

## BAB IV

### ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN GUEST HOUSE PT.TIMAH DI PANTAI MATRAS

#### 4.1. Analisa Kebutuhan

##### 4.1.1. Pertimbangan Dasar Kebutuhan Guest House PT. Timah di Pantai Matras

Kelangsungan kehidupan suatu perusahaan didukung oleh kualitas dan produktifitas kerja karyawan, dimana hal ini dipengaruhi oleh kondisi kesegaran fisik dan psikis karyawan.

PT.Timah sebagai perusahaan besar di Pulau Bangka yang bergerak di bidang pertambangan, di dalam kegiatan industrinya sangat membutuhkan banyak tenaga fisik dan karyawan dituntut untuk dapat meningkatkan produktifitas kerja. Hal ini dilakukan agar dapat tercapai misi dari PT.Timah itu sendiri yaitu berada dalam bisnis industri pertambangan dan keteknikan melalui pengembangan dan pemusatan sumber daya manusia. Salah satu cara untuk mencapai misinya, PT.Timah berfokus pada keunggulan daya saing dan pengembangan berkesinambungan terhadap modal sumber daya manusia.

Untuk memulihkan kesegaran fisik dan psikis karyawan dari kejenuhan rutinitas kerja sehari-hari, maka para karyawan PT.Timah memerlukan waktu-waktu di luar rutinitas tersebut yaitu dengan memanfaatkan waktu libur untuk berkumpul dengan keluarga melalui kegiatan berekreasi/berwisata ke suatu tempat di luar lingkungan sehari-harinya. Kegiatan tersebut dimaksudkan agar para karyawan dapat bekerja kembali dalam kondisi yang lebih prima setelah menjalani hari-hari liburannya, sehingga dapat meningkatkan produktifitas kerja karyawan, dimana hal tersebut merupakan salah satu faktor yang dapat memajukan kehidupan perusahaan PT.Timah.

Untuk mendukung kegiatan wisata para karyawan PT.Timah, maka dibutuhkan suatu fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan kegiatan tersebut yaitu dengan adanya guest house yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas pendukung yang dimiliki oleh perusahaan. Selain itu pada guest house tersebut dapat dilaksanakan berbagai macam kegiatan yang dapat mendukung kegiatan industri perusahaan seperti kegiatan pelatihan keteknikan, perbengkelan/eksplorasi, seminar, lokakarya ataupun workshop yang dilaksanakan oleh PT.Timah maupun dari perusahaan lain di Pulau Bangka dan sekitarnya.

Kegiatan pendukung tersebut dapat dilaksanakan di kawasan pantai yang memiliki keindahan laut dan pantai yang berbeda dengan kawasan lainnya yang ada di Kabupaten Bangka. Hal ini dilakukan agar karyawan tidak merasa jenuh ataupun bosan dengan suasana kerja yang berbeda dari biasanya yang mereka lakukan di pabrik/bengkel dan di kawasan lepas pantai, sehingga para karyawan dapat melakukan kegiatan tersebut sambil berekreasi menikmati panorama pantai dan laut.

Salah satu kawasan wisata pantai yang memiliki keindahan laut dan pantai yang dapat mendukung kegiatan guest house PT.Timah adalah kawasan wisata Pantai Matras yang memiliki elemen dan karakter alam yang sangat potensial berupa batu-batu karang, aliran air payau dan air laut yang tenang, pasir putih di sepanjang pantai serta bentuk kontur pantai yang landai dan berbukit. Hal ini dapat dijadikan sebagai unsur pembentuk kenyamanan visual bagi para pengunjung guest house di Pantai Matras, dimana dengan menikmati keadaan alam tersebut diharapkan dapat memulihkan kembali kondisi fisik dan psikis karyawan agar dapat bekerja dengan kondisi yang lebih prima.

#### 4.1.2. Analisa Kapasitas Bangunan

Kebutuhan kamar pada guest house PT.Timah sangat dipengaruhi oleh jumlah pengunjung atau tamu yang akan menggunakan fasilitas di dalam bangunan, yaitu para karyawan PT.Timah dan wisatawan umum. Untuk menentukan jumlah kamar dapat dilakukan dengan mengasumsikan persentase jumlah karyawan baik para pimpinan maupun para karyawan biasa dimana para karyawan PT.Timah sebagai pelaku utama dalam guest house tersebut.

PT. Timah memiliki 322 areal pengerukan timah, 22 areal diantaranya berada di kawasan lepas pantai dimana pada setiap areal memiliki satu unit kapal keruk yang terdiri dari 100 operasional-personal, sehingga dapat diketahui jumlah karyawan lepas pantai adalah  $\pm$  2.200 orang atau 40,5 % dari jumlah total. Adapun rincian asumsi jumlah karyawan sebagai berikut :

Tabel IV.1. Asumsi prosentase jumlah karyawan PT.Timah

Klasifikasi Karyawan	Prosentase	Jumlah (orang)
1. Pimpinan	1,5 %	82
2. Karyawan lepas pantai	40,5 %	2.203
3. Karyawan eksplorasi darat	30 %	1.632
4. Karyawan bengkel	23 %	1.251
5. Karyawan perkantoran	5 %	272
<b>Jumlah Total</b>	<b>100%</b>	<b>5.440</b>

Sumber : Analisa

Di perusahaan ini, hari libur para karyawan tersebut adalah hari Sabtu dan Minggu sehingga para karyawan dapat menggunakan guest house tersebut pada waktu akhir pekan selain pada waktu-waktu tertentu, seperti pada waktu cuti. Sedangkan pada hari Senin – Jum'at, kamar-kamar tersebut dapat digunakan untuk kegiatan wisata bagi umum. Masa cuti karyawan PT.Timah dalam satu tahun diatur menurut masa kerja, yaitu karyawan dengan masa kerja lebih dari 25 tahun mendapat masa cuti selama  $\pm 1$  (satu) bulan sedangkan kurang dari 25 tahun mendapat masa cuti kerja selama  $\pm 2$  minggu.

Di guest house PT.Timah, diharapkan nantinya setiap bulan dapat dilaksanakan minimal satu kegiatan pelatihan PT.Timah yang meliputi pelatihan keteknikan, manajerial, kepemimpinan dan keselamatan kerja selama  $\pm 7$  hari (1 minggu) sedangkan untuk 3 minggu lainnya dapat digunakan untuk kegiatan seminar, lokakarya, workshop, pertemuan bagi PT.Timah, umum maupun bagi kegiatan indoor BIO dengan ruang yang berkapasitas minimal 100 orang.

1. Kebutuhan kamar untuk kegiatan karyawan PT.Timah

Diketahui bahwa :

- Jumlah karyawan dari tingkat pimpinan sampai dengan tingkat karyawan biasa adalah 5.440 orang.
- Rata-rata lama menginap untuk kegiatan berekreasi adalah 2 hari (Sabtu dan Minggu)
- Rata-rata lama menginap untuk kegiatan pelatihan adalah 7 hari
- Kapasitas bangunan untuk kegiatan pelatihan adalah minimal 100 orang.

Maka dapat ditentukan :

- Jumlah karyawan yang melakukan kegiatan wisata adalah  

$$1/365 \times 2 \times 5440 = 30 \text{ orang/hari}$$
- Jumlah kamar untuk kegiatan wisata adalah 30 kamar
- Jumlah karyawan yang melakukan kegiatan pelatihan adalah  

$$1/365 \times 7 \times 5440 = 104 \text{ orang/hari}$$
- Untuk kegiatan pelatihan, setiap kamar dapat dihuni oleh 2 orang, sehingga dapat diketahui jumlah kamar untuk kegiatan pelatihan adalah 52 kamar standar dengan double bed

2. Kebutuhan kamar untuk kegiatan wisatawan umum

Diketahui bahwa :

- Jumlah kunjungan wisatawan yang datang ke Kabupaten Bangka pada tahun 2000 adalah 64.973 orang
- Rata-rata kenaikan 12,7 % per tahun
- Persentase jumlah wisatawan yang menginap sebesar 25,6 %
- Rata-rata lamanya tamu menginap adalah 3,22 hari
- Tingkat penghunian kamar pada hotel berbintang di Kabupaten Bangka adalah 24,4 % dari jumlah kamar yang tersedia dimana peak season terjadi pada bulan Januari, Juli, Agustus dan Oktober (4 bulan)
- Jumlah kamar pada tahun 2000 adalah 410 kamar
- Wisatawan yang datang 80 % rombongan (keluarga) dan 20 % berpasangan (sendiri)

Maka dapat ditentukan asumsi-asumsi sebagai berikut :

- Jumlah wisatawan pada tahun 2010 adalah

$$\begin{aligned}
 P^t &= P^0 (1 + r)^t \\
 &= 64.973 (1 + 0,127)^{10} \\
 &= 64.973 (1,127)^{10} \\
 &= 214.769 \text{ orang}
 \end{aligned}$$

- Asumsi jumlah penginap pada tahun 2010 adalah

$$25,6 \% \times 214.769 = 54.981 \text{ orang}$$

- Kebutuhan kamar pada tahun 2010 adalah

$$3,22 \times 54.981 \times 1/0,244 \times 1/365 = 1988 \text{ kamar/hari}$$

- Jadi jumlah kekurangan kamar pada tahun 2010 adalah

$$1988 - 410 = 1578 \text{ kamar}$$

- Mengingat jumlah fasilitas akomodasi yang ada di Kabupaten Bangka saat ini sebanyak 24 buah serta ditambah dengan guest house PT.Timah menjadi 25 buah, maka guest house PT.Timah mengambil 4 % dari jumlah kebutuhan kamar yaitu

$$4\% \times 1578 = 63 \text{ kamar}$$

- Jumlah total kamar yang dibutuhkan dalam guest house PT.Timah adalah

$$30 + 52 + 63 = 145 \text{ buah kamar yang terdiri dari kamar suite dan standar}$$

- Jumlah tipe kamar suite yang diperuntukkan bagi kalangan atas atau pimpinan adalah 1,5 % dari jumlah total yaitu 2 buah kamar suite

- Jumlah tipe kamar standar adalah  $145 - 2 = 143$  kamar

- Jumlah kamar untuk kegiatan wisata adalah  $30 + 63 = 93$  kamar
- Diketahui bahwa persentase wisatawan yang datang secara rombongan adalah 80 % dan berpasangan atau sendiri adalah 20 % maka untuk kamar double bed yang dibutuhkan adalah  $80 \% \times 93 = 74$  kamar dan kamar single bed yang dibutuhkan adalah  $20 \% \times 93 = 19$  kamar

#### 4.1.3. *Klasifikasi guest house*

Pada umumnya fasilitas di dalam guest house hampir sama dengan fasilitas yang ada di dalam bangunan hotel. Esensi utama guest house adalah sebagai fasilitas pendukung sebuah instansi atau perusahaan yang dipergunakan oleh karyawannya sendiri berupa fasilitas akomodasi yang dilengkapi dengan fasilitas penunjang lainnya seperti ruang serbaguna yang dapat digunakan sebagai tempat untuk kegiatan pertemuan, seminar, workshop, pelatihan ataupun untuk kegiatan lainnya. Namun seiring dengan berkembangnya kebutuhan akan fasilitas akomodasi bagi wisatawan umum, maka guest house itu sendiri dapat digunakan oleh umum sebagai sarana akomodasi dan juga sebagai tempat kegiatan bisnis serta kegiatan pelatihan.

Berdasarkan klasifikasi hotel, maka guest house PT.Timah di Pantai Matras termasuk dalam klasifikasi hotel bintang 3, dimana pada guest house tersebut membutuhkan fasilitas yang disyaratkan dalam hotel bintang 3 seperti ruang serbaguna, kolam renang serta sarana olahraga (lapangan golf, tennis, volley pantai).

#### 4.1.4. *Spesifikasi Guest House PT.Timah*

1. Nama

Guest House PT.Timah

2. Status

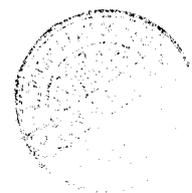
Merupakan sebuah fasilitas akomodasi milik PT.Timah

3. Lokasi

Terletak di kawasan wisata Pantai Matras,  $\pm 40$  km dari Kantor Pusat PT.Timah dan  $\pm 5$  km dari kegiatan industri PT.Timah yang terdekat

4. Fungsi

- sebagai sarana akomodasi yang memberikan pelayanan maksimal kepada tamu
- sebagai sarana yang menghadirkan suasana dengan pengalaman yang unik dalam melakukan kegiatan wisata sehingga dapat mengurangi kejenuhan rutinitas kerja



sehari-hari, meningkatkan daya kreatifitas, relaksasi sambil melakukan kegiatan bisnis serta membuka wawasan mengenai suatu kebudayaan daerah setempat

- sebagai sarana olahraga, rekreasi dan hiburan di Pantai Matras

#### 5. Tujuan

- Untuk menunjang kegiatan wisata karyawan PT.Timah dan wisatawan umum
- Untuk menunjang kegiatan intern PT.Timah
- Untuk menunjang kegiatan pelatihan BIO Center
- Untuk menunjang kegiatan lain-lain/umum

#### 6. Visi

Dikenal secara luas sebagai pusat pelayanan akomodasi yang unggul di Pulau Bangka dan sekitarnya

#### 7. Misi

Memberikan pelayanan maksimal kepada karyawan PT.Timah khususnya dan wisatawan lain umumnya sebagai pengguna guest house

#### 8. Fasilitas

- Akomodasi berupa kamar tidur standar dan suite
- Taman rekreasi
- Fasilitas olahraga indoor dan outdoor
- Ruang makan dan restoran
- Fasilitas kegiatan pendukung berupa ruang serbaguna (function hall) untuk kegiatan seperti pelatihan, seminar, workshop, lokakarya, pertemuan
- Fasilitas pendukung kegiatan BIO

Selain untuk kegiatan wisata, guest house PT.Timah ini juga dapat digunakan untuk kegiatan seperti pelatihan, workshop, seminar ataupun lokakarya, yang diperuntukkan bagi semua karyawan PT.Timah dan tidak menutup kemungkinan dapat pula dipergunakan bagi kalangan umum seperti perusahaan lain yang ada di Pulau Bangka dan sekitarnya. Selain itu pada guest house ini, PT.Timah dapat mengadakan kegiatan pelatihan bersama yang melibatkan beberapa perusahaan yang ada di luar Pulau Bangka seperti di Pulau Sumatera misalnya dengan PT.Pertamina, perusahaan tambang minyak, batubara dan lain-lain. Selain itu juga dapat digunakan untuk kegiatan pelatihan secara periodik yang dilakukan oleh BIO (Bangka Island Outdoors), mengingat bahwa salah satu kegiatan BIO berada di kawasan Pantai Matras yaitu di sekitar Bukit Layang dan Bukit Matras.

## 4.2. Analisa Pelaku, Kegiatan dan Ruang yang Dibutuhkan

### 4.2.1. Karakteristik Pelaku dan Kegiatan

Secara garis besar pelaku dalam guest house terdiri dari tamu dan karyawan.

1. Tamu, yang dimaksud adalah tamu yang menginap serta tamu yang tidak menginap tetapi menggunakan fasilitas dalam guest house.

Tamu yang datang dapat dikelompokkan menjadi 3, yaitu :

- Kelompok Dewasa

Kelompok ini terdiri dari usia 30 tahun ke atas dan merupakan para karyawan PT. Timah dan umum dengan kegiatan berwisata di samping untuk kegiatan lainnya seperti pertemuan, kegiatan bisnis, pelatihan, workshop, seminar, lokakarya dan sebagainya. Kedatangan kelompok ini biasanya perorangan ataupun rombongan dan bersama keluarga. Kelompok ini biasanya menginap dan merupakan segmen pasar terbesar pada bangunan guest house PT. Timah di Pantai Matras.

- Kelompok Remaja

Kelompok ini terdiri dari usia 15 – 29 tahun. Mereka datang secara perorangan maupun rombongan dengan teman sekolah dimana kegiatan mereka adalah untuk berekreasi dan olahraga di sekitar kawasan wisata Pantai Matras.

- Kelompok Anak-anak

Kelompok ini terdiri dari usia 3 – 14 tahun dengan kegiatan untuk berekreasi dan bermain, dimana mereka datang dengan orang tua atau dengan saudara dan teman.

2. Karyawan, meliputi :

- Pengelolaan, yaitu karyawan yang bekerja pada bagian administrasi perkantoran seperti manager, asisten manager, administrasi, personalia, accounting, marketing dan sebagainya.

- Pelayanan, yang terdiri dari :

- Karyawan yang langsung menangani kebutuhan tamu seperti receptionis, security, roomboy.
- Karyawan yang langsung menangani kebutuhan tamu tetapi tidak berhadapan langsung seperti karyawan di bagian laundry, dapur (cooker), housekeeper.

Secara garis besar, macam kegiatan para pelaku guest house dapat dibagi dalam 2 kelompok kegiatan, yaitu :

1. Kegiatan tamu, terdiri dari 2 macam kegiatan, antara lain :

- Kegiatan tamu yang menginap
    - Aktif, antara lain : rekreasi, olahraga, kegiatan bisnis.
    - Pasif, antara lain : tidur / istirahat, makan dan minum, mandi, duduk-duduk di pasir, bermain pasir, berjemur, menikmati pertunjukan, bertemu dengan tamu
  - Kegiatan tamu yang tidak menginap
    - Aktif, antar lain : rekreasi, kegiatan bisnis (pelatihan, workshop, seminar, lokakarya), olahraga.
    - Pasif, antara lain : makan dan minum
2. Kegiatan karyawan, terdiri dari :
- Kegiatan pengelolaan, yaitu kegiatan yaang menangani masalah administrasi, keuangan dan karyawan yang bekerja di dalam guest house. Kegiatannya adalah :
    - Aktif, antara lain : bekerja
    - Pasif, antara lain : absensi, menerima tamu, rapat, makan dan minum.
  - Kegiatan pelayanan, yaitu kegiatan yang menangani masalah pengadaan barang kebutuhan guest house dan pemeliharaan bangunan, serta kegiatan melayani kebutuhan tamu mulai dari datang sampai meninggalkan guest house. Kegiatannya adalah
    - Aktif, antara lain : membersihkan kamar dan bangunan, mengantarkan tamu
    - Pasif, antara lain : absensi, makan dan minum, istirahat

#### 4.2.2. Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang pada bangunan guest house harus mempertimbangkan jenis-jenis ruang yang akan mewadahi kegiatan di dalamnya, yaitu secara umum kebutuhan ruang untuk para tamu dan karyawan. Berdasarkan pelaku dan jenis kegiatan secara umum, maka dapat ditentukan kelompok dan jenis kegiatan secara spesifik serta kebutuhan dan sifat ruang-ruang fasilitas yang dapat mendukung kegiatan tamu dan karyawan pada bangunan guest house, yaitu sebagai berikut:

**Tabel IV.2. Pengelompokan Kegiatan, Kebutuhan dan Sifat Ruang**

Kelompok Jenis Kegiatan	Jenis Ruang	Sifat Ruang
1. Kegiatan Menginap		
- Istirahat/tidur	- R. Tidur	Privat
- Mandi	- KM/WC	Privat
- Ganti pakaian	- R. Ganti	Privat
- Berias	- R. Rias	Privat
- Menikmati pemandangan	- R. Duduk/balkon	Privat
2. Kegiatan Rekreasi		
- Bermain	- Taman bermain	Publik

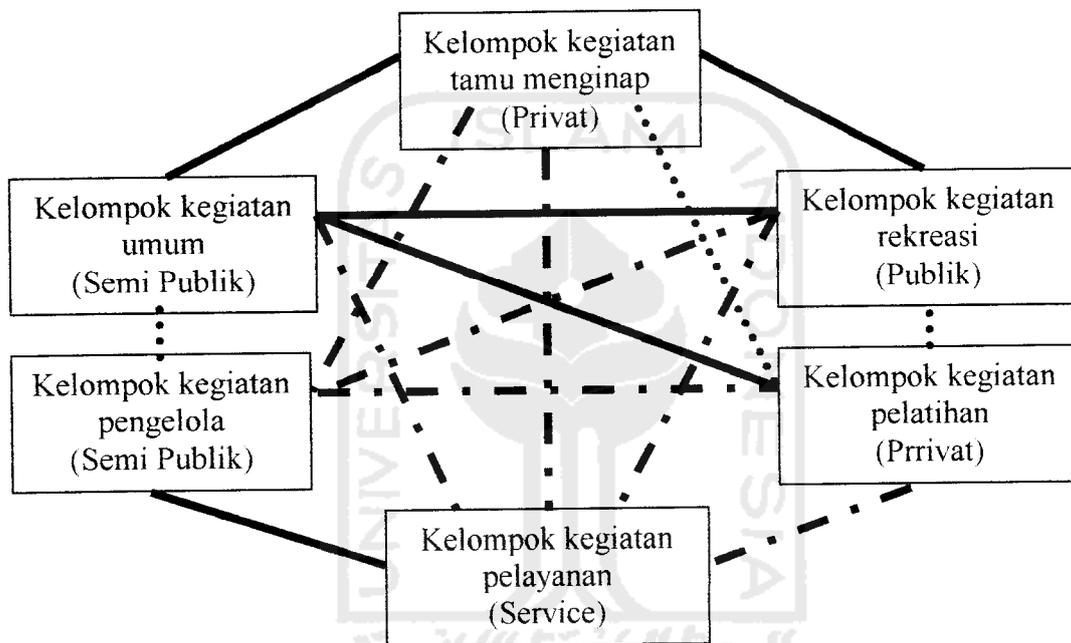
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menikmati pemandangan</li> <li>- Belanja souvenir dan makanan</li> <li>- Berenang</li> <li>- Bilas badan</li> <li>- Ganti pakaian</li> <li>- Lavatory</li> <li>- Makan dan minum</li> <li>- Istirahat</li> <li>- Olahraga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gazebo</li> <li>- Gardu pandang</li> <li>- Kios</li> <li>- Kolam renang</li> <li>- T. Bilas</li> <li>- R. Ganti</li> <li>- Toilet umum</li> <li>- Restoran open air</li> <li>- Sunken bar</li> <li>- R. Istirahat</li> <li>- Lap. Golf</li> <li>- Lap. Tennis</li> <li>- Lap. Volley Pantai</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publik</li> <li>Publik</li> <li>Publik</li> <li>Semi Publik</li> <li>Privat</li> <li>Privat</li> <li>Privat</li> <li>Semi Publik</li> <li>Semi Publik</li> <li>Privat</li> <li>Semi Publik</li> <li>Semi Publik</li> <li>Semi Publik</li> </ul>
<p>3. Kegiatan Bisnis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pelatihan</li> <li>- Pertemuan/Rapat</li> <li>- Seminar</li> <li>- Persiapan</li> <li>- Belajar</li> <li>- Makan dan minum</li> <li>- Shollat</li> <li>- Lavatory</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R. Kelas Indoor</li> <li>- R. Kelas Outdoor</li> <li>- R. Praktek</li> <li>- R. Pertemuan/R. Rapat</li> <li>- R. Serbaguna</li> <li>- R. Seminar</li> <li>- R. Persiapan</li> <li>- Pantry</li> <li>- R. Belajar</li> <li>- Perpustakaan</li> <li>- R. Makan</li> <li>- Musholla</li> <li>- KM/WC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Semi Privat</li> <li>Semi Privat</li> <li>Semi Privat</li> <li>Semi Privat</li> <li>Semi Privat</li> <li>Service</li> <li>Service</li> <li>Privat</li> <li>Privat</li> <li>Semi Privat</li> <li>Semi Publik</li> <li>Service</li> </ul>
<p>4. Kegiatan Administrasi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bekerja</li> <li>- Menerima tamu</li> <li>- Rapat</li> <li>- Makan dan minum</li> <li>- Lavatory</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R. Manajer</li> <li>- R. Asisten Manajer</li> <li>- R. Accounting</li> <li>- R. Marketing</li> <li>- R. Personalia</li> <li>- R. Tamu</li> <li>- R. Rapat</li> <li>- R. Makan Karyawan</li> <li>- KM/WC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privat</li> <li>Privat</li> <li>Privat</li> <li>Privat</li> <li>Privat</li> <li>Privat</li> <li>Privat</li> <li>Privat</li> <li>Service</li> </ul>
<p>5. Kegiatan Menerima Tamu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Melayani tamu check in dan out</li> <li>- Informasi</li> <li>- Bekerja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reception</li> <li>- R. Informasi</li> <li>- Front Office</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Semi Publik</li> <li>Semi Publik</li> <li>Privat</li> </ul>
<p>6. Kegiatan Umum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkir Kendaraan</li> <li>- Menunggu dan bertemu dengan tamu</li> <li>- Makan dan minum</li> <li>- Lavatory</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R. Parkir</li> <li>- Hall</li> <li>- Lobby</li> <li>- Lounge</li> <li>- Restoran</li> <li>- KM/WC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publik</li> <li>Semi Publik</li> <li>Semi Publik</li> <li>Semi Publik</li> <li>Semi Publik</li> <li>Service</li> </ul>
<p>7. Kegiatan Pengadaan Barang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bongkar muat barang</li> <li>- Menyimpan barang dan makanan</li> <li>- Penyediaan makanan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Loading dock</li> <li>- R. Food &amp; Beverage</li> <li>- Gudang</li> <li>- Dapur</li> <li>- Pantry</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Service</li> <li>Service</li> <li>Service</li> <li>Service</li> <li>Service</li> </ul>
<p>8. Kegiatan service</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Membersihkan kamar dan bangunan</li> <li>- Mengawasi keadaan guest house</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- R. Housekeeping</li> <li>- R. Security</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Service</li> <li>Service</li> </ul>

- Mencuci pakaian	- R. Laundry	Service
- Menyimpan peralatan mesin	- R. ME	Service
- Menyimpan barang	- Gudang	Service
- Istirahat	- R. Istirahat karyawan	Privat
	- R. Tidur	Privat
- Makan dan minum	- R. Makan karyawan	Privat
- Ganti pakaian	- R. Ganti	Privat
- Lavatory	- KM/WC	Service

Sumber : Analisa

#### 4.2.3. Program dan Hubungan Ruang

Kelompok kegiatan tersebut di atas dapat dikelompokkan lagi menjadi 6 kelompok kegiatan utama pada bangunan guest house, yaitu :



Gambar IV.1. Skema Hubungan Ruang Menurut Kelompok Kegiatan

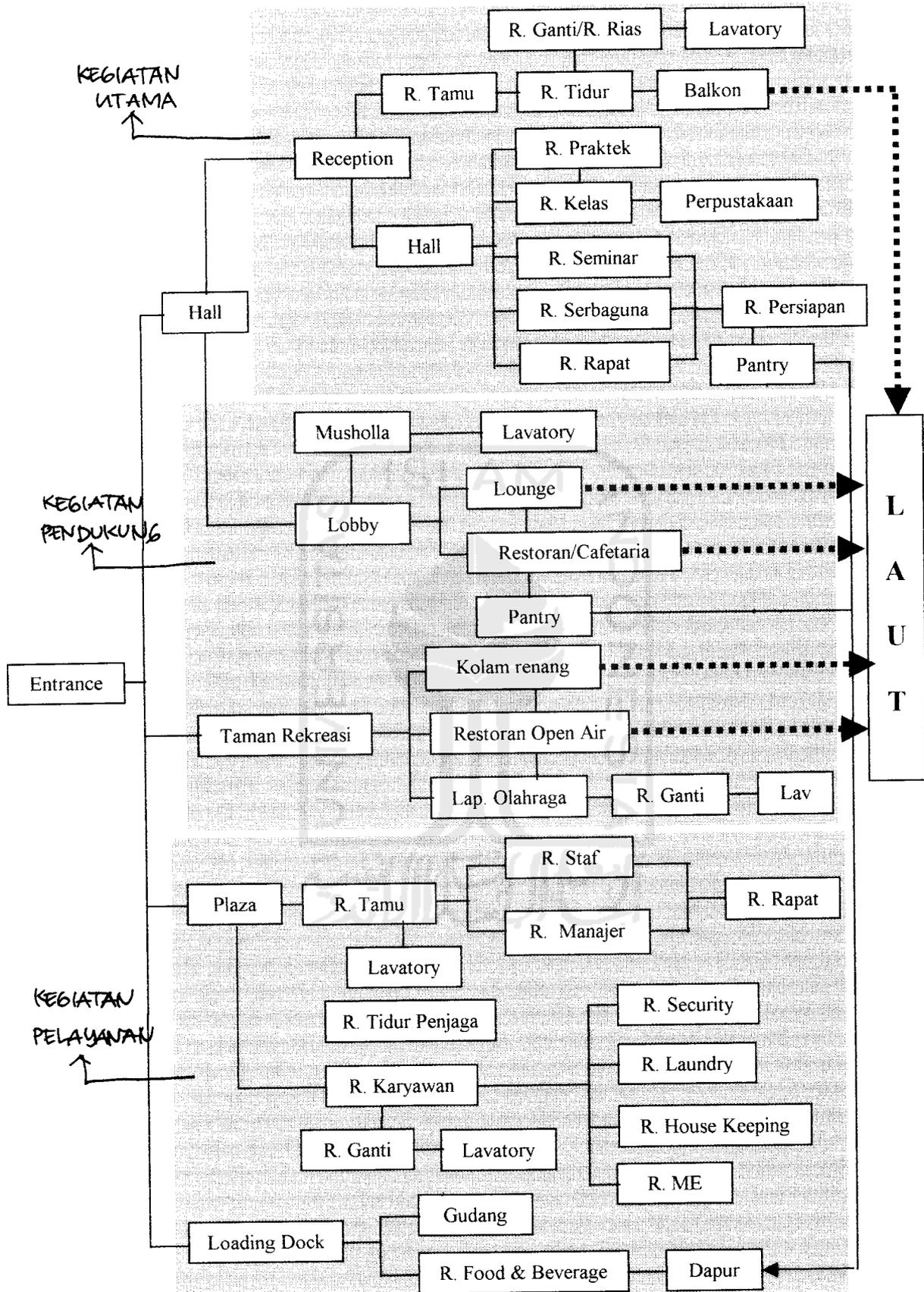
#### Keterangan :

- Erat
- ..... Kurang Erat
- - - Tidak Erat

#### 4.2.4. Organisasi Ruang

Organisasi ruang ditentukan berdasarkan pada pola hubungan ruang dan pengelompokan kegiatan yang terjadi dalam guest house. Adapun organisasi ruang secara makro pada bangunan guest house PT.Timah di Pantai Matras, dimana terdiri atas :

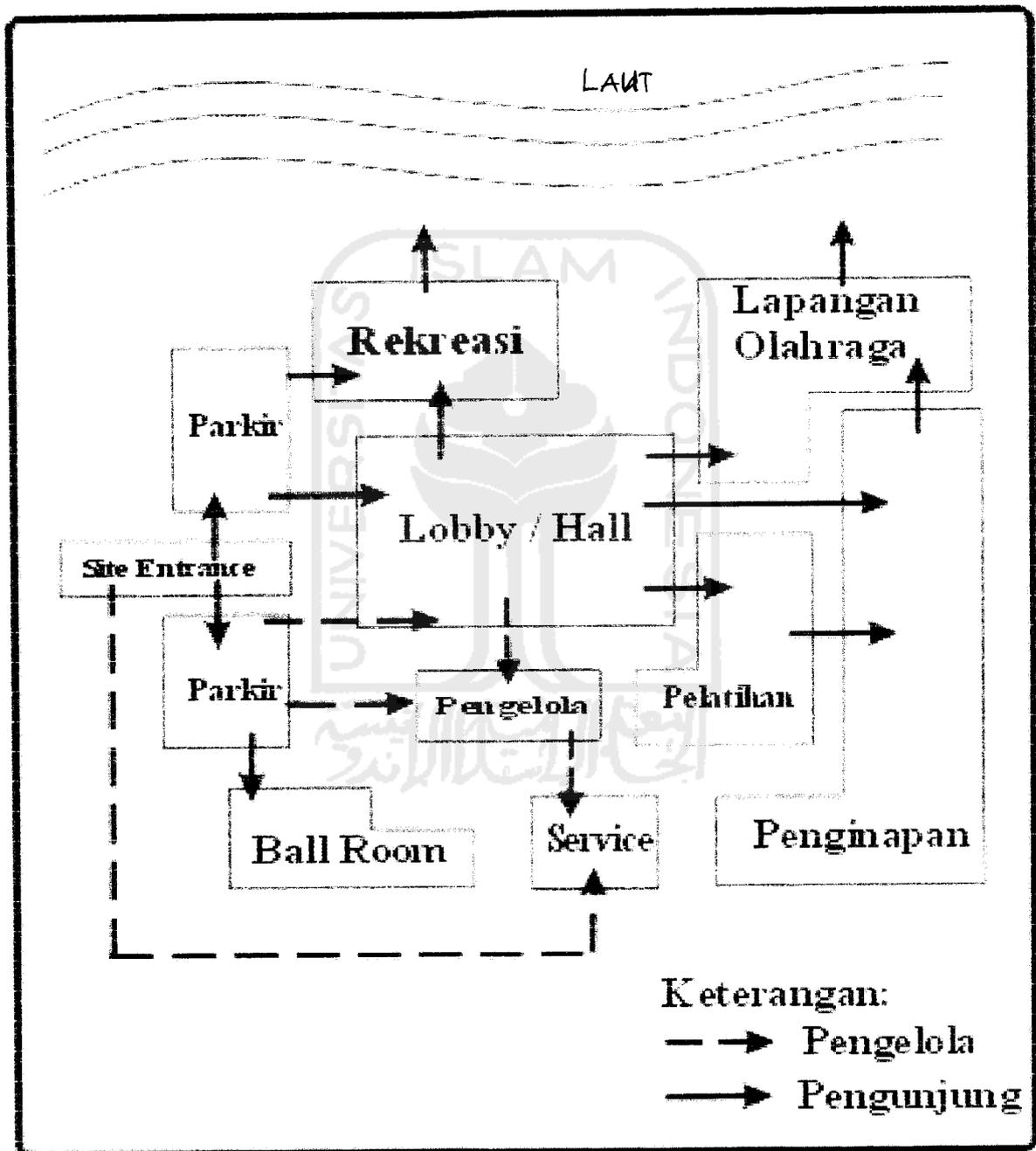
1. Kegiatan utama, seperti kelompok kegiatan penginapan dan bisnis
2. Kegiatan pendukung, kelompok kegiatan rekreasi dan umum
3. Kegiatan pelayanan, seperti kelompok kegiatan pengelola dan service



Gambar IV.2. Organisasi ruang dalam guest house

#### 4.2.5. Pola Pergerakan

Pola pergerakan pengguna pada bangunan guest house dibagi menjadi 2 pola pergerakan utama, yaitu pola pergerakan untuk para pengunjung (tamu penginapan dan tamu kegiatan lain) serta pola pergerakan untuk para pengelola (karyawan dan pelayan). Pola pergerakan ini menggunakan pola ruang-ruang publik menuju ke ruang-ruang yang lebih privat dengan ruang semi privat dan ruang semi publik sebagai ruang transisi.



Gambar.IV.3. Pola Pergerakan Pengguna Bangunan

### 4.3. Analisa Site

#### 4.3.1. Pemilihan Lokasi

Pemilihan lokasi lebih didasarkan pada beberapa kriteria pendukung, seperti :

##### 1. Pencapaian

- Lokasi ini terletak diantara Kota Sungailiat dan Kecamatan Belinyu, dimana Kecamatan Belinyu merupakan salah satu pintu masuk menuju Pulau Bangka.
- Kemudahan pencapaian dari jalan utama ke arah lokasi guest house dimana pada lokasi ini dapat dicapai melalui jalan utama yang menghubungkan antara kota Sungailiat dengan kecamatan Belinyu
- Adanya jalur jalan yang menghubungkan antara lokasi guest house dengan obyek wisata lainnya, yaitu dengan kawasan wisata Pantai Parai Tenggara dan Pantai Batu Bedaun dimana Pantai Matras merupakan kawasan wisata yang termasuk dalam Simpul I Wilayah Pengembangan Kawasan Wisata dengan Kota Sungailiat sebagai Pusat Simpul Pengembangan.
- Dapat dicapai melalui lebih dari satu arah jalan, yaitu dari arah kota Sungailiat dan kecamatan Belinyu
- Jarak dari pusat kota cukup dekat, yaitu 7 kilometer dari kota Sungailiat sebagai Ibukota Kabupaten Bangka

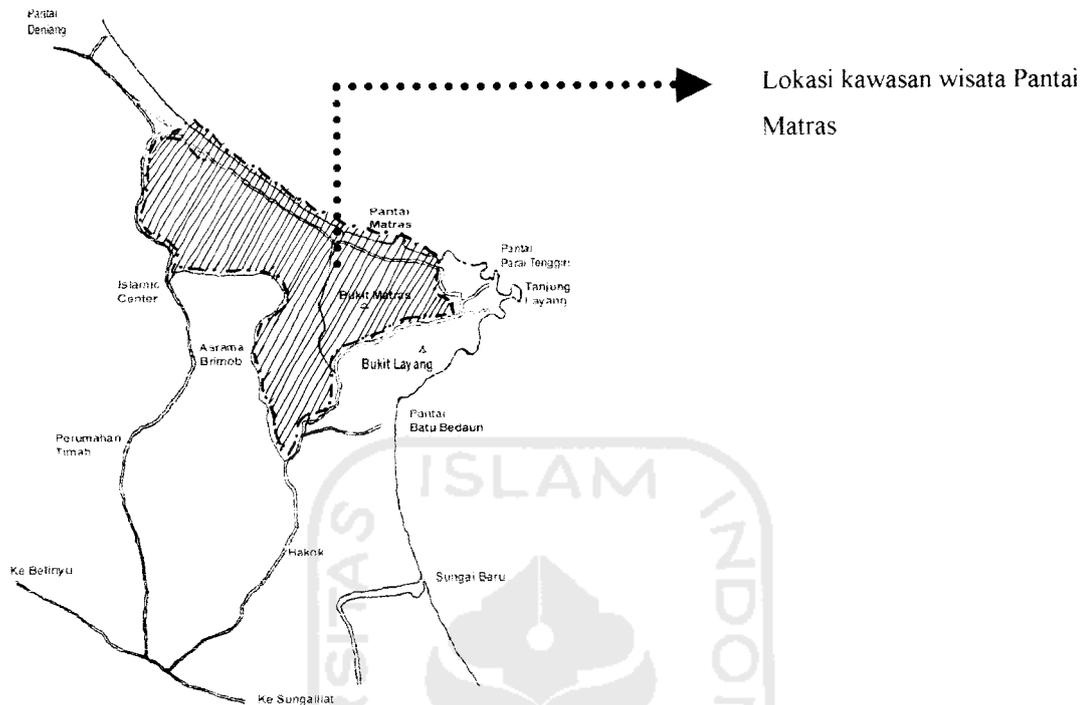
##### 2. Potensi Lokasi

- Merupakan kawasan wisata yang paling ramai dikunjungi oleh masyarakat Bangka dan sekitarnya
- Terdapat bangunan-bangunan pendukung kegiatan untuk memperkuat akses menuju ke lokasi, yaitu bangunan Islamic Center, Asrama Brimob dan Perumahan karyawan PT.Timah di Bedeng Ake
- Elemen alam yang dimiliki dapat dijadikan sebagai “point of interest” guest house, seperti batu karang, air payau, kontur landai dan berbukit
- Karakter alam yang berbeda dengan lokasi lain sehingga guest house tersebut menjadi tempat dengan pengalaman yang mengesankan
- Memiliki view menarik untuk dijadikan sebagai unsur kenyamanan visual

##### 3. Sarana dan Prasarana

- Sebagai fasilitas pendukung kegiatan dalam bangunan guest house, maka harus memiliki jaringan utilitas seperti telekomunikasi, listrik, air bersih dan drainasi

- Memiliki jalur transportasi yang menghubungkan antara lokasi dengan kota terdekat



Gambar IV.4. Lokasi Pantai Matras

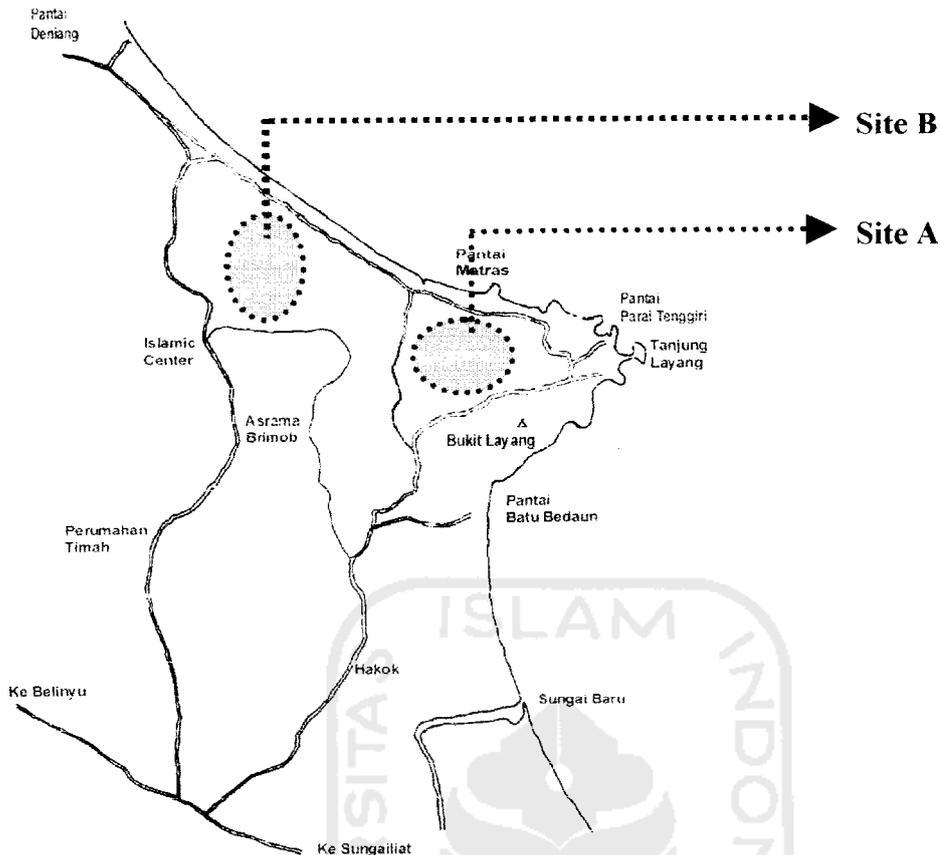
#### 4.3.2. Pemilihan Site

Setelah dilakukan penentuan lokasi, maka selanjutnya adalah menentukan site dari bangunan guest house yang akan direncanakan. Terdapat beberapa kriteria yang menjadi tolok ukur penilaian bagi masing-masing alternatif site, yaitu :

Tabel IV.3. Penilaian Alternatif Site Guest House

Kriteria	Bobot	Alternatif Site			
		A		B	
1. Potensi view ke arah laut	2	2	4	2	4
2. Aksesibilitas	2	3	6	3	6
3. Jarak dengan kawasan wisata lainnya	1	3	3	1	1
4. Kontur	2	3	6	2	4
5. Elemen dan karakter alam	3	4	12	1	3
<b>Jumlah Total</b>			<b>31</b>		<b>18</b>

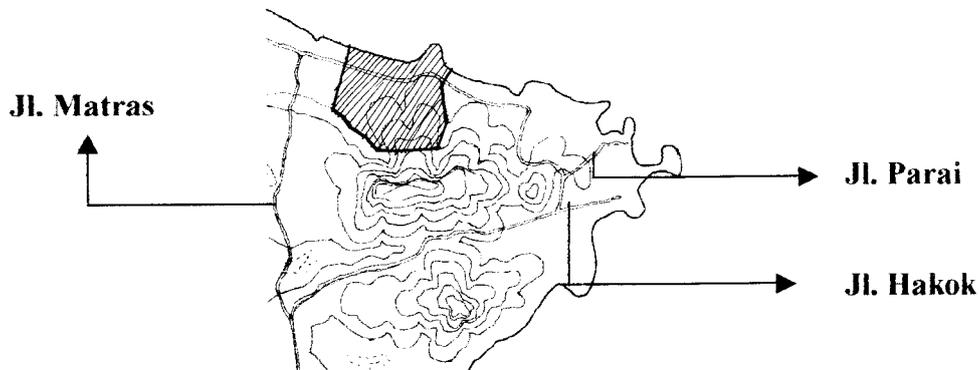
Sumber : Analisa



**Gambar IV.5. Alternatif Pemilihan Site**

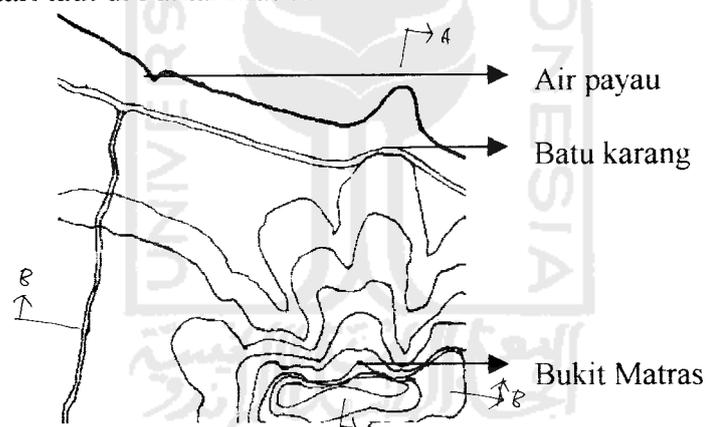
Berdasarkan analisa tersebut di atas, maka alternatif site A mempunyai nilai tinggi dan sangat potensial sebagai site guest house. Keistimewaan dan keuntungan dari alternatif site A adalah sebagai berikut :

- memiliki kemudahan dalam pencapaian (aksesibilitas) karena dilewati jalan beraspal dari Kecamatan Sungailiat
- jarak antara site dengan kawasan wisata di sekitarnya cukup dekat
- memiliki kontur landai dan berbukit
- memiliki elemen alam yang menarik seperti batuan karang, aliran air payau dan bentangan pasir putih yang cukup luas
- pencapaian ke lokasi site cukup unik yaitu melalui jalan yang berkelok-kelok di antara perbukitan (bukit Matras dan bukit Layang) dengan view di sepanjang jalan dan dari atas bukit adalah lautan

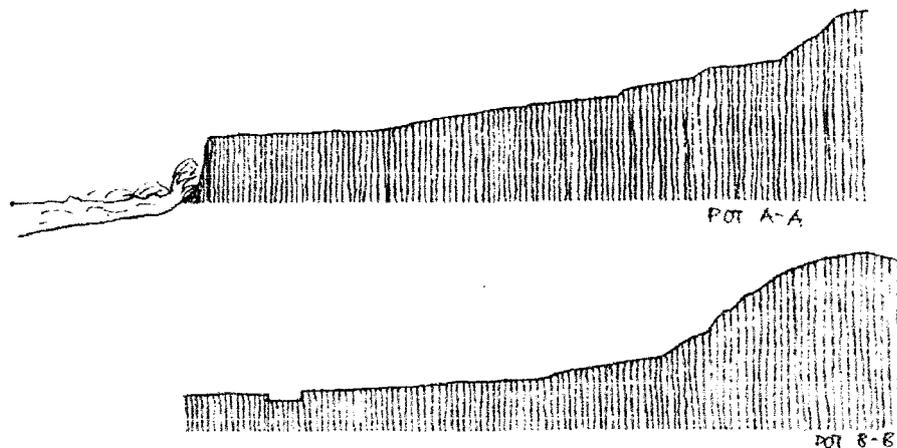


Gambar IV.6. Site terpilih

Aksesibilitas menuju ke site melalui 2 jalan alternatif, yaitu Jl. Matras dan Jl. Hakok. Jl. Hakok merupakan jalur sirkulasi kendaraan untuk menuju ke kawasan Pantai Parai Tenggara dan Pantai Matras. Sedangkan Jl. Matras merupakan jalur sirkulasi yang langsung menuju ke kawasan Pantai Matras, dimana di sepanjang tepi jalan merupakan aliran air payau dari laut di Pantai Matras.



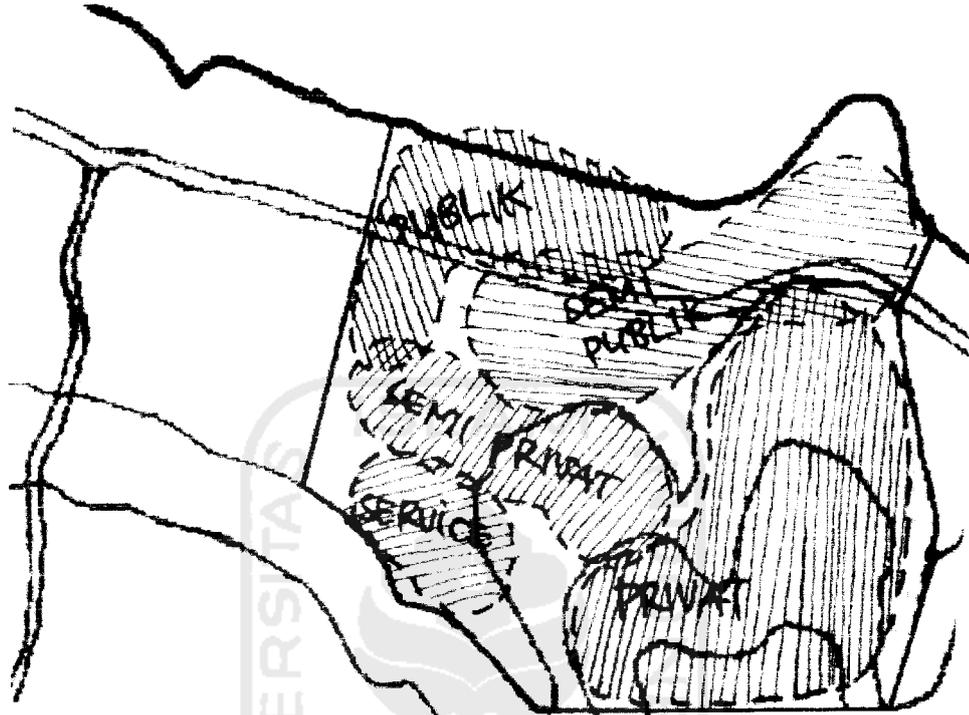
Gambar IV.7. Potensi alam Pantai Matras



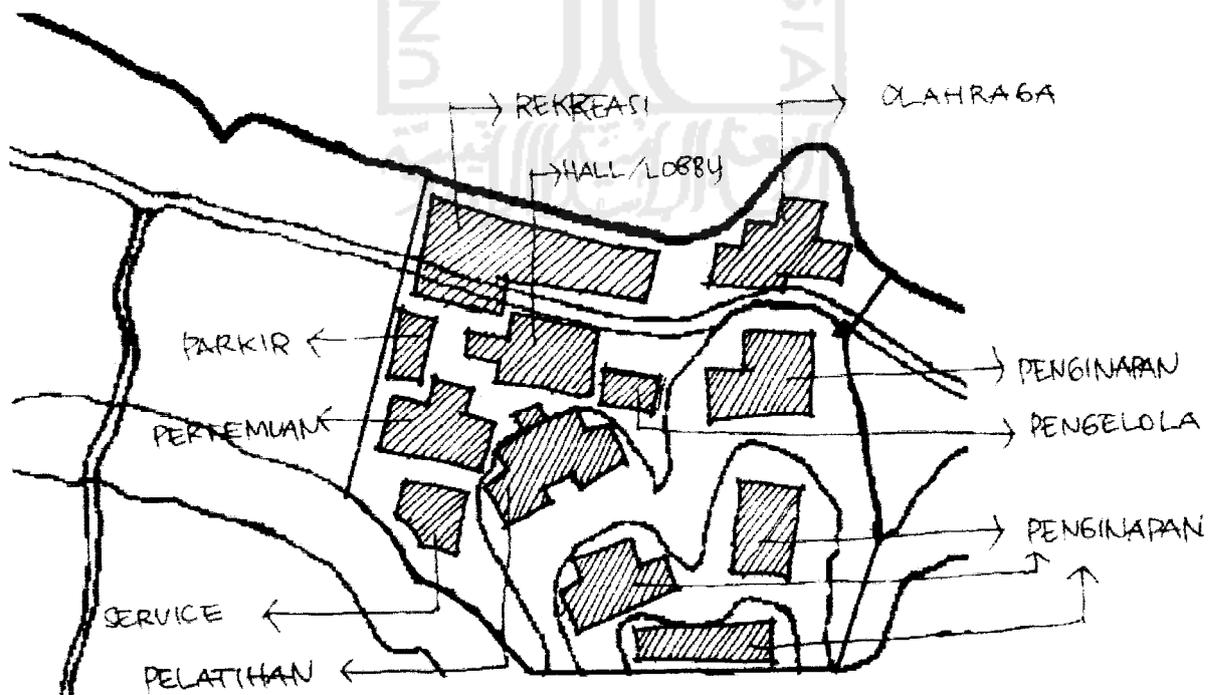
Gambar IV.8. Potongan Site Pantai Matras

#### 4.4. Analisa Penzoningan Ruang Kegiatan pada Tapak

Menurut sifatnya kelompok kegiatan pada bangunan guest house PT.Timah di Pantai Matras dibagi dalam 4 zona ruang, yaitu : Ruang Publik, Ruang Semi Publik, Ruang Semi Privat, Ruang Privat dan Ruang Service.



Gambar IV.9. Penzoningan Sifat Ruang pada Tapak



Gambar IV.10. Penzoningan Ruang Kegiatan pada Tapak

## 4.5. Analisa Tata Ruang Dalam

### 4.5.1. Persyaratan Ruang

Beberapa teori dan standar keruangan yang dapat dijadikan sebagai persyaratan sebuah ruang dalam bangunan guest house, yaitu : (Fred Lawson, Hotels and Resorts, Planning, Design and Refurbishment)

#### 1. Kegiatan menginap

##### ▪ R. Tidur

Kamar tidur harus terhindar dari kebisingan, terhindar dari entrance secara langsung, bernuansa nyaman dan mempunyai view yang menarik. Besaran ruang tidur untuk tipe standar adalah minimal 24 m<sup>2</sup> dan 48 m<sup>2</sup> untuk tipe kamar suite, dimana besaran ruang tersebut biasanya berdasarkan pada :

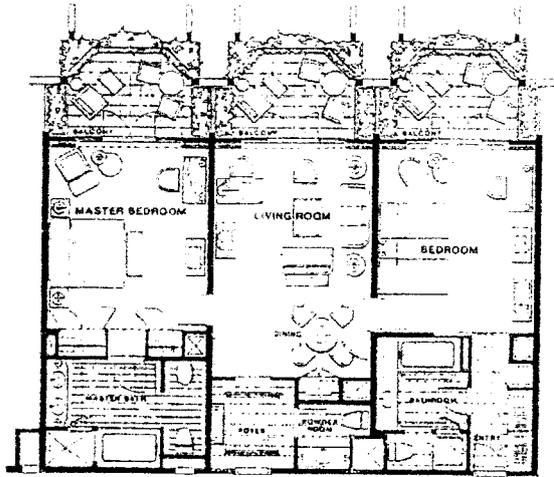
- Ukuran tempat tidur single bed adalah 1 m x 2 m = 2 m
- Ukuran tempat tidur double bed 1,5 x 2 m
- Lebar minimal = 3 m
- Lebar standar = 3,5 - 3,65 m
- Lebar suite = 6 m
- Panjang area tidur double bed = 2,4 m
- Panjang area tidur twin bed = 2,9 m
- Panjang area tidur twin double bed = 3,7 m

##### ▪ R. Ganti / R. Rias

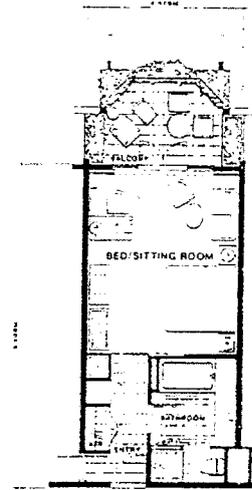
Pencahayaan harus baik dan dapat dijadikan sebagai ruang multifungsi. Pada ruang ini biasanya besaran ruang disesuaikan dengan kebutuhan yaitu minimal 1,2 m x 1,5 m yang dilengkapi dengan meja dan kursi rias. Pada ruang ganti terdiri dari tempat untuk ganti pakaian dan lemari pakaian dengan besaran minimal 1,5 m x 1,8 m. Ruang ganti dan ruang rias biasanya menjadi satu dengan lavatory.

##### ▪ Lavatory (km/wc)

Merupakan ruang bagian dalam dan memiliki akses tersendiri, yang biasanya terdiri dari closet, wastafel, bathtub. Besaran minimal untuk kamar standar adalah 2,15 m x 1,9 m, dan untuk tipe kamar suite adalah minimal 2,65 m x 2,2 m, dimana ukuran bathtub standar adalah 1,7 m x 0,75 m.



Gambar IV.11. Ruang tidur tipe suite



Gambar IV.12. Ruang tidur tipe standar

## 2. Kegiatan umum

### ▪ Lobby

Sebagai pusat kegiatan guest house yang memberikan akses ke seluruh fasilitas publik, sehingga ruang tersebut dapat menciptakan suasana yang akrab, menarik, eksklusif dan menerima. Besaran lobby biasanya disesuaikan dengan jumlah kamar pada guest house yaitu minimal  $1 \text{ m}^2$  / kamar ataupun lebih dari  $100 \text{ m}^2$ . Lobby pada kawasan resort dirancang sebagai penghubung visual ke area rekreasi atau restoran dengan view ke arah laut dan pantai.

### ▪ Lounge

Harus berada di dalam atau dekat dengan lobby dimana fungsinya untuk menunggu dan pertemuan antara tamu dengan pengunjung, ruang dirancang dengan kursi lounge yang disusun dalam kelompok kecil agar terkesan tenang dan nyaman. Area tempat duduk terpisah dari jalur sirkulasi utama dengan besaran lounge adalah 10 % dari luas lobby.

### ▪ Restoran

Harus memiliki kesan ceria, santai, akrab dan bersih. Tata letak restoran berhubungan dengan dapur serta dilengkapi dengan toilet. Untuk mendapatkan kesan yang menyatu dengan alam, maka biasanya restoran ditempatkan dekat dengan pantai dan laut atau yang biasa disebut dengan restoran open air. Besaran ruang berdasarkan jumlah kamar yaitu  $1,5 \text{ m}^2$  / kamar.

### ▪ R. Pengelola

Sebaiknya terpisah dari area tamu tetapi mudah dicapai serta berkesan nyaman dan tenang. Ruangan ini terdiri atas ruang manajer dengan besaran  $0,3 \text{ m}^2$ /kamar.

ruang-ruang untuk accounting, personalia, marketing dengan besaran masing-masing  $0,2 \text{ m}^2/\text{kamar}$ , ruang untuk rapat  $1 \text{ m}^2/\text{kamar}$ , dan ruang untuk menerima tamu dengan besaran ruang adalah  $0,1 \text{ m}^2/\text{kamar}$ .

### 3. Kegiatan rekreasi

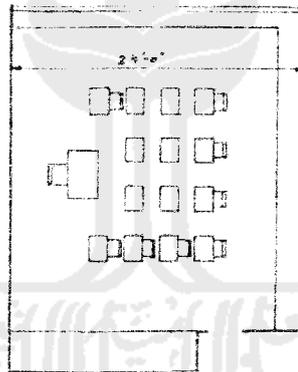
#### ▪ Kolam renang

Merupakan daya tarik utama dalam kawasan resort. Bentuk kolam bebas dan dikombinasikan dengan landscape vegetasi. Memiliki akses langsung dari entrance tanpa melalui lobby dengan besaran minimal  $225 \text{ m}^2$ . Letaknya dekat dengan laut, pantai atau taman sehingga dapat dijadikan sebagai “focus of interest” bagi kamar tamu ataupun restoran.

### 4. Kegiatan bisnis

#### ▪ R. Kelas

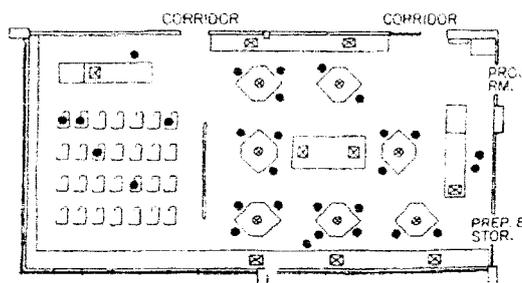
Ruang ini dapat digunakan untuk pertemuan besar, penyajian/penampilan karya kerja dan latihan kerja dengan kapasitas 100 orang membutuhkan besaran ruang adalah  $0,9 \text{ m}^2/\text{orang}$ , dengan furniture kursi  $3 \text{ m}^2/\text{orang}$  dan meja  $0,6 \text{ m}^2/\text{orang}$  dan untuk sirkulasi 20 %.



Gambar IV.13. Besaran dan layout ruang kelas

#### ▪ R. Praktek/R. Pelatihan Teknik

Pada ruang praktek dengan kapasitas 100 orang membutuhkan  $0,9 \text{ m}^2/\text{orang}$ , dimana untuk besaran peralatannya adalah meja praktek  $0,24 \text{ m}^2/\text{orang}$  dan ruang untuk praktek adalah  $1,6 \text{ m}^2/\text{orang}$  dan untuk sirkulasi adalah 20 %.



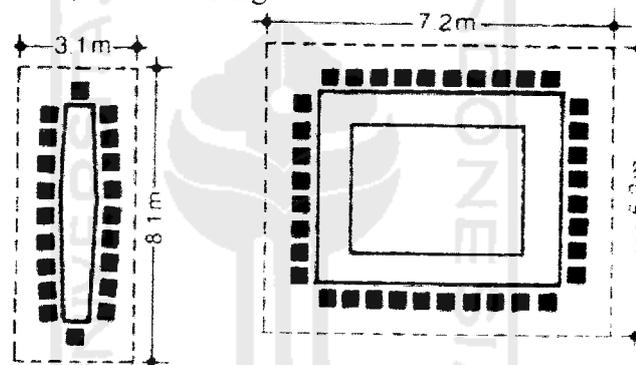
Gambar IV.14. Besaran dan layout ruang praktek/ruang pelatihan teknik

- R. Serbaguna

Ruang ini bersifat fleksibel dan eksklusif, memiliki pintu masuk yang terpisah dari lobby hotel serta dilengkapi dengan toilet yang terpisah antara pria dan wanita. Pada ruang ini juga sebaiknya dilengkapi dengan ruang persiapan (prefunction room) dan pantry untuk mempersiapkan kebutuhan kegiatan pertemuan ataupun seminar. Besaran ruangnya disesuaikan dengan jumlah kapasitas ruang yaitu  $2,5 \text{ m}^2 / \text{kursi}$ .

- R. Rapat/pertemuan

Pada ruang ini dapat digunakan sebagai ruang untuk kegiatan pertemuan/rapat resmi, penandatanganan kontrak, rapat perusahaan, dimana kegiatan dalam ruang tersebut berlangsung selama 2-3 jam. Lay out pada ruang ini harus bersifat formal/resmi dan harus memiliki ventilasi udara yang baik. Besaran ruang yang dibutuhkan adalah  $1,5 - 2 \text{ m}^2 / \text{orang}$ .



Gambar IV.15. Besaran dan layout ruang rapat/ruang pertemuan

- R. Seminar

Pada prinsipnya besaran dan persyaratan kualitas ruang hampir sama dengan ruang serbaguna/ballroom karena biasanya kegiatan seminar juga dapat diselenggarakan di ruang serbaguna.

5. Kegiatan service

- R. Security

Memiliki view yang jelas terhadap lingkungan sekitarnya, minimal besaran ruang adalah  $8 \text{ m}^2$  atau  $0,1 \text{ m}^2 / \text{kamar}$

- R. Laundry

Kelembaban ruangan harus tinggi, sebaiknya ditempatkan di lantai bawah karena bising dan bergetar, minimal besaran ruang  $0,65-0,79 \text{ m}^2 / \text{kamar}$

- R. Housekeeping  
Berkesan rapi dan bersih serta terpisah dari kegiatan tamu hotel, minimal besaran ruang adalah 0,33 – 0,46 m<sup>2</sup>/kamar
- Dapur  
Elemen-elemen ruang sebaiknya menggunakan bahan yang tahan panas, kedap air, mudah dibersihkan dan tidak licin. Sistem sanitasi dan pembuangan dilengkapi dengan saringan, dengan besaran ruangnya adalah 40 % dari luas restoran.
- R. ME  
Berhubungan langsung dengan spesifikasi mesin yang digunakan. Untuk mengurangi kebisingan, letaknya harus terpisah jauh dari bangunan utama yang menggunakan ruang kedap suara.

#### 4.5.2. Jenis dan Besaran Ruang

Dari beberapa sumber seperti buku Data Arsitek, Time Saver Standart for Building Type, Tourism and Recreational Development, Standar Lingkungan Pemukiman, Tourism Development Study of Java and Madura, Hotels & Resorts, Planning, Design and Refurbishment, dan maka dapat ditentukan standar besaran ruang yang dibutuhkan pada bangunan guest house PT.Timah, yaitu :

**Tabel IV.4. Pengelompokan dan Besaran Ruang**

Jenis Ruang	Besaran	Kapasitas	Unit	Luas Ruang
▪ Kegiatan Menginap				
- R. Tidur standar	28 m <sup>2</sup> / kamar		143	4004 m <sup>2</sup>
- R. Tidur Suite	52 m <sup>2</sup> /kamar		2	104 m <sup>2</sup>
- R. Duduk	6 m <sup>2</sup> /kamar		145	870 m <sup>2</sup>
- R. Ganti/R. Rias	6 m <sup>2</sup> /kamar		145	870 m <sup>2</sup>
- Teras/balkon standar	6 m <sup>2</sup> /kamar		143	858 m <sup>2</sup>
- Teras/balkon suite	10 m <sup>2</sup> /kamar		2	20 m <sup>2</sup>
- Lavatory Standar	6 m <sup>2</sup> /kamar		143	858 m <sup>2</sup>
- Lavatory Suite	7,5 m <sup>2</sup> /kamar		2	12 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>				<b>7.599 m<sup>2</sup></b>
▪ Kegiatan Rekreasi				
- Taman bermain	1 m <sup>2</sup> /orang	145	1	145 m <sup>2</sup>
- Gazebo	20 m <sup>2</sup> /unit	3	5	100 m <sup>2</sup>
- Gardu pandang	12 m <sup>2</sup> /unit	5	2	24 m <sup>2</sup>
- Kios souvenir	12 m <sup>2</sup> /unit		5	60 m <sup>2</sup>
- Kolam renang	1,5 m <sup>2</sup> /orang	145	1	217,5 m <sup>2</sup>
- T. Bilas	1 m <sup>2</sup> /orang	145	1	145 m <sup>2</sup>
- R. Ganti	1,2 m <sup>2</sup> /orang	145	1	174 m <sup>2</sup>
- Toilet umum	3 m <sup>2</sup> /unit		4	12 m <sup>2</sup>
- Restoran open air	1,5 m <sup>2</sup> /orang	145	1	217,5 m <sup>2</sup>
- Sunken bar	10% L. kolam renang		1	21,75 m <sup>2</sup>
- R. Istirahat	0,5 m <sup>2</sup> /orang	145	1	72,5 m <sup>2</sup>
- Lap. Golf	3 ha/unit		1	30.000 m <sup>2</sup>
- Lap. Tennis	120 m <sup>2</sup> /unit		2	240 m <sup>2</sup>

- Lap. Volley Pantai	162 m <sup>2</sup> /unit		2	324 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>				<b>31.753,25 m<sup>2</sup></b>
▪ Kegiatan Bisnis				
- R. Kelas Indoor	1,2 m <sup>2</sup> /orang	100	2	240 m <sup>2</sup>
- R. Kelas Outdoor	2 m <sup>2</sup> /orang	100	1	200 m <sup>2</sup>
- R. Praktek	2,5 m <sup>2</sup> /orang	100	2	500 m <sup>2</sup>
- R. Pertemuan/rapat	1,5 m <sup>2</sup> /orang	20	2	60 m <sup>2</sup>
- R. Serbaguna	2,5 m <sup>2</sup> /orang	100	1	250 m <sup>2</sup>
- R. Seminar	1,2 m <sup>2</sup> /orang	100	1	120 m <sup>2</sup>
- R. Persiapan	10% luas R. Serbaguna		1	25 m <sup>2</sup>
- Pantry	6 m <sup>2</sup> /unit		1	6 m <sup>2</sup>
- R. Belajar	1,5 m <sup>2</sup> /orang	100	1	150 m <sup>2</sup>
- Perpustakaan	1,5 m <sup>2</sup> /orang	100	1	150 m <sup>2</sup>
- R. Makan	1,5 m <sup>2</sup> /orang	100	1	150 m <sup>2</sup>
- Musholla	0,5 m <sup>2</sup> /orang	100	1	50 m <sup>2</sup>
- KM/WC	3 m <sup>2</sup> /unit		4	12 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>				<b>1.913 m<sup>2</sup></b>
▪ Kegiatan Umum				
- R. Parkir mobil	12 m <sup>2</sup> /mobil	25	1	300 m <sup>2</sup>
- R. Parkir motor	2 m <sup>2</sup> /motor	100	1	200 m <sup>2</sup>
- R. Parkir Bis	24 m <sup>2</sup> /bis	10	1	240 m <sup>2</sup>
- Reception	0,1 m <sup>2</sup> /kamar		1	14,5 m <sup>2</sup>
- R. Informasi	0,05 m <sup>2</sup> /kamar		1	7,25 m <sup>2</sup>
- Hall	1 m <sup>2</sup> /orang	145	1	145 m <sup>2</sup>
- Lobby	0,9 m <sup>2</sup> /orang	145	1	130,5 m <sup>2</sup>
- Lounge	10 % dari luas lobby	50	1	13,05 m <sup>2</sup>
- Restoran	1,5 m <sup>2</sup> /orang	145	1	217,5 m <sup>2</sup>
- KM/WC	3 m <sup>2</sup> /unit		2	6 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>				<b>1.273,8 m<sup>2</sup></b>
▪ Kegiatan Administrasi				
- R. Manajer	0,2 m <sup>2</sup> /kamar	2	1	29 m <sup>2</sup>
- R. Ass. Manajer	0,2 m <sup>2</sup> /kamar	2	1	29 m <sup>2</sup>
- R. Accounting	0,2 m <sup>2</sup> /kamar	3	1	29 m <sup>2</sup>
- R. Marketing	0,2 m <sup>2</sup> /kamar	3	1	29 m <sup>2</sup>
- R. Personalia	0,1 m <sup>2</sup> /kamar	3	1	14,5 m <sup>2</sup>
- R. Tamu	2 m <sup>2</sup> /orang	6	1	12 m <sup>2</sup>
- R. Rapat	1,5 m <sup>2</sup> /orang	15	1	22,5 m <sup>2</sup>
- R. Makan	1,5 m <sup>2</sup> /orang	15	1	22,5 m <sup>2</sup>
- Lavatory	3 m <sup>2</sup> /unit		2	6 m <sup>2</sup>
- R. Tidur	24 m <sup>2</sup> /unit		2	48 m <sup>2</sup>
- KM/WC	6 m <sup>2</sup> /unit		2	12 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>				<b>253,5 m<sup>2</sup></b>
▪ Kegiatan Service				
- R. Housekeeping	0,2 m <sup>2</sup> /kamar		1	29 m <sup>2</sup>
- R. MEE	0,1 m <sup>2</sup> /kamar		1	14,5 m <sup>2</sup>
- R. Laundry	0,8 m <sup>2</sup> /kamar		1	116 m <sup>2</sup>
- R. Security	0,1 m <sup>2</sup> /kamar	2	1	14,5 m <sup>2</sup>
- R. Ganti	1,5 m <sup>2</sup> /orang	6	2	18 m <sup>2</sup>
- Kantor	0,5 m <sup>2</sup> /kamar	15	1	72,5 m <sup>2</sup>
- R. Tidur Penjaga	24 m <sup>2</sup> /unit		2	48 m <sup>2</sup>
- Gudang	0,25 m <sup>2</sup> /kamar		1	36,25 m <sup>2</sup>
- Loading Dock	15 m <sup>2</sup> /unit		2	30 m <sup>2</sup>
- Dapur	40 % luas restoran		1	87 m <sup>2</sup>
- R. F&B	0,7 m <sup>2</sup> /kamar		1	101,5 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>				<b>567,25 m<sup>2</sup></b>
<b>SUB TOTAL</b>				<b>43.359,8 m<sup>2</sup></b>
<b>SIRKULASI 20 %</b>				<b>8.671,96 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>				<b>52.031,76 m<sup>2</sup></b>

## 4.6. Analisa Massa Bangunan

### 4.6.1. Analisa Jumlah dan Bentuk Massa Bangunan

Dalam menentukan jumlah massa bangunan perlu mempertimbangkan beberapa hal, antara lain :

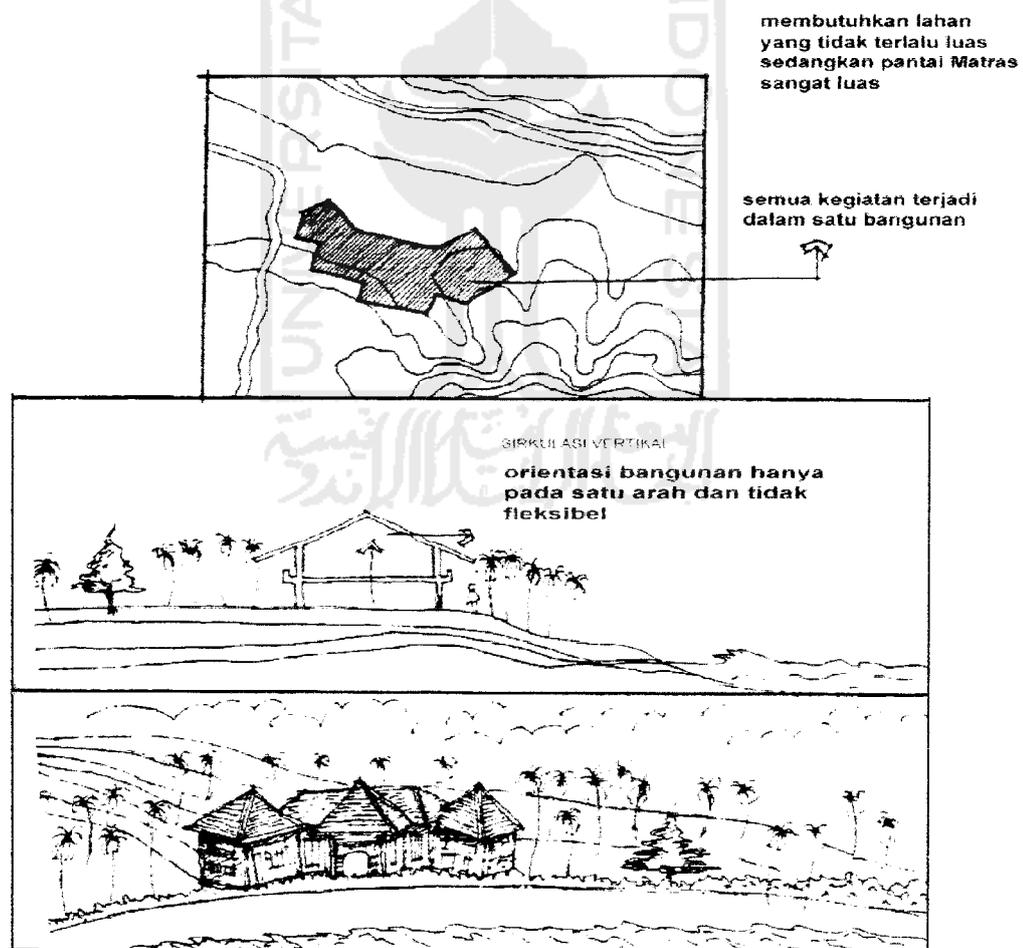
- Jenis kegiatan yang ada
- Tuntutan kegiatan (ketenangan, kesegaran, kebebasan dan kedinamisan)
- Tuntutan skala massa bangunan agar harmonis dengan lingkungan

Dalam menentukan jumlah massa bangunan dilakukan dengan dua alternatif, yaitu :

1. Massa tunggal, dimana beberapa kegiatan utama terjadi dalam satu massa

Keuntungan : lebih efisien dalam hal sirkulasi, pembagian ruang, luas ruang dan bahan.

Kerugian : privasi dari masing-masing kegiatan tidak dapat tercapai karena beberapa kegiatan terjadi dalam satu massa.

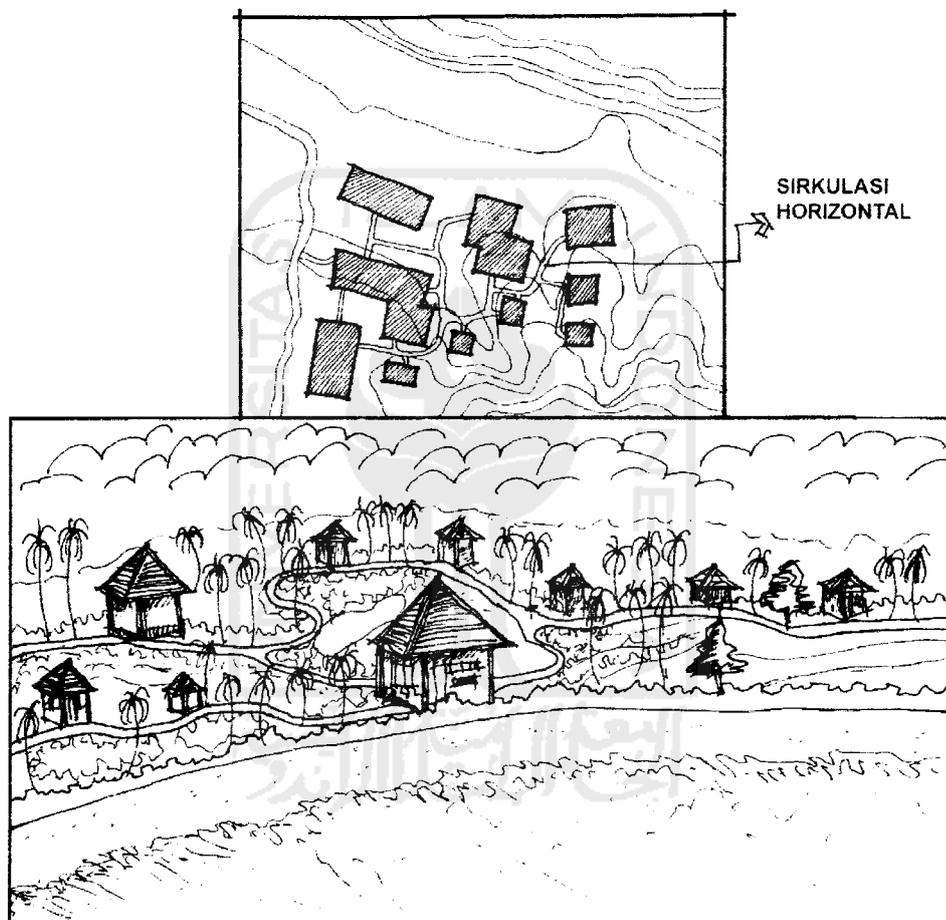


Gambar IV.16. Bentuk bangunan massa tunggal

2. Massa jamak, dimana jumlah massa lebih dari satu dengan membagi ruang-ruang dalam bangunan-bangunan kecil

Keuntungan : mudah dalam pemisahan antara ruang-ruang publik dengan ruang yang membutuhkan ketenangan, privasi lebih terjamin, memberi perubahan suasana dari ruang dalam ke ruang luar yang sifatnya lebih santai.

Kerugian : kurang efisien dalam hal pencapaian dan sirkulasi, serta memerlukan luasan yang lebih besar.



Gambar IV.17. Bentuk bangunan massa jamak

Dari kedua alternatif tersebut diatas, maka yang memenuhi kriteria untuk bangunan guest house PT.Timah di Pantai Matras adalah bangunan dengan massa jamak. Karena pencapaian antar bangunan yang terlalu jauh maka efisiensi pencapaian dan sirkulasi dapat diatasi dengan membuat jalur sirkulasi yang berkelok-kelok untuk memberikan kesan yang tidak monoton dan pada beberapa titik sirkulasi dibuat perhentian berupa gazebo di sisi jalur sirkulasi.

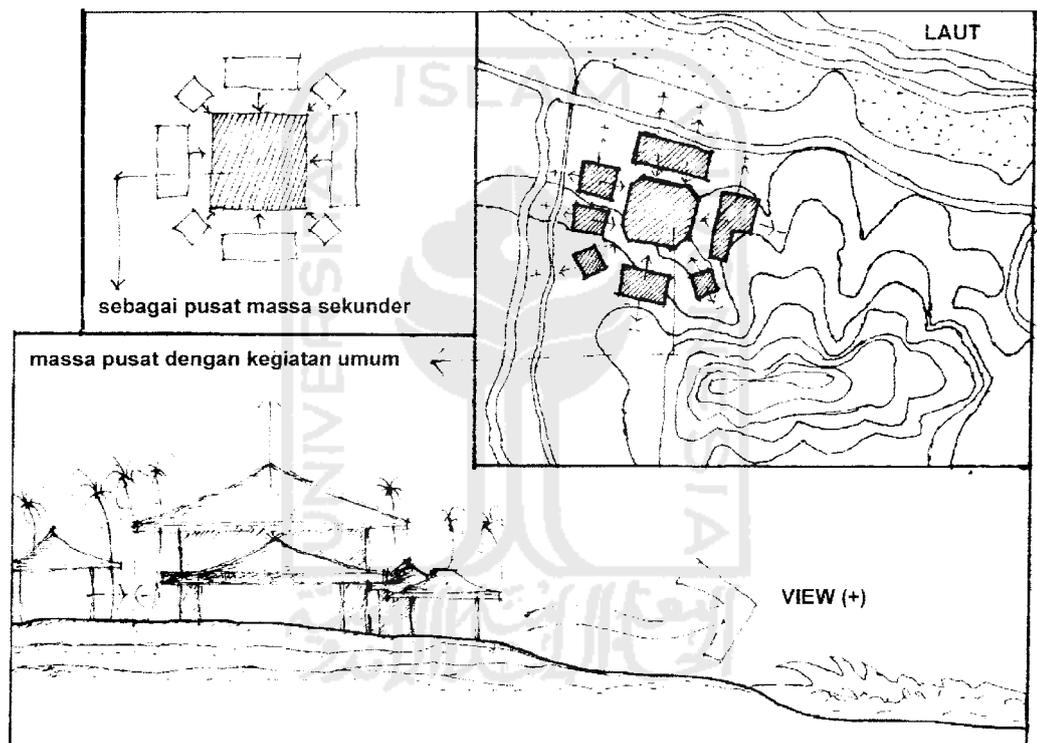
#### 4.6.2. Analisa Gubahan dan Susunan Massa Bangunan

Dalam menentukan gubahan massa bangunan perlu mempertimbangkan beberapa faktor, yaitu penyesuaian terhadap pola site dan keadaan alam seperti topografi, view, faktor kondisi dan potensi alam serta bentuk fisik lingkungan.

Ada beberapa alternatif gubahan massa bangunan, yaitu antara lain :

##### 1. Bentuk massa terpusat

- Bentuk massa ini terdiri dari sejumlah bentuk-bentuk massa sekunder yang mengitari bentuk-bentuk asal yang dominan dan berada di tengah-tengah.
- Dengan bentuk massa terpusat memungkinkan perletakan fungsi utama kegiatan pada pusatnya sebagai pusat kegiatan yang dominan.



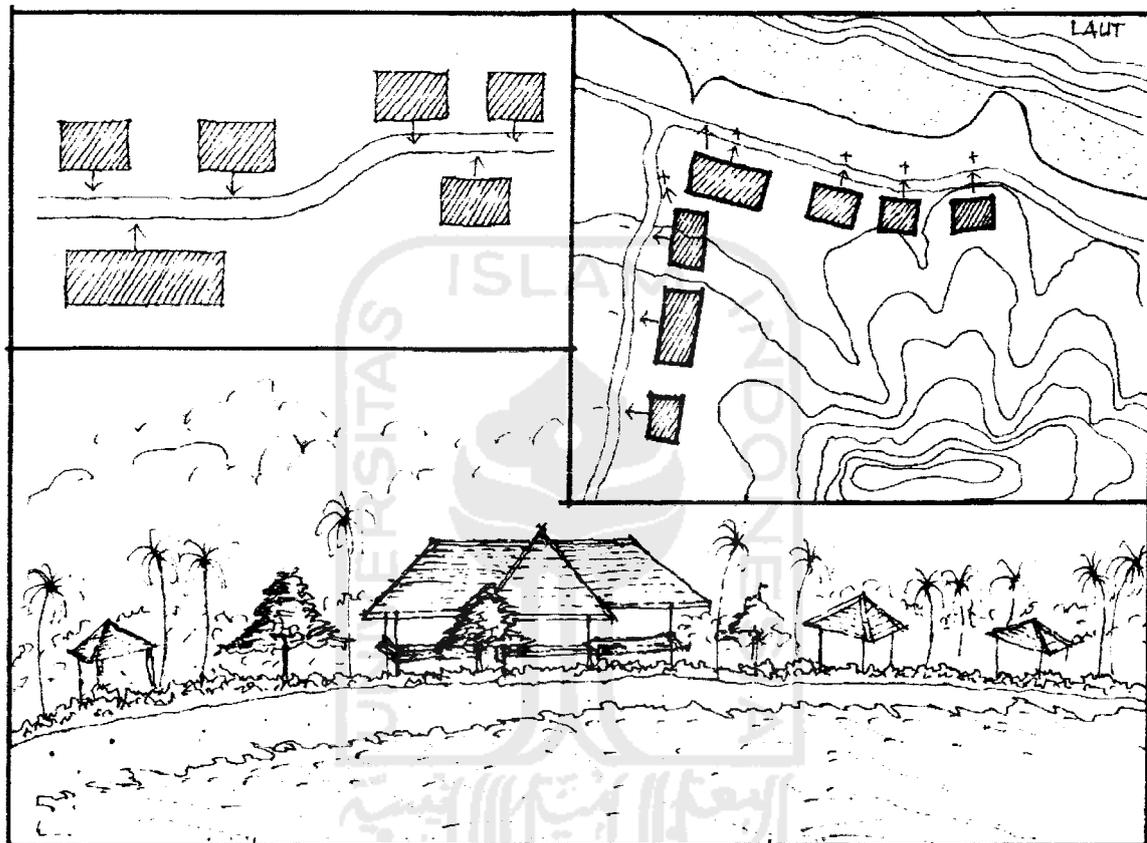
Gambar IV.18. Bentuk massa terpusat terhadap site Pantai Matras

Setelah ditransformasikan ke dalam site, maka dapat diketahui kelebihan dan kekurangan bentuk massa bangunan memusat dengan kondisi site Pantai Matras :

- Kelebihan : bentuk massa terpusat dapat memanfaatkan bentuk kontur yang landai secara maksimal
- Kekurangan : pemanfaatan potensi alam (batuan, aliran air payau serta view ke arah laut) kurang maksimal karena orientasi bangunan hanya memusat ke satu arah., bentuk massa tidak dapat menyesuaikan dengan bentuk kontur berbukit

## 2. Bentuk massa linier

- Terdiri dari bentuk-bentuk yang teratur dalam satu deret yang terulang
- Bentuk linier dapat dipotong-potong atau dibelokkan sebagai penyesuaian terhadap keadaan lingkungan pantai dan perbukitan (kontur, view)
- Kegiatan yang terjadi dalam bentuk linier ini tidak efektif karena mempunyai satu arah orientasi



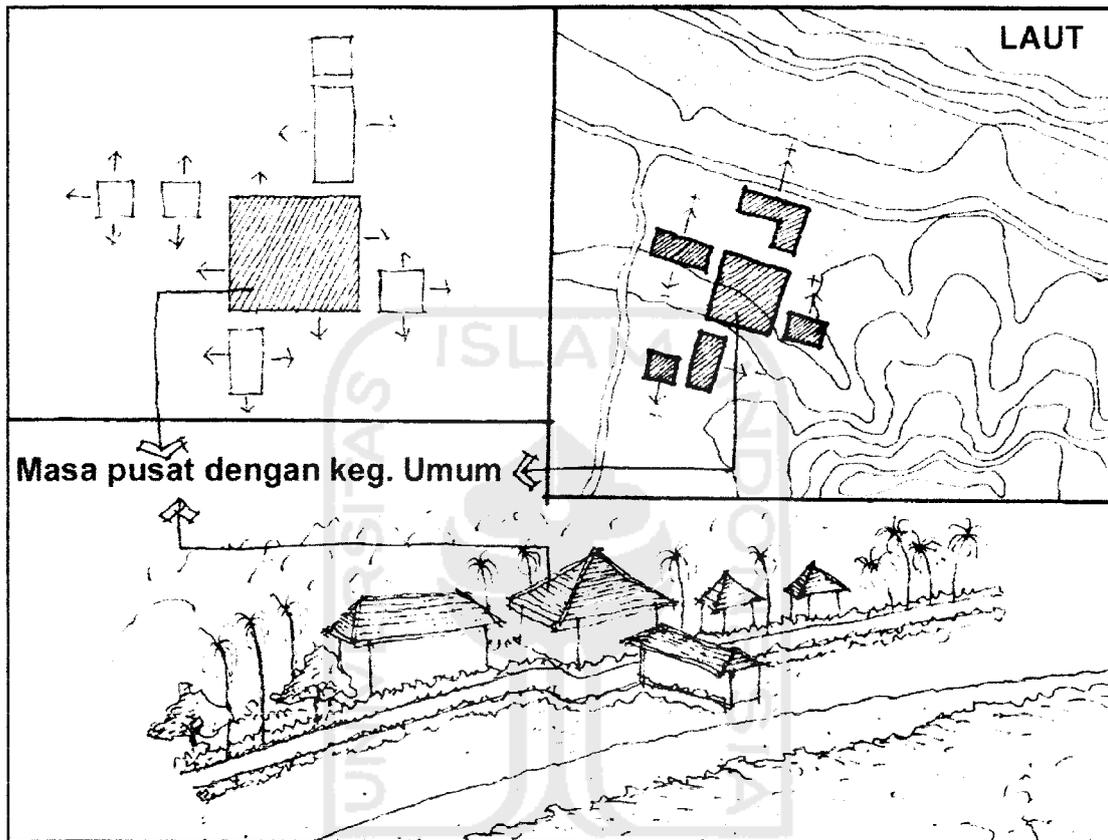
Gambar IV.19. Bentuk massa linier terhadap site Pantai Matras

Adapun kelebihan dan kekurangan pada bentuk massa linier pada site Pantai Matras, yaitu :

- Kelebihan : dapat menyesuaikan dengan kondisi Pantai Matras (bentuk kontur yang berbukit, aliran air payau yang mengalir di sepanjang sisi site)
- Kekurangan : orientasi bangunan hanya ke satu arah sehingga potensi alam yang lainnya (batu-batuan di ujung pantai, view ke arah pantai dan laut) tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal

## 3. Bentuk massa radial

- Merupakan komposisi dari bentuk linier yang berkembang keluar dari bentuk terpusat searah dengan jari-jarinya
- Dalam bentuk ini terdapat satu pusat kegiatan yang menyebar sesuai pengembangan kegiatan selanjutnya



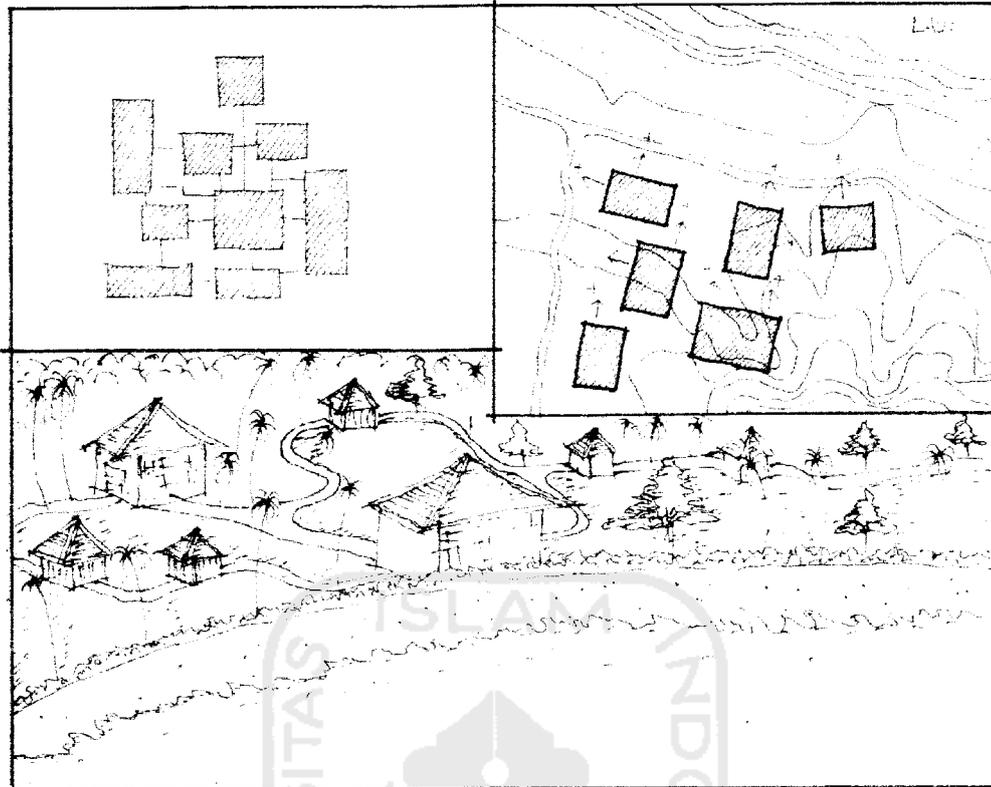
Gambar IV.20. Bentuk massa radial terhadap site Pantai Matras

Bentuk massa radial terhadap bentuk site Pantai Matras memiliki kelebihan dan kekurangan, yaitu :

- Kelebihan : orientasi bangunan dapat ke segala arah sehingga potensi alam pada Pantai Matras dapat dimanfaatkan secara maksimal
- Kekurangan : tidak dapat menyesuaikan dengan bentuk kontur berbukit

## 4. Bentuk massa cluster

- Terdiri dari bentuk-bentuk yang saling berdekatan atau bersama-sama menerima kesamaan visual
- Orientasi massa dapat ke segala arah sesuai dengan letaknya

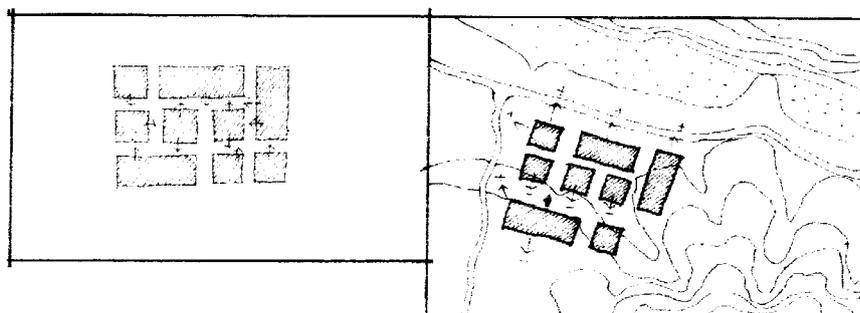


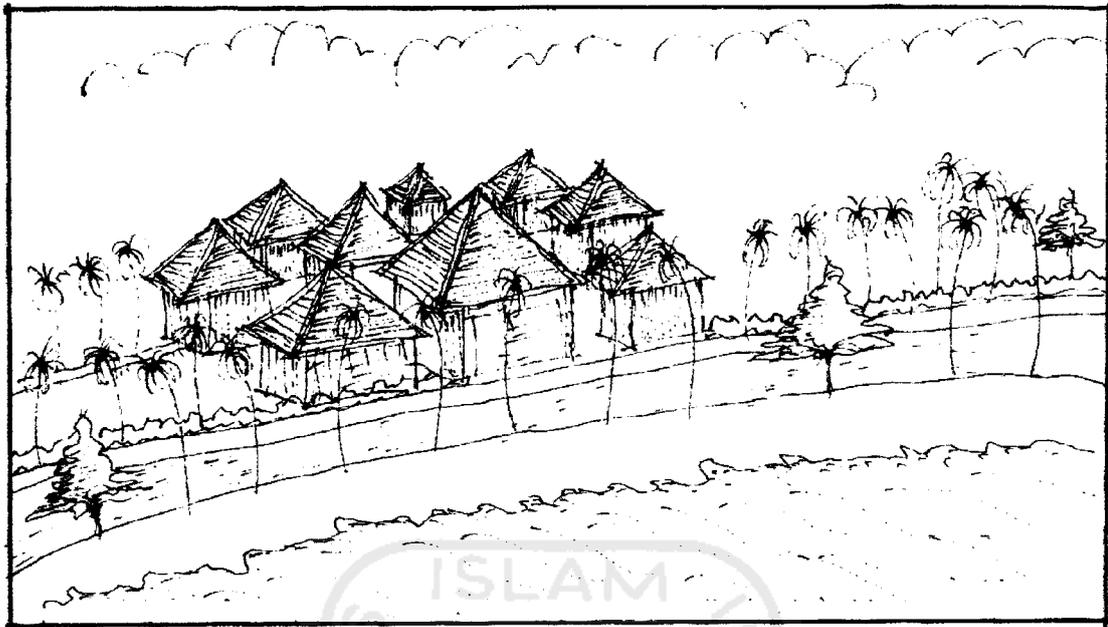
Gambar IV.21. Bentuk massa cluster terhadap site Pantai Matras

Kelebihan dari bentuk massa cluster terhadap kondisi site Pantai Matras adalah dapat memanfaatkan visual potensi alam Pantai Matras secara maksimal (view ke arah laut, aliran air payau, batu-batuan) karena orientasi massa ke segala arah, serta dapat menyesuaikan dengan bentuk kontur landai dan berbukit.

#### 5. Bentuk massa grid

- Merupakan bentuk-bentuk modular dimana hubungan yang satu dengan yang lainnya diatur oleh grid (kotak-kotak) tiga dimensi, begitu pula dengan pengembangannya
- Orientasi ke arah view kurang luwes





**Gambar IV.22. Bentuk massa grid terhadap site Pantai Matras**

Kekurangan dari bentuk massa grid terhadap site Pantai Matras adalah potensi alam Pantai Matras tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal karena orientasi bangunan hanya ke satu arah atau ke arah tertentu.

Dari beberapa alternatif gubahan dan susunan massa bangunan tersebut di atas, maka bentuk gubahan massa yang memenuhi kriteria adalah bentuk massa cluster dengan melalui beberapa pengembangan. Adapun pengembangan untuk gubahan massa ini disesuaikan dengan kondisi lingkungan pantai dan kegiatan yang akan diwadahi.

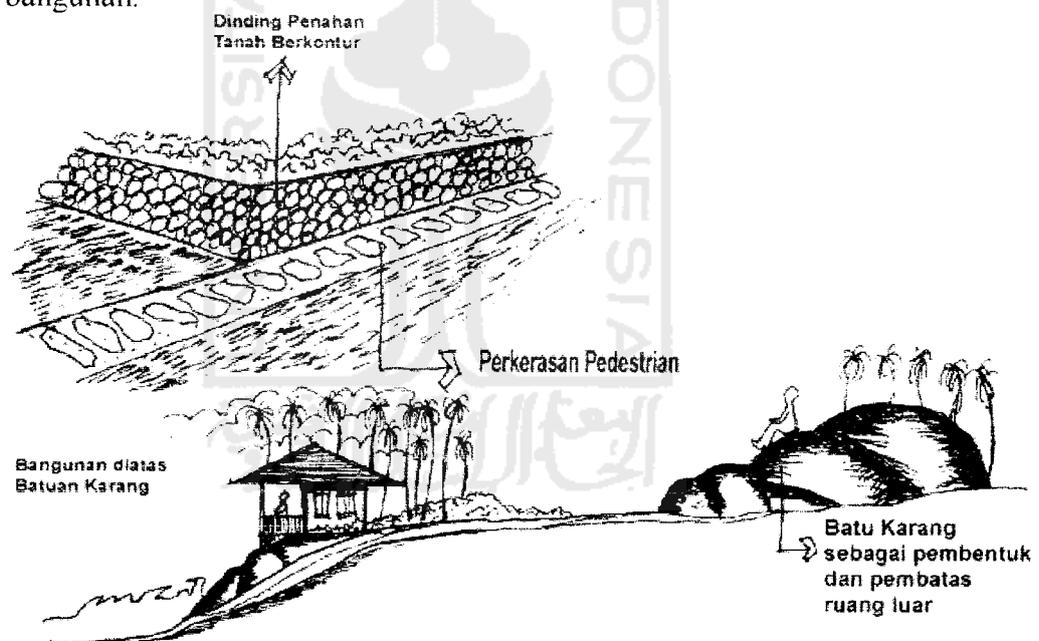
Pemilihan alternatif tersebut dengan mempertimbangkan beberapa aspek, yaitu untuk mendapatkan view yang maksimal ke arah pantai dan laut, serta bentuk kontur yang beragam. Pada bangunan guest house PT.Timah akan mewadahi kegiatan wisata dan kegiatan pelatihan, dimana membutuhkan ruang-ruang dengan tingkat kenyamanan visual yang tinggi. Sehingga para karyawan PT.Timah sebagai segmen pasar utama pengguna bangunan ini tidak merasa jenuh ataupun bosan dengan suasana pelatihan yang berbeda dari suasana kerja yang biasanya mereka lakukan di pabrik, bengkel ataupun di kawasan lepas pantai, dan mereka dapat melakukan kegiatan pelatihan tersebut sambil berekreasi menikmati panorama pantai dan laut di kawasan Pantai Matras.

#### 4.7. Analisa Pemanfaatan Elemen dan Karakter Alam sebagai Unsur Pembentuk Kenyamanan Visual

##### 4.7.1. Batuan

Batu-batu karang di sekitar pantai menyiratkan bentuk dan karakter yang kokoh dengan kesan berat yang mengandalkan kekuatan pijak dan tekstur yang kasar serta menyiratkan kekerasan dengan detail permukaan runcing-runcing tajam yang siap untuk melukai. Bentuk tekstur relung-relung dengan puncak runcing dan kadang merupakan lengkungan penuh.

Batu-batu karang tersebut dapat dijadikan sebagai unsur pembentuk kenyamanan visual yaitu dengan membuat suatu ruang yang dapat dibentuk dari bahan-bahan alami. Untuk menciptakan kesan ruang yang menyatu dengan alam, bangunan dengan ruang-ruang privat dapat diletakkan diatas batuan sehingga para tamu guest house dapat menikmati aktifitas ombak memecah batu karang dan pemandangan laut secara langsung dari dalam bangunan.



Gambar IV.23. Pemanfaatan batu karang

Selain penggunaannya secara langsung, penggunaan unsur batuan juga dapat dilakukan untuk menciptakan kesan yang menyatu dengan alam yaitu dengan menggunakan unsur batu untuk perkerasan pedestrian, dinding penahan tanah yang berkontur maupun sebagai elemen dekoratif yang dapat menunjang penampilan fisik bangunan itu sendiri serta sebagai pembentuk dan pembatas ruang luar.

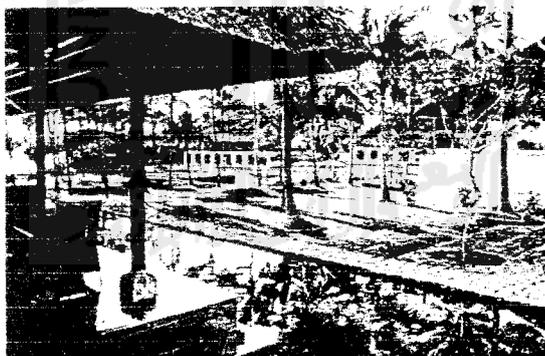
#### 4.7.2. Air

Kawasan wisata Pantai Matras memiliki elemen air berupa air laut dan air payau. Baik air laut maupun air payau tersebut dapat memberikan efek tersendiri bagi kesegaran suasana kawasan guest house. Air payau merupakan pertemuan air laut dan air tawar yang biasanya membentuk sebuah kolam dan terletak pada sisi pantai, dimana pasang surut air payau tergantung pada pasang surut air laut.

Aliran air payau yang mengalir dari air laut dapat digunakan sebagai penambah keharmonisan dengan alam sekitarnya. Pemanfaatan aliran air payau ini dapat berupa kolam air yang dilengkapi dengan gazebo untuk menikmati aktifitas pasang surut air payau dari air laut. Penempatan bangunan yang berhubungan langsung dengan air payau dapat menambah kesan ruang yang menyatu dengan alam.

Selain itu juga dapat dibuat kolam renang yang seolah-olah tanpa batas dan menyatu dengan laut. Pengunjung dapat merasakan cakrawala pantai, yaitu batas horisontal antara langit dan laut yang makin jelas.

Air laut yang biru dengan ombak yang tenang dan tiada hentinya merupakan unsur pembentuk kenyamanan visual pada kawasan guest house. Untuk menikmati laut yang bening dan tenang tersebut, di sekitar tepi pantai dapat dibuat restoran open air ataupun kamar-kamar tamu yang berorientasi dengan view ke arah laut lepas.

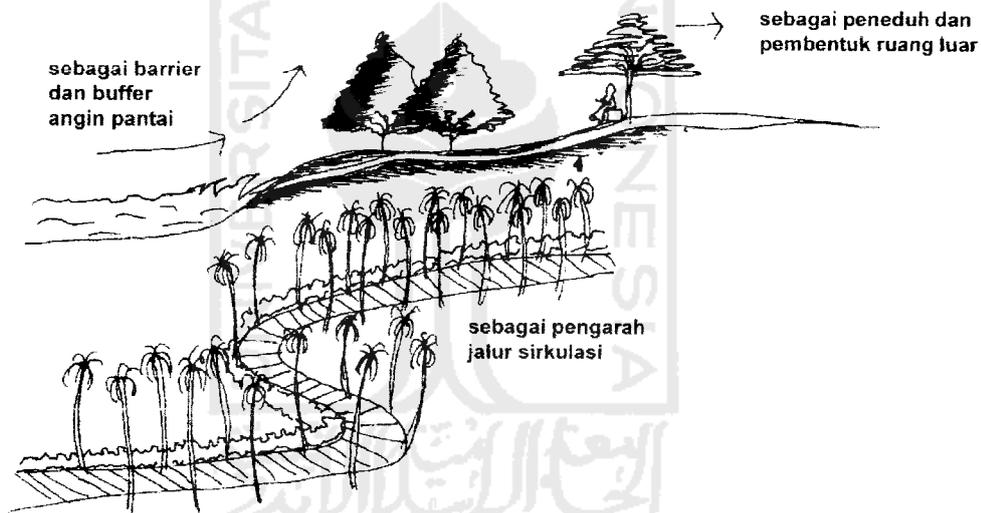


Gambar IV.24. Pemanfaatan Unsur Air pada kawasan guest house

### 4.7.3. Vegetasi

Di kawasan Pantai Matras terdapat berbagai macam jenis vegetasi yang dapat dijadikan sebagai salah satu elemen pembentuk kenyamanan visual bagi pengunjung guest house PT.Timah. Diantaranya yaitu pohon kelapa yang mendominasi kawasan, pohon ketapang di sekitar tepi pantai yang digunakan oleh pengunjung sebagai tempat untuk berteduh serta pohon pinus dan berbagai jenis pohon perdu.

Dalam perancangan bangunan guest house, vegetasi dapat digunakan untuk menghadirkan suasana teduh, segar dan tidak membosankan. Potensi vegetasi tersebut ditata agar dapat diekspos atau dieksploitasi untuk meningkatkan kualitas ruang luar dan memberikan kesan alami dari fasilitas dan memanfaatkan view yang baik dari tapak. Untuk mendapatkan kenyamanan visual pada kawasan guest house, maka dalam peletakan vegetasi perlu diperhatikan agar vegetasi yang ada tidak menghalangi view yang menarik ke suatu obyek.



**Gambar.IV.25. Pemanfaatan vegetasi pada kawasan guest house**

Selain untuk menjaga dan mempertahankan kelestarian lingkungan, vegetasi pada kawasan guest house dapat difungsikan sebagai :

- barrier yaitu untuk mengurangi kebisingan angin laut atau suara ombak dan sirkulasi jalan raya
- buffer terhadap angin pantai
- pengarah jalur sirkulasi ruang luar yang alami
- pembatas dan pembentuk ruang luar
- penerang kawasan baik untuk jalur pedestrian maupun untuk ruang-ruang luar lainnya, seperti pohon ketapang

## 4.8. Analisa Tata Ruang Luar

### 4.8.1. Sirkulasi Ruang Luar

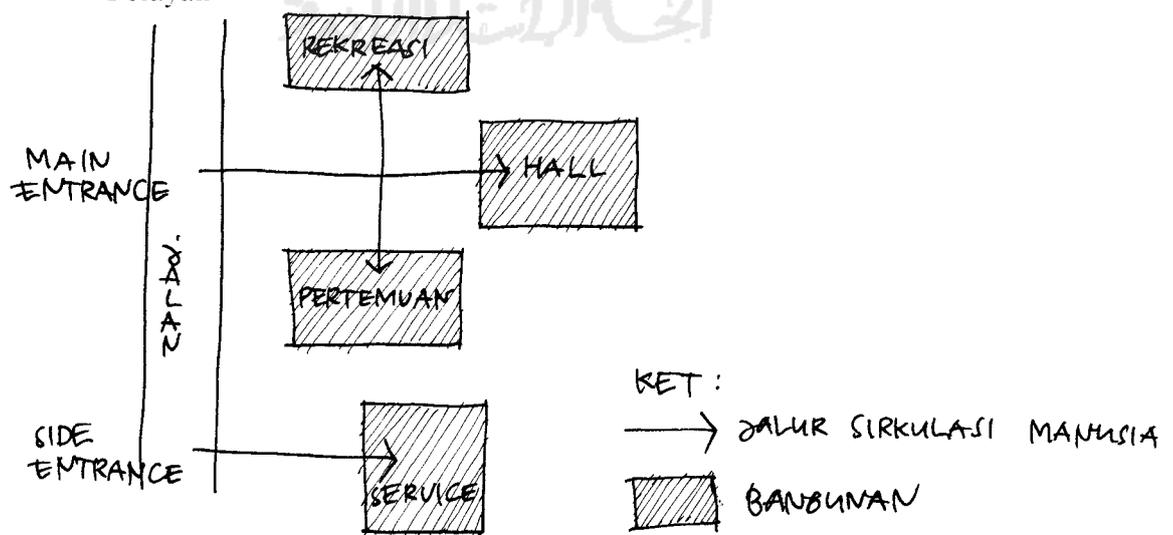
Agar dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan wisatawan akan privasi yang tinggi dalam istirahatnya, kenyamanan serta kemudahan kontrol dan pelayanan, maka pola sirkulasi ruang luar yang digunakan adalah sirkulasi yang terbentuk dari pusat kegiatan bersama yang dihubungkan dengan jalur utama. Selanjutnya dihubungkan dengan jalur-jalur sirkulasi penunjang yang disesuaikan dengan kebutuhan.

Menurut pelaku kegiatannya, sistem sirkulasi pada kawasan Pantai Matras terdiri dari dua macam, yaitu :

#### a. Sirkulasi manusia

Manusia sebagai pelaku kegiatan yang membutuhkan kelancaran sirkulasi dalam mendukung kegiatannya. Untuk itu pola sirkulasi didasarkan pada :

1. Pengelompokan kegiatan, yaitu :
  - Kegiatan penginapan
  - Kegiatan rekreasi
  - Kegiatan pengelolaan
  - Kegiatan pelayanan (service)
2. Pengelompokan masing-masing pelaku kegiatan, yaitu :
  - Pengunjung
  - Tamu guest house
  - Pengelola
  - Pelayan



Gambar.IV.28. Pola sirkulasi manusia

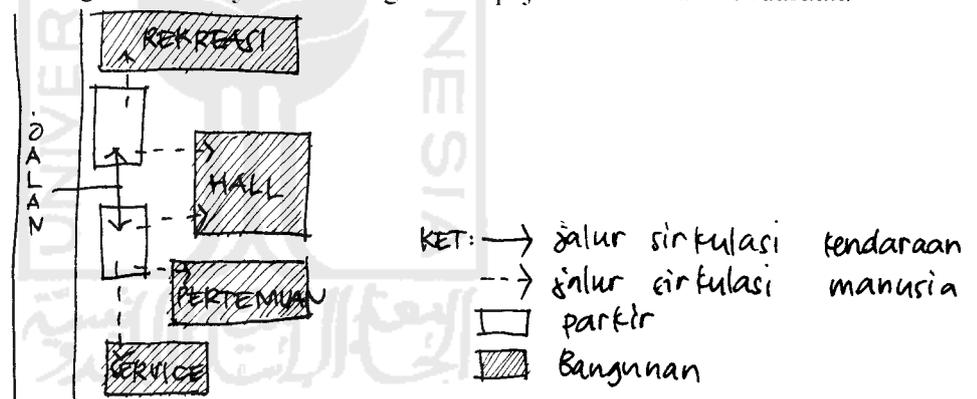
Pada jalur pedestrian untuk sirkulasi manusia di dalam kawasan guest house dibuat jalur yang berkelok-kelok untuk memberikan kenyamanan visual bagi pengunjung dalam menikmati pemandangan ke arah laut dan pantai. Penempatan vegetasi di sisi jalur pedestrian dilakukan untuk memberikan kenyamanan akustik dengan bunyi-bunyian alami dari angin laut dan untuk kenyamanan thermal sehingga dapat memberikan rasa sejuk di sepanjang jalur pedestrian.

#### b. Sirkulasi kendaraan

Untuk sirkulasi kendaraan, hal-hal yang harus diperhatikan adalah :

1. Menghindari crossing antara sirkulasi manusia dengan kendaraan
2. Aspek ketenangan dalam lingkungan

Parkir kendaraan dapat ditempatkan pada 2 lokasi yang berbeda tetapi masih dalam satu zona, yaitu parkir yang masih berhubungan dengan kegiatan pengunjung untuk kegiatan rekreasi dan penginapan maupun untuk kegiatan di dalam guest house serta tempat parkir yang berhubungan dengan kegiatan pertemuan dan pelatihan untuk mempermudah jalur sirkulasi agar tidak terjadi crossing antara pejalan kaki dan kendaraan.



Gambar.IV.29. Pola sirkulasi kendaraan

#### 4.8.2. Orientasi Bangunan

Orientasi bangunan pada guest house di kawasan wisata pantai biasanya menghadap view yang menonjolkan keindahan panorama alam / keunikan alam. Selain itu juga perlu mempertimbangkan faktor angin dan matahari. Untuk itu ada beberapa orientasi bangunan yang dapat diterapkan pada bangunan guest house PT.Timah yaitu :

- Orientasi terhadap view dekat

Para pengunjung dapat menikmati view ke arah taaman, kolam renang dan bentuk arsitektur bangunan itu sendiri.