

BAB III ANALISA

3.1 Analisis Ruang

3.1.1 Kapasitas Kebutuhan Ruang dan Besaran Ruang

3.1.1.1 Penentuan Kebutuhan Kamar Hotel

Untuk menentukan jumlah kamar didasarkan atas proyeksi jumlah wisatawan / tamu yang datang dan menginap, dengan prosentase kenaikan rata-rata / tahun.

- Rata-rata lamanya tamu menginap (*Average Length of stay*)
- Prosentase tingkat hunian (*Occupancy Rate*)
- Prosentase perbandingan kebutuhan kamar antar tamu berpasangan dan perorangan.

Dari faktor diatas yang menentukan tersebut, dapat diketahui kebutuhan kamar yang di proyeksikan pada tahun 2007 adalah sebagai berikut :

3.1.1.2 Besaran Ruang

Penentuan besaran ruang hotel ini ditentukan berdasarkan jumlah kamar yang akan di bangun, juga berdasarkan rekomendasi dari buku tentang hotel, yaitu *Hotel Design and Planning dan Hotel & Resort Planning, design and refurbishment* yang biasa dipakai dalam perencanaan hotel dan keputusan DIRJEN Pariwisata No : 14/V/II/88. besar ruangan dan total luas area hotel ini dapat kita lihat dari besaran ruang di bawah ini :

Hotel dengan 100 kamar terdiri atas :

Jenis Kamar	Jumlah	Prosentase
King	50	50 %
Double-doubles	40	40 %
Single	10	10 %

Sumber : Hasil olahan data

3.1.1.3 Pengelompokan dan Besaran Ruang

Area hunian

Kelompok & keb. Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total luas (m ²)	Sifat Ruang
Jumlah Kamar Standar	90 kamar	8 x 4	2880	Privat
Jumlah Kamar Suite	10 kamar	8 x 8	640	
Sirkulasi & service + 42 %			1478	
Total			4998	

Publik Area

Kelompok & keb. Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total luas (m ²)	Sifat Ruang
Lobby, Hall depan, Receptionist, Tangga, Lift, Bellmen, R.duduk	1 m ² / kamar	20 x 20	400	Publik
Toko dan Salon		15 x 8	120	
Parkir Basement	0.5 keb.total (280)	68 x 50	3400	
		27 x 68	1836	
Sirkulasi + 25 %			1436	
Total			7175	

Pelayanan F & B

Kelompok & keb. Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total luas (m ²)	Sifat Ruang
Restoran				Publik
Coffee Shop	45	10.4 x 12	124.8	
Restoran utama	75	18.4 x 20	368	
Sirkulasi + 25 %			123.2	
Total			616	

Area utilitas dalam bangunan

Kelompok & keb. Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total luas (m ²)	Sifat Ruang
Ruang genset		13.11 x 10	131.1	
Ruang kontrol		6.7 x 5.5	36.85	Semi
Ruang boiler		10 x 5.76	57.6	Privat
Sirkulasi + 20 %			56.3	
Total			281.8	

Sumber : Hasil olahan

3.1.1.4 Kelompok Kebutuhan dan Besaran Ruang

Kelompok Kebutuhan	Besaran Ruang	Total Luas (m ²)
Spesifikasi hotel		
Jumlah kamar	100 (50 king bed, 40 double bed & 10 suite) Pebisnis & wisatawan,	
Target pasaran	MICE (Meeting, Intencive, Convention and exhibition)	
Area Hunian	90 @ 8 x 4 = 2880	
Kamar Hotel	10 @ 8 x 8 = 640	
Penambahan luas kamar suite		
Sirkulasi dan servis		
% tambahan dari jumlah	+ 42 %	4998
Publik Area		
Lobby, hall depan, penerimaan, tangga, lift, bellmen, r.duduk	1 m ² / kamar 1 x 100 x 4 = 400	
Toko & salon	120	
Parkir Basement	5236	
Sirkulasi	+ 25 % = 1436	7175

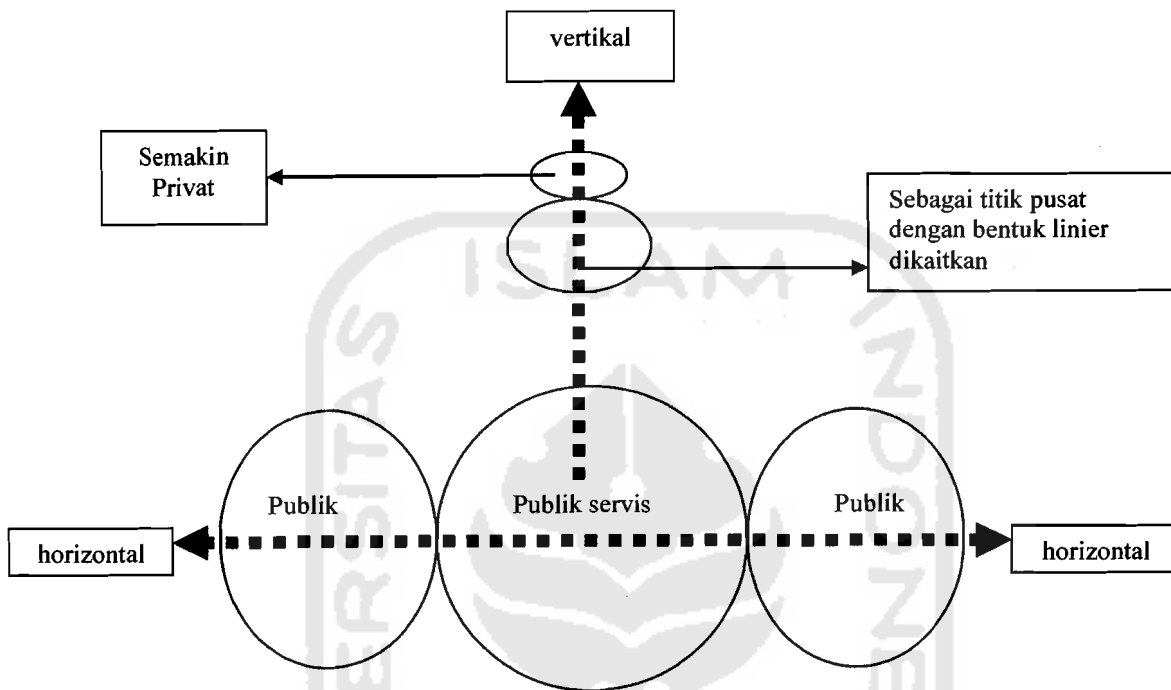
Pelayanan F & B		
Restoran		
Coffee shop	$10.4 \times 12 = 124.8$	616
Restoran utama	$18.4 \times 20 = 368$	
Sirkulasi	$+ 25 \% = 123.2$	
R. Rapat dan serba guna		
Ballroom & Banquet	$18.4 \times 20 = 368$	
Foyer	160	
R.Konferensi serba guna	$8 \times 12 = 96$	1330
Area peralatan toilet	440	
Sirkulasi	$+ 25 \% = 266$	
Fasilitas Hotel		
Klub kesehatan	18.4×20	368
Fasilitas luar hotel		
Kolam renang luar	Bentuk rekreasional = 400	1000
Lapangan tenis mini	$20 \times 30 = 600$	
Area Administrasi		
Kantor depan	$8 \times 6 = 48$	
Executive	$4 \times 8 = 32$	
Akuntan	$12 \times 4 = 48$	160
Sirkulasi	$+ 20 \% = 32$	
Area Servis		
Dapur utama	$10.4 \times 8 = 83.2$	
gudang F & B	$12.35 \times 5.25 = 17.6$	126
Sirkulasi	$+ 25 \% = 25.2$	

Back of house		
Bak sampah	$5 \times 5 = 25$	
Gudang umum	$10.5 \times 8 = 64$	
House keeping	$8 \times 5 = 40$	608.5
Laundry	$12 \times 7.5 = 90$	
Kantor teknis & t.kerja	$12.65 \times 10.5 = 132.8$	
Perabotan Tanaman	135	
Sirkulasi	+ 25 % = 121.7	
Area pegawai		
Staff untuk kamar hotel (rasio)	1.7 : 1 (termasuk pegawai kontrak & paruh kerja)	185.5
Kontrol, kamar personel	$6.3 \times 5.25 = 33.075$	
R. ganti & Loker	$10 \times 8.23 = 82.3$	
Staff dapur	$6.3 \times 5.25 = 33.075$	
Sirkulasi	+ 25 % = 37.10	
Area utilitas		
Rg. genset	$13.11 \times 10 = 131.1$	281.8
Rg. kontrol & septictank	$6.7 \times 5.5 = 36.85$	
Rg. Boiler	$10 \times 5.76 = 57.6$	
Sirkulasi	+ 20 % = 56.3	
Total kebutuhan Luas bangunan		16848.8

3.1.2 Analisis Tata Ruang Dalam

3.1.2.1 Pola Tata Ruang

Analisa bentuk yang ada adalah bentuk linier, terpusat, radial, cluster dan lain-lain. Sehingga penentuan pola tata ruang yang direncanakan adalah menggunakan bentuk linier, terpusat dan pengulangan bentuk karena pola tersebut merupakan pola umum yang dipakai pada standar City Hotel yang mengutamakan efisiensi. Baik itu efisiensi ruang maupun efisiensi biaya.



3.1.2.2 Pola Sirkulasi Ruang Dalam

Yang dimaksud dengan sistem sirkulasi ruang dalam disini adalah pergerakan / perpindahan manusia dan barang dari suatu tempat ke tempat lain dalam bangunan. Tujuan pengendalian sistem sirkulasi ini adalah agar mendapatkan kelancaran operasional dan kegiatan yang menjamin pengunjung untuk mendapatkan kemudahan serta kenyamanan dalam proses pemindahan.

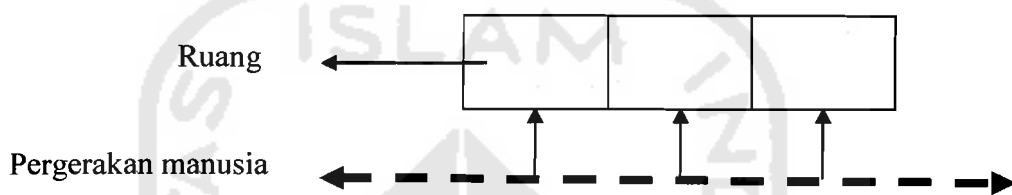
a. Pola sirkulasi horisontal

Yang dimaksud dengan sistem sirkulasi horisontal adalah sirkulasi hanya dalam satu lantai, menyangkut :

- Distribusi barang

Aktivitas ini merupakan kegiatan bongkar muat barang, maka diperlukan arus barang tersendiri, terutama untuk kelancaran distribusi barang baik dropping barang dari luar ke dalam bangunan maupun distribusi dalam bangunan itu sendiri, maka diperlukan jalur barang tersendiri, ruang penyimpanan barang, jalur distribusi barang dalam bangunan.

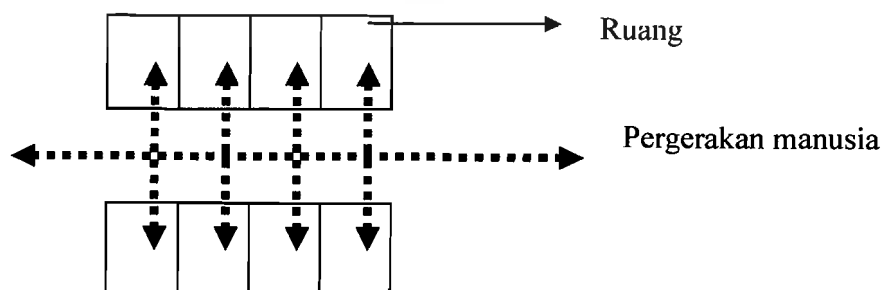
Jalur manusia dengan sirkulasi satu arah



Sirkulasi pengunjung secara horisontal melalui selasar 1 (satu) arah :

- Orientasi ruang seluruhnya ke pemandangan yang baik
- Frekwensi arus di selasar lebih rendah untuk menciptakan suasana tenang, nyaman dan lancar.
- Sesuai untuk sirkulasi area hunian / kamar yang mengarah pada suatu view yang indah serta menginginkan suasana yang nyaman dan tenang.
- Kurang efisien

Jalur manusia dengan sirkulasi 2 (dua) arah :



- **Kenyamanan**

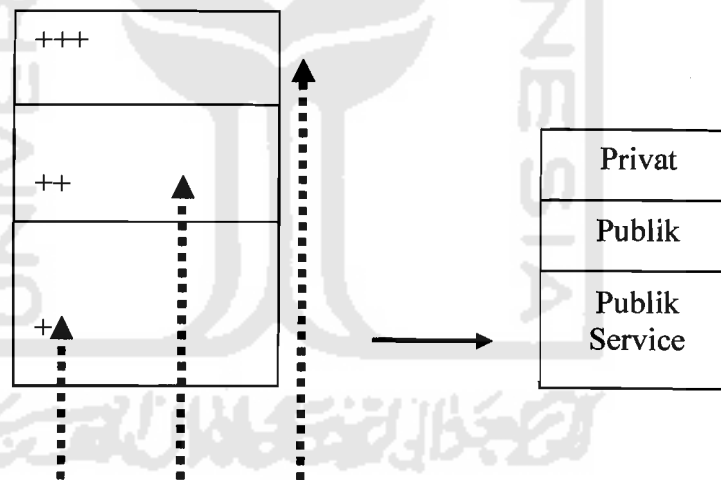
Kenyamanan adalah suatu kepuasan manusia di dalam melaksanakan aktifitasnya (Rustam Hakim, Unsur perancangan dalam arsitektur *landscape*)
Kenyamanan dapat dicapai dengan *privacy*, *view*, lancar dan rasa aman.
Dimana hal yang menyangkut kenyamanan ini saling terkait dengan hal yang menyangkut perasaan seseorang.

- **Privacy**

Privacy dapat dicapai dengan :

- **Pengaturan Zone**

Pengaturan zone baik secara vertikal maupun horisontal dapat membentuk tingkatan *privacy*, misalnya dengan mengatur dan penempatan yang baik antar zone publik, semi publik dan privat, sehingga dapat tercipta zone yang berfungsi secara baik.



- **Privacy tingkat tinggi secara vertikal**

Untuk kegiatan yang membutuhkan *privacy* tinggi ditempatkan pada lantai bangunan atas. Sedangkan kegiatan dengan tingkat *privacy* sedang ditempatkan pada lantai bawah sesuai dengan karakter dari city



- **Keamanan**

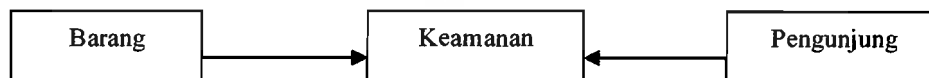
Pengertian keamanan disini menyangkut aman dalam operasional hotel, aman terhadap bahaya kebakaran dan aman terhadap hal yang menyangkut psikologi manusia, misalnya yang menyangkut *privacy*, phobia-phobia tertentu (phobia ketinggian) dan lain-lain. Untuk mendapatkan rasa aman dapat dilakukan dengan :

- Memberikan fasilitas keamanan seperti alat-alat pemadam kebakaran, tangga darurat, penangkal petir, petugas keamanan dan lain-lain.
- Pemilihan bahan-bahan bangunan dan penempatannya, misalnya daerah yang rawan terhadap bahaya kebakaran, menggunakan bahan tahan api
- Pengaturan zone

3.1.3 Analisa Hubungan Ruang dan Organisasi Ruang

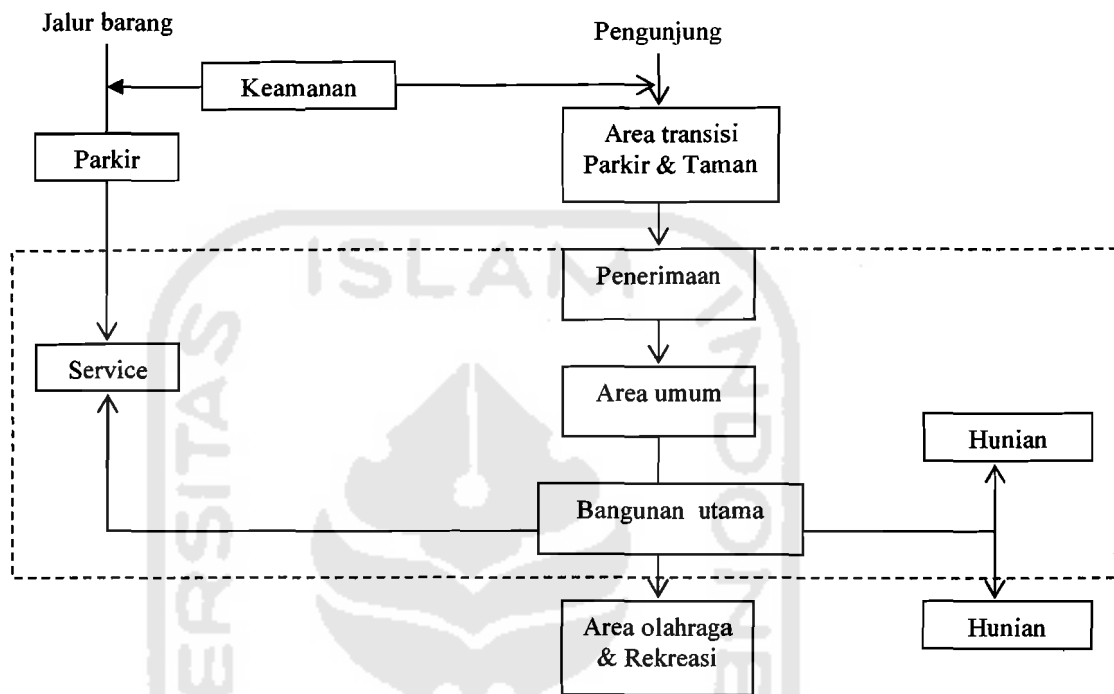
3.1.3.1 Hubungan Ruang

Dilihat dari jalur yang masuk kedalam fungsi hotel maka dibuat dua jalur untuk memudahkan sirkulasi yang masuk kedalam city hotel nantinya. Jalur tersebut adalah jalur barang dan jalur pengunjung. Nantinya diharapkan hubungan antara jalur barang dan jalur pengunjung terletak berjauhan untuk penglihatan yang baik dalam pandangan tamu, salah satu yang menghubungkan antara kedua jalur tersebut adalah sama-sama ada unsur-unsur keamanan



Untuk sirkulasi jalur nanti diharapkan pengunjung melewati area transisi sehingga diharapkan orang yang masuk dapat merasakan adanya taman yang banyak menghadirkan elemen-elemen alam. Dari keterkaitan hal diatas

pengunjung masuk langsung diterima di area transisi sebelum menuju ruang penerimaan, untuk ruang penerimaan langsung terkait kuat dengan area umum yang ada dalam hotel tersebut.

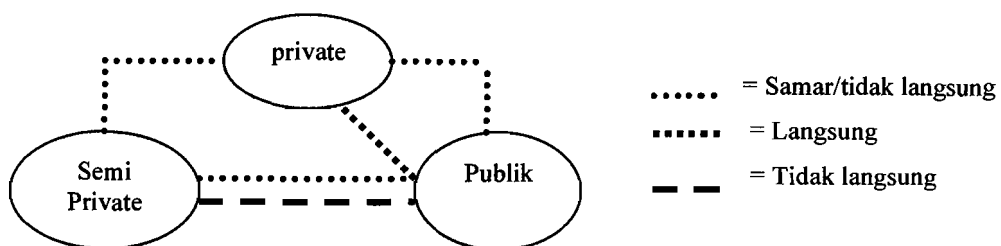


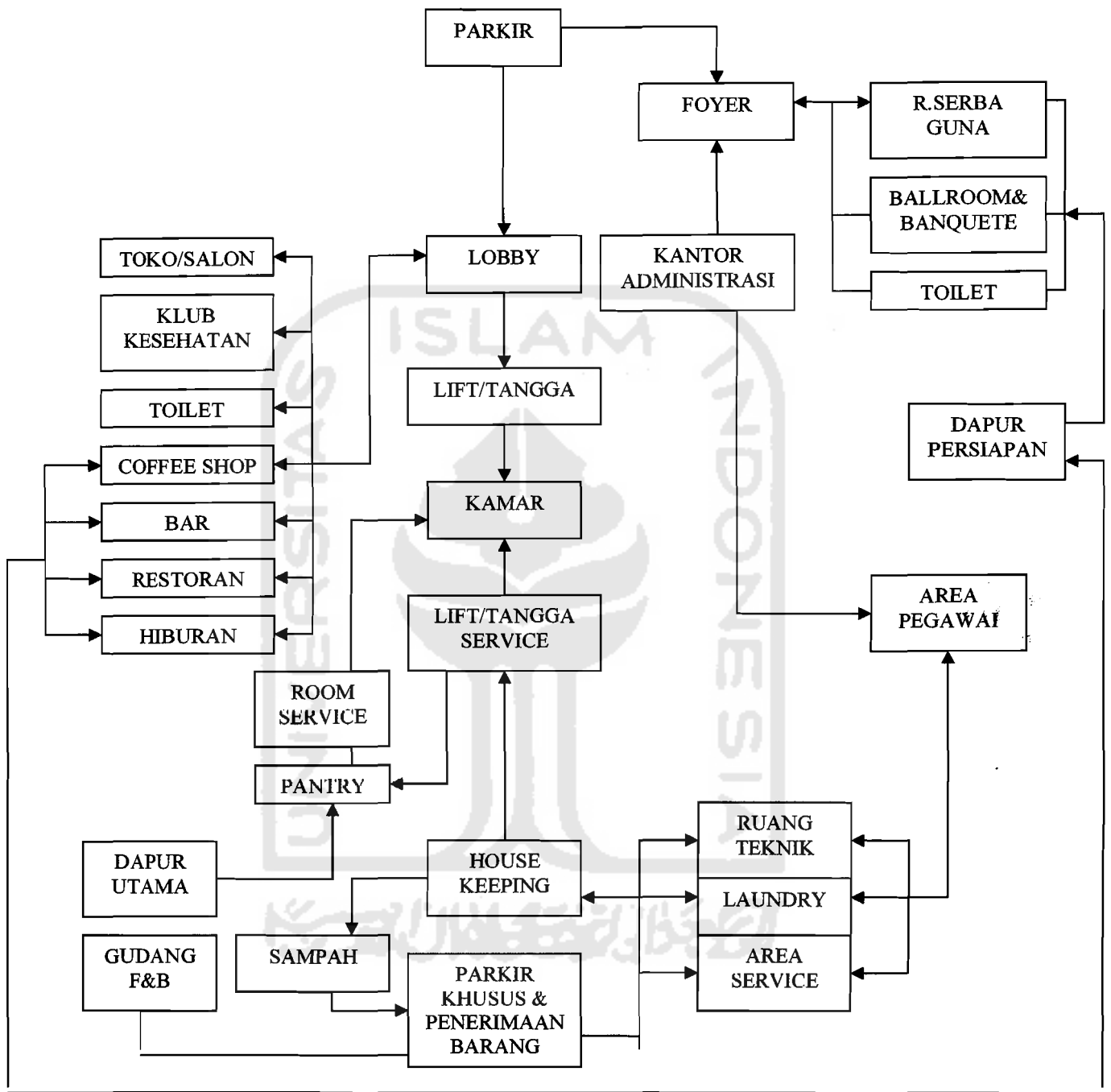
sumber : hasil analisis

3.1.3.2 Organisasi Ruang

Organisasi Ruang Dalam

Pada organisasi pengelompokan ruang City Hotel untuk pengunjung mengikuti pola standar city hotel. Maka pada sistem zoning yaitu semakin kedalam bangunan hotel nanti semakin mempunyai ruang yang berkualitas. Untuk analisa tentang pengelompokan ruang dengan bentuk linier dengan ketentuan tentang kedekatan ruang.





3.1.4 Analisa Penampilan Bentuk Bangunan

Pada analisa bentuk bangunan City Hotel nanti yang ditempatkan di Kota Pekalongan maka arsitektur setempat yang menjadi acuan sebagai aksen dari penampilan bangunan serta adanya perpaduan gaya art deco dengan gaya kubistik. Penampilan bentuk bangunan adalah kesan yang tertangkap oleh indera secara keseluruhan yang memunculkan suatu ekspresi dari bangunan itu sendiri. Kesan visual itu sendiri akan mempengaruhi penampilan bangunan yang akan berpengaruh terhadap tanggapan pengunjung.

3.2 Karakteristik Batik Jlamprang Sebagai landasan konseptual Rancangan City Hotel di Pekalongan

3.2.1 Karakter Batik Jlamprang

Motif – motif Jlamprang atau di Yogyakarta dengan nama Nitik adalah salah satu batik yang cukup populer diproduksi di daerah Krpyak Pekalongan. Batik ini merupakan pengembangan dari motif kain Potola dari India yang berbentuk geometris kadang berbentuk bintang atau mata angin dan menggunakan ranting yang ujungnya berbentuk segi empat. Dari sangat populernya di Pekalongan dan juga menjadi andalan batik pekalongan Batik Jlamprang ini diabadikan menjadi salah satu jalan di Pekalongan. Batik Jlamprang pada zaman dulu dikenal mengandung mistis yang dipercaya dapat mengusir roh jahat, maka dari itu batik jlamprang banyak disukai orang. Motif batik Jlamprang mempunyai banyak sekali keistimewaan dibanding dengan motif batik lainnya, itu yang membuat saya untuk mengambil analisis dari batik jlamprang tersebut.

Batik jlamprang mempunyai karakter yang *dinamis*¹ dan *ekspresif*² serta mempunyai motif yang bentuknya ber ulang-ulang (repetisi) dan terpusat.

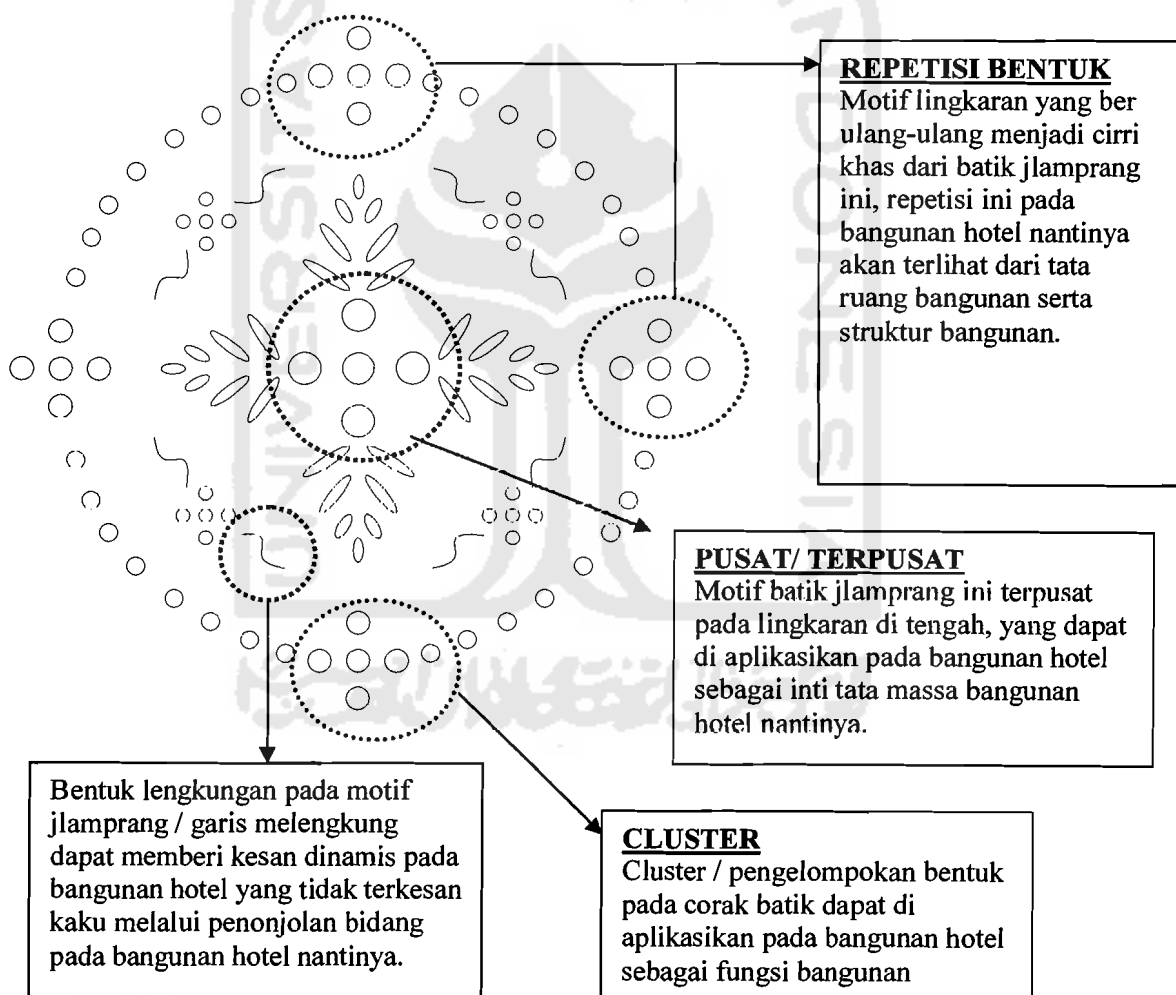
Dari karakteristik yang dijabarkan diatas dapat diperoleh bentukan-bentukan ruang yang sesuai, yaitu :

¹ Dinamis merupakan sesuatu yang mudah bergerak atau sesuatu yang mudah menyesuaikan dengan keadaan (Kamus Umum Bahasa Indonesia,1999)

² Ekspresif adalah kesan yang ditimbulkan oleh sebuah obyek (Kamus Umum Bahasa Indonesia,1999)

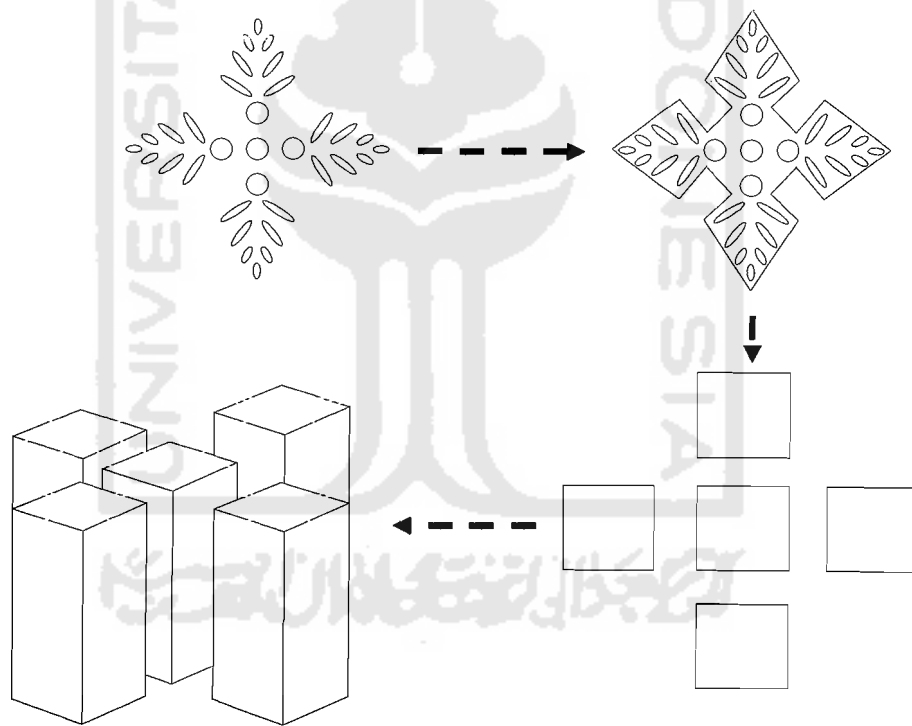
Karakter	Bentukan Ruang dan Massa
Dinamis	Bentuk-bentuk tidak stabil melalui penggunaan bahan yang kasar (beton, batu, baja), cahaya yang terang, massa yang menyebar tapi masih didalam satu pattern(pola).
Ekspresif	Permukaan yang tidak rata, penonjolan(ekspose) pada material apa adanya.

Di bawah ini adalah motif batik Jlamprang yang akan kita analisis :



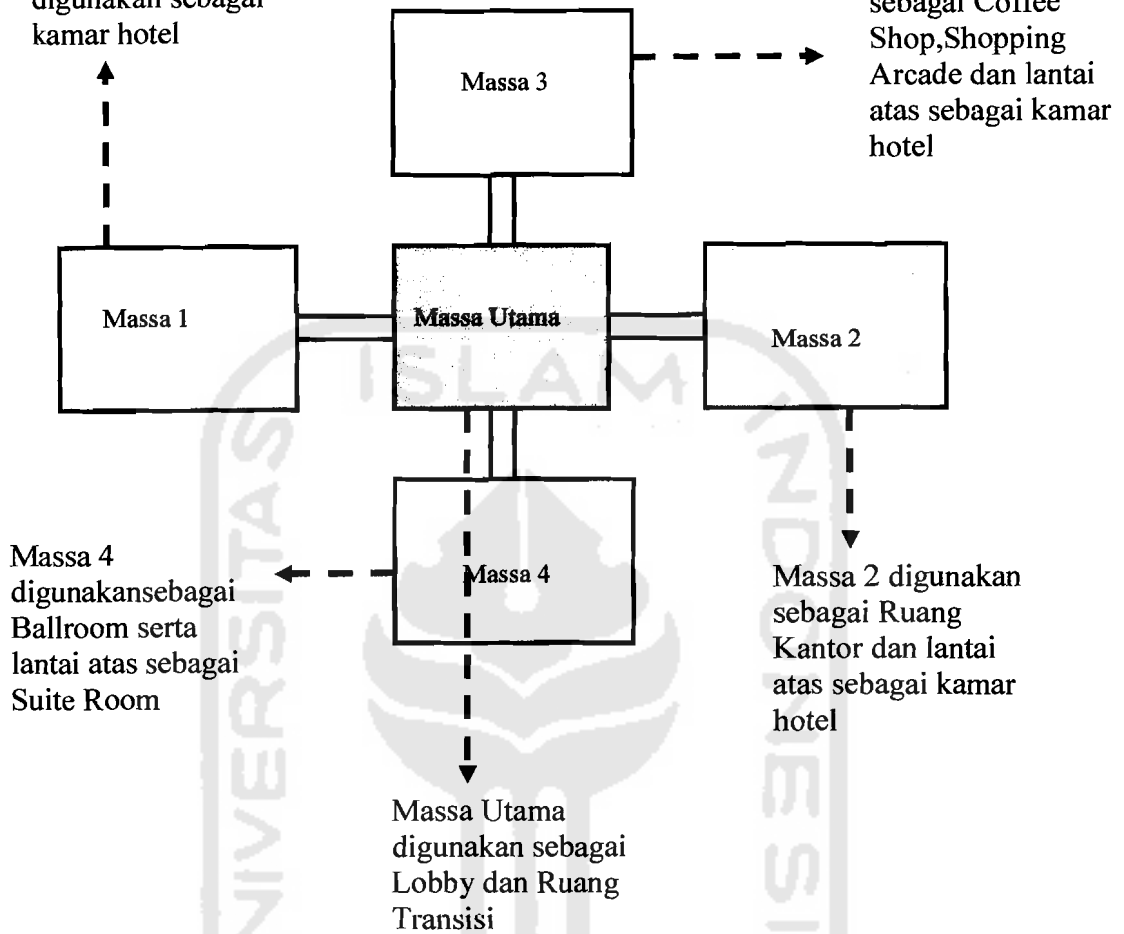
Dilihat dari bentuk / motif batik jlamprang terlihat adanya pergerakan yang teratur dari pola-pola tersebut. Dan jelas bahwa adanya bentuk yang sangat simpel melalui lingkaran-lingkaran yang sederhana yang bisa menjadikan bentukan tersebut membentuk pola ruang yang efisien dalam City Hotel nantinya. Bentuk massa menggunakan pola linier terpusat pada tengah. Sedangkan pada bangunan menggunakan bentuk massa utama dan empat massa pendukung yang menjadi salah satu acuan bentuk City Hotel yang menggunakan pola batik Jlamprang.

Bentuk / pola awal



Implementasi pada bentuk bangunan Hotel

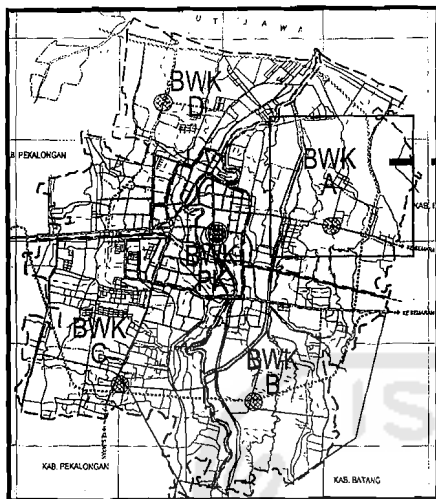
Massa 1 digunakan sebagai Restoran serta Rg.Olahraga serta ada beberapa lantai yang digunakan sebagai kamar hotel



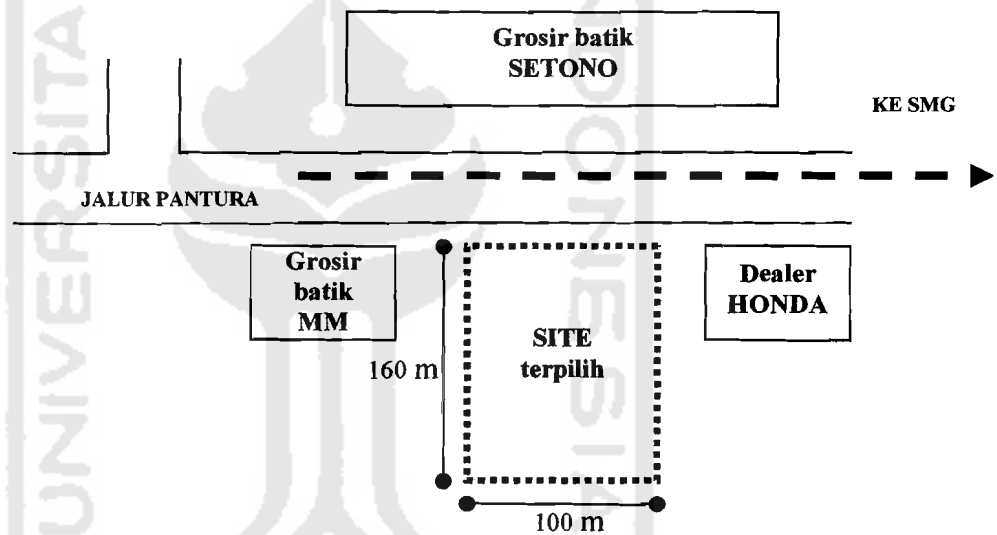
3.3 Analisa Site

3.3.1 Orientasi Ruang/ Massa yang mengoptimalkan potensi tapak

Potensi tapak merupakan salah satu pertimbangan didalam menentukan tata ruang yang optimal dalam memenuhi kegiatan yang ada didalamnya. Tapak terpilih adalah pada BWK-A yang terletak dipusat keramaian dan pusat grosir batik menunjukkan kawasan tersebut sangat potensial digunakan sebagai perencanaan City Hotel.



Lokasi site di BWK-A



Gambar 3.3.1 Site terpilih
Sumber : Kondisi Eksisting

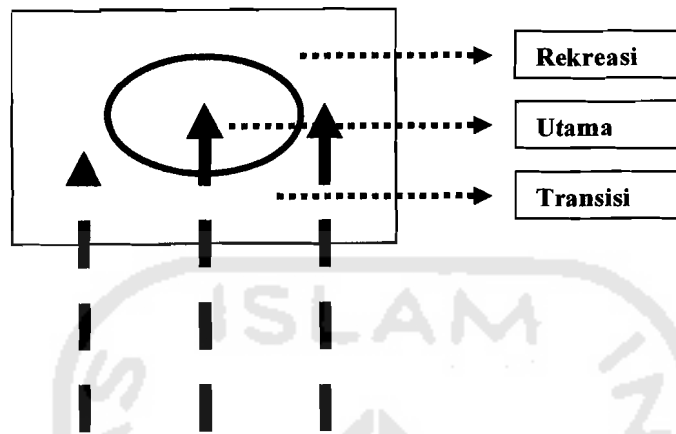


Gambar 3.1 Kondisi Site Terpilih
Sumber : kondisi eksisting

Selain potensi tapak faktor yang harus dipertimbangkan sehubungan dengan pusat keramaian adalah :

- Perletakan pembagian zoning dalam bangunan terhadap *site* karena dalam pembagian zoning semakin kedalam semakin menunjukkan kualitas ruang

(karakter City Hotel yang menunjukkan tidak ada lahan kosong) / efisiensi lahan.



3.3.2 View

Kenyamanan dalam view :

A. Kenyamanan terhadap aspek lingkungan luar

Menghindari kondisi lingkungan yang mengganggu view ini dicapai dengan tata letak site yang berada di pusat perdagangan kota Pekalongan

B. Penataan ruang yang menciptakan suasana yang nyaman bagi aspek psikologis manusia dengan :

- Pengaturan dan pemakaian warna
- Ornamen lokal

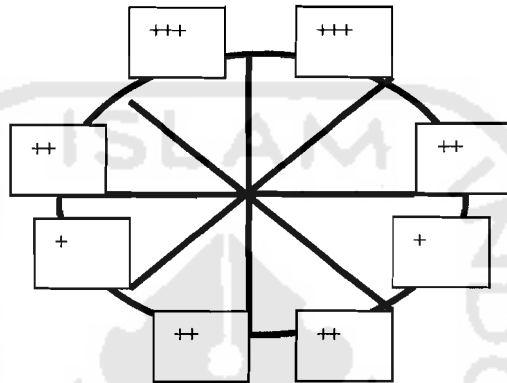
C. Penyelesaian *landscape* yang optimal / efisiensi lahan pada pusat kota serta pusat perdagangan

D. Kualitas *view* (Edward T. White)

Kecenderungan orang dalam melihat suatu view yang bagus adalah bila viewnya makin luas, maka pengamat akan lebih senang unsur yang di masukkan pada konteks daerah pada *city hotel* yang efisien. Untuk melihat kualitas view yang bagus secara vertikal hendaknya ada bentuk bangunan dominan menuju keatas sebagai arah pandang yang bebas untuk melihat *view* seluas-luasnya.

▪ **Orientasi terhadap view jauh**

View jauh rata-rata merupakan pemandangan bangunan gedung-gedung sekitar dan bangunan grosir di area sekitar bangunan yang bisa dilihat dari 3 lantai keatas, yang paling menarik adalah pemandangan di sebelah Barat dari bangunan yaitu berdiri Masjid Agung Kauman.



Dari gambaran kualitas view jauh diatas. Maka massa utama yang berjumlah lebih dari 4 lantai yang merupakan massa hunian yang bisa diarahkan ke segala arah

3.3.3 Pola sirkulasi ruang luar

Yang dimaksud dengan sistem sirkulasi ruang luar adalah pergerakan / pencapaian manusia dan kendaraan dalam lokasi bangunan.

Pergerakan dan perpindahan kendaraan berdasarkan pemakaian kendaraan di bedakan menjadi :

- a. Mobil pribadi
- b. Mobil penumpang (*Taxi*, Bus, Angkot)
- c. Mobil angkutan barang
- d. Sepeda motor

Semua jenis kendaraan ini merupakan sarana transportasi yang membutuhkan pola pergerakan dan ruang berupa jalan lingkungan (*Drive Way*) dan area parkir yang memadai, baik pola susunan maupun luasannya.



Gambar 3.2 Bangunan Pasar Grosir Setono
sumber : kondisi eksisting, 2006



Gambar 3.3 Dealer Honda Pekalongan Motor
Sumber : kondisi eksisting, 2006





Gambar 3.4 Pusat Grosir Batik MM
Sumber : kondisi eksisting

Kondisi jalan diluar dari site yang merupakan jalur pantura yang menghubungkan antara barat dengan timur juga sangat berpengaruh terhadap kepadatan lalu lintas.

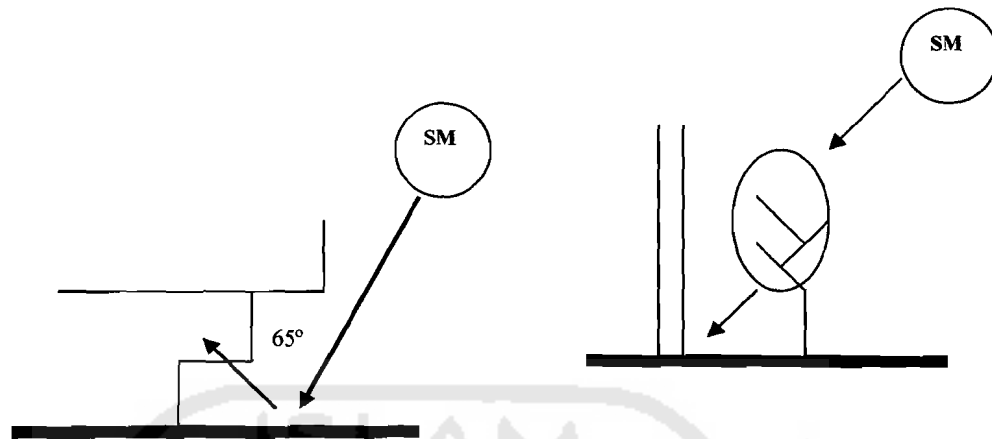


Gambar 3.5 kepadatan lalu lintas
Sumber : kondisi eksisting

3.3.5 Orientasi Sinar Matahari

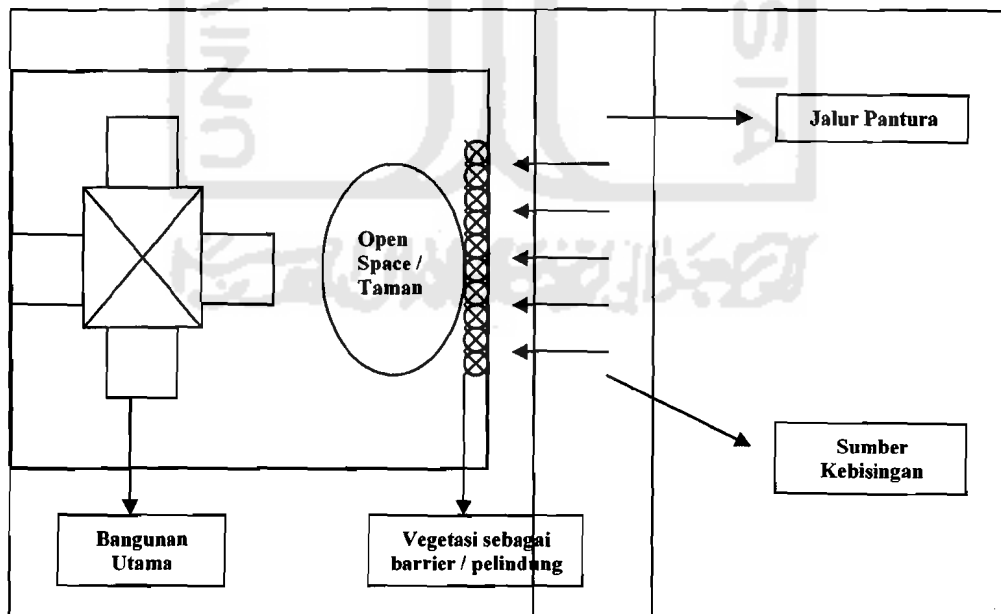
Matahari terbit dari arah timur ke arah barat, sedapat mungkin unit kamar tidur di orientasikan menghindari sinar matahari langsung menembus masuk ruangan tidur. Jika kondisi ini tidak bisa di hindari maka kita dapat memasukkan elemen pohon atau vegetasi pada hunian yang berada di tingkat rendah dan memberikan overstack atau shading diatas jendela atau memasukkan elemen jendela menjorok ke dalam bangunan.



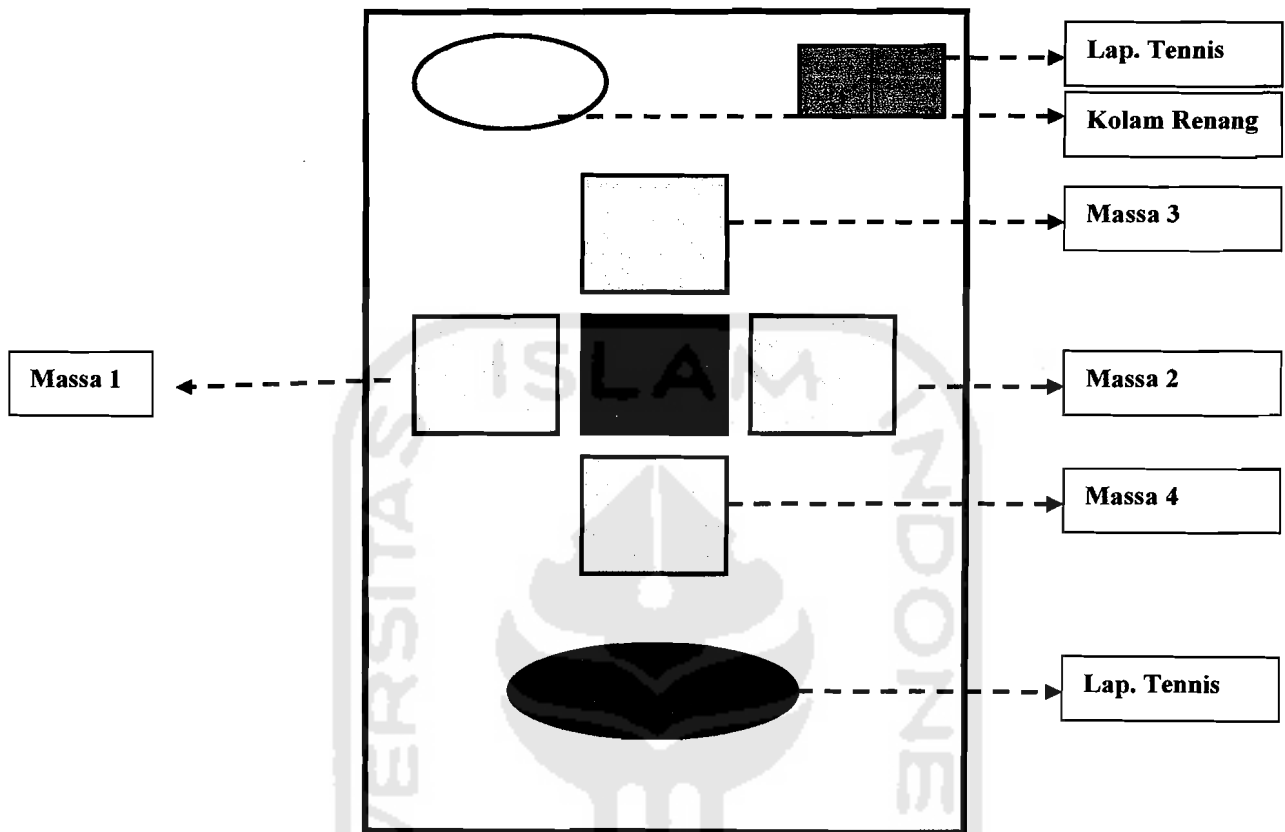


3.3.6 Kebisingan / Noise

Karena site terletak di jalur pantura yang sirkulasi kendaraan bermotor cukup padat, maka hal yang tidak dapat dihindarkan adalah masalah kebisingan suara, baik itu dari kendaraan bermotor maupun dari suara-suara orang di pusat grosir, Cara yang paling baik untuk meredam suara atau memfilter suara adalah dengan menempatkan vegetasi sebagai *barrier* (pelindung) dari kebisingan dan dengan meletakkan bangunan / massa utama di tengah-tengah site dengan terlebih dahulu menggunakan taman sebagai *open space*.



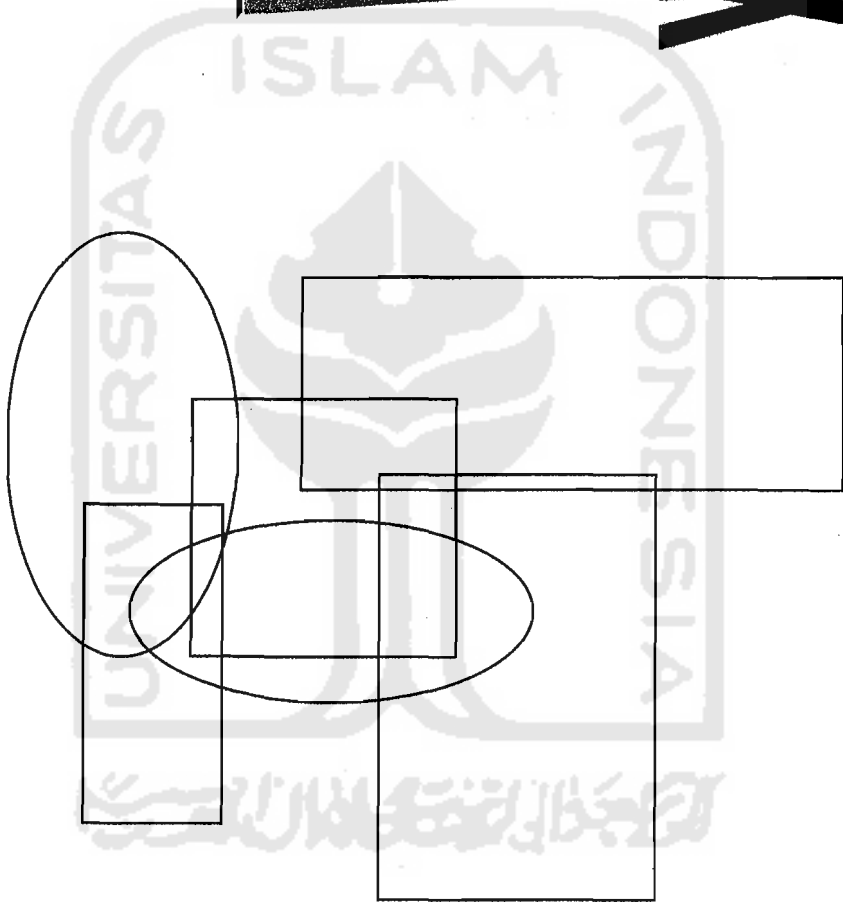
3.3.7 Tata Massa

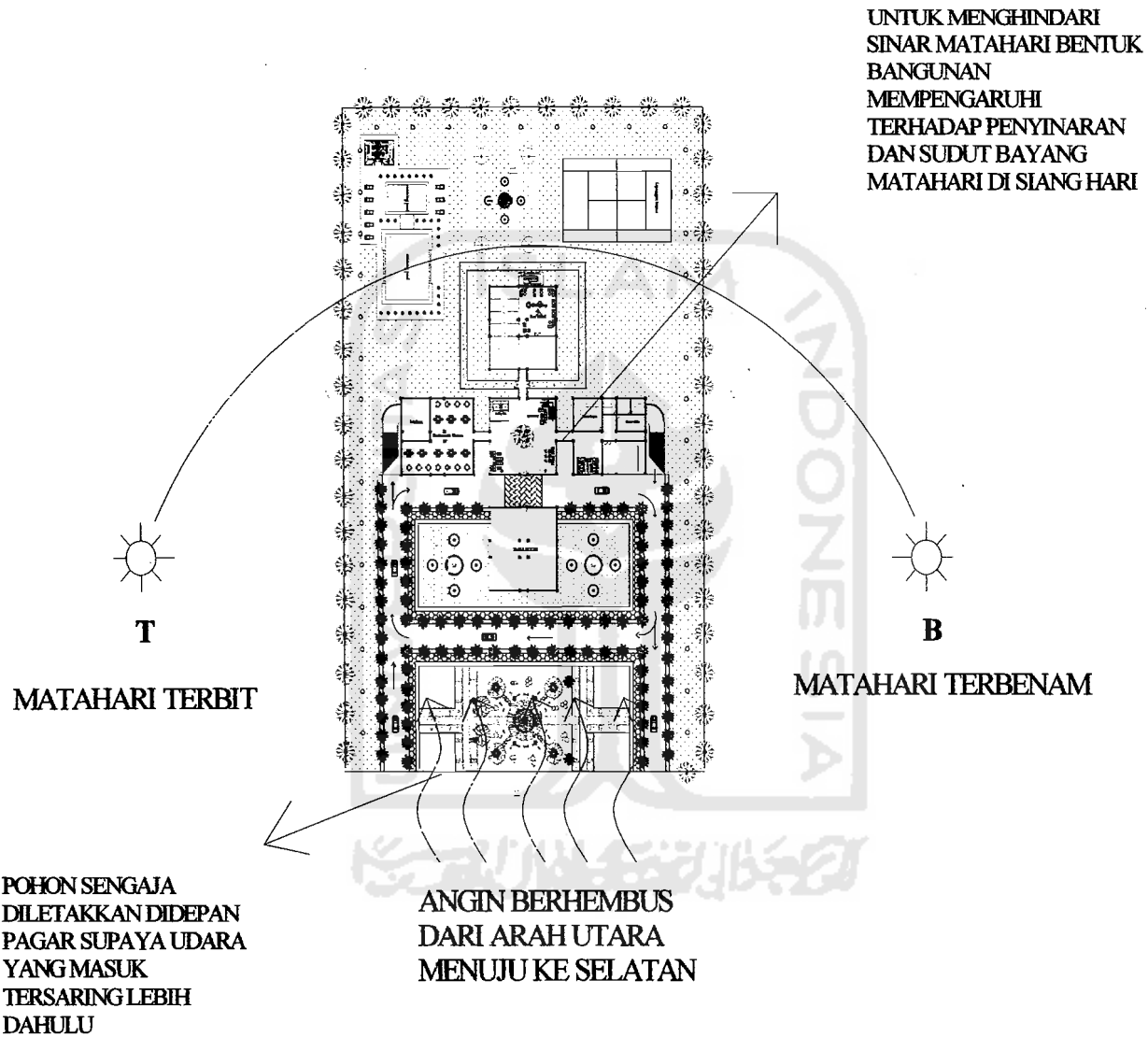


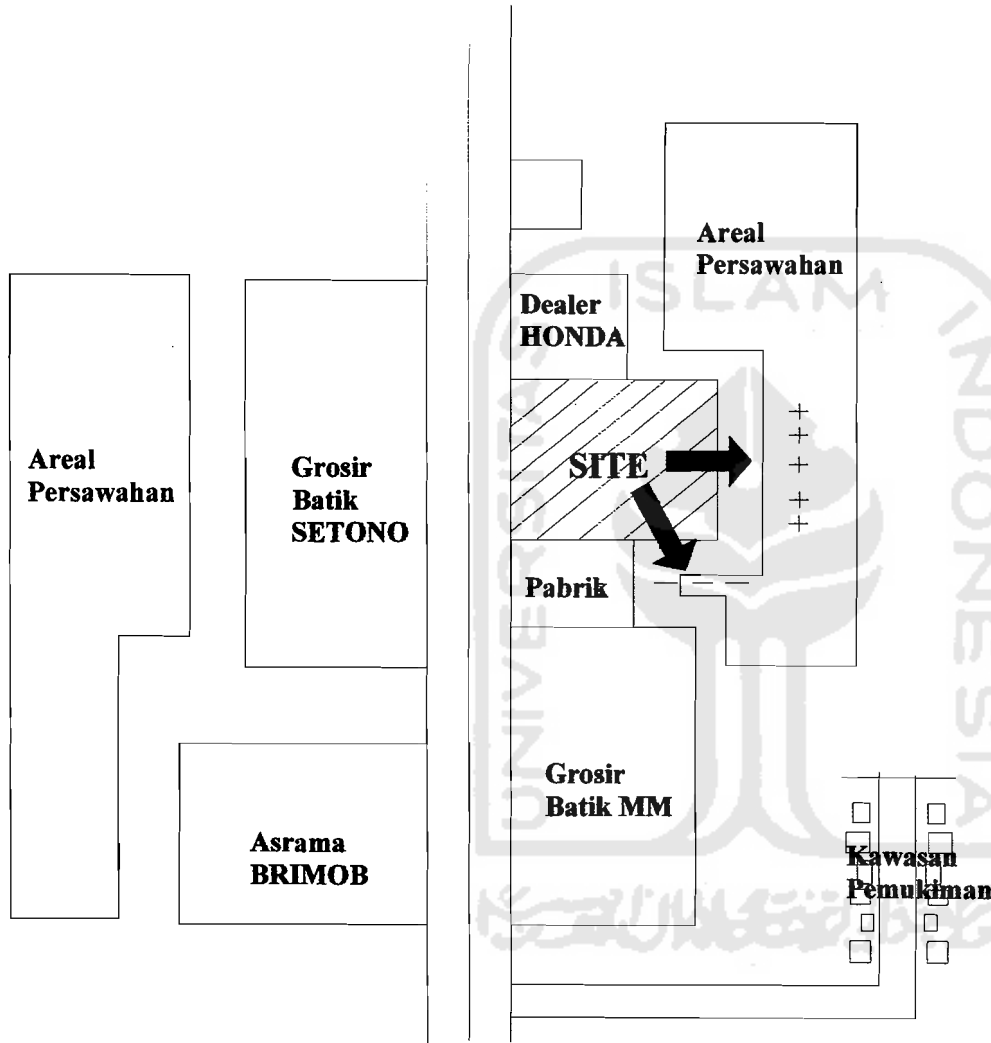
Gambar 3.3.7 Rencana tata massa bangunan hotel
Sumber : Analisis, 2006

SKEMATIK

DESIGN



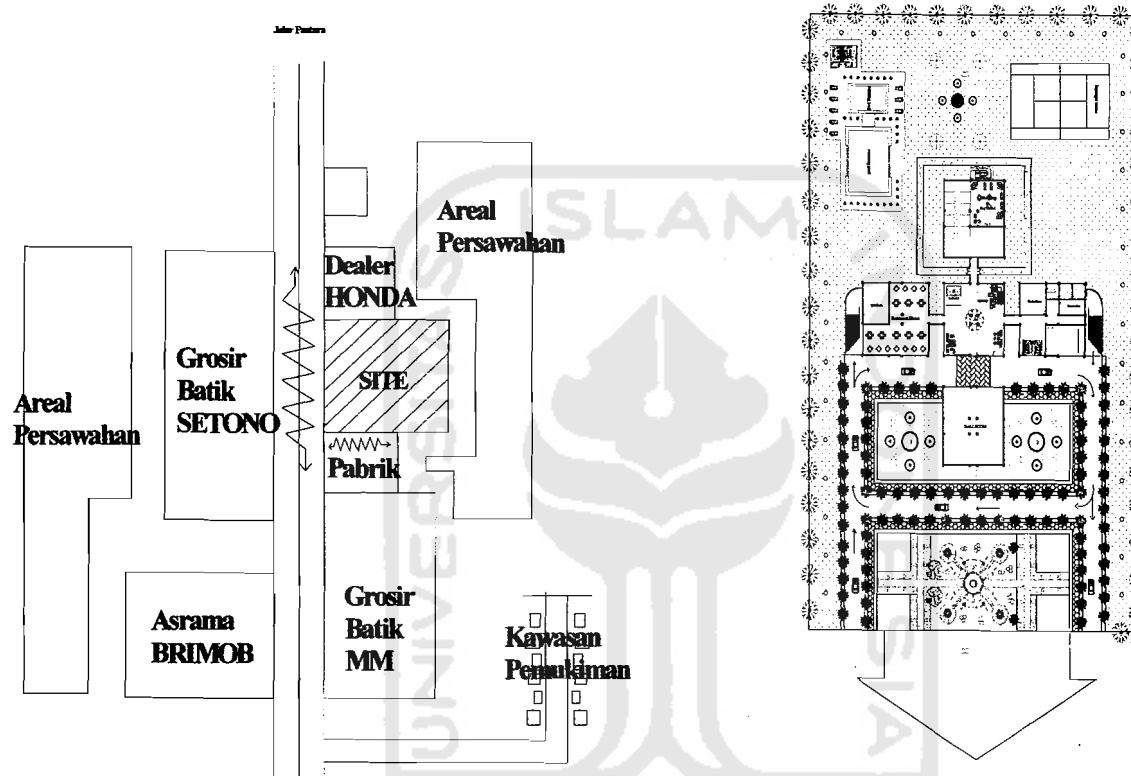




Tanggapan :
> Pandangan kearah pemukiman dihindari/ ditutup
> Pandangan ke arah sawah dan pasar Grosir di buka seluas-luasnya sebagai salah satu potensi pendukung site

KEBISINGAN

ITY HOTEL DI PEKALONGAN

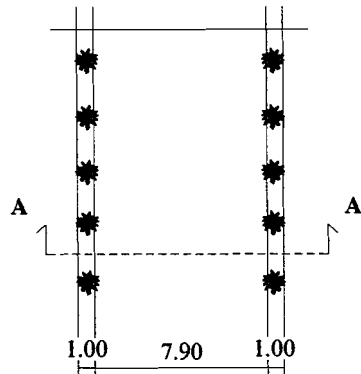


Tanggapan :

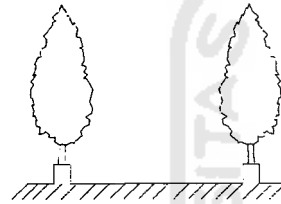
- > Kebisingan terbesar yaitu dari daerah jalan Pantura yang merupakan jalur utama bagi seluruh kendaraan yang menuju ke kota lain.
- > Kebisingan juga berasal dari Pabrik yang terletak di sebelah Barat dari Site

Pohon di depan site berfungsi sebagai penahan kebisingan yang paling besar yaitu dari jalur pantura

1. Sirkulasi Kendaraan (Vehicular)

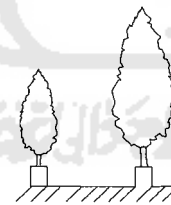
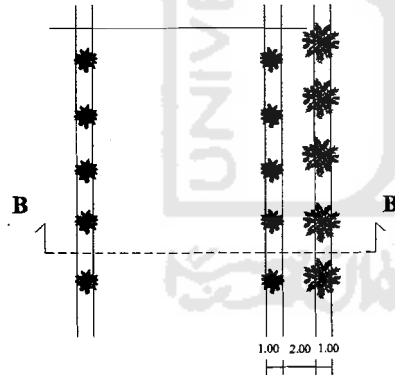


Sirkulasi untuk kendaraan direncanakan 1 arah untuk menghindari terjadi kemacetan dengan luasan dan karakter tanaman sbb:



Potongan A-A

2. Sirkulasi Pejalan Kaki (Pedestrian)



Potongan B-B

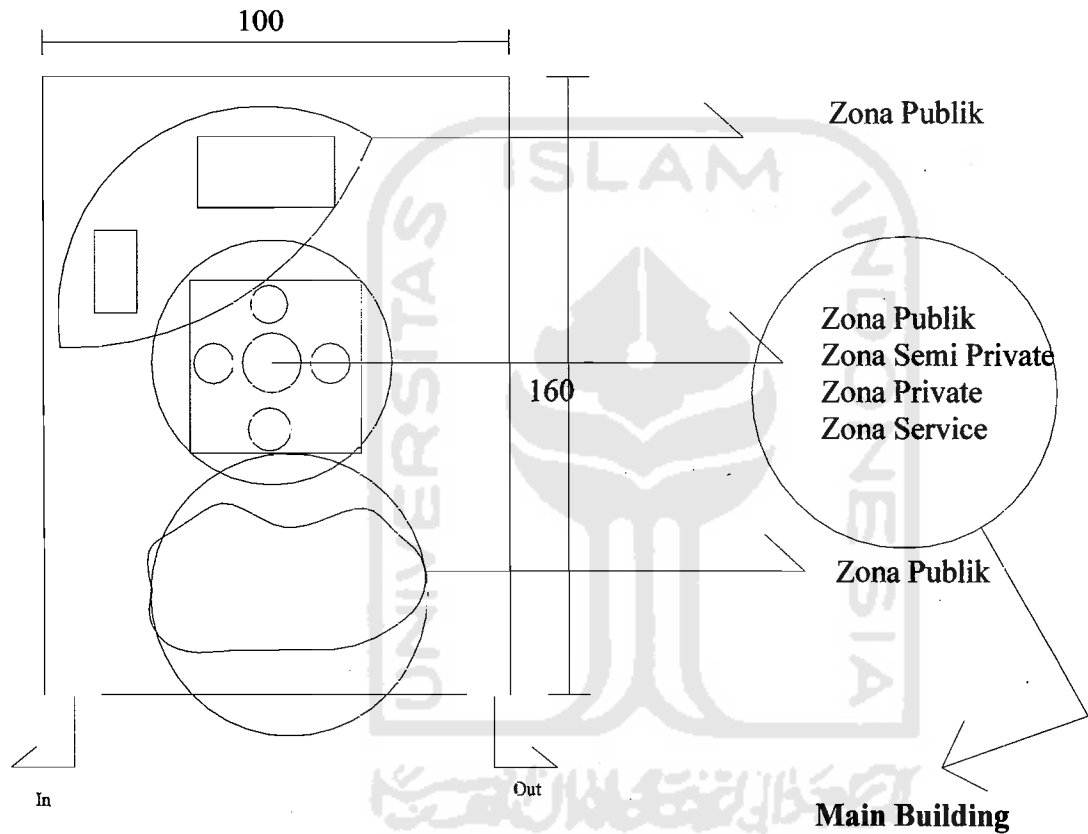
3. Parkir

Untuk memudahkan serta menjaga keamanan mobil atau motor dari pengunjung hotel maka semua parkir kendaraan baik itu motor atau mobil diletakkan di basement hotel.

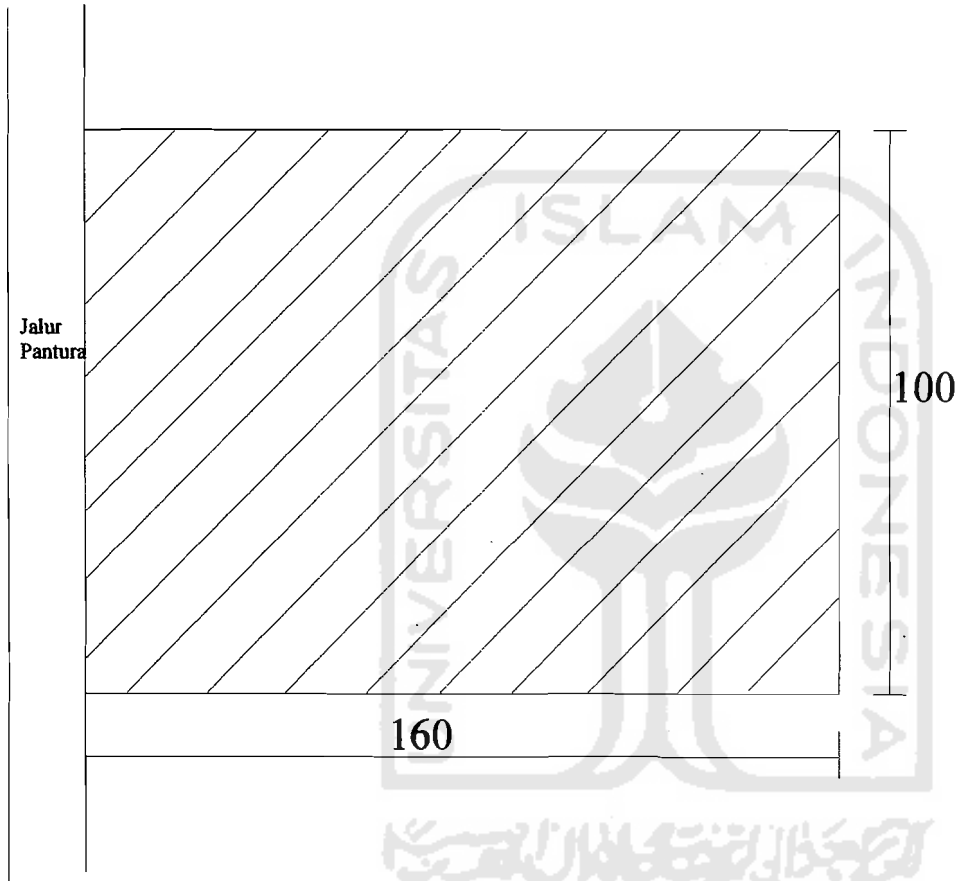
Pedestrian direncanakan agar tidak terjadi cross antara pejalan kaki dengan kendaraan. luasan dan karakter tanaman sbb :

ZAGZ-ZONZEM

CITY HOTEL DI PEKALONGAN

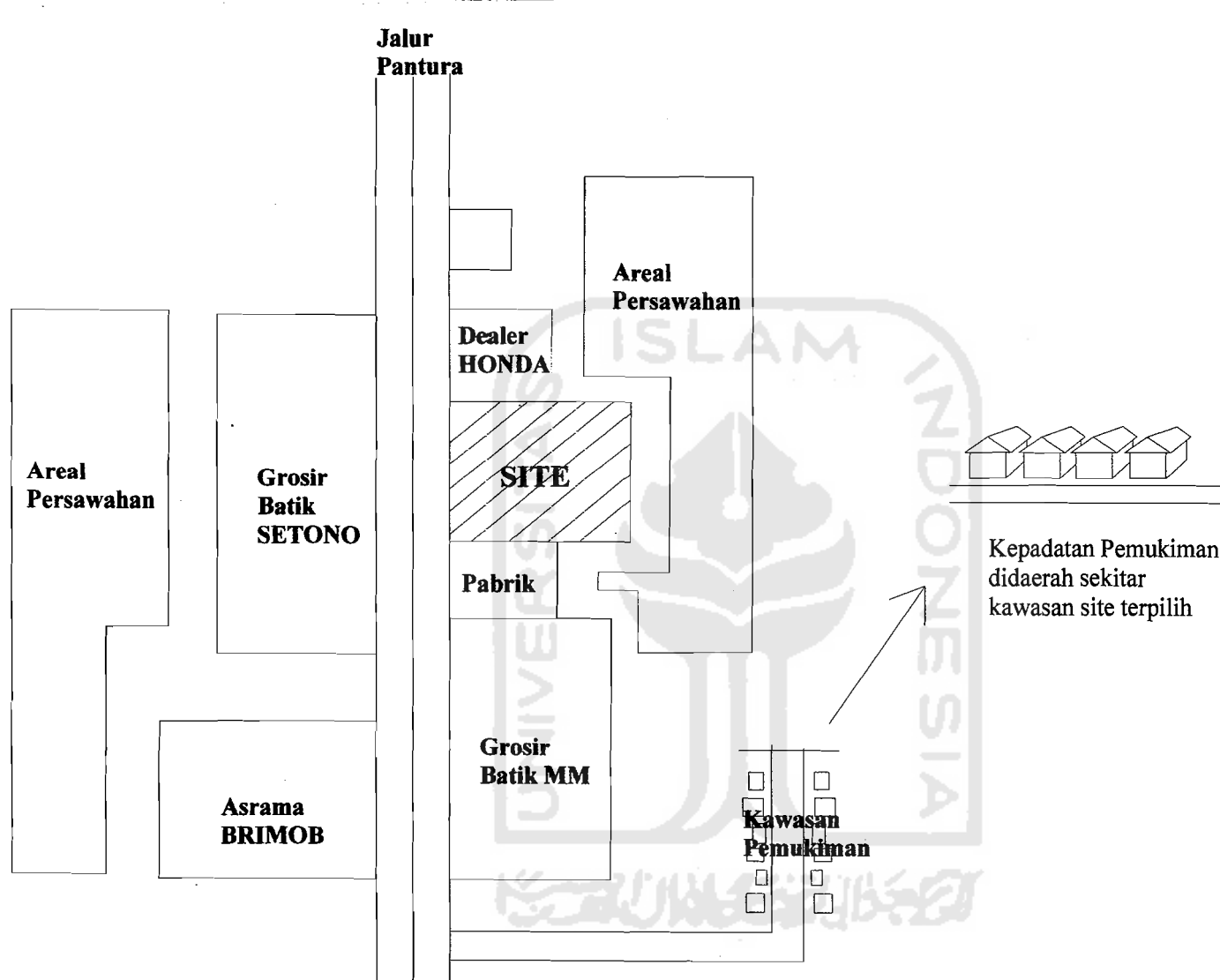


Luas SITE : 16.000 m



U

SITE KAWASAN



ITY HOTEL DI PEKALONGAN