

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar belakang

Wilayah Indonesia, Provinsi Lampung, memiliki topografi alam yang indah, khususnya bagian pesisir atau daerah pantai, dimana Provinsi Lampung di kelilingi oleh hamparan pantai yang luas dan indah hampir diseluruh wilayahnya. Pantai teluk pandan lampung adalah salah satu pantai yang berada di Pesawaran, provinsi Lampung. Keindahan daerah pesisir inilah yang harus dioptimalkan agar dapat memberikan dampak positif bagi masyarakat sekitar, tepatnya dalam hal pariwisata dan ekonomi, karena belum dikelola sepenuhnya dengan baik. Untuk meningkatkan nilai komersial pada pantai, salah satunya diperlukan fasilitas yang mendukung untuk meningkatkan pariwisata. Salah satu fasilitas yang dapat memberikan kemudahan bagi pengunjung seperti penginapan.

Penginapan hotel resort adalah suatu fasilitas yang sangat penting dalam menunjang keberlangsungan tempat wisata terutama wisata yang menyajikan suatu keindahan alam seperti pada pantai Teluk Pandan. Oleh sebab itu hotel resort juga harus memiliki konsep yang berkesinambungan dengan lokasi setempat dengan desain resort yang baik, nyaman dan aman.

Berdasarkan dari persoalan diatas, pantai Teluk Pandan memiliki potensi pariwisata yang tinggi, maka klien selaku para investor melakukan investasi untuk mendapatkan keuntungan jangka panjang dari pembangunan hotel resort ini. Karena kawasan ini merupakan kawasan yang berpotensi untuk pengembangan pariwisata masih minim. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa keberadaan resort pantai Teluk Pandan akan membawa keuntungan dengan jangka panjang yang sangat besar bagi investor maupun bagi daerah Pesawaran itu sendiri.

Proposal ini dibuat untuk memenuhi mata kuliah Programing Persiapan Tugas Akhir dengan harapan untuk membantu pelaksanaan Tugas Akhir nantinya. Proposal ini dilakukan secara bertahap mulai dari pengumpulan data dan analisis tapak hingga tahap perancangan.

### 1.2 Ketentuan Proyek

Hotel resort yang ada di Provinsi Lampung ialah masih kurangnya pengadaan jumlah resort yang memadai untuk dijadikan tempat beristirahat dan sebagai penginapan untuk wisatawan, beberapa resort yang sudah ada memiliki kelayakan yang kurang baik. Hal ini bisa menjadi sebuah peluang untuk melakukan pembangunan dan pengembangan terhadap hotel resort tersebut. Di Provinsi Lampung sendiri hanya terdapat empat resort yang sudah terbangun, yaitu Grand Elty Krakatoa Resort, Kahai Beach Resort, Sumatera Surf Resort dan Ombank Indah Resort. Dari keempat hotel

resort tersebut masih belum bisa memenuhi kebutuhan dari pada wisatawan pada setiap tahunnya hal ini tidak sebanding dengan potensi wisata yang ada. Pada setiap hari libur besar kebutuhan resort sangat meningkat dalam jumlah yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan pengunjung.

Hotel resort ini nantinya akan dibangun seorang pengusaha yang mempunyai luas kurang lebih 6 Ha dengan jumlah total 40 unit kamar dan cottage. Hotel resort ini nantinya akan menyediakan fasilitas utama berupa kamar penginapan, serta fasilitas penunjang lainnya, seperti restoran, kolam renang, aula dan lain-lain. Perancangan hotel resort ini dirancang berdasarkan peluang dan kebutuhan dimana antaranya masing saling memiliki potensi yang besar. Proyek ini diasumsikan bahwasanya :

1. Pendanaan tidak menjadi masalah dalam proyek ini.
2. Untuk surat kepemilikan tanah, surat izin diasumsikan sudah ada dan tidak menjadi masalah.
3. Sudah didasari oleh sebuah studi kelayakan.

### 1.3 Lingkup Perancangan

Dalam perancangan proyek kali ini memuat suatu konsep yang lalu di kembangkan pada tapak pantai Teluk Pandan, Pesawaran, Lampung. Konsep berupa gambaran konsep umum, konsep tapak dan konsep bangunan pada perancangan hotel resort.

Perancangan proyek hotel resort ini juga mencakup penyusunan program ruang dimana luaran dari itu semua menghasilkan suatu dokumen perancangan asitektur dalam bentuk laporan tertulis dan berupa gambar.

### 1.4 Peraturan Terkait

Persyaratan perancangan fasilitas resort di seluruh Indonesia diatur oleh peraturan Menteri Pariwisata RI No. 3 Thn 2018.

1. Memiliki garis sepadan pantai (GSL) dengan panjang 50-75 meter dari titik pasang tertinggi, (Perpu Kab. Pesawaran No. 4 Thn 2008 tentang rencana tata ruang wilayah Kab. Pesawaran Thn 2011 hingga 2031, Pasal 89 Ayat 2.
2. Berdasarkan RTRW Kab. Pesawaran, sebagai berikut:
  - a. Ketentuan pembangunan besaran KDB yang diizinkan  $\leq 10\%$ , KDH  $\geq 90\%$ , dan KLB  $\leq 10\%$ .
  - b. KDB Kab. Pesawaran yang diizinkan  $\leq 20\%$ , KLB 40%, dan KDH  $\leq 90\%$ ,
  - c. Intensitas pemanfaatan ruang KDB yang diizinkan  $\leq 10\%$ , KDH  $\geq 90\%$ , dan KLB  $\leq 10\%$ .