



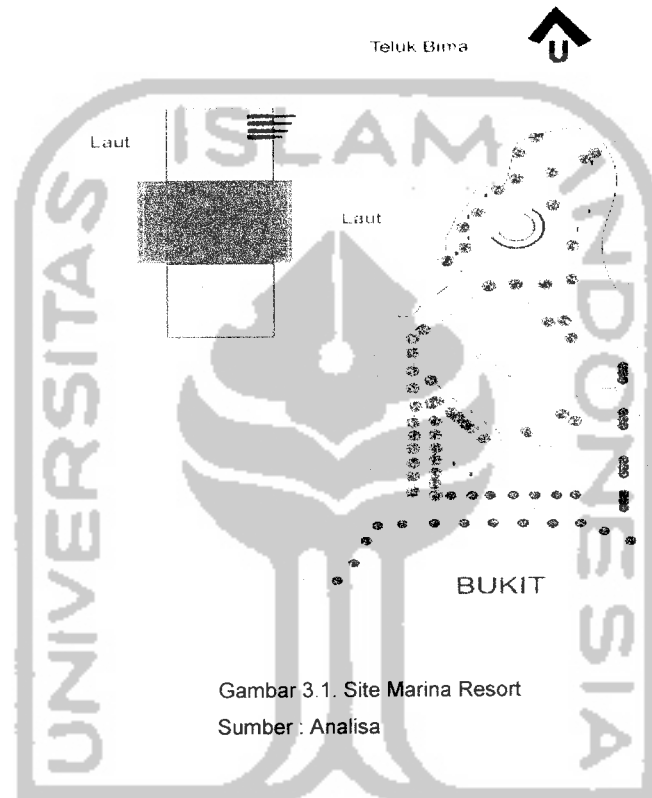
BAB III

ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

MARINA RESORT HOTEL

3.1 Analisis Lokasi

3.1.1 Analisis Pemilihan Site



Gambar 3.1. Site Marina Resort

Sumber : Analisa

Site berada pada daerah wisata yang merupakan salah satu daerah tujuan wisata bagi wisatawan yang berada di kota Bima. Lokasi site terletak di tengah laut untuk memberikan keunikan pada bangunan hotel resort yang ditampilkan. Site dipilih di tengah laut juga dikarenakan oleh site yang dikelilingi oleh bukit sehingga berbentuk menyerupai danau dan terhindar dari kondisi alam laut pada umumnya yang memiliki gelombang dan angin yang cukup kencang. Pemilihan lokasi site tersebut tidak terlepas dari pertimbangan :



1. Aksesibilitas

Kemudahan pencapaian terhadap sarana dan prasarana dalam hotel resort, karena berdekatan dengan jalur transportasi, sistem kondisi jalan yang layak, pencapaian dari jalur masuk kawasan wisata yang dekat dengan lokasi dengan jalan beraspal.

2. Kondisi Fisik Lingkungan

Bentuk topografi dan keadaan sekitar site yang menarik, yaitu site berada di tengah laut di antara pegunungan/bukit yang masih alami. Letaknya yang berada di tengah laut memungkinkan bagi pengunjung untuk mendapatkan view yang baik ke berbagai arah, karena di kelilingi oleh bukit yang masih hijau dan lautan yang masih alami.



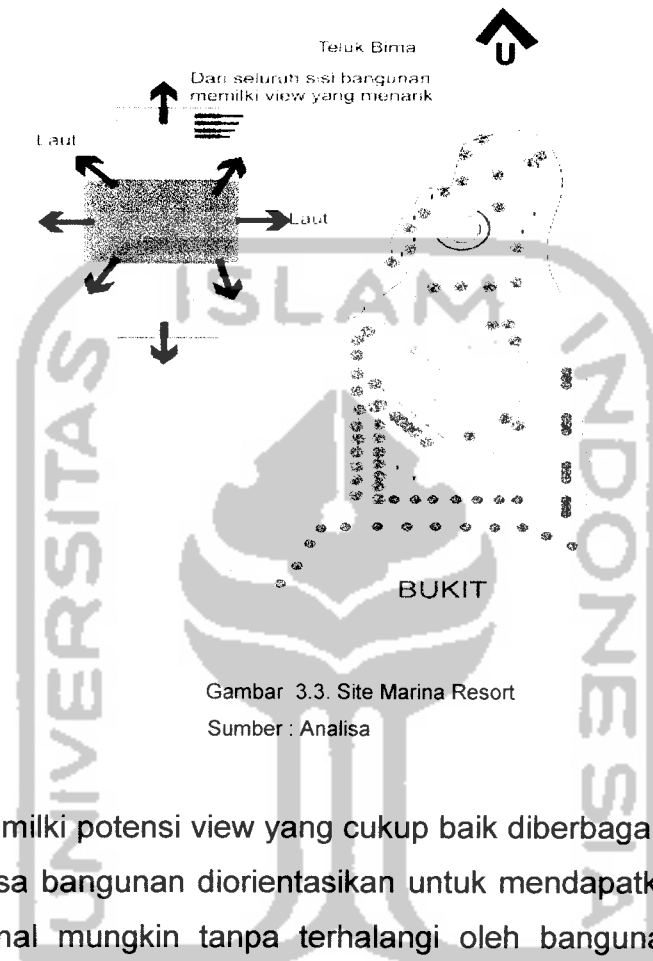
Gambar 3.2. keadaan lokasi perancangan

Sumber : Observasi 2005



3.1.2 Analisis Pengolahan Site

1. Analisis Orientasi Bangunan



Gambar 3.3. Site Marina Resort

Sumber : Analisa

Site memiliki potensi view yang cukup baik diberbagai arah, sehingga tata massa bangunan diorientasikan untuk mendapatkan view tersebut semaksimal mungkin tanpa terhalangi oleh bangunan/tembok ruang lainnya, dengan tujuan untuk :

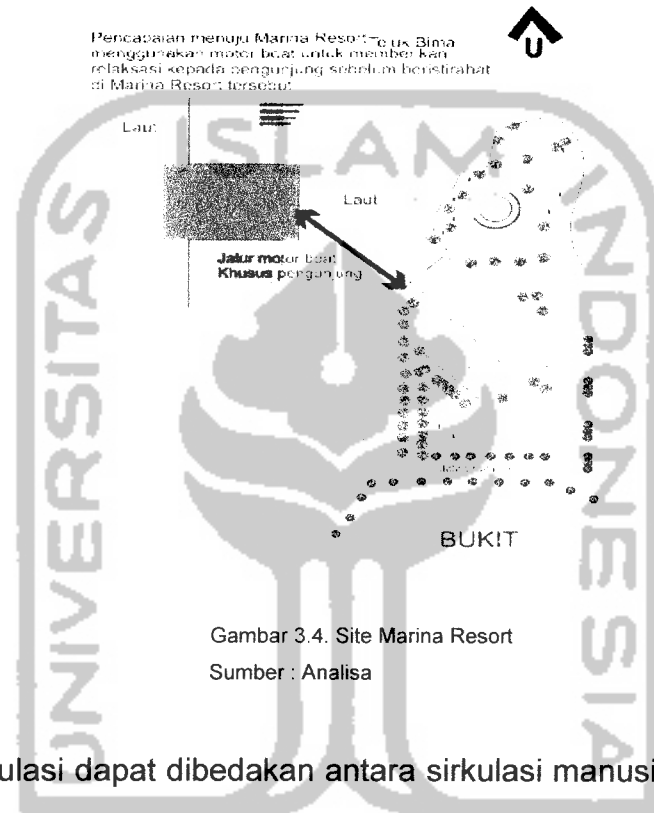
1. Mendapatkan arah bukaan yang maksimal
2. Menonjolkan potensi alam sekitar
3. Memasukan cahaya yang cukup kedalam ruangan
4. Dengan pertimbangan factor angin supaya mendapatkan sirkulasi udara yang baik

Dengan demikian maka arah orientasi bangunan bias diarahkan kebeberapa view tanpa dihalangi oleh bangunan/ruan disampingnya. Bukaan-bukaan yang terletak pada ruang atau massa tidak melemahkan kesan untuk diorientasikan terhadap obyek yang jauh



sebagai pusat pandangan. Bukan juga dapat memberikan pandangan dan menjadikan suatu hubungan visual antara ruang dengan ruang sekitarnya. Selain itu letak dan ukuran akan menentukan sifat pandangan yang dilihat.

2. Analisis sirkulasi



Gambar 3.4. Site Marina Resort
Sumber : Analisa

Sirkulasi dapat dibedakan antara sirkulasi manusia dan kendaraan untuk ruang luarnya.

a. Sirkulasi manusia

Konsep sirkulasi pada ruang luar didasarkan pada pemanfaatan unsure alam sebagai pengarah, peneduh dan juga sebagai material dasar. Pola sirkulasi ruang luar dibuat selami dan serekreatif mungkin dengan bentuk-bentuk yang tidak kaku.

b. Sirkulasi kendaraan

Sirkulasi kendaraan wisatawan diarahkan pada area parker wisatawan untuk memudahkan aksesm pencapaian dan kemudahan pengamanan. Sirkulasi kendaraan pengelola marina berada pada zona yang berbeda dengan wisatawan. Selain itu



sirkulasi kendaraan yang masuk dan keluar dibedakan agar crossing tidak terjadi.

3.1.3 Analisis Pencapaian ke site

Letak site yang berada pada kawasan wisata memberikan kemudahan terhadap akses masuk pengunjung hotel-resort karena jalur pencapaian yang sudah ada dan jelas, jalur menuju site akan dipertegas lagi dengan pemberian tanaman pada sisi pinggir jalan menuju site.



Gambar 3.5 sirkulasi pejalan kaki menuju dermaga
Sumber : Perancang

3.1.4 Analisis Potensi site

Site dikelilingi oleh dua alam yang berbeda yaitu alam laut dan gunung/darat yang masih alami, hal ini merupakan keistimewaan yang harus dimanfaatkan dalam perancangan. Pemanfaatan terhadap area hijau yang terdapat pada bukit disekitar site, deru angin dan ombak yang merupakan salah satu daya tarik dari site, posisi bangunan yang terletak di tengah laut memberikan kemudahan pemanfaatan cahaya matahari secara maksimal tanpa terhalang oleh bangunan maupun ekosistem gunung yang berada disekitarnya dengan tidak mengurangi kenyamanan penghuni, serta vegetasi yang beragam pada lokasi ikut memberikan nilai tambah bagi site terpilih.

1. Elemen Pantai/ Laut

- Ombak

Ombak merupakan elemen alami yang memiliki cirri khusus untuk memberikan kesan dinamis dalam menciptakan suasana yang berbeda dan kesan yang lain bagi penghuni hotel-resort.



- Matahari



Gambar 3.6. Site Marina Resort
Sumber : Analisa

Salah satu elemen alam yang dapat dinikmati secara visual maupun dirasa (thermal). Keindahan matahari secara visual dapat dinikmati pada saat matahari terbit maupun terbenam. Perubahan warna yang terjadi dapat menjadi panorama yang indah untuk dinikmati.

- Cakrawala

Daerah pantai memiliki keistimewaan tersendiri untuk dinikmati, yaitu adanya cakrawala yang merupakan garis lurus horizontal yang terjadi dari batas pertemuan antara bumi dan langit yang hanya dapat dipandang kearah laut lepas.

2. Flora dan Fauna

- Flora

Jenis tumbuhan hijau yang merupakan cirri khas dari daerah perbukitan seperti pohon-pohon yang rindang, pohon kelapa yang banyak dijumpai didaerah pantai, serta rumput-rumputan hijau yang



tumbuh di bukit serta di pinggir pantai merupakan pemandangan indah yang memberikan kesan sejuk terhadap visual manusia.

- Fauna

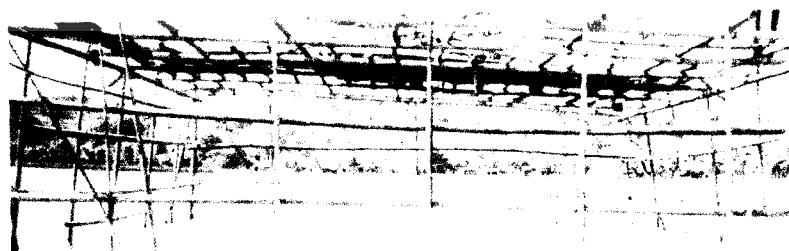
Hewan yang berada pada kawasan pantai/laut seperti ikan dan burung serta hewan yang ada di darat rusa pada daerah perbukitan mampu memberikan daya pikat bagi pengunjung.

3. Aspek social Milliu

Rumah tradisional bangsawan dan rakyat dengan pola ruang yang tersusun memanjang, dimana pada area depan bangunan berupa teras, kemudian ruang penerima tamu, kamar tidur yang dihubungkan oleh koridor ditengahnya, setelah itu ruang keluarga dan dapur berada pada wilayah paling belakang dari bangunan. Sedangkan untuk rumah penangkapan ikan yang terletak di tengah laut yang merupakan cirri bentukan khas dari bangunan air yang menjadi symbol daerah perairan akan ditransformasikan kedalam bentuk bangunan hotel-resort, sebagai salah satu pembentuk kehadiran lingkungan sekitar sebagai daerah wisata yang terletak di tengah laut. Ciri khas bentukan rumah penangkapan ikan "baga uta" tersebut diperlihatkan oleh beberapa karakter dan bentukan yang berbeda dari bangunan rumah pada umumnya, yaitu :

1. Konstruksi bangunan

- Bahan rangka dinding, sebagian besar menggunakan bamboo sebagai cirri penggunaan material alam.



Gambar 3.7. Material Bambu

Sumber : Observasi 2005



- Bahan penutup atap, biasanya menggunakan alang-alang



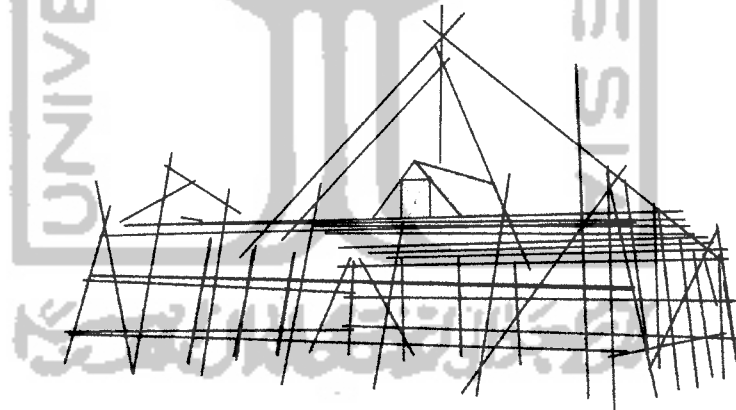
Gambar 3.8. Atap dari alang-alang

Sumber : Observasi 2005

- Bahan lantai, menggunakan bambu utuh

2. Bentuk

Rumah penangkapan ikan "baga uta" memiliki bentuk yang mengerucut dari atas ke bawah, dengan kemiringan sekitar 70° - 80° . Dimana ketinggian lantai adopsi dari bentuk rumah panggung yang disesuaikan dengan ketinggian air maksimal.

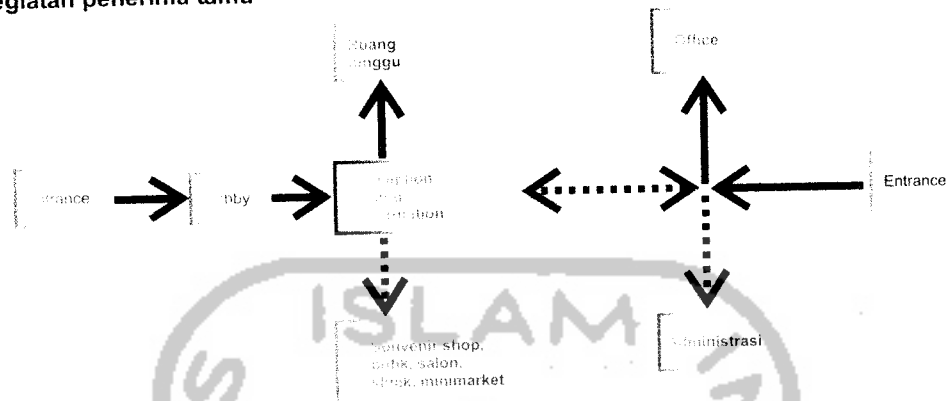


Gambar 3.9. Bentuk arsitektur laut Bima

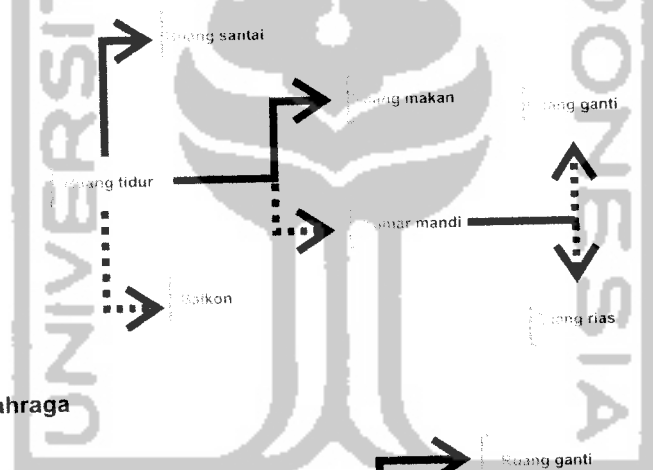
Sumber : Analisa

3.2 Analisis Pelaku dan Kegiatan

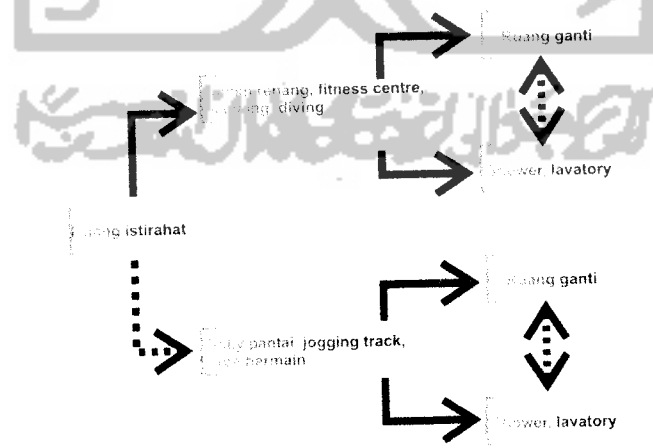
1. Kegiatan penerima tamu



2. Kegiatan istirahat

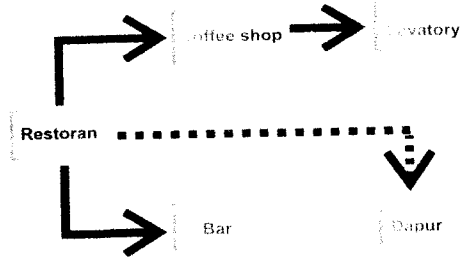


3. Kegiatan olahraga

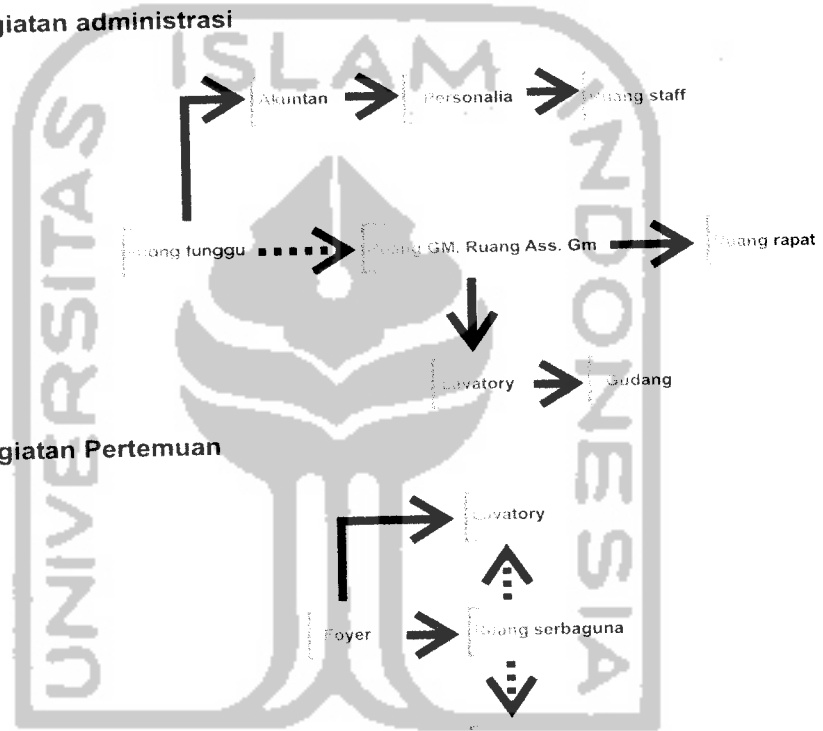


Gambar 3.10. Pola Kegiatan
Sumber : Analisa

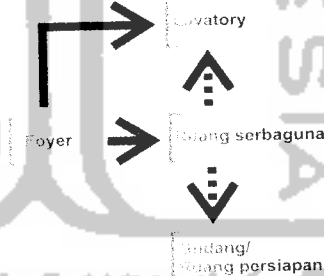
4. Kegiatan makan dan minum



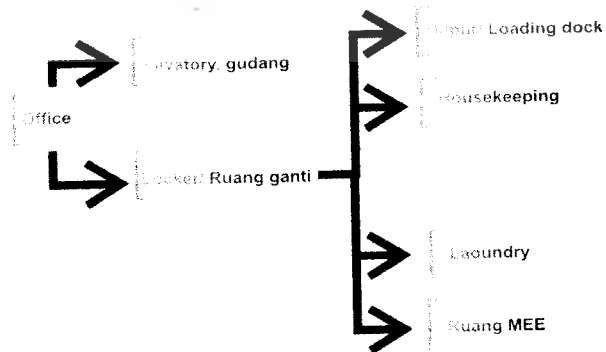
5. Kegiatan administrasi



6. Kegiatan Pertemuan

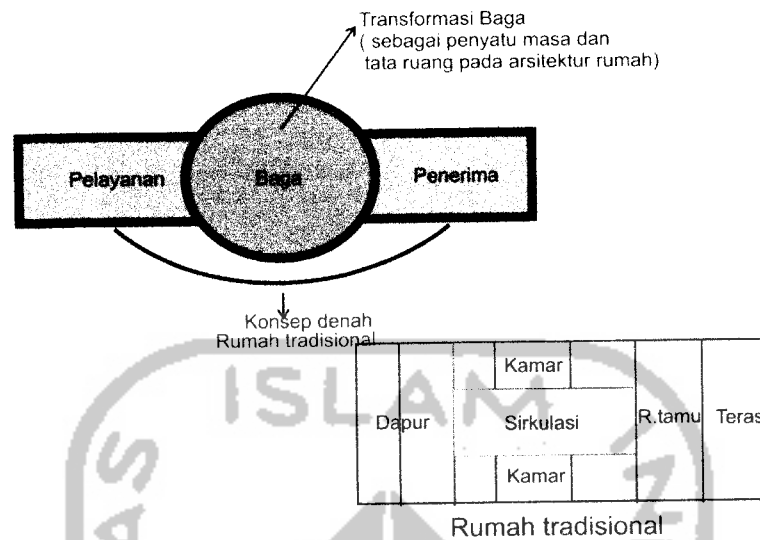


7. Kegiatan service



Gambar 3.11. Pola Kegiatan
Sumber : Analisa

3.3 Zoning



Gambar 3.12. Transformasi analisa ruang
Sumber : Analisa

Pengelompokan ruang dibedakan berdasarkan kegiatan yang ada, dengan criteria-kriteria tertentu yang menjadi pertimbangan.

1. Zoning fungsional

Perencanaan terhadap pembagian ruang-ruang dalam hotel-resort yang memiliki fungsi yang berbeda, dengan membedakan letaknya yang bertujuan untuk :

- Memberikan perbedaan antara area yang memiliki tingkat privasi lebih tinggi dengan area umum ataupun service.
- Menyatukan ruang-ruang yang memiliki kegiatan yang sama, sehingga tidak mengganggu kelancaran sirkulasi maupun kegiatan dan aktifitas penghuni.

Berdasarkan sifat kegiatan yang muncul, pengelompokan ruang (zoning) dapat dibedakan menjadi tiga yaitu :

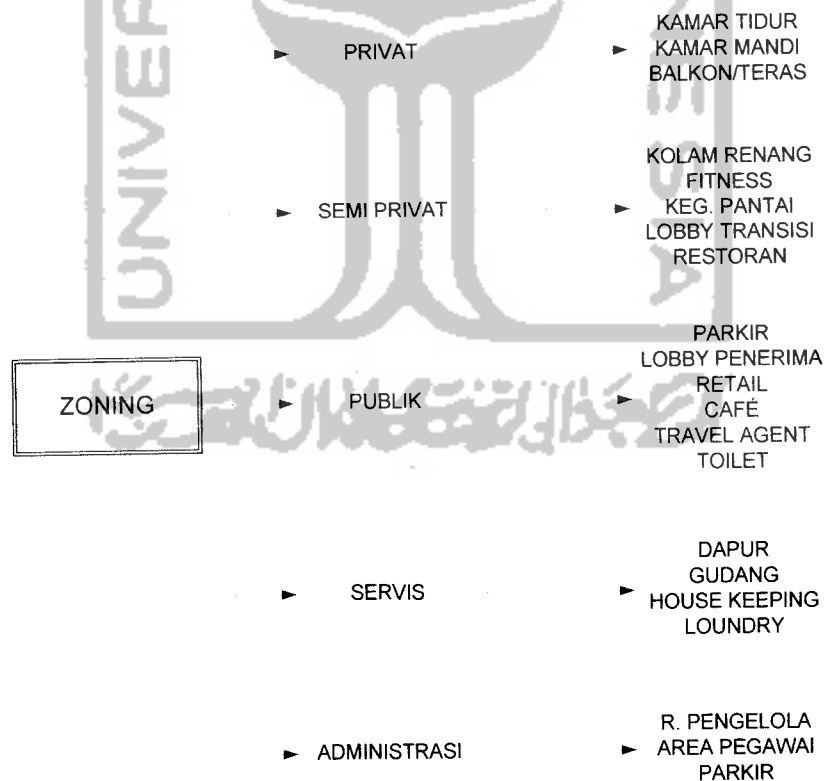
- Area privat, yaitu merupakan area khusus untuk tamu/wisatawan yang menginap, berupa fasilitas kamar hotel.
- Area public, yaitu area yang disediakan untuk pengunjung hotel yang digunakan sebagai area rekreasi, kumpul-kumpul, ataupun

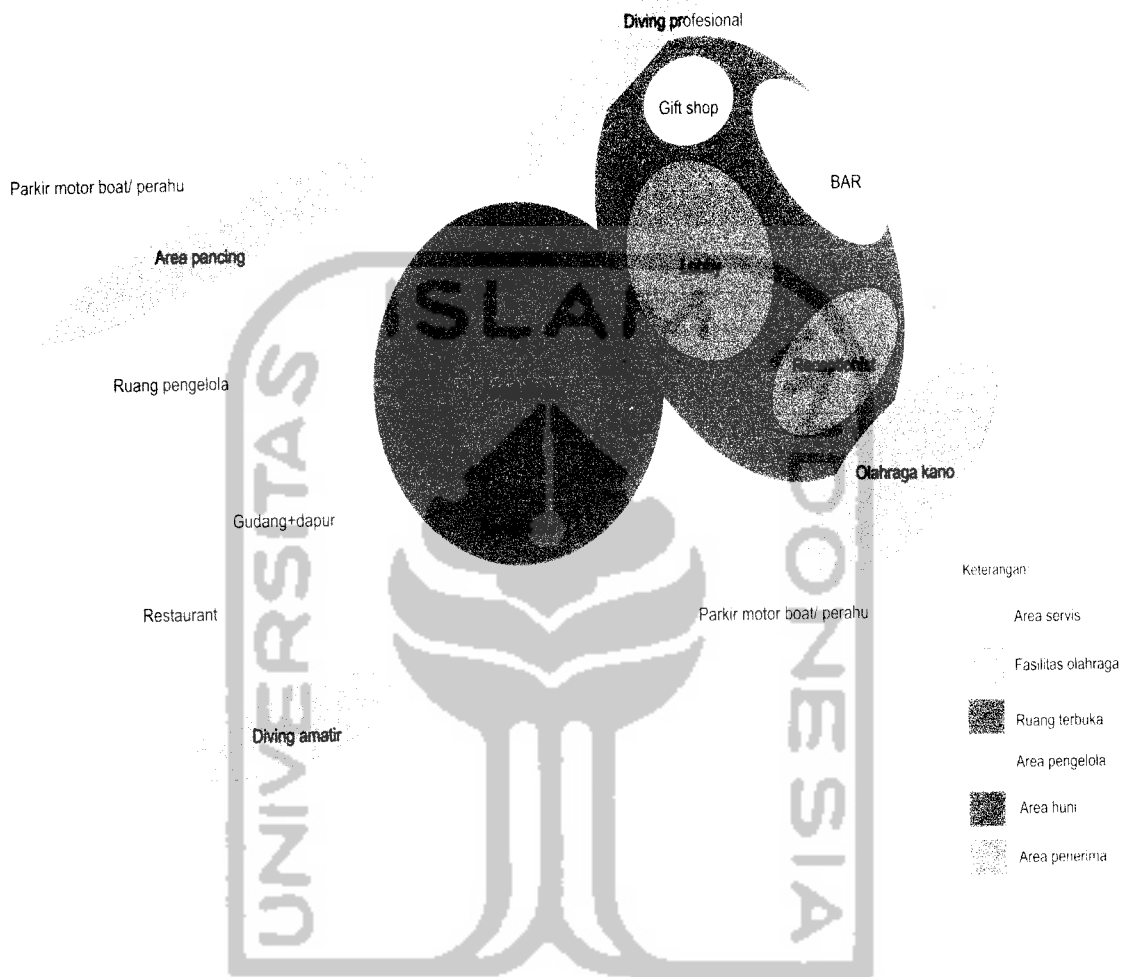
area parker yang memiliki letak di dalam bangunan maupun di luar bangunan.

- Area semi public, yaitu area pengelolaan maupun pelayanan bagi tamu hotel yang menginap ataupun yang hanya berkunjung. Fasilitas yang biasanya tersedia adalah berupa sarana olah raga, hiburan, restoran ataupun pub. Pada umumnya hotel-resort memiliki dua jenis penzoningan yaitu zoning vertical dan zoning horizontal.

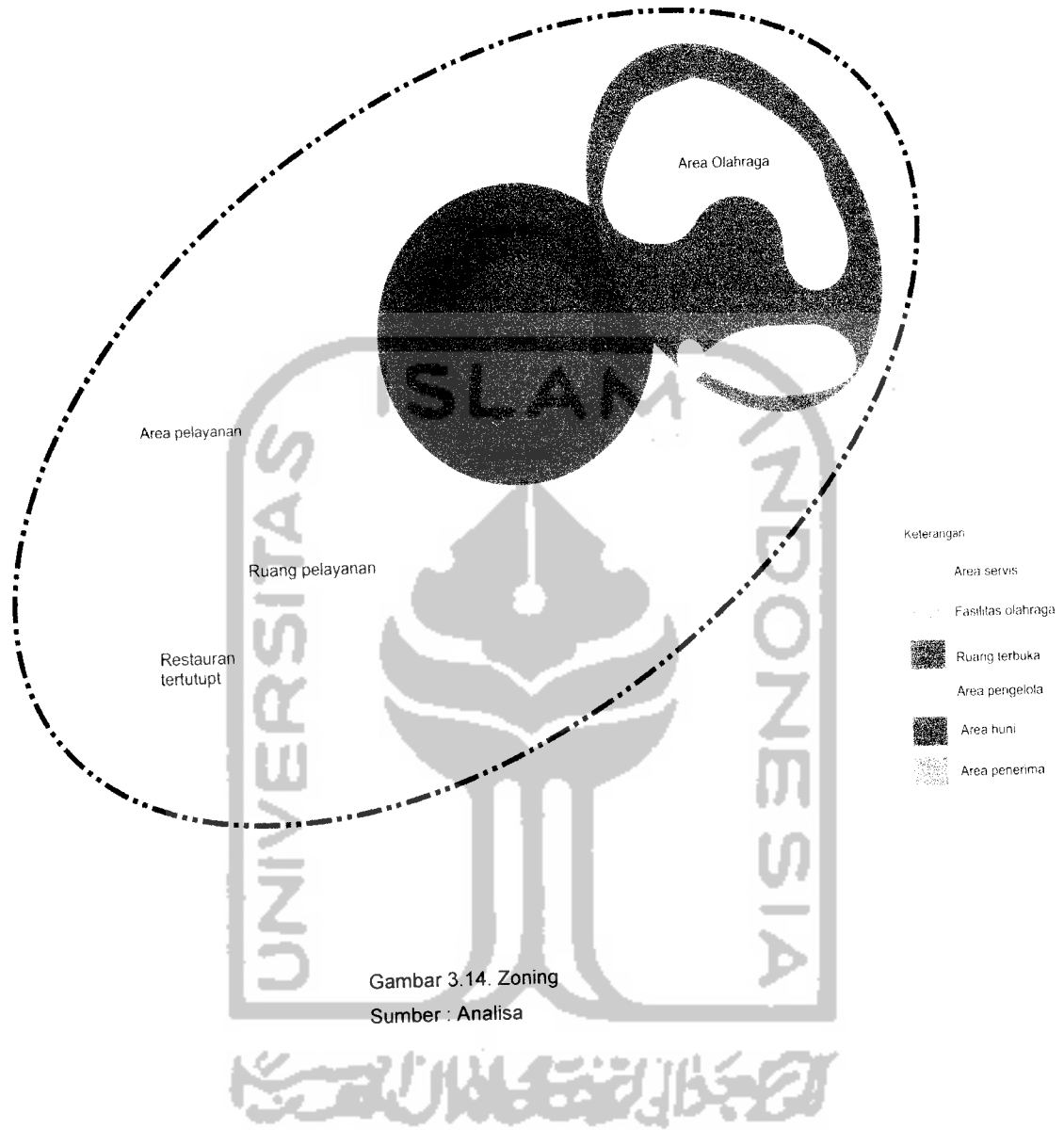
2. Zoning view

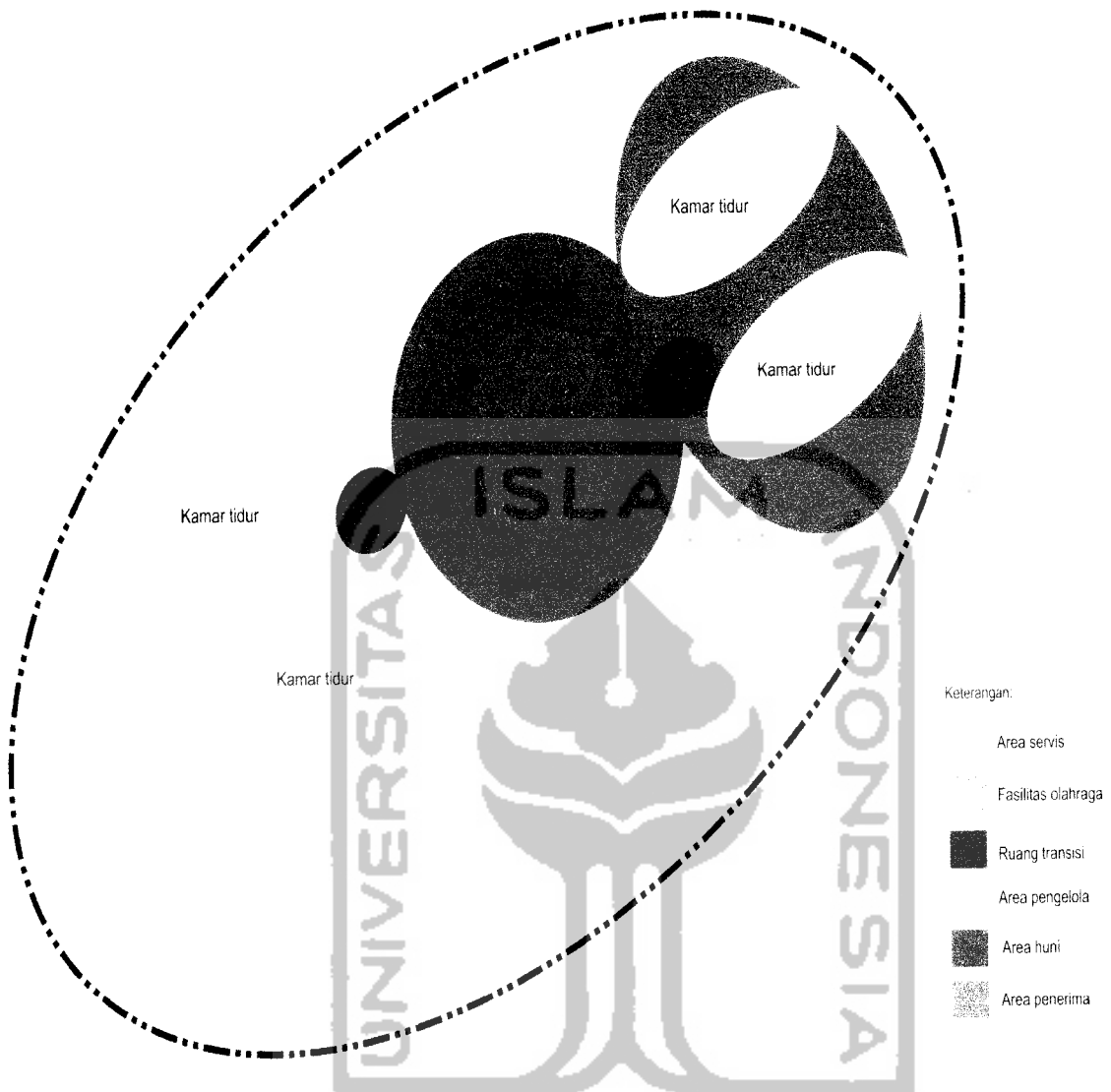
Zoning ini berkaitan dengan perletakan ruang-ruang di dalam hotel-resort yang memberikan view yang berbeda. Pembagian ruang-ruang ini dapat dilakukan dan dibedakan dengan pembagian secara horizontal maupun vertical sesuai dengan kebutuhan.





Gambar 3.13. Zoning
Sumber : Analisa

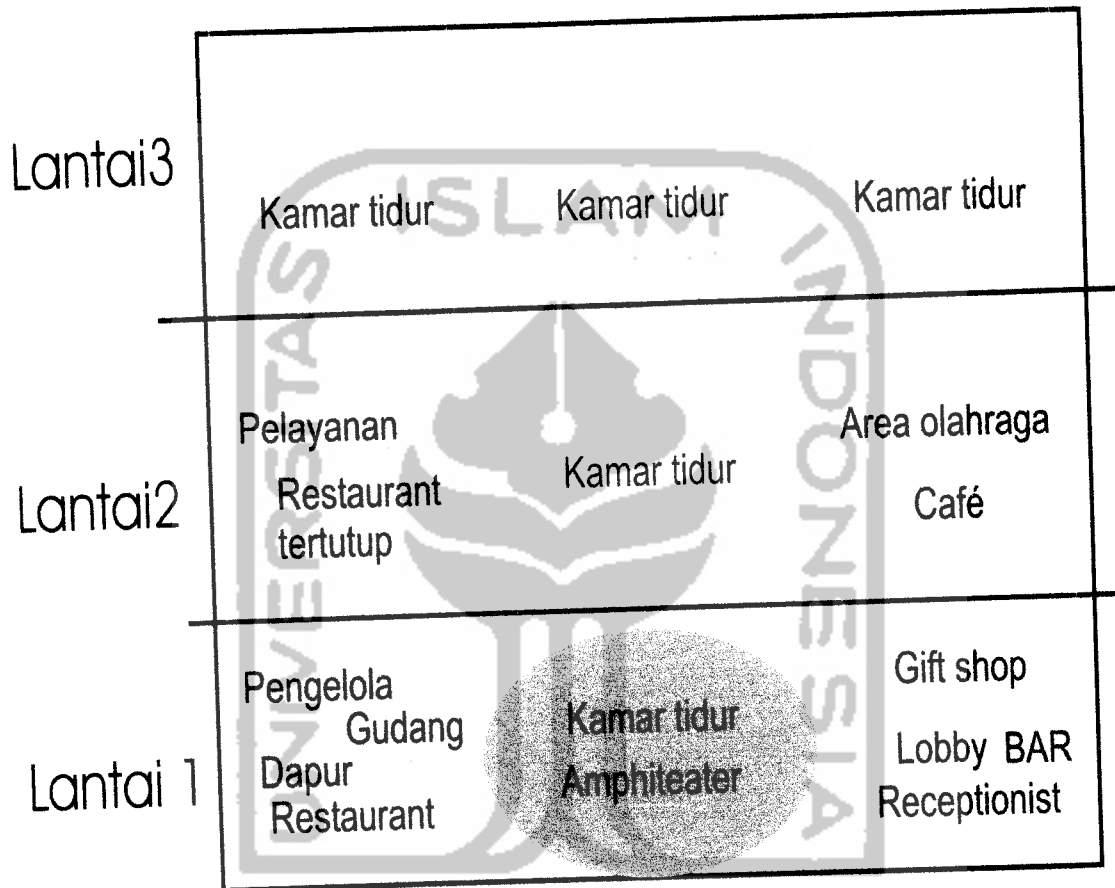


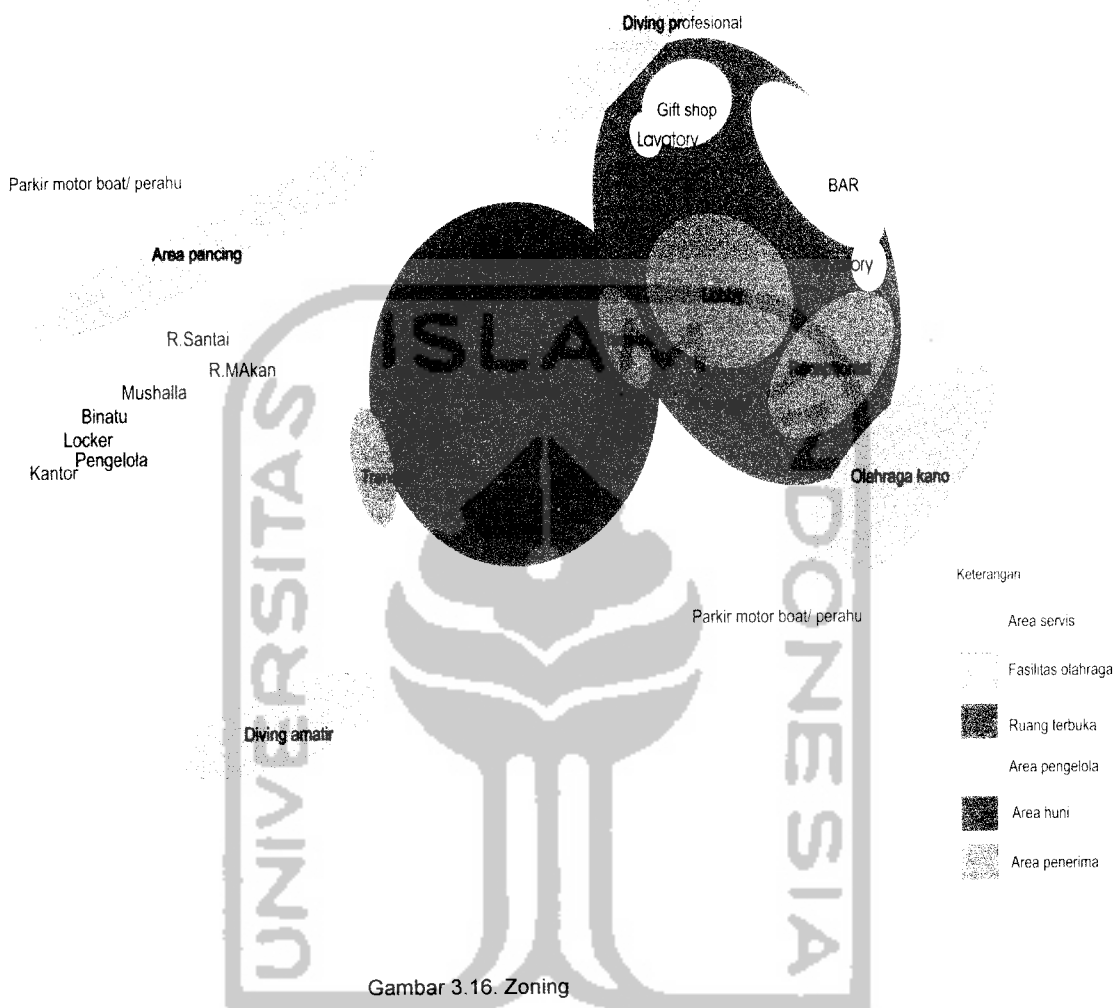


Gambar 3.15. Zoning

Sumber : Analisa

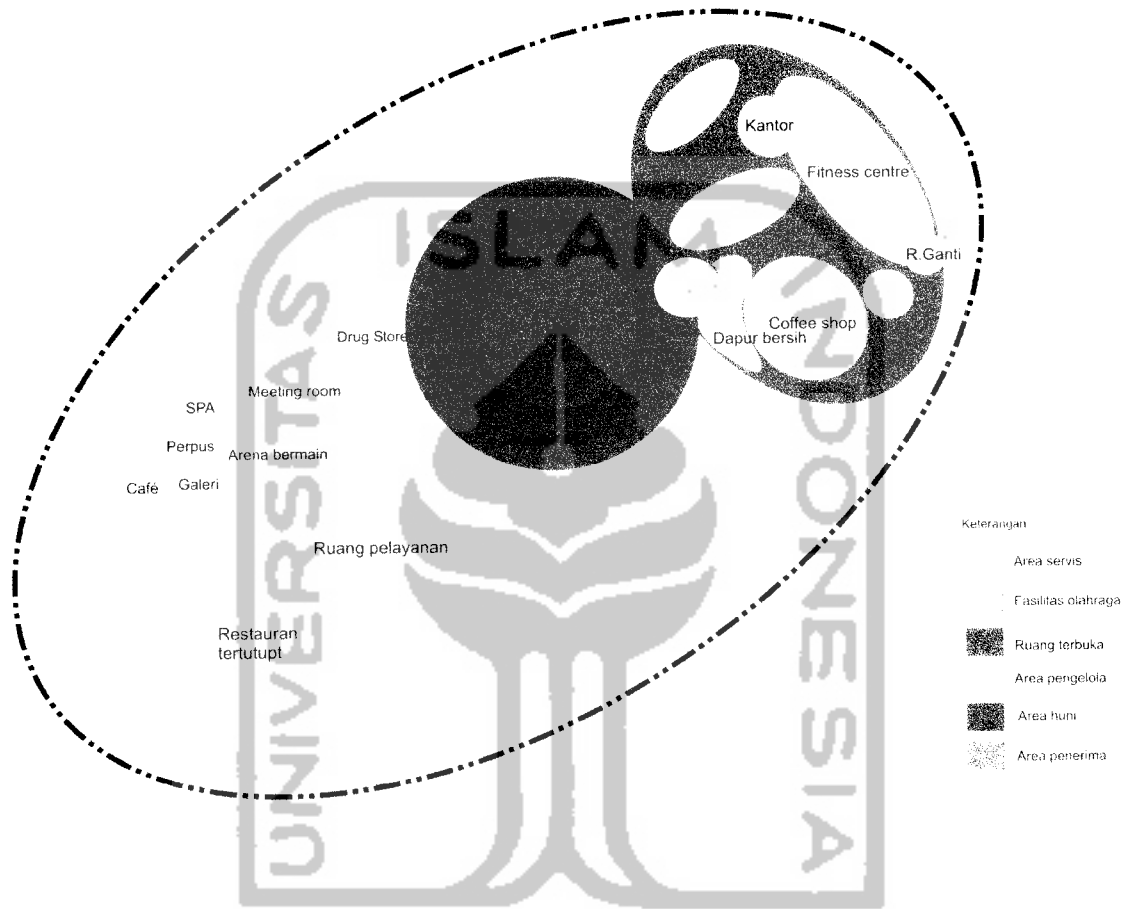
Zoning Vertikal



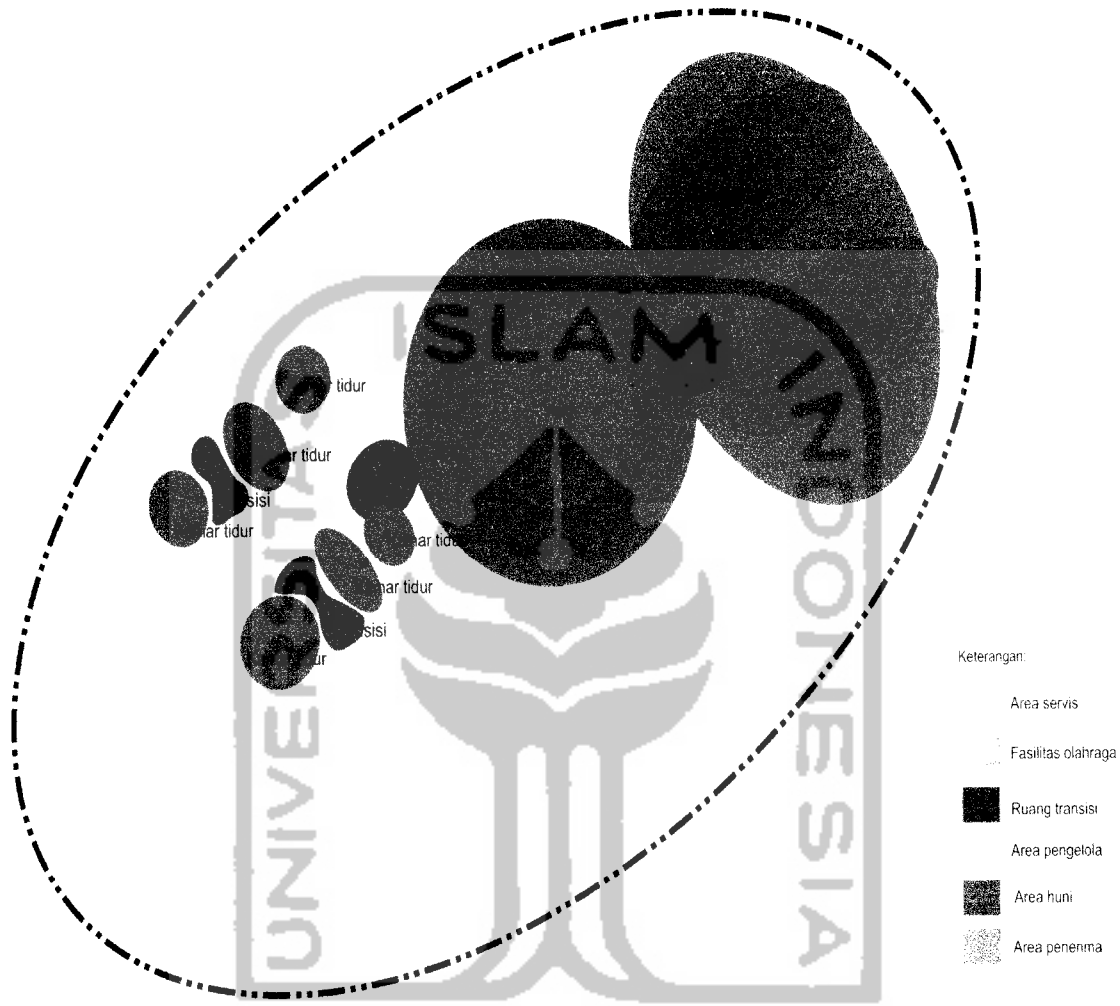


Gambar 3.16. Zoning

Sumber : Analisa



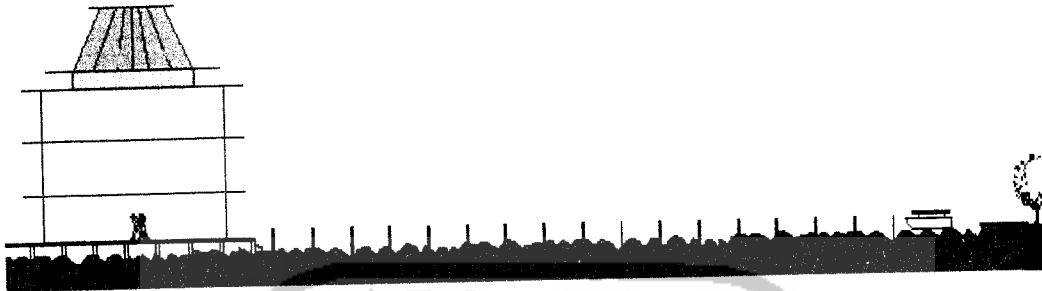
Gambar 3.17. Zoning
 Sumber : Analisa



Gambar 3.18. Zoning
Sumber : Analisa



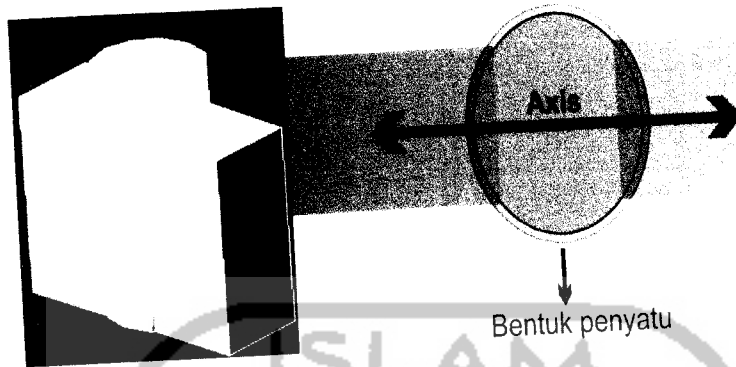
3.4 Analisis Skala Bangunan



Gambar 3.19. Potongan Lingkungan
Sumber : Analisa

Sesuai dengan konsep perencanaan dan perancangan hotel-resort yang terletak pada kawasan wisata dengan letak massa bangunan di tengah laut, maka pengadopsian bentuk rumah ikan yang berada di tengah laut dapat menjadi prinsip kedekatan bangunan dengan alam lingkungan disekitarnya. Bentuk rumah ikan yang terdiri dari satu massa tunggal maka bentuk *convention* menjadi pilihan dalam perancangan hotel resort di pantai Lawata. Pemilihan jenis ini tidak terlepas dari factor lain, yaitu lokasi site yang terletak ditengah laut yang memungkinkan terciptanya bentukan ini untuk meminimalkan bahaya. Untuk mengatasi kondisi angin laut maka massa bangunan ditawarkan dengan bangunan bertingkat dua sampai tiga lantai, sebagai pertimbangan keharmonisan dengan alam dan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Bima menegenenai Tinggi Lantai Bangunan. Sebagai kesan bahwa bangunan itu adalah hotel-resort yang biasanya memiliki massa yang banyak, maka dalam bentuk *convention* ini akan mengadopsi cirri khas tersebut, yaitu dengan membedakan ketinggian massa bangunan yang memiliki fungsi yang berbeda-beda.

3.5 Analisis bentuk bangunan

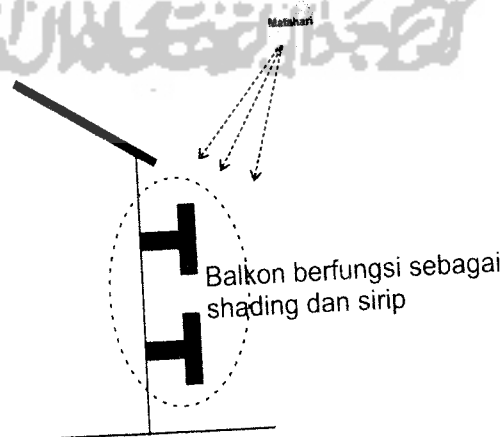


Gambar 3.20. Bentuk Bangunan
Sumber : Analisa

Penerapan arsitektur bangunan rumah jaring ikan dan arsitektur tradisional dalam bangunan akan mempengaruhi bentuk massa bangunan yang ada. Dengan metafora bentuk aslinya tanpa mengurangi pemanfaatan terhadap sumber daya alam yang ada pada site seperti :

- sinar matahari

Akan berpengaruh terhadap arah orientasi massa bangunan dan pemakaian shading-sirip ke dalam bentuk fisik massa, untuk memanfaatkan penerangan alami dan menghadirkan suasana tropis lingkungan sekitar kedalam bangunan tanpa menghilangkan kenyamanan bagi penghuni.



Gambar 3.21. Alternatif shading sirip
Sumber : Analisa

- Angin

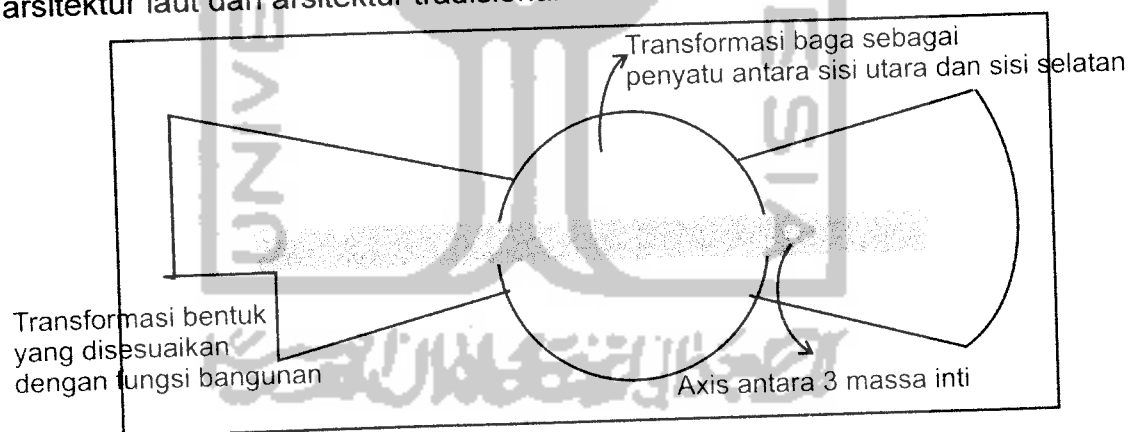
Arah angin juga dapat mempengaruhi orientasi bangunan dan pemberian bukaan pada bangunan hotel-resort sebagai sirkulasi udara dalam memberikan kenyamanan dan suasana alam disekitar lokasi.

- View

Bukaan maupun pemakaian material yang transparan untuk memberikan view yang menarik disekitar bangunan dapat mempengaruhi posisi atau letak kamar dan ruang-ruang di dalam hotel sebagai konsekuensi dari pemanfaatan keindahan alam lingkungan sekitar.

3.6 Analisis Ruang

Bentuk ruang disesuaikan dengan massa bangunan, dimana pembagian ruang merupakan hasil transformasi dari penggabungan bentuk arsitektur laut dan arsitektur tradisional.



Gambar 3.22 . Transformasi bentuk ruang

Sumber : Analisa

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

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



1. Sifat ruang

Menentukan derajat ketertutupan tingkat privasi, semakin besar ukuran ruang maka tingkat privasi akan semakin kecil dan interaksi lebih semakin mudah.

2. Skala ruang

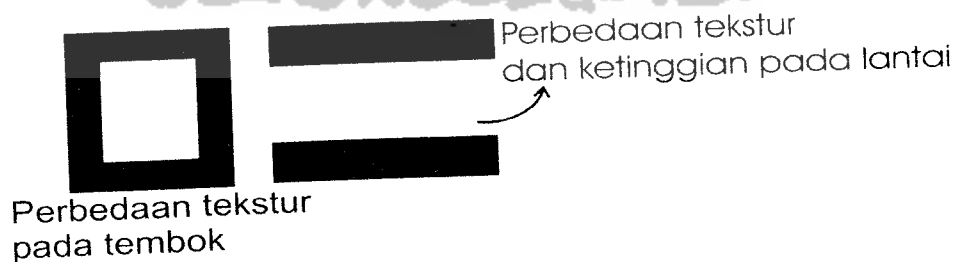
Hal ini mempengaruhi persepsi penghuni yang dapat menghadirkan suasana intim dan sangat intim atau normal melaalui permainan tinggi rendah langit-langit .

3. Bentuk, tekstur dan bahan

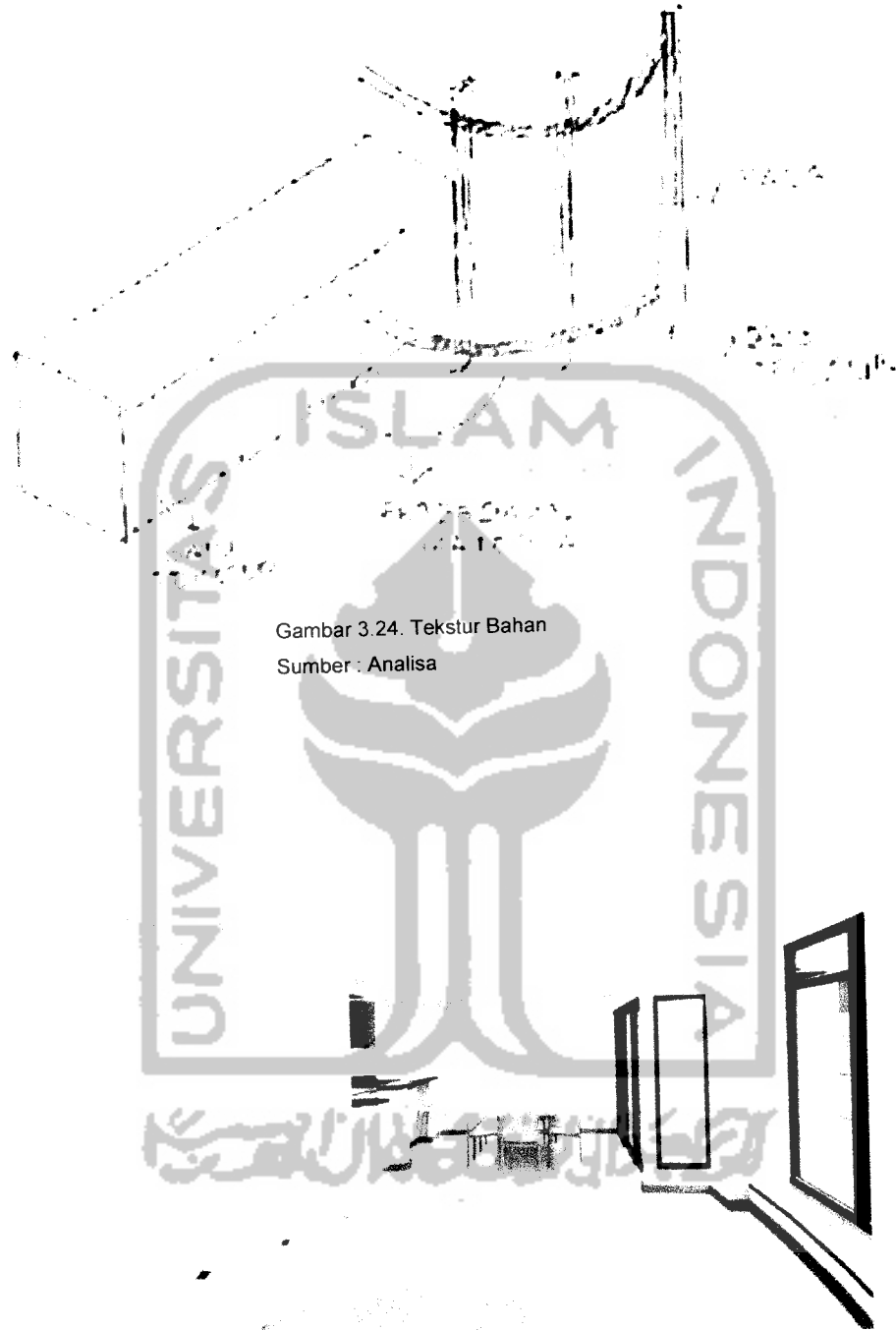
Hal ini akan mempengaruhi persepsi dan emosi seseorang.

Pewadahan dan sarana ekspresi sebuah bangunan yang memiliki lokasi di daerah pariwisata dan memiliki letak di tengah laut akan memberikan perwujudan terhadap karakter bangunan, yang diwujudkan melalui pemberian tekstur pada dinding bangunan maupun tekstur lantai dengan bahan yang beragam dan alami.

Alur pergerakan yang ada dalam hotel resort harus memberikan kenyamanan dan keleluasaan gerak bagi pengunjung dalam melakukan berbagai aktifitasnya. Alur sirkulasi tersebut dapat disesuaikan dengan sirkulasi di luar bangunan untuk memberikan kesan keintiman dengan lingkungan sekitarnya. Penerapan elemen-elemen pengarah kedalam bangunan, pemberian perbedaan ketinggian dan tekstur lantai.



Gambar 3.23. Tekstur Bahan
Sumber : Analisa

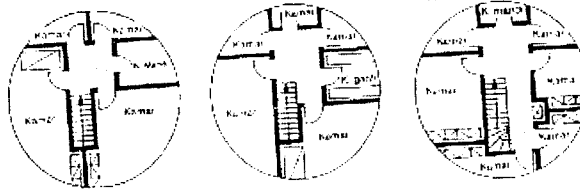


Gambar 3.24. Tekstur Bahan
Sumber : Analisa

Gambar 3.25. Sirkulasi ruang hotel
Sumber : Analisa

Kebebasan atau keleluasaan gerak dapat muncul dengan memakai system pergerakan yang dinamis ataupun linier serta luasan yang cukup bagi pergerakan dan aktifitas yang akan di wadahi di dalamnya. Orientasi

pergerakan dalam hotel-resort dapat diarahkan dengan material maupun permainan pola lantai dan ketinggian.



Gambar 3.26. Jenis koridor dalam bangunan

Sumber : Analisa

3.7 Analisis Program Ruang

Perhitungan terhadap jumlah kebutuhan kamar dapat dihitung dengan menggunakan data statistic yang ada, yaitu pada table jumlah penghuni hotel di Nusa Tenggara Barat pada tahun 2003 dan diproyeksikan untuk sepuluh tahun yang akan datang yaitu pada tahun 2013. Dengan perhitungan jumlah wisatawan yang menghuni di hotel di Bima pada tahun 2003 sebesar 15.897 x 10.4 % yaitu kenaikan tiap tahunnya. Maka dapat di proyeksikan jumlah wisatawan yang menginap di hotel di Bima pada tahun 2013 diproyeksikan dengan menggunakan rumus :

$$T_n = t (1+i)^n$$

Keterangan :

T_n = Proyeksi jumlah wisatawan pada tahun ke n

t = Jumlah wisatawan pada tahun 2013

i = Prosentase pertumbuhan rata-rata per tahun

n = Jumlah tahun yang akan diproyeksikan

Maka diperoleh :

$$\begin{aligned} T_n &= 15.897 (1+10,4\%)^{10} \\ &= 42.756 \end{aligned}$$

Setelah prediksi jumlah wisatawan, maka perhitungan lanjutan adalah prediksi jumlah kamar yang di butuhkan bagi hotel resort 10 tahun yang akan datang diperkirakan 80% akan menggunakan fasilitas marina resort hotel di



pantai Lawata, $80\% \times 42.756 = 34.204$ orang. Dimana perhitungan berdasarkan prediksi jumlah wisatawan dengan menggunakan rumus ¹:

$$R = N \times H / 365 \times M \times B\%$$

Keterangan :

N= Prediksi jumlah penginap dalam setahun

H= Kebutuhan kamar dalam sehari

M=Jumlah tamu perkamar

B= Tingkat hunian kamar

Berdasarkan data yang ada, diketahui :

- Kebutuhan kamar dalam sehari=1,8
- Jumlah penginap dalam satu tahun=34.204
- Tingkat hunian kamar=0,8
- Jumlah tamu perkamar=2,5

Maka, perhitungan jumlah kamar yang di butuhkan :

$$R = 34.204 \times 1,8 / 0,8 \times 2,5 \times 365$$

$$= 84 \text{ kamar}$$

Kesimpulan :

Berdasarkan perhitungan diatas, maka dapat ditentukan jumlah kamar yang dibutuhkan dalam hotel resort ini, sesuai dengan jenis kamar yang ditawarkan.

Dengan jumlah kamar yang disediakan adalah :

Tabel 3.1. Klasifikasi Ruang Hotel

Jenis kamar	Porsentase Kebutuhan kamar
Standar room (90%) :	90%
• Single room (40%)	40%
• Double room (60%)	60%
Suite room (10%)	10%

¹ Hening Noersaid, dikutip dari Pengantar Ilmu Pariwisata oleh Drs.A Yoety Oka, Tugas Akhir tahun 1999



Kebutuhan Ruang di Marina Resort Hotel

1. Kamar

- Kamar hotel dengan teras dengan penambahan sirkulasi dan servis
10 suite room, 35 single bed room, 50 double bed room.
- Restoran, terdiri dari :
Ruang makan, coffee shop, pub/ café.
- Ball room terdiri dari :
Ruang rapat, Foyer serta lavatory.
- Fasilitas Olahraga:
Fitness centre, kolam renang, Jogging track.
- Plaza terbuka/taman, berupa amphiteater
- Ruang administrasi, berupa :
Ruang kantor, general manager, food manager, sales manager, ruang akuntan dan lavatory.
- Ruang servis
Dapur utama, pantry, gudang, pengelola, gudang bongkar muat, gudang umum, laundry, dan MEE.
- Area pegawai :
Ruang ganti & locker, ruang makan, mushalla, ruang santai dan lavatory
- Resepsionis :
Hall, agen/biro, mini market, ATM
- Area parkir