

LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**CONDOTEL DENGAN PENDEKATAN  
GREEN ARCHITECTURE DI TENAYAN,  
PEKANBARU**



DISUSUN OLEH:  
**THALITA KUMALA**  
140115397

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2018

# LEMBAR PENGABSAHAN

LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

## **CONDOTEL DENGAN PENDEKATAN GREEN ARCHITECTURE DI TENAYAN, PEKANBARU**

*Yang dipersiapkan dan disusun oleh:*

**THALITA KUMALA  
NPM: 140115397**

Telah diperiksa dan dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam penyusunan  
**Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur**  
pada Program Studi Arsitektur  
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dosen Pembimbing



Dr. Ir. Yohanes Djarot Purbadi, MT.

Yogyakarta, 15 Oktober 2018

Ketua Program Studi Arsitektur  
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Andi Prasetyo Wibowo, S.T., M.Eng.

# SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda-tangan di bawah ini, saya:

Nama : Thalita Kumala

NPM : 140115397

Dengan sungguh-sungguhnya dan atas kesadaran sendiri,

Menyatakan bahwa:

Hasil karya Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur —yang berjudul:  
CONDOTEL DENGAN PENDEKATAN GREEN ARCHITECTURE DI TENAYAN,  
PEKANBARU

benar-benar hasil karya saya sendiri.

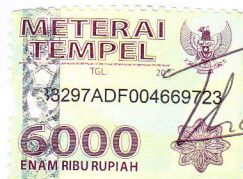
Pernyataan, gagasan, maupun kutipan—baik langsung maupun tidak langsung—yang bersumber dari tulisan atau gagasan orang lain yang digunakan di dalam Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini telah saya pertanggungjawabkan melalui catatan perut atau pun catatan kaki dan daftar pustaka, sesuai norma dan etika penulisan yang berlaku.

Apabila kelak di kemudian hari terdapat bukti yang memberatkan bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruh hasil karya saya yang mencakup Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini maka saya bersedia untuk menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku di kalangan Program Studi Arsitektur – Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta; gelar dan ijazah yang telah saya peroleh akan dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Demikian, Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan sungguh-sungguhnya, dan dengan segenap kesadaran maupun kesediaan saya untuk menerima segala konsekuensinya.

Yogyakarta, 15 Oktober 2018

Yang Menyatakan,



Thalita Kumala

## INTISARI

Pada tahun 2014, Pekanbaru dinobatkan sebagai kota destinasi investasi terbaik se Indonesia, hal ini didukung dengan tingkat pertumbuhan penduduk dan ekonomi yang terbilang tinggi. Perekonomian Riau pada triwulan I 2017 tumbuh sebesar 2,82%, mengalami peningkatan jika dibandingkan triwulan IV 2016 yang sebesar 2,22% Demikian juga dengan pertumbuhan ekonomi nasional yang menunjukkan peningkatan dari 4,94% pada triwulan sebelumnya menjadi 5,01%.

Berdasar peraturan RTRW Pekanbaru tahun 2014-2034 daerah Tenayan Raya merupakan daerah Wilayah Pembangunan IV yang dikembangkan untuk Kawasan Permukiman, Pusat Kegiatan Industri, Pusat Kegiatan Pergudangan, Kawasan Perdagangan, Kawasan Perkantoran dan Pemerintahan Kota, Kawasan Pariwisata, dan Kawasan Pertanian. Kecamatan Tenayan Raya diperuntukkan untuk menampung industri maupun industri baru yang beroperasi didalam kota. Hingga saat ini infrastruktur sudah dilengkapi dengan pembangunan yang dimulai sejak tahun 2010 dan direncanakan selesai pada tahun 2020. Kawasan ini disediakan oleh pemerintah untuk kegiatan industri sebagai tata rencana kota atau daerah yang disertai dengan sarana dan prasarana lengkap untuk kegiatan industri. Maka, prasarana berupa hunian dan penginapan dengan kelas kota dibutuhkan.

Konsep condotel mulai dikenal sejak tahun 2000 di Indonesia dengan gagasan utama pembangunan properti untuk memenuhi kebutuhan pengunjung yang datang secara reguler namun tidak berdomisili di tempat. Untuk dapat menjadi proyek yang unggul, berkaitan dengan kompetisi yang semakin ketat di lingkungan ASEAN dalam bidang perhotelan maka harus menerapkan "Green Hotel Standard" yang telah disusun oleh Kementerian Pariwisata Republik Indonesia. Terkait dengan anjuran pemerintah Indonesia mengenai sertifikasi bangunan hijau oleh GBCI, di Indonesia terdapat bangunan dengan fungsi hotel dan apartemen yang dapat dijadikan acuan. Sebagai kawasan yang berkembang diperlukan adanya bangunan bercitra Green Building di Tenayan.

*Kata Kunci : hotel, hunian vertikal, condotel, green architecture*



## KATA HANTAR

Puji Syukur dipanjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan kasih karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan baik Laporan LKPPA dengan judul “Condotel dengan Pendekatan *Green Architecture* di Tenayan, Pekanbaru”. Penulisan laporan dibuat untuk memenuhi sebagian persyaratan yudisium untuk mencapai derajat Sarjana Teknik pada program studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Laporan Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini tidak semata – semata hasil kerja keras penulis sendiri, tetapi dalam proses studi dan penyusunan memerlukan bantuan dari berbagai pihak, sehingga laporan ini dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus, yang selalu menyertai dalam proses penulisan ini hingga dapat terselesaikan dengan lancar.
2. Papi dan Mami yang selalu mendukung dan memberikan semangat, hingga mengantarkan dan menemani mencari data ke Pekanbaru.
3. Maria Magdalena Huiniati dan keluarga yang telah menaungi dan membantu selama proses pencarian data di Pekanbaru.
4. Bapak Ir. Soesilo Budi Leksono, M.T. selaku Kepala Program Studi Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Bapak Dr. Ir. Yohanes Djarot Purbadi, MT. selaku dosen pembimbing LKPPA yang telah meluangkan waktunya untuk memberi bimbingan serta pengarahan dalam proses penulisan ini dari awal hingga akhir.
6. Bapak Sidhi Pramudito, S.T., M.Sc. dan Dr. Amos Setiadi, ST., M.T. selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan ilmu dan bimbingan kepada penulis sehingga penulisan dapat terselesaikan dengan baik.
7. Seraphina Kumala yang selalu memberikan dukungan dan semangat, serta membantu pengerjaan penulisan dan revisi.

8. Linda Oktavia, Vania Joscelin, Fortunia Mona, Teofani Krishna, Lani Diana, dan Putri Ani selaku sahabat yang selalu membantu dan memberi semangat.
9. Zichmoss selaku teman seperjuangan yang selalu memberikan dukungan dan semangat, serta membantu dalam mengerjakan penulisan hingga dapat terselesaikan.
10. Semua rekan mahasiswa Program Studi Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta angkatan 2014, dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan ini, baik secara langsung maupun tidak.

Akhir kata, penulis memohon maaf apabila penulisan ini masih terdapat banyak kekurangan dalam pengerjaan dan kesalahan kata yang disengaja maupun tidak disengaja. Penulis berharap Laporan Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Yogyakarta, 15 Oktober 2018



Thalita Kumala



## DAFTAR ISI

1. Bab I Pendahuluan.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek.....	1
1.1.2 Latar Belakang Permasalahan.....	12
1.2 Rumusan Permasalahan.....	13
1.3 Tujuan, Sasaran, Dan Manfaat .....	13
1.3.1 Tujuan.....	13
1.3.2 Sasaran.....	13
1.4 Lingkup Studi.....	13
1.4.1 Lingkup Temporal .....	13
1.4.2 Lingkup Substansial .....	14
1.4.3 Lingkup Spasial .....	14
1.5 Metode Studi .....	15
1.5.1 Pola Prosedural .....	15
1.5.2 Tata Langkah .....	17
1.6 Keaslian Penulisan .....	18
1.7 Sistematika Penulisan.....	19
2. Bab II Tinjauan Condotel .....	21
2.1 Tinjauan Umum.....	21
2.1.1 Pengertian Condotel .....	21
2.1.2 Jenis Condotel .....	23
2.2 Komponen Dan Kegiatan .....	27

2.2.1	Pelaku Kegiatan .....	27
2.2.2	Kegiatan Penghuni Dalam Condotel.....	27
2.2.3	Kegiatan Pelayanan Dalam Condotel .....	27
2.3	Wisatawan Dan Pelaku Bisnis.....	28
2.3.1	Pengertian Wisatawan Dan Pelaku Bisnis .....	28
2.3.2	Jenis Wisatawan Dan Pelaku Bisnis .....	28
2.4	Fasilitas Dan Pelayanan .....	29
2.4.1	Fasilitas Pada Condotel.....	29
2.4.2	Pelayanan Pada Condotel.....	29
2.5	Kriteria Dan Standar.....	30
2.5.1	Persyaratan Kesehatan Lingkungan Condotel .....	30
2.5.2	Perencanaan Tapak .....	30
2.5.3	Standar-Standar Sarana Prasarana Condotel.....	32
2.6	Studi Preseden .....	33
2.6.1	Pekanbaru Park Condotel.....	33
3.	Bab III Tinjauan Kota Pekanbaru .....	39
3.1	Profil Kota Pekanbaru .....	39
3.1.1	Sejarah Kota Pekanbaru .....	39
3.1.2	Visi Dan Misi Kota Pekanbaru.....	39
3.1.3	Gambaran Umum Kota Pekanbaru.....	40
3.1.3.1	Luas Dan Batas Wilayah Administrasi .....	40
3.1.3.2	Letak Dan Kondisi Geografis .....	41
3.1.3.3	Geologi.....	41
3.1.3.4	Hidrologi .....	41
3.1.3.5	Klimatologi .....	42



3.1.3.6	Penggunaan Lahan .....	43
3.1.4	Potensi Pengembangan Wilayah .....	44
3.1.5	Demografi.....	45
3.2	Profil Kecamatan Tenayan .....	46
3.2.1	Gambaran Umum Kecamatan Tenayan .....	46
3.2.2	Lokasi Kecamatan Tenayan .....	46
3.2.3	Potensi Umum Kecamatan Tenayan .....	46
3.3	Peraturan Wilayah Kota Pekanbaru .....	47
3.3.1	Kebijakan Tata Ruang Kawasan Permukiman.....	47
3.3.2	Kebijakan Tata Bangunan .....	48
3.3.3	Kebijakan Bangunan Tinggi Kota Pekanbaru .....	48
3.4	Zona Industri Dan Pemerintahan Kota Pekanbaru .....	49
3.4.1	Kebijakan Zona Industri Kota Pekanbaru .....	49
3.4.2	Kebijakan Zona Pemerintahan Kota Pekanbaru.....	50
4.	Bab IV Tinjauan Pustaka: Green Architecture .....	51
4.1	<i>Green Architecture</i> .....	51
4.1.1	Pengertian Arsitektur Hijau .....	51
4.1.2	Karakteristik Bangunan Hijau.....	52
4.1.3	Elemen Dan Ciri Bangunan Hijau Di Indonesia.....	52
4.2	Pedoman <i>Green Condotel</i> .....	53
4.2.1	Pedoman Menurut Gbci .....	53
4.2.1.1	Pengertian Bangunan Hijau.....	53
4.2.1.2	Sistem Penilaian Bangunan Hijau .....	54
4.2.2	Pedoman Menurut Dinas Pariwisata .....	57
4.2.3	Pedoman Condotel .....	59

5. Bab V Analisis Perencanaan Dan Perancangan.....	82
5.1 Analisis Perencanaan.....	82
5.1.1 Kriteria Lokasi.....	82
5.1.2 Skoring Dan Alternatif Lokasi .....	82
5.1.3 Lokasi Terpilih .....	83
5.1.4 Kriteria Tapak .....	83
5.1.5 Skoring Dan Alternatif Tapak .....	83
5.1.6 Tapak Terpilih .....	84
5.2 Analisis Perancangan .....	85
5.2.1 Analisis Programatik .....	85
5.2.1.1 Kapasitas Proyek.....	85
5.2.1.2 Identifikasi Sasaran Dan Pelaku Condotel.....	87
5.2.1.3 Identifikasi Kegiatan.....	98
5.2.2 Analisis Tapak.....	135
5.2.3 Analisis Penekanan Studi .....	140
5.2.3.1 Kesehatan Dan Keselamatan Pengguna.....	140
5.2.3.2 Produktivitas Pengguna .....	140
5.2.3.3 Lokalitas Dan Budaya.....	141
5.2.3.4 Konservasi Dan Efisiensi Energi .....	142
5.2.3.5 Konservasi Lingkungan .....	143
5.2.3.6 Biodiversitas .....	145
5.2.4 Analisis Aklimatisasi Ruang .....	146
5.2.5 Analisis Struktur.....	148
5.2.6 Analisis Utilitas .....	150
6. Bab VI Konsep Perencanaan Dan Perancangan .....	156

6.1 Konsep Perencanaan Condotel.....	156
6.1.1 Konsep Kriteria Lokasi .....	156
6.1.2 Konsep Skoring Dan Alternatif Lokasi .....	156
6.1.3 Konsep Lokasi Terpilih.....	156
6.1.4 Konsep Kriteria Tapak .....	156
6.1.5 Tapak Terpilih .....	157
6.2 Konsep Perancangan Condotel.....	158
6.2.1 Konsep Penataan Ruang Dalam Terhadap Daya Tarik, Kegiatan, Dan Sistem Terkait.....	158
6.2.2 Konsep Tampilan Bangunan Terhadap Daya Tarik, Kegiatan, Dan Sistem Terkait.....	159
6.3 Konsep Perancangan Programatik.....	160
6.3.1 Konsep Programatik .....	160
6.3.2 Konsep Tapak.....	162
6.3.3 Konsep Penekanan Studi .....	163
6.3.3.1 Kesehatan Dan Keselamatan Pengguna .....	163
6.3.3.2 Produktivitas Pengguna.....	164
6.3.3.3 Lokalitas Dan Budaya .....	164
6.3.3.4 Konservasi Dan Efisiensi Energi.....	164
6.3.3.5 Konservasi Lingkungan.....	165
6.3.3.6 Biodiversitas .....	165
6.3.4 Konsep Aklimatisasi Ruang .....	167
6.3.5 Konsep Struktur.....	168
6.3.6 Konsep Utilitas .....	169

## DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

Gambar 2.1 Tata Letak Lantai Tipikal 2-10 .....	34
Gambar 2.2 Twin Deluxe Room .....	35
Gambar 2.3 Single Deluxe Room .....	35
Gambar 2.4 Executive Room .....	36
Gambar 2.5 Suite Room .....	36
Gambar 2.6 Pekanbaru Park Condotel .....	37
Gambar 2.7 Interior Restoran Indoor .....	38
Gambar 2.8 Interior Ruang Outdoor .....	38
Gambar 2.9 Pohon pada Lobby .....	38
Gambar 2.10 Pencahayaan Alami .....	38
Gambar 3.1 Peta Wilayah Provinsi Riau .....	41
Gambar 3.2 Titik-titik Genangan dan Lokasi Banjir .....	42
Gambar 3.3 Tren Suhu Wilayah Pekanbaru .....	43
Gambar 3.4 Prakiraan Angin Lapisan 3000 feet Indonesia .....	43
Gambar 3.5 Peta Kecamatan Tenayan .....	46
Gambar 3.6 Peta Rencana Wilayah Pengembangan Kota Pekanbaru .....	49
Gambar 3.7 Peta Rencana Wilayah Pengembangan Kota Pekanbaru .....	50
Gambar 5.1 Fasilitas Umum di Sekitar Lokasi .....	82
Gambar 5.2 Tapak A .....	83
Gambar 5.3 Tapak B .....	83
Gambar 5.4 Tapak A .....	84
Gambar 5.5 Bagan Pelaku dalam Condotel .....	87
Gambar 5.6 Lokasi Eksisting Tapak .....	135
Gambar 5.7 Ukuran dan Luas Perizinan Tapak .....	136
Gambar 5.8 Kondisi Kemenerusan Visual dari dan menuju Tapak .....	137
Gambar 5.9 Kondisi Sirkulasi Udara Tapak .....	138
Gambar 5.10 Paparan Sinar Matahari pada Tapak .....	139
Gambar 5.11 Tata Ruang Function Room pada Upacara Perkawinan di Pekanbaru .....	142
Gambar 5.12 Penghawaan Buatan .....	147

Gambar 5.13 Sistem Penghawaan Alami.....	147
Gambar 5.14 Bentuk Geometris .....	148
Gambar 5.15 Gubahan model struktur dari bentuk dasar geometris.....	148
Gambar 5.16 Konfigurasi tidak simetris.....	150
Gambar 5.17 Elevator .....	151
Gambar 5.18 Gambar Hidran – FHC (kebakaran didalam gedung) .....	152
Gambar 5.19 Gambar Hydrant untuk halaman luar.....	153
Gambar 5.20 Gambar Halon .....	154
Gambar 5.21 Gambar Smoke and heat ventilation .....	154
Gambar 5.22 Fire Damper.....	155
Gambar 6.1 Tapak Terpilih.....	157
Gambar 6.2 Konsep Kamar pada Lantai Tipikal .....	158
Gambar 6.3 Konsep Penataan Kamar pada Lantai Dasar .....	158
Gambar 6.4 Konsep Tampilan Bangunan Terhadap Daya Tarik, Kegiatan, Dan Sistem Terkait .....	159
Gambar 6.5 Konsep Programatik Zona .....	160
Gambar 6.6 Konsep Hubungan Antar Ruang .....	160
Gambar 6.7 Visualisasi Konsep Programatik .....	161
Gambar 6.8 Konsep Tapak.....	162
Gambar 6.9 Konsep Penekanan Studi.....	163
Gambar 6.10 Konsep Aklimatisasi Bangunan .....	167
Gambar 6.11 Windwill.....	167
Gambar 6.12 Konsep Struktur Condotel.....	168
Gambar 6.13 Konsep Struktur Bawah Condotel.....	169
Gambar 6.14 Skematik Jaringan Air Bersih .....	169
Gambar 6.15 Skematik Jaringan Sanitasi dan Limbah .....	170
Tabel 3.1 Jenis Penggunaan Lahan di Wilayah Kota Pekanbaru.....	44
Tabel 3.2 Kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota Pekanbaru.....	44
Tabel 3.3 Jumlah Penduduk, Kepala Keluarga (KK) dan Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin.....	45



Tabel 3.4 Sebaran Penduduk Kota Pekanbaru Menurut Kecamatan Tahun 2012 – 2015.....	45
Tabel 4.1 Penilaian Greenship Versi 1.1 terhadap Persentase dan Poin.....	54
Tabel 4.2 Penjabaran nilai pada setiap kategori.....	55
Tabel 4.3 Kriteria, Prasyarat, Kredit, Bonus, dan Total dalam setiap Kategori ...	56



