

BAB 4

PENELUSURAN MASALAH

4.1 Analisa Masalah

4.1.1 Masalah fungsi bangunan dengan aspek pengguna

Hotel Villa ini direncanakan sebagai akomodasi penginapan untuk mengembangkan sector pariwisata dan juga penginapan pada Kawasan Marina. Untuk sasaran pengunjung adalah wisatawan domestic maupun mancanegara, baik wisatawan yang datang dari luar Semarang dengan kondisi yang didukung dengan letak Kawasan Marina yang berlokasi dekat dengan Bandara Ahmad Yani, sehingga dapat disimpulkan bahwa Kawasan Marina merupakan salah satu akses utama wisatawan untuk masuk ke Kota Semarang. Pengunjung juga dapat merupakan wisatawan yang berasal dari Semarang yang datang untuk refreshing dan rileks. sehingga Villa perlu memperhatikan desain serta penataan bangunan yang dapat memberikan kenyamanan bagi pengunjung.

1. Kenyamanan pada ruang dalam Villa

kenyamanan merupakan factor terpenting dalam suatu bangunan. Perancangan bangunan ini adalah Villa, dimana pengunjung banyak menghabiskan waktu untuk berada dalam unit akomodasi penginapan. Kenyamanan pengguna ruang dapat ditunjang dengan pemilihan material, perabot serta penataan pada suatu ruang. Karena letaknya yang berada dekat dengan Pantai maka hal ini dapat dijadikan potensi view bagi para pengunjung.

2. Tingkat privasi dan keamanan dalam Villa

Dalam lingkungan hunian yang paling kecil yaitu rumah tinggal, terdapat ruang yang memiliki tingkat privasi sangat tinggi yaitu kamar tidur. Villa merupakan akomodasi penginapan dengan manajemen seperti hotel tetapi memiliki unit sewaan seperti rumah yaitu berupa 1 unit bangunan untuk pengunjung. Bangunan yang baik memiliki batas antara ruang terbuka, ruang yang digunakan untuk bersamaan dan juga ruang digunakan secara pribadi. Semakin tinggi tingkat privasi suatu ruang maka semakin sedikit bukaan yang diberi untuk menjaga keamanan aktivitas pengguna dalam ruangan.

4.1.2 Masalah fungsi bangunan dengan tapak

Sesuai dengan judul yaitu Villa di Kawasan Pengembangan Marina, maka lokasi yang dijadikan tempat perancangan adalah Kawasan Marina. Dengan kondisi topografi yang datar. Karena terletak atau berbatasan langsung dengan pantai maka selain memiliki peraturan setempat berupa GSB, KDB, dan juga KLB, tapak memiliki peraturan lain yaitu garis sempadan pantai. Dimana garis sempadan pantai berfungsi untuk menjaga ekosistem laut masih terjaga dengan baik.

1. Struktur

Lokasinya yang berada dekat dengan pantai maka tanah yang ada merupakan tanah reklamasi. Tanah reklamasi memiliki kelebihan yaitu memiliki pondasi penguat yang dapat melindungi tanah dari hantaman gelombang. Untuk penggunaan struktur bangunan dan pemilihan material yang akan digunakan harus direncanakan memiliki dampak seminimal mungkin terhadap lingkungan dan dapat merespon keadaan iklim yang ada, serta memperhatikan struktur penataan masa bangunan pada tapak

2. Kondisi eksisting

Kondisi tapak didominasi oleh rumput tetapi ditunjang juga dengan vegetasi berupa pohon pisang, pohon palem, pohon akasia serta pohon tanjung. Pada bagian depan tapak terdapat jalur pedestrian yang dapat digunakan bagi pejalan kaki dan juga terdapat pohon peneduh yang dapat digunakan sebagai peneduh bagi pejalan kaki dan juga menghasilkan pembayangan pada siang hari. Diupayakan memanfaatkan vegetasi alami, sehingga mengurangi aktivitas penebangan yang akan dilakukan.

4.1.3 Masalah fungsi bangunan dengan lingkungan di luar tapak

Pada Kawasan Marina didominasi dengan bangunan berupa perumahan dan juga bangunan public. Bangunan public yang ada antara lain sekolah, tempat ibadah, ruko, tempat rekreasi serta convention center. Untuk bangunan public memiliki citra bangun monumental dengan ukuran yang luas dan juga tinggi, serta memiliki ruang terbuka untuk parkir yang berukuran besar atau luas. Bangunan public yang ada yaitu Marina Convention Center dan juga gereja Holly Stadium merupakan bangunan yang sering digunakan sebagai acara. Untuk Marina Convention Center sering digunakan sebagai tempat untuk pernikahan, sedangkan untuk gereja Holly Stadium selain fungsi utamanya untuk tempat ibadah yang diadakan setiap hari Sabtu dan Minggu, pada gereja ini terkadang juga dimanfaatkan sebagai tempat ibadah raya, kkr

dan juga konser pujian rohani. Dengan adanya perancangan hotel villa pada kawasan Marina ini diharapkan dapat membantu memberi akomodasi penginapan bagi pengunjung yang datang dari luar kota untuk menghadiri acara yang berada pada bangunan public di sekitar Kawasan Marina.

4.1.4 Masalah fungsi bangunan, lingkungan, tapak dan topik atau tema yang akan diangkat

Kawasan Marina merupakan kawasan pengembangan dengan sector perdagangan dan jasa yang berkembang pada saat ini. Pada kawasan ini didominasi oleh perumahan dan juga bangunan public. Beberapa bangunan public yang ada sering digunakan sebagai tempat penyelenggaraan acara yang dihadiri oleh cukup banyak pengunjung. Selain memiliki bangunan public, kawasan Marina merupakan salah satu akses utama bagi wisatawan untuk masuk ke Kota Semarang karena letaknya yang berdekatan dengan Bandara Ahmad Yani. Hotel villa merupakan suatu perancangan akomodasi penginapan pada Kawasan Marina. Perancangan akomodasi pada kawasan pengembangan yang belum berkembang dalam sector pariwisata dan juga perancangan ini berfungsi menyediakan akomodasi penginapan bagi wisatawan yang datang baik dari luar kota Semarang maupun pengunjung dari kota Semarang sendiri. Letaknya yang berada dekat dengan pantai membuat kawasan ini memiliki iklim pantai yaitu iklim yang dipengaruhi angin laut dan angin darat. Selain memiliki regulasi berupa GSB, KDB dan KLB, tapak juga memiliki peraturan lain yaitu garis sempadan pantai. Dimana garis sempadan pantai memiliki fungsi yang hampir sama dengan GSB yaitu untuk memberi tanda batas dimana bangunan dapat didirikan, garis sempadan pantai memiliki fungsi untuk menunjang tingkat keamanan bagi bangunan dan juga untuk menjaga ekosistem yang ada. Kondisi topografi pada tapak adalah datar, dengan kondisi tanah merupakan reklamasi, memiliki kelebihan yaitu tanah telah dibuat memiliki kekuatan untuk menahan hantaman ombak yang ada. Karena kondisi eksisting pada tapak, maka diperlukan pendekatan perancangan yang ramah terhadap lingkungan sehingga dipilihlah pendekatan perancangan yaitu Green Building, dimana Green Building merupakan pendekatan perancangan yang meminimalisir penggunaan energy sehingga menjadi ramah lingkungan.

4.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan analisa masalah fungsi bangunan dengan aspek pengguna, masalah fungsi bangunan dengan tapak, masalah fungsi bangunan dengan lingkungan tapak, dan juga analisa masalah fungsi bangunan, lingkungan, tapak dan topik tema yang diangkat, maka dapat disimpulkan masalah-masalah dari perancangan Villa di Kawasan Pengembangan Marina adalah sebagai berikut :

1. Kenyamanan

Penginapan merupakan suatu bangunan dengan tingkat privasi yang tinggi, dimana pelaku melakukan banyak aktivitas pada bagian dalam ruang yang ada sehingga memerlukan perancangan dengan memperhatikan suasana ruang untuk mendukung kenyamanan pengguna dalam melakukan aktivitas dan juga berada dalam ruang tersebut.

2. Struktur

Tapak berlokasi serta berbatasan dengan pantai, dimana memiliki tanah reklamasi yang memiliki kelebihan yaitu adanya struktur penahan yang membuat tanah memiliki kekuatan untuk menahan ombak. Karena berada dekat dengan pantai maka selain memiliki regulasi berupa GSB, KDB, dan KLB, tapak memiliki 1 regulasi lagi yaitu garis sempadan pantai dimana garis sempadan pantai memiliki fungsi untuk melindungi ekosistem pada pantai. Sehingga penggunaan struktur dan pemilihan material yang akan direncanakan diharapkan dapat meminimalisir pemberian dampak negative pada lingkungan. Serta memperhatikan struktur penataan masa bangunan pada tapak agar mempermudah akses pencapaian dan memaksimalkan tapak yang ada

3. Citra Bangunan

Kawasan Marina merupakan kawasan dengan dominasi bangunan berupa bangunan public dan juga area perumahan. Untuk kawasan perumahan memiliki citra bangunan elit sedangkan untuk bangunan public memiliki ukuran bangunan yang lebar dan memiliki ketinggian sehingga menimbulkan kesan monumental. Perancangan desain bangunan pada Hotel Villa direncanakan akan menyesuaikan citra bangunan yang sudah ada di sekitarnya dengan memberikan inovasi atau pengembangan sehingga bangunan memiliki identitas citra bangunan sendiri.

4.3 Pernyataan Masalah

Berikut merupakan pernyataan masalah yang ada pada perancangan Villa di Kawasan Pengembangan Marina, yaitu :

1. Bagaimana merencanakan tata ruang yang ada pada bangunan dan juga orientasi atau peletakan bangunan yang nyaman sehingga dapat memanfaatkan potensi pantai sebagai view dengan tetap memberi kenyamanan bagi pengunjung?
2. Bagaimana perencanaan struktur yang sesuai dengan kondisi tanah yaitu tanah reklamasi dan juga pemilihan material untuk bangunan agar ramah lingkungan dan meminimalisir dampak negative bagi lingkungan serta penataan massa bangunan dan juga ruang terbuka yang memaksimalkan tapak yang tersedia?
3. Bagaimana merencanakan akomodasi penginapan berupa Villa dengan memperhatikan kondisi lingkungan sekitar dan memiliki identitas citra bangunan sendiri dengan memperhatikan lingkungan sekitar?

