

KONDOTEL KOTA PONTIANAK DI WILAYAH PONTIANAK TIMUR

FIQRI SULTHONY

*Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura, Indonesia
fiqri.uncertainty@gmail.com*

ABSTRAK

Kota Pontianak telah mengalami perkembangan yang sangat pesat di bidang perekonomian. Hal ini dapat dilihat dari maraknya pembangunan hotel-hotel tingkat tinggi hingga adanya pembangunan Kondominium Hotel atau yang biasa dikenal dengan sebutan Kondotel. Kondotel merupakan sebuah bangunan yang difungsikan sama halnya dengan hotel biasa yaitu untuk mengakomodasi para tamu, namun perbedaannya yaitu dalam sistem kepemilikan ruang. Perkembangan pembangunan Kota Pontianak saat ini cenderung ke arah wilayah kecamatan cukup padat kegiatan perkotaannya kecuali di wilayah Kecamatan Pontianak Timur dan Utara. Karena itu, untuk pemerataan perekonomian kota, Pemerintah Kota mengupayakan pemerataan pembangunan hingga ke seluruh Kecamatan yang ada di Kota Pontianak. Metodologi yang digunakan dalam tahapan perancangan ini adalah metode lima langkah yang dimulai dari tahap permulaan, persiapan, pengajuan usul, tahap evaluasi dan tahap tindakan. Dalam Perancangan Kondotel, lokasi perancangan berada pada pengembangan lahan di Kawasan Pasar Anggrek, tepatnya di Jalan Ya'm Sabran, Kecamatan Pontianak Timur. Karena letak lokasi perancangan berada di jalur sirkulasi antar daerah dan jalur antar negara, maka kondisi tersebut sangat mendukung untuk dibangunnya Kondotel Bisnis dengan pendekatan Transit Hotel. Konsep ini diaplikasikan dalam program ruang dan fasilitas Kondotel yang mendukung kegiatan pengguna yang serba instan.

Kata Kunci : Perkembangan Pembangunan, Kondominium Hotel (Kondotel)

ABSTRACT

Pontianak city has experienced rapid growth in the economy. as evidenced by the widespread development of high-level hotels to the construction Kodominium Hotel or commonly known as Condotel. Condotel is a building that functioned as well as the usual hotel that is to accommodate the guests, but the difference is in the system of ownership of space. Pontianak City development progress at this time tend towards districts have quite dense urban activities except in the District and North East Pontianak. Therefore, to equalize the city's economy, the City Government to seek equitable development throughout the entire sub-district in the city of Pontianak. The methodology used in this design stage is a five-step method that starts from the beginning stage, the preparation, the proposal, evaluation stage and stage action. In The Condotel, Condotel is planned on land development in the area of Orchid Market, precisely on Jalan Ya'm Sabran, District East Pontianak. Because of the location of the site design is in the circulation path between regions and between countries lane, then the condition is very supportive for the construction of a fast growing busines with approach of transit hotel. This concept is applied in the space program and facilities Condotel which supports the activities of the users were instant.

Keywords: Development Trend, Condominium Hotel (condotel)

1. Pendahuluan

Dewasa ini pembangunan Kondominium Hotel (kondotel) berkembang di Kota Pontianak. Dapat dilihat dari pembangunan Kota Baru Kondotel di Jalan Sultan Syarif Abdurachman dan pembangunan *Swiss Bell Condotel* Jalan Teuku Umar. Pembangunan kondotel merupakan salah satu

alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan akomodasi bagi pendatang untuk tujuan tertentu di Kota Pontianak yang jumlah penduduknya terus meningkat, serta maraknya investor-investor yang berinvestasi di Kota Pontianak baik investor lokal maupun asing.

Perkembangan pembangunan kondotel tersebut tentu merangsang timbulnya rasa ingin membangun bagi para developer (pengembang) dan para investor untuk berinvestasi dalam pembangunan kondotel. Hal ini yang menyebabkan Kota Pontianak didatangi oleh investor maupun developer (pengembang) dari luar Kota Pontianak, sehingga dapat menyebabkan investor maupun developer (pengembang) lokal kekurangan peluang untuk ikut serta dalam membangun di Kota Pontianak. Oleh karena itu, perlu ada suatu pengembangan konsep hunian bagi pendatang yang dapat dibangun dan dimiliki oleh investor luar maupun lokal Kota Pontianak, dan juga dapat dimiliki bersama. Pembangunan bangunan yang sesuai dengan kebutuhan tersebut yaitu dengan menggunakan sistem kondominium¹.

Kondotel dioperasikan sebagai hotel, maka tamu diberikan kebebasan untuk menginap ataupun menetap selama beberapa malam maupun beberapa jam saja. Akan tetapi, dapat dibandingkan dengan hotel, kondotel memiliki kelebihan tersendiri, yaitu pengunjung atau penghuni kamar dapat menikmati suasana layaknya sebuah apartemen yang mana di dalamnya difasilitasi dapur dan *living room* atau ruang tamu. Dilihat dari sisi investor, kondotel merupakan peluang investasi menarik karena dianggap telah menjangkau lapisan masyarakat menengah ke atas, tergantung dari tingkat kemampuan masing-masing. Dari sisi penghuni (penyewa), kondotel menjadi sebuah tempat hunian yang menarik, strategis, aman, nyaman, dan berkualitas. Oleh karena itu, bagi para ekspatriat, pembisnis, maupun kalangan profesional yang termasuk golongan *long staying guest*² adalah dianggap layak untuk memiliki sebuah kamar di kondotel tersebut.

Lahan pembangunan kondotel terletak di lokasi-lokasi yang strategis seperti pusat bisnis, rekreasi, dan area yang menjadi jalur sirkulasi antar Kota maupun antar negara. Di Kota Pontianak, yang menjadi pusat pembangunan hotel terletak pada kawasan bisnis, pusat perdagangan seperti di Jalan Teuku Umar, dan Jalan Gajahmada. Kedua area tersebut merupakan area yang dipenuhi oleh berbagai kegiatan bisnis, dimana sekitar area merupakan area pusat perdagangan dan jasa. Namun, dengan kondisi seperti ini, pembangunan di Kota Pontianak menjadi tidak merata dan terpusat pada satu titik pembangunan perhotelan. Oleh karenanya, perlu adanya suatu tindakan yang dapat menjadikan kegiatan pembangunan di Kota Pontianak merata dengan mencari potensi-potensi lahan yang dapat dijadikan sebuah tempat yang layak dibangun, seperti Kecamatan Pontianak Timur, yang mana saat ini telah dilalui jalur sirkulasi antar Kota maupun antar Negara.

Adapun yang menjadi tujuan yang ingin dicapai dalam Tugas Akhir ini adalah untuk menghasilkan rancangan bangunan Kondotel di Kota Pontianak yang bertempat di Wilayah Kecamatan Pontianak Timur yang mampu mengakomodasi kegiatan bisnis para pengunjung kondotel tersebut.

2. Kajian Literatur

Kondotel memiliki fungsi yang sama halnya dengan hotel yaitu sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan tamu, sebagai tempat tinggal sementara selama berada jauh dari tempat asalnya. Kondotel sebagai suatu wadah akomodasi komersial, tidak hanya berfungsi sebagai tempat menginap, beristirahat, makan dan minum tetapi juga berfungsi sebagai tempat melangsungkan pernikahan, pertemuan, konferensi dan lain-lain.

Kondotel dapat diartikan sebagai sebuah bangunan yang terdiri dari unit-unit, yang tiap unitnya dapat dimiliki secara individu (dapat dibeli), dijual, dihipotekkan³, dan ditukar dengan sistem kepemilikan. Secara fisik kondotel terlihat seperti apartemen, tetapi perbedaannya pada sistem kepemilikannya. Perancangan sebuah bangunan kondotel dipengaruhi oleh beberapa faktor yang

¹ *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Kontrak Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel*. http://www.digilib.its.ac.id-digital_1288999-T 26705-P-Perlindungan Hukum. Diakses 18 Maret 2014

² Tamu hotel yang bermalam di hotel untuk jangka waktu dua minggu atau lebih.

³ Hipotek adalah instrumen utang dengan pemberian hak tanggungan atas properti dan peminjam kepada pemberi pinjaman sebagai jaminan terhadap kewajibannya; dalam hal ini peminjam masih dapat menggunakan atau memanfaatkan properti tersebut; hak tanggungan atas properti gugur setelah kewajibannya dibayar lunas

perlu dipertimbangkan, yaitu aspek penghuni, aspek pengelola, aspek tata Kota, serta aspek struktur dan utilitas/kegunaan.

Dalam sebuah bangunan kondotel memiliki zonasi ruang-ruang dalam untuk dapat memberikan kenyamanan bagi pengguna bangunan baik pengelola maupun pengunjung kondotel. Zonasi ruang tersebut terbagi atas :

- a. Area Privat : Area untuk pengunjung seperti ruang hotel
- b. Area Publik : Area pengunjung dan pelayan dan pegawai hotel
- c. Area Semi Publik : Area yang hanya orang-orang tertentu yang bisa mengaksesnya.
- d. Area Servis : Area khusus karyawan.

Menurut Marlina (2008), penzoningan ruang dalam kodotel dapat membagi bangunan kondotel menjadi dua bagian utama yaitu, antara lain :

- a. *Front of the House* (Bagian Depan Kondotel), area ini termasuk pada areapublic dan privat, yakni:
 - *Public Space Area; dan*
 - *Lobby.*
- b. *Back of the House* (Bagian Belakang Kondotel). Area ini adalah area servis pada kondotel, terbagi atas:
 - Daerah dapur dan gudang;
 - Daerah bongkar muat, sampah dari gudang;
 - Daerah pegawai/staff kondotel;
 - Daerah pencucian dan pemeliharaan; dan
 - Daerah Mekanikal dan Elektrikal.

Lebih lanjut, Marlina (2008) menjelaskan pelaku internal kondotel pada umumnya sama dengan hotel yang lain, terdiri dari karyawan yang memiliki struktur organisasi yang tersusun rapi dalam suatu manajemen. Struktur organisasi disusun berdasarkan fungsi-fungsi dan sifat-sifat pekerjaan yang harus dilaksanakan, di mana fungsi terpisah berdasarkan pembagian kerjanya. Masing-masing departemen bertanggung jawab kepada pemimpin departemen sesuai dengan bidang tugas dan tanggung jawabnya.

Pelaku kegiatan pada bangunan Hotel adalah sebagai berikut (Marlina, 2008) :

- a. *Corporate Owner* : komisaris/pemilik.
- b. *General manager* : direktur atau pimpinan tertinggi dalam perusahaan yang mengatur semua urusan yang berkaitan dengan berjalannya perusahaan baik didalam maupun diluar.
- c. *Executive manager* : sekretaris direktur utama yang menagatur semua jadwal kegiatan/acara.
- d. *Sales& marketing* : bagian yang bertugas memasarkan hotel tersebut agar dikenal banyak orang sehingga akan banyak tamu yang akan menginap dihotel tesebut,dan dharapkan dengan dilakukannya pemasaran yaitu agar tamu mau datang kembali ke hotel tersebut.
- e. *Duty manager* : seseorang yang ditugaskan oleh perusahaan untuk menjadi manager dan sebagai perwakilan pada perusahaan pada saat jam perkantoran sudah selesai serta sebagai pengganti manajemen atau manager yang tidak melakukan tugas pada jam kantor.
- f. *Hotel Account* : yang bertanggung jawab mengendalikan segala operasional keuangan yang ada didalam hotel.
- g. *F & B manager* : merupakan penghasilan utama atau penghasilan lainnya sebagian besar hotel yang menggantungkan dari penjualan makanan dan minuman.bagian ini memiliki tugas dan tanggung jawab membuat,menyiapkan, dan menyajikan makan dan minuman yang ad didalam hotel kepada tamu.
- h. *Chief engineer*: memiliki tugas dan tanggung jawab melakukan perbaikan- perbaikan jika ada suatu kerusakan serta perawatan baik itu interior maupun eksterior. Seperti contohnya, mengecat, memperbaiki kerusakan listrik danlain-lain.
- i. *Room divition manager* : yang bertugas mempersiapkan kamar.
- j. *Personal manager* : yang memiliki tugas dan tanggung jawab melakukan perencanaan, pengawasan, dan berperan serta dalam perekrutan karyawan , serta membantu dalam

pengarahan program pelatihan bagi karyawan dalam suatu hotel. Demikianlah departement-departemen yang ada dalam hotel untuk menunjang pengoperasionalan hotel.

- k. *Front office manager* : tempat yang paling depan yang ada di dalam suatu hotel yang bertugas mengurus registrasi tamu sebelum menginap di dalam hotel, memesan kamar dan juga check out.
- l. *Executive housekeep* : yang memiliki tugas dan tanggung jawab menyiapkan kamar bagi para tamu yang akan menginap di dalam hotel serta membersihkannya selama tamu menginap di hotel tersebut.

Marlina (2008) fungsi utama sebuah hotel yaitu bermukim sehingga jabaran aktivitasnya adalah aktivitas-aktivitas yang terjadi dalam permukiman sehari-hari. Identifikasi aktivitas tersebut akan memberikan gambaran kebutuhan ruang pada bangunan kondotel yang akan didesain. Selain itu, karakter aktivitas perlu pula diketahui yang selanjutnya akan mewarnai rancangan ruangnya. Contoh penjabaran kegiatan pada suatu bangunan hotel dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1 : Penjabaran Aktivitas Pengguna Pada Bangunan Hotel pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur

Fungsi	Aktivitas	Ruang /wadah	Karakter aktivitas
Bermukim	• Istirahat	Kamar tidur	Non formal, santai
	• Makan	Ruang makan atau restoran	Non formal - formal
	• Membersihkan diri	Kamar mandi / wc	Privat, non formal
giatan bisnis	• Menghadiri rapat, seminar, konferensi, lokakarya	Ruang rapat, ruang seminar, ruang konferensi, <i>business center</i>	Formal, informatif, privat
	• Perjamuan bisnis	Restoran	Formal, non formal, santai, rekreatif
Interaksi sosial	• Bersantai	<i>Lounge bar, coffee shop</i>	Non formal, santai, rekreatif
	• Olahraga	Fasilitas olahraga	Non formal, santai, rekreatif
Administrasi	• Registrasi, pembayaran	<i>Lobby, receptionist</i>	Formal, non formal, informatif
Fungsi pelengkap: Pengelolaan bangunan	• Manajemen	Ruang-ruang kantor	Formal, disiplin
	• Administratif	Ruang-ruang kantor	Formal, disiplin
	• Service	Gudang, parkir, ruang karyawan, dapur	Non formal, disiplin, aktif
	• Pemeliharaan bangunan	Gudang, ruang karyawan	Non formal, disiplin, aktif

Sumber : Marlina, 2008

Menurut Neufert (2002), persyaratan untuk ruangan hotel dan kebutuhan luasnya dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2 : Ruang Kondotel dan Kebutuhan Luasnya pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur

Ruangan Hotel	Kebutuhan Luasnya
Penginapan dengan kamar, ruang minum, koridor, pelayanan hotel	50 - 60 %
Ruang tamu terbuka, ruang penerimaan, lobby, ruang tunggu	4 - 7 %
Ruang perjamuan (ruang menerima tamu), restoran, bar untuk tamu/dari luar	4 - 8 %
Ruang perjamuan dengan banquet dan ruang konferensi	4 - 12 %
Ruang rumah tangga (seperti ruang makan, dapur), ruang pegawai, gudang	9 - 14 %
Ruang administrai seperti ruang direktur dan sekretaris	1 - 2 %
Ruang teknik dengan mesin dan ruang perawatan	4 - 7 %
Ruang animasi, ruang santai, ruang olahraga, toko, salon	2 - 10 %
Ruang khusus seperti tempat petirahan, ruang seminar, ruang terbuka (aula)	Luas dapat bervariasi menurut banyaknya tawaran

Sumber : Neufert, 2002

Persyaratan teknis pada bangunan meliputi struktur dan konstruksi bangunan yang digunakan serta kelengkapan utilitas bangunan untuk menambah kenyamanan dan keamanan bangunan. Bangunan kondotel dapat berupa bangunan bertingkat maupun berbentuk lebar. Untuk mewujudkan hal ini, sistem struktur bangunan perlu direncanakan terlebih dahulu. Pada sistem struktur rangka, perlu ditentukan grid kolom dan balok yang digunakan, yang sangat terkait dengan modul ruang-ruang hotel. Pola struktur tergantung pada ukuran ruang tidur (Neufert, 2002).

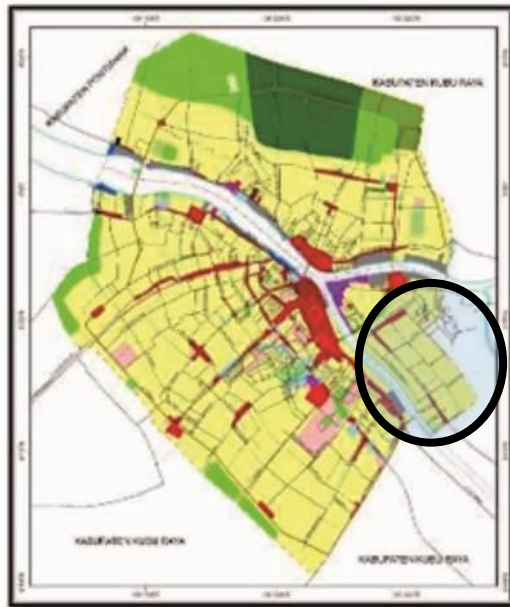
Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, pada sebuah kondotel terdapat ruang-ruang yang dituntut untuk mempunyai luasan yang besar, dalam arti ruang tersebut mempunyai jarak kolom yang relatif besar, dan ada pula ruang-ruang yang menuntut modul yang kecil dan dirancang secara berulang. Rancangan struktur harus dapat direkayasa untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Menurut Neufert (2002), penentuan modul struktur pada kondotel dirancang sesuai dengan fungsi ruang-ruang didalamnya, yang secara umum dapat dibagi dua:

- a. *Public rooms*. Umumnya mempunyai bentang yang relatif lebar. Ruang diusahakan bebas kolom.
- b. *Bedrooms* (ruang privat). Umumnya berbentuk seluler, dengan bentang-bentang kecil dan membutuhkan pemisahan yang jelas, baik secara visual maupun akustik. Rancangan grid yang ekonomis menggunakan asumsi setiap ruang tidur mempunyai kamar mandi sehingga lebar antar- kolom (yang menghubungkan 2 kamar) adalah 20 ft-25 ft.

Lokasi Perancangan Kondotel terletak di Kota Pontianak. Kota Pontianak sedang mengalami perkembangan dan pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat. Hal ini menjadikan pembangunan Kondotel menjadi semakin berkembang. Sebagai kota yang terbuka dengan kota-kota lain serta merupakan pusat kegiatan pemerintahan, swasta, dan sosial budaya menjadikan kota ini tempat pendatang dibandingkan dengan kabupaten-kabupaten lainnya sehingga lebih heterogen. Sebagai Ibukota Provinsi, tentunya Kota Pontianak juga menjadi pusat kegiatan kebudayaan.

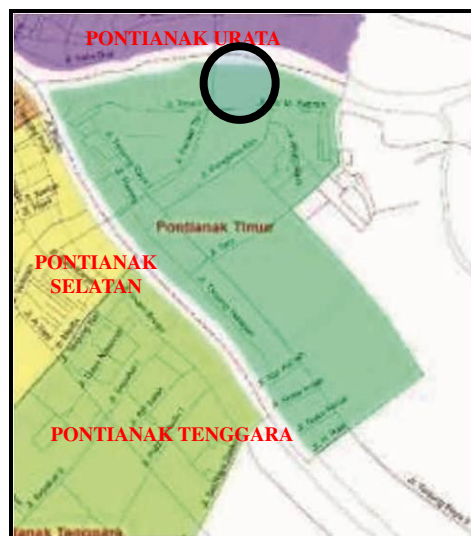
Secara administratif, Kota Pontianak merupakan ibu kota dan juga gerbang Propinsi Kalimantan Barat. Setiap kunjungan menuju daerah di Kalimantan Barat yang melalui laut dan udara pasti melewati Kota Pontianak sedangkan melalui darat, Kota Pontianak dapat diakses secara langsung dari negara tetangga Malaysia melalui PLB Entikong. Akses darat yang langsung berbatasan dengan Negara tetangga dapata masuk ke Kota Pontianak dengan melalui Kecamatan Pontianak Timur sehingga dapat dikatakan Kecamatan Pontianak Timur merupakan pintu gerbang dari pusat kota Pontianak. Letak Kecamatan Pontianak Timur ini berada di dua belahan aliran sungai yaitu aliran Sungai Landak dan Sungai Kapuas, dapat dilihat pada gambar 1.



Sumber: RTRW Kota Pontianak 2013-2033

Gambar 1 Peta Wilayah Pontianak Timur

Berdasarkan peta rencana pola ruang Kota Pontianak yang direncanakan dalam RTRW Kota Pontianak tahun 2013-2033, wilayah Pontianak bagian timur ini merupakan area permukiman masyarakat kota yang memiliki beberapa tempat dengan fungsional pendidikan, perdagangan dan jasa, kawasan pariwisata, serta area pabrik industri. Hal ini mengacu pada gambar 2 di bawah ini.



Sumber: RTRW Kota Pontianak 2013-2033

Gambar 2 Peta Rencana Pola Ruang Kota Pontianak

Gambar di atas menunjukkan rencana pola ruang Kota Pontianak dengan pembagian tempat dan fungsi masing-masing. Terlihat pada gambar di atas, bahwa bagian yang dilingkar tersebut adalah lokasi perancangan kondotel dengan fungsi (tata guna lahan) untuk perdagangan dan jasa sesuai dengan kondisi saat ini. Lokasi tersebut merupakan Kawasan Pasar Anggrek yaitu area pusat perdagangan di Kecamatan Pontianak Timur. Hal ini dapat dilihat pada Gambar 3 di bawah ini.

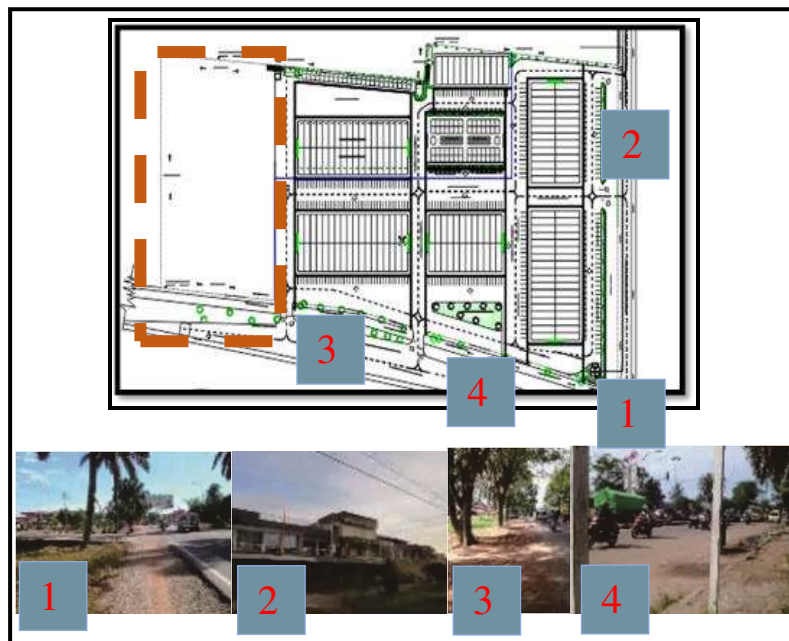


Sumber : Google Map, 2008

Gambar 3 Foto Udara Lokasi Kawasan Pasar Anggrek

Kondisi lahan pada area pembangunan ini merupakan dataran rendah yang berbatasan langsung dengan jalan Sultan Hamid II dan Jalan Ya'M.Sabran. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pontianak tahun 2013-2033, area ini terletak di delta sungai dengan kontur topografis yang relatif datar dengan ketinggian 0,1 hingga 1,5 meter di atas permukaan laut. Hal ini yang menyebabkan area lokasi perancangan yaitu kawasan Pasar anggrek sangat mudah tergenang karena dipengaruhi oleh pasang surut air sungai.

Lahan yang diperuntukan sebagai tempat perancangan sebuah kondotel adalah area pengembangan dengan ukuran 130m x 75m, mengacu pada gambar 4 berikut. Gambar 4 merupakan site plan kawasan pasar anggrek dan situasi eksisting di sekitarnya, dimana pada bagian yang di tandai tersebut merupakan area pengembangan yang akan dibangun sebuah kondotel bintang 3 (tiga). Kondisi lahan yang telah diperkeras dengan penimbunan tanah, dengan area yang luasannya ± 9000 m² berada di belakang kawasan pasar Angrek tersebut.



Sumber: PT. Bumi Mitra Bersatu (BMB) Pontianak, 2010

Gambar 4 Site Plan Kawasan Pasar Anggrek dan Situasi Eksisting Sekitar Site

Pada gambar di atas dapat dijelaskan:

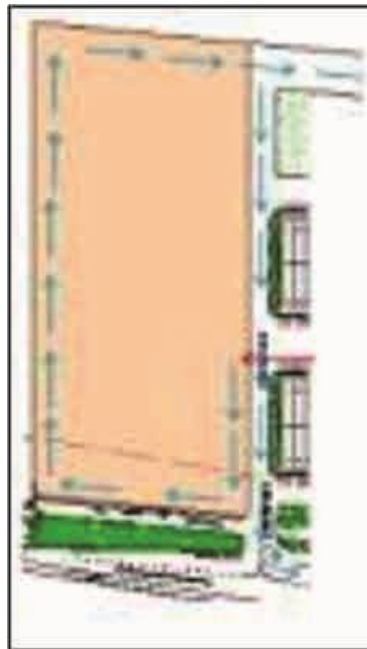
- a. Pada gambar (1) ; lokasi berada dipersimpangan, dan berseberangan dengan SPBU wilayah Kecamatan Pontianak Timur, serta terdapat lampu lalu lintas
- b. Pada gambar (2) ; lokasi berada di lingkungan masyarakat yang juga sudah lama tinggal di ruko (rumah toko) dan bekerja sebagai pedagang di wilayah tersebut

- c. Pada gambar (3) ; lokasi berada di jalur padat dengan kendaraan dan berseberangan dengan bengkel truk, terdapat bahu jalan yang cukup lebar, serta parit.
- d. Pada gambar (4) ; daerah seberang dari lokasi terdapat tempat pemberhentian bus yang juga tepat berada di sisi lampu lalu lintas.

3. Hasil dan Pembahasan

Bangunan Kondotel yang direncanakan sama halnya dengan hotel biasa yang mengakomodasi para tamu yang datang dengan tujuan tertentu. Klasifikasi kondotel disesuaikan dengan kebutuhan ruang dan fasilitas yang ditawarkan yang terdapat dalam kondotel. Berdasarkan klasifikasi dari kondotel yang sesuai dengan site lokasi yang ada, kondotel yang direncanakan termasuk dalam kategori kondotel bintang 3 dengan fasilitas yang sama dengan hotel bintang 3 biasa. Lokasi Kondotel berada di kawasan Pasar Anggrek, yang berada di jalur lintas kota. Oleh karena itu, kondotel dirancang dengan konsep *Mobility Condotel*⁴.

Konsep *Mobility Condotel* merupakan gambaran sebuah bangunan Kondotel dengan klasifikasi hotel transit dan bisnis, sehingga pada penerapannya bangunan ini memiliki pola sirkulasi yang dinamis yang memudahkan pengguna untuk masuk dan keluar bangunan dalam waktu yang singkat.

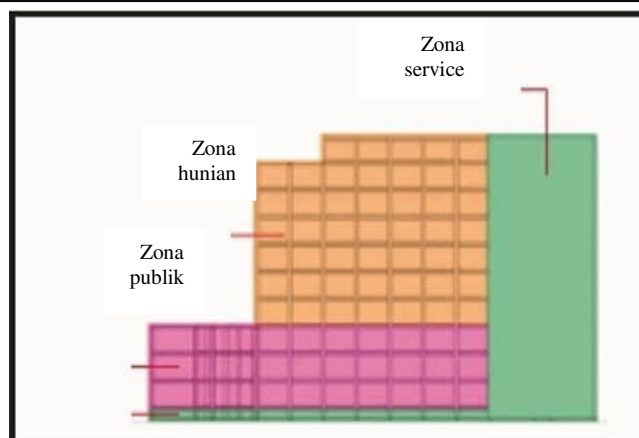


Sumber: Penulis, 2014

Gambar 5 Pola Sirkulasi Area Site pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur

Penerapan lainnya dalam penzoningan ruang dalam memiliki zona yang sesuai dengan fungsi ruang yang ada sehingga pengguna mudah dalam pencapaian sesuai dengan tujuan mereka.

⁴ *Mobility Condotel* adalah konsep transit untuk sebuah bangunan kondotel.



Sumber: Penulis, 2014

Gambar 6 Pola Zonasi Bangunan pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur

Internal

Pelaku pada bangunan Kondotel dibedakan menurut kegiatannya, yaitu kegiatan manajemen kondotel atau pengelola yang terdiri dari direktur, general manager, dan para manager beserta staff. tamu kondotel yang terdiri dari pengunjung menginap dan pengunjung tidak menginap yang datang untuk melakukan transaksi bisnis, pertemuan, pesta, dan pengguna jasa restaurant. Oleh karena itu, kebutuhan ruang dalam Kondotel dapat dilihat pada tabel 3.

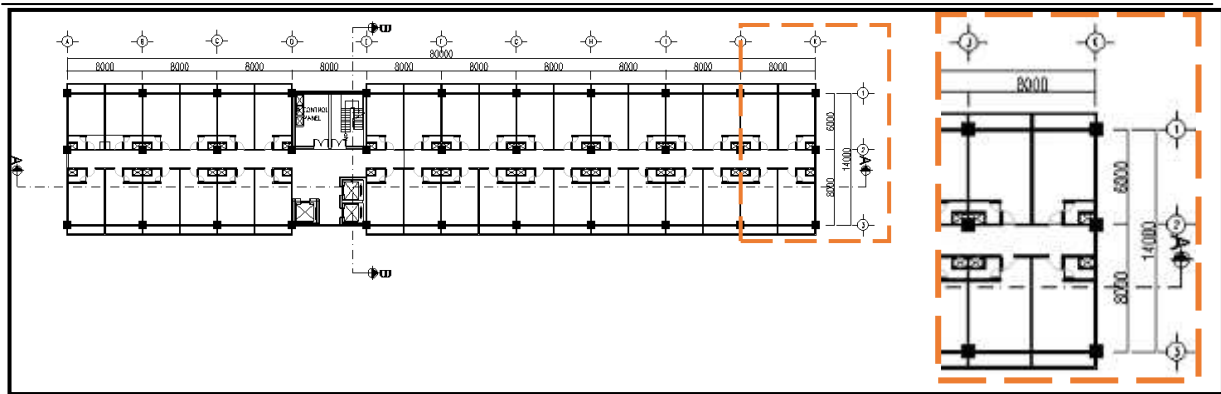
Tabel 3 Kebutuhan Ruang Dalam Kondotel pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur

Fungsi	Besaran Ruang	Keterangan
Kamar Kondotel	2725,00 m ²	Berdasarkan perhitungan KLB
Lobi dan fasilitas umum	385,10 m ²	berdasarkan standar minimum pada Data Arsitek
Food and Beverages Outlets	2368,54 m ²	berdasarkan standar minimum pada Data Arsitek
Fasilitas Olahraga	759,83 m ²	berdasarkan standar minimum pada Data Arsitek
Fasilitas Pengelola	1472,64 m ²	berdasarkan standar minimum pada Data Arsitek
total	7805,47 m ²	
Sirkulasi 30 %	2341,64 m ²	
Total Keseluruhan	10147,10 m ²	Bangunan Kondotel 10 lantai dengan 2 lantai fasilitas umum dan komersil dan 8 lantai fasilitas hotel

Sumber : Penulis, 2014

Pencahayaan di dalam ruangan memiliki tingkat lux yang berbeda berdasarkan kerja visual. Kerja visual terbesar adalah kerja umum detail wajar dengan jumlah lux 400 dan kerja visual yang paling kecil adalah penglihatan biasa yaitu lux 100. Warna lampu yang digunakan adalah warna lampu yang tidak menyilaukan mata pengunjung, yaitu warna lampu dengan warna kekuningan yang terkesan hangat dan sesuai digunakan untuk unit kamar Kondotel, *restaurant*, *meeting room*, *ball room*.

Penghawaan dalam bangunan sebaiknya dapat mengoptimalkan potensi lingkungan sekitar, dimana bangunan harus bisa dibangun berdasarkan aliran udara sekitar agar dapat memasukkan udara ke dalam ruang bangunan secara maksimal dan juga dapat mengurangi pemakaian daya dalam skala besar. Bangunan kondotel dengan fungsi layaknya bangunan hotel dimana sebagai tempat menginap dengan tujuan tamu yang bervariasi maka sangat membutuhkan penanganan yang tepat terhadap akustik pada ruang agar bising dari lingkungan sekitar tidak terlalu mempengaruhi pengguna bangunan yang berada di dalam bangunan.



Sumber: Penulis, 2014

Gambar 7 Pola Grid Struktur Bangunan pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur

Pada (gambar 7), lokasi site sangat berpengaruh pada pemilihan sistem struktur bangunan. Sehingga dengan luasan yang terbatas, dan kebutuhan ruang kondotel yang memerlukan ruang-ruang yang kompleks dalam pelaksanaan operasionalnya. Penggunaan pola grid pada struktur bangunan merupakan pengefisienan ruang dalam kondotel yang dihitung melalui besaran ruang kamar kondotel yang dibutuhkan, sehingga penentuan besaran bentang pada kondotel mengikuti besaran bentang kamar pada Kondotel yaitu dengan bentang 8 X 6 m.

Dari pertimbangan yang telah dijelaskan maka siste struktur yang akan digunakan pada pembangunan Kondotel dapat dilihat pada gambar 9. Sistem struktur yang digunakan adalah sistem rangka agar bangunan lebih kokoh dan aman. Pada bangunan terbagi menjadi 3 bagian struktur yang saling terkait, yaitu *sub-structure*, *middle-structure*, dan *upper-structure*.

Sub-structure (struktur pondasi) yang menggunakan system pondasi tiang pancang yang menggunakan *Spun Pile* sebagai tempat bertumpunya *poer*. Pondasi mennggunakan pondasi setempat agar penyaluran pembebanan bangunan merata. *Middle-structure* (struktur bagian tengah) yaitu terdiri dari kolom, balok, dan dinding. Struktur kolom dan balok menggunakan rangka baja yang di selimuti dengan beton sebagai finishing kolom. Struktur dinding menggunakan batako ringan dengan ukuran P=60 cm, L=20 cm, dan T=10 cm. Sedangkan, *upper-Structure* (struktur atap) menggunakan atap dak beton dengan aplikasi roof garden sehingga pada bagian atas bangunan juga terdapat taman dan juga peredam panas langsung dar matahari.

Kondotel dibangun tidak hanya memberikan kenyamanan bagi pengguna, maka dari itu kondotel juga memiliki sistem utilitas yang membuat bangunan layak untuk digunakan sehingga pengguna dapat merasa betah saat berada di dalam bangunan. Sistem utilitas pada kondotel terbagi menjadi sistem pengolahan air bersih (Gambar 8), sistem pengolahan air kotor (Gambar 9), sistem transportasi bangunan, sistem proteksi kebakaran, sistem jaringan listrik, dan sistem jaringan *Air Conditioner*.



Sumber: Penulis, 2014

Gambar 8 Sistem Pengolahan Air Bersih pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur

Sistem air bersih menggunakan air dari PDAM yang disalurkan menuju *Ground Water Tank* (GWT), setelah itu dipompa menuju *Roof Tank* untuk didistribusikan ke ruang-ruang dalam Kondotel menggunakan gaya gravitasi.



Sumber: Penulis, 2014

Gambar 9 Sistem Pengolahan Air Kotor pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur

Sistem distribusi air kotor seperti gambar di atas menggunakan jalur shaft. Setelah itu, disalurkan menuju *septic tank* (kotoran) dan Pengelolaan air limbah (limbah sabun dan lainnya) lalu dibuang menuju riol kota. Untuk sistem Transportasi bangunan menggunakan lift, tangga dan koridor. Lift dan tangga digunakan untuk mengangkut pengguna menuju lantai berikutnya dengan sistem transportasi vertikal sedangkan untuk transportasi horizontal menggunakan koridor.

Sedangkan sistem transportasi dalam keadaan darurat menggunakan tangga darurat yang terdapat pada bagian core dalam bangunan. Sistem evakuasi kebakaran menggunakan hydrant yang diletakkan di tiap sudut bangunan dan dalam jangkauan 35 meter dari alat hydrant. Sedangkan penggunaan Springkler di letakkan beserta smoke detector pada plavond dengan jarak 4 meter.

Jaringan listrik memanfaatkan sumber daya dari PLN dan menggunakan genset untuk cadangan listrik dalam kondisi pemadaman listrik dari PLN. Sistem Automatis digunakan pada mesin Genset digunakan agar pada saat pemadaman listrik dari PLN, bangunan Kondotel dapat langsung menggunakan Genset tanpa di hidupkan oleh teknisi Kondotel.

Air Conditioner (AC) menggunakan system AC sentral yang langsung disalurkan ke seluruh ruang dalam Kondotel. Untuk ruang kamar, menggunakan alat yang disebut VRV untuk mengatur suhu untuk tiap ruang kamar.

Eksternal

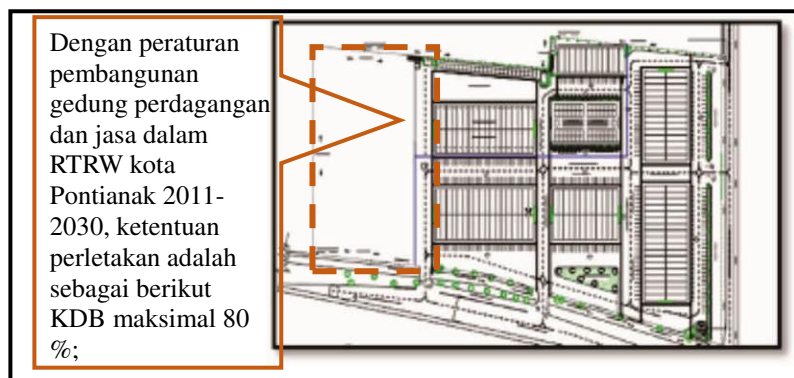
Menurut ketentuan umum peraturan zonasi pembangunan yang tercantum dalam RTRW Kota Pontianak tahun 2013-2033, bangunan dengan fungsional perdagangan dan jasa memiliki ketentuan terhadap KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Lantai Bangunan), KDH (Koefisien Dasar Hijau), GSB (Garis Sempadan Bangunan).

Pada Bangunan kondotel yang akan di bangun dengan fungsional perhotelan, maka ditetapkan:

- KDB maksimal 80% dari luas lahan;
- KDH 10 % dari luas lahan;
- GSB minimum 2/5 dari RUMIJA (Ruang milik Jalan); dan

d. Area parkir untuk bangunan dengan fungsional perhotelah memiliki standar parkir 1 (satu) mobil setiap 7 unit kamar.

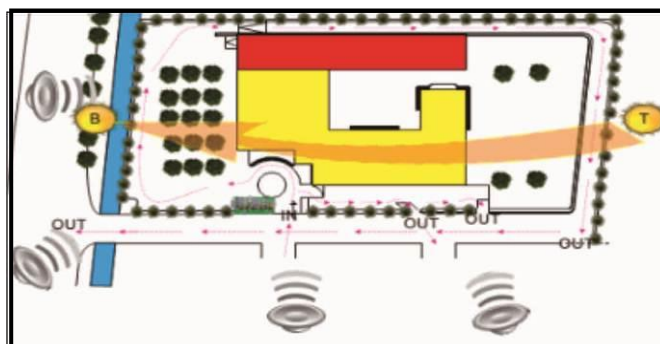
Tapak site berada di lahan peruntukan Perdagangan dan Jasa dalam RTRW kota Pontianak tahun 2011-2030. Lokasi kondotel berada di dalam kawasan Pasar Angrek Pontianak Timur, sehingga dapat di zoningkan



Sumber : Penulis, 2014

Gambar 10 Site Plan Kawasan Pasar Angrek

Pada pembangunan kondotel juga harus mempertimbangkan aspek kenyamanan bagi pengguna bangunan yaitu dengan mempertimbangkan arsitektur lingkungan pada bangunan. Arsitektur lingkungan merupakan sebuah persyaratan ruang untuk kenyamanan pengguna bangunan yang meliputi kenyamanan pencahayaan, kenyamanan penghawaan, dan kenyamanan akustik. Arsitektur lingkungan sangat dipengaruhi oleh faktor luar seperti orientasi bangunan dan sirkulasi yang ada pada tapak. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 11 dibawah ini.



Sumber: Penulis, 2014

Gambar 11 Konsep Tapak pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur

Letak site yang berada langsung di kawasan pasar Angrek, membuat lahan yang ada sangat terbatas untuk membangun sebuah kondotel, sehingga bangunan direncanakan terbangun vertikal ke atas dengan sistem bangunan tinggi. Bangunan kondotel direncanakan juga merupakan bagian dari kawasan Pasar Angrek.

Lahan yang berbentuk persegi panjang, membuat Konsep bentuk dari kondotel ini di ambil dari bentuk dasar persegi, dengan menampilkan struktur yang di ekspos, sehingga terkesan kokoh dan elegan dengan memadukan konsep modern dari kawasan pasar Angrek. Konsep bentuk dari bangunan kondotel di kawasan pasar angrek dapat dilihat pada Gambar 12 di bawah ini.



Sumber: Penulis, 2014

Gambar 12 Konsep Bentuk pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur

Konsep di atas merupakan rencana rancangan bangunan kondotel sehingga dapat terbentuk sebuah rancangan yang sesuai dengan analisis tapak eksternal maupun internal kawasan pasar Anggrek, sehingga bangunan yang dibangun dapat saling mendukung satu dengan yang lainnya. Berikut gambaran hasil desain Kondotel yang terdiri dari perspektif mata burung (Gambar 13), perspektif mata manusia (Gambar 14), dan interior (Gambar 15).



Sumber: Penulis, 2014

Gambar 13 Prespektif Mata Burung pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur



Sumber: Penulis, 2014

Gambar 14 Prespektif Mata Manusia pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur



Sumber: Penulis, 2014

Gambar 15 Prespektif Interior Standart Room pada Kondotel Kota Pontianak Di Wilayah Pontianak Timur

4. Kesimpulan

Bangunan Kondotel di kawasan Pasar Anggrek Kecamatan Pontianak Timur merupakan bangunan komersial yang mengakomodasi layanan bagi para tamu atau pengunjung yang datang di

Kota Pontianak layaknya fungsional hotel dengan fasilitas bintang tiga. Oleh karena itu bangunan kondotel direncanakan dengan mempertimbangkan berbagai aspek untuk kenyamanan, keamanan, dan dapat memancing minat pengunjung untuk merasakan fasilitas yang ada di kondotel tersebut.

Beberapa pertimbangan yang disebut di atas yaitu aspek sirkulasi, orientasi, arsitektur lingkungan, struktur, utilitas, dan estetika bangunan itu sendiri. Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan beberapa aspek tersebut, diperlukan pengkajian yang berawal dari definisi fungsi kondotel sehingga mendapatkan pengguna serta kegiatannya di alam bangunan kondotel yang menghasilkan kebutuhan dan besaran ruang dalam kondotel. Selain itu perlu juga memperhatikan kondisi eksisting lahan untuk menentukan sistem struktur yang tepat dan aman, dan juga diperlukan menganalisis beberapa kebutuhan keamanan lainnya seperti *fire protector*, jaringan telepon (PABX), sistem sirkulasi baik dalam maupun luar bangunan, air bersih, sistem pembuangan, dan sistem utilitas lain penunjang bangunan tersebut.

Bentuk bangunan Kondotel dibentuk dengan penyesuaian dari bentuk lahan yang berbentuk persegi panjang. Konsep bentuk dari kondotel ini di ambil dari bentuk dasar persegi, dengan menampilkan struktur yang diekspos (perlihatkan), sehingga terkesan kokoh dan elegan dengan memadukan konsep modern dari kawasan pasar Anggek.

Ucapan Terimakasih

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Allah SWT sebagai rasa bersyukur karena dapat menyelesaikan Proyek Tugas Akhir ini. Kepada kedua orang tua penulis yang selalu memberikan dorongan yang kuat dan mendoakan serta mendukung dalam segala hal. Para dosen Program Studi Arsitektur Universitas Tanjungpura, khususnya dosen pembimbing Proyek Tugas Akhir bapak Hamdiel Khaliesh, S.T., M.T., bapak Yudi Purnomo, S.T., M.T., bapak Ivan Gunawan, S.T., M.Sc., dan ibu Lestari, S.T., M.T yang telah banyak memberikan bimbingan, saran serta motivasi kepada penulis. Terima kasih juga disampaikan angkatan arsitek 2009 dan semua rekan-rekan yang terlibat dalam penulisan ini.

Referensi

- Bappeda Kota Pontianak. 2011. *Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Pontianak 2011-2030*. Bappeda Kota Pontianak. Pontianak
- Dinas Perijinan Kota Denpasar. 2008. *Peraturan Walikota Denpasar Nomor 42 Tahun 2007 tentang Bangunan Kondominium Hotel (Kondotel)*. Dinas Perijinan Kota Denpasar. Denpasar
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Andi Offset. Yogyakarta
- Neufert, E. 2002. *Data Arsitek: jilid 2*. Erlangga. Jakarta
- PT.Bumi Mitra Bersatu. 2010. *UKL-UPL Kawasan Pasar Angrek Pontianak*. PT.Bumi Mitra Bersatu (Tidak diterbitkan). Pontianak