



BAB IV
ANALISA PERANCANGAN

BAB IV

ANALISA PERANCANGAN

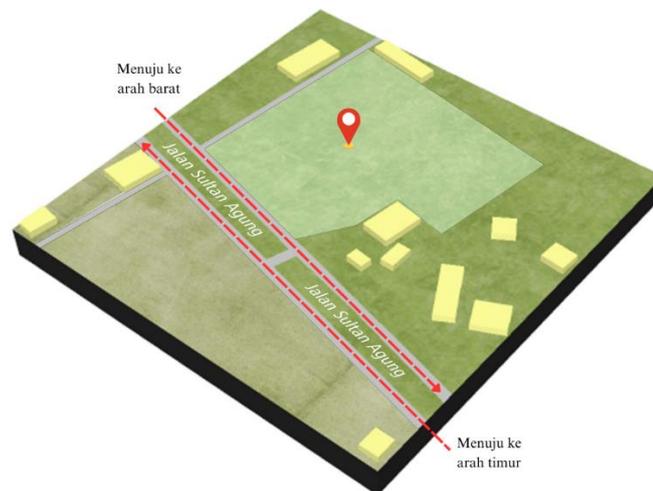
4.1 Analisa Site

Analisa di lokasi tapak sangat berperan dan penting dalam proses perancangan. Analisis sangat penting dalam menentukan zoning, orientasi bangunan, respon arsitektural terhadap kondisi iklim, tampilan bangunan, dan bentuk bangunan. Analisa yang akan dilakukan mencakup analisa aksesibilitas, kondisi iklim setempat, lingkungan sekitar, dan zoning.

4.1.1 Analisa Potensi Lingkungan

A. Analisa Akseibilitas

Perancangan city hotel berlokasi di Jalan Sultan Agung Kecamatan Batu, Kota Batu. Luas area tapak adalah ± 15.000 m². Analisis aksesibilitas di lokasi perencanaan dilakukan dengan mempertimbangkan dan mengoptimalkan kondisi dan situasi area tapak yang sudah ada. Dalam menentukan area parkir kendaraan, pintu masuk utama, dan pintu masuk samping, serta harus disesuaikan dengan kondisi eksisting yang ada di area tapak.



Gambar 4. 1 Analisa Akseibilitas Pada Lokasi Tapak
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

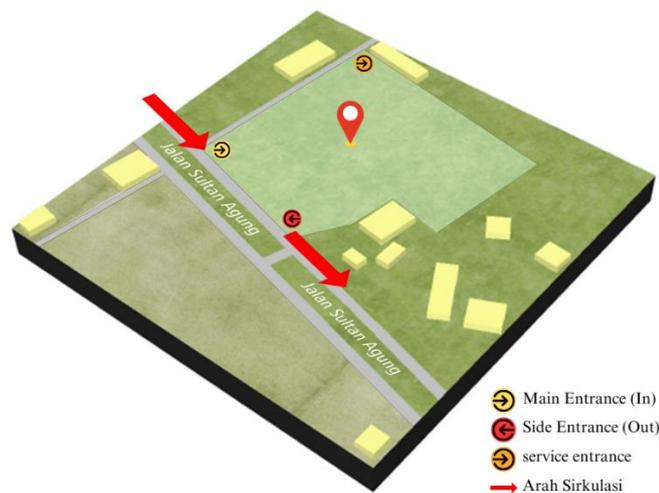
Jalan Sultan Agung Kecamatan Batu, Kota Batu. Lokasi ini terletak sangat strategis karena berbatasan langsung dengan jalan raya utama yang memiliki jalan selebar 20 meter dimana dapat digunakan dua jalur dan satu arah sirkulasi

kendaraan sehingga memiliki akses yang mudah bagi para pengunjung ketika ingin menuju ke lokasi tapak.



Gambar 4. 2 Analisa Akseibilitas Pada Lokasi Tapak
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Jalan ini memiliki dua jalur yang memudahkan akses transportasi yang bisa diakses dari arah timur maupun dari arah barat. Kendaraan yang melintasi jalan ini umumnya adalah kendaraan pribadi dengan kecepatan rendah. Kondisi jalan di Kawasan Kota Batu sering ramai saat akhir pekan karena banyak wisatawan yang melakukan perjalanan wisata pada hari libur.



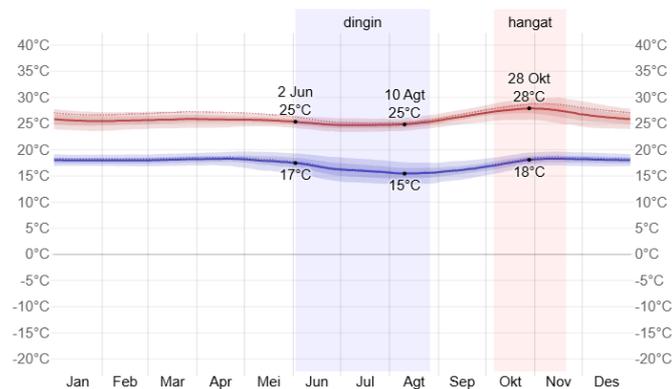
Gambar 4. 3 Analisa Letak Entrance Pada Lokasi Tapak
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Main entrance dan side entrance pengunjung terletak di bagian timur dan barat tapak, berdekatan dengan jalan utama untuk menghindari kemacetan. Entrance ini perlu bisa diakses oleh berbagai jenis kendaraan seperti motor, mobil, dan bus untuk mempermudah akses bagi pengunjung yang ingin mengunjungi city hotel. Service

entrance ditempatkan di sisi tenggara dari main entrance untuk memastikan bahwa kegiatan pelayanan tidak mengganggu tamu yang ingin mengakses city hotel.

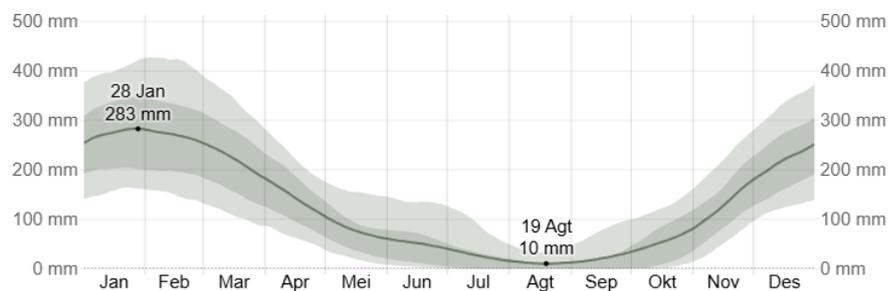
B. Analisa Iklim

Analisa iklim menjadi fokus utama dalam perancangan city hotel ini dikarenakan hotel ini mengutamakan aspek kenyamanan bagi para pengunjung. Lokasi tapak terletak di Jalan Sultan Agung Kecamatan Batu, Kota Batu.



Gambar 4. 4 Analisa Suhu Iklim Pada Lokasi Tapak
Sumber: WeatherSparks.com

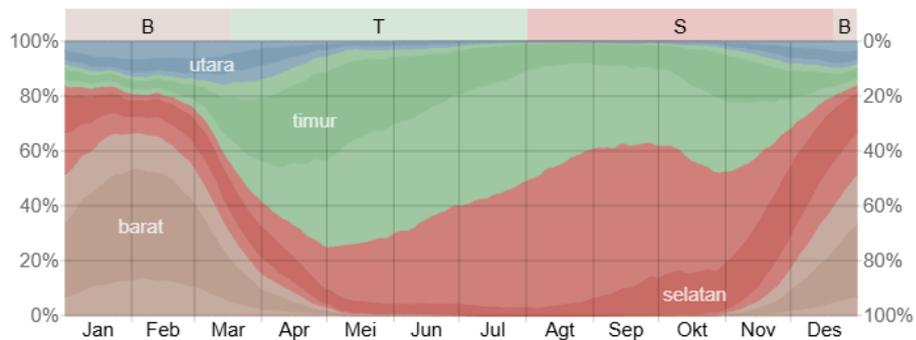
Musim hangat berlangsung selama 1,5 bulan dengan rata-rata suhu harian mencapai di atas 27°C. Bulan paling panas di Kota Batu adalah November. Suhu rata-rata terendah adalah 27°C dan tertinggi 18°C. Sedangkan musim dingin berlangsung selama 2,8 bulan dengan rata-rata suhu harian tidak melebihi 25°C. Bulan paling dingin di Kota Batu adalah Agustus, dengan suhu rata-rata terendah 16°C dan tertinggi 25°C.



Gambar 4. 5 Analisa Curah Hujan Pada Lokasi Tapak
Sumber: WeatherSparks.com

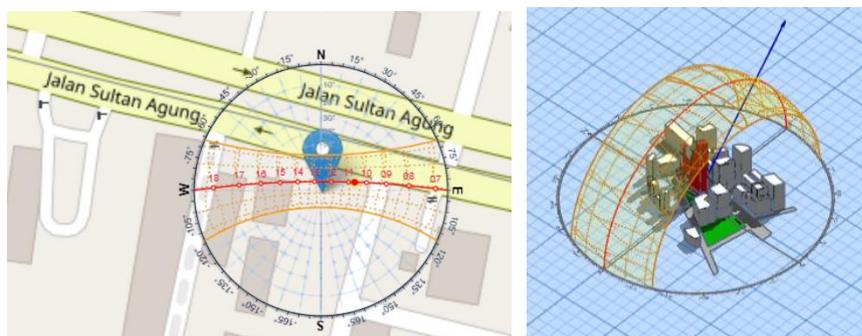
Berdasarkan Analisa curah hujan diatas, Kota Batu mengalami perubahan cuaca yang ekstrem setiap bulannya. Bulan dengan curah hujan tertinggi di Kota Batu adalah bulan Januari, dengan rata-rata curah hujan sebesar 276 milimeter.

Sedangkan bulan dengan curah hujan paling sedikit di Kota Batu terjadi di bulan agustus, dengan rata-rata curah hujan sebesar 11 milimeter. Untuk mengantisipasi hujan yang tinggi, bangunan perlu memiliki sistem drainase yang baik Untuk mencegah air menggenang di sekitar bangunan. Desain bangunan juga harus memperhitungkan kekuatan struktur agar dapat menahan tekanan air yang besar. Ini penting agar desain bangunan dapat menyesuaikan dengan kondisi cuaca yang ada.



Gambar 4. 6 Analisa Arah Angin Pada Lokasi Tapak
Sumber: WeatherSparks.com

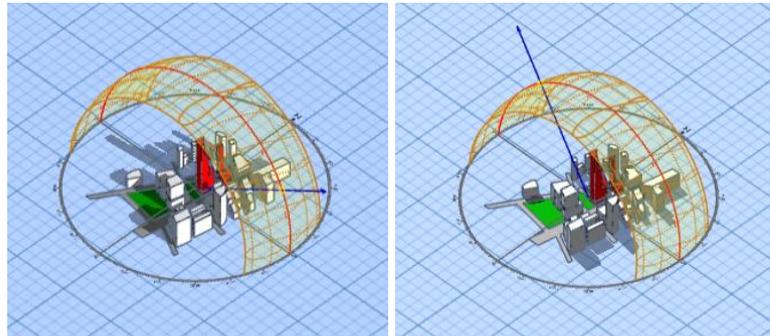
Angin bertiup dari arah timur selama 4,5 bulan, mulai dari 17 Maret hingga 1 Agustus, mencapai puncak pada tanggal 13 Mei dengan persentase tertinggi 71%. Angin datang dari arah selatan selama 4,6 bulan, mulai dari tanggal 1 Agustus sampai 20 Desember, dengan presentase tertinggi mencapai 63% pada tanggal 26 September. Angin biasanya bertiup dari barat selama 2,9 bulan, mulai dari 20 Desember hingga 17 Maret, dengan persentase tertinggi 52% pada 1 Januari.



Gambar 4. 7 Analisa Sun Path Pada Lokasi Tapak
Sumber: Sunpath andrewmarsh.com

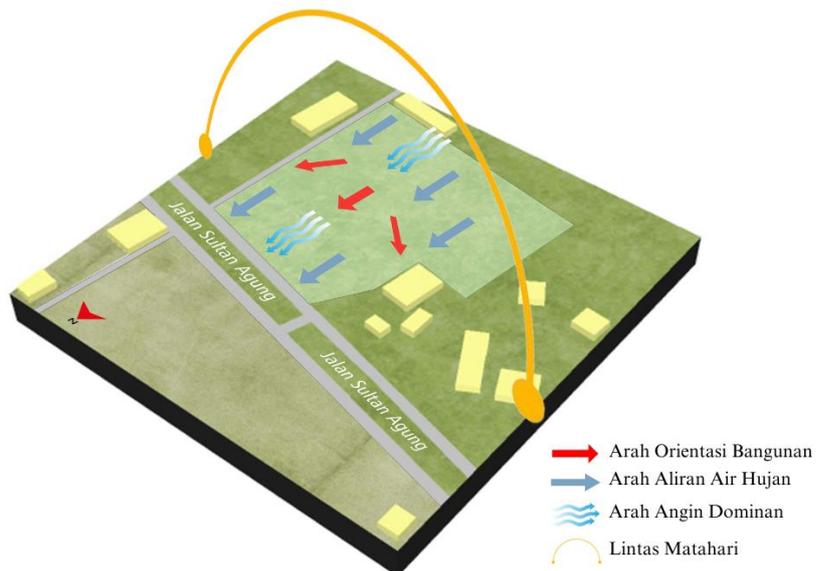
Pada gambar diatas menunjukkan Analisa pergerakan matahari menggunakan *software web based andrewmarsh* pada lokasi tapak pada tanggal 21

maret 2024. Tapak berada di $7,88^\circ$ lintang selatan dan $112,5^\circ$ bujur timur sehingga termasuk ke dalam zona waktu GMT ± 08.00 . Matahari terbit pada pukul 05.34 dan terbenam pada pukul 17.41.



Gambar 4. 8 Analisa Paparan Sinar Matahari Pada Sisi Timur dan Barat Tapak
Sumber: Sunpath andrewmarsh.com

pada sisi barat dan timur tapak sangat disarankan untuk pemberian sun shading dikarenakan pada sisi fasad ini terpapar radiasi dengan frekuensi sangat tinggi saat di pagi dan sore hari. Selain itu juga memiliki potensi untuk mengganggu kenyamanan termal bangunan city hotel.



Gambar 4. 9 Analisa Iklim Pada Tapak
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Berdasarkan hasil Analisa yang telah dilakukan di atas, pada lokasi tapak yang memiliki iklim tropis disarankan untuk merancang orientasi bangunan menghadap ke arah utara dikarenakan tidak terlalu terpapar radiasi matahari secara langsung dibandingkan dengan arah barat dan timur. Hal ini dapat membantu

kinerja termal bangunan bekerja lebih optimal dan efisien. Selain itu, menghadap ke utara sudah cocok dengan lingkungan sekitar karena berdekatan dengan jalan utama, memudahkan akses pengunjung ke lokasi tapak.

C. Analisa Lingkungan Sekitar

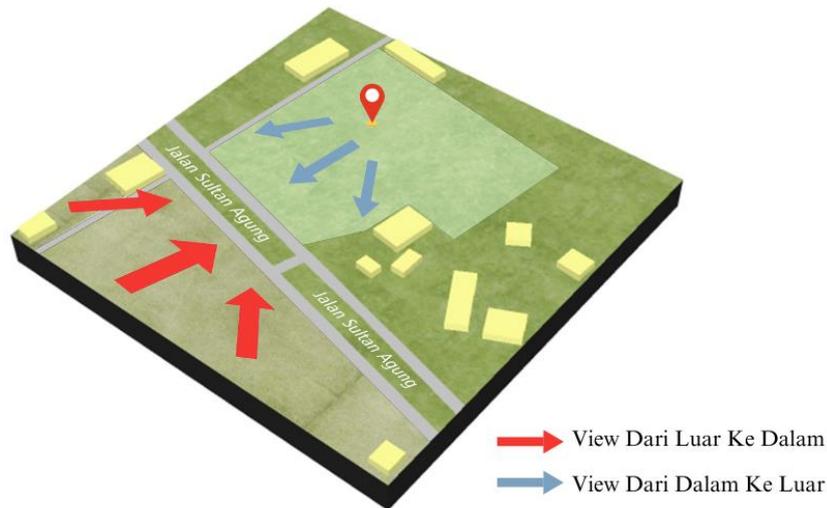
Pada kondisi eksisting, tapak merupakan lahan kosong yang berbatasan dengan beberapa rumah warga dan jaringan jalan. Sekitar jalan Sultan Agung masih didominasi oleh lahan kosong, rumah warga, dan beberapa coffeshop, selain itu terdapat Kawasan pariwisata berupa Jatipark 1, Museum Angkut dan Taman Hutan Kota Batu. Sehingga lokasi tapak merupakan lokasi yang strategis untuk objek perancangan city hotel.



Gambar 4. 10 Analisa Lingkungan Sekitar Tapak
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Faktor lingkungan sekitarnya akan berdampak pada analisis desain City Hotel ini. Analisa view dari dalam keluar tapak akan memberikan pemandangan terbaik bagi pengunjung hotel. Dengan merancang hotel yang menghadap pemandangan indah di sekitar, tamu dapat menikmati keindahan alam atau pemandangan kota yang luar biasa. Analisa view dari luar menuju dalam tapak akan menentukan titik fokus bangunan, sehingga dapat menarik perhatian dari pengendara yang melintas di sekitar hotel untuk mengunjungi city hotel. selain itu

diharapkan juga hotel dapat menjadi landmark baru yang dapat menjadi ciri khas daerah tersebut



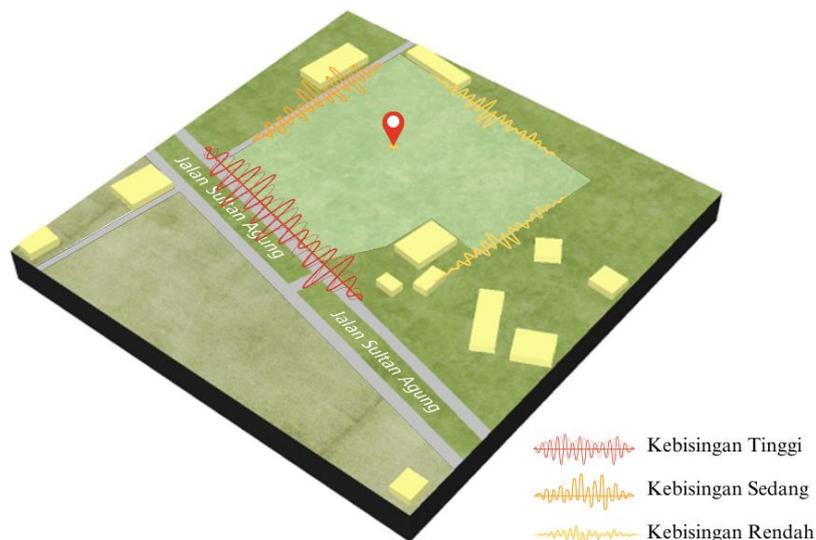
Gambar 4. 11 Analisa View ke Dalam dan Luar Tapak
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Berdasarkan gambar diatas dapat dilihat bahwa view dari dalam menuju keluar tapak merupakan pemandangan utama yaitu menghadap kearah utara dimana langsung menghadap jalan utama yaitu jalan sultan agung. Selain itu arah hadap ke selatan juga menarik karena menghadap ke gunung panderman. Lalu pada arah timur dan barat mendapat view langsung Kota Batu. Sedangkan view dari luar menuju dalam tapak sangat jelas karena langsung berbatasan dengan jalan utama dan tidak ada penghalang apapun di depan lokasi tapak.

Respon desain yang dilakukan yaitu dengan merancang arah orientasi bangunan menghadap kearah utara dimana menghadap jalan utama dari jalan sultan agung agar pengunjung hotel dapat menikmati view keramaian jalan kota batu. Penetapan arah orientasi bangunan menghadap kearah utara juga menjadikan city hotel sebagai point of interest bagi pengendara yang melintas di depan lokasi tapak. selain itu arah orientasi bangunan yang menghadap ke utara sesuai dengan orientasi yang disarankan ketika bangunan itu berada di iklim tropis dimana tidak langsung terpapar oleh matahari sehingga dapat meningkatkan kenyamanan bagi pengunjung city hotel.

D. Analisa Kebisingan

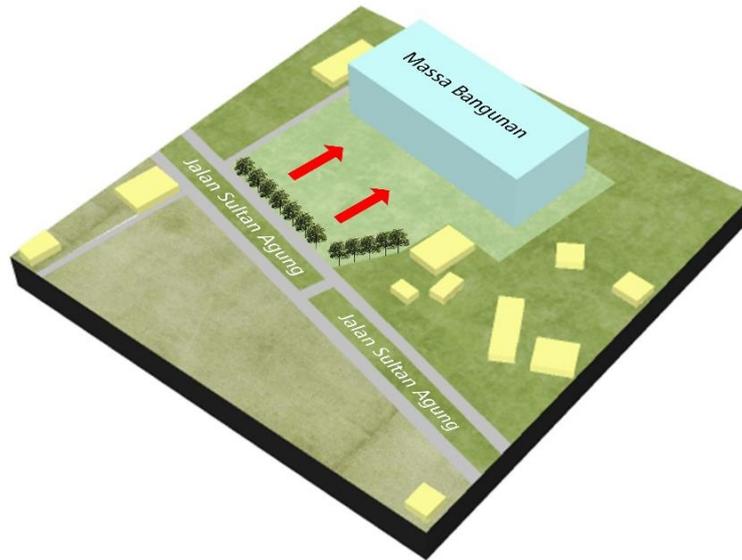
Lokasi tapak berada di Jalan Sultan Agung, posisi ini memudahkan pengunjung untuk mengakses hotel, namun jika diingat letaknya yang berbatasan langsung dengan jalan juga menimbulkan masalah yang perlu diperhatikan yaitu kebisingan yang tinggi, dikarenakan arus lalu lintas kendaraan yang tinggi di jalan utama ini sehingga berpotensi mempengaruhi kenyamanan dan kualitas lingkungan sekitar, terutama bagi pengunjung yang mencari ketenangan dan nyaman ketika berada di hotel. Kebisingan yang bersumber dari kendaraan yang melintasi didepan lokasi tapak dapat mempengaruhi akustik dalam ruangan dan dapat mengurangi daya Tarik sebagai tempat untuk beristirahat.



Gambar 4. 12 Analisa Kebisingan Pada Tapak
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

City hotel merupakan bangunan yang dirancang untuk memberikan kenyamanan untuk beristirahat bagi para pengunjung sehingga perlu perhatian khusus pada aspek ketenangan dan kenyamanan. Aspek kebisingan perlu diperhatikan agar tidak mengganggu kenyamanan pengunjung yang sedang menginap dan beristirahat. Sumber kebisingan berasal dari suara kendaraan bermotor yang melintas di jalan sultan agung dan jalan Kartika. Oleh karena itu sangat memerlukan pertimbangan khusus terkait respon desain yang efektif dan efisien untuk meminimalisir dampak kebisingan yang dihasilkan dari luar bangunan

sehingga tidak mengganggu kenyamanan dan ketenangan pengunjung city hotel ketika ingin beristirahat dan menikmati hari libur mereka.



Gambar 4. 13 Respon Desain Kebisingan Pada Tapak
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Berdasarkan gambar diatas respon desain yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan kebisingan yaitu dengan meletakkan bangunan jauh dari sumber kebisingan, dapat juga menggunakan material yang dapat menyerap suara seperti penambahan panel akustik atau plester akustik pada dinding dan lantai hotel. Penggunaan plafon akustik pada area komunal juga dapat mengurangi kebisingan yang berasal dari luar bangunan. Selain itu penambahan barrier untuk peredam kebisingan perlu dilakukan untuk meredam kebisingan. Barrier dapat berupa penggunaan vegetasi atau tanaman di sekitar halaman hotel yang berfungsi untuk peredam dan penghalang kebisingan secara alami.

E. Analisa Infrastruktur

Analisa infrastruktur bertujuan untuk memastikan akan kebutuhan pengunjung, pengendara, aksesibilitas, dan kenyamanan pengunjung dapat terjamin dengan baik. Ada beberapa poin yang meliputi analisa infrastruktur yaitu:

1. Jaringan Jalan

Jalan yang berada di depan area tapak memiliki lebar sekitar 20 meter dimana dapat digunakan dua jalur dan satu arah sirkulasi kendaraan yang bisa diakses melalui arah timur dan barat pada sisi bagian timur terdapat

jalan yang memiliki lebar sekitar 6 meter dimana terdapat satu jalur dan dapat digunakan dua arah kendaraan. Kondisi jalan beraspal dan tidak terdapat lubang atau kerusakan



Gambar 4. 14 Kondisi Eksisting Jaringan Jalan pada site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Pada depan lokasi tapak sudah terdapat pedestrian yang cukup lebar, sehingga pejalan kaki dapat mengakses dengan nyaman terutama di daerah yang padat pengunjung, tetapi pada bagian samping tapak belum terdapat pedestrian.



Gambar 4. 15 Kondisi Eksisting Jaringan Jalan pada site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

2. Jaringan Listrik dan Penerangan

Di sekitar lokasi site sudah terdapat jaringan listrik PLN sehingga kebutuhan listrik dapat terfasilitasi secara optimal dan efisien. Dengan adanya jaringan listrik ini tidak hanya menyediakan akses listrik yang baik. Lampu penerangan jalan juga sudah tersebar secara merata di sepanjang jalan utama dan jalan kecil disekeliling site sehingga penerangan di lokasi site sudah cukup baik.



Gambar 4. 16 Kondisi Eksisting Jaringan Listrik dan Penerangan pada site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

3. Jaringan Air Kotor

Sistem pembuangan air kotor pada area lokasi tapak menggunakan drainase. Drainase berfungsi sebagai sistem pembuangan air kotor yang membantu mengelola limbah cair dari berbagai sumber seperti rumah tangga, industri, dan fasilitas publik. Sistem drainase yang efektif harus mengalirkan air kotor dengan aman dan efisien untuk mencegah banjir dan pencemaran lingkungan.

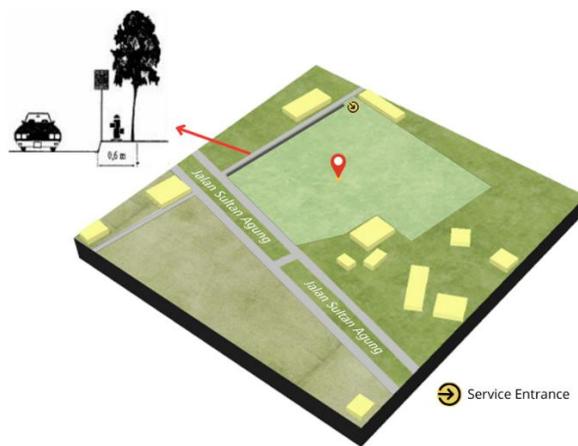


Gambar 4. 17 Kondisi Eksisting Jaringan Air Kotor pada site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

4. Jaringan Air Bersih

Sistem jaringan air bersih pada area lokasi tapak menggunakan PDAM. Jaringan pipa distribusi dipasang dengan rapi di sepanjang jalan, memastikan aliran air bersih lancar ke rumah, bangunan, dan fasilitas umum. Pipa-pipa ini dirancang untuk memiliki ketahanan dan efisiensi yang tinggi, sehingga dapat menyediakan pasokan air yang stabil, bahkan saat permintaan meningkat, terutama di musim liburan ketika jumlah wisatawan meningkat.

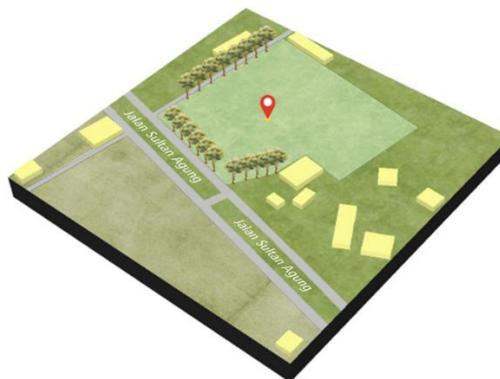
Berdasarkan data analisa infrastruktur yang telah dijelaskan diatas respon desain yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan kebisingan yaitu dengan menambahkan pedestrian di samping lokasi tapak tepatnya di Jalan Kartika untuk memudahkan akses pejalan kaki yang ingin mengakses melalui jalan Kartika. Selain itu meletakkan entrance service di samping site agar tidak mengganggu arus lalu lintas dan mengganggu aktivitas pengunjung yang keluar masuk lewat main entrance. Terkait jaringan listrik dan penerangan tetap dipertahankan, karena memadai di lokasi tapak



Gambar 4. 18 Respon Desain Analisa Infrastruktur pada site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

F. Analisa Vegetasi

Vegetasi yang terdapat pada lokasi tapak didominasi oleh vegetasi peneduh seperti pohon palem dan trembesi yang memiliki peran sangat penting untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan kenyamanan dalam bangunan



Gambar 4. 19 Respon Desain Analisa Vegetasi pada site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Berdasarkan data analisa vegetasi yang ada pada lokasi tapak, respon desain yang dapat dilakukan yaitu dengan menambahkan vegetasi di sekitar jalan dikarenakan di area pinggir jalan, bangunan akan sering terpapar polusi udara secara langsung. Vegetasi peneduh dapat menangkap partikel debu secara alami dan melindungi bangunan dari cuaca yang ekstrem.

G. Analisa Bangunan sekitar

Lokasi tapak berada di Jalan Sultan Agung dimana karakteristik Jalan Sultan Agung merupakan salah satu Kawasan yang berkembang dengan potensi wisata dan komersial yang tinggi. Pada sepanjang jalan Sultan Agung terdapat banyak bangunan komersial yang memiliki skala menengah hingga besar, terutama pada bangunan restoran maupun hotel yang cenderung memiliki 2-4 lantai. Untuk Kawasan perumahan cenderung lebih rendah yang dimana hanya terdiri 1-2 lantai.



Gambar 4. 20 Analisa Bangunan Sekitar pada site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Melihat Kawasan tapak yang berada di Jalan Sultan Agung, dimana merupakan Kawasan komersial dan wisata, maka respon desain yang dapat dilakukan yaitu dengan merancang bangunan dengan memiliki fungsi yang seimbang antara komersial, wisata, dan residensial dengan ruang terbuka yang dapat mendukung interaksi sosial dan interaksi antar pengunjung.

H. Analisa Path, Node, dan Sculpture

Dalam analisa tapak path, node dan sculpture merupakan tiga poin penting yang membentuk pengalaman ruang yang dinamis serta interaksi antar pengunjung di lingkungan sekitar. Berikut penjelasan terkait ketiga poin tersebut:

A. Path (Jalur)

Path berfokus pada sirkulasi yang menghubungkan berbagai titik Kawasan di Jalan Sultan Agung, baik bagi pejalan kaki maupun pengendara yang melintas. Jalan Sultan Agung termasuk jalan utama yang sering dilalui oleh wisatawan. Terdapat pedestrian yang cukup lebar sehingga pejalan kaki dapat mengakses tapak dengan aman.



Gambar 4. 21 Analisa Path Pada Site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Respon desain yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan path yaitu dengan menambahkan jalur untuk penyandang disabilitas. Dengan menambahkan jalur khusus bagi penyandang disabilitas dapat menciptakan ruang public yang inklusif, mudah untuk diakses, serta aman untuk seluruh pengunjung termasuk pengunjung disabilitas. Jalur khusus penyandang disabilitas dapat berupa tactile paving atau ubin timbul yang diletakkan di bagian pedestrian yang paling dekat dengan jalan.



Gambar 4. 22 Respon Desain Path Pada Site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

B. Node (Simpul)

Jalan Sultan Agung merupakan jalan utama yang menghubungkan kota batu dengan beberapa Kawasan wisata dan Kawasan komersial. Node di persimpangan utama atau titik temu antar jalan misalnya, persimpangan jalan sultan agung dengan jalan Kartika. Jalan sultan agung memiliki halte bagi angkutan umum yang berfungsi untuk menghubungkan antar Kawasan di kota batu serta menjadi pertemuan antara pejalan kaki dan pengendara umum.



Gambar 4. 23 Analisa Node Pada Site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

C. Sculpture (Patung)

Sculpture di Jalan Sultan Agung berfungsi sebagai landmark yang memperkuat karakter Kawasan wisata. Sculpture yang terdapat di Jalan Sultan Agung dirancang dengan interaktif, dimana pengunjung dapat berinteraksi dengan sculpture. Sculpture juga dirancang untuk menjadi simbol ikonik yang menggambarkan suatu tempat.



Gambar 4. 24 Analisa Sculpture Pada Site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

terkait penggunaan sculpture, respon desain yang dapat dilakukan yaitu dengan pemilihan titik lokasi untuk pemasangan sculpture seperti meletakkan di area main entrance, pada persimpangan utama, depan lokasi tapak, atau di area yang dilintasi pengunjung agar menjadi symbol ikonik dari hotel. Selain itu, sculpture dirancang dengan harmonis agar sesuai dan seimbang dengan lingkungan sekitar

I. Analisa Zoning

Zoning bangunan jika disesuaikan dengan fungsi hotel dibagi menjadi area public pengelola, area public tamu, area privat pengelola, area public pengelola, area parkir, dan area servis. Analisa zoning berdasarkan Analisa aksesibilitas, Analisa iklim, Analisa lingkungan sekitar, dan Analisa kebisingan yang telah dianalisis pada poin sebelumnya.



Gambar 4. 25 Analisa Zoning Pada Tapak

Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Area publik tamu diletakkan dekat main entrance agar pengunjung dapat mengakses berbagai fasilitas dengan mudah tanpa perlu melewati banyak area privat. Selain itu memudahkan pengunjung terkait proses check in dan check out. Sementara itu ruang privat diletakkan dibelakang bertujuan untuk menjaga privasi pengunjung. Dengan meletakkan area privat jauh dari entrance dapat meminimalisir gangguan atau interaksi yang dapat mengganggu kenyamanan serta menciptakan kesan eksklusif bagi pengunjung. Selain itu penempatan area privat pada bagian belakang dapat meminimalisir kebisingan dari jalan utama

dan dari area luar sehingga dapat menciptakan suasana yang lebih tenang. Sedangkan area servis diletakkan di samping dekat dengan jalan bertujuan agar memudahkan penerimaan dan pengiriman barang tanpa mengganggu aktivitas pengunjung yang menginap.

4.1.2 Analisa Bentuk dan Ukuran Tapak

A. Dimensi dan Bentuk Tapak

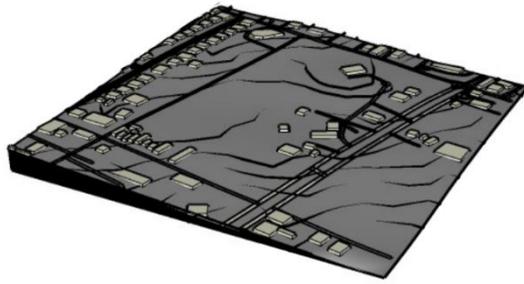
Jalan Sultan Agung merupakan salah satu jalan utama di kota Batu, memiliki panjang $\pm 1,27$ km, menghubungkan beberapa Kawasan di kota batu. Memiliki lebar jalan sekitar 20 meter dimana dapat digunakan dua jalur dan satu arah sirkulasi kendaraan yang bisa diakses melalui arah timur dan barat. Terdapat pedestrian dengan lebar ± 80 cm. untuk dimensi tapak yang dipilih menyesuaikan luasan ruang yang telah ditentukan yaitu $\pm 15.000\text{m}^2$. Bentuk tapak berbentuk tidak beraturan mengikut bentuk lahan yang tersedia dan mengikuti batasan batasan lahan yang ada



Gambar 4. 26 Analisa Dimensi Tapak Pada Site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

B. Kontur/kemiringan Tapak

Lokasi tapak berada di Jalan Sultan Agung, Batu, Malang dimana memiliki kemiringan sekitar 7% dengan kategori kemiringan tanah yang landau. Kemiringan kontur mengarah kearah jalan utama yaitu Jalan Sultan Agung.

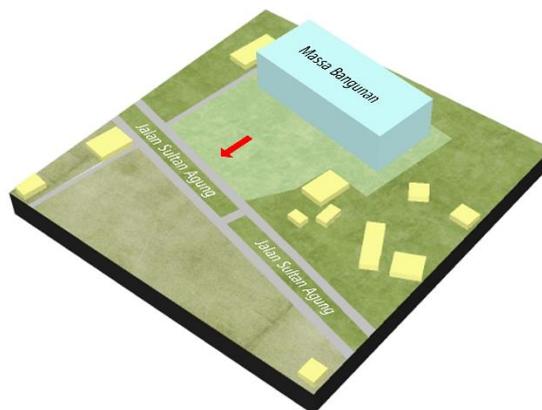


Gambar 4. 27 Analisa Kemiringan Tapak Pada Site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Terkait kemiringan sebesar 7% maka respon desain yang dapat dilakukan yaitu dengan merancang saluran drainase untuk mengalirkan air hujan menuju ke arah utara agar langsung jatuh menuju tanah yang lebih rendah agar tidak tercipta genangan. Untuk hotel yang terletak di tapak dengan kemiringan 7% cocok menggunakan pondasi pancang, dimana pondasi pancang dapat menopang beban berat yang dihasilkan dari hotel secara efektif. Selain itu dapat mencegah pergeseran tanah pada lokasi tapak

C. Arah dan Orientasi Tapak

Kawasan tapak terletak di pinggir jalan utama dengan menghadap ke arah utara. Orientasi tapak yang menghadap ke arah utara tetap dipertahankan karena dapat meminimalisir paparan sinar matahari agar tidak langsung masuk ke dalam bangunan. Fasad diletakkan mengarah ke jalan utama yaitu ke arah utara yang bertujuan untuk memudahkan akses pengunjung dapat langsung masuk dari jalan utama menuju main entrance hotel.



Gambar 4. 28 Respon Desain Arah & Orientasi Tapak Pada Site
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

4.1.3 Analisa Tata Atur (Peraturan Daerah)

A. Peruntukan Lahan

Kawasan tapak terletak di Jalan Sultan Agung dimana dalam RDTR (Rencana Detil Tata Ruang), Kawasan Jalan Sultan Agung termasuk ke dalam peruntukan perdagangan dan jasa. Perdagangan dan jasa mencakup bangunan seperti pembangunan hotel, restaurant, toko oleh oleh, taman rekreasi. Mengingat Kota Batu merupakan tempat wisata maka peruntukan lahan untuk hotel akan dibutuhkan.



Gambar 4. 29 Peruntukan Lahan Pada Site
Sumber: RDTR Kota Batu

B. KDB (Koefisien Dasar Bangunan)

Untuk Kawasan perdagangan jasa pada Kota Batu yang tentunya lebih padat dan terletak di pusat kota memiliki KDB lebih tinggi, dikarenakan akan membutuhkan ruang yang lebih banyak. KDB pada zona ini bisa mencapai 70%-80%. Untuk perhitungan KDB dapat dilihat sebagai berikut:

$KDB = \text{Presentase KDB yang telah ditentukan} \times \text{Luas Lahan}$

$$KDB = 80\% \times 15.000m^2$$

$$KDB = 12.000m^2$$

Dari perhitungan diatas dapat diketahui bahwa perancangan city hotel ini memiliki luas maksimal sebesar **12.000m²**

C. KDH (Koefisien Dasar Hijau)

Lokasi tapak termasuk Kawasan komersial, perdagangan dan jasa, dimana cenderung memiliki presentasi yang lebih rendah dibandingkan dengan Kawasan permukiman. Berdasarkan RTRW (Rencana Tata Ruang Tata

Wilayah), Lokasi site memiliki KDH sekitar 20%-30%. Untuk menghitung KDH dapat dilihat sebagai berikut:

$KDH = \text{Presentase KDH yang telah ditentukan} \times \text{Luas Lahan}$

$$KDH = 20\% \times 15.000\text{m}^2$$

$$\mathbf{KDH = 3.000\text{m}^2}$$

Dari perhitungan diatas dapat diketahui bahwa perancangan city hotel ini memiliki Ruang terbuka hijau maksimal sebesar **3.000m²**

D. GSB (Garis Sempadan Bangunan)

GSB merupakan jarak minimum yang harus dijaga antara bangunan dengan jalan atau batas tanah di sekitarnya. Tujuannya adalah untuk menjaga infrastruktur agar aman, nyaman, indah, dan berfungsi dengan baik. Untuk menghitung GSB pada tapak bisa dilihat perhitungan dibawah:

$$GSB = \frac{1}{2} \times \text{Lebar jalan}$$

$$GSB = \frac{1}{2} \times 10 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{GSB = 5 \text{ m}}$$

Dari perhitungan diatas, maka GSB pada tapak bagian utara sebesar **5 meter** dari jalan utama yaitu Jalan Sultan Agung. Dikarenakan terdapat jalur jalan di sebelah timur tapak yaitu Jalan Kartika, maka perhitungan dapat dilihat sebagai berikut:

$$GSB = \frac{1}{2} \times \text{Lebar jalan}$$

$$GSB = \frac{1}{2} \times 6 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{GSB = 3 \text{ m}}$$

Dari perhitungan diatas, maka GSB pada tapak bagian utara sebesar **3 meter** dari Jalan Kartika.

4.2 Analisa Ruang

Analisa ruang dilakukan bertujuan untuk mengetahui bagaimana hubungan antar ruang city hotel serta mengidentifikasi pola sirkulasi antar ruang yang ada pada tapak.

4.2.1 Organisasi Ruang

Perhitungan besaran ruang dan perencanaan ruang telah dijelaskan di bab sebelumnya. Dalam perencanaan ruang diperoleh fungsi, kebutuhan, serta aktivitas yang berlangsung pada tiap tiap ruang. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan diperoleh hasil sebagai berikut:

Tabel 4 1 Organisasi Ruang

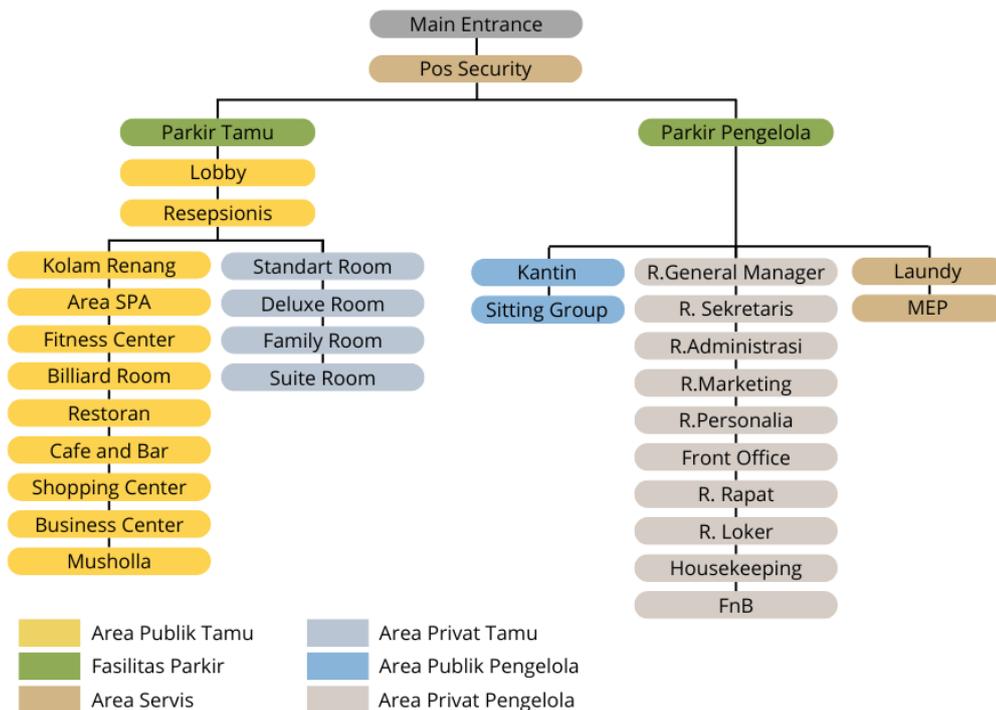
No	Fasilitas	Jenis Ruang	Luas
1	Fasilitas Publik Tamu	Lobby	2491.8 m ²
		Restoran	
		Musholla	
		Shopping area	
		Cafe	
		Spa	
		Kolam renang	
		Fitness Center	
		Billiard Room	
		Business Center	
2	Fasilitas Privat Tamu	Standart Room	5007.6 m ²
		Deluxe Room	
		Family Room	
		Suite Room	
3	Fasilitas Publik Pengelola	Kantin	1107.0 m ²
		Sitting Group	
4	Fasilitas Privat Pengelola	Front office	368 m ²
		Div. General Manager	
		Div. Executive secretary	
		Div. Administration	
		Div. Personalia	
		Div. Marketing	
		Div. Food & Beverage	
		Div. Housekeeping	
		Ruang Rapat	
		Ruang loker	
5	Fasilitas Servis	Security	251.2 m ²
		Laundry	

		MEP	
6	Fasilitas Parkir	Motor	2150 m ²
		Mobil	
TOTAL LUAS BANGUNAN			11,375. m ²

Sumber : analisis pribadi, 2024

4.2.2 Hubungan Antar Ruang dan Sirkulasi

Hubungan antar ruang serta pola sirkulasi merupakan penjelasan tentang keterkaitan antar ruang yang didasarkan pada standar city hotel serta perencanaan ruang yang telah dijelaskan pada poin sebelumnya. Penempatan ruang pada city hotel dipengaruhi secara signifikan oleh hubungan antar ruang serta pola sirkulasi pengguna. Dengan demikian, sangat diperlukan perencanaan terlebih dahulu terkait dengan sirkulasi pengguna dan hubungan antar ruang.



Gambar 4. 30 Diagram Hubungan Ruang City Hotel

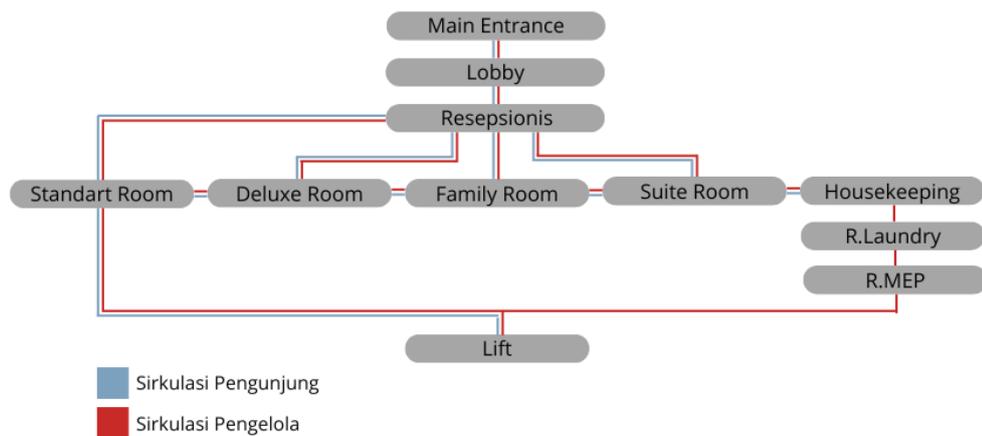
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

Menurut informasi yang telah dijelaskan pada diagram diatas pembagian ruang pada city hotel dibagi menjadi 6 zoning yaitu area publik tamu, area privat tamu, area publik pengelola, area privat pengelola, area servis dan fasilitas parkir. Sirkulasi yang digunakan pada city hotel merupakan sirkulasi campuran dimana

zona antara pengunjung dan pengelola diharuskan bergerak bebas sesuai dengan aktivitas yang mereka inginkan. Khusus sirkulasi servis diletakkan disamping dan dipisah agar tidak mengganggu aktivitas pengunjung yang sedang beraktivitas di city hotel.

A. Hubungan Antar Ruang Fasilitas Pengunjung City Hotel

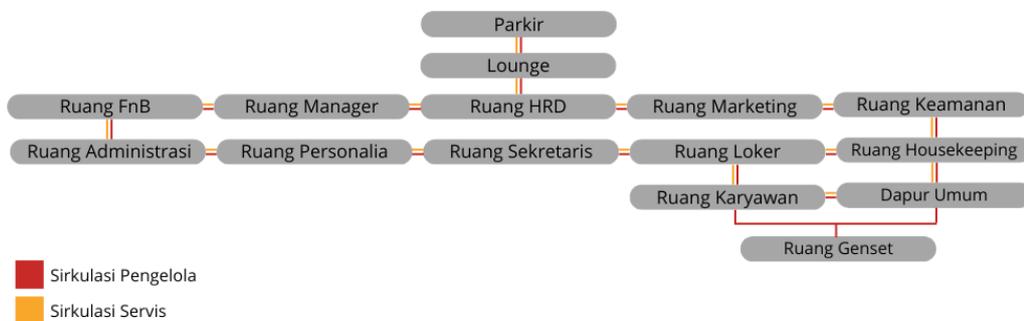
Pada hubungan ruang fasilitas utama city hotel didominasi oleh area privat tempat menginap para tamu city hotel.



Gambar 4. 31 Diagram Hubungan Ruang Fasilitas Pengunjung City Hotel
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

B. Hubungan Antar Ruang Fasilitas Pengelola City Hotel

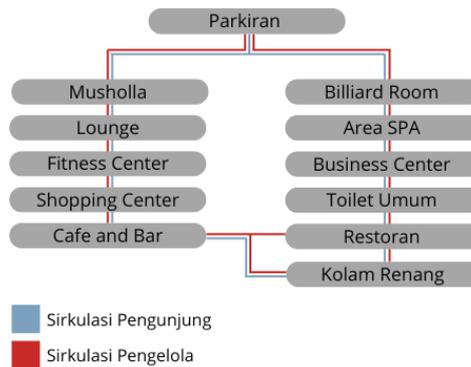
Pada fasilitas pengelola dan servis terdapat banyak ruang di dalamnya serta banyak kegiatan pengguna baik dari manajer, staff, serta karyawan city hotel. Ruang pengelola diletakkan didepan bangunan sedangkan ruang servis diletakkan di belakang dengan tujuan agar aktivitas yang dihasilkan dari aktivitas servis tidak mengganggu kegiatan pengelola



Gambar 4. 32 Diagram Hubungan Ruang Fasilitas Pengelola City Hotel
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

C. Hubungan Antar Ruang Penunjang City Hotel

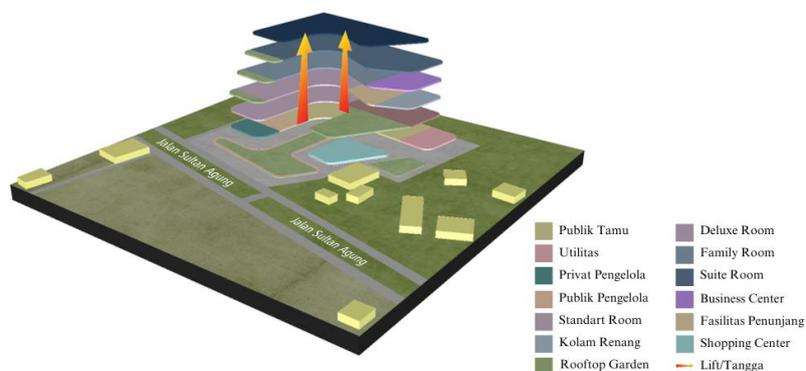
Untuk fasilitas penunjang diletakkan berdekatan bertujuan untuk memudahkan akses pengunjung yang ingin mengakses fasilitas penunjang diwaktu bersamaan tanpa harus berpindah pindah dengan jarak yang jauh. Selain itu restoran dan café diletakkan dengan kolam renang merupakan bagian dari konsep desain yang mengutamakan keterbukaan dan konektivitas dengan lingkungan sekitar yang dapat menambah kenyamanan dan ketenangan pengunjung



Gambar 4. 33 Diagram Hubungan Ruang Fasilitas Penunjang City Hotel
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

4.2.3 Diagram Abstrak

Diagram abstrak menjelaskan bagaimana hubungan antara massa bangunan city hotel. Perencanaan letak bangunan berdasarkan Analisis Situs dan pemilihan ruang yang sudah dijelaskan dalam bab sebelumnya. Pembahasan diagram abstrak ini akan terkait dengan konsep tatanan bangunan, peletakan ruang, dan tampilan bangunan. Sehingga perlu perencanaan yang baik untuk diagram abstrak ini. Konsep diagram abstrak akan dijelaskan dalam gambar di bawah ini.



Gambar 4. 34 Diagram Abstrak City Hotel
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

4.3 Analisa Bentuk dan Tampilan

City hotel memiliki desain arsitektur yang menyesuaikan dengan lingkungan perkotaan. Pada umumnya, city hotel memprioritaskan fungsi, kenyamanan, dan estetika yang sesuai dengan karakter dan kebutuhan urban yang semakin berkembang. Mengoptimalkan desain secara efisien dengan merancang tampilan yang menarik akan menghadirkan kesan pertama yang positif bagi pengunjung. City hotel harus mengoptimalkan kenyamanan, sekaligus mengakomodasi berbagai kebutuhan bisnis dan waktu berlibur para pengunjung. Selain itu, desain berkelanjutan yang mencerminkan budaya lokal juga menjadi salah satu aspek penting dalam perancangan desain city hotel saat ini.

4.3.1 Analisa Bentuk Massa Bangunan

Bentuk massa bangunan city hotel menyesuaikan dengan ide konsep desain yang akan digunakan yakni arsitektur bioklimatik. Analisa iklim yang telah dilakukan sangat berpengaruh terhadap bentuk bangunan. Bentuk bangunan memiliki orientasi menghadap kearah utara, hal ini merupakan salah satu respon desain terhadap matahari agar bangunan tidak langsung terpapar cahaya matahari. Selain itu respon desain yang dilakukan untuk mengatasi angin yakni dengan memecah membuat bangunan secara miring agar angin bisa memecah ke segala arah.



Gambar 4. 35 Analisa Massa Bangunan City Hotel
Sumber: Analisa Pribadi, 2024

4.3.2 Analisa Tampilan Bangunan

Tampilan yang akan digunakan pada city hotel menganut pada prinsip arsitektur bioklimatik yang dikemukakan oleh Kenneth Yeang yang dimana bangunan dapat merespon permasalahan iklim yang terjadi di lingkungan setempat baik itu iklim makro maupun iklim mikro, konsep ruangan terbuka agar bangunan memiliki konektivitas langsung dengan alam atau lingkungan sekitar, dan poin yang paling penting adalah mengutamakan kenyamanan penggunanya. Sehingga dapat disimpulkan dari hasil Analisa yaitu penggunaan fasad bangunan yang merespon iklim dengan menerapkan pada bentuk bangunan serta menambahkan balkon sebagai salah satu penerapan prinsip bioklimatik



Gambar 4. 36 Analisa Tampilan Bangunan City Hotel
Sumber: Analisa Pribadi, 2024