

## BAB III ANALISIS PERANCANGAN

### 3.1. Analisis Fungsi

Berdasarkan Fungsi terkait kegiatan pengguna maka dibagi menjadi :

- Fungsi Utama

Merupakan kegiatan dimana tamu menginap di *Hotel Resort* maupun berekreasi pada wisata pantai. Kegiatan yang dilakukan berupa tiba ke resepsionis, Check in, check out, istirahat di kamar, serta aktivitas wisata pantai dan kolam renang. Perihal ini dilakukan secara terus menerus serta bersifat publik.

- Fungsi Pendukung

Merupakan kegiatan yang berupa makan pagi, makan siang, makan malam, coffee break, meeting serta aktivitas lainnya.

- Fungsi Penunjang

Merupakan kegiatan yang dicoba ialah parkir, info wisata, *housekeeper*, dapur, mushola, tempat karyawan serta gudang. Analisis aktivitas di *Hotel Resort* melalui aktivitas pengelola dan pengunjung yaitu :

- Pengunjung tidak menginap
  - Parkir : pengunjung datang kemudian memarkirkan kendaraannya di parkir tamu tidak menginap.
  - Membeli tiket: bagi pengunjung tidak menginap namun ingin menikmati wisata di *Hotel Resort* ini maka perlu membeli tiket masuk agar bisa menikmati fasilitas pantai.
  - Melakukan aktivitas : bersantai, makan dan minum di *Restaurant*, berkumpul, menikmati fasilitas rekreasi yang ada seperti berenang, berwisata pantai, dan menikmati *sunset*.
  - Mengadakan acara seperti *wedding party*, pesta, *event*, seminar, pentas seni dengan menyewa *ballroom* , *garden party* dan *restaurant* , rapat di *Meeting Room* serta berbagai acara lain yang bersifat formal/ nonformal.
  - Menggunakan fasilitas penunjang seperti toilet dan mushola.
- Pengunjung menginap
  - Parkir : pengunjung datang kemudian memarkirkan kendaraannya di parkir tamu menginap.
  - *Check in* : Pengunjung melakukan *Check in* untuk mendapatkan kamar atau pendaftaran kamar yang akan digunakan oleh pengunjung. Disini pengunjung bisa membayar biaya menginap atau pun bisa dilakukan di akhir menginap (*check out*).

- Melakukan aktivitas beristirahat, makan dan menikmati fasilitas penunjang, menikmati kamar yang telah disediakan untuk beristirahat dan juga dapat menikmati aktivitas lain seperti menonton tv, menikmati pemandangan pantai dan makan. Pengunjung juga dapat mengunjungi *Restaurant* dan *coffee shop* untuk makan, minum atau pun bersantai sambil menikmati pemandangan. Pengunjung dapat juga menikmati fasilitas lainnya yang berada di *Hotel Resort* seperti berolahraga di *Gym* ataupun bersepeda disekitar *Hotel Resort*, berenang dipantai ataupun kolam renang, menikmati *SPA*, bermain *volly* pantai, menikmati pemandangan pantai dan menikmati fasilitas lain.
  - *Check out* : pengunjung melakukan *check out* di resepsionis untuk memberitahu bahwa telah selesai menggunakan kamar. Disini bisa melakukan pembayaran seluruh biaya yang dilakukan atau pun membayar tambahan tagihan yang telah dilakukan selama menginap.
- Pegawai
- *General Manager*
    - Mengatur serta bertanggung jawab pada seluruh operasional *Hotel Resort*.
    - Melaksanakan rapat
  - *Asistent Manager*
    - Membantu pekerjaan *manager*
    - Mengatur pekerjaan *house keeping*.
  - *Front Office*
    - Melayani pengunjung mesanan kamar *Hotel Resort*.
    - Melayani pengunjung terkait informasi *Hotel Resort*.
    - Melayani pengunjung *check-in* serta *check-out* *Hotel Resort*.
    - Melayani pengunjung dalam pembayaran kamar.
  - Housekeeping
    - Membersihkan kamar.
    - Membersihkan ruang publik.
    - Istirahat, *housekeeping* diberikan kamar pegawai dikarenakan bagian ini diharuskan menginap.
  - *Food and Beverage*
    - Melayani tamu yang ingin memesan makanan dan minuman.
    - Menyediakan konsumsi tamu yang menginap di *Hotel Resort*.
  - HRD
    - Mengelola serta mengatur pegawai *Hotel Resort*.
    - Memberi arahan pada karyawan *Hotel Resort*.
    - Mengadakan rapat
  - *Marketing*
    - Mempromosikan *Hotel Resort* kepada klien atau calon klien.
    - Memberikan penawaran kerja sama dan promosi kepada klien.

- Mengadakan rapat.
- *Accounting*
  - Pengadaan laporan dan pembukuan *Hotel Resort*.
  - Mengadakan rapat.
- *Engineer*
  - Memelihara dan memperbaiki fasilitas *Hotel Resort* yang rusak

## 3.2. Analisis Lahan

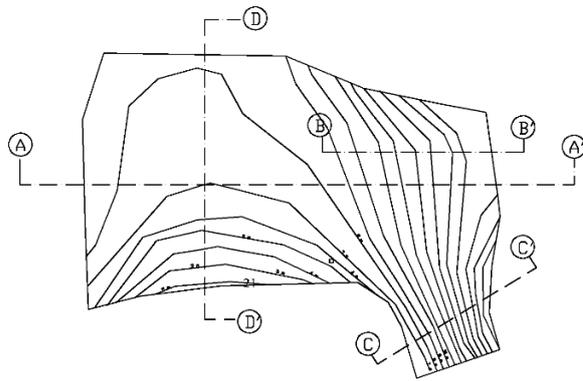
### 3.2.1. Lokasi



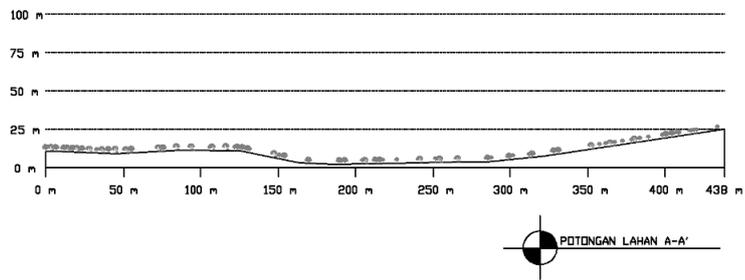
Gambar 12. Peta Dasar Tapak

Lokasi lahan yang digunakan dalam pembangunan *Hotel Resort* ini berada dikawasan pantai Teluk Pandan, Lempasing, Teluk Pandan, Kabupaten Pesawaran. Lokasi ini berjarak sekitar 15 Kilometer dari pusat Kota Bandar Lampung serta bisa ditempuh dalam kurun waktu 30 menit. Dengan lokasi tersebut, lokasi lahan akan mudah diakses dari kota Bandar Lampung. Lokasi lahan ini juga terletak dalam kawasan wisata Kabupaten Pesawaran, maka akan sangat strategis dan efektif untuk diadakannya pembangunan *Hotel Resort* di kawasan tersebut. Pembangunan ini diyakini sanggup menarik banyak wisatawan.

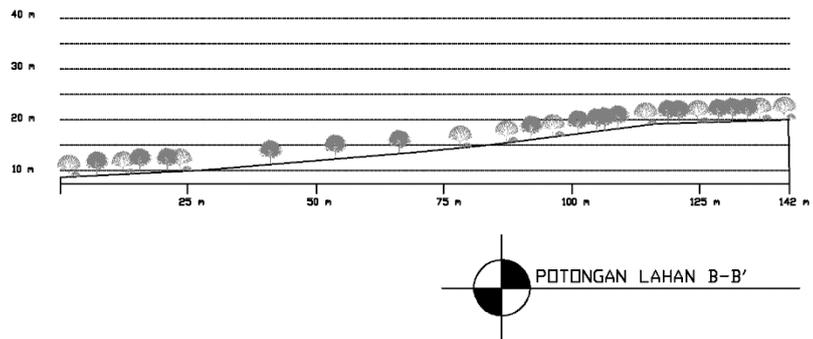
### 3.2.2. Topografi



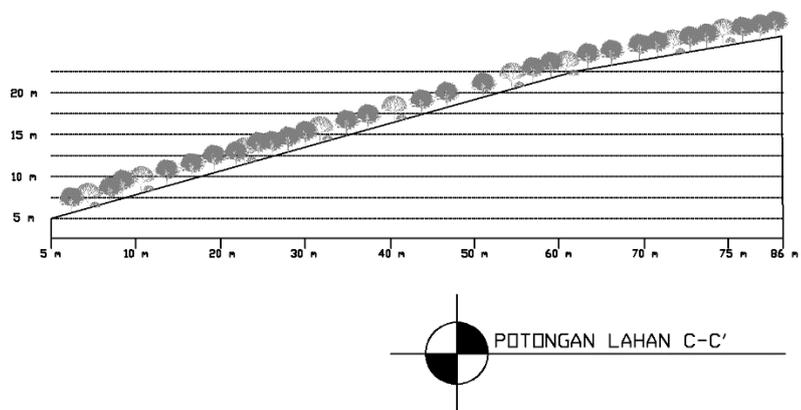
Gambar 13. Peta Kontur



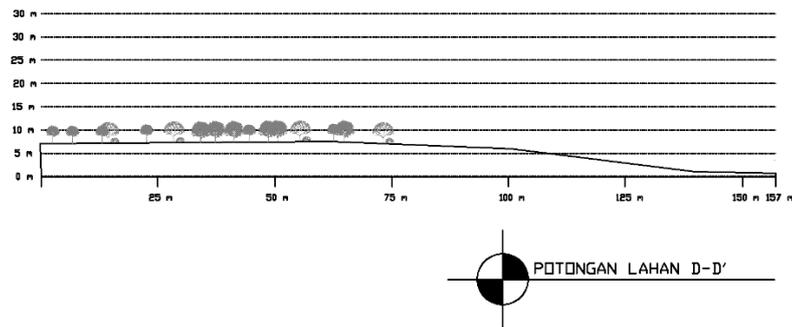
Gambar 14. Potongan kontur A-A'



Gambar 15. Potongan kontur B-B'



Gambar 16. Potongan kontur C-C'



Gambar 17. Potongan kontur C-C'

Pada gambar potongan kontur diatas, memeperlihatkan dataran rendah dan ada sedikit lereng bukit, khususnya pada potongan c-c'. Pada potongan c-c' dapat dilihat bahwa bagian barat lahan terdapat kemiringan yang sedikit curam, namun kemiringan tersebut hanya 12 persen dan masih memungkinkan untuk diletakan bangunan. Pada kontur ini terdapat *View* terbaik dari lahan, sehingga cocok didirikan *coffe shop* atau bangunan penunjang lain diatasnya. Pada potongan a-a.' lahan terlihat landai. Pada lahan yang landai ini merupakan lokasi yang akan diperuntukan bagi bangunan penunjang yang luas dan tidak membutuhkan lahan berkontur miring.

### 3.2.3. Iklim

Berikut tabel iklim rata – rata daerah pesawaran tahun 2020 :

Tabel 4. Data Cuaca

Rata - Rata Suhu	Rata - Rata Kelembaban	Rata - Rata Kec.Angin	Rata - Rata Tekanan Udara	Rata - Rata Curah Hujan	Rata - Rata Hari Hujan	Rata - Rata Penyinaran Matahari
27,2 C	74 %	0,8 m/s	1011,2 mb	163 mm	8 Hari	57,2 %

sumber : Badan Meteorologi Klimatologi dan Geofisika, 2020

Berdasarkan SNI T-14-1993-03 kenyamanan termal di Indonesia terbagi menjadi tiga yaitu :

1. Sejuk nyaman 20.5°C – 22.8°C, kelembaban 50% - 80%.
2. Nyaman optimal 22.8°C – 25.8°C, kelembaban 70% - 80%
3. Hampir nyaman 25.8°C – 27.1°C, kelembaban 60% - 70%

Dari data diatas dapat disimpulkan bahwa suhu rata rata di Kabupaten Pesawaran berkisar antara 26 - 27° C, yang mana suhu tersebut masuk dalam kategori hangat nyaman atau hampir nyaman. Dengan rata – rata suhu tersebut akan berpengaruh pada kondisi ruangan sehingga diperlukan desain yang memperhatikan kenyamanan termal pengunjung. Untuk mendapatkan rasa nyaman diterapkan

bukaan untuk mengalirkan udara secara maksimal pada desain ruangan. Rata – rata Kelembaban masuk dalam katagori nyaman sehingga perlu dipertahankan dengan cara peletakan furniture yang baik dan juga bukaan yang tepat.

Bulan Desember merupakan titik curah hujan tertinggi, sedangkan pada bulan September merupakan titik curah hujan terendah. Pada bulan Januari, Februari dan April merupakan bulan dengan jumlah hari hujan tertinggi. Dengan curah hujan yang tinggi maka diperlukannya desain yang dapat mengatasi masalah tersebut, seperti penggunaan atap miring dan tritisan untuk menghindari air masuk ke dalam bangunan.

#### 3.2.4. Sarana



Gambar 18. Sarana

Lokasi lahan yang sudah memiliki akses berupa jalan dengan lebar 8 meter serta sudah diberi perkerasan dapat dilalui oleh kendaraan roda dua, roda empat atau lebih. Dengan kondisi aksesibilitas yang sudah tersedia, akan sangat mendukung untuk pembangunan *Hotel Resort* di lahan tersebut. Hal tersebut juga dapat mempermudah pengunjung masuk ke dalam lokasi lahan *Hotel Resort*.

Pada gambar diatas, garis berwarna biru merupakan jalur yang sudah terbangun. Dengan lebar 8 meter, jalur ini sudah diberi perkerasan berupa beton. Pada garis berwarna *orange* merupakan jalur terusan atau jalur penghubung. Jalur prnghubung dirancang agar jalur lama tidak hanya buntu sampai pada lokasi *Resort* saja. Jalur penghubung ini menghubungkan kawasan Teluk Pandan dengan kawasan Pantai Mutun dan Pantai Tembikil, yang dimana jalur ini mengintegrasikan antar tempat – tempat wisata disekitar kawasan tersebut.

### 3.2.5. Vegetasi

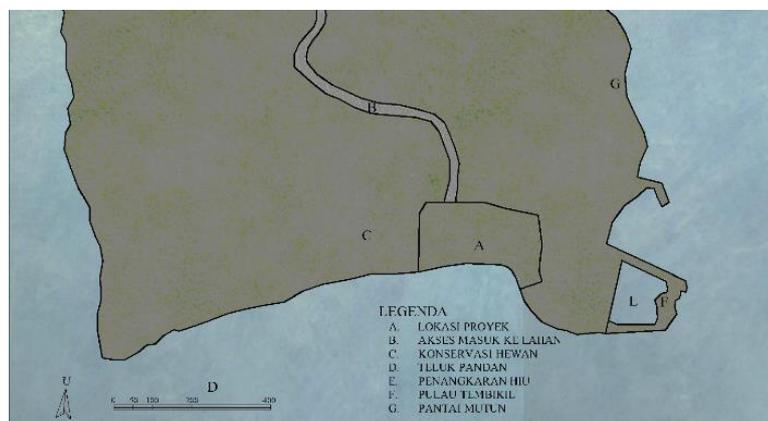


Gambar 19. Vegetasi

Untuk vegetasi di sekitar lahan ini terbagi menjadi 3 kelompok. Pada bagian tepi pantai atau bagian selatan lahan terdapat pepohonan kelapa. Pada bagian tengah lahan terdapat sedikit vegetasi, hanya ada beberapa pohon ketapang saja. Untuk bagian timur lahan terdapat vegetasi berupa semak belukar dan beberapa pepohonan besar.

Berdasarkan hasil analisis, beberapa vegetasi yang terdapat di lahan akan dipertahankan. Pohon kelapa yang berada di sepanjang pantai dapat dimanfaatkan sebagai penahan angin laut yang masuk ke dalam lahan, pohon ketapang yang ada ditengah lahan juga beberapa akan dipertahankan untuk dimanfaatkan sebagai teduhan, dan pepohonan yang berada di bagian timur lahan juga sebagian akan dipertahankan untuk dimanfaatkan sebagai penjaga kesetabilan tanah dan juga penghalang matahari langsung yang terbit dari timur. Selain vegetasi alami yang dipertahankan, perancangan ini juga akan menambahkan vegetasi baru guna mendukung konsep tropis pada perancangan ini.

### 3.2.6. Bangunan Eksisting



Gambar 20. Bangunan Eksisting

Terdapat bangunan *eksisting* di sekitar lahan seperti Konservasi Hewan, Penangkaran Hiu, Pulau Tembikil dan Pantai Mutun. Penambahan fasilitas lainnya adalah akses tembusan dari pantai mutun ke Teluk Pandan, sehingga dapat mempermudah pengunjung untuk mengunjungi lahan ini.

### 3.2.7. Aspek Visual

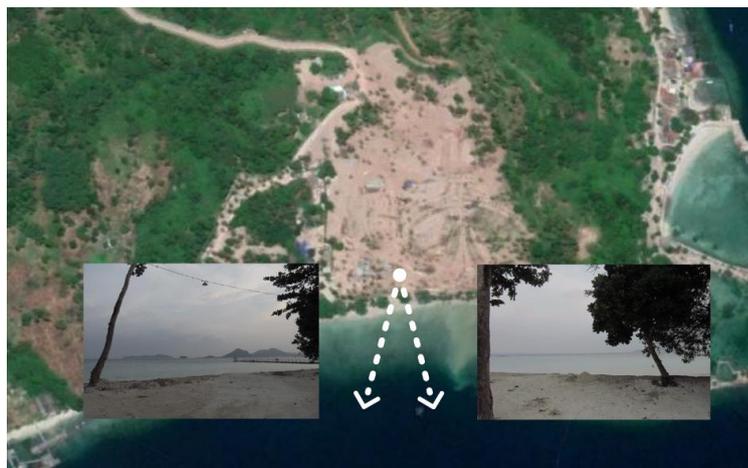
- Arah luar



Gambar 21. *View* luar ke dalam

Untuk *View* dari luar ke dalam lahan dapat dilihat bahwa lahan merupakan dataran rendah dan tepian bukit. Batas tapak yang terlihat dari arah ini adalah batas timur yang berbatasan dengan bukit serta batas utara yang merupakan lahan kosong. Kondisi lahan merupakan lahan kosong yang perlu dikelola lagi kedepannya sehingga dapat dimanfaatkan sebagai lahan *Resort*.

- Arah dalam



Gambar 22. *View* dalam ke luar

Untuk *View* dari dalam ke luar lahan terlihat *View* utama dari lahan ini yang berupa pantai dan laut. Aspek visual inilah yang dimanfaatkan dalam perancangan *Hotel Resort* ini dengan mengarahkan orientasi bangunannya ke arah pantai tersebut.

### 3.2.8. Peraturan Setempat

Peraturan daerah Kabupaten Pesawaran nomor 4 tahun 2012 tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten Pesawaran tahun 2011- 2031 menjadi acuan dalam perancangan *Hotel Resort* ini. Poin - poin yang diperhatikan saat merancang *Hotel Resort* di pantai Teluk Pandan sesuai peraturan diatas antara lain :

- Pada pasal 88 huruf a mengenai ketentuan umum peraturan sempadan pantai ialah kawasan sempadan pantai yang memiliki manfaat penting bagi kesucian dan kelestarian, tersedianya ruang untuk umum dan keselamatan bangunan
- Pada ayat 1 dijelaskan mengenai ketentuan umum zonasi sempadan pantai, yaitu mencakup:
  - a. kegiatan yang diijinkan seperti:
    - 1) kawasan sempadan pantai ditetapkan 50 - 100 meter dari titik pasang tertinggi
    - 2) kegiatan yang diizinkan di kawasan sempadan pantai yang termasuk zona pemanfaatan terbatas pada pulau kecil dan wilayah pesisir diperbolehkan diadakannya kegiatan budidaya pesisir, perikanan tradisional dan ekowisata.
  - b. pada kawasan sempadan pantai yang tergolong dalam zona pulau kecil dan wilayah pesisir tidak diperbolehkan diadakannya kegiatan budidaya kecuali bangunan pengendali air, sistem peringatan dini dan penelitian.
  - c. kegiatan yang diizinkan bersyarat antara lain :
    - 1) bangunan yang berfungsi sebagai penunjang pariwisata
    - 2) bangunan yang berfungsi mengelola limbah dan bahan pencemar lainnya.
  - d. kegiatan yang tidak diperbolehkan antara lain :
    - 1) bangunan yang tidak memiliki hubungan langsung dengan fungsi wilayah pantai
    - 2) kegiatan yang berpotensi mencemari pantai.
  - e. intensitas pemanfaatan ruang mencakup keofisien dasar bangunan sebesar 10%, keofisien lantai bangunan sebesar 10%, keofisien dasar hijau sebesar 90%, sempadan pantai 50 - 100 meter dari titik pasang tertinggi.

Dari peraturan diatas didapatkan kesimpulan untuk penempatan bangunan diletakan minimal 50 meter dari titik pasang tertinggi. Untuk KDB yang diizinkan 10%, KLB 10%, KDH90%, sehingga didapatkan ketentuan desain sebagai berikut:

KDB : 10% dari luas lahan yaitu 50.000 m<sup>2</sup> = 5.000 m<sup>2</sup>

KLB : 10% (0,1) = maksimal 2 lantai

KDH : 90% dari luas lahan yaitu 50.000 m<sup>2</sup> = 45.000 m<sup>2</sup>

### 3.2.9. Isu Terkait Tapak

- Terdapat 2 jenis kontur pada lahan, yaitu kontur yang landai dan kontur yang sedikit tebing bukit. Sehingga diperlukan penyesuaian lokasi bangunan pada lahan serta menyesuaikan bangunan dengan perubahan kondisi lahan.
- *View* pada lahan ini langsung mengarah ke laut dan hutan di sekelilingnya.
- Pada lahan ini sudah terdapat drainase, sehingga pembuatan drainase baru akan menyesuaikan desain peletakan bangunan nantinya.
- Aksesibilitas yang tersedia untuk menuju lahan sudah baik. Vegetasi sebagian besar tidak dipertahankan, diganti dengan vegetasi yang dapat mendukung konsep tropis.
- Untuk parkir wisatawan pantai teluk pandan bisa langsung menuju ke pantai tanpa harus masuk ke kawasan bangunan *Hotel Resort*.
- Dari peraturan GSB pantai, jarak bangunan dari bibir pantai kurang lebih 50 - 100 meter dari titik pasang tertinggi.



Gambar 23. Garis sepadan pantai

GSB pantai ditunjukkan pada garis merah, maka jarak kurang lebih 50 m dari titik pasang tertinggi. Pada lahan yang termasuk dalam GSB hanya akan diletakan bangunan penunjang seperti gazebo, lapangan *Volly*, kolam renang, *garden party* serta penunjang wisata pantai yang lainnya.