

BAB III

ANALISIS PERNCANGAN

3.1 ANALISIS FUNGSI

3.1.1 ANALISIS KEGIATAN

A. Aktivitas Hotel

Aktivitas hotel resort dibagi menjadi dua, yaitu pengunjung dan pengelola. Pengelola dapat dibagi lagi menjadi dua bagian, yaitu manajemen dan pelayanan, pada pengunjung dapat dibagi lagi menjadi dua, yaitu pada pengunjung yang menginap merupakan tamu yang menyewa hotel resort dan pengunjung yang tidak menginap adalah tamu yang hanya menggunakan fasilitas hotel resort.

1) Pengelola

Merupakan orang yang bertanggung jawab untuk mengkoordinasi semua aktivitas pada hotel resort dan menyediakan aktivitas yang nyaman bagi pengunjung, pengelola dapat menyesuaikan kegiatan dan tugas yang akan dilaksanakan yaitu :

✓ **Pemimpin**

Memegang tanggung jawab utama atas pengelolaan resort

✓ **Staff Front Office**

Merupakan staff yang ditemui pertama kali oleh wisatawan. Staff Front Office terbagi lagi menjadi beberapa macam, yaitu :

- **Pelayan Pemesan Kamar**

Melayani pemesanan kamar memiliki tugas untuk memberi petunjuk cara memesan kamar, pengarsipan pemesanan kamar dan melakukan pengecekan kamar yang digunakan atau belum.

- **Pelayan Informasi**

Bertanggung jawab untuk memberikan penjelasan untuk informasi bagi pengunjung.

- **Pelayan check-in and check-out**

Merupakan bagian mendaftarkan semua tamu yang akan bermalam.

- Staff Housekeeping
Merupakan peranan penting dalam memberi layanan kepada tamu (melibatkan keamanan dan kebersihan) hotel resort.
- Staff Food and Beverage
Bertanggung jawab melayani makan dan minuman pada hotel resort.
- Staff Accounting Department
Bertanggung jawab dalam mengatur keuangan hotel resort baik dalam pemasukan dan pengeluaran.
- Staff Security Department
Bertanggung jawab atas keamanan yang berada di hotel resort pada area luar, dalam dan khusus.

2) Pengunjung

Wisatawan yang ke resort untuk akomodasi atau tamu yang hanya ingin dinikmati fasilitas yang telah disediakan pada resort. Pengunjung resort dibagi menjadi dua bagian yaitu :

- Pengunjung yang menginap
Wisatawan yang bermalam di hotel resort, dapat menggunakan fasilitas hotel resort dan dapat menikmati pemandangan sekitar hotel resort. Aktivitas yang dilakukan pada hotel resort harus nyaman, aman dan privat.
- Pengunjung yang tidak menginap
Wisatawan yang tidak bermalam di hotel resort hanya bisa menikmati fasilitas lain yang telah disediakan pihak resort, seperti fasilitas meeting room, fasilitas restaurant dan fasilitas lainnya.

B. Kegiatan Utama

Kegiatan utama para tamu yang menginap di hotel resort atau istirahat yang memiliki beberapa fungsi, diantaranya beberapa bagian, yaitu :

- kegiatan di bagian dalam ruangan, seperti makan, minum dan lain - lainnya.
- kegiatan aktivitas pengunjung yang tidak aktif, seperti tidur.

- kegiatan rekreasi yang berada di Pantai Teluk Pandan, seperti kolam renang, outbond dan lain - lain.
- C. Kegiatan Pelengkap
Merupakan kegiatan rekreasi, kegiatan olahraga dan kegiatan lain yang membuat suasana nyaman pada hotel resort, seperti outbond, hiking area, spa, gym dan rekreasi.
- D. Kegiatan Pelayanan
Merupakan aktivitas yang melayani aktivitas utama wisatawan. Kegiatan lainnya yang menunjang fasilitas, seperti laundry dan parkir.

3.2 ANALISIS LAHAN

Analisis tapak dilakukan sebelum perancangan desain untuk mendapatkan data dan solusi untuk lahan yang akan dirancang hotel resort. Terdapat beberapa tapak yang akan dianalisis meliputi tapak, iklim, vegetasi dan eksisting lainnya.

3.2.1 LOKASI

Lokasi proyek untuk perancangan Hotel Resort berada di Pantai Teluk Pandan, Sukajaya Lempasing, Teluk Pandan, Kabupaten Pesawaran, Lampung dengan luas lahan 5,7 Ha. Lokasi tapak berada di -5.5213626, 105.2591877. Lokasi tapak berjarak 14 km dari pusat Kota Bandar Lampung dan dapat ditempuh dengan waktu 30 – 60 menit. Lokasi tapak mudah di akses dari Kota Bandar Lampung disebabkan jaraknya yang tidak terlalu jauh.



GAMBAR 3. 1 Lokasi Tapak

GAMBAR 3.1 Lokasi Lahan
Sumber : Google Maps

3.2.2 ANALISIS BATAS

Lokasi proyek Hotel Resort berada di Pantai Teluk Pandan, Sukajaya Lempasing, Teluk Pandan, Pesawaran, Lampung. Adapun batasan lahan, iyalah :

UTARA :

Berbatasan dengan pepohonan dan juga dataran yang cukup tinggi

SELATAN :

Pada sisi selatan berhadapan dengan pantai yang langsung menerus ke laut jawa

TIMUR :

Berbatasan dengan perbukitan dan tempat pariwisata yaitu pantai mutun dan pantai tembikil.

BARAT :

Berbatasan dengan bukit, penelitian lamun dan pematang rinjing.



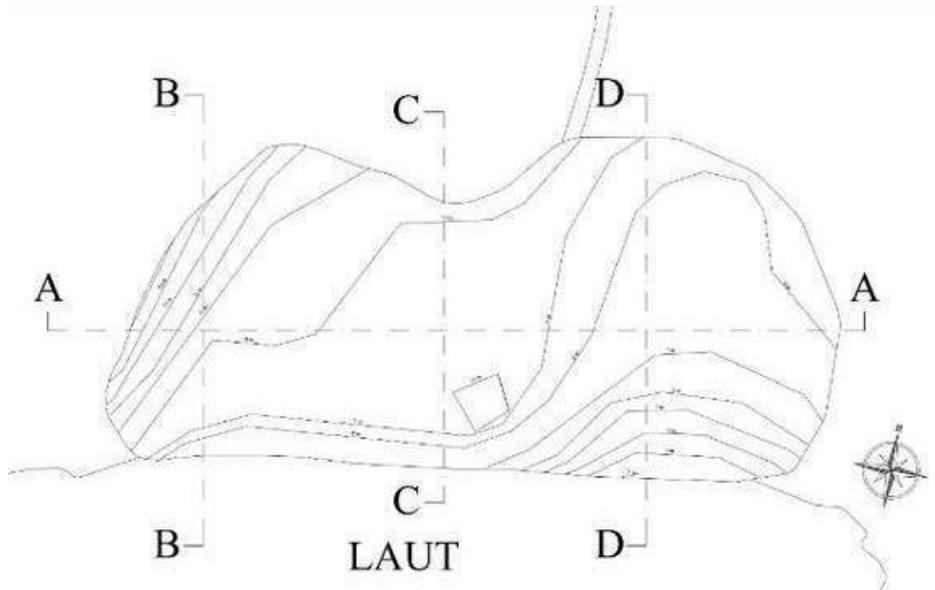
GAMBAR 3. 2 Batas Lahan

Sumber : Google Maps

Adanya banyak pariwisata yang berada di sekitar lahan dan belum diadakannya peninapan di sekitar lahan, maka dari itu investor memanfaatkan tapak yang dimiliki untuk menjadi sebuah tempat rekreasi dan penginapan berupa resort sebab memiliki nilai plus yang memungkinkan untuk dibangunnya rancangan tersebut. Pada batas lahan akan dibuatkan pembatas agar melindungi tapak dari gangguan luar tapak.

3.2.3 ANALISIS KONTUR

Data analisis kontur pada daerah sekitar lokasi berdasarkan Google Earth yang didapatkan yaitu bentukan lahan dan kontur lahan, dapat dilihat pada gambar di bawah ini:



GAMBAR 3. 3 Kontur Lahan

Lahan berada di daerah pesisir pantai yang memiliki karakter bukit sehingga memiliki kemiringan yang tidak terlalu curam dan menurun yang menuju laut dan lebih rendah. Lahan sekitar yang cukup beragam konturnya karena terdapat pula perbukitan pada area yang dekat dengan pantai. Memungkinkan adanya penimbunan atau penambahan pada lahan yang akan terbangun kedepannya. Potongan lahan, berdasarkan kontur yang dihasilkan didapat potongan lahan sebagai berikut untuk rencana pembangunan kawasan resort dengan dikelilingi perbukitan. Sehingga lahan yang dihasilkan dapat dikatakan cukup landai. Berikut merupakan gambar potongan kontur :



GAMBAR 3. 4 Potongan Kontur A-A



GAMBAR 3. 5 Potongan Kontur B-B



GAMBAR 3. 6 Potongan Kontur C-C



GAMBAR 3. 7 Potongan Kontur D-D

3.2.4 ANALISIS AKSEBILITAS

Lokasi Perencanaan Perancangan Hotel Resort berada di Sukajaya Lempasing, Teluk Pandan, Kabupaten Pesawaran, Lampung 35351. Jika ingin ke lokasi maka akan melalui Jalan Raya Way Ratay, Jalan Pantai Mutun dan Jalan Pantai Hurun / Pantai Teluk Pandan. Lokasi berada di tanda yang berwarna biru yang masing masin jalan memiliki lebar sekitar 8 meter. Akses ke lokasi hanya dapat ditempu dengan kendaraan disebabkan karena lokasi Hotel Resort berada cukup jauh dari jalan raya.



GAMBAR 3. 8 Analisis Aksesibilitas

Sumber : Google Maps

Kendaraan yang dapat menuju ke lokasi :



GAMBAR 3. 9 Kendaraan Menuju Lokasi

Sumber : Google Maps

Kondisi jalan menuju ke lokasi :



GAMBAR 3. 10 Kondisi Jalan Menuju ke Lokasi Tapak

Jalan Jalan Raya Way Ratay merupakan jalur provinsi atau jalur utama menuju ke pantai mutun dan pantai teluk pandan. Setelah melalui jalur provinsi dan untuk menuju ke lokasi lahan hanya terdapat satu jalan yaitu jalan Jalan Pantai Hurun / Pantai Teluk Pandan merupakan jalur utama menuju ke lahan yang akan digunakan untuk Hotel Resort, kondisi jalan menuju ke lahan sudah di cor beton dan jalannya sudah lebar, sehingga dapat memanfaatkan kondisi jalan yang sudah ada.

Solusi :

1. Adanya penanda berupa symbol atau gapura yang menjadi panduan untuk menuju ke hotel resort

2. Terdapat satu pintu masuk utama yang diharapkan keluar masuk pengunjung lebih terpantau dengan jelas

3.2.5 ANALISIS IKLIM

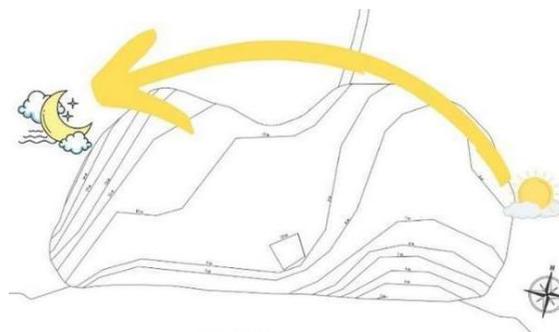
Berdasarkan E-book Katalog *Kabupaten Pesawaran Dalam Angka 2020*, terdapat data iklim untuk cakupan yang lebih luas. Apabila data tersebut dikumpulkan dengan tabel akan menghasilkan data sebagai berikut :

Tabel 3. 1 Analisis Iklim

No.	Uraian	Nilai
1	Suhu udara rata - rata	27,24 °C
2	Kelembapan Udara	79,88%
3	Kecepatan Angin	8 km/jam
4	Curah hujan rata - rata	163,7 mm3

1. Analisis Matahari

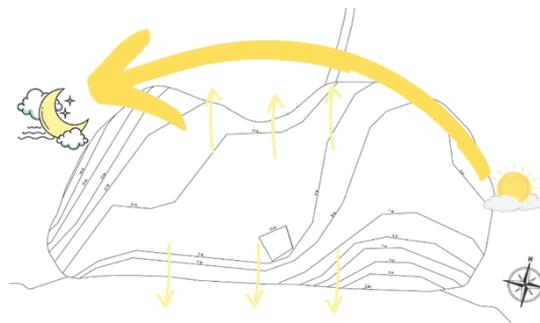
Analisis sangat berpengaruh besar dan untuk penempatan ruang – ruang yang dapat dipertimbangkan dalam perancangan. Dari kondisi tapak maka bangunan menghadap ke selatan dan utara, sehingga dapat mengurangi sinar matahari yang berlebih dan mengurangi terpapar sinar matahari dari arah timur dan barat. Digunakannya tema sustainabel site yang merupakan pemanfaatan penataan vegetasi dan respon terhadap cahaya matahari.



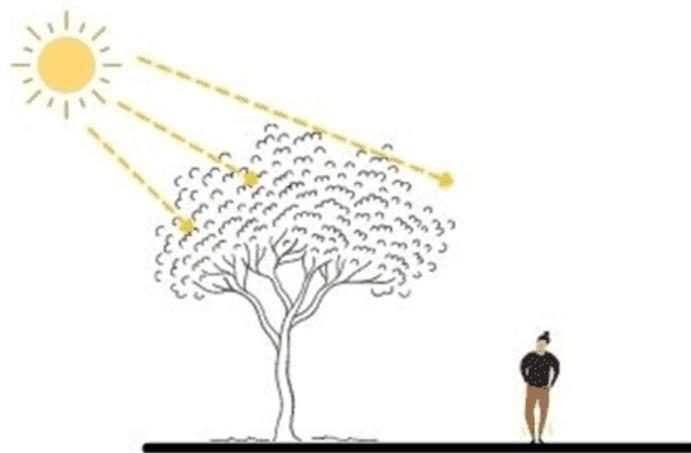
GAMBAR 3. 11 Analisis Matahari

Arah bukaan dan orientasi bangunan dapat menyesuaikan dengan arah matahari dan peletakan ruang yang membutuhkan cahaya yang cukup diletakan pada sisi bangunan yang terpapar sinar matahari. Arah bukaan dan orientasi bangunan dapat menyesuaikan dengan arah matahari dan peletakan ruang yang membutuhkan cahaya yang cukup diletakan pada sisi bangunan yang terpapar sinar matahari.

Untuk bangunan agar tidak terkena sinar matahari terlalu banyak maka akan menghadap ke arah utara dan selatan bagi yang terkena sinar matahari maka akan menggunakan fasad untuk mengurangi cahaya yang akan datang dan mengenai bangunan.



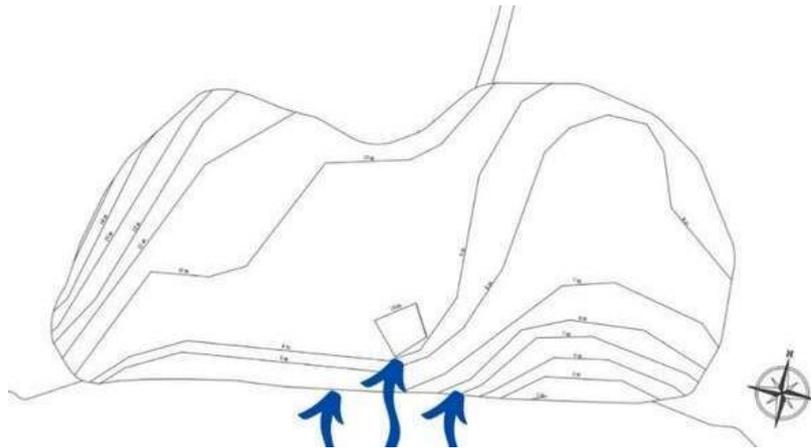
GAMBAR 3. 12 Solusi Perletakan Bangunan



GAMBAR 3. 13 Solusi Pemanfaatan Vegetasi

Pemanfaatan lahan yang tidak digunakan menjadi ruang terbuka hijau yang memiliki fungsi ganda, yaitu dari elemen arsitektural dan menjadi tempat untuk taman yang terbuka. Menggunakan vegetasi dapat digunakan sebagai peneduh dan memiliki daun yang rindang agar agar mengurangi terkena sinar matahari.

2. Analisis Angin

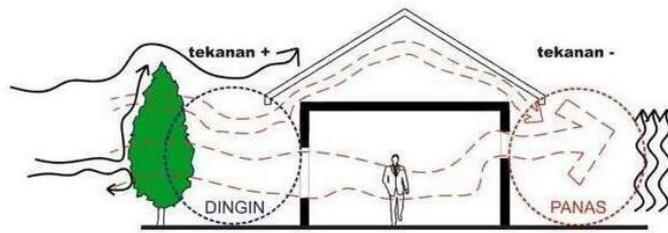


GAMBAR 3. 14 Analisis Angin

Merupakan faktor yang berpengaruh dalam tapak yang dimana diperlukannya analisis untuk menggali potensi pada desain. Dari kondisi tapak maka terdapatlah beberapa pilihan,yaitu :

- Perletakan bangunan mengikuti arah angin agar dapat memaksimalkan penghawaan didalamnya.
- Pemaksimalan penghawaan dengan bentuk atap pelana yang dimana angin dapat masuk dibagian bawahnya.

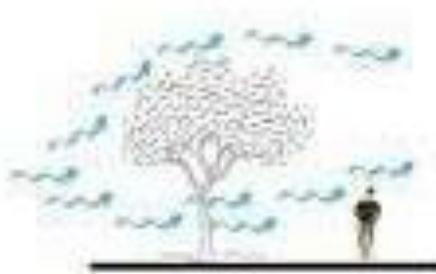
Angin yang datang dari selatan membuat bangunan memiliki bentuk setengah lingkaran agar area pada bangun dapat memaksimalkan penghawaan alami yang merata dan dapat mengurangi adanya penghawaan buatan. Bangunan yang memanjang akan di buat berjarak agar angin tetap bisa melalui area tersebut dan banyaknya bukaan agar angin dapat masuk ke dalam ruangan.



GAMBAR 3. 15 Solusi Bangunan Untuk Analisis Angin

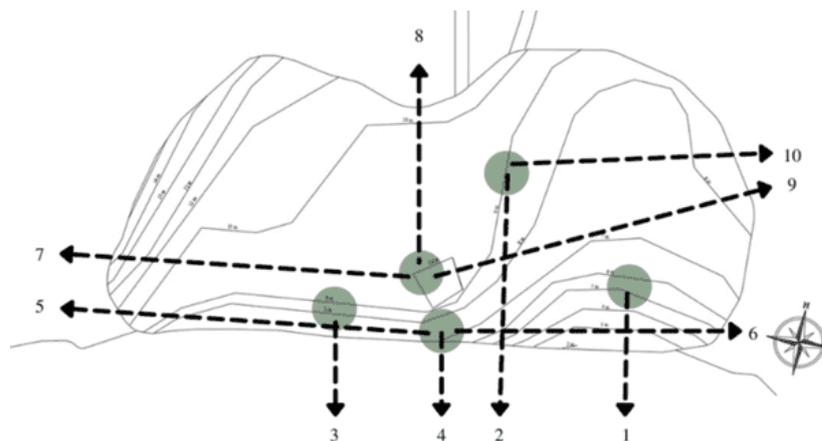
Sumber : Google

Menggunakan vegetasi berfungsi untuk pengarah angin.



GAMBAR 3. 16 Pemanfaatan Vegetasi untuk Pengarah Angin

3.2.6 ANALISIS VIEW



GAMBAR 3. 17 Analisis View



GAMBAR 3. 18 View 1



GAMBAR 3. 19 View 2
Sumber : Google Maps



GAMBAR 3. 20 View 3
Sumber : Google Maps



GAMBAR 3. 21 View 4



GAMBAR 3. 22 View 5



GAMBAR 3. 23 View 6



GAMBAR 3. 24 View 7



GAMBAR 3. 25 View 8



GAMBAR 3. 26 View 9



GAMBAR 3. 27 View 10

Beberapa pemandangan yang terdapat di tapak, pemandangan yang mendukung yaitu pada arah selatan dengan pemandangan pantai

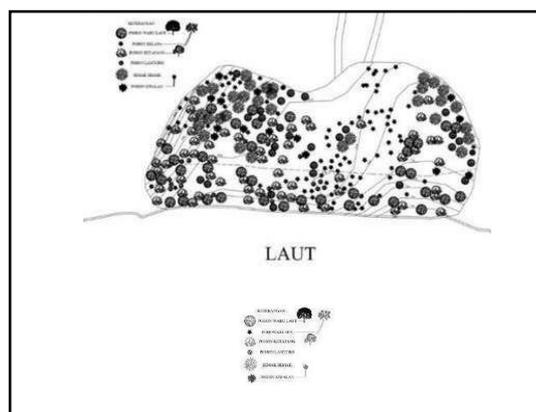
yang indah dan terdapat pulau yang langsung menghadap ke resort. Dari kondisi tapak maka point of view mengarah ke pantai dan pemaksimalan view yang bagus. Pemandangan terbaik yang menghadap ke arah pantai atau arah selatan yang dimana bangunan nantinya kan lebih banyak menghadap ke arah pantai dan dapat memanfaatkan view yang baik, sedangkan pada arah utara hanya memiliki pandangan bukit.

3.2.7 ANALISIS UTILITAS

Utilitas pada kawasan ini yaitu sudah tersedianya sumber listrik yang terhubung ke pinggiran pantai, namun belum terdapat tiang listrik yang memadai sehingga listrik masih diletakkan pada pepohonan. Saluran irigasi/drainase belum memadai karena kondisinya masih begitu alami, belum banyak terjamah oleh manusia.

Pada kawasan yang merupakan wisata alam, yaitu lebih banyak daerah hijau yang tersedia. Hal ini mengakibatkan lahan ini sangat minim dengan kebisingan, akan lebih banyak mendengarkan suara alam pepohonan dan suara ombak dari tepi pantai yang cukup tenang.

3.2.8 ANALISIS VEGETASI



GAMBAR 3. 28 Analisis Vegetasi

Terdapat beberapa jenis pohon yang berada di tapak yang dapat dilihat dalam keterangan diatas. Terdapat 4 jenis pohon yang

dipertahankan yaitu waru laut, pohon kelapa, pohon Ketapang dan pohon siwalan. Penambahan vegetasi pada lahan bertujuan untuk memperkuat pertumbuhan tanah selain itu juga dapat berguna sebagai penguat tanah agar tidak terjadi longsor. Jenis tanaman yang ditambahkan yaitu : kentia palm, philodendron, aggrek, bird of paradise, pohon palem hias, tanaman tropis agave dan pohon cemara kipas.

3.2.9 PERATURAN SETEMPAT

Mengenai hal ini sudah dijelaskan pada bab sebelumnya secara lengkap terkait hal-hal berikut :

- A. *Standar Garis Sempadan Pantai*, yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. (**Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 Pasal 1 ayat 2**)
- B. Berdasarkan *RTRW Kabupaten Pesawaran*, sebagai berikut:
 1. Ketentuan **pembangunan** dengan besaran KDB yang diizinkan $\leq 10\%$, KLB $\leq 10\%$, dan KDH $\geq 90\%$.
 2. KDB Kabupaten Pesawaran yang diizinkan $\leq 20\%$, KLB $\leq 40\%$, dan KDH $\geq 90\%$.
 3. Intensitas **pemanfaatan ruang** meliputi KDB yang diizinkan 10%, KLB 10%, KDH 90%.
 4. **sempadan waduk** 50 – 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah barat.

3.2.10 ISU TERKAIT TAPAK

- Teluk Pandan Diusulkan Menjadi Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Pariwisata (Resort & Hotel) oleh Bupati Pesawaran.
- Teluk Pandan berdampingan dengan kawasan peruntukan pariwisata menurut **Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 4 Tahun 2012** Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesawaran Tahun 2011-2031, Pasal 39 Ayat 2.

- Intensitas pemanfaatan ruang meliputi KDB 10%, KLB 10%, KDH 90% menurut Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesawaran Tahun 2011-2031 Pasal 89 Ayat 2e.
- Memiliki akses yang cukup baik dengan meningkatkan kualitas jalan dengan cor beton.