

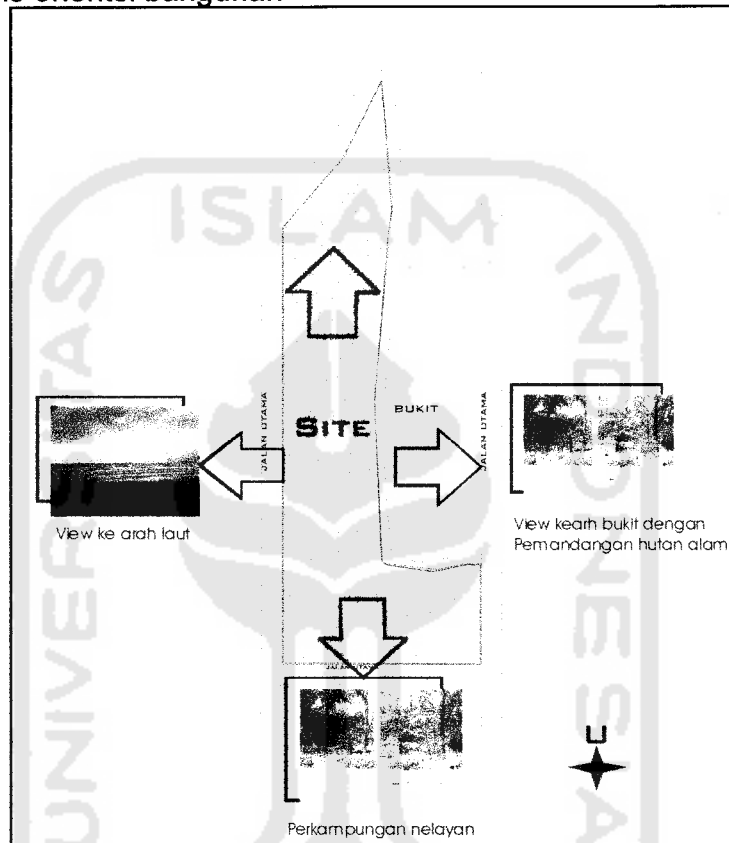
BAB III

ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN COTTAGE

3.1 Analisis Lokasi

3.1.1 Analisis Pengolahan Site

1. Analisis orientasi bangunan



Gambar 3.1 potensi site

Bangunan bisa berorientasi keberbagai arah, karena hampir semua sisi site memiliki view yang potensial sebagai orientasi bangunan, bukaan-bukaan yang lebar pada cottage akan menghadap ketiga arah tersebut. Sehingga keindahan-keindahan yang ada disekitar site dapat dilihat langsung dari cottage,

Keindahan tersebut

- sisi timur menghadap ke bukit
- sisi selatan menghadap ke perkampungan nelayan
- sisi barat menghadap ke samudra indonesia

2. Analisis Sirkulasi

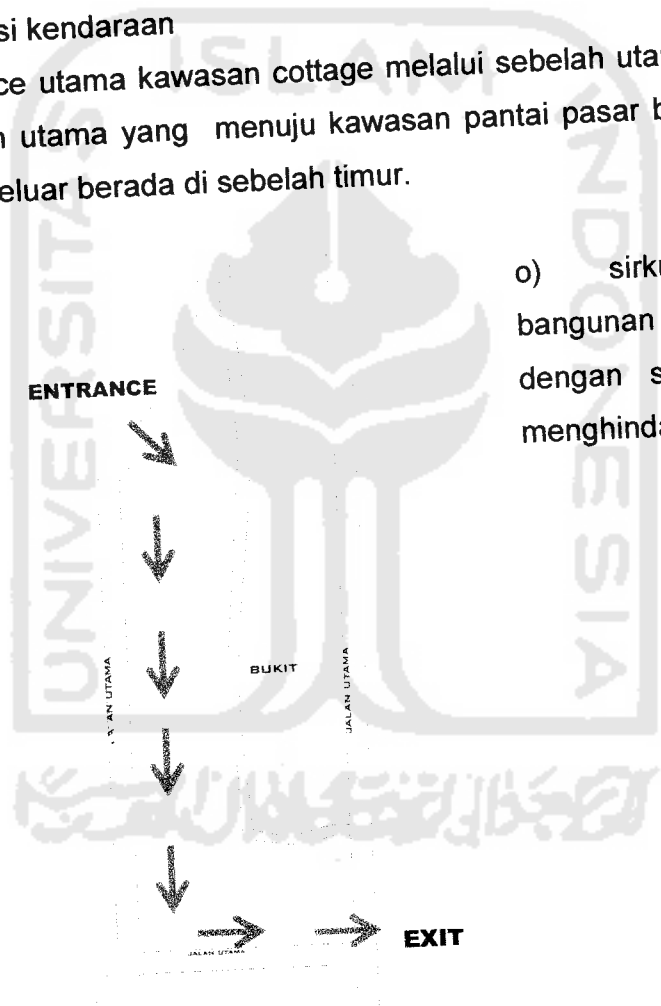
Sirkulasi dapat dibedakan antara sirkulasi manusia dan kendaraan untuk ruang luarnya.

a. Sirkulasi manusia

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

b. Sirkulasi kendaraan

Entrance utama kawasan cottage melalui sebelah utara karena terletak di jalan utama yang menuju kawasan pantai pasar bawah sedangkan pintu keluar berada di sebelah timur.



o) sirkulasi didalam bangunan dibuat linier dengan satu arah untuk menghindari crossing,

Gambar 3.2 sirkulasi

3.1.3 Analisis Potensi Site

Potensi yang terdapat disekitar site

- Pantai

Pantai Pasar Bawah tidak hanya dapat dinikmati melalui visual namun keindahan pantai juga dapat dirasakan oleh para pengunjung, di pantai ini mereka dapat melakukan kegiatan rekreasi seperti, berenang, berselancar, dan memancing.

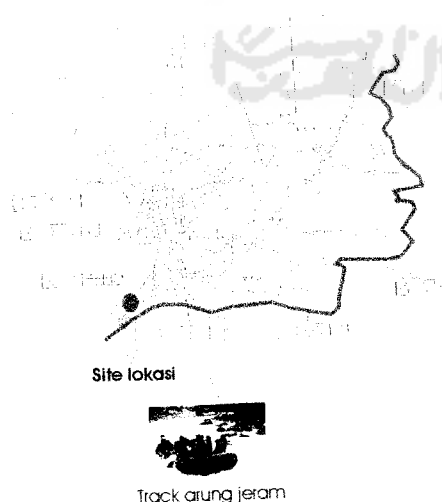
- Bukit

Bukit dengan vegetasi yang sangat alami bisa dimanfaatkan sebagai taman wisata selain itu juga terdapat beberapa satwa yang dilindungi yang dapat kita temui seperti, rusa, kijang, dll. hal ini memberikan pengalaman yang berbeda bagi pengunjung karena mereka tidak hanya menikmati keindahan pantai tetapi mereka juga dapat menikmati keindahan alam baik flora maupun fauna.

- Perkampungan Nelayan

Perkampungan nelayan yang berjarak 50 m dari lokasi secara tidak langsung mendukung keberadaan cottage ini, karena letaknya yang dekat maka para pengunjung dapat berinteraksi langsung dengan penduduk setempat, pengunjung dapat membeli hasil tangkapan laut baik di tempat pelelangan maupun langsung ke dermaga ketika mereka mendarat.

Selain memiliki keindahan alam, site juga sangat strategis sebagai sarana akomodasi bagi para pengguna fasilitas arung jeram, karena site hanya berjarak 0,5 km dari track arung jeram.



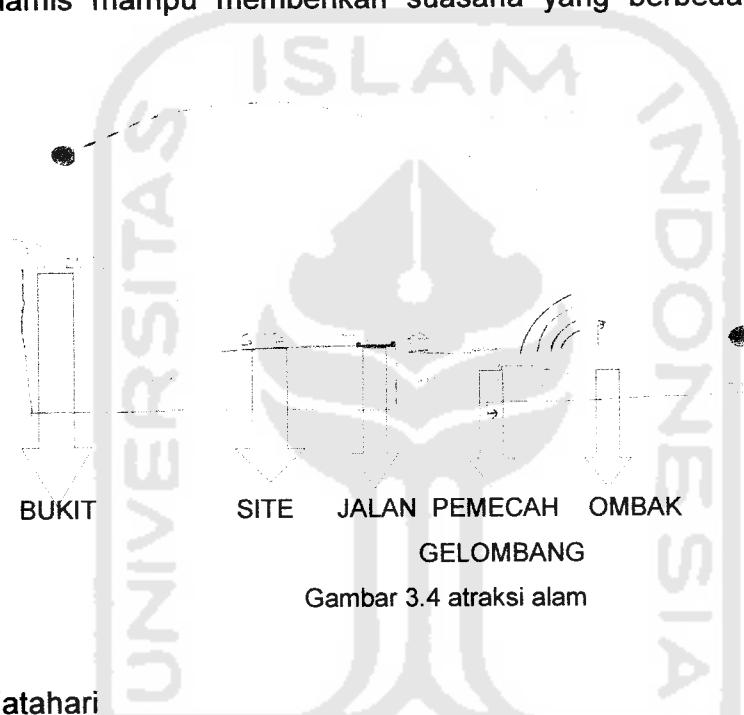
Gambar 3.3 trak arung jeram

Keindahan yang ada pada site :

1. Atraksi Alam

- Ombak

Letak posisi site yang berdekatan dengan pinggir pantai merupakan suatu nilai tambah bagi cottage ini, ombak tidak hanya memberikan suatu keindahan visual tetapi ombak juga mampu memberikan keindahan suara. Deburan ombak yang dinamis mampu memberikan suasana yang berbeda bagi pengunjung cottage.



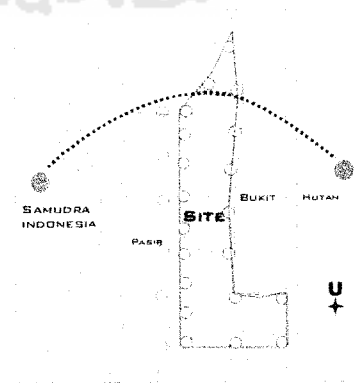
Gambar 3.4 atraksi alam

- Matahari

Mampu memberikan keindahan visual, apalagi dari posisi site dapat melihat matahari terbenam.



Gambar 3.5 keindahan visual matahari terbenam



gambar 3.6 orientasi matahari

- 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 ke arah laut lepas.



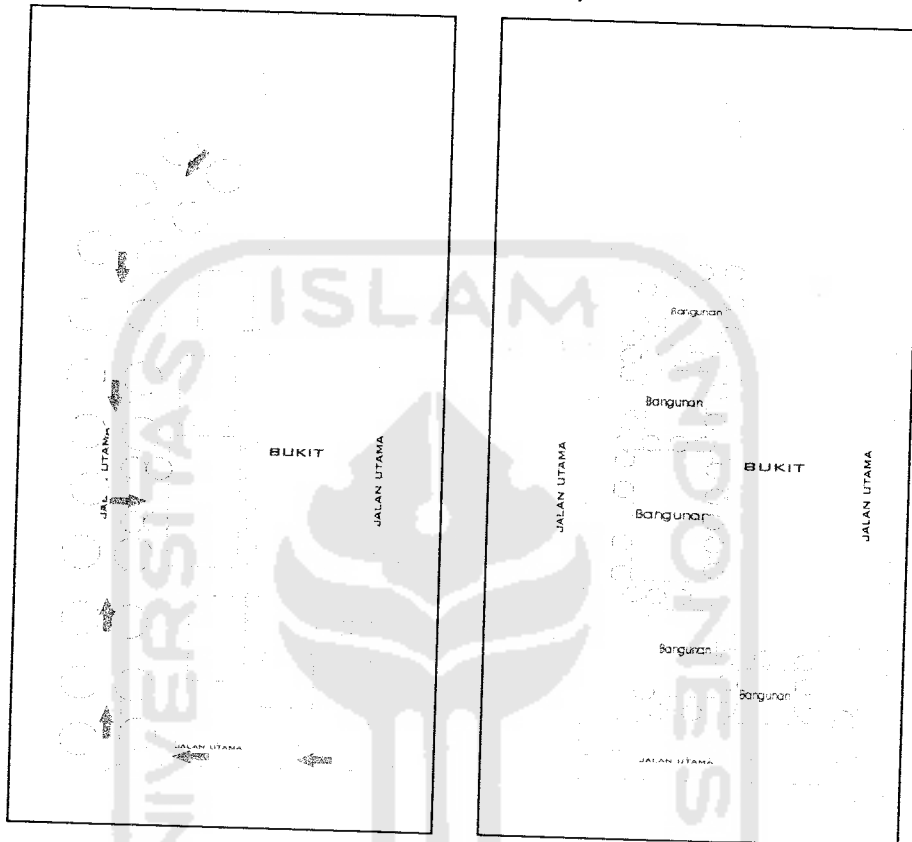
Gambar 3.7 garis cakrawala

2. Flora dan Fauna

Jenis vegetasi pantai serta bukit yang terdapat di sekitar site yang masih sangat alami dapat kita jumpai pohon cemara, pohon kelapa dan rerumputan, sedangkan untuk faunanya ikan, burung, rusa dll.

Pemanfaatan vegetasi sekitar site :

- Vegetasi sebagai penunjuk jalan masuk menuju pintu masuk utama
- Vegetasi sebagai pembatas zona-zona tapak



Gambar 3.8 analisa vegetasi

3. Aspek Social Milliu

Rumah adat Bengkulu Selatan yang memiliki bentuk arsitektur rumah panggung dengan pola ruang yang tersusun kebelakang dimana pada bagian depan berupa teras, kemudian ruang tamu, kamar tidur yang dihubungkan dengan koridor di tengah, serta dapur dan kamar mandi pada bagian belakang. Dari bentuk rumah adapt tersebut kemudian akan ditranspormasikan kedalam bentuk cottage. Beberapa karakteristik rumah adat Bengkulu Selatan:

- konstruksi bangunan Rumah Adat Bengkulu Selatan secara keseluruhan menggunakan konstrukri kayu. Kemudian pondasi menggunakan batu, pondasinya hanya berupa umpak.
- Dinding dan lantai menggunakan papan .

- Penutup atap menggunakan ilalang atau sirap.
- Pada reling teras, pentilasi terdapat ukiran-ukiran.



Gambar 3.9 Rumah Adat Bengkulu Selatan

3.2 Analisa Kegiatan Dan Pelaku

cottage merupakan fasilitas akomodasi yang mendukung dalam pengembangan objek wisata, dimana kegiatan yang berlangsung didalamnya tentunya memberikan suasana yang kaitannya dengan kawasan pantai dengan nuansa alami.

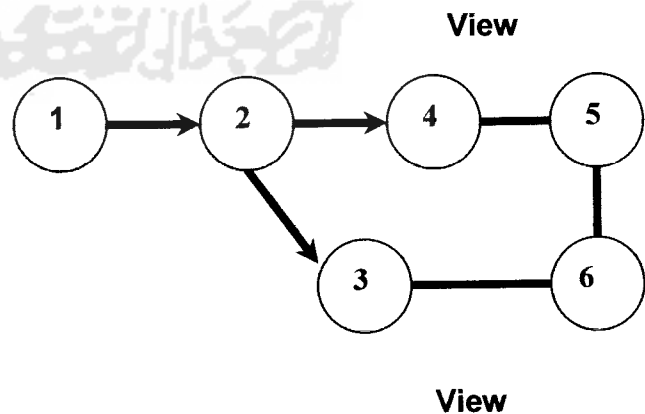
3.2.1 Kegiatan Utama

Kegiatan ini berkaitan dengan fungsi cottage sebagai tempat peristirahatan. Sebagai tempat peristirahatan, karakter yang harus dimiliki ruangan dalam cottage adalah suasana ketenangan, kedamaian, kesejukan, alami yang tetap diperoleh didalam cottage.

Kegiatan utama dikelompokkan kedalam tipe kamar penginapan :

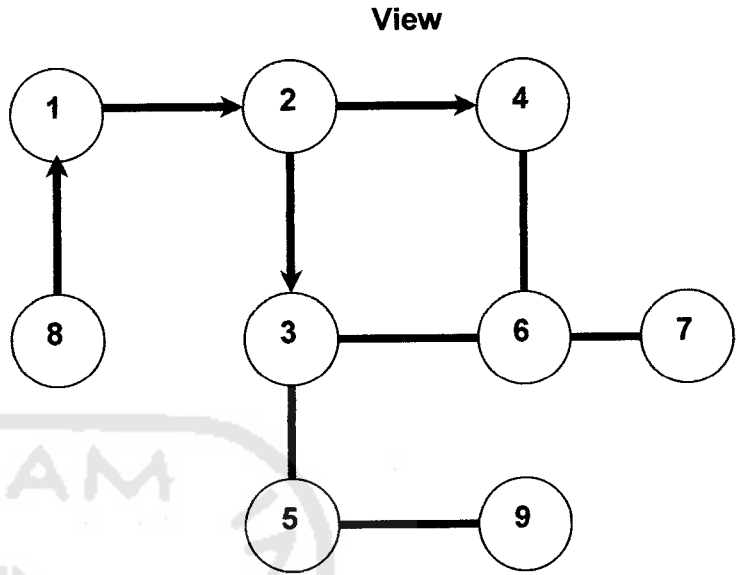
a. Cottage Tipe standar

1. Teras
2. R.Tamu
- 3 R.Keluarga
- 4.R.Tidur
- 5.K.Mandi
- 6.Dapur



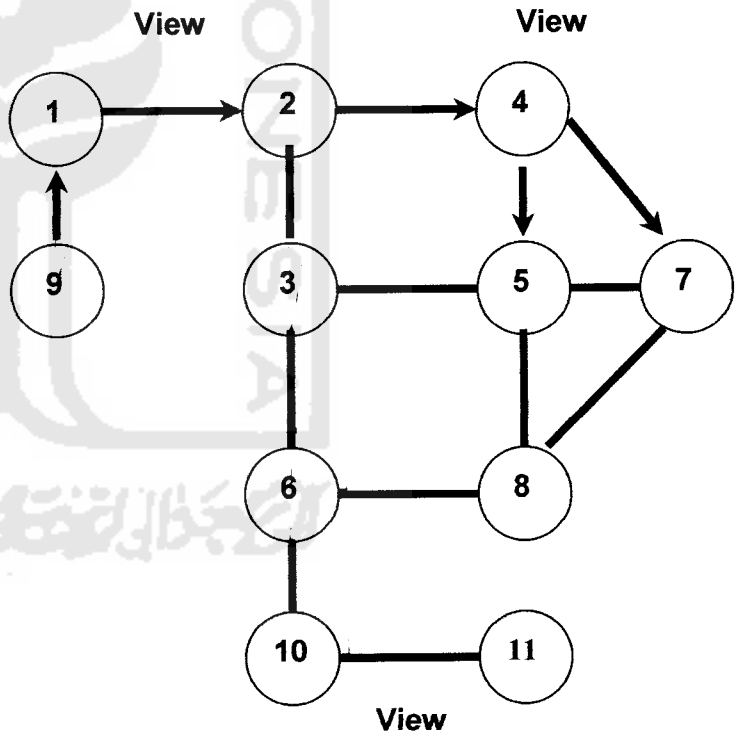
b. Cottage Tipe VIP

- 1. Teras
- 2. R. Tamu
- 3. R. Keluarga
- 4. R. Tidur
- 5. Balkon
- 6. K. Mandi
- 7. Dapur
- 8. Carpot
- 9. R. Santai



c. Cottage Tipe Suite

- 1. Teras
- 2. R. Tamu
- 3. R. Keluarga
- 4. R. Tidur
- 5. R. Makan
- 6. Balkon
- 7. K. Mandi
- 8. Dapur
- 9. Carpot
- 10. R. Santai
- 11. R. Tidur Utama



3.2.2 Kegiatan Penunjang

3.2.2.1 Kegiatan pelayanan dan pengelolaan

pada kegiatan ini, merupakan suatu rangkaian aktivitas yang bertujuan memberikan pelayanan bagi pengunjung cottage, serta melakukan pengelolaan terhadap bangunan. Kegiatan pengelola di cottage ini meliputi :

- a. mengelola
 1. managerial
 2. kantor (tata usaha)
- b. kegiatan pelayanan
 1. bagian service
 2. reseptionis
 3. pelayanan keamanan.
- c. kegiatan teknis
 1. MEE

3.2.2.1 kegiatan yang menunjang

Kegiatan ini diorientasikan untuk kepentingan public, yang berartitidak hanya bagi penyewa cottage saja yang melakukan kegiatan ini, dan kegiatan ini mendukung kegiatan utama dari bangunan cottage ini.

3.2.3 Kegiatan Rekreatif

sebuah objek wisata pasti memiliki fasilitas-fasilitas yang bersifat rekreatif, karena tujuan yang diutamakan adalah menghibur para pengunjung sehingga mereka dapat bersantai menikmati panorama objek wisata tersebut.

3.3 Analisis Program Ruang

Perhitungan terhadap jumlah kebutuhan kamar dapat dihitung dengan menggunakan data statistic yang ada, yaitu pada table jumlah penghuni hotel di Bengkulu pada tahun 2003 dan diproyeksikan untuk sepuluh tahun yang akan datang yaitu pada tahun 2013. Dengan perhitungan jumlah wisatawan yang menghuni di hotel Bengkulu pada tahun 2003 sebesar $70.570 \times 7.925 \%$ yaitu

kenaikan tiap tahunnya. Maka dapat di proyeksikan jumlah wisatawan yang menginap di Bengkulu 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 2003

i = Prosentase pertumbuhan rata-rata per tahun

n = Jumlah tahun yang akan diproyeksikan

Maka diperoleh :

$$\begin{aligned} T_n &= 70570 (1+7.925\%)^{10} \\ &= 151.019,8 \end{aligned}$$

Setelah prediksi jumlah wisatawan, maka perhitungan lanjutan adalah prediksi jumlah kamar yang di butuhkan bagi cottage 10 tahun yang akan datang diperkirakan 50% akan menggunakan fasilitas cottage di pantai Pasar bawah, $50\% \times 151.019,8 = 75.509$ 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=1,5
- Jumlah penginap dalam satu tahun=75.509
- Tingkat hunian kamar=0,8
- Jumlah tamu perkamar=2,5

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

- Jumlah hotel yang ada di Bengkulu Selatan 10 dengan jumlah kamar total 118 kamar.

Maka, perhitungan jumlah kamar yang di butuhkan :

$$R = 75.509 \times 1,5 / 0,8 \times 2,5 \times 365 = 155 \text{ kamar}$$

- Jumlah kamar yang dibutuhkan $155 - 118 = 37$ kamar

Kebutuhan Ruang untuk kegiatan utama.

Tabel 3.1 kebutuhan ruang

No	Kebutuhan ruang	Kapasitas	Perhitungan	Luas (m ²)	Jumlah
1	Cottage Standart				
	a.1 Single Bedroom 1				
	R.Tidur	9m ²	1x9m ²	9	
	R.tamu	9m ²	10m ²	9	
	R.keluarga	18m ²	1x14m ²	18	
	Teras	4,5m ²	1x9m ²	4,5	
	Km/wc	6m ²	1x6m ²	6	
	Dapur	6m ²	1x6m ²	6	
	Teras	3m ²	1x6m ²	3	
	Jumlah			52,5 m ²	8x52,5=780m ²
	a.2 Single Bedroom 1				
	R.Tidur	9m ²	1x9m ²	9	
	R.tamu	8,5m ²	1x8,5m ²	10	
	R.keluarga	18m ²	1x15m ²	15	
	Teras	5,5m ²	1x7m ²	7	
	Km/wc	6m ²	1x6m ²	6	
	Dapur	4m ²	1x6m ²	6	
	terras	3m ²	1x3m ²	3	
	Jumlah			55,5m ²	8x55,5=444
	Total				1224m²

2.	Cottage VIP				
	R.Tidur	9m ²	2x9m ²	18	
	R.tamu	10.5m ²	1x10.5m ²	10.5	
	R.keluarga	18m ²	1x18m ²	18	
	Teras dpn	6,5m ²	1x6,5m ²	6,5	
	Teras blk	4,5m ²	1x4,5m ²	4,5	
	Km/wc	6m ²	2x6m ²	12	
	Dapur	4m ²	1x4m ²	4	
	Balkon dpn	7,5m ²	1x7,5m ²	7,5	
	Balkon blk	4,5	1x4,5m ²	4,5	
	Carpot	15m ²	1x15m ²	15	
	Jumlah			90 m ²	6x90=540m ²
3.	Cottage suite				
	R.Tidur	12m ²	1x12m ²	12	
	R.tidur utama	16m ²	1x16 m ²	16	
	Rtamu	9m ²	1x9m ²	9	
	R.keluarga	15m ²	1x15m ²	15	
	Teras dpn	7,5m ²	1x7,5m ²	7,5	
	Teras blk	5m ²	1x5m ²	5	
	Km/wc	6m ²	2x6m ²	12	
	Dapur	6m ²	1x6m ²	6	
	R.Makan	14m ²	1x14m ²	14	
	Balkon	6m ²	1x6m ²	6	
	Carpot	15m ²	1x15m ²	15	
	Total			119,5 m ²	4x119,5=478 m ²
Luas total				2242 m ²	
Sirkulasi 30%				672 m ²	
Total kegiatan utama				2914 m²	

Kelompok kegiatan penunjang

Tabel 3.2 kegiatan penunjang

No	Kebutuhan ruang	Kapasitas	Perhitungan	Luas (m2)	Jumlah
	Bangunan Utama				
	Pelayanan			86	
	Hall	86m2		112	
	Lobby	112 m2		43,5	
	R. reseptionis	43,5 m2		120	
	Mushollah	120m2		25,5	
	R.kepala	25,5m2		31,5	
	Staff dan administrasi	31,5m2		11	
	Gudang	11 m2		9	
	R.MEE	9 m2		7,5	
	Rumah tangga	7,5m2		50	
	Lavatory	25m2	2x25	496 m2	
	jumlah				
	Publik			52	
	Galeri	52m2		55	
	K.soupernir	12 dan 19	3x12 + 19	8,4	
	ATM	2,8m2	3x2,8	134	
	R.Pertemuan	134m2		134	
	Restouran	134m2		84,5	
	R.audiovisual	84,5m2		172,5	
	Café	172,5m2		29,5	
	Dapur 1	29,5m2		20	
	Dapur 2	20m2		125	
	Balkon	125m2		814,9 m2	
	jumlah				
	Total				1.310,9 m2

Bangunan Pendukung				
kolam Renang				
Kolam dewasa	355m ²			355
Kolam anak-anak	162 m ²			162
Loket karcis	4 m ²			4
Gazebo	78,5 m ²			78,5
Teras belakang	15,5			15,5
R.penyewaan	9m ²			9
R ganti ♀♂	25m ²			25
R.bilas	9			9
jumlah				658 m ²
Sarana olahraga				
R. senam	100,5m ²			100,5
R. fitness	132,5m ²			132,5
Lapangan Tenis	369,5m ²			369,5
Kantin	78m ²			78
Lavatori	20m ²	2x20		40
jumlah				720,5
Total				1.378,5
(Area Parkir)				
Motor	2,5 m ²	30x2,5		75
Mobil	12,5 m ²	42x12,5		525
jumlah				600 m ²
Total				600