

BAB III

ANALISIS

3.1 Analisis Fungsi

3.1.1 Kegiatan-kegiatan Retret

Aktivitas yang dapat terjadi di kawasan rumah retret dapat diklasifikasikan menurut jenis kegiatan, yaitu :

1. Kegiatan Kerohanian

Pada jenis kegiatan kerohanian ini terdapat unsur sakral sehingga membutuhkan konsentrasi dan penghayatan batin pada pelaksanaannya maka ruang atau wadah untuk kegiatan kerohanian ini memiliki tingkat mediatif paling tinggi. Kegiatan yang terdapat dalam kelompok kerohanian ini yaitu :

a. Doa

Doa merupakan waktu khusus manusia untuk bertemu dengan Tuhan, manusia dapat berinteraksi secara pribadi dengan Tuhan, manusia dapat memfokuskan dirinya dihadapan Tuhan. Dalam retret, doa bisa dilakukan secara spesifik menjadi suatu kegiatan tersendiri untuk pribadi maupun kelompok. Kemudian, doa pula bisa sebagai bagian dari kegiatan lainnya misalnya ibadah atau untuk memulai dan mengakhiri suatu kegiatan.

b. Meditasi

Meditasi adalah memusatkan pikiran dan perasaan sehingga mencapai sesuatu. Meditasi bisa dilakukan pada ruang terbuka juga pada ruang tertutup baik secara pribadi ataupun kelompok. Dengan adanya meditasi dalam retret, bisa membantu peserta retret menemukan keheningan agar dengan mudah mencapai tujuan dari kegiatan retret.

c. Refleksi

Refleksi adalah suatu aktivitas untuk merenungkan dan menganalisis tindakan dan kehidupan sehari-hari agar bisa memperbaiki tindakan dan menjalani hidup dengan lebih baik sesuai dengan ajaran Tuhan. Refleksi bisa dilakukan di mana saja dan oleh siapa saja dalam jumlah besar, kecil ataupun perorangan. Media yang dipakai untuk perenungan yaitu kitab suci, lagu, film, buku rohani, dan lain- lain.

d. Ibadat

Ibadat adalah aktivitas berdoa untuk mengucapkan syukur kepada Tuhan. Ibadat ini bisa berupa misa atau perayaan Ekaristi. Ibadat dilakukan bersama-sama oleh seluruh peserta retreat maupun pembimbing di kapel dan ruang doa.

e. Sharing

Sharing pada retreat dilakukan untuk merenungkan meditasi atau refleksi sehingga peserta retreat dapat mengetahui baik atau tidaknya kegiatan meditasi atau refleksi tersebut. Sharing dilakukan setelah meditasi atau refleksi baik dalam kelompok besar atau kelompok kecil dengan pembimbing.

f. Pengakuan Dosa

Pengakuan dosa adalah pertobatan yang dilakukan oleh peserta retreat sehingga dapat mengakui segala kesalahan dan dosa yang sudah diperbuat. Pengakuan dosa umumnya dilakukan setelah kegiatan perenungan. Kegiatan pengakuan dilakukan perorangan pada ruangan khusus yang tertutup sehingga privasinya tetap terjaga. Pengakuan dosa juga bisa dilakukan dengan sakramen tobat yang diikuti oleh semua peserta retreat dan pembimbing secara bersama-sama di kapel dan ruang doa.

2. Kegiatan Pendidikan

Pada jenis kegiatan ini, peserta retreat menerima pengetahuan seputar kehidupan sehari-hari yang dikaitkan dengan hal-hal yang bersifat kerohanian. Kegiatan pendidikan terdiri dari beberapa yaitu :

1. Penyampaian materi

Penyampaian materi adalah kegiatan retreat untuk memaparkan pembelajaran yang sesuai dengan tema dan arah retreat. Hal ini dilakukan agar peserta dapat memahami materi yang diberikan sebagai bekal kehidupan. Pemaparan materi ini dilakukan pada awal rangkaian kegiatan dengan menghadirkan pembicara /pembimbing yang dilakukan secara bersama-sama di ruang pertemuan atau aula.

2. Diskusi

Diskusi dilakukan untuk membahas materi retreat. Diskusi ini bertujuan supaya peserta dapat memahami maksud dan tujuan materi tersebut. Diskusi umumnya dilakukan setelah penyampaian materi dan dilakukan di dalam atau luar ruang secara berkelompok oleh peserta retreat.

3. Kegiatan Hunian

Kegiatan hunian adalah kegiatan pribadi yang dilakukan oleh semua pengguna tempat retreat baik peserta, pembimbing, biarawati/pengelola, maupun karyawan. Macam-macam kegiatan hunian yaitu tidur, makan, minum, dan kegiatan pribadi lainnya.

4. Kegiatan Kesekretariatan

Kegiatan kesekretariatan adalah kegiatan yang dilakukan oleh biarawati sebagai pengelola dari tempat retreat bagian sekretariat untuk mendukung kelancaran dan ketertiban rangkaian kegiatan retreat meliputi kegiatan pendaftaran, penerimaan kelompok peserta, penjadwalan retreat, administrasi, dan pemberian informasi kepada pengunjung.

5. Kegiatan Service

Kegiatan ini dilakukan oleh karyawan rumah retreat bagian service/pelayanan. Kegiatan service ini meliputi pelayanan kebutuhan peserta retreat, pengelola serta karyawan maupun fasilitas retreat lainnya, antara lain penyediaan makanan dan minuman, air bersih, listrik, perabotan, alat-alat pendukung kegiatan retreat serta pengamanan area rumah retreat.

3.1.2 Pelaku/Pengguna

Di dalam rumah retreat terdapat tiga kelompok pelaku/pengguna yang berperan serta sehingga kegiatan retreat dapat berjalan dengan baik. Pengguna/pelaku tersebut ialah :

1. Pengunjung Rumah Retreat

Pengunjung rumah retreat dapat dibedakan menjadi 2, yaitu :

a. Pengunjung Menginap (Peserta Retreat)

Pengunjung menginap umumnya adalah peserta yang seluruh rangkaian kegiatan retrenya sudah di jadwalkan oleh pengelola rumah retreat berupa kegiatan doa, saat teduh, pendalaman alkitab, diskusi/sharing, meditasi, games, dan lain sebagainya. Selain kegiatan peribadahan, pengunjung menginap juga melakukan kegiatan hunian karena harus tinggal di kawasan rumah retreat seperti tidur, makan dan mandi.

b. Pengunjung Tidak Menginap

Pengunjung tidak menginap adalah pengunjung yang melakukan kegiatan selama satu hari saja dan tidak melakukan kegiatan hunian. Pengunjung tidak menginap terbagi menjadi dua yaitu, peziarah yang bertujuan untuk berziarah ke gua maria dan berdoa, serta pengunjung yang merupakan tamu undangan dari acara yang diselenggarakan di

gedung serbaguna atau kapel rumah retreat.

2. Pembimbing Retreat

Pembimbing retreat adalah pendamping spiritual yang ikut ambil bagian dalam mendampingi peserta selama kegiatan retreat berlangsung. Pembimbing retreat biasanya berasal dari kelompok peserta retreat tersebut yaitu guru atau kakak rohani. Jumlah pembimbing biasanya disesuaikan oleh banyaknya peserta retreat. Pembimbing retreat terbagi menjadi 2, yaitu :

- a. Kalangan pendidik, seperti guru dan Pembina.
- b. Kalangan rohaniwan/l, seperti suster dan pastor.

3. Pengelola Rumah Retreat

Pengelola rumah retreat merupakan biarawan/biarawati yang bertugas untuk memelihara, menjaga tempat retreat dan memberi pelayanan pada peserta retreat. Pengelola rumah retreat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu :

- a. Pimpinan
- b. Administrasi
- c. Staf/karyawan yaitu resepsionis, informasi, security, cleaning service, kebun, dan staff dapur.

Berikut ini adalah data pengguna yang berada di kawasan Rumah Retreat,yaitu :

Tabel 3.1 Data Pengguna

No.	PENGGUNA	KAPASITAS
1.	Biarawati / pengelola	15 orang
2.	Peserta retreat	140 orang
3.	Peziarah Gua Maria	100 orang
4.	Resepsionis	2 orang
5.	Petugas kebersihan	4 orang

6.	Petugas keamanan	4 orang
7.	Pengurus dapur	4 orang
8.	Supir bus	2 orang

3.1.3 Isu Terkait

Fungsi

Isu terkait fungsi ini adalah isu/permasalahan yang perlu mendapat perhatian dalam proses perancangan suatu bangunan atau proyek. Berdasarkan studi literatur dan analisis ada beberapa hal yang menjadi isu yang berkaitan dengan proyek retreat yang harus menjadi perhatian dan pertimbangan dalam proses perancangan nantinya. Isu-isu diantaranya adalah :

1. Zoning

Zoning adalah penggambaran letak zona/area bangunan dalam perancangan tapak. Konsep zoning ini didasarkan pada unsur yang berhubungan dengan ekspresi kejujuran, fungsi primer, fungsi sekunder, serta penunjang massa bangunan diletakkan pada area yang sesuai dengan fungsi dari bangunan tersebut.

2. Fungsi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), fungsi merupakan kelompok aktifitas yang tergolong dalam jenis yang sama menurut sifat atau pelaksanaannya. Maka fungsi rumah retreat adalah memfasilitasi atau memberi wadah untuk membina dan memelihara iman kristiani bagi kelompok-kelompok umat yang mengadakan retreat. Fasilitas tersebut berupa bangunan untuk kegiatan kerohanian, kegiatan pendidikan serta kegiatan hunian.

3. Jalur Sirkulasi

Sirkulasi merupakan aspek yang utama dalam pembentukan struktur lingkungan. Tiga hal mendasar dalam membentuk sirkulasi :

- Jalan adalah aspek ruang terbuka yang memiliki dampak visual yang baik.
- Jalan harus mampu menggambarkan arah/posisi jalan kepada pengguna serta menjadikan lingkungan sekitar menjadi terbaca dengan jelas.
- Area publik harus terstruktur dan saling bekerja sama sehingga menghasilkan tujuan bersama.

4. Kontur

Kontur merupakan garis-garis yang menghubungkan tempat yang sangat tinggi dengan area permukaan tanah di dalam peta. Kontur adalah tepi dari suatu danau atau laut.

Semakin rapat jarak kontur maka menunjukkan keadaan wilayah yang terjal. Sebaliknya semakin jauh jarak antar kontur maka menunjukkan bahwa daerah termasuk dalam kategori landai. Pada perancangan rumah retreat ini *cut and fill* lahan akan sesuai dengan konsep zoning pada tapak.

5. Keamanan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), aman adalah terbebas dari bahaya, terbebas dari gangguan (pencurian, hewan/hama, dan lainnya). Kawasan retreat merupakan kawasan yang cukup sensitive karena tempat berlangsungnya kegiatan peribadatan dan bahkan kegiatan hunian untuk pengelola kawasan.

3.2 Analisis Lahan

3.2.1 Lokasi

1. Lokasi : Jalan Sinar Baru, Hurun, Padang Cermin, Kab. Pesawaran, Kota Bandar Lampung, Lampung.
2. Titik Koordinat : -5.4081216,105.0945336
3. Batas-bata lahan :
 - a) Bagian Timur adalah pantai Padang Cermin, permukiman warga, serta Jl. Way Ratay
 - b) Bagian selatan adalah Jl. Sinar Baru, Tahura Wan Abdul Rachman, serta permukiman warga
 - c) Bagian Barat adalah pasar Tahura, Air Terjun Wan Abdul Rachman, serta Tahura Wan Abdul Rachman
 - d) Bagian utara adalah kebun warga dan Tahura Wan Abdul Rachman
4. Luas Lahan : 6,7 Ha
5. Bangunan Eksisting : Retail/pertokoan, permukiman
6. Potensi Proyek : Berada pada area perbukitan dan berbatasan dengan Taman Hutan Raya dengan dikelilingi vegetasi-vegetasi besar yang membuat area menjadi sejuk dan bahkan menjadi lokasi yang strategis dan ideal untuk fungsi rumah retreat yang membutuhkan keheningan dan kesejukan.
7. Permasalahan Proyek : Lokasi lahan berada pada kawasan perbukitan dengan kontur yang cukup curam dan terjal. Hal ini berdampak pada respon perancangan yang harus mempertimbangkan permasalahan pada lahan.



Gambar 3.1 Peta Situasi Proyek
Sumber: google.earth.com/2020



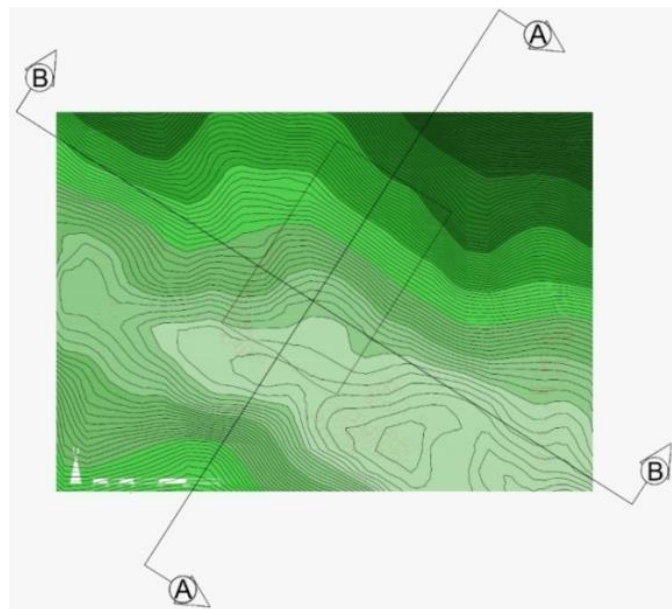
Gambar 3.2. Area Lahan Proyek
Sumber: google.earth.com/2020

Lokasi lahan untuk perencanaan Rumah Retret ini berbatasan langsung dengan Tahura Wan Abdul Rachman, sehingga lokasi lahan cukup strategis untuk fungsi proyek yang membutuhkan keheningan. Kawasan rumah retret ini hanya dapat diakses melalui Jl. Way Ratay maka lahan untuk perencanaan rumah retret ini memiliki tingkat keamanan yang cukup tinggi. Adapun permasalahan pada lahan proyek Rumah Retret ini adalah karena lahan umumnya area perbukitan hingga area bergunung, maka kondisi topografi sangat curam.

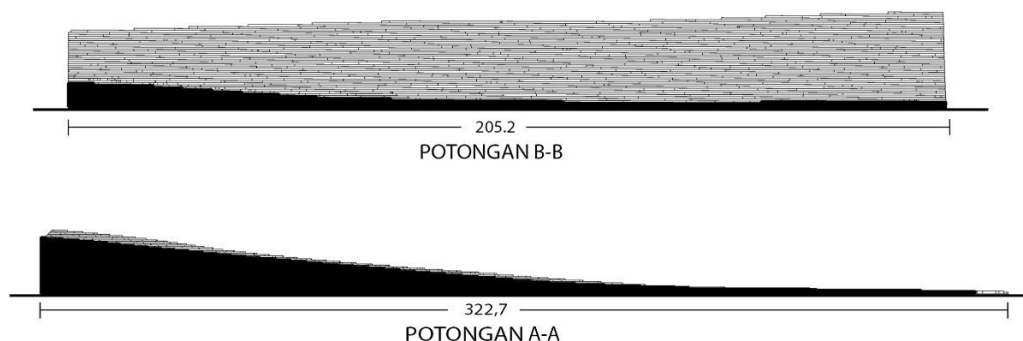
3.2.2 Topografi

Topografi lahan perencanaan rumah retret ini memiliki interval yang relatif besar yaitu kurang lebih 50 cm dengan lahan yang terjal. Ketinggian topografi lahan dari permukaan laut adalah 27,4 m dan topografi lahan tertinggi adalah 49,9 m. Dengan kemiringan lahan 14 derajat dari bagian terdepan lahan yaitu lahan yang berada di depan jalan akses masuk. Lahan

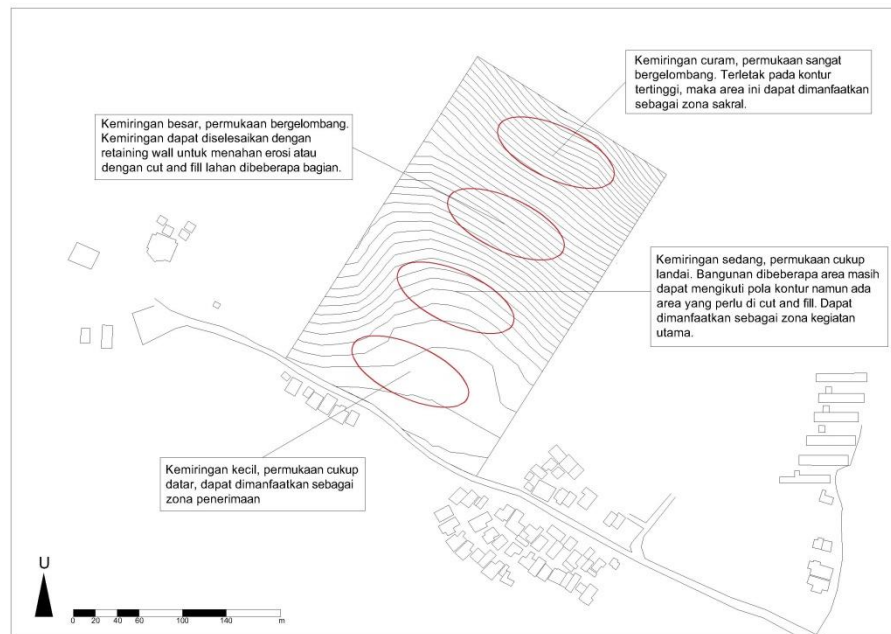
bagian depan mempunyai kontur yang lebih rendah dan bagian belakang mempunyai kontur yang lebih tinggi, sehingga topografi lahan yang akan dibangun cenderung berbukit dan bergunung. Pemanfaatan kontur dilakukan agar mendukung letak dan bentuk massa bangunan serta mendukung kesan sakral pada perencanaan rumah retreat. Pemanfaatan kontur juga dilakukan untuk membantu mendapatkan view terbaik. Maka beberapa bagian lahan akan dilakukan proses *cut and fill*. *Cut and fill* dilakukan pada beberapa zona sesuai dengan fungsi bangunannya yaitu zona penerima, zona kegiatan inti, zona hunian, dan zona sakral. Namun, pada perencanaan lahan tidak seluruhnya lahan akan di *cut and fill* ada beberapa area lahan yang akan dipertahankan tanpa adanya *cut and fill*.



Gambar 3.3. Topografi Tapak
Sumber : google.earth.com/2020



Gambar 3.4. Potongan Topografi Tapak



Gambar 3.6. Solusi Topografi

3.2.3 Iklim Lokal

Indonesia adalah negara tropis dengan posisi letak matahari timur-barat. Iklim tropis adalah suatu wilayah yang terletak pada garis khatulistiwa. Lebih spesifiknya, wilayah ini ada di garis *isotherm* bumi bagian utara dan selatan atau daerah yang ada di 23,5 derajat lintang utara serta 23,5 derajat lintang selatan. Pada dasarnya daerah yang termasuk iklim tropis bisa dibedakan menjadi daerah tropis kering dan daerah tropis lembab. Iklim tropis juga terdiri dari dua musim yaitu musim kering dan juga musim hujan.

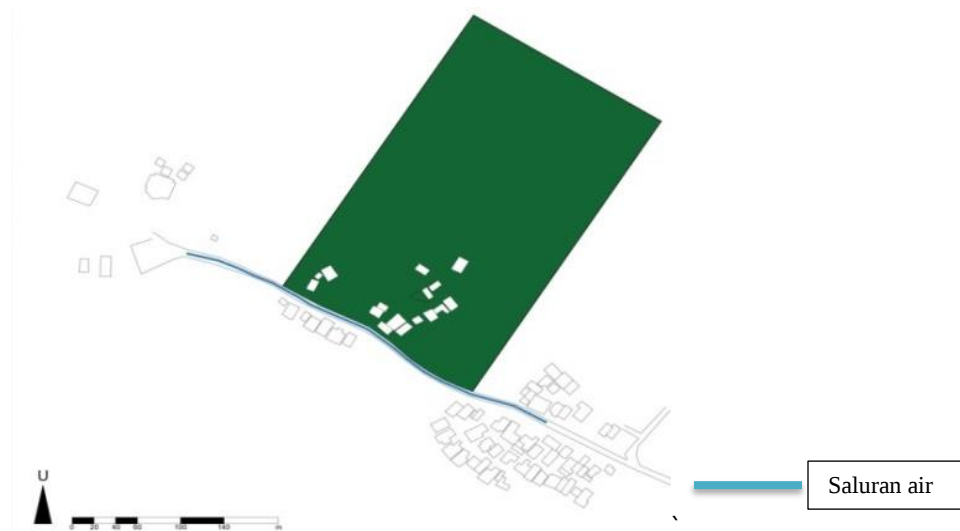
Tabel 3.2. Analisis Iklim Pertahun

Jenis data pertahun	Hasil
Temperature Minimum (C)	21°C
Temperature Maksimum (C)	34,6°C
Kelembaban (%)	85 %
Curah Hujan (mm)	2.420 mm/tahun
Kecepatan angin maksimum (m/s)	6 m/s

Data diatas didapatkan dari Stasiun Klimatologi Pesawaran sehingga diperoleh hasil bahwa rata-rata temperature pada wilayah pesawaran ialah sekitar $21^{\circ}\text{C} - 34,6^{\circ}\text{C}$, dengan rata-rata kelembapan 85 %. Curah hujan di wilayah pesawaran ialah 2.420 mm/tahun serta rata-rata kecepatan angin 6 m/s. Arah angin bersumber dari arah tenggara. Data ini diperoleh dari bmkgo.id pada bulan Januari 2020 hingga bulan Desember 2020.

Maka, data diatas menjadi pertimbangan dalam orientasi massa bangunan dan dapat membantu menentukan titik-titik yang potensial sebagai bukaan untuk dimanfaatkan sebagai pencahayaan alami pada setiap bangunan. Data arah angin ini akan dimanfaatkan secara maksimal sebagai penghawaan alami dan solusi ventilasi dimana penataan massa bangunan akan mempertimbangkan arah angin agar dapat melalui jarak antar massa bangunan.

3.2.4. Sarana

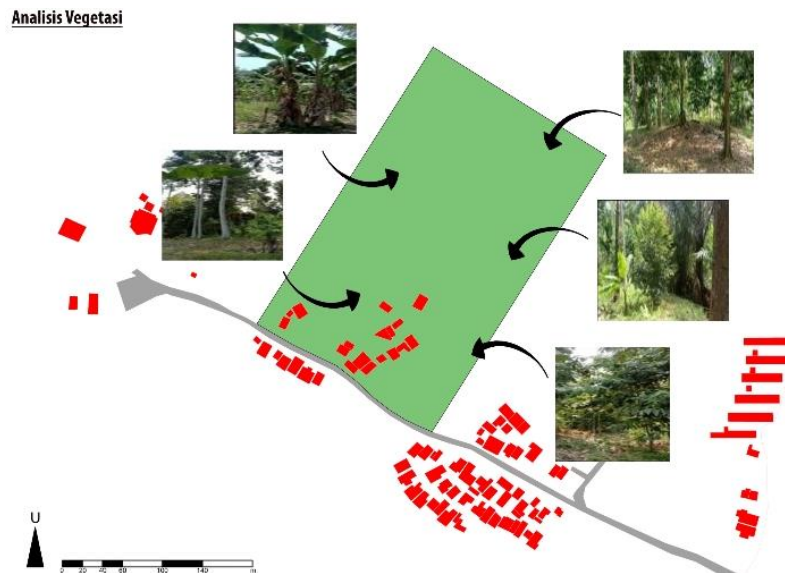


Gambar 3.7. Sarana

Lahan perencanaan proyek ini bersebelahan langsung dengan jalan kolektor di bagian barat daya lahan yaitu Jl. sinar baru, jalan ini adalah satu-satunya jalan yang terdapat disekitar lahan yang mengakses lahan. Maka, arah/jalan ini adalah pintu masuk menuju lahan rumah retreat. Pada jalan ini juga terdapat saluran air/drainase terbuka, sehingga perlu membuat atau menambahkan drainase dari dalam lahan yang dialirkan langsung menuju drainase utama di jalan kolektor tersebut. Drainase ini bisa diolah dengan melakukan pelebaran dan pengerukan saluran sehingga menambah kedalaman saluran air, maka potensi terjadinya banjir didalam lahan dapat diantisipasi dan menjadi nilai tambah untuk lahan.

Terdapat sumber air yang berasal dari mata air di kawasan Tahura Wan Abdul Rachman, sehingga aliran air tersebut merupakan aliran air bersih dan dapat dialirkan menuju kawasan rumah retreat. Maka tersedia aliran air yang cukup untuk kebutuhan di rumah retreat, namun untuk menghindari krisis air perlunya penambahan sumber air dari PDAM. Terdapat juga aliran listrik yang berasal dari kawasan permukiman masyarakat sehingga mempermudah mengalirkan listrik ke kawasan rumah retreat. Tetapi perlu penambahan tiang listrik di sepanjang jalan menuju lahan dan penambahan tiang listrik didalam kawasan. Lahan terletak di wilayah yang sedikit penduduk sehingga tidak akan terjadi kepadatan lalu lintas pada jalan utama menuju kawasan rumah retreat. Sumber kebisingan utama berasal dari lalu lintas di Jl. Way Ratay yang berada cukup jauh dari lahan, sehingga lahan cukup ideal karena jauh dari kebisingan.

3.2.5 Vegetasi



Gambar 3.7. Vegetasi

Lahan rumah retreat mayoritas ditutupi oleh vegetasi. Vegetasi yang terdapat pada lahan ialah tanaman/kebun masyarakat sekitar yang mempunyai lahan pada tapak berbatasan dengan Tahura Wan Abdul Rachman. Tahura Wan Abdul Rachman adalah wilayah hutan lindung yang terdiri dari pohon-pohon konservasi. Tanaman yang paling banyak ialah pisang, singkong, tebu, dan umbi-umbian lainnya. Namun terdapat juga pohon besar seperti pohon durian, pohon duku, pohon kelapa dan pala.

Manfaat vegetasi yaitu :

1. Membangun penampilan atau suasana pada ruang dan bangunan
2. Memberi kesejukan pada lingkungan
3. Menunjukkan arah sirkulasi

Pentingnya mengolah vegetasi yaitu memilih vegetasi mana yang akan dibuang dan vegetasi mana yang dipertahankan. Berikut adalah Jenis pengolahan vegetasi pada tiap area dalam fasilitas yaitu:

1. *Common area/Open space*

Open space pada fasilitas ini berfungsi sebagai area pengikat dan arah orientasi ke dalam tapak.

2. Ruang bermain atau aktifitas ruang

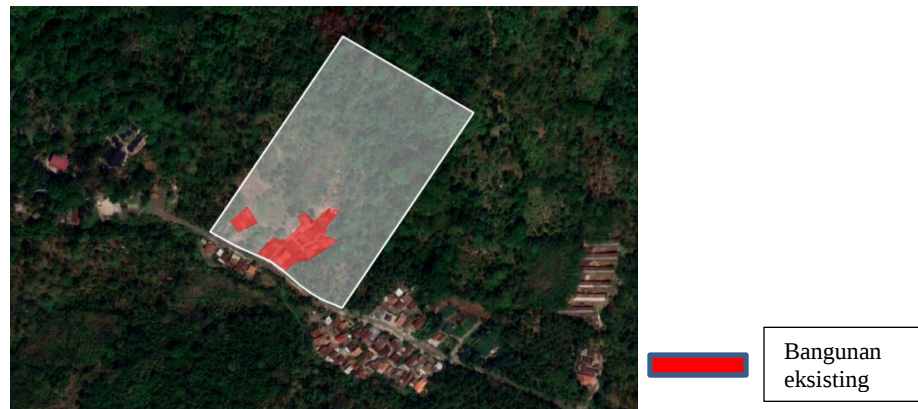
Vegetasi yang terdapat pada area ini adalah vegetasi yang berfungsi sebagai alat bantu untuk kegiatan outdoor, vegetasi membentuk naungan, dan berfungsi sebagai *enclosure* (melingkupi).

3. Jalur sirkulasi

Vegetasi pada jalur sirkulasi adalah untuk pengarah, peneduh dan sebagai pembatas jalan.

3.2.6 Bangunan eksisting dan rencana ke depan

Terdapat bangunan eksisting pada lahan ialah sebuah gazebo non permanen yang terletak di arah utara berfungsi sebagai tempat beristirahat setelah melakukan kegiatan berkebun. Selain itu terdapat pula permukiman penduduk yang terletak di arah selatan dan barat daya lahan. Ada juga aliran sungai kecil di dalam lahan yang dimanfaatkan sebagai saluran air untuk menyiram tanaman di perkebunan. Untuk gazebo non permanen akan dihancurkan/dibuang karena letaknya yang sembarang dan hanya dimanfaatkan sebagai tempat berteduh ketika berkebun. Namun untuk permukiman penduduk akan direlokasikan.



Gambar 3.8. Bangunan Eksisting dan Rencana Kedepan

3.2.7 Aspek visual dari dan ke tapak



Gambar 3.9. Aspek Visual Dari dan Ke Tapak

Kondisi alam dan potensi lahan yang ada dapat dimanfaatkan dengan penggunaan bukaan jendela dan pintu yang lebar. View kedalam lahan adalah memperlihatkan bangunan-bangunan pada tapak. Untuk bangunan ciri khas didalam tapak dibuat terlihat dari berbagai arah yang potensial. Lahan ini terletak di area perbukitan yang lebih tinggi dari jalan sehingga tapak terlihat dengan jelas dari jalan maka arah orientasi massa bangunan dimaksimalkan ke jalan utama sebagai arah kedatangan pengunjung.

View keluar lahan bertujuan untuk memanfaatkan potensi fisik lingkungan dalam jangkauan pandangan dari dalam lahan. Setiap massa bangunan bisa mendapatkan view terbaik dengan pemanfaatan ketinggian kontur yang berbeda-beda. View keluar lahan

memperhitungkan arah sinar matahari. Bukaan ke arah timur dan barat diatasi dengan pemberian tritisan, balkon, atau daerah transisi sebagai usaha mereduksi panas.

View dari tapak ke arah utara dan timur mempunyai potensi besar untuk di manfaatkan karena menampilkan pemandangan alam yang indah. View dari tapak ke arah timur menunjukkan Pantai Padang Cermin, permukiman masyarakat dan Jl. Way Ratay. View dari utara menuju tapak menunjukkan akses umum untuk melihat seluruh kawasan tapak karena posisi tapak yang lebih rendah, namun view dari tapak ke arah utara menunjukkan perkebunan dan Tahura Wan Abdul Rachman. View dari tapak ke arah barat memperlihatkan Pasar Tahura, Air Terjun Wan Abdul Rachman, dan Tahura Wan Abdul Rachman. View dari tapak ke arah selatan memperlihatkan Jl. Sinar Baru, permukiman masyarakat, dan Tahura Wan Abdul Rachman .

3.2.8 Peraturan Setempat

Berdasarkan lokasi lahan yang terletak dikawasan Pesawaran, maka peraturan-peraturan yang berlaku harus diikuti dan diterapkan semaksimal mungkin sebagai pemenuhan kebutuhan perancangan yang standar. Adapun peraturan-peraturan terkait adalah sebagai berikut :

1. Peraturan Terkait KDB, KDH, GSB

a. Koefisien Dasar Bangunan

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan perencanaan yang tersedia. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Bab III Pasal 22 ayat 4 berbunyi : (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60%.

b. Koefisien Dasar Hijau

Koefisien Dasar Hijau adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi tanaman atau penghijauan dan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai. Sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Bab III Pasal 24 ayat 3 berbunyi : Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30%

c. Garis Sempadan Bangunan

Garis Sempadan Bangunan adalah jarak yang membatasi antara jalan dan bangunan, garis sempadan bangunan didapatkan atau setara lebar as jalan keujung lahan. Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran tentang RTRW Bab 4 Pasal 29 ayat 4 berbunyi : Kawasan sekitar mata air sebagaimana di maksud pada ayat (1) huruf c meliputi mata air Batu Patu di Taman Hutan Rakyat Wan Abdul Rachman ditetapkan dengan radius 200 (dua ratus) meter di sekeliling mata air. Maka jalan sinar baru dengan lebar 8 meter sehingga minimum garis sempadan pada muka bangunan adalah 4 meter.

d. Ruang Terbuka Hijau

Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran tentang RTRW Bab 4 Pasal 29 ayat 5 berbunyi: Kawasan RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf D berada di seluruh kawasan perkotaan meliputi:

- RTH publik berupa taman kota, taman pemakaman umum, dan jalur hijau sepanjang jalan, sungai, dan pantai dengan luas kurang lebih 7.373 (tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh tiga) hektar atau kurang lebih 25 (dua puluh lima) persen dari luas kawasan perkotaan
- RTH privat berupa kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat /swasta yang ditanami tumbuhan dengan luas kurang lebih 2.949,2 (dua ribu sembilan ratus empat puluh sembilan koma dua) hektar atau kurang lebih 10 (sepuluh) persen dari luas kawasan perkotaan; dan Ketentuan lebih lanjut mengenai RTH Perkotaan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang.

Tabel 3.3 Peraturan Terkait

Peraturan Terkait	Persyaratan	Hasil Perhitungan
Luas Lahan		67.000 m ²
KDH	30 % luas lahan	30 % x 67.000 m ² = 20.100 m ²
KDB	60 % luas lahan	60 % x 67.000 m ² = 40.200 m ²

2. Peraturan Persyaratan Bangunan Ibadah

Peraturan Bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri tentang bangunan ibadah

pada bab IV berisi :

- Pasal 13

- (1) Pendirian rumah ibadat berdasarkan pada keperluan nyata dan sungguh-sungguh berdasarkan komposisi jumlah penduduk bagi pelayanan umat beragama yang bersangkutan di wilayah kelurahan/desa
- (2) Pendirian rumah ibadat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tetap menjaga kerukunan umat beragama, tidak mengganggu ketentraman dan ketertiban umum, serta mematuhi peraturan perundang-undangan
- (3) Dalam hal keperluan nyata bagi pelayanan umat beragama di wilayah kelurahan/desa sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak terpenuhi, pertimbangan komposisi jumlah penduduk digunakan batas wilayah kecamatan atau kabupaten/kota atau provinsi

- Pasal 14

- (1) Pendirian rumah ibadat harus memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung

3.2.9 Isu Terkait Tapak

Isu terkait tapak merupakan isu/permasalahan yang perlu disoroti dalam proses perancangan suatu proyek. Isu-isu terkait tapak pada proyek rumah retreat adalah jalan masuk primer dan kontur. Area depan lahan berbatasan langsung dengan jalan kolektor yaitu Jl. Sinar Baru yang merupakan satu-satunya akses menuju kawasan dan jalan disekitar lahan. Potensi untuk pintu masuk kedalam lahan paling besar berada di bagian depan lahan yaitu di arah barat daya lahan.

Berkaitan dengan letak massa bangunan untuk menjawab isu orientasi/posisi massa bangunan pada kontur yang ada, perlu dilakukan pengolahan kontur yaitu *cut grading* adalah pemotongan atau pemangkasan kontur awal disesuaikan dengan ketinggian yang diinginkan. Serta *fill grading* adalah penambahan tanah pada tapak dengan kontur yang dianggap kurang sesuai dengan ketinggian lahan yang diinginkan. Dengan kondisi tapak yang lebih tinggi dari jalan selain memberi kesan agung (sakral), juga dapat mempermudah pengolahan sanitasi air hujan dan air kotor. Ketinggian kontur yang berbeda dapat dimanfaatkan untuk memberi nilai estetis tambahan pada perencanaan rumah retreat ini sebagai pemecah angin, *barrier noise*, serta pendukung tata lingkungan.

Hal yang perlu dipertimbangkan pada kontur :

1. Mempertahankan kestabilan tanah sehingga tidak longsor ketika hujan
2. Membuat arah drainase air hujan
3. Memanfaatkan kontur untuk mendukung letak massa dan tampilan massa bangunan yang mendukung kesan sakral
4. Memanfaatkan kontur untuk membantu memperoleh view maksimal.