

BAB IV

PENELUSURAN MASALAH

4.1 Analisa masalah

4.1.1 Masalah Fungsi Bangunan Dengan Aspek Pengguna

A. Potensi

Resort Hotel di Kawasan Borobudur, Magelang ini merupakan terletak di kawasan wisata, sehingga pengguna yang akan memakai adalah wisatawan yang berkunjung ke Magelang. Prediksi wisatawan 15 tahun kedepan yaitu tahun 2035 yang mengunjungi Magelang sekitar 5,860,886 wisatawan per tahun, kemudian wisatawan per hari mampu mencapai 16,057 wisatawan⁴². Dari semua wisatawan yang mengunjungi Magelang tersebut lebih dari 25% wisatawan menginap di penginapan non bintang dan sekitar 39,23% wisatawan menginap di penginapan berbintang.⁴³

B. Masalah

Menurut Dinas Pariwisata, Pendidikan dan Olah Raga (Disparpora) Kabupaten menyebutkan bahwa wisatawan yang mengunjungi Magelang khususnya area wisata Candi Borobudur Magelang hanya mengunjungi 3 hingga 6 jam saja yang terfokus ke Candi Borobudur saja.

4.1.2 Masalah Fungsi Bangunan Dengan Tapak

A. Potensi

1. Pemandangan

Lokasi tapak terletak di lereng perbukitan Menoreh, Dusun Ngargogondo, Kecamatan Borobudur, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah. Lokasi tapak tersebut memiliki pemandangan yang bagus, mulai dari pemandangan daerah Magelang dibawahnya beserta beberapa gunung, seperti Gunung Sumbing, Gunung Merapi, Gunung Merbabu dan Perbukitan Menoreh. Hal ini, membuat pemandangan ketika matahari terbit dan terbenam sangat indah. Sehingga potensi ini bisa menjadi nilai jual yang unggul dibanding penginapan lainnya.

⁴² Lih. Hal 32-35

⁴³ Ibid. [31] hal.3-10



Gambar 20.
PEMANDANGAN SUNRISE
Sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 21.
PEMANDANGAN SUNSET
Sumber : Dokumentasi Pribadi

2. Suhu Udara

Lokasi tapak tersebut memiliki kondisi udara yang nyaman dan sejuk, sekitar 20°C - 26°C, sehingga mendukung untuk pembangunan penginapan di lokasi tersebut yang tentunya merespon penghawaan. Disisi lain, pada kondisi temperature udara tersebut dianggap sangat nyaman, tidak terlalu dingin dan tidak terlalu panas, sehingga kondisi tersebut bisa merespon terhadap fasilitas seperti adanya kolam renang yang dipadu dengan pemandangan indah kawasan Magelang.

3. Sumber Daya Alam

Pada lokasi tapak memiliki kekayaan alam yang banyak, salah satunya adanya vegetasi yang beragam. Selain itu, terdapat beberapa jenis tumbuhan yang dapat difungsikan sebagai bahan bangunan dalam pembangunan yaitu bambu. Hal ini, tentu merespon dalam tujuan pembangunan berkelanjutan, dikarenakan penggunaan material lokal tentu

akan mengurangi dampak negatif sekitar tapak pula, seperti pengurangan emisi gas motor hingga pelestarian bambu.

Selain keberagaman flora, dilokasi tapak juga mempunyai kondisi kontur yang indah, seperti adanya tebing. Hal ini, bisa dimanfaatkan untuk tambahan fasilitas seperti panjat tebing dan pengadaan gardu pandang untuk menikmati pemandangan indah sebaik mungkin.

4. Nyaman dan Tenang

Lokasi tapak yang jauh dari pusat kota membuat tingkat kebisingan rendah dan tenang. Hal ini menjadi nilai lebih untuk pengadaan penginapan, dikarenakan teori penginapan yaitu Resort menjelaskan bahwa resort adalah penginapan yang dicari oleh pengunjung untuk lebih dekat dengan alam, menghilangkan penat kehidupan kota dan sejenak kembali ke rumah. Kondisi seperti ini membuat pengadaan penginapan berbentuk resort maupun hotel akan menjadi nilai lebih.

b. Masalah

1. Kontur Tanah

Lokasi tapak terletak pada lereng perbukitan Menoreh, maka dari itu membuat kontur tanah yang ekstrim. Sehingga perlu pengolahan kontur yang bisa merespon fungsi bangunan, pengguna didalamnya dan lingkungan sekitar. Perlu juga merespon terhadap kondisi tanah, karena sering terjadi tanah longsor.

2. Ketersediaan Air

Dikarenakan terletak di perbukitan yang cukup kering dan gersang, membuat ketersediaan air terbilang susah, maka dari itu perlu pengolahan air dan pemanfaatan air sebaik mungkin.

4.1.3 Masalah Fungsi Bangunan Dengan Lingkungan Tapak

A. Potensi

1. Kawasan Bali Baru

Berada di lingkungan pembangunan Destinasi Bali Baru tingkat superior oleh Kementerian PUPR dan Kemenkraf, yaitu Borobudur. Hal ini membuat pengadaan penginapan baru tentu menunjang sebagai fasilitas baru yang mendukung pengembangan Bali Baru tersebut.⁴⁴

⁴⁴ Ibid.[1]

2. Strategis dan Terintegrasi

Dekat dengan bandara baru Yogyakarta, yaitu *Yogyakarta International Airport* sekitar 1 jam untuk mencapai ke lokasi pembangunan proyek fasilitas penginapan ini.⁴⁵

Selain itu, merupakan rencana *exit toll* atau pintu keluar jalan tol dari Jalan Tol Semarang-Yogyakarta yang akan selesai diprediksi pada tahun 2023, dimana pintu keluar tersebut berada di kawasan wisata Borobudur, yang kemudian akan tersambung dengan jalan layang yang langsung ke bandara baru *Yogyakarta International Airport* di Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pembangkitan jalur rel kereta api oleh Kementerian PUPR dan PT. Wisata Candi Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko yang akan menghubungkan Semarang-Yogyakarta, dimana akan direncanakan selesai pada tahun 2017.⁴⁶

Dari ketiga dasar tersebut, dapat disimpulkan bahwa lokasi proyek Resort Hotel di Kawasan Borobudur, Magelang ini memang sudah direncanakan oleh Kementerian RI. Yang strategis dan saling terintegrasi antar moda transportasi mulai, kendaraan umum hingga pesawat dan kereta api. Kondisi seperti ini tentu memberikan nilai lebih dalam pembangunan fasilitas penginapan tersebut.

3. Kondisi Pariwisata

Menurut Dinas Pariwisata, Pendidikan dan Olah Raga Kabupaten Magelang menyebutkan bahwa masyarakat Magelang masih memegang teguh kebudayaan, seperti tari tarian, kerajinan tangan hingga makanan. Kondisi seperti ini menunjang untuk merespon lingkungan luar tapak untuk pengolahan sumber daya manusia dan memperkenalkan budaya Magelang. Selain itu, Magelang memiliki potensi pariwisata yang beragam mulai dari wisata alam, wisata minat bakat, wisata kuliner, wisata sejarah, wisata budaya dan wisata religi. Hal ini tentu menunjang pengadaan fasilitas penginapan yang mampu mewadahi sebagai tempat untuk perkenalan potensi wisata tersebut.

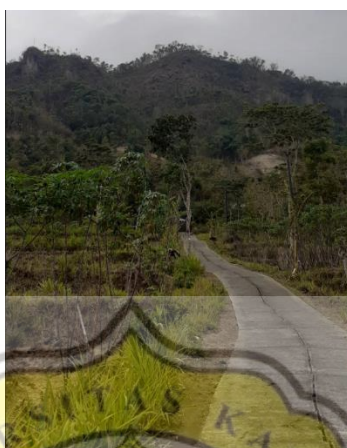
⁴⁵ Ibid.[5]

⁴⁶ Ibid.[8]

b. Masalah

1. Aksesibilitas

Untuk mencapai lokasi tapak, terbilang susah dikarenakan perlu masuk ke jalan Dusun Ngargogondo, dimana lebar jalan 200-250 cm saja. Hal ini membuat proses pembangunan berlangsung perlu diperhatikan supaya pengangkutan alat berat tetap memperhatikan pembangunan keberlanjutan.



Gambar 22.
Jalan Ds. Ngargogondo
Sumber : Dokumentasi Pribadi

4.1.3 Masalah Fungsi Bangunan, Lingkungan, Tapak Dengan Arsitektur Berkelanjutan

A. Potensi

1. Mengurangi Dampak Negatif

Arsitektur Berkelanjutan memiliki tujuan dalam pembangunannya yaitu mengurangi dampak negatif ke lingkungan seminimal mungkin dan memberikan dampak positif sebanyak mungkin ke lingkungan sekitar. Hal ini, perlu dipertimbangkan dalam proses perencanaan hingga tahap pembangunan supaya dampak negatif mampu direduksi sebaik mungkin.

2. Merespon Lingkungan

Arsitektur Berkelanjutan harus mengenali dan merespon lingkungan sekitar, tidak hanya tapak saja. Namun haruslah merespon, Alam, Lingkungan dan Masyarakat sekitar. Dari pernyataan diatas, dapat disimpulkan bahwa pembangunan fasilitas penginapan tersebut haruslah mengangkat nilai lokal, mulai dari material, fasad hingga sistem pembangunannya.

b. Masalah

1. Pengolahan Lahan

Dalam perancangan arsitektur berkelanjutan kurang memperhatikan pengolahan tapak, sehingga hanya terfokus pada kondisi didalam bangunan. Sedangkan kondisi diluar bangunan perlu dipertimbangkan, seperti penataan *lansekap*, karena mayoritas perancangan arsitektur berkelanjutan berpaku pada fungsi bangunan sebagai fasilitas penginapan.

4.2 Identifikasi Permasalahan

Adapun dari analisa potensi dan masalah diatas, dapat dijabarkan menjadi beberapa poin – poin permasalahan pada proyek Resort Hotel di Kawasan Borobudur, Magelang, sebagai berikut :

- Penataan tipologi bangunan sebagai fungsi penginapan untuk memwadhahi wisatawan dengan kuantitas yang banyak.
- Penataan ruang untuk fungsi bangunan resort hotel untuk memaksimalkan potensi *view* yang ada di lokasi tapak.
- Penataan tipologi dan tata ruang fungsi bangunan resort hotel untuk merespon tapak di lereng perbukitan.
- Pengolahan ruang, konstruksi dan material untuk merespon suhu dan kebisingan pada fungsi bangunan.
- Pengolahan bangunan menjadi beberapa fungsi sebagai wadah ekspresi masyarakat sekitar dan pengenalan wisata Magelang.
- Pengolahan fungsi bangunan yang merespon lingkungan sekitar, seperti material lokal, fasad bangunan hingga sistem pembangunan.
- Teori apa yang mampu merespon dan mengolah lingkungan sekitar tapak.
- Pengolahan distribusi ketika pembangunan pada kondisi aksesibilitas yang minim.
- Penampungan, pengolahan dan pemanfaatan sumber daya air.

4.3 Pernyataan Masalah

Dari hasil identifikasi masalah diatas maka ditetapkan masalah yang akan diangkat dalam desain *Resort Hotel di Kawasan Borobudur, Magelang* sebagai berikut :

1. Bagaimana tata ruang dalam dan luar, tipologi bangunan dengan fungsi penginapan, ekspresi masyarakat dan pengenalan informasi pariwisata ?
2. Bagaimana tata ruang dan tipologi bangunan untuk merespon lingkungan sekitar seperti potensi view, material lokal dan kontur tanah pada tapak ?
3. Bagaimana pengolahan sistem pengolahan, penampungan dan penyerapan air ?

