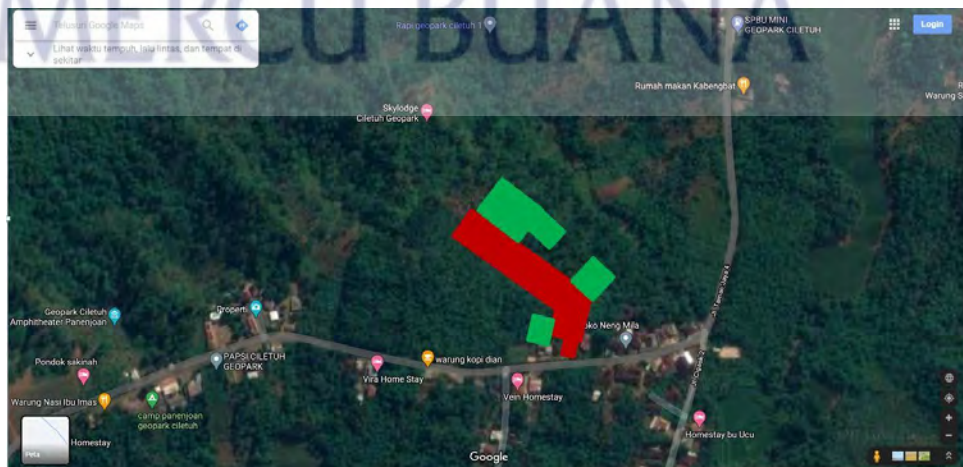


BAB III. DATA DAN ANALISA

3.1 Data Tapak

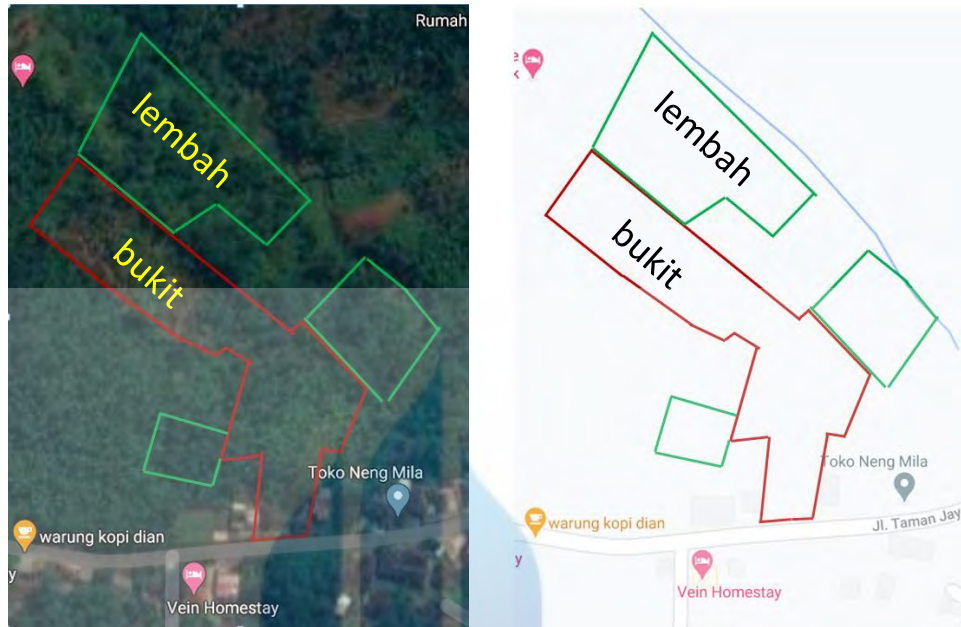
Lokasi proyek Villa dan Hotel di Jalan Tamanjaya 4, Desa Ciwaru, Panenjoan, Kecamatan Ciemas, Pelabuhan Ratu, Sukabumi, Jawa Barat 43177. Disekitar tapak merupakan lembah dan beberapa rumah penduduk.

1. Nama Proyek : Hotel dan Villa Geopark Ciletuh
2. Lokasi Proyek : Ciletuh, Sukabumi
3. Pemilik : Milik Pribadi
4. Batasan – Batasan perancangan proyek
 - a. Lausan Tapak : 8920 m²
 - b. KDB : 20%
 - c. KLB : 40%
 - d. KDH : 80%
 - e. GSB : 8 meter
5. Batas – Batas Tapak
 - a. Selatan : Permukiman Penduduk
 - b. Utara : Lahan Pemilik
 - c. Timur : Rumah Tinggal & Kebun Warga
 - d. Barat : Lahan Pemilik
6. Peta Lokasi



Gambar III.1 Peta Lokasi Site
Sumber : KAK

Tapak di Jalan Tamanjaya 4, Desa Ciwaru, Panenjoan, Kecamatan Ciemas, Pelabuhan Ratu, Sisi belakang bergaris merah merupakan bukit dengan Pemandangan kearah Amphitheater Panenjoan



Gambar III.2 Lokasi Tapak
Sumber : KAK

Pemandangan dari bukit kearah Amphitheater Panenjoan.



Gambar III.3 View Dari Tapak
Sumber : KAK

3.2 Analisa Non Fisik

Analisa non fisik berisi program ruang, Analisa pelaku kegiatan, Analisa alur kegiatan, Analisa hubungan ruang, dan lain-lain.

3.2.1 Analisa Pelaku Kegiatan

Analisa pelaku kegiatan dijabarkan untuk menguraikan kegiatan atau aktivitas apa saja yang dilakukan oleh para pelaku (pengunjung dan atau karyawan).

Berikut adalah tabel aktivitas pelaku kegiatan di hotel dan Villa :

Tabel III.1 Analisa Pelaku Kegiatan

NO	PELAKU	AREA	KEGIATAN / AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG
1	Karyawan / pengelola	Hotel & Villa	Datang memarkirkan kendaraan	Area parkir karyawan
			Istirahat	ruang makan / area istirahat
			Makan / minum	ruang makan / kantin
			menggunakan toilet	Ruang toilet
			Sholat	Musholla
			menyiapkan makanan dan minuman	Ruang Bapur
			mencuci pakaian kotor	Laundry
			menerima tamu	Main Lobby
			melayani tamu	Main Lobby
			mengelola dokumen	R. Arsip
			mencuci peralatan hotel	R.linen
			menyiapkan bahan makanan	dapur
			menyimpan barang	R. Storage
			menyediakan perlengkapan hotel & Villa	R. Preparasi
mengelola hotel & villa	R. Pengelola			
memarkirkan kendaraan pengunjung	Drop Off Area			

		Datang memarkirkan kendaraan	Area parkir pengunjung
		mencari informasi	resepsionis
		booking kamar hotel / villa	resepsionis
		menggunakan toilet	ruang toilet umum
		menunggu seseorang / istirahat	lobby / lounge
2	pengunjung	Makan / minum	restoran
		menikmati pemandangan	taman
		beristirahat	kamar hotel / villa
		Sholat	Musholla
		berenang	kolam renang

(Sumber : Analisa Pribadi)

3.2.2 Analisa program Ruang

Tahap selanjutnya adalah analisa program ruang berdasarkan pada kebutuhan ruang yang berdasarkan dari Analisa pelaku kegiatan.

Tabel III.2 Program Ruang Bangunan Penerima

No	Kebutuhan Ruang	Pelaku dan Kapasitas	Kapasitas Orang (Sat.Orang)	Koefisien Standar Ruang (m ² / Orang)	Jumlah Ruang	Luas Ruang (m ²)	Total (m ²)	Sumber
A	BANGUNAN PENERIMA							
1	Hall Lobby / Lounge	Karyawan, Pengelola, & pengunjung	50	1,5	1	155	155	DA
2	Pusat Informasi		2	9	1	19	19	CCE
3	Toilet Umum		8	0,6	8	3,8	30,4	MH
4	Toilet Disabilitas		2	4,5	1	6	6	FL
7	R. Laundry		10	2	1	34	34	HMC
8	R. Linen		20	3	1	43	43	HMC
9	R. Manager		1	10	1	10	10	FL
17	Musholla		30	1,6	1	43	43	DA
19	Sirkulasi / Koridor		Variabel	20% Total luas	1		68,1	
	Total Luas & Kebutuhan Ruang				16		340	
	TOTAL KESELURUHAN						408	

(Sumber : Analisa Pribadi)

Tabel III.3 Program Ruang Bangunan Hotel

No	Kebutuhan Ruang	Pelaku dan Kapasitas	Kapasitas Orang (Sat.Orang)	Koefisien Standar Ruang (m ² / Orang)	Jumlah Ruang	Luas Ruang (m ²)	Total (m ²)	Sumber
B	BANGUNAN HOTEL							
1	Double Bed Room	Karyawan & Pengunjung	3	14	6	42	252	SB
3	Twin Bed Room		3	11	4	33	132	SB
4	Standar Room		2	11	8	22	176	KAK
5	Suite Room		3	15	2	45	90	KAK
7	R. Janitor		1	11	1	10	10	HMC
8	R. Staff		2	4	1	8	8	KAK
10	Sirkulasi / Koridor		Variabel	20% Total luas	1		151	
	Total Luas & Kebutuhan Ruang				23	160	668	
	TOTAL KESELURUHAN					819		

(Sumber : Analisa Pribadi)

Tabel III.4 Program Ruang Bangunan Villa

No	Kebutuhan Ruang	Pelaku dan Kapasitas	Kapasitas Orang (Sat.Orang)	Koefisien Standar Ruang (m ² / Orang)	Jumlah Ruang	Luas Ruang (m ²)	Total (m ²)	Sumber
C	BANGUNAN VILLA							
1	Kamar + Bathroom	Karyawan & Pengunjung	2	11	27	22	660	KAK
2	Living Room + Pantry		6	2,6	9	16	160	MH
10	Sirkulasi / Koridor		Variabel	20% Total luas	1		164	
	Total Luas & Kebutuhan Ruang				37	38	820	
	TOTAL KESELURUHAN						984	

(Sumber : Analisa Pribadi)

Tabel III.5 Program Ruang Rumah Makan

No	Kebutuhan Ruang	Pelaku dan Kapasitas	Kapasitas Orang (Sat.Orang)	Koefisien Standar Ruang (m ² / Orang)	Jumlah Ruang	Luas Ruang (m ²)	Total (m ²)	Sumber
D	RUMAH MAKAN							
1	Dapur	Karyawan & Pengunjung	50	0,5	1	17	17	HBR
2	R. penyajian		0	0	1	19	19	KAK
3	R. Makan Indoor		40	1,5	1	182	182	KAK
5	Bar		20	1	1	19,5	19,5	HBR
6	Bar Storage		75	0,1	1	7,2	7,2	HBR
10	Sirkulasi / Koridor		Variabel	20% Total luas	1		48,9	
	Total Luas & Kebutuhan Ruang				5	227,7	245	
	TOTAL KESELURUHAN						294	

(Sumber : Analisa Pribadi)

Tabel III.5 Program Ruang Fasilitas & Parkir

No	Kebutuhan Ruang	Pelaku dan Kapasitas	Kapasitas Orang (Sat.Orang)	Koefisien Standar Ruang (m2 / Orang)	Jumlah Ruang	Luas Ruang (m2)	Total (m2)	Sumber
D	FASILITAS & PARKIR							
1	Bus Sedang	Karyawan	1	48	1	48	48	DA
2	Mobil	mobil 2	24	15	1	360	360	DA
3	Motor	motor 15 &	16	2	1	32	32	DA
4	Kolam Renang	Pengunjung	10	10	1	100	100	SB
5	R. Bilas	mobil 15	10	0,6	2	16	32	CCE
8	Sirkulasi / Koridor		Variabel	30% Total luas	1		114	
Total Luas & Kebutuhan Ruang					6	392	572	
TOTAL KESELURUHAN							686	

(Sumber : Analisa Pribadi)

Tabel III.6 Istilah – Istilah Sumber Data

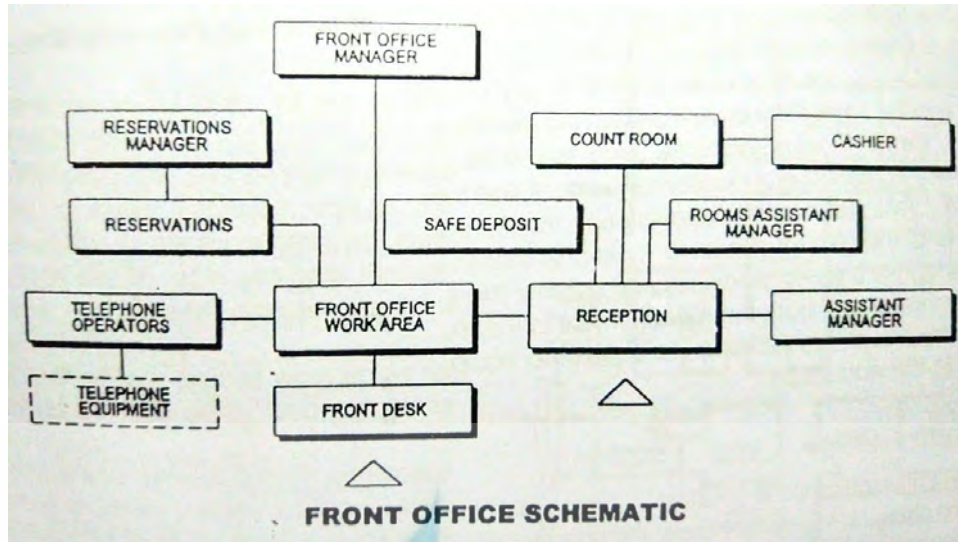
Keterangan	
Data Arsitek	DA
Matriks Handbook, Matric Planning & Design Data	MH
Studi Banding, Survey Data	SB
Perencanaan Bangunan Komersial	PBK
Hotel Planing and Design	HPD
Hotel Motel Condominium	HMC
Confrence Convention Exhibition	CCE

(Sumber : Analisa Pribadi)

3.2.3 Analisa Alur kegiatan

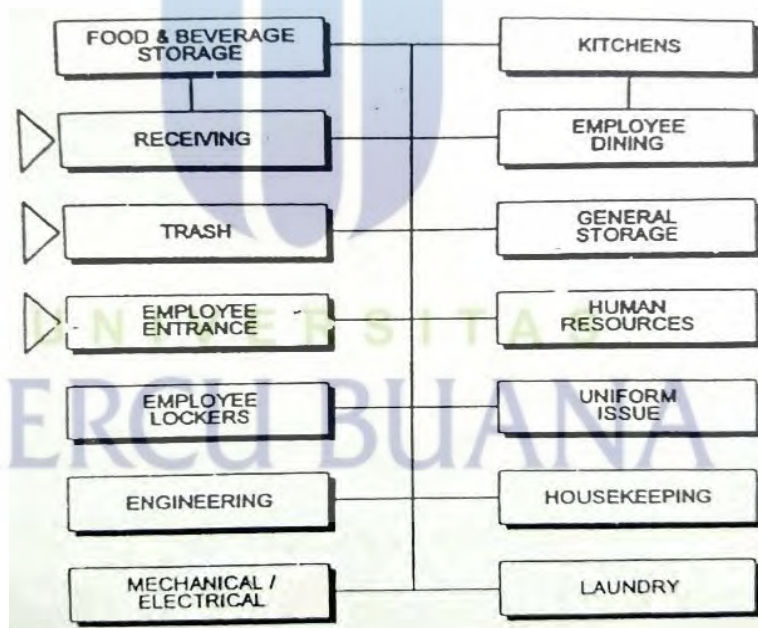
Ruang-ruang hotel dan villa memiliki keterikatan satu dan yang lainnya, oleh karena itu memiliki karakteristik alur yang berbeda-beda. Berikut dijabarkan alur-alur aktivitas yang terjadi di dalam hotel dan villa:

1. Hubungan Antar Front Office



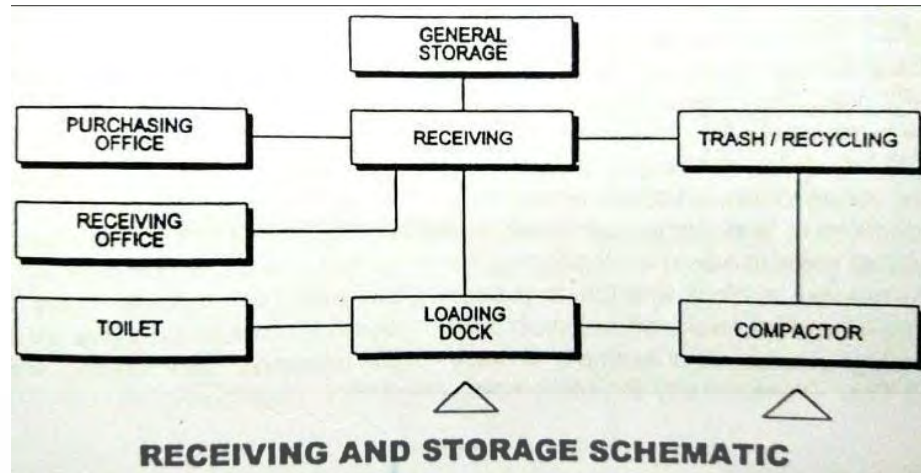
Gambar III.4 Skematik alur *front office*
(Sumber : Lawson, 1985)

2. Skematik Alur Service Makanan



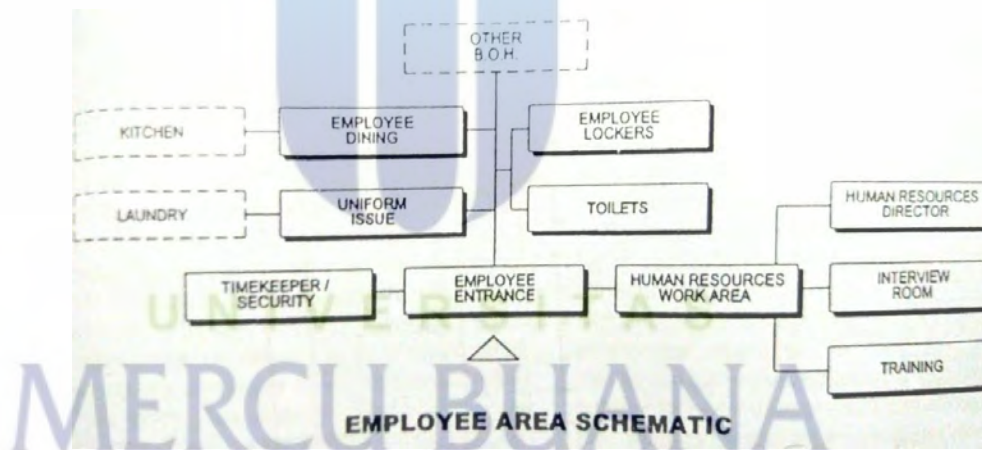
Gambar III.5 Skematik alur Service Makanan
(Sumber : Lawson, 1985)

3. Skematik Alur Penerimaan dan Penyimpanan



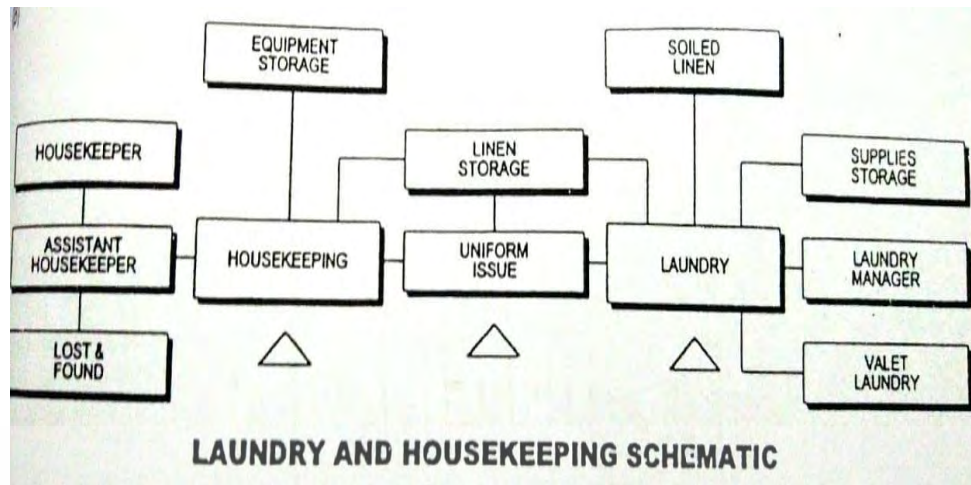
Gambar III.6 Skematik alur Penerimaan dan Penyimpanan
(Sumber : Lawson, 1985)

4. Skematik Alur Area Pekerja



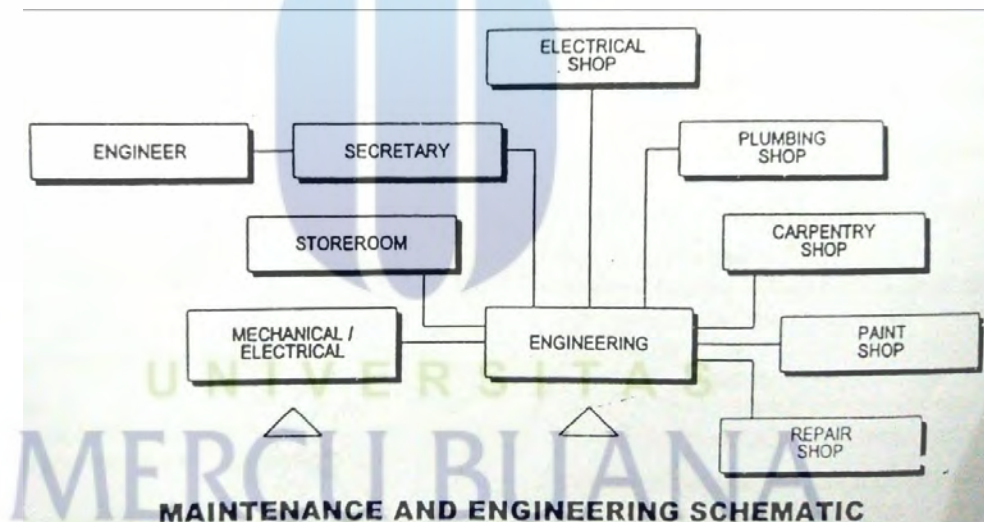
Gambar III.7 Skematik Alur Area Pekerja
(Sumber : Lawson, 1985)

5. Skematik Alur Laundry dan Housekeeping



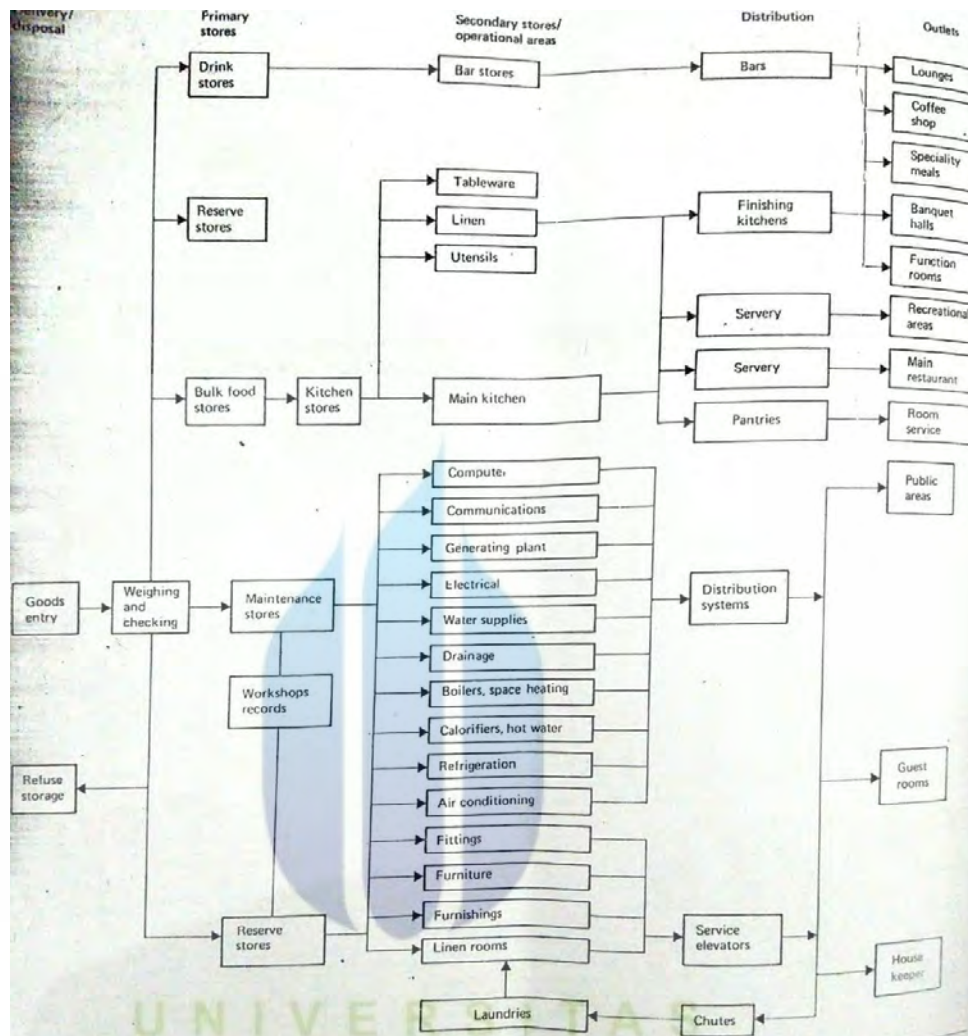
Gambar III.8 Skematik Alur Laundry dan Housekeeping
(Sumber : Lawson, 1985)

6. Skematik Alur Maintenance dan Engineering



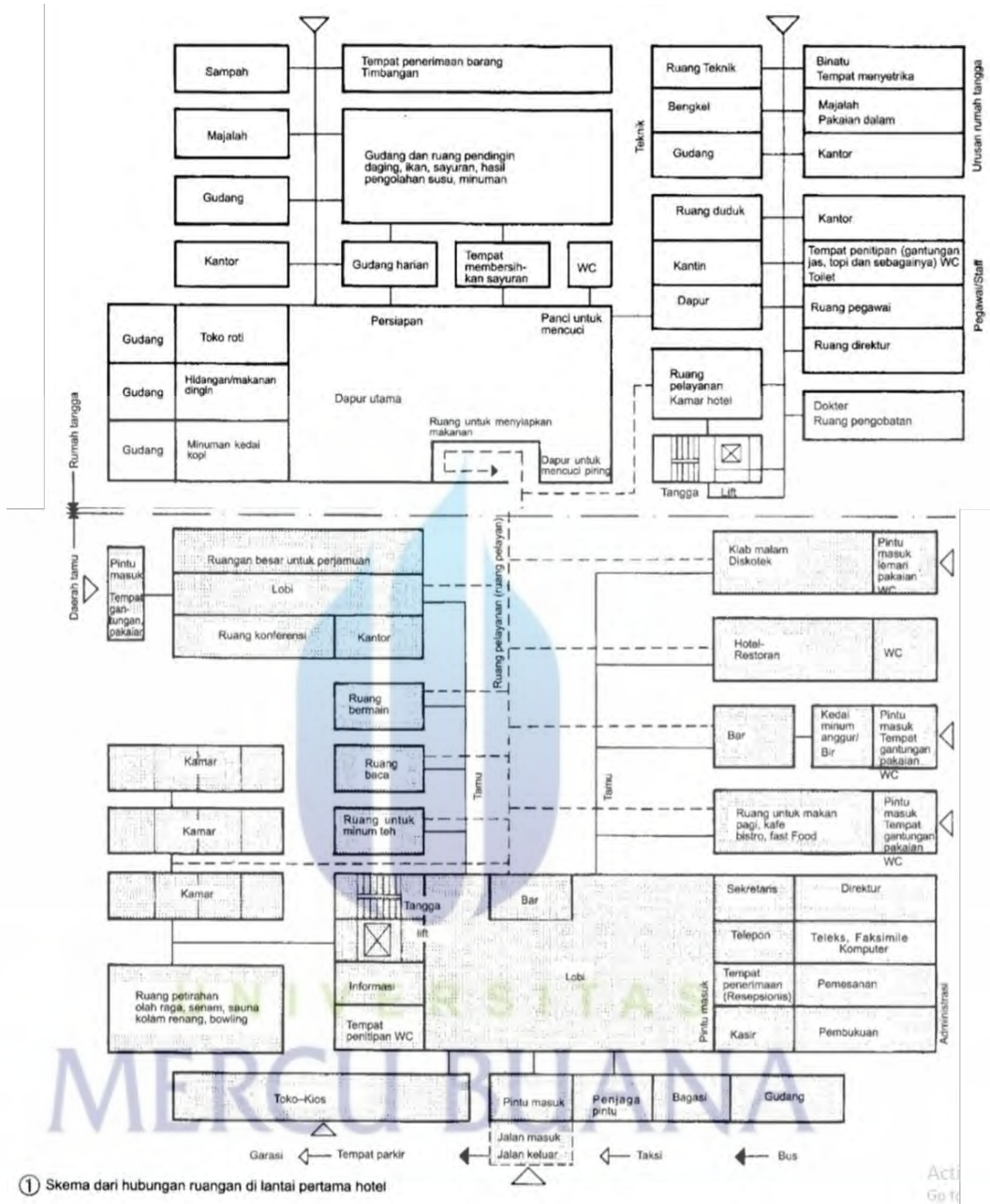
Gambar III.9 Skematik Alur Maintenance dan Engineering
(Sumber : Lawson, 1985)

7. Skematik Alur Operasional Hotel Menurut Lawson



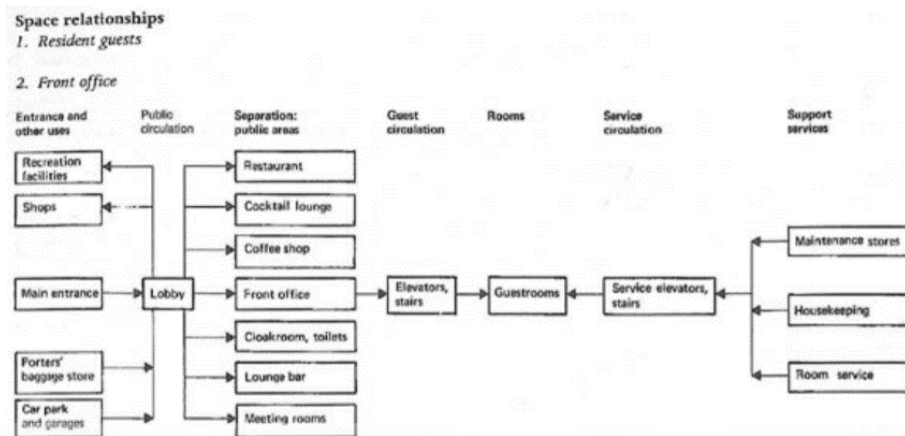
Gambar III.10 Skematik Alur Operasional Hotel Menurut Lawson
(Sumber : Lawson, 1985)

8. Skematik Alur Operasional Hotel Menurut Neufert



Gambar III.11 Skematik Alur Operasional Hotel Menurut Neufert
(Sumber : Neufert, 2002)

9. Hubungan Antar Ruang Bangunan Hotel



Gambar III.12 Hubungan Antar Ruang Bangunan Hotel
(Sumber : *Hotel & Resort Planning, Design & Refurbishment*)

10. Hubungan Antar Ruang Rumah Makan



Gambar III.13 Hubungan Antar Ruang Restoran Kecil
(Sumber : Neuvet, Data Arsitek)

3.3 Analisa Fisik

3.3.1 Letak Geografis

Secara Geografis, lokasi perancangan berada dikawasan bukit panenjoan yang berada tepat ditepi amphihater panenjoan sehingga memiliki kontur yang cukup curam, kontur yang curam ini memiliki keunggulan dari segi *view* yang sangat baik ke arah pantai dan teluk Ciletuh.



Gambar III.14 Letak Geografis Site

(Sumber : Analisa Pribadi)

Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan yang memberi perlindungan terhadap kawasan bawahannya memiliki ketentuan sebagai berikut :

- a. dapat digunakan untuk penyediaan sumur resapan atau waduk pada lahan terbangun yang sudah ada.
- b. dapat digunakan untuk kegiatan hutan rakyat.
- c. dapat digunakan untuk permukiman yang sudah terbangun di kawasan resapan air sebelum ditetapkan sebagai kawasan lindung dengan syarat.
 1. tingkat kerapatan bangunan rendah dengan KDB maksimum 20 (dua puluh) persen dan KLB maksimum 40 % (empat puluh persen).

2. perkerasan permukiman menggunakan bahan yang memiliki daya serap tinggi
3. dalam kawasan resapan air apabila diperlukan disarankan dibangun sumur-sumur resapan dan/atau waduk sesuai ketentuan yang berlaku.
- d. diizinkan terbatas untuk kegiatan budidaya tidak terbangun yang memiliki kemampuan tinggi dalam menahan limpasan air hujan.
- e. dapat digunakan untuk wisata alam dengan syarat tidak mengubah bentang alam.
- f. dapat digunakan untuk kegiatan pendidikan dan penelitian dengan syarat tidak mengubah bentang alam.
- g. pelarangan untuk seluruh jenis kegiatan yang mengganggu fungsi resapan air.
- h. pelarangan pengembangan kawasan industri yang menyebabkan kerusakan kawasan resapan air.

Dari ketentuan tersebut didapatkan hasil analisa perhitungan kebutuhan ruang sebagai berikut :

Tabel III.7 Data Perbandingan Rencana Luasan Ruang

	rencana / m ²	realisasi m ²
LUAS SITE	8920	8920
KDB 20%	1784	1388,52
KLB 40%	3568	3191,92

(Sumber : Analisa Pribadi)

Tanggapan :

Perancangan Hotel & Villa di kawasan Geopark Ciletuh Sukabumi secara perhitungan kebutuhan ruang yang terdapat pada KAK dan peraturan pemerintah mengenai tata ruang sudah sesuai dan tidak melebihi batasan – batasan yang telah ditentukan.

3.3.2 Lingkungan Alam



Gambar III.15 Analisa Lingkungan Alam
(Sumber : Analisa Pribadi)

Lingkungan alam yang terletak di sekitar site perancangan didominasi oleh hutan pada area belakang ke arah Amphitheater Panenjoan. Sedangkan untuk area depan site didominasi oleh perkebunan dan kawasan pemukiman penduduk.

Tanggapan:

Lingkungan alam yang berada di belakang site akan tetap dipertahakan. Agar keasriannya tetap terjaga, selain itu pepohonan dapat berfungsi juga sebagai peneduh dari panas sinar matahari.

3.3.3 Sarana & Prasarana

Karena lokasi tapak berada di wilayah yang jauh dari pusat kota dan jauh dari keramaian, maka dari itu tidak banyak ditemukan sarana dan prasarana penunjang utama dalam radius 10 km. Adapun fasilitas penunjang terdekat seperti :

1. Puskesmas Cimeas
2. Kantor Kecamatan Ciemas
3. Polsek Ciemas
4. Museum Konservasi
5. Bank BRI unit Ciemas



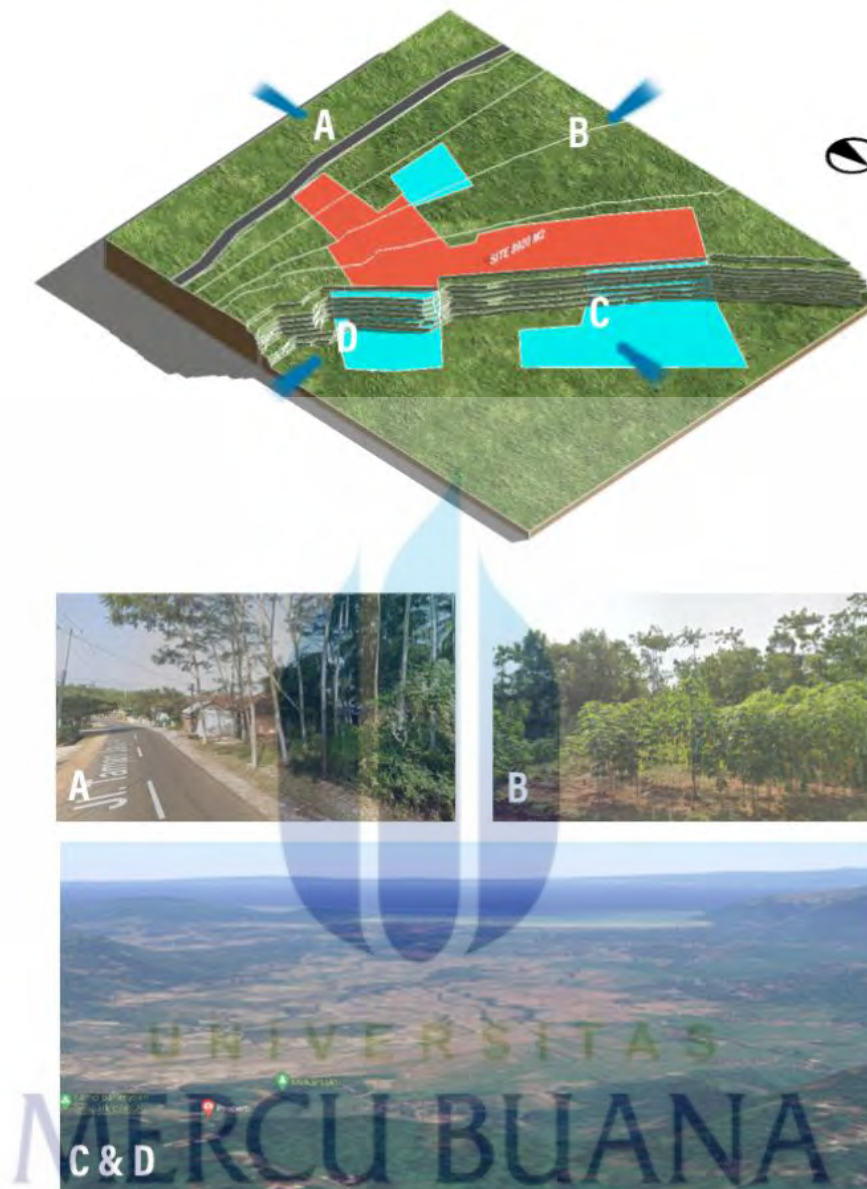
Gambar III.16 Analisa Sarana & Prasarana
(Sumber : Analisa Pribadi)

Aksesibilitas untuk mencapai lokasi site bisa dicapai menggunakan kendaraan roda 2 dan roda 4 melalui jalan setempat yang memiliki lebar +/- 6 meter sampai dengan 7 meter.

Tanggapan :

Lokasinya yang jauh dari pusat kota membuat fasilitas sarana dan prasarana yang berada disekitar site kurang memadai. Selain itu tidak adanya akses kendaraan umum dan jalan yang kecil membuat pengunjung tidak memiliki pilihan lain untuk menggunakan kendaraan pribadi untuk mencapai lokasi site.

3.3.4 Analisa View



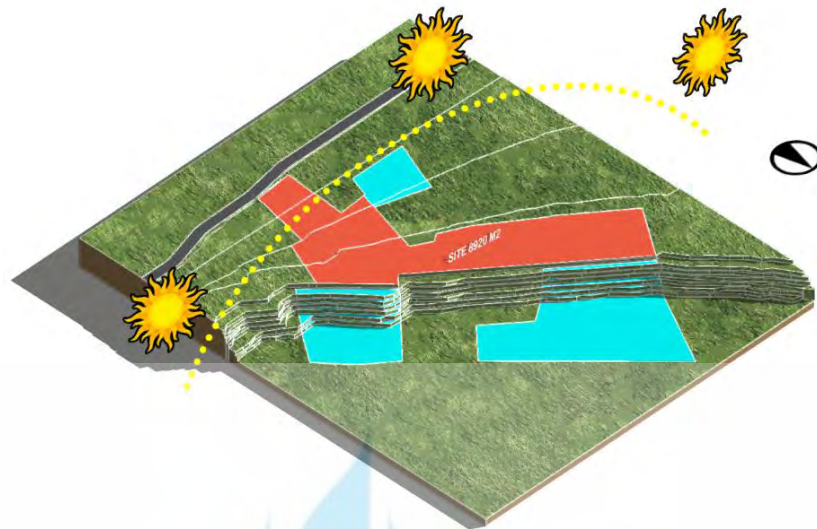
Gambar III.17 Analisa View
(Sumber : Analisa Pribadi)

1. View A : menghadap akses jalan dan pemukiman penduduk
2. View B : menghadap perkebunan penduduk
3. View C & D : menghadap amphitheater panenjoan dan teluk ciletuh

Tanggapan :

Dari analisa tersebut orientasi bangunan Hotel & Villa akan diarahkan ke view C & D sebagai view terbaik.

3.3.5 Analisa Arah Matahari

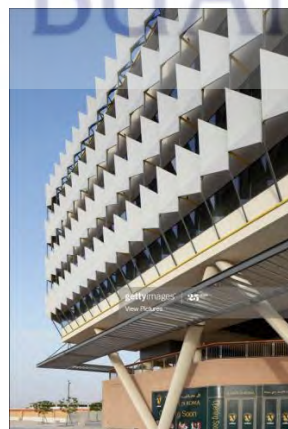


Gambar III.18 Analisa Matahari
(Sumber : Analisa Pribadi)

Ukuran site yang memanjang ke arah barat laut membuat bangunan akan menerima panas cahaya matahari secara langsung.

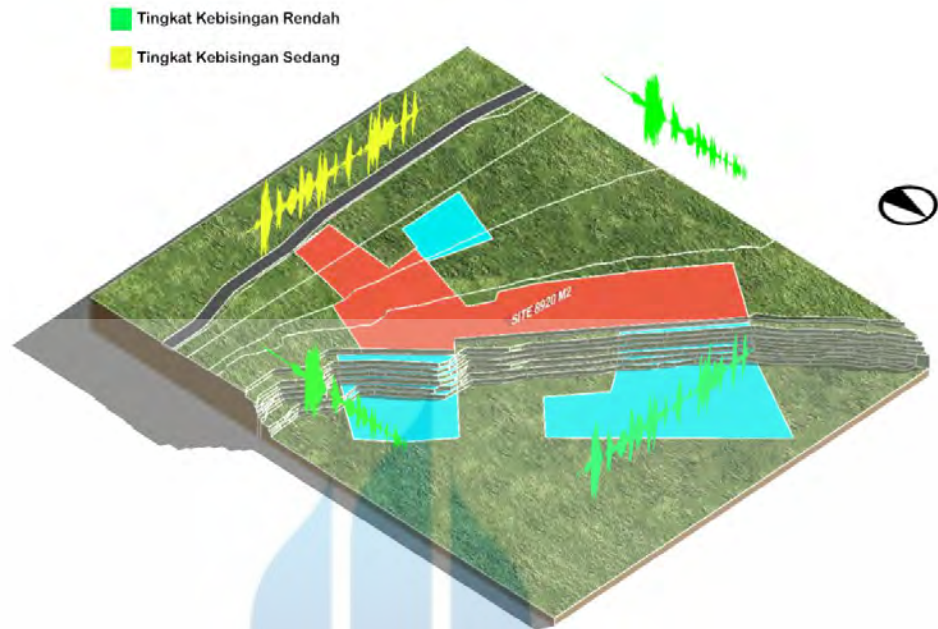
Tanggapan :

Untuk menyiasati permasalahan tersebut façade bangunan yang akan dirancang merespon bukaan dengan diberikan sun shading yang berfungsi untuk mengurangi panas cahaya matahari yang memasuki bangunan.



Gambar III.19 Sun Shading Pada Bangunan Siemens Masdar di Dubai
(sumber : <https://www.gettyimages.dk/>)

3.3.6 Analisa Kebisingan



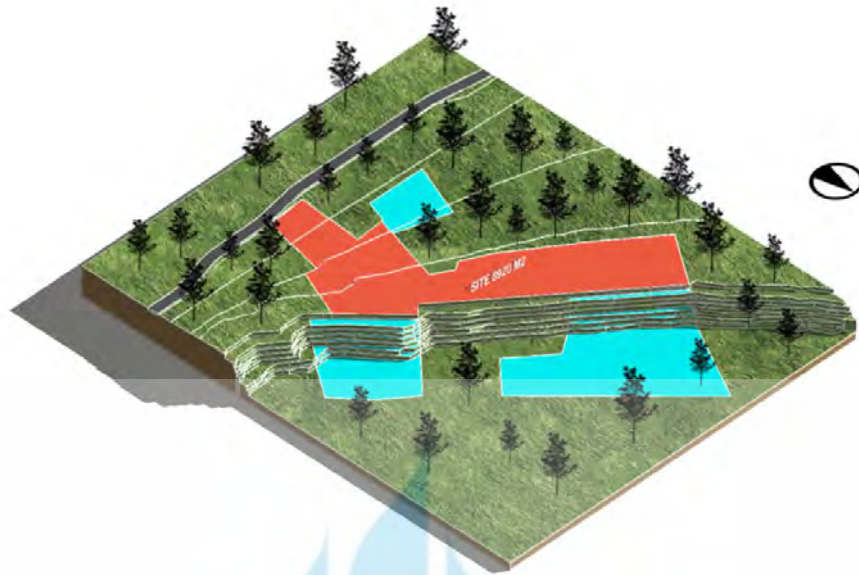
Gambar III.20 Analisa Kebisingan
(Sumber : Analisa Pribadi)

1. Area Utara berbatasan dengan lembah dan hutan memiliki tingkat kebisingan yang rendah.
2. Area Selatan berbatasan dengan akses jalan kendaraan dan rumah penduduk memiliki tingkat kebisingan sedang.
3. Area Timur berbatasan dengan lembah dan hutan memiliki tingkat kebisingan yang rendah.
4. Area Barat berbatasan dengan kebun warga dan hutan memiliki tingkat kebisingan yang rendah

Tanggapan :

Zona privat akan ditempatkan pada posisi selatan yang memiliki tingkat kebisingan rendah sehingga kenyamanan pengunjung bisa lebih terjamin.

3.3.7 Analisa Vegetasi



Gambar III.21 Analisa Kebisingan
(Sumber : Analisa Pribadi)

Terletak di area kawasan konservasi lingkungan membuat lokasi site ini di kelilingi oleh pepohonan dengan kepadatan yang cukup tinggi dan bisa disebut sebagai hutan. Oleh karena itu peraturan pemerintah Kabupaten Sukabumi membatasi KDB hanya 20% saja, dengan kata lain sisa 80% nya untuk KDH.

Tanggapan :

Vegetasi tumbuhan yang berada disekeliling site akan dipertahankan dan dimaksimalkan agar menjaga kealamian lokasi dan bisa menjadi daya tarik pengunjung.

3.3.8 Analisa Mikro (SWOT)

1. Kekuatan (*Strenght*)

- Lingkungan tapak berada dilokasi wisata strategis yang dengan pemandangan ke arah lembah dan laut yang sangat baik.

- Lingkungan tapak dikelilingi oleh kawasan hutan sehingga jauh dari kebisingan tinggi.

2. Kelemahan (*Weakness*)

- Akses jauh dari pusat keramaian sehingga sarana dan prasarana kurang memadai.

- Mobilisasi tidak bisa dicapai dengan kendaraan umum, hanya bisa dicapai dengan kendaraan pribadi

- Akses Jalan Sempit hanya memiliki lebar 6 – 7 meter

3. Peluang (*Opportunities*)

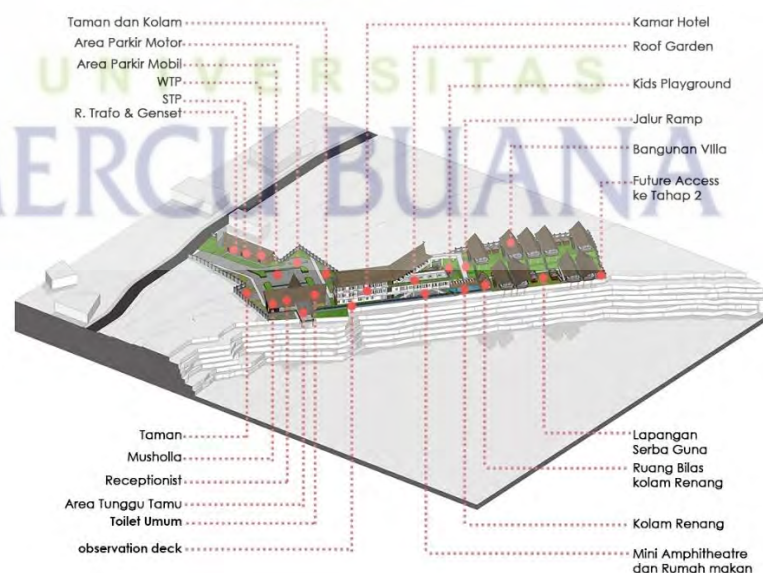
- Belum adanya hotel dan villa sejenis dengan fasilitas yang memadai, sehingga peluang persaingan masih kecil.

4. Ancaman (*Threat*)

- Lokasi site berada di tepi bukit curam, akan ada potensi bencana longsor.

- Lokasi site yang menerus kedalam memerlukan penanganan design khusus yang inovatif agar bisa menjadi daya tarik langsung dari lingkungan dan jalan sekitar.

3.4 Zoning Akhir



Gambar III.22 Zoning Akhir

(Sumber : Analisa Pribadi)