

BAB VI

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

VI.1 Konsep Perencanaan

Konsep perencanaan Hotel Bisnis di Kota Dumai dengan Pendekatan Morfologi Arsitektur dapat dirumuskan dalam beberapa tema berdasarkan bahasan yang ada pada bahasan sebelumnya. Konsep perencanaan dan konsep perancangan Hotel Bisnis, antara lain :

- a. Perencanaan tampilan bangunan yang berfokus pada pengolahan fasad dari *secondary skin* yang berfungsi sebagai *sun shading device* sekaligus sebagai elemen estetika. Pengolahan fasad bangunan diterapkan pada semua sisi karena hotel bisnis merupakan satu-satunya bangunan berlantai banyak pada kawasan itu, sehingga dapat menghindar *view* yang negative ke tapak.
- b. Perencanaan bentuk dan orientasi massa bangunan, tata ruang luar, serta tata ruang dalam yang diangkat dari hasil analisis tapak. Penekanan desain yang adaptif terhadap iklim tropis dan menciptakan suatu bentuk yang tidak monoton. Perencanaan peruangan yang representatif untuk sebuah hotel bisnis dengan konsep urban kontemporer dilihat dari interior hotel, serta suasana rekreatif yang dilihat dari fasilitas pendukung yang disediakan hotel.
- c. Pemilihan tapak yang strategis dalam artian mudah dijangkau oleh tamu yang menginap maupun tidak menginap, karena berada di pusat kota sehingga tamu/wisatawan yang menginap memiliki akses yang mudah dan cepat untuk ke mana saja.
- d. Pemilihan sistem utilitas bangunan yang sesuai dan aman bagi hotel bisnis dan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas untuk kaum disabilitas.

VI.1.1 Perencanaan atas Dasar Sistem Manusia

Pelaku kegiatan pada Hotel Bisnis ini adalah :

- Pengelola : Administrasi
 - General Manajer (1 orang)
 - Wakil General Manajer (1 orang)

- Sekretaris General Manajer (1 orang)
- Bendahara (1 orang)
- Manajer (1 orang)
- Kabag. Administrasi (1 orang)
- Kabag. Marketing (1 orang)
- Front Office Manajer (1 orang)
- Pengelola : Servis
 - Executive Housekeeper (1 orang)
 - Public Area Supervisor (1 orang)
 - Linen Supervisor (1 orang)
 - Laundry Supervisor (1 orang)
 - Manajer F&B (1 orang)
 - Chief Engineer (1 orang)
 - Kabag. Human Resource (1 orang)
 - Chief Security (1 orang)
- Staff : Administrasi
 - Staff / Asisten Pemimpin (3 orang)
 - Staff Administrasi (4 orang)
 - Staff Marketing (4 orang)
 - Retail Advertising & Promosi (4 orang)
- Staff : Front Office
 - Chief Concierge (1 orang)
 - Bell Captain (1 orang)
 - Bell Boy (1 orang)
 - Chief Reception (1 orang)
 - Resepsionis (4 orang)
 - Chief Reservation (4 orang)
 - Reservation Staff (1 orang)
 - Front Office Cashier (2 orang)
- Staff : Servis
 - Staff (Cleaning Service) (30 orang)

- Head Waiter (1 orang)
- Bartender (1 orang)
- Kasir Restoran (1 orang)
- Steward (2 orang)
- Waiter & Waitress (10 orang)
- Head Chef (1 orang)
- Chef (4 orang)
- Kitchen Staff (3 orang)
- Barista & Server (6 orang)
- Staff Architectural Service (4 orang)
- Engineer Staff (6 orang)
- Human Resource Staff (6)
- Security (10 orang)
- Tamu
 - Jumlah tamu jika sesuai dengan okupansi 100% = 240 tamu

Hotel bisnis memiliki kegiatan utama sehingga tercapai tujuan sebagai tempat akomodasi sementara, tempat melakukan kegiatan bisnis seperti mengadakan rapat/seminar/workshop, serta kegiatan rekreatif (*pleasure*). Kegiatan utama tersebut antara lain :

a. Kegiatan Menginap

Kegiatan utama pada hotel bisnis yaitu sebagai akomodasi bagi tamu dengan tujuan bisnis maupun hanya untuk berwisata.

b. Kegiatan Bisnis

Kegiatan ini difasilitasi dengan tersedianya *ballrooms* dan *meeting rooms* berstandar MICE. Kegiatan tersebut juga didukung dengan fasilitas-fasilitas pendukung seperti adanya *Business Center* dan *Business Lounge*.

c. Kegiatan Rekreatif

Untuk mencapai suasana yang rekreatif maka hotel bisnis ini menyediakan fasilitas-fasilitas pendukung seperti kolam renang, tempat fitness, restoran, bar, *sky garden*, serta *café*. Dan juga

dikarenakan jenis tamu yang datang ke hotel bisnis tidak hanya melakukan kegiatan bisnis.

Tiga kegiatan utama tersebut dibagi menjadi zona-zona yang berbeda. Kegiatan menginap merupakan zona privat, kegiatan bisnis merupakan zona privat, dan rekreatif merupakan zona publik karena dapat diakses juga oleh tamu yang tidak menginap dan warga sekitar Kota Dumai. Ruang *meeting* dapat disewa oleh siapapun begitu juga area rekreatif dapat digunakan publik, sehingga pendapatan hotel bukan hanya dari akomodasi, tetapi juga dari penyewaan tersebut.

VI.1.2 Perencanaan Tapak

Lokasi tapak berada di Jalan Pattimura, Kelurahan Laksamana, Kecamatan Dumai Barat, Kota Dumai, Riau yang merupakan jalan lokal, lokasi tapak juga diapit oleh Jalan Tenaga yang merupakan jalan lingkungan. Saat ini eksisting tapak merupakan lahan kosong yang banyak ditumbuhi tanaman liar, serta tapak dikelilingi kawasan pemukiman warga. Utara tapak merupakan pemukiman warga dan lebih Utara lagi merupakan kawasan pelabuhan Kota Dumai.

Luasan tapak sebesar 6.800,4 m². Berdasarkan Keputusan Walikota Dumai Nomor 19 tahun 2003 tentang Garis Sempadan Bangunan Jalan di Wilayah Kota Dumai dan Peraturan Daerah Kota Dumai Nomor 4 Tahun 2003 tentang Izin Bangunan dalam daerah Kota Dumai, maka peraturan zonasi yang akan diterapkan adalah sebagai berikut :

- KDB maksimal 80% ($0,80 \times 6.800,4 \text{ m}^2 = 5.440,32 \text{ m}^2$)
- GSB minimal 7,5 m dari as jalan
- KDH minimal 30% ($0,3 \times 6.800,4 \text{ m}^2 = 2.040,12 \text{ m}^2$)
- KLB maksimal 8 lantai
- Ruang terbuka diantara GSJ dan GSB harus digunakan sebagai unsur penghijauan dan atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umumnya.

VI.2 Konsep Perancangan

VI.2.1 Konsep Fungsional

Konsep fungsional mencakup konsep besaran, organisasi, dan hubungan ruang Hotel Bisnis di Kota Dumai yang memiliki tamu menginap dan tidak menginap tanpa adanya batasan umur.

Tabel 6. 1 : Besaran Kelompok Ruang

NO	KELOMPOK RUANG	BESARAN (m ²)
1	Kegiatan Umum	813,54
2	Ruang Tamu Bersama	2.527,3
3	Kegiatan Menginap	6.302,4
4	Kegiatan Pengelola	431,28
5	Kegiatan Servis	1.062,2
6	Ruang Parkir	1.035
TOTAL LUAS BANGUNAN		9.669,69

Sumber : Analisis Penulis

VI.2.2 Konsep Perancangan Tapak

Luas bangunan yang akan dibangun adalah 9.669,69 m² dengan kondisi tanah yang rata dan dikelilingi oleh pemukiman warga (maksimal 2 lantai) dan diapit oleh dua buah jalan. Luasan total lahan yang boleh terbangun adalah 5.440,32 m², maka diperlukan pengolahan ruang luar yang baik dan pengolahan fasad untuk menunjang tampilan bangunan. Konsep makro yang digunakan adalah membuat bangunan yang menjadi hotel bisnis dengan menggunakan penerapan antara morfologi arsitektur dan arsitektur tropis, dengan bentuk dasar geometric yaitu segi empat, lalu dikembangkan dengan menyesuaikan analisis pelaku, kegiatan dan tapak.



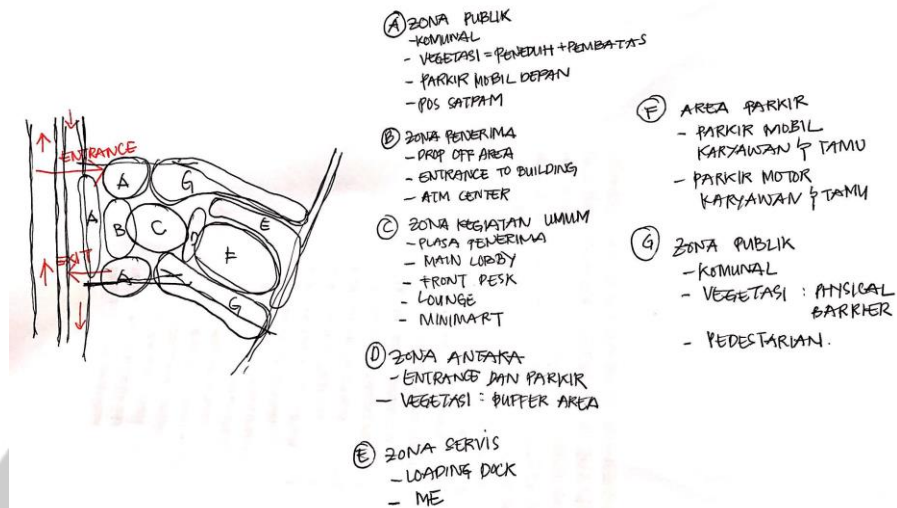
Gambar 6. 1 Transformasi Massa

Sumber : Analisis Penulis

Eksisting site akan diberi *setbacks* sesuai dengan aturan yang berlaku. Pada sisi Utara dan Selatan dijadikan sebagai *open spaces*, dimana berperan sebagai pembatas fisik lingkungan site dengan lingkungan sekitarnya, menyediakan area komunal, serta untuk mengurangi kesan area yang terlalu padat berhubung disekitarnya merupakan kawasan pemukiman. Bentuk dasar bangunan dan tampilan massa bangunan keseluruhan disesuaikan dengan bentuk geometri yaitu segi empat, berdasarkan analisis zonasi ruang yang telah dilakukan dan *form follow function*, serta penerapan arsitektur tropis. Pada site diberi *view* tambahan, maka fasad didominasi dengan jendela, pada sisi Barat dan zona dengan tingkat aktivitas tinggi akan diberikan *secondary skin* sebagai perekdusi panas dan pancaran sinar matahari langsung.

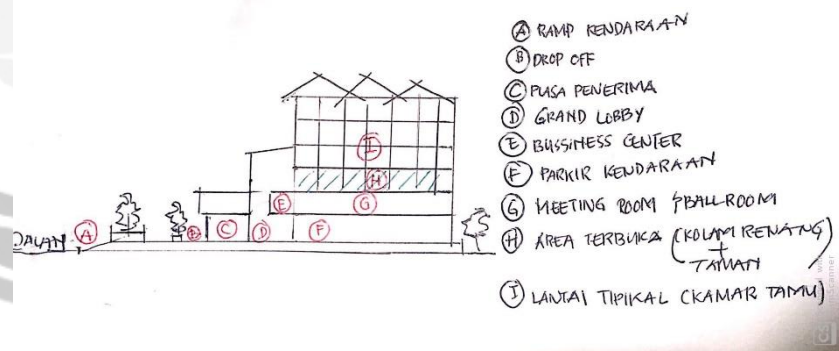
Lahan akan ditimbulkun kurang lebih setinggi 0,5 – 1 meter dikarenakan lahan merupakan tanah gambut, maka bangunan hotel bisnis ini tidak ada lantai *basement*. Lantai 1 akan didominasi dengan ruang publik, diawali dengan *entrance* yang mudah terlihat dan *grand lobby*, serta ruang penunjang hotel seperti *front office*, kantor pengelola (terletak dibagian belakang dan memiliki sirkulasi tersendiri karena merupakan zona privat). Pada lantai 1 juga merupakan area parkir dan ruang-ruang ME. Zona komunal yang berada di tepi jalan akan menyediakan tempat parkir bus pariwisata dan juga area duduk-duduk santai. Lantai 2 dan 3 lebih diperuntukan untuk kegiatan bisnis seperti *ballroom*, ruang pertemuan, *business center*, *business lounge*, dengan fasilitas penunjang seperti restoran, *café*, *lounge*, dan hotel bar. Pada lantai 2 juga akan didominasi

dengan ruang servis dan ruang karyawan. Lantai 4 ke atas merupakan lantai tipikal untuk ruang menginap.



Gambar 6. 2 Zona Horizontal pada Tapak

Sumber : Analisis Penulis



Gambar 6. 3 Zona Vertikal pada Tapak

Sumber : Analisis Penulis

Bangunan akan diletakkan pada tengah tapak. Peletakan bangunan yang berada ditengah membuat masyarakat memiliki jarak pandang untuk melihat ke site agar bangunan memiliki kesan yang monumental. Selain itu, pada sekeliling bangunan dapat dijadikan sebagai area pejalan kaki ataupun *communal area*. Lahan sisa pada site akan dimanfaatkan sebagai area resapan air dan taman.

VI.2.3 Konsep Perancangan Tampilan Bangunan

Bentuk bangunan diambil dari adaptasi hasil analisis tapak dan penerapan arsitektur tropis serta konsep morfologi. Penekanan desain pada tampilan bangunan akan ditonjolkan dengan penggunaan *secondary skin* dari material lokal, selain sebagai elemen estetika juga berfungsi sebagai *sun shading device*.

Bentuk geometrik solid yang berlebihan dapat membuat bangunan memiliki kesan yang kaku dan monoton, maka pada lantai *grand lobby* akan menggunakan material kaca agar memiliki kesan yang transparan karena efek pantul dan transparan yang dimiliki kaca. Selain itu, untuk mengoptimalkan pencahayaan alami, pada langit-langit diberi *sun shading device* berupa *secondary skin* dengan bentuk yang unik. Material pada fasad bangunan akan menggunakan perpaduan dari material beton, kaca, kayu dan batu alam. Material tersebut tidak memiliki banyak ornamen dan tahan terhadap iklim tropis lembab. Material kayu pada bangunan untuk memberi kesan alami dan memperlihatkan segi lokalitasnya pada tapak.



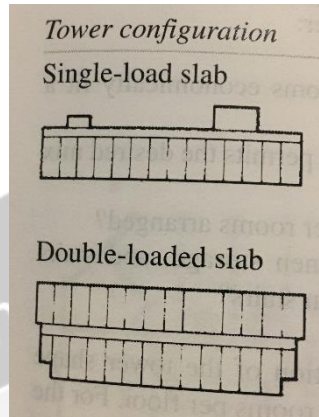
Gambar 6. 4 Fasad Bangunan Menggunakan *Secondary Skin*

Sumber : Analisis Penulis

VI.2.4 Konsep Ruang Dalam

Ruang utama pada sebuah hotel bisnis adalah ruang menginap. Jenis kamar yang disediakan yaitu tipe standard, superior (dengan balkoni), dan tipe suite (dengan *view* terbaik). Konfigurasi kamar menggunakan *single load slab* dan *double-loaded slab*. Interior pada ruang dalam harus

memberikan kesan minimalis serta *welcoming* dengan mayoritas penggunaan warna putih, abu-abu coklat serta warna alami material yang digunakan.



Gambar 6. 5 *Tower Configuration Single-Load Slab & Double-Loaded Slab*
 Sumber : *Time-Saver Standards For Building Types (Fourth Edition)*, hal.329

Tabel 6. 2 : Kesan Warna pada Ruang dan Dampaknya terhadap Pengguna

NO	WARNA	KESAN RUANG	PENGARUH KE PENGGUNA RUANG	
			POSITIF	NEGATIF
1.	Putih 	- Bersih - Luas - Tenang - Klasik - Netral - Suci	-Menyembuhkan segala kondisi -Meningkatkan kebijaksanaan - Kesabaran -Menimbulkan rasa berprikemanusiaan	- Perfeksionis
2.	Abu-abu 	- Kalem - Tenang - Luas - Kestabilan	- Meningkatkan konsentrasi -Menyeimbangkan emosional	- Membuat bosan
3.	Coklat 	- Gelap - Subur - Kalem - Alami - Hangat	- Meningkatkan semangat - Meningkatkan konsentrasi	- Membuat bosan

Sumber : *Veitch, 1995*

VI.2.5 Konsep Pencapaian Bangunan

Hotel Bisnis yang akan dirancang diapit oleh dua buah jalan, dimana pada sisi Barat diapit oleh jalan lokal yaitu Jalan Pattimura, dan pada sisi Timur diapit oleh jalan lingkungan yaitu Jalan Tenaga. *Main entrance* berada pada sisi Barat dari Jalan Pattimura, sedangkan pada sisi Timur akan ditutup oleh *barrier* berupa vegetasi dan pagar pembatas yang tidak solid, untuk menghindari terjadinya kemacetan pada jalan lingkungan. Pendekatan titik bangunan yang dituju menggunakan sirkulasi *oblique* yaitu titik bangunan terlihat dengan jelas namun terdapat beberapa belokan. *Welcoming entrance* pada hotel bisnis adalah *main entrance* (plasa penerima) sebagai tempat *drop off*, bagi tamu yang membawa kendaraan akan menuju *basement* terlebih dahulu kemudian menggunakan sirkulasi vertikal (tangga/lift) untuk mencapai *grand lobby*.

Berdasarkan pertimbangan kenyamanan sirkulasi, panjang koridor pada hotel maksimal adalah 30 m, dengan ketinggian sekitar 1,8 m. Perlu diperhatikan pula penyelesaian pada lantai koridor dengan menggunakan karpet (untuk meredam bunyi dan menambah kesan elegan) dan pencahayaan yang terus menerus dengan pencahayaan buatan. Pada tipe *single loaded plan* dimungkinkan untuk memberikan pencahayaan alami pada koridor.

Selain bagian kamar, kenyamanan sebuah hotel, juga ditentukan oleh pengaturan sirkulasinya, yang secara umum dapat dibedakan menjadi 2, yaitu :

a) *Public circulation* (sirkulasi publik), terbagi lagi menjadi dua, yaitu *resident guest* dan *non-resident guest*.

Kedua jalur sirkulasi ini harus cukup terpisah dan *simple*, dimulai dari *grand lobby*. Jika terdapat *ballroom* maka peletakannya harus terpisah dari blok ruang tidur dan juga dari *public room* lainnya di hotel. Akses langsung dari *reception area* ke blok ruang tidur harus dihindari, dan jalur sirkulasi untuk *non-resident guest* tidak boleh melalui blok ruang tidur. Harus ada akses

dari ruang tidur ke *public rooms* dan *entrance*, serta diusahakan ada akses *resident only* dari ruang tidur ke *dining room*.

b) *Service circulation* (sirkulasi staf dan servis *duct*), harus terpisah dari sirkulasi publik. Tidak boleh terjadi sirkulasi silang di antara keduanya.



DAFTAR PUSTAKA

- Anisa, 2010, Aplikasi *Green Architecture* pada Rumah Gedong, *Inersia*, 6(2) : 158.
- Badan Pusat Statistik Kota Dumai. 2018. *Kota Dumai dalam Angka 2018*. Dumai : BPS Kota Dumai.
- Budiawan, Hendra., 2010, *City Hotel di Jakarta*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Chaidir, Anwar Tanjung, “Begini Penampakan Jalan Tol Pekanbaru – Dumai Sepanjang 131 km, diakses dari <https://news.detik.com/berita/d-4553161/begini-penampakan-jalan-tol-pekanbaru-dumai-sepanjang-131-km>, pada tanggal 9 September 2019.
- Chiara, Joseph De & Crosbie, Michael, J., 2001, *Time-Saver Standards For Building Types – Fourth Edition*, McGraw-Hill Companies, Singapore.
- Fernando, “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.
- <http://e-journal.uajy.ac.id/4206/3/2TA13174.pdf> pada 9 September 2019
- infopublik.dumaiKota.go.id. diakses dari <http://infopublik.dumaiKota.go.id/visi-dan-misi-kota-dumai-tahun-2016-2021-> visi/ pada tanggal 9 September 2019.
- Informasi Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (I-LPPD) Kota Dumai tahun 2017.
- Keputusan Walikota Kota Dumai Nomor 19 Tahun 2003 tentang Garis Sempadan Bangunan (ROOI) Jalan di Wilayah Kota Dumai.
- Kumala, Thalita., 2018, *Condotel dengan Pendekatan Green Architecture di Tenayan, Pekanbaru*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.
- Krier, Rob., 1996, *Komposisi Arsitektur*, Erlangga, Jakarta.

Neufert, E., 1996, *Data Arsitek (Vol.1)*, Erlangga, Jakarta.

Neufert, E., 1996, *Data Arsitek (Vol.2)*, Erlangga, Jakarta.

Neufert, E., 1996, *Data Arsitek (Vol.3)*, Erlangga, Jakarta.

Panero, Julius & Zelnik, Martin., 1979, *Human Dimension and Interior Space*, The Architectural Press Ltd., USA.

Peraturan Daerah Kota Dumai Nomor 4 Tahun 2003 tentang Izin Bangunan.

Petrus Wisnubroto dan Theo Anggoro, 2012, Analisis Kualitas Pelayanan Jasa dengan Metode *Six Sigma* pada Hotel Malioboro Inn Yogyakarta, Teknik Industri, Institut Sains dan Teknologi AKPRIND Yogyakarta, Hlm. A-116.

Poerbo, Hartono., 1992, *Utilitas Bangunan*, Djambatan, Jakarta.

Prabawasari, V.W., 1999, *Tata Ruang Luar*, Penerbit Gunadarma, Jakarta.

Rutes, W. & Penner, R., 1992, *Hotel Planning and Design*, Schodeck

Satwiko, Prasasto., 2009, *Fisika Bangunan*, Penerbit ANDI, Yogyakarta.

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

SK : Kep-22/U/VI/78 oleh Dirjen Pariwisata tentang Klarifikasi Hotel diakses dari

Soekarno, Eridani Sindoro., 2012, *City Hotel di Jakarta*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Yatmo, Andi., Yandi., dan Atmodiwirjo, Paramita., 2007, Geometri dalam Arsitektur : Membebaskan atau Mengikat?, *Arsitektur.net*, Volume 1 No.1.