

## BAB III ANALISA DAN PEMROGRAMAN ARSITEKTUR

### 3.1 Analisa dan Program Fungsi Bangunan

#### 3.1.1 Kapasitas dan Karakteristik Pengguna

##### a. Pengunjung

**Tabel 3.1** Jumlah Wisatawan Mancanegara dan Domestik di Kabupaten Nias Selatan, 2012-2015

Tahun	Wisatawan		Jumlah
	Domestik	M mancanegara	
2012	18.367	1.450	19.817
2013	23.685	1.360	25.045
2014	23.700	3.400	27.100
2015	24.873	4.526	29.399

(Sumber : Bidang Pariwisata Kabupaten Nias Selatan)

**Tabel 3.2** Jumlah Pengunjung Wisatawan Domestik dan Mancanegara di Pantai Sorake, Kabupaten Nias Selatan Tahun 2014-2015

Tahun	Wisatawan		Jumlah
	Domestik	M mancanegara	
2014	2.755	495	3.250
2015	2.347	507	2.854

(Sumber : Bidang Pariwisata Kabupaten Nias Selatan)

**Tabel 3.3** Jumlah Peselancar Nias Pro International Surfing

Tahun	Jumlah Peselancar		Negara
2019	126 peselancar		- Amerika Serikat, - Australia, - Portugal, - Jepang, - Venezuela, - Perancis, - Afrika Selatan, - Argentina, - Chile, - Brazil, - Spanyol, - New Zealand, - Peru, dan - Indonesia.
	102 orang laki-laki	24 orang wanita	

(Sumber :

<https://bali.antaraneews.com/nasional/berita/1060618/nias-selatan-jadikan-selancar-internasional-agenda-rutin-tahunan>, *editor penulis*)

Perhitungan presentase pertumbuhan pengunjung wisatawan pantai sorake dihitung dengan :

$$\text{Presentasi kenaikan} = \frac{\text{Nilai kenaikan}}{\text{Nilai sebelum kenaikan}} \times 100 \%$$

$$\text{Presentasi kenaikan} = \frac{2.854}{3.250} \times 100 \%$$

$$= 0,87 \times 100 \%$$

$$= 87,8 \%$$

Rata-rata jumlah pengunjung tiap tahun (2014-2015) dihitung dengan :

$$\text{Rata - rata} = \frac{\text{Jumlah presentase}}{\text{Jenjang tahun}}$$

$$\text{Rata - rata} = \frac{87,8 \%}{1 \text{ tahun}}$$

Setelah data perhitungan presentase pertumbuhan pengunjung wisatawan Pantai Sorake di atas, selanjutnya menghitung prediksi jumlah pengunjung wisatawan untuk 5 tahun mendatang dengan rumus :

$$Px = Po (1 + r)^t$$

Keterangan :

Px = Jumlah pengunjung tahun proyeksi

Po = Jumlah pengunjung tahun dasar

r = Kenaikan rata-rata

t = Tahun proyeksi

Perhitungan prediksi untuk 5 tahun :

$$Px = Po (1 + r )^t$$

$$Px = 2.854 (1 + \frac{87,8 \%}{1 \text{ tahun}})^5$$

$$Px = 2.854 (1 + 0,0024)^5$$

$$Px = 2.854 (1,012)$$

$$Px = 2.888,25$$

Jadi, prediksi jumlah pengunjung wisatawan untuk 5 tahun kedepan adalah 2.888,25 orang/tahun.

Pada tahun 2019 terdapat 126 peselancar dari jumlah peselancar Nias Pro International Surfing (Pantai Sorake mengadakan lomba selancar tiap tahun).

Sehingga, prediksi jumlah pengunjung wisatawan 2.888,25 orang/tahun dan jumlah peselancar Nias Pro International Surfing 126 orang/tahun. Maka dapat diprediksi pengunjung wisatawan Pantai Sorake Kabupaten Nias Selatan adalah  $2.888,25 + 126 : 365 = 8$  orang/hari

Dari uraian-uraian perhitungan prediksi jumlah pengunjung wisatawan dan jumlah peselancar tersebut, dapat diasumsikan yang menginap di Hotel dan Resort 10%, sehingga dapat disimpulkan bahwa bangunan Hotel dan Resort dapat menjadi golongan kelas hotel menengah bintang 4.

b. Pengelola

Berikut ini adalah struktur organisasi pengelola pada perancangan bangunan Hotel dan Resort menjadi golongan kelas hotel menengah bintang 4.

**Diagram 3.1** Struktur Organisasi Pengelola Hotel dan Resort Bintang 4



(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

Berdasarkan pada struktur organisasi pengelola Hotel dan Resort di atas, berikut ini adalah kapasitas pegelora pada rencana Hotel dan Resort bintang 4.

**Tabel 3.4** Pengelola Hotel dan Resort

No	Pelaku	Jumlah	Keterangan
1	Corporate Owner	1 orang	Komisaris/pemilik
2	General Manager	1 orang	Mengatur semua urusan yang berkaitan dengan perusahaan.
3	Executive Secretary	1 orang	Mengatur semua jadwal kegiatan/acara.
4	Sales & marketing	4 orang	Memasarkan hotel.
5	Duty manager	1 orang	Penganti manajemen atau manager.
6	Hotel Account	2 orang	Mengendalikan segala operasional keuangan yang ada didalam hotel.
7	F & B manager	1 orang	Membuat, menyiapkan, dan menyajikan makan dan minuman yang ada di dalam hotel kepada tamu.
8	Chief engineer	4 orang	Melakukan perbaikan- perbaikan jika ada suatu kerusakan serta perawatan baik itu interior maupun eksterior.
9	Room devisi manager	1 orang	Mempersiapkan kamar.
10	Personal manager	1 orang	Melakukan perencanaan, pengawasan, dan berperan serta dalam perekrutan karyawan , serta membantu dalam pengarahan program pelatihan bagi karyawan dalam suatu hotel.
11	Front office manager	1 orang	Mengurusi regristrasi tamu sebelum menginap di dalam hotel, memesan kamar dan juga check out.



12	Executive housekeep	10 orang	Menyiapkan kamar bagi para tamu yang akan menginap di dalam hotel serta membersihkannya selama tamu menginap di hotel tersebut.
13	Staff	8 orang	Membantu dan melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh manager.
14	Receptionist	2 orang	Memberikan layanan informasi hotel dan resort.
15	Cheff	2 orang	Mengatur, membuat, menyiapkan, dan menyajikan makan dan minuman yang ad didalam hotel kepada tamu.
16	Waiter	6 orang	Menyajikan makanan dan minuman.
17	Kasir	3 orang	Menyimpan, mengecek, mencatat, dan melakukan transaksi pelayanan jual beli serta pembayaran.
18	Trainee/calon karyawan	1 orang	Bekerja sesuai bidang tugas pekerjaan
Jumlah pelaku		50 orang	
Area Servis			
19	Petugas Teknis ME dan Genset	1 orang	Mengecek, memasang dan memperbaiki ME dan Genset.
20	Petugas Teknis Pompa	1 orang	Mengecek, memasang dan memperbaiki Pompa air.
21	Cleaning Service/Petugas taman	2 orang	Membersihkan sampah, menjaga kebersihan dan kerapian taman.
22	Petugas keamanan	2 orang	Memantau serta mengawasi dan menjaga keamanan.
Jumlah pelaku		6 orang	

(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

Pada tabel di atas, total jumlah pengelola pada bangunan Hotel dan Resort bintang 4 adalah 56 orang.

**Tabel 3.5** Karakteristik pengguna

Pengguna	Jenis kelamin	Umur
Pengunjung	- Laki-laki - Perempuan	- anak-anak (>15 Tahun) - remaja (<15 Tahun) - dewasa (15-64 Tahun) - lansia (65+ Tahun)
Pengelola	- Laki-laki - Perempuan	- dewasa (15-64 Tahun)

(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

**Tabel 3.6** Karakteristik pergerakan pengguna

Laki-laki dan Perempuan	
Umur	Karakteristik pergerakan
Usia Muda (<15 Tahun)	
Usia Produktif (15-64 Tahun)	
Usia Non Produktif (65+ Tahun)	

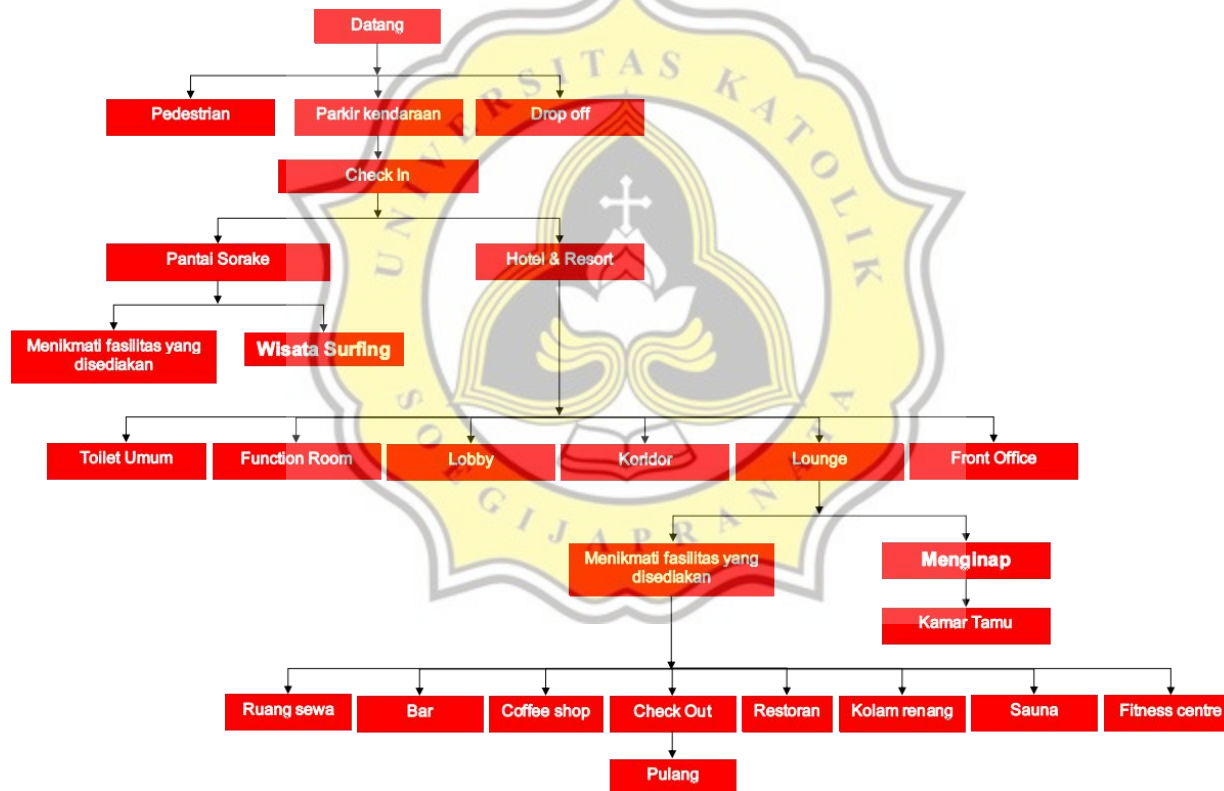
(Sumber : Permen PUPR No. 14 Tahun 201, analisis pribadi, 2020)



### 3.1.2 Kegiatan yang Terjadi

a. Pola pergerakan pengunjung

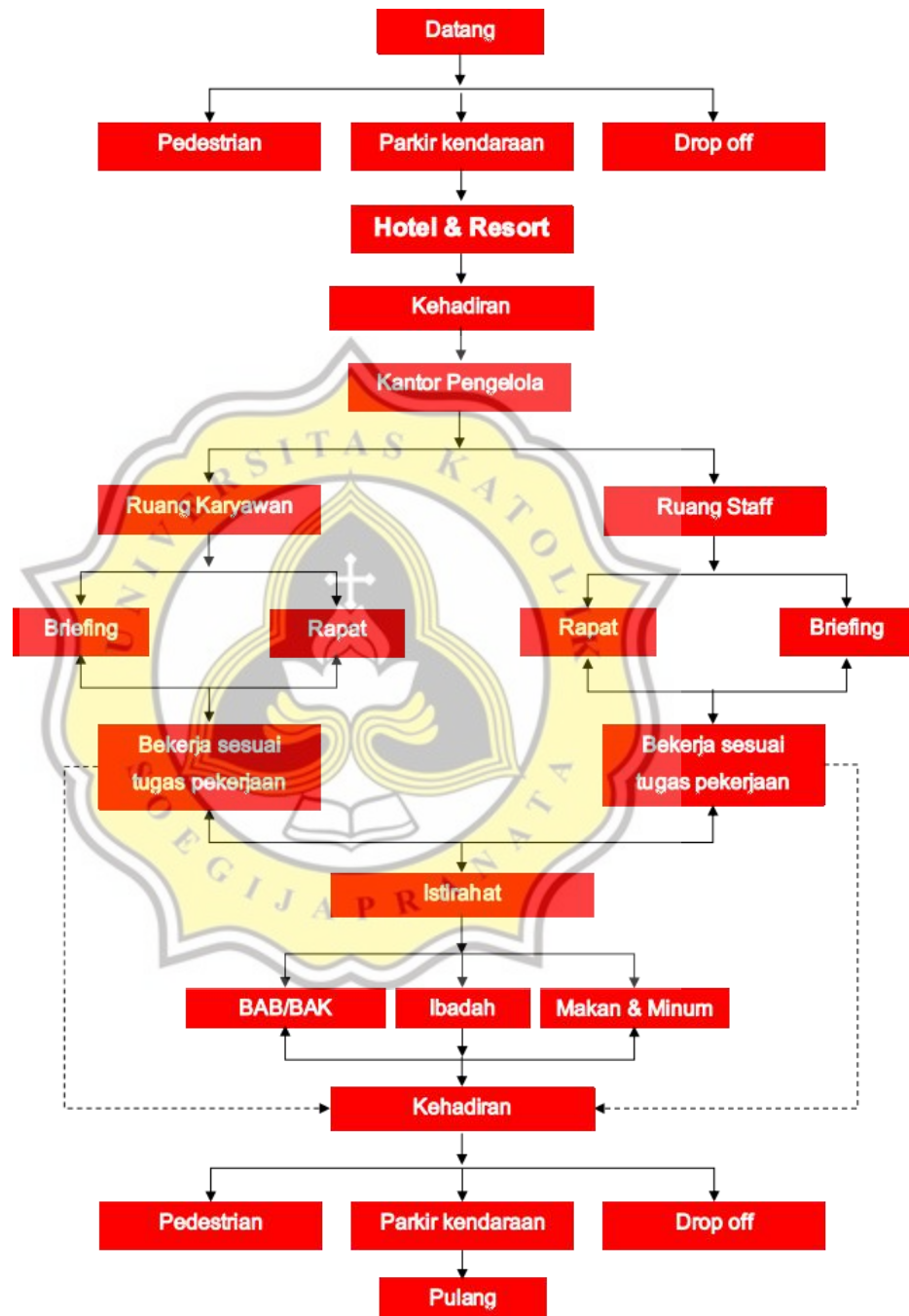
Diagram 3.2 Pola pergerakan pengunjung



(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

b. Pola Pergerakan Pengelola Hotel dan Resort

**Diagram 3.3** Pola pergerakan pengelola Hotel dan Resort



(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

c. Kebutuhan Ruang Hotel dan Resort

Kebutuhan ruang-ruang Hotel dan Resort adalah sebagai berikut.

1. Kolam renang untuk dewasa dan untuk anak-anak
2. Fitness centre
3. Sauna
4. Ruang mekanik/workshop
5. Ruang jaga
6. Kamar tamu
7. Restoran
8. Coffee shop
9. Bar
10. Function Room
11. Lobby
12. Lounge
13. Toilet Umum
14. Koridor
15. Ruang yang disewakan minimal 3 (tiga) ruangan :
  - Airline agent
  - Suvenir shop
  - Butik dan
  - Salon kecantikan
18. Poliklinik
19. Dapur
20. Front office
21. Kantor pengelola
22. Ruang tamu
23. Ruang rapat
24. Toilet pria & wanita bagi para pengelola hotel
25. Uniform room

26. Ruang lina
  27. Ruang jahit-menjahit
  28. Room boy station
  29. Area lost found
  30. Ruang binatu
  31. Gudang
  32. Ruang penerimaan barang/bahan
  33. Ruang Karyawan :
    - Ruang locker
    - Kamar mandi/WC pria dan wanita
    - Ruang makan karyawan
    - Ruangan untuk ibadah
- d. Persyaratan Ruang Hotel dan Resort
- Persyaratan Ruang untuk pada bangunan Hotel bintang 4 dengan berdasarkan pada Keputusan Direktur Jenderal Pariwisata No. 14/U/II/88 tentang Pelaksanaan Ketentuan Usaha dan Penggolongan Hotel.
1. Taman
    - Terletak diluar atau di dalam bangunan.
    - Taman terpelihara, bersih dan rapi. Taman yang memiliki kolam hias harus berisi ikan.
  2. Tempat parkir
    - Kapasitas satu tempat parkir untuk setiap 6 (enam) kamar hotel
    - Rambu-rambu lalu lintas/satu arah in-out.
    - Pos jaga/ruang tunggu dengan tempat duduk.
    - Tidak becek/tersedia saluran air
  3. Olahraga & rekreasi
    - Kolam renang untuk dewasa dan untuk anak-anak.

Dewasa dan anak-anak dipisah atau digabung dengan dilengkapi pengaman. Fasilitas : pool deck sekeliling kolam, locker yang terpisah untuk pria dan wanita, toilet umum yang terpisah untuk pria dan wanita, luas locker dan toilet umum masing-masing minimal 0,6 m<sup>2</sup>/kamar, shower untuk pria dan wanita, gudang peralatan bahan pembersih, air dan perawatannya memenuhi persyaratan yang berlaku (Permenkes no. 172 Tahun 1977), adanya penjaga kolam renang, tempat pencuci kaki, lampu/penerangan di dalam kolam, life saving equipment (ban dan tali).

- 2 (dua) sarana olah raga dan rekreasi lainnya yang merupakan pilihan dari : fitness centre, sauna, squash, game room, bowling dan tennis.
- 4. Pengaturan ruang hotel ditata sesuai dengan fungsinya sehingga memudahkan : arus tamu, arus karyawan dan arus barang/produk hotel.
- 5. Unsur dekorasi Indonesia harus tercermin dalam : ruang lobby atau restoran atau kamar tidur atau function room.
- 6. Pendinginan/AC menggunakan sistem sentral atau AC unit. Untuk ruangan yang tidak menggunakan AC mempunyai ventilasi yang baik.
- 7. Tersedia ruang mekanik/workshop.
- 8. Tersedia ruang jaga sesuai dengan pintu keluar masuk.
- 9. Kamar tamu
  - Jumlah kamar minimal :  
Kamar standard 50 buah termasuk 3 buah kamar suite.  
Semua kamar dilengkapi kamar mandi di dalam.
  - Luas minimal :  
Kamar standard : 24 m<sup>2</sup>, dan kamar suite : 48 m<sup>2</sup>.

- Tinggi kamar minimal : 2,60 m.
- Kamar tidur kedap suara, terhindar dari kebisingan yang disebabkan baik oleh suara dari luar maupun dari dalam hotel itu sendiri (Noise 40 dB).
- Pintu dilengkapi dengan alat pengaman berupa kunci double lock, peeping tom dan safety chain.
- Seluruh lantai dilapisi karpet.
- Komposisi karpet 20% vinyl-80% wool atau dari jenis bahan lain yang tidak mudah terbakar.
- Jendela dengan tirai yang tidak tembus sinar dari luar.
- Tersedia alat pengatur AC di kamar tidur & ventilasi/exhaust fan di kamar mandi.
- Sebagian interior kamar mencerminkan suasana Indonesia.
- Tersedia sekurang-kurangnya (satu) stop kontak disetiap kamar dan 1 (satu) di kamar mandi (type socket) khusus untuk alat cukur.
- Dinding kamar mandi harus dengan bahan kedap air.
- Tersedia instalasi air panas dan air dingin.
- Perlengkapan kamar tidur :  
Tersedia tempat tidur dengan perlengkapan untuk satu orang atau untuk dua orang sesuai dengan ukuran kamar standard. Ukuran tempat tidur 1 orang : 200 x 100 cm, Ukuran tempat tidur 2 orang : 200 x 160 cm. Perlengkapan setiap tempat tidur : kasur pegas (spring mattres) atau kasur busa (latek) yang tidak mudah gembos, satu bantal dengan sarung perorang dengan extra 1 (satu) buah, sprei 3 (tiga) helai satunya untuk penutup selimut (top sheet), selimut 1 (satu) buah per bed, bed cover 1 (satu) buah per bed, bad pad (alas



tempat tidur di bawah sprei) satu buah per bed, menyediakan berbagai jenis bantal atas permintaan tamu (kapuk, busa, bulu, polyester fiber) semua perlengkapan tempat tidur dalam keadaan baik. Almari pakaian dengan gantungan baju 8 (delapan) buah. Meja kecil disamping tempat tidur dengan lampu 30 lux. Meja rias dengan kaca rias dan kursinya. Meja dengan 2 (dua) buah kursi sofa (arm chair). Rak koper. Keranjang sampah. Tempat air minum dan dua buah gelas yang telah di masukkan kantong steril. Kantong tempat cucian dua buah. Sebuah map lengkap dengan isinya minimal kertas surat, amplop surat, blanko telegram, poscard dan ballpoint (stationary kit). Sebuah tanda dilarang mengganggu (don' distrub sign) atau tanda dari lampu. Sebuah kaca rias panjang (full length mirror) ukuran 1,60 cm terletak 10 cm dari dasar lantai. Daftar cucian (laundry/dry cleaning). Kartu pesan makan pagi (door knob menu). Daftar makanan minuman (room service menu) dengan harganya. Lampu yang menyala otomatis kalau saluran PLN putus. Petunjuk pelayanan hotel (service directory). Kain pembersih sepatu (shoes cleaning cloth). Sewing kit. Asbak 2 (dua) buah dan korek api. Saluran program musik hotel dan program radio umum. Sebuah televisi (program TV/Video). Sebuah almari es yang dilengkapi dengan berbagai macam minuman. Saluran telepon untuk keperluan intern dan extern. Telephone Directory. Petunjuk cara menyelamatkan diri dari bahaya kebakaran dalam 2 (dua) bahasa (bahasa

Indonesia dan Inggris). Kitab suci agama yang diakui di Indonesia (atas permintaan).

- Perlengkapan kamar mandi :

Bathtub anti slip, shower grabbar, dan tempat sabun. Tempat cuci tangan dengan kaca rias. WC dan bidet untuk kamar suite. Tirai shower/tirai mandi. Tempat sampah. Asbak dan korek api. Telepon paralel dengan kamar tidur. Pelbagai jenis handuk sekurang-kurangnya 3 (tiga) macam (face, hand dan bath towel) masing-masing dua buah. Gantungan handuk/towel holder. Kertas WC dengan tempatnya. Sabun mandi cair (foam bath) dan sabun mandi padat. Dua buah gelas untuk keperluan menggosok gigi. Bath mat. Lampu yang menyala secara otomatis kalau saluran PLN putus. Sanitari Bag. Shower cap.

10. Ruang Makan

- Restoran minimal 2 buah yang berbeda jenisnya , salah satunya Coffee shop.
- Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas restoran dengan ketentuan 1,5 m<sup>2</sup> per tempat duduk.
- Tinggi restoran tidak boleh lebih rendah dari tinggi kamar tamu (2,60 m).
- Letak restoran berhubungan langsung dengan dapur (induk/tambahan) dilengkapi dengan pintu untuk masuk dan keluar yang berbeda/dipisahkan (satu arah).
- Tata udara diatur dengan atau tanpa alat pengatur udara.
- Restoran yang letaknya tidak berdampingan dengan lobby harus dilengkapi dengan toilet umum yang

terpisah untuk pria dan wanita (WC, urinoir dan kamar mandi).

#### 11. Bar

- Menyediakan satu bar yang terpisah dari restoran.
- Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas bar dengan ketentuan 1,1 m<sup>2</sup> per tempat duduk.
- Lebar ruangan kerja bar tender minimal 1 m.
- Untuk ruangan barang tertutup harus dilengkapi dengan AC dan ventilasi dengan temperatur ruangan 24°C dan kelembaban relatif 60%.
- Bar dilengkapi dengan tempat untuk mencuci peralatan dan perlengkapan.

#### 12. Function Room

- Menyediakan function room minimal satu buah dengan pintu masuk terpisah dari lobby.
- Function room yang tidak terletak pada satu lantai dengan lobby harus dilengkapi dengan toilet umum yang terpisah untuk pria dan wanita.
- Tersedia pre function room.

#### 13. Lobby

- Mempunyai lobby dengan luas minimal 100 m<sup>2</sup>.
- Tersedia : kursi sofa (easy chair) dengan mejanya, meja/counter bell captain, meja/counter guest relation officer, peta kota dan propinsi.
- Tata udara diatur dengan atau tanpa pengatur suhu.
- Penerangan minimal 150 lux.
- Tersedia petunjuk lokasi sarana hotel.

#### 14. Lounge

Menyediakan lounge yang dilengkapi dengan meja dan kursi sofa.

#### 15. Toilet Umum

Menyediakan toilet umum di lobby yang terpisah untuk pria dan wanita. Fasilitas minimal :

Toilet untuk pria : urinoir 4 (empat) buah, WC 2 (dua) buah, tempat cuci tangan sabun, dan kaca rias, alat pengering tangan, asbak, kertas WC dengan tempatnya, tempat sampah yang tertutup.

Toilet untuk wanita : WC 3 (tiga) buah, kertas WC dan tempatnya, ruang rias dengan kaca rias dan kursi rias, tempat cuci tangan, sabun dan kaca rias, alat pengering tangan, tempat sampah yang tertutup.

#### 16. Koridor

- Lebar koridor minimal 1,8 m.
- Tersedia stop kontak untuk setiap 12 m.
- Tersedia satu asbak untuk setiap 4 kamar tamu berhadapan.
- Tata udara diatur dengan AC atau ventilasi.
- Tingkat kebisingan 40 dB.

#### 17. Ruang yang disewakan

Hotel menyediakan ruangan yang disewakan untuk keperluan lain diluar kegiatan utama hotel sesuai dengan definisi hotel minimal 3 (tiga) ruangan untuk kegiatan yang berbeda.

- Airline agent
- Suvenir shop
- Butik
- Salon kecantikan

#### 18. Poliklinik

- Tersedia ruang poliklinik yang memenuhi persyaratan Departemen Kesehatan.

- Peralatan minimal sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- Tersedia perlengkapan untuk menanggulangi keadaan darurat.
- Tersedia paramedis.

#### 19. Dapur

- Hotel menyediakan minimal sebuah dapur dengan luas sekurang-kurangnya 40% dari luas restoran.
- Ruang dapur terdiri atas : ruang persiapan, ruang pengolahan, ruang penyimpanan bahan makanan, ruang administrasi/chef, ruang pencucian dan penyimpanan peralatan/perlengkapan, ruang tempat penyimpanan bahan bakar gas/elpiji untuk dapur.
- Lantai dapur tidak licin, dilengkapi dengan saluran pembuangan air dan saringan.
- Dinding dapur dilapisi dengan tegel kedap air setinggi langit-langit.
- Tata udara diatur dengan ventilasi udara yang ditutup dengan kawat kasa atau bahan lain untuk mencegah serangga.
- Penerangan dapur minimal 200 lux.
- Tersedia: alat pemadam kebakaran (dry chemical), PPPK/P3K.
- Tersedia cerobong dan saluran asap (kitchen hood) dilengkapi dengan grease filter (saringan lemak).
- Peralatan/perlengkapan dapur minimal : almari es, meja persiapan dengan stain less stell dengan peralatan pisau, tungku (listrik, gas), satu unit pencucian peralatan dan perlengkapan (Dish Washing

unit), satu buah alat timbangan bahan dan perlengkapan lainnya.

- Tersedia ruangan khusus untuk room service : letak berdekatan dengan dapur induk, service bar, akses ke kamar (service elevator) tempat penyimpanan alat dan penyajian makanan. Fasilitas minimal : pesawat telepon (minimal 2 telepon), rak kamar tamu, kereta dorong untuk penyajian makanan/minuman (room service trolley), room service menu dan harganya, alat penutup makanan, time stamp machine.

#### 20. Front office

Tersedia : tempat penerimaan tamu, tempat penerangan (information), tempat kasir, ruang penitipan barang-barang berharga (safety deposit room), ruangan penitipan barang tamu (luggage room), ruangan pemesanan kamar hotel (reservation room), ruangan pimpinan front office, ruangan operator telepon.

#### 21. Kantor pengelola

- Tersedia kantor pimpinan : GM Office (Pimpinan hotel) atau FAM Office/RM Office (Wakil Pimpinan Hotel). F & B Office (Pimpinan restoran dan bar). Sales Manager Office/Pemasaran. Personal Manager Office/Personalia. Purchasing Manager Office/Pembelian/Pengadaan. Accounting Office/Keuangan.
- Tersedia toilet yang terpisah untuk pria & wanita bagi para pengelola hotel.

#### 22. Uniform room.

Tersedia uniform room yang dilengkapi dengan rak penyimpanan pakaian seragam.



23. Ruang lena

- Tersedia ruang lena dengan luas minimal 50 m<sup>2</sup>.
- Tersedia rak/almari tempat penyimpanan lena.

24. Ruang jahit-menjahit

Tersedia ruang khusus untuk keperluan jahit menjahit pakaian tamu dan karyawan lengkap dengan peralatannya.

25. Room boy station

Tersedia ruang pelayanan kamar tamu (room boy station) minimal satu buah untuk setiap 25 kamar). Bagi hotel bertingkat tiap floor minimal tersedia satu room boy station.

26. Area lost found

Tersedia area lost dan found dengan luas minimal 10 m<sup>2</sup> dilengkapi dengan rak/almari terkunci.

27. Ruang binatu

Ruang binatu (laundry & dry cleaning ) mempunyai luas minimal 60 m<sup>2</sup>. Tata udara diatur dengan atau tanpa alat pengatur suhu. Tersedia saluran pembuangan air dan limbah cucian.

28. Gudang

Tersedia gudang yang terdiri atas : gudang bahan makanan dan minuman, gudang peralatan dan perlengkapan, gudang untuk engineering, gudang botol kosong, dan gudang barang-barang bekas.

29. Ruang penerimaan barang/bahan

Tersedia ruang penerimaan barang/bahan yang mampu menampung 1 (satu) truk. Kantor penerimaan barang.

30. Ruang Karyawan

- Ruang karyawan terdiri atas : ruang locker dan kamar mandi/WC yang terpisah untuk pria dan wanita. Kamar

mandi/shower dan WC yang terpisah untuk pria dan wanita dilengkapi dengan air panas dan air dingin. Untuk pria minimal 5 (lima), 3 (tiga) WC, 3 (tiga) urinoir. Untuk wanita minimal 3 (tiga) shower 2 (dua) WC.

- Ruang makan karyawan.
- Ruangan untuk ibadah.



### 3.1.3 Ruang Dalam

#### a. Kebutuhan Ruang

**Tabel 3.7** Kebutuhan Ruang Dalam

No	Pengguna	Ruang	Jumlah
1	Pengunjung	Lounge	1 unit
		Lobby	1 unit
		Front office (reservation room)	1 unit
		Receptionist	1 unit
		Function room	1 unit
		Kamar standard	60 unit
		Kamar suite	8 unit
		Coffe shop	1 unit
		Restoran	1 unit
		Bar	1 unit
		Toilet umum	1 unit
		Tangga	1 unit
		Tangga darurat	1 unit
		Lift	1 unit
Jumlah ruang	80 unit		
2	Pengelola Hotel dan Resort	Ruang Corporate Owner	1 unit
		Ruang General Manager	1 unit
		Ruang Executive Secretary	1 unit
		Ruang Sales & marketing	4 unit
		Ruang Duty manager	1 unit
		Ruang Hotel Account	2 unit
		Ruang F & B manager	1 unit
		Ruang Chief engineer	4 unit

	Ruang devisi manager	1 unit
	Ruang Personal manager	1 unit
	Ruang Front office manager	1 unit
	Safety deposit room	1 unit
	Luggage room	1 unit
	Ruang operator telepon	1 unit
	Ruang Executive housekeep	10 unit
	Staff	8 unit
	Ruang tamu	1 unit
	Ruang rapat	2 unit
	Dapur	2 unit
	Ruang kasir	3 unit
	Uniform room	1 unit
	Ruang lena	1 unit
	Ruang jahit-menjahit	1 unit
	Room boy station	4 unit
	Area lost found	1 unit
	Ruang binatu	1 unit
	Gudang	1 unit
	Ruang penerimaan barang	1 unit
	Ruang karyawan	1 unit
	Ruang istirahat	1 unit
	Toilet	2 unit
	Mushola	1 unit
	Tangga/Tangga darurat	1 unit
	Lift	1 unit
	Jumlah ruang	65 unit

3	Area Servis	Shaft pipa dan hydrant	1 unit
		Shaft instalasi listrik	1 unit
		Shaft sampah	1 unit
		Jumlah ruang	3 unit

(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

b. Dimensi Ruang

**Tabel 3.8** Dimensi Ruang Dalam

No	Ruang	Jumlah	Dimensi	Sumber
1	Lounge	1 unit	2 m x 3 m	AP
2	Lobby	1 unit	100 m <sup>2</sup>	DPR
3	Front Office (reservation room)	1 unit	2 m x 3 m	AP
4	Receptionist	1 unit	2 m x 3 m	AP
5	Function room	1 unit	100 m <sup>2</sup>	DPR
6	Kamar standard	60 unit	24 m <sup>2</sup>	DPR
7	Kamar suite	8 unit	48 m <sup>2</sup>	DPR
8	Coffe shop	1 unit	200 m <sup>2</sup>	AP
9	Restoran	1 unit	250 m <sup>2</sup>	AP
10	Bar	1 unit	250 m <sup>2</sup>	AP
11	Toilet umum	1 unit	6 m x 8 m	AP
12	Tangga	1 unit	4 m x 4 m	AP
13	Tangga darurat	1 unit	3 m x 4 m	AP
14	Lift	1 unit	1,6 m x 1,5 m	DA
Jumlah ruang dan luas		80 unit	2.820,4 m <sup>2</sup>	
<b>Pengelola Hotel dan Resort</b>				
1	Ruang Corporate Owner	1 unit	5 m x 5 m	AP
2	Ruang General Manager	1 unit	5 m x 5 m	AP

3	Ruang Executive Secretary	1 unit	3 m x 4 m	AP
4	Ruang Sales & marketing	4 unit	3 m x 3 m	AP
5	Ruang Duty manager	1 unit	5 m x 5 m	AP
6	Ruang Hotel Account	2 unit	3 m x 3 m	AP
7	Ruang F & B manager	1 unit	5 m x 5 m	AP
8	Ruang Chief engineer	4 unit	3 m x 3 m	AP
9	Ruang devisi manager	1 unit	5 m x 5 m	AP
10	Ruang Personal manager	1 unit	5 m x 5 m	AP
11	Ruang Front office manager	1 unit	5 m x 5 m	AP
	Safety deposit room	1 unit	2 m x 3 m	AP
	Luggage room	1 unit	2 m x 3 m	AP
	Ruang operator telepon	1 unit	2 m x 3 m	AP
12	Ruang Executive housekeep	10 unit	2 m x 3 m	AP
13	Staff	8 unit	2 m x 3 m	AP
14	Ruang tamu	1 unit	5 m x 5 m	AP
15	Ruang rapat	2 unit	200 m <sup>2</sup>	AP
16	Dapur	2 unit	125 m <sup>2</sup>	DPR
17	Ruang kasir	3 unit	2 m x 2 m	AP
18	Uniform room	1 unit	1 m x 0,75 m	AP
19	Ruang lena	1 unit	50 m <sup>2</sup>	DPR
20	Ruang jahit-menjahit	1 unit	2 m x 3 m	AP
21	Room boy station	4 unit	2 m x 3 m	AP
22	Area lost found	1 unit	10 m <sup>2</sup>	DPR
23	Ruang binatu	1 unit	60 m <sup>2</sup>	DPR
24	Gudang	1 unit	2 m x 8 m	AP
25	Ruang penerimaan barang	1 unit	2 m x 2 m	AP
26	Ruang karyawan	1 unit	3 m x 3 m	AP



27	Ruang istirahat	1 unit	3 m x 4 m	AP
28	Toilet	2 unit	6 m x 5 m	AP
29	Mushola	1 unit	4 m x 6 m	AP
30	Tangga/Tangga darurat	1 unit	4 m x 4 m	AP
31	Lift	1 unit	1,6 m x 1,5 m	DAEN
Jumlah ruang dan luas		65 unit	844,15 m <sup>2</sup>	
Area Servis				
1	Shaft pipa dan hydrant	1 unit	0,6 m x 0,6 m	AP
2	Shaft instalasi listrik	1 unit	0,6 m x 0,6 m	AP
3	Shaft sampah	1 unit	0,6 m x 0,6 m	AP
Jumlah ruang dan luas		3 unit	1,08 m <sup>2</sup>	
Total jumlah ruang		148 unit		
Total jumlah luas ruang			3.665,63 m <sup>2</sup>	
Total jumlah luas ruang + sirkulasi 30 %			4.765,319 m <sup>2</sup>	

(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

Keterangan

AP = Analisis Pribadi

DAEN = Data Arsitek Ernst Neufert

DPR = Data Persyaratan Ruang berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Pariwisata No. 14/U/II/88 tentang Pelaksanaan Ketentuan Usaha dan Penggolongan Hotel.

c. Sifat Ruang

**Tabel 3.9** Sifat Ruang Dalam

No	Ruang	Publik	Semi publik	Privat	Semi privat	servis
1	Lounge	●				
2	Lobby		●			
3	Front Office (reservation room)				●	
4	Receptionist				●	
5	Function room			●		
6	Kamar standard			●		
7	Kamar suite			●		
8	Coffe shop		●			
9	Restoran		●			
10	Bar		●			
11	Toilet umum					●
12	Tangga		●			
13	Tangga darurat		●			
14	Lift		●			
<b>Pengelola Hotel dan Resort</b>						
1	Ruang Corporate Owner			●		
2	Ruang General Manager			●		
3	Ruang Executive Secretary			●		
4	Ruang Sales & marketing			●		
5	Ruang Duty manager			●		
6	Ruang Hotel Account			●		

7	Ruang F & B manager			●		
8	Ruang Chief engineer			●		
9	Ruang devisi manager			●		
10	Ruang Personal manager			●		
11	Ruang Front office manager			●		
	Safety deposit room				●	
	Luggage room				●	
	Ruang operator telepon				●	
12	Ruang Executive housekeep				●	
13	Staff				●	
14	Ruang tamu		●			
15	Ruang rapat			●		
16	Dapur			●		
17	Ruang kasir		●			
18	Uniform room		●			
19	Ruang lena		●			
20	Ruang jahit-menjahit		●			
21	Room boy station		●			
22	Area lost found		●			
23	Ruang binatu		●			
24	Gudang					●
25	Ruang penerimaan barang					●
26	Ruang karyawan				●	
27	Ruang istirahat				●	
28	Toilet					●
29	Mushola					●
30	Tangga/Tangga darurat				●	

31	Lift					●	
Area Servis							
1	Shaft pipa dan hydrant						●
2	Shaft instalasi listrik						●
3	Shaft sampah						●

(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

d. Skala Ruang

**Tabel 3.10** Skala Ruang Dalam

No	Ruang	Hirarki ruang			Skala ruang			
		T	S	R	Ak	N	Me	Mo
1	Lounge			●	●			
2	Lobby			●	●			
3	Front Office (reservation room)			●	●			
4	Receptionist			●	●			
5	Function room			●	●			
6	Kamar standard		●			●		
7	Kamar suite		●				●	
8	Coffe shop			●		●		
9	Restoran			●			●	
10	Bar			●		●		
11	Toilet umum			●	●			
12	Tangga		●			●		
13	Tangga darurat		●			●		
14	Lift		●			●		
Pengelola Hotel dan Resort								
1	Ruang Corporate Owner		●			●		

2	Ruang General Manager		●			●		
3	Ruang Executive Secretary		●			●		
4	Ruang Sales & marketing		●			●		
5	Ruang Duty manager		●			●		
6	Ruang Hotel Account		●			●		
7	Ruang F & B manager		●			●		
8	Ruang Chief engineer		●			●		
9	Ruang devisi manager		●			●		
10	Ruang Personal manager		●			●		
11	Ruang Front office manager			●		●		
	Safety deposit room			●	●			
	Luggage room			●	●			
	Ruang operator telepon			●	●			
12	Ruang Executive housekeep			●	●			
13	Staff			●	●			
14	Ruang tamu			●	●			
15	Ruang rapat		●			●		
16	Dapur			●		●		
17	Ruang kasir			●	●			
18	Uniform room			●	●			
19	Ruang lena			●	●			
20	Ruang jahit-menjahit			●	●			
21	Room boy station			●	●			
22	Area lost found			●	●			
23	Ruang binatu			●	●			
24	Gudang			●	●			
25	Ruang penerimaan barang			●	●			

26	Ruang karyawan			●	●			
27	Ruang istirahat			●	●			
28	Toilet			●	●			
29	Mushola			●	●			
30	Tangga/Tangga darurat		●			●		
31	Lift		●			●		
Area Servis								
1	Shaft pipa dan hydrant		●		●			
2	Shaft instalasi listrik		●		●			
3	Shaft sampah		●		●			

(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

Keterangan:

T	= Tinggi	Ak	= Akrab
S	= Sedang	N	= Netral
R	= Rendah	Me	= Megah
		Mo	= Monumental

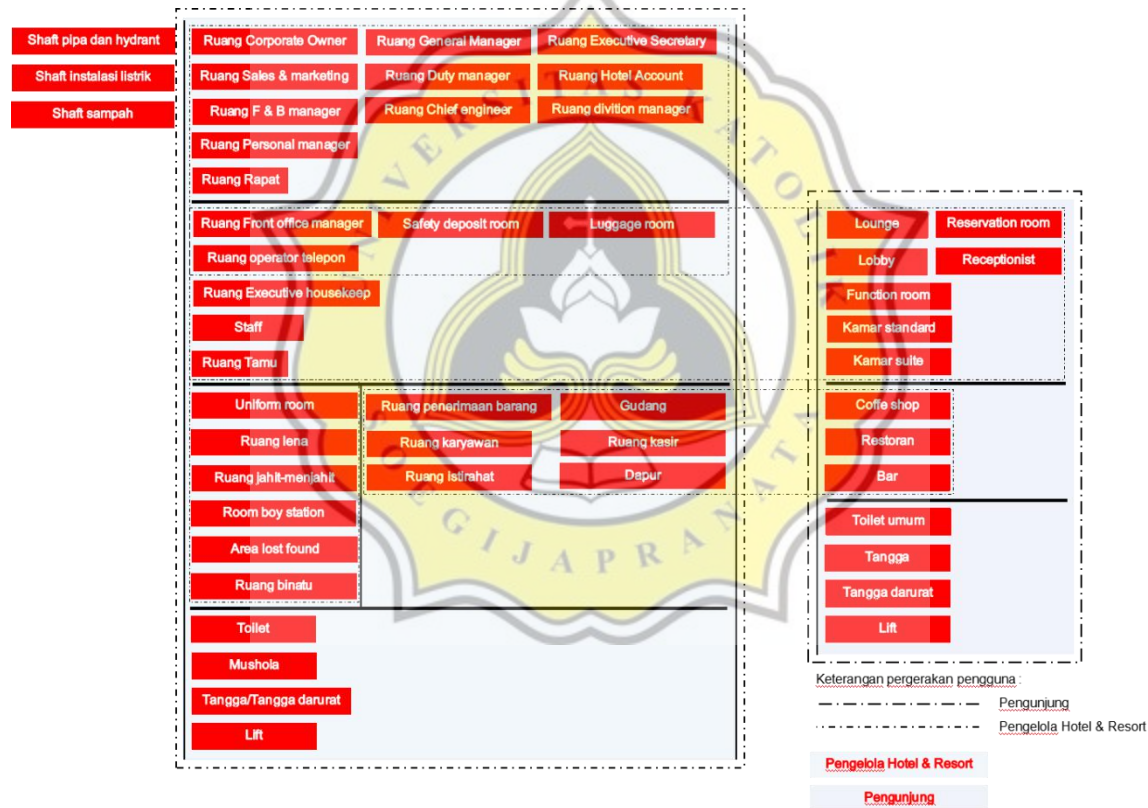




### 3.1.4 Struktur Ruang

#### a. Pengelompokkan Ruang

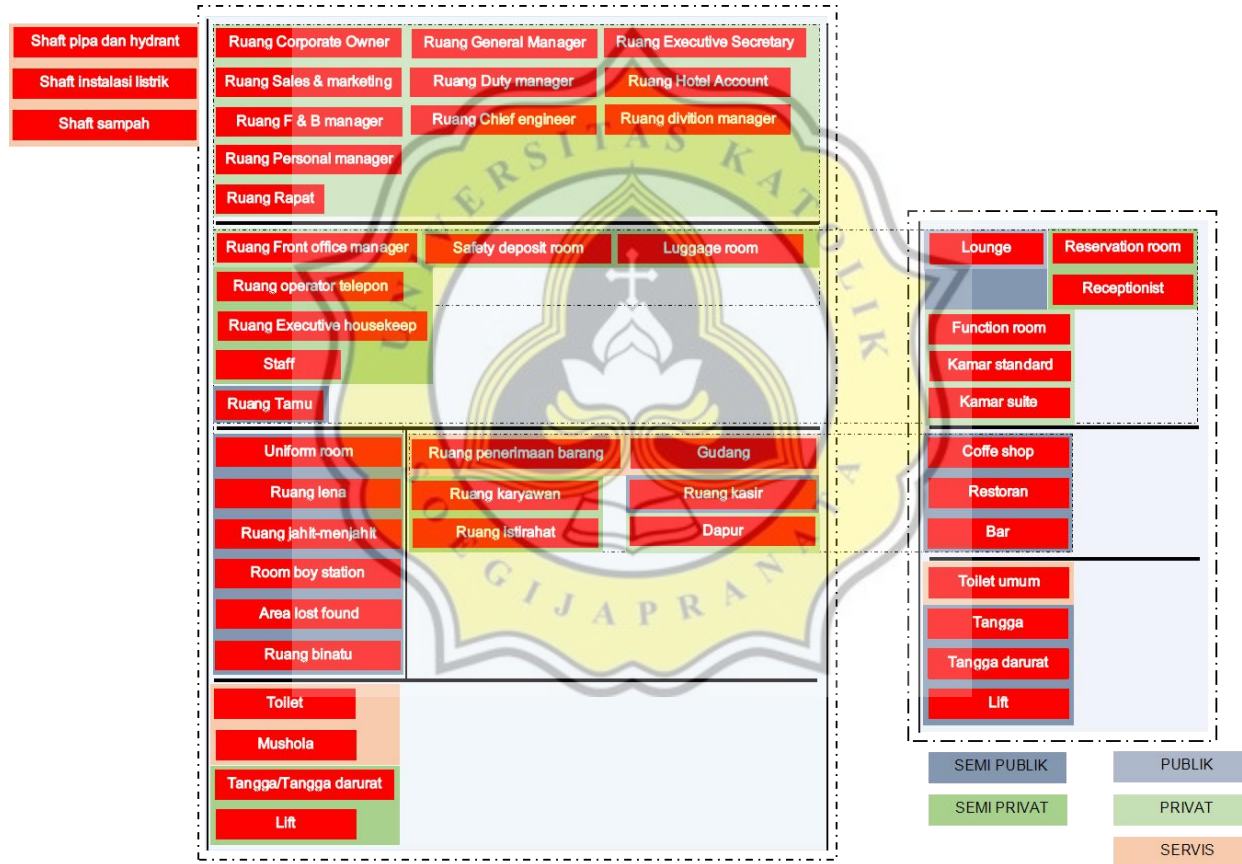
Diagram 3.4 Pengelompokkan Ruang Dalam



(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

b. Zonasi Ruang

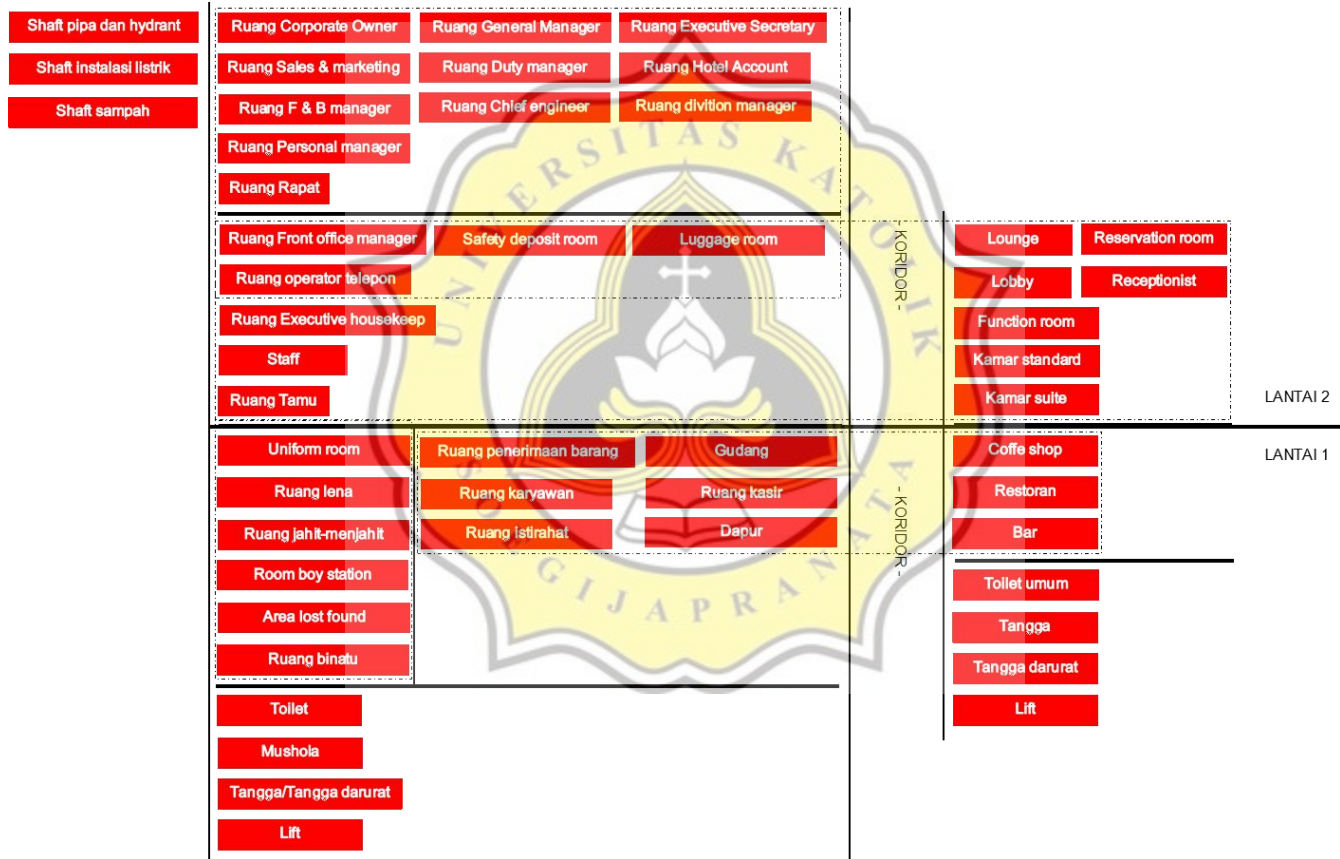
Diagram 3.5 Zonasi Ruang Dalam



(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

c. Organisasi Ruang

Diagram 3.6 Organisasi Ruang Dalam



(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

### 3.2 Analisa dan Program Tapak

#### 3.2.1 Jenis Ruang Luar

##### a. Kebutuhan Ruang Luar

**Tabel 3.11** Kebutuhan Ruang Luar

No	Pengguna	Ruang	Jumlah
1	Pengunjung	Parkiran kendaraan bis	1 unit
		Parkiran kendaraan mobil	4 unit
		Parkiran kendaraan bermotor	17 unit
		Kamar resort (cottage)	7 unit
		Airline agent	1 unit
		Suvenir shop	1 unit
		Butik	1 unit
		Salon kecantikan	1 unit
		Pondok taman	1 unit
		Taman	1 unit
		Kolam hias	1 unit
		Kolam renang anak-anak	1 unit
		Kolam renang dewasa	1 unit
		Sauna	1 unit
		Fitness centre	1 unit
		Poliklinik	1 unit
<b>Jumlah ruang</b>	<b>41 unit</b>		
2	Pengelola Hotel dan Resort	Parkiran kendaraan barang	1 unit
		Parkiran kendaraan mobil	8 unit
		Parkiran kendaraan bermotor	56 unit
		Pos Satpam	1 unit
		Ruang CS	1 unit

		Ruang tempat duduk	1 unit
		Jumlah ruang	68 unit
3	Area servis	Entrance	1 unit
		Ruang ME	1 unit
		Ruang Pompa	1 unit
		Ruang water heater	1 unit
		Ruang Genset	1 unit
		TPS Sementara	1 unit
		Jumlah ruang	6 unit

(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

b. Dimensi Ruang Luar

**Tabel 3.12** Dimensi Ruang Luar

No	Ruang	Jumlah	Dimensi	Sumber
1	Parkiran kendaraan bis	1 unit	2,5 m x 12 m	DAEN
2	Parkiran kendaraan mobil	4 unit	3 m x 5 m	DAEN
3	Parkiran kendaraan bermotor	17 unit	0,75 m x 2,25 m	DAEN
4	Kamar resort (cottage)	7 unit	24 m <sup>2</sup>	AP
5	Airline agent	1 unit	4 m x 8 m	AP
6	Suvenir shop	1 unit	4 m x 8 m	AP
7	Butik	1 unit	4 m x 8 m	AP
8	Salon kecantikan	1 unit	4 m x 8 m	AP
9	Pondok taman	1 unit	2 m x 2 m	AP
10	Taman	1 unit	1452 m <sup>2</sup>	AP
11	Kolam hias	1 unit	10 m x 10 m	AP
12	Kolam renang anak-anak	1 unit	10 m x 20 m	AP
13	Kolam renang dewasa	1 unit	30 m x 20 m	AP

14	Sauna	1 unit	18,25 m x 8 m	DAEN
15	Fitness centre	1 unit	10 m x 10 m	AP
16	Poliklinik	1 unit	4 m x 8 m	AP
Jumlah ruang dan luas		41 unit	3048,6875 m <sup>2</sup>	
Pengelola Hotel & Resort				
1	Parkiran kendaraan barang	1 unit	2,5 m x 8 m	AP
2	Parkiran kendaraan mobil	8 unit	3 m x 5 m	DAEN
3	Parkiran kendaraan bermotor	56 unit	0,75 m x 2,25 m	DAEN
4	Pos Satpam	1 unit	2 m x 2,5 m	AP
5	Ruang CS	1 unit	2 m x 2,5 m	AP
6	Ruang tempat duduk	1 unit	2 m x 2 m	AP
Jumlah ruang dan luas		68 unit	248,5 m <sup>2</sup>	
Area Servis				
1	Entrance	1 unit	4 m x 10 m	AP
2	Ruang ME	1 unit	1 m x 2 m	AP
3	Ruang Pompa	1 unit	1 m x 2 m	AP
4	Ruang water heater	1 unit	4 m x 8 m	AP
5	Ruang Genset	1 unit	1 m x 2 m	AP
6	TPS Sementara	1 unit	1 m x 0,5 m	AP
Jumlah ruang dan luas		6 unit	78,5 m <sup>2</sup>	
Total jumlah ruang		107 unit		
Total jumlah luas ruang			3375,6875 m <sup>2</sup>	
Total jumlah luas ruang + sirkulasi 30 %			4388 m <sup>2</sup>	

(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

#### Keterangan

AP = Analisis Pribadi

DAEN = Data Arsitek Ernst Neufert



c. Sifat dan Skala Ruang Luar

**Tabel 3.13** Sifat Ruang Luar

No	Ruang	Publik	Semi publik	Privat	Semi privat	sevis
1	Parkiran kendaraan bis	●				
2	Parkiran kendaraan mobil	●				
3	Parkiran kendaraan bermotor	●				
4	Kamar resort (cottage)			●		
5	Airline agent		●			
6	Suvenir shop		●			
7	Butik		●			
8	Salon kecantikan		●			
9	Pondok taman		●			
10	Taman		●			
11	Kolam hias		●			
12	Kolam renang anak-anak				●	
13	Kolam renang dewasa				●	
14	Sauna			●		
15	Fitness centre		●			
16	Poliklinik		●			
<b>Pengelola Hotel &amp; Resort</b>						
1	Parkiran kendaraan barang	●				
2	Parkiran kendaraan mobil	●				
3	Parkiran kendaraan bermotor	●				
4	Pos Satpam				●	

5	Ruang CS				●	
6	Ruang tempat duduk	●				
Area Servis						
1	Entrance	●				
2	Ruang ME					●
3	Ruang Pompa					●
4	Ruang water heater					●
5	Ruang Genset					●
6	TPS Sementara					●

(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

**Tabel 3.14** Skala Ruang Luar

No	Ruang	Hirarki ruang			Skala ruang			
		T	S	R	Ak	N	Me	Mo
1	Parkiran kendaraan bis			●	●			
2	Parkiran kendaraan mobil			●	●			
3	Parkiran kendaraan bermotor			●	●			
4	Kamar resort (cottage)		●			●		
5	Airline agent			●		●		
6	Suvenir shop			●		●		
7	Butik			●		●		
8	Salon kecantikan			●		●		
9	Pondok taman			●	●			
10	Taman			●	●			
11	Kolam hias			●	●			
12	Kolam renang anak-anak			●		●		
13	Kolam renang dewasa			●		●		
14	Sauna			●		●		

15	Fitness centre			●		●		
16	Poliklinik			●		●		
Pengelola Hotel & Resort								
1	Parkiran kendaraan barang			●	●			
2	Parkiran kendaraan mobil			●	●			
3	Parkiran kendaraan bermotor			●	●			
4	Pos Satpam			●	●			
5	Ruang CS			●	●			
6	Ruang tempat duduk			●	●			
Area Servis								
1	Entrance			●	●			
2	Ruang ME			●		●		
3	Ruang Pompa			●		●		
4	Ruang water heater		●			●		
5	Ruang Genset			●		●		
6	TPS Sementara			●	●			

(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

Keterangan:

T = Tinggi

S = Sedang

R = Rendah

Ak = Akrab

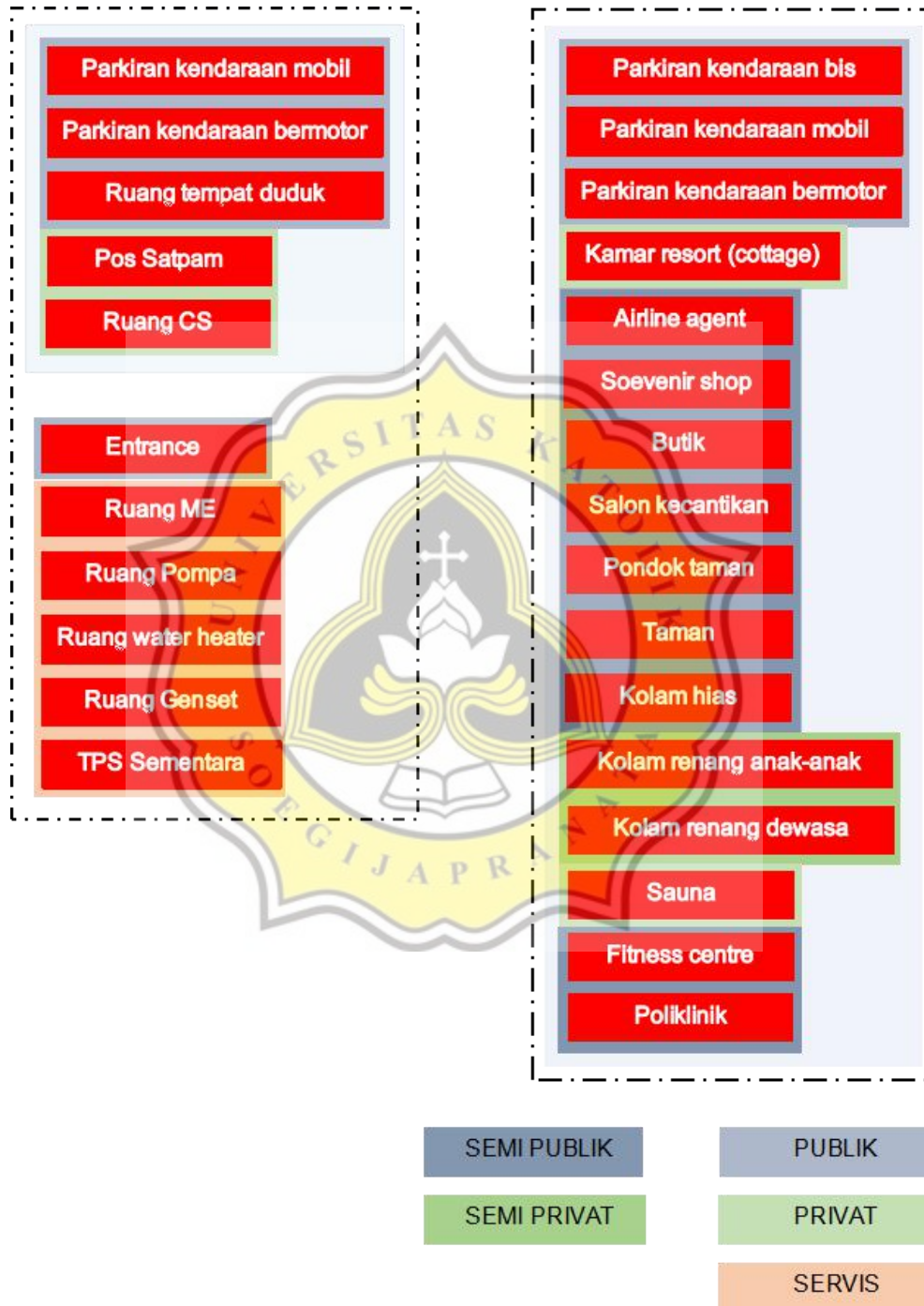
N = Netral

Me = Megah

Mo = Monumental

### 3.2.2 Zonasi Ruang Luar

Diagram 3.7 Zonasi Ruang Luar



(Sumber : Analisis pribadi, 2020)

### 3.2.3 Luas Lahan Efektif yang Digunakan Untuk Bangunan pada Kondisi Tapak dan Peraturan

- Luas kebutuhan ruang terprogram  
= Luas ruang dalam + Luas ruang luar  
=  $4.765,319 \text{ m}^2 + 4.388 \text{ m}^2$   
=  $9.153,319 \text{ m}^2$
- Luas lantai dasar bangunan (Diketahui berdasarkan dari analisa dan program fungsi bangunan - struktur ruang - organisasi ruang dalam).  
= Luas ruang dalam lantai dasar + Luas ruang luar  
=  $1.153,55 \text{ m}^2 + 4.388 \text{ m}^2$   
=  $5.541,55 \text{ m}^2$
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Dik. 35% (KDB) (Diketahui seolah-olah sudah ada Peraturan Daerah Kota Teluk Dalam tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Teluk Dalam, Kabupaten Nias Selatan untuk menunjukkan presentasinya).  
= Luas lantai dasar bangunan x 35% (KDB)  
=  $5.541,55 \text{ m}^2 \times 35\% \text{ (KDB)}$   
=  $1.939,5 \text{ m}^2 \text{ (KDB)}$
- Ruang Terbuka Hijau (RTH), Dik. 40% (RTH) (Diketahui karena tapak berada di daerah pesisir pantai atau laut untuk bangunan Hotel dan Resort).  
= Luas kebutuhan ruang terprogram x 40% (RTH)  
=  $9.153,319 \text{ m}^2 \times 40\% \text{ (RTH)}$   
=  $3.661,328 \text{ m}^2 \text{ (RTH)}$
- Luas lahan efektif tapak bangunan Hotel dan Resort  
= Luas lantai dasar bangunan + (RTH)  
=  $5.541,55 \text{ m}^2 + 3.661,328 \text{ m}^2 \text{ (RTH)}$   
=  $9.202,878 \text{ m}^2$

### 3.3 Analisa Lingkungan Buatan

#### 3.3.1 Analisa Bangunan Sekitarnya

Bangunan sekitar tapak adalah bangunan 1 - 2 lantai, terdiri dari bangunan permanen dan non-permanen. Bangunan permanen sekitar tapak menggunakan konstruksi beton, material kayu dan atap seng/metal. Sedangkan bangunan non-permanen menggunakan material kayu/bambu dan atap rumbia/jerami/seng/metal.



**Gambar 3.1** Bangunan permanen sekitar pantai sorake 1

(Sumber : Dokumen pribadi, 2020)



**Gambar 3.2** Bangunan permanen sekitar pantai sorake 2

(Sumber : Dokumen pribadi, 2020)





**Gambar 3.3** Bangunan non permanent sekitar pantai sorake

(Sumber : Dokumen pribadi, 2020)

### 3.3.2 Analisa Transportasi

Jenis transportasi pada jalan menuju tapak yaitu jalan Desa Jl. Sorake Botohilitano Fanayama, jalan 2 arah dan lebar jalan 6 meter yang dapat dilalui sepeda, kendaraan roda dua atau sepeda motor, kendaraan roda tiga atau becak bermotor, kendaraan roda empat atau mobil, truk barang dan angkutan umum lainnya.



**Gambar 3.4** Street View 1

(Sumber : Google Maps, editor penulis, 2020)



**Gambar 3.5** Street View 2

(Sumber : Google Maps, editor penulis, 2020)

Transportasi menuju Pulau Nias melalui dua jalur perhubungan yakni perhubungan darat-laut dan perhubungan udara. Perhubungan darat-laut menggunakan Kapal Ferry dan angkutan darat seperti mobil pribadi, bus umum, atau mobil travel. Perhubungan udara menggunakan maskapai Garuda Indonesia dan juga maskapai Lion Air Group.

### **3.3.3 Analisa Vegetasi**

Vegetasi pantai didominasi oleh pohon kelapa yang diselingi dengan tanaman rumput atau tumbuhan pantai.

### **3.3.4 Analisa Pertanian**

Pertanian merupakan perkebunan kelapa yang ditumbuhi banyak pepohonan kelapa dan tanaman lainnya.

## **3.4 Analisa Lingkungan Alami**

### **3.4.1 Analisa Klimatik**

Pantai Sorake sebagian besar berbatasan dengan lautan, dan beriklim tropis. Suhu udara terasa sejuk disertai dengan angin sepoi-sepoi, namun pada malam hari sedikit panas. Suhu udara rata-rata 29°C dari periode bulan Januari - Desember 2020, suhu udara maksimum 30°C dan suhu minimum 20°C. Kecepatan angin rata-rata dalam satu tahun sebesar 6 knot/jam dan bisa mencapai rata-rata kecepatan

maksimum sebesar 15 knot/jam dengan arah angin terbanyak berasal dari arah utara.

### 3.4.2 Analisa Lansekap

Lansekap pada Pantai Sorake merupakan lansekap menggunakan soft material dan hard material. Soft material lansekap terdapat menggunakan tanaman rumput, jenis tanaman bunga atau pohon, dsb. Sedangkan hard material terdapat jalur pedestrian material beton, pondok/gazebo, dsb.



**Gambar 3.6** Hard dan soft material lansekap 1

(Sumber : Dokumen pribadi, 2020)



**Gambar 3.7** Hard dan soft material lansekap 2

(Sumber : Google Maps, editor penulis, 2020)