

BAB II TINJAUAN CONDOTEL

2.1 TINJAUAN UMUM

2.1.1 Pengertian Condotel

Condotel adalah bangunan dengan fungsi gabungan kondominium dan hotel. Kondominium merupakan salah satu bentuk rumah susun yang memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Hotel merupakan bangunan dengan fungsi tempat tinggal yang bersifat sementara.

Menurut Benioff (2016), condotel menggabungkan karakteristik dari kondominium dan hotel yang menghasilkan tipe properti hunian yang dikelola dengan sistem hotel. Pada condotel, investor membeli unit condotel yang menyerupai kamar hotel. Saat pemilik unit tidak tinggal, unit yang sudah terbeli dimasukkan ke dalam kelompok unit yang dapat disewakan layaknya sebuah kamar hotel. Hotel sepenuhnya bertanggung jawab dalam mengelola penyewaan unit. Hotel dan investor kemudian dapat membagi pendapatan dari hasil penyewaan kamar.

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kondominium merupakan apartemen dengan sistem kepemilikan dan pengelolaan yang berbeda. Apartemen dapat didefinisikan sebagai tempat tinggal yang terdiri dari kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur dan lanin sebagainya yang berada dalam satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah serta dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti kolam renang, pusat kebugaran, retail dan lain sebagainya.

Menurut Hornby (1995), apartemen adalah bangunan dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam area yang horizontal maupun vertikal dan merupakan satu kesatuan yang masing-masing dapat digunakan terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi bagian bersama, benda-benda bersama dan tanah bersama.

Istilah apartemen berasal dari Amerika Serikat yang merujuk pada satuan hunian yang menempati bagian tertentu dari sebuah gedung menurut Defanie Arianti. Sehingga definisi apartemen adalah jenis tempat tinggal yang hanya mengambil sebagian kecil ruang dari suatu bangunan pada awalnya. Di negara

Inggris, apartemen dikenal dengan istilah flat. Sementara itu kondominium dikenal dalam sistem hukum Italia yang berasal dari kata “con” yang berarti bersama-sama dan “dominium” yang memiliki arti pemilikan.

Sehingga secara definisi kondominium merupakan bentuk hak guna perumahan yang pada bagian tertentu dimiliki secara pribadi dan pada bagian bangunan yang lain dihubungkan dengan kepemilikan secara pribadi yang dikontrol oleh asosiasi pemilik yang menggambarkan kepemilikan seluruh bagian.

Secara umum, apartemen dapat didefinisikan sebagai suatu bangunan yang terdiri dari beberapa unit hunian yang disusun bertingkat dengan akses dan fasilitas bersama. Mengenai istilah lain dari apartemen, di Indonesia, penggunaan istilah apartemen dan kondominium pada awalnya dibedakan menurut sifat kepemilikannya. Istilah apartemen digunakan untuk hunian vertikal yang disewakan, sementara kondominium adalah apartemen yang dimiliki oleh masing-masing penghuni.

Istilah apartemen dan condominium kerap kali digunakan sebagai Marketing Gimmick untuk menarik minat pasar yang biasanya ditargetkan pada kalangan menengah dan kalangan atas. Istilah Rusunawa dan Rusunami lebih melekat dengan kalangan ekonomi kelas bawah.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.65 tahun 2001 tanggal 31 September 2001 Pasal 1, hotel adalah bangunan yang khusus disediakan bagi orang untuk dapat menginap atau istirahat, memperoleh pelayanan dan atau fasilitas lainnya dengan di pungut bayaran, termasuk bangunan lainnya yang menyatu dikelola dan dimiliki oleh pihak yang sama kecuali untuk pertokoan dan perkantoran.

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), hotel adalah bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yang sedang dalam perjalanan; bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa condotel merupakan apartemen dengan sistem pengelolaan dan penyewaan tambahan seperti hotel. Maka selanjutnya pembahasan sudah diadaptasi dengan referensi dari bangunan dengan fungsi apartemen dan atau hotel.

Benioff (2016) menjelaskan bahwa, condotel memiliki kelemahan dan kelebihan. Kelebihan dari condotel adalah kemudahan investor untuk mengakses unit secara individual, dengan penawaran tersebut, keuntungan pihak pengembang bertambah, baik dari investor maupun dari pengelolaan unit sebagai hotel. Kelebihan utama dari condotel bagi pembeli atau investor adalah condotel menawarkan hunian tanpa tanggung jawab dan pengelolaan sebesar ruma tinggal pada umumnya. Investor juga dapat menikmati fasilitas dan servis yang disediakan oleh hotel. Bagi pihak developer, keuntungan dapat didapat sejak awal penjualan unit, penyewaan kamar hotel, dan pengelolaan area publik dalam hotel, seperti bar, restoran, dan fasilitas ruang pertemuan (*meeting room*).

Selanjutnya Benioff (2016) menjelaskan bahwa, kelemahan dari condotel adalah apabila investor atau pembeli unit memiliki ekspektasi tinggi terhadap hasil penyewaan unit sebagai hotel. Pihak developer harus mengerti konsekuensi finansial dari transaksi yang dilakukan. Karena condotel dijual secara permanen, pengembang dapat kehilangan kekuasaan atas penghasilan utama bangunan berkaitan dengan terus terjualnya unit pada bangunan.

2.1.2 Jenis Condotel

- 1) Berdasarkan pengelolaan dan kepemilikannya, condotel masuk dalam jenis Serviced, yaitu bangunan dikelola secara khusus dan menyeluruh oleh manajemen yang biasanya menyerupai sistem pengelolaan hotel berbintang lima. Penghuni mendapatkan pelayanan khusus seperti unit perabotan yang lengkap, fasilitas *housekeeping*, layanan kamar, *laundry*, *business centre*, dsb. (Akmal, 2007)

2) Berdasarkan tingginya, dikategorikan menjadi;

1. *Low rise* (< 6 lantai)

Bangunan dengan jumlah lantai di bawah enam lantai, merupakan jenis hunian vertikal yang disukai oleh keluarga yang beranggota banyak (keluarga inti dan orang tua).

2. *Medium rise* (6-10 lantai)

Bangunan terdiri dari enam hingga sepuluh lantai, jenis ini banyak ditemui di kota-kota satelit.

3. *High Rise* (>10 lantai)

Bangunan terdiri atas lebih dari sepuluh lantai, pada umumnya dilengkapi dengan area parkir bawah tanah, sistem keamanan dan building service. Struktur lebih kompleks, sehingga desain unir cenderung standar, jenis ini banyak ditemui di pusat kota akibat keterbatasan lahan.

3) Berdasarkan pelayanan koridor:

1. *Exterior corridor system*, memiliki koridor yang berada di sisi luar, dan hanya terdiri dari satu lapis unit hunian. Sistem ini memaksimalkan terjadinya pencahayaan dan ventilasi alami.

2. *Central corridor system*, sering disebut juga *single loaded corridor*, pada sistem ini satu koridor melayani 2 unit hunian di kedua sisi.

3. *Point Block System*, pada sistem ini pelayanan dilakukan dengan mempergunakan *core* yang dikelilingi unit-unit hunian.

4. *Multicore System*, sistem ini merupakan gabungan dari *beberapa point block system*

4) Berdasarkan bentuk hunian¹⁸ (de Chiara, 2001)

¹⁸ De Chiara, Joseph; J Crosbie, Michael. 2001. Time Saver Standards for Residential Development. Singapore: Mc Graw Hill Book Companies Inc.

- a. *Simplex/Flat*, jenis ini terdiri dari 1 lantai
 - b. *Duplex*, jenis ini terdiri dari 2 lantai
 - c. *Triplex*, jenis ini terdiri dari 3 lantai
- 5) Jenis ruang (Klaber, 1954);
- a. Ruang Pribadi, ruang ini terletak didalam hunian., pada ruang terdiri dari Ruang Tamu, Ruang Makan, Dapur, Kamar Mandi, Kamar Tidur, dan Lemari.
 - b. Ruang Bersama, ruang ini diatur berdasarkan Peraturan Menteri PU dalam Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, ruang bersama terdiri dari Ruang Umum, koridor/selasar, Ruang Tangga, fasilitas olah raga, dan lain lain.
- 6) Sifat ruang dalam apartemen berdasarkan tingkat keekonomisannya;
- a. Ruang Pribadi, ruang ini terletak didalam hunian., pada ruang terdiri dari Ruang Tamu, Ruang Makan, Dapur, Kamar Mandi, Kamar Tidur, dan Lemari.
 - b. Ruang Bersama, ruang ini diatur berdasarkan Peraturan Menteri PU dalam Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, ruang bersama terdiri dari Ruang Umum, koridor/selasar, Ruang Tangga, fasilitas olah raga, dan lain lain.

7) Sifat ruang dalam apartemen berdasarkan tingkat keekonomisannya;

1. *Service Floor Area*

Merupakan bagian bangunan yang tidak dijual maupun disewakan, misalnya koridor, area tangga, dan lain-lain. Area ini pada umumnya memiliki luas 10% dari keseluruhan bangunan.

2. *Saleable/Rentable Area*

a) *Usable Floor Area*

Merupakan area yang secara khusus dipergunakan oleh penghuni berupa unit hunian. Area ini memiliki bagian prosentase terbesar dari keseluruhan bangunan yang mencapai angka 70%.

b) *Common Floor Area*

Merupakan area yang dipergunakan bersama-sama meliputi keseluruhan, lobby, corridor, kolam renang, lapangan tennis, playground, dan sebagainya. Bagian ini pada umumnya memiliki luas sebesar 20% dari keseluruhan bangunan.



2.2 KOMPONEN DAN KEGIATAN

2.2.1 Pelaku Kegiatan

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. 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.¹⁹

Penghuni adalah pengguna hotel. Terdapat penghuni condominium dan penghuni hotel. Pada penghuni hotel, disebut juga sebagai wisatawan, orang yang datang ke condotel sebagai pengguna jasa penginapan dan fasilitas-fasilitas tersedia. Penghuni adalah subjek yang mendapatkan perhatian utama dalam perencanaan Hotel pada Condotel.

Tamu Fasilitas, adalah pihak yang datang dengan tujuan untuk menggunakan fasilitas yang disediakan dalam proyek. Tamu yang tidak menginap atau disebut pengunjung adalah orang yang datang ke condotel untuk menggunakan fasilitas rekreasi dan fasilitas publik lain pada condotel tanpa melakukan aktivitas menginap. Pengunjung merupakan subjek pendukung wisatawan.

2.2.2 Kegiatan Penghuni Dalam Condotel

Kegiatan Hunian yaitu aktivitas tidur, mandi, istirahat, dan sebagainya. Terjadi pada suatu ruang pribadi (ruang tidur). Kegiatan Rekreasi dan Relaksasi merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mengisi waktu luang yaitu kegiatan rekreasi termasuk olah raga, menikmati pertunjukan, berenang, dan lain-lain. Terjadi pada ruang publik.

2.2.3 Kegiatan Pelayanan Dalam Condotel

Kegiatan Pengelola, meliputi aktivitas melayani, mendata tamu, dan kegiatan administrasi lainnya. Berlangsung di kantor. Kegiatan Servis, merupakan kegiatan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan tamu, berupa penyediaan makanan, pengaturan sistem mekanikal dan elektrikal, pengaturan cahaya,

¹⁹ Marlina, Endy. 2008. Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Yogyakarta: Andy.

pencucian barang, dan lain-lain. Kegiatan Penunjang, berupa penyediaan fasilitas belanja, konvensi, penukaran uang, dan lain-lain. Berdasarkan kegiatan-kegiatan tersebut, maka terdapat empat macam ruangan yang digunakan untuk menampung kegiatan dengan masing-masing prosentase:²⁰

- a. Room : 72,1 %, digunakan untuk kegiatan hunian berupa ruang tidur, kamar mandi, teras sebagai area menikmati pemandangan alam sekitar, dan sebagainya.
- b. Public : 12,1 %, digunakan untuk kegiatan rekreasi dan relaksasi, seperti area olah raga, kolam renang, dan restoran.
- c. Administration : 2,3 %, digunakan untuk kegiatan pengelolaan berupa kegiatan administrasi di kantor.
- d. Service : 13,5 %, digunakan untuk kegiatan pelayanan terhadap tamu termasuk penyediaan makanan dan minuman serta prasarana lainnya.

2.3 WISATAWAN DAN PELAKU BISNIS

2.3.1 Pengertian Wisatawan Dan Pelaku Bisnis

Wisatawan, merupakan pengunjung yang datang untuk bersenang-senang, berlibur, mengisi waktu libur, dan menyegarkan pikiran dari rutinitas kota. Pariwisata dalam arti luas adalah kegiatan rekreasi di luar domisili untuk melepaskan diri dari pekerjaan rutin atau mencari suasana lain. Sebagai suatu aktivitas manusia, pariwisata adalah fenomena pergerakan manusia, barang, dan jasa yang sangat kompleks. Ia terkait erat dengan organisasi, hubungan-hubungan kelembagaan dan individu, kebutuhan layanan, penyediaan kebutuhan layanan, dan sebagainya.²¹

2.3.2 Jenis Wisatawan Dan Pelaku Bisnis

Pengunjung atau wisatawan terbagi menjadi beberapa jenis yaitu :

1. Wisatawan Bisnis, yaitu wisatawan yang berpergian untuk keperluan hubungan bisnis, kunjungan keluarga, menjalankan dinas, dan menghadiri rapat.

²⁰ Lawson, Fred. Hotel & Resort (Planning, Design, and Refurbishment). London: The Architectural Press Ltd. 1998.

²¹ Damanik, Janianton dan Helmut F. Weber. 2006. Perencanaan Ekowisata Dari Teori ke Aplikasi. Yogyakarta: Andi Offset.

2. Wisatawan Pesiar, yaitu wisatawan yang berpergian untuk keperluan rekreasi, liburan, kesehatan, studi, keagamaan, dan olahraga.
3. Wisatawan Bisnis dan Pesiar, yaitu wisatawan yang melakukan rekreasi disamping tujuan utamanya untuk keperluan hubungan bisnis.

2.4 FASILITAS DAN PELAYANAN

2.4.1 Fasilitas Pada Condotel

Dalam Panduan Perancangan Bangunan Komersial untuk Hotel dengan klasifikasi ****, berikut ketentuan yang berlaku²²

1. Minimum terdapat bank, money changer, biro perjalanan, air line agent, souvenir shop, butik, salon
2. Terdapat transportasi vertikal yang bersifat mekanis
3. Terdapat transportasi vertikal berupa tangga
4. Dilengkapi dengan instalasi air panas/dingin

2.4.2 Pelayanan Pada Condotel

Dalam Panduan Perancangan Bangunan Komersial untuk Hotel dengan klasifikasi ****, berikut ketentuan yang berlaku

1. Bangunan terawat, rapi, dan bersih. Sirkulasi di dalam bangunan mudah
2. Unsur dekorasi Indonesia tercermin di dalam lobby, restoran, kamar tidur, dan function room
3. Terdapat alat deteksi kebakaran awal pada tiap ruang, fire extinguisher, fire hydrant, pintu kamar tahan api dengan refrigerant non-CFC, non-HCFC, halon untuk sistem pemadam kebakaran serta bahan pembersih yang memiliki Ozone Depleting Potential (ODP) kecil untuk menghindari pemakaian bahan perusak ozon secara berlebihan
4. Ketersediaan air minum 700 liter/orang/hari
5. Terdapat saluran pembuangan air kotor
6. Terdapat tempat penampungan sampah tertutup

²² Marlina, Endy. 2008. Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Yogyakarta: Andy.

2.5 KRITERIA DAN STANDAR

2.5.1 Persyaratan Kesehatan Lingkungan Condotel

Dalam Panduan Perancangan Bangunan Komersial untuk Hotel dengan Klasifikasi bintang ***** berikut ketentuan yang berlaku

1. Terdapat alat deteksi kebakaran awal pada tiap ruang, fire extinguisher, fire hydrant, pintu kamar tahan api dengan refrigerant non-CFC, non-HCFC, halon untuk sistem pemadam kebakaran serta bahan pembersih yang memiliki Ozone Depleting Potential (ODP) kecil untuk menghindari pemakaian bahan perusak ozon secara berlebihan
2. Terdapat transportasi vertikal yang bersifat mekanis
3. Minimum terdapat satu ruang jaga, Terdapat ruang mekanik terhadap fasilitas sentral radio, carcall, sentra video/TV, radio, paging, Komunikasi dengan telepon saluran dalam (house phone), telepon lokal dan interlokal, Tersedia PABX,
4. Terdapat transportasi vertikal berupa tangga

2.5.2 Perencanaan Tapak

1. Ruang Privat

Ruang Privat berupa ruang tidur dan beristirahat. Perancangan ruang privat ini mempertimbangkan tingkat hunian yang ada dan prospek pemasaran di masa depan. Pembagian ruang privat terdiri dari ruang tidur, kamar mandi, dan teras/balkon. Besaran ruang tergantung pada jenis kamar dan tempat tidur. Pola penempatan perabot ruang privat mempengaruhi suasana yang tercipta. (nyaman, luas, atau akrab). Ruang tidur yang disediakan harus mempertimbangkan:

- Kecenderungan jumlah pengunjung tiap kamar, berkaitan dengan penentuan jumlah kebutuhan tempat tidur single, double, twin, dan family.
- Tipikal tamu, berkaitan dengan kelengkapan yang harus ada pada ruang tidur.
- Lama waktu tinggal.

2. Ruang Publik

Ruang publik yang merupakan penghubung antara kegiatan servis dan tamu, terdiri dari :

- *Entrance* sebagai ruang penerimaan tamu, *entrance* harus dapat terlihat secara jelas, berhubungan langsung dengan resepsionis serta memberikan kesan ramah dan mengundang untuk masuk ke dalam resor.
- *Lobby* merupakan area sirkulasi, area berkumpul dan aktivitas bagi tamu pada saat-saat tertentu. *Lobby* berfungsi juga sebagai area penerima kedatangan dan pelepas keberangkatan tamu, maka pada umumnya dilengkapi dengan fasilitas tambahan seperti *souvenir shop*, *coffee shop*, *lounge*, salon, agen perjalanan, dan ruang telepon.
- Restoran merupakan ruang dimana tamu dapat menikmati hidangan makanan di dalam hotel resor dengan adanya kemungkinan terjadi interaksi dengan pengimjung lain. Oleh karena itu, maka desain restoran dapat diolah lebih variatif, misalnya dengan menambahkan fasilitas hiburan seperti panggung tari dan musik, maupun di ruang terbuka yang kaya akan vista.
- Ruang Rekreasi dapat berada di dalam maupun di luar ruangan, misalnya *billiard*, tenis, ruang audiovisual, *spa*, *gym*, *cycling track*, dan sebagainya.
- Ruang Serbaguna merupakan fasilitas yang berfungsi untuk memwadahi kegiatan yang melibatkan banyak individu misal untuk kegiatan konvensi dan pameran.
- Ruang Publik Outdoor sebagai area yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan pengunjung yang cenderung rekreatif dan santai, seperti : kolam renang, taman, pengolahan lansekap, dan fasilitas lain yang memanfaatkan potensi alam.

3. Area Pengelolaan

Tempat mengelola administrasi hotel, berupa ruang manajer dan staf, ruang istirahat pegawai, dan lain-lain.

4. Area Servis

Ruang ini menghubungkan ruang publik dan ruang-ruang operasional (dapur, gudang, bengkel, ruang ME, servis, dan ruang kontrol).

2.5.3 Standar-Standar Sarana Prasarana Condotel

Di Indonesia, perancangan diatur dengan Peraturan Menteri PU Nomor 60/PRT/1992 mengenai kelengkapan bangunan, antara lain;

- a) Alat transportasi vertikal yang terdiri dari
 - a) Lift yang berfungsi untuk bangunan dengan ketinggian lebih dari 4 lantai
 - b) Tangga, untuk bangunan dengan ketinggian maksimal 4 lantai.
- b) Pintu dan tangga darurat
- c) Alat dan sistem pemadam kebakaran
- d) Penangkal petir
- e) Jaringan air bersih yang terdiri dari underground tank, roof tank, dan pompa
- f) Saluran pembuangan air hujan
- g) Saluran pembuangan air limbah
- h) Sistem pembuangan sampah
- i) Tempat jemur
- j) Jaringan listrik dengan generator cadangan
- k) Jaringan gas
- l) Jaringan telepon

2.6 STUDI PRESEDEN

2.6.1 Pekanbaru Park Condotel

Pekanbaru Park merupakan Condotel pertama yang dibangun di Kota Pekanbaru. Hotel secara resmi beroperasi dibawah nama Prime Park Hotel Pekanbaru mulai tanggal 1 Februari 2018. Hotel ini masuk dalam klasifikasi hotel bintang 4 dan terletak di Jalan Jenderal Sudirman Blok A No 3-6 Pekanbaru, Riau. Dibangun dekat dengan Bandara Sultan Syarif Kasim II, dan dapat diakses melalui Jalan Jend. Sudirman.

2.6.2 Profil Proyek

Pekanbaru Park adalah kawasan superblok dengan lokasi strategis di jantung Kota Pekanbaru dengan konsep “Green and Fresh” untuk mengutamakan kenyamanan gaya hidup modern bagi penghuni. Kawasan residensial Pekanbaru Park dibangun bersamaan untuk melengkapi superblok dengan area condotel dan citywalk pertama di Kota Pekanbaru.²³

Pekanbaru Park Condotel dikembangkan oleh PT. Pekanbaru Permai Propertindo dan dimiliki oleh PT PP Properti dari PP Persero Tbk. Condotel dikelola dan dioperasikan oleh Golden Tulip dari Louvre Hotel Group.

Condotel dilengkapi dengan fasilitas berupa kolam renang, spa, pusat kebugaran (fitness center), dan WIFI. Condotel ini menyediakan status kepemilikan SHM-RS (Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun) bagi investor (pembeli).²⁴

2.6.3 Kapasitas Dan Fasilitas

Hotel dibangun diatas tanah seluas 5000 meter persegi dengan sebuah semi basemen untuk parkir dan kantor hotel dengan kapasitas hingga 300 mobil, lantai dasar untuk lobby dan restoran , lantai meeting area, dan 10 lantai tipikal. Hotel memiliki 151 ruang kamar dan terdiri dari tiga tipe kamar yaitu, Deluxe, Eksekutif, dan Suite. Pada hotel terdapat restoran full-service yang buka 24 jam dengan konsep suasana hutan. Fasilitas internet tersedia pada hotel yang dapat diakses dari setiap ruang. Kebutuhan berasal dari meeting, incentives, convention and exhibition

²³ <http://pp-properti.com/produk/komersial/pekanbaru-park>

²⁴ <https://www.lamudi.co.id/condotel-pekanbarupark-797480-33.htmls>

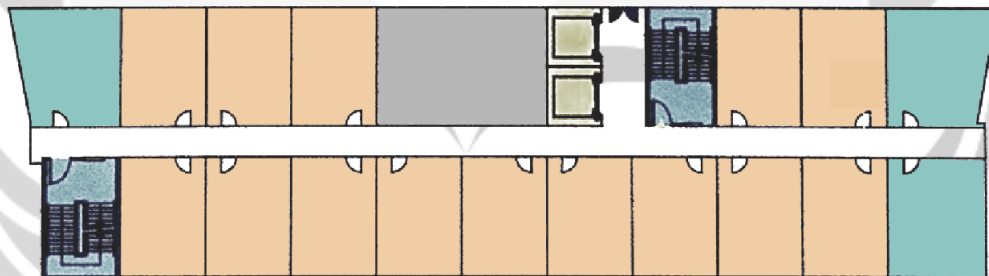
(MICE) baik dari kegiatan pemerintahan (government spending), hiburan, bisnis, dan permintaan wisatawan.

Terdapat 7 ruang meeting seluas masing-masing 350 meter persegi dan ballroom seluas 521 meter persegi yang mampu mengakomodasi hingga 1000 orang (standing event). Ballroom didesain khusus untuk acara konferensi, seminar, reuni, perkumpulan, maupun pernikahan.

Di Pekanbaru pernikahan pada umumnya diadakan dengan properti berupa Rumah Gadang yang tinggi, sehingga ballroom harus memiliki ketinggian langit-langit 9 meter dari lantai. Ballroom berada di lantai dasar sehingga dapat dengan mudah diakses dari pintu masuk khusus yang dilengkapi dengan area drop off.

Kolam renang terletak di lantai 1 dengan 2 jenis kolam, yaitu kolam dewasa dan kolam anak yang terpisah, dilengkapi dengan fasilitas pool bar yang menyediakan minuman dan snack.

2.6.4 Tata Letak Ruang Huni



Gambar 0.1 Tata Letak Lantai Tipikal 2-10

Sumber : Analisa Penulis, 2018

Terdapat 3 jenis kamar yang ditawarkan, yaitu deluxe room, executive room, dan suite room. Pada ketiga jenis kamar dilengkapi dengan AC, shower, handuk, sandal, room service, layanan internet, telfon kamar, TV kabel, laundry, dan layanan trolley bawaan penghuni. Perbedaan antar kamar sebagai berikut;

a. Deluxe Room



Gambar 0.2 Twin Deluxe Room

Sumber : Analisa Penulis, 2018



Gambar 0.3 Single Deluxe Room

Sumber : Analisa Penulis, 2018

Kamar seluas 23 meter persegi dilengkapi dengan AC, shower, handuk, sandal, room service, layanan internet, telfon kamar, TV kabel, laundry, dan layanan trolley bawaan penghuni. Pada deluxe room dibagi menjadi 2 jenis berdasarkan penataan kasur yaitu kamar twin dan single.

Pada kamar twin, kedua kasur berukuran single di letakkan dengan jarak 60 cm. Masing-masing kasur pada kamar twin memiliki selimut yang terpisah. Pada kamar single, kedua kasur berukuran single diletakkan berhimpitan sehingga menjadi seluas kasur dengan ukuran king dengan selimut yang menjadi satu.

Kamar mandi terletak di dalam unit berdekatan dengan pintu masuk. Fasilitas yang tersedia dalam kamar mandi terdiri dari shower stall, closet, dan wastafel. Tersedia 94 kamar twin dan 38 kamar single.

b. Executive Room

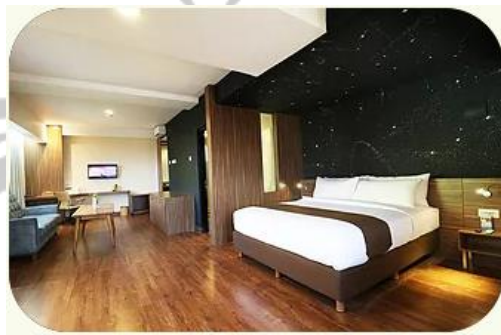


Gambar 0.4 Executive Room

Sumber : Analisa Penulis, 2018

Kamar seluas 28 meter persegi dilengkapi dengan AC, shower, handuk, sandal, room service, layanan internet, telfon kamar, TV kabel, laundry, dan layanan trolley bawaan penghuni. Kamar mandi terdiri shower stall, closet, dan wastafel. Tersedia 17 kamar dengan kasur berukuran king.

c. Suite Room



Gambar 0.5 Suite Room

Sumber : Analisa Penulis, 2018

Kamar seluas 46 meter persegi dilengkapi dengan AC, shower, handuk, sandal, room service, layanan internet, telfon kamar, TV kabel, laundry, piyama, dan layanan trolley bawaan penghuni. Dalam kamar tersedi mini bar, area ruang

tamu yang dipisahkan dengan partisi dari ruang tidur. Kamar mandi terdiri shower stall, bath tub, closet, dan wastafel. Tersedia 2 kamar dengan kasur berukuran king.

2.6.5 *Environmental Design Solutions*



Gambar 0.6 Pekanbaru Park Condotel

Sumber : www.google.com

Condotel dibangun dengan konsep “Green and Fresh”. Pada eksterior, konsep ditunjukkan dari lukisan mural bertema “forest” yang menghiasi seluruh fasad hotel. Pada interior dihiasi dengan pohon yang diletakkan di dalam ruang. Pada restoran keseragaman terletak pada penggunaan furnitur yang memiliki material kayu dengan desain modern.

Perbedaan ruang dalam dan luar terletak pada suasana ruang, suasana ruang dalam lebih terang karena pengaruh lantai parkit dan keramik berwarna terang dengan dinding pelingkup ruang berwarna abu-abu muda. Pada ruang luar suasana lebih gelap karena pengaruh penggunaan keramik lantai dengan warna gelap dan dinding bata ekspos yang berwarna merah bata dengan tanaman rambat. Pada penataan ruang luar dilibatkan banyak elemen tanaman untuk mendukung konsep.

Pencahayaan alami dilakukan dengan penggunaan jendela kaca transparan floor to ceiling pada lantai dasar hingga lantai M (mezzanine, dengan fungsi

konferensi dan meeting). Untuk penghawaan alami kurang dilakukan di Pekanbaru pada umumnya karena suhu udar relatif tinggi dengan hasil pengukuran rerata yang berkisar antara 31°C hingga $33,4^{\circ}\text{C}$ dengan kecepatan angin 2 km/h hingga 10 km/h .



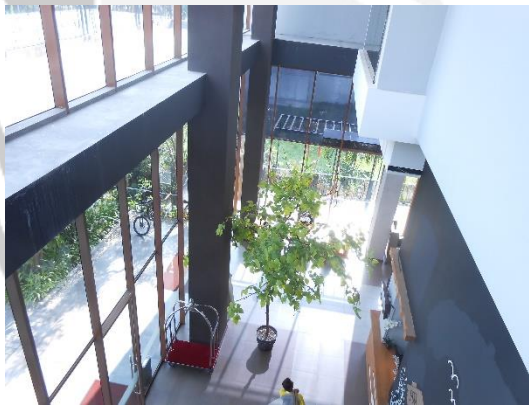
Gambar 0.7 Interior Restoran Indoor

Sumber : Analisa Penulis, 2018



Gambar 0.8 Interior Ruang Outdoor

Sumber : Analisa Penulis, 2018



Gambar 0.9 Pohon pada Lobby

Sumber : Analisa Penulis, 2018



Gambar 0.10 Pencahayaan Alami

Sumber : Analisa Penulis, 2018

