

## BAB III ANALISIS PERANCANGAN

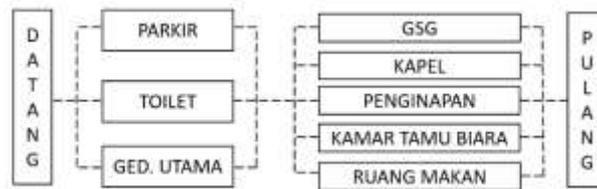
### 3.1 Analisis Fungsi

#### 3.1.1 Pelaku Kegiatan

##### 1. Pengunjung

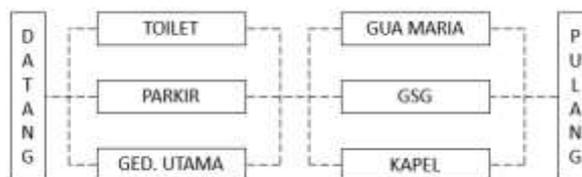
Pengunjung rumah retreat dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, diantaranya:

- a. Pengunjung menginap: Merupakan pengunjung yang menginap pada rumah retreat, seperti:
  1. Peserta retreat
  2. Pembicara/ pembimbing retreat
  3. Tamu biarawati/ pengelola yayasan



Gambar 3. 1 Diagram alur kegiatan pengunjung menginap

- b. Pengunjung tidak menginap: Merupakan pengunjung harian dari rumah retreat seperti:
  1. Pengunjung gua maria
  2. Tamu undangan dari kapel dan gsg
  3. Pengunjung harian biasa



Gambar 3. 2 Diagram alur kegiatan pengunjung tidak menginap

##### 2. Pengelola

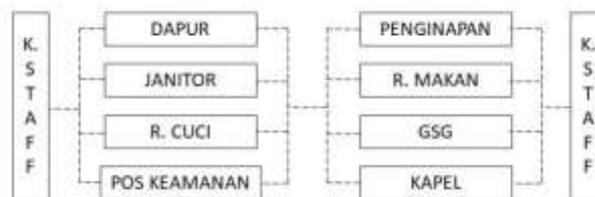
Pengelola rumah retreat terbagi menjadi beberapa jenis yaitu;

- a. Biarawati: Merupakan pengelola yang diutus yayasan rumah retreat untuk mengelola rumah retreat.



Gambar 3. 3 Diagram alur kegiatan biarawati

- b. Staff/ karyawan: merupakan staff administrasi, staff keamanan, staff kebersihan, petugas dapur, dan petugas cuci



Gambar 3. 4 Diagram alur kegiatan staff / karyawan

### 3.1.2 Jenis-jenis Kegiatan

Bentuk kegiatan retreat pada umumnya terdiri dari:

1. Kegiatan Peribadatan
  - a. Kebaktian
 

Merupakan kegiatan yang dilakukan secara berkelompok yang dipimpin oleh hamba Tuhan. Kebaktian merupakan kegiatan peribadatan formal yang terstruktur
  - b. Saat teduh
 

Saat teduh adalah waktu khusus untuk berkomunikasi dengan Tuhan dan berkonsentrasi pada doa saat membaca renungan/ alkitab.
  - c. Jalan salib
 

Merupakan kegiatan mengenang penderitaan Tuhan pada detik-detik terakhirnya dengan mengikuti jalur perhentian yang sama dengan penggambaran perjalan penyaliban Tuhan.
  - d. Pengakuan dosa
 

Suatu kegiatan yang dilakukan oleh peserta retreat/ pengunjung untuk mengaku dosa

e. *Sharing session*

Merupakan kegiatan berkelompok yang bertujuan untuk menguatkan satu sama lain lewat kesaksian dan pengalaman masing-masing anggota kelompok dalam iman kerohanian.

f. Seminar rohani

Merupakan khotbah yang dibawakan oleh pemuka agama seperti pendeta, penginjil, atau pembimbing rohani pada kegiatan retreat. Seminar rohani biasanya dibawakan sesuai tema retreat itu sendiri.

g. Rekreasi

Kegiatan rekreasi dilakukan ditekang tengah acara retreat agar peserta tidak merasa bosan. Kegiatan ini dapat berupa *outbond, games, ice breaking*, dll. Kegiatan ini dapat dilakukan didalam dan diluar ruangan.

2. Kegiatan Pengelolaan

Kegiatan pengelolaan dan pelayanan pada rumah retreat terbagi menjadi:

a. Administrasi

Merupakan kegiatan pengelolaan yang dilakukan oleh pengelola rumah retreat seperti, penerimaan tamu, penjadwalan, dan pusat informasi.

b. Servis

Merupakan kegiatan pengelolaan rumah retreat bagian pelayanan. Kegiatan servis terbagi menjadi; keamanan, kebersihan, dapur, cuci jemur, dll.

3. Kegiatan Peristirahatan

Kegiatan peristirahatan ditujukan kepada pengunjung menginap dan juga pengelola yang tinggal pada kawasan rumah retreat. Kegiatan didalamnya ialah, tidur, mandi, makan, serta kegiatan privat lainnya.

Berikut adalah data pengguna di area kawasan Rumah Retreat,yaitu :

Tabel 3. 1 Tabel pengguna kawasan perancangan

No.	Pengguna	Kapasitas
1.	Biarawati	15 orang
2.	Tamu yayasan	15 orang
3.	Pembimbing/ pembicara	± 5 orang
4.	Peserta Retret	± 140 orang
5.	Pengunjung/ tamu undangan gsg dan kapel	± 100 orang
6.	Karyawan administrasi	± 2 orang
7.	Petugas kebersihan	± 6 orang
8.	Petugas keamanan	± 6 orang
9.	Pengurus dapur	± 4 orang
10.	Pengurus cuci, jemur, dan setrika	± 4 orang
11.	Supir bus dari luar kota	± 4 orang

### 3.1.3 Isu terkait fungsi

Isu terkait fungsi merupakan permasalahan yang didapatkan dalam perancangan rumah retreat. Berdasarkan analisa dan studi preseden, terdapat beberapa persoalan serius yang membutuhkan penanganan desain diantaranya:

#### 1. Zoning

Merupakan penetapan massa bangunan yang perlu disesuaikan. Pada perancangan rumah retreat perencanaan zoning perlu diperhatikan, menyesuaikan dengan hubungan antar ruang, urutan kegiatan retreat, serta prioritas letak bangunan.

## 2. Kontur

Lahan perancangan rumah retreat berlokasi diatas bukit. Lahan perancangan memiliki kontur menanjak seiring masuk kedalam lahan. Perlu diperhatikan kontur lahan dalam meletakkan bangunan.

## 3. Sirkulasi

Sirkulasi pada lahan perancangan bukan hanya sebagai jalur kendarran dan pedestrian, namun juga harus dapat menjadi pengarah menuju setiap bangunan.

## 4. Keamanan

Lokasi perancangan yang jauh dari area padat penduduk membuat keamanan dari lahan perncangan perlu di perketat untuk menghindari tindak kriminal.

### 3.2 Analisis Lahan

#### 3.2.1 Lokasi

Area proyek Rumah retreat katolik ini terletak di Jalan Sinar Baru, Hurun, Padang Cermin, Kab. Pesawaran, tepatnya di sebelah Taman Hutan Raya Wan Abdul Rachman dan berbatasan langsung dengan:

Utara : Perkebunan dan Taman Hutan Raya

Timur : Perkebunan warga, lahan persawahan

Barat : Taman Hutan Raya Wan Abdul Rachman

Selatan : Jalan Sinar Baru, Hurun, Padang Cermin, Kab. Pesawaran



Gambar 3. 5 lahan Proyek Rumah Retreat  
Sumber: google.com/earth, 2020

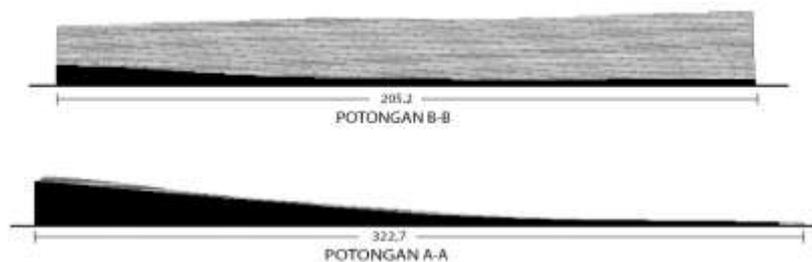


Gambar 3. 6 Lingkungan sekitar lahan  
Sumber google.com/earth, 2020

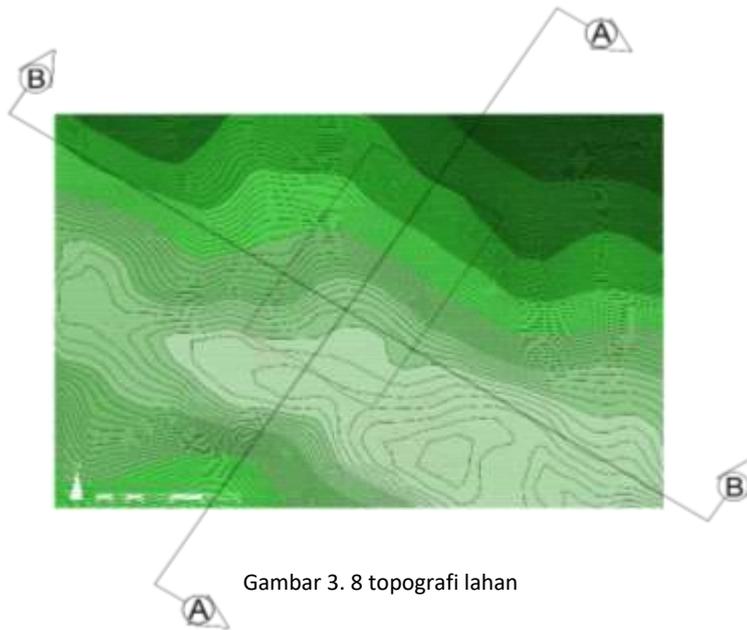
Lokasi proyek Rumah Retret Katolik berada pada bagian Taman Hutan Raya Wan Abdul Rachman sangat strategis dan dapat diakses melalui Jalan Raya Way Ratay dekat dengan Kamp Taman Hutan Raya. Jalan umum menuju lokasi perancangan tidak terpelihara dengan baik, oleh karena itu jalan menuju lokasi perlu diperbaiki untuk memudahkan akses menuju lokasi proyek.

### 3.2.2 Topografi lahan

Area perancangan rumah retreat berada pada kaki bukit yang menjadikan lahan perancangan memiliki kontur berbukit. Dengan ketinggian lahan dari permukaan laut 27.4 m dan kemiringan lahan  $14^\circ$  dari depan lahan yaitu lahan sebelumnya pada akses jalan.



Gambar 3. 7 Potongan lahan



Gambar 3. 8 topografi lahan

Terdapat beberapa area lahan yang cukup curam dikarenakan lahan yang berada di kaki bukit. Maka itu dibutuhkan sistem *cut and fill* pada beberapa area lahan yang diperlukan untuk meratakan dan melandaikan beberapa area perancangan. Selain itu juga pada beberapa bangunan yang memungkinkan dapat dibuat dengan konsep rumah panggung, yaitu penggunaan umpak.

### 3.2.3 Iklim Lokal

Data Stasiun Limatologi Pesawaran menunjukkan bahwa suhu terendah di kawasan Pesawaran adalah 21°C dan tertinggi 34,6 °C . Kelembaban rata-rata 85%. Curah hujan rata-rata 1055 mm dengan kecepatan angin rata-rata 1 m/s. Arah angin rata-rata berasal dari arah tenggara. Data disunting dari bmkgo.id dari bulan Januari hingga bulan Desember 2020.

Lokasi perancangan sendiri berdekatan dengan area pantai dengan begitu panas matahari yang diperoleh melebihi daerah yang jauh dari area pantai. Oleh sebab itu dalam perancangan kawasan rumah retreat perlu memerhatikan penghawaan ruangan bukaan-bukaan pada bangunan dan pencahayaan pada perancangan rumah retreat.

### 3.2.4 Utilitas

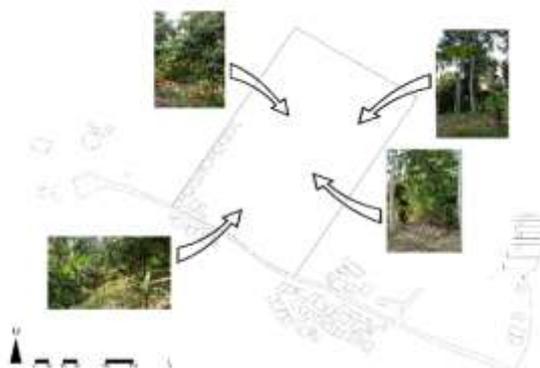


Gambar 3. 9 Utilitas  
Sumber: google.com/earth, 2020

Untuk kebutuhan air bersih, lahan perancangan berdekatan dengan taman hutan raya yang memiliki sumber mata air tidak terbatas yang berasal dari pegunungan yang berlokasi dekat dengan lahan perancangan.

Aksesibilitas lahan perancangan rumah retreat dapat diakses melalui jalan akses yang juga merupakan jalan akses menuju pintu masuk Taman Hutan Raya pada Jalan Sinar baru dari Jalan Raya Way Ratay.

### 3.2.5 Vegetasi



Gambar 3. 10 Vegetasi

Vegetasi eksisting pada lahan perancangan didominasi oleh tanaman perkebunan seperti pisang, tebu, singkong, dan umbi-umbian lainnya.

Pesebaran vegetasi eksisting pada lahan perancangan tidak merata dan tidak teratur. Maka dari itu vegetasi perkebunan yang menutupi lahan yang akan dikeluarkan dan akan digantikan dengan tanaman hias atau vegetasi peneduh dan tanaman hias lainnya.

### 3.2.6 Bangunan Eksisting



Gambar 3. 11 Pesebaran bangunan eksisting

Terdapat permukiman warga didalam lahan perancangan. Pesebaran permukiman juga tidak beraturan. Maka dari itu permukiman warga akan direlokasi keluar dari lahan. Dengan begitu lahan perancangan dapat digunakan sepenuhnya.

### 3.2.6 Peraturan Setempat

#### a. Koefisien Dasar Bangunan

Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Bab III Pasal 22 ayat 4 berbunyi:  
(4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60%.

- Dari 6.7 Ha luas lahan, nilai KDB dari lahan perancangan rumah retreat adalah 4.2 Ha

#### b. Koefisien Dasar Hijau

Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Bab III Pasal 24 ayat 3 berbunyi:  
Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30%

- Dari 6.7 Ha luas lahan, nilai KDH dari lahan perancangan rumah retreat adalah 2.01 Ha

#### c. 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.

d. Garis Sepadan Bangunan

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.

*Tabel 3. 2 Peraturan terkait*

<b>Perturan terkait</b>	<b>Persyaratan Perturan</b>	<b>Hasil perhitungan</b>
	<b>Luas lahan</b>	6.7 Ha
<b>KDB</b>	30%	30% x 6.7 Ha= 2.01 Ha
<b>KDH</b>	60%	60% x 6.7 Ha= 4.02 Ha

3.2.7 Isu terkait Tapak

Perancangan dari kawasan Rumah Retret mengikuti dari hasil analisis yang telah dilakukan sehingga mendapatkan desain yang sesuai dan nyaman untuk umat sesuai dengan kondisi lahan dan memanfaatkan beberapa aspek yang ada di lahan, karena terdapat beberapa pertimbangan desain terkait tapak diantaranya:

1. *Maintenance/* Perawatan: Kegiatan retreat biasanya banyak dilakukan pada akhir pekan dengan durasi rata rata 3 hari. Dengan begitu waktu kosong pada bangunan- bangunan dalam kawasan rumah retreat lebih banyak dari

pada waktu dihuni. Dengan begitu banyak bangunan yang tidak terawat karna jarang dihuni.

2. Suasana: Perancangan kawasan rumah retreat dirancangan dengan memperhatikan suasana tenang dan damai dalam kawasannya, ini dibuat agar membantu peserta retreat mencapai kekhusyukan dalam peribadatan.
3. Sirkulasi: penentuan arah jalur sirkulasi bagi pengguna kawasan rumah retreat, agar tidak terjadi penumpukan dan mengganggu sirkulasi yang lain. Seperti kompleks biara, yang mana hanya biarawati, tamu biara dan karyawan yang diperbolehkan untuk masuk ke dalam kompleks biara.
4. Kontur: Lokasi lahan perancangan yang berada dikawasan kaki bukit yang konturnya semakin naik kedalam kawasan rumah retreat. Dengan begitu perlu diadopsi sistem *cut and fill* dalam perancangan rumah retreat
5. Keamanan: Lokasi lahan perancangan yang berada jauh dari pusat kota dan juga pengelola dan pengelola kawasan yang didominasi oleh wanita membuat lahan perancangan riskan dari tindakan kejahatan. Sehingga diperlukan tindakan pengamanan untuk menjaga keselamatan dan keamanan dari kawasan Rumah retreat