

TUGAS AKHIR

**CITY HOTEL BERBINTANG 3
DI KAWASAN PANTAI KLANDASAN
BALIKPAPAN**

LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN



Disusun Oleh:

Nama : WAHONO
No. Mhs. : 91 340 070
NIRM : 910051013116120067

**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1998**

**CITY HOTEL BERBINTANG 3
DI KAWASAN PANTAI KLANDASAN
BALIKPAPAN**

**LANDASAN
KONSEPTUAL
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

**Tugas Akhir Diajukan Kepada
Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Universitas Islam Indonesia
Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Mencapai Gelar
Sarjana Arsitektur**

Oleh :

WAHONO

No. Mhs : 91340070

Nirm : 910051013116120067

**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1998**

LEMBAR PENGESAHAN

Tugas Akhir
Disusun Oleh :

WAHONO

No. Mhs : 91340070

Nirm : 910051013116120067

Yogyakarta, Juli 1998

Menyetujui

Pembimbing Utama



Ir. H. Munichy B.E., M.Arch

Pembimbing Pembantu



Ir. Hastuti Saptorini, MA

**JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Ketua Jurusan



Ir. H. Munichy B.E., M.Arch

Motto :

"Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, dan silih bergantinya malam dan siang terdapat tanda-tanda bagi orang-orang yang berfikir"

(Q.S. Ali 'Imran : 190)

"Hai orang-orang yang beriman, jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar"

(Q.S. Al Baqarah : 153)

"Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan"

(Q.S. Al Mujaadilah : 11)

*Teruntuk Istri dan anakku tersayang.
(Dyah N.A. Wahono & M. Aulia Yusuf)
Mamak, Saudara-saudara Kandungku,
Keluarga di Balikpapan & di Yogyakarta
Yang semuanya memberi dorongan dan motivasi
Bagi terselesaikannya Tugas Akhir ini.*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, atas segala limpahan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini.

Landasan Konseptual Perencanaan Dan Perancangan ini merupakan bagian dari Tugas Akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat guna melengkapi perolehan gelar sarjana S-1 pada Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ir. H. Munichy B.E., M.Arch, selaku Ketua Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia.
2. Ir. H. Munichy B.E., M.Arch, selaku dosen pembimbing utama yang bersedia meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan, arahan dan masukan selama masa penulisan.
3. Ir. Hastuti Saptorini, MA, selaku dosen pembimbing pembantu yang telah banyak membimbing, memberikan arahan dan masukan selama masa penulisan.
4. Ir. Revianto B.S., M.Arch, selaku Koordinator Tugas Akhir.
5. Segenap staf pengajaran Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
6. Rekan-rekan '91 atas saran dan kritiknya
7. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penulisan Tugas Akhir ini.

Semoga amal dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Amiin.

Akhir kata, penulis berharap semoga tulisan ini bermanfaat bagi penulis maupun pembaca sekalian.

Yogyakarta, Juli 1998

Penulis

ABSTRAKSI

Balikpapan merupakan salah satu Kotamadya Daerah Tingkat II di Propinsi Kalimantan Timur, berada tepat di tengah-tengah Nusantara, Balikpapan sering disebut sebagai “Sentral Nusantara”. Dengan predikatnya sebagai kota minyak, kota transit dan kota perdagangan, maka perlu dibangun Hotel sebagai sarana penunjang yang sangat strategis untuk mengantisipasi pesatnya perkembangan kota Balikpapan. Hotel merupakan sarana penunjang yang penting mengingat perkembangan kota Balikpapan terutama untuk masa yang akan datang didukung letak Balikpapan secara geografis memiliki kedudukan yang strategis, baik di tinjau dari skala regional maupun Nasional.

Untuk lebih meningkatkan peranan dan fungsi kawasan pantai Klandasan serta untuk memberikan fasilitas bagi tamu hotel/wisatawan adalah dengan perencanaan City Hotel. City Hotel berbintang 3 yang direncanakan dibangun di kawasan pantai Klandasan tersebut merupakan sarana akomodasi bagi pelaku bisnis dan wisatawan yang melakukan kegiatannya di daerah tersebut.

Sebuah City Hotel Berbintang 3 yang terletak di pusat kota sekaligus di tepi pantai memungkinkan tamu hotel/wisatawan memperoleh fasilitas akomodasi dengan kemudahan aksesibilitas, untuk mendukung kegiatan bisnis dan memungkinkan untuk selalu dapat menikmati keindahan pantai setiap saat, untuk mendukung kegiatan rekreasi. Nuansa Arsitektur Tradisional Kalimantan Timur dipadukan dengan Arsitektur Modern memberikan nuansa yang khas menyatu dengan budaya dan lingkungan dengan tetap berorientasi pada fungsi-fungsi yang modern.

Elemen-elemen alam yang ada pada kawasan dan daerah tersebut digunakan untuk menghadirkan suasana yang alamiah, sebagai elemen pembentuk ruang ataupun tata lansekap. Batuan, pasir, kayu, pepohonan dan air merupakan bahan-bahan yang digunakan sebagai alat untuk memadukan dengan kawasan pantai Klandasan, sehingga tercipta suasana yang alami.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAKSI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL & SKEMA	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I	
PENDAHULUAN	
1.1. PENGERTIAN DAN BATASAN JUDUL	1
1.2. LATAR BELAKANG	3
1.3. RUMUSAN PERMASALAHAN	8
1. Permasalahan Umum	8
2. Permasalahan Khusus	8
1.4. TUJUAN DAN SASARAN	9
1.5. BATASAN	9
1.6. METODE PEMBAHASAN	10
1.7. SISTEMATIKA PEMBAHASAN	11
1.8. KEASLIAN PENULISAN	11
1.9. DIAGRAM POLA PIKIR	12
BAB II	
TINJAUAN TERHADAP HOTEL DAN KOTA BALIKPAPAN SEBAGAI LOKASI	
2.1. TINJAUAN UMUM HOTEL	13
2.1.1. Hotel Secara Umum	13
2.1.1.1. Status, Fungsi Dan Hakekat Hotel	13
2.1.1.2. Jenis Dan Klasifikasi Hotel	13
2.1.1.3. Pengertian Hotel Berbintang	16
2.1.2. Unsur-Unsur Dalam Hotel	17
2.1.2.1. Tamu Hotel Dan Pelayanan	17
2.1.2.2. Bagian-Bagian Dalam Hotel	18
2.1.2.3. Organisasi Hotel	23
2.2. GAMBARAN UMUM KOTA BALIKPAPAN	24
2.2.1. Kondisi Fisik	24
2.2.1.1. Letak Geografi, Batas Dan Luas Wilayah	24
2.2.1.2. Iklim	24
2.2.1.3. Topografi	24

2.2.2. Perkembangan Kota Balikpapan	26
2.2.2.1. Sejarah Kota Dan Pola Tata Ruang	26
2.2.2.2. Perkembangan Kegiatan Kota	26
2.2.2.3. Kebijakan Dasar Pengembangan Kota	28
2.2.3. Potensi Kota	29
2.2.3.1. Posisi Geografis	29
2.2.3.2. Perkembangan Fisik Kota	29
2.2.3.3. Perkembangan Sektor Perekonomian Kota	29
2.2.3.4. Kekayaan Alam	30
2.2.3.5. Ciri Khas Kebudayaan Kalimantan	30
2.2.4. Kawasan Pantai Klandasan	39
2.2.4.1. Peranan Kawasan Pantai Klandasan	39
2.2.4.2. Faktor Pendukung Kawasan	40
2.2.4.3. Kebijakan Pengembangan Kawasan	41

BAB III

ANALISIS PERMASALAHAN

3.1. Analisa Kebutuhan Kamar Hotel Berbintang 3	42
3.2. Analisis Orientasi Ruang/Massa Yang Mengoptimalkan Potensi Tapak	43
3.3. Analisis Tata Ruang	48
3.3.1. Kenyamanan	48
3.3.2. Ungkapan Fisik Tata Ruang Dalam	60
3.3.3. Ungkapan Fisik Tata Ruang Luar	61
3.4. Analisis Penampilan Bangunan	61
3.4.1. Arsitektur Modern	61
3.4.2. Arsitektur Tradisional Kalimantan Timur	63
3.4.3. Sintesa Bentuk	64
3.5. Kesimpulan	66

BAB IV

KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. KONSEP DASAR PERENCANAAN	67
4.1.1. Penentuan Lokasi	67
4.1.2. Tapak / Site	71
4.1.3. Zoning Dalam Tapak	74
4.1.4. Tata Massa / Gubahan Massa	75
4.1.5. Konsep Tata Ruang Luar	77
4.1.6. Konsep Penampilan Bangunan	78
4.2. KONSEP DASAR PERANCANGAN	79
4.2.1. Unsur Pelaku Kegiatan	79
4.2.2. Kegiatan Pelaku	80
4.2.3. Pola Kegiatan	81
4.2.4. Kebutuhan Ruang	83
4.2.5. Organisasi Ruang	85
4.2.6. Modul Gerak Dasar Manusia	85
4.2.7. Besaran Ruang Dan Fasilitas	88

4.2.8. Lay Out Ruang	94
4.2.9. Bentuk Ruang	94
4.2.10. Sistem Teknis Bangunan	99
DAFTAR PUSTAKA	106
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

No.	Nama Gambar	Halaman
2.1.	Peta Kalimantan Timur	25
2.2.	Perkembangan Fisik Kota	27
2.3.	Peta Daerah-Daerah Suku Dayak	33
4.1.	Rencana Peruntukan Lahan	68
4.2.	Rencana Tata Lahan	69
4.3.	Bangunan Yang Dipertahankan	70
4.4.	Letak Tapak/Site	72
4.5.	Batas-Batas Tapak/Site	73
4.6.	Ukuran Gerak Manusia Secara Horisontal	86
4.7.	Ukuran Perabot Secara Vertikal	87

DAFTAR SKEMA

No.	Nama Skema	Halaman
3.1.	Pola Sirkulasi Ruang Luar	58
4.1.	Pola Kegiatan Tamu Hotel	81
4.2.	Pola Kegiatan Bagian Depan Hotel	82
4.3.	Pola Kegiatan Bagian Belakang Hotel	82
4.4.	Pola Kegiatan Pengelola Hotel	83
4.5.	Sistem Pengudaraan Buatan Pada Hotel	103
4.6.	Sistem Distribusi Listrik Pada Hotel	103
4.7.	Sistem Saluran Air Kotor Pada Hotel	104
4.8.	Sistem Saluran Kotoran (Black Water) Pada Hotel	104
4.9.	Sistem Komunikasi Pada Hotel	105

DAFTAR TABEL

No.	Nama Tabel	Halaman
1.1.	Nama Hotel/Penginapan/Wisma Dan Klasifikasinya	5
1.2.	Pertumbuhan Hotel Di Balikpapan	6
3.1.	Ungkapan Fisik Tata Ruang Dalam	60
3.2.	Ungkapan Fisik Tata Ruang Luar	61

DAFTAR LAMPIRAN

1. Photo Kantor PEMDA Tingkat II Balikpapan
2. Photo Kantor Perusahaan Listrik Negara (PLN)
3. Photo Tampak Utara Tapak
4. Photo Tampak Barat Tapak
5. Photo Tampak Timur Tapak
6. Photo Pantai Klandasan Balikpapan
7. Peraturan Klasifikasi Hotel
 - Kriteria Penggolongan Hotel : City/Kota
 - Bintang : TIGA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. PENGERTIAN DAN BATASAN JUDUL

Pengertian Hotel

Secara harfiah, kata Hotel dahulunya berasal dari kata *Hospitium* (bahasa Latin), artinya ruangan tamu yang berada dalam suatu *monastery*, yang kemudian kata *Hospitium* di Perancis dipadukan dengan kata *Hospes*, lalu menjadi *Hospice*. Setelah beberapa lama kata *Hospice* berubah menjadi *Hostel* dan akhirnya menjadi *Hotel*.¹

Kata Hotel memiliki batasan, pengertian atau definisi yang cukup banyak. Berikut ini ada beberapa pengertian Hotel, antara lain:

- a. Hotel adalah jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial. (Keputusan Menparpostel No. 37/PW 304/MMPT 86)
- b. Suatu usaha yang menggunakan bangunan atau sebagian dari bangunan tersebut yang khusus disediakan, dimana setiap orang dapat menginap dan makan serta memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan pembayaran (mempunyai restoran yang berada di bawah manajemen Hotel tersebut).²
- c. Suatu bentuk fasilitas akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan, berikut makan dan minum.³

¹ Aan Surachlan Dimiyati, *Pengetahuan Dasar Perhotelan*, (Jakarta: CV. Deviri Ganan, 1992), hal 30.

² Kantor Statistik Kotamadya Balikpapan, *Statistik Tingkat Penghunian Kamar Hotel Di Kotamadya Balikpapan, Balikpapan 1996*, hal vii.

³ Aan Surachlan Dimiyati, *Op. Cit.*, hal 31

- d. Suatu tempat akomodasi/penginapan bagi orang-orang yang melakukan perjalanan (travelling) dengan segala fasilitas yang memenuhi syarat kenyamanan, kesenangan, kesehatan dan lain-lain.⁴
- e. Setiap usaha penginapan yang menggunakan bangunan atau sebagian daripadanya yang khusus disediakan, serta menyediakan fasilitas-fasilitas lain untuk menunjang kegiatan yang bertujuan komersial.⁵

Bertitik tolak dari unsur-unsur pokok yang terdapat pada definisi-definisi tersebut, maka dapat disimpulkan suatu definisi Hotel sebagai berikut:

Hotel adalah suatu jenis akomodasi yang menyediakan fasilitas dan pelayanan penginapan berikut makan dan minum serta jasa-jasa lainnya untuk menunjang kegiatan, diperuntukkan bagi masyarakat umum dan dikelola secara komersial.

Pengertian City Hotel

City Hotel yaitu Hotel yang terletak di kawasan Kota. Hotel ini biasanya diperuntukkan bagi tamu-tamu yang beristirahat sementara (dalam jangka waktu pendek), maka sering disebut sebagai Transit Hotel. City Hotel pada umumnya dihuni oleh para usahawan (businessman). Oleh karena itu sering juga disebut dengan Commercial Hotel.

Hotel Berbintang 3

Suatu Hotel dikatakan berbintang 3 bila telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan bagi kelas Hotel berbintang 3. Berdasarkan penelitian Direktorat jendral Pariwisata, persyaratan itu adalah persyaratan fisik yang meliputi lokasi Hotel, kondisi bangunan, bentuk pelayanan, kualifikasi tenaga kerja, fasilitas olah raga dan rekreasi serta jumlah kamar.

⁴ Widodo Trilaksono, *Hotel Berbintang Di Penggal Jl. Pandanaran, Semarang*, Skripsi Universitas Gajah Mada, Yogyakarta 1992, hal 12

⁵ Ibid.

1.2. LATAR BELAKANG

Perkembangan Kota Balikpapan semakin pesat ditandai dengan makin meningkatnya kegiatan perekonomian di daerah tersebut. Berdasarkan RUTRK Balikpapan, dalam kurun waktu 1993-1996, PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) Kotamadya Balikpapan mengalami peningkatan (baik dengan migas maupun non migas). Sektor migas mengalami peningkatan 12,84% per tahun, sedang non migas mengalami peningkatan sebesar 27,29% per tahun. Laju pertumbuhan PDRB tersebut lebih tinggi dibanding laju pertumbuhan PDRB Kalimantan Timur yaitu sebesar 12,83% (dengan migas) dan 11,04% (non migas), serta angka pertumbuhan ekonomi Nasional sebesar 8,64% (dengan migas) dan 7,93% (non migas), maka tampak bahwa pertumbuhan ekonomi Kotamadya Balikpapan masih lebih tinggi. Secara sektoral, sektor perdagangan yaitu perdagangan, hotel dan restoran di Kotamadya Balikpapan memberi kontribusi yang cukup besar pada Kalimantan Timur yaitu sebesar 53,21%, mencapai nilai tertinggi dari sektor-sektor lainnya, baik dihitung dengan migas maupun tanpa migas. Berdasarkan klasifikasi tingkat kestrategisan sektor/sub sektor di Kotamadya Balikpapan, sektor-sektor perekonomian dikelompokkan menjadi dua klasifikasi tingkat kestrategisan, yaitu sangat strategis dan cukup strategis. Dan Hotel merupakan sub sektor dengan klasifikasi sangat strategis. Hotel merupakan sarana penunjang yang penting mengingat perkembangan Kota Balikpapan terutama untuk masa yang akan datang. Secara geografis, Kotamadya Balikpapan memiliki kedudukan yang strategis baik ditinjau dari skala regional maupun nasional, memiliki potensi-potensi yang dapat memberikan percepatan pertumbuhan dimasa mendatang. Potensi yang dimaksud adalah :

a. Potensi Geografis

Balikpapan merupakan pintu gerbang Kalimantan Timur, baik melalui darat, laut dan udara.

b. Daya Dukung Lahan

Perkembangan fisik wilayah bagi pengembangan kota Balikpapan yang utama adalah tersedianya sumber daya alam. Dari luas wilayah Kotamadya Dati II

Balikpapan sebesar 50.330 Ha, sekitar 33.800 Ha atau 67,15% lahannya dapat di budidayakan.

c. Perkembangan Skala Pelayanan

Laju pertumbuhan perekonomian di Balikpapan tidak dapat dilepaskan dari sektor-sektor perekonomian kota, yang saat ini telah menunjukkan peranan besar. Sektor-sektor perekonomian tersebut yaitu perdagangan, hotel dan restoran (sub sektor perdagangan), pertambangan dan penggalian (sub sektor pertambangan migas), industri pengolahan (sub sektor industri pengilangan minyak), dan angkutan dan komunikasi.

Sebagai Pintu Gerbang Kalimantan Timur, Balikpapan merupakan gerbang baik darat, laut dan udara. Bandara Sepinggang merupakan bandar udara terbesar di Kalimantan Timur. Bandara ini melayani penerbangan lokal, domestik dan Internasional dengan frekuensi penerbangan kelima terbesar di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Medan dan Denpasar. Dengan diresmikannya Bandara Sepinggang menjadi Bandara Internasional, maka diperkirakan frekuensi penerbangan di Bandara Sepinggang semakin meningkat. Sementara itu Pelabuhan Laut Semayang untuk kegiatan pengangkutan penumpang dan barang yang ada, dipersiapkan sebagai Pelabuhan Nusantara (pelabuhan yang melayani pelayaran Nusantara di Indonesia untuk semua jurusan) dan Pelabuhan Samudera (pelabuhan yang melayani kegiatan dalam hubungannya dengan negara lain), sedang untuk menghubungkan Kota Balikpapan dengan kota-kota lainnya di Kalimantan melalui jalur darat, telah direncanakan pembuatan jalan lintas Kalimantan.

Dari uraian di atas, ternyata pelayanan jasa transportasi di Kota Balikpapan mempunyai peranan yang cukup besar. Hal ini erat hubungannya dengan kegiatan yang terjadi di Kota Balikpapan dan kota-kota sekitarnya di Kalimantan Timur. Balikpapan juga berperan sebagai tempat Transit ke daerah lain di wilayah Kalimantan Timur. Terbentuknya fungsi ini tidak hanya menjadi kota transit dalam artian perpindahan moda transportasi, tetapi berkembang dalam berbagai fasilitas penunjangnya, salah satunya adalah hotel. Dengan predikatnya

sebagai Kota Minyak, Kota Transit dan Kota Perdagangan, maka perlu dibangun hotel sebagai sarana penunjang yang sangat strategis untuk mengantisipasi pesatnya perkembangan Kota Balikpapan.

Di Balikpapan sekarang ini terdapat 30 buah hotel yang terdiri atas 7 hotel berbintang dan 23 hotel melati. Adapun nama-nama hotel tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel A.1. Nama Hotel/Penginapan/Wisma dan Klasifikasinya

No.	Hotel/Penginapan/ Wisma	Klasifikasi	Jumlah Kamar
1.	Bena Kutai	Bintang 4	176
2.	Dusit Inn	Bintang 4	189
3.	Adika Hotel Bahtera	Bintang 3	113
4.	Bahana Surya	Bintang 3	94
5.	HAAI	Bintang 2	37
6.	Balikpapan	Bintang 1	33
7.	Mirama	Bintang 1	55
8.	Gajah Mada	Melati	67
9.	Mutiara Indah	Melati	47
10.	Suryani	Melati	45
11.	Budiman	Melati	33
12.	Surya Indah	Melati	39
13.	Aida	Melati	37
14.	Sentosa	Melati	53
15.	Sinar Lumayan	Melati	52
16.	Andhika	Melati	30
17.	Sederhana	Melati	21
18.	Murni	Melati	14
19.	Royal	Melati	17
20.	Jelita	Melati	15
21.	Sinar Jaya	Melati	17
22.	Bina Bersama	Melati	8
23.	Wisma Intan	Melati	11
24.	Wisma PHI	Melati	35
25.	Cinderella	Melati	20
26.	Mama	Melati	24
27.	Wisma Patra	Melati	25
28.	Tirta Plaza	Melati	59
29.	Petrosea	Melati	11
30.	Penginapan Telaga	Melati	18

Sumber : Kantor Statistik Kotamadya Balikpapan

Dari jumlah 30 unit diantara Hotel dan akomodasi tersebut, terdapat 7 unit adalah Hotel berbintang (23,33%) dengan jumlah kamar 694 buah (51,95%) tempat tidur sebanyak 1027 buah (52,37%). Sisanya 23 unit hotel dan akomodasi (76,67%) non bintang, dengan jumlah kamar 642 buah (48,05%) dan jumlah tempat tidur 934 buah (47,63%).

Untuk melihat lebih jelas pertumbuhan hotel berbintang dan non bintang pada tahun 1992 – 1996 dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1.2. Pertumbuhan Hotel Berbintang Dan Non Bintang Di Balikpapan

Tahun	Hotel Berbintang			Hotel Non Bintang			Jumlah		
	Unit	Jumlah Kamar	Jumlah Tempat Tidur	Unit	Jumlah Kamar	Jumlah Tempat Tidur	Unit	Jumlah Kamar	Jumlah Tempat Tidur
1992	5	370	654	20	530	969	25	900	1623
1993	6	395	679	22	569	1018	28	964	1697
1994	7	650	952	22	651	1019	29	1031	1971
1995	7	694	1027	23	642	934	30	1336	1961
1996	7	733	1017	23	639	1107	30	1372	2124

Sumber : Kantor Statistik BPS Kotamadya Balikpapan

Pada tahun 1996 perbandingan antara tamu asing dan tamu domestik pada Hotel Berbintang adalah 82,07% tamu Domestik dan 17,93% tamu Asing. Untuk Hotel Non Bintang perbandingannya adalah 2,15% tamu Asing dan 97,85% tamu Domestik. Meskipun tamu Domestik lebih banyak pada Hotel non Bintang namun dari angka tersebut dapat dilihat juga bahwa tamu Domestik yang menggunakan Hotel Berbintang relatif besar dan mengalami peningkatan. Data ini dapat menjadi pertimbangan untuk direkomendasikan bagi penyediaan /penambahan Hotel Berbintang.

Tingkat Penghunian Kamar Hotel (Room Occupancy Rate) di tahun 1996 mencapai 61,03% Hotel non Bintang dan 75% Hotel Berbintang, dimana data yang di peroleh dari Kantor Statistik Kotamadya Balikpapan menyebutkan bahwa untuk Hotel Berbintang, jumlah kamar 258.899 dan kamar yang di huni 193.875. Rata-rata tamu menginap pada tahun 1996 adalah 2,35 hari pada Hotel Berbintang, lebih tinggi dari Hotel non Bintang yaitu 2,18 hari. Untuk kedatangan tamu pada tahun 1994-1996 rata-rata adalah 47% kamar dihuni oleh tamu berpasangan dan 53% kamar dihuni oleh tamu sendiri dengan perincian pada

Hotel Berbintang rata-rata 45% kamar dihuni oleh 2 orang dan 55% dihuni oleh 1 orang, sedang pada Hotel non Bintang rata-rata 48% kamar dihuni oleh 2 orang dan 52% oleh 1 orang. Dapat disimpulkan bahwa rata-rata lebih banyak tamu yang datang secara perseorangan, sehingga membutuhkan lebih banyak kamar Hotel.

Dari data di atas (jumlah kamar dan tingkat hunian kamar) dan melihat perkembangan perhotelan berbintang di Balikpapan yang mencapai occupancy 75%, maka Hotel Berbintang perkembangannya lebih baik dibanding Hotel non Bintang. Sedangkan data yang diperoleh dari Kantor Statistik Kotamadya Balikpapan menyebutkan, untuk Hotel Bintang 3, jumlah kamar dari 2 (dua) Hotel yang ada yaitu 113 kamar pada Hotel Adika Bahtera dan 94 kamar pada Hotel Bahana Surya. Dengan demikian keseluruhannya berjumlah 207 kamar. Jumlah kamar yang dihuni sebanyak 93 kamar untuk Hotel Adika Bahtera dan 69 kamar untuk Hotel Bahana Surya. Jadi occupancy total yang didapat adalah :

$$\frac{93 \text{ kmr} + 69 \text{ kmr}}{113 \text{ kmr} + 94 \text{ kmr}} \times 100 \% = \frac{162 \text{ kmr}}{207 \text{ kmr}} \times 100 \% = 78\%$$

Oleh karena itu, maka kelas Hotel yang akan direncanakan adalah Hotel Berbintang 3 (tiga) dengan segmen pasar kalangan bisnis disamping wisatawan karena tujuan menginap tamu hotel di Balikpapan terutama untuk melakukan kegiatan usaha (bisnis) dan selebihnya bertujuan untuk berlibur.

Kawasan Klandasan berada pada lokasi yang strategis karena dekat dengan pusat perdagangan dan pusat pemerintahan, serta adanya potensi visual terutama yang menghadap ke laut (Selat Makassar). Menurut peraturan yang telah digariskan pemerintah, kawasan ini merupakan kawasan yang digunakan untuk perkantoran (pemerintah dan swasta), kawasan perdagangan dan sarana penunjang. Jika dilihat dari tepi laut, kawasan ini terkesan tidak tertata sebagai akibat orientasi bangunan mengarah pada jaringan jalan kota (membelakangi laut). Dengan demikian, orientasi Hotel ini memiliki dua orientasi yang harus

diselesaikan yaitu berorientasi pada lingkungan kota dan laut. Orientasi ke laut, diupayakan untuk memanfaatkan potensi ini seoptimal mungkin untuk memberi fasilitas dan suasana yang mendukung bagi kegiatan tamu, yang mendukung kenyamanan baik di dalam maupun di luar ruang, nyaman dalam hal privacy, view, kelancaran dan keamanan. Sedangkan orientasi ke kota, diupayakan dengan penataan landscape yang optimal.

Pembangunan yang giat dilaksanakan dewasa ini pada hakekatnya merupakan suatu proses pembauran disegala bidang, yang menjadi pendorong utama terjadinya pergeseran-pergeseran nilai hidup masyarakat Kalimantan Timur umumnya dan masyarakat Kota Balikpapan khususnya. Dewasa ini, dalam perkembangannya, Arsitektur Kalimantan Timur tidak terlepas dari pengaruh kehidupan masyarakat yang berkembang ke arah yang lebih modern. Sehingga membangun rumah dan lingkungan binaannya tidak lagi menurut tradisi. Bangunan-bangunan baru yang munculpun meninggalkan ciri khas budaya setempat.

Usaha untuk memunculkan dan mempertahankan Arsitektur Kalimantan Timur terus dilakukan, terutama pada bangunan pemerintahan. Saat ini bangunan transit pun lebih menonjolkan corak arsitektur Kalimantan Timur, seperti Bandara Sepinggian dan Pelabuhan Laut Semayang. Oleh karena itu Hotel juga sebagai tempat tinggal sementara, merupakan sarana yang tepat untuk memperkenalkan secara umum seni budaya Kalimantan Timur.

Dalam mewujudkan penampilan Hotel, corak Arsitektur setempat tetap di tonjolkan mengingat Kalimantan Timur kaya akan budaya yang unik yang akan memberikan karakter pada Hotel tersebut. Bentuk-bentuk Budaya Kalimantan Timur ini tercermin dalam bentuk-bentuk patung, ukiran-ukiran, warna-warna dan bahan-bahan yang khas. Untuk menciptakan Hotel yang berkarakter, maka unsur-unsur ini akan diterapkan dan diadaptasikan dalam perancangan Hotel tersebut yang terpadu dengan lingkungan kota.

1.3. RUMUSAN PERMASALAHAN

a. Permasalahan Umum

Bagaimana ungkapan fisik bangunan yang mempertimbangkan segi-segi Arsitektur, berkarakter komersial dan bercitra Kota Balikpapan

b. Permasalahan Khusus

1. Bagaimana melalui pemanfaatan view yang berupa laut/pantai dan lingkungan kota/pusat kota sehingga diperoleh konsep orientasi tata ruang yang mendukung kegiatan di dalamnya, dengan penekanan utama pada view yang berupa laut/pantai.
2. Bagaimana wujud fisik Hotel yang mempunyai penampilan modern tanpa meninggalkan ciri khas tradisional Kalimantan Timur.

1.4. TUJUAN DAN SASARAN

Tujuan :

Menciptakan rancangan fisik untuk Hotel Bintang 3 di Kawasan Pantai Klandasan yang berkesan Dinamis dan Alamiah, yang memiliki tata ruang dengan fasilitas-fasilitas yang sesuai dengan tuntutan Hotel Bintang 3.

Sasaran :

Mendapatkan suatu rancangan sarana akomodasi yang sesuai dan mampu memenuhi kebutuhan, memiliki kenyamanan, dan berorientasi pada kondisi kawasan Pantai Klandasan dengan pemanfaatan alam setempat secara optimal.

1.5. BATASAN

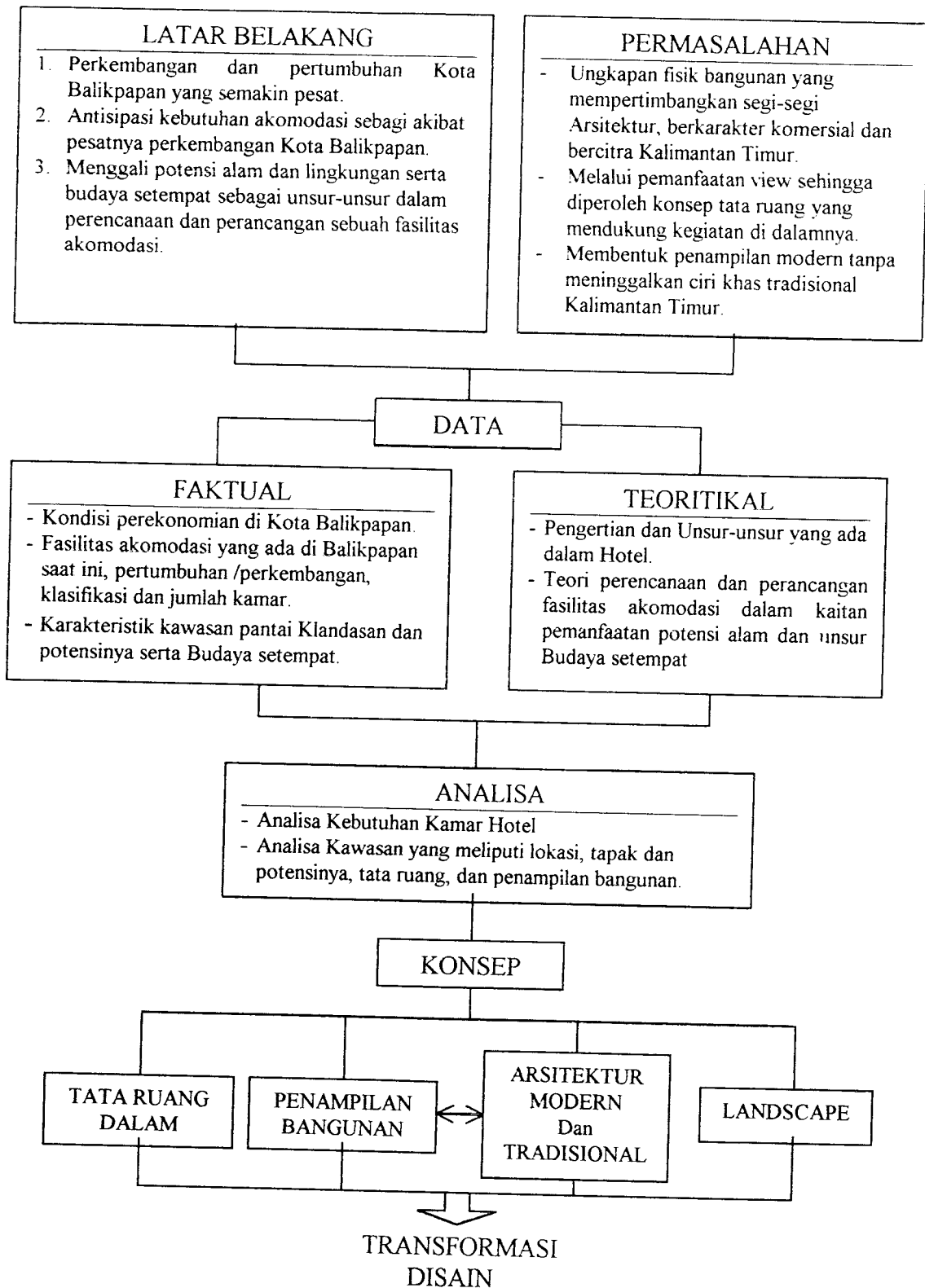
Pembahasan lebih ditekankan pada permasalahan yang nantinya akan menghasilkan faktor-faktor penentu perencanaan dan perancangan Hotel Bintang 3 di Balikpapan yang berorientasi pada disiplin ilmu Arsitektur. Hal-hal di luar disiplin Arsitektur akan di bahas bila mendasari faktor-faktor perencanaan dan perancangan dengan memakai asumsi dan logika sederhana. Untuk pembahasan ini, obyek yang akan di bahas meliputi bangunan Hotel di lingkungan Pusat Perbelanjaan dan Rekreasi Balikpapan Center dengan segala aspek yang mempengaruhinya.

1.6. METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan yang digunakan untuk mencapai tujuan dan sasaran yang diharapkan dalam menghasilkan konsep dasar perencanaan fasilitas akomodasi ini adalah :

- a. Metode deduktif digunakan sebagai langkah memperoleh data-data yang ada yang berkaitan dengan Hotel dan Budaya lokal serta lingkungan daerah setempat. Dengan demikian diharapkan perencanaan dan perancangan Hotel nantinya dapat menyelesaikan masalah yang ada.
- b. Studi literatur untuk mendapatkan acuan baku dan teori mengenai fasilitas akomodasi dan faktor pendukungnya sebagai landasan teori dalam pembahasan dan analisa permasalahan.
- c. Identifikasi dan analisa data untuk mendapatkan permasalahan secara umum maupun arsitektural yang berhubungan dengan fasilitas akomodasi yang direncanakan, dalam hal ini Hotel Bintang 3 serta penerapannya terhadap desain bangunan.
- d. Mengambil kesimpulan sebagai sarana penyusunan sitematika pemecahan masalah dan konsep dasar perencanaan dan perancangan yang akan ditranformasikan ke dalam disain.

1.9. DIAGRAM POLA PIKIR



BAB II
TINJAUAN TERHADAP HOTEL
DAN KOTA BALIKPAPAN SEBAGAI LOKASI

2.1. TINJAUAN UMUM HOTEL

2.1.1. Hotel Secara Umum

2.1.1.1. Status, Fungsi Dan Hakekat Hotel

Dilihat dari statusnya, Hotel adalah bangunan komersial yang bertujuan untuk menarik pengunjung sebanyak-banyaknya. Atas dasar status tersebut, maka Hotel berfungsi sebagai tempat menginap yang memberikan pelayanan sebaik-baiknya pada tamu dan menggunakan beberapa fasilitas yang memenuhi syarat kenyamanan, kesehatan dan bertujuan komersial. Sedangkan hakekat Hotel adalah sebagai wadah pelayanan bagi tamu/pengunjung dengan fasilitas-fasilitas pokok:

- a. Penginapan (rooms)
- b. Makanan dan Minuman (food and beverages)
- c. Jasa-jasa lain (other services)

2.1.1.2. Jenis Dan Klasifikasi Hotel

1. Jenis Hotel dapat dibedakan sebagai berikut :⁶
 - a. Business Hotel adalah Hotel yang dirancang untuk orang-orang yang mempunyai kepentingan usaha atau dagang. Biasanya, Hotel jenis ini terletak di pusat kota atau pusat perdagangan. Lama tamu tinggal satu atau dua hari saja.
 - b. Resident Hotel adalah Hotel yang dirancang untuk tamu-tamu yang akan tinggal lama. Hotel jenis ini berada di tengah kehidupan masyarakat dengan tarif khusus sesuai dengan lamanya tamu tinggal.

⁶ Agustinus Darsono, Kantor Depan Hotel (Front Office), Jakarta: PT. Gramedia, 1992, hal.10

- c. Resort Hotel adalah suatu Hotel yang dirancang untuk tamu khusus (istirahat dan rekreasi). Letak Hotel biasanya berada di kawasan pegunungan, pedalaman dan pantai.
2. Hotel pada dasarnya dapat diklasifikasikan sebagai berikut:⁷
 - a. Sesuai dengan jumlah kamar
 - Hotel kecil memiliki kurang dari 25 kamar.
 - Hotel menengah memiliki antara 25-100 kamar.
 - Hotel sedang memiliki antara 100-300 kamar.
 - Hotel besar memiliki lebih dari 300 kamar.
 - b. Sesuai dengan para tamu/pelanggan disediakan untuk:
 - keluarga,
 - pengusaha,
 - para wisatawan, dan
 - keperluan pengobatan.
 - c. Sesuai dengan lama tamu tinggal
 - Transit Hotel/Transient Hotel dirancang untuk tamu yang akan meneruskan perjalanan menuju tempat lain. Di sana tamu tinggal hanya sebentar, sekedar untuk beristirahat.
 - Semi Resident Hotel menerima tamu yang tinggal harian dan tamu yang tinggal untuk waktu yang lama.
 - Resident Hotel diperuntukkan bagi tamu yang tinggal untuk waktu yang lama, minimum satu bulan.

⁷ Ibid, hal. 11

- d. Sesuai dengan standar Hotel
 - Hotel Internasional.
 - Hotel Semi Internasional.
- e. Sesuai dengan tarif kamar (tipe of plan)
 - European Plan, yaitu sewa kamar yang diperhitungkan tidak termasuk harga makanan dan minuman. Jadi hanya sewa kamarnya saja.
 - American Plan, yaitu harga kamar sudah termasuk harga makanan yang telah ditentukan. Dapat dibedakan atas:
 1. Full American Plan (FAP) yaitu sewa kamar termasuk harga makanan sebanyak tiga kali makan (pagi, siang dan malam).
 2. Modified American Plan (MAP) yaitu sewa kamar sudah termasuk harga makanan sebanyak dua kali makan (pagi dan malam atau pagi dan siang)
 3. Continental Plan (CP) yaitu sewa kamar termasuk makan pagi (continental breakfast).
 4. Bermuda Plan yaitu sewa kamar sudah termasuk makan pagi (American Breakfast).
- f. Berdasarkan tarif kamar
 - De Luxe Hotel, yaitu Hotel yang mempunyai harga kamar sangat mahal.
 - First Class Hotel, yaitu Hotel yang mempunyai tarif mahal.
 - Economy Class Hotel, yaitu Hotel yang mempunyai tarif kelas ekonomi dengan harga relatif murah.
- g. Berdasarkan lama buka dalam setahun

- Seasonal Hotel yaitu Hotel dibuka hanya untuk waktu tertentu dalam setahun (3 bulan, 6 bulan atau 9 bulan).
 - Year Around Hotel yaitu Hotel yang dibuka sepanjang tahun.
- h. Berdasarkan Lokasi
- City Hotel yaitu Hotel yang terletak di kawasan kota. Karena Hotel ini biasanya diperuntukkan bagi tamu-tamu yang tinggal dalam jangka waktu pendek, maka sering disebut sebagai Transit Hotel atau Transient Hotel. City Hotel pada umumnya dihuni oleh para usahawan (businessman). Oleh karena itu Hotel semacam ini sering juga disebut dengan Commercial Hotel.
 - Highway Hotel yaitu Hotel yang terletak di tepi jalan bebas hambatan, biasanya berlokasi di antara dua kota.
 - Beach Hotel yaitu Hotel yang berada di tepi pantai.
 - Mountain Hotel yaitu Hotel yang berlokasi di pegunungan.

2.1.1.3. Pengertian Hotel Berbintang

Hotel berbintang adalah Hotel yang berdasarkan penelitian Direktorat Jendral Pariwisata telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Adapun persyaratan tersebut yaitu persyaratan fisik yang meliputi lokasi hotel, kondisi bangunan dan lain sebagainya, bentuk pelayanan, kualifikasi tenaga kerja, fasilitas olah raga dan rekreasi, dan jumlah kamar.

Hotel-hotel di Indonesia digolongkan ke dalam 5 (lima) kelas hotel, yaitu :⁸

⁸ Aan Surachlan Dimiyati, Pengetahuan Dasar Perhotelan, (Jakarta: CV. Deviri Ganan, 1992), hal. 45

- a. Hotel Bintang 1 (*)
- b. Hotel Bintang 2 (**)
- c. Hotel Bintang 3 (***)
- d. Hotel Bintang 4 (****)
- e. Hotel Bintang 5 (*****)

Hotel dengan golongan kelas tertinggi dinyatakan dengan tanda bintang 5 dan Hotel dengan golongan kelas terendah dinyatakan dengan tanda bintang 1.

Penggolongan Hotel di Indonesia ke dalam lima kelas Hotel ini dimulai pada tahun 1977 berdasarkan Surat keputusan Menteri Perhubungan No. 10/PW. 301/Pdb-77 tentang Usaha dan Klasifikasi Hotel, yang menetapkan bahwa penilaian klasifikasi hotel secara minimum didasarkan pada:⁹

1. jumlah kamar,
2. fasilitas,
3. peralatan yang tersedia, dan
4. mutu pelayanan

2.1.2. Unsur-unsur Dalam Hotel

2.1.2.1. Tamu Hotel Dan Pelayanan

Tamu Hotel adalah setiap orang yang datang untuk menginap atau menggunakan fasilitas serta pelayanan Hotel. Fasilitas adalah segala sesuatu yang sengaja disediakan untuk dipakai atau dipergunakan serta dinikmati oleh tamu. Sedangkan pelayanan (services) adalah segala sikap, perilaku dan perbuatan yang secara sengaja untuk memberikan pelayanan kebutuhan-kebutuhan tamu selama tinggal dan menginap di Hotel.¹⁰

Pelayanan tamu-tamu Hotel berawal dari upaya memberikan semaksimal mungkin pemenuhan dari segala apa yang diperlukan oleh

⁹ Ibid

¹⁰ Ibid, hal. 88

tamu, walaupun tidak mungkin segala yang diperlukan tamu dapat dipenuhi. Namun paling tidak, kebutuhan dasar sebagaimana yang diperlukan oleh tamu dapat dilayani, dalam kondisi dan suasana yang memberikan kepuasan bagi tamu.

Sehubungan dengan upaya memberkan pelayanan kepada tamu, Hotel memberikan perhatian khusus kepada tamu-tamu individual yang sangat erat kaitannya dengan penyediaan fasilitas-fasilitas khusus yang diperlukannya.

Tamu-tamu khusus yang dimaksud antara lain :¹¹

- a. Commercialman, yaitu tamu Hotel dari kalangan pengusaha (businessman). Disediakan fasilitas dan pelayanan yang memudahkan usahanya, seperti telepon, surat kabar, meeting room, proyektor, dan lain-lain.
- b. Guest with children, yaitu tamu Hotel yang membawa serta anak-anak. Hotel menyediakan baby crib, baby sitter dan jika memungkinkan tersedia playground.
- c. Woman Travelling Alone, yaitu tamu wanita yang bepergian dan datang ke Hotel sendirian. Sebaiknya tersedia Guest Relation Officer wanita yang siap mendampingi pada saat masuk Hotel.
- d. Elderly People, yaitu tamu Hotel yang berusia lanjut. Sebaiknya tersedia Wheel Chair, suster, bedbord atau hernia plank, dan lain-lain.
- e. Honeymoon Couple, yaitu sepasang tamu yang berbulan madu. Sebaiknya tersedia Suite Room yang cukup privacy dengan King size bed.

2.1.2.2. Bagian-Bagian Dalam Hotel

Sesuai dengan fungsinya, penyelenggaraan kerja dalam Hotel dibagi-bagi atas beberapa departemen atau bagian. Yang terdiri dari

¹¹ Ibid, hal. 87

bagian-bagian pokok, yaitu ¹²: Bagian Kantor Depan (Front Office Department)

Yaitu bagian terdepan yang bertugas menerima pesanan, memberikan informasi, menerima dan mengakomodasikan tamu, termasuk melaksanakan pembayaran dan menerima pembayaran dari tamu.

1. Bagian Tata Graha (Housekeeping Department)

Yaitu bagian yang bertugas memelihara kebersihan, kerapian, dan kelengkapan kamar-kamar tamu, restoran, bar, dan tempat-tempat umum dalam Hotel, termasuk tempat-tempat untuk karyawan. Kecuali tempat-tempat yang menjadi tanggung jawab steward, misalnya dapur, daerah pencucian alat-alat, dan tempat sampah.

2. Bagian Makanan dan Minuman (Food and Beverage Department)

Yaitu bagian yang bertugas menyediakan dan menyajikan makanan dan minuman.

3. Bagian Pemasaran (Marketing Department)

Yaitu bagian yang bertugas melaksanakan pemasaran produk Hotel. Termasuk di dalamnya promosi dan penjualan produk Hotel.

4. Bagian Keuangan (Accounting Department)

Yaitu bagian yang bertugas mengelola keuangan, baik penerimaan maupun pengeluaran uang Hotel.

5. Bagian Pembelian (Purchasing Department)

Yaitu Bagian yang bertugas melaksanakan pembelian dan penerimaan barang-barang (alat-alat perlengkapan) keperluan Hotel.

6. Bagian Teknik (Engineering Department)

Yaitu bagian yang bertugas melaksanakan perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan gedung serta perlengkapan Hotel lainnya.

¹² Ibid, hal. 67

7. Bagian Keamanan (Security Department)
Bagian yang bertugas menjaga dan memelihara keamanan serta ketertiban di dalam dan di lingkungan Hotel.
8. Bagian Personalia (Personnel Department)
Bagian yang bertugas melaksanakan pemilihan dan pengadaan tenaga kerja. Termasuk di dalamnya pemeliharaan moral dan kesejahteraan tenaga kerja serta peningkatan pengetahuan dan ketrampilan tenaga kerja Hotel.
9. OOD (Other Operation Department)
Bagian-bagian yang termasuk dalam kelompok lain-lain, misalnya Secretarial Service, Drug Store, Consession Office, Sport Club, Discotique, dan lain-lain.

Dalam melaksanakan fungsi dan tugasnya, setiap bagian dalam Hotel membagi tugas-tugas kerjanya dalam beberapa unit kerja yang disebut seksi (section) atau outlet. Setiap seksi diberikan batas-batas wewenang dan tanggung jawab masing-masing sesuai dengan kebutuhan bagian tersebut.

Dari semua bagian-bagian Hotel tersebut, Room Division pada sebuah Hotel merupakan bidang pekerjaan utama yang harus ditangani. Karena bidang usaha Hotel adalah penjualan kamar-kamar yang tersedia. Secara garis besar, bidang kamar Hotel ini mempunyai dua kelompok kegiatan, yaitu Bagian Kantor Depan Hotel (Front Office) dan Bagian Tata Graha (Housekeeping).

a. Kantor Depan Hotel (Front Office)¹³

Bagian Kantor Depan Hotel atau Front Office ini dapat dikatakan sebagai otak atau pusat dari kegiatan Hotel. Karena di tempat inilah mulai dijalankan peranan sebagai penghubung tamu dengan

¹³ Depparpostel, Pedoman Umum Administrasi Dan Organisasi Hotel Kecil, (Yogyakarta: Dirjen Pariwisata, 1983), hal. 12.

Hotel pada saat permulaan datang sampai pada saat tamu akan meninggalkan Hotel.

Adapun ruang lingkup kegiatannya dapat diperinci sebagai berikut:

- **Pemesanan Kamar (Room Reservations)**
Yaitu seluruh kegiatan yang menyangkut segala sesuatu atas pemesanan kamar Hotel, baik untuk keperluan perorangan maupun untuk keperluan kelompok.
- **Penerimaan Tamu (Reception)**
Yaitu seluruh kegiatan yang menyangkut tata cara dalam menerima tamu yang akan menginap dan tamu yang akan meninggalkan Hotel.
- **Pencatatan Data Pribadi Tamu (Registration)**
Yaitu seluruh kegiatan yang menyangkut proses mencatat data pribadi tamu pada saat akan menginap di hotel.
- **Penanganan Surat dan Informasi (Mails and Information Services)**
Seluruh kegiatan yang menyangkut proses penanganan surat, telegram dan lain-lain yang masuk ke hotel maupun yang akan dikirim dari hotel. Penangan surat tersebut adalah untuk kepentingan tamu dan kepentingan hotel. Disamping itu bagian ini juga memberikan pelayanan atas permintaan informasi yang diperlukan tamu.
- **Penanganan Barang Bawaan Tamu (Uniform Services)**
Menyangkut pelayanan atas barang bawaan tamu, untuk tamu yang akan menginap adalah sampai di kamarnya dan untuk tamu yang akan meninggalkan hotel adalah dari kamarnya sampai ke kendaraannya.
- **Pelayanan Telpon (Telephone Services)**
Menyangkut segala pelayanan telpon dari dan ke hotel, baik untuk kepentingan tamu maupun untuk kepentingan hotel.

- **Pembayaran Rekening Hotel (Front Office Cashiering)**
Menyangkut pelayanan kepada tamu apabila akan menyelesaikan rekening hotelnya (melaksanakan proses pelayanan pembayaran rekening hotel dari tamu).
- **Pelayanan Lain-Lain (Other Services)**
Pelayanan lain-lain yang diberikan kepada tamu, antara lain titip barang berharga (safety box), penukaran uang asing (money changer), transportasi, titip kopor, telex, dan lain sebagainya sesuai dengan fasilitas yang dimiliki oleh Bagian Kantor Depan Hotel.

b. **Tata Graha (Housekeeping)¹⁴**

Bagian Tata Graha adalah termasuk kelompok ke dua yang mengurus tentang kamar hotel dan ditambah dengan ruangan umum (Public Areas). Dalam rangka operasional, bagian ini cukup disibukkan dengan seluruh kegiatan, terutama apabila kamar-kamar hotel tersebut ditempati tamu-tamu.

Adapun ruang lingkup kegiatannya dapat diperinci sebagai berikut:

- **Kamar Hotel.**
Seluruh kegiatan yang menyangkut segala sesuatu tentang keindahan, kerapihan, kebersihan, kelengkapan dan kesehatan kamar. Mulai dari kamar mandi sampai dengan kamar tidur tamu serta ruangan-ruangan lain di kamar hotel tersebut.
- **Ruangan Umum.**
Seluruh kegiatan yang menyangkut segala sesuatu tentang keindahan, kerapihan, kebersihan, kelengkapan dan kesehatan ruang umum yang ada di hotel baik untuk tamu maupun untuk kepentingan operasional hotel. Antara lain restoran, bar, lobby, toilet umum, koridor, kantor dan lain sebagainya.

¹⁴ Ibid, hal. 23.

1.7. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

- BAB I.** Pendahuluan, berisi tentang pengertian dan batasan judul, latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, metode pembahasan, tata langkah, sistematika pembahasan, serta keaslian penulisan.
- BAB II.** Tinjauan Umum, mengungkapkan teori sebuah Hotel dan mengajukan data baik fisik maupun non fisik tentang Kota Balikpapan umumnya dan Kawasan Pantai Klandasan khususnya.
- BAB III.** Analisis Permasalahan, berisi analisis orientasi ruang/massa yang mengoptimalkan potensi tapak, tata ruang dan penampilan bangunan.
- BAB IV.** Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan, berisi konsep lokasi dan tapak, pelaku dan kegiatannya, konsep tata gubahan massa, bentuk, modul dan sistem teknis bangunan.

1.8. KEASLIAN PENULISAN

- Anis Fatoni, Hotel Di Surabaya, TGA, Arsitektur, FT. UII, 1995.
Suatu Pendekatan Konseptual Bangunan Multi Fungsi.
... merupakan usaha/kegiatan merencanakan dan merancang bangunan Hotel yang terletak di kota Surabaya dimana juga manampung beragam aktifitas/fungsi yang lain dalam kerangka kerja yang selaras. (Bangunan Multi Fungsi)
- Widodo Trilaksono, Hotel Berbintang di penggal Jl. Pandanaran, Semarang, Skripsi, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1992
Bagaimana sirkulasi ruang luar yang mendukung penampilan bangunan.
- Tatang Endarto, Hotel Resort Di Kawasan Wisata Bandung, TGA, Arsitektur, FT. UII. 1997
Citra Arsitektur Alami Melalui Pemanfaatan Elemen Dan Karakter Alam Setempat Sebagai Pembentuk Kenyamanan Dan Keluasan Gerak.

- Penyediaan perlengkapan kamar, ruangan umum, alat pembersih dan pakaian seragam karyawan hotel.
- Segala sesuatu yang menyangkut kegiatan dalam hal pakaian seragam karyawan, alat-alat yang diperlukan di kamar, obat pembersih, sarana sanitasi di ruangan umum, dan sebagainya.
- Tambahan Pelayanan Lain Untuk Tamu
Pelayanan lain yang diperlukan tamu, antara lain cucian, penyediaan penjaga bayi (baby sitter), tempat tidur tambahan (extra bed), mencatat dan melaporkan barang-barang tamu yang tertinggal di kamar dan lain sebagainya. Dimana pelayanan ini tidak dapat diberikan oleh bagian lainnya.

2.1.2.3. Organisasi Hotel

Dalam hubungannya dengan organisasi, Hotel dapat menentukan model organisasi yang dikendaki. Atas dasar ukuran atau luasnya operasional yang dijalankan. Namun demikian, organisasi tersebut harus mencerminkan segala kegiatan yang terkandung di dalamnya dan sesuai dengan fungsi serta kegiatan masing-masing sektor, yaitu atas dasar kelancaran pelayanan kepada tamu, kelancaran kegiatan personalianya serta kelancaran arus material setiap saat.

Dalam hal merencanakan organisasi Hotel, beberapa pendekatan dapat ditempuh, antara lain sebagai berikut:¹⁵

1. Bagan Organisasi Berdasarkan Posisi/Jabatan.
2. Bagan Organisasi Berdasarkan Fungsi Operasional.
3. Bagan Organisasi Berdasarkan Area Pelayanan.
4. Bagan Organisasi Berdasarkan Area Pendapatan Dan Pengeluaran.

¹⁵ Ibid, hal. 12.

2.2. GAMBARAN UMUM KOTA BALIKPAPAN

2.2.1. Kondisi Fisik

2.2.1.1. Letak Geografi, Batas Dan Luas Wilayah

Kotamadya Balikpapan merupakan salah satu Kotamadya Daerah Tingkat II di Propinsi Kalimantan Timur. Terletak di antara 1° sampai $1,3^{\circ}$ LS dan $116,3^{\circ}$ sampai 117° BT, dengan batas-batas wilayah administrasi sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Kotamadya Daerah Tingkat II Samarinda dan Kabupaten Daerah Tingkat II Kutai.
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Selat Makassar.
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Selat Makassar.
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Kabupaten Daerah Tingkat II Pasir.

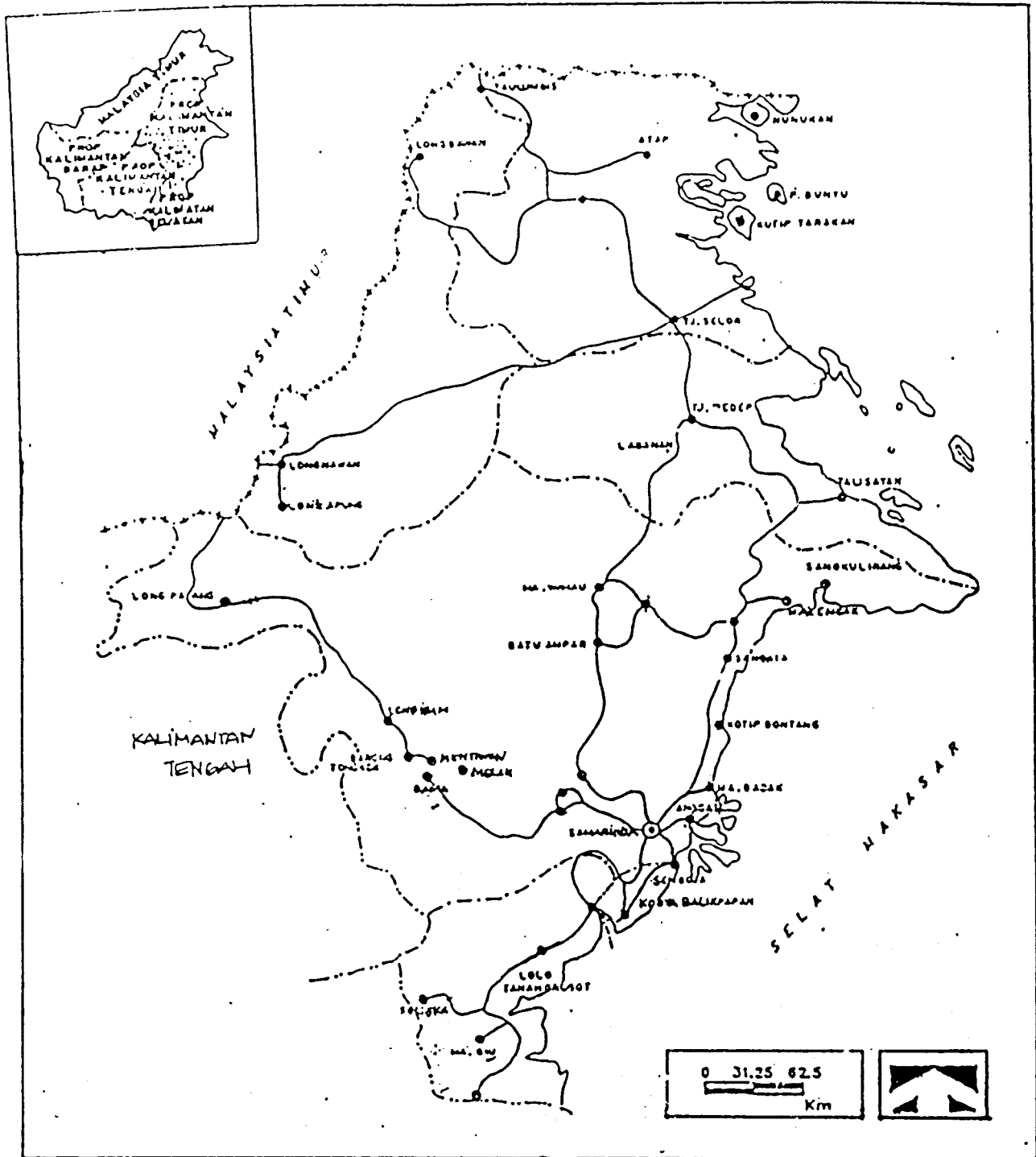
Wilayah Kotamadya Balikpapan mencakup luas $503,30 \text{ Km}^2$, secara administratif terdiri dari 5 (lima) Kecamatan, yaitu Kecamatan Balikpapan Timur, Kecamatan Balikpapan Barat, Kecamatan Balikpapan Utara, Kecamatan Balikpapan Tengah dan Kecamatan Balikpapan Selatan.

2.2.1.2. Iklim

Suhu udara minimum pada tahun 1996 rata-rata $21,8^{\circ}\text{C}$, suhu maksimum rata-rata $32,0^{\circ}\text{C}$. Kelembaban udara rata-rata 84,0% dengan kecepatan angin rata-rata 0,5 knot dan tekanan udara 1011,6 milibar. Curah hujan rata-rata perbulan 2496 mm. Sedang rata-rata hari hujan per bulan 12,3 hari.

2.2.1.3. Topografi

Kotamadya Balikpapan sebagian besar terdiri dari daratan. Beberapa diantaranya merupakan pulau-pulau kecil. Keadaan topografinya 85% terdiri dari daerah berbukit-bukit dan 15% lainnya merupakan daerah datar. Makin ke Utara kondisi wilayah umumnya



Gambar 2.1. Peta Kalimantan Timur
Sumber : RUTRK Balikpapan

makin berbukit dan bergelombang. Pesisir pantai cukup datar dengan kemiringan 0 – 15%.

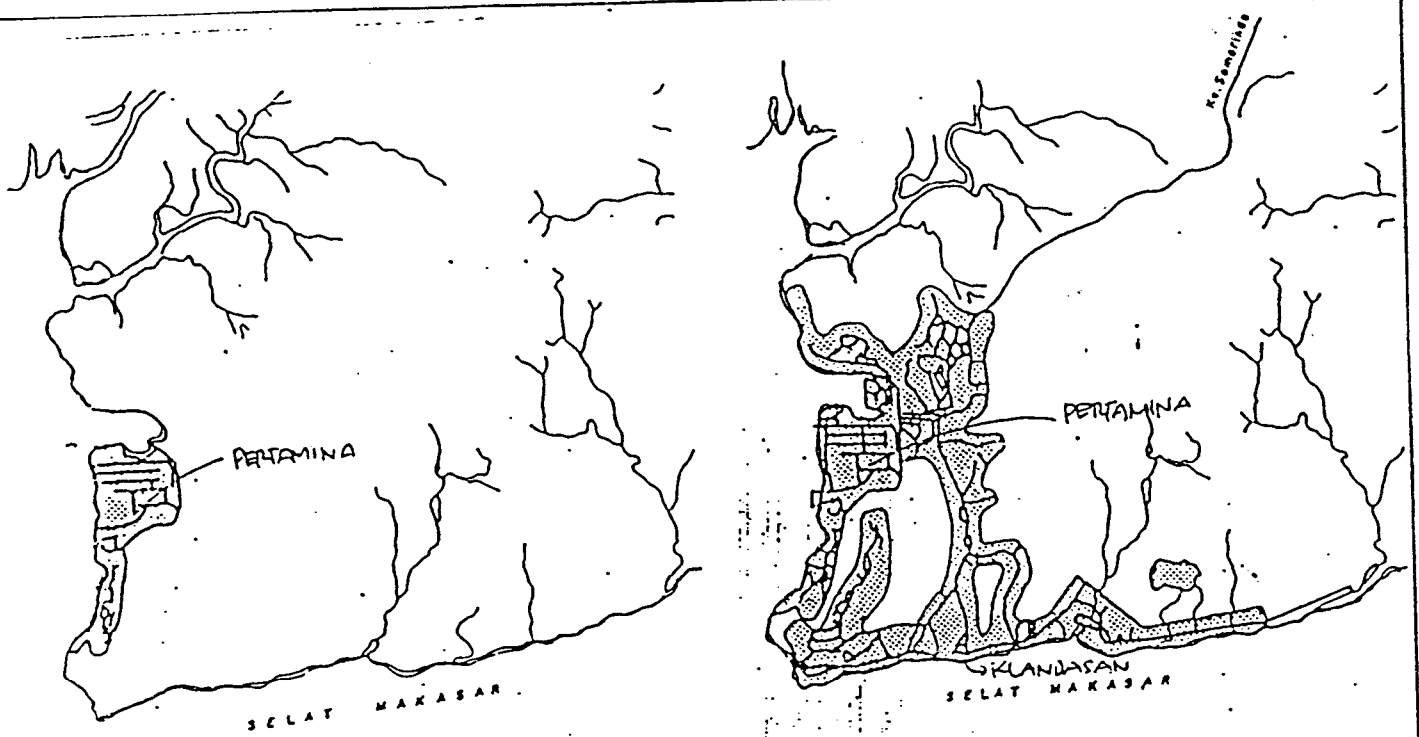
2.2.2. Perkembangan Kota Balikpapan

2.2.2.1. Sejarah Kota Dan Pola Tata Ruang

Sejarah perkembangan Kota Balikpapan berawal dari industri pengilangan minyak PERTAMINA di sekitar pantai, yang membutuhkan lahan untuk pemukiman karyawannya. Dengan adanya kegiatan ini, ternyata mampu mendorong berkembangnya kegiatan lain serta menarik penduduk untuk bermukim dan berusaha. Sejalan dengan perkembangan kota-kota di Indonesia, perkembangan kota Balikpapan juga semakin pesat. Hal tersebut ditandai dengan berkembangnya kegiatan-kegiatan perkotaan yang berlokasi menjauhi daerah industri perminyakan.

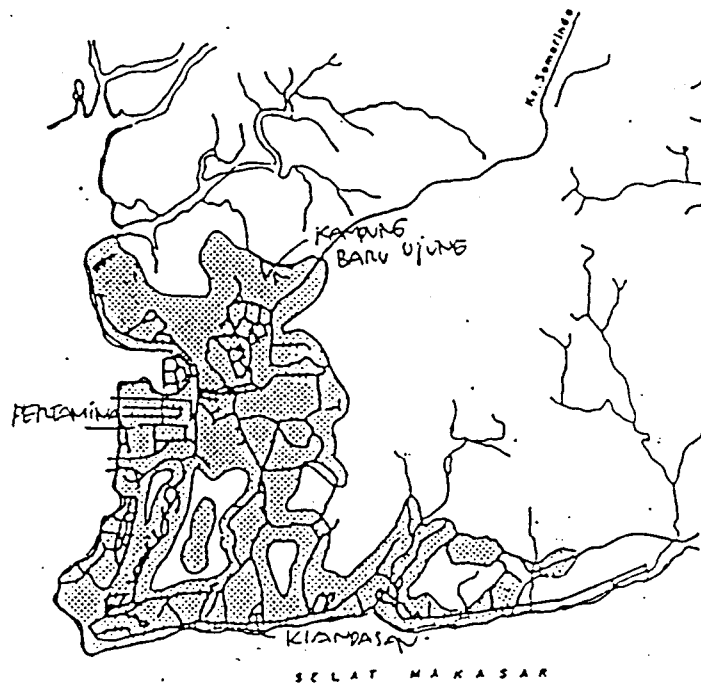
2.2.2.2. Perkembangan Kegiatan Kota

Kegiatan-kegiatan yang ada di kota Balikpapan berkembang sejalan dengan perkembangan fungsi dan peranan serta perkembangan penduduk kota. Kegiatan-kegiatan yang tumbuh dan berkembang adalah kegiatan-kegiatan yang dapat mendukung kegiatan industri serta kegiatan lainnya yang dapat memanfaatkan potensi geografis, seperti kegiatan transportasi. Dalam perkembangannya, kegiatan industri minyak dan gas bumi serta transportasi, ternyata tidak hanya berperan secara lokal (kota Balikpapan) tetapi dalam skala lebih besar lagi. Yaitu sebagai pusat administrasi dan kegiatan eksplorasi minyak dan gas bumi di Wilayah Indonesia Bagian Timur serta berperan sebagai Pintu Gerbang untuk wilayah Kalimantan Timur. Bertambahnya jumlah penduduk kota Balikpapan, mengakibatkan berkembangnya kegiatan-kegiatan yang tidak hanya terbatas pada kegiatan industri dan transportasi. Melainkan berkembang juga kegiatan-kegiatan yang melayani penduduk kota, seperti perdagangan, jasa perkantoran, jasa perbengkelan/gudang, pelayanan fasilitas umum, jasa rekreasi, jasa transportasi, dan lain-lain.



SEBELUM KEMERDEKAAN .

SESUDAH KEMERDEKAAN - TAHUN.1970



PERKEMBANGAN FISIK KOTA

Sumber : RUTRK Balikpapan

Gambar 2.2.

2.2.2.3. Kebijakan Dasar Pengembangan Kota

Fungsi utama Kota Balikpapan menurut RUTRK adalah:

- a. Pusat Kegiatan Industri Minyak dan Gas Bumi.
Fungsi ini erat kaitannya dengan keberadaan industri kilang minyak dan gas bumi yang mempunyai skala pelayanan Kawasan Timur Indonesia.
- b. Pusat Kegiatan Jasa Angkutan Laut dan Udara.
Fungsi ini erat kaitannya dengan kedudukan kota Balikpapan sebagai Pintu Gerbang propinsi Kalimantan Timur, yaitu dengan adanya pelabuhan laut Semayang dan bandar udara Internasional Sepinggang. Pelabuhan laut melayani wilayah pembangunan Kalimantan Timur bagian selatan. Bandar udara Sepinggang menjadi bandar udara terbesar di Kalimantan Timur, sekaligus sebagai bandar udara Internasional.
- c. Pusat Kegiatan Jasa Penunjang Kegiatan Industri Minyak dan Kayu.
Keberadaan industri minyak dan industri kayu, memberi dampak terhadap kebutuhan berbagai kegiatan jasa penunjang. Diwujudkan dalam bentuk sarana dan prasarana baik yang bersifat langsung maupun berupa sarana perkotaan.
- d. Pusat Perdagangan.
Perkembangan dan kontribusi sektor perdagangan di kota Balikpapan sangat menonjol dalam perekonomian di Kotamadya DATI II Balikpapan. Dalam hal ini Balikpapan telah menjadi simpul jasa koleksi dan distribusi dalam lingkup wilayah yang lebih luas.

Selain ke empat fungsi utama Kota Balikpapan, fungsi penunjang yang akan dikembangkan adalah sebagai berikut:

1. Pusat Akomodasi Wisata.
Pengembangan fungsi ini ditunjang dengan perkembangan berbagai fasilitas penunjang pariwisata. Berupa hotel dan restoran, yang menjadi penunjang fungsi kota Balikpapan sebagai Pusat

Perdagangan, Pusat Jasa Angkutan Laut dan Udara yang menjadikan Balikpapan sebagai kota Transit.

2. Pusat Pendidikan Tinggi.

Fungsi ini perlu dikembangkan untuk mengantisipasi kebutuhan akan fasilitas pendidikan yang lebih tinggi sesuai dengan kebutuhan, baik secara lokal maupun regional.

2.2.3. Potensi Kota

2.2.3.1. Posisi Geografis

Pelayanan jasa transportasi di Kota Balikpapan mempunyai peranan yang cukup besar. Hal ini disebabkan oleh adanya potensi geografis dan kondisi fisik yang memungkinkan untuk pengembangan prasarana pelabuhan laut dan udara. Sehingga kota Balikpapan cenderung berperan sebagai tempat transit untuk daerah lainnya di wilayah Kalimantan Timur.

2.2.3.2. Perkembangan Fisik Kota

Perkembangan fisik wilayah bagi pengembangan kota Balikpapan yang utama adalah ketersediaan sumber daya lahan. Dari luas wilayah Kotamadya DATI II Balikpapan sebesar 50.330 Ha, sekitar 33.800 Ha atau 67,15% lahannya dapat dibudidayakan, sebagian diantaranya untuk kegiatan perkotaan. Wilayah yang potensial untuk pengembangan kawasan perkotaan (permukiman dan prasarana penunjangnya) berada terutama di sebelah barat dan selatan wilayah Kotamadya Balikpapan, yaitu pada wilayah bagian pesisir/pantai yang relatif datar (0 – 15%).

2.2.3.3. Perkembangan Sektor Perekonomian Kota

Laju pertumbuhan perekonomian di Balikpapan tak dapat dilepaskan dari sektor-sektor perekonomian kota, yang saat ini telah menunjukkan peranan besar bagi perekonomian di kota Balikpapan. Sektor-sektor perekonomian yang dimaksud yaitu:

- Perdagangan, Hotel dan Restoran (sub-sektor perdagangan).
- Pertambangan dan Penggalian (su-sektor pertambangan migas).

- Industri Pengolahan (sub-sektor industri pengilangan minyak).
- Pengangkutan dan Komunikasi.

Sub sektor tersebut pada dasarnya mempunyai potensi sebagai sektor basis. Tidak saja bagi pengembangan kota Balikpapan saja, tetapi juga bagi Daerah Tingkat II Balikpapan secara keseluruhan. Diantara sektor-sektor tersebut yang menunjukkan laju pertumbuhan yang sangat tinggi adalah perdagangan, hotel dan restoran, pengangkutan dan komunikasi serta industri pengolahan.

2.2.3.4. Kekayaan Alam

Balikpapan kaya akan hasil bumi. Sumber daya alam berupa mineral yang terdiri dari batu gamping, batu lempung, batu pasir kuarsa dan emas. Selain itu juga terdapat minyak bumi dan batu bara. Potensi alam yang dimiliki terutama adalah potensi pantai dan hutan. Pantai dengan pasir putihnya dan kaya akan hasil laut, dan hutan dengan berbagai jenis flora dan fauna yang khas. Dengan kekayaan alam ini mengundang banyak investor untuk menanamkan modalnya di kota ini.

2.2.3.5. Ciri Khas Kebudayaan Kalimantan

Kebudayaan asli daerah pedalaman Kalimantan adalah Kebudayaan Suku Dayak. Namun saat ini, kebudayaan tersebut mengalami perubahan karena adanya peralihan kepercayaan dari suku-suku dayak yang ada. Seperti acara pemenggalan kepala, memakai cawat, mentato anggota badan, memanjangkan rambut dan memanjangkan telinga sudah mulai ditinggalkan. Benda-benda kebudayaan banyak berupa seni ukir seperti patung-patung dalam kepercayaan Animisme suku Dayak. Barang-barang kerajinan tangan, seperti tembikar, anyaman, tenunan dan rumah-rumah adat serta ornamen-ornamen dengan bentuk, bahan dan warna yang khas.

1. Suku Di Kalimantan.

Penduduk asli pulau Kalimantan menurut sejarah adalah Suku Dayak atau Daya, yang terdiri dari berbagai anak suku. Dari mana asalnya atau perkembangan suku Dayak, ada beberapa penafsiran

yang disampaikan oleh pengarang-pengarang. Salah satu pendapat dari pengarang asing bernama Ch. F. H. Dumont dalam bukunya cetakan tahun 1924 adalah sebagai berikut:¹⁶

“Orang-orang Dayak ialah penduduk Pulau Kalimantan yang sejati. Dahulu mereka mendiami Pulau Kalimantan baik di pantai maupun di daratan. Akan tetapi tatkala orang Melayu dari Sumatera dan Tanah Semenanjung Malaka datang ke Pulau Kalimantan, maka terdesaklah orang-orang Dayak itu. Bertambah lama bertambah jauh ke sebelah darat Pulau Kalimantan. Selain orang Melayu, datang pula orang Bugis dan Makassar mendiami pantai timur dan pantai barat Pulau Kalimantan. Demikian halnya orang Jawa telah datang semasa Kerajaan Majapahit. Sedang orang asing yang datang di Pulau Kalimantan yaitu orang Tionghoa, mereka mendiami wilayah Kalimantan sebelah barat”.

Maka di Kalimantan sering terdengar sebutan suku Melayu, dalam hal ini agak sukar menetapkan apakah benar bangsa Melayu dari Tanah Semenanjung Malaka, atau karena perbedaan agama saja. Pada umumnya orang-orang Dayak yang masih memeluk agama Kaharingan atau Kristen, masih disebut suku Dayak. Tapi sebagian yang memeluk agama Islam maupun beberapa suku Dayak yang telah masuk Islam, menyebut dirinya orang Melayu.

Suku Dayak dan suku Melayu (terutama Suku Banjar) sebagai dua suku yang sangat berpengaruh di Kalimantan. Namun untuk Propinsi Kalimantan Timur, hasil seni budaya yang berkembang dan menonjol serta menjadi hasil seni khas Kalimantan Timur adalah hasil seni budaya Suku Dayak. Seperti arsitekturnya, seni ukir, tembikar, hasil tenun dan lain-lain. Dengan demikian, pembahasan lebih lanjut akan mengacu pada Suku Dayak, sebagai suku yang mempengaruhi seni budaya Kalimantan Timur.

¹⁶ Tjilik Riwut, Kalimantan Membangun, (Palangka Raya: 1979), hal. 205.

Disamping karena Suku Dayak sendiri merupakan penduduk asli Pulau Kalimantan.

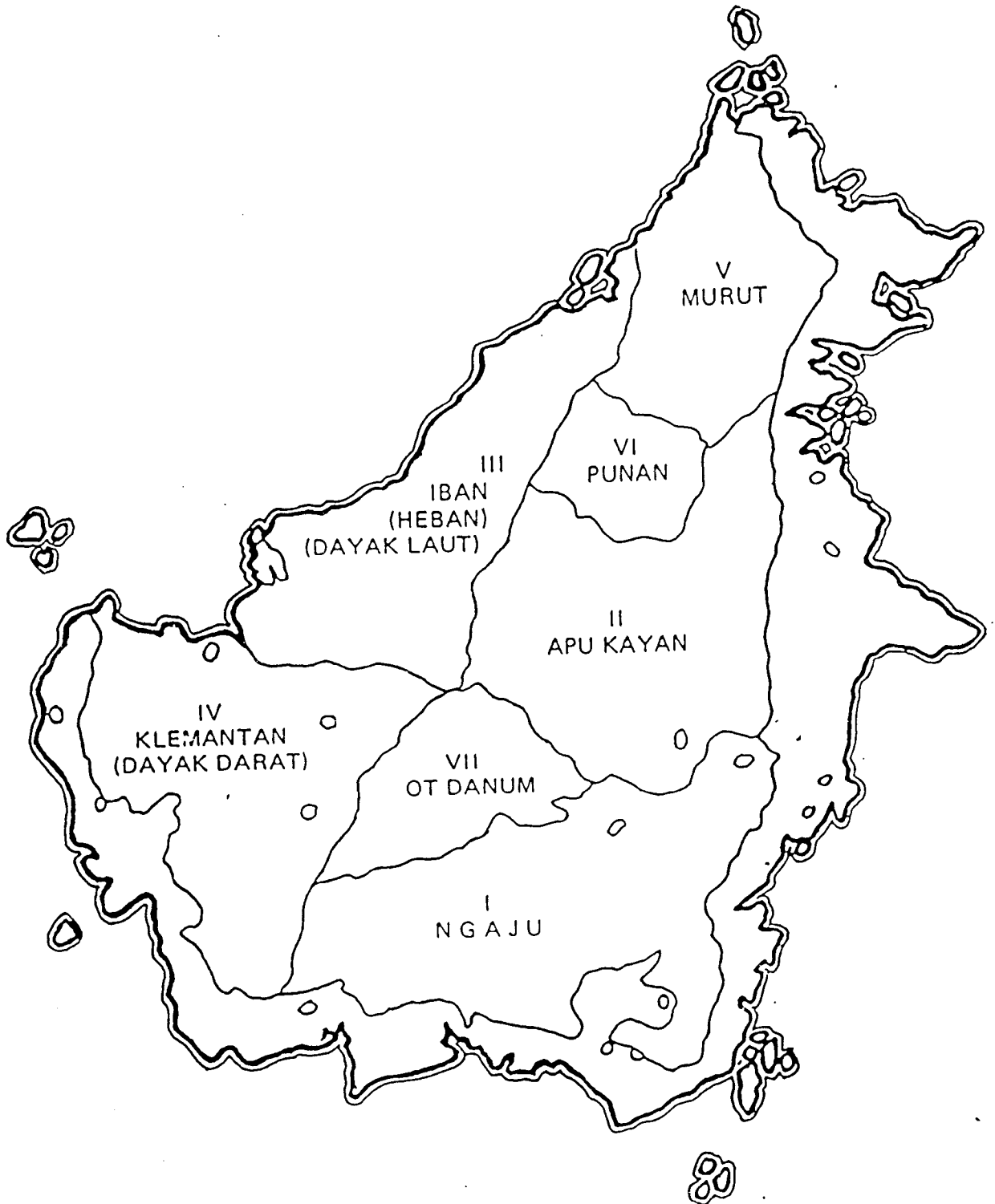
2. Macam-macam Suku Dayak.

Seluruh Pulau Kalimantan terdiri dari ratusan Suku Dayak yang terbagi dalam 7 (tujuh) suku yang besar (lihat peta daerah Suku-Suku Dayak), yaitu :¹⁷

- a. Dayak Ngaju, pada umumnya terdapat di sebagian Kalimantan Tengah dan Kalimantan Selatan. Terbagi dalam 4 suku kecil :
 - Dayak Ngaju.
 - Dayak Ma'anyan.
 - Dayak Dusun.
 - Dayak Lawangan.
- b. Dayak Apu Kayan, pada umumnya terdapat di Kalimantan Timur, terbagi dalam 3 suku kecil, yaitu :
 - Dayak Kenya (Kenyah).
 - Dayak Kayan.
 - Dayak Bahau.
- c. Dayak Iban dan Heban atau Dayak Laut, pada umumnya terdapat di Kalimantan Utara, yaitu di daerah Serawak.
- d. Dayak Klemantan atau Dayak Darat, pada umumnya terdapat di Kalimantan Barat, terbagi dalam 2 suku kecil, yaitu :
 - Dayak Klemantan (Dayak Darat)
 - Dayak Ketungau.
- e. Dayak Murut, pada umumnya terdapat di Kalimantan Utara yaitu Sabah dan Brunei, terbagi dalam 3 suku kecil, yaitu :
 - Dayak Murut.
 - Dayak Idaan (Dusun).
 - Dayak Tidung.

¹⁷ Ibid, hal. 214.

PETA DAERAH SUKU-SUKU DAYAK



SUMBER : TJILIK RIWUT, KALIMANTAN MEMBANGUN
GAMBAR : 2.3.

- f. Dayak Punan, pada umumnya terdapat di daerah Serawak dan sebagian Kalimantan Timur, terbagi dalam 4 suku kecil :
- Dayak Basap.
 - Dayak Punan.
 - Dayak Ot.
 - Dayak Bukat.
- g. Dayak Ot Danum, pada umumnya terdapt di Kalimantan Tengah.

Dari 7 suku besar dan 18 suku kecil di atas, sebenarnya masih terbagi lagi dalam 405 suku kekeluargaan. Dengan banyaknya Suku-Suku Dayak ini, banyak pula perbedaan yang terdapat terutama dalam bahasa, bentuk rumah dan ada pula perbedaan kebiasaan sehari-hari. Suku Dayak di Kalimantan yang paling banyak mendiami daratan Kalimantan Timur adalah Suku Dayak Apu Kayan. Suku kecil yang paling banyak berpengaruh dan lebih dikenal dalam perkembangan budaya di sini adalah Suku Dayak Kenyah dan Kayan.

3. Arsitektur Tradisional Kalimantan Timur.

Definisi Arsitektur Tradisional anatara lain adalah sebagai berikut :

“Suatu bangunan yang bentuk, fungsi, struktur, ragam hias dan cara pembuatannya, diwariskan secara turun temurun sehingga dapat melakukan aktivitas kehidupan sebaik-baiknya”.¹⁸

Arsitektur tradisional Kalimantan Timur mengambil arsitektur tradisional Dayak sebagai arsitektur khas Kalimantan Timur. Dengan mengambil arsitektur Suku Dayak Kenyah dan Suku Dayak Kayan sebagai suku di Kalimantan Timur yang paling berpengaruh. Arsitektur Tradisional Kalimantan (Dayak) tercermin dalam :

- Rumah Suku Dayak.

¹⁸ Pasifikus Ahok, Arsitektur Tradisional Kalimantan Barat, (Jakarta: Depdikbud, 1986), hal. 146.

Pola rumah Suku Dayak yang berderet-deret disebut Rumah Panjang/Rumah Besar, atau istilahnya Lamin/Bentang.

Ciri-ciri rumah Suku Dayak :

- Pola tata ruang pada dasarnya di bagi menjadi 3 bagian ruang :
 - Serambi untuk kegiatan ritual/upacara adat dan untuk tempat pertemuan.
 - Ruang bersama (bagian tengah) untuk berkumpulnya anggota keluarga yang menempati rumah tersebut.
 - Kamar-kamar dihuni oleh masing-masing keluarga.
- Sisi terpanjang dari rumah bisa mencapai 300 m, dengan lebar sekitar 25 – 30 m dan dihuni oleh 10 – 50 keluarga.
- Kolong rumah dimanfaatkan untuk ternak dan ada juga yang dibiarkan ditumbuhi tanaman liar sampai sebatas lantai.

- Dari segi Konstruksi.

Rumah panjang berbentuk panggung. Ketinggian lantai untuk rumah yang di pesisir sekitar 4 – 5 meter. Tiang-tiang bangunan menggunakan kayu keras yaitu kayu ulin, berdiameter 18 – 20 cm. Bahan atap dari sirap, ada juga yang beratap kulit kayu.

- Ukiran dan Ornamen.

Banyak ukiran dan ornamen yang tercermin baik dalam bangunan, hasil kerajinan tangan, rajahan tubuh dan dalam perabotan sehari-hari. Ukiran dan ornamen ini berhubungan erat dengan kepercayaan mereka/Suku Dayak.

Adapun motif-motif ukiran dan ornamen tersebut antara lain :

- Naga dan Burung Enggang.

Naga dan Burung Enggang adalah motif yang sering digunakan pada ukiran dan ornamen Dayak.

- Naga/Naga Air : lambang alam bawah/Dewi alam bawah. Dewi Naga dianggap pelindung manusia yang paling sakti. Dewi Naga akrab dengan manusia, memberi perlindungan dalam kehidupan sehari-hari. Naga Kenyah dihiasi tanduk,

cakar dan ekor yang banyak spiralnya. Motif naga sering diukir atau di lukis pada puncak atap dan teritis atap, untuk penolak bala.

Motif Naga Pada Atap



Motif Naga Pada Lukisan Dinding



- Burung Enggang : lambang alam atas, Dewa alam atas. Menurut Suku Dayak Iban dan Kenyah, Enggang adalah utusan Dewa yang nun jauh di atas. Enggang adalah lambang kepahlawanan dan perdamaian. Biasanya digunakan oleh kaum bangsawan.

- Motif Muka Manusia.

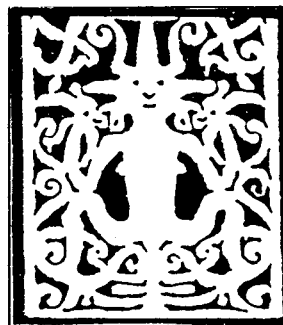
Penggambaran motif muka manusia melambangkan kepemimpinan seseorang, yang mengharapkan selalu mendapat pengawasan/lindungan dari Tuhannya (roh nenek moyang).

Arti hiasan Motif muka manusia adalah :

- Gambar seperti mata melambangkan pengawasan atau pimpinan yang selalu memperhatikan keadaan masyarakatnya.
- Motif hiasan bersambung, melambangkan keadaan masyarakat yang saling bekerja sama dan tolong-menolong satu sama lainnya. Hidup berkelompok dan saling membantu tercermin pada simbol motif hias, baik pada dekorasi dinding dan peralatan hidup sehari-hari.

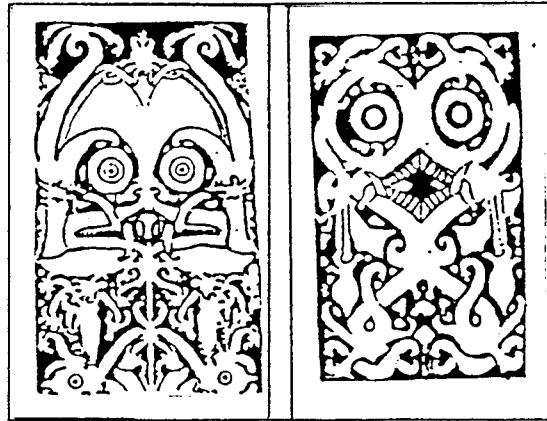
Motif manusia

Bertangan kepala burung enggang

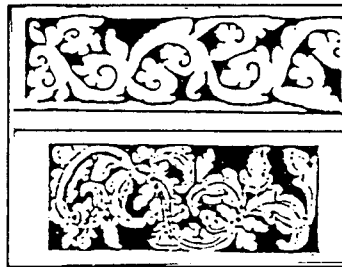


- Motif Muka Raksasa.

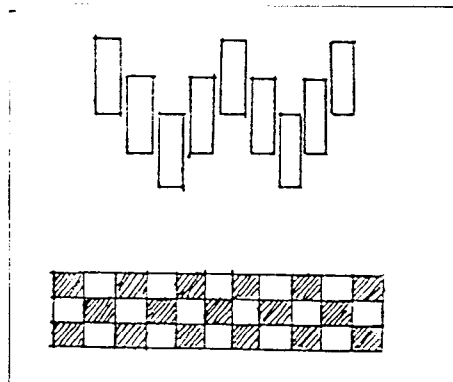
Bagi Suku Dayak Kenyah dan Kayan, muka raksasa dengan mata besar, taring dan tandung panjang, dengan lidah menjulur panjang, dinamakan Hudo. Hudo menggambarkan roh sakti untuk menolak pengaruh jahat, mewakili Dewi Naga. Biasanya terdapat pada tiang dan juga perisai.



- Motif tumbuhan banyak berasal dari bentuk-bentuk naga atau ular dengan gaya dedaunan.



- Motif Geometris, banyak terdapat pada hiasan tenun dan anyaman.



2.2.4. Kawasan Pantai Klandasan

2.2.4.1. Peranan Kawasan Pantai Klandasan

1. Kedudukan Kawasan Pantai Klandasan Dalam Struktur Tata Ruang Kota :

- a. Kawasan Pantai Klandasan merupakan pusat Wilayah Pengembangan Timur dari tiga wilayah pengembangan di Kotamadya Balikpapan.
- b. Membawahi tiga sub-pusat Pengembangan Sepinggian Baru, Manggar dan Tritip.
- c. Dalam sistem perwilayahan kota, termasuk dalam Bagian Wilayah Kota (BWK) A, dengan fungsi utama perdagangan jasa, perkantoran jasa, pemerintahan (Kantor Walikota) dan fungsi penunjang rekreasi dan fasilitas sosial.

Dengan demikian Kawasan Pantai Klandasan ini mempunyai peranan yang sangat penting dalam perkembangan Kota Balikpapan secara umum dan Kawasan Pantai Klandasan secara khusus.

2. Kaitan peruntukan lahan dengan kegiatan sekitar kawasan :

- a. Didukung dengan kemudahan pencapaian. Perkembangan kawasan berlangsung cepat, terutama di sektor perdagangan dan jasa maupun perkantoran komersial.
- b. Merupakan orientasi bagi daerah sekitarnya seperti terdapatnya perumahan dan sekolah serta perkantoran, terutama di sebelah utara kawasan.

3. Kecenderungan Perkembangan Fisik :

- a. Secara horisontal mengarah ke pinggir pantai oleh kegiatan pemukiman dan perdagangan.
- b. Pertumbuhan kawasan pemukiman di pinggir pantai, disamping menutup akses sebagian pantai untuk

kegiatan rekreasi, juga mengarah pada terjadinya pemukiman kumuh.

- c. Pertumbuhan fisik bangunan secara vertikal cenderung tumbuh di bagian utara Jl. Jendral Sudirman yang umumnya bangunan komersial.

2.2.4.2. Faktor Pendukung Kawasan

1. Kemudahan Pencapaian.

Kawasan Klandasan terletak pada pesisir pantai bagian selatan Kota Balikpapan. Berada pada Jl. Jendral Sudirman yang merupakan salah satu jalan utama pusat kota yang membuka pencapaian ke arah timur dan barat. Pencapaian ke utara dapat melalui pemenggalan Jl. Jendral Sudirman, seperti Jl. A. Yani, Jl. Tanjung Pura, dan Jl. Wiluyo Puspoyudo. Dari penjelasan tersebut terlihat bahwa Kawasan Klandasan mempunyai aksesibilitas yang tinggi, sehingga mudah di capai dari bagian wilayah kota lainnya.

2. Perkembangan Kegiatan.

Kawasan klandasan mempunyai kedudukan sebagai salah satu pusat pengembangan di Kotamadya Balikpapan. Dengan fungsi sebagai pusat pemerintahan, perdagangan jasa, dan perkantoran komersial. Maka sesuai dengan peran dan fungsi tersebut, Kawasan Klandasan merupakan salah satu kawasan strategis yang memiliki potensi untuk berkembang pesat. Terutama untuk sektor perdagangan dan jasa serta perkantoran. Hal ini dapat dilihat dari intensitas kegiatan komersial yang terus meningkat dan dampaknya dalam merangsang kegiatan lain.

2.2.4.3. Kebijakan Pengembangan Kawasan Pantai Klandasan

Untuk rencana penataan bangunan di Kawasan Klandasan, kawasan ini dibagi menjadi 3 sub kawasan (gambar terlampir), yaitu :

1. Sub Kawasan/Blok A (Panggal A)

Secara fisik dibatasi oleh Jl. Tanjung Pura (di sebelah barat) dan drainase Jl. Wiluyo Puspayudo (di sebelah timur). Fungsi utama sub kawasan ini diarahkan untuk pengembangan civic centre/pemerintahan kota. Sedangkan fungsi sekundernya diarahkan untuk menampung kegiatan perdagangan jasa, taman kota dan tempat parkir.

2. Sub Kawasan/Blok B (Panggal B).

Secara fisik dibatasi oleh drainase Jl. Wiluyo Puspayudo (di sebelah barat) dan Jl. ARS. Muhammad (di sebelah timur). Fungsi sub kawasan ini diarahkan untuk pengembangan kegiatan perdagangan jasa serta kegiatan keagamaan dan sosial.

3. Sub Kawasan/Blok C (Panggal C).

Secara fisik dibatasi oleh drainase Jl. ARS. Muhammad (di sebelah barat) dan sungai (di sebelah timur). Fungsi Sub Kawasan ini diarahkan untuk pengembangan kegiatan perkantoran jasa dan perdagangan jasa.

BAB III ANALISIS PERMASALAHAN

3.1. Analisa Kebutuhan Kamar Hotel Berbintang 3

Untuk menentukan jumlah kamar didasarkan atas ¹⁹:

Proyeksi jumlah wisatawan/tamu yang datang dan menginap, dengan prosentase kenaikan rata-rata per tahun.

- Rata-rata lamanya tamu menginap (average length of stay).
- Prosentase tingkat hunian (occupancy rate).
- Prosentase perbandingan kebutuhan kamar antara tamu berpasangan dan tamu perorangan.

Dari faktor-faktor yang menentukan tersebut, dapat diketahui kebutuhan kamar yang diproyeksikan pada tahun 2000 sebagai berikut :

- Jumlah tamu Hotel Berbintang pada tahun 1996 adalah 106.085 orang, dengan rata-rata kenaikan 15%, maka proyeksi jumlah tamu pada tahun 2000 adalah :

$$\begin{aligned} P_{(96+n)} &= P_{96} (1+r)^n \\ P_{2000} &= 106.085(1+0,15)^4 \\ &= 106.085 (1,75) \\ &= 185.648,75 \end{aligned}$$

= 185.649 orang.

Dimana :

P_{2000} = Tahun proyeksi

P_{96} = Tahun saat ini

n = Selisih tahun proyeksi dan tahun saat ini

r = Rata-rata kenaikan per tahun.

¹⁹ Oka A. Yoety, Pengantar Ilmu Pariwisata.

Diketahui :

Lamanya tamu menginap = 2,35 hari.

Prosentase kebutuhan kamar tamu berpasangan = 45%.

Prosentase kebutuhan kamar tamu sendiri = 55%.

Prosentase tingkat hunian kamar = 75%.

Jadi :

$$\frac{2,35 [(55\% \times 1) + (45\% \times 0,5)] \times 365}{1,833} = 149,35 \text{ atau } 150 \text{ orang}$$

Proyeksi tamu pada hotel berbintang tahun 2000 = 185.649 orang.

Kebutuhan kamar = $185.649/150 = 1238$ kamar.

Dengan demikian kekurangan jumlah kamar pada tahun 2000 sebanyak $1238 - 733 = 505$ kamar, untuk itu dibutuhkan penambahan hotel berbintang untuk memenuhi kebutuhan kamar tersebut.

Dilihat dari perkembangan pembangunan hotel berbintang di Balikpapan, rata-rata dibangun 1 (satu) hotel tiap tahunnya. Bila diperhitungkan perkembangannya sampai 4 (empat) tahun mendatang (1996 – 2000), maka rata-rata jumlah kamar tiap hotelnya (bila diasumsikan tiap tahun dibangun satu hotel) adalah $505/4 = 126,25$ (126) kamar. Dari asumsi ini dan pertimbangan pembangunan hotel oleh instansi lain selama dalam kurun waktu empat tahun mendatang, maka hotel yang direncanakan memiliki 100 kamar.

3.2. Analisis Orientasi Ruang/Massa Yang Mengoptimalkan Potensi Tapak.

Potensi tapak merupakan salah satu pertimbangan di dalam menentukan tata ruang yang optimal dalam memenuhi kegiatan di dalamnya. Potensi tapak yang khas disini adalah letaknya yang berada di tepi laut/pantai dan di pusat kota. Dengan demikian, hal yang sangat mempengaruhi dalam perancangan hotel ini adalah View. View berupa :

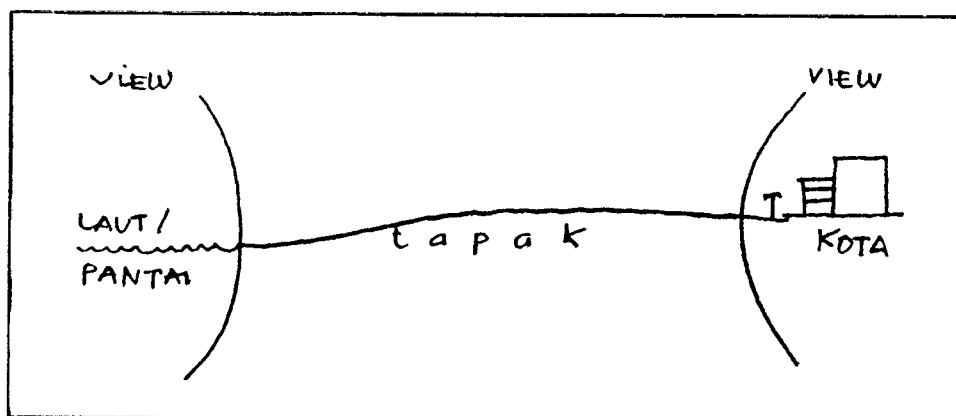
- laut/pantai di sebelah selatan tapak
- lingkungan kota di sebelah utara, timur dan barat tapak.

Letak tapak yang dibatasi oleh laut dan jalan utama kota merupakan suatu pemandangan yang kontras. Pantai merupakan unsur alamiah yang memberi kesan

tenang, santai, segar, rekreatif dan menambah nilai estetika. Suasana pantai dapat memberi pengaruh psikologis tersendiri bagi yang merasakannya. Potensi ini akan diolah seoptimal mungkin untuk memperoleh view yang optimal. Sedangkan lingkungan kota menunjukkan kegiatan/kesibukan sehari-hari. Suasana kota berupa jalan dengan keramaian lalu lintasnya, gedung dan pertokoan-pertokoan dengan segala kegiatannya memberikan kesan kehidupan yang dinamis.

- a. Tenang, merupakan sesuatu yang menunjukkan perubahan dari kehidupan sehari-hari, perubahan suasana, pemandangan dan ruang-ruang sekitarnya.
- b. Santai, merupakan suatu aktifitas yang berbeda dengan aktifitas melaksanakan pekerjaan tertentu.
- c. Segar, berarti hal atau keadaan yang membuat seseorang merasa nyaman dan ringan.
- d. Rekreatif, menunjukkan suasana yang bersifat bebas dan universal yang dapat menimbulkan kegembiraan yang disadari.

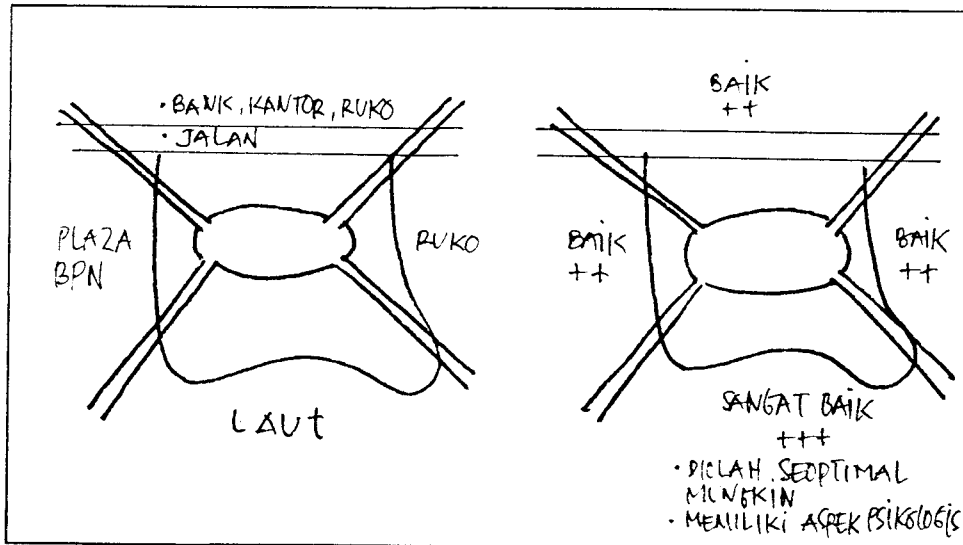
Tenang dan segar merupakan salah satu elemen dari kenyamanan, sedang kenyamanan adalah segala sesuatu yang memperlihatkan dirinya sesuai dan harmonis dengan penggunaan suatu ruang. (Rustam Hakim, 1987)



Arah pandang hotel diarahkan menghadap ke laut/pantai karena merupakan view terbaik dari dalam tapak dan potensi alam yang dominan. Makin luas ruang pandang makin disukai. Kamar-kamar hotel dengan jendela menghadap ke pemandangan luas di luar (laut/pantai), lebih disukai daripada kamar-kamar yang jendelanya menghadap tembok tetangga. Tamu yang tinggal di hotel membutuhkan keseimbangan kontak dengan alam, baik secara langsung seperti

berenang di laut, maupun tidak langsung seperti memasukkan keindahan pemandangan laut/pantai melalui jendela atau balkon kamar tidur.

View dari tapak



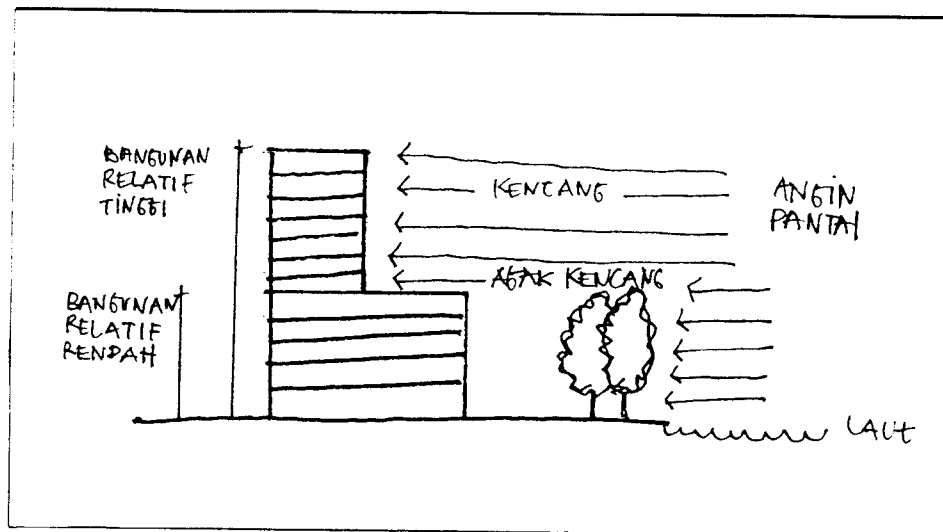
Selain potensi tapak, faktor yang harus dipertimbangkan sehubungan dengan letak tapak di tepi laut dan di pusat kota adalah :

a. Angin Pantai

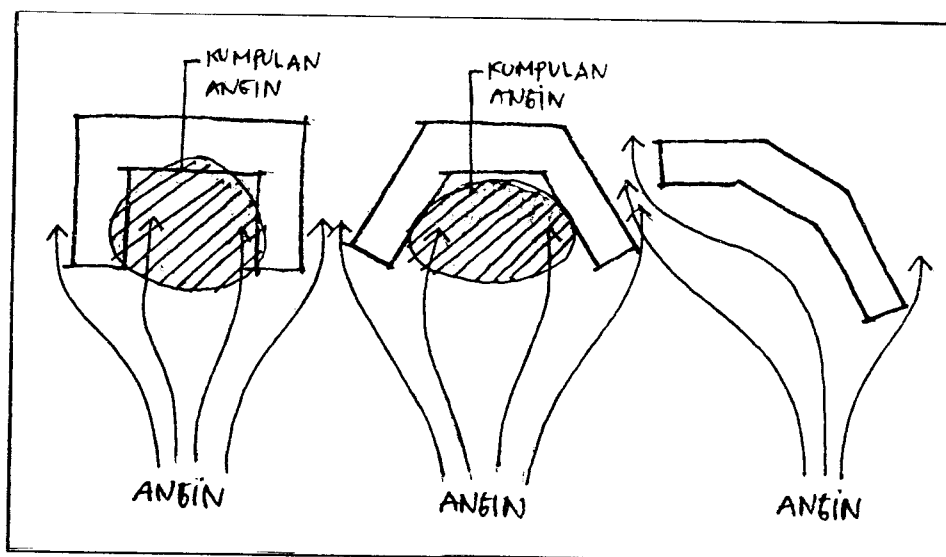
Hal yang berpengaruh pada bangunan di tepi laut/pantai adalah mengenai angin laut/pantai. Angin pantai adalah angin yang disebabkan oleh perbedaan suhu dan tekanan antara darat dan laut. Yang perlu diperhatikan akibat pengaruh angin pantai :

- Kecepatan angin rata-rata umumnya bertambah dengan bertambahnya ketinggian. Hal tersebut menjadi pertimbangan untuk ketinggian bangunan yang direncanakan.
- Penanaman pohon-pohon yang tepat untuk dijadikan perisai. Pohon yang ideal adalah :
 - cepat tumbuh dan berumur panjang,
 - akarnya kuat menahan tiupan angin dan batangnya elastis,
 - daunnya kecil atau halus, sehingga mampu menahan tiupan angin tanpa mudah patah dan rontok,
 - sedapat mungkin berguna untuk menyuburkan tanah.





- Pengolahan tata massa dapat mempengaruhi aliran angin.



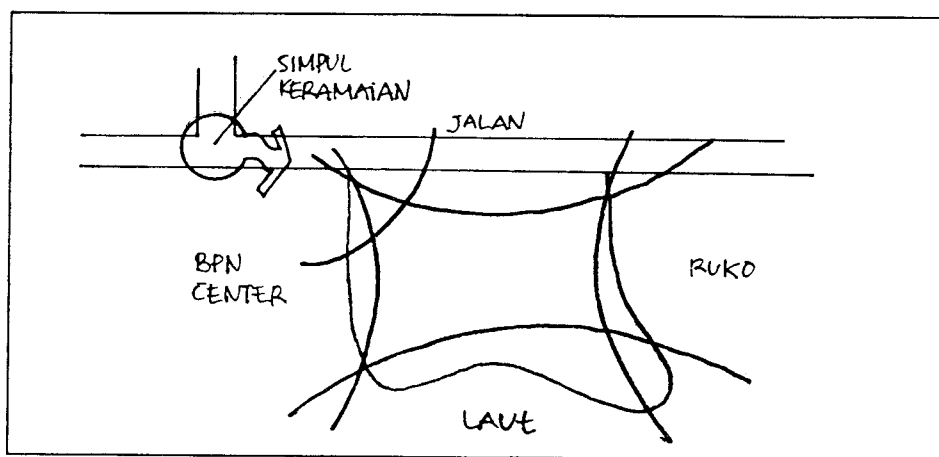
- Korosi

Angin pantai mengandung kadar garam yang mengandung ion klorida yang sangat korosif terhadap logam mengandung besi. Oleh karena itu diupayakan :

- menghindari penggunaan logam (terutama besi) pada tempat-tempat terbuka,
- pengendalian korosi dengan lapisan penghalang seperti cat, selaput organik, vernis dan lain-lain.

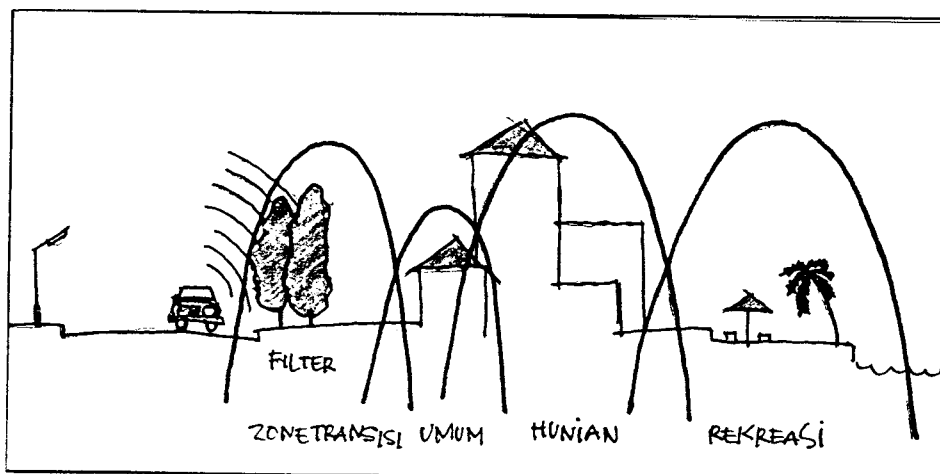
b. Polusi Udara dan Suara

Polusi udara dan suara disini banyak dipengaruhi akibat letak site. Dimana site terletak di dekat salah satu dari empat simpul keramaian di kawasan Klandasan, yaitu perempatan jalan jendral A. Yani. Sumber kebisingan lain yang merupakan sumber kebisingan yang cukup besar adalah dari arah jalan Jend. Sudirman dan Pusat Perbelanjaan Balikpapan Center serta dari laut. Sedang kebisingan dari arah timur tidak terlalu besar.

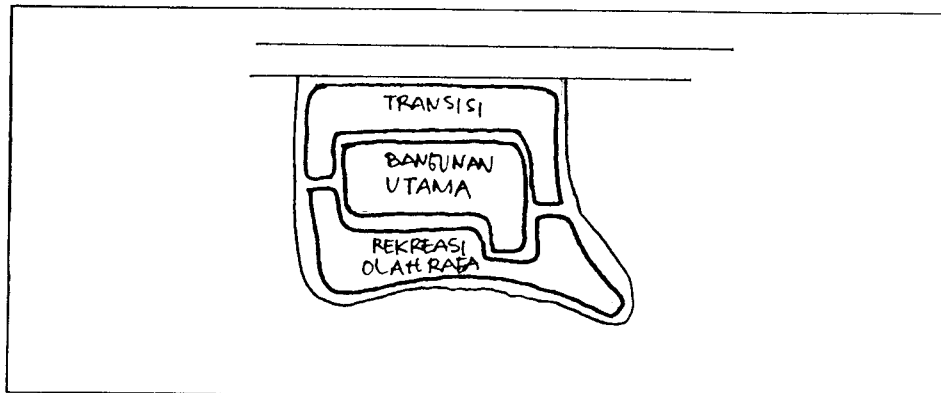


Untuk menghindari atau mengurangi polusi udara dan debu terhadap bangunan, maka dibuat penyelesaian dengan :

- Memberi jarak bangunan terhadap jalan.
- Adanya zone transisi sebagai filter bangunan.
- Penataan landscape.



- Perletakan pembagian zoning dalam bangunan terhadap site.



3.3. Analisis Tata Ruang.

Tata ruang yang ingin dicapai adalah tata ruang yang memberi kenyamanan dalam hal privacy, view, kelancaran dan keamanan dengan menonjolkan corak arsitektur lokal.

3.3.1. Kenyamanan

Kenyamanan adalah kenikmatan atau kepuasan manusia di dalam melaksanakan aktifitasnya.²⁰

Kenyamanan mengandung nilai privacy, view, lancar dan aman. Dimana hal yang menyangkut kenyamanan ini saling berhubungan dan saling mempengaruhi.

1. Privacy

Kebutuhan privacy adalah kebutuhan untuk dapat mengekspresikan apa yang diinginkan tanpa gangguan dari orang lain. Kebutuhan ini biasanya diwujudkan dalam bentuk pembatas fisik, baik itu permanen maupun semi permanen.

Mengadakan privacy bukan selalu berarti menyembunyikan diri. Bila seseorang menyembunyikan diri, yang diutamakan adalah pemisahan fisik dari dunia luar terhadap dirinya. Sedangkan pada pengadaan privacy yang dipentingkan justru pemisahan pribadinya secara mental.²¹

Privacy dapat dicapai dengan :

²⁰ Rustam Hakim, Unsur Perancangan Dalam Arsitektur Landscape. (Jakarta: PT. Bina Aksara, 1987), hal. 111.

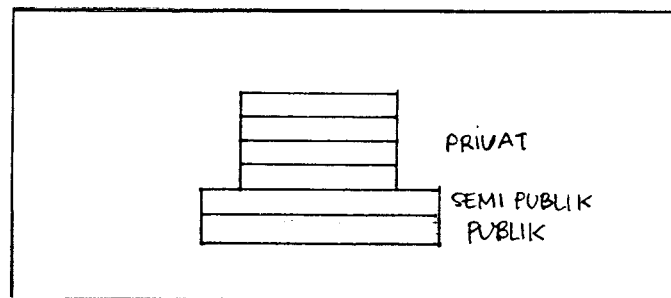
²¹ Serge Chermayeff, Community And Privacy: Toward A New Humanism In Architecture, (Doubdelay: Garden City N.V., 1963)

a. Pengaturan Zone

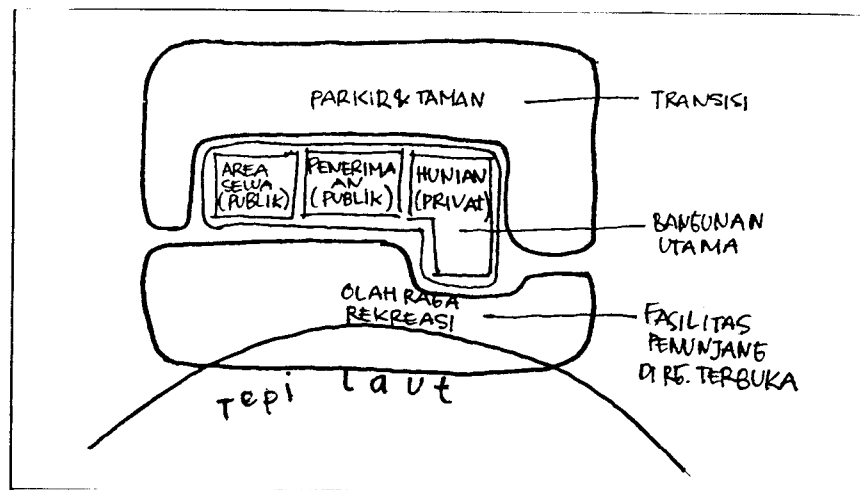
Pengaturan zone baik secara vertikal maupun secara horisontal dapat membentuk tingkatan privacy. Misalnya dengan mengatur dan penempatan yang baik antara zone publik, semi publik dan privat, sehingga masing-masing zone berfungsi dengan baik.

- Tingkat privacy secara vertikal

Untuk kegiatan yang membutuhkan privacy tinggi ditempatkan pada lantai bagian atas. Sedang kegiatan dengan tingkat privacy yang rendah/publik, ditempatkan pada lantai bawah.



- Tingkat privacy secara horisontal



b. Pembatas

Pembatas dapat berupa pembatas fisik seperti dinding kedap suara, partisi sementara atau bentuk lain yang bersifat memisahkan. Tingkatan privacy

visual²² dapat ditentukan oleh tingginya partisi atau alat pembatas. Selain pembatas fisik yang nyata, pengaturan privacy dapat pula dicapai dengan pengaturan lingkungan fisiknya. Komponen pengaturan lingkungan fisik tersebut adalah :

- Dimensi, baik itu berupa dimensi perabot ataupun dimensi antar perabot.
- Cahaya, meskipun bukan jenis pembatas fisik yang nyata, tetapi mempunyai pengaruh yang cukup besar dalam pencapaian privacy. Cahaya dapat berfungsi sebagai pembatas visual.

Tingkat privacy ruang berbeda sesuai dengan masing-masing fungsi dan kegiatan dalam ruang. Ruang yang membutuhkan privacy yang tinggi di dalam hotel adalah kamar tidur. Sedang ruang yang membutuhkan tingkat privacy tertentu adalah ruang untuk pengelola dan ruang-ruang untuk pertemuan.

Tuntutan privacy kamar tidur :

- Tidak ada hubungan antar kamar satu dengan kamar lainnya.
- Sirkulasi koridor sebagai penghubung dari ruang umum dan antar kamar tidak mengganggu ketenangan kamar.
- Penghuni dalam kamar tidak merasa terganggu oleh suara bising dari luar kamar.
- Privacy komunikasi dalam kamar terjamin, tidak terdengar oleh kamar sebelah.
- Keleluasaan gerak/kegiatan tidak terlihat dari kamar lain/luar.
- Memiliki hubungan erat dengan alam/view, tetapi tetap menjamin privacy ruang.

Privacy kamar tidur dapat dicapai dengan :

- Dinding antar kamar kedap suara/masif.
- Dinding pada koridor masif.

²² Julius Panero and Martin Martin Zelnik, *Human Dimension And Interior Space*, USA, 1979, hal 186.

- Dari luar tidak bebas pandang ke dalam kamar dengan menggunakan tirai pada jendela.
- Privacy antar balkon pada kamar dibatasi dinding masif.

Ruang yang memiliki tingkat privacy tertentu artinya :

- Memerlukan ketenangan bekerja.
- Tidak terganggu dalam melakukan kegiatan.
- Kegiatan di dalamnya merupakan kegiatan formal, yaitu ruang untuk pengelola dan ruang pertemuan (ruang rapat dan ruang serbaguna) serta perkantoran (kantor sewa).

Privacy ruang formal ini dapat dicapai dengan :

- Pengelompokan ruang sesuai dengan kegiatannya.
- Dinding ruang yang masif.

2. View

a. Kenyamanan dalam view :

- Kenyamanan terhadap aspek lingkungan luar :
 - Pemanfaatan aspek lingkungan luar yang menguntungkan.
 - Menghindari kondisi lingkungan yang mengganggu view.
- Penataan ruang yang menciptakan suasana yang nyaman bagi aspek psikologis manusia dengan :
 - pengaturan dan pemakaian warna,
 - penataan perabot dan penggunaan bahan-bahan perabot dengan corak budaya lokal,
 - ornamen-ornamen lokal.
- Penyelesaian landscape yang optimal.

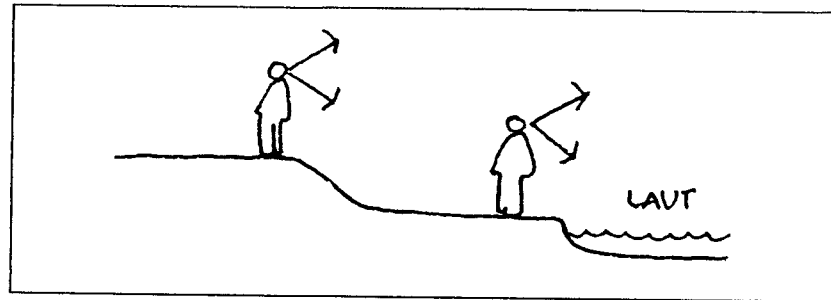
b. Kualitas View²³

- Kualitas view secara vertikal

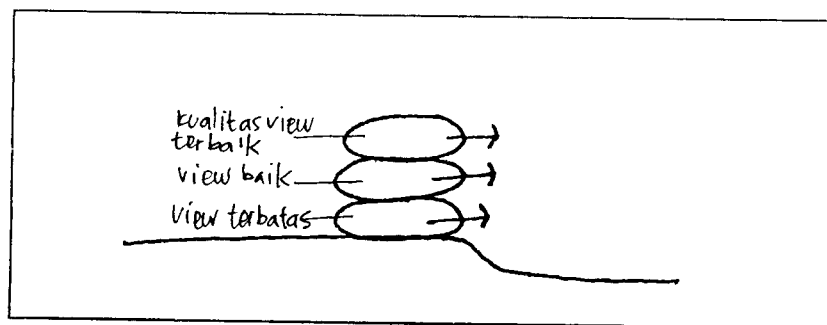
Kecenderungan orang dalam melihat suatu pemandangan adalah bila viewnya makin luas, maka pengamat akan lebih senang/puas.

²³ Edward T. White, Buku Pedoman Konsep, (Bandung: Intermatra, 1987)

Untuk dapat melihat view yang lebih luas lagi, maka si pengamat dapat menempatkan posisinya lebih tinggi dari posisi semula.

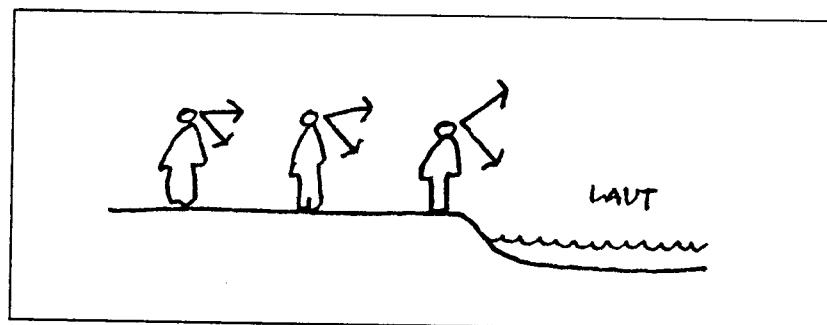


Kalau dilihat pada massa bangunan, kualitas yang terbaik dicapai pada lantai paling atas.

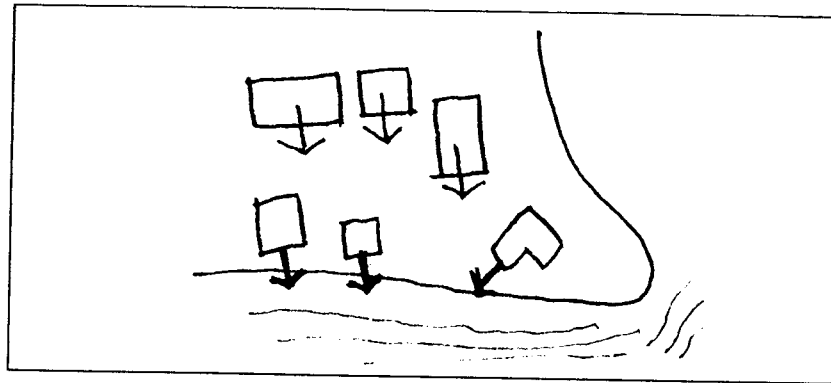


- Kualitas view secara horisontal.

Kecenderungan orang dalam melihat suatu pemandangan ingin lebih dekat dan lebih mendetail dalam penglihatannya. Untuk bisa lebih menikmati view dan lebih merasakan keberadaannya, maka si pengamat harus lebih mendekati obyek yang dilihat.

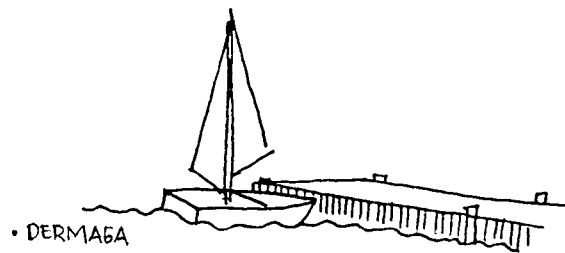
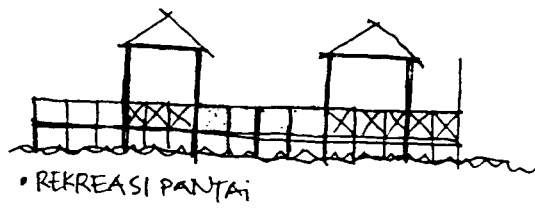
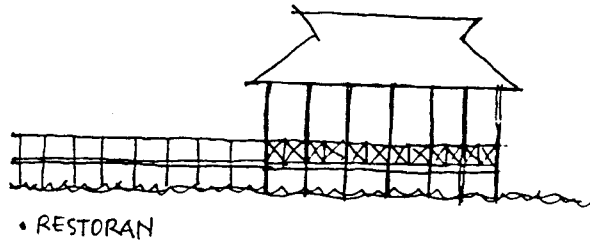
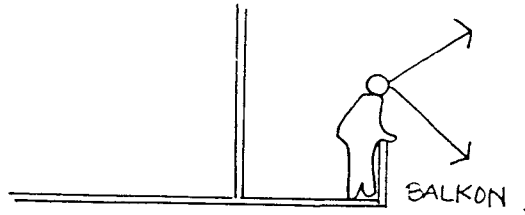


Bila dilihat pada posisi massa bangunan, kualitas terbaik adalah yang paling dekat ke pemandangan.



Untuk mencapai view yang optimal diupayakan :

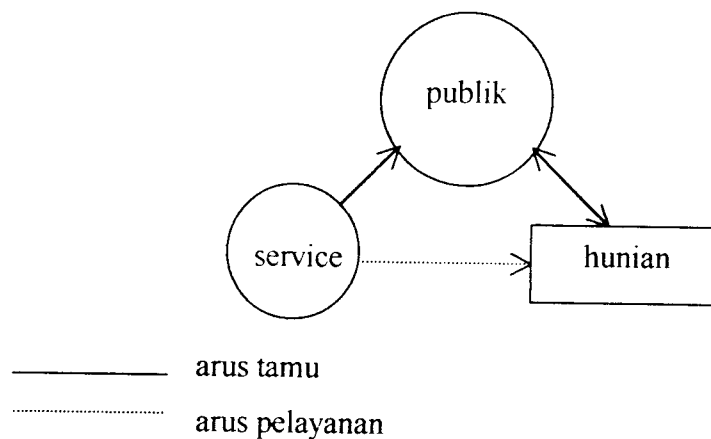
- Pada bangunan yang berorientasi ke laut :
 - Kamar-kamar dengan balkon.
 - Pemanfaatan ruang-ruang terbuka.
 - Mengoptimalkan pemanfaatan fasilitas tepi laut, seperti :
 - a. rekreasi pantai ; jembatan, ruang duduk,
 - b. restoran apung,
 - c. dermaga,
 - d. cottage.
- Pada bangunan yang berorientasi ke kota :
 - Kamar dengan balkon.
 - Penataan landscape yang optimal.



3. Kelancaran

Kelancaran dalam pelayanan dan operasional dalam hotel menyangkut pola perletakan dan sirkulasi.

- Pola Perletakan



Tujuan pengunjung/tamu hotel pertama tiba adalah lobby utama, kemudian check in dan administrasi. Begitu pula pada saat tamu akan meninggalkan hotel, tamu harus check out dengan menyelesaikan pembayaran/administrasi. Ini semua merupakan kegiatan di area publik/umum. Area publik ini juga sebagai tempat santai, bertemu, makan dan minum selama tamu tinggal.

Maka area publik ini harus terletak :

- Sebagai pusat kegiatan dari hotel.
- Strategis untuk penerimaan tamu.
- Strategis hubungannya terhadap kamar-kamar hotel/area hunian.

Kegiatan pelayanan di area publik sangat padat karena semua kegiatan terpusat di area tersebut. Untuk mencapai pelayanan yang lancar dan tidak mengganggu kenyamanan tamu, maka hubungan ruang-ruang umum yang saling berkaitan diupayakan berdekatan.

Area hunian dihubungkan dengan sirkulasi vertikal dan horisontal terhadap area umum, sehingga pencapaian mudah dan lancar.

Zone ini terletak :

- pada area yang tenang (terhindar dari kebisingan dan debu)
- mempunyai arah pandang/view yang luas dan indah
- sirkulasi tamu yang mudah dan lancar (lift tamu, koridor)
- pelayanan kamar yang mudah dan lancar (lift pelayanan, koridor).

Area service sebagai penunjang pelayanan terhadap area publik dan hunian yang letaknya :

- memperlancar pelayanan
- tidak mengganggu kelancaran kegiatan.

- Sirkulasi

1. Pola sirkulasi ruang dalam

Yang dimaksud sistem sirkulasi ruang dalam disini adalah pergerakan/perpindahan manusia dan barang dari satu tempat ke tempat lain dalam bangunan. Tujuan pengendalian sistem sirkulasi ini adalah agar mendapatkan kelancaran operasioanal dan kegiatan yang menjamin pengunjung untuk mendapatkan kemudahan serta kenyamanan dalam melakukan proses pemindahan.

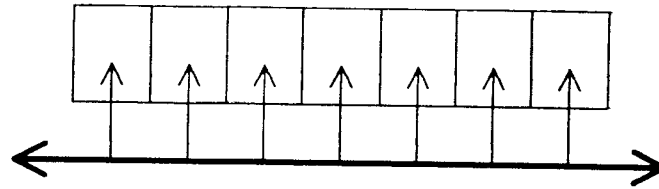
- a. Pola Sirkulasi Horisontal

Yang dimaksud dengan sistem sirkulasi horisontal adalah sirkulasi dalam satu lantai, menyangkut :

- Distribusi barang

Aktifitas ini merupakan kegiatan bongkar muat barang, maka diperlukan arus barang tersendiri. Terutama untuk kelancaran distribusi barang. Untuk kelancaran distribusi barang baik droping barang dari luar ke bangunan maupun distribusi dalam bangunan sendiri, maka diperlukan jalur barang tersendiri, ruang penyimpanan barang, jalur distribusi barang dalam bangunan.

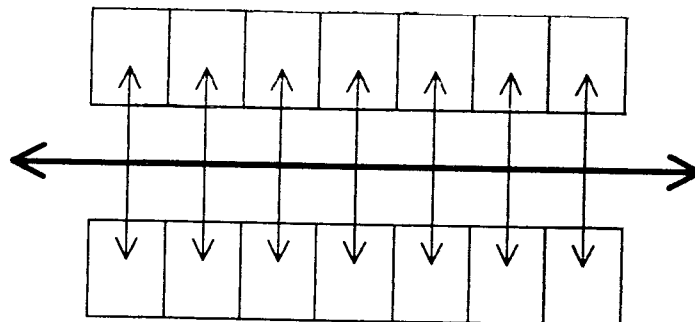
- Jalur manusia
- Pola satu arah



Sirkulasi pengunjung secara horisontal melalui selasar 1 (satu) arah :

- a. Orientasi ruang seluruhnya ke pemandangan yang baik.
- b. Frekuensi arus di selasar lebih rendah untuk menciptakan suasana tenang, nyaman dan lancar.
- c. Sesuai untuk sirkulasi area hunian/kamar yang mengarah pada suatu pemandangan/view yang indah serta menginginkan suasana yang nyaman dan tenang.
- d. Kurang efisien.

Pola dua arah



Sirkulasi pengunjung/tamu secara horisontal melalui selasar pola dua arah :

- a. Frekuensi arus di selasar lebih padat.
- b. Penggunaan selasar lebih efisien.
- c. Pola ini sesuai untuk sirkulasi area umum, yang lebih mengutamakan efisiensi pelayanan.

Kedua pola tersebut akan diterapkan didalam perancangan hotel sesuai dengan kebutuhannya.

b. Pola Sirkulasi Vertikal

Yang dimaksud dengan sirkulasi vertikal adalah sirkulasi pengunjung/tamu dari satu lantai ke lantai lain, dengan menggunakan tangga atau lift (elevator)

- Tangga

Tangga digunakan untuk sirkulasi vertikal (selain elevator) dan untuk keadaan darurat, misalnya kebakaran.

- Elevator

Perlengkapan mekanis transportasi vertikal diperlukan, dengan pertimbangan :

- Memberikan kenyamanan bagi pengunjung.
- Memberikan kelancaran pelayanan vertikal tiap lantai.
- Memudahkan pengangkutan barang/bagasi.

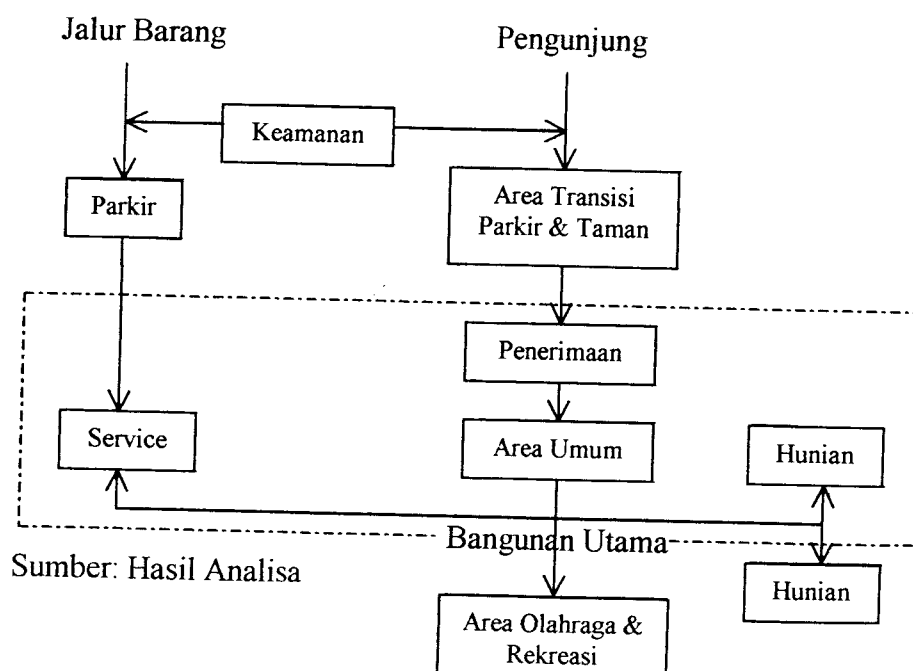
Maka elevator digunakan untuk :

- fungsi pelayanan,
- sirkulasi tamu.

2. Pola Sirkulasi Ruang Luar

Yang dimaksud dengan sistem sirkulasi ruang luar adalah pergerakan/ pencapaian manusia dan kendaraan dalam lokasi bangunan.

Skema 3.1. Pola Sirkulasi Ruang Luar



Sumber: Hasil Analisa

Pergerakan dan perpindahan kendaraan.

Berdasarkan pemakaian, kendaraan dibedakan atas :

- a. Mobil Pribadi
- b. Mobil Penumpang (taxi, bus, ankot)
- c. Mobil Angkutan Barang
- d. Sepeda Motor

Semua jenis kendaraan ini merupakan sarana transportasi yang membutuhkan pola pergerakan dan ruang berupa jalan lingkungan (drive-way) dan area parkir yang memadai, baik pola susunan maupun luasannya.

Pola susunan parkir dibedakan atas :

- Pola Parkir Paralel (180°), dengan spesifikasi :
 - penempatan ke posisi parkir mudah
 - kebutuhan ruang relatif besar
 - sering terjadi crossing antara kendaraan dengan penumpang
- Pola Tegak Lurus (90°), dengan spesifikasi :
 - penempatan ke posisi parkir sulit
 - kebutuhan ruang relatif kecil
 - pencapaian ke kendaraan mudah
- Pola Parkir Miring (45°), dengan spesifikasi :
 - penempatan ke posisi parkir mudah
 - kebutuhan ruang relatif kecil
 - pencapaian ke kendaraan mudah

Dasar pertimbangan pemilihan pola parkir :

- Penempatan ke posisi parkir mudah.
- Pencapaian ke kendaraan mudah.
- Kebutuhan ruang kecil.
- Sesuai dengan kondisi lahan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, dipilih pola parkir miring dan pola parkir tegak lurus.

4. Keamanan

Pengertian keamanan disini menyangkut aman dalam operasional hotel. Aman terhadap bahaya kebakaran dan aman terhadap hal yang menyangkut psikologis manusia, misalnya yang menyangkut privacy, phobia-phobia tertentu (phobia ketinggian) dan lain-lain. Untuk mendapatkan rasa aman dapat dilakukan dengan :

- Memberikan fasilitas keamanan seperti alat-alat pemadam kebakaran, tangga darurat, penangkal petir, petugas keamanan, dan lain-lain.
- Pemilihan bahan-bahan bangunan dan penempatannya. Misalnya daerah yang rawan terhadap bahaya kebakaran, menggunakan bahan tahan api.
- Pengaturan zone.
- Menggunakan pembatas fisik, misalnya dinding kedap suara, partisi dan lain-lain.

3.3.2. Ungkapan Fisik Tata Ruang Dalam

Tabel 3.1. Ungkapan Fisik Tata Ruang Dalam

Kegiatan	Fasilitas	Tuntutan Suasana	Ungkapan Fisik Tata Ruang Dalam
1. Area Penerimaan	- Entrance - lobby/hall - front office - lounge	- santai - rekreatif - bebas/leluasa - terbuka - bercorak arsitektur lokal	- memasukkan unsur ornamen - menghindari pola ruang monoton - memberikan gambaran secara umum situasi hotel
2. Tidur/ Istirahat	- ruang tidur - toilet - ruang pakaian dan ganti - ruang duduk - balkon	- santai - intim - tenang - aman - privacy - bercorak arsitektur lokal	- privacy terpenuhi - perlengkapan meubelair bercorak budaya lokal - standar yang ditentukan sesuai dengan kelas hotel - berorientasi pada view
3. Makan/ Minum	- restoran - bar dan pub - coffe shop - lounge	- santai - rekreatif - terbuka, kec. Bar&pub - bercorak arsitektur lokal	- memasukkan unsur ornamen - mengikuti standar bar & restoran modern - keterbukaan dengan alam/ lingkungan, kec. Bar&pub
4. Pertemuan	- ruang-ruang komunikasi - rg. Serbaguna	- formal - tenang - bercorak arsitektur lokal	- memasukkan unsur ornamen - privacy terpenuhi - view yang mendukung

Sumber : Hasil Analisa

3.3.3. Ungkapan Fisik Tata Ruang Luar

Tabel 3.2. Ungkapan Fisik Tata Ruang Luar

Kegiatan	Fasilitas	Tuntutan Suasana	Ungkapan Fisik Tata Ruang Luar
1. Parkir	<ul style="list-style-type: none"> - halaman parkir - pos jaga 	<ul style="list-style-type: none"> - penempatan ke posisi parkir mudah - kebutuhan ruang kecil - sirkulasi lancar dan terarah 	<ul style="list-style-type: none"> - menggunakan pola miring - tata parkir yang optimal - pemisahan parkir tamu dan karyawan
2. Kegiatan Dalam Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> - massa hunian - massa publik 	<ul style="list-style-type: none"> - penampilan yang dinamis & alamiah - bercorak arsitektur lokal - view 	<ul style="list-style-type: none"> - penggunaan bahan-bahan lokal - berorientasi pada view yang baik - tata massa dinamis - banyak memasukkan unsur ornamen
3. Olahraga	<ul style="list-style-type: none"> - kolam renang - lapangan tenis 	<ul style="list-style-type: none"> - santai - rekreatif - leluasa - terbuka 	<ul style="list-style-type: none"> - memasukkan elemen taman - menghindari pola ruang monoton
4. Rekreasi	<ul style="list-style-type: none"> - taman - area duduk - jembatan - restoran apung - dermaga - cottage 	<ul style="list-style-type: none"> - santai - rekreatif - alamiah - terbuka - bercorak arsitektur lokal - view 	<ul style="list-style-type: none"> - penggunaan bahan-bahan lokal - berorientasi pada view - pengolahan tata landscape yang optimal - memasukkan elemen taman

Sumber : Hasil Analisa

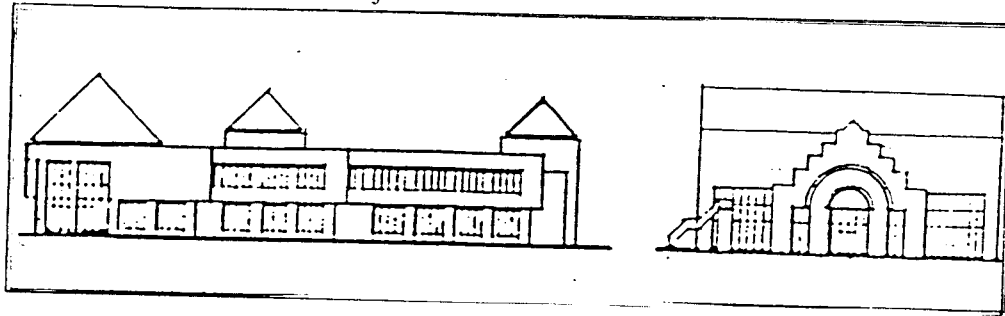
3.4. Penampilan Bangunan

Fisik bangunan yang akan ditampilkan adalah bangunan komersial dengan penampilan modern dan dinamis (karena di pusat kota) serta alamiah (karena di tepi laut/pantai) dengan menghadirkan sentuhan corak arsitektur Kalimantan Timur.

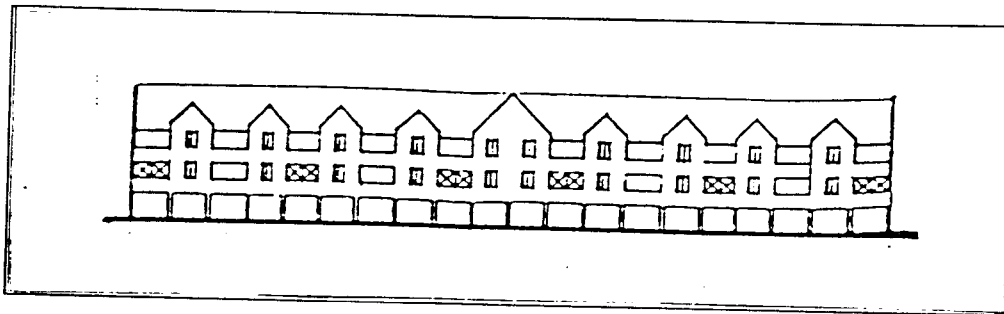
1. Arsitektur Modern

Modernitas terhadap penampilan yang menonjol di kawasan pantai Klandasan Balikpapan adalah tercermin dari penampilan yang telah diungkapkan oleh beberapa bangunan yang mendominasi di kawasan tersebut. Beberapa bangunan tersebut antara lain pertokoan/pusat perbelanjaan, ruko dan perkantoran yang tertuang dalam sketsa-sketsa berikut :

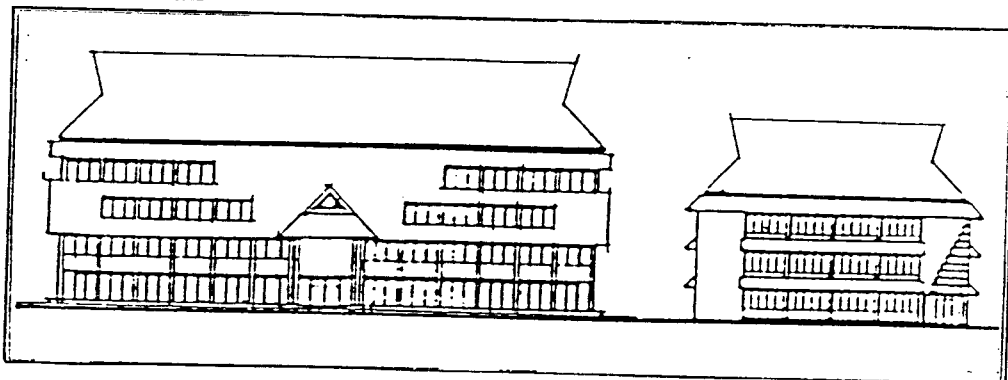
Pertokoan/Pusat Perbelanjaan



Ruko



Perkantoran



Ungkapan modernitas bangunan tersebut secara keseluruhan menonjol pada pengulangan bentuk-bentuk geometris. Ungkapan tersebut mewakili apa yang menjadi ciri umum dari gaya arsitektur modern yang melanda dunia pada akhir abad XIX dan awal abad XX. Asimetris, kubis atau semua sisi (depan, samping dan belakang) dalam komposisi dan kesatuan bentuk. Elemen bangunan seperti jendela, dinding, atap dan lain-lain menyatu dalam komposisi bangunan. Selain itu dalam arsitektur modern (modern International/International style) hanya terdapat sedikit atau tanpa ornamen. Ciri-ciri tersebut jelas terlihat sebagai “perlawanan” arah dari arsitektur klasik

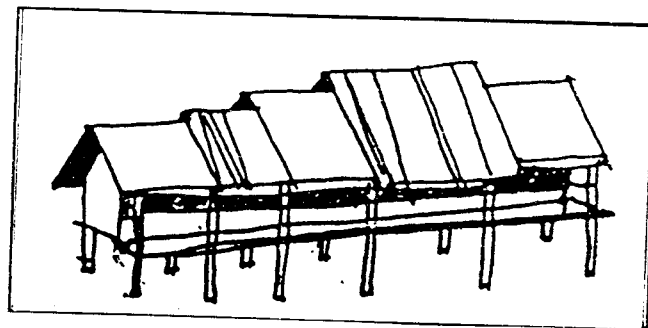
dan juga sangat berbeda dengan modern-eklektik, dimana ornamen, elemen-elemen bangunan (fondasi, kolom, atap, jendela, dinding dan lain-lain) yang terlihat jelas sebagai unsur tersendiri, satu dengan yang lain lepas tidak dalam kesatuan. Dalam arsitektur modern antara aspek seni dan teknik benar-benar menyatu.

2. Arsitektur Tradisional Kalimantan Timur

Arasitektur tradisional Kalimantan Timur mengambil arsitektur tradisional Dayak sebagai arsitektur khas Kalimantan Timur, dengan mengambil arsitektur suku Dayak Kenyah dan suku Dayak Kayan sebagai suku di Kalimantan Timur yang paling berpengaruh. Arsitektur Tradisional Kalimantan Timur (Dayak) tercermin dalam :

- Rumah Suku Dayak

Pola rumah tinggal suku Dayak yang berderet-deret disebut Rumah Panjang/ Rumah Besar atau istilahnya Lamin/Betang.



Ciri-ciri rumah suku Dayak :

- a. Pola tata ruang pada dasarnya dibagi menjadi 3 (tiga) bagian ruang :
 - Serambi untuk kegiatan ritual/upacara adat dan untuk tempat pertemuan.
 - Ruang bersama (bagian tengah) untuk berkumpulnya anggota keluarga yang menempati rumah tersebut.
 - Kamar-kamar dihuni oleh masing-masing keluarga.
- b. Sisi terpanjang dari rumah bisa mencapai 300 m, dengan lebar sekitar 25 meter sampai 30 meter dan dihuni oleh 10 – 50 keluarga.
- c. Kolong rumah dimanfaatkan untuk ternak dan ada juga yang dibiarkan ditumbuhi tanaman liar sampai sebatas lantai.

- Konstruksi

Rumah panjang berbentuk panggung. Ketinggian lantai untuk rumah yang letaknya di pesisir antara 4 – 5 meter. Tiang-tiang bangunan menggunakan kayu keras yaitu kayu ulin, berdiameter 18 – 20 cm. Bahan atap sirap dan ada juga yang menggunakan kulit kayu.

- Ukiran dan ornamen

Banyak ukiran dan ornamen yang tercermin baik dalam bangunan, hasil kerajinan tangan, rajahan tubuh dan dalam perabotan sehari-hari. Ukiran dan ornamen ini berhubungan erat dengan kepercayaan mereka.

3. Sintesa Bentuk

Dari kedua gaya arsitektur tersebut diatas, dapat diperoleh sintesa bentuk bangunan hotel yang modern dan tradisonal. Dimana bentuk-bentuk dasar bangunan adalah bentuk-bentuk bujur sangkar dan persegi panjang. Ungkapan modern dan tradisional pada bangunan yang ada di Balikpapan dapat dilihat pada contoh gambar sebagai berikut :



Kantor PEMDA Tingkat II Balikpapan

Dilihat dari konstruksinya, Rumah Panjang/Lamin/Batang berbentuk panggung. Ketinggian lantai antara 4 – 5 meter. Tiang-tiang bangunan menggunakan kayu keras yaitu kayu ulin, berdiameter 18 – 20 cm. Bahan atap sirap dan ada juga yang memakai kulit kayu. Pada bangunan Kantor PEMDA Tingkat II Balikpapan, tidak berbentuk panggung, tiang-tiang

bangunan pada rumah panjang diadaptasikan dengan bentuk-bentuk kolom yang diekspose dengan menggunakan bahan beton bertulang dan bentuk dasar atap maupun bahan yang digunakan sama halnya dengan bentuk dan bahan yang digunakan pada rumah panjang, yaitu bentuk segitiga dan sirap. Tidak menutup kemungkinan penggunaan bahan lain sebagai penutup atap, misalnya genteng. Penggunaan ornamen motif naga pada atap menambah kekhasan budaya Kalimantan Timur pada bangunan ini.

Mengingat fungsinya sebagai hotel juga tempat rekreasi, maka bentuk-bentuk lengkung geometris maupun lengkungan bebas tetap ada. Hal ini dimaksudkan agar bangunan dapat berintegrasi dengan alam secara harmonis dan dapat memenuhi tuntutan kegiatan yang bersifat rekreatif modern. Walaupun didisain dengan gaya arsitektur tradisional tetapi tentu bukan arsitektur tradisional yang murni. Hal ini karena tuntutan fungsi-fungsi baru yang tidak memungkinkan diterapkannya arsitektur tradisional. Sehingga lazimnya merupakan gabungan antara arsitektur tradisional dan modern.

Usaha untuk menghadirkan suasana yang alamiah dengan penataan dan pemanfaatan tanaman dan bahan-bahan alam lokal, seperti :

- Kayu

Sifat : mudah dibentuk, digunakan untuk konstruksi yang ringan dan bentuk-bentuk lengkung.

Kesan penampilan : hangat, lunak dan alamiah.

Digunakan terutama pada : entrance bangunan, cottage, restoran apung, tempat duduk-duduk, jembatan, dan dermaga.

Kayu khas kalimantan yang akan digunakan adalah kayu ulin/kayu besi.

- Batu Alam

Sifat : merupakan bahan jadi dan dapat disusun.

Kesan penampilan : berat, kasar, kokoh, alamiah, sederhana dan informal.

Digunakan pada : elemen taman, perkerasan, dinding pondasi dan dinding penahan pada pantai.

- Tanaman (vegetasi)

Fungsi tanaman adalah sebagai : kontrol pandangan, pembatas fisik, pengendali iklim dan nilai estetis.

Tanaman yang akan digunakan antara lain :

- Pohon kelapa : tumbuhan khas pantai.
- Pohon Cemara : sangat baik untuk pengendali dan perisai angin.
- Pohon Palembang : sesuai dengan pepohonan di perkotaan.

3.5. Kesimpulan

1. Penentuan jumlah kamar hotel yang dibutuhkan didasarkan atas proyeksi jumlah wisatawan/tamu yang datang dan menginap dengan prosentase kenaikan rata-rata per tahun, rata-rata lamanya tamu menginap, prosentase tingkat hunian dan prosentase perbandingan kebutuhan kamar antara tamu berpasangan dan tamu perorangan serta pertimbangan pengadaan fasilitas akomodasi/hotel oleh instansi lain.
2. Dengan pertimbangan pengadaan hotel oleh instansi lain, maka hotel yang direncanakan memiliki 100 kamar.
3. Letak tapak yang berada di kota sekaligus di tepi pantai dengan view utama yang berupa pantai/laut merupakan hal yang mempengaruhi dalam perancangan hotel ini.
4. Potensi tapak merupakan salah satu pertimbangan bagi perencanaan dan perancangan tata ruang yang optimal dalam memenuhi kegiatan di dalamnya.
5. Selain potensi tapak, faktor-faktor lain yang harus dipertimbangkan sehubungan dengan letak tapak di tepi pantai/laut dan pusat kota adalah angin pantai, polusi udara dan suara.
6. Tata ruang yang ingin dicapai adalah tata ruang yang memberi kenyamanan dalam hal privacy, view, kelancaran dan keamanan dengan menampilkan corak arsitektur dan budaya Kalimantan Timur.
7. Fisik bangunan yang akan ditampilkan adalah bangunan komersial dengan penampilan modern bernuansa alamiah dengan menghadirkan sentuhan corak arsitektur tradisional Kalimantan Timur.

BAB IV

KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

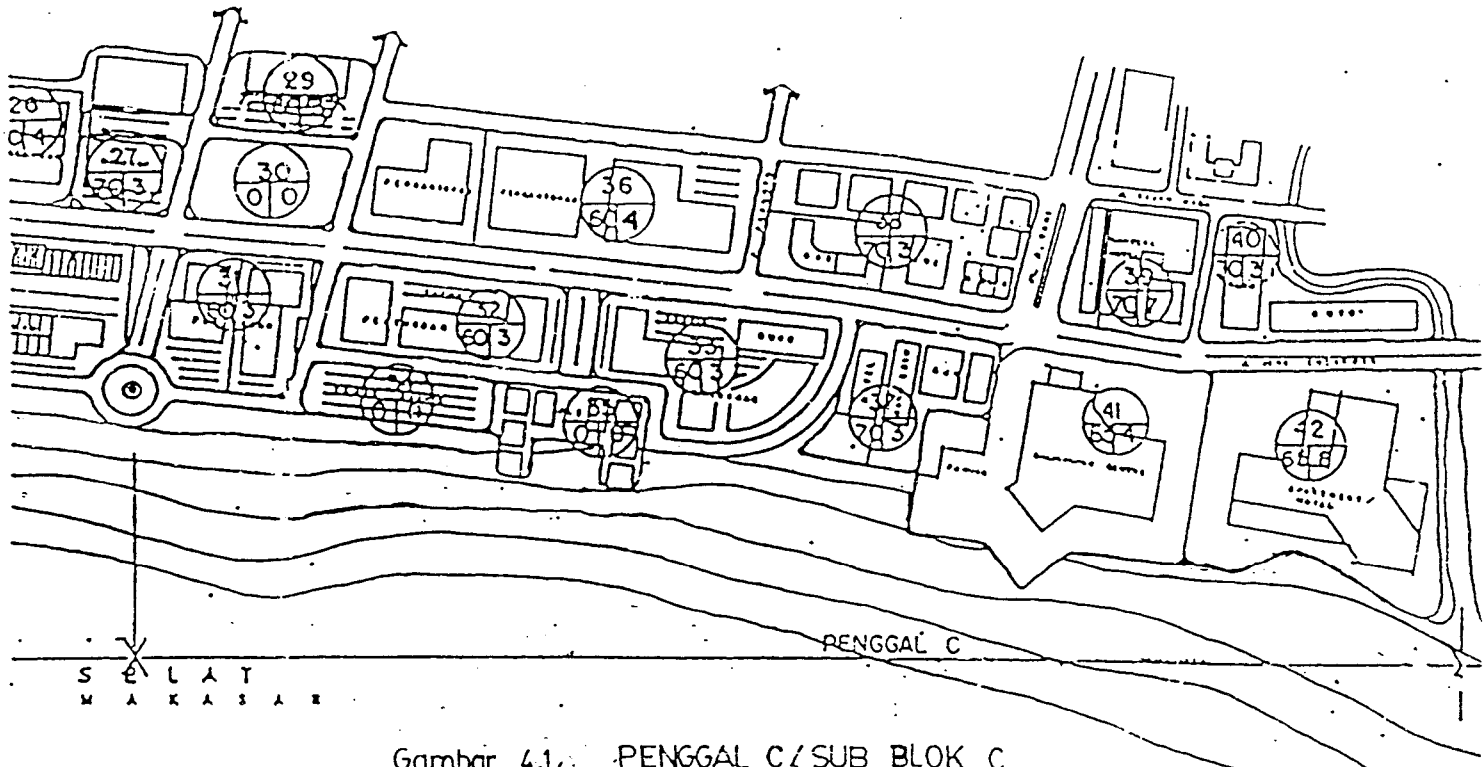
4.1. KONSEP DASAR PERENCANAAN

4.1.1. Penentuan Lokasi

Lokasi Hotel ditentukan atas dasar arahan peruntukan lahan yang sementara ini sudah diatur oleh pemerintah setempat. Dalam hal ini lokasi yang dimaksud berada pada Kawasan Pantai Klandasan, khususnya pada perencanaan sub kawasan C/ Blok C/ Penggal C. Perencanaan untuk sub kawasan C ini dimulai dari ; sebelah barat dibatasi oleh drainase jalan ARS. Muhammad dan sebelah timur dibatasi oleh sungai. (gambar 4.1.)

Untuk penggunaan lahan pada sub ini (gambar 4.2.) ada sebagian fungsi bangunan yang dipertahankan yaitu Bank Bumi Daya, BNI 1946, Bank Exim, Ruko, Hotel Bahtera dan Pusat Perbelanjaan Plaza Balikpapan. (gambar 4.3.). Sedang bangunan baru yang akan direncanakan adalah pertokoan, area khusus parkir, area pedagang kaki lima, perkantoran, bank dan hotel.

Pada bagian selatan jalan Jend. Sudirman terlihat pemanfaatan ruang yang dominan oleh sektor perdagangan jasa dan perkantoran jasa. Selain itu kegiatan pada bagian selatan ini memanfaatkan keuntungan lokasi yang dimilikinya sehingga pemanfaatan ruangnya sudah cukup optimal, dilihat dari kegiatan dan intensitas lahannya. Pada pinggir pantai terdapat pemukiman yang kondisinya relatif kumuh, hal ini terlihat dari tata letak bangunan yang kurang beraturan dan kondisi bangunan relatif banyak yang temporer. Kondisi ini apabila kurang cepat ditangani akan mengarah pada kekumuhan yang lebih parah, karena pemukiman di pinggir pantai ini secara tidak langsung sebagai wadah untuk menampung migrasi penduduk dari luar Balikpapan yang berusaha di sektor informal.



Gambar 4.1 PENGAL C / SUB BLOK C

Keterangan :

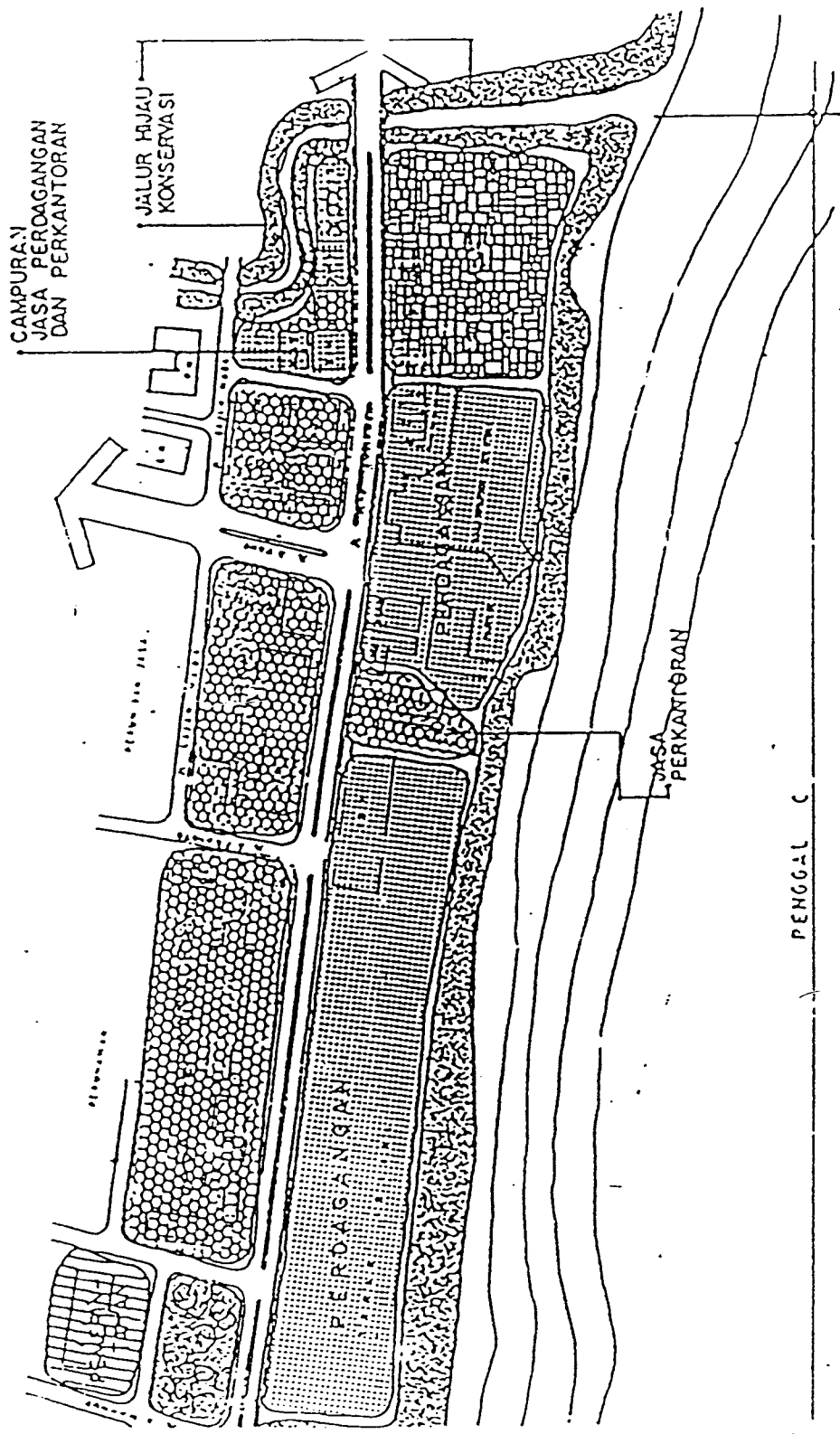
Penggal C/Sub Blok C

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 30. Taman PLN * | 36. Perkantoran |
| 31. Pertokoan | 37. Hotel, Bank, Ruko * |
| 32. Pertokoan | 38. Bank * |
| 33. Pertokoan | 39. Hotel * |
| 34. Area Khusus Parkir | 40. Perkantoran |
| 35. Pedagang Kaki Lima | 41. Balikpapan Center * |
| | 42. Hotel |

Keterangan : *) Peruntukan Existing

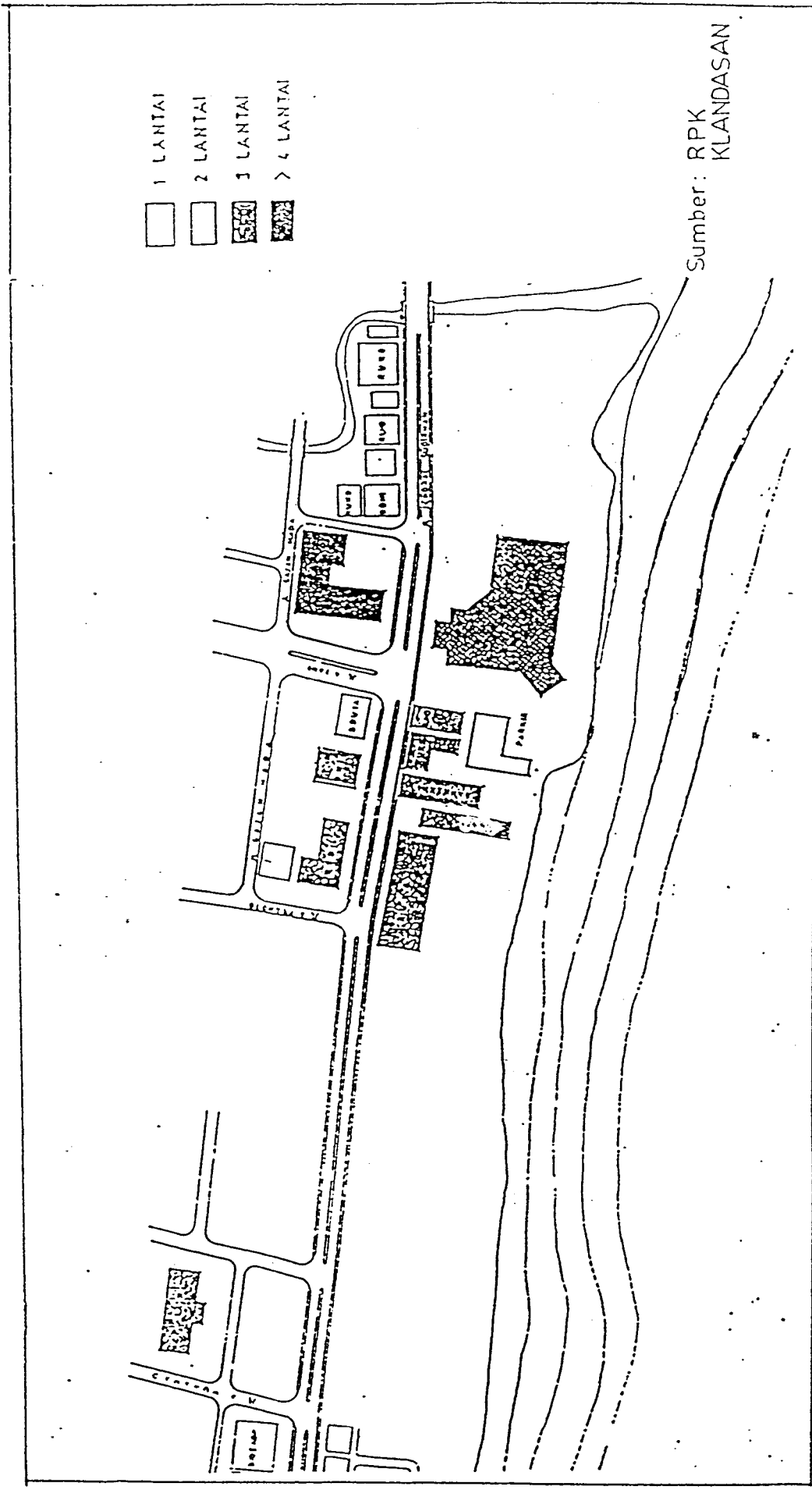
Sumber : Rencana Penataan Bangunan Kawasan Klandasan
Kotamadya Balikpapan.

- PEREMPTAHAN
- PELAYANAN SOSIAL
- PERDAGANGAN
- JASA PERKANTORAN
- HOTEL
- CAMPURAN JASA PERDAGANGAN & PERKANTORAN
- TAMAN / RUANG TERBUKA / HIAU



Sumber : RUTRK
BALIKPAPAN

Gambar 4.2. RENCANA TATA LAHAN



Sumber : RPK KLANDASAN

Gambar 4.3. BANGUNAN YANG DIPERTAHANKAN

4.1.2. Tapak / Site

1. Letak tapak/site (gambar 4.4.)

Sesuai dengan Rencana Penataan Bangunan pada Kawasan Klandasan, maka rencana peruntukan dan intensitas lahan pada sub kawasan C yang diperuntukkan bagi hotel terdapat pada sub Blok 42 yaitu pada lingkungan pusat perbelanjaan Plaza Balikpapan. Batas-batasnya (gambar 4.5.) adalah:

- Sebelah Barat : pusat perbelanjaan Plaza Balikpapan
- Sebelah Timur : sungai, ruko
- Sebelah Utara : jalan Sudirman, ruko
- Sebelah : pantai Klandasan/Selat Makassar

2. Kondisi tapak

- kedalaman efektif antara 60 – 90 cm
- tekstur tanah halus
- erosi ringan
- drainase tidak pernah tergenang
- kemiringan lahan relatif datar 0 – 3%.

2. Potensi Tapak

a. Pencapaian

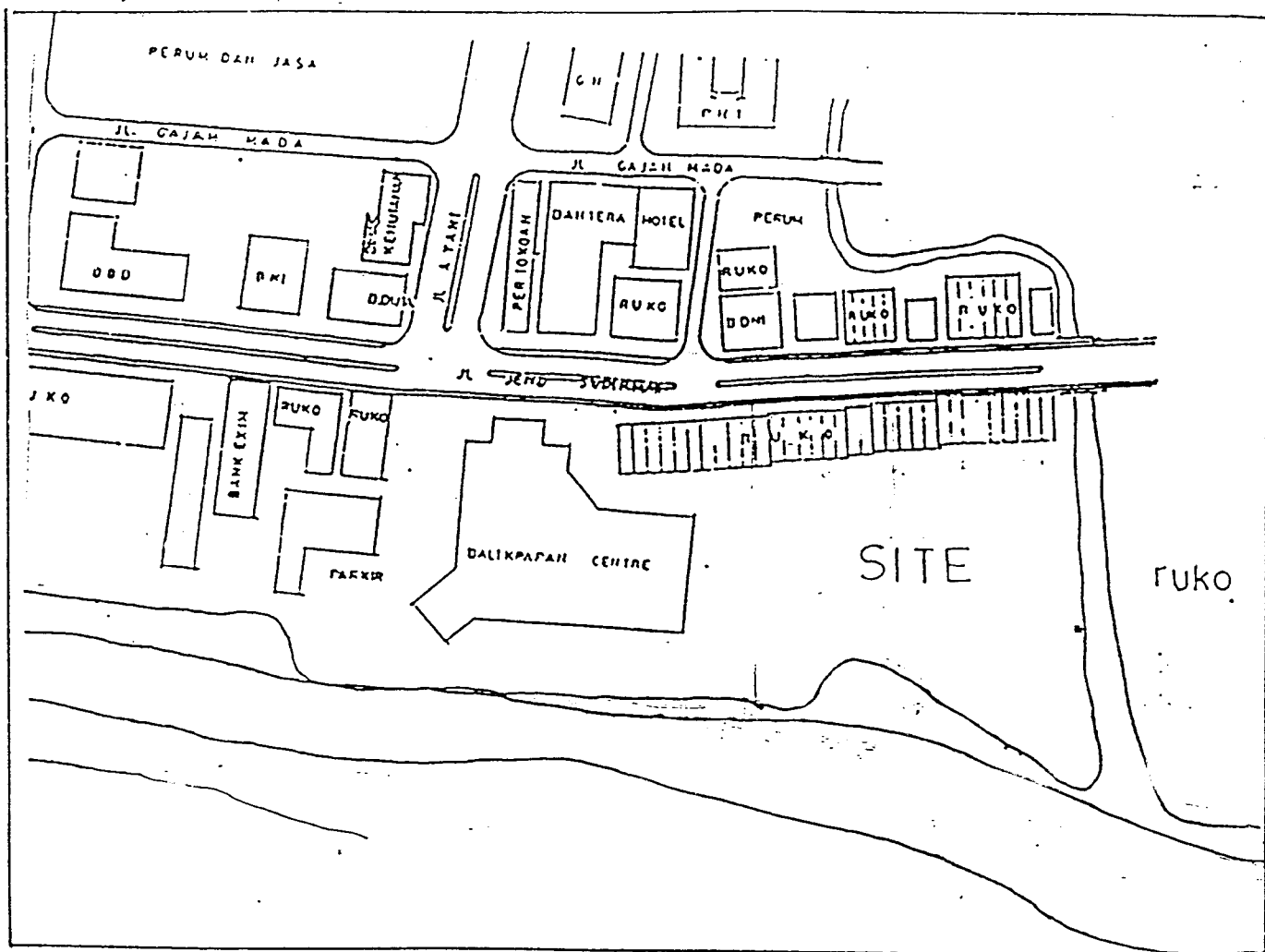
Tapak dapat dicapai dari pelabuhan udara Sepinggian dengan jarak 7,2 km dan dari pelabuhan laut Semayang berjarak 4,8 km. Sebelah utara tapak merupakan jalan arteri sekunder yang membuka akses ke timur dan barat dan tapak juga terletak dekat perempatan jalan A. Yani yang membuka akses ke utara. Letaknya di pusat kota sehingga pencapaian ke sarana perkotaan lebih mudah.

b. Sarana Transportasi

Site dilalui sarana transportasi umum baik yang ke utara, timur, maupun barat.

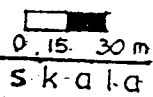
c. Utilitas

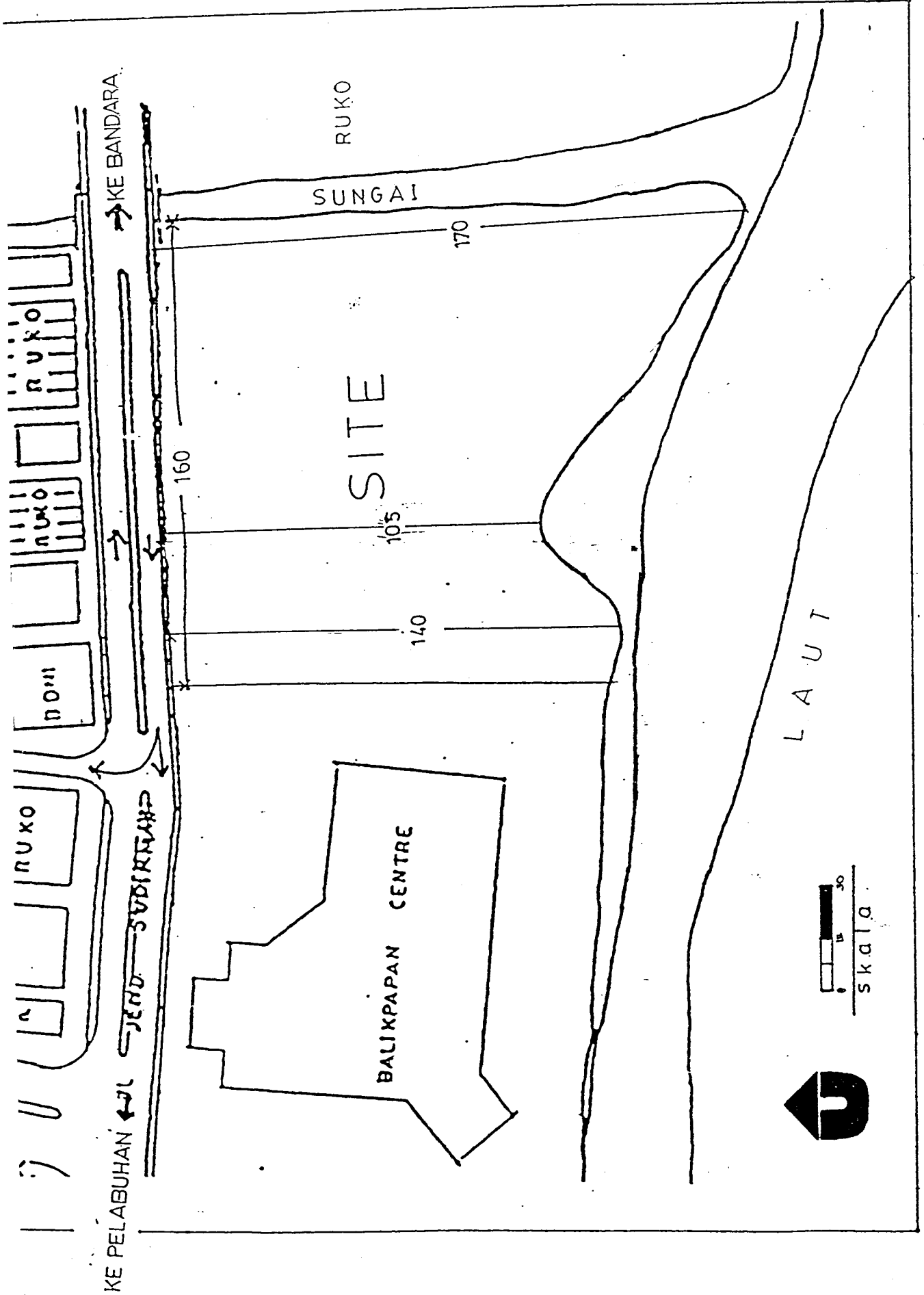
Fasilitas utilitas cukup lengkap antara lain tersedia jaringan air bersih, listrik, telepon, pembuangan air limbah, drainase dan tempat sampah.



Gambar 4.4, LETAK TAPAK/SITE

Sumber : RPK KLANDASAN





Gambar 4.5. Batas batas tapak /site
 Sumber: RPK KLANDASAN

d. Pandangan (view)

Di sebelah selatan tapak menghadap laut (Selat Makassar) dan sebelah utara tapak menghadap ke kota.

e. Pengembangan Horisontal

Lahan dapat dikembangkan dengan reklamasi pantai.

3. Pengolahan Site.

Pengolahan site berdasarkan pada karakteristik kawasan dan potensi yang ada sebagai pendukung terbentuknya kenyamanan ruang. Kenyamanan dalam hal privacy, view, kelancaran dan keamanan.

4.1.2. Zoning Dalam Tapak

a. Zone Transisi

Adalah zone pemisah kegiatan di dalam tapak dengan kegiatan di luar tapak melalui penataan lansekap yang berfungsi mereduksi kebisingan, debu dan keindahan serta peneduh tapak.

b. Zone Kegiatan

• Horisontal

- Zone Umum; berupa entrance, area sewa dan penerimaan
- Zone Privat (hunian); merupakan area bagi kegiatan pribadi
- Zone Pelayanan; merupakan area bagi kegiatan pelayanan dan pemeliharaan bangunan
- Zone Rekreasi; adalah area untuk rekreasi bagi tamu hotel

• Vertikal

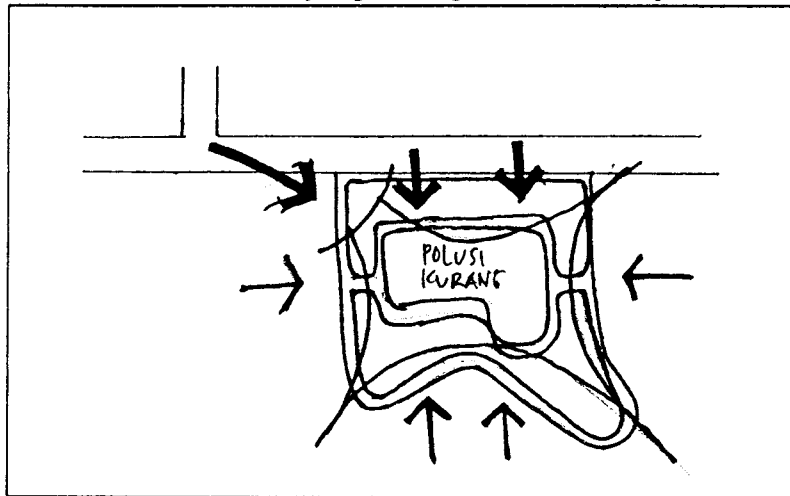
- Zone Bawah (publik); merupakan area sewa dan penerimaan
- Zone Transisi (semi publik); adalah area peralihan antara zone publik dan privat
- Zone Atas (privat); adalah area tenang bagi kegiatan privat hotel.

4.1.3. Tata Massa/Gubahan Massa

Pendekatan tata massa didasarkan pada letak site, orientasi dan tuntutan massa bangunan.

a. Letak Site

Letak site di kota menyebabkan pengaruh polusi udara dan suara yang cukup besar. Untuk itu dibuat penzoningan secara horisontal untuk memanfaatkan zone yang kurang/terhindar dari polusi.



b. Tuntutan Massa Bangunan

Ditinjau dari kegiatan di dalamnya secara umum, massa bangunan dibagi menjadi tiga :

- Massa fasilitas umum, terdiri dari :
 - area sewa (perkantoran dan pertokoan)
 - ruang serba guna

tuntutan massa fasilitas umum :

- terlihat dari jalan.

- Massa penerimaan, terdiri dari :

- area penerimaan (entrance)

tuntutan massa penerimaan :

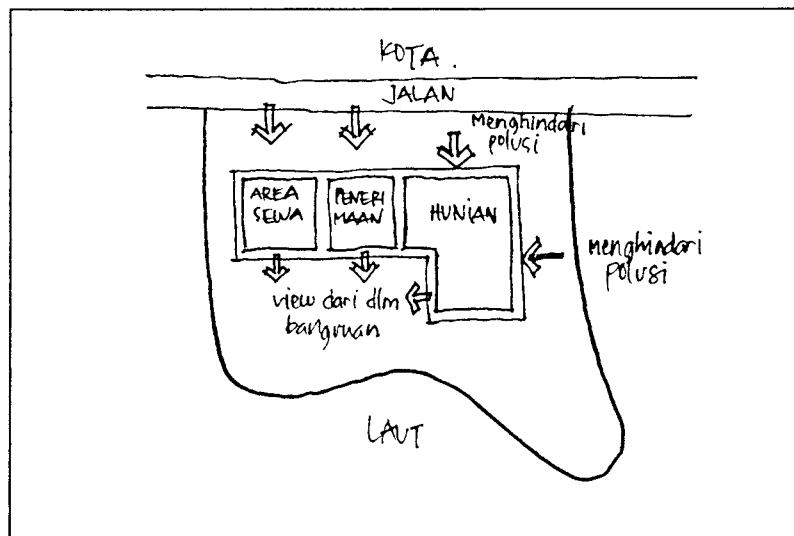
- terlihat dari luar/tapak
- menonjol

- Massa Hunian, terdiri dari :

- kamar-kamar tidur

tuntutan massa hunian :

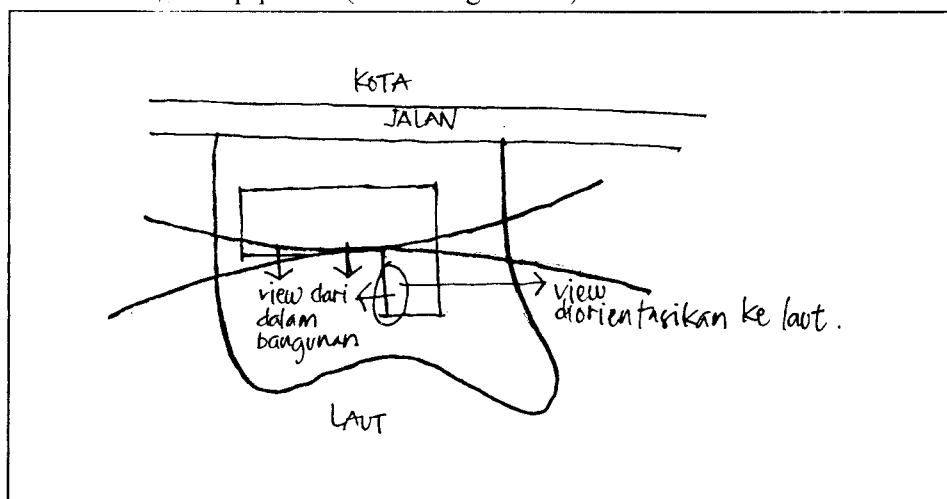
- terhindar dari gangguan polusi udara dan suara
- berorientasi pada view yang baik.



c. Orientasi

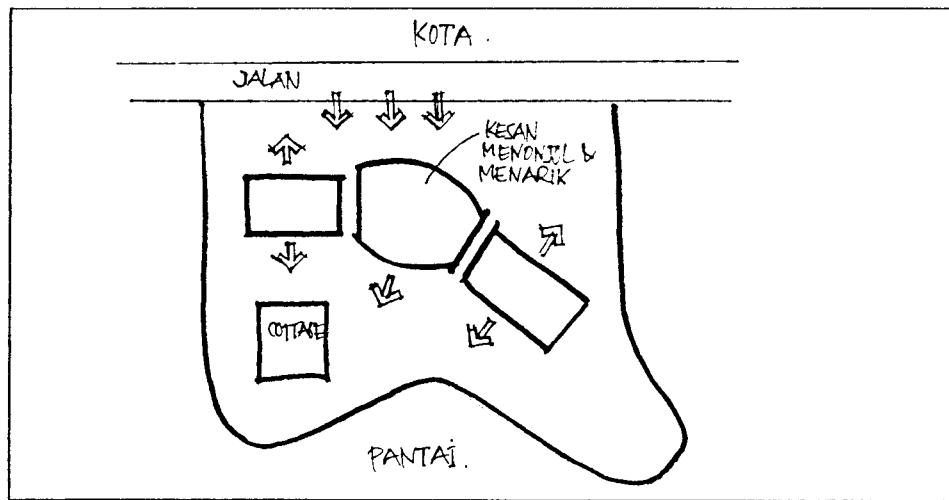
Orientasi diarahkan pada pandangan yang baik, yaitu :

- menghadap jalan (view baik)
- menghadap pantai (view sangat baik)



Secara keseluruhan orientasi bangunan adalah ke arah pantai (selat Makassar) atau ke arah selatan. Dengan orientasi ke arah pantai tersebut dimaksudkan agar tamu/wisatawan yang menggunakan jasa Hotel mendapatkan view ke arah pantai yang merupakan potensi alam yang dominan sekaligus kemudahan akses karena Hotel juga berada di pusat kota.

Berdasarkan letak site, tuntutan massa bangunan dan orientasi, maka bentuk tata massa yang terjadi :



Gubahan massa-massa bangunan yang direncanakan dibuat sedemikian rupa sehingga dapat memenuhi kriteria-kriteria tersebut diatas dan dapat berintegrasi dengan alam secara harmonis. Pola-pola hubungan antar massa didasarkan atas penzoningan (pemintakatan) ruang dengan memperhatikan fungsi dan sifat dari masing-masing kegiatan.

Jumlah massa dapat dikelompokkan menjadi massa tunggal dan massa jamak. Kegiatan-kegiatan bersama yang merupakan area untuk kegiatan interaksi sosial direncanakan dengan gubahan massa tunggal sedangkan massa jamak dapat diterapkan pada bangunan cottages dimana tamu/wisatawan dapat berlibur dan berekreasi dalam suasana yang menyatu dengan alam dengan orientasi tetap ke arah pantai dengan tetap memiliki tingkat privacy yang tinggi.

4.1.4. Konsep Tata Ruang Luar

- Penggunaan taman dan pepohonan untuk mempertegas penggunaan ruang luar lahan, pembentuk ruang eksterior, penunjang penampilan bangunan, pengarah bagi pengunjung dan mempertegas kegiatan di ruang luar, penghalang terhadap debu, sebagai perisai angin dan kebisingan dari luar tapak.
- Bentuk-bentuk penataan taman formal, simetri ditempatkan pada bagian-bagian kegiatan yang bersifat formal. Sedangkan pada bagian-bagian

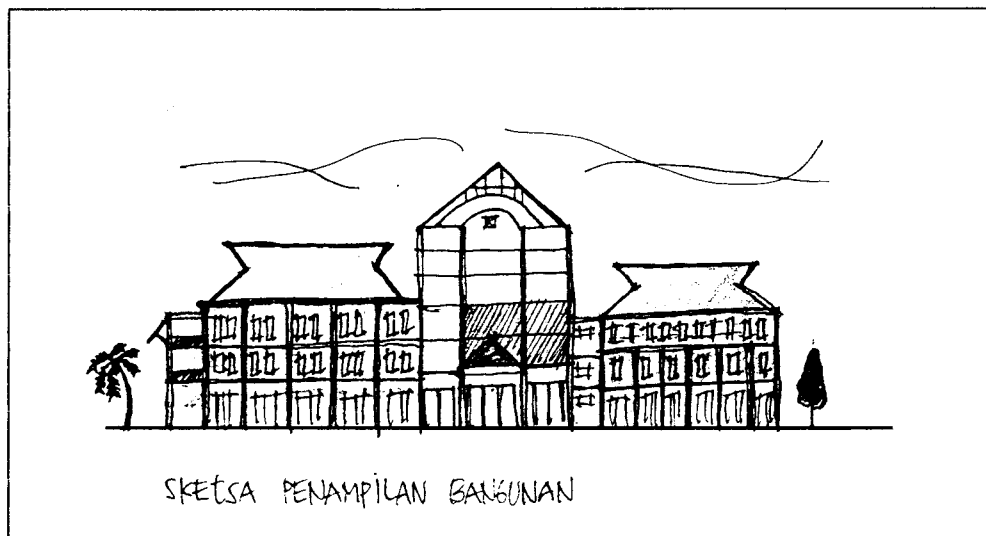
kegiatan yang bersifat non formal dan rekreatif penataannya cenderung menggunakan pola-pola yang tidak formal.

- Memasukkan elemen-elemen alam sebagai salah satu unsur dalam penataan lansekap. Batuan, air, kayu, pasir dan vegetasi (tumbuhan) merupakan bahan-bahan yang digunakan secara dominan. Jenis vegetasi (tumbuhan) yang dipilih untuk digunakan antara lain, pohon kelapa, pohon palem, pohon perdu dan vegetasi yang terdapat di lingkungan kawasan.
- Elemen-elemen yang menunjang untuk tata lansekap dirancang dengan gaya arsitektur tradisional yang telah dimodifikasi dengan bahan-bahan yang alami seperti pada disain lampu-lampu taman, lampu jalan, gazebo, bangku-bangku duduk, tempat sampah dan sebagainya.
- Menjadikan ruang luar sebagai bagian dari jalur pedestrian kawasan, area terbuka bersifat rekreatif dan mendukung kegiatan komersial.
- Menghadirkan suasana rekreatif dan tidak membosankan serta nuansa alamiah pada penataan sirkulasi ruang luar.
- Pada alur-alur sirkulasi yang panjang dihadirkan bentuk-bentuk unik dan menyenangkan seperti patung, kolam, batuan dan sebagainya.

4.1.5. Konsep Penampilan Bangunan

- Penampilan bangunan hotel adalah modern dan tradisional Kalimantan Timur yang mencerminkan aspek dan budaya setempat sehingga gaya arsitekturnya tidak lepas dari lingkungannya.
- Bentuk dasar bangunan adalah bentuk-bentuk bujur sangkar dan persegi panjang seperti pada bentuk-bentuk arsitektur tradisional Kalimantan Timur. Mengingat fungsinya sebagai hotel yang bersifat rekreatif, maka dimungkinkan menghadirkan bentuk-bentuk lengkung geometris maupun lengkungan bebas. Hal ini dimaksudkan agar bangunan dapat berintegrasi dengan alam secara harmonis dan dapat memenuhi tuntutan kegiatan yang bersifat rekreatif dan modern.

- Bentuk atap yang digunakan adalah bentuk yang lazim digunakan pada bangunan-bangunan tradisional yaitu bentuk segitiga dengan kemungkinan pengembangan bentuk yang diadaptasikan dari elemen-elemen arsitektur di sekitarnya.
- Pemakaian ornamen pada bagian-bagian tertentu pada bangunan untuk menghadirkan dan memperkuat suasana kekhasan budaya Kalimantan Timur, seperti pada atap, kolom, dinding dan lain-lain.



KONSEP DASAR PERANCANGAN

4.2.1. Unsur Pelaku Kegiatan

Unsur Pelaku kegiatan di dalam Hotel dibedakan atas :

- a. Yang memberikan pelayanan.
 - Unsur pengelola/pelayan, yaitu orang-orang yang melakukan kegiatan pelayanan kepada para tamu.
 - Bertujuan untuk melayani tamu dengan baik, lancar dan nyaman sehingga memberi kesan yang baik dan kepuasan terhadap tamu.

- b. Yang diberi pelayanan.
 - Pengunjung/tamu, yaitu orang-orang yang memanfaatkan jasa pelayanan Hotel.
 - Bertujuan untuk mendapatkan pelayanan Hotel yang nyaman, lancar dan aman terhadap penginapan, makan dan minum serta jasa-jasa lain sesuai dengan kebutuhannya.
- c. Unsur Penyelenggara/Pengelola.
 - Staf Manajer/pengelolaan kantor, yaitu orang-orang yang melakukan manajemen Hotel.
 - Bertujuan agar kelangsungan penyelenggaraan hotel berjalan dengan baik, lancar dan terorganisir. Sehingga kelangsungan hotel tersebut memberikan keuntungan/benefit.

4.2.2. Kegiatan Pelaku

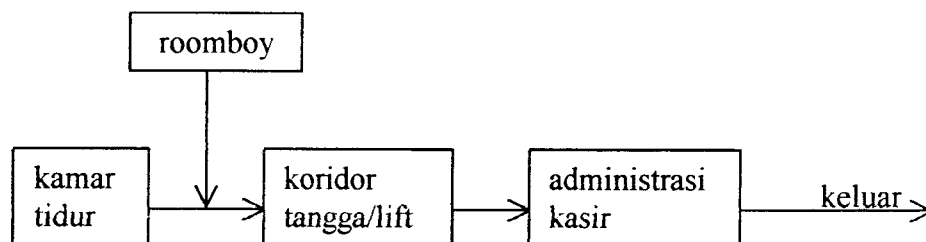
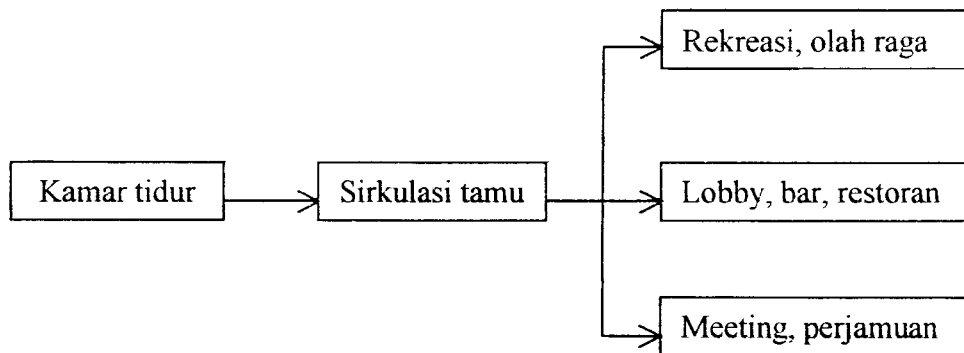
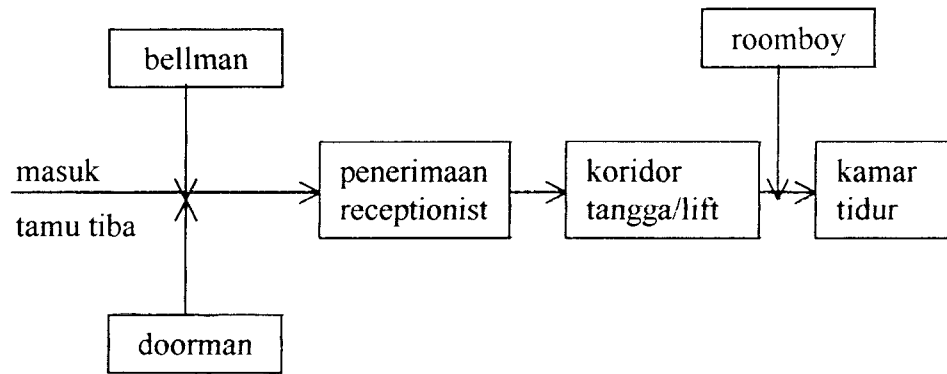
Dilihat dari pelakunya, aktifitas yang terjadi dapat digolongkan atas :

- a. Kegiatan Tamu
 - menginap/istirahat
 - makan dan minum
 - rekreasi dan olah raga
 - pertemuan/rapat
 - dan lain-lain.
- b. Kegiatan Pelayan Tamu
 - kegiatan servis
 - melayani pengunjung/tamu
 - pemeliharaan dan perawatan hotel
 - menjaga keamanan
 - dan lain-lain.
- c. Kegiatan Pengelola
 - mengelola
 - administrasi

4.2.3. Pola Kegiatan

a. Pola Kegiatan Tamu Hotel

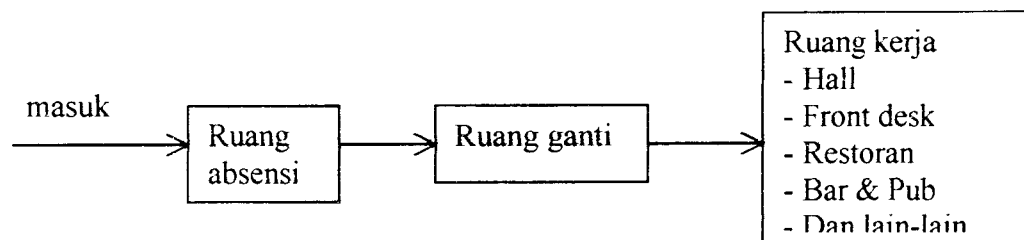
Skema 4.1. Pola Kegiatan Tamu Hotel



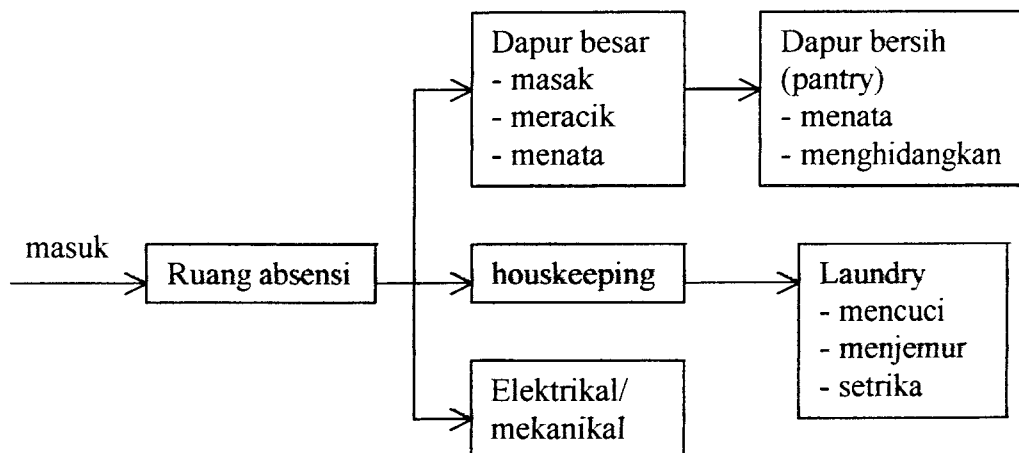
- Tamu tiba di Hotel disambut oleh Doorman sebagai pihak hotel. Doorman menerima tamu dengan membukakan pintu mobil tamu, membantu mengeluarkan barang dari bagasi mobil. Selanjutnya dikerjakan oleh bellman (seksi pengurusan dan pengantaran tamu), bertugas mengantar tamu berikut barang-barang bawanya ke receptionist untuk check in.
- Tamu melakukan kegiatan penunjang yaitu di luar kegiatan utama (di luar kegiatan hunian), seperti rekreasi, olah raga, bisnis, makan dan minum di restoran, bar, dan lain-lain.
- Tamu Hotel diantar oleh roomboy menghubungi bagian administrasi untuk check out dengan menyelesaikan pembayaran, untuk kemudian keluar hotel.

b. Pola Kegiatan Pelayan Hotel

Skema 4.2. Pola Kegiatan Bagian Depan Hotel



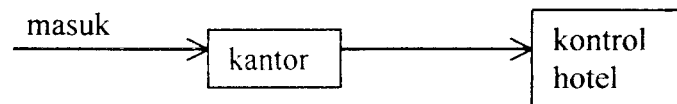
Skema 4.3. Pola Kegiatan Bagian Belakang Hotel



Pelayan mempunyai pintu masuk dan sirkulasi tersendiri sehingga tidak mengganggu kegiatan lainnya.

c. Pola Kegiatan Pengelola Hotel

Skema 4.4. Pola Kegiatan Pengelola Hotel



- Pekerjaan di Front Desk meliputi bagian penerima, kasir, informasi, penyimpanan barang berharga, reservation dan administrasi umum.
- Front Desk berhubungan dekat dengan administrasi/kantor pengelola untuk kemudahan dan kelancaran administrasi.

4.2.4. Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang didasarkan atas aktifitas pelaku :

a. Kebutuhan ruang akibat aktifitas tamu

1. Kegiatan istirahat

- Ruang tidur
- Ruang duduk
- Balkon/teras

Persyaratan ruang untuk kegiatan istirahat

- Ketenangan dan keamanan yang terjaga sehingga memberikan privacy bagi penghuninya.
- Suasana yang nyaman dan menyenangkan.

2. Kegiatan makan dan minum

- Bar, pub, coffe shop, restoran

Persyaratan ruang untuk kegiatan makan dan minum

- Kelancaran pelayanan.
- Suasana yang nyaman dan menyenangkan.

3. Kegiatan rekreasi, olah raga dan bisnis

- Ruang menikmati keindahan alam.
- Lapangan tenis, kolam renang, ruang fitness dan ruang ganti.
- Ruang komunikasi.

Persyaratan ruang untuk kegiatan rekreasi, olah raga dan bisnis

- Untuk kegiatan rekreasi dan olah raga dibutuhkan ruang yang memberikan kenyamanan, santai dan leluasa.
- Untuk kegiatan bisnis dibutuhkan ruang yang tenang, leluasa dalam bergerak, aman dan nyaman.

b. Kebutuhan ruang akibat aktifitas pelayanan tamu

1. Bagian Depan

- Lobby/Hall
- Front Office
- Lounge
- Restoran
- Bar & pub, coffe shop

Persyaratan ruang untuk kegiatan bagian depan

- Kelancaran sirkulasi pelayanan.
- Pengarahan jalur/flow yang jelas.
- Suasana yang nyaman dan menyenangkan.

2. Bagian Belakang

- Housekeeping
- Dapur
- Laundry
- Ruang ganti dan persiapan
- Gudang
- Toilet dan lain-lain.

Persyaratan ruang untuk kegiatan bagian belakang

- Kelancaran sirkulasi.
- Keleluasaan gerak, keamanan dan kenyamanan dalam melakukan kegiatan.

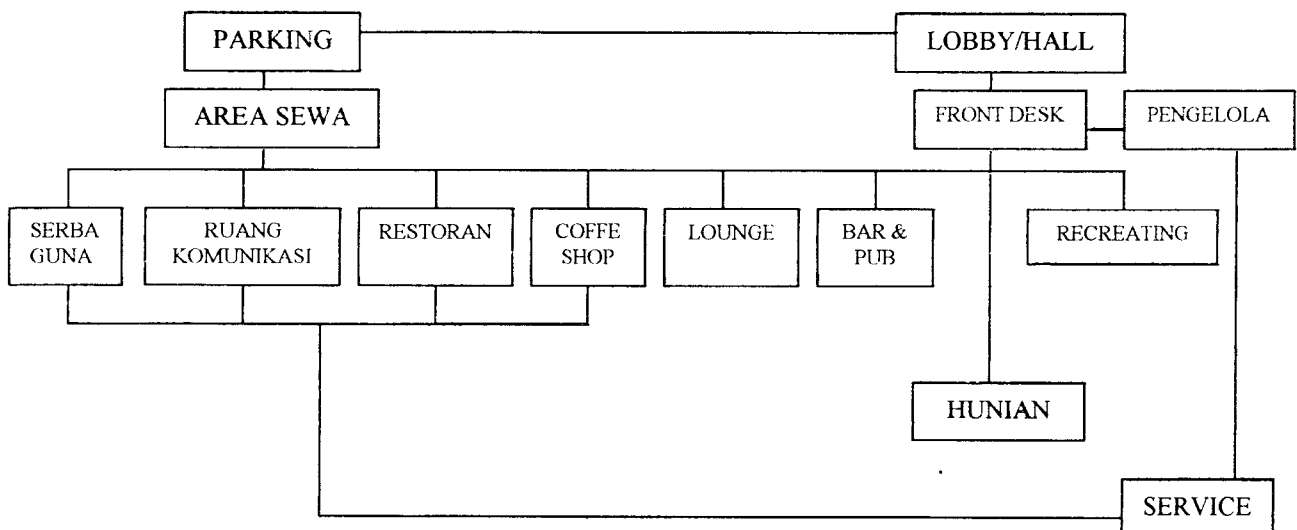
c. Kebutuhan ruang akibat aktifitas pengelola

- Ruang manajer dan sekretaris.
- Ruang akuntan.
- Ruang personalia.
- Ruang security/keamanan.
- Ruang rapat intern.
- Ruang arsip dan lain-lain.

Persyaratan ruang untuk kegiatan pengelola

- Kelancaran kerja dan kemudahan pengawasan.
- Kenyamanan dan keamanan dalam bekerja.

4.2.5. Organisasi Ruang



4.2.6. Modul Gerak Dasar Manusia

Modul gerak dipertimbangkan untuk menunjang :

- Kelancaran sirkulasi dan pelayanan.
- Penataan perabot.
- Sebagai dasar untuk perencanaan interior dan struktur.

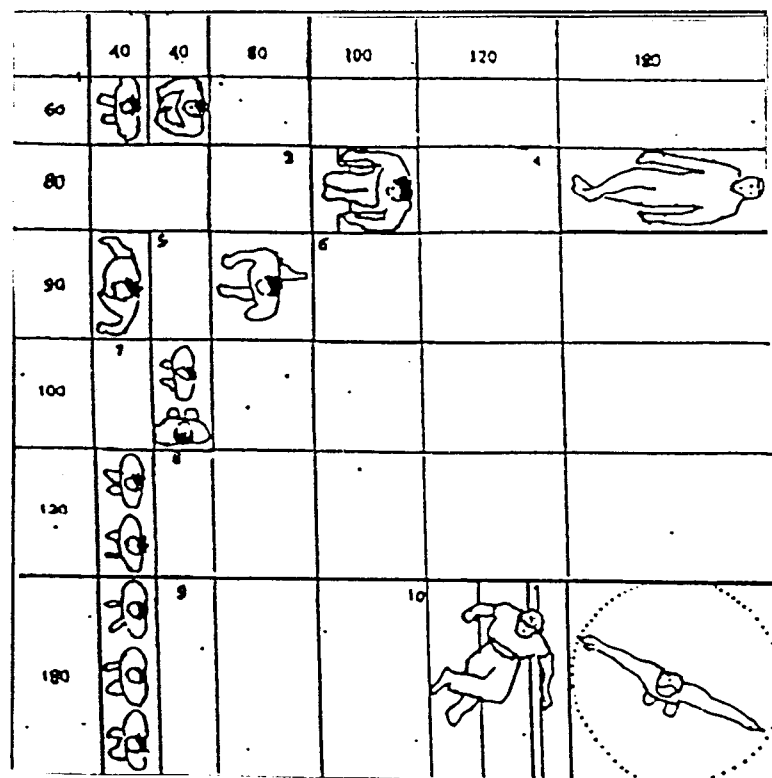
Modul gerak diambil dari gerak dasar yang dominan dalam bangunan.

Dalam hal ini adalah gerak dasar penghuni dalam kamar sebagai modul gerak terkecil.

1. Modul Horizontal

Gerak manusia di dalam ruang secara horisontal meliputi :

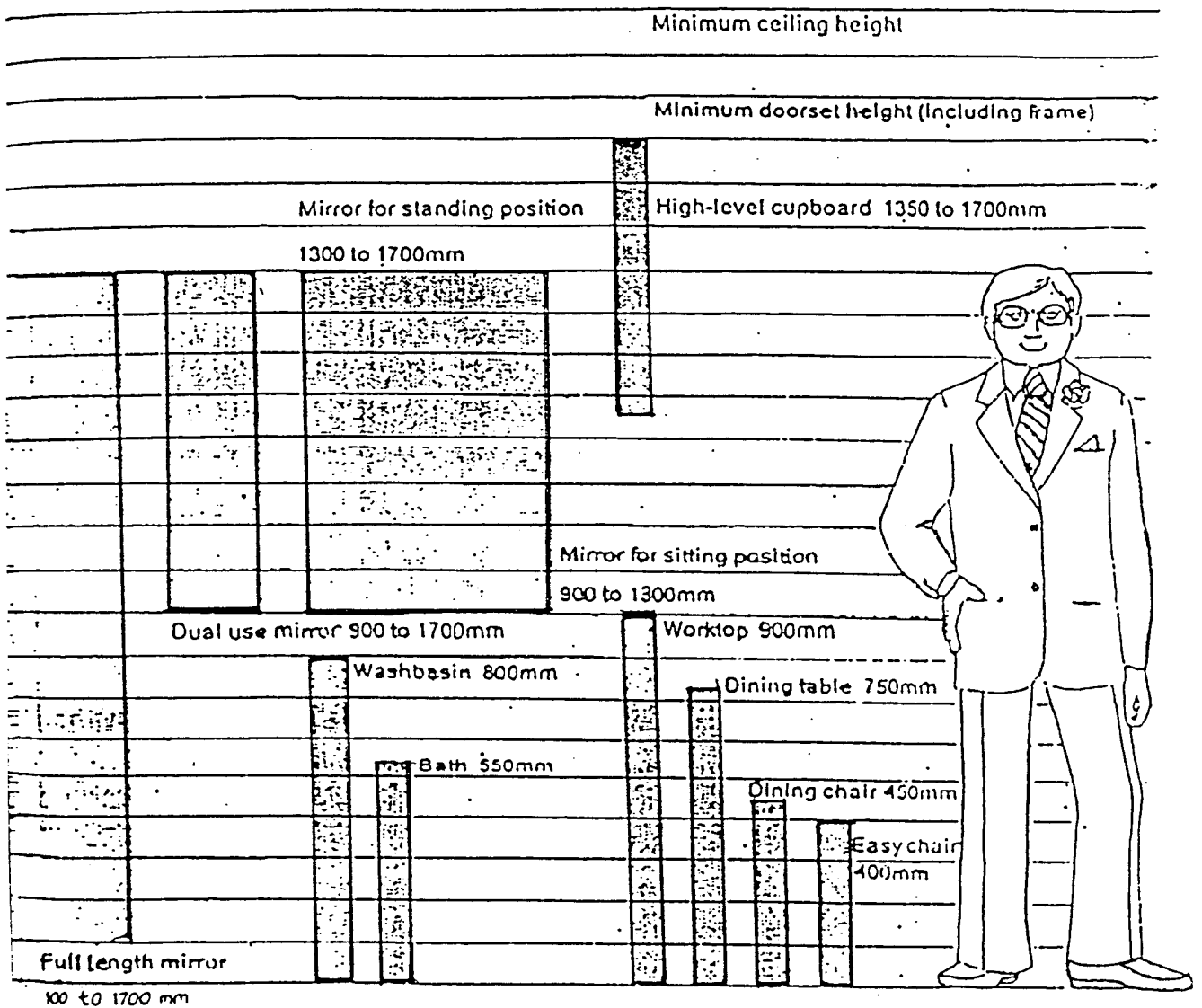
- gerak orang berjalan
- gerak kegiatan tidur
- gerak kegiatan duduk
- gerak kegiatan dalam duduk santai
- gerak kegiatan berdiri dengan membentangkan tangan
- gerak kegiatan berdiri diam (tidak bergerak)
- dan lain-lain.



Gambar 4.6. Ukuran Gerak Manusia secara Horizontal

Dari besaran-besaran yang terlihat pada gambar dicari besaran terkecil yang dapat mewakilinya, yaitu $20 \text{ cm} = 2 \text{ m}$.

2. Modul vertikal



Gambar 4.7. Ukuran Perabot secara Vertikal

- Tinggi perabot vertikal berdasarkan jangkauan tangan manusia = 170 sampai 190 cm.
- Tinggi plafon berdasarkan efektifitas penggunaan AC adalah = 270 sampai 330 cm.

Modul perancangan vertikal , 10 cm = 1 m.

4.2.7. Besaran Ruang Dan Fasilitas

Dasar pertimbangan dalam menentukan pendekatan besaran ruang adalah

- Tipe dan jumlah kamar yang akan dibangun
- jumlah dan jenis ruang/fasilitas yang dibutuhkan
- jumlah, ukuran dan jenis peralatan yang digunakan
- standar gerak manusia minimum.

Standar-standar yang digunakan untuk menentukan besaran ruang adalah

- Klasifikasi Hotel berbintang 3 (Dinas Pariwisata, Yogyakarta, 1988)
- Standar Arsitektur dan Bangunan, Architect's Data, Ernst Neufert
- Design, Planning and Maintenance untuk bangunan Hotel.

Kebutuhan ruang dan besarnya

1. Kamar Tidur

- Standar

36 kamar single bed @ 38 m² 1368 m²

45 kamar double bed @ 44 m² 1980 m²

- Suite

6 kamar suite type 1 @ 80 m² 480 m²

3 kamar suite type 2 @ 88 m² 264 m²

- Cottage

6 cottage type tunggal @ 60 m² 360 m²

4 kamar type kopel @ 30 m² 120 m²

2. Ruang Sirkulasi, terdiri dari :

- ruang koridor
- tangga
- lift

Ruang sirkulasi diambil 30% dari luas kamar keseluruhan.

$$30\% \times 4092 = 1227,6 \text{ m}^2.$$

3. Ruang Pelayanan

Yang dimaksud adalah pelayanan tiap kelompok kamar.

$$\text{Luasnya adalah } 2,9 \text{ m}^2 / \text{kamar} = 290 \text{ m}^2$$

4. Ruang Lobby Utama dan Sirkulasi, terdiri dari :

- Entrance, Lobby/Hall.
- Ruang penerima, ruang tunggu.
- Ruang sirkulasi dan lift

Luas lobby utama $3,8 \text{ m}^2 / \text{kamar} = 380 \text{ m}^2$.

5. Front Desk (penerima tamu)

Merupakan tempat tamu mendaftar masuk (check in) dan keluar (check out), terdiri dari :

- Bagian penerimaan
- Bagian penerangan
- Bagian pembayaran
- Bagian penitipan barang/surat berharga

Luas front desk $0,2 \text{ m}^2 / \text{kamar} = 20 \text{ m}^2$.

6. Ruang Administrasi

Letaknya dekat front desk dan terdiri dari front office manajer dan staff.

Luas $0,3 \text{ m}^2 / \text{kamar} = 30 \text{ m}^2$.

7. Kantor Pengelola (manager office), terdiri dari :

- General Manager Room
- House Manager Room
- Food And Beverage Manager Room
- Non Service Manager Room
- Assistant Manager Room
- Staff Room

Luas $2,4 \text{ m}^2 / \text{kamar} = 240 \text{ m}^2$.

8. Restoran, terdiri dari :

- Ruang makan
- Kasir
- Toilet

Luas $1,6 \text{ m}^2 / \text{kamar} = 160 \text{ m}^2$.

9. Coffe Shop, Bar and Pub, Lounge, terdiri dari :

- Ruang lena
- Ruang minum dan makan
- Bar dan karaoke.

Luas $3,7 \text{ m}^2$ /kamar = 370 m^2

10. Toilet Umum, terdiri dari :

- Toilet pria
- Toilet wanita
- Tempat cuci tangan (wastafel)
- Tempat rias
- Ruang untuk peralatan.

Luas $0,9 \text{ m}^2$ /kamar = 90 m^2 .

11. Dapur Umum/Utama, terdiri dari :

- Ruang persiapan
- Ruang masak
- Ruang hidangan
- Ruang sirkulasi

Luas 75% dari luas restoran = 120 m^2 .

12. Ruang Penyimpanan, terdiri dari :

- Ruang penyimpan makanan
- Ruang pendingin

Luas $0,3 \text{ m}^2$ /kamar = 30 m^2 .

13. Ruang/Area Penerimaan Barang, terdiri dari :

- Tempat pengecekan barang
- Area bongkar muat barang

Luas $0,9 \text{ m}^2$ /kamar = 90 m^2 .

14. Workshop And Maintenance, terdiri dari :

- Bengkel pemeliharaan
- Perbaikan dan perlengkapan

Luas $0,3 \text{ m}^2$ /kamar = 30 m^2 .

15. Gudang Peralatan Dan Perabot
Luas $0,8 \text{ m}^2$ /kamar = 80 m^2
16. Houskeeping And Laundry, terdiri dari :
 - Ruang seragam dan peralatan
 - Ruang cuci
 - Ruang setrikaLuas $1,2 \text{ m}^2$ /kamar = 120 m^2 .
17. Ruang Karyawan, terdiri dari :
 - ruang makan/kantin
 - ruang locker/ganti
 - ruang personel (time keeping, pay-off)
 - musholla
 - toiletLuas $2,2 \text{ m}^2$ /kamar = 220 m^2 .
18. Sirkulasi pelayanan, terdiri dari :
 - sirkulasi pelayanan
 - liftLuas $1,2 \text{ m}^2$ /kamar = 120 m^2 .
19. Ruang Utilitas, terdiri dari :
 - boiler room
 - mechanical plant room
 - electrical
 - switchboard
 - telephone equipment
 - emergency plant
 - mechanicLuas $1,8 \text{ m}^2$ /kamar = 180 m^2 .
20. Ruang Serbaguna,
merupakan fasilitas ruang untuk pertemuan, perjamuan, konvensi dan lain-lain.
Luas $4,4 \text{ m}^2$ /kamar = 440 m^2 .

21. Ruang komunikasi,
merupakan fasilitas ruang untuk rapat, negosiasi dan lain-lain.
Luas $1,7 \text{ m}^2$ /kamar = 170 m^2 .
22. Area Sewa,
- biro perjalanan
- pos dan giro
- toko souvenir
- mini market
- salon
- butik
- perkantoran/bank
Luas $9,0 \text{ m}^2$ /kamar = 900 m^2 .
23. Fitness Center, terdiri dari :
- ruang kebugaran
- ruang ganti
- ruang peralatan
- ruang pengelola/pengurus
Luas $2,2 \text{ m}^2$ /kamar = 220 m^2 .
24. Diskotek
Luas $2,2 \text{ m}^2$ /kamar = 220 m^2 .
25. Kolam Renang, terdiri dari :
- locker, ruang ganti dan toilet
- kamar mandi
- mini bar
- tempat duduk-duduk
Luas 500 m^2 .
26. Lapangan Tenis, terdiri dari :
- 2 buah lapangan tenis
- ruang peralatan
- ruang ganti
Luas 1320 m^2 .

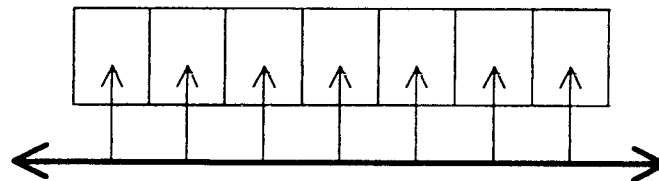
27. Area Parkir, terdiri dari :
- parkir tamu
 - parkir pengelola
- Luas 1/5 mobil/kamar @ $24 \text{ m}^2 = 480 \text{ m}^2$.
Untuk staff 25% = 120 m^2 .
28. Pos Jaga
- 2 buah pos jaga @ $4 \text{ m}^2 = 8 \text{ m}^2$.
29. Sirkulasi ruang luar, terdiri dari :
- ruang terbuka (space penerima)
 - jalan menuju bangunan
 - jalan setapak
- meliputi 25% luas lantai efektif = $1528,25 \text{ m}^2$.
30. Rekreasi pantai, terdiri dari :
- tempat duduk-duduk
 - jembatan dan tempat memancing
- Luas $0,6 \text{ m}^2$ /kamar = 60 m^2 .
31. Restoran apung, terdiri dari :
- ruang makan
 - teras
 - kasir
 - dapur
 - wastafel & toilet
- Luas $0,4 \text{ m}^2$ /kamar = 40 m^2 .
32. Dermaga, terdiri dari :
- jembatan tambat
 - jembatan sirkulasi
 - ruang pengelola/pengurus
- Luas $0,3 \text{ m}^2$ /kamar = 300 m^2 .

Luas keseluruhan $14.675,85 \text{ m}^2$.

4.2.8. Lay Out Ruang

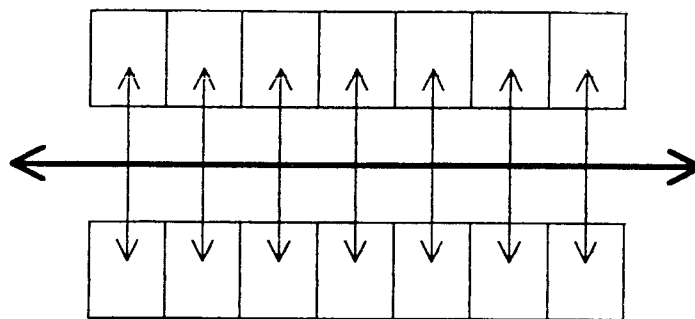
- Disusun berdasarkan efisiensi ruang kegiatan serta kemudahan pencapaian.
- Penataan ruang yang nyaman, aman, efisien, ekonomis dan efektif.

1. Pola satu arah



Sirkulasi pengunjung/tamu secara horisontal melalui selasar pola satu arah.

2. Pola dua arah



Sirkulasi pengunjung/tamu secara horisontal melalui selasar pola dua arah.

4.2.9. Bentuk Ruang

Pendekatan bentuk ruang kamar didasarkan pada sifat kegiatan dan tuntutan pemakai.

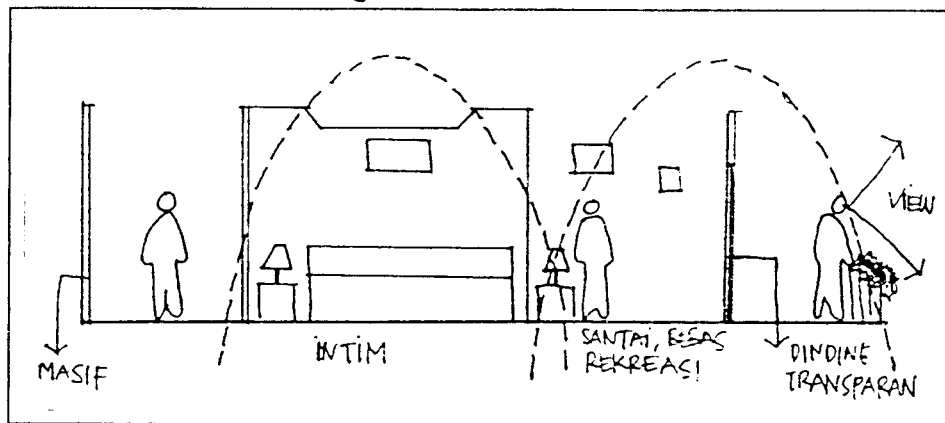
a. Ruang Hunian

Hotel adalah tempat untuk menginap, dimana setiap orang/tamu yang menginap di Hotel menginginkan tempat menginap yang nyaman, maka yang terpenting adalah mewujudkan tempat menginap berupa kamar hunian yang nyaman dengan bentuk kamar yang mendukung tuntutan akan suasana tersebut. Kamar tidur hotel bersifat privat. Tuntutan ruangnya tenang, nyaman, view yang baik dan aman :

- dapat melihat bebas keluar (pemandangan di luar) dengan menggunakan pembatas transparan (kaca)
- leluasa bergerak dalam kamar dengan penyelesaian tata perabot yang terarah (tidak mengganggu sirkulasi)
- bebas melakukan kegiatan di dalam kamar (privacy terjaga)
- antara kamar yang satu dengan kamar yang lain tidak bebas melihat ke dalam.

Bentuk ruang kamar yang diinginkan masif untuk menjaga privacy, tapi juga terbuka untuk mendapatkan view.

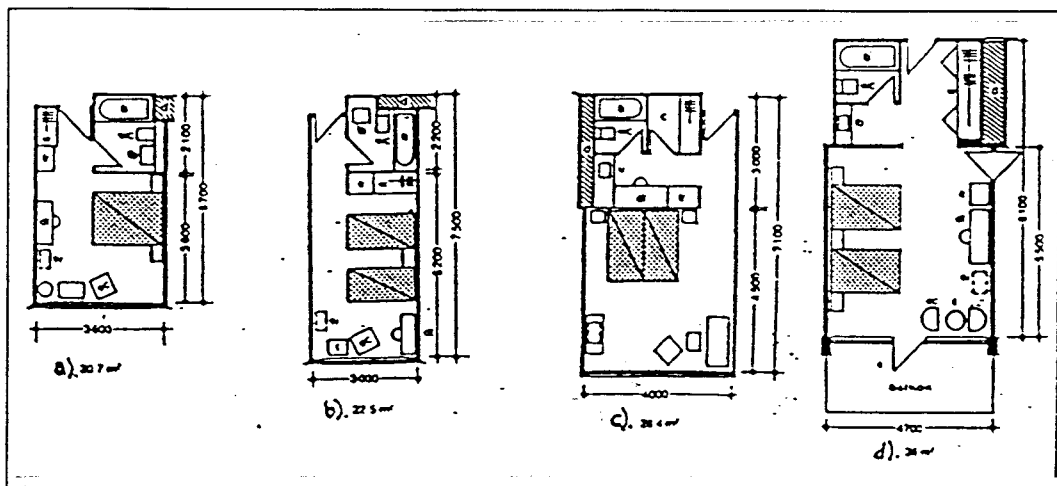
Kegiatan di dalam kamar



Bentuk-bentuk ruang tidur

Pengenalan bentuk ruang tidur akan diambil dari :

1. Data Arsitek oleh Ernst Neufert

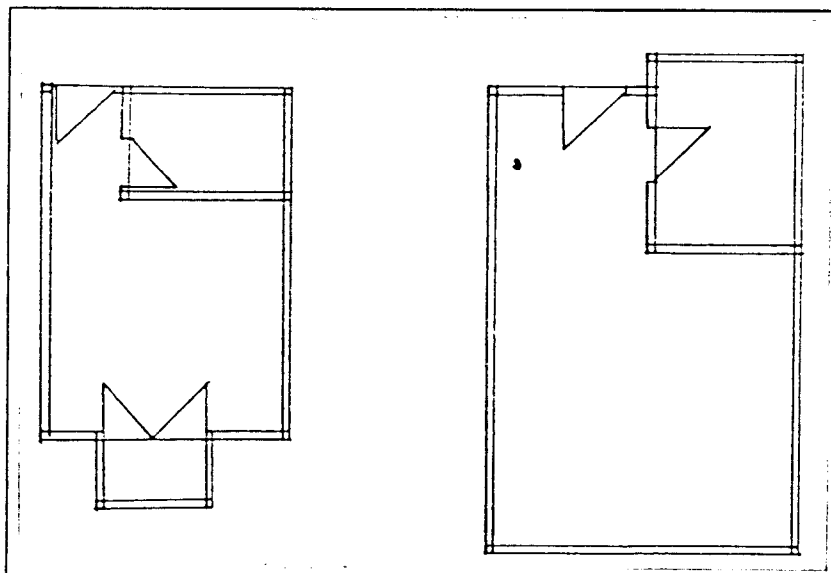


- a. Kamar tidur yang digunakan untuk tempat tidur tunggal atau tempat tidur ganda, lemari diletakkan dekat pintu masuk.
- b. Bagian depan menyempit di depan kamar mandi.
- c. Lebar ruang diperbesar untuk memungkinkan tambahan ruang pakaian dan mengganti pakaian dengan bebas.
- d. Kamar tidur mewah ini dilengkapi tempat/rak hias yang terpisah dari kamar mandi.

2. Rancangan yang sudah ada

Hotel Phoenix, Yogyakarta

Hotel Dusit Inn, Balikpapan

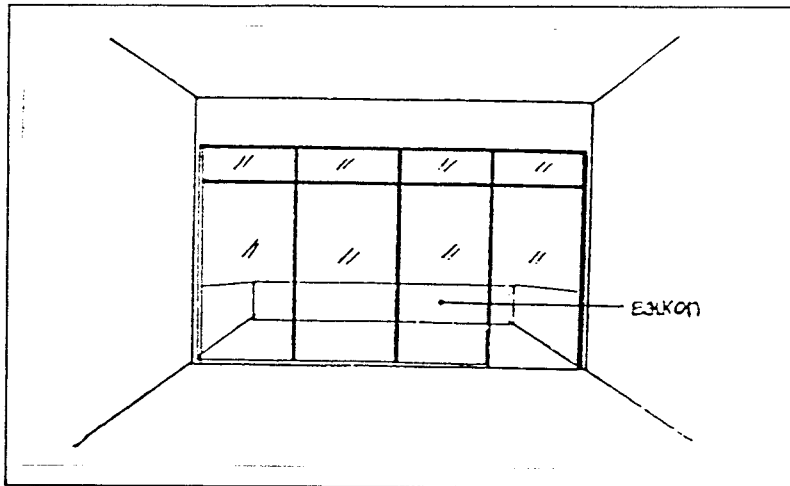


Pendekatan bentuk dasar kamar :

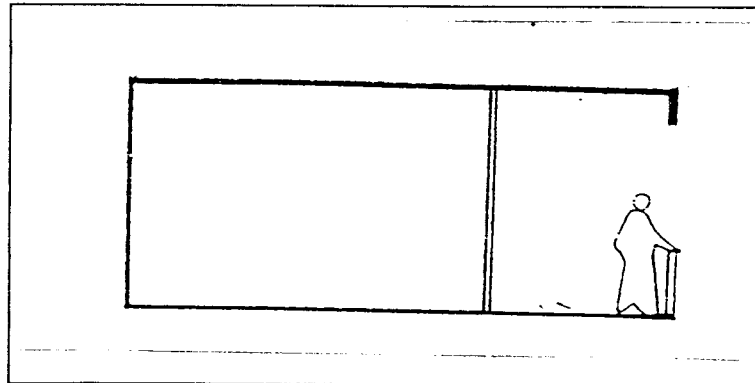
- pandangan luas
- privacy terjaga
- view yang optimal
- mudah dalam penataan perabot
- hubungan dengan lingkungan luar cukup leluasa

Untuk mewujudkan kenyamanan dalam kamar tidur, diupayakan :

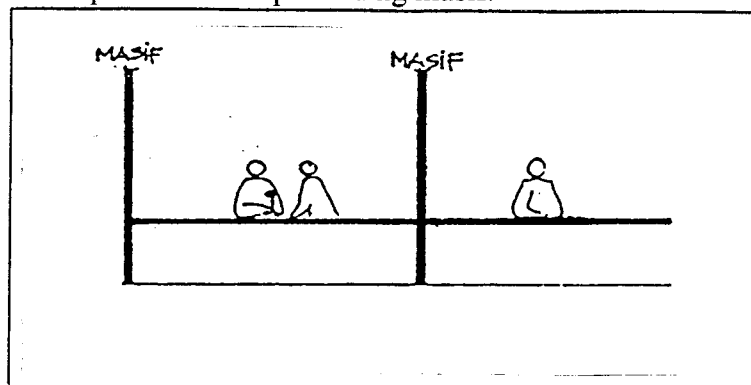
- Jendela dibuat penuh/tidak menggunakan pembatas masif pada bagian bawah/lantai karena dengan adanya balkon privacy di kamar tidur lebih terasa.



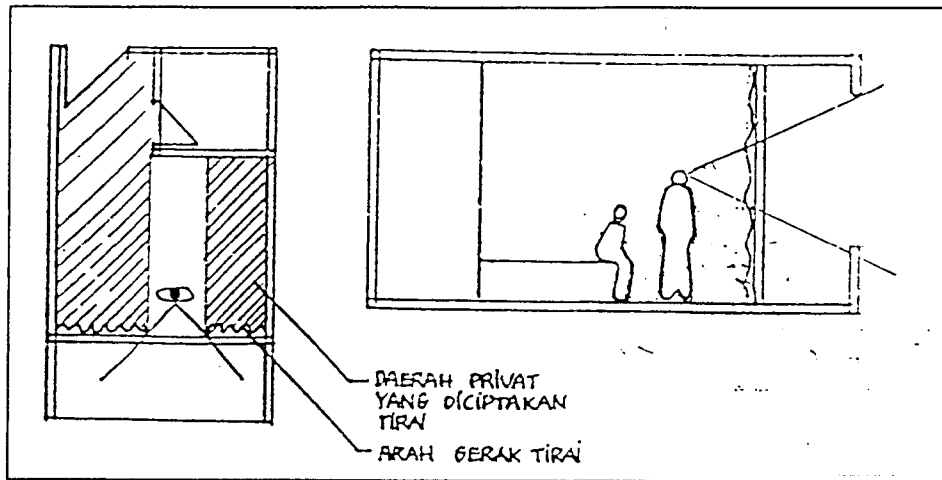
- Pembatas balkon dibuat setinggi 80 cm untuk memberi privacy dan rasa aman.



- Balkon tidak berhubungan/tidak terlihat dari kamar sebelah, dengan memberi pembatas berupa dinding masif.



- Sebagai pembatas visual akan digunakan tirai yang bergerak ke arah samping. Digunakan gordena sebagai penutup dan fitrase sebagai penutup transparan agar tetap dapat melihat view ke luar.



- Sebagai peredam suara antar kamar, akan digunakan papan gypsum sebagai pembatas pada dinding dan plafon.

b. Ruang-ruang yang lain.

- Ruang Publik.

Kegiatan di ruang publik sifatnya umum dan menarik pengunjung, seperti entrance, lobby/hall, lounge, bar & pub, coffe shop, dan lain-lain.

Tuntutan ruang : rekreatif, santai dan leluasa.

Karena bersifat menarik pengunjung, maka bentuk ruangnya dinamis, terbuka.

- Ruang Penunjang.

Ruang penunjang untuk kegiatan yang bersifat non formal seperti ruang olah raga dan rekreasi, dengan tuntutan ruang yang rekreatif, santai, leluasa dan nyaman. Ruang penunjang untuk kegiatan yang bersifat formal seperti ruang rapat/ruang komunikasi dan ruang serba guna, dengan tuntutan ruang yang tenang dan nyaman.

- Ruang Pengelola.

Bersifat privat, yaitu ruang-ruang kantor pengelola dan ruang rapat intern. Tuntutan ruangnya tenang dan nyaman. Bentuk ruang formal, masif.

- Ruang Service.

Bersifat umum namun tertutup. Tuntutan ruangnya, praktis, lancar dan aman. Bentuk ruang sederhana dan praktis yang memberi kelancaran dalam pelayanan.

4.2.9. Sistem Teknis Bangunan

1. Sistem Struktur

a. Persyaratan struktur

1. Modul Ruang Dan Struktur

Modul adalah unit ukuran terkecil yang digunakan untuk menentukan dimensi ruang dan komponen-komponen ruang dalam bentuk kelipatannya. Penentuan modul dan struktur dipertimbangkan berdasarkan :

- Kebutuhan ruang gerak manusia dalam kegiatannya.
- Kebutuhan ruang untuk peralatan/perabotan yang digunakan didalam bangunan.
- Sistem peruangan yang nyaman.
- Sirkulasi.
- Kapasitas.

Aktivitas pemakai ruang.

Untuk aktivitas pemakai diambil aktivitas didalam kamar tidur, karena bangunan ini berfungsi sebagai hotel. Modul dasar yang digunakan $0,2 = 20$ cm.

Sistem peruangan yang nyaman dan optimal view.

Berdasarkan tuntutan bangunan komersial, dimana kemudahan serta kenyamanan merupakan prioritas utama. Dengan demikian diperlukan sistem pengendalian/environtment system yang meliputi penghawaan, pencahayaan dan view. Maka tinggi plafon berdasarkan efektifitas penggunaan AC dan optimal view adalah 2,7 – 3,3 meter, dengan modul 0,1 meter.

Unit Peralatan Atau Perabot.

Unit ruang terkecil terbentuk dari ukuran perabot dan gerak manusia, ditentukan sebagai unit modul perancangan, $0,2 = 20$ cm

Jadi modul ruang dan struktur yang direncanakan adalah modul 0,2 untuk jarak bentang dan kolom.

2. Kemudahan pelaksanaan.
 3. Sistem peruangan hotel yang merupakan pengulangan tipikal kamar dan tipikal lantai.
 4. Material yang digunakan berdasarkan daya dukung struktur, keawetan, keamanan, dan pengaruh alamiah (air dan udara laut menyebabkan korosi).
 5. Faktor estetis berpengaruh pada penampilan bangunan.
- b. Pemilihan Sistem Struktur

Berdasarkan persyaratan di atas, maka dapat disimpulkan sistem struktur yang digunakan.

- Untuk bangunan utama

1. Super struktur

Dengan struktur rangka baja/beton bertulang. Karena sebagai bangunan komersil, maka yang perlu dipertimbangkan :

- Faktor ekonomi, agar pengembalian modal sesuai target.
- Dapat memenuhi fungsi kegiatan hotel.

2. Sub struktur

Pondasi plat dan tiang pancang. Diharapkan dalam pelaksanaannya tidak menimbulkan kebisingan dan getaran yang mengganggu lingkungan.

Penggunaan bahan bangunan dengan mempertimbangkan :

- keamanan
- kenyamanan
- keawetan, terutama terhadap korosi
- ekonomis
- estetika

- Bangunan Air
Menggunakan bahan kayu setempat (kayu bangkirai) dengan pondasi tiang-tiang kayu ulin yang memiliki kekuatan dan keawetan yang tinggi dan menunjukkan karakter daerah setempat yang khas.

2. Perlengkapan Bangunan

1. Sistem informasi

Komputerisasi sistem informasi hotel diterapkan pada front desk, yang meliputi :

- penerimaan tamu
- registrasi dan perhitungan biaya
- pembukuan hotel
- laporan kegiatan
- pendataan tamu

2. Pencegahan kebakaran

a. Pencegahan pasif.

- Tangga kebakaran
 - jarak tangga kebakaran di setiap titik efektif tanpa ruang sirkulasi maksimum 25 m
 - lebar tangga minimal 1,2 m.
- Koridor, lebar minimal 1,8 m.
- Penerangan darurat
 - sumber daya baterai
 - merupakan lampu penunjuk dan penerang pada pintu keluar, tangga kebakaran dan koridor.

b. Pencegahan aktif

- Alat pemadam kimia portable
 - daya layan 200 – 250 m²
 - jarak antar alat 20 – 25 m.
- Hydrant
 - daya pelayanan 800 m²/unit
 - diletakkan pada jarak maksimal 30 m

- untuk hydrant di dalam bangunan mendapat air dari reservoir dengan tekanan tinggi. Sedang hydrant yang terletak di luar bangunan dihubungkan langsung dengan jaringan PDAM.
- Springkler
 - untuk penanggulangan terhadap bahaya kebakaran pada tingkat awal (bekerja secara otomatis)
 - daya pelayanan springkler 25 m².
 - jarak pelayanan antar springkler 9 m
 - media pemadam dapat berupa air, gas dan busa.
- Fire Alarm
 - untuk mendeteksi sedini mungkin adanya bahaya kebakaran secara otomatis.
 - terdiri dari heat detector dan smoke detector dengan area pelayanan 92 m²/unit.

3. Sistem lainnya.

a. Sistem Transportasi

- Tangga umum
Jarak maksimum 30 m dan tidak berdaun pintu. Karena berhubungan langsung dengan udara luar, maka tidak menggunakan smoke vestibule.
- Elevator/lift
Letak dekat ruang pelayanan dan tidak mengganggu konstruksi.
- Ramp
Digunakan jenis ramp dengan sudut kemiringan $\alpha = 15^\circ$, dengan permukaan ramp kasar / anti selip.

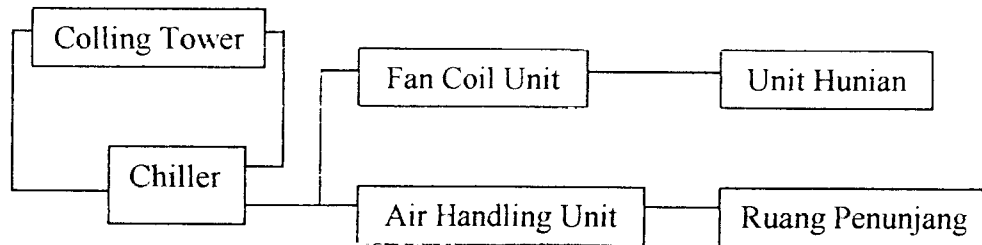
b. Sistem Pengudaraan

Sistem pengudaraan yang digunakan ada 2 (dua) macam yaitu alami dan buatan (AC dan Exhaust fan). Sebagian ruangan menggunakan penghawaan buatan dengan sistem AC sentral dengan pertimbangan :

- efisiensi untuk ruangan besar
- tidak menimbulkan suara keras/bising

- tidak mengganggu interior dan eksterior bangunan.

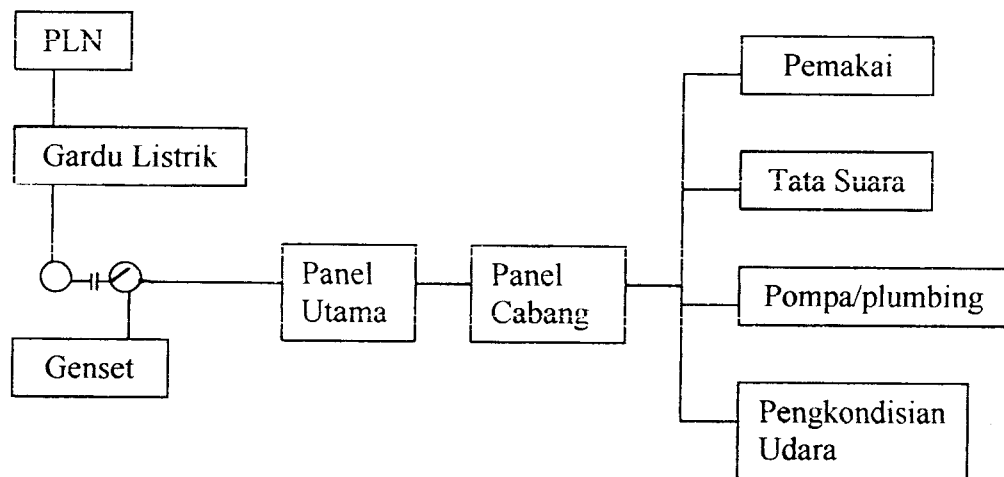
Skema 4.5. Sistem Pengudaraan Buatan Pada Hotel



c. Distribusi Listrik

Sumber tenaga listrik dari PLN dan Genset.

Skema 4.6. Sistem Distribusi Listrik Pada Hotel



d. Sistem Plumbing

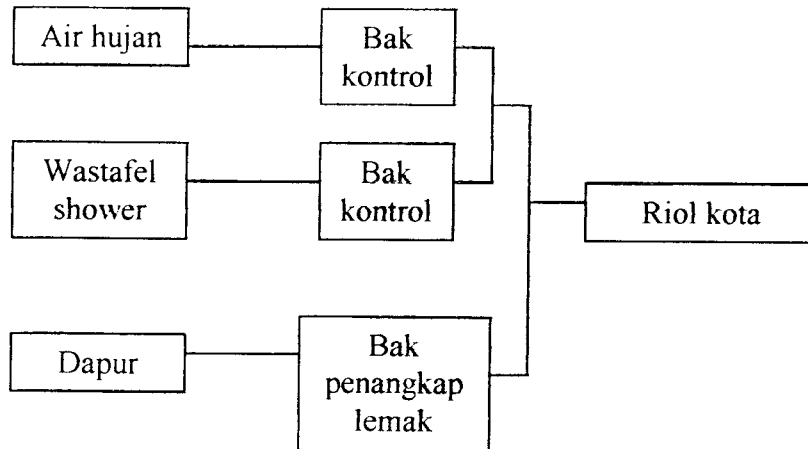
- Air Bersih

Air bersih dari PAM dan deep well ditampung direservoir bawah kemudian dipompa ke reservoir atas dan selanjutnya didistribusikan ke seluruh bagian bangunan (down feed).

- Air Kotor (grey water)

Air Kotor yang berasal dari air hujan dan air cuci/mandi dialirkan ke saluran kota. Air kotor dari dapur harus melewati bak penangkap lemak terlebih dahulu dan kemudian dialirkan ke saluran kota.

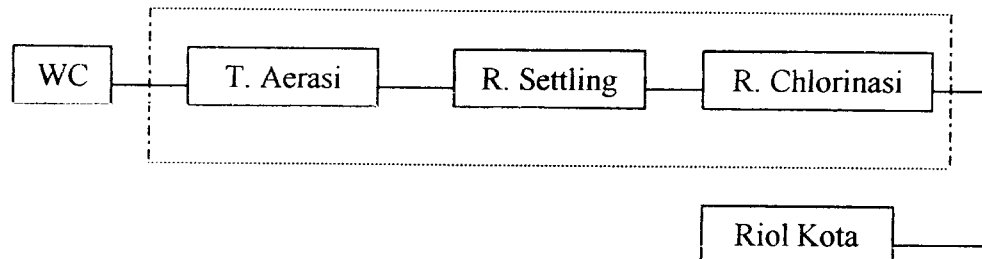
Skema 4.7. Sistem Saluran Air Kotor Pada Hotel



- Air Kotoran (black water)

Dari WC ditampung dalam sewage treatment plan, kemudian dibuang langsung ke riol kota.

Skema 4.8. Sistem Saluran Air Kotoran Pada Hotel



e. Sampah

Sampah disalurkan secara vertikal melalui shaft di lantai dasar dan ditampung dalam kontainer untuk kemudian diangkat oleh petugas atau diangkut melalui lift service.

f. Komunikasi

Sistem komunikasi yang digunakan dibagi menjadi :

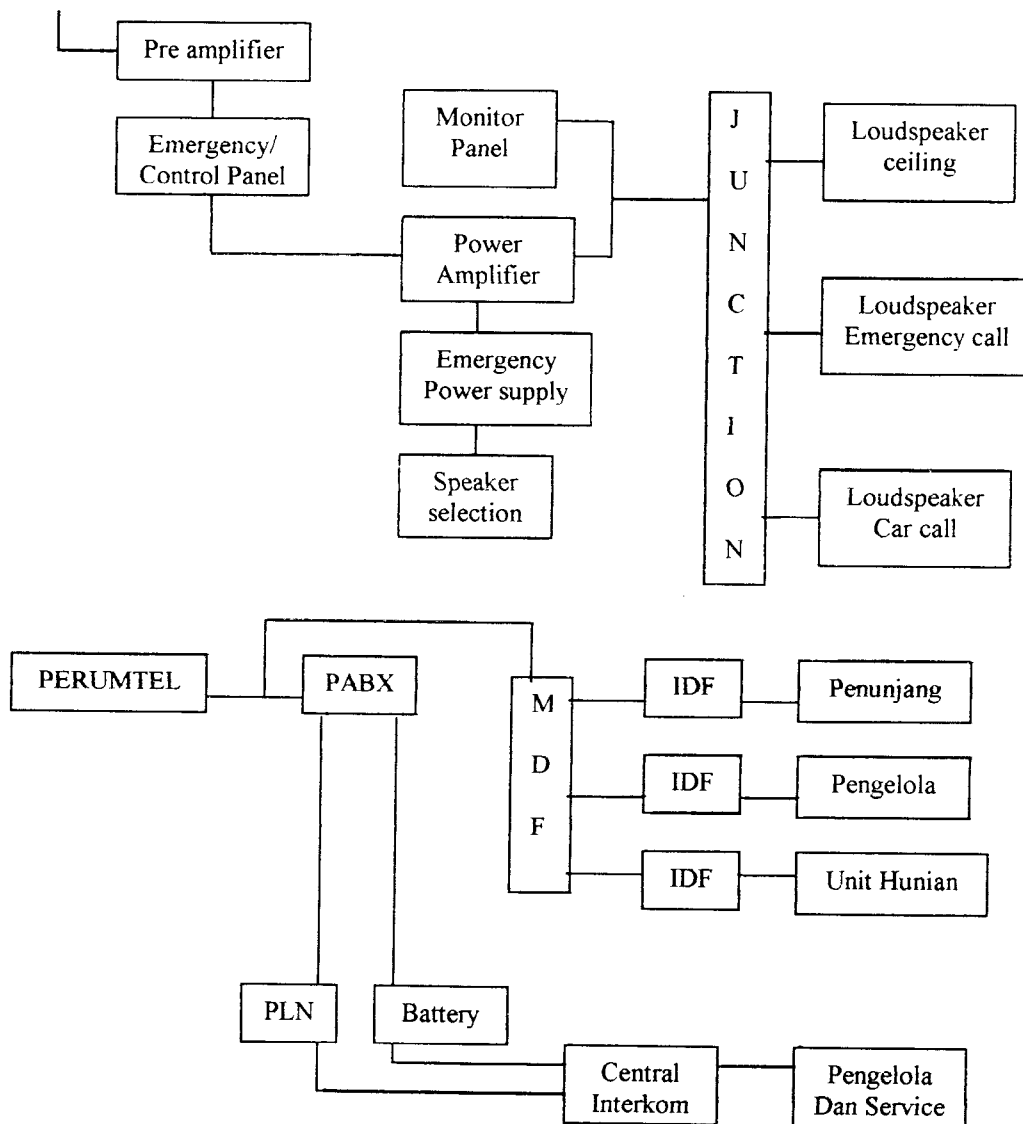
- Komunikasi ke luar bangunan.

Kantor pengelola, restoran dengan sistem hubungan langsung. Untuk hubungan antar bagian hotel, di setiap kamar tamu disediakan PABX (Private Automatic Branch Exchange).

- Komunikasi antar ruang yang sering berhubungan menggunakan interkom.
- Sistem paging melalui mikrofon dan penguat suara (sound system) untuk musik, car call, pengumuman dan lain-lain.

Skema 4.9. Sistem Komunikasi Dalam Bangunan Hotel

Antena AM/FM



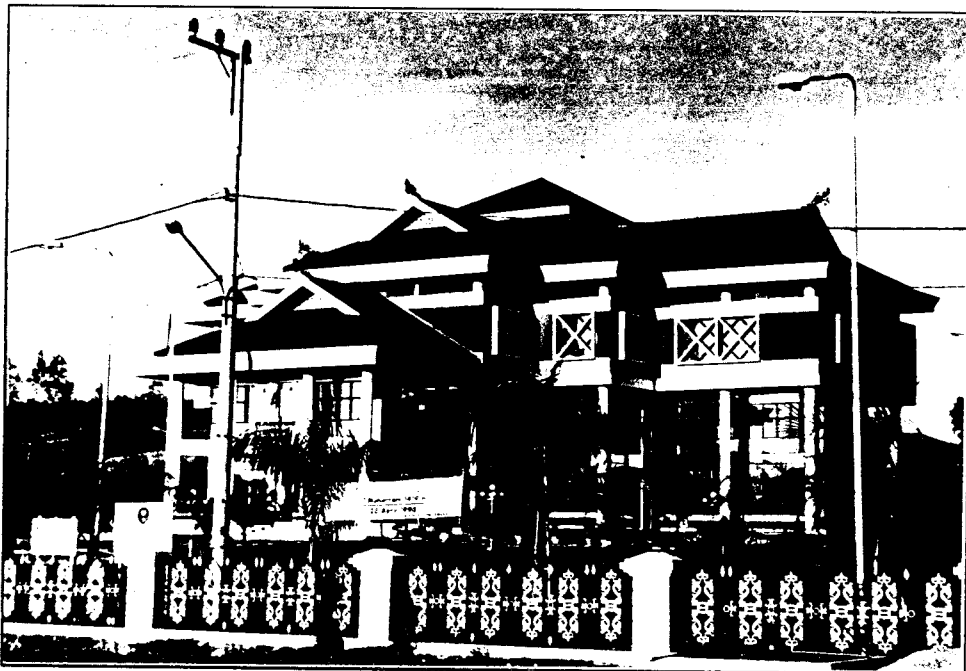
DAFTAR PUSTAKA

- Ahok, Passifikus, et. al., *Arsitektur Tradisional Daerah Kalimantan Timur*, Depdikbud, Jakarta, 1986.
- Bernard, Sellato, *Naga Dan Burung Enggang*, (terjemahan Winarsih Arifin), Gramedia, Jakarta, 1989.
- Darsono, Agustinus, *Kantor Depan Hotel (Front Office)*, PT. Gramedia, Jakarta, 1992.
- Depparpostel, *Pedoman Umum Organisasi Dan Administrasi Hotel Kecil*, Dirjen Pariwisata, 1993.
- De Chiara, Joseph dan Koppelman, Lee E., *Time-Saver Standards for Site Planning*, Mc Graw-Hill, Inc., USA, 1978.
- Dimiyati, Aan Surachlan, *Pengetahuan Dasar Perhotelan*, CV. Deviri Ganan, Jakarta, 1992.
- Hakim, Rustam, *Unsur Perancangan Dalam Arsitektur Lansekap*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1987.
- Hendraningsih et. all., *Peran, Kesan dan Pesan Bentuk-Bentuk Arsitektur*, Djambatan, Jakarta, 1985.
- Kantor Statistik Kotamadya Balikpapan, *Balikpapan dalam angka 1996*, Balikpapan, 1996
- Neufert, Ernst, *Data Arsitek*, (terjemahan Sjamsu Amril), Erlangga, Jakarta, 1989.
- Panero, Julius dan Zelnik, Martin, *Human Dimension And Interior Space*, Whitney Library of Design, New York, 1980.
- PEMDA Balikpapan, *Tingkat Penghunian Kamar Hotel/Penginapan di Kotamadya Balikpapan*, Kantor Statistik Kotamadya Balikpapan, 1996.
- Riwut, Tjilik, *Kalimantan Membangun*, Palangkaraya, 1979.
- Tanudjaja, F. Ch. Sinar, *Metode Penyusunan Karya Tulis*, UAJY, Yogyakarta, 1989.

Bangunan-Bangunan Dengan Arsitektur Modern Dan Tradisional Kal-Tim

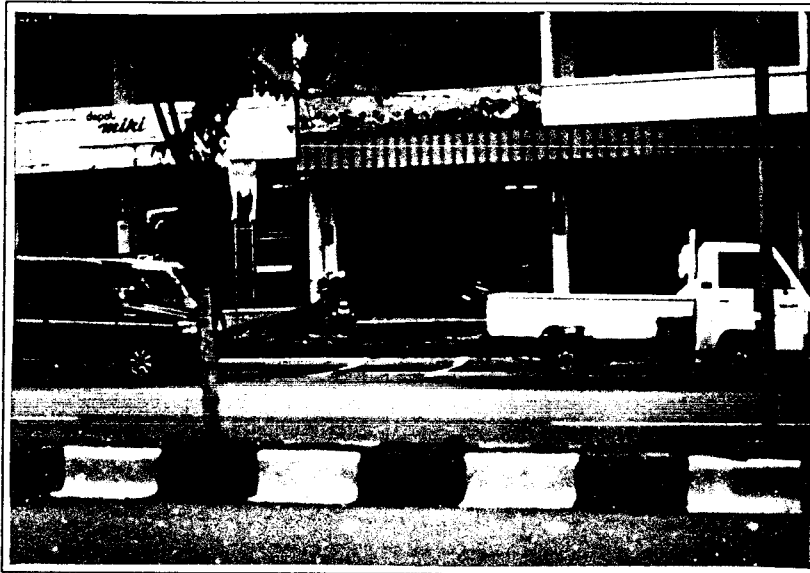


Kantor PEMDA Tingkat II Balikpapan
Di Jalan Jend. Sudirman

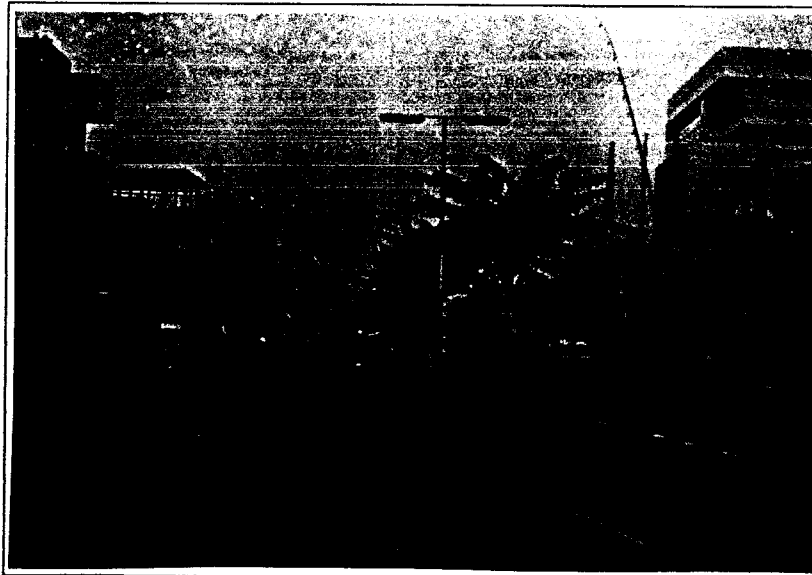


Kantor Perusahaan Listrik Negara (PLN)
Di Jalan Ringroad

LOKASI KAWASAN PANTAI KLANDASAN BALIKPAPAN



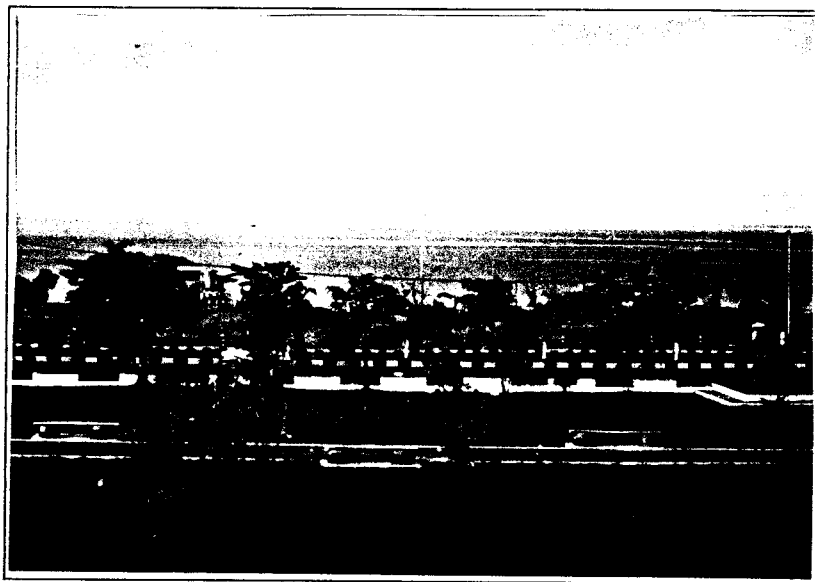
Tampak Utara Site



Tampak Barat Site



Tampak Timur Site



Pantai Klandasan Balikpapan

LAMPIRAN : V

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL PARAHISATA

NOMOR : 14/U/II/88

TANGGAL : 25 Februari 1988

KRITERIA PENGGOLONGAN HOTEL : CITY/KOTA
BINTANG : T I G A

UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
1. <u>PHISIK.</u> Lokasi dan lingkungan.	<p>a. Lokasi hotel mudah dicapai kendaraan umum/pribadi roda empat langsung ke area hotel.</p> <p>b. Hotel harus menghindarkan pencemaran yang diakibatkan gangguan luar yang berasal dari :</p> <p>1) Suara bising</p> <p>2) Bau tidak enak</p> <p>3) Debu</p> <p>4) Asap</p> <p>5) Serangga dan binatang mengerat.</p>		1	
2. <u>Taman.</u>	<p>a. Hotel memiliki taman :</p> <p>1) Terletak didalam atau diluar bangunan.</p> <p>2) Taman terpelihara, bersih dan rapi Taman yang memiliki kolam hias harus berisi ikan.</p>		1	
3. <u>Tempat parkir.</u>	<p>Tersedia tempat parkir kendaraan tamu hotel.</p> <p>1) Kapasitas satu tempat parkir untuk setiap 6 (enam) kamar hotel.</p> <p>2) Rambu-rambu lalu lintas/satu arah in-out.</p> <p>3) Pos jaga/ruang tunggu dengan tempat duduk.</p> <p>4) Tidak becek/tersedia saluran air.</p>	1		1
4. <u>Galah raga & rekreasi.</u>	<p>a. Hotel menyediakan sarana kolam renang untuk dewasa dan untuk anak-anak.</p> <p>1) Dewasa dan anak-anak dipisah, atau digabung dengan dilengkapi pengaman.</p> <p>2) Fasilitas :</p> <p>a) Pool deck sekeliling kolam.</p> <p>b) Locker yang terpisah untuk pria dan wanita disertai dengan kunci pengamannya.</p> <p>c) Toilet umum yang terpisah untuk pria dan wanita.</p> <p>d) Luas locker dan toilet umum masing-masing minimal 0,5 m²/kamar.</p> <p>e) Shower untuk pria dan wanita.</p> <p>f) Air dan perawatannya memenuhi persyaratan yang berlaku (Permen kes No. 172 Tahun 1977).</p> <p>g) Petunjuk yang jelas tentang : kedalaman kolam renang.</p> <p>h) Tempat cuci kaki.</p> <p>i) Penjaga keselamatan kolam renang dengan petunjuk dan tempat janya yang jelas.</p>		1	1
		1	17	4

No.	UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
			M	P	D
5.	Bangunan.	<p>j) Life saving equipment (ban dan tali).</p> <p>b. Hotel menyediakan 2 (dua) sarana olah raga dan rekreasi lainnya yang merupakan pilihan dari :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Fitness center 2) Sauna 3) Squash 4) Game room 5) Bowling 6) Tennis. <p>Bangunan hotel memenuhi persyaratan perjanjian sesuai dengan Undang-undang yang berlaku.</p> <p>a. Keadaan bangunan bersih dan terawat dengan baik (tidak berdebu, berlumut, sarang laba-laba dan lain sebagainya).</p> <p>b. Pengaturan ruang hotel ditata sesuai dengan fungsinya sehingga memudahkan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Arus tamu 2) Arus karyawan 3) Arus barang/produk hotel. <p>c. Unsur dekorasi Indonesia harus tercermin dalam :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ruang lobby atau 2) Restoran atau 3) Kamar tidur atau 4) Function room. <p>d. Peralatan teknis bangunan terdiri dari :</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Transportasi mekanis/lift/elevator : <ol style="list-style-type: none"> a) Setiap bangunan dengan 4 lantai keatas harus dilengkapi dengan lift/elevator. b) Memiliki sertifikat keamanan sesuai dengan ketentuan Depnaker. 2) Utilitas : <ol style="list-style-type: none"> a) Air : <ul style="list-style-type: none"> - Tersedia air yang cukup dan memenuhi persyaratan kesehatan (PERMENKES No. 01 Tahun 1975). - Kapasitas air minimal 500 l./kamar/hari. 	1	17	1
			4	6	1
5	23	5			

UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
		5	23	5
	- Tersedia instalasi air panas.		1	
	b) Listrik :			
	- Pemasangan instalasi listrik memenuhi persyaratan pemerintah (PUTL 1977).	1		
	- Tersedia pembangkit tenaga listrik cadangan dengan kapasitas minimal 50 % dari kapasitas PLN.	1		
	c) Tata udara :			
	- Diatur dengan atau tanpa alat pengatur suhu.	1		
	- Untuk ruangan yang tidak menggunakan AC mempunyai ventilasi yang baik.	1		
	d) Ruang mekanik dan workshop :			
	- Tersedia ruang mekanik/workshop		1	
	3) Komunikasi :			
	a) Tersedia telepon 2 (dua) saluran yang dapat digunakan untuk sambungan lokal, interlokal dan internasional. Untuk hotel yang lokasinya belum terjangkau oleh saluran telepon (Perumtel), diharuskan untuk menyediakan alat pengganti (contoh : CB, SSB, dsb), sesuai dengan peraturan yang berlaku.	1		
	b) Tersedia saluran telepon dalam (house phone), dengan saluran minimal sesuai dengan jumlah kamar.	1		
	c) Tersedia PABX.		1	
	d) Tersedia :			
	- Sentral Video/TV		1	
	- Sentral radio dan musik pengiring	1		
	- Sentral paging sistem termasuk carcall.		1	
	4) Pencegahan bahaya kebakaran :			
	a) Tersedia :			
	- Alat deteksi dini (asap/panas) disetiap ruangan.	1		
	- Alat pencegahan pemadam kebakaran yang terdiri dari :			
		8	5	-
		13	28	5

NO.	UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
			M	P	D
			13	28	5
		<ul style="list-style-type: none"> * Fire extinguisher * Fire hydrant * Sprinkler system 	1		
		- Alat kontrol lokasi kebakaran.		1	
		b) Tersedia petunjuk cara menyelamatkan diri disetiap koridor.		1	
		c) Tersedia pintu dan tangga darurat dengan tanda-tanda yang jelas.	1		
		d) Untuk hotel yang lebih dari 4 (empat) lantai, kamarnya harus dilengkapi dengan pintu tahan api.			1
		5) Keamanan :			
		Tersedia ruang jaga minimal 1 buah terletak di depan.	1		
		6) Pembuangan limbah :			
		a) Tersedia tempat penampungan sampah sementara yang tertutup, sebelum diangkut ketempat pembuangan.	1		
		b) Tempat sampah tidak berbau, bebas dari lalat dan serangga/disemprot dengan desinfectane.		1	
		c) Tersedia saluran pembuangan air kotor/air buangan yang memenuhi persyaratan peraturan perundangan yang berlaku (lihat lampiran)	1		
6.	Kamar tamu.	a.) Jumlah kamar minimal :			
		Kamar standard 50 buah termasuk 2 kamar suite.	1		
		Semua kamar dilengkapi kamar mandi didalam.	1		
		b. Luas minimal :			
		Kamar standard : 24 m ²		1	
		Kamar suite : 48 m ²		1	
		c. Tinggi kamar minimal : 2,60 m.		1	
		d. Kamar tidur kedap suara, terhindar dari kebisingan yang disebabkan baik oleh suara dari luar maupun dari dalam hotel itu sendiri (Noise 40 db).		1	
			8	8	1
			21	36	6

UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
		21	36	6
	e. Pintu dilengkapi dengan alat pengaman berupa kunci double lock, peeping tom dan safety chain.	1		
	f. Komposisi karpet 20% vinyl-80% wool atau dari jenis bahan lain yg tdk mudah terbakar.		1	
	g. Jendela dengan tirai yang tidak tembus sinar dari luar.		1	
	h. Tata udara diatur dengan atau tanpa alat pengatur udara.	1		
	i. Sebagian interior kamar mencerminkan suasana Indonesia.		1	
	j. Tersedia sekurang-kurangnya 1 (satu) stop kontak disetiap kamar dan 1 (satu) dikamar mandi (type socket) khusus untuk alat cukur.		1	
	k. Dinding kamar mandi harus dengan bahan kedap air.	1		
	l. Tersedia instalasi air panas dan airdingin.		1	
	m. Perlengkapan kamar tidur :			
	1) Tersedia tempat tidur dengan perlengkapan untuk satu orang atau untuk dua orang sesuai dengan ukuran kamar standar :			
	- Ukuran tempat tidur 1 orang : 190 x 100 cm		1	
	- Ukuran tempat tidur 2 orang : 190 x 160 cm			
	- Perlengkapan setiap tempat tidur :			
	a) Kasur pegas (spring mattress) atau kasur busa (latek) yang tidak mudah gerboc.	1		
	b) Satu bantal dengan sarungnya per orang dengan extra 1 (satu) buah.	1		
	c) Sprei 2 (dua) helai.	1		
	d) Selimut 1 (satu) buah per bed.	1		
	e) Bed cover 1 (satu) buah per bed.		1	
	f) Bed pad (alas tempat tidur dibawah spre) satu buah per bed.		1	
	g) Hotel dianjurkan menyediakan berbagai jenis bantal atas permintaan tamu (kapuk, busa, bulu polyester fiber).			1
		7	8	1
		28	44	7

NO.	UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARIFAN	BOBOT / NILAI		
			M	P	D
			28	44	7
		2) Almari pakaian dengan gantungan baju 8 (delapan) buah.	1		
		3) Meja kecil disamping tempat tidur dengan lampu 30 lux.		1	
		4) Meja rias dengan kaca rias dan kursinya.	1		
		5) Meja dengan 2 (dua) buah kursi sofa (arm chair).		1	
		6) Rak koper.		1	
		7) Keranjang sampah.	1		
		8) Tempat air minum dan dua buah gelas yang telah dimasukkan kantong steril.	1		
		9) Kantong tempat cucian dua buah.		1	
		10) Sebuah map lengkap dengan isinya mini mal kertas surat, amplop surat, blanko telegram dan ballpoint (stationary kit).		1	
		11) Sebuah tanda dilarang mengganggu (don't disturb sign) atau tanda dari lampu.		1	
		12) Sebuah kaca rias panjang (full length mirror) ukuran 1,60 cm terletak 10 cm dari dasar lantai.	1		
		13) Daftar cucian (laundry/dry cleaning).		1	
		14) Kartu pesan makan pagi (door knob menu).		1	
		15) Daftar makanan di kamar (room service menu) dengan harganya.	1		
		16) Lilin dengan standarnya dan korek api.		1	
		17) Petunjuk pelayanan hotel (service Directory).	1		
		18) Alat pembersih sepatu (shoes cleaning cloth).		1	
		19) Sewing kit.		1	
		20) Asbak 2 (dua) buah dan korek api.	1		
		21) Saluran program musik hotel dan program radio umum.	1		
		22) Sebuah televisi (program TV/Video).		1	
		23) Saluran telepon untuk keperluan intern dan extern.	1		
		24) Telephone directory.	1		
		25) Petunjuk cara menyelamatkan diri dari bahaya kebakaran dalam 2 (dua) bahasa (bahasa Indonesia dan Inggris).	1		
			12	12	-
			40	56	7

UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
		40	55	7
	26) Kitab suci agama yang diakui di Indonesia (atas permintaan).			1
	p. Perlengkapan kamar mandi :			
	1) Bathtub anti slip, shower, grabbar & tempat sabun.	1		
	2) Tempat cuci tangan dengan kaca rias.	1		
	3) WC.	1		
	4) Tirai showe/tirai mandi.		1	
	5) Tempat sampah.	1		
	6) Asbak.	1		
	7) Pelbagai jenis handuk sekurang-kurangnya 3 (tiga) macam (face, hand dan bath towel) masing-masing dua buah.	1		
	8) Gantungan handuk/towel holder.		1	
	9) Kertas WC dengan tempatnya.	1		
	10) Sabun Mandi.	1		
	11) Dua buah gelas untuk keperluan menggosok gigi.	1		
	12) Bath mat.		1	
	13) Lilin dengan standarnya dan korek api.		1	
	14) Sanitary bag.	1		
	15) Shower cap.		1	
	a. Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas restoran dengan ketentuan 1,5 m ² per tempat duduk.		1	
	b. Tinggi restoran tidak boleh lebih rendah dari tinggi kamar tamu (2,60 m).		1	
	c. Letak restoran berhubungan langsung dengan dapur (induk/tambahan) dilengkapi dengan pintu untuk masuk dan keluar yang berbeda/dipisahkan (satu arah).		1	
	d. Tata udara diatur dengan atau tanpa alat pengatur udara.	1		
	e. Restoran yang letaknya tidak berdampingan dengan lobby harus dilengkapi dengan toilet woman yang terpisah untuk pria dan wanita (WC, urinoir dan kamar mandi).		1	
	f. Peralatan dan perlengkapan minimal :			
	1) Pisau daging dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		12	9	1
		52	65	8

Ruang Makan.

NO.	UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
			M	P	D
			52	65	3
		2) Pisau desert dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		3) Sendok makan dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		4) Sendok sop dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		5) Sendok kopi dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		6) Garpu makan dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		7) Garpu desert dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.		1	
		8) Serbet makan dari linen dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		9) Meja dilengkapi dengan place mate.		1	
		10) Gelas minum putih bening (water goblet) dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.		1	
		11) Meja dilengkapi dengan asbak, tempat garam dan merica.	1		
		12) Tersedia meja bantu (side stand) untuk peralatan pelayanan.		1	
		13) Lodor (platter) dengan jumlah satu buah untuk setiap 4 (empat) kursi.		1	
		14) Teko teh/kopi dengan jumlah sebuah untuk setiap 8 (delapan) kursi.		1	
		15) Tempat untuk gula/selai.		1	
		16) Tersedia daftar makanan dan daftar minum dan harganya.	1		
		17) Piring makan pokok dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		18) Piring desert dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		19) Piring sop dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		20) Pisin dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		21) Cangkir (cup) dengan jumlah dua setengah kali jumlah kursi.	1		
		22) Cangkir untuk konsome (consome cup).		1	
		23) Water pitcher dengan jumlah satu buah untuk setiap 8 (delapan) kursi.		1	
		24) Soup toureen dengan jumlah satu untuk setiap 4 (empat) kursi.		1	
		25) Sauce boats dengan jumlah satu untuk setiap 4 (empat) kursi.		1	
			13	11	-
			65	76	3

NO.	UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
			M	P	D
			74	56	9
		15) Asbak.	1		
		f. Bar dilengkapi dengan tempat untuk mencuci peralatan dan perlengkapan, yang terdiri atas :			
		1) Bak cucian/wastafel dengan dua buah keran air panas dan dingin.	1		
		2) Saluran pembuangan air.	1		
		g. Tersedia daftar minuman (beverage/bar list) dan harganya.	1		
9.	Function Room	a. Hotel menyediakan function room minimal satu buah dengan pintu masuk terpisah dari lobby dengan kapasitas minimal dua setengah kali jumlah kamar.		1	
		b. Function room yang tidak terletak pada satu lantai dengan lobby harus dilengkapi dengan toilet umum yang terpisah untuk pria dan wanita.			1
		c. Tersedia pre function room.			1
10.	Area publik.				
10.1	Lobby.	a. Hotel harus mempunyai lobby dengan luas minimal 30 m ² .	1		
		b. Tersedia :			
		1) Kursi sofa (easy chair) dengan meja.		1	
		2) Peta kota dan propinsi.		1	
		c. Tata udara diatur dengan atau tanpa alat pengatur udara.	1		
		d. Penerangan minimal 150 lux.		1	
10.2	Lounge.	e. Tersedia petunjuk lokasi sarana hotel.		1	
		Hotel menyediakan lounge yang dilengkapi dengan meja dan kursi.		1	
10.3	Telepon umum.	a. Hotel menyediakan telepon umum di lobby. :	1		
			7	6	2
			81	92	11

UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
		81	92	11
Toilet umum.	1) Telepon umum untuk hubungan keluar minimal 1 (satu) pesawat (extern).	1		
	2) Telepon umum untuk hubungan didalam hotel minimal 1 (satu) pesawat intern.	1		
	b. Masing-masing pesawat telepon dilengkapi dengan buku petunjuk telepon.			1
	Hotel menyediakan toilet umum di lobby yang terpisah untuk pria dan wanita dengan fasilitas minimal :	1		
	Toilet untuk pria :		1	
	- Urinoir 2 (dua) buah			
	- WC 1 (satu) buah			
	- Tempat cuci tangan, sabun dan kaca rias			
	- Alat pengering tangan			
	- Asbak			
	- Kertas WC dengan tempatnya			
	- Tempat sampah yang tertutup.			
	Toilet untuk wanita :		1	
	- WC 2 (dua) buah			
	- Kertas WC dan tempatnya			
	- Ruang rias dengan kaca rias dan kursi rias			
	- Tempat cuci tangan, sabun dan kaca rias			
	- Alat pengering tangan			
	- Asbak			
	- Tempat sampah yang tertutup.			
5	Koridor.		1	
	a. Lebar koridor minimal 1,6 m.		1	
	b. Tersedia stop kontak untuk setiap 12 m.		1	
	c. Tersedia satu asbak untuk setiap 4 kamar tamu berhadapan.		1	
	d. Tata udara diatur dengan atau tanpa alat pengatur udara.	1		
	e. Tingkat kebisingan 40 dB.			1
6	Ruangan yang disewakan.			
	Hotel menyediakan ruangan yang disewakan untuk keperluan lain diluar kegiatan utama hotel sesuai dengan definisi hotel minimal 3 (tiga) ruangan untuk kegiatan yang berbeda:			
	a. Drugstore			
	b. Bank/money changer			
	c. Travel Agent (Biro Perjalanan)		1	
	d. Airline Agent			
	e. Souvenir shop			
	f. Perkantoran			
	g. Butik dan salon kecantikan.			
7	Poliklinik.		1	
	a. Tersedia ruang poliklinik yang memenuhi persyaratan Departemen Kesehatan.			
	b. Peralatan minimal sesuai dengan peraturan		1	
		4	8	2
		85	100	13

UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
		95	105	14
Area Adminis- trasi. 1 Front Office.	j. Tersedia ruangan khusus untuk room service :			
	1) Letak berdekatan dengan dapur in-duk, service bar, akses ke kamar (service elevator) tempat penyimpanan alat dan penyajian makanan.		1	
	2) Fasilitas minimal :			
	- Pesawat telepon	1		
	- Rak kamar tamu		1	
	- Kereta dorong untuk penyajian makanan/minuman (room service trolley)		1	
	- Room service menu dan harganya	1		
	- Alat penutup makanan.		1	
	a. Tersedia :			
	1) Tempat penerimaan tamu dan penerangan.	1		
2) Tempat kasir dan ruang penitipan barang berharga (safety deposit room).	1			
3) Ruang penitipan barang tamu (luggage room).		1		
4) Ruang pimpinan front office	1			
5) Ruang operator telepon.	1			
b. Peralatan/perlengkapan :				
1) Room rack/drawers		1		
2) Mail rack		1		
3) Rak pemesanan kamar hotel		1		
4) Mesin kas register		1		
5) Safety deposit box yang terpisah untuk setiap tamu		1		
6) Kereta dorong/baggage cart.		1		
a. Tersedia kantor pimpinan :				
1) GM Office (pimpinan hotel)	1			
2) F & B Office (pimpinan restoran & bar).	1			
3) Accounting Office/Keuangan	1			
4) Personnel office.	1			
		10	11	
		105	116	14

0.	UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
			M	P	D
			105	116	14
3.	Area tata graha.				
3.1	Uniform room.	Tersedia uniform room yang dilengkapi dengan rak untuk penyimpanan pakaian seragam.		1	
3.2	Ruang lena.	a. Tersedia ruang lena dengan luas minimal 30 m ² . b. Tersedia rak/almari tempat penyimpanan lena.	1		
3.3	Ruang jahit menjahit.	Tersedia ruang khusus untuk keperluan jahit menjahit pakaian tamu dan karyawan lengkap dengan peralatannya.			1
3.4	Room boy station.	a. Tersedia ruang pelayanan kamar tamu (room boy station) minimal satu buah untuk setiap 15 kamar. Bagi hotel bertingkat tiap floor minimal tersedia satu room boy station. b. Peralatan/perlengkapan minimal : 1) Kereta dorong room boy 2) Meja strika dan strika 3) Tempat tidur cadangan, termasuk untuk bayi (baby crib).		1 1 1	
3.5	Area lost found.	Tersedia area lost dan found dengan luas minimal 10 m ² dilengkapi dengan rak, almari ter kunci.			1
4.	Ruang binatu.	a. Ruang binatu (laundry & dry cleaning) mempunyai luas minimal 40 m ² . b. Tata udara diatur dengan atau tanpa alat pengatur suhu. c. Tersedia saluran pembuangan air dan limbah cucian. d. Perlengkapan-peralatan minimal : 1) Mesin cuci 2) Mesin pemeras 3) Mesin pengering 4) Mesin pemberi tanda.		1 1 1 1	
15.	Area dan ruang operasional.				1
15.1	Gudang.	a. Tersedia gudang bahan makanan dan minuman. b. Tersedia gudang untuk engineering.	1 1		
			3	12	3
			108	128	17

0.	UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
			M	P	D
			108	128	17
5.2	Ruang penerimaan barang/bahan.	a. Tersedia ruang penerimaan bahan/barang keperluan hotel. b. Kantor penerimaan barang c. Timbangan d. Instalasi air dan saluran pembuangan.	1	1	
5.3	Ruang karyawan.	a. Ruangan karyawan terdiri atas : 1) Ruang locker dan kamar mandi/WC yang terpisah untuk pria dan wanita. <u>Peralatan :</u> - Locker individual dengan kunci pengaman yang jumlahnya disesuaikan dengan yang membutuhkan (satu locker untuk satu orang untuk tingkat super visor kebawah). - Kamar mandi/shower dan WC yang terpisah untuk pria dan wanita. - Sistem tata udara diatur dengan atau tanpa alat pengatur udara. - Tersedia kaca rias/full length mirror. 2) Ruang makan karyawan yang letaknya berdekatan dengan dapur karyawan. 3) Ruang untuk ibadat.	1	1	1
1.	<u>OPERASIONAL/</u> <u>MANAGEMENT.</u>				
1.	Organisasi.	a. Hotel harus memiliki struktur organisasi yang menyeluruh dan untuk tiap-tiap Department dan dapat dilihat oleh seluruh staf dan karyawan. b. Tersedia uraian tugas (job description) tertulis untuk setiap tingkat jabatan dan Department. c. Tersedia petunjuk pelaksanaan operasional hotel (manual) tertulis dalam bahasa Indonesia, termasuk resep standard makanan dan minuman.	1	1	1
2.	Tenaga kerja.	a. Perbandingan jumlah kamar terhadap jumlah tenaga kerja minimal 1 : 1,6. b. Pendidikan, latihan dan pengalaman kerja minimal : 1) Pimpinan hotel/wakil pimpinan. - SLTA dan pendidikan perhotelan setelah SLTA. - Pengalaman kerja minimal 6 (enam) tahun dalam posisi Kepala Bagian/ Department Head.		1	1
			.6	.8	22
			114	136	19

UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
House Keeping (Tata Graha).	a. Kamar tamu : Tersedia pelayanan : 1) Air panas selama 12 jam. 2) Penggantian lena minimal satu kali sehari. 3) Penggantian stationary, korek api, sabun laundry bag, doorknob menu, dll yang telah digunakan tamu/dalam kondisi rusak. 4) Pencatatan kerusakan fisik dan perlengkapan/peralatan kamar serta dekorasi. 5) Pembersihan gelas minum dan gelas untuk gosok gigi. 6) Clear up peralatan room service. 7) Persiapan tempat tidur pada sore hari (turn down bed), pengisian air minum di thermos. b. Area Publik : - Tempat abu rokok dan sampah selalu dalam keadaan bersih. c. Ruang pakaian seragam : 1) Pakaian seragam karyawan diatur rapi digantungan/rak/almari. 2) Seluruh pakaian seragam harus dalam keadaan bersih dan rapi.	17	149	21
Food & Beverage (makanan & minuman).	a. Restoran : 1) Restoran melayani makan pagi, makan siang dan makan malam. 2) Tersedia minimal : - Makanan Indonesia - Makanan asing - Minuman tanpa alkohol - Minuman beralkohol. 3) Makanan panas harus disajikan dalam keadaan panas, makanan dingin harus disajikan dalam keadaan dingin. 4) Restoran menyajikan makanan dengan 2 (dua) jenis pelayanan diantara jenis-jenis tersebut ini : - Siap dimeja makan - Siap dipiring (Ready Plate Service) - Siap di meja Prasmanan (buffet service).	1		
		4	11	3
		121	160	24

NO.	UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
			M	P	D
			114	136	19
		2) Kepala Bagian/Department Head Front Office House Keeping dan Food & Beverage. - SLTA dan pendidikan perhotelan setelah SLTA. - Pengalaman kerja 3 (tiga) tahun termasuk 1 tahun dalam posisi Penyalia (supervisory level).		1	
		3) Kepala Bagian Pengolahan Makanan (Chef Cook). - SLTA dan pendidikan perhotelan setelah SLTA. - Pengalaman kerja 5 (lima) tahun termasuk 3 (tiga) tahun sebagai Chef De Partie.		1	
		4) Kepala Bagian Accounting. - SLTA dan Akademi Akutansi/sejenis. - Pengalaman kerja 3(tiga) tahun termasuk 1 (satu) tahun dalam jabatan Penyalia.		1	
		5) Kepala Bagian Tehnik. - SLTA ditambah pengalaman kerja 3 (tiga) tahun atau - Sarjana Muda Tehnik ditambah pengalaman kerja 2 (dua) tahun.		1	
		c. Seluruh staf dan karyawan yang berhubungan dengan tamu (guest contact area) mampu berkomunikasi dalam bahasa asing, sekurang-kurangnya bahasa Inggris.		1	
		d. Seluruh karyawan berpakaian seragam kecuali karyawan administratif.		1	
		e. Kesehatan karyawan :			
		1) Dalam 1 (satu) tahun diadakan pemeriksaan berkala minimal 1 (satu) kali.	1		
		2) Karyawan pengolahan makanan (food handler) harus diadakan pemeriksaan berkala minimal 6 bulan sekali khusus untuk pemeriksaan gejala pembawa bibit penyakit (carrier).	1		
		f. Hotel mempunyai program pengembangan karyawan (inempower development) tertulis.			1
3.	Front Office (Kartor Depan).	a. Front desk bertugas 24 jam.	1		
		b. Tersedia pelayanan :			
		1) Penerangan/titip pesan/surat dan penjualan benda-benda pos		1	
		2) Penitipan barang berharga		1	
		3) Penitipan koper		1	
		4) Pemesanan kamar hotel		1	
		5) Penanganan keluhan tamu		1	
		6) Telex/telepon/telegram		1	
		7) Pembayaran rekening hotel/penukaran mata uang asing		1	
		8) Pesan dan konfirmasi tiket angkutan.			1
			3	13	2
			117	149	21

UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
		121	160	24
	5) Penawaran makanan disajikan dalam bentuk minimal hidangan pilihan (A la Carte).		1	
	6) Tersedia hiburan minimal musik dari saluran sentral/TV-Video sentral dan program kesenian Indonesia.			1
	7) Ruang, alat, meubelair dan dekorasi terawat rapi yang tercermin tidak ada kotoran/sampah/sarang laba-laba/debu/tanaman segar/alat meubelair dekorasi utuh dan kuat/stabil.		1	
	8) Setiap meja harus dalam keadaan siap dengan peralatannya minimal : - Taplak meja/place mat - Asbak - Tempat garam & merica dengan isinya - Peralatan makan dan minum standard (serbet makan, gelas minum, pisau/sendok dan garpu).		1	
	9) Lampu yang dipakai lampu pijar.			1
	b. Bar :			
	1) Bar melayani tamu minimal selama 8 jam.	1		
	2) Tersedia minuman dengan bentuk pilihan : - Minuman tanpa alkohol - Minuman alkohol - Minuman campuran.		1	
	3) Tersedia hiburan berupa : - Musik dari saluran sentral.			1
	4) Ruang alat meubelair dan dekorasi terawat rapi yang tercermin dari : tidak ada kotoran/sampah/sarang laba-laba/debu/tanaman segar/alat meubelair dekorasi utuh dan kuat/stabil.		1	
	5) Lampu yang dipakai lampu pijar.			1
	c. Room Service :			
	1) Hotel menyediakan pelayanan kamar (room service) selama 16 jam.	1		
	2) Room Service minimal melayani penghidangan-hidangan : - Makanan Indonesia - Makanan Asing	1	1	
		3	5	4
		124	166	28

UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
		124	166	28
	- Minuman tanpa alkohoi - Minuman alkohol.		1 1	
	3) Penyajian makanan/minuman harus dalam keadaan tertutup.		1	
Laundry & Dry Cleaning.	a. Pelayanan laundry setiap hari dengan jenis pelayanan selesai 1 hari.		1	
	b. Pelayanan untuk tamu hotel dan keperluan hotel.		1	
Receiving area.	Receiving area dalam keadaan bersih dan memenuhi standard sanitasi.		1	
Store Room.	Store room (gudang-gudang) memenuhi standard kebersihan, keselamatan dan keamanan.		1	
Ruang Engineering.	a. Ruangan dalam keadaan bersih.		1	
	b. Setiap peralatan/mesin/mesin yang dapat membahayakan manusia harus dilengkapi dengan petunjuk keselamatan kerja dan alat penganan.		1	
	c. Tersedia regu pemadam kebakaran yang terlatih dengan mengenakan tanda khusus yang jelas dan pedoman pemadam dan pencegahan bahaya kebakaran yang siaga dalam 24 jam.	1		
Ruang karyawan.	a. Locker dan kamar mandi karyawan harus dalam keadaan bersih memenuhi standard sanitasi.		1	
	b. Instalasi dan perlengkapan kamar mandi/WC berfungsi dengan baik dan tidak membahayakan pemakai.		1	
	c. Ruang makan dalam keadaan bersih		1	
Security.	Petugas keamanan untuk area seluruh hotel bertugas selama 24 jam.	1		
Poliklinik.	a. Poliklinik melayani : - Pemeriksaan dan pengobatan.		1	
	b. Ruangan dalam keadaan bersih sesuai dengan persyaratan Departemen Kesehatan yang berlaku.		1	
Olah raga dan rekreasi.	a. Tersedia petugas yang melayani tamu dalam mempergunakan sarana olah raga dan rekreasi.		1	
	b. Tempat dan sarana rekreasi dan perlengkapannya berfungsi sebagaimana mestinya.		1	
	c. Ruangan yang digunakan dalam keadaan, bersih memenuhi standard sanitasi.		1	
		2	17	-
		126	183	28

UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
		126	206	33
	<p>e. Atasan Bell Boy (Bell Captain), mampu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Melaksanakan tugas Bell Boy apabila diperlukan. 2) Memberikan informasi dan konfirmasi sesuai dengan yang diminta tamu, antara lain tiket angkutan/pertunjukan, perjalanan (tour). 3) Memanggilkan pengendaraan mobil yang diinginkan tamu. 		1	1
	<p>f. Petugas penerima tamu (Receptionist), mampu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Melayani tamu pada saat registrasi dan diselesaikan dalam waktu 5 menit. 2) Menawarkan berbagai-bagai jenis kamar dan tarifnya dengan tepat serta memberikan saran apabila tidak tersedia kamar yang dikehendaki tamu. 3) Mengingat/menghafal rupa atau nama tamu yang sedang tinggal di hotel, terutama tamu penting (VIP). 		1	1
	<p>g. Petugas informasi (Information Clerk), mampu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Memberikan informasi dengan tepat tentang sarana pelayanan di hotel dan yang ada hubungannya dengan aktivitas pariwisata serta usaha (business) didalam kota. 2) Memberikan pelayanan atas surat/telegram/telex/sejenisnya dari atau untuk tamu hotel. 3) Menerima dan menyampaikan pesan tamu dengan tepat dan cepat. 4) Memanggil tamu yang berada didalam hotel atas permintaan tamu lain dengan sarana komunikasi (paging). 		1	1
	<p>h. Kasir (Front Office Cashier), mampu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Melayani proses pembayaran tamu dengan jenis dan cara pembayaran yang telah ditetapkan hotel, serta diselesaikan dalam waktu 5 menit. 2) Melayani tukar uang, dari/ke mata uang asing dan uang kecil/receh. 3) Melayani permintaan penitipan barang berharga sesuai dengan ketentuan yang berlaku, cepat, tepat dan aman. 		1	1
		-	10	3
		126	215	36

UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
		126	216	36
	<p>i. Petugas penerima pesanan kamar (Reservation Clerk), mampu :</p> <p>1) Menerima pesanan kamar dan memberikan kepastiannya dengan cepat untuk berbagai-bagai cara/sumber pesanan (surat/telegram/telex/telepon/langsung).</p> <p>2) Menawarkan berbagai-bagai jenis kamar dan tarifnya dengan tepat serta memberikan saran apabila pesanan tidak dapat dipenuhi.</p> <p>j. Operator Telepon, mampu :</p> <p>1) Mengetahui nama tamu yang tinggal di hotel dengan nomer kamarnya secara cepat apabila diperlukan.</p> <p>2) Memberikan informasi tentang produk dan fasilitas hotel serta informasi nomer-nomer telepon yang dianggap penting (rumah sakit, kadin, dll.) apabila dikehendaki tamu.</p> <p>3) Menerima, mengatur dan melaksanakan permintaan tamu untuk dibangunkan pagi hari (morning/wake up call) dengan tepat.</p> <p>k. Petugas Kamar, mampu :</p> <p>1) Mengingat nama tamu yang sedang tinggal dikamar pada daerah kerjanya.</p> <p>2) Membersihkan/membersihkan kamar (termasuk kamar mandi) dalam waktu 60 menit.</p> <p>3) Memberikan pelayanan tambahan atas permintaan tamu, antara lain tambahan handuk, permintaan kitab suci, dll. dengan cepat dan tepat.</p> <p>l. Petugas pelayanan cucian (valet), mampu :</p> <p>1) Segera mendatangi tamu yang meminta pelayanan cucian.</p> <p>2) Mengembalikan cucian tamu dalam waktu yang sesuai dengan informasi hotel, tanpa adanya kerusakan atau kehilangan atau kekurangan atas jumlah-jenis-fisik pakaian tamu.</p> <p>3) Melaksanakan permintaan tamu sesuai dengan jenis cucian, terutama Dry Cleaning.</p> <p>4) Melaksanakan penggantian atas kerugian tamu sesuai dengan peraturan yang lazim berlaku.</p>	1	1	1
			3	3
		126	225	36

NO.	UNSUR-UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI								
			M.	P.	D.						
			126	225	39						
		<p>m. Pramusaji pelayanan kamar (Room Service Order Taker dan Waiter), mampu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Memberikan informasi lengkap tentang makanan dan minuman yang tersedia, dan waktu pelayanan yang diperlukan. 2) Menerima setiap pesanan dan mengulang kembali agar tidak terjadi kesalahan meliputi nama tamu/number kamar dan pesannya. 3) Menyajikan pesanan yang diminta tamu sesuai dengan waktu yang diinformasikan. 4) Membantu penyajian makanan/minuman ditempat yang dikehendaki tamu (di dalam kamar), dan segera meninggalkan kamar setelah tugas selesai/tidak ada permintaan tambahan lainnya. 5) Segera mengambil peralatan makan/minum dari kamar apabila dikehendaki tamu. <p>n. Petugas Restoran, mampu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Memberikan informasi lengkap tentang makanan dan minuman yang tersedia, dan waktu pelayanan yang diperlukan. 2) Menawarkan dan memberikan saran kepada tamu tentang makanan dan minuman. 3) Menerima pesanan dan mengulang kembali pesanan tersebut agar tidak terjadi kesalahan pesanan. 4) Menyajikan pesanan dengan tepat dan cepat. 5) Menyelesaikan proses pembayaran tamu tanpa kesalahan apabila diperlukan. 6) Memberikan perhatian penuh atas pelayanan ke tamu dimeja makan, antara lain mengganti asbak yang penuh, menuangkan minuman, mengambil alat yang jatuh, dll. <p>o. Petugas Bar, mampu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Membuat/mencampur minuman sesuai dengan resep yang berlaku. 2) Memberikan informasi lengkap tentang minuman yang tersedia dan fasilitas hotel. 3) Menyajikan minuman sesuai dengan waktu yang diinformasikan. 	1	1	1	1	1	1	1	1	1
				11	33						
			126	236	42						

UNSUR - UNSUR PERSYARATAN	URAIAN PERSYARATAN	BOBOT / NILAI		
		M	P	D
		126	236	42
	<p>p. Petugas Sekuriti, mampu :</p> <p>1) Menangani masalah/kasus sekuriti yang terjadi tanpa menimbulkan gangguan kepada tamu lain.</p> <p>2) Menumbuhkan rasa aman dan tamu tidak merasa diawasi selama berada di hotel.</p> <p>q. Pimpinan, mampu :</p> <p>1) Menyelesaikan keluhan tamu tanpa menimbulkan rasa tidak senang pada diri tamu tersebut.</p>		1	
			3	
		126	239	42

Ditetapkan di : Jakarta
 Pada tanggal : 25 Februari 1988.

DIREKTUR JENDERAL PARIWISATA ,

J. Soesmi
 JOOP AVE