

HOTEL BISNIS DI TEPIAN SUNGAI KAPUAS

Yulia Liunardy

*Mahasiswa, Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura, Indonesia
yulialiu93@yahoo.com*

ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan zaman, kebutuhan akan tempat tinggal juga meningkat, begitu pula dengan hotel. Hotel merupakan tempat tinggal sementara sejumlah orang yang memiliki kepentingan tertentu seperti berwisata, berbisnis maupun dengan tujuan lainnya di tempat tertentu. Saat ini banyak perusahaan yang melakukan investasi dengan membangun hotel di Kota Pontianak, baik hotel berbintang maupun melati. Metode yang digunakan adalah pendataan dari literatur dan studi lapangan, didapatkan bahwa kondisi bangunan eksisting yang sudah kurang memadai kegiatan didalamnya. Potensi lain dari lokasi perancangan adalah berada di kawasan strategis perdagangan dan jasa, maka hotel bisnis sangat cocok untuk melengkapi kegiatan di sana. Pedagang yang datang berasal dari berbagai kalangan sehingga jika dirancang hotel berbintang maka pedagang skala kecil akan sulit menyesuaikan diri sehingga hotel bisnis akan dirancang dengan konsep hotel budget atau hotel murah. Lokasi perancangan juga berbatasan langsung dengan Sungai Kapuas yang dapat menjadi identitas sehingga hotel bisnis ini dapat berbeda dari hotel-hotel lainnya.

Kata kunci: Hotel bisnis, Hotel budget, Sungai Kapuas

ABSTRACT

Along with the development of era, the needs of the residence keep increasing. Hotels, are no exception. Hotel is a temporary place to stay for people who have certain activity such as travelling, business or other purposes in a particular place. Nowadays, many companies make an investment by building a hotel in Pontianak, whether its star hotels or budget hotels. By collecting data from the literature and field research, it was found that the condition of the existing building has been inadequate for activities in it. In addition, potential of the site conditions located at strategic area of trade and services, so this business hotel is suitable to equip business activities there. Trader or businessman in this area consist of various realm, so if we designed star hotels that will be hard for small scale traders to live in it. Therefore, the business hotel will be designed with the concept of budget hotels or cheap hotels. Beside that, this location has potential location which adjacent to the Kapuas River. This also can be the identity so this business hotel can be different from the other.

Keywords: Business hotel, Budget hotel, Kapuas River

1. Pendahuluan

Hotel merupakan tempat tinggal sementara sejumlah orang yang memiliki kepentingan tertentu seperti berwisata, berbisnis maupun dengan tujuan lainnya. Pengertian hotel menurut SK Menteri Pariwisata, Pos, dan Telekomunikasi No. KM 37/PW.340/MPPT-86 adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makanan dan minuman, serta jasa penunjang lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial (Marlina, 2008).

Melihat perkembangan dunia perhotelan yang ada, bisnis dalam bidang ini pun ikut berkembang dan orang-orang berlomba untuk terjun ke dalam bisnis perhotelan. Menurut BPS Provinsi Kalimantan Barat, di Kota Pontianak, pada tahun 2013 pertumbuhan sektor perdagangan, hotel, dan restoran adalah sebesar 8.13%. Perancangan hotel bisnis ini juga selaras dengan keinginan Pemerintah Kota Pontianak yang menargetkan penambahan sebanyak lima ribu kamar hotel.

Jika di lihat dari lokasi perancangan yang merupakan kawasan strategis perdagangan dan jasa, jenis hotel yang dapat memenuhi kebutuhan adalah hotel bisnis. Hal ini dikarenakan oleh lokasi perancangan dikelilingi oleh pasar. Hotel bisnis ini akan menjadi hotel yang mewadahi kegiatan pasar sekitar yang pelakunya adalah pedagang atau pebisnis skala kecil maupun skala besar. Pedagang-pedagang tersebut tidak hanya dari dalam Kota Pontianak, tetapi juga dari luar kota bahkan luar

negeri sehingga memerlukan tempat tinggal. Site perancangan juga berada di tepian Sungai kapuas yang dapat dijadikan nilai tambah hotel.

Perancangan ini juga dipertimbangkan dari fisik bangunan eksisting. Bangunan eksisting pada site juga berupa hotel. Bangunan eksisting tersebut sudah kurang layak dihuni karena kekokohan bangunan yang semakin berkurang, terutama pada struktur utama bangunan, seperti kolom-kolom bangunan yang mulai rapuh, tangga yang retak, dan dinding yang tidak lagi menyatu dengan lantai akibat penurunan pondasi. Hal ini dapat membahayakan orang-orang yang berada di dalamnya. Selain itu, sistem pengolahan limbah pada site sudah tidak mendukung sehingga kegiatan baik di dalam maupun luar bangunan dapat terganggu akibat kenyamanan yang berkurang.

Berdasarkan beberapa masalah dan potensi di atas, dapat dilihat bahwa perancangan hotel bisnis dengan pemanfaatan sungai kapuas sangat berpotensi. Hal penting yang perlu diperhatikan adalah pelaku kegiatan yang berasal dari kalangan berbeda sehingga harga sewa pada unit-unit hunian perlu diperhatikan. Hal ini dapat diselesaikan dengan konsep hotel budget atau hotel bintang dua plus yang menawarkan layanan terbatas sesuai dengan kebutuhan tamu yang menginap.

Perancangan ini akan digunakan dua metode, yaitu studi lapangan dan studi literatur. Pada studi lapangan, akan dilakukan survey langsung pada lokasi obyek yang akan dirancang. Data-data yang didapatkan dari studi lapangan berupa foto-foto atau video, sedangkan studi literatur dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari literatur-literatur yang terkait dengan perancangan hotel bisnis yang sesuai dengan budget pelaku. Data-data berupa syarat atau aturan pembangunan hotel, misalnya standar ruang, fasilitas atau akomodasi yang harus diberikan. Hasil dari kedua metode di atas akan menghasilkan rancangan hotel bisnis di tepian Sungai Kapuas.

2. Kajian Literatur

Hotel Bisnis adalah tempat yang menyediakan akomodasi penginapan dan fasilitas dengan tujuan bisnis atau kedinasan atau konferensi. Secara umum, kaum pebisnis mempunyai karakter yang sangat efisien. Bagi mereka, waktu adalah uang. Akibatnya, sebagian besar waktu akan digunakan digunakan semaksimal mungkin untuk kelancaran hubungan bisnis. Bagi kalangan ini, kualitas interaksi bisnis merupakan perhatian utama, jauh lebih penting daripada kuantitasnya. Mereka akan berusaha menjalin interaksi sesingkat mungkin, tetapi dapat mencapai relasi seerat mungkin. Interaksi bisnis tersebut dapat dilakukan baik di luar hotel maupun di dalam hotel. Interaksi yang dilakukan di luar hotel akan menuntut tamu hotel untuk banyak beraktivitas di luar hotel sehingga tamu memanfaatkan fasilitas hotel dalam waktu yang sangat singkat, misalnya sekedar istirahat. Interaksi yang dilakukan di dalam hotel menuntut disediakannya ruang-ruang yang nyaman dengan privatisasi tinggi yang dapat mendukung proses pembentukan relasi bisnis yang diinginkan. Kegiatan semacam ini dapat saja dilakukan sambil makan malam, minum kopi, berolahraga, ataupun kegiatan santai yang lain (Lawson, 1976).

Pelaku pada hotel bisnis biasanya memiliki waktu inap yang singkat sehingga hotel budget menjadi salah satu pilihan. Hotel Budget adalah hotel bintang dua plus yang menawarkan layanan terbatas sesuai dengan kebutuhan tamu yang menginap. Posisinya hotel budget berada antara *guest house* dan hotel bintang 3 menarik para pebisnis dan traveler. Pada awal berdirinya hotel jenis ini, hotel budget sudah menawarkan pelayanan terbatas, dengan menyediakan makanan dan minuman yang terbatas. Seiring dengan perkembangan jaman dan kebutuhan, fasilitas penyediaan makanan dapat diperluas dengan menyediakan pub dan restoran (Kusumastuty, 2013).

Lokasi yang dipilih dalam membangun hotel budget berada di pinggir kota dekat dengan jalan besar seperti persimpangan dan jalan tol. Hotel budget mengalami perkembangan luas sehingga jenis hotel ini didirikan di lokasi yang lebih strategis, seperti di bandara atau stasiun, yang menyaingi hotel bintang 3 untuk para pebisnis dan *traveller*. Hotel budget juga terdapat di pusat kota, yang sering menjadi bagian dari perkembangan *mixed-use*, terkadang berdiri dibawah unit retail. Selain itu *budget hotel* sering didirikan dari bekas bangunan eksisting hotel yang ada sebelumnya,

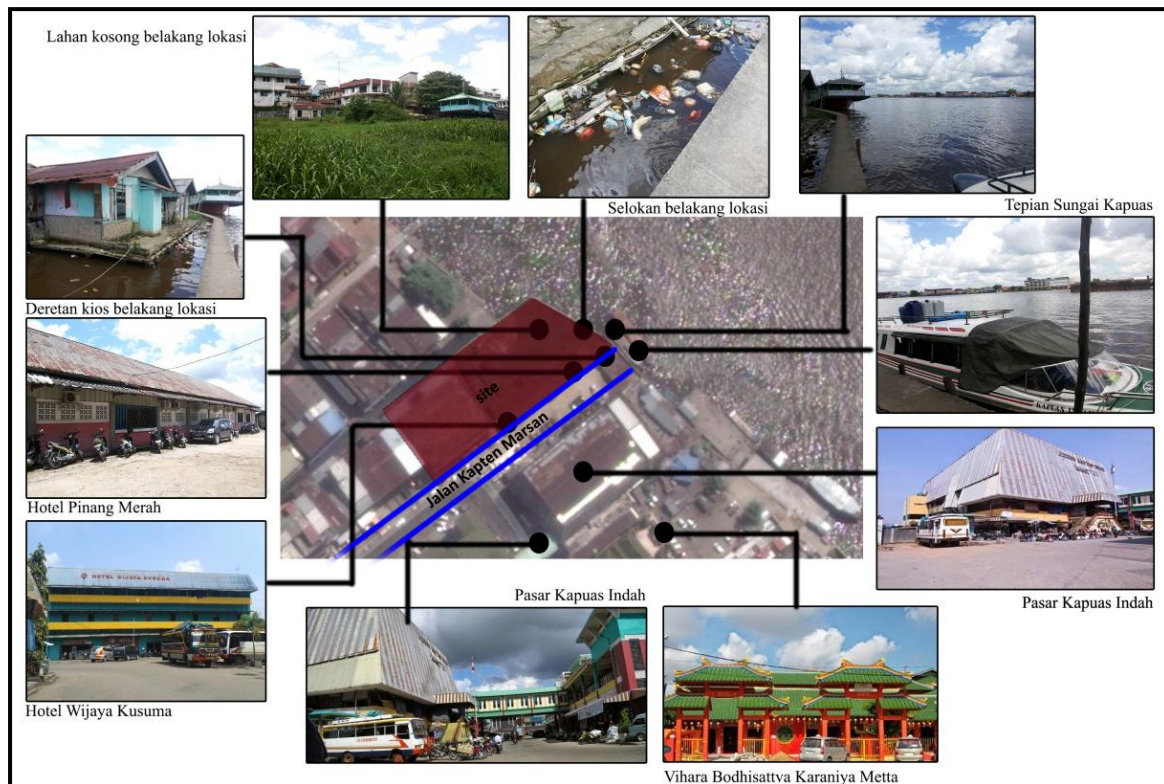
Perancangan bangunan yang baik harus selalu memperhatikan tuntutan pengguna bangunan. Fungsi utama sebuah hotel adalah bermukim sehingga jabaran aktivitasnya adalah aktivitas-aktivitas yang terjadi dalam permukiman sehari-hari. Identifikasi aktivitas tersebut akan memberikan gambaran kebutuhan ruang pada bangunan komersial yang didesain. Karakter aktivitas perlu pula diketahui yang selanjutnya akan mewarnai rancangan ruangnya (Marlina, 2008).

Menurut Elder (2010) dalam Kusumastuty (2013), *budget hotel* merupakan sebuah hotel tanpa fasilitas restoran atau fasilitas *banquet*, dengan layanan dan fasilitas yang ditawarkan untuk hotel ini terbilang sederhana, tetapi dalam sepuluh tahun terakhir, layanan dan fasilitas telah berkembang. Saat ini jenis fasilitas budget hotel dapat mencakup *business center*, ruang kebugaran, fasilitas *laundry* tamu, dapur *pantry*, kolam renang *indoor* atau *outdoor*, serta ruang rapat kecil.

3. Lokasi Perancangan

Lokasi perancangan hotel bisnis ini berada Kota Pontianak, Kalimantan Barat dan site perancangan terletak di Jalan Kapten Marsan. Kondisi eksisting site perancangan dikelilingi mayoritas oleh bangunan-bangunan komersial, seperti Pasar Kapuas Indah, Pasar Sudirman dan kios-kios. Pada bagian belakang lokasi langsung berhadapan dengan Sungai Kapuas. Luas total lahan perancangan 1.897 m².

Gambar 1 menunjukkan bangunan dan lingkungan sekitar lokasi perancangan hotel bisnis di tepian Sungai Kapuas. Gambar tersebut menunjukkan pada site perancangan terdapat dua hotel eksisting, yaitu hotel Wijaya Kusuma dan Hotel Pinang Merah. Tepat di belakang site terdapat gertak yang dijadikan sebagai dermaga.



Sumber: (Penulis, 2015)

Gambar 1: Bangunan dan Keadaan Sekitar pada Lokasi Perancangan Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas

Menurut Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pontianak Tahun 2013-2033, tata guna lahan perancangan dengan fungsi bangunan berupa Hotel Bisnis terdapat pada zonasi untuk perdagangan dan jasa di pusat pelayanan kota (pasal 53 ayat 1). Kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk mendukung kegiatan perdagangan dan jasa sesuai dengan penetapan KDB, KLB, dan KDH yang ditetapkan. Ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi, KDB paling tinggi sebesar 80 (delapan puluh) persen, KLB paling tinggi sebesar 8 (delapan), dan KDH paling rendah sebesar 10 (sepuluh) persen.

Area perancangan yang terletak di tepian Sungai Kapuas juga memiliki aturan khusus, yaitu GSS minimal 15 (lima belas) meter (pasal 18 ayat 2). Dengan luas lahan sebesar 3.376 m², KDB yang dapat terbangun adalah 2.700 m² dengan perbandingan KLB 2. GSB yang dimiliki sebelah timur sebesar 10,5 meter dari as jalan dan 13,75 meter dari sebelah barat.

4. Hasil dan Pembahasan

Lokasi perancangan merupakan area perdagangan dan jasa dan dikelilingi oleh pasar, sehingga tema yang diambil adalah komplementer. Komplementer yang artinya saling melengkapi, saling memenuhi, dan saling mendukung. Perancangan hotel bisnis ini dimaksudkan untuk memenuhi, melengkapi, dan mendukung kegiatan perdagangan di lokasi, dalam arti kegiatan perdagangan dan jasa dapat diwadahi oleh hunian maupun sebaliknya. Hal ini dikarenakan sebagian pengunjung berasal dari luar Kota Pontianak.

Pelaku kegiatan adalah pedagang atau pebisnis yang melakukan aktivitas di lokasi perancangan hotel, dikelompokkan dalam dua kategori utama, yaitu pedagang skala besar dan pedagang skala kecil. Situasi seperti ini memiliki pemecahan yang tepat, yaitu dengan menyesuaikan kemampuan pedagang skala kecil, sehingga dengan modal kecil, tamu dapat menikmati fasilitas hotel berbintang. Penyelesaian ini biasanya di sebut dengan konsep hotel budget. Hotel budget adalah hotel bintang dua plus yang menawarkan layanan terbatas sesuai dengan kebutuhan tamu yang menginap. Biaya dari penggunaan fasilitas di bedakan dengan biaya tarif kamar.

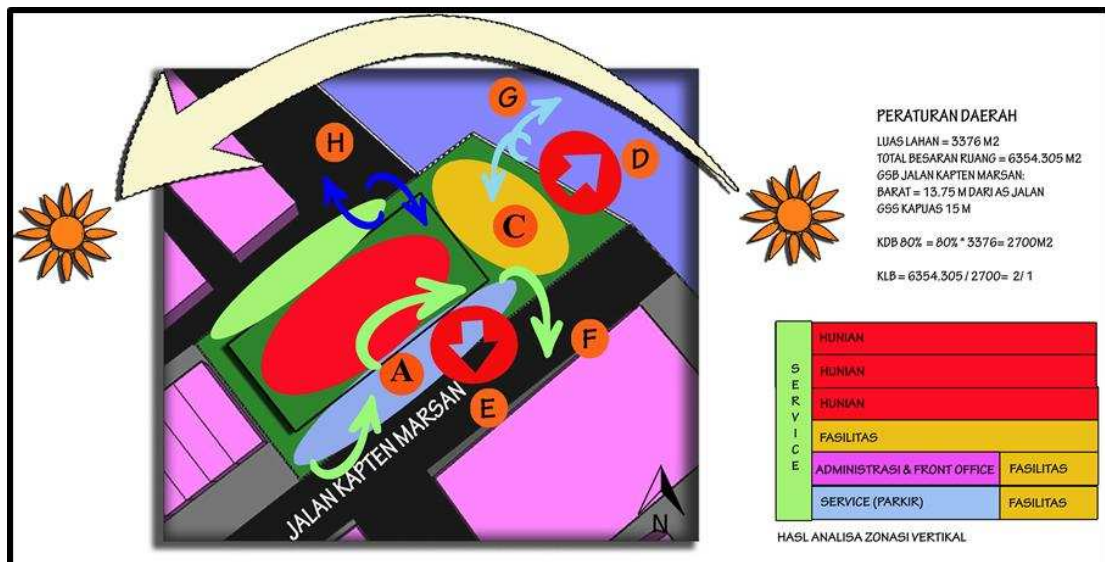
Pelaku dapat berupa seseorang atau sekelompok orang yang terlibat dan berperan dalam segala kegiatan hotel bisnis. Pelaku hotel bisnis dibagi berdasarkan pelaku internal dan pelaku eksternal. Pelaku internal berupa pengelola hotel yang mengelola, menjalankan, bertugas dalam seluruh kelancaran kegiatan hotel, yaitu *general manager*, sekretaris, divisi marketing, divisi akuntansi, divisi *engineering*, HRD (*Human Resource Department*), divisi *food and beverage*, dan *front office* yang meliputi resepsionis, informasi, *bellboy*, *doorman*, dan *security*.

Pelaku eksternal adalah pengunjung hotel bisnis yang terdiri dari tamu yang menginap (pedagang, penyedia jasa, dinas), relasi tamu, penyewa retail, atau pengguna fasilitas hotel bisnis. Pada keadaan eksisting, pelaku eksternal berasal dari dua jenis kalangan, yaitu pebisnis skala besar dan pebisnis skala kecil.

Besaran ruang diperoleh dari hasil perkalian dimensi setiap perabot yang kemudian dijumlahkan dan ditambahkan sirkulasi. Semua ruang telah dirincikan berdasarkan kebutuhan perabot dan jumlah

pelakunya. Luas lantai 1 termasuk adalah 2000 m², luas lantai kedua dan lantai ketiga adalah 1284 m², luas lantai keempat sampai lantai keenam adalah 1176 m² perlantai, dan luas atap adalah 1284 m². Kurang lebih dua puluh persen dari total luas bangunan digunakan sebagai fungsi utilitas dan fungsi administrasi, dan sisa dari luas bangunan digunakan sebagai area publik yang bersifat komersial dan sebagai fungsi unit kamar hotel (Neufert, 1995).

Konsep eksternal dapat mempengaruhi perancangan bangunan dan perilaku pelaku di dalamnya. Konsep eksternal merupakan hasil analisa site perancangan yang berupa analisa perletakan, zonasi, sirkulasi, zonasi dan vegetasi yang sangat mempengaruhi perancangan. Gambar 3 dibawah ini adalah analisa konsep eksternal.



Sumber: (Penulis, 2015)

Gambar 2: Konsep Eksternal Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas

Bangunan diletakkan mundur 7,5 meter dari tepi site (titik A) dengan pertimbangan GSB dan bangunan juga mundur 15 meter dari tepi sungai kapuas dengan pertimbangan (GSS titik C). Pengunduran bangunan juga bertujuan untuk menghindari kebisingan dari jalan raya dan Sungai Kapuas. Setelah arah hadap bangunan atau orientasi utama menghadap ke jalan utama (titik E). Pada titik ini dapat dihindari panas dan cahaya matahari langsung. Arah orientasi sekunder yang menghadap ke arah sungai (titik D) sehingga dapat menjadi potensi view.

Jalur sirkulasi keluar masuk bangunan dibagi menjadi 3 jalur. Panah jalur berwarna hijau (titik F) meruoakan jalur utama pelaku bangunan yang menggunakan transportasi darat. Panah jalur berwarna biru muda (titik G) menjadi jalur sekunder atau jalur yang diperuntukkan bagi pengunjung yang menggunakan transportasi air, sedangkan jalur panah berwarna biru tua diperuntukkan khusus jalur service (drop off barang, jalur truk sampah).

Zona pada site zonasi hotel dibagi menjadi dua jenis, yaitu zonasi vertikal dan zonasi horisontal. Pada zonasi, warna merah mewakili unit hunian. Jika dilihat secara vertikal, terdapat beberapa lantai sedangkan secara horisontal, unit unian tertadapt ditengah-tengah lahan. Warna cokelat mewakili area fasilitas. Pada zona vertikal fasilitas terdiri dari lobby, restoran, sedangkan zona horizontal, area fasilitas menggunakan area GSS yang dimanfaatkan sebagai riverside walk atau dermaga. Warna hijau dijadikan area service seperti toilet, dapur. Hal ini dikarenakan letaknya yang berada di arah barat dapat menjadi area buffer panas. Terakhir, vegetasi pada lahan akan berupa pohon-pohon bertajuk besar dan jenis semak sebagai vegetasi pengarah, peneduh, penghias, dan penyaring polusi.

Bangunan hotel memerlukan utilitas sebagai pendukung kegiatan di dalamnya. Sistem transportasi bangunan yang digunakan pada keadaan bangunan eksisting adalah tangga. Tangga yang digunakan hanya terdapat satu unit dan menghubungkan dari lantai satu sampai lantai tiga. Perancangan bangunan hotel bisnis ini akan menggunakan lift dengan sistem gearless, yaitu letak mesin yang berada di atas bangunan. Jumlah lift yang dibutuhkan pada bangunan hotel bisnis ini adalah dua unit lift penumpang dan satu unit khusus untuk lift pengelola, dan lift barang. Tangga akan diletakkan di entrance bangunan dan juga disediakan eskalator yang dapat membantu para pelaku disabilitas yang di drop off oleh kendaraan.

Hotel yang merupakan bangunan komersial, memerlukan tingkat keamanan yang tinggi sehingga dalam perancangan ini akan terdapat dua unit tangga darurat dengan jarak satu dengan yang lainnya adalah 30 meter dengan bantuan sprinkler sebagai alat pencegah kebakaran aktif (Juwana, 2005). Sistem keamanan, perencanaan bangunan hotel bisnis menggunakan CCTV. Unit hunian digunakan sistem key card lock, yang sistemnya hanya tamu yang memiliki kartu (card) terprogram oleh hotel yang dapat masuk ke dalam unit hunian, sedangkan perlindungan luar bangunan yang berupa penangkal petir digunakan sistem penangkal petir elektrostatis yang area perlindungannya adalah radius 40 meter.

Kebutuhan air bersih juga menjadi hal penting. Perkiraan kebutuhan air bersih untuk hotel ini adalah 153,5 m³. Untuk air bersih, hotel bisnis ini akan menggunakan sumber air yang berasal dari

PAM dan air hujan. Sistem distribusi yang digunakan untuk air bersih, yaitu sistem *up feed* dan Sistem *down feed*, yaitu air dipompakan dari bawah ke reservoir atas, untuk kemudian disalurkan ke outlet air secara gravitasi. Penanganan air kotor dilakukan dengan sebagian air limbah akan diolah kembali untuk penanggulangan keadaan darurat seperti air pada sprinkler ataupun air untuk penyiraman tanaman. Air limbah ini akan diolah menggunakan instalasi penanggulangan air limbah (IPAL). Sisa air limbah yang tidak diolah akan dibuang ke riol kota. Limbah padat akan masuk ke sumur resapan yang kemudian ke *septic tank*.

Penghawaan dan Pencahayaan Bangunan akan menggunakan bukaan jendela dan skylight sebagai media masuknya cahaya alami, sedangkan untuk pencahayaan bukannya akan menggunakan beberapa jenis lampu, diantaranya lampu downlight, lampu TL (*Fluorescent*), dan lainnya menyesuaikan kebutuhan. Jenis penghawaan sistem AC yang digunakan adalah dengan sistem VRV (*Variable Refrigerant Volume*). Sistem VRV merupakan suatu teknologi pengaturan kapasitas pendingin yang memiliki kemampuan untuk mencegah pendinginan yang berlebih pada suatu ruangan, sehingga dapat menghemat listrik pada hotel. Kebutuhan listrik hotel bisnis ini adalah 1530 kilowatt sudah termasuk dengan kapasitas kebutuhan darurat. Ketika terjadi pemadaman listrik di lokasi hotel, akan digunakan tiga unit generator listrik untuk mendukung semua kegiatan yang berada di dalam hotel.

Struktur bangunan yang merupakan susunan komponen bangunan dapat membentuk sebuah bangunan yang kuat dan kokoh. Struktur terbagi menjadi dua bagian, yaitu *sub structure* (struktur bawah) dan *upper structure* (struktur atas). Struktur bawah terdiri dari pondasi, sedangkan struktur atas terdiri atas *main structure* (struktur utama), dinding dan pintu jendela, lantai, plafond, atap dan kerangkanya. Jenis sistem pondasi yang digunakan adalah tiang pancang beton. Ukuran pondasi yang digunakan terdapat dua jenis adalah 3x3 meter dan 6x6 meter. Pondasi menggunakan mini pile berbentuk persegi dengan dimensi 25x25 centimeter dengan panjang maksimal 13 meter. Pondasi ukuran 3x3 meter digunakan sebanyak 9 titik mini pile, sedangkan pondasi ukuran 6x6 meter sebanyak 25 titik mini pile. Pondasi tiang pancang ini ditempatkan berdasarkan letak kolom yang ditentukan atau yang disebut dengan pondasi titik. Pondasi titik dihubungkan dengan balok-balok pengaku yang disebut *sloof*, rencana ukuran *sloof* yang digunakan adalah 60/40. Pondasi hotel ini menopang beban hidup dan mati sebanyak 6 lantai termasuk lantai atap yang di atasnya juga terdapat beban hidup karena aktivitas dari fasilitas yang disediakan.

Pondasi tiang pancang yang akan digunakan adalah pabrikan sehingga pemeriksaan kualitas lebih ketat dan teliti. Proses pelaksanaan pemancangan juga relatif lebih cepat sehingga biaya pembuatan pondasi dapat dikurangi. Tiang pancang beton juga memiliki usia yang lebih lama karena tahan terhadap pengaruh air maupun material-material lain yang bersifat korosif jika dibandingkan dengan tiang pancang kayu yang rentan terhadap air. Lantai bangunan menggunakan cor beton dengan ketebalan 12 centimeter. Dalam perencanaan plat lantai digunakan plat besi wiremesh M5 sebagai pengganti besi beton bertulang pada struktur plat lantai beton bertulang. Plat besi wiremesh adalah besi yang dirangkai berbentuk jaring-jaring persegi empat. Dalam perencanaan hotel ini, plat besi wiremesh menggunakan pabrikan sehingga lebih menghemat waktu dan biaya.

Bangunan hotel yang tersusun dari rangka bangunan, yaitu kolom dan balok yang disusun sedemikian rupa sehingga membentuk kesatuan bangunan hotel yang kokoh dan kuat untuk menahan gaya-gaya yang bekerja padanya (akibat berat sendiri, beban bangunan, dan gaya-gaya dari luar). Konstruksi bangunan yang digunakan adalah rangka beton bertulang yang menggunakan dinding penyekat dari bahan pasangan batako. Bentang bangunan terbesar yang diambil adalah 8 meter. Bentang tersebut didapatkan ukuran balok induk yang diperlukan adalah 60/40 yang didapatkan dari perhitungan $1/12$ dari bentang terlebar. Kemudian dimensi balok anak adalah 40/20 yang di dapatkan dari perhitungan $1/2$ dari balok induk. Balok-balok tersebut menjadi pengaku dari kolom bangunan yang berukuran 60x60 cm.

Dibawah balok, terdapat plafond yang menjadi finishing dari langit-langit ruang dibawahnya. Jenis plafond yang digunakan adalah plafond gypsum. Jenis plafond ini dapat dibuat beragam bentuk seperti bertingkat (*drop/up ceiling*) seperti yang terdapat di rencana plafond bangunan hotel khususnya area publik. Plafond gypsum ini memiliki perawatan yang cukup mudah. Jika terdapat bagian yang rusak tidak perlu mengganti seluruh lembaran, tetapi hanya memperbaiki bagian yang rusak saja dengan sistem dempul atau plester sehingga plafond tidak mudah termakan oleh rayap.

Konstruksi dinding akan menggunakan dinding bata plester, dinding precast beton, dan *shear wall*. *Shear Wall* adalah jenis struktur dinding yang terbuat dari beton bertulang yang digunakan pada dinding lift, tangga darurat, dan shaft utilitas. *Shear wall* yang mempunyai tingkat kekokohan tinggi dapat mendukung daya pikul beban disekitarnya, terutama di bagian atas bangunan karena terdapat mesin-mesin utilitas. Struktur dinding beton bertulang bukan hanya sebagai penyekat ruangan tetapi berfungsi juga sebagai struktur bangunan yang ikut memikul gaya-gaya beban yang bekerja pada balok dan kolom sekitarnya. Tebal *shear wall* yang digunakan adalah 20 cm. Jadi, sistem konstruksi bangunan yang digunakan adalah sistem rangka karena bangunan hotel ini termasuk dalam kategori bangunan *mid-rise* yang mendapatkan gaya lateral, sehingga sistem konstruksi ini dapat mencegah guncangan dari gaya-gatya tersebut karena kekakuan dan kekokohnya.

Struktur atas atau atap yang digunakan pada hotel bisnis ini adalah atap dak beton dengan kemiringan sebesar lima derajat yang dibagi lagi menjadi area-area kecil sesuai dengan modulasi yang juga memiliki kemiringan. Hal ini memiliki tujuan agar dapat mengalirkan air hujan. Air hujan pada atap di alirkan melalui saluran kecil dengan lebar 20 cm. Plat beton yang difungsikan sebagai lantai dengan fungsi fasilitas hotel memiliki tebal adalah 12 cm, dengan wiremesh sebanyak dua lapis.

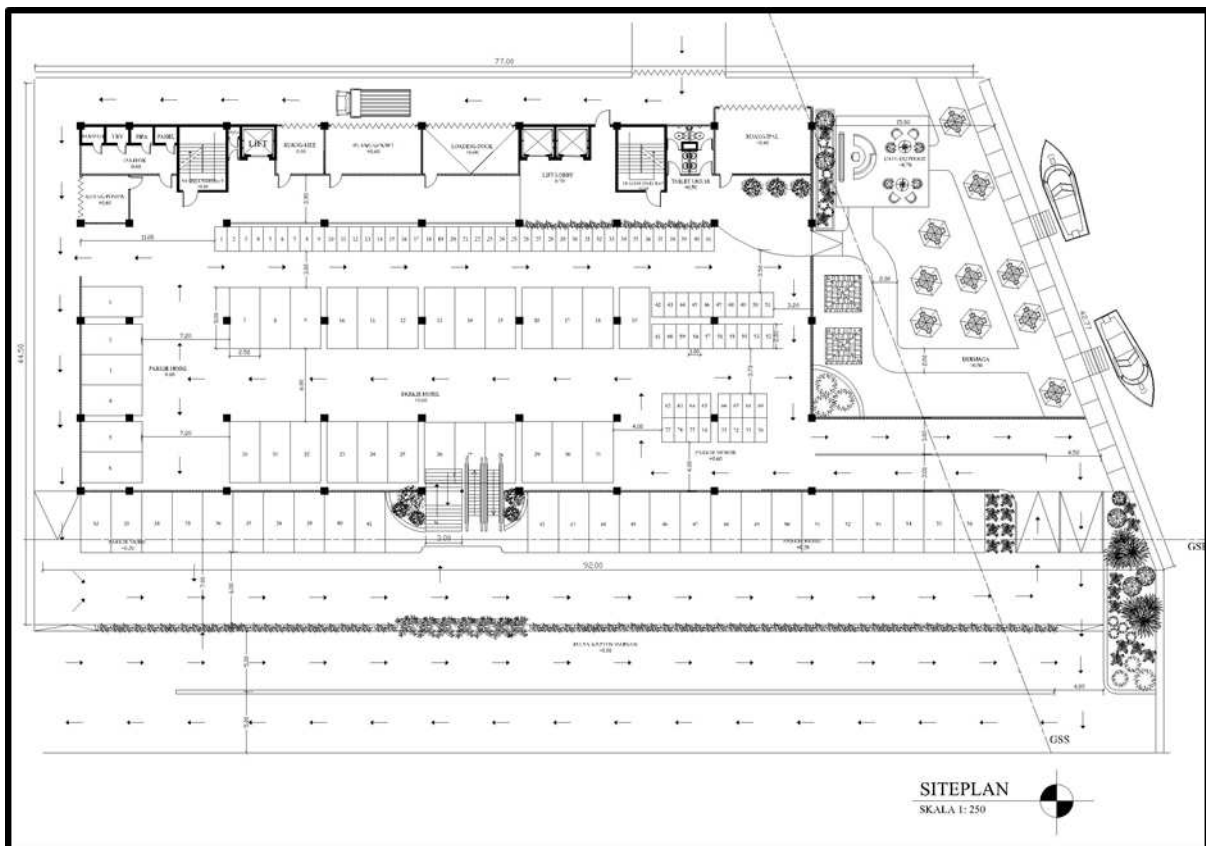
Area teratas bangunan akan menggunakan *skylight* yang menjadi media masuknya cahaya matahari. Kaca *skylight* yang digunakan adalah kaca *tempered* yang jika pecah tidak membayarkan manusia dibawahnya karena pecahan dari kaca *tempered* berbentuk butiran kecil yang tumpul. Kaca

tempered memiliki kekuatan dan kelenturan lima lebih baik daripada kaca biasa dengan ketebalan yang sama. Kaca ini juga tahan terhadap perubahan suhu sampai dengan lima kali dari kaca biasa. Tebal kaca yang digunakan adalah 15 mm. *Skylight* yang digunakan berbentuk seperti atap pelana. Setiap sisi tepi dari *skylight* juga diberikan saluran air hujan yang dialirkan menuju *roof drain*. Jadi, penggunaan jenis atap memiliki fungsi dan tujuannya masing-masing agar bangunan hotel bisnis ini memiliki tingkat kenyamanan yang tinggi dan fungsional.

Bentuk bangunan merupakan hal dasar yang perlu diperhatikan. Perancangan hotel bisnis ini memiliki bentuk bangunan yang digunakan adalah persegi. Persegi ini mengikuti bentuk lahan sehingga dapat memaksimalkan penggunaan lahan, meminimalkan space sisa atau space mati, dan menghemat konstruksi struktural.

Tata ruang luar rancangan hotel dapat dilihat pada gambar 4 yang parkir *outdoor* memanfaatkan lahan GSB. Pada area ini tersedia tangga dan eskalator yang membantu pelaku *drop off* atau pelaku disabilitas untuk menjangkau lantai 2. Parkir *indoor* pada lantai 1 sehingga dapat juga disebut sebagai lantai parkir. Parkir yang tersedia sebanyak 80 unit parkir motor dan 56 unit parkir mobil. Pelaku yang menggunakan parkir *indoor* dapat menggunakan lift penumpang yang dapat menghubungkannya ke lantai 2.

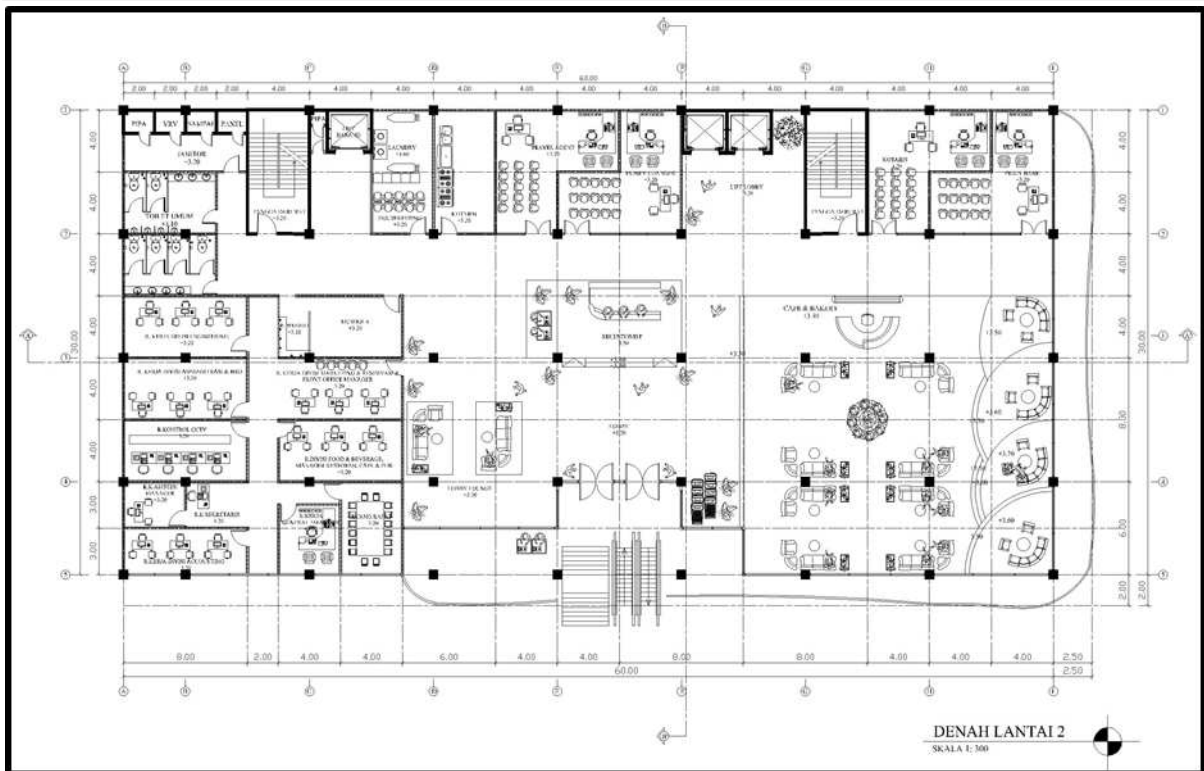
Lantai 1 ini juga langsung terhubung dengan fasilitas-fasilitas yang memanfaatkan lahan GSS. Fasilitas yang tersedia antara lain dermaga dan fasilitas hiburan berupa *riverside walk*, *outdoor cafe*. Pada lantai 1 juga menjadi area service (utilitas) yang terdiri dari ruang genset, pompa air, dan lain sebagainya.



Sumber: (Penulis, 2015)

Gambar 3: Siteplan Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas

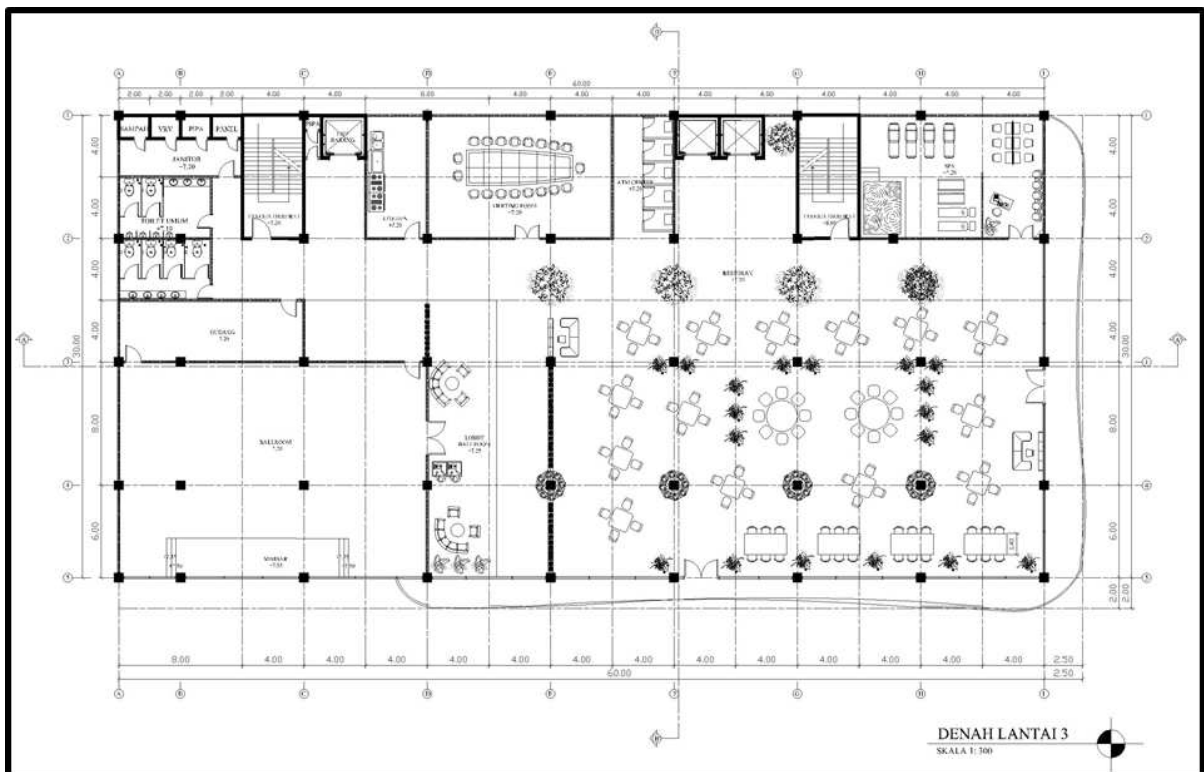
Gambar 4 menunjukkan lantai 2 terbagi menjadi 2 zona utama, yaitu zona privat dan zona publik. Zona privat berupa ruang-ruang pengelola seperti ruang kerja manager, ruang rapat pengelola, ruang reservasi dan marketing. Area pengelola ini menggunakan 20% dari total luas lantai. Pengunjung atau pelaku yang bersangkutan dapat mengakses area pengelola melalui pintu yang terdapat di area ruang marketing dan reservasi. Pada lantai ini juga menjadi area penerima utama, yaitu *lobby*. *Lobby* ini menjadi zona publik yang dapat dijangkau oleh semua pelaku bangunan. *Lobby* juga menjadi area penting bagi kaum pebisnis karena dapat menjadi area meeting. Tepat di samping *lobby*, terdapat *cafe and bakery* yang menjadi fasilitas bagi pengunjung. Tujuan lain dari *cafe and bakery* adalah menjadi fasilitas bagi pengunjung yang ingin bersantai. *Cafe and bakery* juga menawarkan view dari Sungai Kapuas sehingga area ini menjadi nilai tambah dari bangunan. Lantai ini juga terdapat area fasilitas lainnya yang lebih bersifat semi publik karena yang dapat menjangkau area tersebut hanyalah yang memiliki kepentingan. Fasilitas-fasilitas tersebut adalah notaris, *piggy bank*, *money changer*, dan *travel agent*. Fasilitas-fasilitas tersebut adalah pendukung kegiatan bisnis yang umumnya sering dicari atau digunakan dalam hotel berbintang. Pelaku pada lantai 2 dapat menjangkau lantai 3 ataupun lantai lainnya dengan menggunakan transportasi vertikal, yaitu lift.



Sumber: (Penulis, 2015)

Gambar 4: Denah Lantai 2 Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas

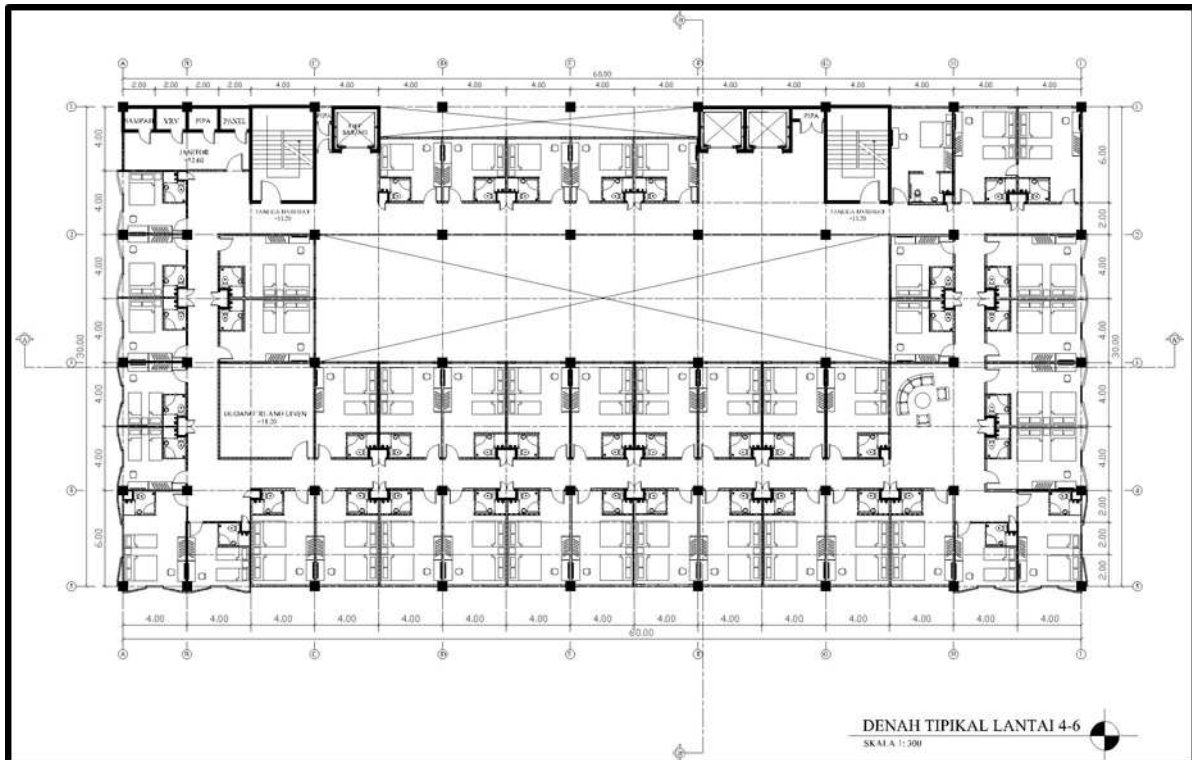
Gambar 5 yang merupakan lantai 3 dari bangunan hotel bisnis, mayoritas zona adalah publik. Lantai 3 ini terdiri dari fasilitas atau hiburan, yaitu restoran, *salon and spa*, *function hall* yang dapat menjadi *ballroom (wedding hall)* atau *conference room*. *Function hall* juga difasilitasi dengan gudang penyimpanan peralatan yang terdapat di area belakangnya. Selain itu juga terdapat *meeting room* yang disewakan kepada tamu. Fasilitas lain dari lantai ini adalah *ATM center* yang terdapat di samping lift sehingga mudah terlihat oleh pelaku bangunan. Lantai ini juga dilayani oleh dua unit lift yang dapat menghubungkannya ke lantai atas maupun lantai bawah.



Sumber: (Penulis, 2015)

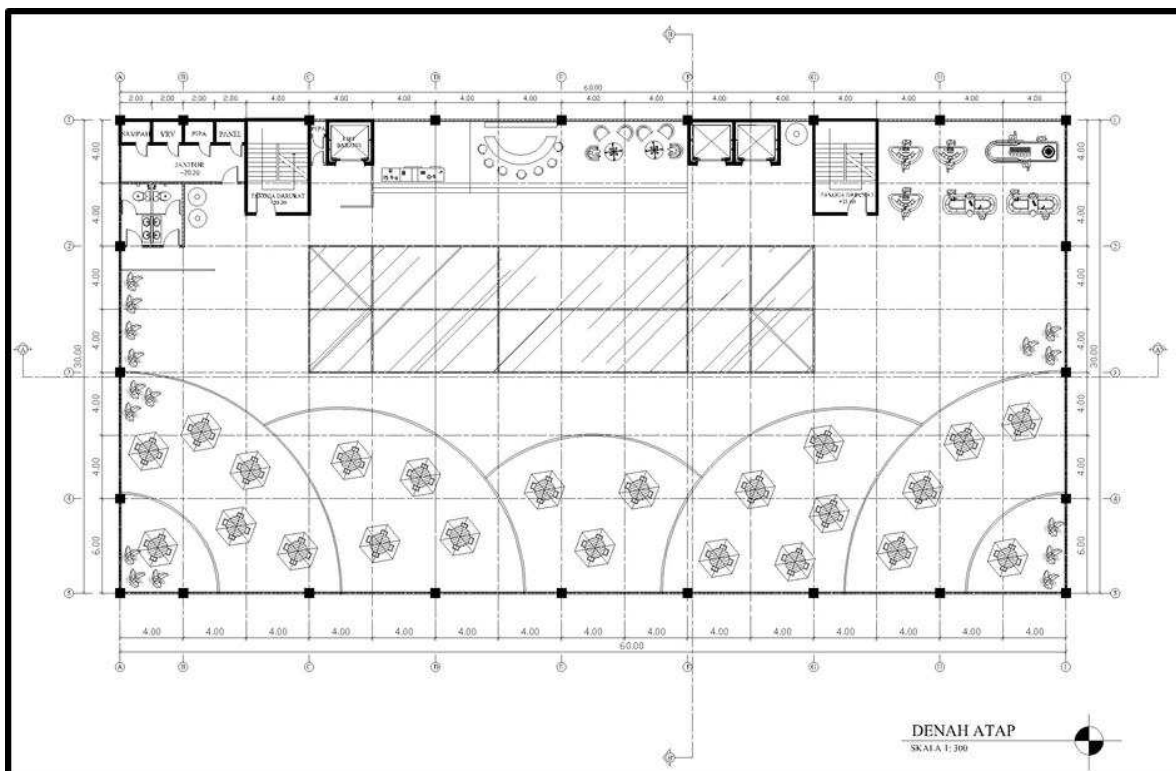
Gambar 5: Denah Lantai 3 Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas

Gambar 6, zona utamanya adalah zona privat karena masuk ke dalam area hunian. Terdapat tiga lantai tipikal dengan 2 jenis kamar utama, yaitu tipe *standart* dengan ukuran 16 m^2 dan tipe *family* dengan ukuran 32 m^2 . Lantai tipikal ini memiliki 1 unit kamar disabilitas dan 2 unit kamar yang memiliki pintu penghubung (*connection room*) pada setiap lantainya. Terdapat void pada tengah lantai bangunan yang menjadi sumber cahaya alami. Luas koridor lantai hunian ini adalah 2 meter. Setiap lantai juga memiliki gudang atau ruang linen.



Sumber: (Penulis, 2015)

Gambar 6: Denah Lantai 4 Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas

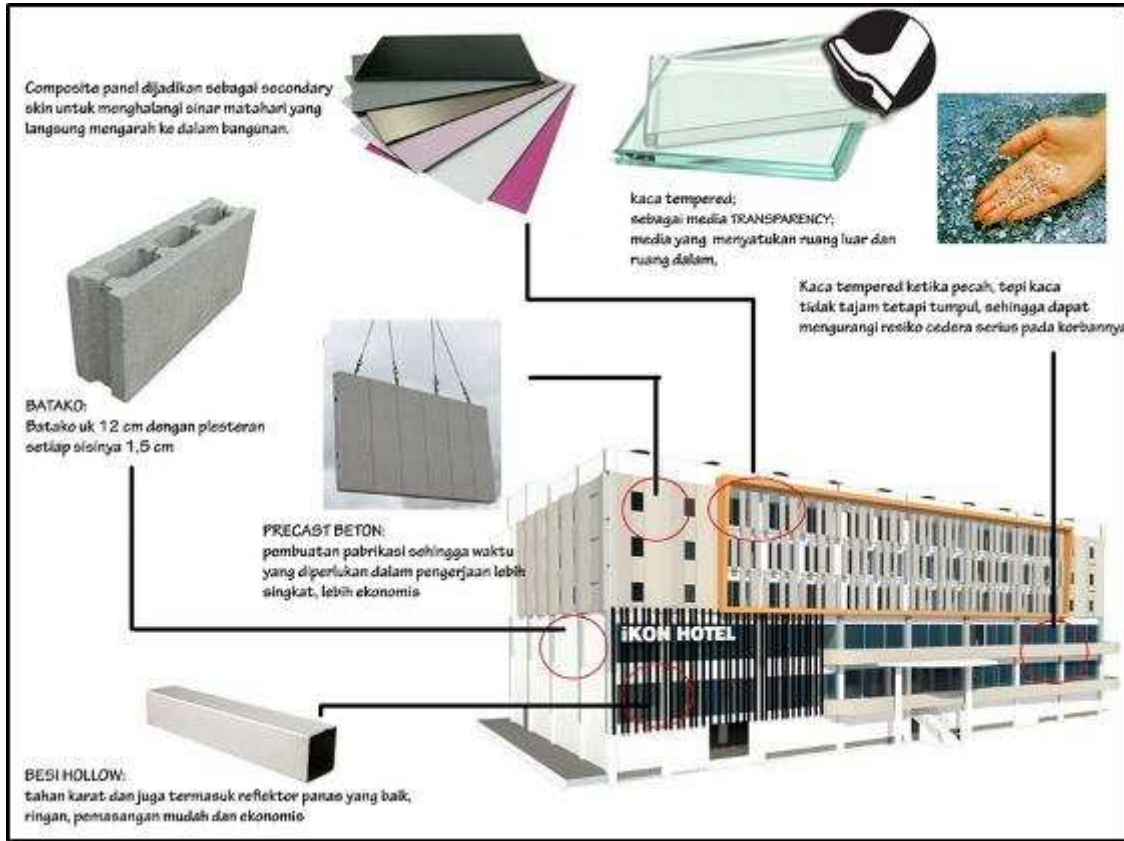


Sumber: (Penulis, 2015)

Gambar 7: Denah Lantai Atap Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas

Lantai terakhir adalah lantai atap. Seperti gambar 7 di atas, pada lantai ini mayoritas digunakan sebagai fasilitas outdoor dan area penyimpanan mesin utilitas. Fasilitas tersebut berupa *cafe* dan *game zone*. Penggunaan atap *skylight* juga menjadi media masuknya cahaya.

Gambar 8 adalah penentuan variasi pemakaian meterial yang membentuk fasade bangunan. Material-material tersebut dipilih berdasarkan penyesuaian terhadap keadaan lingkungan sekitar, misalnya dari segi arah datangnya matahari yang dapat menyebabkan silau jika pagi atau sore hari sehingga membutuhkan *secondary skin* dari bahan *aluminium composite panel* yang berfungsi sebagai penyaring panas.



Sumber: (Penulis, 2015)

Gambar 8: Penggunaan Material Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas

Pemilihan material juga didasarkan pada perilaku pelaku di dalamnya, seperti penggunaan kaca tempered sebagai penghubung antara ruang luar dan ruang dalam serta. Penggunaan *precast concrete* pada dinding bertujuan sebagai estetika bangunan dan penghematan biaya konstruksi. Semua jenis material yang digunakan untuk membentuk fasade memiliki dasar pertimbangan agar menghasilkan bangunan hotel yang memberikan kenyamanan.



Sumber: (Penulis, 2015)

Gambar 9: Arsitektur Lingkungan Pada Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas

Gambar 9, penggunaan kisi-kisi dapat menjadi pelindung atau penyaring panas matahari berlebih, terutama pada bangunan yang menghadap ke arah timur atau barat. Bagian atas bangunan

terdapat penggunaan atap *skylight* yang menyerupai atap pelana yang berfungsi sebagai media masuknya cahaya. Bagian bangunan yang diberikan penegasan lingkaran warna kuning, unit hunian diletakkan di area atas massa bangunan. Hal ini juga mempengaruhi tingkat kebisingan yang akan masuk ke dalam bangunannya. Semakin tinggi letak area hunian, semakin kecil tingkat kebisingan dari Jalan Kapten Marsan dan Sungai Kapuas. Gambar 10 adalah visualisasi eksterior hotel, sedangkan gambar 11 dan gambar 12 adalah visualisasi interior hotel yang terdiri dari unit hunian, *lobby*, *cafe & bakery*, *function hall*, dan *meeting room*. *Function hall* dapat dimanfaatkan sebagai *wedding hall* atau *conference room*.



Sumber: (Penulis, 2015)

Gambar 10: Eksterior Hotel Bisnis di tepian Sungai Kapuas



Sumber: (Penulis, 2015)

Gambar 11 : Interior Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas (Kamar Hunian, *Lobby*, *Cafe and Bakery*)



Sumber: (Penulis, 2015)

Gambar 12 : Interior Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas (*Function Hall*, Restoran, dan *Meeting Room*)

Hotel yang merupakan bangunan komersial, memerlukan perhitungan keuangan secara ekonomi yang biasanya dilakukan perhitungan *Break Even Point* (BEP). *Break even point* diartikan sebagai suatu titik atau keadaan dimana sebuah perusahaan dalam pengoperasiannya tidak memperoleh keuntungan dan tidak menderita kerugian. Tujuan dari perhitungan *break even point* yaitu untuk mengetahui volume penjualan atau hasil sewa suatu perusahaan akan mencapai laba pada suatu titik tertentu.

Perhitungan *break even point* hotel bisnis ini menggunakan cara perhitungan berdasarkan harga satuan per m² bangunan. Proses perhitungan, luas bersih, luas netto, dan luas tipikal harus diketahui. Kemudian jenis pekerjaan pada hotel dikalikan dengan variabel yang sudah menjadi ketentuan. Jenis-jenis pekerjaan terdiri dari pekerjaan pemasangan unit penghawaan, instalasi telepon, instalasi informasi dan teknologi, instalasi unit-unit utilitas serta pekerjaan struktur. Hasil penambahan total jenis pekerjaan, didapatkan perhitungan bahwa total pengeluaran untuk biaya pembangunan adalah Rp 66.225.210.325,00.

Tahap selanjutnya adalah penentuan besaran presentase biaya investasi, modal pribadi, dan pinjaman dengan bunga. Perhitungan persentase tersebut dikalkulasikan dengan perkiraan presentase depresiasi, biaya pemeliharaan, dan pajak. Hasil kalkulasi perhitungan tersebut menghasilkan harga sewa per meter persegi perhari, yaitu Rp 16.831,00 sehingga tarif kamar standart room yang memiliki luas kamar 16 m² adalah Rp 269.296,00, sedangkan tarif kamar family room yang memiliki luas kamar 24 m² adalah Rp 403.944,00. Tetap harga-harga ini adalah harga standar yang dapat digunakan, tetapi dalam perencanaan, tarif setiap kelompok kamar berbeda menyesuaikan dengan arah hadap atau view yang didapatkan.

Tingkat pengembalian investasi dikalkulasi dengan bunga pinjaman, laba sebelum pajak ditambah dengan depresiasi sehingga menghasilkan titik impas balik tanpa pajak tercapai setelah 12 tahun dan dengan pajak tercapai setelah 17 tahun.

5. Kesimpulan

Perancangan hotel bisnis ini timbul dari isu hotel eksisting yang dari segi struktural dan ruang-ruang di dalamnya sudah tidak fungsional. Tema perancangan hotel bisnis ini adalah komplementer yang artinya saling melengkapi, memenuhi, dan mengisi. Hal ini dilihat dari karakter lokasi perancangan yang merupakan area strategis perdagangan dan jasa sehingga diharapkan perancangan hotel ini dapat mendukung kegiatan perdagangan di lokasi. Perancangan bangunan hotel ini di analisa berdasarkan berdasarkan beberapa hal penting, yaitu peran dari fungsi utilitas, struktur, dan furniture yang digunakan dapat mempengaruhi konsep utama dari perancangan hotel. Semakin baik dan murah, maka konsep hotel budget juga akan semakin kuat. Harga murah harus juga mengutamakan kualitas karena hotel ini dirancang untuk mewedahi kegiatan bisnis atau perdagangan.

Ucapan Terima kasih

Terima kasih kepada orang tua penulis yang selalu memberikan dukungan dan semangat, selanjutnya kepada Muhammad Nurhamsyah selaku Ketua Program Studi Arsitektur Universitas Tanjungpura dan kepada dosen-dosen pembimbing penulis selama Tugas Akhir yaitu Jawas Dwijo Putro, Affriyono, Tri Wibowo Caesariadi, dan Sumiyattinah. Penulis ucapkan terima kasih kepada dosen penguji Irwin Ramsyah, Muhammad Nurhamsyah, Rudiyono, Ridha Alhamdani, dan Paulus Budi Yanto selaku pihak ketiga. Terima kasih kepada seluruh dosen dan staf Program Studi Teknik Arsitektur Universitas Tanjungpura.

Referensi

- Badan Pusat Statistik Kota Pontianak. 2013. *Tingkat Penghunian Kamar Hotel Kota Pontianak 2012 (Katalog BPS: 8403001.6171)*. Badan Pusat Statistik Kota Pontianak. Pontianak
- Juwana, Jimmy S. 2005. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*. Erlangga. Jakarta
- Lawson, Fred. 1976. *Hotel, Motels, and Condominiums (Design Planning and Maintenance)*. First Publish Great Britain by The Architectural Press LTD. London
- Kusumastuty, K. Dwi. 2013. *Budget Hotel di Yogyakarta. Tugas Akhir Strata Satu (1)*. Universitas Diponegoro. Semarang
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Andy. Yogyakarta
- Neufert, Ernst. 1995. *Data Arsitek Jilid 2 Edisi Kedua*. Erlangga. Jakarta
- Pemerintah Kota Pontianak. 2013. *Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pontianak Tahun 2013-2033*. Pontianak