

BAB I PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

1.1.1 LATAR BELAKANG PENGADAAN PROYEK

LATAR BELAKANG PEMILIHAN PROYEK

Pemilihan obyek dilatarbelakangi oleh tiga aspek. Aspek bisnis ekonomi, aspek tata ruang, dan aspek perkembangan sejarah arsitektur. Pemaparan diawali dari aspek bisnis ekonomi terkait dengan pengguna bangunan, aspek tata ruang terkait dengan peraturan pemerintahan, serta aspek perkembangan sejarah arsitektur terkait dengan kebutuhan masyarakat. Latar belakang berupa landasan argumentasi yang menghantar ke arah pengajuan obyek secara ilmiah.

Pada tahun 2014, Pekanbaru dinobatkan sebagai kota destinasi investasi terbaik se Indonesia, hal ini didukung dengan tingkat pertumbuhan penduduk dan ekonomi yang terbilang tinggi¹. Perekonomian Riau pada triwulan I 2017 tumbuh sebesar 2,82% (yoy), mengalami peningkatan jika dibandingkan triwulan IV 2016 yang sebesar 2,22% (yoy). Demikian juga dengan pertumbuhan ekonomi nasional yang menunjukkan peningkatan dari 4,94% (yoy) pada triwulan sebelumnya menjadi 5,01% (yoy).²

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.³

Peningkatan pendatang sebagai dampak pembangunan menyebabkan permintaan (*demand*) akan hunian dan kebutuhan akan fasilitas akomodasi meningkat. Hal ini merupakan peluang di bidang usaha properti, maka investasi di bidang properti layak untuk dilakukan. Untuk dapat menjadi proyek yang unggul,

¹ Jurnal "CONDOTEL DI PEKANBARU DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MODERN" oleh Romi Aussuarli , Wahyu Hidayat , Mira Dharma S.

² Kajian Ekonomi dan Keuangan Provinsi Riau 2017 oleh Bank Indonesia hlm. 1

³ Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru 2014-2034

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.⁴

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 2020.⁵ Kawasan ini disediakan oleh pemerintah pusat ataupun daerah 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. Terkait dengan anjuran pemerintah Indonesia mengenai sertifikasi bangunan hijau, di Indonesia terdapat bangunan dengan fungsi hotel dan apartemen yang dapat dijadikan acuan.

Untuk fungsi hotel, bangunan yang memiliki sertifikasi adalah *Hotel Green Host Pawirotaman*. Untuk fungsi apartemen, bangunan yang memiliki sertifikasi bangunan hijau adalah *Grand Sungkono Lagoon Apartemen*.⁶ Sebagai kawasan yang berkembang diperlukan adanya bangunan bercitra *Green Building* di Tenayan.

Berdasarkan latar belakang pemilihan proyek yang ditinjau dari aspek bisnis, aspek tata ruang, serta aspek sejarah arsitektur, maka pemilihan obyek arsitektur berupa perancangan *Condotel* di Tenayan, Pekanbaru layak untuk diadakan.

⁴ Panduan dan Pedoman Pelaksanaan Green Hotel di Indonesia oleh Kementerian Pariwisata Republik Indonesia

⁵ Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Pekanbaru tahun 2005 - 2025

⁶ <http://www.gbcindonesia.org/bangunan-tersertifikasis>

LATAR BELAKANG FUNGSI UTAMA

Hunian adalah tempat tinggal; kediaman (yang dihuni): masyarakat mengharapkan perumahan yang nyaman dan aman sebagai kawasan hunian mereka (KBBI). Fungsi utama obyek adalah hunian yang dibagi menjadi dua berdasarkan jangka waktu penghunian. Fungsi hunian jangka panjang adalah *condominium*. Fungsi hunian jangka pendek adalah hotel. Tulisan ini diawali dengan penjelasan latar belakang fungsi utama condotel berupa hunian jangka panjang, hunian jangka pendek, dan penggabungan fungsi hunian jangka panjang dan jangka pendek.

Terjadinya kota adalah berawal dari desa yang mengalami perkembangan yang pasti (Ilhami, 1990).⁷ Selama beberapa tahun terakhir terjadi pertumbuhan penduduk yang cukup signifikan di Tenayan. Dewasa ini isu *Global Warming* semakin hangat di seluruh dunia. Pertambahan penduduk signifikan yang didukung dengan rencana pengembangan kawasan dikhawatirkan berdampak pada lingkungan. Untuk memenuhi kebutuhan akan hunian yang memiliki sedikit dampak buruk terhadap ketersediaan tanah, maka diperlukan pembangunan hunian secara vertikal yang mampu menampung banyak penduduk dengan sedikit lahan terguna.

Dewasa ini kegiatan bisnis yang semakin sibuk menyebabkan tingginya pergerakan pekerja, hunian lebih sering ditinggalkan dan waktu yang tersedia untuk perawatan semakin sedikit. Tipologi Hunian Vertikal kondominium adalah gedung besar, mewah, bertingkat yang disewakan; apartemen (KBBI). Kondominium menawarkan kemudahan dalam perawatan hunian yang tersusun secara vertikal dengan fasilitas lengkap yang mudah diakses. Kondominium dikenal dalam sistem hukum Italia dan berasal dari kata *con* yang berarti bersama-sama, dan kata *dominium* yang memiliki arti pemilikan.

Selama beberapa tahun terakhir terjadi pertumbuhan penduduk, pemerintahan, dan ekonomi yang cukup signifikan di Tenayan. Perkembangan suatu wilayah harus diikuti dengan ketersediaan fasilitas yang mendukung kegiatan.

⁷ Ilhami. 1990, Strategi Pembangunan Perkotaan di Indonesia. Penerbit Usaha Nasional, Surabaya.

Kawasan Tenayan yang diperuntukkan bagi fungsi bisnis industri dan pemerintahan harus disertai dengan adanya fasilitas akomodasi bagi pemerintah, investor, dan rekan bisnis.

Hingga saat ini di Tenayan hanya terdapat sebuah hotel dengan kelas Melati.⁸ Dengan adanya Hotel Berbintang 4 di Tenayan dengan spesifikasi *Business Hotel*, diharapkan kegiatan bisnis yang menjadi andalan Kota Pekanbaru dapat berjalan lebih efisien.

Hotel dan *Condominium* merupakan dua fungsi yang sudah mulai digabungkan menjadi *condotel* dewasa ini, *condotel* dapat diartikan seperti kondominium atau apartemen yang diolah dan disewakan seperti hotel. Kondominium hotel (kondotel) merupakan penginapan dengan gabungan konsep dari hotel dan kondominium.

Bangunan kondotel berfungsi seperti hotel dengan unit-unit kamar yang dibeli masyarakat umum layaknya konsep pada kondominium. Kamar yang dibeli dapat dihuni atau disewakan dengan bekerja sama dengan pihak manajemen hotel untuk mengoperasikan kamar tersebut layaknya hotel.⁹

Di Indonesia konsep kondotel mulai dikenal pada tahun 2000. Di Pekanbaru, keberhasilan bisnis properti di bidang kondotel sudah dilakukan dengan adalah Golden Tulip Pekanbaru Park Condotel. Hal ini dibuktikan dengan penjualan dari pembukaan bangunan pada bulan Desember 2016, sudah ada 90% unit terjual hingga bulan Januari 2017.

Berdasarkan pemaparan latar belakang pemilihan fungsi utama proyek yang berupa penggabungan fungsi hunian jangka panjang dan fungsi hunian jangka pendek, maka pemilihan obyek arsitektur berupa perancangan Condotel di Tenayan, Pekanbaru layak untuk dilakukan.

⁸ Kota Pekanbaru dalam Angka 2017

⁹ Iswi Hariyani, R. Serfianto Dibyo Purnomo, Cita Yustisia Serfiyani, *Panduan Praktis SABH*, Jakarta, Pustaka Yustisia, 2011, hlm. 164.

LATAR BELAKANG PELAKU PROYEK

Pelaku proyek adalah pengguna dan pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan proyek. Pelaku dalam proyek dibagi menjadi 3 berdasarkan fungsi yang tersedia. Pelaku dibagi menjadi Pelaku Hotel, Pelaku Condominium, dan Pelaku Condotel. Pelaku Condotel merupakan pelaku yang terlibat dengan fungsi gabungan condominium dan hotel. Tulisan ini diawali dengan penjelasan latar belakang Pelaku Hotel, Pelaku Condominium, dan Pelaku Condotel yang kemudian dirincikan berdasarkan besar keterkaitan terhadap proyek.

Pelaku hotel dibagi menjadi dua berdasarkan keterkaitan pelaku dengan proyek. Pada pelaku hotel langsung dibagi menjadi pengelola, pemberi jasa, penghuni, dan investor. Pengelola pada hotel dibagi menjadi 4 yaitu pemilik proyek, manajemen pengelola, manajerial, dan servis. Pemberi jasa adalah pelaku yang terlibat dalam pengadaan fasilitas yang disediakan dalam proyek. Penghuni adalah pengguna hotel. Penyewa adalah pemilik unit.

Pengguna tidak langsung adalah pengguna jasa, tamu penghuni, masyarakat sekitar dan pemerintah. Pengguna jasa adalah pihak yang datang dengan tujuan untuk menggunakan fasilitas yang disediakan dalam proyek. Tamu Penghuni adalah pihak yang datang dengan tujuan untuk bertamu kepada penghuni. Masyarakat sekitar adalah masyarakat yang beraktivitas di sekitar proyek. Pemerintah adalah susunan pegawai pemerintahan yang terkait dengan keberadaan dan pengadaan proyek.

Pelaku condominium dibagi menjadi dua berdasarkan keterkaitan pelaku dengan proyek. Pada pelaku hotel langsung dibagi menjadi pengelola, pemberi jasa, penghuni, dan investor. Pengelola pada condominium dibagi menjadi 4 yaitu pemilik proyek, manajemen pengelola, manajerial, dan servis. Pemberi jasa adalah pelaku yang terlibat dalam pengadaan fasilitas yang disediakan dalam proyek. Penghuni adalah pengguna hotel. Penyewa adalah pemilik unit.

Pengguna tidak langsung adalah pengguna jasa, tamu penghuni, masyarakat sekitar dan pemerintah. Pengguna jasa adalah pihak yang datang dengan tujuan

untuk menggunakan fasilitas yang disediakan dalam proyek. Tamu Penghuni adalah pihak yang datang dengan tujuan untuk bertamu kepada penghuni. Masyarakat sekitar adalah masyarakat yang beraktivitas di sekitar proyek. Pemerintah adalah susunan pegawai pemerintahan yang terkait dengan keberadaan dan pengadaan proyek.

Pelaku dalam condotel dibagi menjadi dua berdasarkan keterkaitan pelaku dengan proyek. Pada pelaku hotel langsung dibagi menjadi pengelola, pemberi jasa, penghuni, dan investor. Pengelola pada condominium dibagi menjadi 4 yaitu pemilik proyek, manajemen pengelola, manajerial, dan servis. Pemberi jasa adalah pelaku yang terlibat dalam pengadaan fasilitas yang disediakan dalam proyek. Penghuni adalah pengguna hotel. Penyewa adalah pemilik unit.

Pengguna tidak langsung adalah pengguna jasa, tamu penghuni, masyarakat sekitar dan pemerintah. Pengguna jasa adalah pihak yang datang dengan tujuan untuk menggunakan fasilitas yang disediakan dalam proyek. Tamu Penghuni adalah pihak yang datang dengan tujuan untuk bertamu kepada penghuni. Masyarakat sekitar adalah masyarakat yang beraktivitas di sekitar proyek. Pemerintah adalah susunan pegawai pemerintahan yang terkait dengan keberadaan dan pengadaan proyek.

Berdasarkan penjelasan latar belakang pelaku proyek berupa pengguna dan pihak lain yang terkait langsung, pelaku proyek berupa pengguna dan pihak lain yang terkait tidak langsung, dan keterkaitan antara pengguna dan pihak lain yang terkait langsung; dan pengguna dan pihak lain yang terkait tidak langsung, maka pemilihan obyek arsitektur berupa perancangan Condotel di Tenayan, Pekanbaru layak untuk dilakukan.

LATAR BELAKANG BESARAN PROYEK

Besaran adalah segala sesuatu yang dapat diukur atau dihitung, dinyatakan dengan angka dan mempunyai satuan. Bila ada satu saja dari syarat tersebut diatas tidak dipenuhi maka sesuatu itu tidak dapat dikatakan sebagai besaran. Proyek adalah usaha yang bersifat sementara untuk menghasilkan produk atau layanan yang unik.

Besaran proyek adalah satuan usaha untuk menghasilkan produk, dalam tulisan ini berupa condotel. Tulisan ini diawali dengan penjabaran dan pemaparan latar belakang besaran proyek dengan fungsi hotel, besaran proyek dengan fungsi condominium, dan besaran proyek dengan fungsi kelengkapan fasilitas bersama untuk hotel dan condominium.

Fasilitas utama yang disediakan hotel adalah penginapan. Sebuah hotel bintang IV minimal memiliki 50 kamar dengan 3 buah kamar suite.¹⁰ Pada hotel berbintang empat minimal 50 buah kamar dengan 40 kamar double/standard dan 7 kamar tunggal/standard dan 3 suite room. Luas minimal 20 m² untuk kamar tunggal/standard, 24 m² untuk kamar double/standard dan 48 m² untuk suite room. Sehingga pada hotel disediakan 50 kamar dengan rincian 40 kamar standard, 7 kamar deluxe, dan 3 kamar suite.¹¹

Fasilitas utama yang disediakan condominium adalah hunian. Laju Pertumbuhan Penduduk di Kecamatan Tenayan, Pekanbaru pada tahun 2017 adalah 2.23 % dengan jumlah penduduk 146.571 jiwa.¹² Dalam waktu 20 tahun jumlah penduduk diperkirakan sejumlah 227.832 jiwa.

Jumlah penduduk karyawan, buruh, dan pegawai adalah 25%, sehingga penduduk yang bekerja sebagai karyawan, buruh dan pegawai adalah 56.958 jiwa. Penduduk yang menggunakan proyek adalah penduduk dalam kategori Keluarga

¹⁰ Peraturan Kep Dirjen Pariwisata no 14/U.II.88 tgl 25 Feb 1998 mengenai klasifikasi Hotel Bintang IV

¹¹ SK Menteri Perhubungan No. 10/PW-301/Phb-77 tertanggal 22 Desember 1977

¹² Kecamatan Tenayan Raya dalam Angka 2017

Sejarah tingkat III, memiliki prosentase sebesar 40%, sehingga jumlahnya 22.783 jiwa.

Condominium mampu menampung 2% dari jumlah warga, sehingga kapasitas total adalah 456 jiwa. Pada sebuah unit dapat menampung 2 jiwa, sehingga dibutuhkan 228 unit. Pada Condominium terdapat 3 tipe unit yang dikategorikan berdasar banyak kamar dalam sebuah unit. Untuk tipe satu kamar dengan rasio 2:10, maka tersedia 50 unit. Untuk tipe dua kamar dengan rasio 7:10, maka tersedia 80 unit. Untuk tipe 3 kamar dengan rasio 1:10, maka tersedia 6 unit.

Pada sebuah condotel umumnya memiliki fasilitas berupa Swimming Pool, Jogging Track, Luxury Restaurant, Bar, Meeting Room, Ball room, Spa and Wellness Center, Fitness Center, Travel Bureau, City Check In, Sky Dinning Resto, Office, Pertokoan, Roof Garden. Total unit yang disediakan adalah 50 unit kamar hotel, 80 unit tipe condominium dengan 2 kamar, dan 6 unit tipe condominium dengan 3 kamar.

Berdasarkan penjabaran dan pemaparan latar belakang besaran proyek dengan fungsi hotel, besaran proyek dengan fungsi condominium, dan besaran proyek dengan fungsi kelengkapan fasilitas bersama untuk hotel dan condominium, maka pemilihan obyek arsitektur berupa perancangan Condotel di Tenayan, Pekanbaru layak untuk dilakukan.

LATAR BELAKANG PENGELOLA PROYEK

Pengelola adalah orang yang mengelola, menjalankan, mengendalikan perusahaan, proyek, dan sebagainya (KBBI). Dalam menjalankan suatu usaha dibagi menjadi pemilik proyek, manajemen pengelola, dan pegawai/pekerja.

Tulisan ini diawali dengan penjelasan latar belakang pemilik proyek, manajemen pengelola, dan pegawai/pekerja yang terlibat pada proyek. 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.

Pemilik proyek adalah *corporate owner* yang merupakan komisaris atau pemilik. Kepala Manajemen dibagi menjadi dua yaitu *general manager* dan *executive manager*. *General manager* adalah direktur atau pimpinan tertinggi dalam perusahaan yang mengatur semua urusan yang berkaitan dengan berjalannya perusahaan baik didalam maupun diluar. *General manager* mengatur *Executive Manager, Sales & marketing, Duty manager, Hotel Account, F & B manager, Chief engineer, Room division manager, Personal manager, dan Front office*. Pegawai dan pekerja adalah staf dari bagian-bagian manajemen.

Berdasarkan penjelasan latar belakang pemilik, manajer, dan sistem manajemen yang digunakan pada proyek, maka pemilihan obyek arsitektur berupa perancangan Condotel di Tenayan, Pekanbaru layak untuk dilakukan.

LATAR BELAKANG LOKASI

Lokasi perusahaan adalah suatu tempat untuk melakukan kegiatan proses produksi barang atau jasa. Dalam pemilihan lokasi dilatar belakang dari tiga aspek, aspek pertama adalah pemilihan lokasi dari aspek tata ruang kota dan tata lingkungan, aspek kedua adalah pemilihan lokasi dari aspek ekonomi dan politik, aspek ketiga adalah pemilihan lokasi dari aspek sosial-budaya. Tulisan ini diawali dengan penjelasan latar belakang pemilihan lokasi dari aspek tata ruang kota dan tata lingkungan; aspek ekonomi dan politik; dan aspek sosial-budaya.

Pemilihan lokasi dipengaruhi oleh pertimbangan dari aspek tata ruang kota dan tata lingkungan. Lokasi terpilih terdapat pada Kecamatan Tenayan, Pekanbaru. Pembangunan hotel dan condominium pada umumnya dilakukan di lokasi dengan fasilitas maupun fungsi sejenis yang sudah relatif lengkap disekitarnya. Untuk menghindari dampak sosial yang tidak diinginkan, Condotel dibangun pada daerah

yang memiliki fungsi hunian dengan taraf kesejahteraan yang sama. Pada gambar berikut tampak klaster perumahan pada Kecamatan Tenayan.

Pemilihan lokasi dipengaruhi oleh pertimbangan dari aspek ekonomi dan politik. Pekanbaru adalah Kota Tujuan Investasi terbaik di Indonesia selama tiga tahun berturut-turut pada tahun 2014, 2015, dan 2016, prestasi ini menjadikan Pekanbaru sebagai Kota terbaik dalam pertumbuhan ekonomi. Pada tahun 2018 akan dilakukan pemindahan pusat pemerintahan Kota Pekanbaru. Pekanbaru dinilai jauh lebih sukses dalam penataan pemerintahan dan memfasilitasi perkembangan ekonomi masyarakat. Dari aspek politik, pembangunan terkait di Pekanbaru adalah pemindahan kantor Sekretariat Pemko dan Walikota ke Tenayan Raya. Hingga Oktober 2017 pengerjaan Gedung Utama yang sudah mencapai tahap finishing.

Pemilihan lokasi dipengaruhi oleh pertimbangan dari aspek sosial dan budaya. Dari aspek sosial, hunian dibangun di lingkungan yang menawarkan kemudahan aksesibilitas terkait peribadatan, fasilitas perbelanjaan, sekolah, jaringan listrik, air bersih, dan angkutan umum.¹³

Berdasarkan penjelasan latar belakang pemilihan lokasi dari aspek tata ruang kota dan tata lingkungan; aspek ekonomi dan politik; dan aspek sosial-budaya, maka pemilihan obyek arsitektur berupa perancangan Condotel di Tenayan, Pekanbaru layak untuk dilakukan.

LATAR BELAKANG KEUNGGULAN PROYEK YANG DIUSULKAN

Keunggulan kompetitif atau keunggulan bersaing adalah kemampuan yang diperoleh melalui karakteristik dan sumber daya suatu perusahaan untuk memiliki kinerja yang lebih tinggi dibandingkan perusahaan lain pada industri atau pasar yang sama. Keunggulan dibagi menjadi keunggulan fungsional dan keunggulan simbolik. Tulisan ini diawali dengan penjelasan latar belakang penetapan keunggulan secara fungsional dan latar belakang penetapan keunggulan secara simbolik.

¹³ JURNAL TEKNIK POMITS Vol. 2, No. 2, (2013) ISSN: 2337-3539 (2301-9271 Print)

Keunggulan fungsional adalah keunggulan yang berkaitan dengan bangunan dalam menjalankan fungsi operasional. Melalui konsep *Green Building* yang diterapkan dalam perancangan, keunggulan yang dapat diperoleh adalah pengurangan emisi, polutan, dan limbah yang dilepaskan oleh bahan bakar fosil yang dipakai dalam membangun dengan cara konvensional.

Keunggulan dari segi ekonomi adalah biaya yang dikeluarkan untuk perawatan jauh lebih hemat, karena kemampuan produk inovasi yang tahan lama dan mampu bertahan menghadapi perubahan. Keuntungan dari segi sosial berupa peningkatan kesehatan, karena kualitas lingkungan dan udara dalam ruang yang membaik karena prinsip bangunan hijau yang diterapkan. Dengan penerapan Konsep *Green Building* khususnya dalam pengelolaan sistem pengairan dalam bangunan, diharapkan kesulitan air di Tenayan dapat diatasi.¹⁴

Keunggulan simbolik adalah keunggulan yang berkaitan dengan bangunan sebagai simbol. Melalui konsep *Green Building* yang diterapkan dalam perancangan, keunggulan simbolik yang diperoleh adalah bangunan sebagai pioner bangunan *Condotel* berwawasan lingkungan untuk masyarakat di Tenayan.

Keunggulan simbolik ini diharapkan dapat berkontribusi dalam penyediaan pengetahuan yang berkaitan dengan berbagai aspek dalam perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup serta langkah yang seharusnya dilaksanakan oleh pihak manajemen hotel dan dalam upaya melestarikan lingkungan hidup.

Berdasarkan penjelasan latar belakang penetapan keunggulan secara fungsional dan latar belakang penetapan keunggulan secara simbolik, maka pemilihan obyek arsitektur berupa perancangan *Condotel* di Tenayan, Pekanbaru layak untuk dilakukan.

¹⁴ Pedoman dan Panduan Pelaksanaan Green Hotel di Indonesia

1.1.2 LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

PENEKANAN DESAIN

Dalam Konferensi Tingkat Tinggi ke-13 tentang Perubahan Iklim Perserikatan Bangsa Bangsa (PBB) yang diselenggarakan di Bali pada bulan Desember 2007, Indonesia sepakat untuk menurunkan konsentrasi CO₂ di udara sebesar 26% sampai dengan 41% di akhir tahun 2020 dan disepakati tentang “peta jalur hijau” dengan pola pembangunan abad ke-21 yang berkadar rendah karbon.¹⁵

Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang dan sedang membangun, telah memiliki cetak biru bagi sektor konstruksi sebagai grand design dan grand strategy yang disebut dengan Konstruksi Indonesia 2030. Salah satu agenda yang diusulkan adalah melakukan promosi sustainable construction untuk penghematan bahan dan pengurangan limbah (bahan sisa) serta kemudahan pemeliharaan bangunan pasca konstruksi.¹⁶

Terkait 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.¹⁷ Dengan penerapan konsep Arsitektur Hijau pada Condotel, keseimbangan antara kemampuan lingkungan dan kebutuhan hidup manusia untuk generasi sekarang dan mendatang akan tetap terjaga.

PENDEKATAN DESAIN

Kawasan Tenayan Raya merupakan kawasan dengan permasalahan krisis air. Di dalam konsep Arsitektur Hijau terdapat unsur konservasi, penggunaan energi, air, dan sumber daya secara efisien, serta Water Recycling System untuk memperbaiki kualitas air.

Untuk memperluas daerah resapan air, dilakukan dengan mendesain bangunan secara vertikal untuk mencapai luas permukaan dasar bangunan yang

¹⁵ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2011

¹⁶ Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi tahun 2007

¹⁷ Panduan dan Pedoman Pelaksanaan Green Hotel di Indonesia oleh Kementerian Pariwisata Republik Indonesia

kecil. Konsep Hijau tidak diartikan sebagai lingkungan terbangun yang serba hijau, tapilebih menekankan kepada keselarasan dengan lingkungan global, yaitu udara, air,tanah dan api.

1.2 RUMUSAN PERMASALAHAN

Bagaimana landasan konseptual perancangan dan perencanaan tata ruang dalam, fasad bangunan, dan tata ruang luar pada bangunan dengan tipologi *Condotel (Condominium dan Hotel)* di Tenayan yang memenuhi Panduan dan Pedoman Pelaksanaan *Green Hotel* di Indonesia berdasarkan pendekatan *Green Architecture*?

1.3 TUJUAN, SASARAN, DAN MANFAAT

1.3.1 TUJUAN

Terbentuknya landasan konseptual tata ruang luar dan dalam *Condotel* di Tenayan yang memenuhi Panduan dan Pedoman Pelaksanaan *Green Hotel* di Indonesia berdasarkan pendekatan *Green Architecture*.

1.3.2 SASARAN

Sesuai dengan tujuan di atas, maka sasaran yang harus dicapai adalah:

- a. Terwujudnya ruang-ruang yang memberikan efisiensi fungsi ruang dengan pendekatan *Green Architecture*
- b. Terwujudnya tata ruang luar dan dalam yang efektif dalam memenuhi Panduan dan Pedoman Pelaksanaan *Green Hotel* di Indonesia berdasarkan pendekatan *Green Architecture*

1.4 LINGKUP STUDI

1.4.1 Lingkup Temporal

Rancangan ini diharapkan akan menjadi penyelesaian studi untuk kurun waktu 25 tahun.

1.4.2 Lingkup Substansial

Bagian-bagian ruang luar dan dalam pada obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah suprasegmen arsitektur yang mencakup bentuk, material, warna, tekstur, dan ukuran / skala / proporsi - pada elemen-elemen pembatas, pengisi, dan pelengkap ruangnya.

1.4.3 Lingkup Spasial

Bagian-bagian obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah ruang luar dan dalam.



1.5 METODE STUDI

1.5.1 POLA PROSEDURAL

A. Metode Pengumpulan data:

Metode pengumpulan data dibagi menjadi dua yaitu, pengumpulan data primer dari tipologi bangunan condotel, dan pengumpulan data sekunder dari pustaka sebagai berikut:

- a. Pengumpulan data-data primer dari tipologi bangunan condotel
 - a) Data yang bersifat kualitatif meliputi kegiatan observasi langsung pada obyek studi terkait dengan pencatatan hasil wawancara, antara lain: alamat, tahun berdiri, profil pengembang, fasilitas dan kegiatan-kegiatan dalam obyek terkait.
 - b) Data yang bersifat kuantitatif meliputi hasil wawancara perihal luas lahan dan bangunan, jumlah ruangan, kapasitas, jumlah pegawai, dsb.
- b. Pengumpulan data sekunder dari pustaka:
 - a) Data yang bersifat kualitatif berdasarkan buku atau acuan terkait yaitu peraturan pemerintah dan syarat bangunan apartemen.
 - b) Data yang bersifat kuantitatif berdasarkan buku atau acuan terkait yaitu antropometri dan standar dimensi ruangan yang memadai kegiatan di bangunan apartemen.

B. Metode Analisis data:

Metode analisis data dibagi menjadi dua yaitu analisis programatik dan analisis pendekatan studi sebagai berikut:

- a. Analisis Programatik
 - a) Analisis sistem manusia

Menguraikan tentang identifikasi pelaku atau pengguna obyek desain, studi antropometri, persyaratan spasial dan pertimbangan khusus dalam memwadhahi kegiatan pelaku.

b) Analisis fungsional

Menguraikan kebutuhan ruang, besaran ruang, jenis ruang, hubungan ruang dan organisasi ruang.

c) Analisis tapak

Menguraikan analisis terkait hal-hal pada tapak seperti aksesibilitas, penghawaan, pencahayaan, kebisingan, sosial dan budaya sekitar, zoning, view, dan orientasi bangunan.

d) Analisis aklimatisasi ruang

Menguraikan tahapan terhadap orientasi penghawaan, pencahayaan, atau menyesuaikan tanggapan iklim tapak terkait dengan obyek bangunan yang dirancang.

e) Analisis struktur dan konstruksi

Menguraikan sistem struktur dan konstruksi yang akan digunakan dalam obyek bangunan yang dirancang.

f) Analisis utilitas bangunan

Menguraikan sistem utilitas bangunan yang digunakan dalam obyek bangunan yang dirancang.

b. Analisis Pendekatan/Penekanan Studi

Analisis mengenai hal yang menjadi penekanan dalam desain dan pendekatan yang digunakan dalam penekanan tersebut.

c. Metode Menyimpulkan

Kesimpulan ditarik dengan membuat konklusi deduktif dari hal-hal yang bersifat umum ke khusus. Kesimpulan ini sebagai landasan konseptual perencanaan dan perancangan dengan tujuan menguraikan hasil akhir dalam bentuk gambar perancangan yang menerapkan hasil analisis programatik dan penekanan studi.

1.5.2 TATA LANGKAH



1.6 KEASLIAN PENULISAN

Beberapa penulisan yang telah membahas mengenai Condominium dan Hotel yaitu:

No.	Peneliti	Judul	Hasil	Perbedaan
1.	Billy Gerardus Santo	Low Rise Apartment di Tangerang Selatan	Penyelesaian kelima isu utama dalam bangunan hunian apartemen diselesaikan melalui peningkatan pada tiga poin utama, <i>sense of community</i> , <i>sense of nature</i> , dan <i>sense of safety</i> .	Penyelesaian kelima isu utama dalam bangunan hunian condominium diselesaikan melalui pemenuhan standar Green Building.
2.	Noviana Santosa	Hotel Butik di Kota Semarang	Konsep sistem utilitas pada bangunan hotel resor di Pantai Siung terdiri dari 10 sistem.	Konsep sistem utilitas pada bangunan hotel di Tenayan terdiri dari sistem yang berpedoman pada Panduan dan Pedoman Pelaksanaan <i>Green Hotel</i> di Indonesia
C.	Aveline Setiawan	Merapi Resort Hotel	Prospek Arsitektur dalam Pencegahan Efek Pemanasan Global dilakukan dengan Sistem Evaluasi Bangunan dan Lingkungan yang Berkelanjutan, berupa Sistem Penilaian LEED (<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i>).	Perancangan Condotel dalam Pencegahan Efek Pemanasan Global (<i>Global Warming</i>) dilakukan dengan berpedoman pada Panduan dan Pedoman Pelaksanaan <i>Green Hotel</i> di Indonesia.

1.7 SISTEMATIKA PENULISAN

1 Halaman Judul

2 Halaman Pengesahan

3 Prakata

4 Daftar isi (daftar isi, daftar tabel, dan daftar gambar/ bagan)

5 Abstraksi

Merupakan uraian secara singkat dan jelas tentang keseluruhan isi laporan Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan, mulai dari pendahuluan, metode yang digunakan, hasil analisis sampai dengan kesimpulan dan saran.

6 BAB I Pendahuluan

Memuat latar belakang pengadaan proyek dan latar belakang permasalahan yang biasa menghinggapi proyek serupa dan masalah yang ingin dipecahkan, dilanjutkan merumuskan masalah yang ingin dipecahkan.

Pada poin berikutnya dijabarkan tujuan dan sasaran, lingkup studi, serta metode studi yang menjadi cara dan tahapan untuk memecahkan masalah nantinya.

7 BAB II Tinjauan Umum Condominium dan Hotel

Merupakan paparan singkat mengenai definisi – definisi yang berkaitan dengan Condominium dan Hotel.

8 BAB III Green Condotel di Indonesia

Berisi mengenai kondisi geologis dan geografis, kondisi iklim, norma dan kebijakan wilayah, serta kondisi sarana prasarana di wilayah objek studi yang sekiranya akan digunakan dalam proses analisis.

9 BAB IV Landasan Teori Perancangan

Berisi tentang kajian teori mengenai karakter tata ruang dan wujud fasad bangunan yang menggunakan elemen – elemen budaya sekitar pada Condotel, yaitu pendekatan Green Architecture.

10 BAB V Analisis Perencanaan dan Perancangan Condotel di Tenayan

Merupakan proses mencari informasi penting dan esensial dari data – data yang sudah ada kemudian menemukan solusi bagi permasalahan.

11 BAB VI Konsep Perencanaan dan Perancangan Condotel di Tenayan

Merupakan proses merumuskan ide – ide dan gagasan yang ada di dalam pikiran berdasarkan analisis yang dilakukan untuk akhirnya ditemukan pemecahan yang sesuai.

12 Daftar Referensi

Berisikan daftar – daftar sumber ilmu yang digunakan untuk merumuskan isi tulisan mulai dari pendahuluan hingga ditemukannya konsep yang bersumber dari media internet.

13 Daftar Pustaka

Berisikan daftar – daftar sumber ilmu yang digunakan untuk merumuskan isi tulisan mulai dari pendahuluan hingga ditemukannya konsep yang bersumber dari buku.



