

BAB VI

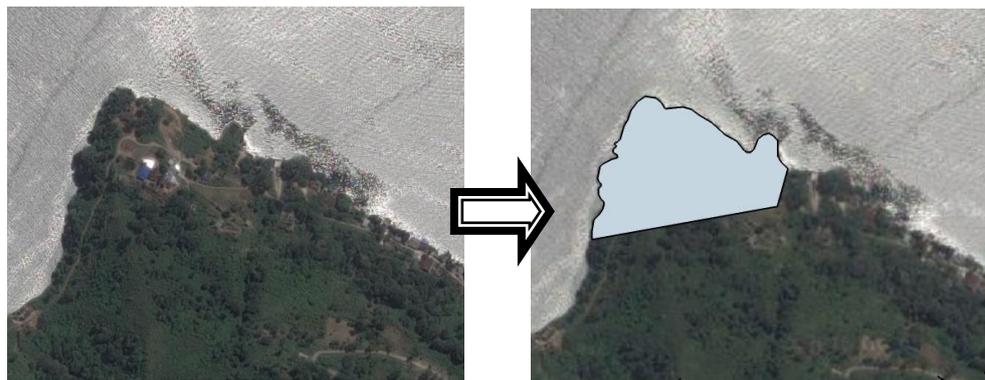
TINJAUAN LOKASI

6.1 Program Dasar Perencanaan

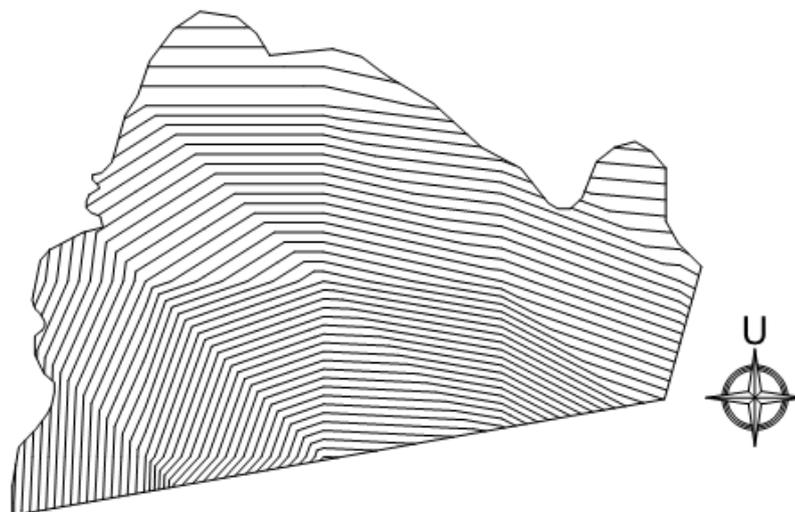
6.1.1 Tapak Terpilih



**Gambar 6.1** Garis Sempadan Danau Tapak 1  
*Sumber : Google Earth diakses 5 Juni 2016*



**Gambar 6.2** Pencitraan Udara Tapak 1  
*Sumber : Google Earth diakses 5 Juni 2016*



**Gambar 6.2** Peta kontur Tapak 1  
*Sumber : Bappeda Kab. Toba Samosir*



**Gambar 6.2** Pencapaian Tapak 1

*Sumber : Data Pribadi*



**Gambar 6.3** Kondisi dan View Tapak 1

*Sumber : Dokumentasi Pribadi*

Lokasi Tapak : Tepi Danau Toba

Batas-batas Tapak

- Sebelah Utara : Danau Toba
- Sebelah Timur : Lahan kosong, Bangunan warga
- Sebelah Selatan : Lahan kosong
- Sebelah Barat : Danau Toba

Sedangkan ketentuan bangunannya adalah sebagai berikut :

Jenis	: lahan kosong dan bangunan tidak permanen milik warga
KDB	: 60 %
Luas Tapak	: $\pm 40.368,4 \text{ m}^2$

Berdasarkan peraturan KDB yang ada, maka didapat luas tapak yang boleh terbangun pada tapak terpilih adalah  $60 \% \times 40.368,4 \text{ m}^2 = 24.221,04 \text{ m}^2$

Dari analisa pendekatan besaran ruang, maka diperoleh total besaran ruang adalah  $15.688,2 \text{ m}^2$  dengan rencana bangunan hotel resort 2 lantai dengan luas lantai dasar bangunan seluas  $6.658 \text{ m}^2 < 24.221,04 \text{ m}^2$  (**memenuhi syarat**).

### 6.1.2 Program Ruang

Tabel 6.1 Program Ruang

No.	Kelompok Kegiatan/Ruang	Luas
<b>KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT</b>		
1	<i>Standart Room</i>	845 m <sup>2</sup>
2	<i>Deluxe Villa</i>	1.014 m <sup>2</sup>
3	<i>Family Villa</i>	248,96 m <sup>2</sup>
4	<i>Royal Suite Villa</i>	213,65 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL KELOMPOK KEGIATAN PRIVAT</b>		<b>2.321,61 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK</b>		
<b>Kegiatan Pertemuan</b>		
1	<i>Convention Hall</i>	1.172 m <sup>2</sup>
2	<i>Meeting Room</i>	162,24 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>1.334,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Makan dan Minum</b>		
1	<i>Restaurant</i>	707,85 m <sup>2</sup>
2	<i>Cafe</i>	123,83 m <sup>2</sup>
3	<i>Bar</i>	167,31 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>998,99 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Rekreasi dan Olahraga</b>		
1	<i>Taman</i>	3.123 m <sup>2</sup>
2	<i>Fitness Center</i>	176,41 m <sup>2</sup>
3	<i>Spa and Sauna</i>	419,51 m <sup>2</sup>
4	<i>Swimming pool</i>	529,1 m <sup>2</sup>
5	<i>Boat touring</i>	203,45 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>1.451,47 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Check-in dan Check-out</b>		
1	<i>Lobby</i>	234,65 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>234,65 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Pelayanan Khusus</b>		
1	<i>Souvenir Shop</i>	27,3 m <sup>2</sup>
2	<i>Butik</i>	52 m <sup>2</sup>
3	<i>Money Changer</i>	13,65 m <sup>2</sup>
4	<i>Travel and Tour</i>	26 m <sup>2</sup>
5	<i>Drugstore</i>	18,85 m <sup>2</sup>
<b>Jumlah Keseluruhan</b>		<b>137,8 m<sup>2</sup></b>

## HOTEL RESORT DI KAWASAN WISATA DANAU TOBA

Kegiatan Parkir Kendaraan		
1	Ruang parkir tamu menginap	923 m <sup>2</sup>
2	Ruang parkir tamu tidak menginap	2.023 m <sup>2</sup>
3	Ruang parkir pekerja	686 m <sup>2</sup>
4	<i>Parking posts</i>	11,7 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		3.643,7 m <sup>2</sup>
<b>JUMLAH KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK</b>		<b>10.800,85 m<sup>2</sup></b>
KELOMPOK KEGIATAN SERVICE		
Kegiatan Pelayanan Restoran		
1	Ruang kerja	814,18 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		814,18 m <sup>2</sup>
Kegiatan Pengelola Hotel		
1	Ruang Kerja	234 m <sup>2</sup>
2	<i>Lobby</i>	9 m <sup>2</sup>
3	Ruang Tamu/Ruang Tunggu	10 m <sup>2</sup>
4	Ruang Rapat	57 m <sup>2</sup>
5	<i>Pantry</i>	12 m <sup>2</sup>
6	Ruang Makan	50 m <sup>2</sup>
7	<i>Toilet</i>	12 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		499,2 m <sup>2</sup>
Kegiatan Housekeeping		
1	Ruang Uniform	5,625 m <sup>2</sup>
2	Ruang Laundry	28,35 m <sup>2</sup>
3	<i>Room boy</i>	22,5 m <sup>2</sup>
4	<i>Linen</i>	20,7 m <sup>2</sup>
5	Ruang jahit	12 m <sup>2</sup>
6	<i>Lost and Found room</i>	4,5 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		121,78 m <sup>2</sup>
Kegiatan Operasional Hotel		
1	Gudang peralatan dan perlengkapan	49,5 m <sup>2</sup>
2	Gudang barang bekas	13,5 m <sup>2</sup>
3	Gudang botol kosong	9 m <sup>2</sup>
4	Gudang ME	374,4 m <sup>2</sup>
5	<i>Loading dock/receiving area</i>	96 m <sup>2</sup>
6	Gudang penerimaan	13,5 m <sup>2</sup>
7	Ruang karyawan	417,89 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		1.029,98 m <sup>2</sup>
Kegiatan Keamanan Hotel		
1	Ruang kontrol keamanan	50 m <sup>2</sup>
2	<i>Security Posts</i>	12 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		80,6m <sup>2</sup>
<b>TOTAL KELOMPOK RUANG KEGIATAN SERVIS</b>		<b>2.545,74 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SELURUH KELOMPOK RUANG KEGIATAN</b>		<b>15.668,2 m<sup>2</sup></b>

- Kebutuhan luas seluruh ruang : ± 15.688,2 m<sup>2</sup>
- Kebutuhan luas lantai bangunan : ± 8.921,5 m<sup>2</sup>
- Bangunan direncanakan 2 lantai dengan rincian :

- Lantai 1 untuk ruang kegiatan privat, kegiatan publik (kecuali makan dan minum, *fitness center*), dan kegiatan servis.
- Lantai 2 untuk ruang kegiatan privat (25 unit *standart room*), kegiatan makan dan minum, *fitness center*.

Sehingga luas Lantai dasar :

$$8.921,5 - (845 + 998,99 + 419,51) = 8.921,5 - 2.263,5 = \pm 6.658 \text{ m}^2$$

## 6.2 Program Dasar Perancangan

### 6.2.1 Aspek Kinerja

#### 1. Sistem Penghawaan

- a. Penggunaan sumber penghawaan alami menggunakan ventilasi dan bukaan pada bangunan.
- b. Orientasi bangunan menghindari panas berlebih matahari (Timur – Barat), jika tidak dapat dihindari dapat menggunakan fasad ataupun vegetasi untuk mengurangnya.
- c. Pada ruang yang menuntut kualitas udara yang lebih baik menggunakan AC, AC dapat berupa AC split dan AC *central*.

#### 2. Sistem Pencahayaan

- a. Menggunakan sistem pencahayaan alami pada siang hari yaitu terang langit bukan sinar matahari secara langsung. Dan menghindari efek radiasi dari sinar matahari dalam pencahayaan.
- b. Pemanfaatan cahaya pada kegiatan atau ruangan tertentu untuk menghasilkan suasana berbeda.
- c. Pemanfaatan pencahayaan buatan untuk malam hari ataupun siang hari untuk ruang yang membutuhkan pencahayaan buatan.

#### 3. Jaringan Listrik

- a. Listrik dari PLN yang disalurkan ke gardu utama yang akan disalurkan ke hotel resort menggunakan SDP.
- b. Menggunakan tenaga cadangan untuk keadaan tertentu berupa genset.

#### 4. Jaringan Air Bersih

- a. Sumber air bersih menggunakan air bersih dari pengelolaan setempat (PAM atau mata air), pengolahan sendiri air bersih (sumur, daur ulang). Menggunakan sistem distribusi pompa ke fasilitas yang membutuhkan air bersih dan menggunakan sistem reservoir dan memanfaatkan sistem gravitasi bumi.

#### 5. Jaringan Drainase (Pembuangan Air Kotor/Limbah)

- a. *Rainwater* (limbah air hujan) dan *greywater* (limbah rumah tangga) dialirkan ke saluran drainase setempat.
- b. Diolah kembali menjadi air bersih (yang memungkinkan saja).

6. Jaringan Penangkal Petir
  - a. Menggunakan sistem faraday, dengan prinsip kerja baja galvanus yang dipasang pada puncak atap dengan jarak yang terukur dan dihubungkan dengan kawat menuju *ground*.
  
7. Jaringan Penanggulangan Kebakaran
  - a. Pendektesian menggunakan *smoke detector* dan *heat detector*.
  - b. Pengawasan menggunakan *CCTV*.
  - c. Pelawanan menggunakan *fire extinguisher*, *sprinkler*, *hydrant box and pillar*, dan *siamese*.
  - d. Penyelamatan menggunakan *signage*, *warning sistem*, dan *exhaust fan*.
  
8. Jaringan Transportasi dalam Bangunan
  - a. Menggunakan tangga untuk transportasi vertikal.
  - b. Menggunakan *stepping stone* untuk transportasi horizontal ruang luar, seperti taman.
  
9. Jaringan Komunikasi
  - a. Sistem telekomunikasi pada hotel resort menggunakan jaringan telepon dan faksimili melalui jaringan Telkom untuk keperluan pengelolaan hotel dan PABX atau alat komunikasi khusus untuk kemudahan komunikasi antar ruang di hotel resort.
  
10. Jaringan Sampah
  - a. Menggunakan cara konvensional yaitu karyawan kebersihan (*cleaning service*) yang mengambil sampah dari tempat sampah di seluruh hotel resort kemudian dimasukkan ke penampungan sampah sementara,
  
11. Jaringan Keamanan
  - a. Menggunakan sistem CCTV di ruang – ruang yang membutuhkan dengan dikontrol melalui ruang kontrol keamanan.
  - b. Tamu menginap dan pekerja diberikan *card access control* (seperti kartu kunci kamar sistem *Radio Frequency Identification*).

### 6.2.2 Aspek Teknis

1. Sistem Modul

Modul horizontal ditentukan dengan memperhitungkan modul ruang efektif, dan modul vertical ditentukan oleh perhitungan efektif utilitas bangunan dan sistem ventilasi.
2. Sistem Struktur

Struktur disini menggunakan standar struktur bangunan 1 – 2 lantai dan struktur tanah pegunungan (talud).
3. Bahan Bangunan

Bahan bangunan disini menggunakan bahan yang sesuai dengan konsep bangunan, struktur dan konstruksi, modul, kekuatan dan kemudahan perawatan. Bahan bangunan disini lebih dominan ke bahan alam.

### 6.2.3 Aspek Arsitektural

Konsep desain berupa arsitektur organik. Karakter yang ingin ditunjukkan adalah dinamis, unik, dan berharmonisasi dengan alam.

Ciri – ciri arsitektur organik yang akan diperlihatkan pada bangunan ini adalah:

- Konsep lansekap yang berharmonisasi dengan bangunan dan bentuk tapak (alam).
- Harmonisasi terhadap alam dengan lebih banyak menggunakan material alam. Seperti kayu jhur khas Toba Samosir dan mengadaptasi bangunan asli batak tetapi lebih modern
- *Youthful and unexpected* sebagai karakter desain yang akan penuh aksen dan keunikan.
- Mengembalikan bentuk-bentuk tradisional daerah yang ramah lingkungan.
- Warna-warna yang kuat dan kontras.