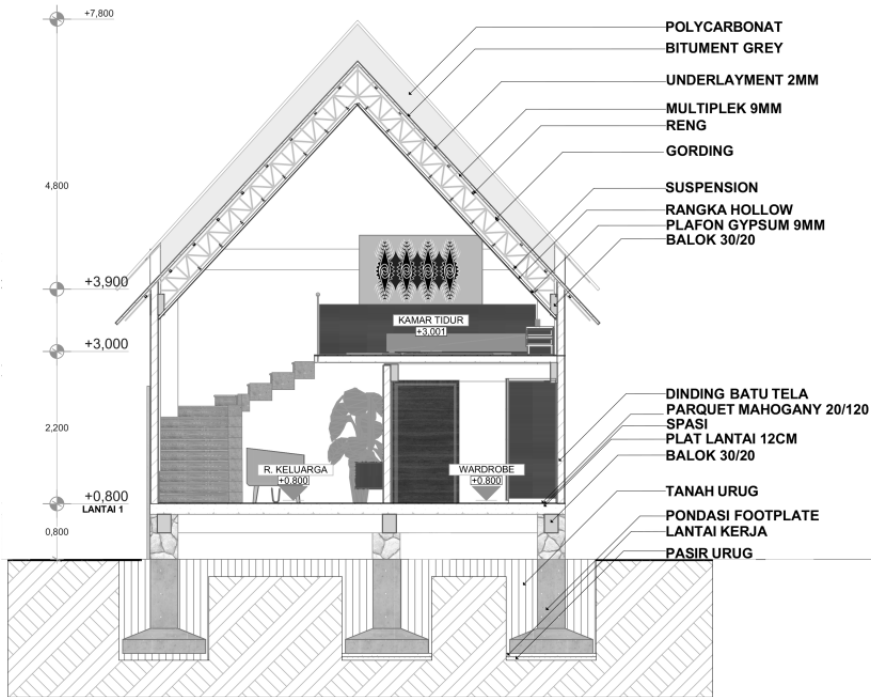


**Gambar 5.17** Axonometry unit Deluxe  
Sumber: Penulis, 2022

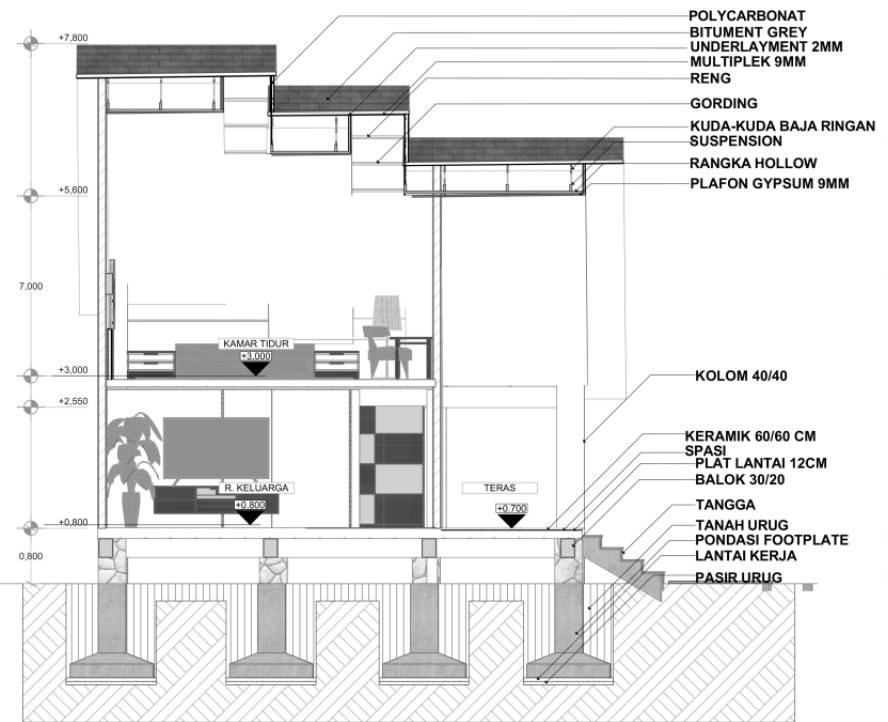
Unit Deluxe dibuat dengan bentuk mezzanine dimana diletakkan kamar pada area teratas untuk memberikan privasi dan pengalaman menginap yang berbeda. Unit ini dilengkapi dengan ruang kerja, pantry, teras, ruang keluarga dan wardrobe. Unit deluxe pada perancangan landscape diletakkan pada area kolam renang sebagai view utama. Bentuk tampilan unit deluxe memiliki bukaan besar pada bagian kanan yang terkoneksi dengan kamar untuk memberikan view langsung ke luar bangunan. Serta menggunakan atap pelana bersusun sebagai transformasi bentuk atap kariwari seperti unit sebelumnya dan berperan dalam memasukan cahaya alami.



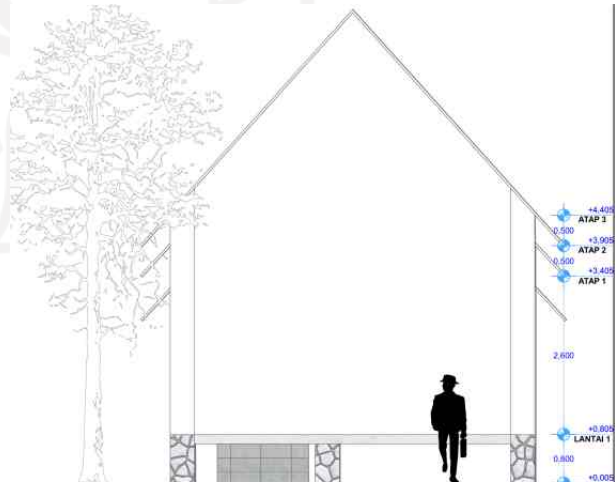
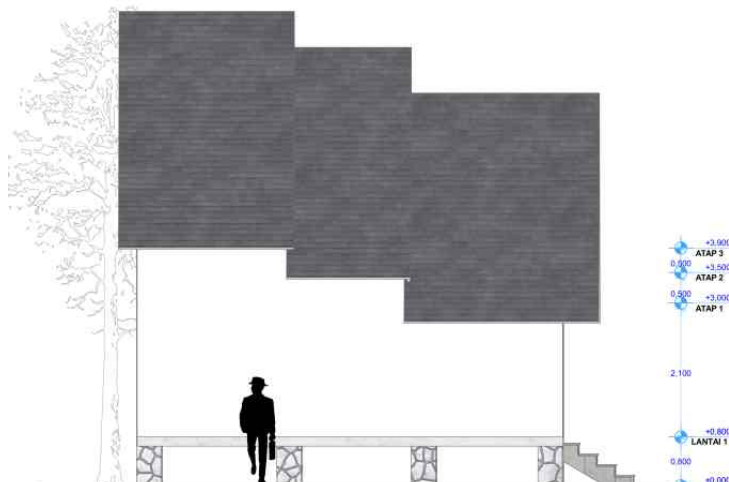
**Gambar 5.18** Tampak Unit Deluxe  
Sumber: Penulis, 2022



**Gambar 5.19** Potongan A'BB  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 5.20** Potongan A'BA  
**Sumber:** Penulis, 2022



## 5.6 UNIT RESORT

### 5.6.1 Unit Suite

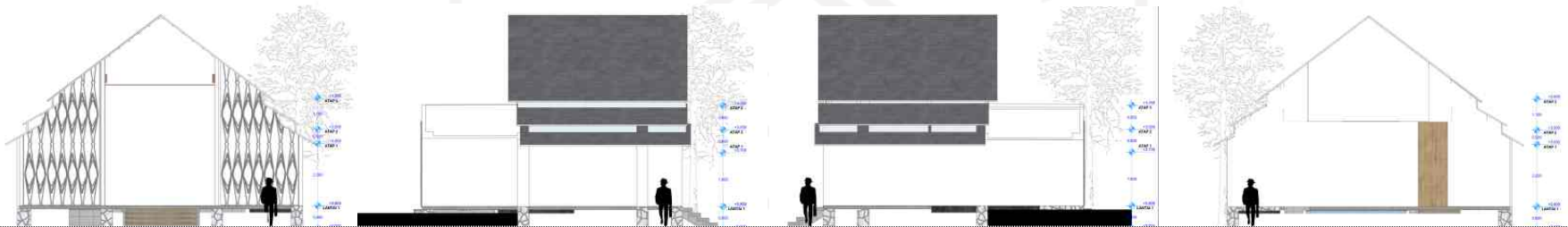


**Gambar 5.21** Denah Unit Suite  
Sumber: Penulis, 2022

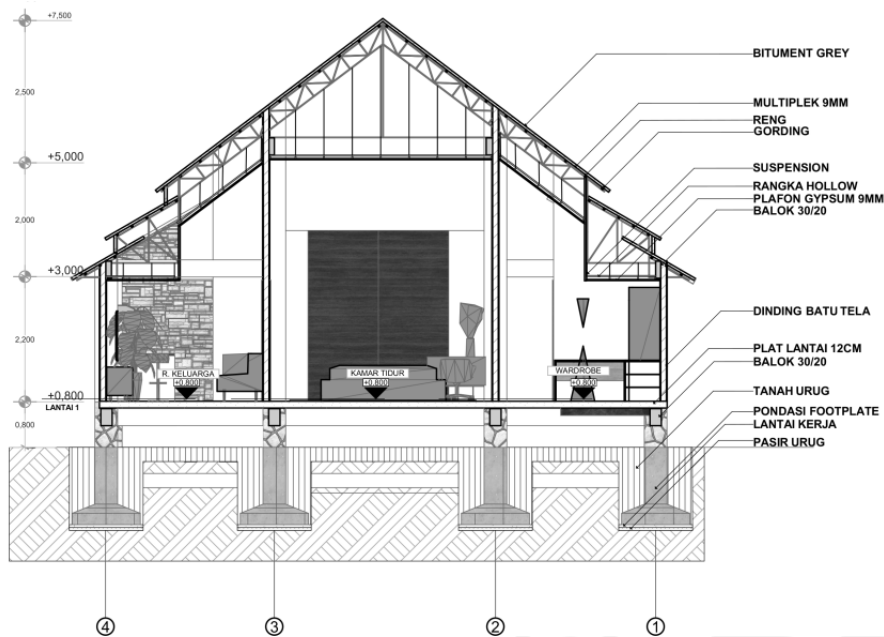


**Gambar 5.22** Axonometry unit Suite  
Sumber: Penulis, 2022

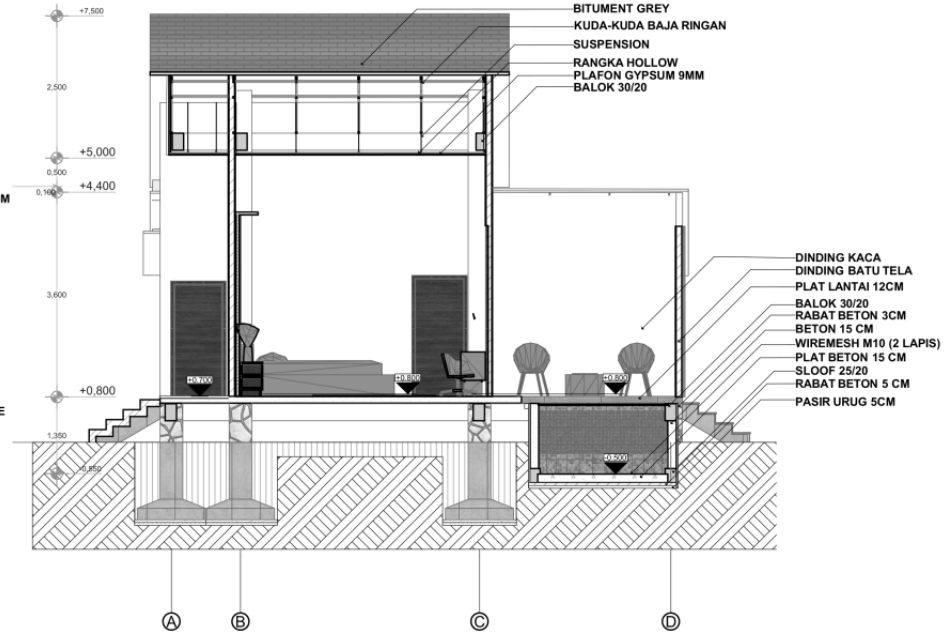
Unit Suite merupakan unit yang eksklusif dimana rancangan ini dilengkapi dengan kolam private. Unit ini hanya dapat menampung 2-3 org. Memiliki tampilan yang cukup besar dibanding unit sebelumnya. Unit ini pada perancangan landscape diletakkan pada area yang strategis dekat dengan seluruh area rekreasi pada bagian dalam site. Bentuk tampilan unit suite memiliki bukaan besar untuk memaksimalkan masuknya cahaya matahari.



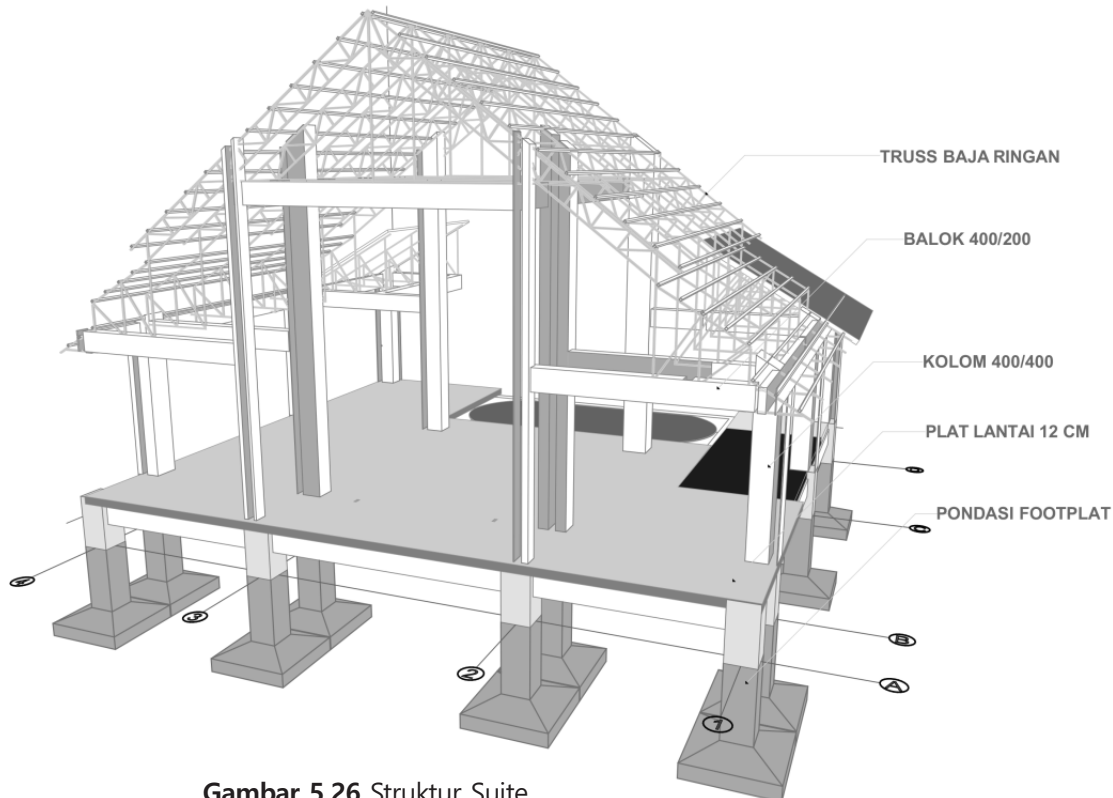
**Gambar 5.23** Tampak Unit Suite  
Sumber: Penulis, 2022



**Gambar 5.24** Potongan A'CB  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 5.25** Potongan A'CA  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 5.26** Struktur Suite  
**Sumber:** Penulis, 2022

Interior unit suite sama dengan unit lainnya menggunakan material HPL/vinyl dengan tekstur kayu untuk memberikan kesan yang alami.

Perletakan bukan pada kamar tidur dihadapkan langsung kearah kolam renang pribadi. Struktur atap menggunakan baja ringan dengan menggunakan penutup atap bitumen. Serta bangunan dibuat panggung menggunakan kolom balok dari beton bertulang.

## 5.6 UNIT RESORT

### 5.6.1 Unit Villa



Gambar 5.27 Denah Unit Villa Lt.1



Gambar 5.28 Denah Unit Villa Lt.2

Sumber: Penulis, 2022



Gambar 5.29 Axonometry unit Villa

Sumber: Penulis, 2022

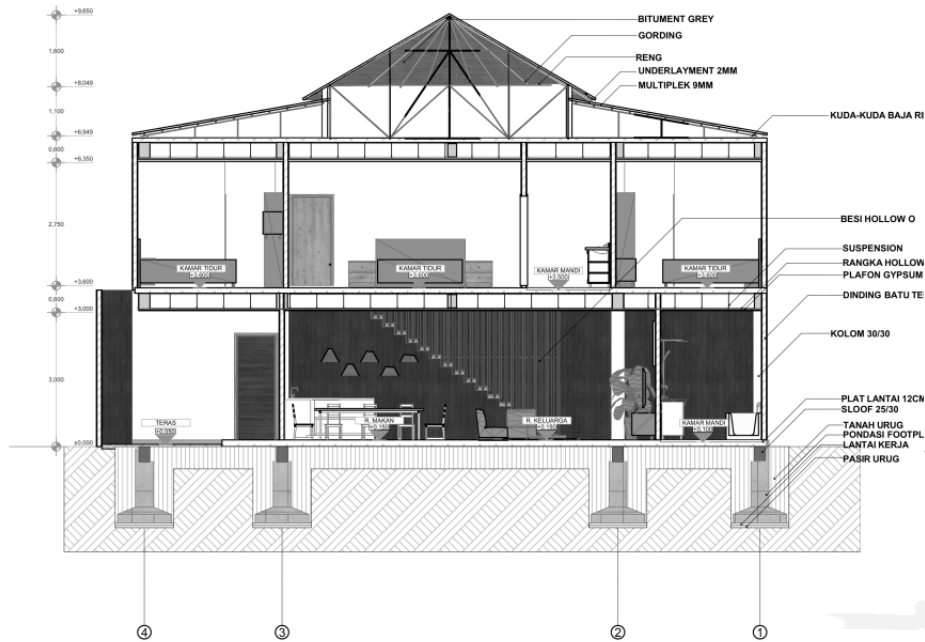
Untuk memberikan komposisi yang seimbang pada penggunaan atap limasan unit villa, maka kemiringan atap yang kecil dan yang besar dibuat sama sehingga memiliki bentuk yang serasi. Yang berbeda hanya pada bagian atap tajuk yang memiliki derajat kemiringan yang berbeda dan dibuat lebih tinggi dibandingkan atap lainnya.

Pada rancangan ini R. makan dan keluarga dibuat terbuka dan menyatu pada bagian kolam sehingga menghasilkan kesan ruang yang lebih luas dan alami.

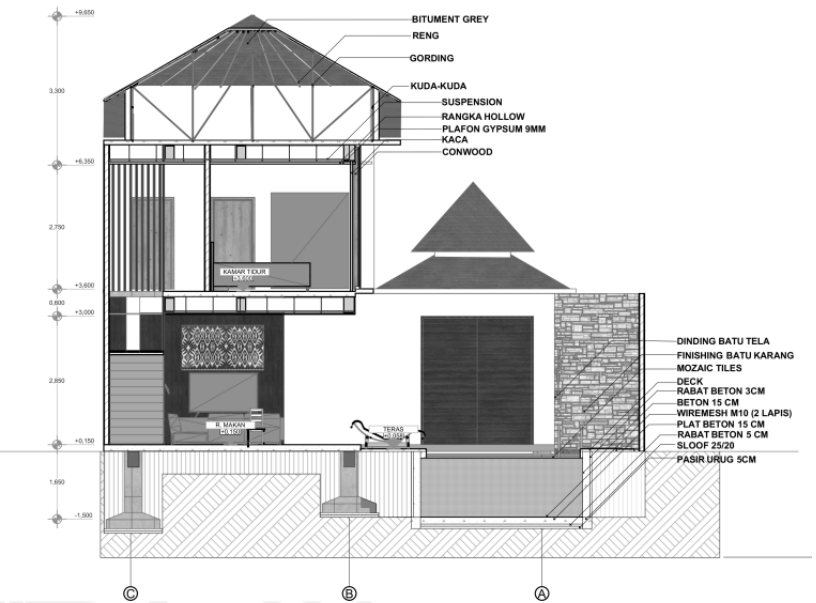


Gambar 5.30 Tampak Unit Villa

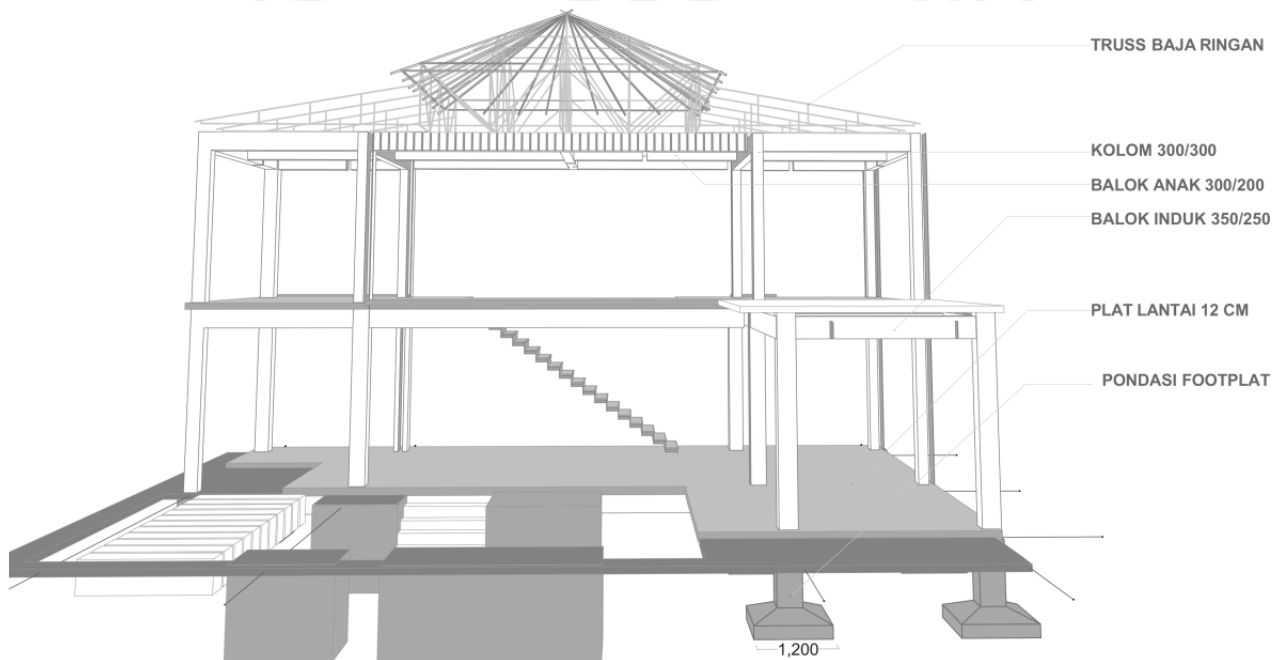
Sumber: Penulis, 2022



**Gambar 5.31** Potongan A'DB  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 5.32** Potongan A'DA  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 5.33** Struktur Villa  
**Sumber:** Penulis, 2022

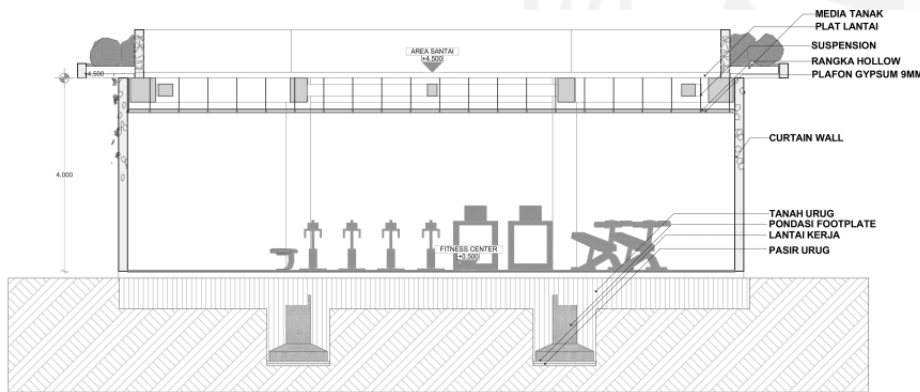
## 5.7 SPA & FITNESS CENTER



**Gambar 5.34** Denah Fitness Center & SPA Lt.1&2  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 5.35** Axonometry unit Villa  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 5.36** Potongan Fitness Center & SPA  
**Sumber:** Penulis, 2022

Menggunakan bentuk atap tajuk pada bangunan SPA & Fitness sebagai pembeda dengan atap unit resort lainnya. Selain itu memberikan bukaan besar pada bagian fitness untuk mendapatkan pengalaman berolahraga dengan view tatanan landscape menarik bagian depannya. Pada Lt.2 SPA terdapat area santai/outdoor untuk menikmati view. Menambahkan tanaman rambat pada fasad depan untuk menghindari masuknya cahaya berlebih tetapi tidak menghalangi jarak pandang pengguna bangunan dan menghasilkan kesan alami.



**Gambar 5.37** Tampak Fitness Center & SPA  
**Sumber:** Penulis, 2022



## 5.8 TAMPAK KAWASAN

Tampak Selatan



Tampak Utara



Tampak Barat



**Gambar 5.38** Tampak Akhir Kawasan

**Sumber:** Penulis, 2022

## 5.9 POTONGAN KAWASAN

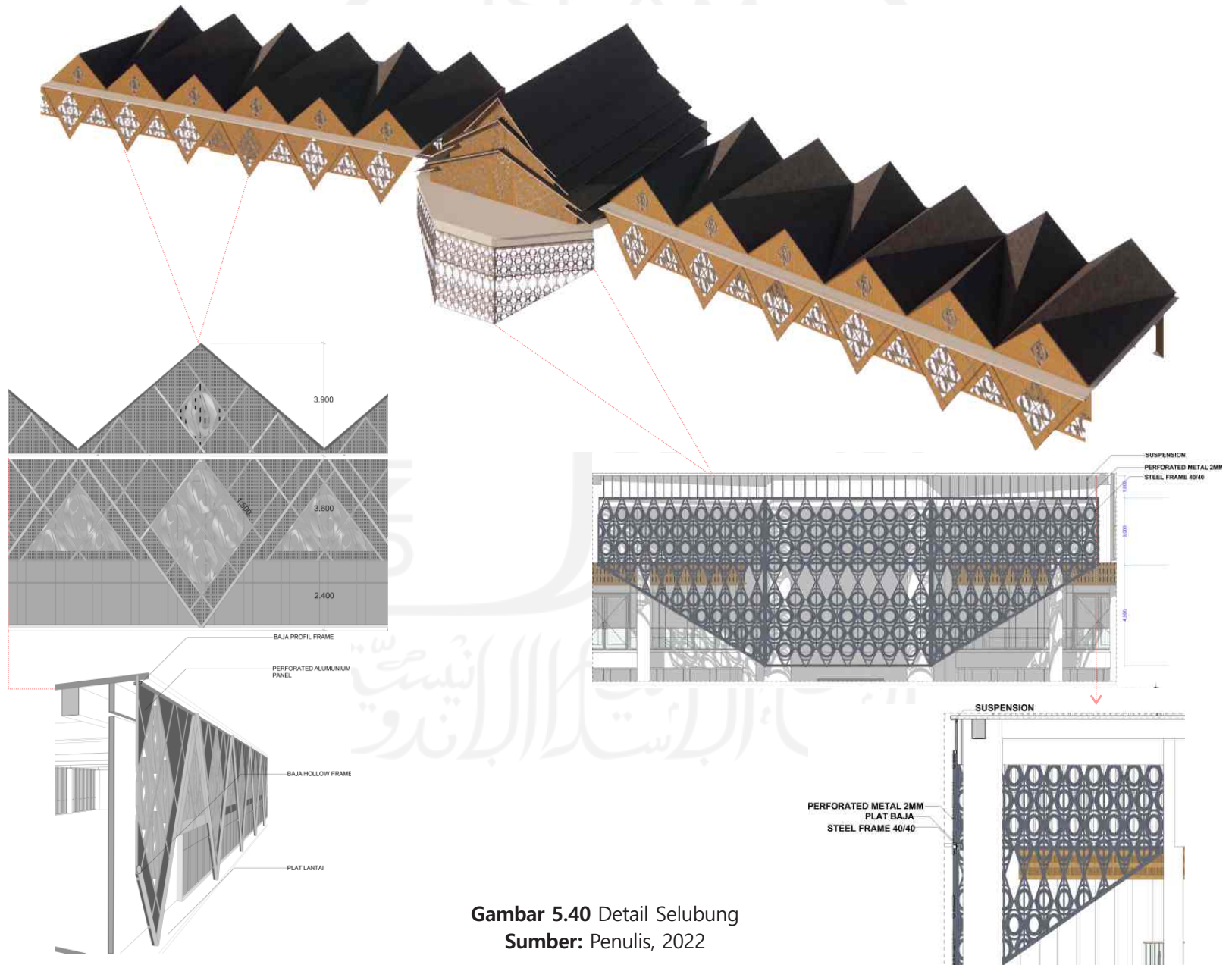


Gambar 5.39 Potongan Akhir Kawasan  
Sumber: Penulis, 2022

## 5.10 DETAIL ARSITEKTURAL

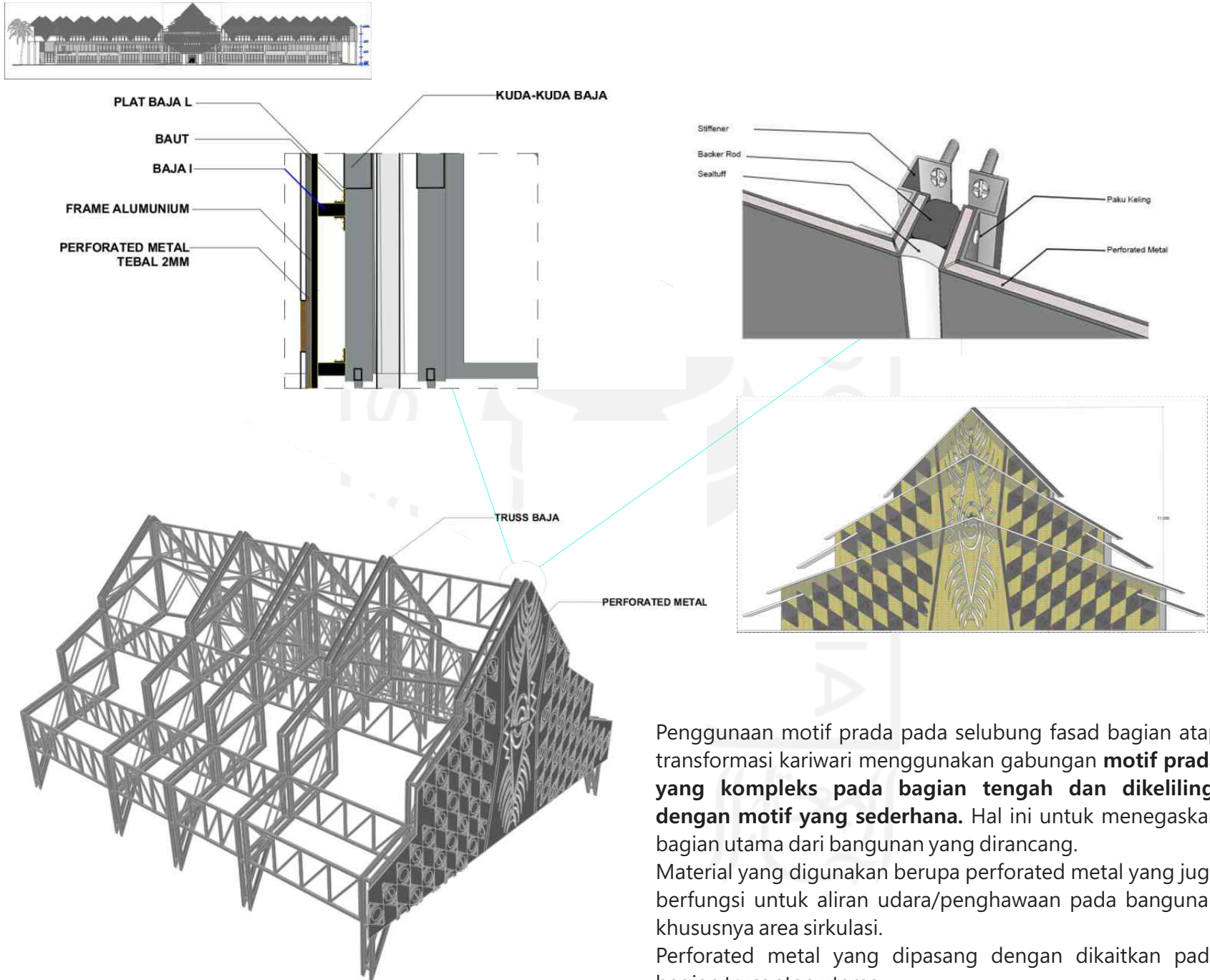
### 5.10.1 DETAIL FACADE

Dalam mengimplementasikan konsep neo-vernakular khususnya pada fasad bangunan utama dan unit resort, menggunakan motif prada yang berulang. Mengambil satu motif yang sama dan dibuat vector ornament yang sederhana sehingga mudah untuk diamati dan dimengerti oleh para pengguna bangunan. Konsep vernakular berkelanjutan yaitu pada berkas cahaya yang dihasilkan oleh ornament fasad tersebut. Dimana akan muncul motif ornament dipagi/siang hari ketika cahaya matahari bersinar mengenai fasad khususnya area drop off bangunan public. Membantu menciptakan suasana resort yang hangat dan merespon akan konsep vernakular yang modern.



**Gambar 5.40** Detail Selubung  
Sumber: Penulis, 2022

## 5.10.1 DETAIL FACADE



Gambar 5.40 Detail Selubung

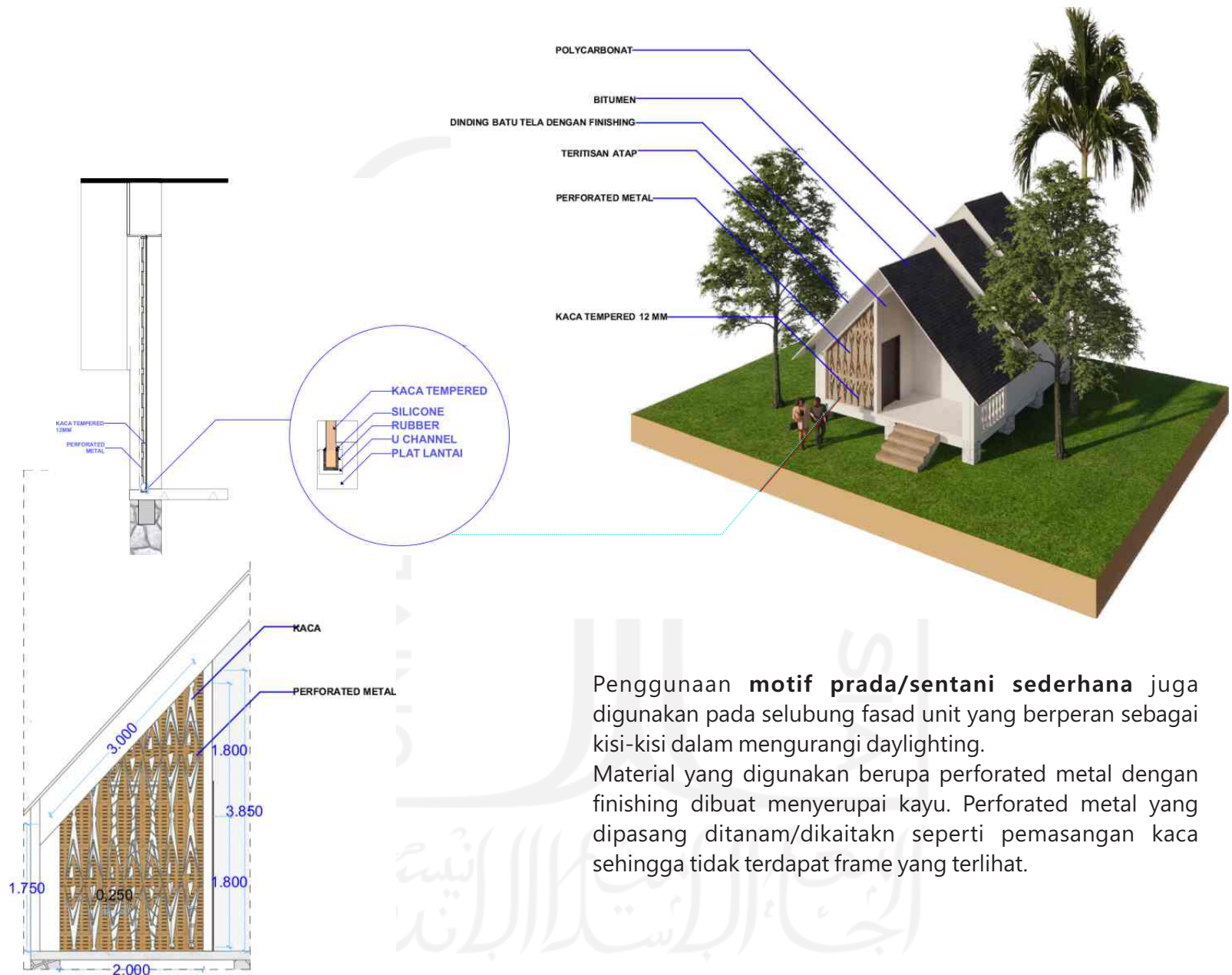
Sumber: Penulis, 2022

Penggunaan motif prada pada selubung fasad bagian atap transformasi kariwari menggunakan gabungan **motif prada yang kompleks pada bagian tengah dan dikelilingi dengan motif yang sederhana**. Hal ini untuk menegaskan bagian utama dari bangunan yang dirancang.

Material yang digunakan berupa perforated metal yang juga berfungsi untuk aliran udara/penghawaan pada bangunan khususnya area sirkulasi.

Perforated metal yang dipasang dengan dikaitkan pada bagian truss atap utama.

### 5.10.1 DETAIL FACADE (unit resort)



Penggunaan **motif prada/sentani sederhana** juga digunakan pada selubung fasad unit yang berperan sebagai kisi-kisi dalam mengurangi daylighting.

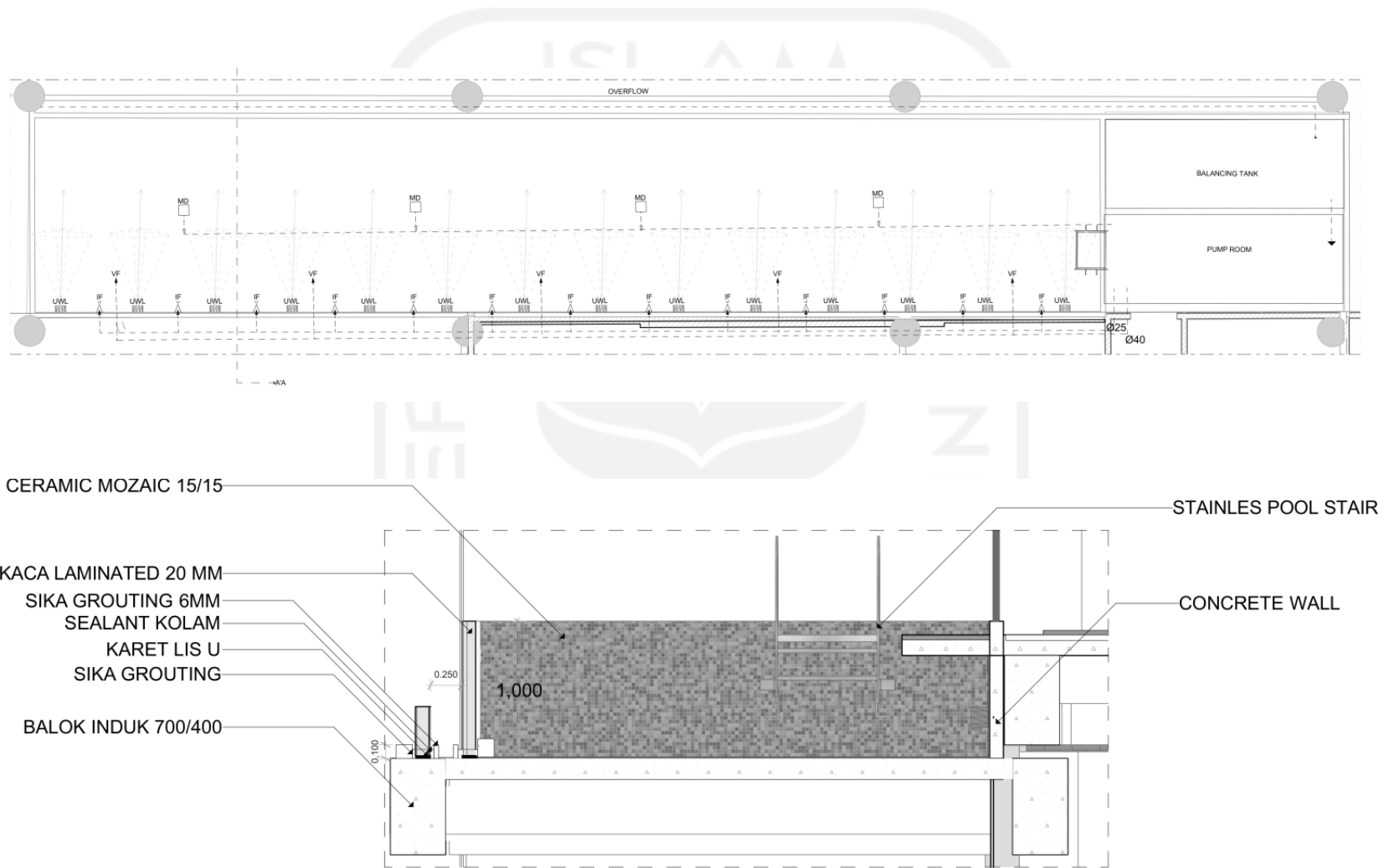
Material yang digunakan berupa perforated metal dengan finishing dibuat menyerupai kayu. Perforated metal yang dipasang ditanam/dikaitakn seperti pemasangan kaca sehingga tidak terdapat frame yang terlihat.

Gambar 5.40 Detail Selubung (unit)

Sumber: Penulis, 2022

## 5.10.2 DETAIL INFINITY POOL

Infinity pool merupakan kolam dengan tepian air yang mengalir untuk memberikan tampilan area yang membentang ke arah view dan menjadikan area yang ideal dalam menikmati matahari terbenam dan bersantai. Dengan adanya, kolam renang ini dan area rekreasi pada site sebagai bisnis penunjang unit resort. ,

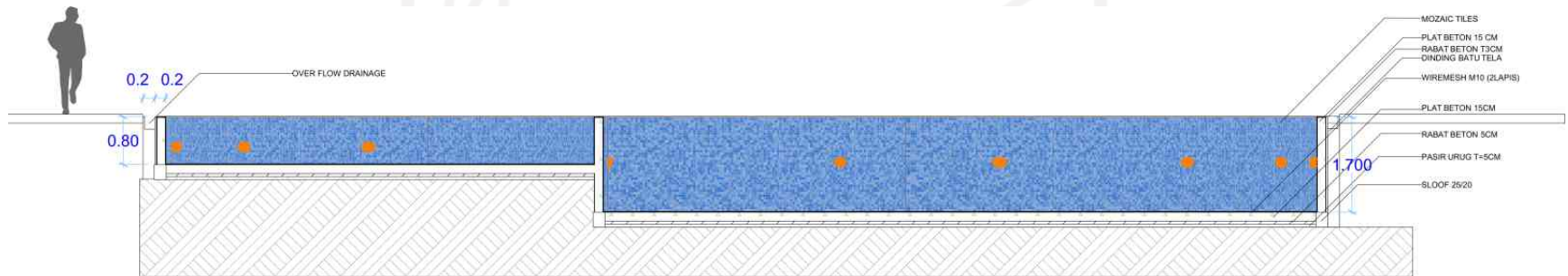


Gambar 5.41 Detail Infinity Pool

Sumber: Penulis, 2022

### 5.10.3 DETAIL KOLAM & AMPHITEATER

Area rekreasi aktif maupun pasif pada perancangan di fokuskan pada area tengah site dimana terdapat kolam renang yang terhubung dengan amphiteater. Kolam renang yang luas dan adanya amphiteater dibagian atasnya menjadi daya tarik dan obyek yang menarik dalam perancangan ini. Rekreasi aktif berupa kegiatan bermain air. Sedangkan rekreasi pasif berupa menonton pertunjukan tari yang disediakan pada saat jam matahari terbenam.



**Gambar 5.42** Detail Kolam Renang Utama

Sumber: Penulis, 2022



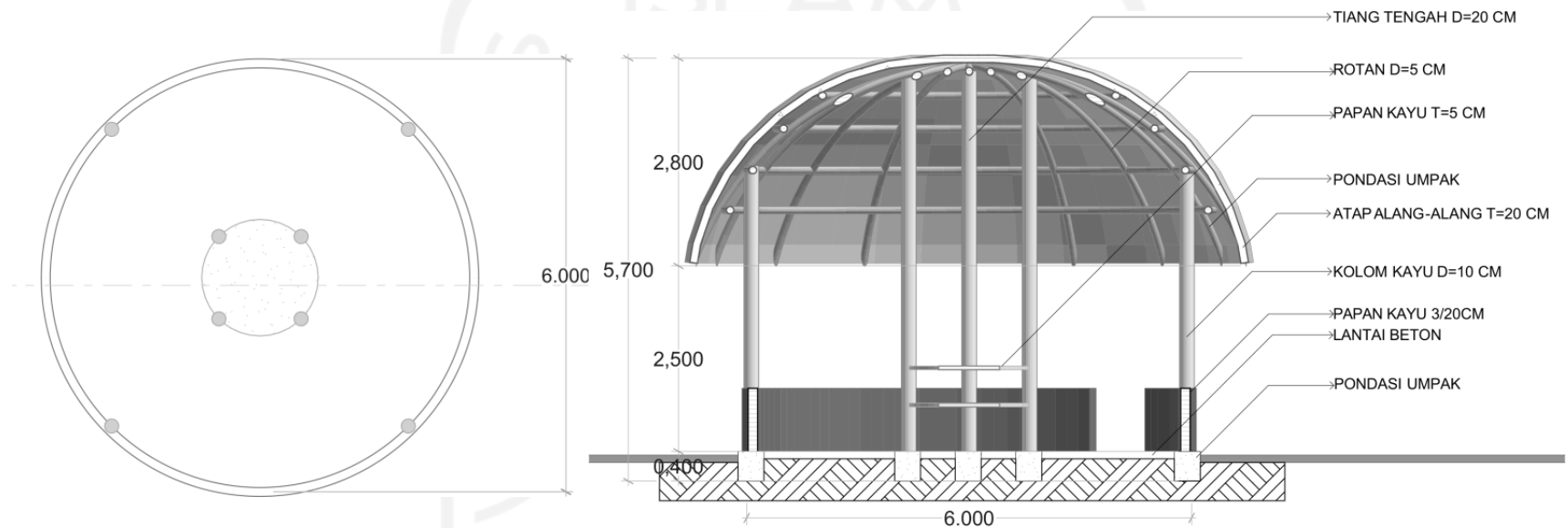
**Gambar 5.43** Detail Amphiteater

Sumber: Penulis, 2022

## 5. 11 DETAIL LANDSCAPE

### 5.11.1 PLAYGROUND

Playground yang dibuat sebagai respon terhadap kearifan lokal budaya yaitu untuk tempat bermain anak dan budaya/lukisan badan. Perancangan bentuk playground dibuat terbuka sehingga dapat dinikmati oleh para pengunjung dan berbeda dengan unit private yang tertutup. Material yang digunakan yaitu material alam dengan penutup atap menggunakan alang-alang sehingga kesan alami dari playground menyatu dengan landscape.



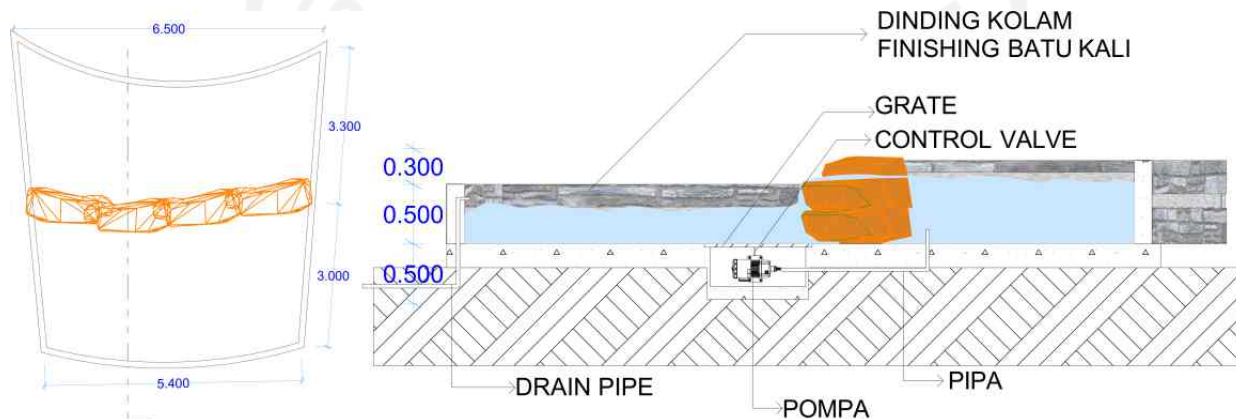
Gambar 5.44 Detail Playground

Sumber: Penulis, 2022



### 5.11.2 WATERFEATURE

Peletakan waterfeature pada area open space/unit resort berfungsi untuk memberikan kesan yang sejuk pada lingkungan disekelilingnya dan menjadikannya sebagai view buatan. Selain itu material yang digunakan berupa batuan alam yang disusun sehingga menyatu dengan landscape/alam. Suara percikan air yang dihasilkan pada water feature dapat membawa kesan yang menenangkan untuk para pengguna bangunan resort.

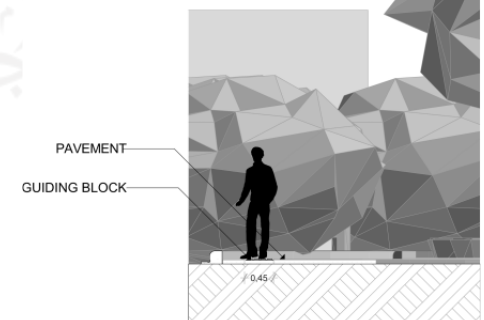


**Gambar 5.45** Detail Water Feature  
Sumber: Penulis, 2022

### 5.11.3 PEDESTRIAN

Material pedestrian yang digunakan yaitu pavement sehingga pada saat hujan air tetap dapat terserap/masuk diantar celah pavement. Tetapi tetap memperhatikan terhadap kenyamanan pejalan khaki. Selain itu terdapat Guiding Block yang membantu pengguna disabilitas khususnya untuk mengakses sirkulasi masuk kedalam resort.

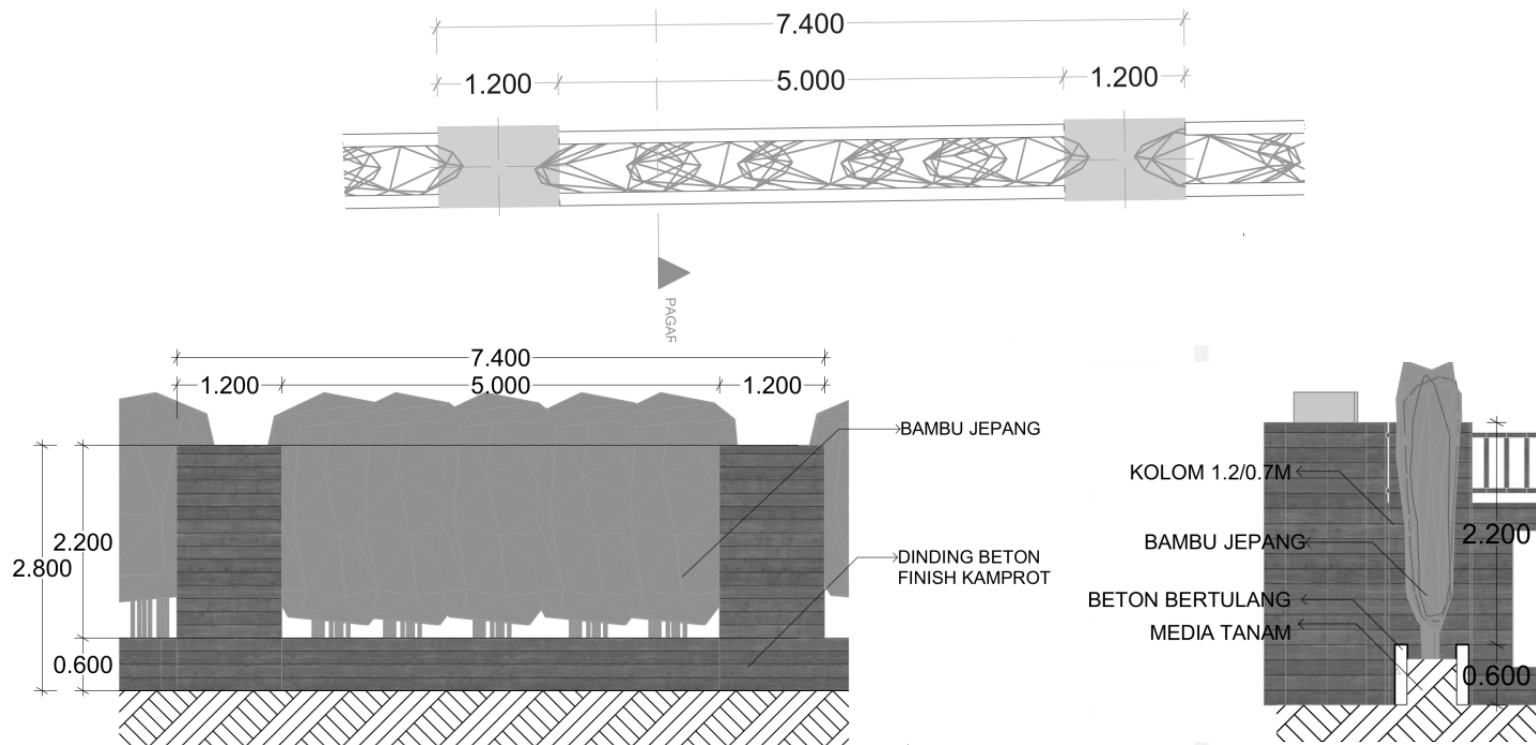
Jalur pedestrian pada area depan dibuat dengan lebar +-2.5 m dimana dapat dilalui oleh skuter listrik sebagai fasilitas akses ke arah pantai bagi tamu resort.



**Gambar 5.46** Detail Perkerasan  
Sumber: Penulis, 2022

## 5.11.4 PAGAR

Fungsi pagar pada rancangan sebagai aspek keamanan pada site. Dimana pemilihan bentuk dan material yang tepat dapat memberikan kesan tersendiri dalam perancangan. Selain itu, pagar yang didesain tidak boleh menutup akan sirkulasi udara. Sehingga perancangan pagar mengkombinasikan akan material masif dan alam yaitu penggunaan beton dan vegetasi. Selain itu terdapat pot yang padat digunakan untuk menanam vegetasi sehingga menghasilkan kesan hijau dan tidak monoton/mengekang.

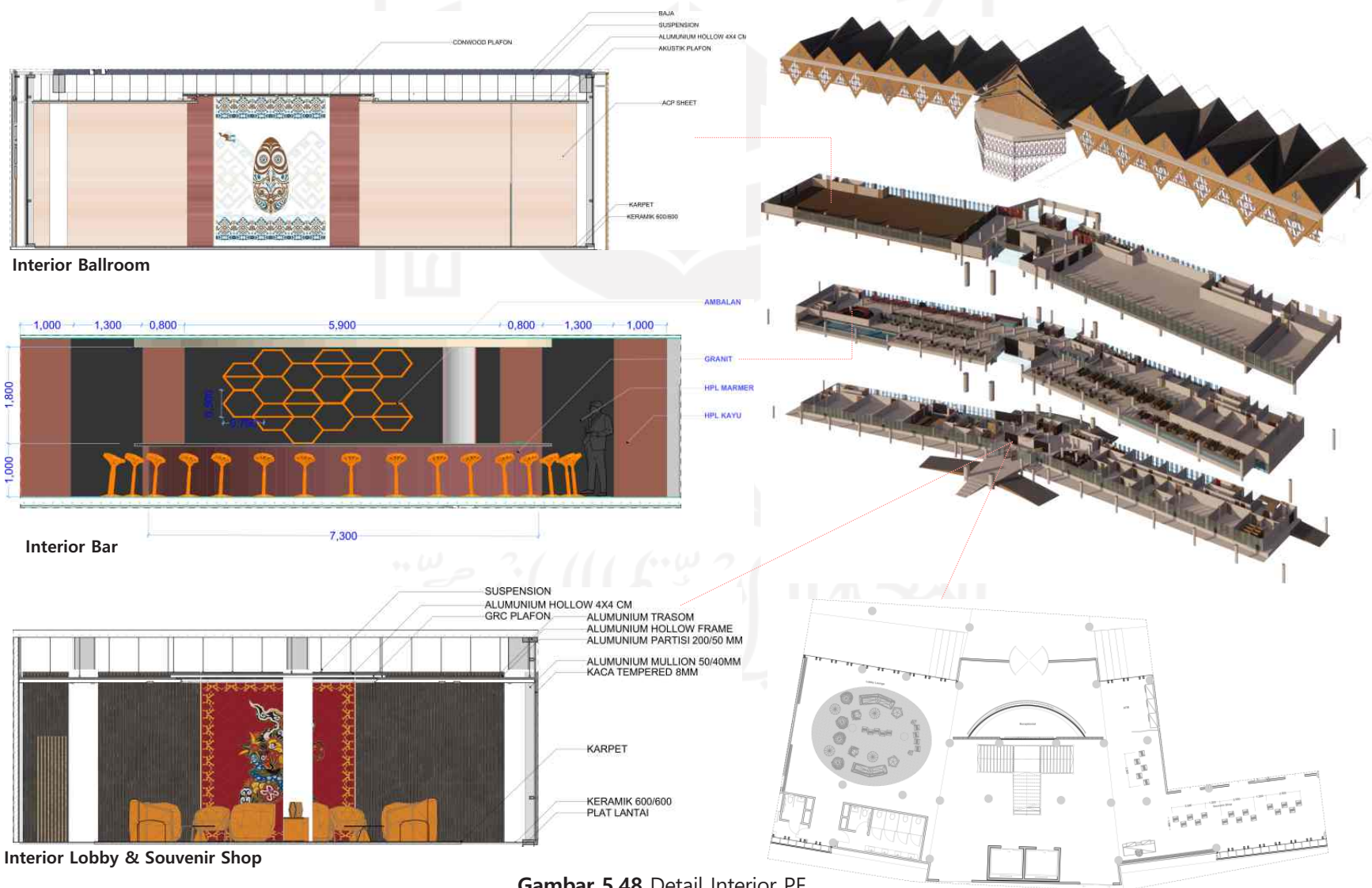


Gambar 5.47 Detail Pagar

Sumber: Penulis, 2022

## 5.12 INTERIOR

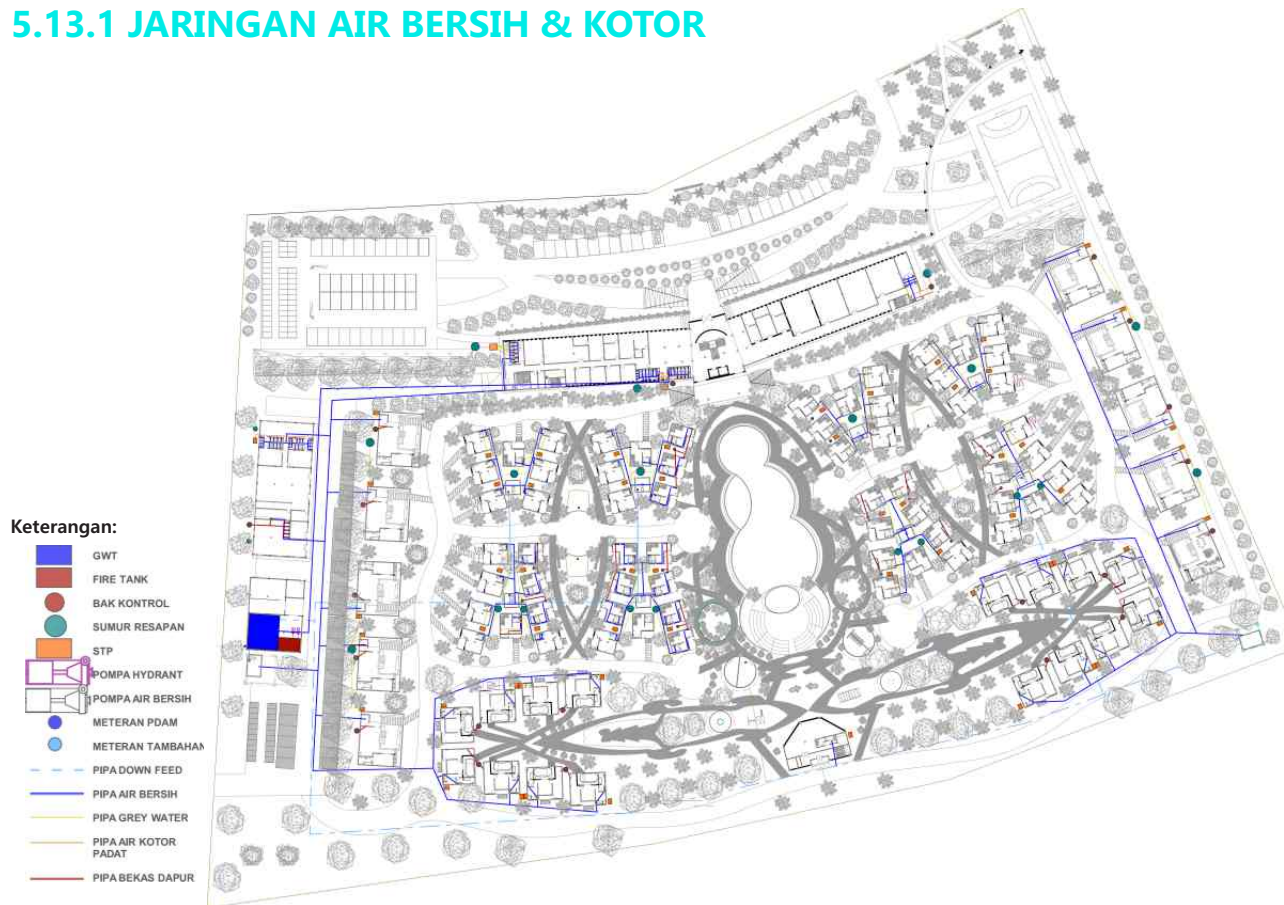
Pada perancangan interior bangunan public menggunakan warna-warna contrast coklat/kayu dan merah. Tampilan interior bangunan harus dapat memberikan kesan mewah dan lokal budaya yang dipertegas dengan adanya penambahan ornament pada interior bangunan. Penataan furniture mempertimbangkan terhadap alur sirkulasi dan aktifitas pengguna didalam ruang. Khususnya pada fungsi retail atau penjualan souvenir dimana penataan rak diletakkan pada area sirkulasi seperti halnya exhibition. Hal tersebut untuk menarik para pengunjung resort untuk melihat dan membeli kerajinan tangan yang telah dibuat. Serta souvenir ini diletakkan pada lounge lobby sebagai bagian dari dekorasi ruang.



Gambar 5.48 Detail Interior PF  
Sumber: Penulis, 2022

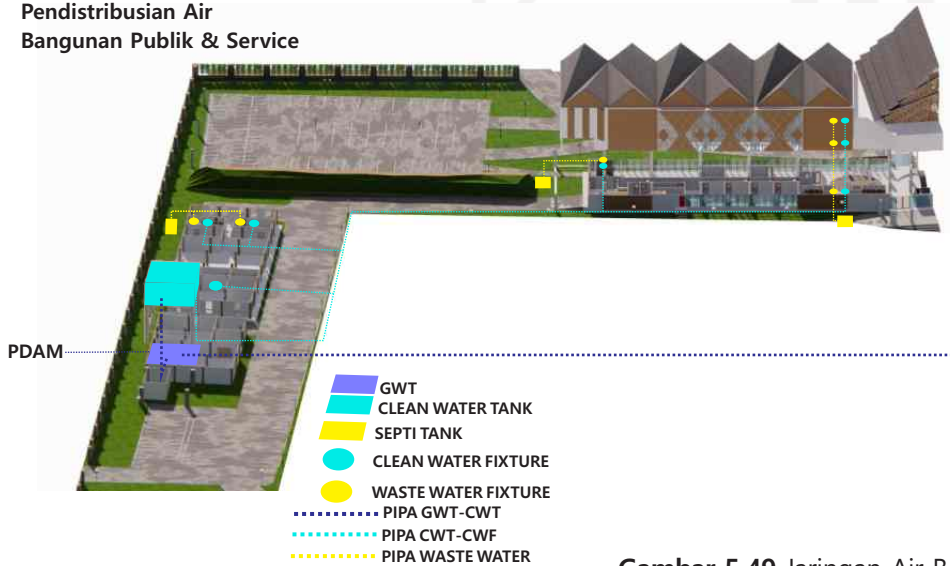
## 5.13 INFRASTRUKTUR

### 5.13.1 JARINGAN AIR BERSIH & KOTOR

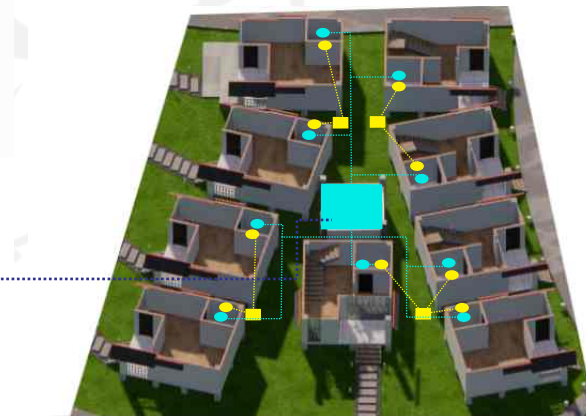


Penyediaan air bersih berasal dari PDAM dimana air akan ditampung terlebih dahulu pada Ground Water Tank dan kemudian disebarakan menuju Clean Water Tank yang tersebar didalam site. Pada perancangan unit resort terdapat satu CWT untuk beberapa unit. Sistem yang digunakan yaitu downfeed. Sedangkan untuk pengelolaan limbah air padat terdapat 1 septitank untuk 2 unit resort standar/deluxe dan satu septitank untuk setiap massa suite, villa dan bangunan publik.

Pendistribusian Air  
Bangunan Publik & Service



Pendistribusian Air  
Unit Resort

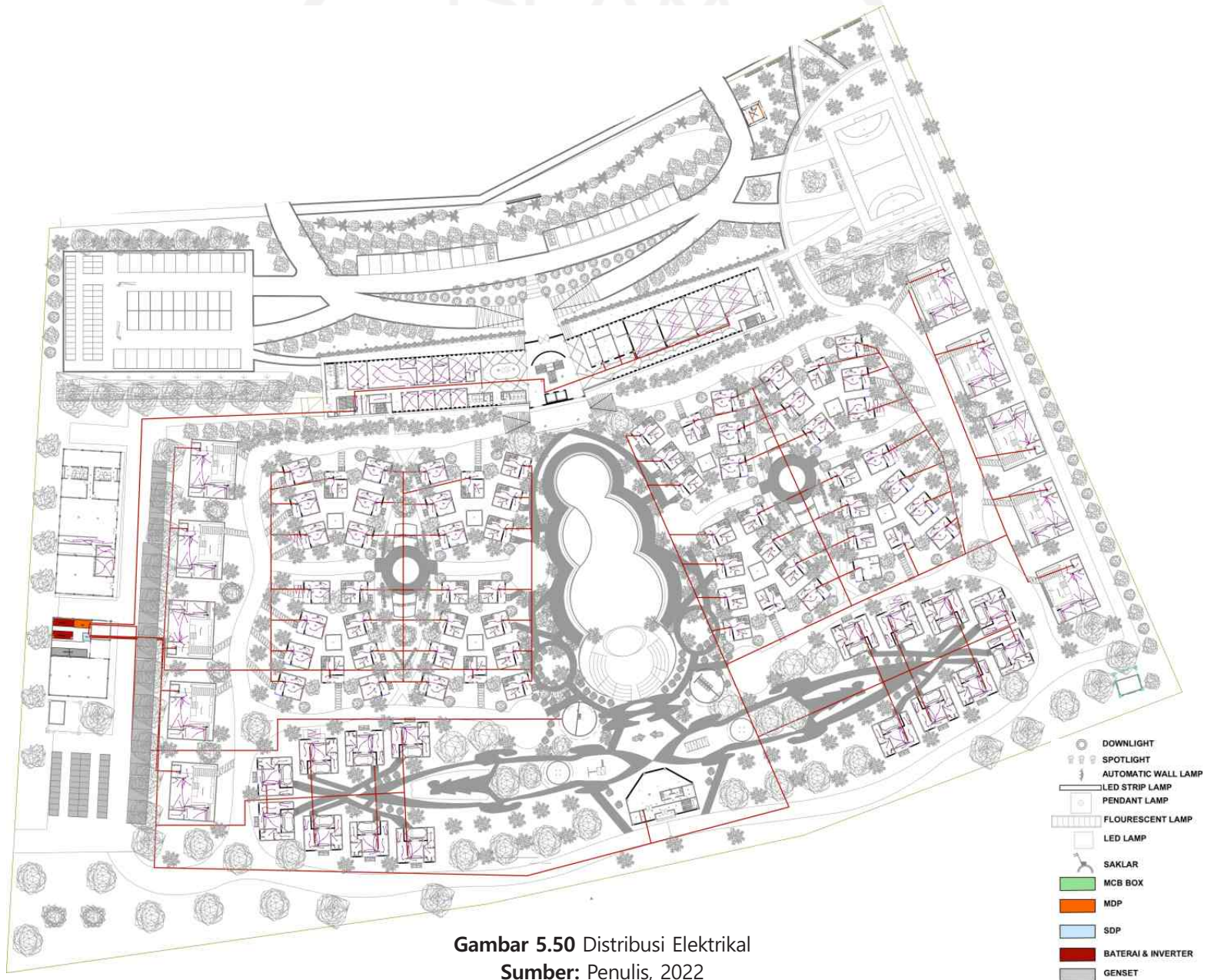


Gambar 5.49 Jaringan Air Bersih & Kotor

Sumber: Penulis, 2022

## 5.13.2 ELEKTRIKAL

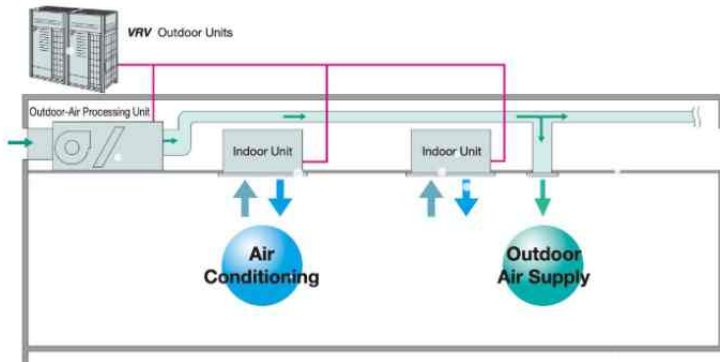
Sumber utama listrik dalam perancangan berasal dari PLN dan terdapat panel surya untuk menghemat listrik yang digunakan untuk pencahayaan area servis. Serta terdapat generator sebagai cadangan apabila listrik PLN mati. Perletakan ruang MEP diletakkan jauh dari unit privat dan publik untuk menghindari kebisingan yang dihasilkan. Untuk mempermudah kontrol elektrikal dalam unit resort maka setiap unit terdapat MCB sebagai pengaman instalasi listrik.



Gambar 5.50 Distribusi Elektrikal

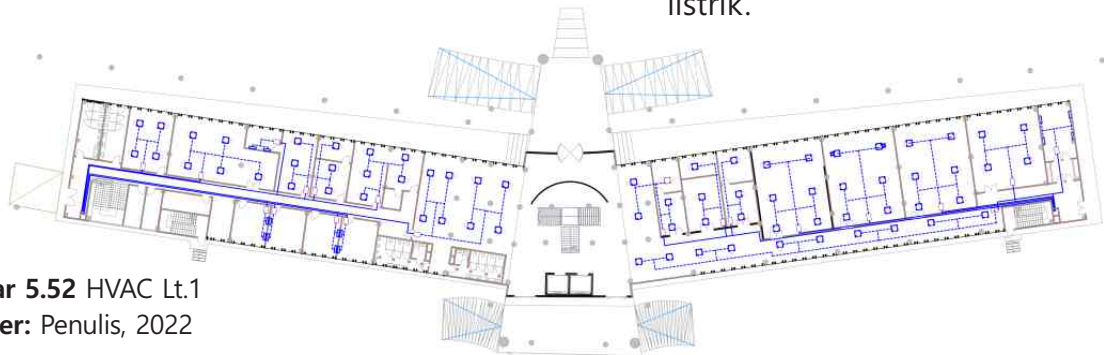
Sumber: Penulis, 2022

### 5.13.3 PENGHAWAAN (HVAC) PF



**Gambar 5.51** Sistem AC VRV  
**Sumber:** Daikin.com, 2022

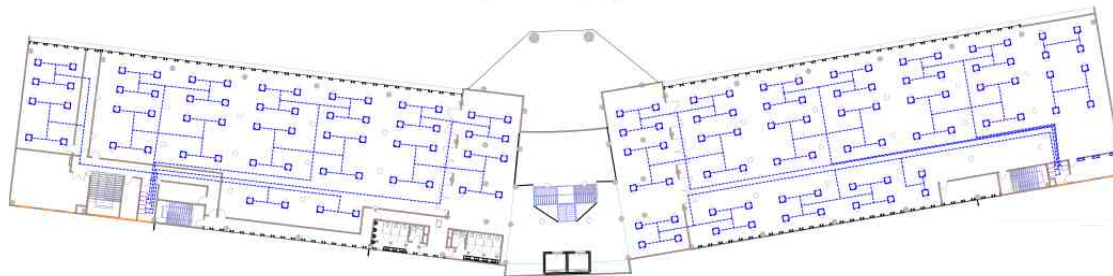
Pada bangunan publik sistem penghawaan mekanik menggunakan sistem VRV. Sistem ini memiliki kelebihan pada penempatan unit AC yang lebih sedikit dibandingkan sistem AC lainnya. Dimana penggunaan satu unit outdoor dapat digunakan oleh beberapa unit indoor lainnya. Selain itu, sistem ini dapat menyesuaikan terhadap suhu luar dan menyesuaikan suhu kedalam ruang. Sehingga dapat menghemat penggunaan beban listrik.



**Gambar 5.52** HVAC Lt.1  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 5.53** HVAC Lt.2  
**Sumber:** Penulis, 2022

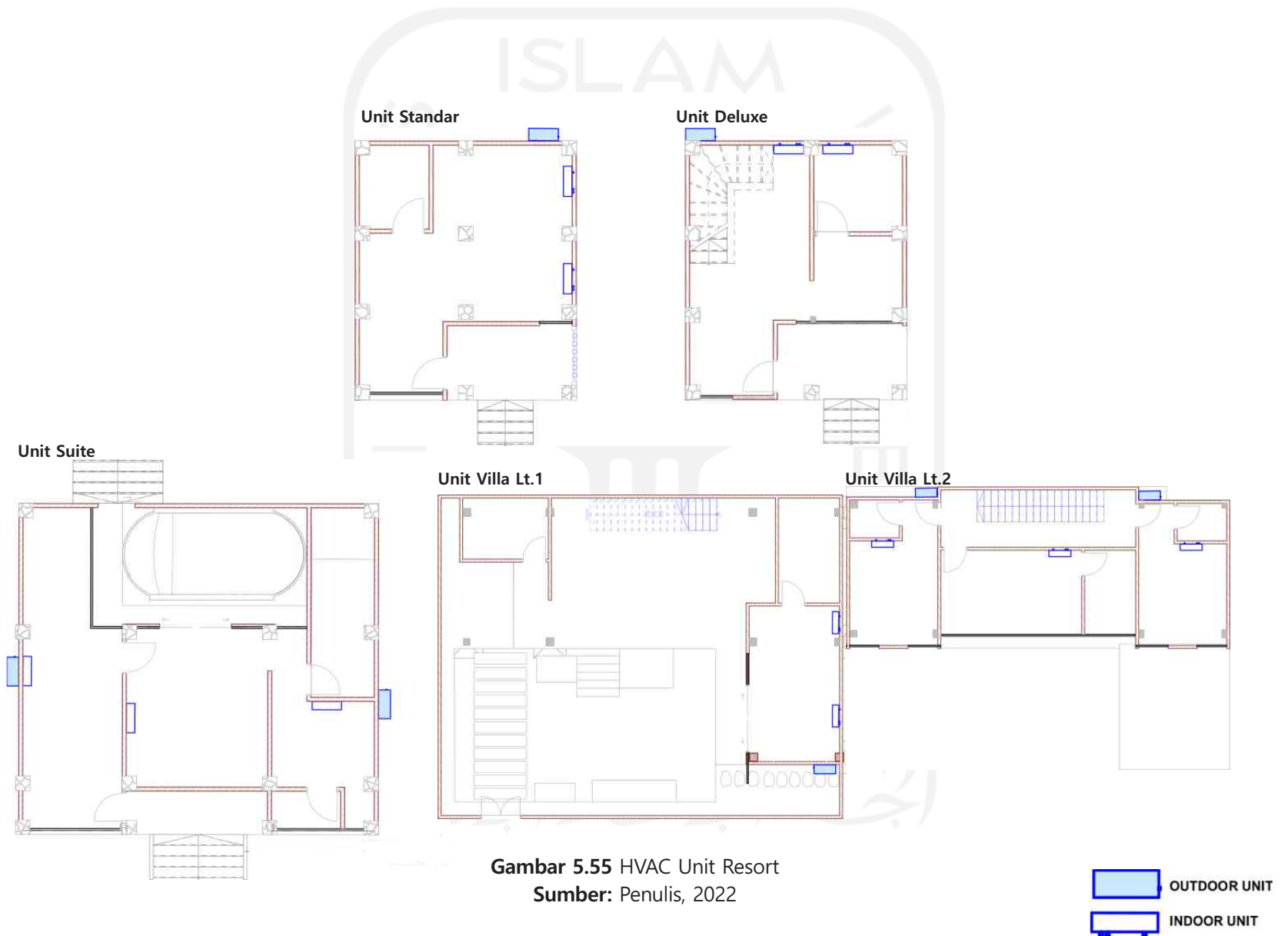


**Gambar 5.54** HVAC Lt.3  
**Sumber:** Penulis, 2022

-  OUTDOOR UNIT VRV
-  FCU
-  SUPPLY AIR DIFUSER (CEILING)
-  SUPPLY AIR DIFUSER (WALL)
-  RETURN AIR GRILLE
-  EXHAUST FAN
-  OUTDOOR-FCU
-  FCU-SUPPLY AIR DIFUSER

### 5.13.3 PENGHAWAAN (HVAC) UNIT RESORT

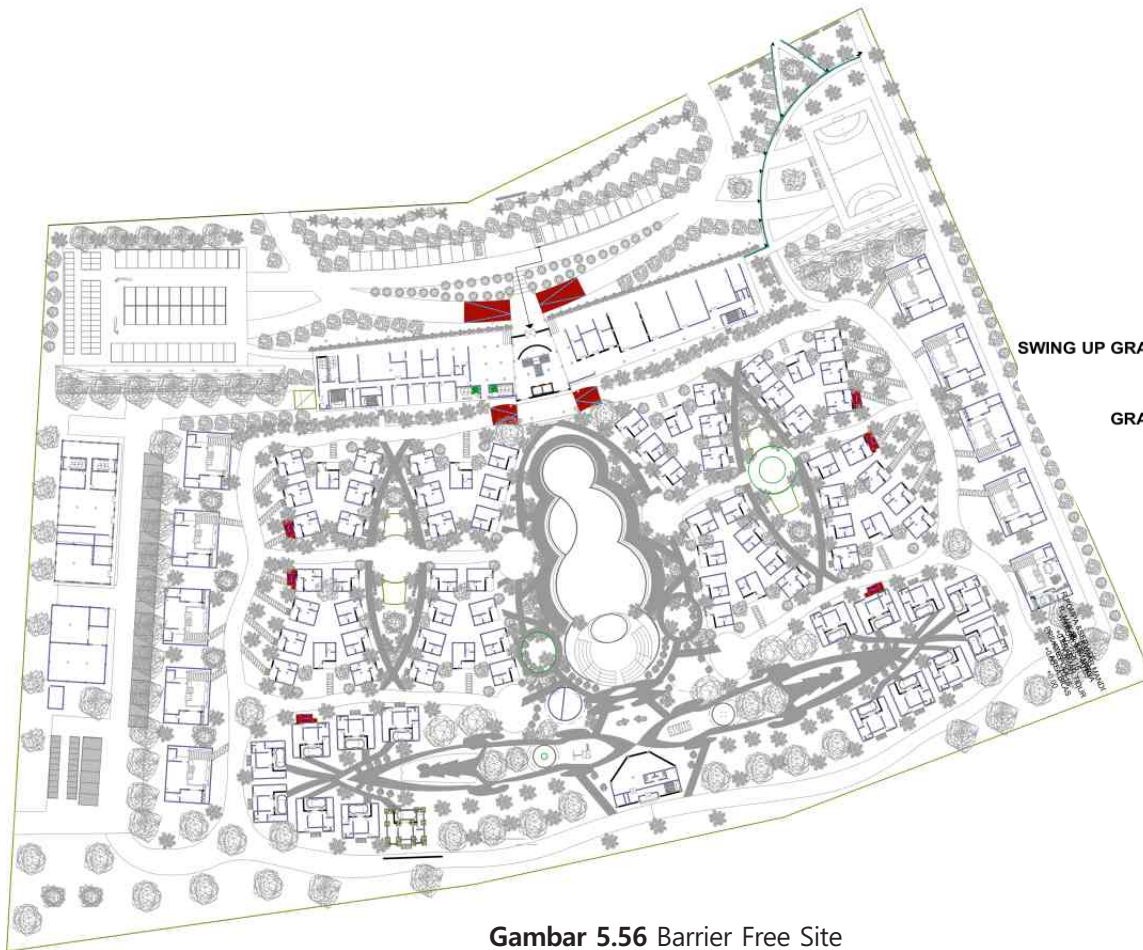
Penghawaan mekanikal pada massa unit privat menggunakan sistem AC split dimana setiap massa bangunan memiliki unit outdoor dan indoor yang hanya berada pada bagian kamar saja.



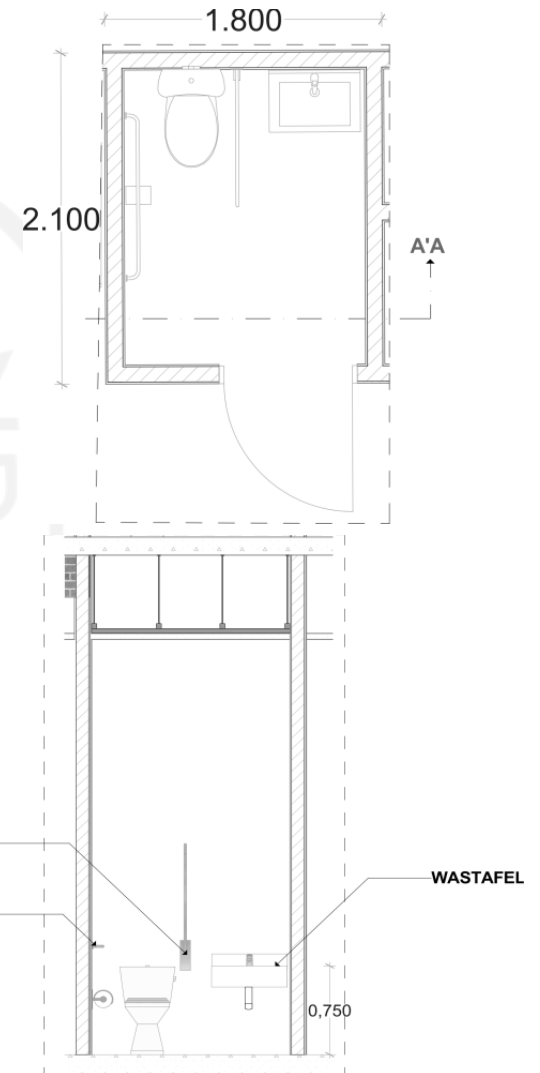
## 5.13.4 BARRIER FREE

Pada perancangan bangunan unit resort maupun bangunan publik memiliki ketinggian bangunan kurang lebih 1m sehingga diperlukan transportasi vertikal bagi penyandang disabilitas. Sehingga terdapat ramp dan lift pada bangunan publik. Untuk bangunan privat disediakan beberapa unit yang memiliki ramp disetiap tipe unit. Serta disediakan toilet khusus difabel yang dapat digunakan bagi orang tua atau penyandang disabilitas.

Menyediakan beberapa parkir khusus yang dekat dengan area drop off serta akses pejalan khaki yang dilengkapi dengan guiding block sebagai pengarah jalan.



**Gambar 5.56** Barrier Free Site  
Sumber: Penulis, 2022



**Gambar 5.57** Detail Toilet Difabel  
Sumber: Penulis, 2022

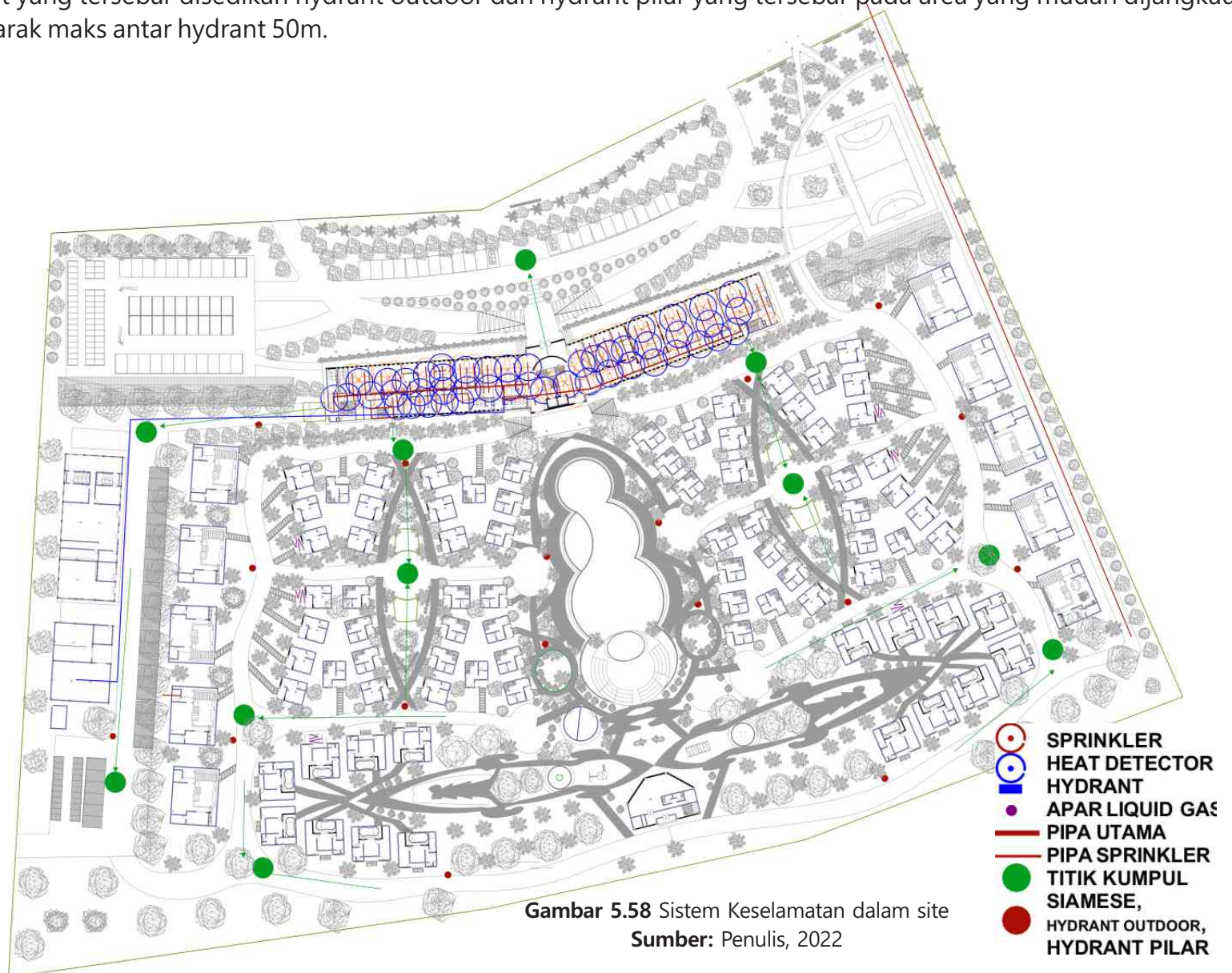




### 5.13.5 KESELAMATAN BANGUNAN

Dalam penanggulangan kebakaran maka rancangan terdapat sistem proteksi pasif dan aktif. Proteksi pasif berupa penyediaan tangga darurat di bangunan publik, terdapat 2 tangga darurat yang terkoneksi langsung kearah luar bangunan. Serta terdapat titik kumpul maupun jarak antar bangunan ke bagian terluar site sekitar 10m untuk akses pemadam kebakaran dapat mengelilingi site yang memiliki cakupan luas.

Sistem proteksi aktif yaitu terdapat sprinkler, hydrant, apar dan heat detector. Dengan jarak maksimal antar sprinkler tidak lebih dari 3.5 m dan heat detector 5m. Sedangkan untuk ruang yang memiliki alat elektrikal atau mesin tidak diberikan sprinkler melainkan dry powder apar agar tidak merusak mesin apabila digunakan. Sedangkan untuk massa unit privat yang tersebar disediakan hydrant outdoor dan hydrant pilar yang tersebar pada area yang mudah dijangkau dengan jarak maks antar hydrant 50m.



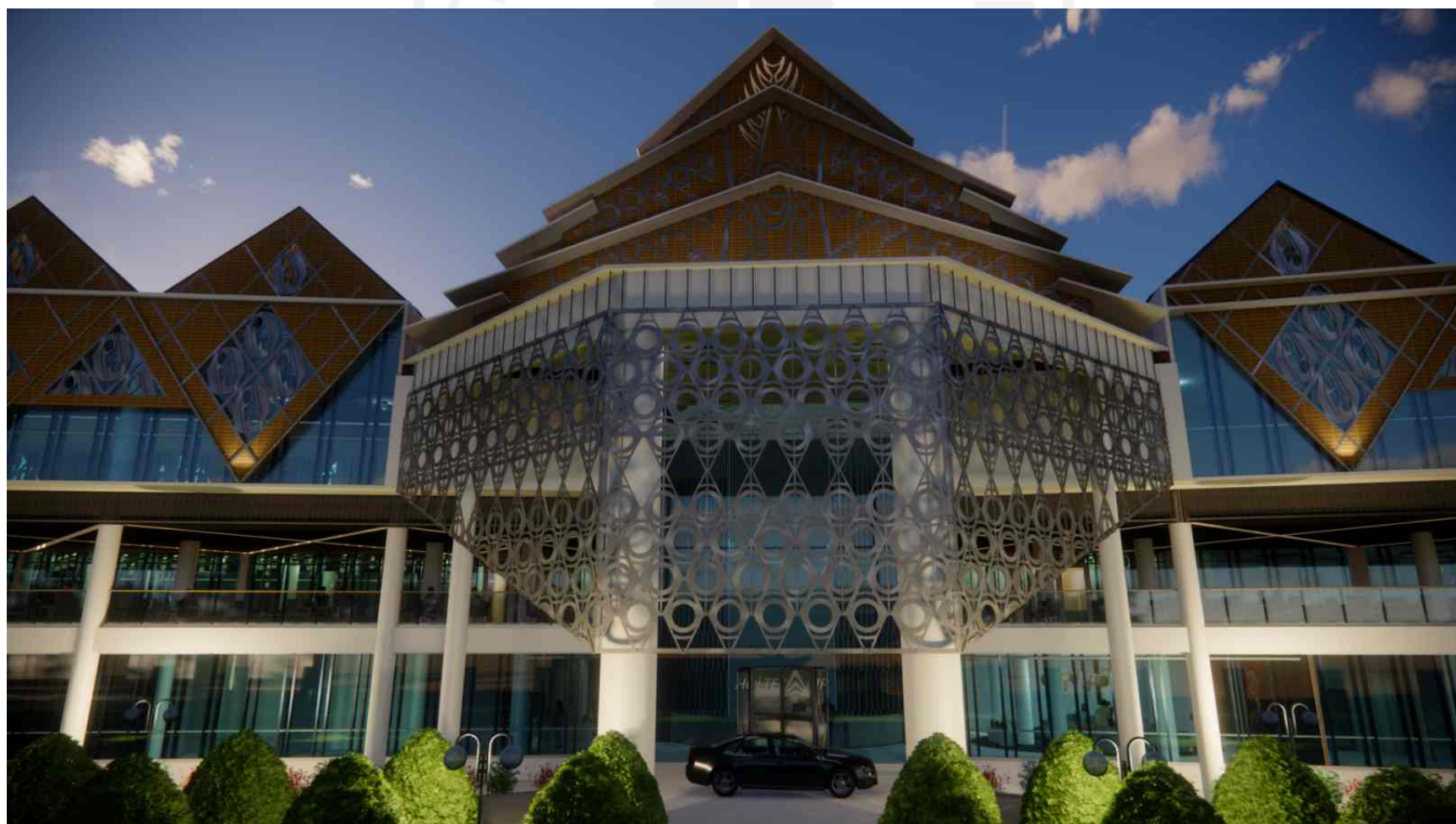
Gambar 5.58 Sistem Keselamatan dalam site  
Sumber: Penulis, 2022

## 5.14 SUASANA EKSTERIOR



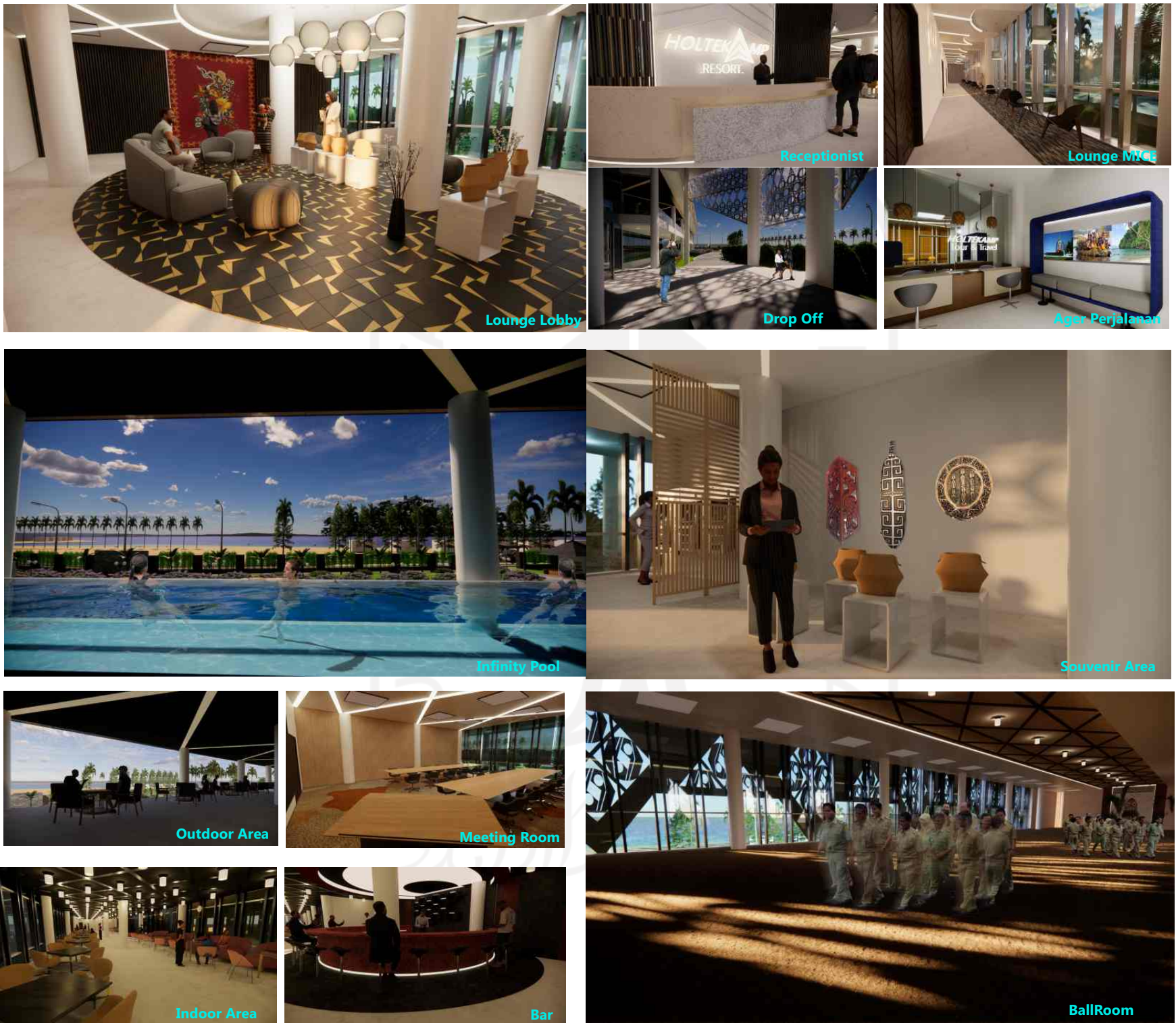
Gambar 5.59 Eksterior Akhir  
Sumber: Penulis, 2022

## 5.14 SUASANA EKSTERIOR



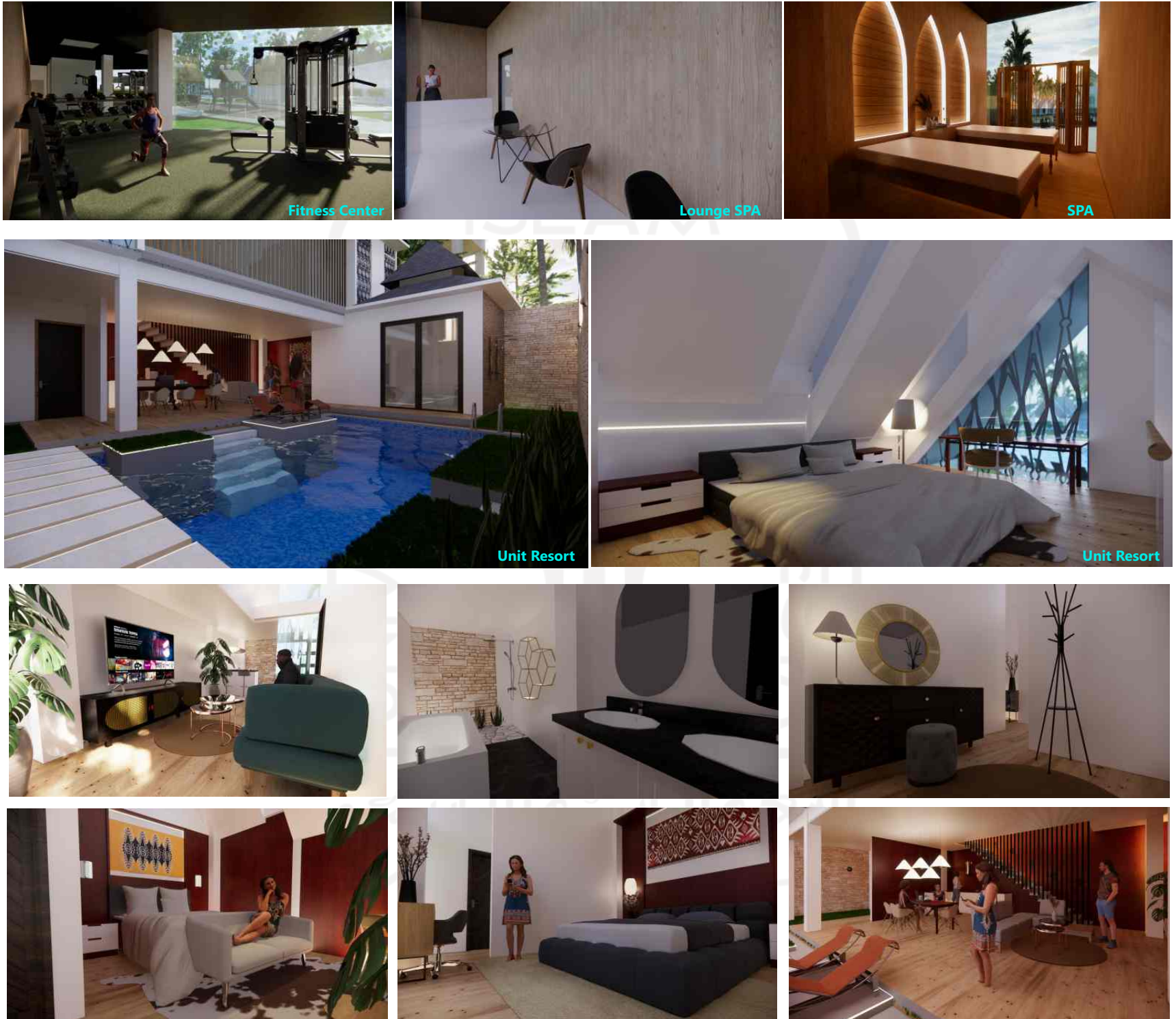
Gambar 5.60 Eksterior Akhir  
Sumber: Penulis, 2022

## 5.14 SUASANA INTERIOR



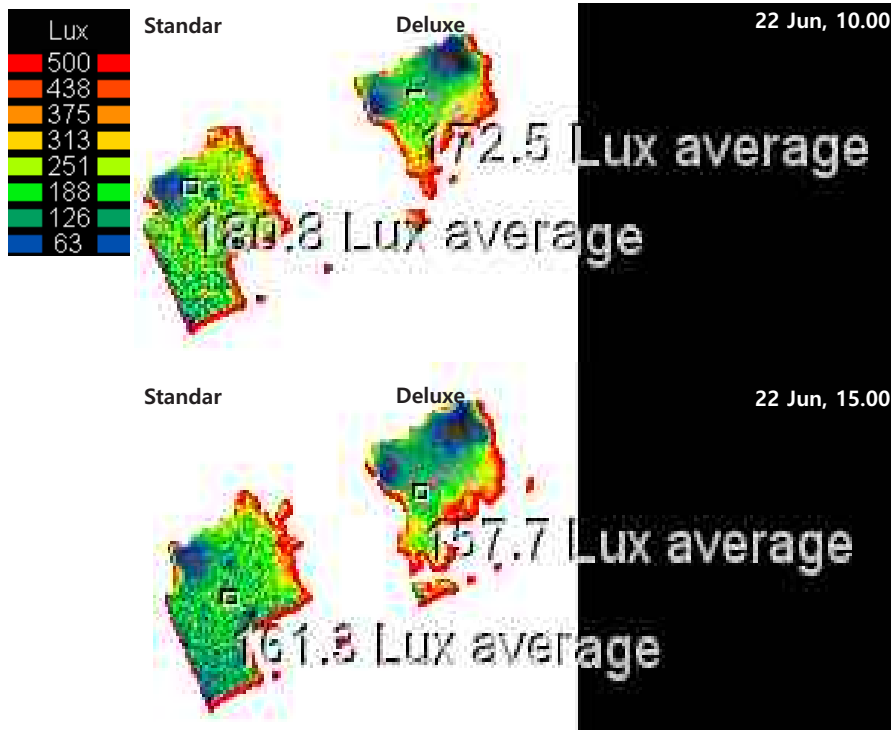
Gambar 5.61 Interior Akhir  
Sumber: Penulis, 2022

## 5.14 SUASANA INTERIOR



Gambar 5.62 Interior Akhir  
Sumber: Penulis, 2022

## 5.15 UJI DESAIN



**Gambar 5.63** Analisis Pencahayaan Hunian  
Sumber: Velux, 2022



**Gambar 5.64** Analisis Pencahayaan PF  
Sumber: Velux, 2022

Dalam upaya mengurangi penggunaan energi, salah satunya dengan mengoptimalkan pencahayaan alami kedalam bangunan.

Uji desain dilakukan pada bangunan resort dengan tipe standar & deluxe. Dengan nilai Latitude: -2.37, Longitude: 140.46. Nilai standar pencahayaan pada bangunan hunian sebesar 150 lux, dilakukan pada tgl 22 Juni jam 10.00 dan 15.00. Dari hasil analisis disamping menggunakan velux, didapat bahwa pada bangunan tipe standar memiliki rata-rata diatas 160 lux dan deluxe diatas 157 lux. Sehingga pencahayaan alami yang didapatkan diatas dari nilai minimal standar.

Sedangkan untuk bangunan public facilities/lobby memiliki nilai standar pencahayaan minimal 300 lux. Dari hasil analisis disamping menggunakan velux, didapat bahwa pada bangunan memiliki rata-rata pencahayaan diatas 276 lux. Sehingga pencahayaan alami yang didapatkan kurang dari minimal standar. Sehingga diperlukan pencahayaan buatan pada bagian tersebut untuk mencapai nilai minimal standar fungsi public.

**EVALUASI DESAIN**

**06**

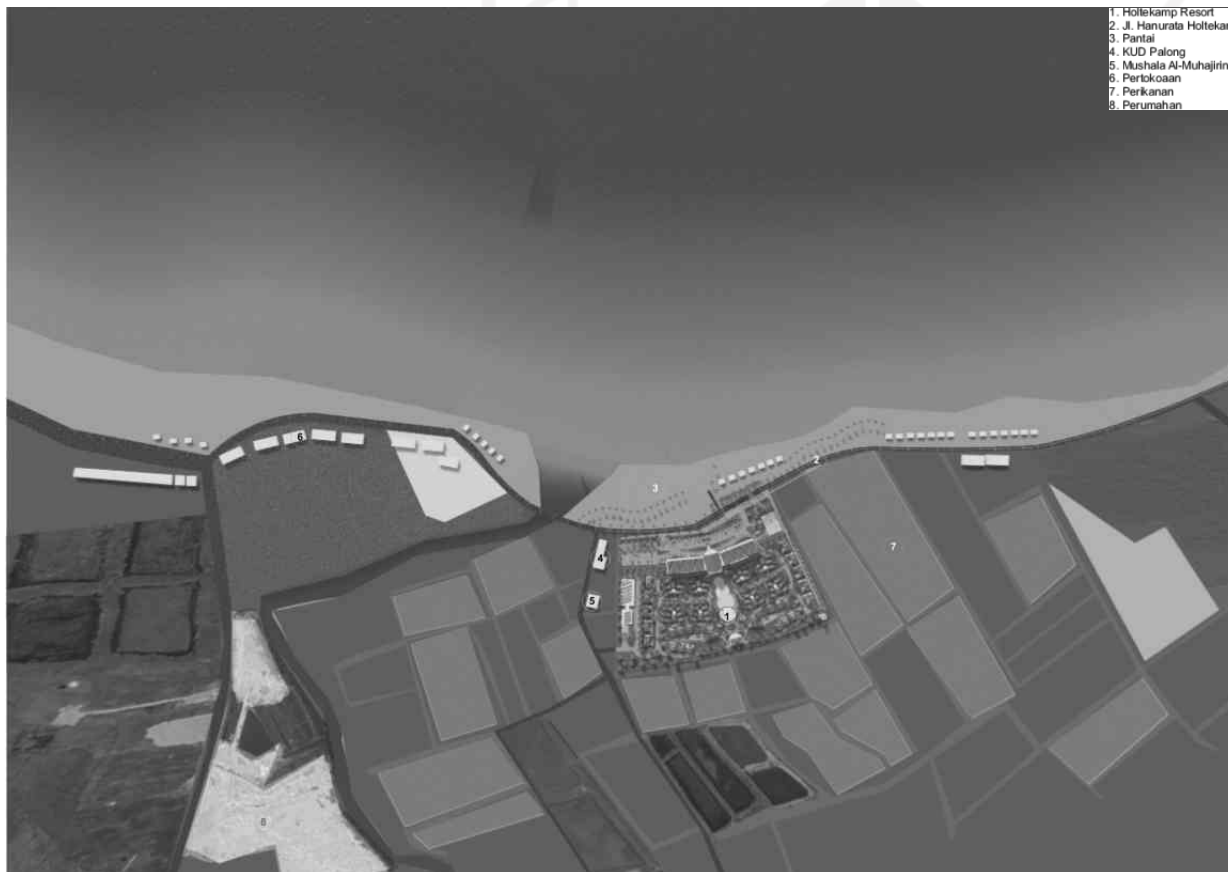
## DESKRIPSI HASIL EVALUASI RANCANGAN

Setelah melakukan evaluasi dan diskusi melalui tahap pendadaran terdapat beberapa hal yang perlu diperjelas dan diperkuat yaitu:

1. Bentukkan tapak yang berdasarkan pola lahan kawasan.
2. Transformasi Neo-Vernakular pada bentuk massa dan komponen atap yang lebih kuat serta menonjol/vertikal
3. Koneksi resort, waterfront dan bentang alam pantai. Dengan pengolahan **infinity pool dan jalur pedestrian**.

### Respon/tanggapan:

1. Bentukkan tapak yang berdasarkan pola lahan kawasan.



Bentuk site yang diambil mengikuti horizon bentuk site yang sudah ada sebelumnya, dimana pada kawasan ini **Pengolahan bentuk lahan tapak/site resort, berdasarkan pola lahan pakarangan & perikanan kawasan yang sudah dikembangkan masyarakat. Seperti terlihat pada gambar situasi disebelah.**

**Gambar 6.1** Situasi  
**Sumber:** Penulis, 2022



Respon/tanggapan:

## 2. Transformasi neo vernakular pada olahan bentuk massa dan komponen atap yang lebih kuat dan menonjol/vertikal

### • Analisis Bentuk

Analisis bentuk yang diterapkan pada kajian Neo Vernakular ini yaitu mengikuti terhadap metode Hybrid and Both dimana mengambil beberapa identitas utama dari arsitektur lokal yang akan dikaji lebih dalam.

Metode Perancangan		Pendukung Perancangan
Hybrid and Both (Charles Jenks, 1978)	Tahapan metode Hybrid & Both: <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Elektik/Quotation:</b> Elektik berarti penelusuran dan menyaring potensi arsitektur lokal yang akan diangkat. Quotation yaitu mencuplik elemen arsitektural yang sudah ada.</li><li>• <b>Manipulasi dan Modifikasi:</b> Unsur yang telah didapatkan dimanipulasi dengan menggeser, mengubah atau memutarbalikan makna yang ada.</li><li>• <b>Unifikasi/Kombinasi:</b> Penggabungan dari unsur-unsur diatas kedalam suatu gagasan desain.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Penggunaan ornament kedalam bentuk struktur/non-struktur</li><li>• Improvisasi bentuk arsitektur yang telah ada</li><li>• Menampilkan keragaman elemen-elemen bentuk</li></ul>

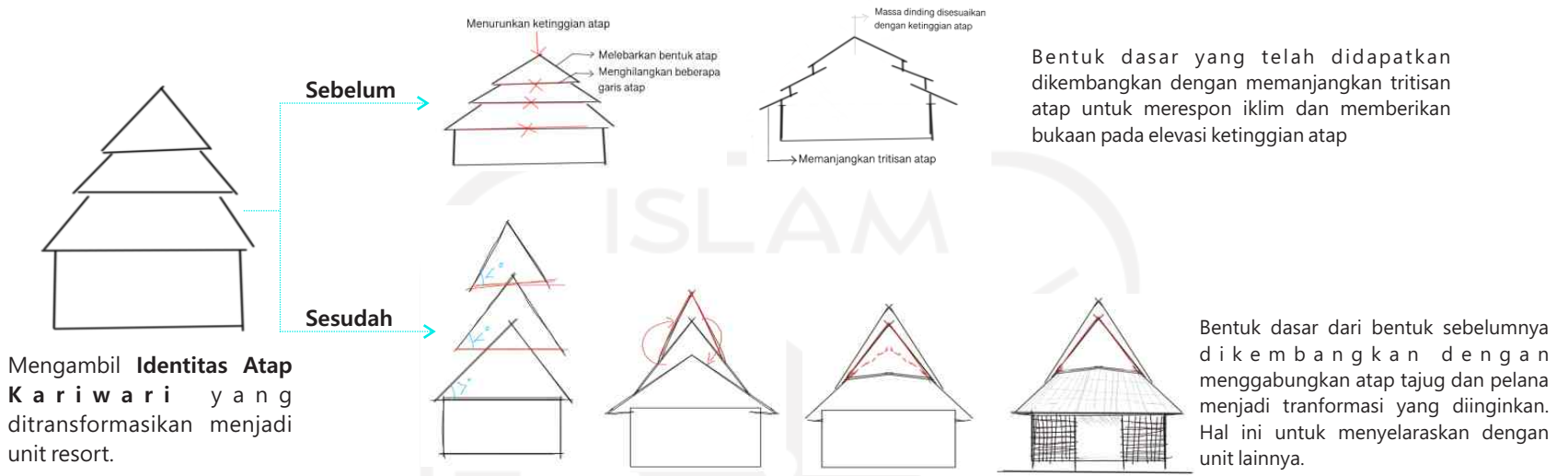


Gambar 6.2 Bentuk Unit Suite Sebelum  
Sumber: Penulis, 2022

Pada bentuk rumah kariwari identitas utama yang menjadi menarik dari bentuk rumah tersebut yaitu pada bentuk atap yang bersusun dimana bentuk tersebut tidak hanya digunakan sebagai atap tetapi terdapat ruang dibawahnya.

Sehingga **elemen penting yang diambil pada transformasi kariwari berada pada bentuk atapnya.** Bentuk unit Suite sebelumnya tidak menghadirkan keseluruhan dari susunan atap kariwari menjadikan, identitas tersebut seperti tidak terlihat dan hanya digunakan sebagai perpanjangan tritisan yang dibuat bersusun.

• TRANSFORMASI BENTUK



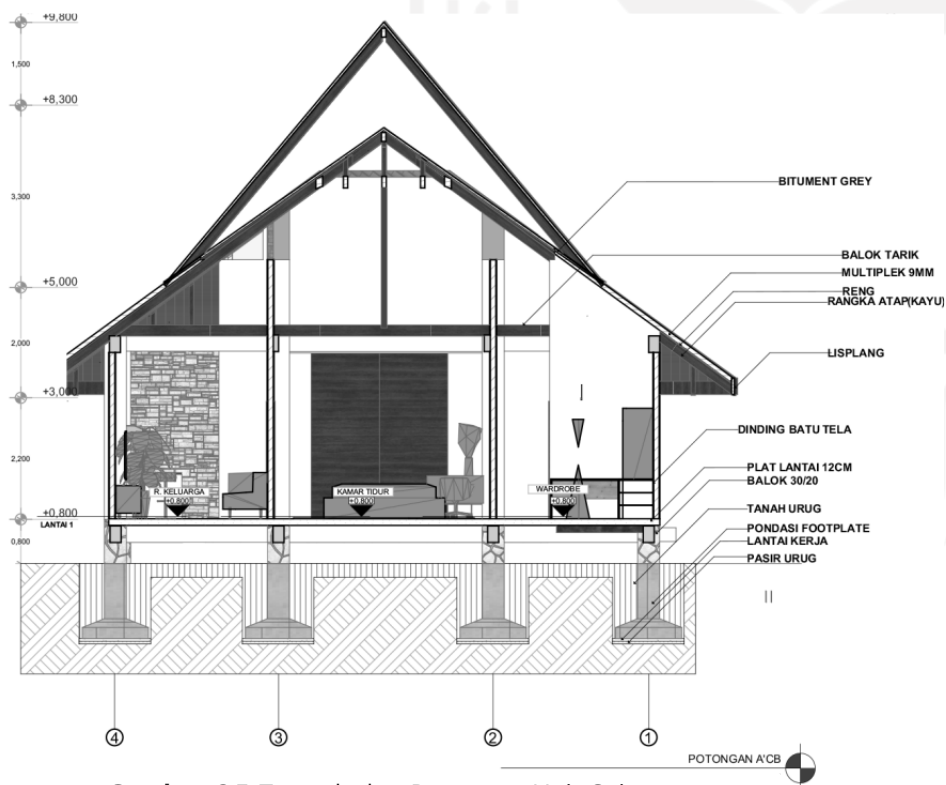
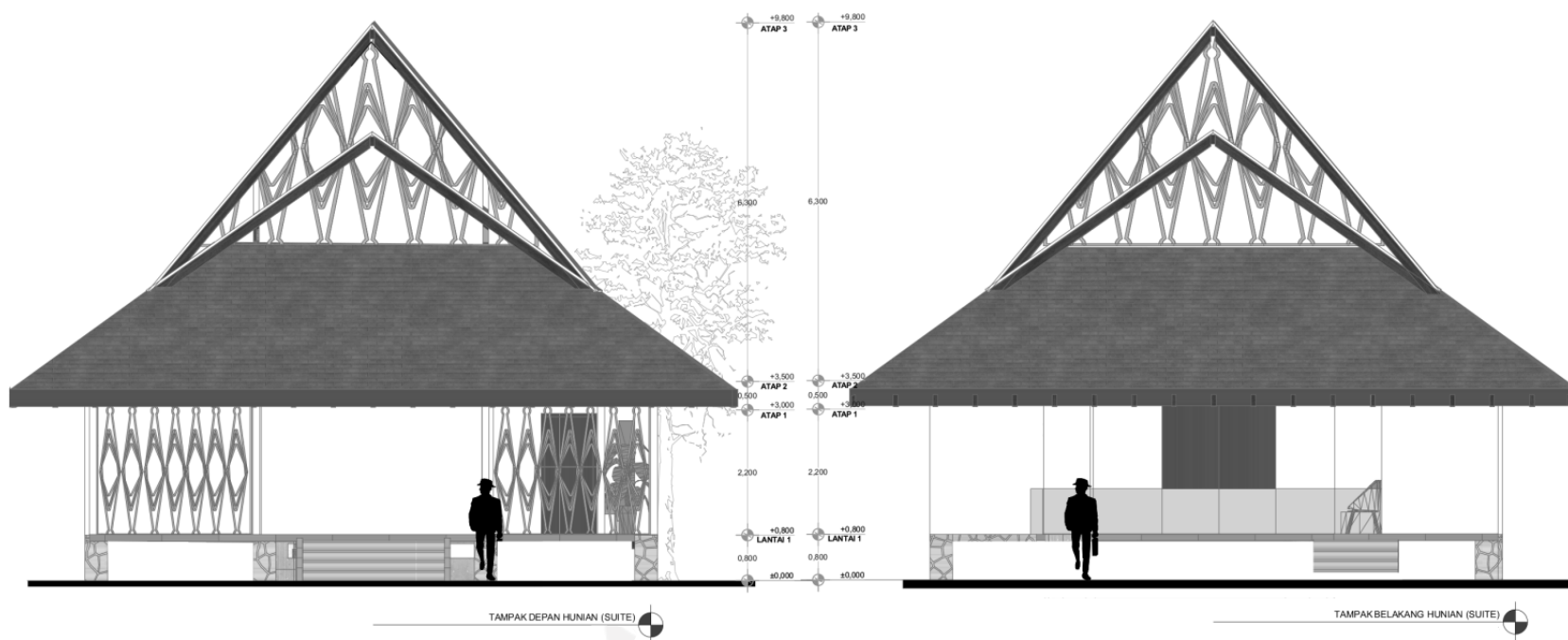
Gambar 6.3 Transformasi Unit Suite  
Sumber: Penulis, 2022



Gambar 6.4 Bentuk Unit Suite Sesudah  
Sumber: Penulis, 2022

Bentuk akhir yang didapat yaitu pada bagian atap diubah menyerupai bentuk atap kariwari tetapi tidak dibuat tajuk secara keseluruhan melainkan pada bagian teratas seperti atap pelana. Hal tersebut untuk menyelaraskan dengan bentuk massa bangunan lainnya. Selain itu bentuk ini memiliki massa atau dinding yang dibuat tidak dominan dibandingkan atap dan **tidak terdapat plafon**. Dimana untuk menghasilkan kesan ruang yang tinggi dan besar, seperti halnya bangunan kariwari yang setiap tingkatan memiliki fungsi.

Bentuk unit suite yang lebih eksklusif sehingga massa dan bentuk atap dibuat lebih besar dibandingkan unit lainnya.



Trasformasi atap menjadi 3 susunan yang tergabung antar atap tajug dan pelana menghasilkan bentuk unit yang lebih eksklusif. Bentuk tersebut membuat ruang terlihat lebih besar dan tinggi dimana tidak terdapat plafon yang membagi antar ruang bawah dan ruang atap.

Unit ini tetap mempertahankan pemakaian ornamentasi pada fasad sebagai identitas yang dimiliki dari setiap unit resort. Pada bagian belakang unit dijadikan terbuka berbeda dengan sebelumnya yg dibuat tertutup. Memungkinkan pengunjung dapat menikmati view langsung kearah luar bangunan.

Gambar 6.5 Tampak dan Potongan Unit Suite  
Sumber: Penulis, 2022

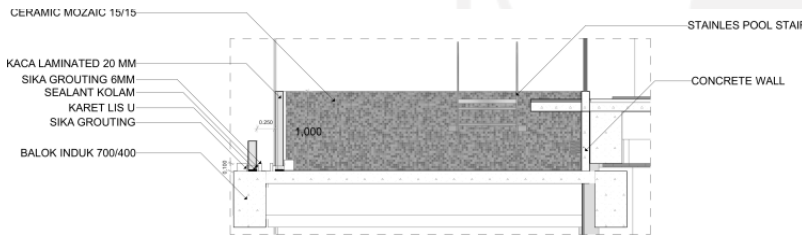
Respon/tanggapan:

3. Koneksi resort, waterfront dan bentang alam pantai. Dengan pengolahan infinity pool dan jalur pedestrian



Gambar 6.6 Koneksi Resort & Waterfront

Sumber: Penulis, 2022



Gambar 6.7 Infinity Pool

Sumber: Penulis, 2022



Gambar 6.9 Semi Outdoor Restaurant

Sumber: Penulis, 2022



Gambar 6.8 Infinity Pool

Sumber: Penulis, 2022

Potensi pantai yang ingin ditonjolkan yaitu dari segi view dan area rekreasi pengunjung pasif. Akan tetapi perletakan bangunan yang berada di pinggir jalan menjadikannya kendala. Sehingga untuk memaksimalkan view kearah pantai oleh semua orang yaitu pada bangunan public yang ditinggikan dan menambahkan infinity pool pada bagian depan dan mengarah langsung ke arah pantai. Dimana pengunjung dapat terkoneksi langsung dengan horizon laut didepannya melalui horizon air pada area infinity pool sambil berenang/bersantai tanpa terhalangi oleh tembok pembatas.

Sedangkan untuk konektivitas langsung ke pantai sebagai area rekreasi pasif. **Rancangan landscape telah merespon dengan menambahkan pedestrian crossing yang terkoneksi ke bangunan resort didalamnya.** Sehingga pengunjung yang datang juga mengeksplor terhadap landscape resort yang telah dibuat. **Penambahan terhadap fasilitas scooter untuk memberikan aktivitas tambahan sebagai bagian rekreasi aktif pengunjung.** Hal tersebut **menjadikan daya tarik tersendiri bagi pengunjung,** karena belum adanya aktivitas scooter listrik di Jayapura.

Perletakan area privat pada area belakang site, untuk memberikan ketenangan dan privasi kepada pengguna dan landscape yang rata.



**Gambar 6.10** Koneksi Resort & Waterfront  
**Sumber:** Penulis, 2022



**Gambar 6.11** 3D Pedestrian Resort-Pantai  
**Sumber:** Penulis, 2022

## DAFTAR PUSTAKA

- ADHITAMA, I. N. D. (2020). *LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR HOME RESORT DI TERUSAN NUNYAI*.
- Ariba, Z. (2021). *Perancangan Resort Dengan Fasilitas Seafood Store Di Jepara Dengan Konsep Mixed-Use Waterfront*.
- Ashary, D. & Hamdy, M.A. (2013). *Teknologi Di Arsitektur Nusantara Dan Upaya Keberlanjutannya*. Proceeding Seminar Nasional Jelajah Arsitektur Tradisional Ke-V .
- Ashary, J. (2011). “(RE-) Kontekstualisasi Arsitektur Nusantara”. Proceeding Dan Lokakarya Nasional Arsitektur.
- C. Wenda, , Anggia R. Nurmaningtyas, A. S., & Nashruddin, dan I. I. (2021). *Penataan pemukiman kampung tobat di kota jayapura dengan pendekatan arsitektur tradisional suku tobat, papua 1. 11(2)*.
- Dahlan. (2014). Analisis Mitigasi Bencana Lingkungan Laut Dan Pesisir Kota Jayapura. *The Journal Of Fisheries Development*, 1(1), 13–26. [Http://Jurnal.Uniyap.Ac.Id/Jurnal/Index.Php/Perikanan/Article/View/255](http://Jurnal.Uniyap.Ac.Id/Jurnal/Index.Php/Perikanan/Article/View/255)
- Dermawan, E. M. (2020). *PERANCANGAN PUSAT KULINER DAN OLEH-OLEH DI TRUSMI CIREBON DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR NEO-VERNAKULAR*.
- Direktorat Jendral Pariwisata, Pos, Dan Telekomunikasi. (1978). Keputusan Direktorat Jendral Pariwisata, Pos, Dan Telekomunikasi No 22/U/VI/1978.
- Echols, J. &. (2003). *Waterfront Architecture*. Kamus Inggris Indonesia. Jakarta: PT Gramedia
- Fajrine, G., Purnomo, A. B., Juwana, J. S., Jurusan, M., & Fakultasteknik, A. (2017). Penerapan Konsep Arsitektur Neo Vernakular Pada Stasiun Pasar Minggu. 85–91
- Ismail, M. (2020). *Strategi Pengembangan Pariwisata Provinsi Papua*. <https://Docplayer.Info/191494865-Matra-Pembaruan-Strategi-Pengembangan-Pariwisata-Provinsi-Papua-Muhamad-Ismail-Jurnal-Inovasi-Kebijakan.Html>
- Karya, P. K. J. D. P. B. C. (2010). *Keterpaduan Strategi Pengembangan Kota Jayapura*. 26, 1–31.
- Kemendparekraf, I. (2013). Peraturan Menteri Pariwisata and Ekonomi Kreatif No. 53 tahun 2013. *Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia*, 227. [https://www.equalityindonesia.com/downloads/peraturan/PERMEN Parekraf\\_No\\_53-2013 SU HOTEL.pdf](https://www.equalityindonesia.com/downloads/peraturan/PERMEN_Parekraf_No_53-2013_SU_HOTEL.pdf)
- Kurniaty, T. (2000). *HOTEL RESOR DI Pantal NIRWANA*. 2000.
- Lawson, Fred. (1976). *Hotels, Motels And Condominiums: Design, Planning, And Maintenance*
- Lewaherilla, N. E. (2007). Pemanfaatan Wilayah Pesisir Teluk Youtefa-Jayapura Secara Partisipatif. *Akselerasi Inovasi Teknologi Pertanian Spesifik Lokasi Mendukung Ketahanan Pangan Diwilayah Kepulauan*, 705–715.
- MUABUAY, Jairodendy M. (2019). *PERSEPSI DAN PREFERENSI PENGUNJUNG TENTANG OBJEK WISATA DANAU SENTANI DI KAB. JAYAPURA*.
- Marten. (2020). *Desa Wisata Kampung Tobati*. [https://jadesta.kemendparekraf.go.id/desa/kampung\\_tobati](https://jadesta.kemendparekraf.go.id/desa/kampung_tobati)
- Mubarrak, M. I. Z. (2020). *community center design as a cultural - hub with Neo-Vernacular Architecture Approach in Wirobrajan*.
- Muis, A. (2021). *Arsitektur Tradisional Suku Tobati, Jayapura – Komunitas Sastra Papua*. SASTRAPAPUA. <https://Sastrapapua.Org/2021/04/28/Arsitektur-Tradisional-Suku-Tobati-Jayapura/>
- Nihiwatu Resort Sumba - Adriano Pupilli Architects*. (n.d.). Retrieved March 19, 2022, from <https://adrianopupilli.com.au/portfolio/new-nihiwatu-resort-sumba/>
- Nihiwatu, Sumba Island - SPACE | International Hotel Design*. (n.d.). Retrieved March 19, 2022, from <https://hotelspaceonline.com/projects/nihiwatu-sumba-island-indonesia/>

- O'Shannessy, V. (2001). *Accommodation Services*. Australia: Hospitality Press.
- Plowright, P. D. (2014). *Revealing Architectural Design \_ Methods, Frameworks And Tools-Routledge (2014).Pdf* - Google Drive. Retrieved March 17, 2022, From <https://drive.google.com/file/d/1fwhsjaqoql1fgdrxuvpuinxyaafeudxy/view>
- Putri, D. P. (2018). *Resort Wisata Bahari Kodingareng Keke Berbasis Eko Arsitektur*. *Digilib.Unhas.Ac.Id*.  
[http://digilib.unhas.ac.id/uploaded\\_files/temporary/digitalcollection/](http://digilib.unhas.ac.id/uploaded_files/temporary/digitalcollection/)
- Ridwan, D. A. F. (2016). Tinjauan Umum. *Hotel Atlet Dan Pusat Pelatihan Olahraga*, 2, 485–498.  
<https://doi.org/10.21098/bemp.v7i4.121>
- Salain, N. R. P. (2017). Paham Arsitektur Neo Vernakular Di Era Post Modern. *Paham PS. Arsitektur*, 1.
- Salmannisa, K., Studi, P., Hotel, A., Tinggi, S., & Bandung, P. (2017). *Strategi Pemasaran Di Lembang Asri Resort*.
- Samad, F.I & Ashary D. (2012), “ Meningkatkan Kemanfaatan Hasil Litbang Permukiman Dalam Rangka Mendukung Pelaksanaan Program Pro Rakyat”
- Sastrawati, I. (2003). *Prinsip Perancangan Kawasan Tepi Air (Kasus: Kawasan Tanjung Bunga)*.  
<https://journals.itb.ac.id/index.php/jpwk/article/view/4305/2340>
- Savitri. (2017). *Peran Pencahayaan Buatan dalam Pembentukan Suasana The Role of Artificial Lighting in Creating Commercial Space Atmosphere and Image (Case Study on Thematic Restaurants in Bandung)*.
- Syafira. (2021). *Perancangan Tourism Gallery dengan Pendekatan Ekowisata Berbasis Edukasi di Kampoeng Reklamasi Air Jangkang, Bangka*.
- Suryawardani, Dkk (2019). *DINAS PARIWISATA KOTA DENPASAR DENPASAR GOVERNMENT TOURISM OFFICE ANALISA PASAR WISATAWAN MICE DI KOTA DENPASAR*. <http://pariwisata.denpasarkota.go.idwww.balidenpasartourism.com>
- Tanjung Lesung Beach Hotel | Tanjung Lesung*. (n.d.). Retrieved March 19, 2022, from <https://www.tanjunglesung.com/accomodation/tanjung-lesung-beach-hotel/>
- Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007. (2007). Law Of The Government Of Indonesia Number 27/2007 On Management Of Coastal Areas And Small Islands. *State Gazette Republic Of Indonesia Year 2007 Number 84; Supplement To The State Gazete Number 4739.*, 27, 43. [http://Bk.Menlh.Go.Id/Files/UU\\_No\\_27\\_Th\\_2007.Pdf](http://Bk.Menlh.Go.Id/Files/UU_No_27_Th_2007.Pdf)
- Widi, C., & Prayogi, L. (2020). Penerapan Arsitektur Neo-Vernakular pada Bangunan Budaya dan Hiburan. *Jurnal Arsitektur ZONASI*, 3(3), 282–290. <https://doi.org/10.17509/jaz.v3i3.23761>
- Wrenn, D. M. (1983). *Urban Waterfront Development*. Washington, D.C: Urban Land Institute.







Direktorat Perpustakaan Universitas Islam Indonesia  
Gedung Moh. Hatta  
Jl. Kaliurang Km 14,5 Yogyakarta 55584  
T. (0274) 898444 ext.2301  
F. (0274) 898444 psw.2091  
E. perpustakaan@uii.ac.id  
W. library.uii.ac.id

## SURAT KETERANGAN HASIL CEK PLAGIASI

Nomor: 1866753622/Perpus./10/Dir.Perpus/IV/2022

*Bismillaahirrahmaanirrahiim*

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Dengan ini, menerangkan Bahwa:

Nama : Sukmah Friastri  
Nomor Mahasiswa : 18512138  
Pembimbing : Hanif Budiman, M.T., Ph.D.  
Fakultas / Prodi : Teknik Sipil dan Perencanaan/ Arsitektur  
Judul Karya Ilmiah : PERANCANGAN RESORT DI KAWASAN PANTAI HOLTEKAMP,  
JAYAPURA DENGAN PENDEKATAN NEO-VERNAKULAR

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses cek plagiasi menggunakan **Turnitin** dengan hasil kemiripan (*similarity*) sebesar **2 (Dua) %**.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 7/5/2022

Direktur



Joko S. Prianto, SIP., M.Hum

# HOLTEKAMP Resort.

Experience Life with  
Port Numby's Culture

Design of Resort with Neo-Vernacular Approach  
in Holtekamp Beach Area, Jayapura



Jl. Hanurata Holtekamp, Kec. Muara Tami, Kota Jayapura, Papua  
2° 37' 48.436" S & 140° 46' 14.035" E

Pantai Holtekamp merupakan obyek wisata unggulan di Kota Jayapura, dimana kawasan ini memiliki lingkungan yang masih asri dan karakteristik pantai yang aman untuk dijadikan sebagai rekreasi keluarga. Area ini menjadi ramai akan wisatawan karena adanya infrastruktur Jembatan Youtefa sebagai landmark baru Kota Jayapura. Akan tetapi kurangnya akomodasi dan perkembangan pariwisata yang belum merata, menjadikan beberapa area pada kawasan ini sepi akan pengunjung. Sehingga pemerintah mulai mengembangkan pariwisata kota ke kawasan tersebut. Akomodasi yang diperlukan pada kawasan ini berupa penginapan yang aman dan nyaman bagi wisatawan. Sehingga, perancangan yang diajukan berupa Resort pada kawasan Pantai Holtekamp dengan pendekatan Neo-Vernakular. Tujuan dengan perancangan diatas yaitu untuk mengintegrasikan fungsi bangunan resort sebagai akomodasi pariwisata dan mengenalkan terhadap lokalitas budaya kedalam bentuk bangunan yang dibuat. Strategi tipologi bangunan menyesuaikan terhadap bangunan kariwari sebagai rumah adat masyarakat setempat. Dan memasukkan unsur budaya masyarakat kedalam ornamenasi fasad berupa motif Sentani atau Prada. Selain itu, perancangan resort mengintegrasikan beberapa aktivitas budaya kedalam fasilitas rekreasi. Metode pendekatan perancangan berupa kerangka berfikir berbasis ide gagasan dan proses desain didalamnya. Dari hasil perancangan nantinya diharapkan dapat menjadi sarana promosi kawasan di dalam maupun luar Indonesia. Sehingga kawasan ini menjadi kawasan wisata yang menarik dan ramai bagi wisatawan.

## HOLTEKAMP RESORT.



Arsitektur Neo Vernakular  
Eksresi bentuk bangunan tradisional  
Integrasi aktivitas budaya sebagai  
bagian rekreasi

Konfigurasi Tata Ruang & Tapak  
Akses Resort-Obyek Wisata  
Hubungan antar massa bangunan dan  
area terbuka



PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR  
DOSEN: HANIF BUDIMAN Jr., M.T., Ph.D.

18512138 SUKMAH FRIASTRI

# HOLTEKAMP Resort

Experience Life: With  
Port Numbay's Culture

## Latar Belakang



### Meningkatnya Wisatawan

Meningkat jumlah wisata lokal maupun luar setiap tahunnya dari tahun 2017-2020 memiliki potensi pembangunan daerah melalui pariwisata daerah.



### Belum Adanya Resort

Jenis akomodasi yang diperlukan di Kota Jayapura yaitu bangunan resort, dikarenakan belum adanya jenis penginapan tersebut.



### Jantung Kegiatan RPapua

Perencanaan resort ini juga dilengkapi dengan fasilitas penunjang MICE berupa Meeting dan Convention/Event dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan besar.



### Kawasan Pengembangan Pariwisata

RTRW Kota Jayapura Tahun 2013-2033 lokasi berada pada kawasan Pengembangan Kota Jayapura yang diarahkan ke Kecamatan Tami untuk pengembangan kota yang merata.



### Lokalitas Daerah

Terdapat penduduk asli Port Numbay, dimana masih memiliki culture sosial-budaya yang kuat. Dari segi Arsitektural Kanwari yang iconic dan keseniannya yang menjadi daya tarik.



### Promosi Rekreasi Keluarga

Citra kawasan ini yaitu pantai dengan hamparan pasir putih yang terletak dibawah jembatan Youtefa. Dengan panorama laut luas yang indah dan hamparan bukit dibelakangnya.



### Akses Public

Pemilihan Site tidak menutup akan akses public kearea rekreasi pantai tetapi dapat membantu pengelolaan kawasan wisata oleh masyarakat sekitar.

## Design Frameworks

### Perancangan resort dengan pendekatan Neo-Vernacular di Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura

Bagaimana merancang resort yang tepat dalam pengembangan Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura, Papua sehingga dapat meningkatkan image kawasan dan ekonomi menggunakan pendekatan Arsitektur Neo-Vernacular?

Bagaimana merancang resort yang memperhatikan terhadap prinsip konstruksi kawasan waterfront dan akses menuju area wisata?

Bagaimana mengoptimalkan penataan massa dan ruang pada perancangan resort dalam merespon iklim/lingkungan, dan merespon kebutuhan pengguna?

Bagaimana merancang bentuk bangunan dengan prinsip neo-vernacular dan memasukan aktivitas rekreasi/kbudayaan yang sesuai dengan lokalitas budaya setempat?

#### Tipologi Resort

Regulasi Pembangunan  
Orientasi Massa Bangunan  
Konstruksi & Struktur Bangunan Waterfront  
Pencapaian Ruang

#### Arsitektur Neo Vernacular

Sirkulasi Pejalan Kaki  
Orientasi Bangunan  
Tata Ruang & Massa Bangunan  
Selubung Bangunan

#### Arsitektur Tobati-Enggros

#### Studi Preceden

Bentuk Bangunan  
Material & Konstruksi  
Ornamentasi  
Area Rekreasi  
Penataan Landscape

Perancangan bangunan dan lahan resort memperhatikan terhadap prinsip konstruksi waterfront dan mengoptimalkan terhadap sirkulasi pejalan kaki site didalam dan menuju obyek wisata

Perancangan massa bangunan menyesuaikan dengan respon terhadap lingkungan untuk memaksimalkan sirkulasi udara dan cahaya. Penataan ruang disesuaikan dengan kebutuhan ruang resort.

Bentuk bangunan dibuat dengan hierarki bentuk arsitektur kanwari dan menampilkan identitas lokal. Selain itu, perancangan memasukkan terhadap aktivitas rekreasi budaya.

## Konteks Lokasi



Tergilinya Holtekamp sebagai site perancangan karena kawasan ini dahulunya tegal tetapi dengan adanya pembangunan Jabatan Youtefa, pembangunan/ pengembangan kota diarahkan pada kawasan ini.

Kawasan ini didominasi oleh sektor perdagangan dan pariwisata seperti cafe/tempat makan; portokoan; perkantoran, dan tempat rekreasi. Serta terdapat sektor industri berupa PLTU utama di Kota Jayapura.

#### Batas Site:

Utara : Jl. Hanurata Holtekamp  
Timur : Lahan Kosong dan Area Perikanan  
Barat : Jl. Kampung  
Selatan : Lahan Kosong

#### Kesenian & Kerajinan Lokal:

Tarian Adat, Noken & Lukisan Kayu menjadi lokalitas atau ciri khas orang Papua



Orientasi site menghadap ke arah jalan utama/arteri primer (sisi utara) menuju perbatasan PNG

Terdapat 2 lajur yaitu dari arah timur dan barat serta terdapat jalan kampung pada sisi barat site

Lokasi yang berada di area obyek wisata dan belum banyak aktivitas berlebih sehingga tingkat kebisingan terbilang sedang.

Site memanjang sisi Utara dan kecapalan U-S. Berperan angin rata-rata min berasal dari sisi penerimaan cahaya utara-timur laut hangat di pagi hari dengan rata kec. 0.8-1.1m/s dan sisi timur dan cahaya panas di sore hari pada sisi barat

## User



Single/Couple  
Rekreasi  
(Penginapan, Entertainment, F&B)



Family  
Rekreasi  
(Penginapan, Entertainment, F&B)



Businessman  
Bisnis  
(MICE)



Company  
Bisnis  
(MICE)

## Building Codes



PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

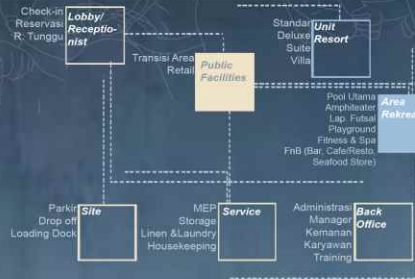
STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR  
DOSEN: HANIF BUDIMAN, Ir., M.T., Ph.D.

18512138 SUKMAH FRIASTRI

# HOLTEKAMP Resort.



## Programming



## Strategi Desain

### Strategi Democratic Economy

1. Penyediaan terhadap akses rekreasi pengunjung. Site memerlukan integrasi langsung menuju obyek wisata sehingga pengelolaan obyek wisata oleh masyarakat menjadi terbangun
2. Adanya agen/biro perjalanan. Memperkenalkan obyek wisata & event. Kota Jayapura dengan menggait masyarakat lokal sebagai pemandu wisata pengunjung.
3. Mengangkat terhadap kesenian dan kerajinan lokal. Khususnya noken, lukisan kayu & tarian adat.

### Pembentuk Massa dalam Site



Pemilihan site pada dataran luas untuk menjaga kualitas kawasan sebagai area wisata

Massa bang. dibagi 3 massa utama berupa public, private dan service.

Massa public lebih konsentris untuk memperjelas sirkulasi.

Massa private dipiechali untuk area terbuka sebagai view buatan

Sirkulasi pada area private dengan pola linear.

Membuat jogging track yang terhubung langsung kearah lapangan futsal dan bangunan public

Membuat pedestrian crossing untuk akses langsung pengunjung resort-obyek wisata

### Strategi Desain (bentuk)



Mengambil komponen dasar segitiga pada rumah kariwari yang kemudian ditransformasikan menjadi atap pelana dengan hierarki semakin keatas, semakin kecil dan meninggi. Serta atap samping merepetisi bentuk segitiga yang ada

Bentuk atap kariwari ditransformasikan menjadi atap pelana dengan megambil bentuk dasar segitiga yang dibuat bersusun.



Penggunaan Motif Prada/Sentani pada secondary skin yang sederhana untuk menghasilkan *shadow and light* dipagi hari.

Menggunakan material perforated panel dengan warna coklat/tekture kayu untuk memberikan kesan alami dan hangat pada bangunan.



Motif Prada dibuat sederhana pada bagian eksterior. Dan terdapat satu motif kompleks pada bagian tengah atap. Sedangkan interior menggunakan motif yang lebih kompleks dibandingkan eksterior.

### Building Envelope

Transformasi atap kariwari berguna untuk sirkulasi udara (cross ventilation) dan menambahkan ornametasi (perforated metal) sebagai secondary skin. Rancangan memiliki void pada area sirkulasi sebagai area distribusi pencahayaan dan penghawaan alami yang menerus.

Massa bang. panggung berfungsi mengalirkan udara pada bawah sehingga unit terasa sejuk dan mengurangi kelembapan udara. Rancangan atap pelana bersusun berperan menghasilkan indirect lighting. Sehingga cahaya yang masuk dipantulkan terlebih dahulu.



Public Facilities

Unit Resort

### Situasi & Kelayakan Bisnis

Luas Lahan : 50.100 m<sup>2</sup>  
Luas Area Hijau : 22.000 m<sup>2</sup>  
Total Luas Bangunan: 16.510 m<sup>2</sup>

Biaya per meter<sup>2</sup>:  
**Rp.12.969.135**

Presentase:  
68% - R. Komersial (Resort & Fungsi Penunjang)  
13% - R. Komersial (MICE)  
18% - R. Service, Pengelola & MEP

Payback Period:  
**3,6 Tahun**

- 1 Holtekamp Resort
- 2 Pantai
- 3 KUD Palong
- 4 Masjid Al Muhajirin
- 5 Pertakoon



PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR  
DOSEN: HANIF BUDIMAN, Jr., M.T., Ph.D.

18512138 SUKMAH FRIASTRI

# HOLTEKAMP Resort.



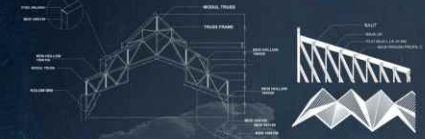
## Tampak Kawasan



## Aksonometri Bentuk



## Building Plan & Detail



Struktur atap tengah menggunakan sistem truss merupakan transformasi atap kariwari

Penggunaan Folded Structure dengan material baja



Fasad bangunan menggunakan motif santani/prada dengan material perforated metal untuk menghasilkan shade&light sebagai implementasi vernakular berkelanjutan



## Kolam Renang & Amphiteater



PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR  
DOSEN: HANIF BUDIMAN, Ir., M.T., Ph.D

18512138 SUKMAH FRIASTRI



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR



DEPARTMENT of  
ARCHITECTURE



한국건축학교육인증원  
Korea Architectural Accrediting Board



CANBERRA  
ACCORD



**HOLTEK**  **AMP**  
**.RESORT.**

*Experience Life with Pure Amenity & Culture*

*Perancangan Resort dengan Pendekatan Neo-Vernakular  
di Kawasan Pantai Holtekamp, Jayapura*



DEPARTMENT of  
**ARCHITECTURE**

**Sukmah Friastri**  
18512138