

## BAB III ANALISIS PERANCANGAN

### 3.1 Analisis Fungsi

Proyek resort berfokus pada guna lahan selaku objek wisata. Resort banyak dikunjungi dikala hari libur pekan maupun libur panjang. Proyek resort di Tepi laut Teluk Pandan didesain dengan pertimbangan terhadap penyesuaian dan kebutuhan pengguna selaku calon penghuni yang hendak memakai bangunan tersebut. Ada 3 jenis fungsi dalam perancangan resort ini, yaitu:

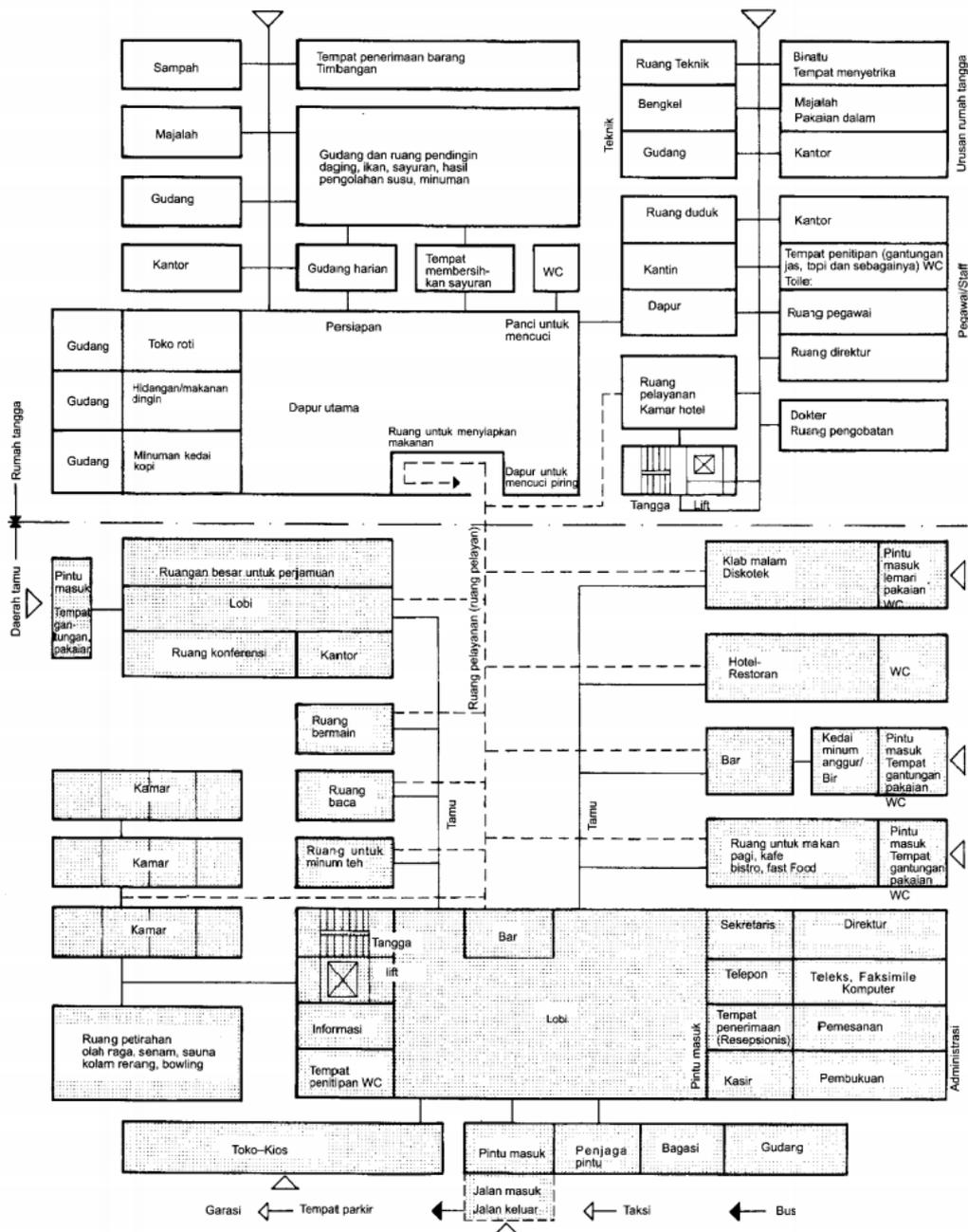
1. Fungsi Primer  
Fungsi ini merupakan aktivitas pengunjung yang menetap di resort, seperti datang lalu *check in*, beristirahat di kamar, melakukan kegiatan rekreasi, hingga *check out*. Kegiatan ini berlangsung secara rutin selama menetap dan bersifat *private*.
2. Fungsi Sekunder  
Jenis fungsi ini merupakan kegiatan seperti, berenang, *meeting*, serta kegiatan acara lainnya.
3. Fungsi Servis  
Fungsi servis adalah aktivitas yang di lakukan oleh para pegawai untuk menunjang dari sistem bangunan yang ada di dalam resort.

Berdasarkan analisis dari kegiatan diatas, maka dapat pengguna dari resort ini dapat dikategorikan sebagai berikut:

1. Pengunjung  
Resort ini memiliki sifat komersil, pengunjung menjadi pengguna utama gedung dikarenakan mereka adalah target pasar utama daripada resort ini yang dapat menikmati fasilitas utama maupun sekunder yang tersedia.
2. Pegawai  
Pegawai adalah para pengelola gedung yang melakukan kegiatan kepegawaian di dalam gedung yang dalam hal ini mereka adalah para pengguna sekunder dari resort ini.

Berdasarkan zonasi dibagi menjadi 4, yaitu:

1. Zona publik  
Zona Publik memiliki sifat yang dapat diakses dengan mudah oleh publik ataupun umum seperti, ATM, area parkir, dll.
2. Zona semi publik  
Zona ini dapat diakses oleh publik atau umum pada saat saat tertentu dan dengan ketentuan yang ada, tidak bebas untuk menggunakannya seperti, *conventional hall*, *ballroom*, dll.
3. Zona privat  
Zona ini bersifat privasi dan hanya orang tertentu saja yang dapat memasuki akses ke *cottage*, *office*, dan ruang pengelola.
4. Zona *service*  
Zona ini bersifat atau difungsikan untuk kegiatan penunjang, seperti unit kebersihan, unit pemeliharaan, dll.



Skema dari hubungan ruangan di lantai pertama hotel

Gambar 23. Skema Hubungan Ruang di Lantai satu Hotel

Sumber: Data Arsitek Jilid 2

Analisis kegiatan dilakukan untuk mengetahui jenis-jenis dan sifat aktivitas yang hendak diterapkan di resort secara menyeluruh mencakup aktivitas di atas tapak, garis sempadan, serta aktivitas di atas pantai. Ada pula jenis - jenis dan sifat aktivitas tersebut diantaranya:

Tabel 2. Analisis Aktivitas

Lokasi Aktivitas	Klasifikasi Fungsi	Jenis Aktivitas	Sifat Aktivitas	
<b>Diatas Tapak</b>	Primer	<i>Cottage</i>	Privat, Statis	
		Lobi	Publik, Aktif	
		<i>Restaurant &amp; cafe</i>	Publik, Aktif	
		<i>Ballroom &amp; Conventional Hall</i>	Publik, Aktif	
		<i>Spa</i>	Publik, Aktif	
		<i>Gym</i>	Publik, Aktif	
		Kolam Renang Dewasa	Publik, Aktif	
		Kolam Renang Anak	Publik, Aktif	
		Ruang Bilas	Publik, Aktif	
		Musholla	Publik, Aktif	
	Sekunder	<i>Office</i>	Privat, Statis	
		<i>Cafeteria</i>	Publik, Aktif	
		Unit Mekanikal Elektrikal (ME)	Privat, Statis	
		Unit Kebersihan	Privat, Statis	
		Unit Pemeliharaan	Privat, Statis	
		Unit <i>Laundry &amp; Dry Cleaning</i>	Publik, Aktif	
		Unit <i>Security</i> (Luar dan Dalam Bangunan)	Privat, Statis	
		Penunjang	Pusat Oleh-Oleh	Publik, Aktif
			ATM	Publik, Aktif
			Area Parkir	Publik, Aktif
Area Berjemur	Publik, Aktif			
<b>Diatas Garis Sempadan</b>	Penunjang	Gazebo	Publik, Aktif	
		Area Berjemur	Publik, Aktif	
<b>Diatas Laut</b>	Penunjang	Area Rekreasi Air	Publik, Aktif	

Analisis pengguna dilakukan untuk mengenali pengguna yang memakai resort. Ada pula pengguna tersebut diantaranya:

Tabel 3. Analisi Pengguna Resort

Lokasi Aktivitas	Klasifikasi Fungsi	Jenis Aktivitas	Pengguna
Diatas Tapak	Primer	Cottage	Pengunjung
		Lobi	Seluruh Pengguna
		Restaurant & Cafe	Pengunjung
		Ballroom & Conventional Hall	Pengunjung
		Spa	Pengunjung
		Gym	Pengunjung
		Kolam Renang Dewasa	Pengunjung
		Kolam Renang Anak	Pengunjung
		Ruang Bilas	Pengunjung
		Mushola	Seluruh Pengguna
	Sekunder	Office	Karyawan
		Cafeteria	Karyawan dan Pengunjung
		Unit Mekanikal Elektrikal (ME)	Karyawan
		Unit Kebersihan	Karyawan
		Unit Pemeliharaan	Karyawan
		Unit Laundry & Dry Cleaning	Karyawan
		Unit Security (Luar dan Dalam Bangunan)	Karyawan
Penunjang	Pusat Oleh-Oleh	Seluruh Pengguna	
	ATM	Seluruh Pengguna	
	Area Parkir	Seluruh Pengguna	
Diatas Garis Sempadan	Penunjang	Gazebo	Pengunjung
		Area Berjemur	Pengunjung
Diatas Laut	Penunjang	Area Rekreasi Air	Pengunjung

### 3.1.1 Isu Terkait Fungsi

Sebuah bangunan bisa dikatakan berperan dengan baik ketika mencermati isu terkait pada lokasi sekitar. Perancangannya proyek resort ini mempunyai permasalahan yang patut diperhatikan dalam merancang, diantaranya sebagai berikut:

#### 1. Kenyamanan

Resort ini merupakan area komersil, maka faktor kenyamanan pengguna harus sangat diperhatikan untuk meningkatkan nilai jual pada resort ini.

## 2. Keamanan

Resort dengan area privat perlu memperhatikan lebih tentang isu keamanan, hal ini wajib diperhatikan agar pengguna tetap merasa aman ketika menikmati fasilitas yang tersedia.

## 3. Sirkulasi

Sirkulasi harus dibuat jelas agar memudahkan pengguna gedung baik itu para pengunjung maupun para pegawai.

## 4. Orientasi Bangunan

Bangunan yang direncanakan terbangun dirancang sedemikian rupa agar mempertimbangan arah matahari dan juga guna untuk memaksimalkan view yang terdapat di sekitar bangunan.

### 3.2 Analisis Tapak Makro

Analisis makro merupakan analisis yang mengkaji data lingkup skala kawasan di sekitar lahan dimulai dari lokasi tapak, fasilitas sekitar tapak, dan akses utama menuju tapak. Hal ini untuk mendukung perencanaan kawasan yang akan dibangun dengan mengetahui hasil analisis yang didapat.

#### 3.2.1 Lokasi

Area proyek resort memiliki besaran seluas 5 Ha, terletak di titik kordinat  $5^{\circ}31'14.1''S$ ,  $105^{\circ}15'38.4''E$ . Lahan ini terletak tepat di Tepi laut Teluk Pandan, Sukajaya Lempasing, Kecamatan Teluk Pandan, Kabupaten Pesawaran, Lampung. Lahan ini dapat diakses dari Kota Bandar Lampung yang berjarak 18,3 km dengan memakan waktu tempuh paling cepat 44 menit.



Gambar 24. Lokasi Tapak  
Sumber: Google Earth, 2020

Sebagian area proyek ialah bibir pantai, dan sebagian besar tapak terletak lebih tinggi dari tepi laut sehingga mempunyai panorama alam tepi laut serta perbukitan. Lahan dengan pemandangan pantai hendak dimanfaatkan sebagai tampak muka yang memanfaatkan potensi alam sekitar tepi laut serta daya tariknya. Keelokan pantai akan dimanfaatkan dalam pertimbangan perencanaan supaya bisa dimanfaatkan dengan optimal.

### 3.2.2 Fasilitas Sekitar Tapak

Terdapat beberapa fasilitas umum dan tempat wisata lainnya di sekitar radius 1 km tapak, diantaranya:

- Penelitian Lamun
- Pantai M. Rakyat
- Pulau Tembikil
- Puncak Menara Pandang Mutun
- Pantai Mutun
- Puncak Bukit Mutun
- Pulau Tangkil (lebih dari 1 km)



Gambar 25. Fasilitas Sekitar Tapak  
Sumber: Google Earth, 2020

Fasilitas dan tempat wisata dalam radius 1 km area tapak tidak terdapat fasilitas resort, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa daerah ini membutuhkan resort sebagai tempat singgah.

### 3.2.3 Akses Makro

Kawasan ini memiliki 2 akses untuk menuju tapak, pada sisi utara tapak merupakan akses pintu masuk utama kawasan Teluk Pandan, tetapi saat ini terdapat penutupan sementara.



Gambar 26. Akses Jalan Menuju Tapak  
Sumber: Google Earth

Pada sisi barat terdapat akses kedua tapak, namun akses tersebut harus melewati beberapa pantai dan melalui tepi Pantai Pulau Tembikil dengan kondisi akses bebatuan yang cukup terjal. Pada masalah ini diambil keputusan untuk akses utama akan melalui akses yang terdapat di utara tapak.



Gambar 27. Akses Barat Lahan

### 3.3 Analisis Tapak Mikro

Analisis mikro merupakan analisis yang mengkaji data topografi, iklim, vegetasi, dan *view* pada lahan yang akan digunakan. Hal ini untuk mendukung perencanaan kawasan yang akan dibangun dengan mengetahui hasil analisis yang didapat.

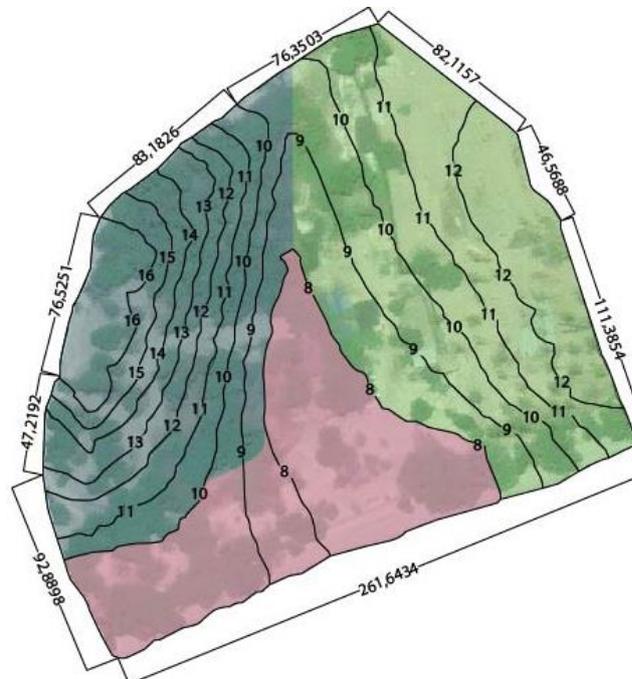
#### 3.3.1 Topografi

Lahan yang digunakan pada proyek ini memiliki lahan yang tidak curam, dengan ketinggian dari pantai ke daratan yang semakin tinggi. Perbedaan kontur pada tapak akan membentuk sirkulasi yang nantinya akan digunakan.



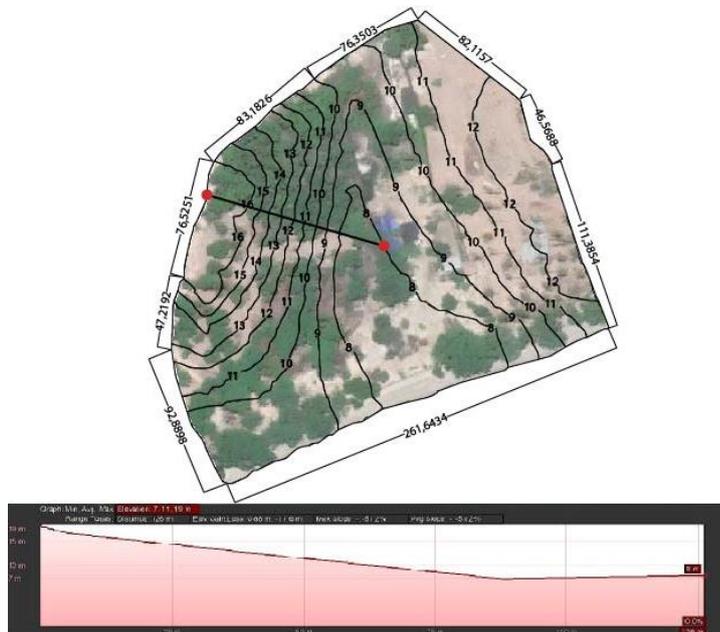
Gambar 28. Delinasi Tapak  
Sumber: Google Earth

Warna pada gambar di bawah membedakan persentase kemiringan pada lahan. Warna merah muda dibawah 5% dengan status datar, warna hijau dan biru dibawah 10% dengan status landai, sehingga masih dapat dibangun. Bentuk kontur yang variatif dan bertingkat nantinya akan dimanfaatkan pembentukan sirkulasi mengikuti garis kontur di beberapa tempat khususnya bagian *cottage*.



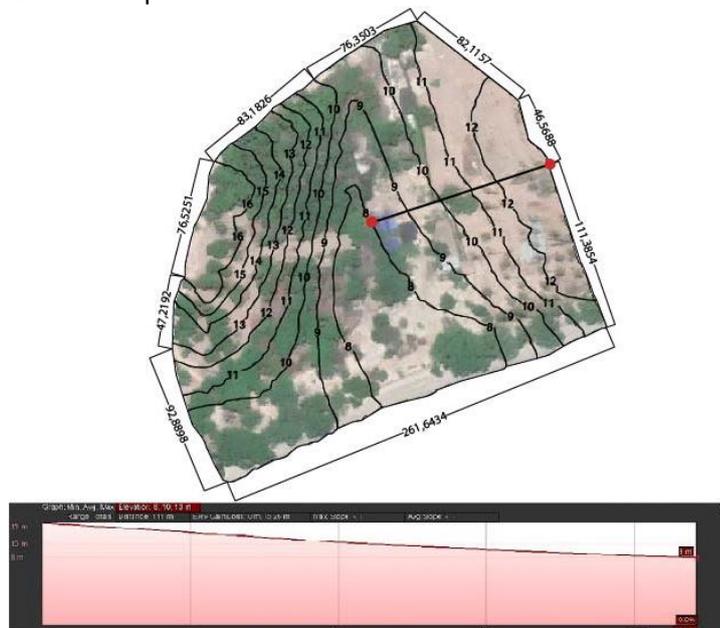
Gambar 29. Peta Topografi Kawasan Lahan  
Sumber: Google Earth, 2020

Sisi timur lahan serta selatan dapat dimanfaatkan sebagai pemandangan yang menjadi daya tarik untuk wisatawan yang hadir, sebab langsung menghadap ke arah pantai. Berikut lampiran gambar potongan tapak yang akan digunakan:



Gambar 30. Potongan Lahan A-A'  
Sumber: Google Earth, 2020

Potongan lahan di atas merupakan potongan tapak dengan ketinggian dari garis kiri 16m dan ke arah panah 8m. Sedangkan gambar di bawah memiliki ketinggian dari garis kanan 12m dan ke arah panah 8m.



Gambar 31. Potongan Lahan B-B'  
Sumber: Google Earth, 2020

Gambar lahan di atas, dapat disimpulkan bahwa kemiringan yang ada masih dapat dibangun bangunan karena persentase kemiringan masih di bawah 15%. Lahan yang tinggi rencananya akan dibangun bangunan yang membutuhkan view seperti *cottage*.

### 3.3.2 Iklim Lokal

Berdasarkan informasi cuaca BMKG 2020, temperatur terendah terdapat pada bulan Januari - Oktober 2020 ialah, pada bulan September dengan temperatur 23,01°C serta temperatur paling tinggi pada bulan Agustus ialah, 32,76°C. Sebaliknya rata-rata temperatur minimum terjadi pada bulan Januari - Oktober 2020 ialah, 23,857°C serta temperatur paling tinggi pada bulan Januari - Oktober 2020 ialah, 32,203°C.



a)Temperatur Minimum



b)Temperatur Maksimum

Gambar 32. Lampiran Temperatur

Sumber: dataonline.bmkg.go.id

Informasi tersebut akan menjadi pertimbangan desain yang akan dibuat agar menciptakan suhu yang nyaman bagi wisatawan. Desain ruangan akan mengaplikasikan bukaan yang cukup untuk membiarkan udara masuk secara optimal sehingga ruangan terasa lebih nyaman dan akan direncanakan desain dengan atap miring serta penggunaan fasad untuk merespon temperatur dan cuaca sekitar.

### 3.3.3 Vegetasi

Sekitar tapak dipadati dengan bermacam tipe rerumputan, alang-alang dan tipe pepohonan semacam kelapa serta ketapang. selain itu terdapat tipe pepohonan yang belum bisa diidentifikasi jenisnya pada sebagian lokasi tapak.



a) Pohon Kelapa

b) Pohon Ketapang



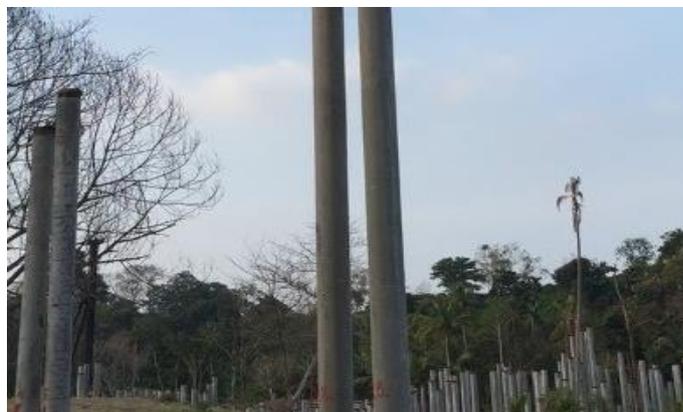
c) Pohon Waru Laut

Gambar 33. Pepohonan di Tapak

Sebagian besar jenis pohon akan diseleksi, kemudian ditebang dan digantikan dengan jenis pepohonan yang sesuai dengan desain resort yang akan dibuat. Pepohonan kecil serta rerumputan sekitar bukit hendak dihilangkan sebagian dan hendak difungsikan sebagai lahan penempatan massa bangunan. Pepohonan besar semacam kelapa, ketapang, serta pohon waru laut hendak dipertahankan sebab berperan sebagai penahan air apa bila terjadi bencana tsunami. Pepohonan besar ini pula berpotensi sebagai pendukung pemandangan yang ditawarkan resort.

#### 3.3.4 Bangunan Eksisting serta Rencana Kedepan

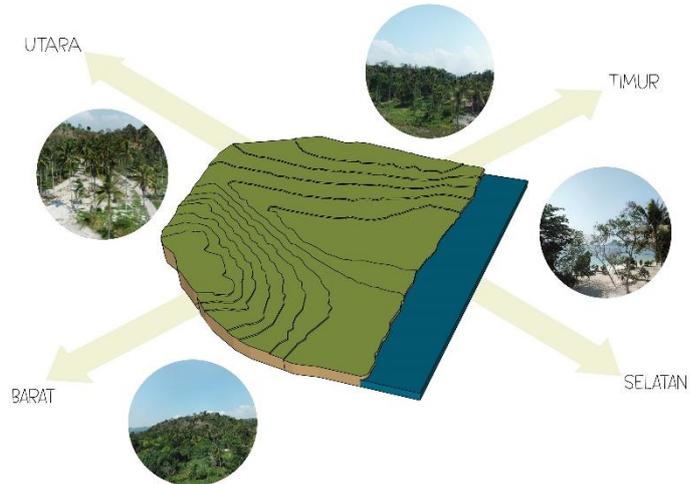
Keadaan eksisting lahan proyek, belum ada bangunan di dalam tapak, sebaliknya ada satu bangunan di dekat area tapak yaitu pusat konservasi yang berjarak 100 m dari area lahan. Namun saat ini telah terpasang pondasi pancang yang ditanam ke dalam tanah selaku pondasi dini pembangunan.



Gambar 34. Pondasi Pancang di Area Tapak

### 3.3.5 Aspek Visual

Posisi pengambilan gambar dari dalam lahan mengarahkan visual kepada pemandangan alam yang dapat dilihat dari dalam lokasi tapak, semacam pantai dan perbukitan. Pembuatan bentuk massa bangunan dipertimbangkan mengarah ke tenggara, sehingga wisatawan bisa menikmati keindahan alam berupa pantai.



Gambar 35. Aspek Visual Resort

### 3.3.6 Peraturan Setempat

Berdasarkan **Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pesawaran tahun 2011-2031**, syarat mengenai penyusunan ruang yang diperbolehkan memiliki Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebesar 10%, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebesar 10%, Koefisien Dasar Hijau (KDH) sebesar 90% dan Garis Sempadan Pantai sejauh 100 m dari titik pasang paling tinggi dan harus berdampingan dengan kawasan peruntukan pariwisata sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### 3.3.7 Isu Terkait Tapak

Lahan dengan kontur yang relatif landai memiliki kemiringan dengan persentase 8-15%. Sirkulasi dibuat mengikuti bentukan kontur yang sudah ada sehingga menghindari metode *cut and fill*. Kondisi vegetasi pada lahan proyek resort ini terdapat pohon yang telah tumbuh, sehingga beberapa area dapat dipertahankan vegetasinya dan beberapa lainnya akan dilakukan metode tebang pilih.