

Bab V

Program Perencanaan dan Perancangan Proyek

5.1. Program Dasar perencanaan

Perancangan Hotel Resort dan Spa adalah sebuah upaya untuk meningkatkan kualitas dari sektor pariwisata yang ada di Kota Tomohon dengan memberikan fasilitas yang memadai terutama dalam hal penginapan.

Berdasarkan hasil analisa pelaku kegiatan dibedakan menjadi dua, yaitu :

a. Pengelola

1. General Manager
2. Asistensi General Manager
3. Housekeeping
4. Front Office Department
5. Security Department
6. Food and Beverage Department
7. Administration Managemenet
8. Administration Managemenet
9. Konsultan SPA
10. SPA Terapis
11. Hair Stylist dan Make-up

b. Pengunjung

Pengunjung hotel resort menurut usia dikelompokkan menjadi:

- Anak-anak (usia 0-9 tahun),
- Remaja (usia 10-24 tahun),
- Dewasa (usia 25-54 tahun),
- Lanjut usia (usia <55 tahun),

Wisatawan yang berkunjung dibagi 2 berdasarkan ruang lingkup yaitu:

- Wisatawan lokal (domestic tourism),
- Wisatawan asing (foreign tourism),

Ditinjau dari kegiatannya, pengunjung dapat dibedakan menjadi :

- Tamu yang menginap
- Tamu yang tidak menginap

Pengunjung Spa dibagi menjadi 3 berdasarkan jenis kelamin yaitu :

- a. Perempuan
- b. Laki-laki
- c. Pasangan

Sedangkan berdasarkan kelompok kegiatan ruang dibedakan menjadi lima, yaitu :

Kelompok kegiatan penerima	Kelompok kegiatan utama	Kelompok kegiatan penunjang	Kelompok kegiatan pengelola	Kelompok kegiatan pelayanan
Lobby Lavatory Lounge Front Office Front Counter Desk Receptionist Information Reservation Penitipan Barang Kasir Ruang – Ruang yang Disewakan Area Parkir Parkir mobil Parkir motor Parkir pengelola Parkir Commuter Moda Kantor Security	Suite Room Deluxe Room Standart Room	R. Serba Guna Mini Stage R. Persiapan R. Operator Pantry Lavatory R. Rapat R. Makan R. Saji Mini bar Coffe Shop Kasir Mini Stage Lavatory Kolam Renang Loker Ruang Ganti R. Konsultasi R. Perawatan R. Sauna dan Whirlpool R. Manicure dan Pedicure R. Relaksasi R. Penyimpanan alat dan bahan R. Terapis R. Styling dan Shampoo	General Manager Asisten Manager Food & Beverage HRD Marketing Accounting Engineering Meeting Room Lavatory Mushola	Training Room Loker dan Ruang Ganti Pantry Mushola Lavatory Dapur Utama Dapur Pembantu Cold Storage Gudang Lavatory Gudang Barang Gudang Peralatan dan Perlengkapan Loading Dock R. Genset R. Panel Listrik R. Pompa Air Gudang Laundry Room Counter Lost and Found Room

Table 5.1 Kelompok kegiatan Ruang

(sumber: Analisa penulis,2020)

5.1.1. Program Ruang

No.	Kelompok Kegiatan	Jumlah (m ²)
1.	Kegiatan utama (unit kamar)	354,9 m ²
2.	Kegiatan publik	114,1 m ²
3.	Kegiatan Penunjang	2.018,26 m ²
4.	Kegiatan pengelola	606,4 m ²
5.	Kegiatan servis	581,25 m ²
Total seluruh kelompok kegiatan		3.674,91 m²
Sirkulasi 30%		1.102,47 m²
Total (total luas ruangan + sirkulasi 30 %)		4.777,38 m²
Jumlah area parkir		590 m²
Total Kebutuhan Ruang		5.367,38 m²

Table 5.2 Program Ruang

(sumber: Analisa penulis,2020)

5.1.2. Tapak terpilih

Dari dua alternatif tapak yang didapat, maka dapat dikaji bobot nilai agar terpilihnya sebuah tapak yang ideal untuk bangunan Hotel Resort. Penilaian yang dicakup adalah sebagai berikut :

kriteria	bobot	tapak	
		1	2
Pencapaian	20	20	20
Kawasan	20	15	18
Topografi	20	15	20
Ketersediaan Jaringan	20	20	20
Luas	20	15	20
Jumlah Score	100	85	98

Table 5.3 Tabel bobot penilaian

(sumber: Analisa penulis,2020)



Gambar 5.1 Tapak terpilih

(sumber: google earth)

Lokasi : Kelurahan Lahendong, Kecamatan Tomohon Selatan, Kota Tomohon.

Batas-batas tapak :

sebelah Utara : tanah kosong.

sebelah Selatan : tanah kosong.

sebelah Barat : tanah kosong.

sebelah Timur : jalan umum

Hitungan Kapabilitas Tapak :

Total Luas tapak : 24.381 m²

Total Luas Sempadan : S.jalan + S.bangunan + S.Danau
665 + 2177 + 979
: 11.921 m²

Luas Lantai Dasar (LLD) : KDB x TLS

	: 50% X 24.381 m ²
	: 12.190,5 m ²
Total Luas Lantai	: KLB x TLS
	: 120% X 24.381 m ²
	: 29.257,2 m ²
Ketinggian Bangunan (Tipikal)	: TLL / LLD
	: 29.257,2 /12.190,5
	: 2,4 (3 lantai)
Ruang Terbuka Hijau (RTH)	: KDH x TLS
	: 30% x 24.381 = 7.314 m ²

Arah kontur :



Gambar 5.2 Kontur tapak

(sumber: google earth)



Bangunan untuk kegiatan utama

Gambar 5.3 letak bangunan

(sumber: google earth)

Potensi Tapak :

- Tapak berada dikawasan strategis di danau linow.
- Karakteristik tapak memiliki infrastruktur, potensi, dan kondisi lahan yang baik.
- Memiliki kontur miring dan lebih tinggi dari letak danau linow sehingga dapat melihat view lebih baik.
- Potensi mineral panas bumi yang dapat dimanfaatkan untuk perawatan spa.
- Akses jalan menuju tapak lebih mudah.

- Luas tapak lebih besar sehingga lebih dapat dimaksimalkan untuk kebutuhan ruang hotel resort.

5.2. Program Dasar Perancangan

5.2.1. Aspek Kinerja

No.	Aspek Kinerja	Penggunaan pada bangunan	Kebutuhan ruang
1.	Sistem Pencahayaan	<ul style="list-style-type: none"> • Pencahayaan alami untuk ruang publik. • Pencahayaan buatan untuk malam hari, khususnya untuk daerah private. 	Ruang bagian pengelola menggunakan jendela untuk pencahayaan alam.
2.	Sistem Penghawaan / Pengkondisian Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilasi • AC sentral • AC split • AC Standing floor 	Ruangan public maupun private
3.	Sistem Jaringan Air Bersih	<ul style="list-style-type: none"> • Air PDAM • Air Sumur • Up Feet System 	Up Feed System untuk kebutuhan lantai dasar
4.	Sistem Pembuangan Air Kotor	Instalasi sanitasi sumur resapan	Sumur resapan
5.	Sistem Jaringan Listrik	<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan utama dari PLN • Jaringan cadangan dari Generator Set 	Ruang genset
6.	Sistem Pembuangan Sampah	<ul style="list-style-type: none"> • Tong sampah • Bak sampah sementara 	Bak Penampungan Sementara yang dapat diakses dinas Kebersihan.
7.	Sistem Pencegah kebakaran	<ul style="list-style-type: none"> • Hydrant Outdoor • Smoke Detector • Sprinkle • Fire Extinguisher • Gas detector 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiap ruang yang memiliki kepadatan pengunjung disediakan hydrant dan fire extinguisher yang berdekatan • Jalur Evakuasi
8.	Sistem Komunikasi	<ul style="list-style-type: none"> • PABX • Wifi • LAN 	Semua ruang instansi pengelola.
9.	Sistem Penangkal Petir	• Sistem Elektrostatis	Atap bangunan
10.	Sistem Keamanan	• CCTV	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang CCTV • Pos Keamanan
11.	Sistem Transportasi	<ul style="list-style-type: none"> • Tangga • Ramp • Lift 	<ul style="list-style-type: none"> • Tangga jalur evakuasi • Ramp untuk jalur masuk khusus disabilitas • Lift untuk mempermudah pengunjung.

Table 5.4 Aspek kinerja

(sumber: Analisa penulis,2020)

5.2.2. Aspek Teknis

Sistem struktur yang digunakan pada resort hotel di kawasan sekitar Danau Linow ini meliputi sistem struktur pondasi, struktur lantai, dan struktur kolom dengan memperhatikan kontur kemiringan tapak dan menerapkan struktur bangunan tahan gempa.

5.2.3. Aspek Visual Arsitektural

Untuk mempertahankan karakter Kota Tomohon dengan memasukkan unsur *local wisdom*, bahan material lokal, untuk memberikan kesan alami. Dengan menerapkan prinsip *Universal Design Tourism Hotel* sebagai faktor pendukung. Pertimbangan yang mendasari konsep ini dikarenakan bangunan jenis resort ini mengkombinasikan bangunan dan alam agar terlihat alami dan indah dan bisa diakses oleh semua orang. Penggunaan tapak yang luas ditujukan agar perbandingan luasan lahan hijau lebih besar daripada luasan bangunan, sehingga kelestarian alam lingkungan sekitar tapak dapat tetap terjaga.

Untuk menunjang kenyamanan spa dengan memberikan area privasi berdasarkan karakteristik pengunjung yaitu laki-laki dan perempuan, oleh karena itu diterapkan konsep feminine dan maskulin.

Area Feminin

Pada area spa wanita tema yang diterapkan adalah feminin. Diambil dari karakteristik feminitas yang lemah lembut, cantik, luwes, serta keindahannya yang diterapkan pada perancangan berupa bentuk bentuk ruang dan furnitur yang melengkung, organik serta warna yang diterapkan pada area ini adalah warna-warna feminin pemilihan material yang digunakan adalah material yang ringan, halus, lembut.

Area Maskulin

Pada area pria diterapkan tema yang berbeda dengan wanita disini suasana ruang yang akan dirancang adalah diambil dari karakteristik maskulinitas dengan karakter yang tegas, kuat, simpel, agresif, berani, berjiwa bebas. Maka diterapkan pada area pria berupa suasana ruang yang menggambarkan karakter tersebut dari bentuk ruang dan furnitur yang tegas, tajam dengan desain yang simpel tidak berornamen, serta menggunakan warna-warna maskulin yang cenderung ke arah gelap dibandingkan warna feminin yang cenderung ke arah terang.