

## BAB II

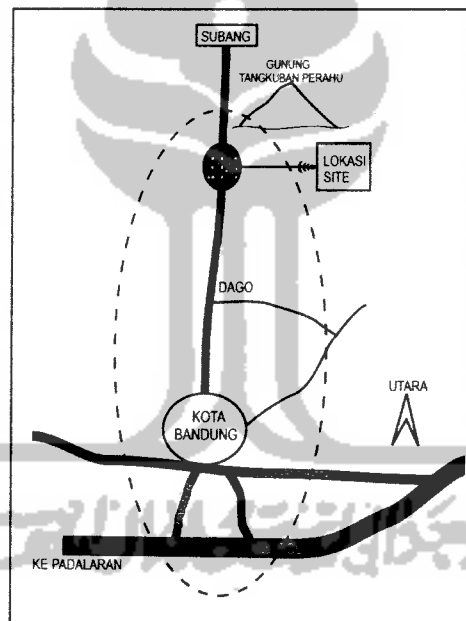
### DATA SPESIFIKASI PROYEK

#### II.1 SPESIFIKASI JUDUL

Rumah roti mengambil di daerah pegunungan Lembang di Maribaya dengan tata ruang menghubungkan antara ruang dalam dan ruang luar sebagai layanan tamu dan aktifitas internal dengan menyatu dengan alam.

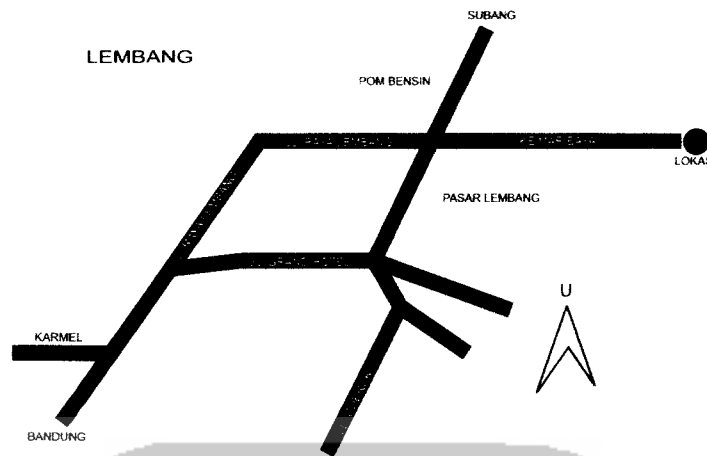
#### II.2 LOKASI

##### 🐛 SPESIFIKASI SITE



**PETA KOTA BANDUNG**

●-----→ R u M a h R o T i di Lembang  
*Fasilitas Rekreasi yang memanfaatkan alam sebagai pedoman perancangan*



ISLAM  
PETA LOKASI DI MARIBAYA

Perencanaan proyek berada di daerah pegunungan Lembang. Lembang terletak di Kota Bandung yang terletak di bagian atas yang sering disebut sebagai pegunungan dengan luas 320.765 Ha yang dibatasi oleh desa Jayagiri, desa Wangunsari, desa Kayuambo. Ketinggian tanah dari permukaan laut 1200 m, suhu mencapai 12°C s/d 25°C yang terkadang suhu udara pagi hari di lembang berkisar 0°C dengan kelembaban antara 80% s/d 90%. Di sepanjang jalan pegunungan Lembang ini banyak sekali perkebunan buah dan sayur, hotel, restoran dan tempat wisata yang mempunyai rumah makan yang berasal dari perkebunannya yaitu strawberry baik minuman dan makanannya. Perencanaan proyek ini dilaksanakan karena berdasarkan hasil survey lokasi belum adanya tempat yang mewadahi kegiatan pembuatan roti dan kue yang pembelinya tanpa harus berpindah-pindah tempat agar memperoleh fasilitas yang memang belum tersedia. Secara umum perkembangan usaha didaerah ini adalah berupa usaha perdagangan dan jasa.



*Site Hasil Survey*

#### 1. Batas Lahan

Lokasi site berada di daerah pegunungan Lembang yang terletak di Maribaya. Di sepanjang jalan ini banyak terdapat hotel, restoran, perkebunan sayur dan buah. Jika dijelaskan secara rinci yaitu :

- Sebelah Utara : perbukitan rumah penduduk
- Sebelah Timur : perkebunan sayur dan buah
- Sebelah Selatan : pemandangan kota Bandung
- Sebelah Barat : restoran dan hotel

#### 2. Utilitas

Menurut survey yang telah dilakukan, daerah sekitar site sudah mempunyai jaringan untuk listrik, telepon/hp, radio dan sumber mata air, serta saluran pembuangan limbah. Dengan adanya jaringan yang telah ada maka bisa mempermudah perancangan proyek ini.

#### 3. Jangkauan

Karena letaknya yang berada di pinggir jalan yang sering dilalui oleh wisatawan dari dalam maupun luar, maka akses menuju site sangatlah mudah dijangkau. Hal ini bisa menjadi nilai plus yang dimiliki oleh bangunan ini.

#### 4. Lingkungan Sekitar Site

Keadaan masyarakat sekitar site rata-rata bermata pencaharian sebagai petani dan pedagang. Sehingga bukan hanya rumah

penduduk saja yang terlihat, tetapi juga perkebunan yang dijadikan tempat wisata rekreasi, hotel dan restoran.

### II.3 FUNGSI DAN TUGAS RUMAH ROTI

Fungsi dan tugas Rumah roti secara nyata akan berpengaruh pada pendapatan daerah Lembang. Rumah roti ini akan berfungsi sebagai patokan tolak ukur bagi pengusaha-pengusaha setempat untuk lebih mengembangkan usahanya.

Sementara tugas Rumah roti adalah memajukan daerah Lembang, untuk lebih dikenal dikalangan wisatawan luar maupun dalam. Karena tugas inilah maka penampilan bangunan dan tata ruang diupayakan semenarik mungkin agar bisa menarik banyak pengunjung.

### II.4 PENGGUNA BANGUNAN

#### Tamu

Merupakan orang yang menggunakan jasa pelayanan fasilitas Rumah roti dengan tujuan mengisi perut yang lapar dan mengistirahatkan tubuh yang lelah karena mengendarai kendaraan selama berjam-jam. Pengunjung dibedakan menjadi 3 jenis yaitu :

1. Pengunjung Pelanggan

Merupakan konsumen tetap yang secara rutin dalam jangka waktu tertentu membeli produknya.

2. Pengunjung Keluarga

Pengunjung ini biasanya terbatas hanya dalam kalangan keluarga saja sehingga kapasitasnya tidak terlalu besar.

3. Pengunjung Non Keluarga

a. Kendaraan Bus Pariwisata

Kendaraan ini membawa penumpang dengan tujuan lokasi ke daerah tertentu. Biasanya berkapasitas banyak penumpang.

b. Kendaraan Mobil Box

Kendaraan angkut barang yang biasanya hanya terdiri dari 2-3 orang.

🐛 **Bagian Operasional**

1. Operasional Administrasi  
Bertugas mengelola administrasi Rumah roti
2. Operasional Food and beverage  
Bertugas memberikan pelayanan terhadap kebutuhan makanan dan minuman bagi pengunjung
3. Operasional Ruang ( House Keeping )  
Bertugas mempersiapkan dan membersihkan ruang beserta kelengkapannya.
4. Operasional Penunjang ( Mechanical and Electrical )  
Bertugas merawat bangunan beserta elemen-elemen arsitekturalnya seperti listrik dan utilitas, serta mengelola fasilitas-fasilitas penunjang.
5. Operasional Keamanan  
Bertugas menjaga keamanan Rumah roti.

## II.5 KEGIATAN DALAM RUMAH ROTI

Di sini Rumah roti menyajikan pengunjung untuk menikmati produknya dengan nyaman dan santai. Untuk pengunjung keluarga yang membawa anak-anak bisa membiarkan mereka bermain tapi bisa menikmati roti dan kue dengan tenang karena di sana ada semacam ruang bermain yang di fasilitas cake shop kecil khusus roti dan kue yang paling disukai anak-anak.

Rumah roti juga menampilkan ruang kursus untuk pengunjung rumah roti untuk ikut serta mencoba membuat roti dan kue produknya agar pengunjung merasa puas mencoba roti dan kue buatan sendiri. Pembeli dapat melihat kinerja langsung di dapur pamer yang telah disediakan untuk pengunjung dari luar maupun dalam.

## II.6 KONSEP DASAR RUANG

### **Aktifitas dan Kebutuhan Ruang**

#### 1. Pengunjung

##### Aktifitas :

Datang + parkir + membeli dan memilih roti dan kue + menikmati/dibawa pulang + memesan minuman + bermain + buang air besar/kecil + beribadah + membuat roti dan kue sendiri + bayar + pulang

##### Kebutuhan Ruang :

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| a. Area parkir pengunjung | f. Toilet + musholla |
| b. Cake Shop              | g. Kasir             |
| c. Kafe                   | h. Ruang kursus      |
| d. Playground             | i. Ruang serbaguna   |
| e. Ruang baca             | j. live music        |
| k. dapur pamer            | l. Gardu Pandang     |
| m. Ruang ganti            |                      |

#### 2. Koki / Juru Masak

##### Aktifitas :

Datang + parkir + ganti seragam + memasak + makan dan minum + buang air besar/kecil + beribadah + istirahat+ ganti seragam + pulang

##### Kebutuhan Ruang :

- a. Area parkir karyawan
- b. Ruang ganti + loker
- c. Dapur pamer
- d. Ruang istirahat karyawan
- e. Toilet + musholla
- f. Dapur kotor
- g. Dapur kafe

### 3. Pengelola

Aktifitas :

Datang + parkir + mengatur kinerja rumah roti + istirahat + rapat + makan dan minum + buang air/kecil + beribadah + ganti seragam + pulang.

Kebutuhan Ruang :

- a.Area parkir karyawan
- b.Ruang Pengelola
- c.Toilet + musholla

### 4. Administrasi

Aktifitas :

Datang + parkir + ganti seragam + mengatur pembayaran pengunjung + istirahat + rapat + makan dan minum + buang air/kecil + beribadah + ganti seragam + pulang.

Kebutuhan Ruang :

- a.Area parkir karyawan
- b.Ruang ganti + loker
- c.Ruang adminitrasi/kasir
- d.Toilet + musholla

### 5. Operasional Food and Beverage

Aktifitas :

Datang + parkir + ganti seragam + memberikan pelayanan terhadap kebutuhan makan dan minum + isriahat + buang air besar/kecil + beribadah + ganti seragam + pulang

Kebutuhan Ruang :

- a. Area parkir karyawan
- b. Ruang ganti + loker
- c. Cake Shop + kafe
- d. Ruang istirahat karyawan
- e. Toilet+musholla

## 6. House Keeping

Aktifitas :

Datang + parkir + ganti seragam + mempersiapkan dan membersihkan ruang + istirahat + buang air besar/kecil + beribadah + ganti seragam + pulang.

Kebutuhan Ruang :

- a. Area parkir karyawan
- b. Ruang ganti + loker
- c. Gudang
- d. Ruang istirahat karyawan
- e. Toilet + musholla

## 7. Mechanical Electrical

Aktifitas :

Datang + parkir + ganti pakaian + merawat bangunan dan menjaga utilitas serta kelistrikan + istirahat + makan dan minum+ buang air besar/kecil + beribadah + ganti seragam + pulang.

Kebutuhan Ruang :

- a. Area parkir karyawan
- b. Ruang ganti + loker
- c. Ruang istirahat karyawan
- d. Toilet + musholla
- f. Pengolahan air kotor dan bersih

## 8. Keamanan

Aktifitas :

Datang + parkir + ganti seragam + menjaga keamanan + istirahat + makan dan minum+ buang air besar/kecil + pulang.

Kebutuhan Ruang :



- a. Area parkir karyawan
- b. Ruang ganti + loker
- c. Pos keamanan
- d. Toilet + musholla

### Fasilitas yang terwadahi

Untuk membedakan Rumah roti ini dengan bangunan disekitarnya maka proyek ini dilengkapi dengan berbagai fasilitas, baik itu fasilitas utama maupun penunjang. Secara rinci fasilitas-fasilitas tersebut adalah :

#### 1. Fasilitas Utama

##### a. Kafe indoor

Kafe yang berada didalam ruangan, pada umumnya menggunakan bantuan cahaya dari lampu. Namun, pada perencanaan kafe indoor banyak bukaan mengingat lokasinya yang terletak di daerah pegunungan, agar pembeli yang makan roti dan kue bisa juga menikmati pemandangan di luar.



##### b. Kafe Taman

Kafe yang berada ditaman dengan mengandalkan view disekitar lokasi untuk kenyamanan visual pengunjung. Pencahayaan kafe taman menggunakan lilin dan lampion serta lampu redup-redup supaya cahaya lampu-lampu rumah kota Bandung bisa menambah nuansa romantis.



c. Kantor Pengelola dan staff

Ruangan yang digunakan oleh para pengelola dan staff. Dari ruangan inilah kita bisa mengetahui kinerja para pengelola guna memajukan rumah roti ini.



d. Cake Shop

Cake Shop berfungsi jika pembeli datang, langsung ambil dan pulang tanpa menikmatinya. Roti dan kue yang masih panas keluar dari oven diletakkan di cake shop. Cake shop diletakkan di depan, agar pembeli yang membawa pulang dan pembeli yang menikmati di kafe indoor dan kafe taman. Cake shop juga diletakkan di playground indoor, agar anak yang sedang bermain bisa menikmati roti dan kue dengan nyaman. Pembagian roti dan kue berdasarkan jenisnya untuk puding, agar-agar dan kue tar tidak dijadikan satu tempat karena suhu pendingin berbeda.

e. Dapur pamer

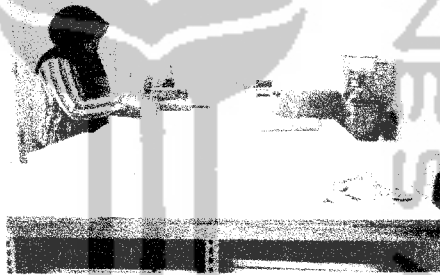
Dapur pamer menampilkan kinerja langsung proses pembuatan roti dan kue. Agar kinerja pembuatan tidak terganggu, dapur pamer dibatasi oleh kaca pembatas. Dapur

pamer di Rumah roti ada 2 macam : dapur pamer khusus roti dan kue dan dapur pamer khusus pizza tetapi pada dapur pizza tidak di batasi oleh kaca hanya sebatas meja.



f. Ruang Kursus

Pembeli dapat membuat produk roti dan kue dengan selera masing-masing pembeli. Pembeli akan di dampingi oleh ahli juru masak roti dan kue agar pembuatannya baik dan rasanya lezat. Ruangan kursus di dampingi asisten yang telah dipilih ahli juru masak/koki.



g. Dapur kafe

Dapur kafe ini menangani minuman dan menu tambahan yaitu salad, spagetthi dan steak serta tahu khas Lembang. Makanan tambahan ini di sajikan, apabila ingin pembeli ingin mencicipinya. Minuman yang di sajikan berupa juice, hot drink karena udara Lembang dingin, soft drink dan berupa susu murni khas Lembang.

## 2. Fasilitas Penunjang

### a. Playground indoor

Ruang bermain dilengkapi dengan cake shop yang roti dan kue nya sesuai selera anak-anak dengan penampilan bentuk lucu, warna terang dan rasa yang unik.

### b. Taman Bermain

Ruang bermain berada di taman dengan bentuk mainan seperti ayunan, utak-atik kotak warna dan lain-lain. Area bermain ini berupa taman untuk anak-anak yang suka berlari-lari sehingga memerlukan area yang luas agar gerak-geriknya tidak terhambat.



### b. Ruang baca

Ruang baca di letakkan di kafe indoor dengan bacaan berupa majalah-majalah, koran atau buku resep mengenai roti dan kue.

### e. Live Music

Live music ini pengunjung diperbolehkan untuk memainkan musik. Live music ini didukung oleh alunan musik yang mententramkan hati sehingga mendukung kegiatan yang ada di rumah roti.



f. **Musholla**

Fasilitas yang disediakan untuk beribadah, dipilihnya musholla karena memang mayoritas orang Indonesia yang beragama Islam.



g. **Ruang Serbaguna**

Ruang serbaguna untuk pengunjung dari perusahaan mengadakan rapat untuk membahas urusan perusahaan atau sekolah yang mengadakan seminar. Untuk menuju ke ruang ini harus melewati cake shop terlebih dahulu supaya mengundang mereka untuk mencicipi roti dan kue bersamaan rapat/seminar. Ruang serbaguna ini juga untuk ruangan mengadakan perayaan baik ulang tahun, pernikahan atau perayaan lainnya.



 **Area yang terwadahi**

Disamping fasilitas utama dan fasilitas penunjang, terdapat juga area lain yang merupakan bagian penting dari restoran yaitu :

1. **Kasir**

Tempat transaksi pembayaran para pengunjung setelah memakai fasilitas yang tersedia.

## 2. Lavatory

Ruangan penting dalam setiap bangunan. Lavatory ini harus tetap dijaga kebersihannya mengingat banyaknya pengunjung yang memanfaatkan fasilitas ini.



## 3. Dapur kotor

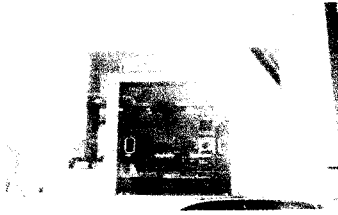
Bagian penting dalam setiap rumah roti, dapur kotor agar kebersihannya tetap terkontrol.

Sedangkan, dapur kotor digunakan sebagai peletakkan bahan baku roti dan kue. Bahan baku yang sudah ditimbang sesuai dengan resep akan di salurkan ke dapur pamer untuk di buat menjadi roti dan kue yang lezat dan nikmat.

## II.7 STUDI KASUS



Kafe di Bandung pengunjung mengambil dan menikmati makanan tanpa di bawa pulang. Disamping itu, makanan dibagi 3 macam : menu pembuka (salad), menu utama dan menu penutup (puding dan ice cream).



Bakery Label di Bandung, roti dan kue disimpan di lemari kaca dengan dibedakan jenis roti dan kuenya. Untuk lemari penyimpanan puding, agar-agar dan kue lapisan coklat dengan temperatur 7°C, lemari penyimpanan Tart Cake temperatur 15°C dan lemari penyimpanan roti (jajan pasar, brownies, roti marmer dan lain-lain) menggunakan pemanas lampu neon supaya rasa tidak menjadi basi dan tetap segar. Dapur bakery Label tidak diletakkan di depan tetapi dibelakang, jadi pengunjung tidak dapat melihat kinerja pembuatan.



Bakery di Istana Plaza Bandung menjual produknya dengan jenis yang berbeda dari bakery lainnya yaitu roti Perancis (luar keras tapi dalamnya lembut). Dapurnya didesain tidak tertutup rapat agar aroma rasa tercium dari pintu masuk Istana Plaza dan pengunjung pada berdatang mencicipi.