

---

## **BAB IV**

### **ANALISA**

#### **4.1. Analisa Lokasi**

Dalam suatu pemilihan lokasi ada beberapa pendekatan yang harus dilakukan, seperti :

- a. Lokasi merupakan daerah yang potensial dalam hal
  - potensi yang bersifat alam
  - potensi yang bersifat budaya
  - potensi yang bersifat khusus
- b. Lokasi bukan merupakan daerah pemukiman, hal ini guna menghindari bercampurnya Kegiatan (non preservasi area)
- c. Lokasi didalam pencapaiannya melalui laut dengan menggunakan perahu yang dilanjutkan dengan kendaraan roda 4 (jenis kendaraan berat)
- d. Kondisi dari lokasi yang masih asri dengan perbukitan yang didukung view alam

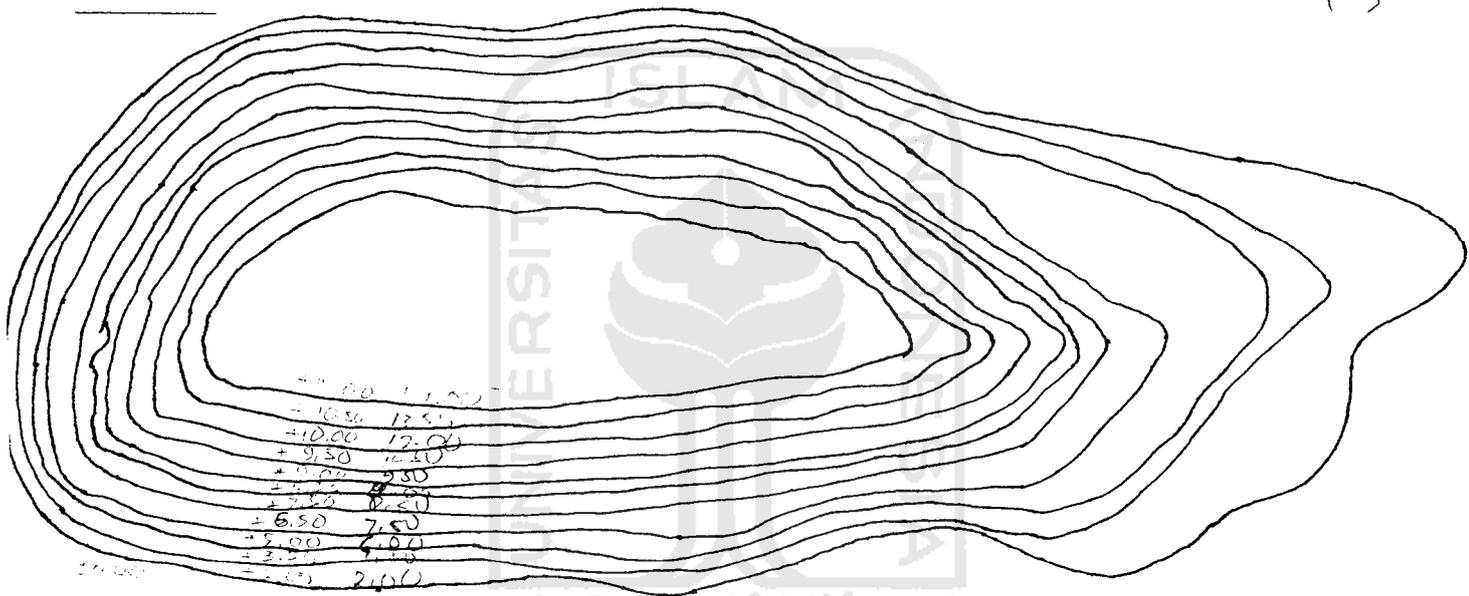
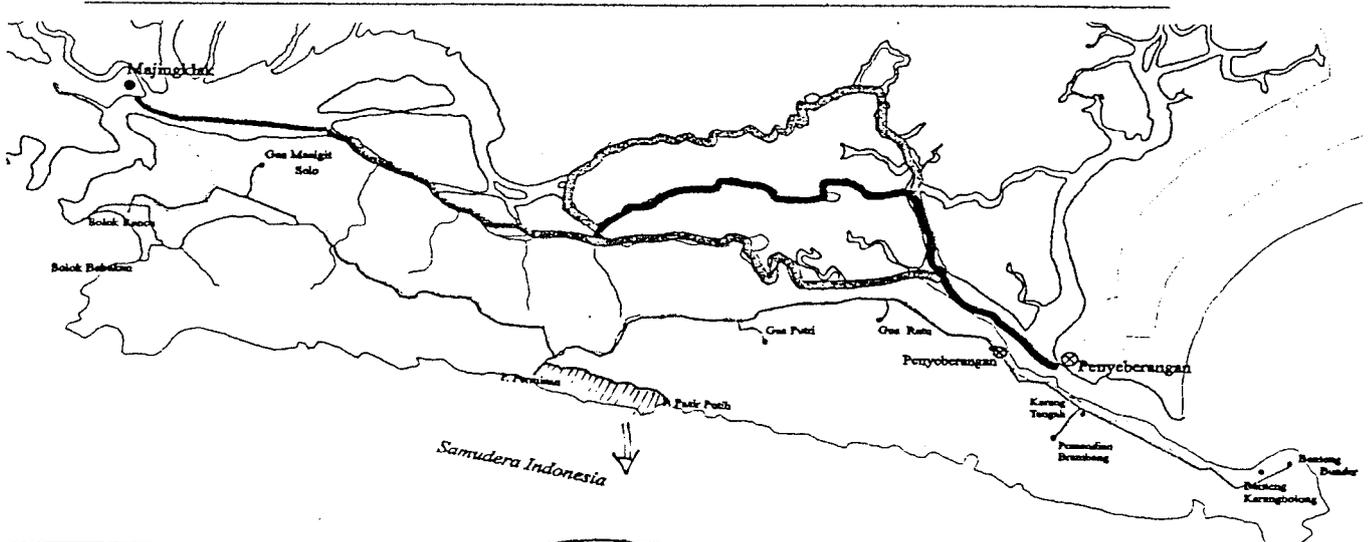
Dari beberapa analisa tersebut, maka keberadaan dari lokasi hotel resor yang direncanakan terletak di daerah perbukitan Pantai Permisian dengan view mengarah ke Samudra Hindia

#### **4.2. Analisa Tapak Terpilih**

Dalam pemilihan mengenai tapak terpilih untuk Hotel Resor ada 2 alternatif yaitu sebagai berikut:

Alternatif 1 :

- a. Tapak berada di daerah perbukitan sebelah utara Samudera Hindia
- b. Tapak pada lokasi yang mempermudah dalam tuntutan kegiatan wisata ekotourism
- c. Tapak memiliki potensi view yang sangat menarik yaitu mengarah ke laut
- d. Tapak yang memiliki kontour bervariasi antara kontour landai, sedang dan tajam
- e. Keberadaan tapak jauh dari pemukiman penduduk



Gbr. 4.1. Pemilihan Tapak Kawasan

Alternatif 2:

- a. Tapak memiliki view yang menarik ke laut
- b. Pada tapak memiliki kontour yang bervariasi
- c. Pada tapak mempermudah dalam tuntutan kegiatan wisata ekotourism
- d. Terlalu dekat dengan pemukiman penduduk
- e. Dekat dengan jalur penyeberangan

Gambaran mengenai kondisi tapak bagi keberadaan Hotel Resor yaitu pada kawasan perbukitan di tepi pantai dengan memiliki lahan yang kontour dan mangrove

---

bervariasi disamping view yang mengarah ke laut sebagai daya tarik serta memiliki keprivasian yang tinggi dengan tuntutan kegiatan wisata ekotourism, maka alternatif 1 sangat sesuai bagi keberadaan Hotel Resor di kawasan Pulau Nusakambangan

#### 4.3. Analisa Site

Dalam analisa site hotel resor adanya pertimbangan terhadap beberapa hal yaitu :

- a. Keberadaan site jauh dari pemukiman penduduk
- b. Pada site memiliki kondisi tanah yang baik dan mendukung
- c. Site merupakan kawasan yang potensial dengan kondisi alam, budaya maupun khusus
- d. Merupakan sentral untuk menuju pada obyek-obyek wisata lainnya

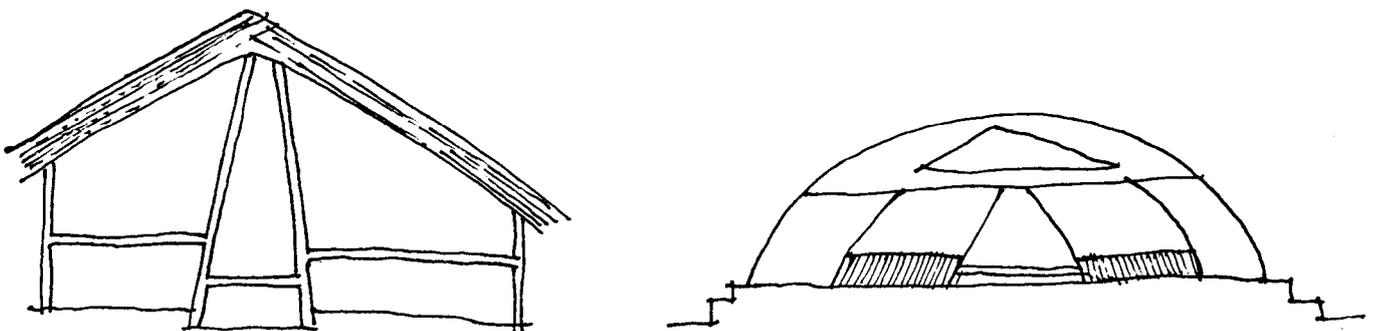
Maka dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut seperti view ke arah laut, serta pemanfaatan unsur alam yang mendukung site sehingga sangat potensial terhadap keberadaan suatu penginapan hotel resor.

#### 4.4. Analisa Penampilan Bangunan

Dalam analisa penampilan bangunan hotel resor di kawasan pantai yang menyatu dengan karakteristik alam, dimana terdapat hal-hal yang perlu dipertimbangkan:

- a. Terhadap bangunan setempat

Dengan memanfaatkan bentuk dari bangunan tradisional dalam hal penampilan bangunan, sehingga akan didapatkan bentuk yang menyatu dengan alam



Gbr 4.2. Penampilan bangunan yang mengacu pada bangunan tradisional

---

b. Terhadap kontour

Dengan terdapatnya kontour yang bervariasi, sehingga keberadaan dari bangunan fasilitas tersebut akan ditempatkan sesuai dengan fungsi fasilitas pada kondisi tersebut



Gbr 4.3. Keberadaan bangunan pada kontour

c. Terhadap unsur alam

Dengan adanya unsur-unsur alam yang memberikan kesan keras maupun lembut dimana hal ini dapat dimanfaatkan dalam penampilan bangunan



Gbr 4.4. Unsur alam pada penampilan bangunan

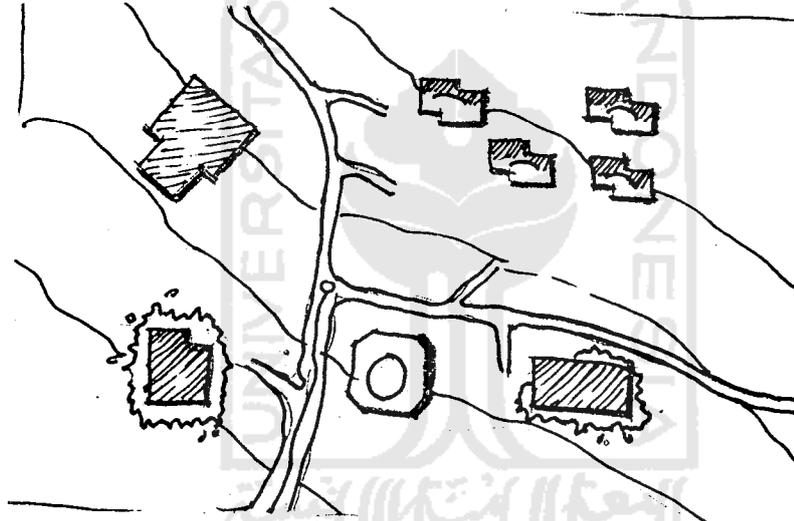
#### 4.5. Analisa Tata Ruang Luar

Untuk penataan ruang luar dengan memanfaatkan unsur-unsur alam dengan pendekatan sebagai berikut :

---

#### 4.5.1. Jumlah Massa

Untuk pendekatan Jumlah Massa adalah dengan melalui pertimbangan jenis kegiatan, tuntutan kegiatan serta tuntutan skala dan proporsi. Dimana ada dua alternatif dalam pendekatan jumlah massa yaitu massa tunggal dan massa jamak dan untuk pendekatan jumlah massa pada bangunan hotel resor ini maka penentuan jumlah massa dengan menggunakan massa jamak yaitu jumlah massa yang lebih dari satu dengan memiliki ketinggian massa yang berbeda-beda yang tergantung pada kontour maupun jenis fasilitas yang sesuai dengan tuntutan kegiatan, jenis kegiatan dan tuntutan skala.



Gbr. 4.5 . Jumlah massa jamak

#### 4.5.2. Gubahan Massa

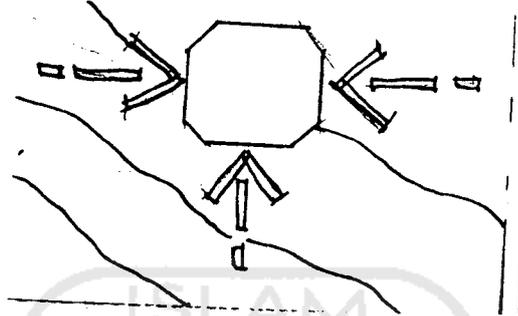
Di dalam gubahan massa yaitu adanya faktor yang berpengaruh terhadap pendekatan perencanaan yang berhubungan dengan unsur-unsur alam, seperti :

- View yang mengarah pada pantai
- Bentuk fisik dari bangunan

- Keadaan kontour pada tapak

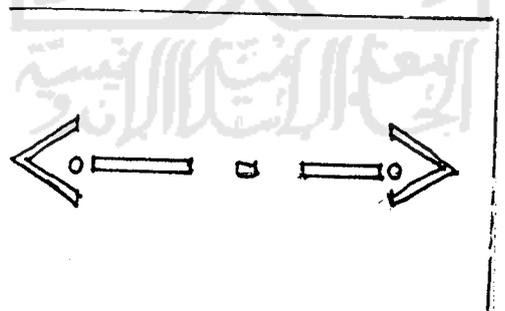
Maka untuk memenuhi hal tersebut ada beberapa bentuk gubahan massa yang dapat digunakan pada massa bangunan, yaitu :

### 1. Bentuk Gubahan Massa Terpusat



- Merupakan bentuk pemersatu yang berada ditengah-tengah yang dikelilingi bentuk skunder
- Suatu bentuk yang menuntut adanya keteraturan geometris yang memiliki dominasi dalam hal visual
- Merupakan bentuk yang relatif kompak dan secara geometris relatif teratur

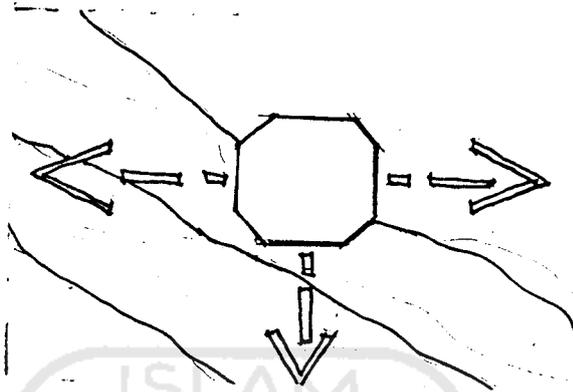
### 2. Bentuk Gubahan Massa Linier



- Merupakan bentuk yang teratur dalam satu garis yang mengalami pengulangan
- Merupakan bentuk yang dengan sendirinya fleksibel dan cepat tanggap terhadap bermacam-macam kondisi tapak (keadaan setempat)
- Merupakan bentuk yang dapat dimanipulasi untuk membentuk ruang

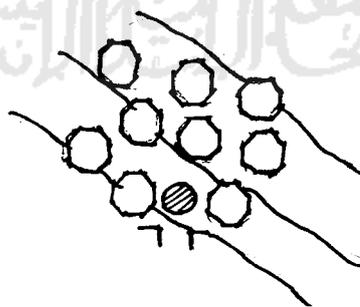
- Merupakan bentuk yang dapat berfungsi sebagai unsur pengorganisir sehingga dapat menempatkan bermacam-macam unsur lainnya

### 3. Bentuk Gubahan Massa Radial



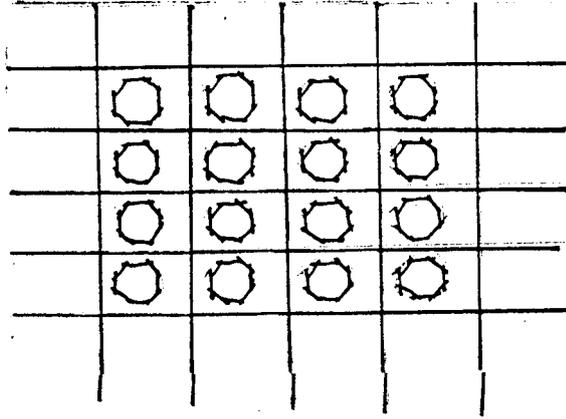
- Merupakan bentuk dengan pola dinamis yang secara visual mengarah kepada gerak berputar mengelilingi ruang pusatnya
- Merupakan bentuk yang dapat tumbuh menjadi satu jaringan, dimana beberapa pusat dihubungkan oleh titik-titik linier
- Merupakan bentuk yang terdiri dari bentuk-bentuk linier yang berkembang keluar dari suatu unsur inti yang terletak dipusatnyadan berkembang menurut arah seperti jari-jarinya

### 4. Bentuk Gubahan Massa Cluster



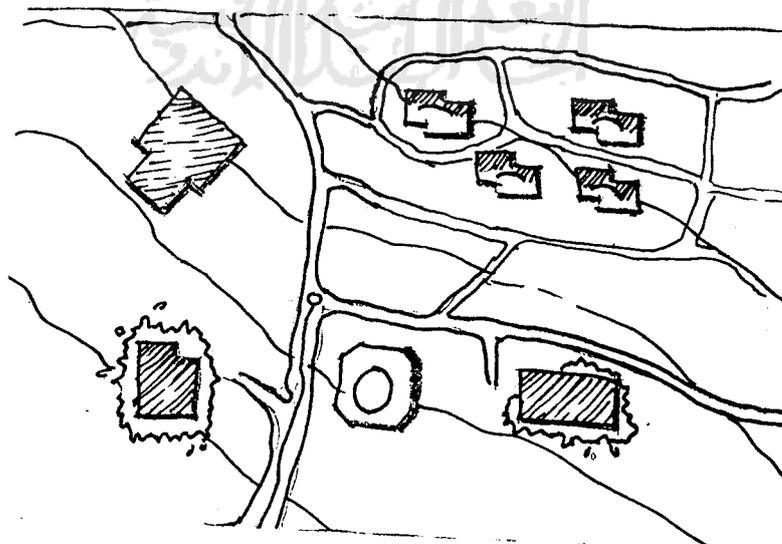
- Merupakan bentuk yang selalu luwes dan dapat menerima pertumbuhan dan perubahan langsung tanpa mempengaruhi karakternya
- Merupakan bentuk yang dapat dihubungkan dengan hanya mendekatkan unsur-unsurnya antara yang satu dengan yang lain yang memiliki persamaan visual

## 5. Bentuk Gubahan Massa Grid



- Merupakan bentuk yang posisinya dihubungkan dan diatur oleh pola grid 3 dimensi / bidang
- Merupakan bentuk yang tercipta oleh perpotongan garis-garis sejajar dengan berpola geometris yang berjarak teratur

Dengan melihat jumlah massa pada bangunan yang menggunakan massa jamak, maka bentuk gubahan massa yang digunakan adalah Gubahan Massa Linear, dikarenakan bentuk gubahan massa tersebut dapat memadukan bermacam-macam bentuk massa bangunan, ukuran yang berbeda maupun orientasi ke dalam organisasinya serta dapat mengadaptasi baik terhadap lingkungan didalamnya maupun lingkungan luar



Gbr. 4.6. Gubahan Massa Linear

---

#### 4.6. Analisa Sirkulasi

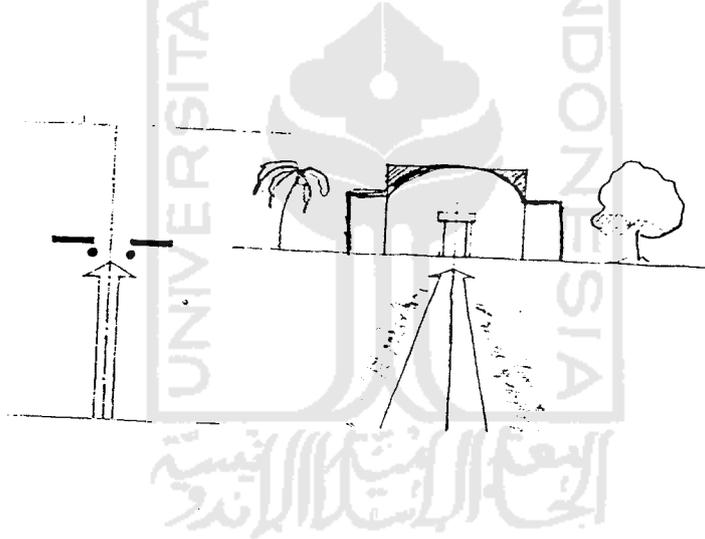
Dalam analisa sistem sirkulasi adanya unsur-unsur yang mempengaruhi pada kawasan, seperti :

##### 4.6.1. Pencapaian pada Bangunan

Pada saat kita memasuki sebuah kawasan kita akan melalui jalan masuk dalam hal ini sebuah jalur, dimana pencapaian tersebut dapat berupa :

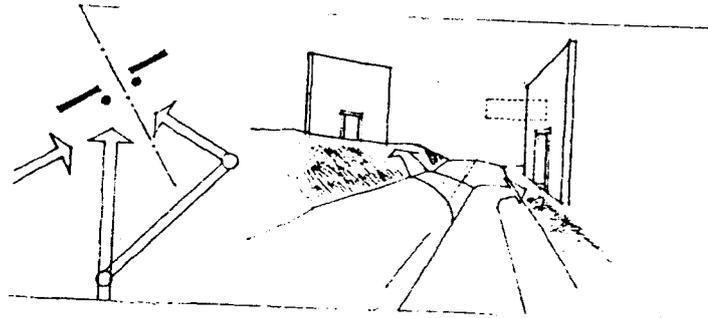
###### A. Pencapaian Langsung

- Suatu pencapaian yang mengarah langsung ke suatu tempat melalui sebuah jalan yang segaris dengan sumbu bangunan yang tujuan visual dalam pencapaian ini terlihat jelas, dapat merupakan fasade sebuah bangunan atau tempat masuk dalam hal ini main entrance yang dipertegas.



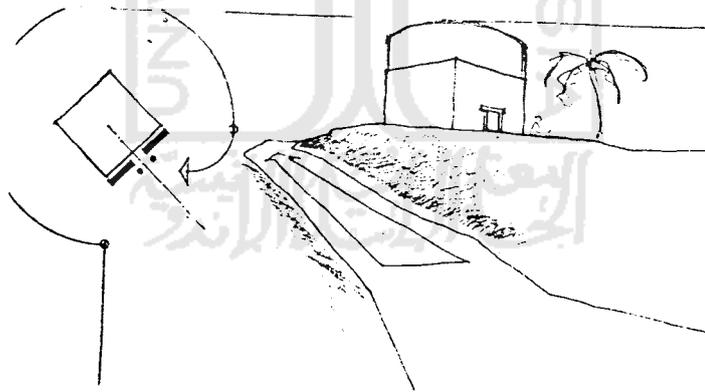
###### B. Pencapaian Tersamar

- Suatu pencapaian yang samar-samar dengan mempertinggi bentuk suatu bangunan serta adanya jalur yang dapat diubah arahnya untuk menghambat dan memperpanjang urutan pencapaian.
- Apabila sebuah bangunan didekati pada sudut yang ekstrim, jalan masuknya dapat memproyeksikan apa yang ada di belakang fasade depan sehingga dapat terlihat lebih jelas.

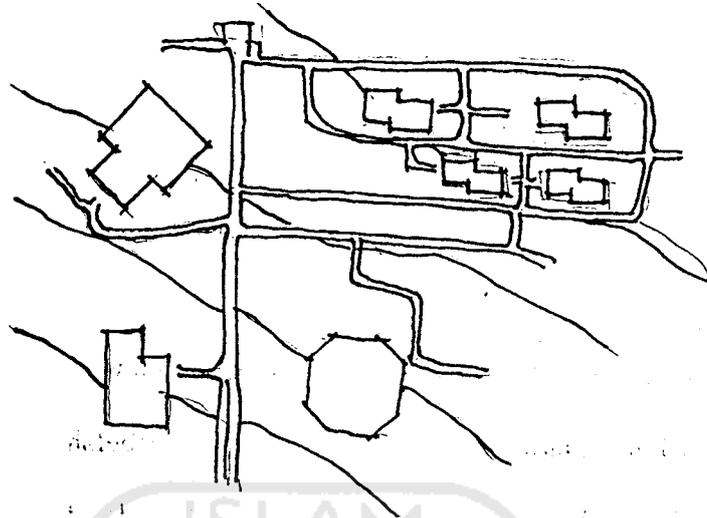


### C. Pencapaian Berputar

- Pencapaian dengan jalan berputar dengan mempertegas bentuk tiga dimensi suatu bangunan sewaktu bergerak mengelilingi tepi bangunan.
- Pencapaian pada bangunan mungkin dapat dilihat dengan terputus-putus selama waktu pendekatan untuk memperjelas posisinya.



Maka dalam hal pencapaian pada kawasan yaitu menggunakan pencapaian langsung, karena keberadaan dari pintu masuk langsung menuju pada bangunan penerimaan tamu, sedangkan dalam hal pencapaian pada bangunan penginapan menggunakan pencapaian berputar hal ini disesuaikan dengan keberadaan kontour serta view sebagai daya tarik utama.



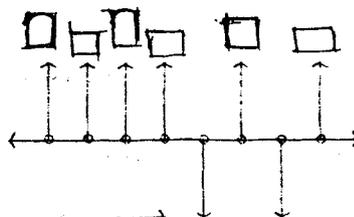
Gbr.4.7. Pencapaian pada bangunan

#### 4.6.2. Konfigurasi Alur Gerak

Pada konfigurasi alur gerak akan mempengaruhi maupun dipengaruhi oleh pola-pola organisasi ruang yang dihubungkan, di mana kita berhasil membayangkan konfigurasi keseluruhan jalan di dalam kawasan maka orientasi kita tentang tata letak bangunan akan menjadi jelas. Dan konfigurasi alur gerak itu sendiri terdiri dari :

##### A. Linear

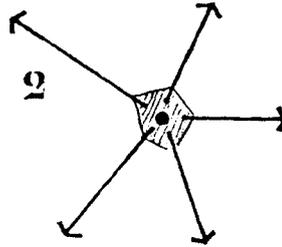
Konfigurasi alur gerak yang lurus dapat menjadi unsur pengorganisir yang utama untuk suatu deretan ruang-ruang yang dapat melengkung, memotong jalan lain, bercabang-cabang, membentuk kisaran (loop)



---

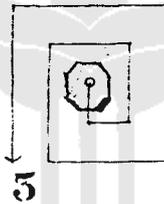
B. Radial

Bentuk radial memiliki jalan yang berkembang pada sebuah pusat titik bersama.



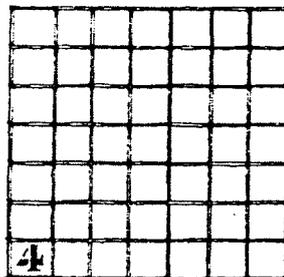
C. Spiral

Adalah suatu jalan yang menerus yang berasal dari titik pusat, berputar mengelilingi bangunan dengan jarak yang berubah



D. Grid

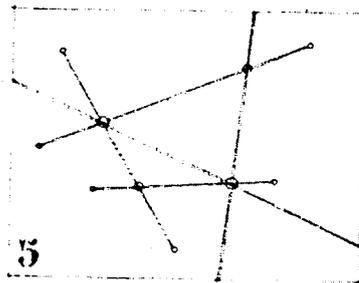
Suatu bentuk yang terdiri dari dua jalan sejajar yang saling berpotongan pada jarak yang sama dan menciptakan bujursangkar atau kawasan ruang segiempat



---

### E. Network

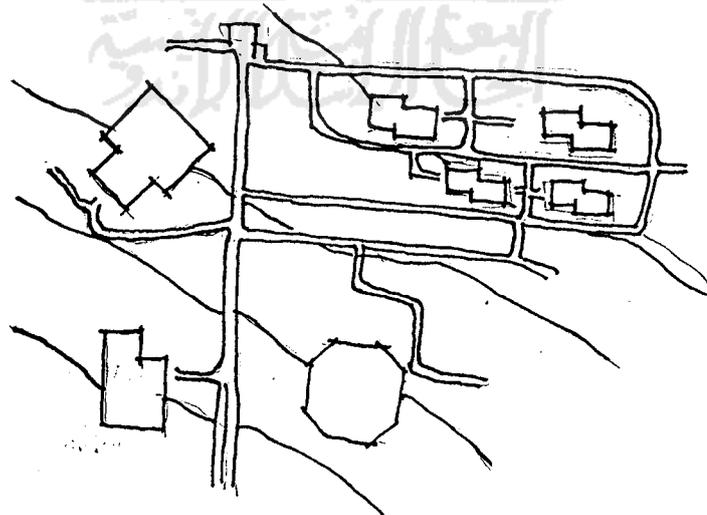
Suatu bentuk jaringan terdiri dari beberapa jalan yang menghubungkan titik-titik tertentu terhadap bangunan pada kawasan



### F. Komposit

Suatu kombinasi dari pola-pola konfigurasi alur gerak diatas yang bisa dicapai dengan membedakan skala, bentuk dan panjang.

Maka dalam hal konfigurasi alur gerak pada kawasan menggunakan perpaduan dari konfigurasi alur gerak linear dan konfigurasi alur gerak spiral, dimana hal ini disesuaikan dengan keberadaan dari bangunan penginapan, bangunan fasilitas bersama maupun keberadaan dari kontour dengan view kearah pantai secara optimal.



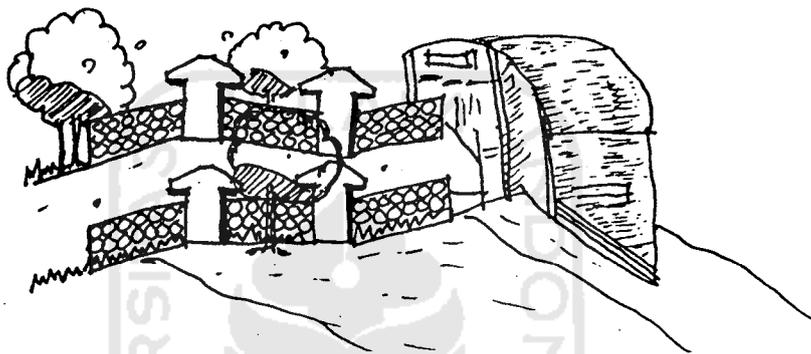
Gbr.4.8. Konfigurasi alur gerak pada kawasan

---

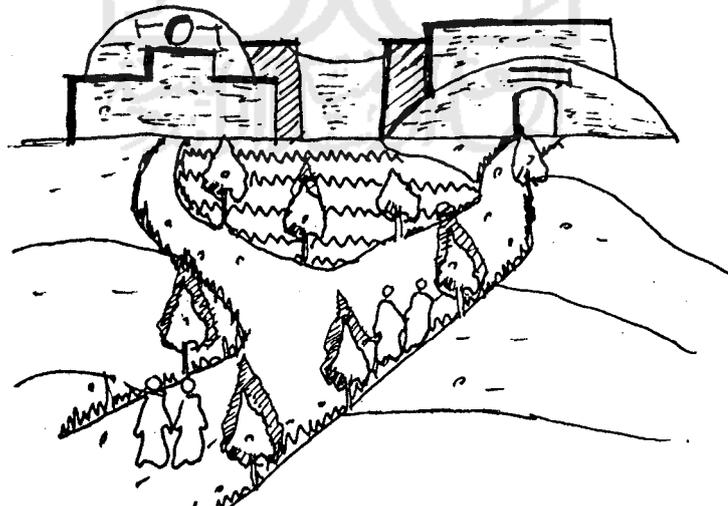
#### 4.6.3. Sistem Sirkulasi Manusia

Pola sirkulasi manusia didasarkan pada pelaku kegiatan, seperti: pengunjung (tamu), pelayan (service), serta staff dan karyawan hotel resor yang didalam penggunaanya dengan memanfaatkan elemen-elemen alam

1. Penggunaan material alam sebagai pengarah sirkulasi



2. Menggunakan unsur alam vegetasi maupun kontour tapak sehingga tercipta suasana yang alami pada tapak

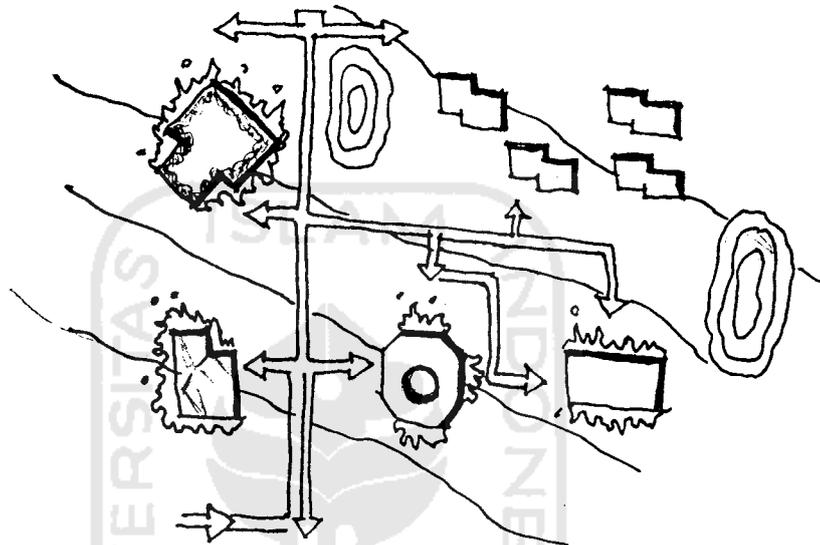


#### 4.6.4. Sistem Sirkulasi Kendaraan

Pola sirkulasi kendaraan yang keberadaannya dipertimbangkan guna menghindari crossing antara sirkulasi manusia dan kendaraan serta memudahkan dalam hal pencapaian

menuju pada tapak kawasan yang penempatannya berada pada area parkir utama dekat dengan main entrance, hal ini guna memudahkan di dalam pelayanan bagi penunjang hotel resor serta untuk memberikan suasana yang nyaman dan tenang pada area fasilitas penginapan

**Pola sirkulasi kendaraan**



**4.7. Analisa Tata Ruang Dalam**

**4.7.1. Tingkat hunian kamar**

Dari hasil data yang diperoleh menyebutkan jumlah wisatawan yang menginap di Cilacap pada tahun 1996-1998 yaitu sebanyak 184.995 orang, hal ini meliputi wisatawan yang menginap pada kelas hotel berbintang dengan mengalami peningkatan sekitar 21,3% setiap tahunnya dan untuk kelas melati mengalami peningkatan sekitar 17,2% setiap tahunnya

**Tabel 2. Jumlah penginap Hotel Bintang dan Melati di Cilacap**

Tahun	Hotel Bintang	Hotel Melati	Jumlah
1996			
Wisman	3.670	391	4.061
Wisnus	18.656	38.441	47.097
1997			
Wisman	2.872	291	3.163

Wisnus	37.785	42.064	79.849
1998			
Wisman	4.284	69	4.353
Wisnus	22.811	33.671	46.482

Sumber : Dinas Pariwisata TK II Cilacap, 1996

#### 4.7.2. Proyeksi Kebutuhan Kamar

##### A. Dasar Perhitungan

Dengan melihat data tersebut dapat kita lihat bahwa tingkat hunian yang paling besar adalah penginapan hotel berbintang yang mencapai 21,3% yang perkembangannya lebih baik daripada perkembangan hotel melati, maka hal ini dapat disimpulkan bahwa kelas penginapan yang akan direncanakan adalah hotel berbintang (\*\*\*\*) dengan sasaran utama para wisatawan mancanegara terutama wisatawan kelas atas. Telah kita ketahui bahwa jumlah wisatawan mancanegara yang menginap di Hotel Berbintang di Cilacap pada tahun 1996 berjumlah 22.326 orang dan pada tahun 1998 berjumlah 27.095 orang. Maka dalam kurun waktu tersebut terjadi peningkatan sebesar 4.769 orang (naik 21,36%) yang berarti terjadi peningkatan 7,12% setiap tahunnya. Dengan melihat hal tersebut maka jumlah penginap hotel berbintang pada tahun 2008 (kurun waktu 10 tahun) diprediksikan : Diketahui → Jumlah penginap th 1998 = 27.095

$$\text{Peningkatan / tahun} = 7,12\%$$

$$\text{Kurun waktu 1998-2008} = 10 \text{ tahun}$$

Maka jumlah penginap di hotel berbintang pada tahun 2008 adalah :

$$27.095 \times 0,0712 \times 10 = 19.291,64 \text{ orang / tahun}$$

##### B. Kebutuhan Kamar Hotel

Dipenginapan hotel berbintang Cilacap memiliki rata-rata lama tinggal penginap adalah 1,87 hari dengan jumlah tamu perkamar adalah 1,6

Rumus dalam mencari kebutuhan kamar adalah :

$$K = \frac{T \times L}{\text{TPK} \times \text{GPR} \times 365}$$

---

Keterangan :

K = Kebutuhan kamar setiap hari dalam setahun

T = Jumlah Penginap dalam satu tahun

L = Lama tinggal penginap

TPK = Tingkat Ilunian Kamar

GRP = Jumlah tamu perkamar

Maka dapat diprediksikan kebutuhan kamar hotel berbintang di Cilacap pada tahun 2008

$$\begin{aligned} K &= \frac{T \times L}{TPK \times GPR \times 365} \\ &= \frac{9,619 \times 1,87}{0,213 \times 1,6 \times 365} = 145 \text{ kamar} \end{aligned}$$

Guna memenuhi kebutuhan penginapan di kawasan pulau Nusakambangan Cilacap diprediksikan 20% yaitu sekitar 29 kamar, dengan dilatar belakangi beberapa alasan yang mendukung tentang keberadaan penginapan di kawasan tersebut adalah sebagai berikut :

- Masih menjadi satu-satunya penginapan di Cilacap yang berada di kawasan pulau Nusakambangan.
- Merupakan satu-satunya penginapan dengan view yang mengarah ke Samudera Hindia.
- Belum adanya penginapan yang memberikan fasilitas yang berhubungan langsung dengan alam.

Dengan sasaran utamanya adalah pengunjung wisatawan mancanegara dan wisatawan nusantara terutama kelas atas.

---

#### 4.7.3. Pelaku Kegiatan dan Jenis Kegiatan

Guna untuk memenuhi kebutuhan ruang pada hotel resor ini kita harus mengetahui pelaku kegiatan maupun jenis kegiatan yang dilakukan. Dalam hal ini ada 3 pelaku kegiatan, yaitu :

- Pengunjung dalam hal ini wisatawan yang menginap
- Pelayan hotel
- Pengelola dalam hal ini staff dan karyawan hotel resor

Dan dari jenis kegiatan juga terbagi menjadi 3, yaitu :

##### A. Kegiatan Wisatawan

- Menginap
- Makan | Minum
- Melakukan kegiatan wisata

##### B. Kegiatan Pelayanan / service

- Melayani pengunjung dari mulai datang sampai meninggalkan penginapan
- Menjaga segala fasilitas yang ada pada bangunan hotel resor

##### C. Kegiatan Staff / Karyawan

- Mengurusi segala administrasi pada hotel resor
- Mengelola segala sesuatu di dalam hotel resor

#### 4.7.4. Kebutuhan Ruang

Berdasarkan pelaku dan jenis kegiatannya, maka dapat ditentukan kebutuhan ruang pada fasilitas hotel resor sebagai berikut :

##### A. Ruang bagi wisatawan

1. Kebutuhan ruang untuk menginap : ruang tidur, ruang ganti, ruang santai, KM/WC, balkon
2. Kebutuhan ruang untuk kegiatan makan dan minum : Restoran, Café, Bar, Lavatory

- 
3. Kebutuhan ruang untuk rekreasi : kolam renang, lapangan tennis, message, ruang penyimpanan alat wisata, lavatory

**B. Ruang bagi pelayanan hotel**

1. Kebutuhan ruang yang berada di bagian depan : ruang reseption, lobby / hall, lavatory
2. Kebutuhan ruang yang berada di bagian belakang : Food & Beverage, Loundry, House Keeping, Dapur, Gudang, Kamar ganti, KM/WC

**C. Ruang bagi staff / karyawan**

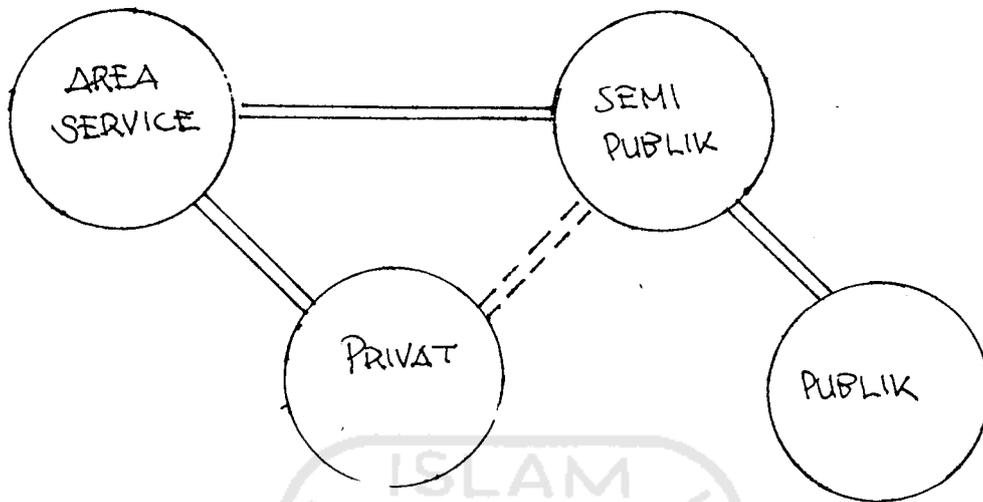
1. Kebutuhan ruang bagi manajer dan sekertaris
2. Kebutuhan ruang bagi personalia
3. Kebutuhan ruang security
4. Kebutuhan ruang rapat
5. Kebutuhan ruang ganti yang dilengkapi KM / WC
6. Kebutuhan ruang mckanikal

**4.7.5. Hubungan Ruang dan Tuntutan Ruang**

Dalam hubungan ruang secara umum dapat dilihat pada diagram di bawah ini :

PRIVAT	Rg. Istirahat/tempat tidur Rg. Pelayanan/service
SEMI PUBLIK	Restoran/Café Kolam renang Olahraga Wisata Makan + Minum Administrasi
PUBLIK	Parkir Penerimaan tamu Hall / Lobby

Yang organisasi ruangnya mengacu pada hubungan ruang seperti di bawah ini :



Dan untuk tuntutan ruang disesuaikan dengan kelompok ruang, besaran ruang dan tuntutan kegiatan yang dilakukan di hotel resor

1. Kelompok kamar		
• Ruang tidur	17,64 m <sup>2</sup>	Privat
• Ruang santai	4,70 m <sup>2</sup>	Privat
• KM/WC	4,60 m <sup>2</sup>	Privat
• Teras	1,50 m <sup>2</sup>	Privat
2. Kelompok Pengelola		
• Rg. Resepsion	1 m <sup>2</sup> / orang	Publik
• Hall / Lobby	1 m <sup>2</sup> / orang	Publik
• Rg. Informasi	1 m <sup>2</sup> / orang	Publik
3. Kelompok Rekreasi		
• Kolam renang	buat rekreasional	Semi Publik
• Lapangan tennis	terdiri dari 2 buah	Semi Publik
4. Kelompok Pelayanan F & B		
• Restoran	2,0 m <sup>2</sup> / orang	Semi Publik
• Bar	1,6 m <sup>2</sup> / orang	Semi Publik
• Café	1,6 m <sup>2</sup> / orang	Semi Publik
5. Kelompok Service		
• Gudang	0,5 m <sup>2</sup> / kamar	Privat
• Laundry	0,8 m <sup>2</sup> / kamar	Privat
• House Keeping	0,5 m <sup>2</sup> / kamar	Privat
• Rg. ME	1 m <sup>2</sup> / kamar	Privat

#### 4.8. Analisa Sistem Struktur dan Sistem Utilitas

##### 4.8.1. Analisa Sistem Struktur

Dalam hal sistem struktur yang digunakan adalah :

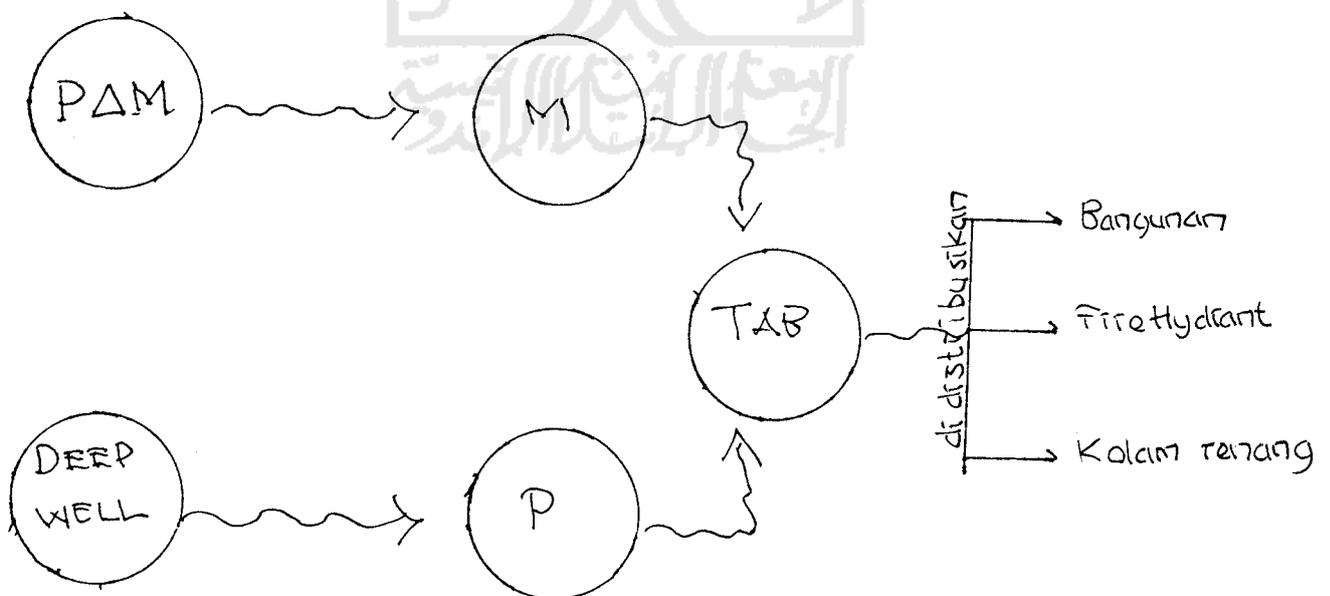
1. Penggunaan elemen-elemen alam sebagai bahan struktur bait struktur bidang maupun struktur rangka
2. Adanya bangunan yang mengikuti kondisi tapak yang berkontour
3. Penggunaan bahah bebatuan yang dikombinasikan dan disesuaikan terhadap kesatuan karakteristik alam

##### 4.8.2. Analisa Sistem Utilitas

###### 1. Kebutuhan Air Bersih

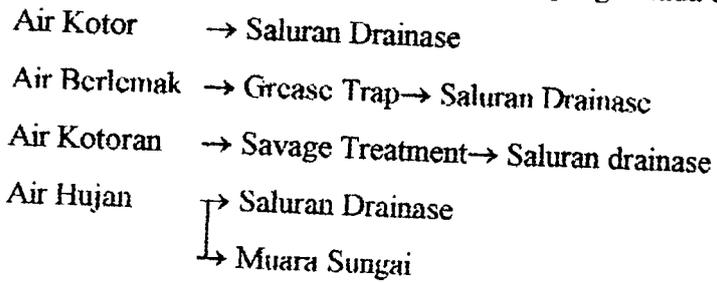
Dalam penggunaan air bersih dapat diperoleh melalui PAM ataupun sumber dari sumur, sedangkan distribusi dari kebutuhan air bersih yaitu menggunakan sistem up feed dan sistem down feed.

Dimana pada bangunan hotel resor yang terdiri dari jumlah massa bangunan yang menyebar maka dalam distribusi kebutuhan air bersihnya dengan menggunakan sistem down feed yang lebih menguntungkan dari segi finansial dengan menghemat biaya maupun perawatannya



## 2. Pembuangan Air Kotor dan Air Hujan

Dalam pembuangan air kotor dan air hujan yaitu melalui sumur peresapan dan septitank dapat juga melalui muara sungai yang berada disekitar tapak



## 3. Listrik

Sedangkan untuk pemakaian cahaya buatan dan alat-alat elektronik yang dipakai yaitu menggunakan jasa dari PLN yang sudah merambah di kawasan serta penggunaan generator atau dapat menggunakan dengan menggabungkan kedua sistem tersebut pada bangunan hotel resor

