BAB III

ANALISIS PERANCANGAN

3.1 Analisis Fungsi

3.1.1 Analisis Kegiatan dan Pengguna

Proyek *Hotel-Resort* memfokuskan fungsinya sebagai objek wisata dan penginapan. kegiatan atau berfungsinya *Hotel-Resort* biasa terjadi pada saat *weekdays*, *weekend* maupun libur panjang. selain menjadi tempat tinggal sementara, *Hotel-Resort* juga menyediakan banyak fasilitas lainnya untuk kegiatan selama menginap.

Terdapat 2 jenis aktifitas dalam perancangan *Hotel-Resort*, yaitu:

1. Pengguna Tetap

   Dibagi menjadi 2, yaitu:

a) Pada *Hotel-Resort* memiliki pengelola yaitu staff dan juga karyawan.
b) Pengunjung yang menyewa kamar.

2. Pengguna temporer

   Pengguna temporer merupakan pengunjung yang sekedar berjalan-jalan dan para nelayan sekitar Pantai Teluk Pandan.

Terdapat beberapa aktifitas-aftifitas yang terjadi pada *Hotel-Resort* yang akan dirancang, aktifitas-aktifitas tersebut memiliki tujuan untuk mengetahui apa saja aktifitas yang akan dilakukan di garis sempadan, laut dan juga diatas tapak. Aktifitas-aktifitas tersebut antara lain:

Tabel 2. Analisis Aktivitas

No.	Kelompok Aktivitas	Fungsi	Jenis Aktifitas	Sifat Aktifitas
1	Diatas Tapak	Primer	Kamar Tidur	Statis, Privat
			Loby	Aktif, publik
		Sekunder	Ruang Tunggu	Aktif, publik
			Toko *Souvenir*	Aktif, publik
			Biro Perjalanan	Aktif, publik
			Drug Store	Aktif, publik
			Restaurant & Café	Aktif, publik
			Ballroom	Aktif, publik
			Spa	Aktif, publik
			Conference Hall	Aktif, publik
			Meeting Room	Statis, Privat
			Kolam Renang	Aktif, publik
			Fitness Center	Aktif, publik
			Sunset Poin	Aktif, publik
			Mushola	Aktif, publik
			Laundry	Aktif, publik
			Gudang	Statis, Privat
			Kafetaria	Aktif, publik
			Staf Pengelola	Statis, Privat
			Staf Kantor	Statis, Privat
			Staff adm kantor	Statis, Privat
			Staf fasilitas penunjang	Statis, Privat
			Staf ME	Statis, Privat
			Staf kebersihan	Statis, Privat
			Staf Pemeliharaan	Statis, Privat
			Security	Statis, Privat
		Penunjang	Parkir	Aktif, publik
			Mini Market	Aktif, publik
			ATM Center	Aktif, publik
2	Diatas Garis Sempadan		*Gazebo*	Aktif, publik
			Area Berjemur	Aktif, publik
3	Diatas Laut		Arena Olahrga Air	Aktif, publik

Sedangkan pada analisis pengguna bertujuan untuk mengetahui siapa saja yang menggunakan *Hotel-Resort*. Adapun pengguna tersebut antara lain:

Tabel 3. Analisis Pengguna

No.	Kelompok Aktivitas	Klasifikasi Fungsi	Jenis Aktivitas	Pengguna
1	Diatas Tapak	Primer	Kamar Tidur	Pengunjung
			Lobby	Seluruh Pengguna
		Sekunder	Ruang Tunggu	Seluruh Pengguna
			Toko *Souvenir*	Pngunjung dan Karyawan
			Biro Perjalanan	Pngunjung dan Karyawan
			Drug Store	Pngunjung dan Karyawan
			Restaurant & Café	Pngunjung dan Karyawan
			Ballroom	Seluruh Pengguna
			Spa	Pengunjung
			Conference Hall	Pengunjung
			Meeting Room	Pengunjung
			Kolam Renang	Pengunjung
			Fitness Center	Pengunjung
			Sunset Poin	Pengunjung
			Mushola	Seluruh Pengguna
			Laundry	Pengunjung
			Gudang	Karyawan
			Kafetaria	Pengunjung
			Staf Pengelola	Karyawan
			Staf Kantor	Karyawan
			Staf adm kantor	Karyawan
			Staf fasilitas penunjang	Karyawan
			Staf ME	Karyawan
			Staf Kebersihan	Karyawan
			Staf Pemeliharaan	Karyawan
			Security	Karyawan
		Penunjang	Parkir	Seluruh Pengguna
			Mini Market	Seluruh Pengguna
			ATM Center	Seluruh Pengguna
2	Diatas Garis Sempadan		*Gazebo*	Pengunjung
			Area Berjemur	Pengunjung
3	Diatas Laut		Arena Olahrga Air	Pengunjung

3.1.2 Isu Terkait Fungsi

Suatu bangunan berfungsi dengan baik ketika memperhatikan isu terkait pada lokasi sekitar. isu pertama yaitu kenyamanan, ruang-ruang harus didesain secara baik menyesuaikan dengan keadaan alam dan lingkungan sekitar *Hotel-Resort*, terutama pada kamar-kamar yang nantinya di tempati oleh pengunjung. Selain itu juga *Hotel-Resort* harus memperhatikan keamanan, visibilitas, dan fleksibilitas. Isu-isu tersebut penting karena akan berdampak pada kenyamanan pengunjung *Hotel-Resort.*

Hotel-Resort yang akan di bangun pada lokasi Teluk Pandan ini tidak langsung menyentuh laut lepas jadi untuk permasalah bencana tsunami, kecil kemungkinan terjadi karena laut yang ada disekitar lokasi masih terhalang beberapa bukit di depannya tetapi besar kemungkinan terjadi bencana tsunami jika ada bencana letusan Gunung Krakatau.

3.2 Analisis Lahan

3.2.1 Lokasi

Gambar 24. Lokasi Tapak
Sumber: Google Earth

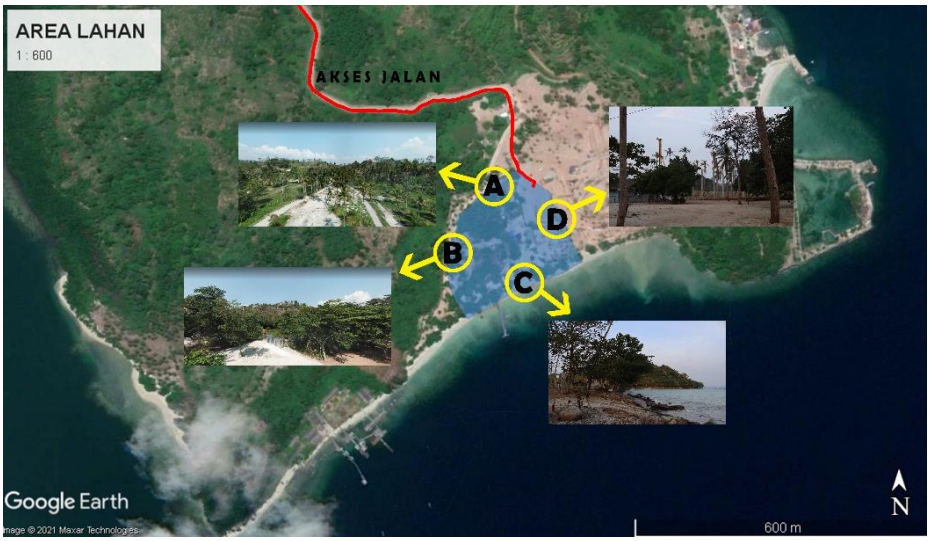
Lahan ini berada tepat di Teluk Pandan, Kab Pesawaran, lampung. Ukuran lahan ini kurang lebih seluas 5 Ha yang berada pada titik koordinat -5.519758, 105.260940. area lahan yang berada tepat di bibir pantai laut Teluk Pandan ini memiliki keindahan pantai dan juga pasir putih yang indah. Kontur lahan yang sedikit memiliki ketinggia sangat cocok untuk dibangun *Hotel-Resort* dengan *view* yang langsung menuju kearah laut dan juga perbukitan didepannya.

Pantai ini memiliki jarak sekitar 18,3 km dari Kota Bandar Lampung yang dapat ditempuh selama 44 menit dengan kendaraan pribadi.

Hotel-Resort yang akan dirancang masuk kedalam jenis "*Beach Hotel-Resort"* yang akan menjual potensi alam pantai yang menjadi daya tarik dan juga fasilitas fasilitas yang menarik mulai dari fasilitas yang terdapat di atas tapak, garis sempadan maupun fasilitas yang ada diatas laut.

3.2.2 Topografi

Gambar 25. Topografi Lahan
Sumber: Google Earth



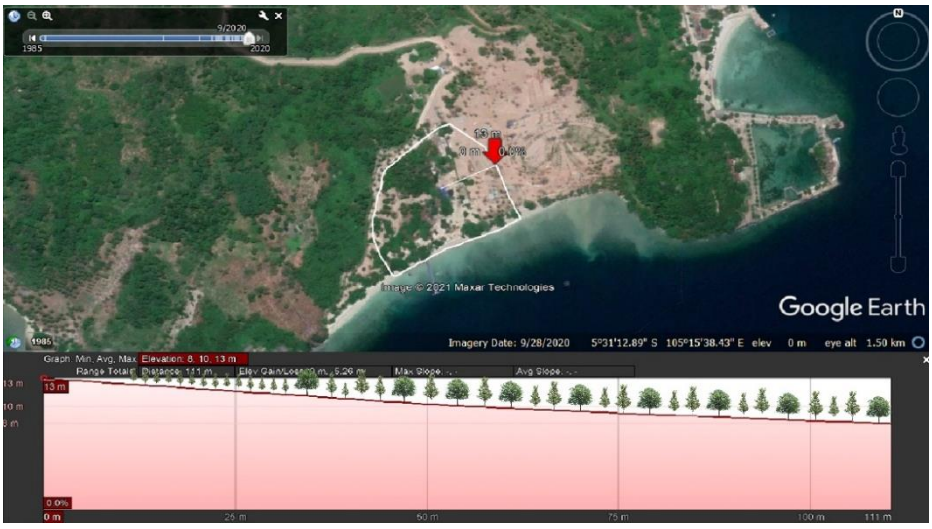
Gambar 26. View Mengarah Kelahan

Berdasarkan analisis kontur dan analisis arah *view* diatas, pada bagian barat lahan memiliki kontur tertinggi dan juga struktur tanah yang padat berpotensi sebagai area massa bangunan cottage untuk menginap pengunjung yang hadir.

Pada bagian utara lahan berpotensi dijadikan *enterance* atau pintu masuk, massa bangunan utama dan juga area parkir. Sedangkan pada bagian selatan lahan berpotensi sebagai *best view* bagi pengunjung yang hadir karena langsung menghadap ke arah laut.

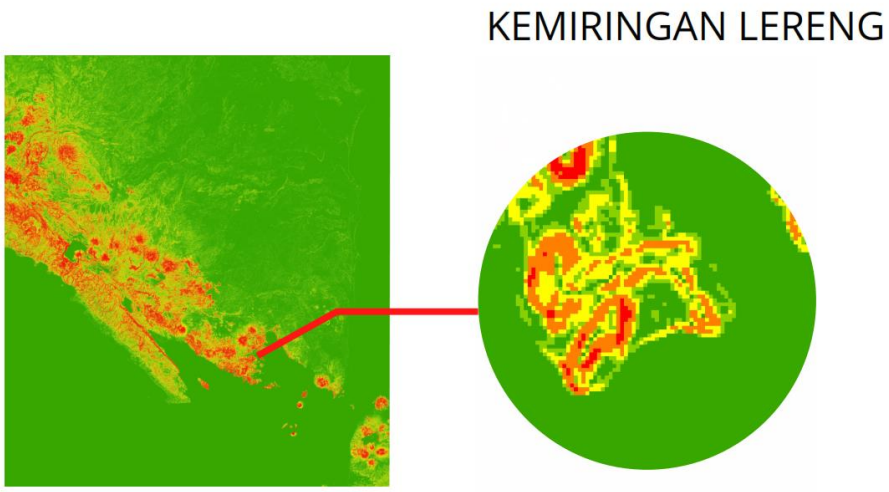
Gambar 27. Garis Potongan Lahan
Sumber: Google Earth

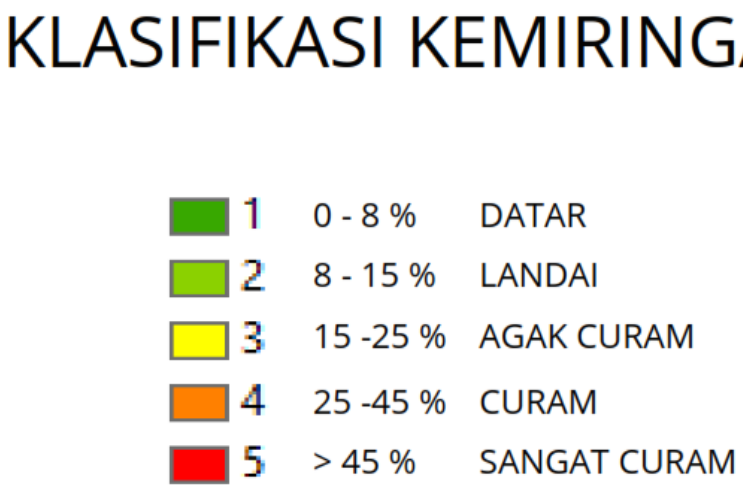
Gambar 28. Potongan A-A'
Sumber: Google Earth



Gambar 29. Potongan B-B'
Sumber: Google Earth

Pada analisis potongan yang ada, dapat ditarik kesimpulan bahwa perancangan *Hotel-Resort* yang berupa *cottage* untuk menginap pengunjung yang datang akan berada di titik tertinggi lahan yaitu pada area perbukitan dengan ketinggian mencapai 29 mdpl. Hal ini dikarenakan agar *view* laut tampak jelas terlihat. Lahan ini juga memiliki titik terendah yang berada pada daerah bibir pantai dengan ketinggian 10 mdpl.

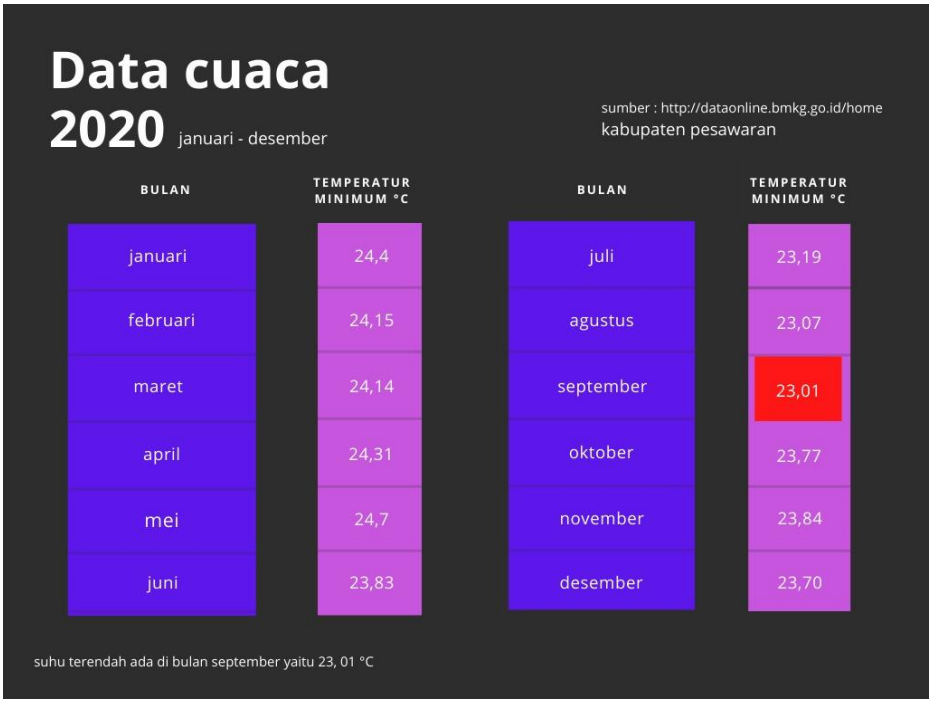


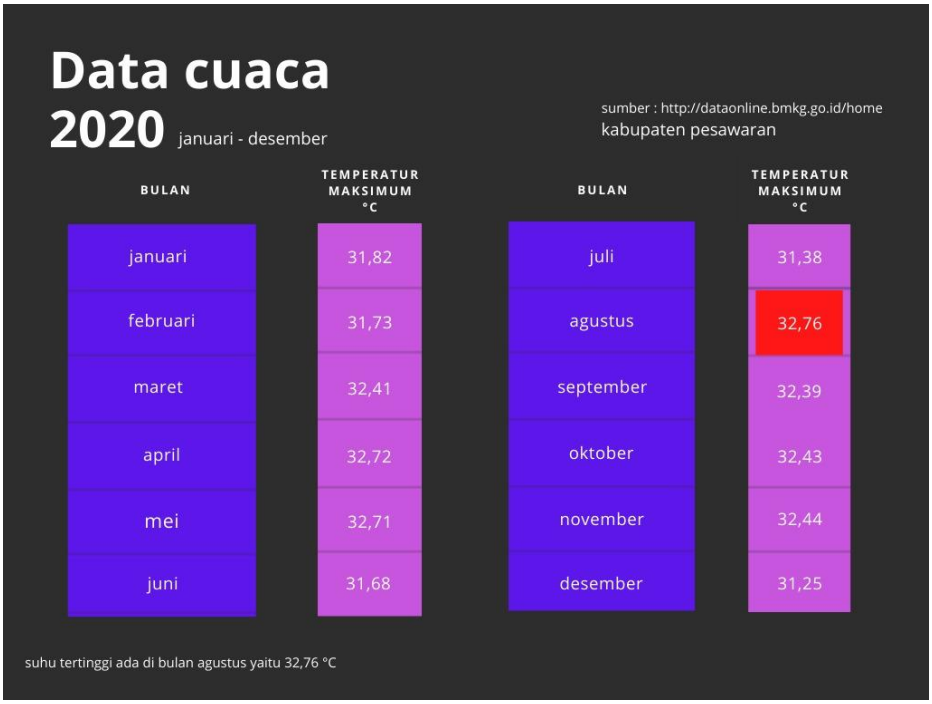


Gambar 30. Data Kemiringan Lereng

Berdasarkan data kontur kemiringan lereng, dapat disimpulkan lahan yang akan di bangun *Hotel-Resort* memiliki kemiringan lereng rata-rata cenderung landai dengan persentase 8-15% kemiringan lahan.

3.2.3 Iklim Lokal





Gambar 31. Data Cuaca
Sumber: http://dataonline.bmkg.go.id/home

Jika dilihat dari tabel diatas terlihat bahwa suhu terendah yang ada pada bulan januari-oktober 2020 yaitu pada bulan September yaitu 23,01 derajat selsius dan tertinggi pada bulan Agustus yaitu 32,76 derajat selsius. Sedangkan suhu rata-rata terendah yang terjadi pada bulan Januari-Desember 2020 yaitu 23,8425 derajat selsius dan tertinggi pada bulan Januari-Desember 2020 yaitu 32,143 derajat selsius.

3.2.4 Sarana

Gambar 32. Akses Menuju Tapak
Sumber: Google Earth

Gambar 33. Kondisi Akses Menuju Tapak

Saat ini hanya tersedia satu akses untuk menuju ke lokasi tapak, yaitu melalui bibir pantai pulai tembikil yang kondisi aksesnya cukup terjal dan merupakan bebatuan. Sebenarnya, terdapat pintu masuk utama pada bagian depan Pantai Teluk Pandan, namun saat ini sedang ditutup untuk umum karena suatu alasan tertentu.

3.2.5 Vegetasi

Sebagian lahan proyek ditumbuhi oleh jenis rerumputan, alang-alang, dan jenis beberapa pohon seperti pohon kelapa, dan pohon ketapang. Di beberapa titik juga ada beberapa jenis pohon yang belum dapat di identifikasi jenis nya.

Gambar 34. Vegetasi Pohon Kelapa

Gambar 35. Vegetasi Pohon Ketapang

Gambar 36. Vegetasi Pohon Waru Laut

Vegetasi yang ada pada lahan akan di pilih layak atau tidak untuk ditebang dan di gantikan dengan pohon yang sesuai dengan desain *Hotel-Resort*. Pohon-pohon kecil seperti rerumputan yang ada diatas bukit akan dihilangkan seluruhnya, karena akan dijadikan penempatan masa bangunan. Pohon-pohon besar seperti, pohon kelapa, pohon ketapang, dan pohon waru laut akan di pertahankan karena berfungsi sebagai salah satu penahan air jika terjadi tsunami dan juga pohon-pohon besar ini juga berpotensi baik untuk mendukung *view visual Hotel-Resort.*

3.2.6 Bangunan Eksisting

Saat ini belum ada bangunan eksisting dalam tapak, hanya ada 1 bangunan di sekitar area tapak saat ini, yaitu pusat konservasi yang berjarak sekitar 100m

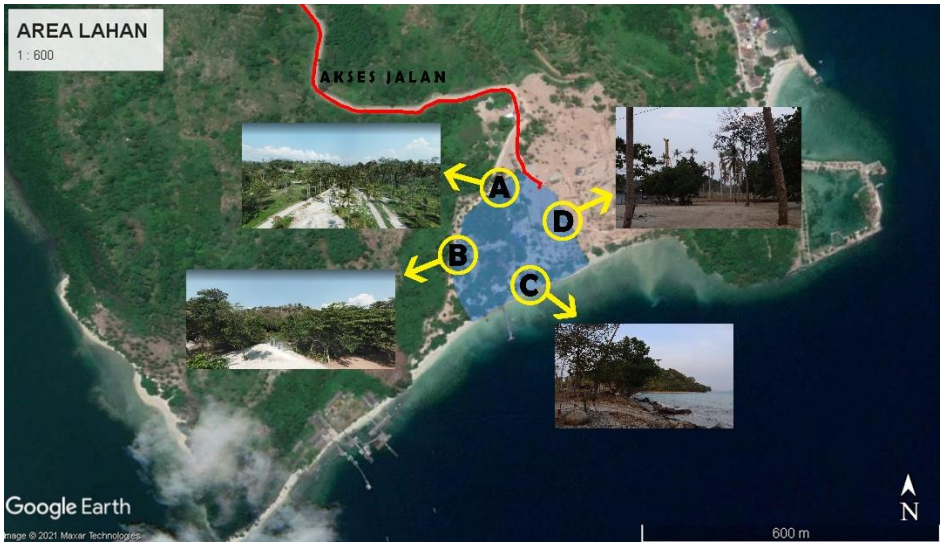
dari lahan. Kedepan nya lahan akan di bangun sebuah hotel yang saat ini proses nya telah terpasang *bored pile* yang berfungsi meneruskan beban ke lapisan tanah yang paling keras.

Gambar 37. Kondisi Sekitar Tapak

Gambar 38. Bekas Pondasi Tiang Pancang

3.2.7 Aspek Visual

Pengambilan posisi arah gambar dari dalam tapak masing-masing merupakan arah *visual* ke pemandangan alam, seperti pantai dan bukit. Pertimbangan pembentukan massa bangunan ke arah tenggara dikarenakan posisi nya yang strategis untuk dijadikan *view* untuk melihat pantai yang juga akan berdampak pada psikologis pengunjung.



Gambar 39. Aspek Visual Hotel-Resort

3.2.8 Peraturan Setempat

1) Kawasan ini berdampingan langsung dengan Kawasan pariwisata, yang sesuai dengan peraturan daerah setempat Nomor 4 Tahnun 2012 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten pesawarn tahun 2011-2031, pasal 39 ayat 2.
2) Memiliki Garis Sempadan Pantai (GSP) sepanjang 100meter dari titik pasang tertinggi menurut peraturan daerah setempat Nomor 4 Tahun 2012 tentang rencana tata ruang wilayah tahun 2011-2031 pasal 89 ayat 2.
3) Pwmanfaatna ruang yang dapat digunakan yaitu 90% KDH, 10% KLB dan 10% KDB, sesuai dengan peraturan setempat Nomor 4 tahun 2012 tentang rencana tata ruang wilayah tahun 2011-2031, pasal 89 ayat 2e.

3.2.9 Isu Terkait Tapak

1) Diusulkan menjadi kawasan ekonomi khusus pariwisata.
2) Lokasi tapak berdampingan dengan kawasan peruntukan pariwisata.
3) Tidak tersedia akses utama yang dapat dilalui dengan mudah, akses lain sangat sulit dijangkau mengingat kondisi akses tersebut merupakan bebatuan, cukup terjal, dan licin.