

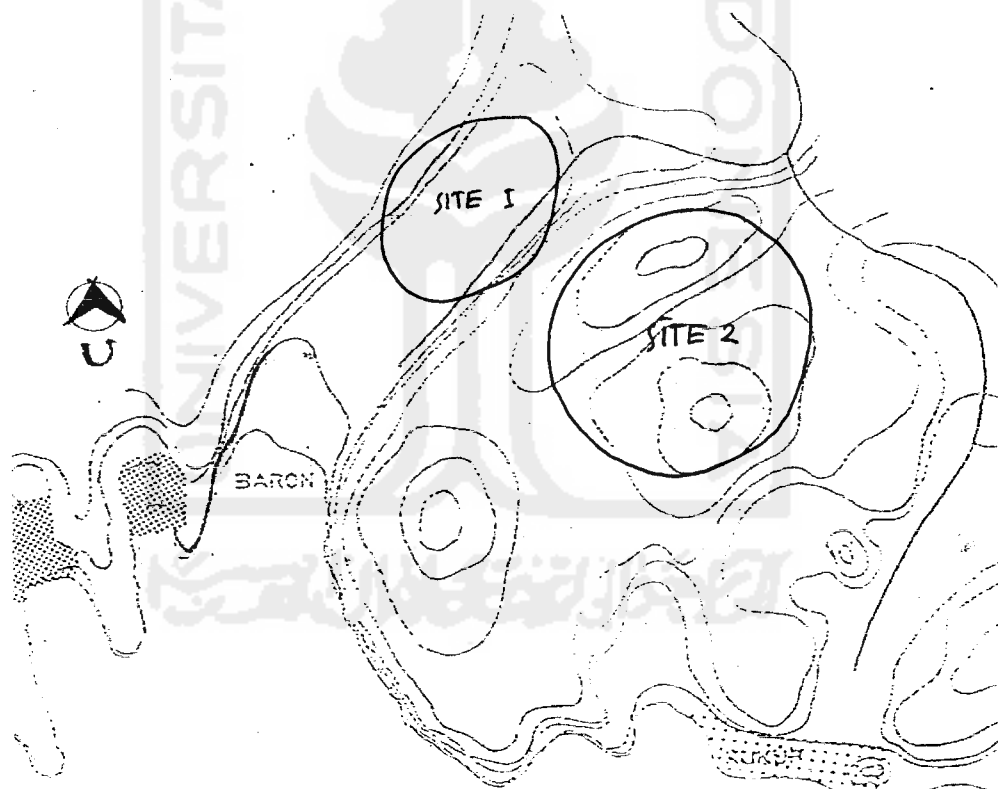
BAB III

ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1 Analisis Lokasi

3.1.1 Analisis Pemilihan Site

Pada wisata Pantai Baron terdapat beberapa alternatif site yang dapat dijadikan sebagai perbandingan dalam menentukan site yang tepat dan menguntungkan untuk Hotel Resort di pantai wisata Baron. Dalam hal ini telah dipilih dua alternatif yang akan dikaji lebih lanjut. (lihat gambar 3.1)



Gambar 3.1 analisis pemilihan site

Sumber : analisis

Ada beberapa kriteria yang akan digunakan dalam pemilihan site, antara lain yaitu:

1. Aksesibilitas.

Kemudahan dalam pencapaian baik dalam hal kemudahan sarana dan prasarana serta dekat dengan jalur transportasi sangat perlu untuk di pertimbangkan guna menunjang keberadaan Hotel Resort itu sendiri.

Aksesibilitas	Site 1	Site 2
Kondisi eksisting jalan	Merupakan kawasan rekreasi	Daerah perbukitan
Pencapaian dari jalan masuk	-Dekat dengan jalan masuk ke pantai. -Jalan sudah beraspal	-Jauh dari jalan. -belum ada jalan beraspal, hanya jalan setapak.

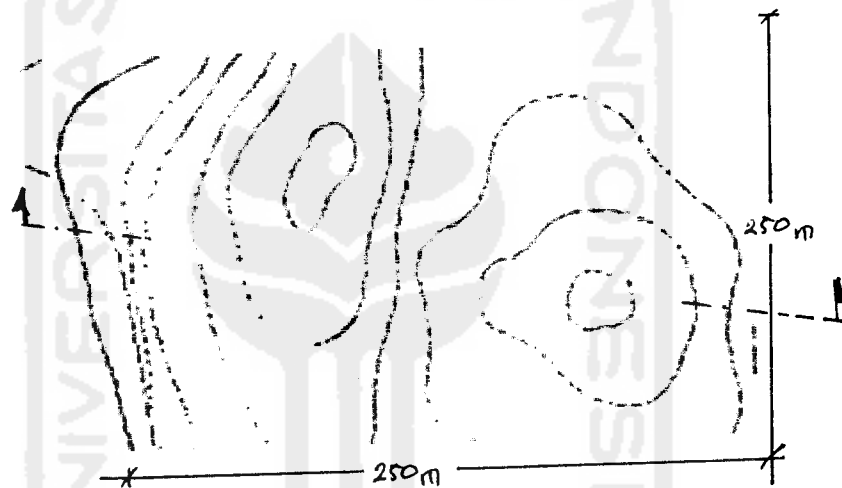
2. Kondisi fisik Lingkungan

Kondisi ini berhubungan dengan bentuk topografi daerah setempat yang mempunyai kelebihan karakter berbeda beda.

Kondisi Fisik Lingkungan	Site 1	Site 2
Kontur	Relatif datar	Berkontur landai
Tepian pantai	Tepian pantai cukup luas	Tidak ada tepian pantai, berupa tebing terjal.
Lahan Letak	-sempit. (lebar ± 120 m) -daerah paling rendah (sekitar pantai)	- cukup luas - daerah lereng perbukitan (atas).

Berdasarkan keterangan di atas, maka dapat di ambil kesimpulan bahwa lokasi site yang akan direncanakan sebagai lokasi Hotel Resort di Pantai Baron adalah pada *alternatif site 2*, hal ini dikarenakan site lebih memiliki kriteria yang lebih baik berdasarkan:

- Kondisi site berada di atas perbukitan.
- Site mempunyai view yang banyak memberikan pemandangan alam dan menguntungkan untuk merencanakan Hotel Resort.
- Dengan site di lereng bukit maka tidak mengganggu pantai Baronnya, sehingga Pantai Baron disini bisa berfungsi sebagai daya tarik utama.
- Sesuai dengan bentuk lahan geomorfologi (lihat hal; 36), lahan tersebut bisa digunakan untuk bangunan wisata permanent.



Gambar 3.2 Site terpilih

Sumber : analisis



Gambar 3.3 potongan kontur site

Sumber : analisis

3.1.3 Zoning

Untuk pengelompokan(zoning) ruang dapat dilakukan dengan cara pengelompokan yang berdasarkan pada kriteria kriteria tertentu, hal ini dibedakan atas:

1. Zoning fungsional

Dalam merencanakan ruang ruang dalam site perlu dilakukan penzoningan , hal ini bertujuan untuk :

1. Membedakan area yang membutuhkan tingkatan tingkatan privasi.
2. Menyatukan ruang ruang yang memiliki kegiatan yang sama, sehingga tidak mengganggu kelancaran sirkulasi maupun pekerjaan.

Berdasarkan sifat kegiatannya penzonigan ruang dapat dibedakan menjadi tiga yaitu;

1. Area privat, Yaitu merupakan area khusus untuk tamu/wisatawan yang menginap. Ruang ini berupa kamar kamar hotel.
2. Area publik, yaitu area yang diperuntukkan untuk tamu umum, baik tamu hotel yang menginap atau tamu hotel yang hanya ingin menikmati fasilitas outdoor dan indoor.Area ini merupakan area umum untuk kegiatan berkumpul rekreasi, parkir dan lain lain.
- 3 Area semi publik, yaitu area tempat fasilitas yang yang lebih diutamakan untuk tamu hotel yang menginap, akan tetapi tidak menuntut kemungkinan tamu yang tidak menginap bisa menggunakan sarana tersebut. Ruang ini merupakan ruang yang mempunyai kegiatan pengelolaan dan pelayanan bagi tamu hotel. Area ini dapat berupa fasilitas olah raga, hiburan dan restoran. Pada umumnya Hotel Resort mempunyai dua jenis sistim penzoningan yaitu secara vertikal dan horizontal. Adapun pertimbangan dalam hal ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini;

Tabel 3.1
Fungsi Ruang

Fungsi Ruang	Kegiatan	Area	Pertimbangan letak
Kamar Hotel	Tamu menginap	Privat	-Area ini tidak boleh dekat dengan area public demi menjaga privasi.
Ruang Pengelola	Mengelola hotel	Semi publik	Dapat mengkoordinir/ sebagai pusat dari ruang ruang yang ada.
Plasa Hotel	Sirkulasi ruang luar untuk tamu hotel	Semi publik	-Mengikat sirkulasi yang menghubungkan kegiatan dalam hotel dan luar hotel. -tempat tamu hotel untuk menikmati suasana sekitar hotel
Plasa terbuka	Sirkulasi penonton dan pengunjung pantai	Publik	Memiliki lokasi terpisah karena membutuhkan sirkulasi yang baik untuk pengunjung atau tamu hotel.
Fasilitas olah raga			
Fitness	Kebugaran	Semi publik	-Mudah untuk di pencapaian
Kolam Renang	Tenang dan santai bagi tamu hotel	Semi publik	-Diletakkan pada suatu lokasi yang jauh dari ruang public.
Jogging track			- track di atur berkeliling hingga mencapai batas ujung bukit tebing.
Fasilitas hiburan(restoran, coffe shop, bar)	Bersantai makan dan minum	Semi publik	-Dekat dengan ruang semi public untuk memudahkan pencapaian. -diusahakan mendapatkan view sebanyaknya.

Parkir	Parkir kendaraan tamu hotel dan pengunjung pantai	Publik	-Parkir tamu hotel dan pengunjung pantai di pisah. -Parkir pengunjung pantai dekat dengan fasilitas rekreasi pantai, parkir tamu hotel dekat dan mudah dicapai dari hotel.
--------	---	--------	---

2. Zoning view

Zoning ini berkaitan dengan perletakan ruang ruang terutama pada ruang:

- Ruang ruang kamar akan di tempatkan/diletakkan dengan mengarah ke view yang berbeda beda. Ruang kamar tersebut dibagi menjadi dua atau tiga kelompok besar dengan tiap tiap kelompok tersebut disertai dengan ruang pelayanan(dapur, laundry,gudang). Ruang kamar tersebut dapat diletakkan di kontur yang paling atas dari site atau disusun bertingkat dengan menyesuaikan kontur supaya mendapatkan view yang baik.
- Ruang restoran akan diletakkan di lantai paling atas dengan view ke laut, hal ini dikarenakan lokasi berada di pantai sehingga pantai menjadi view yang utama.
- Kolam renang akan diletakkan di mana ruang ruang kamar dapat mengelilinginya sebagai view yang dekat.

3.2 Analisis Skala Bangunan.

Berdasarkan pertimbangan pertimbangan di atas maka dapat di ambil kesimpulan bahwa bentuk Hotel Resort yang direncanakan adalah bentuk *kombinasi antara convention dan cottage.*



Alasan dipilihnya bentuk tersebut adalah:

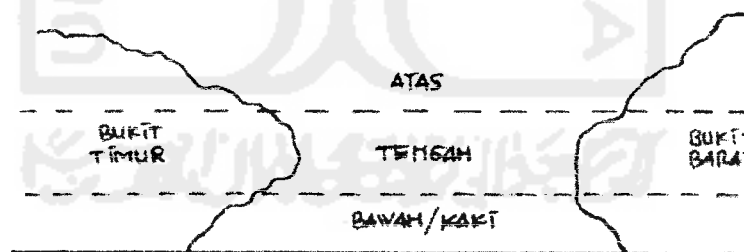
- Kondisi site cukup luas
- Kontur yang sedang.
- Adanya beberapa potensi view yang ditawarkan, sehingga bentuk bangunannya terbagi atas tiga atau empat massa dan bertingkat antara 2 sampai 4 lantai.

Dari keterangan di atas maka untuk skala bangunan di bagi menjadi dua massa bangunan yang terdiri dari massa utama dan massa pendukung. Massa utama merupakan pengikat dari massa massa pendukung. Untuk ukuran massa bangunannya, massa pengikat bisa lebih besar atau sama dari massa pendukung.

3.3 Analisis Karakteristik Alam

3.3.1 Bukit Karang Terjal

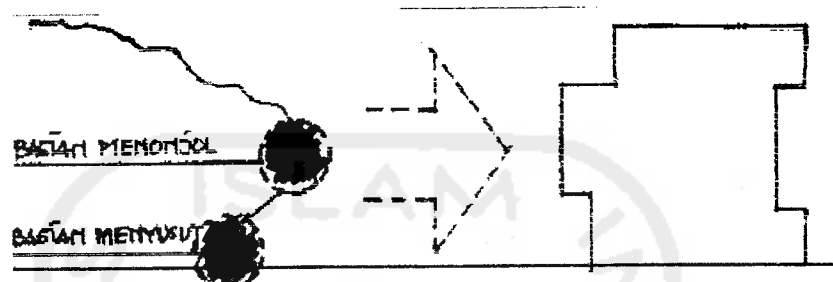
Pada wilayah Wisata Pantai Baron mempunyai Perbukitan karang terjal dengan karakter yang berbeda beda menurut susunan tempat/ posisi lapisan karang yang terjal. Dalam hal ini diasumsikan bentuk bukit karang terjal menjadi tiga bagian/ lapisan (lihat halaman 28)



Gambar 3.5 Potongan bukit karang

Sumber ; analisis

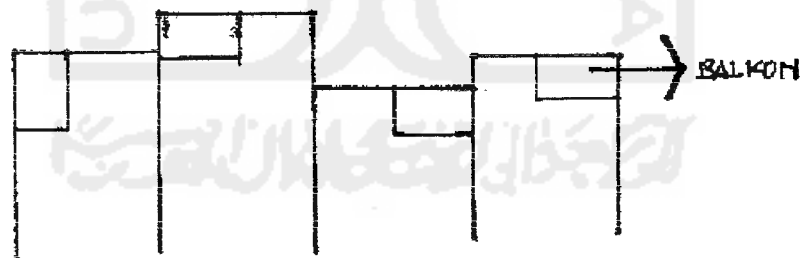
Adanya bentuk batu karang yang menonjol dan menyusut kedalam/berongga (lihat gambar 3.4) akan ditransformasikan ke dalam bentuk bangunan.



Gambar 3.6 transformasi bentuk bangunan

Sumber : analisis

Sebagai pembatas tingkat privasi antar ruang kamar terutama pada balkon dapat diwujudkan dengan pengaturan letak/posisi balkon yang tidak sama sehingga untuk saling melihat antar penghuni dari balkon dapat dikatakan sangat minim sekali.



Gambar 3.7 balkon antar kamar(denah)

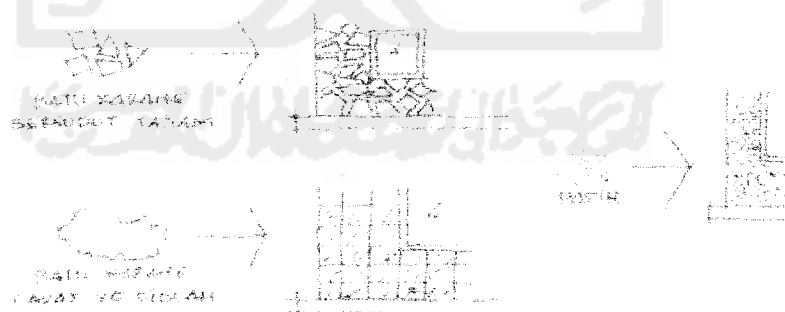
Sumber : analisis

3.3.2 Batuan dan Tanah

Sebagai daerah perbukitan karang yang terjal daerah wisata Pantai Baron terdapat endapan material yang terdiri dari pasir kasar, fragmen karang yang retak, kerakal dan kerikil. Tipologi material ini dapat digunakan dalam pembentukan tekstur dinding kolom dan lantai bangunan.

Dalam pembentukan sebagai lapisan dinding bangunan diambil 3 alternatif yaitu:

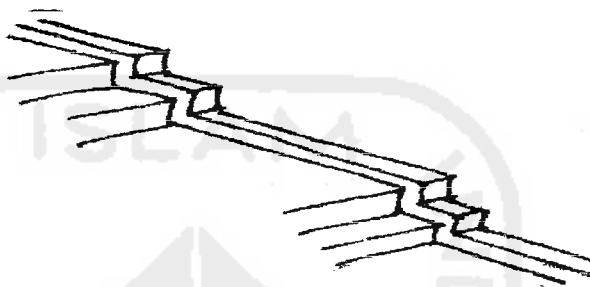
- Batuan karang dengan tekstur kasar dan tajam dengan warna cenderung gelap(abu abu kebiruan) dengan permukaan dibiarkan seperti kondisi aslinya yaitu kasar.
- Batuan karang dengan tekstur yang lebih kasar dan berwarna kuning kecoklatan yang hampir mirip dengan batuan cadas daerah setempat dengan finishing di potong rata, sehingga permukaan menjadi rata dan tekstur tetap kelihatan.
- Pasir pantai yang mempunyai dua buah macam warna yaitu hitam dengan tekstur halus dan kecoklatan dengan tekstur lebih kasar(berupa butiran butiran kecil)



Gambar 3.8 tekstur dinding bangunan

Sumber : analisis

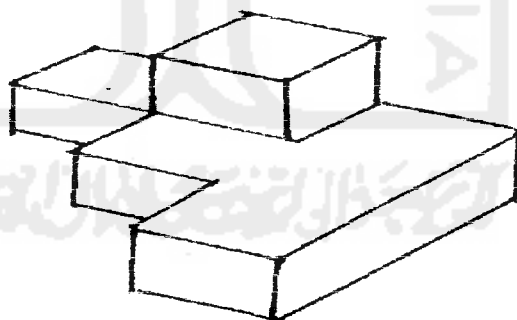
Untuk kondisi tanahnya mempunyai karakter berupa tanah pasir dengan warna kecoklatan(dominan) dengan dilapisi oleh tanah halus berwarna hitam, material tersebut dapat digunakan pada susunan perbedaan lantai/trap yang tersusun dua dua atau kelipatan dua (genap)



Gambar 3.9 susunan trap

Sumber ; analisis

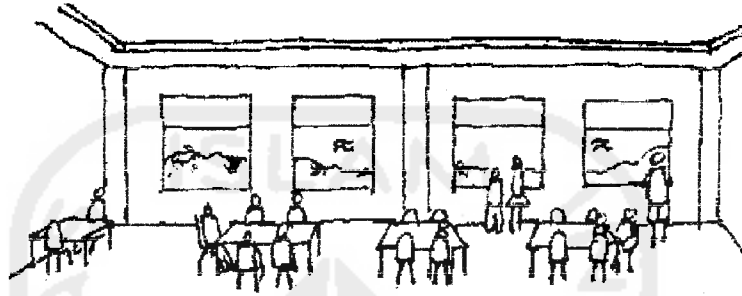
Untuk bentuk batuan yang bersudut dapat di wujudlkan dalam bentuk dinding bangunan yang mencerminkan karakter bukit karang terjal. Sehingga tiap pertemuan antar dinding membentuk sudut.



Gambar 3.10 bentuk sudut dinding bangunan

Sumber ; analisis

Dalam penggunaan material material alam dapat disesuaikan pada ruang ruang yang membutuhkan kesan alami seperti ruang kamar hunian, lobby Hotel restoran dan bar, plasa terbuka, serta kolam renang.



Gambar 3.11 memasukkan material alam pada ruang restoran

Sumber ; analisis

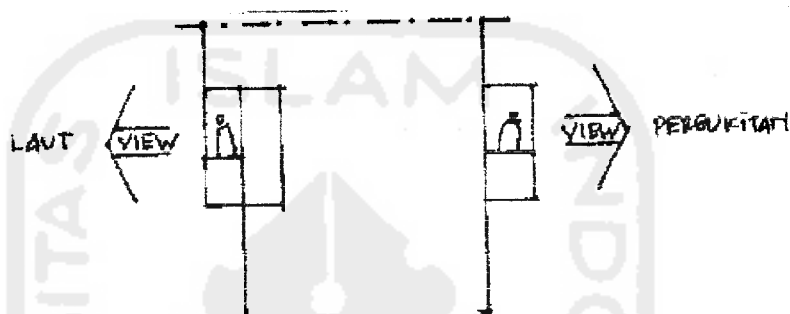
3.3.3 Potensi View

Pemanfaatan potensi view merupakan titik orientasi yang penting dalam merencanakan fasilitas akomodasi. Bangunan Hotel Resort semaksimal mungkin dihadapkan kearah beberapa view yang menarik hal ini disebabkan keberadaan site yang mempunyai kontur yang landai, untuk kemudian dimasukkan ke dalam ruang ruang penginapan.. Dalam hal ini ada beberapa view yang akan diambil yaitu:

Tabel 3.3 potensi view

view	Potensi	Nilai
1	Hamparan laut lepas	+++
2	Sunset	++
3	Sunrise	++
4	Perbukitan	+

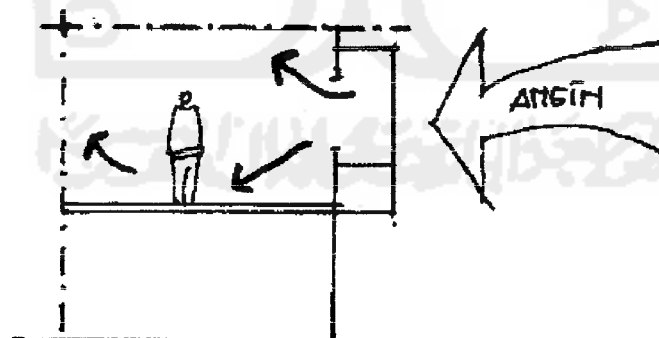
Pada dasarnya view yang utama adalah view yang menuju ke arah pantai sedangkan view pendukung diantaranya adalah view ke arah perbukitan yang tidak kalah menariknya. View ke arah perbukitan ini lebih ditujukan kepada wisatawan yang mungkin sudah sering melihat keindahan alam pantai.



Gambar 3.12 pemanfaatan view

Sumber ; analisis

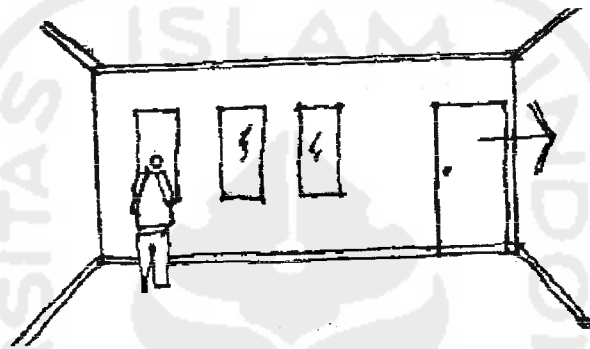
Pemanfaatan view tersebut juga bisa di manfaatkan untuk mendapatkan sirkulasi udara yang cukup dengan memberikan bukaan bukaan.



Gambar 3.13 bukaan / ventilasi udara

Sumber ; analisis

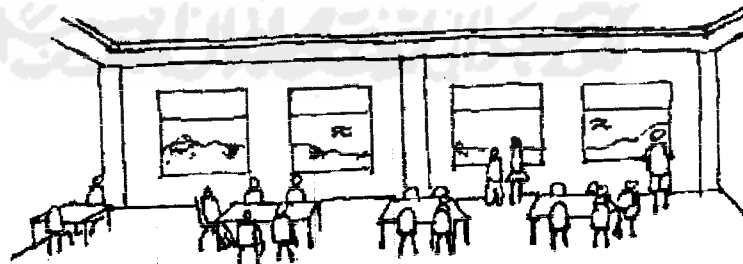
Untuk menikmati alam luar secara visual dari dalam kamar hotel di berikan bukaan jendela dengan ukuran yang tidak terlalu besar dan diatur secara bersebelahan, hal ini bertujuan supaya wisatawan aktif bergerak untuk menikmati alam pemandangan pantai/laut dengan kata lain wisatawan harus keluar dari kamar apabila ingin menikmati alam pantai lebih banyak.



Gambar 3.14 view dari kamar kealam luar

Sumber ; analisis

Untuk ruang restoran, dalam menikmati view dari dalam di berikan bukaan/jendela yang lebih besar dari ukuran jendela pada ruang kamar, hal ini dimaksudkan supaya wisatawan dapat lebih leluasa dalam menikmati pemandangan alam pantai dari dalam.



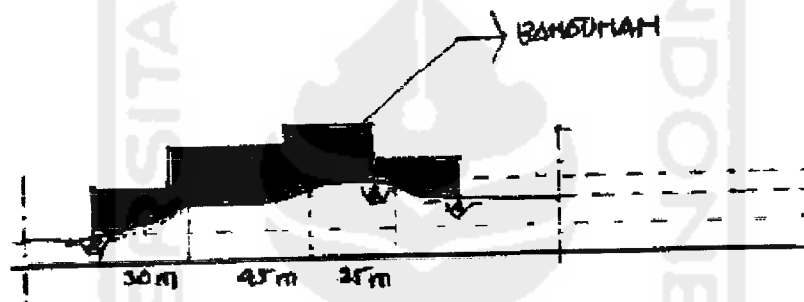
Gambar 15 view dari dalam restoran ke luar

Sumber ; analisis

Dikarenakan lokasi site berada di atas perbukitan yang mempunyai *kontur sedang* maka dapat diketahui karakter kontur sebagai berikut:

- Daerah tersebut cukup luas
- Ketinggian antar kontur antara 2-5 m.
- Daerah ini sangat minim vegetasi.

Dari keterangan diatas maka perbedaan kontur tersebut bisa dimanfaatkan dalam perletakan massa bangunan sehingga bangunan tersusun berdasarkan kemiringan kontur.



Gambar 3.16 potongan bangunan terhadap kontur

Sumber : analisis

3.4 Analisis Perancangan Tata Ruang luar

3.4.1 Analisis tata masa Bangunan

Hal ini berkaitan dengan pendekatan gubahan masa terhadap site. Dengan melihat kondisi kontur tanah yang ada maka sebagai fasilitas Hotel Resort yang akan di gunakan adalah *organisasi massa cluster* dengan pertimbangan;

- Mengingat site cukup luas.
- Bentuknya bisa disesuaikan dengan kontur yang sedang.
- Mempunyai aksesibilitas yang besar dalam pergerakan.

- Dapat mengoptimalkan potensi view, sinar matahari dan sirkulasi udara.

Untuk perletakan tata massa bangunan dalam hal ini bangunan utama menyesuaikan keberadaan dari bangunan hunian, hal ini dikarenakan bangunan hunian lebih mempunyai peran yang besar dalam pemanfaatan view dibandingkan dengan bangunan utama.

Untuk plasa terbuka mentransformasikan dari bentuk batuan karang pada bagian kaki bukit yang mempunyai bentuk halus dan bergelombang (lihat hal 28). Adapun bentuk alternatifnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 3.17 plasa terbuka

Sumber : analisis

Mengingat kondisi alam pantai yang tidak memungkinkan bagi wisatawan untuk bermain-main di pantai, maka diberikan beberapa open space di beberapa tempat supaya wisatawan dapat menikmati alam pantai secara visual dari luar kamar hotel. Sehingga diharapkan wisatawan dapat aktif untuk bergerak.

3.4.2 Analisis Sirkulasi

Dalam menikmati keindahan alam wisatawan membutuhkan keleluasaan serta gerak dalam melakukan aktifitasnya maka dengan kondisi kontur yang sedang tersebut dapat dimanfaatkan dalam mengatur jalur jalur sirkulasi baik sirkulasi pejalan kaki maupun kendaraan bermotor.

Sebagai pengarah sirkulasi pejalan kaki pada sisi sisinya bisa digunakan elemen elemen yang bisa memberikan arahan sirkulasi yang jelas. Hal ini bisa diwujudkan dengan penggunaan vegetasi atau kolom kolom masif.(lihat gambar 18)



Gambar 3.18 vegetasi dan kolom masif sebagai pengarah sirkulasi

Sumber ; analisis

Selain itu untuk membedakan jalur sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan bermotor dapat dilakukan dengan perbedaan ketinggian dan tekstur lantai.



Gambar 3.19 perbedaan sirkulasi

Sumber ; analisis

3.4.3 Analisis Orientasi Bangunan

Berhubung site mempunyai beberapa potensi view, maka tata massa bangunan ini deorientasikan untuk mendapatkan view view tersebut semaksimal mungkin dengan tujuan untuk:

1. Mendapatkan arah bukaan yang baik.
2. Menonjolkan panorama alam sekitar.
3. Memberikan masuknya cahaya kedalam ruang secukupnya.
4. Dengan pertimbangan faktor angin supaya mendapatkan sirkulasi udara yang baik.

Dengan demikian maka orientasi bangunan bisa di arahkan ke beberapa view. Bukaan bukaan yang terletak pada ruang atau massa tidak melemahkan kesan untuk diorientasikan terhadap obyek yang jauh sebagai pusat pandangan. Bukaan juga dapat memberikan pandangan dan menjadikan suatu hubungan visual antara ruang dengan dengan ruang sekitarnya. Selain itu letak dan ukuran akan menentukan sifat pandangan yang dilihat.

3.5 Analisis Perancangan Tata Ruang Dalam

Kebutuhan dan program ruang memberikan gambaran ruang ruang yang diperlukan dalam perancangan sebuah bangunan. Kebutuhan ruang hotel dapat di dasarkan pada fungsi fungsi yang dijumpai pada umumnya.

Dalam perencanaan tata ruang dalam harus dapat memberikan kualitas ruang yang dapat di bentuk dengan;

1. Sifat ruang.

Hal ini menentukan derajat tertutupan tingkat privasi, semakin besar ukuran ruangnya maka tingkat privasi semakin kecil dan interaksi lebih semakin mudah.

2. Skala ruang.

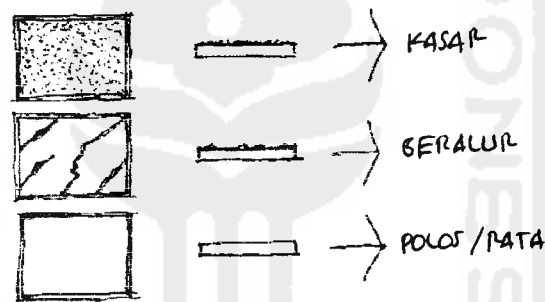
Hal ini mempengaruhi terhadap persepsi orang yang dapat menimbulkan kesan Normal, intim dan sangat intim.

3. Bentuk, tekstur dan bahan.

Hal ini mempengaruhi persepsi dan emosi seseorang.

Penyatuan desain interior dengan menggunakan karakter alam Pantai Baron dapat diwujudkan dengan beberapa cara antara lain:

- Memberikan tekstur pada dinding.
- Pemilihan tekstone lantai



Gambar 3.20 pemilihan tekstur lantai

Sumber ; analisis

3.5.1 Analisis Program Ruang

Dalam hal ini untuk jumlah kamar hotel diasumsikan hanya 100 kamar hal ini dikarenakan oleh beberapa hal yaitu:

- Kondisi site yang tidak terlalu luas
- Pertimbangan dari segi ekonomi.
- Site berupa kontur sedang.

Tabel 4.1 Program ruang

Macam ruang	Kapasitas	Besaran ruang(±)	Jumlah(m ²)
Jumlah kamar	100(50king bed,40 double bed,10 siute)	100 @8.3 x 3.6 = 2988	
a. Area hunian	14 x 30 = 420 + 42 %		4839
kamar hotel penambahan luas kamar suite sirkulai dan servis % tambahan dari jumlah			
a. Restoran			
- Ruang makan	60 orang	60 @2 = 120	
- coffe shop	40 orang	40 @2 = 80	
- Dapur			
- lavatory			
- gudang			
- hiburan			
			700
c. R. serbaguna			
- Ruang rapat	100 orang	100 x @ 2 = 200	
- lavatory			
- r. peralatan			
			500
d. Fasilitas olah raga			
Kolam renang			
- Dewasa		400	
- Anak anak		100	
- ruang ganti/km, wc Fitness			

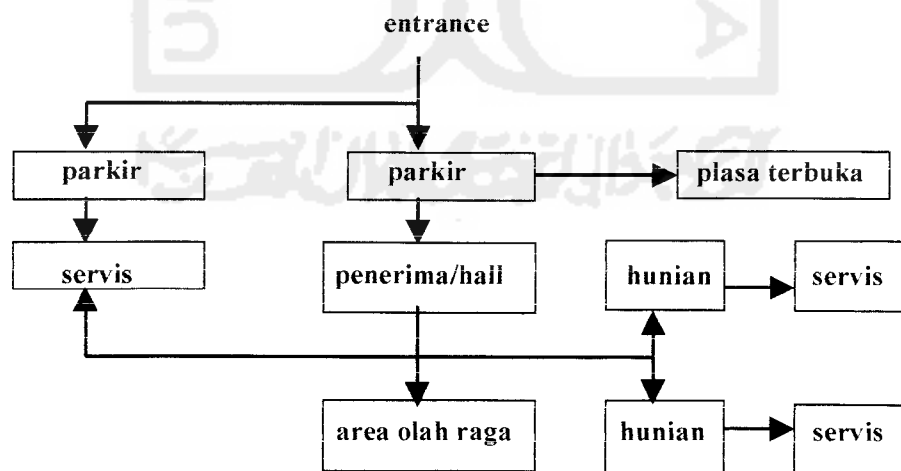
jogging track - gardu pandang			1500
e. Plasa terbuka - Ruang duduk - lavatory			400
f. Ruang administrasi - ruang kantor - ruang tamu - ruang lavatory - ruang rapat	20 orang 15 orang	20 x @1,6 15 x @ 1,6 =24	300
g. Ruang servis - gudang utama - ruang kebersihan - ruang MEE - Pengelola			1000
h. Ruang resepsionis - Hall - Agen /biro - salon - mini market - ATM - bank	80 orang 40 orang	80 @1.2 = 96 4 unit ATM @4 = 16 40 @ 2 =80	400
i. Fasilitas kesehatan - ruang periksa - ruang tunggu - ruang dokter			100
j area parkir		40 unit roda dua@2m ² = 80	

Keamanan	50 unit roda empat @ 24m ² = 1200 4 unit bus @ 30 = 120	250
Jumlah Kebutuhan besaran ruang		10789

Dari keterangan diatas maka dapat di simpulkan bahwa Hotel Resort yang akan di rancang membutuhkan lahan $\pm 10789 \text{ m}^2$ yang digunakan untuk bangunan Hotel.

3.5.2 Analisis Hubungan Ruang

Dilihat dari jalur yang masuk ke dalam Hotel Resort maka dibuat dua jalur sirkulasi berbeda yang digunakan untuk tamu hotel dan pengelola hotel. Perbedaan kedua jalur tersebut berawal dari letak ruang parkir yang berbeda, sehingga diharapkan tidak saling mengganggu antara jalur tamu hotel dan pengelola.



Sumber ; analisis

3.5.2 Analisis Organisasi Ruang

Pada organisasi ruang tersebut berhubungan dengan pengelompokan ruang dalam pada bangunan Hotel Resort. Dalam analisis ini berkaitan dengan bentuk ketentuan kedekatan antar ruang ruang.

