

BAB III

ANALISIS PERANCANGAN

3.1 ANALISIS FUNGSI

a) Studi aktivitas dan sifat ruang

Studi aktivitas yang diasumsikan akan difasilitasi dan terjadi pada Rumah retreat dan nantinya akan dapat dijabarkan sebagai berikut:

- Kelompok utama (aktivitas)

Kelompok utama terdiri dari peserta retreat yang mengambil bagian dalam kegiatan retreat. Ketika sampai di Rumah retreat, peserta membawa barang-barang turun dari bus, berkumpul di lobi untuk pemeriksaan, alokasi kamar, dan mengikuti kelompok retreat.

- Pengunjung yang ingin berwisata

Pengunjung Rumah retreat yaitu individu maupun kelompok yang melakukan kegiatan wisata menjauh dari kegiatan sebelumnya dan melewati kegiatan perjalanan yang terdapat di kawasan Rumah retreat. Biasanya melakukan perjalanan dan berdoa di Taman Doa dan Gua Maria.

- Kegiatan administrasi

Kegiatan administrasi di mana kegiatan ini dilakukan oleh pengelola rumah retreat yang tugasnya mencatat berapa pengunjung yang masuk ataupun keluar dari kawasan retreat.

- Kelompok penunjang

Kelompok penunjang yang terdapat dalam kawasan rumah retreat seperti, dapur bersih dan dapur kotor, toko rohani dan perpustakaan rohani yang menjual barang – barang kristiani untuk menambah model dan untuk membawa oleh - oleh ketika pergi dari Rumah retreat.

- Kelompok servis

Kelompok servis yaitu pengelola rumah retreat seperti petugas kebersihan, petugas pengarah, petugas kebun dan petugas yang merawat bangunan agar tetap bersih dan rapih.

b) Pelaku

Ada beberapa pelaku yang terdapat dalam kawasan Rumah retreat Katolik, yaitu:

- Peserta retreat

Peserta yang ikut retreat merupakan kelompok peserta yang melakukan kegiatan retreat di Rumah Retreat Katolik. Peserta retreat yang ikut berasal dari kelompok – kelompok muda mudi Gereja, Anak Sekolah (SD, SMP & SMA), maupun pekerja kantoran. Biasanya peserta yang mengikuti retreat dikategorikan dari kelompok usia anak – anak, remaja, dewasa, dan keluarga. Hal ini dibedakan dilakukan karena materi kegiatan yang disampaikan berbeda antara satu sama lainnya.

Adapun beberapa jenis kelompok retreat yang mengikuti sarana retreat untuk kegiatan refleksi diri, meditasi dan berdoa untuk pribadi, yaitu:

- Kegiatan yang ada di sekolah

Pelaku yang mengikuti retreat biasanya anak – anak yang beragama Kristen dan Katolik, dan maksimum orang 100 per sekali retreat (2 kelas).

- Kegiatan yang ada di universitas
Kegiatan yang ada di universitas terbagi menjadi 2 yaitu kegiatan pada karyawan universitas dan kegiatan UKM.
 - Kegiatan pada universitas
Latihan-latihan yang biasa dilakukan pada saat rapat universitas adalah *gathering* kuliah, *workshop*, presentasi latihan dan lain-lain. Anggotanya adalah perwakilan pembicara dan dosen yang berkepentingan dengan latihan ini, oleh karena itu diperlukan Aula yang besar, dan kantor yang cukup untuk rapat.
 - Kegiatan UKM Universitas
Dalam latihan UKM, anggota yang tertarik biasanya terbatas pada anggota UKM yang menyelesaikan latihan retreat. Biasanya jumlah anggota hanya sekitar 50 orang. Dalam latihan UKM, latihan yang dilakukan selama retreat antara lain berbicara tentang kemajuan UKM, memilih atau memprakarsai UKM. Kemudian, diadakan retreat dasar dan untuk hal ini membutuhkan Aula besar untuk memenuhi latihan UKM.
- Kegiatan dari Gereja
Peserta retreat yang diadakan oleh jemaat berasal dari muda mudi Gereja. Pada retreat yang diadakan oleh jemaat Gereja, latihan retreat yang dilakukan lebih banyak tentang *memory*, dan refleksi diri, serta mendekatkan diri dengan Tuhan. Ruangan yang digunakan pada retreat jemaat Gereja ini adalah koridor, ruang doa, Kapel dan Gua Maria.
- Pekerja kantoran yang mengikuti retreat
Biasanya pekerja kantoran melakukan refleksi diri di sela-sela latihan dalam keadaan tidak sibuk, dan diselesaikan selama 14 hari. Latihan retreat bagi pekerja kantoran biasanya bertujuan untuk menyegarkan dan membuat pekerja lebih tenang dan tidak banyak berpikir tentang pekerjaan selama beberapa waktu.

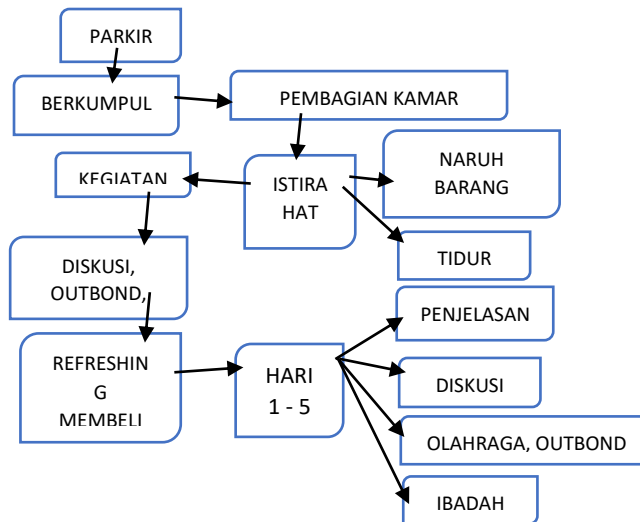
- Pembimbing Rumah retreat
Didalam retreat peran seorang pembimbing retreat sangatlah penting, karena mereka lah yang akan mengarahkan dan memberikan materimateri terkait dengan tujuan retreat itu diadakan. Pembimbing retreat ini biasanya merupakan orang yang sudah berpengalaman.
- Pengelola Rumah retreat
Pengurus / pengelola Rumah retreat merupakan tuan rumah dari Rumah retreat. Biasanya tugasnya mengurus berkas – berkas, menyusun acara – acara dan selalu memberi masukan kepada petugas Rumah retreat.
- Pengunjung Rumah retreat
Pengunjung di rumah retreat yang dimaksud adalah orang-orang yang pergi mengikuti retreat dan mendalami kegiatan serta melakukan perjalanan untuk mengunjungi atau berdoa di Gua maria dan taman doa yang merupakan fasilitas tambahan.

c) Pola aktivitas pelaku

Pola aktivitas pelaku dibagi menjadi dua, yaitu:

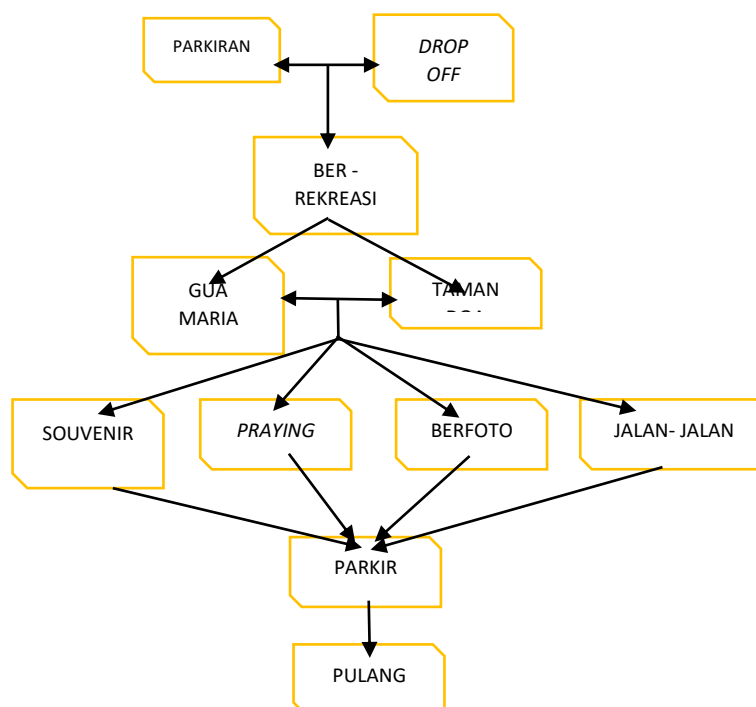
- Pola aktivitas peserta retreat
Ketika para peserta datang, aktivitas pertama turun dari parkiran kemudian berkumpul untuk untuk memilih kamar dari kelompok yang telah ditentukan. Setelah memilih

kamar para peserta retreat dianjurkan untuk beristirahat sebentar agar kegiatan berikutnya para peserta semangat untuk melaksanakan kegiatan retreat. Setelah selesai beristirahat para peserta melaksanakan kegiatan yang telah ditentukan dari pembimbing. Kegiatan tersebut ada kegiatan diskusi atau kegiatan outbond. Ketika selesai melakukan kegiatan yang dibimbing pembimbing retreat para peserta retreat dapat melakukan *refreshing* atau dapat membeli beberapa barang dari toko souvenir. Kegiatan retreat berlangsung 1 – 5 hari dan kegiatan yang dilakukan yaitu penjelasan, diskusi, olahraga atau outbond dan ibadah.



- Pola aktivitas pengunjung retreat

Ketika para pengunjung sampai ke Rumah retreat apabila membawa kendaraan dapat meletakkan kendaraannya ketempat parkir yang telah disediakan. Pasti para pengunjung yang datang ke Rumah retreat akan rekreasi rohani ke Gua maria ataupun taman doa. Kegiatan lain yang dilakukan pengunjung yang datang yaitu membeli souvenir, berdoa, berfoto – foto dan jalan – jalan. Kemudian pulang setelah melakukan kegiatan tersebut.



d) Persyaratan fungsional, kebutuhan dan sifat ruang

Pada proyek Rumah Retret Katolik ini membutuhkan ruangan - ruangan untuk menunjang kegiatan yang dilakukan. Ruangan – ruangan yang dibutuhkan antara lain: Area utama, ruang penunjang dan ruang service.

- Ruang utama Rumah retreat

Tabel 3. Daftar ruangan pada ruang utama

Desain.	Nama Ruang	Pelaku	Sifat ruang	Keterangan
1	Kapel	Peserta (SD, SMP, SMA dan Mahasiswa), Jemaat dan pembimbing retreat	Privat	Digunakan untuk berdoa dan misa harian
2	Aula	Peserta (SD, SMP, SMA dan Mahasiswa) dan pembimbing retreat	Semi publik	Digunakan untuk kegiatan bersama, seperti memberikan materi, berdiskusi, melaksanakan renungan
3	Kamar peserta	Peserta (SD, SMP, SMA dan Mahasiswa) dan pembimbing retreat	Privat	- kamar peserta: memiliki 3 kasur, 1 lemari medium, dan 2 meja, kursi - kamar pembimbing
4	Area outbond	Peserta (SD, SMP, SMA dan Mahasiswa) dan pembimbing retreat	Semi publik	Digunakan untuk proses <i>outbond</i> dan <i>snacktime</i> , olahraga pagi, diskusi dan lain lain

- Ruang penunjang Rumah retreat

Tabel 4. Daftar ruangan pada ruang penunjang

Desain.	Nama Ruang	Pelaku	Sifat ruang	Keterangan
1	Ruang Pengelola	Pengelola rumah retreat	Privat	Area kantor yang digunakan para <i>staff</i> , yaitu ruang <i>manager</i> , asisten manager, dan sekretariat
2	Ruang Tamu	Pengelola rumah retreat dan pengunjung	Semi publik	Digunakan untuk berbicara mengenai penyewaan tempat, maupun Tabel 4 Fasilitas Utama Sumber: Analisis Pribadi & Pengalamansurvei tempat retreat
3	Loby Utama	Pengelola rumah retreat dan pengunjung	Semi Publik	Digunakan untuk proses bertemu dengan pengunjung retreat atau tamu yang datang
4	Ruang Makan	Peserta (SD, SMP, SMA dan Mahasiswa) dan pembimbing retreat	Privat	Digunakan sebagai tempat makan bersama
5	Toko Souvenir, Aksesoris	Peserta (SD, SMP, SMA dan Mahasiswa) dan pengunjung retreat	Publik	Tempat menjual aksesoris, yaitu: pakaian, gelang, kalung, buku rohani, peralatan dan <i>souvenir</i>
6	Taman Doa	Peserta (SD, SMP, SMA dan Mahasiswa) dan pengunjung retreat	Publik	Sebagai tempat doa bersama untuk publik dan menikmati alam bersamaan

- Ruang servis Rumah retreat

Tabel 5. Daftar ruangan pada ruang servis

Desain.	Nama Ruang	Pelaku	Sifat ruang	Keterangan
1	Dapur Kotor dan Bersih	Pegawai rumah retreat	Publik	Tempat dimana pegawai dan staff serta pengelola menyiapkan makan, bahan pangan dll
2	Gudang	Staff	Privat	Untuk menyimpan barang
3	Ruang Mechanic <i>Electrical</i>	Staff bidang ME	Privat	Tempat mengontrol listrik, jaringan ataupun yang berhubungan dengan sumber utilitas rumah retreat
4	Area Parkir	Pegawai dan pengunjung	Publik	Tempat kendaraan diparkir

e) Isu terkait fungsi

Isu perancangan Proyek Kawasan Rumah retreat ini yaitu:

- Jalur sirkulasi untuk para peserta atau mengikuti kegiatan retreat dan Jalur khusus peziarah. Hal ini ditinjau berdasarkan tujuan dari masyarakat yang berkunjung.
- Area jalan salib untuk para peserta dan peziarah. Hal ini juga ditinjau berdasarkan tujuan dari masyarakat yang berkunjung.
- Massa bangunan Kapel, Aula dan Rumah makan jangan terlalu jauh. Hal ini dikarenakan ketiga bangunan tersebut akan dapat digunakan / disewa para masyarakat umum bukan para peserta retreat saja.
- Asrama biarawati bersifat privasi, oleh karena itu posisi bangunanya harus lebih privasi.

3.2 ANALISIS LAHAN

a) Analisis lokasi



Gambar 13. Lokasi lahan tapak
Sumber: Google maps, 2020

Lokasi

Jl. Sinar Baru, Hurun, Padang Cermin, Kab. Pesawaran, Lampung

Batas – batasan lahan

- Utara : Perkebunan dan Taman Hutan Raya
- Timur : Pantai Padang Cermin, Perumahan Penduduk dan Jalan Raya Way Ratay
- Barat : Taman Hutan Raya Wan Abdul Rachman
- Selatan : Jalan Sinar Baru, Hurun, Padang Cermin, Kab. Pesawaran

Luas lahan

6,7 Ha

Potensi proyek

Potensi pada tapak adalah lahannya yang berkontur dan dapat diolah menjadi lanskap yang menarik dan view hutan dan pantai yang terdapat di daerah utara dan timur. Suasana disekitar lahan sangat tenang dan damai, oleh karena itu suasanaanya sangat cocok untuk Rumah retreat.

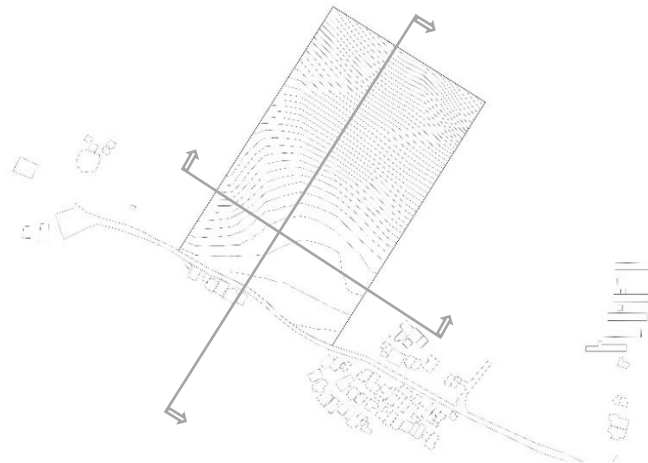
Permasalahan

Permasalahannya juga terdapat pada kontur dimana ada beberapa bangunan yang dirancang mengikuti kontur.

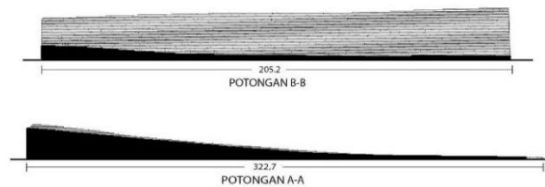
b) Delinasi tapak

- Topografi lahan

Kontur pada lahan tidak seluruhnya curam melainkan pada area sebelah selatan lahan cukup datar sedangkan disebelah utara lahan cukup tinggi. Lahan sebelah selatan cocok untuk dibangun dikarenakan lahannya yang sangat cukup rata sedangkan disebelah utara cocok digunakan sebagai tempat Area gua maria dan ruang terbuka hijau.



Gambar 14. Peta kontur



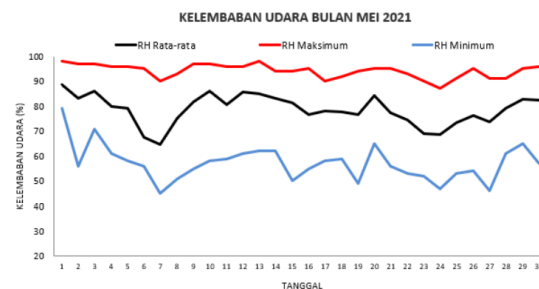
Gambar 15. Potongan kontur

Proyek perancangan Kawasan Rumah retret mengacu kepada Peraturan daerah Pesawaran pasal 21 – 25 Tahun 2013 tentang bangunan dan gedung dengan ketentuan:

KDB : 60%
 KLB : Menyesuaikan (kepentingan pelestarian / resapan air)
 KDH : 30%
 GSB : 6 meter dari as jalan
 Ketinggian jalan masuk dari permukaan laut : 27,4 meter

- Iklim lokal

Proyek Kawasan Rumah retret berada pada daerah pesawaran. Wilayah ini memiliki iklim tropis dan memiliki data kelembapan udara, suhu udara, dan curah hujan. Data ini pada bulan oktober tahun 2020.

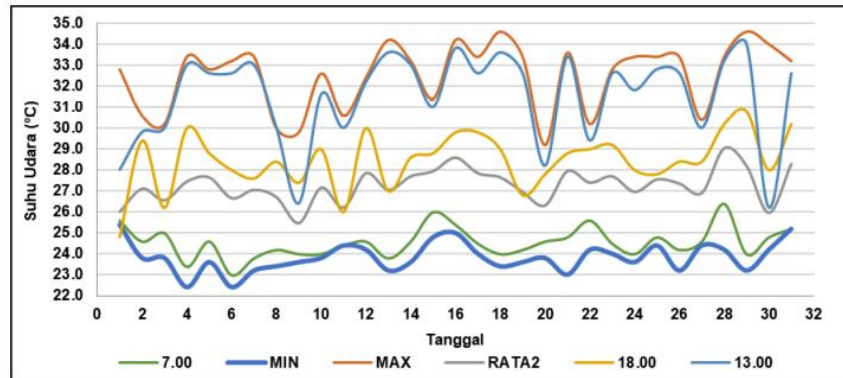


Gambar 16. Kelembapan udara

Sumber: <http://staklim.pesawaran.bmkg.go.id/>

Dapat dilihat dari tabel, diwilayah ini memiliki kelembapan udara dengan jumlah rata – rata 95%.

2.4 Tinjauan Analisa Suhu Udara Stasiun Klimatologi Pesawaran Bulan Oktober 2020



Gambar 17. Suhu udara

Sumber: <http://staklim.pesawaran.bmkg.go.id/>

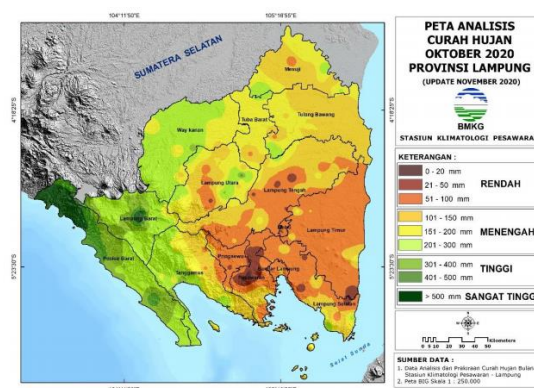
Pada data tabel diatas menunjukkan kondisi suhu udara di wilayah Stasiun Klimatologi Pesawaran Lampung dan sekitarnya yang diamati pada pukul 07.00, 13.00, dan 18.00 WIB.

Suhu udara rata-rata pada pengamatan pukul 07.00 WIB sebesar 24.6°C, dengan suhu udara maksimum mencapai nilai 26.4°C, sedangkan suhu udara minimum mencapai nilai 23.0°C.

Suhu udara rata-rata pada pengamatan pukul 13.00 WIB sebesar 31.5°C, dengan suhu udara maksimum mencapai nilai 34.0°C, sedangkan suhu udara minimum mencapai nilai 26.2°C.

Suhu udara rata-rata pada pengamatan pukul 18.00 WIB sebesar 28.9°C, dengan suhu udara maksimum mencapai nilai 32.0°C, sedangkan suhu udara minimumnya mencapai nilai 24.6°C.

Suhu udara rata-rata harian sebesar 28.5°C, dengan suhu udara maksimum desain harian mencapai nilai 30.8°C, sedangkan suhu udara minimum rata-rata harian mencapai nilai 24.8°C.



Gambar 18. Curah hujan

Sumber: <http://staklim.pesawaran.bmkg.go.id/>

sebagian besar wilayah Provinsi Lampung pada bulan Oktober 2020 mendapatkan curah hujan antara 51 mm hingga 300 mm per bulan (kriteria Rendah hingga Menengah). Sebagian kecil wilayah mendapatkan curah hujan Tinggi hingga Sangat Tinggi.

Tabel 4. Analisis Hujan Provinsi Lampung Bulan Oktober 2020

KRITERIA (mm)	WILAYAH
0 – 20	-
21– 50	Pesawaran Bagian tengah, Lampung Tengah bagian tengah, Lampung Timur bagian selatan.
51 – 100	Pringsewu, Pesawaran bagian utara, Bandar Lampung, Lampung Selatan bagian utara, tengah, hingga timur, Lampung Timur, Metro, Lampung Tengah bagian tengah hingga selatan, Lampung Utara bagian tengah, Mesuji bagian tengah.
101 – 150	Tanggamus bagian timur, Pesawaran bagian selatan, Lampung Selatan bagian selatan, Lampung Tengah bagian utara dan barat, Tulang Bawang bagian timur hingga tengah, Mesuji bagian tengah, Tulang Bawang Barat bagian selatan, Lampung Utara bagian tengah.

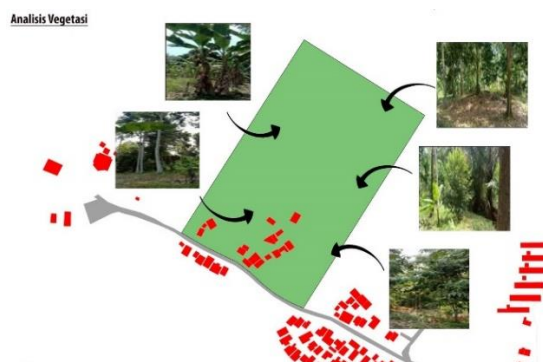
Gambar 19. Analisis Curah hujan

Sumber: <http://staklim.pesawaran.bmkg.go.id/>

Pada tabel analisis hujan wilayah Pesawaran dan sekitarnya memiliki rata – rata curah hujan sebesar 51 – 100 mm.

Respon: Dengan data – data tersebut curah hujan, suhu udara serta kelembaban udara pada Kabupaten Pesawaran tidak terlalu panas, seju, dan kriteria hujannya rendah hingga menengah. Oleh karena itu bangunan - bangunan yang ada pada area Rumah retret akan dirancang sebaik mungkin untuk merespon hal itu.

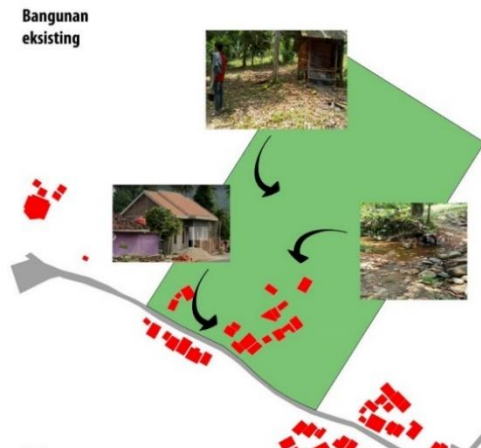
- Vegetasi



Gambar 20. Vegetasi sekitar lahan

Tanaman yang paling banyak ditanam adalah tebu, singkong, dan berbagai umbi - umbian. Selain umbi-umbian, ada juga pohon-pohon besar, khususnya pohon durian, pohon duku, pohon kelapa dan pala. Di sebelah selatan juga terdapat kawasan hutan lindung yang memiliki pohon - pohon lindung. Hampir seluruh lahannya ditumbuhi vegetasi seperti pohon pisang yang dimana perkebunan pisang ini merupakan sebuah perkebunan yang dikembangkan oleh warga sekitar yang memiliki lahan yang dekat dengan jalur Taman Hutan Raya Wan Abdul Rachman dan vegetasinya juga bisa berubah-ubah. Sebagian dari ruang terbuka lahan ini akan dimanfaatkan untuk area taman umum yang nantinya bisa dijadikan untuk aktivitas luar dan area taman doa.

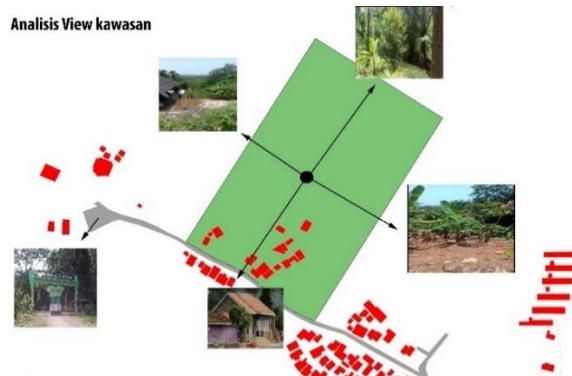
- Bangunan eksisting



Gambar 21. Bangunan eksisting sekitar lahan

Bangunan yang ada saat ini di atas tanah adalah rumah dari kayu di sebelah utara yang digunakan sebagai tempat peristirahatan penduduk dimana setelah melakukan kegiatan perkebunan dan sedikit aliran air buatan di sekitar lahan yang digunakan sebagai sumber air langsung untuk menyiram tanaman yang adadi perkebunan. Terdapat pula rumah-rumah penduduk di sekitar wilayah lahan yang nantinya akan digunakan sebagai rumah pekerja dan penduduknya akan mengikuti sebagai pekerja lahan perkebunan.

- Aspek visual dari dan ke tapak



Gambar 22. Visual dari dan ke tapak sekitar lahan

Tapak dikelilingi oleh lahan tanam warga disebelah timur yang berisikan vegetasi perkebunan warga, bagian barat dari lahan adalah Taman Hutan Raya Wan Abdul Rachman serta pada bagian timur yaitu Jalan Raya Pesawaran yang bisa menjadi nilai lebih karena memiliki view yang menghadap langsung ke pantai dan selatan yaitu sawah dan perkebunan serta bukit – bukit yang bisa menjadi pertimbangan dalam bukaan pada fasad nantinya. Dan juga 4 arah visual lainnya:

- Utara : Sawah dan Perkebunan
- Timur : Pantai Padang Cermin
- Barat : Taman Hutan Raya Wan Abdul Rachman
- Selatan : Jalan Sinar Baru, Hurun, Padang Cermin, Kab. Pesawaran

- Isu tapak

Perancangan dari kawasan Rumah retreat 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 itulah menjadi sebuah pertimbangan desain yang menguntungkan dalam perancangan desain Rumah retreat. Lokasi merupakan lahan yang cukup strategis karena kebutuhan akan lahan yang minim akan kebisingan terpenuhi karena jauh dari hiruk pikuk perkotaan serta lahan yang sudah mempunyai lingkup vegetasi yang sesuai karena banyaknya eksisting pepohonan tinggi yang ditanam oleh warga karena status lahan sendiri merupakan lahan perkebunan pribadi milik warga dan juga berbatasan langsung dengan kawasan hutan lindung, sehingga suasana asri dan alami yang mendukung telah terpenuhi.

Lahan yang biasanya berkontur dan dibangun di area bukit atau gunung sehingga mendapatkan suasana asri dan alami serta menjadi pemisahan dari massa – massa bangunan sesuai dengan penempatannya dan fungsi dan tetap menerapkan konsep cut and fill jika diperlukan untuk menyesuaikan peletakkan massa bangunan.

- Peraturan daerah setempat

- Koefisien dasar bangunan (KDB)

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

- Koefisien dasar hijau (KDH)

Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran Bab III Pasal 24 ayat 3 berisikan: (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan dengan hal lain, maka ditentukan KDH minimum 30%.

- Garis sempadan bangunan (GSB)

Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran tentang RTRW Bab 4 Pasal 29 ayat 4 berbunyi: (4) 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.

- Ruang terbuka hijau (RTH)

Peraturan Daerah Kabupaten Pesawaran tentang RTRW Bab 4 Pasal 29 ayat 5 berbunyi: (5) 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 7.300 (tujuh ribu tiga ratus) 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 2.900 (dua ribu sembilan ratus) hektar atau kurang lebih 10 (sepuluh) persen dari luas kawasan perkotaan.