

## **BAB IV**

### **PENELUSURAN MASALAH**

#### **4.1 Analisa masalah**

##### **4.1.1 Masalah Fungsi Bangunan Dengan Aspek Pengguna**

###### **1. Potensi**

Agro Resort di Kabupaten Banyuwangi ini merupakan terletak di kawasan wisata, sehingga pengguna yang akan memakai sebagian besar adalah wisatawan yang berkunjung ke kabupaten banyuwangi. Prediksi wisatawan 10 tahun kedepan yaitu tahun 2030 yang mengunjungi Kabupaten Banyuwangi sekitar 5,408,676 wisatawan per tahun, kemudian wisatawan per hari mampu mencapai 14,057 wisatawan. Dari semua wisatawan yang mengunjungi Kabupaten Banyuwangi tersebut lebih dari 25% wisatawan menginap di penginapan non bintang dan sekitar 39,23% wisatawan menginap di penginapan berbintang.

###### **2. Masalah**

Menurut Dinas Pariwisata, Pendidikan dan Olah Raga (Disparpora) menyebutkan bahwa wisatawan yang mengunjungi Kota dan kabupaten Banyuwangi khususnya area wisata watu dodol hanya mengunjungi 2 hingga 6 jam saja yang terfokus ke are wisata watu dodol saja.

##### **4.1.2 Masalah Fungsi Bangunan Dengan Tapak**

###### **1. Potensi**

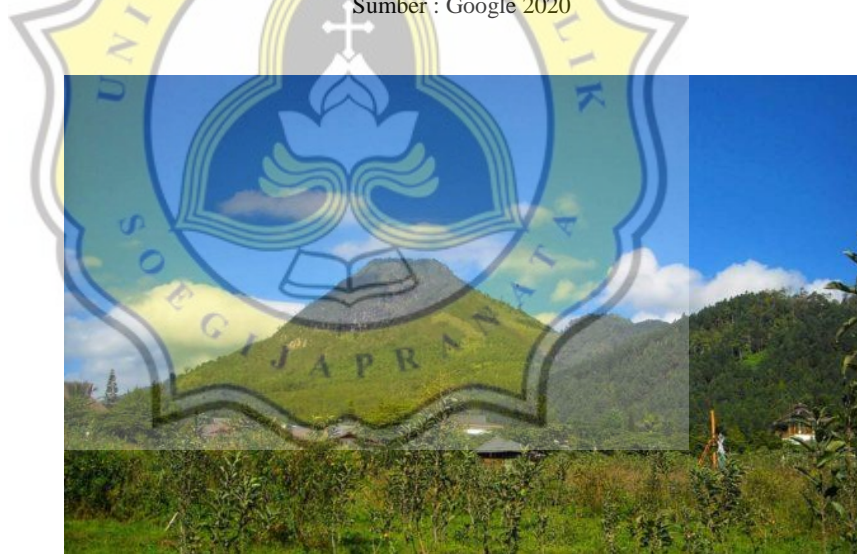
###### **A. Pemandangan**

Lokasi tapak terletak di pesisir pantai selat bali, Kecamatan Kalipuro, Kecamatan Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur. Lokasi tersebut memiliki pemandangan yang bagus, mulai dari pemandangan pantai pada sisi timur hingga perbukitan pada sisi

barat. Hal ini, membuat pemandangan ketika matahari terbit dan terbenam sangat indah. Sehingga potensi ini bisa menjadi nilai jual yang unggul dibanding penginapan lainnya.



Gambar 2.0. Pemandangan Arah Timur Tapak  
Sumber : Google 2020



Gambar 14. Pemandangan Arah Barat Tapak  
Sumber : Google 2020

## B. 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 temperatur 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 yang menghadap langsung ke arah selat Bali.

## C. 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 dan masih banyak pohon-pohon besar. Hal ini, tentu merespon dalam tujuan pembangunan berkelanjutan, dikarenakan penggunaan material lokal tentu akan mengurangi dampak kerusakan sekitar tapak pula, seperti pengurangan emisi gas motor.

Lokasi tapak juga mempunyai kondisi kontur yang indah dan mempunyai kemiringan tapak yang ideal. Hal ini, bisa dimanfaatkan untuk tambahan fasilitas seperti pengadaan gardu pandang untuk menikmati pemandangan indah semaksimal dan sebaik mungkin.

## D. Nyaman dan Tenang

Lokasi tapak yang lumayan jauh dari pusat kota membuat tingkat kebisingan cukup rendah. 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.

## **2. Kendala**

### **1. Kontur Tanah**

Lokasi tapak terletak pada lerengan perbukitan, maka dari itu membuat kontur tanah yang cukup ideal. Sehingga perlu sedikit pengolahan kontur yang bisa merespon fungsi bangunan, pengguna dan lingkungan sekitar.

### **2. Ketersediaan Air**

Dikarenakan terletak di perbukitan dan pesisir pantai yang lumayan kering, membuat ketersediaan air bersih terbilang lumayan susah, maka dari itu perlu pengolahan air dan pemanfaatan air bersih sebaik mungkin.

## **4.1.3 Masalah Fungsi Bangunan Dengan Lingkungan Tapak**

### **1. Potensi**

#### **A. Kawasan wisata baru**

Berada di lingkungan pembangunan Destinasi wisata Baru oleh Kementerian PUPR dan Kemenkraf, yaitu kabupaten banyuwangi. Hal ini membuat pengadaan penginapan baru tentu menunjang sebagai fasilitas baru yang mendukung pengembangan wisata Baru tersebut.

#### **A. Strategis dan Terintegrasi**

Lokasi Dekat dengan Pelabuhan Banyuwangi, yaitu Pelabuhan Ketapang Banyuwangi sekitar 30 menit dapat diakses lewat jalan Raya Pantura, untuk mencapai ke lokasi pembangunan proyek fasilitas penginapan ini.

Dapat disimpulkan bahwa lokasi proyek Resort di Kawasan wisata watu dodol, kabupaten banyuwangi ini memang sudah direncanakan sebelumnya. Yang cukup strategis dan saling terintegrasi antar moda transportasi mulai, kendaraan umum hingga transportasi laut. Kondisi seperti ini tentu memberikan nilai lebih dalam pembangunan fasilitas penginapan tersebut.

#### **B. Kondisi Pariwisata**



Menurut Dinas Pariwisata, Pendidikan dan Olah Raga kota banyuwangi menyebutkan bahwa masyarakat kabupaten banyuwangi 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 banyuwangi. Selain itu, kabupaten banyuwangi 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.

## 2. Masalah

### A. Aksesibilitas

Untuk mencapai lokasi tapak, terbilang mudah dikarenakan lokasi tapak yang bersebelahan langsung dengan jalan Raya Pantura. Hal ini membuat proses pembangunan berlangsung relatif mudah untuk pengangkutan alat berat maupun material tetap memperhatikan pembangunan keberlanjutan.



Gambar 15. Jalan Pantura Raya  
Sumber : Google 2020

#### **4.1.4 Masalah Fungsi Bangunan, Lingkungan, Tapak Dengan Arsitektur Berkelanjutan**

##### **1. Potensi**

###### **1. Mengurangi Dampak Negatif**

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

###### **2. Merespon Lingkungan**

Arsitektur Berkelanjutan harus mengenali dan merespon lingkungan sekitarnya, Dan harus 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.

##### **2. Masalah**

###### **1. Pengolahan Lahan**

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

#### **4.2 Identifikasi Permasalahan**

Adapun dilihat dari analisa potensi dan masalah diatas, dapat dijabarkan menjadi beberapa poin permasalahan pada projek Agro Resort di kabupaten banyuwangi, sebagai berikut:

- Penataan tipologi bangunan sebagai fungsi penginapan untuk memwadhahi wisatawan dengan kuantitas yang banyak.
- Penataan ruang untuk fungsi bangunan resort untuk memaksimalkan potensi view yang ada di lokasi tapak.
- Penataan tipologi dan tata ruang fungsi bangunan resort untuk merespon tapak di lereng perbukitan dan pesisir pantai.
- 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 di kabupaten banyuwangi.
- Pengolahan fungsi bangunan yang merespon lingkungan sekitar, seperti material lokal, fasad bangunan hingga sistem pembangunan.
- Pengolahan distribusi ketika pembangunan pada kondisi aksesibilitas yang sangat minim.
- Penampungan, pengolahan dan pemanfaatan air.

#### **4.3 Pernyataan Masalah**

Dari hasil identifikasi masalah diatas maka ditetapkan masalah yang akan diangkat dalam desain Agro Resort kabupaten banyuwangi sebagai berikut :

1. Bagaimana menata tata ruang dalam dan luar, tipologi bangunan dengan fungsi penginapan, dan dapat mempresentasikan budaya masyarakat banyuwangi melalui pengenalan informasi pariwisata ?
2. Bagaimana menata 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 ?