

BAB III ANALISA RANCANGAN

3.1 ANALISA PELAKU DAN KEGIATAN

3.1.1 Karakteristik kegiatan pelaku

Pelaku dalam Cottage terbagi atas :

1. Pelaku Utama

pelaku utama adalah wisatawan yang berkunjung ke Cottage kota lama bontang kuala.

2. Pelaku Penunjang

- **Pengelola** : pihak yang mengelola Cottage.
- **Staf atau pelayan** : pihak yang membantu kegiatan wisatawan.

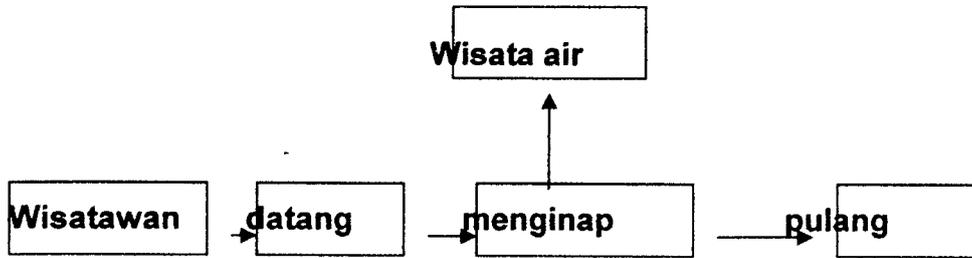
Di dalam Cottage kotalama bontang kuala, wisatawan akan banyak melakukan kegiatan seperti wisata air di pasar terapung, bersampan, memancing, berbelanja, menginap di bungalow yang disediakan, dll.

Sehingga dapat disimpulkan jenis kegiatan yang diwadahi di dalam Cottage dapat di bagi menjadi :

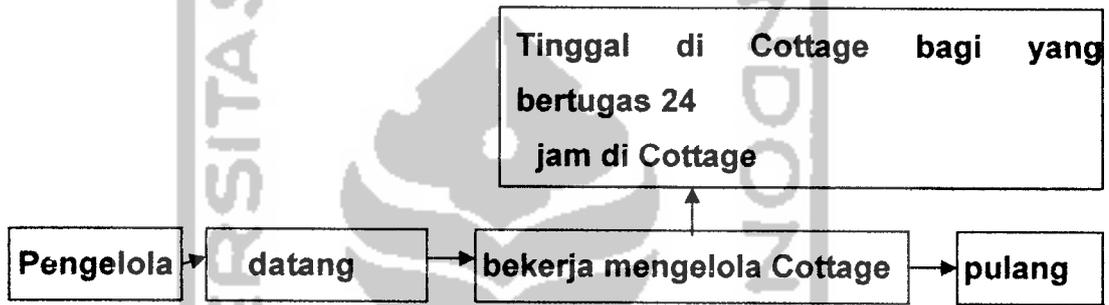
- 1. kegiatan berwisata**
- 2. kegiatan makan**
- 3. kegiatan menginap/tidur**
- 4. kegiatan citywalk**

jumlah wisatawan yang akan berkunjung dalam satu harinya di perkirakan mencapai 50 orang berkunjung dan menginap. dengan asumsi peningkatan jumlah wisatawan yang berkunjung dengan adanya Cottage bontang kuala.

3.1.2 Alur Kegiatan Pelaku



Gbr 3.1 alur kegiatan wisatawan
(sumber pemikiran)



Gbr 3.2 alur kegiatan pengeiola
(sumber pemikiran)



Gbr 3.3 alur kegiatan staf/pelayan
(sumber pemikiran)

3.1.3 Program dan organisasi ruang

3.1.3.1 Program Ruang

program ruang dengan mempertimbangkan :

1. jumlah kamar yang akan di bangun 100 kamr.
2. tipe kamar yang akan di bangun.

Standart : double bed 40 kamar dan singel bed 40 kamar

Deluxe : 15 kamar

Suite : 5 kamar

3. jumlah atau macam ruang yang di butuhkan.
4. standart besaran ruang.

Standart yang di gunakan dalam pendekatan besaran ruang cottage adalah dengan standart gerak manusia minimal, penyesuaian terhadap mkebutuhan dan daftar standart ruang dari beberapa referensi. standart ruang yang di gunakan adalah :

- untuk guest room berdasarkan keputusan dirjen pariwisata NO.14/U/11/1988,yaitu :
 - standar room : 24m²-28m² (singel bed dan double bed)
 - deluxe room : 24m²-28m² (singel bed dan double bed)
 - suite room : 48m²
 - semua sudah termasuk KM/WC
- untuk ruang administrasi (pengelola) dan fasilitas umum/pelayanan umum,berdasarkan pada gerak standart gerak manusia penyesuaian terhadap kebutuhan.
 - Ruang pimpinan / manager : 9-18 m²/orang
 - ruang sekretaris dan ass manager : 9-18m²/orang
 - ruang kerja karyawan : 2,5m²/orang
 - ruang rapat : 1,5m²/orang
 - ruang kerja pelayan : 1,2m²/orang
 - ruang restorant dan cafe shop : 1,7m²/orang
 - bar : 1,2m²/orang
 - ruang dapur utama : 60% dari luas restorant

- untuk kegiatan rekreasi berdasarkan kebutuhan gerak manusia dan ukuran barang / peralatan.
 - teater terbuka : 500m²/1000 orang
 - ruang fitnes : 1.25m²/orang
 - ruang sauna : 1m²/orang
 - ruang peralatan memancing : 1m²/orang
 - dermaga : 33,6m²/kapal motor, 2,4m²/sampan

3.1.3.2 Konsep Peruangan

1. kamar cottage

a. kamar standart dengan singel bed

• singel bed	: 1 x 2	= 2m ²
• ruang duduk	: 2,7 x 3	= 8,10m ²
• meja sudut	: 0,6 x 0,6	= 0,36m ²
• meja kerja	: 1,5 x 1,2	= 1,8m ²
• almari pakaian	: 1,5 x 1,2	= 1,8m ²
• tempat rias	: 1,5 x 1,8	= 2,7m ²
• bak sampah	: 0,3 x 0,3	= 0,09m ²
total		<hr/> = 16,85 m ²
• flow 30%	: 30% x 16,85	= 4,85m ²
• KM/WC	: 2,10 x 2,10	= 4,41 m ²
Total		<hr/> = 26,12m ²

Jadi besar standart dengan singel bed adalah kurang lebih 27m²
(Sumber : data arsitek)

b. kamar standart dengan double bed

• double bed	: 1,5 x 2	= 2m ²
• ruang duduk	: 2,7 x 3	= 8,10m ²
• meja sudut	: 0,6 x 0,6	= 0,36m ²
• meja kerja	: 1,5 x 1,2	= 1,8m ²

• almári pakaian	: 1,5 x 1,2	= 1,8m ²
• tempat rias	: 1,5 x 1,8	= 2,7m ²
• bak sampah	: 0,3 x 0,3	= 0,09m ²
total		= 17,85 m ²
• flow 30%	: 30% x 17,85	= 5,35m ²
• KM/WC	: 2,10 x 2,10	= 4,41 m ²
Total		= 27,62 ²

Jadi besar standart dengan singel bed adalah kurang lebih 28m²
(Sumber : data arsitek)

c. kamar kelas deluxe

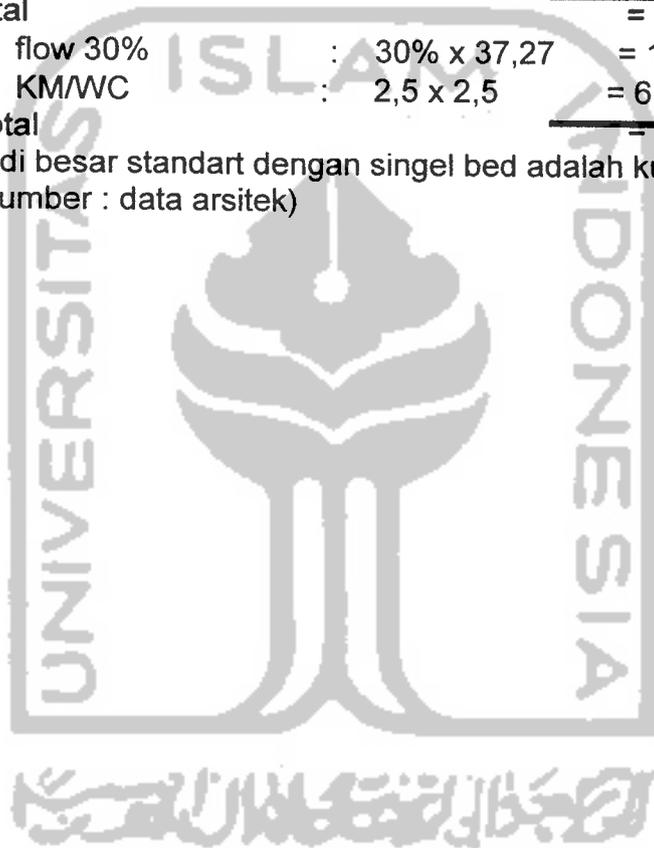
• double bed	: 1,5 x 2	= 2m ²
• ruang duduk	: 2,7 x 3	= 8,10m ²
• meja sudut	: 0,6 x 0,6	= 0,36m ²
• meja kerja	: 1,5 x 1,2	= 1,8m ²
• almari pakaian	: 1,5 x 1,2	= 1,8m ²
• tempat rias	: 1,5 x 1,8	= 2,7m ²
• ruang santai	: 2,5 x 3,4	= 8,5m ²
• bak sampah	: 0,3 x 0,3	= 0,09m ²
total		= 26,35 m ²
• flow 30%	: 30% x 26,35	= 7,90m ²
• KM/WC	: 2,10 x 2,10	= 4,41 m ²
Total		= 38,66 ²

Jadi besar standart dengan singel bed adalah kurang lebih 39m²
(Sumber : data arsitek)

d. kamar kelas suite

• double bed	: 1,5 x 2	= 2m ²
• ruang duduk	: 2,7 x 3	= 8,10m ²
• meja sudut	: 0,6 x 0,6	= 0,36m ²
• meja kerja	: 1,5 x 1,2	= 1,8m ²
• almari pakaian	: 1,5 x 1,2	= 1,8m ²
• tempat rias	: 1,5 x 1,8	= 2,7m ²
• ruang santai	: 2,5 x 3,4	= 8,5m ²
• bak sampah	: 0,3 x 0,3	= 0,09m ²
• Bar mini	: 3,9 x 2,9	= 10,92m ²
total		= 37,27m ²
• flow 30%	: 30% x 37,27	= 11,18m ²
• KM/WC	: 2,5 x 2,5	= 6,25 m ²
Total		= 54,70 ²

Jadi besar standart dengan singel bed adalah kurang lebih 55m²
(Sumber : data arsitek)



3.1.3.3

program ruang

1. Kelompok Service

(Sumber : data arsitek)

Tabel 3.1 Program dan besaran ruang

Kegiatan menerima tamu		besaran
lobby	1m ² x 100	100m ²
lounge	1m ² x 50	50m ²
information	2,5m ² x 4	10m ²
Reception	2,5m ² x 4	10m ²
Cashier	2,5m ² x 4	10m ²
Operator/telepone	2,5m ² x 5	12,5m ²
Regestrasi	2,5m ² x 5	12,5m ²
Travel agency		15m ²
Money charger/bank		20m ²
Art shop / souvenir		15m ²
Lavatory	0.25m ² x 100	25m ²
Sirkulasi	20%	67m ²
	Luas total	332m ²

Kegiatan pengelola		besaran
Rg. manager	9-18m ²	18m ²
Rg. Sekretaris dan ass mng	9-18m ²	18m ²
Rg. Staff accounting	2.5m ² x 20	50m ²
Rg. Staff personalia	2.5m ² x 20	50m ²
Rg. Staff pemasaran	2.5m ² x 10	25m ²
Rg. Penjaga		9m ²
Rg. Rapat	1,4m ² x 50	80m ²
Rg. Arsip		20m ²
Rg. Tamu		20m ²

Mushola		15m ²
Kantin	2m ² x 70	140m ²
lavatory		20m ²
Rg. Parkir kpl / sampan		300m ²
Sirkulasi	20%	158m ²
	Luas total	923m ²
Kegiatan pelayanan umum		besaran
Food & baverage	1,2m ² x 100	120m ²
House keeping	1,2m ² x 100	120m ²
Main kitchen		160m ²
Loundry and linen	2m ² x 100	200m ²
locker	1m ² x 100	100m ²
Rg. jaga		9m ²
Mushola		25m ²
lavatory		40m ²
Rg. mesin		50m ²
gudang		25m ²
Mekanikal elektrikal		50m ²
Sirkulasi	20%	180m ²
	Luas total	1079m ²

Kelompok service luasnya kurang lebih **2334 m²**

2. Kelompok Semi Privat

(Sumber : data arsitek)

Kegiatan makan dan minum		besaran
restaurant	1,7m ² x 100	170m ²
bar	1,2m ² x 100	120m ²
Coffe shop	1,5m ² x 100	150m ²

dapur	60% x 170	102m ²
Banquet room	1,7m ² x 50	85m ²
lavatory	0,25m ² x 50	12,5m ²
Sirkulasi	20%	98,8m ²
	Luas total	923m ²

Kegiatan sport in door		besaran
Rg. fitnes	1,7m ² x 100	170m ²
Rg. sauna	1,2m ² x 100	120m ²
Rg. ganti	1,5m ² x 100	150m ²
lavatory	0,25m ² x 50	12,5m ²
Sirkulasi	20%	98,8m ²
	Luas total	551,3m ²

Kegiatan sport out door		besaran
Rg. Peralatan jet ski	1,2m ² x 100	120m ²
Dermaga jet ski	2m ² x 20	40m ²
lavatory	0,25m ² x 50	12,5m ²
Sirkulasi	20%	34,5m ²
	Luas total	207m ²
convention		besaran
convention	2m ² x 100	200m ²
Rg. Persiapan	40% x 200m ²	80m ²
lavatory	0,25m ² x 80	20m ²
Sirkulasi	20%	98,8m ²
	Luas total	398.8m ²

Kelompok semi privat luasnya kurang lebih 2080 m²

3. Kelompok Publik

(Sumber : data arsitek)

Kegiatan memancing		besaran
restorant	1,7m ² x 100	170m ²
dapur	1,2m ² x 100	120m ²
Sewa peralatan pancing	1,5m ² x 100	150m ²
lavatory	0,25m ² x 100	25m ²
Sirkulasi	20%	93m ²
	Luas total	558m ²

Kegiatan berlayar		besaran
dermaga kapal	33,6m ² x 4	134m ²
bengkel	33,6m ² x 2	68m ²
Rg. tunggu	1m ² x 25	25m ²
Rg. Istirahat nahkoda		15m ²
Sirkulasi	20%	48,4m ²
	Luas total	290,4m ²

Kegiatan bersampan		besaran
dermaga sampan	2,4m ² x 10	24m ²
bengkel	2,4m ² x 5	12m ²
Rg. tunggu	1m ² x 15	15m ²
Rg. jaga		15m ²
Sirkulasi	20%	13,2m ²
	Luas total	79,2m ²

Luas kelompok publik kurang lebih **928 m²**

4. kelompok Privat

(Sumber : data arsitek)

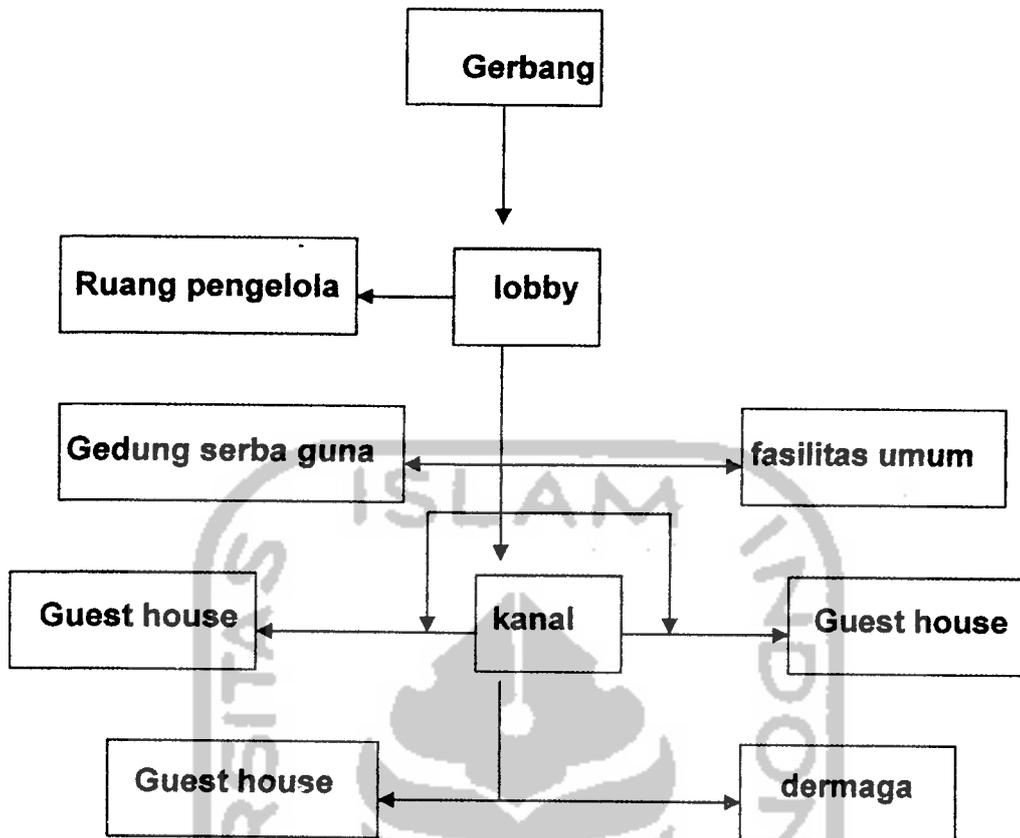
Kegiatan tidur/istirahat		besaran
Standart room		
Double bed	28m ² x 40	1120m ²
Single bed	24m ² x 40	960m ²
Deluxe room	28m ² x 15	420m ²
Suite room	48m ² x 5	240m ²
Sirkulasi	20%	548 ²
	Luas total	3288m ²

Luas kelompok privat kurang lebih 3288m²

Luas lantai yang akan di rencanakan adalah 8630m²



3.1.3.2 Organisasi ruang



Gbr 3.4 Bagan organisasi ruang
(sumber pemikiran)

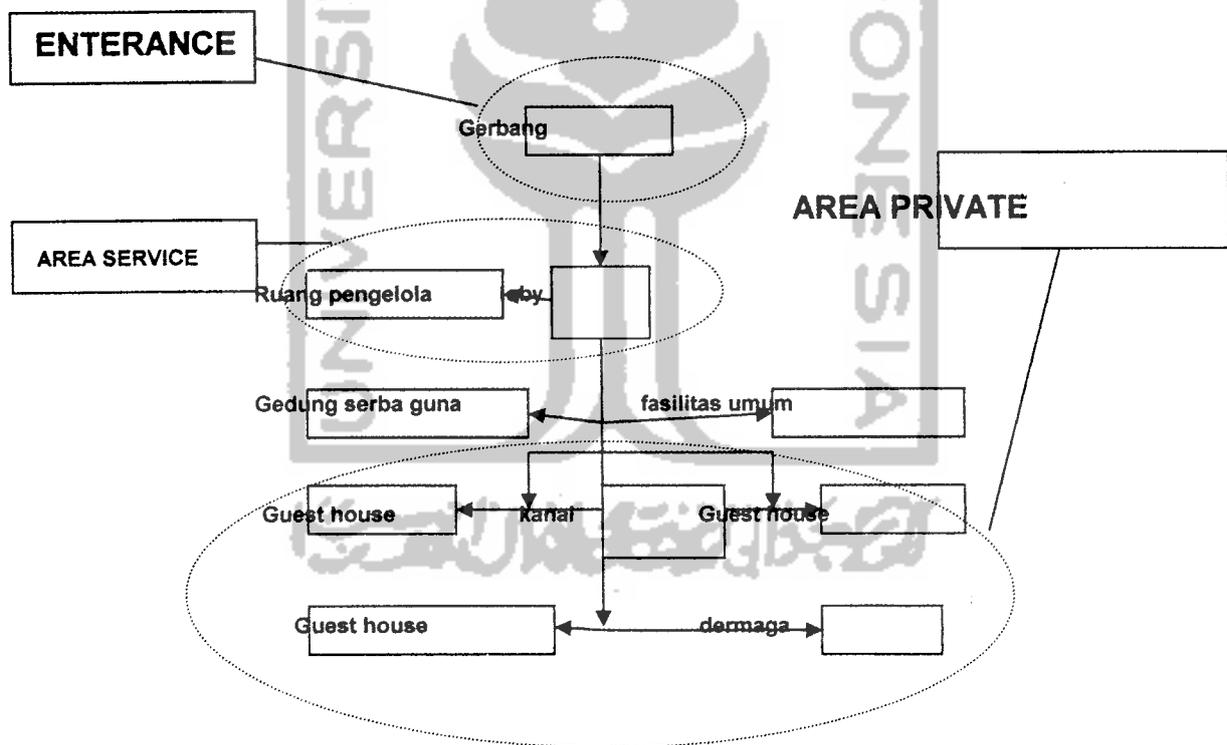
3.2 ANALISA PENDEKATAN BANGUNAN COTTAGE

3.2.1 Analisis Hubungan Cottage dan kota lama bontang kuala

3.2.1.1 Gubahan Masa Bangunan

Faktor faktor yang mempengaruhi pada massa bangunan yang berhubungan dengan alam adalah view dan orientasi bangunan, oleh karena itu dalam perencanaanya Cottage yang akan di rencanakan dalam beberapa bentuk massa bangunan yang penempatan tiap massanya dalam site di sesuaikan dengan fungsi dari tiap bangunannya.

Atas dasar itu maka untuk gubahan massa secara keseluruhan menggunakan bentukan terpusat pada bagian kanal dengan pertimbangan bahwa pengguna bangunan tersebut lebih fleksibel terhadap view, potensi site sehingga dapat teratur dalam mengoptimalkan semua unsur yang ada.



Gbr 3.4.1 Bagan gubahan massa
(sumber pemikiran)

3.2.1.2 Orientasi dan Sirkulasi Bangunan

Pola sirkulasi yang di gunakan pada Cottage ini menggunakan dua media yaitu menggunakan titian kayu dan menggunakan perahu yang menjadi ciri khas Cottage ini mengikuti pola sirkulasi pada kota lama bontng kuala.

Pada titian kayu sirkulasi ditujukan untuk khusus pejalan kaki sehigga pada akses menuju Cottage tidak ada kendaraan yang melintas baik itu kendaraan roda dua atau roda empat karena konsep rancangan yang mengambil tema city walk yang tujuan sirkulasi hanya untuk kenyamanan pejalan kaki.

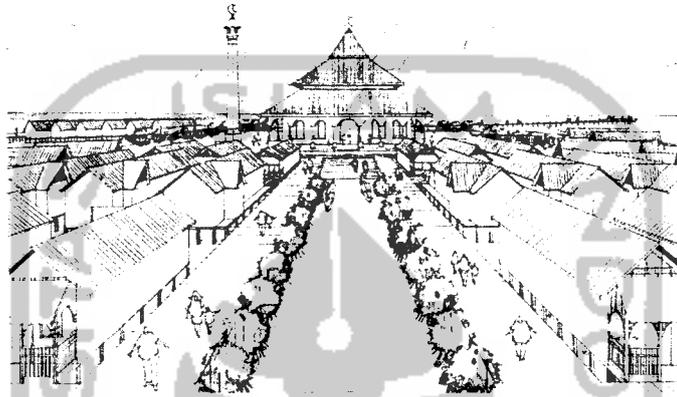


Gbr 3.5 titian di bontang kuala
Sumber : survey 2006

Sedangkan Pada sirkulasi menggunakan perahu pola sirkulasi adalah pencapaian alternatif lainnya ke seluruh bangunan menggunakan perahu dan sebagai ciri khas sirkulasi bangunan terapung yang menggunakan perahu sebagai fasilitas pendukung aktifitas tempat sekaigus alat mobilitas kegiatan.

3.2.1.3 Penataan Landscape dan Open Space

Dalam penataan landscape system yang di gunakan menjurus ke pembagian area area sesuai dengan fungsinya dengan massa yang mengikuti pola sirkulasi yang terjadi dan factor kemudahan jangkauan dengan menggunakan dua media sirkulasi yang telah di sebutkan,tetapi tetap pada satu sentral yaitu pada kanal yang berada di tengah tengah site dan penyebaran massa bangunan seperti yang ada pada kota lama bontang kuala.



3.6 Konsep kanal sebagai sentral penyebaran massa
Sumber : sketsa

Untuk open space,karena site berada di atas air openspce yang terjadi sudah ada seara alami tetapi berupa perairan ,untuk openspace yang dapat di gunakan harus membuat daratan buatan menggunakan titian kayu yang luas.



3.7 Open space yang terbuat dari titian kayu
Sumber : survey 2006

3.2.1.4 Karakteristik bangunan

3.2.1.4.1 Bentuk Rumah

Bentuk rumah yan ada di daerah bontang kuala ini banyak di pengaruhi rumah tradisional suku kutai yang memiliki dasar rumpun melayu dan ada juga gabungan dari rumah suku bugis,hal ini dapat dilha dari bentuk atap,ornamen dan rumah panggung yang di gunakan. .

- Bentuk rumah dengan atap pelana di pengaruhi nilai sosial dan budaya suku banjar.
- Bentuk rumah dengan atap limasan dipengaruhi oleh nilai sosial budaya suku melayu.
- Bentuk rumah dengan bentuk rumah panggung di pengaruhi nilai sosial budaya suku bugis.

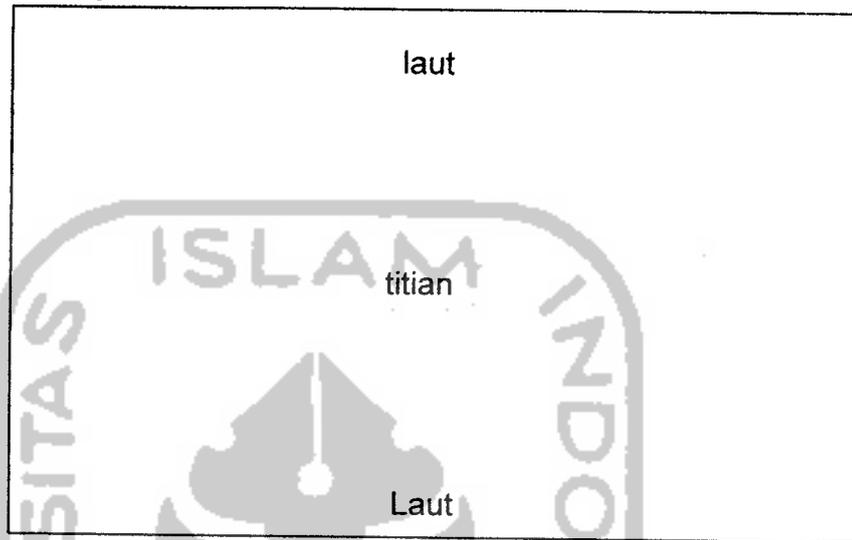


3.8 rumah di bontang kuala
Sumber : survey 2006

Bentuk rumah tradisional melayu ini akan menjadi bentuk dasar perancangan seluruh bentuk bangunan yang ada di dalam cottage

3.2.1.4.2 Tipologi

Untuk semua bangunan rumah di perkampungan bontang kuala memiliki tipologi yang sama yaitu bentuk empat persegi panjang yang dasarnya memanjang ke belakang dengan perletakan rumah selalu berorientasi pada jalur sirkulasi,dengan tata letak yang tegak lurus tersebut memiliki dua orientasi yang pertama orientasi ke laut/air dan yang kedua ka arah jalur sirkulasi agar tidak terisolasi.



3.9 tipologi rumah bontang kuala
Sumber : survey 2006

Konsep ini di gunakan di dalam akses sirkulasi yang di gunakan pada seluruh bangunan dimana bangunan memiliki dua akses yaitu melalui darat dan air dimana perletakannya dengan orientasi darat di depan bangunan dan orientasi laut/air pada bagian belakang.

3.2.1.4.3 Susunan Ruang

Susunan ruang pada bangunan pada perkampungan bontang kuala umumnya memenjang ke belakang, sehingga hirarki ruang pokok berderet dari muka ke belakang. biasanya pada bagian muka di beri tambahan ruang yang berfungsi sebagai teras penerima tamu sebelum memasuki dalam rumah.

Sedangkan pada bagian dalam rumah ,bagian depannya adalah penerima tamu, bagian tengah ruang tidur, serta bagian belakang adalah dapur dan KM/WC



3.10 tipologi rumah bontang kuala
Sumber : survey 2006

Dan susunana ruang ini akan di aplikasikan kedalam bentuk guest house yang akan di rancang di dalam COTTAGE pada tipe standart ,deluxe,dan suite yang akan memiliki perbedaan dalam kelengkapan dan ukurannya.

Bagian - Bagian Rumah

1. Atap

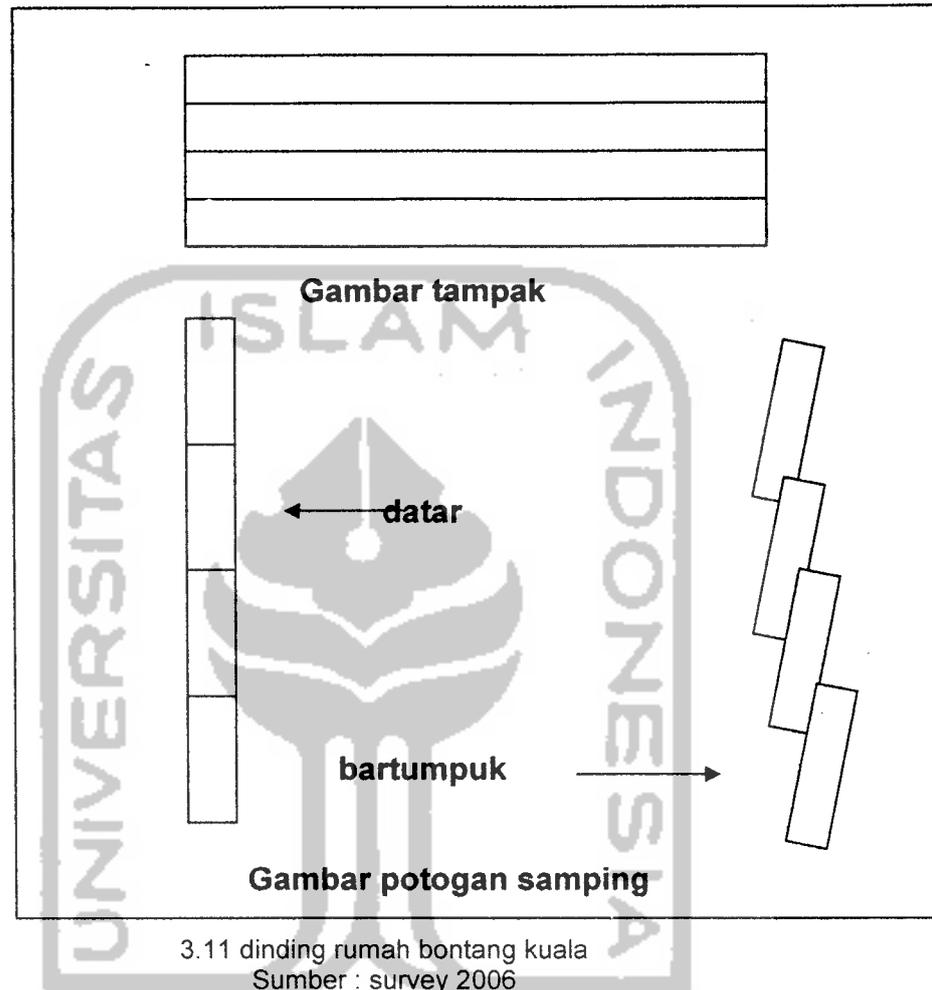
atap yang umum di gunakan di daerah pemukiman di bontang kuala kebanyakan menggunakan atap kayu ulin yang dianggap paling sesuai dengan kondisi alamnya selain itu juga ada yang menggunakan atap rumbia dan atap seng standart yang banyak di pasaran yang relatif murah tetapi memiliki kelemahan yang disebabkan oleh ketidak cocokan dengan kondisi aderahnya yang cukup panas dan sering bertiup angin laut yang membawa zat mineral laut yang bisa menyebabkan atap seng cepat berkarat.

Oleh karena itu pada rancangan cottage ini bangunan kan menggunakan bahan atap metal yang memiliki ekspose kayu ulin dengan teknologi tahan akan air garam/laut yang paling cocok dengan kondisi alamnya dan atap ini sebagai bahan dengan ekspose kayu ulin atau sirap atap yang menjadi cirikhas tersendiri.



2. Dinding

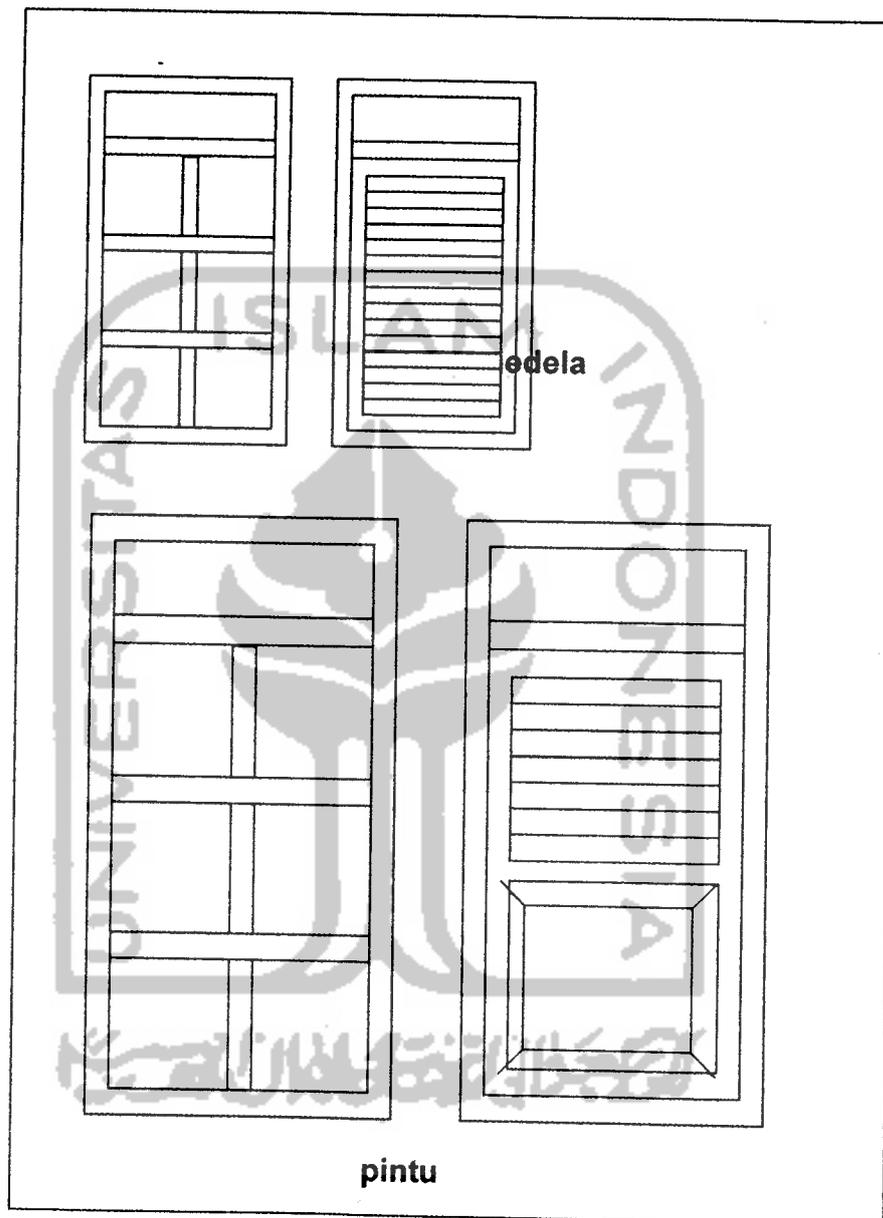
dinding yang digunakan adalah terbuat dari kayu dengan susunan datar ataupun bertumpuk di aplikasikan sebagai pilihan pemasangan model dinding papan kayu yang di susun horisotal.



Aplikasi penyusunan dan bahan didinding pada bangunan cottage juga akan mengikuti ciri khas bangunan di bontang kuala dimana hal ini akan menguatkan khas bangunan yang bercirikan bangunan bontang kuala.

3. Pintu dan Jendela

pintu dan jendela di buat dengan cirikhas sederhana dan fungsional yang terbuat dari kayu hal itu dapat dilihat dari bentuk pintu dan jendela yang ada di bangunan di bontang kuala .

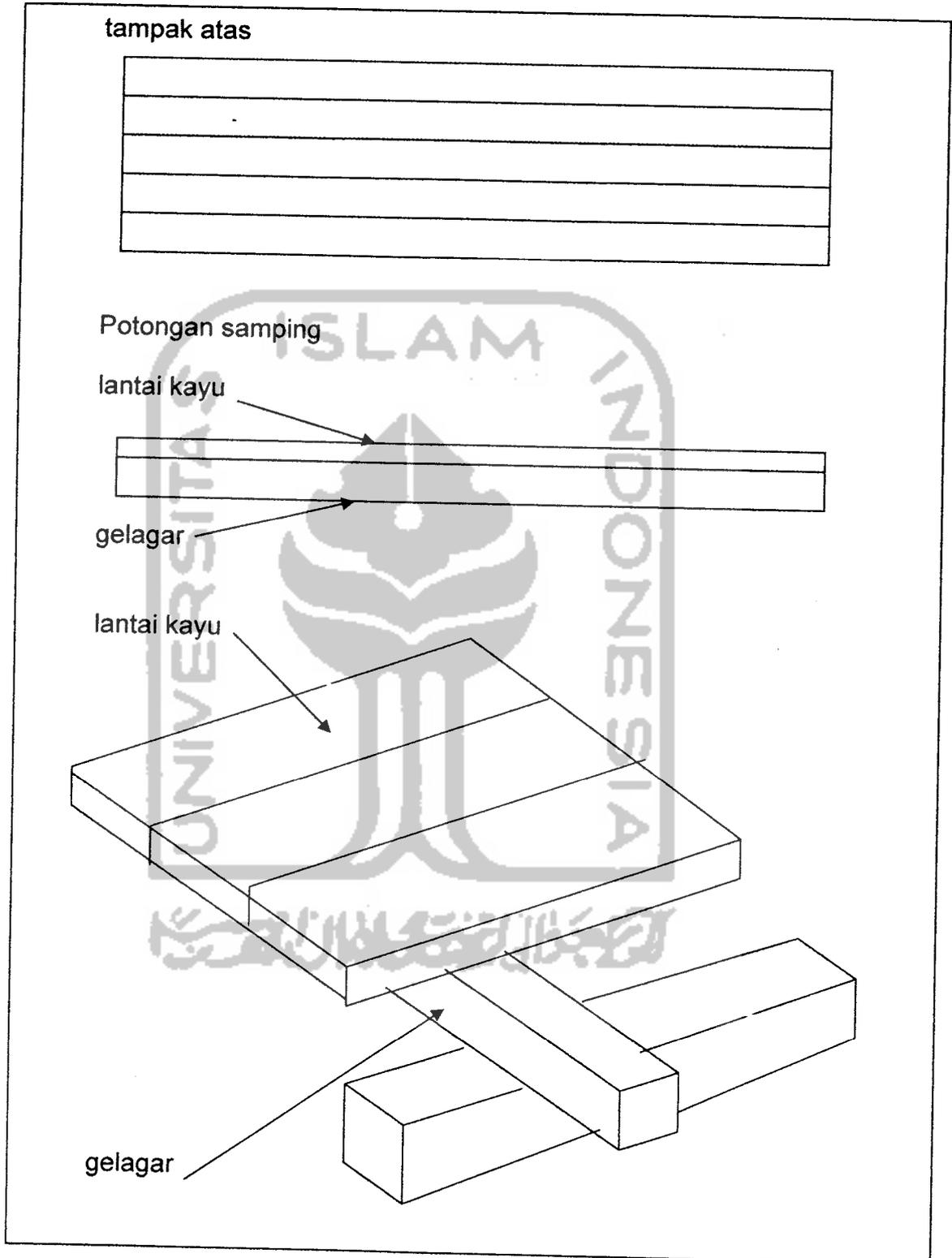


3.12 jendela rumah bontang kuala
Sumber : survey 2006

Aplikasi bentuk pintu dan jendela pada bangunan cottage juga akan mengikuti ciri khas bangunan di bontang kuala dimana hal ini akan menguatkan khas bangunan yang bercirikan bangunan bontang kuala.

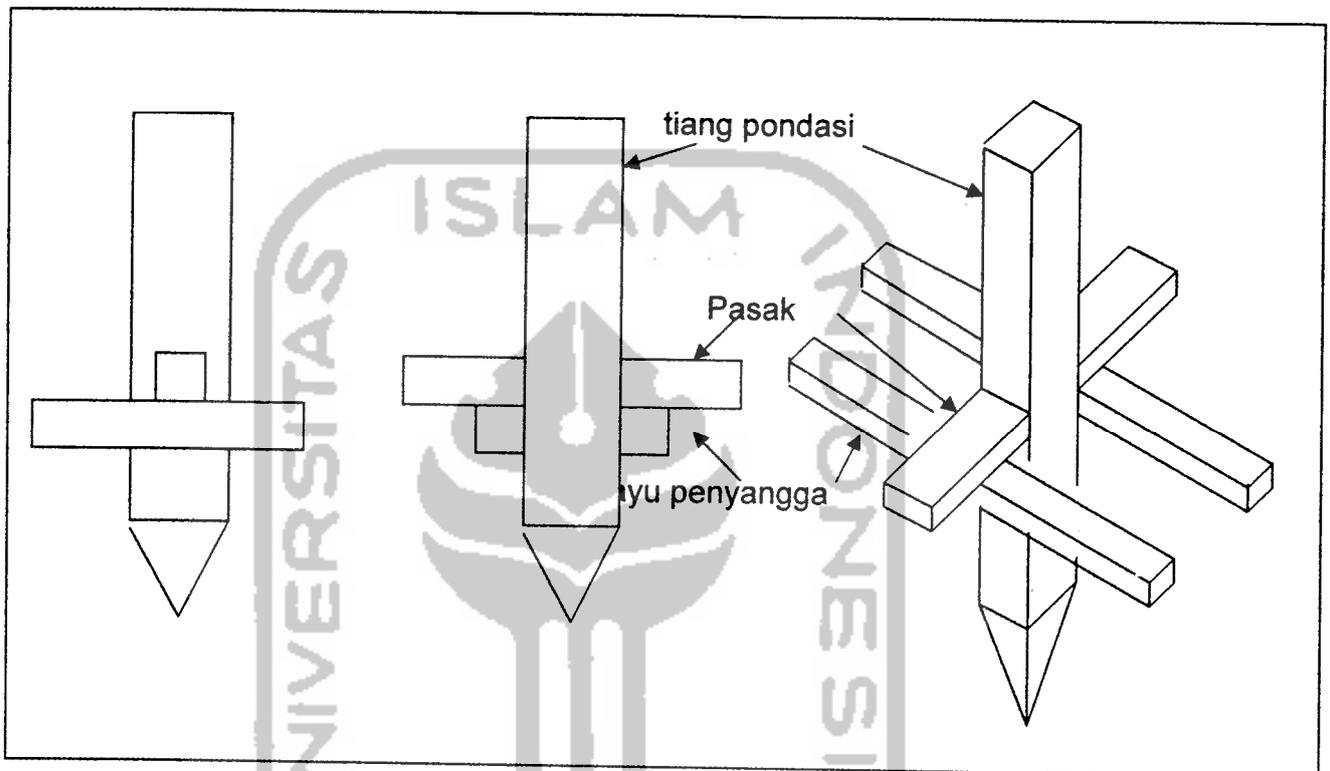
4. Lantai

lantai umumnya menggunakan kayu ulin yang memiliki ketahanan terhadap air dan udara laut. penyusunan lantai biasanya mengikuti bentuk bangunan, seperti pada gambar berikut



5. Pondasi

untuk pondasi menggunakan tongkat tongkat yang berfungsi sebagai penahan bangunan. bahan tongkat yang di gunakan dari bahan kayu ulin, karena kayu ini memiliki kekuatan dan daya tahan di dalam tanah maupun di alam terbuka. bentuk konstruksi ini dari bentuk bujur sangkar seperti di bawah ini.

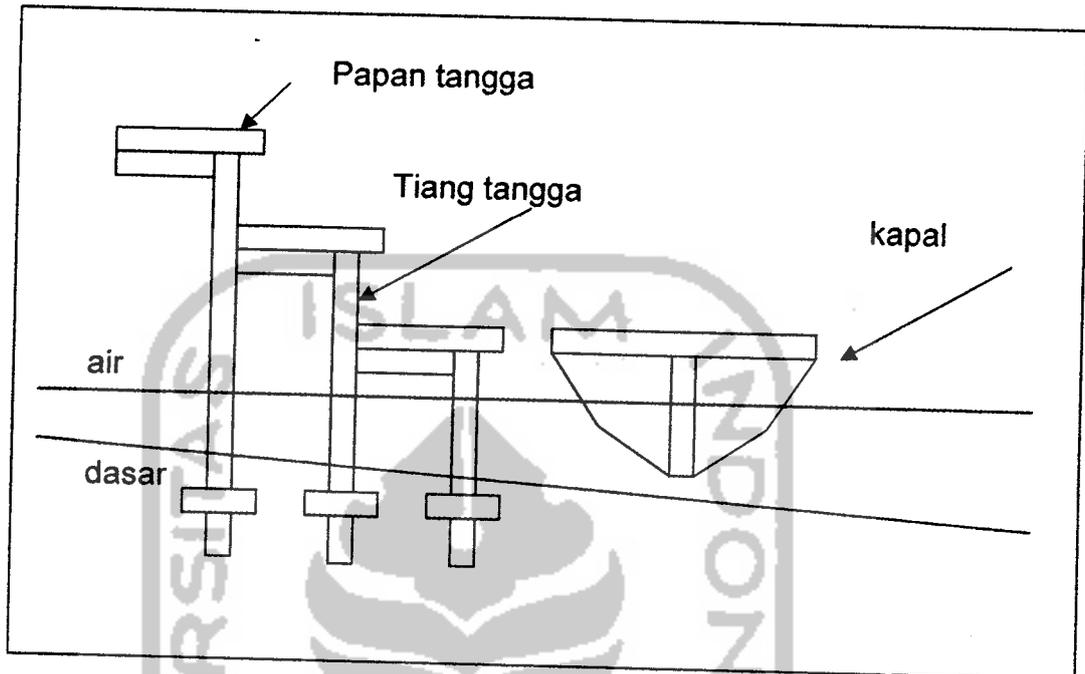


3.13 pondasi rumah bontang kuala
Sumber : survey 2006

Konstruksi pondasi yang digunakan pada bangunan Cottage juga akan mengikuti model konstruksi yang sama pada bangunan bontang kuala dimana konstruksinya menggunakan tongkat kayu ulin yang menciptakan bangunan panggung yang memiliki ciri khas bangunan bontang kuala dan bangunan tradisional melayu.

6. tangga

pada bangunan rumah di atas air tangga di gunakan untuk tempat mandi dan tempat bersandarnya kapal atau perahu,tangga terbut di buat dari kayu ulinseperti pada gambar di bawah ini.

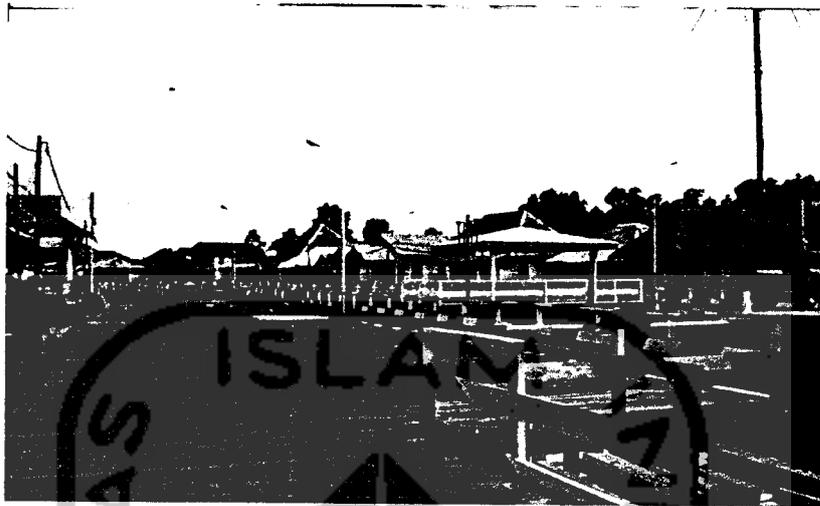


3.14 tipologi tambatan rumah bontang kuala
Sumber : survey 2006

Pada bangunan cottage tangga yang berada di bewlakang bangunan guest house bisa digunakan sebagai tempat berenang dan tempat bersandarnya perahu/sampan.

3.3 Jaringan Pergerakan Kawasan

Jaringan pergerakan di perkampungan bontang kuala ini sangat unik karena menggunakan cara yaiu jalan gertak atau titian dari kayu yang sangat khas untuk menunjang aktifitas sirkulasi.



3.15 titian dan parkir bontang kuala
Sumber : survey 2006

3.3.1 Prasarana Pergerakan

Jalan gertak kayu atau titian

Jalan ini memiliki fungsi sangat vital di kawasan ini karena jalur pergerakan ini merupakan salah satu sistem sirkulasi kawasan selain jalur kanal sebagai jalur air/ laut.

3.3.2 Sarana Pergerakan

Sarana pergerakan dalam kawasan juga dapat di jumpai berupa perahu yang dapat melintas di kanal kanal yang ada di dalam kawasan bontangkuala sebagai angkutan di atas air.