

BAB VI
LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR

6.1 Program Perencanaan Arsitektur

6.1.1 Aspek Fungsional

A. Kelompok Kegiatan

Pelaku yang ada di dalam hotel resort terdiri dari :

1. Tamu menginap dan tidak menginap.
2. Pekerja, meliputi pengelola dan karyawan.

B. Kelompok Kegiatan

Berdasarkan kelompok kegiatan yang ada, kelompok kegiatan di Hotel Resort adalah sebagai berikut :

1. Kegiatan Privat, meliputi menginap dan beristirahat.
2. Kegiatan Publik, meliputi pertemuan, makan dan minum, rekreasi dan olahraga, kegiatan check in dan check out, pelayanan khusus, serta kegiatan parkir kendaraan.
3. Kegiatan *Service*, meliputi kegiatan pelayanan restoran, pengelolaan hotel, *Housekeeping*, operasional hotel, dan kegiatan keamanan hotel.

C. Kelompok Ruang

berikut ini adalah kelompok ruang yang ada di Hotel Resort di Kawasan Wisata Danau Toba Kabupaten Toba Samosir, meliputi:

1. Kegiatan Privat, meliputi *Deluxe Room, Deluxe Plus Room, Family Room, Junior Suite Room, Bungalow 1, Bungalow 2, dan Bungalow 3*.
2. Kegiatan Publik, meliputi *Hall Room, Lobby, Meeting Room, Pre Function Room, Restoran, Spa & Sauna, Swimming Pool, Souvenir Shop, Money Changer, Tour and Travel*, parkir pengunjung resort, parkir pengunjung pre function dan parkir pegawai.

3. Kegiatan Servis, meliputi dapur utama, ruang kerja, ruang housekeeping, gudang, dan ruang kontrol.

D. Jumlah Pengunjung dan Kapasitas

Jumlah Wisatawan yang akan berkunjung ke Kawasan Wisata Danau Toba Kabupaten Toba Samosir pada tahun 2025 adalah sebanyak 151.907 orang. Dan diprediksi yang akan menginap adalah sebanyak 37.977 orang/tahun. Dan dengan kebutuhan tempat tidur pada tahun 2025 adalah sebanyak 2700 tempat tidur. Kebutuhan kamar tidur dalam perancangan Hotel Resort di Kawasan Wisata Danau Toba Kabupaten Toba Samosir adalah sebanyak 104 kamar tidur.

Tabel 6.1. Program Ruang

Ruang	Kapasitas	Luasan (m^2)
Kelompok Kegiatan Utama (Hotel & Resort)		
<i>Deluxe Room</i>	34 unit	1.025,814 m^2
<i>Deluxe Plus Room</i>	29 unit	874,959 m^2
<i>Family Room</i>	9 unit	441 m^2
<i>Junior Suite Room</i>	6 unit	322,32 m^2
Jumlah Keseluruhan dengan flow 30%		3.463,313 m^2
Kelompok Kegiatan Utama (Bungalow)		
Bungalow 1	12 unit	820,8 m^2
Bungalow 2	6 unit	670,5 m^2
Bungalow 3	6 unit	950,46 m^2
Jumlah Keseluruhan dengan flow 30%		3.174,28 m^2
Kelompok Kegiatan Penunjang		
Function Room	1 unit Conference (200 orang) dan 1 unit Pre-Function Room	1.920,54 m^2
Meeting Room Besar	1 unit	170,24 m^2
Meeting Room Kecil 1		43,88 m^2

Meeting Room Kecil 2		43,88 m ²
Restaurant and Bar		940,92 m ²
Sport Area		867,36 m ²
Salon and Spa		431,665
Jumlah Keseluruhan dengan flow 30%		5.744,025 m²
Kelompok Kegiatan Pengelola		
Ruang General Manager	1 unit	41,6 m ²
Ruang Asisten General Manager	1 unit	41,6 m ²
Lavatory	2 unit	6 m ²
Division Office	Division Office (7 unit)	472,16 m ²
Jumlah Keseluruhan dengan flow 30%		764,556 m²
Kelompok Kegiatan Pelayanan		
House Keeping Office	1 unit	72,8 m ²
Laundry and Dry Cleaning	1 unit	65,52 m ²
Gudang Kering	1 unit	18,72 m ²
Gudang Dingin	1 unit	23,4 m ²
Gudang Sayur dan Buah	1 unit	23,4 m ²
Gudang Peralatan Dapur	1 unit	28,02 m ²
Gudang minuman	1 unit	20,8 m ²
Gudang Botol Kosong	1 unit	20,8 m ²
Gudang Perabot	1 unit	93,6 m ²
Gudang Peralatan	1 unit	20,8 m ²
Gudang Bahan Bakar	1 unit	26 m ²
Gudang Penerimaan	1 unit	31,2 m ²
Dapur Utama	1 unit	93,6m ²
Ruang Genset	1 unit	25 m ²

Ruang Panel Listrik	1 unit	16 m ²
Ruang Pompa Air	1 unit	25 m ²
Jumlah Keseluruhan dengan flow 30%		1.180,868 m²
Kelompok Kegiatan Penerima		
Hall, Drop off/in	1 unit	264,4m ²
Rented Area (Agen perjalanan, Money Changer, Toko Souvenir)	Masing-masing 1 unit	87,36 m ²
Jumlah Keseluruhan dengan flow 30%		1.087,528 m²
Parkir		
Parkir Pengunjung Resort	Mobil : 62 unit	775 m ²
	Motor : 21 unit	42 m ²
	Bus : 2 unit	91 m ²
Parkir Commuter Moda	Mobil : 5 unit	62,5 m ²
Parkir Pengunjung Pre-Function	Mobil : 84 unit	1050 m ²
	Motor : 126 unit	252 m ²
Parkir Pengelola	Mobil : 50 unit	625 m ²
	Motor : 108 unit	216 m ²
Jumlah Keseluruhan dengan flow 100% (dihitung $\frac{1}{2}$)		6227 m²

Sumber : Analisa Penulis

Tabel 6.2. Rekapitulasi Program Ruang

NO	Kelompok Kegiatan	Luas (m^2)
1.	Kelompok Kegiatan Utama (Hotel and Resort)	3.463,313 m^2
2.	Kelompok Kegiatan Utama (Bungalow)	3.174,28 m^2
3.	Kelompok Kegiatan Penunjang	5.744,025 m^2
4.	Kelompok Kegiatan Pengelola	764,556 m^2
5.	Kelompok Kegiatan Pelayanan	1.180,868 m^2
6.	Kelompok Kegiatan Penerima	1.087,528 m^2
Jumlah		15.414,57 m^2
Luas RTH (30%)		4.624,371 m^2
Sirkulasi 30%		4.624,371 m^2
Luas Lahan Keseluruhan		24.690,312 m^2

Sumber : Analisa Pribadi

Tabel 6.3 Rekapitulasi Ruang Terbuka

NO	Kelompok Kegiatan	Luas (m^2)
1.	Parkir	6227 m^2
Jumlah		3.113,5 m^2

Berdasarkan tabel diatas, maka dapat disimpulkan bahwa :

- Kebutuhan Luas Lahan Terbangun : $\pm 24.690,312 m^2$
- Total Kebutuhan Luas Lahan : $\pm 27.803,812 m^2$

Direncanakan Kawasan Hotel Resort ini akan dibagi ke dalam 3 bagian:

- Hotel and Resort (mencakup Kegiatan utama, kegiatan penunjang, kegiatan pengelola, kegiatan pelayanan, dan kegiatan penerimaan)
- Bungalow
- Bagian Parkir.

6.2 Program Perancangan Arsitektur

6.2.1 Aspek Kontekstual

A. Peraturan Setempat

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Toba Samosir Nomor 12 Tahun 2017 oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Berikut ini adalah ketentuan Tata Bangunan Kecamatan Balige sebagai fungsi pariwisata :

1. KDB : 60%
2. KLB : 3
3. GSB : 15 meter
4. GSD : 50 meter

A. Tapak Terpilih



Gambar 6.1 Pencitraan Udara Tapak 1

Sumber : *Google Earth* diakses 27 Maret 2018



Gambar 6.2. Pencapaian Tapak 1

Sumber : Data Pribadi



Gambar 6.3. Kondisi dan View Tapak 1

Sumber : Google Street View

Lokasi Tapak : Kawasan Wisata Pantai Bul-Bul Balige

Batas-Batas Tapak :

- Sebelah Utara : Kawasan Wisata Pantai Bul-Bul Balige
- Sebelah Selatan : Sawah dan Bukit
- Sebelah Timur : Sawah dan Perumahan Warga
- Sebelah Barat : Sawah dan Perumahan Warga

Sedangkan ketentuan bangunannya adalah sebagai berikut :

Jenis : Persawahan dan dan merupakan lahan bebas untuk dibangun

KDB : 60%

Luas Tapak : $\pm 61.779,82 \text{ m}^2$

Berdasarkan Peraturan KDB yang ada, maka didapat luas tapak yang boleh terbangun pada tapak terpilih adalah $60\% \times 61.779,82 = 37.067,892 \text{ m}^2$. Dari Analisa pendekatan besaran ruang, maka diperoleh total besaran ruang adalah $\pm 27.803,812 \text{ m}^2 < 37.067,892 \text{ m}^2$.(memenuhi syarat)

6.2.2 Aspek Kinerja

1. Penghawaan

Sebagian besar bangunan menggunakan penghawaan alami namun terdapat beberapa ruang yang menggunakan AC seperti kamar hotel, villa, ruang kebutuhan khusus dan ruang pengelola.

2. Penerangan

Penerangan alami dengan skylight, dinding rooster dan lubang ventilasi pada ruang terbuka, dan menggunakan penerangan buatan pada malam hari dan beberapa ruang yang tidak dapat dipenuhi dengan penerangan alami.

3. Pengaman Terhadap Bangunan

a. Sistem keamanan hotel resort

Sistem keamanan yang diterapkan adalah dengan menggunakan jasa security, kamera CCTV dan alarm.

b. Sistem pengaman terhadap bahaya kebakaran

Untuk sistem kebakaran menggunakan fire alarm untuk mencegah dan fire extinguisher yang dapat diletakkan di *outdoor* maupun *indoor*. Sprinkle untuk bangunan hotel dengan sensor api.

c. Sistem penangkal petir

Sistem penangkal petir yang digunakan adalah sistem *franklin* yang berupa tongkat panjang terbuat dari logam berupa tiang-tiang kecil setinggi 50 cm yang dipasang di atap sebagai penangkal petir. Kemudian dihubungkan dengan kabel-kabel timah yang telah diberi isolator dialirkan ke bumi.

4. Listrik

Kebutuhan listrik kawasan telah tersedia oleh PLN, untuk menjaga kebersihan dan keindahan, jaringan listrik identik dengan pola jalan lingkungan. Untuk kebutuhan listrik cadangan menggunakan genset.

5. Air bersih, Air Kotor, dan Air Hujan

Sistem air bersih telah dicukupi oleh PDAM dan sumur tambahan. Sistem arah air hujan dibuat dengan kemiringan 1% dengan maksud mempermudah aliran hujan menuju drainase kawasan, dengan demikian tidak terjadi genangan pada site. Pada kawasan hotel, air hujan di tampung untuk menyirami tanaman. Sistem pengolahan air kotor pada kawasan dilengkapi dengan sumur resapan dengan tujuan limbah air kotor tidak mencemari lingkungan.

6. Jaringan Komunikasi dan Sound System

Jaringan komunikasi antar ruang yang memerlukan koordinasi menggunakan interkom, dan untuk kamar hotel dan villa menggunakan telepon dan internet.

6.2.3 Aspek Teknis

1. Struktur Bangunan

Bagian *upper structure* menggunakan struktur kayu dan baja ringan. Untuk menentukan sistem sub struktur / pondasi yang dapat mendukung bangunan maka perlu mempertimbangkan daya dukung tanah dan kondisi hidrologis, serta kekakuan dalam menghadapi gaya lateral. Sehingga dalam perencanaan pondasi bangunan yang terdapat di hotel resort di Kuningan akan menggunakan pondasi lajur dan foot plat.

2. Bahan Bangunan dan Material Bangunan

Dinding digunakan untuk membatasi bangunan yang membutuhkan privasi tinggi. Lantai dalam ruang dipilih bahan yang memiliki daya pantul dan daya serap rendah, yaitu menggunakan keramik dan kayu.

3. Ruang Terbuka

Unsur pembentuk landscape adalah perangkat lunak, perangkat keras, air dan unsur pelengkap.

A. Perangkat Lunak

Perangkat lunak ini berupa tanaman. Fungsi tanaman sebagai unsur pembentuk landscape adalah untuk perlindungan dari panas matahari, perlindungan terhadap air hujan, pencegah erosi, perlindungan kebisingan, pembatas pandangan, pembatas fisik, pengarah, sebagai unsur estetis, menjaga keseimbangan lingkungan alam dan lingkungan buatan, dan perlindungan terhadap flora dan fauna lain.

B. Perangkat Keras

Tidak berubah keadaanya baik dalam bentuk, warna maupun ukurannya. Perangkat keras ini seperti batu, kayu, lantai atau perkerasan, jalan setapak, pagar, tangga, gazebo dan pergola.

C. Air

Eksistensi air sebagai unsur dominan dalam kawasan wisata berperan untuk menambah keindahan suasana, menciptakan suasana cerah, sejuk, tenang dan dinamis. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pemanfaatan air adalah sebagai berikut:

- Air hujan ditampung dan digunakan kembali untuk menyiram tanaman.
- Air kotor mempunyai saluran sendiri dan di alirkan ke sumur resapan.
- Pada kolam ikan diusahakan air selalu mengalir, sehingga tidak menciptakan genangan air.

D. Pelengkap

Elemen pelengkap ini hadir untuk menambah keindahan taman dengan fungsi yang mendukung kegiatan wisata, seperti bangku taman, bak taman dan lampu hias, bak sampah, papan penunjuk arah dan sarana bermain.

6.2.4 Aspek Arsitektural

Konsep desain yang diterapkan pada perencanaan dan perancangan bangunan yang sesuai dengan 7 unsur bentuk pokok dalam arsitektur adalah Sumbu (Axis) berkaitan dengan orientasi, Place (Posisi) berkaitan dengan hirarki, Skala berkaitan dengan proporsi, Shape (Wujud) berkaitan dengan geometry, Texture berkaitan dengan focal point, Warna berkaitan dengan focal point, Keseimbangan berkaitan dengan harmoni dan sinergi. Dalam perencanaan dan perancangannya, Hotel Resort di Kawasan Wisata Danau Toba Kabupaten Samosir juga akan memperhatikan peraturan bangunan setempat, seperti KDB, KLB serta GSB.