

**BAB V**  
**PENDEKATAN PROGRAM PERANCANGAN**

**5.1 Program Ruang**

**Tabel 5.1 Program Ruang**

No.	Kelompok kegiatan/Ruang	Luas
<b>KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT</b>		
1	Standart Room	845 m <sup>2</sup>
2	Duluxe Room	1081 m <sup>2</sup>
3	Familly Villa	995,84 m <sup>2</sup>
4	Royal Suite Villa	213,65 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL KELOMPOK KEGIATAN PRIVAT</b>		<b>2.290,49 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK RUANG KEGIATAN PUBLIK</b>		
Kegiatan pertemuan		
1	Convention Hall	1.172 m <sup>2</sup>
2	Meeting Room	162,24 m <sup>2</sup>
Jumlah keseluruhan		1.334.24
Kegiatan makan minum		
1	Restaurant	707,85 m <sup>2</sup>
2	Cafe	123,85 m <sup>2</sup>
3	Bar	167,31 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		998,99 m <sup>2</sup>
Kegiatan Rekreasi dan Olahraga		
1	Taman	3.123 m <sup>2</sup>
2	Fitness Center	176,41 m <sup>2</sup>
3	Spa	518,6 m <sup>2</sup>
4	Swimming pool + Natural Hotspring pool wanita dan pria	876,2 m <sup>2</sup>
5	Horse Ride	260 m <sup>2</sup>

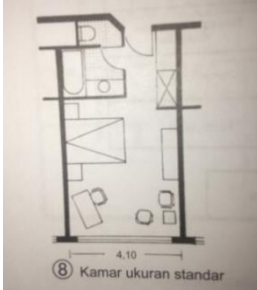
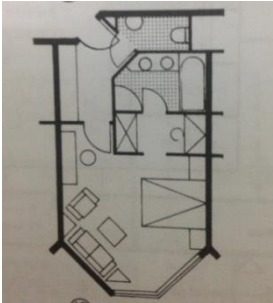
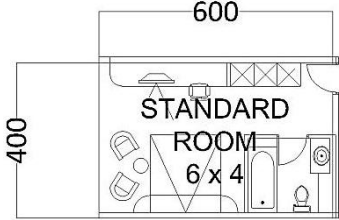
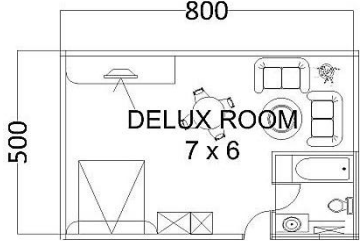
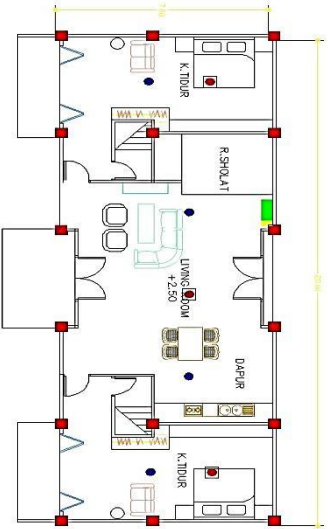
Jumlah keseluruhan		5.953,3 m <sup>2</sup>
Kegiatan Check-in dan Check-out		
1	Lobby	240.852 m <sup>2</sup>
Jumlah keseluruhan		240.852 m <sup>2</sup>
Kegiatan Pelayanan Khusus		
1	Souvenir Shop	29,25 m <sup>2</sup>
2	Butik	91 m <sup>2</sup>
3	Money Changer	15,925 m <sup>2</sup>
4	Travel an Tour	26 m <sup>2</sup>
5	Drugstore	20,15 m <sup>2</sup>
Jumlah Keseluruhan		156,325 m <sup>2</sup>
Kegiatan Parkir Kendaraan		
1	Ruang parkir tamu menginap	973 m <sup>2</sup>
2	Ruang parkir tamu tidak menginap	2.023 m <sup>2</sup>
3	Ruang parkir pekerja	718 m <sup>2</sup>
4	Parking posts	11,7 m <sup>2</sup>
Jumlah keseluruhan		3.725.7 m <sup>2</sup>
<b>JUMLAH KEGIATAN RUANG PUBLIK</b>		<b>12.409,42 m<sup>2</sup></b>
KELOMPOK KEGIATAN SERVIS		
Kegiatan pelayanan Restoran		
1	Ruang kerja	817,10 m <sup>2</sup>
Jumlah keseluruhan		817,10 m <sup>2</sup>
Kegiatan pengelola hotel		
1	Ruang kerja	234 m <sup>2</sup>
2	Lobby	9 m <sup>2</sup>
3	Ruang tamu/Ruang Tunggu	10 m <sup>2</sup>
4	Ruang Rapat	57 m <sup>2</sup>
5	Pantry	12 m <sup>2</sup>

6	Ruang makan	50 m <sup>2</sup>
7	Toilet	12 m <sup>2</sup>
Jumlah keseluruhan		499,2 m <sup>2</sup>
Kegiatan Housekeeping		
1	Ruang uniform	6,25 m <sup>2</sup>
2	Ruang laundry	31,5 m <sup>2</sup>
3	Room boy	25 m <sup>2</sup>
4	linen	23 m <sup>2</sup>
5	Ruang jahit	12 m <sup>2</sup>
6	Lost and found room	5 m <sup>2</sup>
Jumlah keseluruhan		133,57 m <sup>2</sup>
Kegiatan operasional hotel		
1	Gudang peralatan dan perlengkapan	55 m <sup>2</sup>
2	Gudang barang bekas	15 m <sup>2</sup>
3	Gudang botol kosong	10 m <sup>2</sup>
	Gudang ME	384 m <sup>2</sup>
	Loading dock/receiving area	96 m <sup>2</sup>
	Gudang penerimaan	13,5 m <sup>2</sup>
	Ruang karyawan	417,89 m <sup>2</sup>
Jumlah keseluruhan		1.029.98 m <sup>2</sup>
Kegiatan keamanan hotel		
1	Ruang control keamanan	50 m <sup>2</sup>
2	Security posts	12 m <sup>2</sup>
Jumlah keseluruhan		80.6 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL KELOMPOK KEGIATAN SERVIS</b>		<b>2.942,33 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SELURUH KELOMPOK RUANG KEGIATAN</b>		<b>17.642,24 m<sup>2</sup> = 17.650 m<sup>2</sup></b>

Sumber : analisa penulis

## 5.2 Studi Ruang

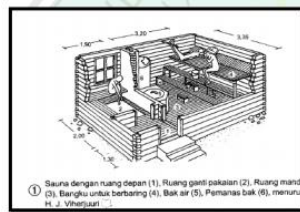
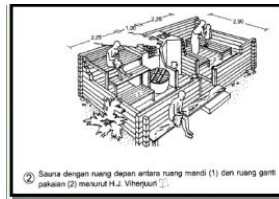
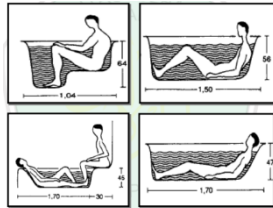
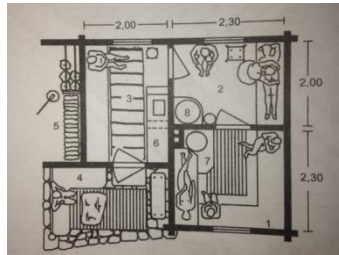
Tabel 5.2 Studi Ruang

No.	Kelompok kegiatan/Ruang	Studi ruang
<b>KELOMPOK RUANG KEGIATAN PRIVAT</b>		
1	<p style="text-align: center;">- Tipe Kamar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standart room</li> <li>• Deluxe room</li> <li>• Family villa</li> <li>• Royal suite villa</li> </ul>   <p style="text-align: center;"><b>Standart Kamar Hotel</b> (Sumber : Neufert, 1996)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standart room            </li> <li>• Deluxe room            </li> <li>• Family villa            </li> <li>• Royal suite villa</li> </ul>

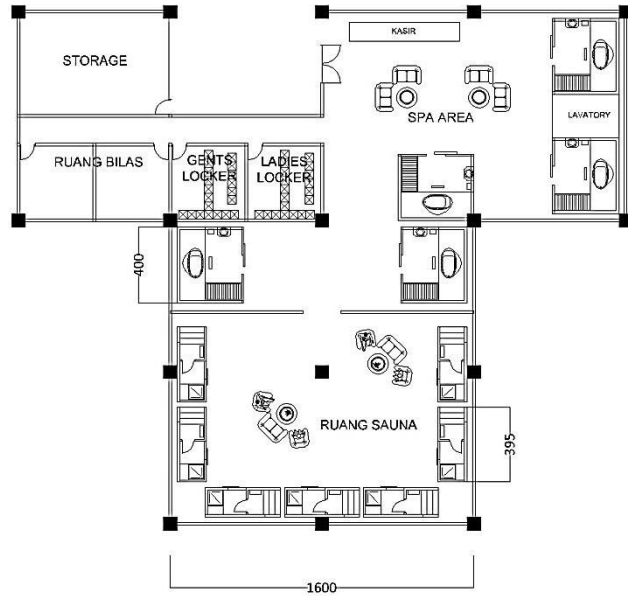


3

### Spa and sauna

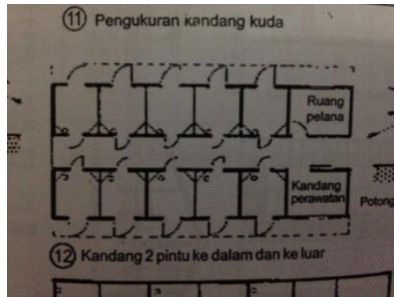


**Standat Spa and Sauna**  
(Sumber : Neufert, 1996)



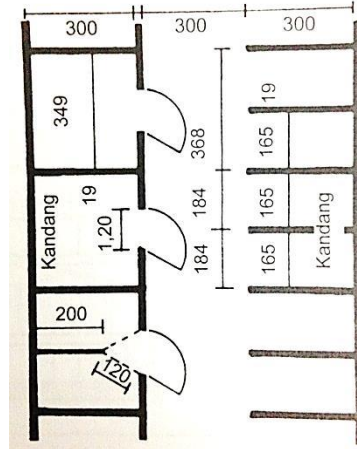
5

### Horse Ride



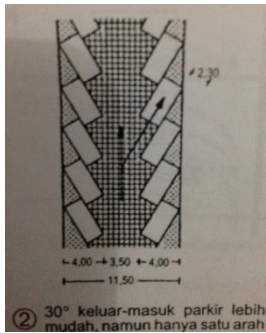
#### Standat Kandang Kuda

(Sumber : Neufert, 1996)



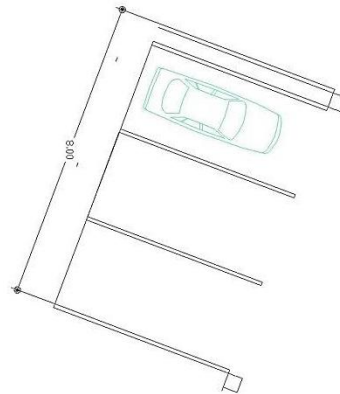
1

### Ruang parkir



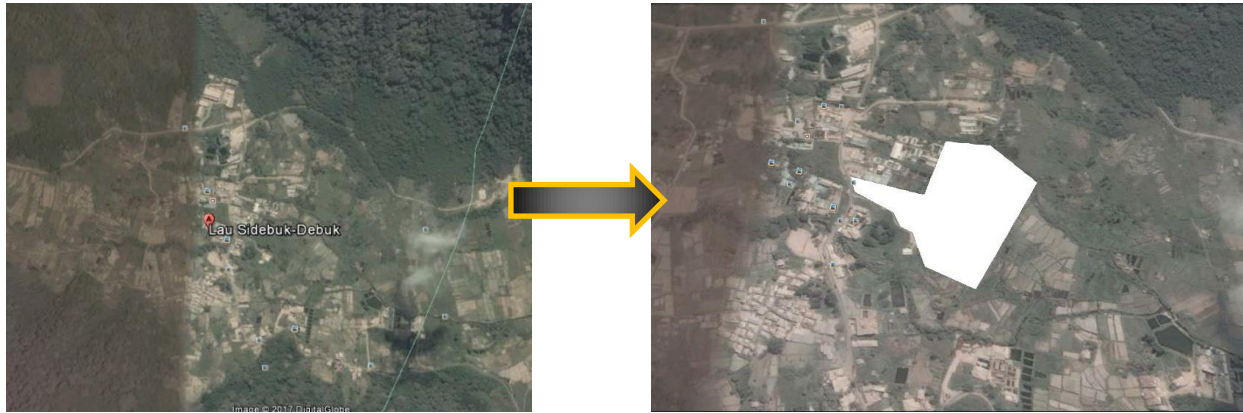
#### Standat Parkir

(Sumber : Neufert, 1996)



Sumber : Analisa Pribadi

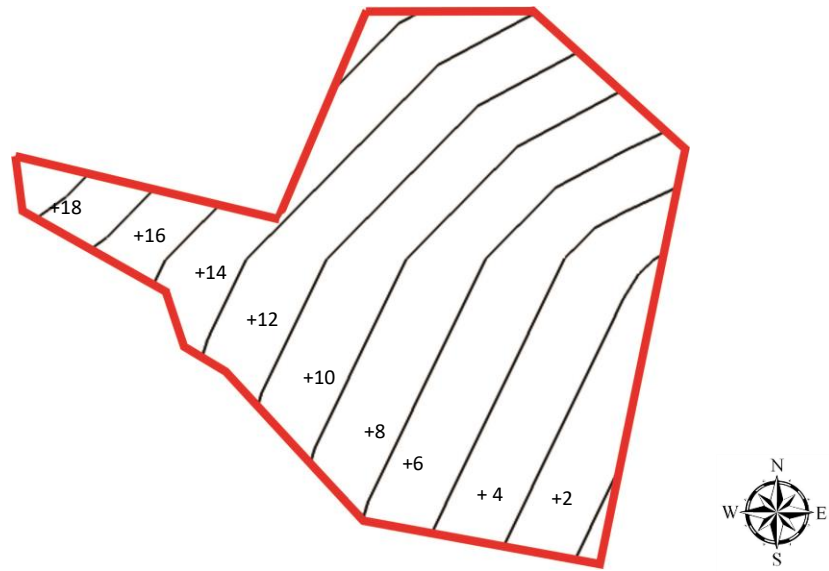
### 5.3 Tapak Terpilih



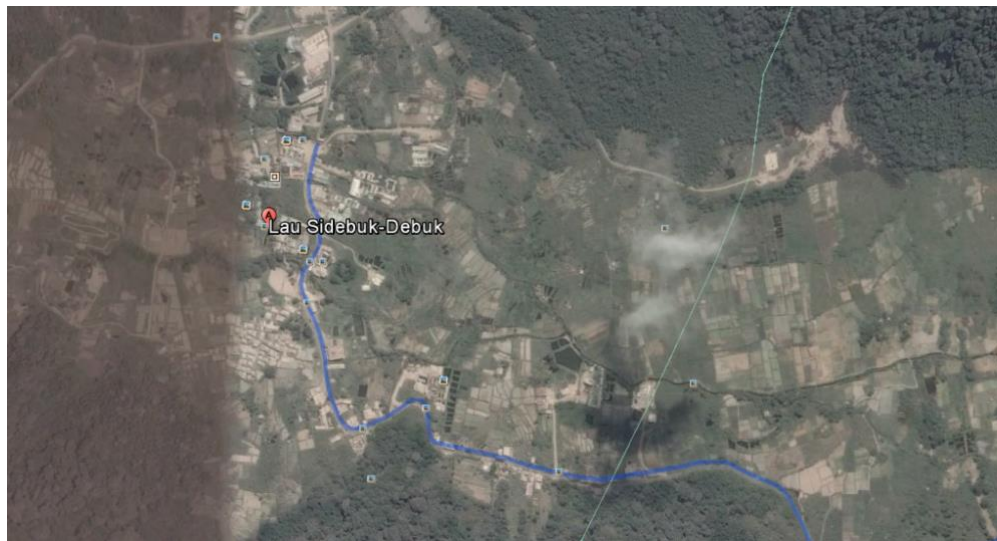
**Gambar 5.1** Pencitraan udara tapak  
*Sumber : Google Earth diakses 5 Juni 2017*



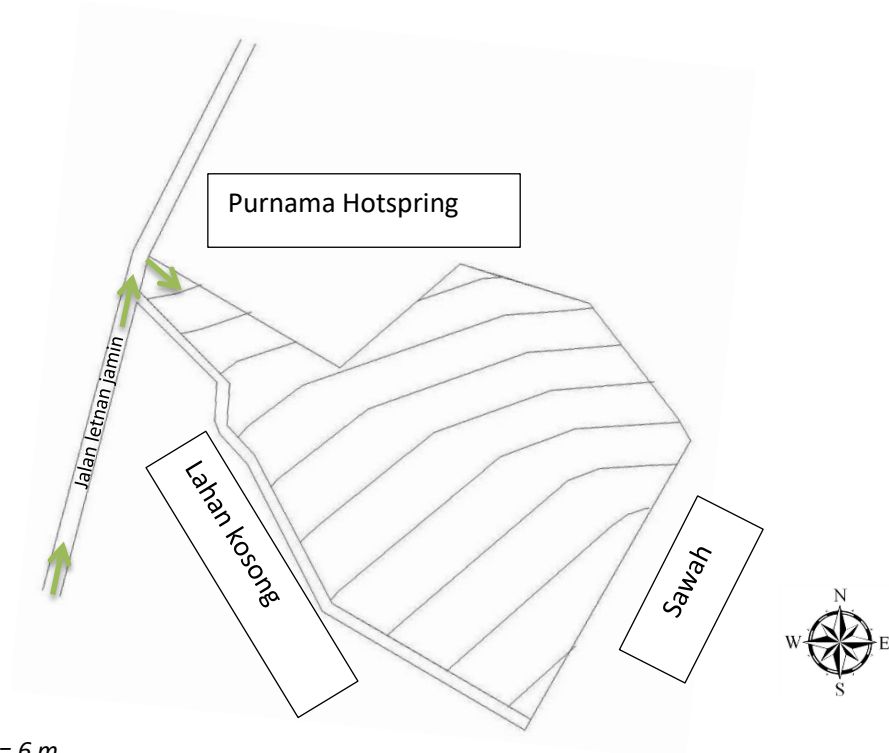
**Gambar 5.2** Batas Aman Gunung  
*Sumber : Google Earth diakses 5 Juni 2017*



**Gambar 5.3 kontur Tapak**  
(Sumber Gambar: Bapeda Kabupaten Karo)

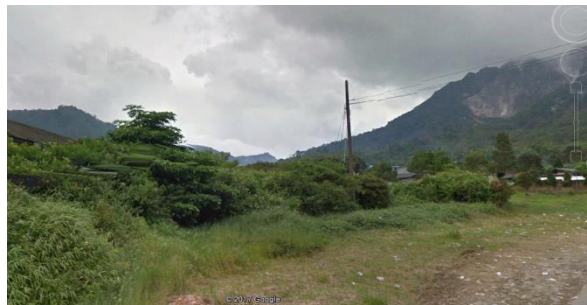


**Gambar 5.4 Pencapaian Tapak**  
Sumber : Google earth



Lebar jalan jamin giting = 6 m  
 Lebar jalan samping lahan = 3,5 m

**Gambar 5.5 Akses Tapak**  
 (Sumber Gambar: Google Earth, diakses 5 juni 2017)



**Gambar 5.6 kondisir Tapak**  
 (Sumber Gambar: analisa pribadi)

Lokasi Tapak : kawasan wisata lausidebu-debuk Berastagi

Batas-batas Tapak :

- Sebelah Utara : Purnama Hotspring
  - Sebelah Timur : Lahan kosong/sawah
  - Sebelah Selatan : Lahan kosong/sawah
  - Sebelah Barat : Jl. Letnan jamin
- Aksesibilitas : Pencapaian melalui jalan arteri sekunder (Jl. Letnan jamin)
  - Sirkulasi : Sirkulasi untuk mencapai ke tapak cukup lancar karena berada di jalur pariwisata.
  - Kondisi Tapak : Luas tapak cukup, posisi tapak di seberang jalan, bentuk tapak berpotensi untuk pengolahan massa.
  - Daya Tarik tapak yaitu :
    1. Pemandangan (view) yang ada sangatlah menarik.
    2. Berada di daerah pegunungan (gunung sibayak)
    3. Potensi lingkungan dekat dengan aliran air panas (belerang)
    4. Keragaman aktivitas wisata, kedekatan objek wisata/potensi lokal mudah untuk dicapai.
    5. Udara didaerah tapak sangatlah nyaman dan sejuk.
    6. Jauh dari kebisingan kota.

Sedangkan ketentuan bangunannya adalah sebagai berikut :

- ✓ Jenis : lahan kosong dan bangunan tidak permanen milik warga
- ✓ KDB : 60 %
- ✓ Luas Tapak :  $\pm 35 . 431 \text{ m}^2$

Berdasarkan peraturan KDB yang ada, maka didapat luas tapak yang boleh terbangun pada tapak terpilih adalah  **$60 \% \times 35 . 431 \text{ m}^2 = 21.258,6 \text{ m}^2$**

Dari analisa pendekatan besaran ruang, maka diperoleh total besaran ruang adalah  **$17.650 \text{ m}^2$**  dengan rencana bangunan hotel resort 2 lantai dengan luas lantai dasar bangunan seluas  **$8.825 \text{ m}^2 < 21.258,6 \text{ m}^2$  (memenuhi syarat).**

- Lokasi Tapak : Jl. Letnan jamin, Berastagi, Karo Regency, North Sumatra
- Luas Tapak :  $\pm 35.431 \text{ m}^2$

## 5.4 Program Dasar Perancangan

### 5.4.1 Aspek Kinerja

- 1) Sistem Penghawaan
  - ✓ Penggunaan sumber penghawaan alami menggunakan ventilasi dan bukaan pada bangunan.
  - ✓ Orientasi bangunan menghindari panas berlebih matahari (Timur – Barat), jika tidak dapat dihindari dapat menggunakan fasad ataupun vegetasi untuk mengurangnya.
  - ✓ Pada ruang yang menuntut kualitas udara yang lebih baik menggunakan AC, AC dapat berupa AC split dan AC central.
- 2) Sistem Pencahayaan
  - ✓ Menggunakan sistem pencahayaan alami pada siang hari yaitu terang langit bukan sinar matahari secara langsung. Dan menghindari efek radiasi dari sinar matahari dalam pencahayaan.
  - ✓ Pemanfaatan cahaya pada kegiatan atau ruangan tertentu untuk menghasilkan suasana berbeda.
  - ✓ Pemanfaatan pencahayaan buatan untuk malam hari ataupun siang hari untuk ruang yang membutuhkan pencahayaan buatan.
- 3) Jaringan Listrik
  - ✓ Listrik dari PLN yang disalurkan ke gardu utama yang akan disalurkan ke resort and spa menggunakan SDP.
  - ✓ Menggunakan tenaga cadangan untuk keadaan tertentu berupa genset.
- 4) Jaringan Air Bersih
  - ✓ 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)
  - ✓ Rainwater (limbah air hujan) dan greywater (limbah rumah tangga) dialirkan ke saluran drainase setempat.
  - ✓ Diolah kembali menjadi air bersih (yang memungkinkan saja).
- 6) Jaringan Penangkal Petir
  - ✓ 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
  - ✓ Pendektasian menggunakan smoke detector dan heat detector.
  - ✓ Pengawasan menggunakan CCTV.
  - ✓ Pelawatan menggunakan fire extinguisher, sprinkler, hydrant box and pillar, dan siamese.
  - ✓ Penyelamatan menggunakan signage, warning sistem, dan exhaust fan.
  - ✓ Jaringan Transportasi dalam Bangunan

- ✓ Menggunakan tangga untuk transportasi vertikal.
  - ✓ Menggunakan stepping stone untuk transportasi horizontal ruang luar, seperti taman.
- 8) Jaringan Komunikasi
- ✓ 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.
- 9) Jaringan Sampah
- ✓ Menggunakan cara konvensional yaitu karyawan kebersihan (cleaning service) yang mengambil sampah dari tempat sampah di seluruh hotel resort kemudian dimasukkan ke penampungan sampah sementara,
- 10) Jaringan Keamanan
- ✓ Menggunakan sistem CCTV di ruang – ruang yang membutuhkan dengan dikontrol melalui ruang kontrol keamanan.
  - ✓ Tamu menginap dan pekerja diberikan card access control (seperti kartu kunci kamar sistem Radio Frequency Identification).

#### **5.4.2 Aspek Teknis**

- a. Sistem Modul
  - ✓ Modul horizontal ditentukan dengan memperhitungkan modul ruang efektif, dan modul vertical ditentukan oleh perhitungan efektif utilitas bangunan dan sistem ventilasi.
- b. Sistem Struktur
  - ✓ Struktur disini menggunakan standar struktur bangunan 1 – 2 lantai dan struktur tanah pegunungan (talud).
- c. 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 alami.

#### **5.4.3 Aspek Arsitektural**

Konsep desain berupa arsitektur neo-vernakular. Karakter yang ingin ditunjukkan adalah Arsitektur yang bertujuan melestarikan unsur-unsur lokal yang telah terbentuk secara empiris oleh tradisi dan mengembangkannya menjadi suatu langgam yang modern. Tidak hanya menerapkan elemen-elemen fisik yang diterapkan dalam bentuk modern tapi juga elemen non fisik seperti budaya, pola pikir, kepercayaan, tata letak, religi dan lain-lain.

## DAFTAR PUSTAKA

- Rutes, Walter & Richard Penner. 1985. *Hotel Planning and Design*. New York: Watson Guptill Publication.
- Neufert, Ernst. 2002. *Data Arsitek Jilid 2*. Ed.33 Cet. ke 1. Ing Sunarto Tjahjadi dan Ferryanto Chaidir, penerjemah. Jakarta : Erlangga. Terjemahan dari : *Bauentwurfslehre*.
- Chiara, Joseph De & John Callender. 1983. *Time Saver Standards for Buliding Types 2nd Edition*. Singapore : McGraw-Hill Inc.
- Damaedjati, R. S. 1995. *Istilah – Istilah Dunia Pariwisata*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita.
- Wahid Julaihi , B. 2013. *Arsitektur dan Sosial Budaya Sumatera Utara*. Yogyakarta: Graha ilmu .
- Dimtya, Aan Surachlan. 1992. *Pengetahuan Dasar Perhotelan*. Jakarta : CV. Deviri Ganan.
- Hattrell, W. S. and Partners. 1962. *Hotels, Restaurant, Bars*. New York : Reinhold Publishing Corp.
- Sukada, Budi, 1988. Analisa Komposisi Formal Arsitektur Post-Modern, Jakarta, Seminar FTUI-Depok.
- Sugiarto, Endar dan Sri Sulartiningrum. 1998. *Pengantar Akomodasi dan Restoran*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Yoeti, Oka A. 1999. *Sales and Marketing for Hotels, Motels, and Resort*. Jakarta : PT. Pertja.
- Suswanto, Gamal. 2004. *Dasar – Dasar Pariwisata*, Yogyakarta : ANDI.
- Abdullah, Nazilah, Hartanti, Grace, Sylvia Caroline & Octaviana. 2012. *Woman's Beauty Clinic and Spa*. Jakarta: BINUS.
- Benge, Sophie & Tara. 2004. *Buku Pintar Terapi Spa*. Jakarta : Taramedia dan Restu Agung.
- ACS, L. (t.thn.). *Lembaga Sertifikasi Usaha Bidang Pariwisata ACS*. Dipetik 2016, dari <http://acs-lsu.com/index.php?i=dashboard.regulation#regulation>
- Perhotelan, I. (2013, April). Dipetik Mei 10, 2014, dari Perhotelan dalam Kepariwisataaan: <http://www.tasikhotel.com/2013/04/perhotelan-dalam-kepariwisataan.html>
- Badan Pusat Stastik Kabupaten Karo. (2015). Retrieved from Badan Pusat Stastik Kabupaten Karo: [kabupatenkaro.bps.go.id/frontend/](http://kabupatenkaro.bps.go.id/frontend/)
- Google map. (n.d.). Retrieved from [www.google.co.id/maps/](http://www.google.co.id/maps/)
- Indonesia, D. P. (2013). Standar Usaha Hotel. In Peraturan Menteri Pariwisata dan ekonomi Kreati Republik Indonesia No. PM.53/HM.001/MPEK/2013. Jakarta: Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia.

## **PERATURAN**

Peraturan Presiden RI No. 81 tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Karo

Dirjen Pariwisata , Pariwisata Tanah air Indonesia, hal. 13, November, 1988

Surat Keputusan Menteri Perhubungan RI No. 241/4/70 tanggal 15 Agustus 1970.

Surat Keputusan Dirjen Pariwisata No. 14/U/II/88 tentang pelaksanaan ketentuan usaha dan penggolongan hotel

Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel

Peraturan Daerah Kabupaten Karo Tahun 2013 tentang RTRW Kabupaten Karo Tahun 2011-2031