

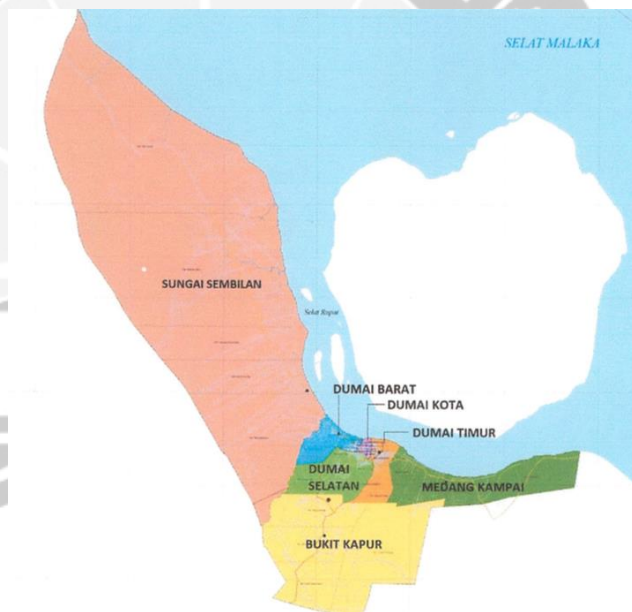
BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

I.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Kota Dumai merupakan salah satu daerah otonom di provinsi Riau yang terbentuk berdasarkan UU No.16 tahun 1999 pada tanggal 20 April 1999. Wilayahnya yang meliputi daratan seluas 1,727.59 km² dan perairan seluas 1,302.40 km², terletak di pesisir timur pantai Sumatera berhadapan dengan Pulau Rupa dan sekitar 188 km dari Pekanbaru. Dumai adalah kota dengan wilayah administrasi terluas ketiga di Indonesia, setelah Kota Palangka Raya dan Kota Tidore Kepulauan.¹



Gambar 1. 1 Peta Kota Dumai

Sumber : kota-dumai.kpu.go.id

Dumai merupakan Kota Pelabuhan, Perdagangan, dan Industri. Sesuai dengan visi misi pemerintah Kota Dumai untuk menjadikan Kota Dumai sebagai Kota Pengantin² yang didalamnya terdapat kata-kata perdagangan dan industri. Dilihat dari letak daerah yang sangat strategis, Kota Dumai berada di jalur perdagangan lintas negara yang merupakan incaran bagi

¹ Badan Pusat Statistik Kota Dumai (2018). *Kota Dumai Dalam Angka 2018*. Dumai

² <http://infopublik.dumaikota.go.id/visi-dan-misi-kota-dumai-tahun-2016-2021-visi/>

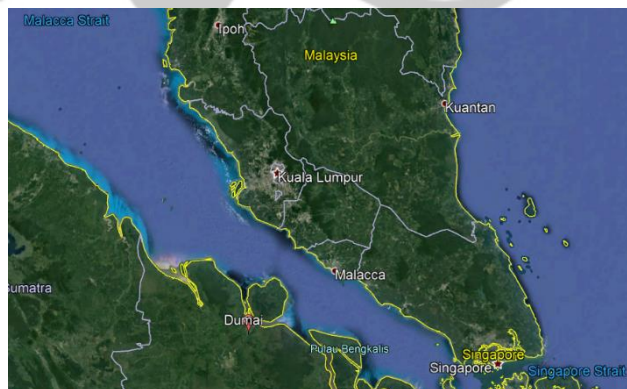
kaum kapitalis dan tanpa dibuat kajian para pelaku bisnis baik swasta nasional, maupun investor asing seperti tertarik berinvestasi di Kota Dumai.



Gambar 1. 2 Pelabuhan Industri Dumai

Sumber : goriau.com

Letak Dumai yang sangat strategis berhadapan dengan Selat Malaka, sehingga berdekatan dengan Singapura dan Malaysia. Sebagai salah satu kota dari provinsi Riau yang kaya akan minyak bumi dan perkebunan. Banyak perusahaan yang berinvestasi di provinsi Riau dengan menempatkan kantor besarnya di Kota Dumai. Hal ini juga terbukti dengan banyaknya perusahaan lokal maupun perusahaan asing yang telah memiliki usaha sepanjang garis pesisir laut kota Dumai, seperti perusahaan pengolahan migas, minyak kelapa sawit, bulking, biodiesel, paking semen, dan lain sebagainya.



Gambar 1. 3 Letak Kota Dumai yang Strategis

Sumber : Google Earth

Tabel 1. 1 : Daftar Perusahaan Dumai

NO	DAFTAR PERUSAHAAN
1	PT. Nagamas Palmoil Lestari
2	PT. Inti Benua Perkasatama
3	PT. Sentana Adidaya Pratama
4	PT. Sari Dumai Sejati
5	PT. Dumai Intergrafika Pers
6	PT. Taluk Kuantan Perkasa
7	PT. Putri Salju Satria
8	PT. Duta Perdana Dumai
9	PT. Riau Pos Harian
10	PT. Dumai Pos Pagi
11	PT. Chicago Bridge and Iron
12	PT. Andam Dewilestari
13	PT. Kawasan Dumai Industri
14	PT. Pertamina Persero
15	PT. Pelita Air Service

Sumber : www.daftarperusahaan.com

Wisatawan lokal maupun mancanegara datang ke Dumai untuk berbagai tujuan. Kedatangan wisatawan ini menjadi pemicu dari pertumbuhan hotel di daerah tersebut. Jumlah kunjungan wisatawan pada tahun 2017 melonjak naik 30 persen dari tahun sebelumnya.³ Semakin tingginya tingkat pertumbuhan penduduk dan jumlah wisatawan yang rata-rata lebih tinggi secara nasional mendukung Kota Dumai sebagai kota bisnis yang mampu menarik investor lokal dan asing untuk menanamkan modalnya. Dengan berkembangnya Kota Dumai sebagai kota bisnis sehingga banyak berdiri hotel-hotel, perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat hiburan, restoran dan bisnis-bisnis lainnya.

³ Badan Pusat Statistik Kota Dumai (2018). *Kota Dumai Dalam Angka 2018*. Dumai

Perkembangan jumlah wisatawan ke Dumai dari tahun 2016 ke 2017 meningkat drastik dan diperkirakan akan selalu meningkat dari tahun ke tahun berdasarkan potensi pada sektor industri yang selalu berkembang di Kota Dumai dan letaknya yang strategis.⁴ Diperkirakan jumlah wisatawan ke Dumai akan kian meningkat dikarenakan adanya pembangunan jalan tol Trans Sumatera. Desember 2016 dimulailah pembangunan jalan tol Pekanbaru-Dumai, waktu tempuh perjalanan Pekanbaru – Dumai yang sebelumnya memakan waktu delapan jam akan berkurang menjadi sekitar dua atau tiga jam, dimana pembangunan jalan tol ini diperkirakan akan selesai pada Desember 2019.⁵ Pada tahun 2017 persentase kedatangan WNA terbesar di Kota Dumai berasal dari negara-negara ASEAN yaitu sebesar 93,57%.

Tabel 1. 2 : Banyaknya Kedatangan dan Keberangkatan melalui Kantor Imigrasi Dumai Setiap Bulannya, 2017

Bulan	Kedatangan	Keberangkatan
(1)	(2)	(3)
Januari	8278	6849
Februari	5690	6952
Maret	6719	7569
April	6264	7819
Mei	6987	7133
Juni	10535	9374
Juli	7835	11486
Agustus	6937	7353
September	5513	8034
Oktober	6222	7550
November	6355	7517
Desember	9353	12132

⁴ Badan Pusat Statistik Kota Dumai (2018). *Kota Dumai Dalam Angka 2018*. Dumai

⁵ Chaidir, Anwar Tanjung, "Begini Penampakan Jalan Tol Pekanbaru – Dumai Sepanjang 131 km., diakses pada <https://news.detik.com/berita/d-4553161/begini-penampakan-jalan-tol-pekanbaru-dumai-sepanjang-131-km>, pada tanggal 9 September 2019 pukul 00.29.

Tahun 2017	86688	99768
Tahun 2016	13215	11398

Sumber : BPS Kota Dumai Melalui Kompilasi Data Transportasi, 2017

Hotel merupakan 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 (KBBM). Menurut Zulkifli AS (Wali Kota Dumai), kehadiran pebisnis memperlihatkan sisi positif ekonomi di Kota Dumai. Selain itu, kini sudah memasuki era Masyarakat Ekonomis ASEAN (MEA), artinya Dumai mesti memiliki produk unggulan, sehingga menambah geliat ekonomi di Kota Dumai.⁶

Dikarenakan banyak wisatawan yang datang ke Dumai dengan tujuan utama berbisnis dan/ataupun sebagai tempat peristirahatan sementara untuk transit ke negara ASEAN lainnya, wisatawan menginap dalam waktu yang singkat, maka diperlukan jenis hotel yang memenuhi layanan standar sesuai dengan yang diperlukan oleh tamu, sebagai tempat untuk melakukan kegiatan bisnis dan juga beristirahat, sehingga tamu tidak perlu membayar lebih untuk hal yang tidak mereka perlukan saat berada di hotel.

I.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Morfologi merupakan ilmu tentang bentuk, mempelajari bentuk fisik ketinggian bangunan, susunan jaringan jalan, serta komposisi dan proporsi bangunan dalam suatu bentang kota (*townscape*).⁷ Perancangan hotel bisnis di Kota Dumai akan menggunakan pendekatan morfologi arsitektur karena akan sangat menguntungkan bagi tatanan Kota Dumai yang sangat monoton. Perbedaan bentuk massa dan tampilan fasad yang menonjol memberikan keunggulan dan kesan baru terhadap *image* Kota Dumai.

⁶Fernando, "Wako Dumai Apresiasi Hadirnya *Star Hotel*", diakses dari <https://pekanbaru.tribunnews.com/2016/04/28/wako-dumai-apresiasi-hadirnya-super-star-hotel>, pada tanggal 9 September 2019 pukul 00.39

⁷Setyabudi, I., Antarkisa., dan Nugroho, Agung Murti., 2012, Tipologi dan Morfologi Arsitektur Rumah Jengki di Kota Malang dan Lawang, Arsitektur E-Journal, 5(1):37

Kenyamanan pada bangunan erat hubungannya dengan kondisi alam atau lingkungan disekitarnya dan upaya pengkondisian atau pengaturan ruangan di dalam bangunan. Perancangan bangunan sebagai sistem terkait dengan masalah yang berhubungan dengan perencanaan arsitektur, struktur, utilitas, dan yang berhubungan dengan beberapa aspek teknis seperti aspek keamanan, keselamatan, kenyamanan, kemudahan, dan kesehatan.⁸ Dalam mencapai hal tersebut, maka perancangan hotel bisnis ini direncanakan adaptif terhadap iklim tropis.



Gambar 1. 4 Tugu Terompet Kota Dumai dan Sekitarnya

Sumber : id.polomap.com

Business Hotel memberikan berbagai fasilitas yang dibutuhkan oleh penggunanya sebagai tempat beristirahat sekaligus melakukan kegiatan bisnis.⁹ Fasilitas utama dan pendukung pada hotel bisnis memberikan pelayanan dalam memudahkan para pebisnis. Dikarenakan salah satu fungsi utama hotel bisnis untuk tempat peristirahatan dan aktivitas utama berada di dalam serta sekitar hotel, maka dibutuhkan tempat yang nyaman tetapi juga memenuhi kebutuhan bagi para pengguna.

⁸ Anisa, 2010, Aplikasi *Green Architecture* pada Rumah Gedong, *Inersia*, 6(2):158

⁹ SK: Kep-22/U/VI/78 oleh Dirjen Pariwisata tentang Klasifikasi Hotel

Perencanaan dan perancangan Hotel Bisnis di Kota Dumai dengan pendekatan morfologi arsitektur mencapai hasil yang optimal dalam memenuhi fungsi, persyaratan ruang dan estetika dalam tampilan arsitektur secara keseluruhan, sehingga mampu mewujudkan keinginan para pengguna terkait fasilitas akomodasi yang dibutuhkan. Fokus perancangan berorientasi pada lokasi tapak (kontekstual), perancangan adaptif terhadap iklim tropis yang memperhatikan pendekatan fungsional serta kontekstual dari hasil analisa programatik untuk mencapai kenyamanan optimal bagi para pengguna.

Perancangan hotel bisnis ini menggunakan arsitektur tropis sebagai prinsip untuk perancangan *Business Hotel* di Kota Dumai, maka didapatkan pendekatan morfologi arsitektur. Hal yang diperhatikan antara lain, perencanaan tata ruang luar dan dalam, konfigurasi massa pada tapak (kontekstual), serta *form follow function* sehingga hotel bisnis yang dirancang dapat memberikan kenyamanan bagi tamu hotel, adaptif terhadap iklim tropis, serta memperhatikan bentuk ruang yang sesuai fungsi bukan hanya bentuk tampilan massa. Penerapan konsep ini diharapkan dapat mengoptimalkan desain pada bangunan dan mampu beradaptasi pada lokasi tapak, sehingga desain yang dirancang tidak hanya menjadi desain yang kaku dan monoton.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis ingin menerapkan konsep hotel yang sedang berkembang dalam menunjang tingginya tingkat kunjungan ke Kota Dumai, maka diperlukan ketersediaan sarana akomodasi yang memadai, yaitu *Business Hotel* dimana merupakan suatu bangunan hotel minimalis modern yang memiliki jumlah kamar maksimum tanpa mengurangi kenyamanan atau pun mengurangi fasilitas tamu dengan fasilitas dan layanan berkelas.

I.2 Rumusan Permasalahan

Bagaimana wujud rancangan *Business Hotel* di Kota Dumai yang adaptif pada kondisi iklim tropis dengan pendekatan morfologi arsitektur melalui tampilan bangunan, orientasi bangunan, dan penataan ruang luar dan dalam?

I.3 Tujuan dan Sasaran

I.3.1 Tujuan

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mewujudkan konsep rancangan *Business Hotel* pertama di kota Dumai yang menciptakan fasilitas utama dan pendukung dalam kegiatan berbisnis dengan pendekatan morfologi arsitektur.

I.3.2 Sasaran

- a. Mengidentifikasi jenis-jenis kegiatan pada *Business Hotel* sehingga mewujudkan fasilitas utama dan fasilitas pendukung yang dibutuhkan.
- b. Mengidentifikasi karakteristik, prinsip serta konsep landasan arsitektur tropis modern.
- c. Membuat analisis perancangan *Business Hotel* berdasarkan pendekatan morfologi arsitektur.
- d. Menerapkan pendekatan morfologi arsitektur pada pengolahan tapak, tata ruang dalam beserta tampilan bangunan.

I.4 Lingkup Studi

I.4.1 Materi Studi

a. Lingkup Spatial

Lingkup ini merupakan bagian objek studi yang menekankan pada orientasi bangunan, tampilan bangunan, dan tata ruang dalam dan luar bangunan.

b. Lingkup Substansial

Batasan substansial pada rancangan *Business Hotel* ini meliputi *zoning* makro dan mikro, peletakan dan orientasi massa bangunan, fasilitas utama dan pendukung berdasarkan pendekatan yang digunakan.

c. Lingkup Temporal

Rancangan *Business Hotel* ini diharapkan dapat menjadi pilihan akomodasi utama dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas untuk mendukung tamu yang melakukan kegiatan bisnis dan/atau menginap selama 30 tahun mendatang.

I.4.2 Pendekatan Studi

Penyelesaian penekanan studi pada bangunan *Business Hotel* di Kota Dumai akan menggunakan pendekatan morfologi dalam arsitektur dan adaptif terhadap iklim tropis yang menekankan unsur pengolahan tapak terkait orientasi bangunan, tata ruang luar serta tata ruang dalam.

I.5 Metode Studi

I.5.1 Pengumpulan Data

- a. Mengumpulkan data-data dan mengkaji teori yang berkaitan dengan perancangan dan peraturan hotel.
- b. Mengumpulkan data-data dan mengkaji teori berkaitan dengan persyaratan dan fasilitas pada *Business Hotel*.
- c. Mengumpulkan data tentang teori pendekatan morfologi arsitektur di Indonesia yang adaptif dengan iklim tropis.

I.5.2 Analisis

Metode yang digunakan dalam membahas permasalahan adalah metode berpikir deduktif, yaitu dengan landasan teori dasar tentang arsitektur pada negara tropis dan morfologi pada arsitektur yang mempengaruhi bentuk dan penataan tampilan bangunan, penataan massa bangunan, penataan ruang dalam dan ruang luar yang digunakan sebagai acuan mencari alternatif pemecahan yang dihadapi dalam perancangan *Business Hotel* di Kota Dumai.

I.6 Kerangka Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN		
LATAR BELAKANG PENGADAAN PROYEK		
<p>Jumlah kunjungan wisatawan mancanegara dari tahun ke tahun di kota Dumai kian meningkat. Hal ini dikarenakan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kota Dumai merupakan salah satu daerah otonom di Provinsi Riau dan merupakan wilayah administrasi terluas ketiga di Indonesia, setelah kota Palangka Raya dan Kota Tidore Kepulauan. - <i>Product Domestic Regional Bruto</i> (PDRB) pada Kota Dumai yang terus meningkat tiap tahun. - Kawasan Kota Dumai sangat strategis, memiliki pelabuhan yang bisa dijadikan sebagai portal untuk menuju negara tetangga, seperti Singapura dan Malaysia, dimana Dumai berada di kawasan lintas perdagangan Internasional Selat Malaka. - Kota Dumai juga merupakan terminal utama Pulau Sumatera dan Jawa, dimana hampir semua jenis bus singgah dan mempunyai <i>line</i> di kota. - Di Kota Dumai terdapat galangan kapal <i>Dockyard</i> yang merupakan salah satu galangan kapal terbesar. - Pelabuhan Kota Dumai merupakan urat nadi perhubungan luar negeri sebagai jalur ekspor dan impor barang dan penumpang. - Kota Dumai termasuk ke dalam pembangunan jalan Tol Trans Sumatera, dimana Desember 2016 dimulailah pembangunan jalan Tol Pekanbaru - Dumai. 		
↓		
Kota Dumai belum memiliki hotel yang memiliki fasilitas utama serta fasilitas pendukung untuk menunjang kegiatan berbisnis, dimana tamu dapat menginap dan mengikuti seminar/rapat/lokakarya serta menikmati aktivitas <i>leisure</i> .		
↓		
Untuk menunjang tingginya tingkat kunjungan wisatawan ke Kota Dumai dengan tujuan berbisnis, diperlukan sarana akomodasi yang memadai, yaitu <i>Business Hotel</i> .		
LATAR BELAKANG PENGADAAN PROYEK		
<ul style="list-style-type: none"> - Kota Dumai berkembang sebagai kota bisnis membutuhkan hotel bisnis sebagai bentuk akomodasi yang dilengkapi dengan fasilitas untuk kemudahan berbisnis. - Belum ada perancangan bangunan tinggi (<i>high rise building</i>) di Kota Dumai dengan tipologi residensial dan belum ada perancangan hotel bisnis yang adaptif terhadap iklim tropis. - Bentuk bangunan pada Kota Dumai yang cenderung monoton, serta tampilan bangunan yang tidak menarik. 		
Pendekatan Studi	Penyelesaian penekanan studi pada bangunan <i>Business Hotel</i> di Kota Dumai akan menggunakan pendekatan morfologi dalam arsitektur dan adaptif terhadap iklim tropis yang menekankan unsur pengolahan tapak terkait orientasi bangunan, tata ruang luar serta tata ruang dalam.	
Rumusan Permasalahan	Bagaimana wujud rancangan <i>Business Hotel</i> di Kota Dumai yang adaptif pada kondisi iklim tropis dengan pendekatan morfologi arsitektur melalui tampilan bangunan, orientasi bangunan, dan penataan ruang luar dan dalam?	
BAB II : TINJAUAN TENTANG HOTEL BISNIS	Tinjauan mengenai hotel bisnis secara umum.	
BAB III : TINJAUAN LOKASI HOTEL BISNIS	Tinjauan mengenai Kota Dumai sebagai lokasi tapak hotel bisnis.	
BAB IV : TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORITIKAL		
Teori singkat tentang arsitektur tropis.	Teori tentang morfologi pada arsitektur	Teori tentang tata ruang luar dan dalam, konfigurasi massa, geometri dalam arsitektur, <i>form follow function</i> , karakter representatif dan rekreatif untuk menunjang hotel bisnis yang ramah manusia dan juga lingkungan.
BAB V : ANALISIS		
Analisis fasilitas utama dan pendukung yang menunjang hotel bisnis sebagai tempat beristirahat dan berbisnis.	Analisis programatik pada rancangan tata ruang makro dan mikro dengan tema arsitektur tropis.	Analisis mengenai bentuk bangunan dan tampilan fasad dengan pendekatan morfologi pada arsitektur.
BAB VI : KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN		
KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL BISNIS DI KOTA DUMAI : <ul style="list-style-type: none"> - Konsep Programatik - Penekanan Desain 		

I.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, visi dan misi, lingkup pembahasan, metode studi, tata langkah, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN TENTANG HOTEL BISNIS

Berisi tentang tinjauan mengenai hotel bisnis, standar-standar dan peraturan yang mengatur, kebutuhan fasilitas utama serta fasilitas pendukung.

BAB III TINJAUAN LOKASI HOTEL BISNIS

Berisi tinjauan tentang wilayah Kota Dumai sebagai lokasi tapak hotel bisnis.

BAB IV LANDASAN TEORI MORFOLOGI

Berisi tentang landasan teori tentang pendekatan arsitektur morfologi dan prinsip-prinsip arsitektur tropis pada perancangan Hotel Bisnis di Kota Dumai.

BAB V ANALISIS

Berisi tentang analisis perencanaan dan perancangan bangunan yang terkait dengan kebutuhan ruang, program ruang, hubungan antar ruang, analisis tapak, dan kelengkapan standar kelengkapan bangunan.

BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang dasar-dasar perencanaan dan perancangan bangunan hotel bisnis di Kota Dumai yang merupakan hasil analisis secara programatis untuk diterapkan dalam bentuk fisik bangunan.

I.8 Keaslian Penulis

Penulisan terkait hotel bisnis tidak banyak dilakukan, tetapi dikarenakan banyaknya klasifikasi jenis hotel, maka didapatkan beberapa jenis yang memiliki kesamaan dengan hotel bisnis. Beberapa diantaranya adalah :

1. Judul : City Hotel di Yogyakarta dengan Penekanan Efisiensi Ruang pada Lahan Terbatas
Penulis : Hendra Budiawan
Tahun : 2010
Instansi : Universitas Gadjah Mada
Isi : Penulisan ini berisi tentang perencanaan dan perancangan sebuah city hotel yang terletak pada sebuah lokasi strategis, selain menyediakan fasilitas untuk tidur dan makan, juga berperan sebagai wadah relaksasi yang menyenangkan (pleasure) di pusat kota. Penekanan yang digunakan adalah konsep efisiensi yang diterapkan pada keseluruhan tata ruang, baik tata ruang dalam maupun luar.
2. Judul : *City Hotel* di Jakarta dengan Penekanan pada Konsep *Ecodesign*
Penulis : Eridani Sindoro Soekarno
Tahun : 2012
Instansi : Universitas Gadjah Mada
Isi : Penulisan ini berisi tentang perencanaan dan perancangan *city hotel* di Kota Jakarta yang merupakan pusat kegiatan pemerintahan dan juga perniagaan berskala Internasional. Penulis memilih untuk mendesain fungsi hotel untuk dapat mengakomodir kebutuhan akan tempat tinggal sementara dan kebutuhan akan pusat kegiatan MICE (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*) yang semakin intens di era modern.

3. Judul : *City Hotel* di Yogyakarta
Penulis : Grace R. C. Sibarani
Tahun : 2005
Instansi : Universitas Gadjah Mada
Isi : Penulisan ini berisi tentang perencanaan dan perancangan *city hotel* sesuai dengan yang tertuang dan diisyaratkan dalam teori, sehingga mampu menyediakan kenyamanan visual dari dalam hotel bagi para tamu, pada lahan yang terbatas dan lingkungan yang padat bangunan.
4. Judul : *City Hotel* di Palembang dengan Penekanan Desain *Hi-Tech*
Penulis : Beiryan Triski
Tahun : 2012
Instansi : Universitas Gadjah Mada
Isi : Penulisan ini berisi tentang perencanaan dan perancangan *city hotel* di Palembang yang merupakan pusat segala kegiatan aktifitas baik ekonomi, perdagangan, jasa dan industry serta menjadi pusat interland wilayah Sumatra bagian Selatan. Kunjungan wisatawan bisnis yang meningkat mendorong dibangunnya hotel baru yaitu *city hotel*, sebagai sarana akomodasi untuk memenuhi kebutuhan wisatawan bisnis dalam hal menginap dan juga dilengkapi dengan fasilitas penunjang bisnis dan hiburan.

Perbedaan tipologi perencanaan dan perancangan penulis dengan judul perancangan diatas adalah klasifikasi jenis hotel yang digunakan, lokasi dan juga pendekatan. Klasifikasi jenis hotel yang digunakan adalah hotel bisnis di Kota Dumai dengan pendekatan morfologi arsitektur, untuk memperkuat citra Dumai sebagai Kota Pelabuhan, Perdagangan dan Industri dimana wisatawan tiap tahun meningkat dan mendukung kegiatan MICE. Pendekatan morfologi yang digunakan diharapkan dapat membuat hotel bisnis sebagai hierarki sebuah kota dengan permainan bentuk dari analisis programatik pada tapak, serta adaptif dengan iklim tropis.