

HOTEL PARIWISATA DI UJUNG PANDANG

STUDI PERILAKU TAMU DAN PERFORMANCE BANGUNAN

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

TUGAS AKHIR



Oleh :

Nur Rosmala Dewi

893400469

NIRM : 890051013116120066

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

1995

HOTEL PARIWISATA DI UJUNG PANDANG
STUDI PERILAKU TAMU DAN PERFORMANCE BANGUNAN
LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

TUGAS AKHIR

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

Oleh :

Nur Rosmala Dewi

893400469

NIRM : 890051013116120066

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1995**

LEMBAR PENGESAHAN

HOTEL PARIWISATA DI UJUNG PANDANG

STUDI PERILAKU TAMU DAN PERFORMANCE BANGUNAN

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

TUGAS AKHIR

Oleh :

Nur Rosmala Dewi

893400469

NIRM : 890051013116120066

YOGYAKARTA, DESEMBER 1995
MENYETUJUI

PEMBIMBING UTAMA

PEMBIMBING PENDAMPING


(Ir. A. SAIFULLAH M.J., M.Si.)


(Ir. SUPARWOKO, MURP.)

MENGETAHUI

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


(Ir. WIRYONO RAHARDJO, M.Arch.)

██████████
Untuk Bapak dan Mama
Sebagai Tanda Baktiku
Dan Menjadi Kebanggaanmu

Untuk Adik-adikku
Nes, Eca, Ana dan Kiki
Sebagai Tanda Teladanku

Untuk Abang Acepku
Sebagai Tanda Kasihku

Dan Untuk Semuanya
Sebagai IbadahKu

██████████
A good plan today is better
than a perfect plan tomorrow

.....rencana yang baik hari ini adalah lebih baik
dari rencana yang sempurna esok hari.....

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan pada Allah SWT, yang telah melimpahkan Taufiq dan Hidayah-Nya serta petunjuk sehingga terwujud buku ini.

Penyusunan buku ini sebagai konsep perencanaan dan perancangan yang akan menjadi pedoman dan landasan di dalam perancangan fisiknya, diajukan dalam rangka memenuhi persyaratan kurikulum untuk mencapai gelar kesarjanaan pada jurusan Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia. Adapun judul yang kami ambil adalah :

HOTEL PARIWISATA DI UJUNG PANDANG STUDI PERILAKU TAMU DAN PERFORMANCE BANGUNAN

Di dalam segala keterbatasan, studi ini dapat diselesaikan seperti apa yang tersaji di buku ini. Menyadari akan keterbatasan kemampuan, kami merasa bahwa tulisan ini banyak kekurangannya. Oleh sebab itu kritik dan saran kami harapkan.

Atas selesainya penulisan buku ini, tidak lupa kami mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Ir. Susastrawan,MS selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan UII.
2. Ir. Wiryono Rahardjo, M. Arch , selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur FTSP - UII.
3. Ir.A.Saifullah MJ,MS' selaku Dosen Pembimbing Utama.
4. Ir.Suparwoko,MURP selaku Dosen Pembimbing Pembantu.
5. Ir. Hanif Budiman selaku Koordinator Tugas Akhir Jurusan Teknik Arsitektur FTSP - UII.
6. Bapak Tashan B , SE selaku Ketua Bappeda Kotamadya Ujung Pandang.
7. Semua instansi terkait yang memberikan data - data untuk penulisan ini.

8. Bapak, Mama, Adik-adikku dan Kak Sandra atas bantuan dan doa restu yang diberikan demi kelancaran tugas akhir dan studi penyusun.
9. Abang tersayang yang telah membantu dan memberi semangat hingga selesainya penulisan ini.
10. Serta segenap pihak yang secara moril- materiil telah membantu demi terselesainya penulisan ini.

Semoga Allah SWT memberikan pahala yang setimpal kepada semuanya Dan semoga buku ini dapat berguna untuk yang berkepentingan.

Yogyakarta, Oktober 1995
Penyusun,

Nur Rosmala Dewi
89 340 069

DAFTAR ISI

Halaman Judul	
Lembar Pengesahan	
Halaman Persembahan	
kata Pengantar	
Daftar Isi	
Daftar Tabel	
Daftar Gambar	
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Permasalahan	4
1.2.1. Permasalahan Umum	4
1.2.2. Permasalahan Khusus	4
1.3. Tujuan Dan Sasaran	4
1.3.1. Tujuan	4
1.3.2. Sasaran	5
1.4. Lingkup Pembahasan	5
1.5. Metodologi Pembahasan	5
1.5.1. Metoda Pembahasan	5
1.5.2. Diagram Pola Berpikir	7
1.6. Sistematika Pembahasan	7
1.7. Keaslian Penulisan	9
BAB II TINJAUAN HOTEL DAN PARIWISATA DI UJUNG PANDANG .	11
2.1. Pengertian, Status, Fungsi, Hakekat dan Jenis Hotel	11
2.1.1. Pengertian	11
2.1.2. Status, Fungsi dan Hakekat Hotel ...	11
2.1.3. Jenis Hotel	12
2.1.4. Pelaku dan Kegiatan Dalam Hotel	13✓
2.1.5. Pola Kegiatan Dalam Hotel	14✓

2.2.	Prospek Perkembangan Hotel Di Ujung Pandang	14✓
2.2.1.	Perkembangan Jumlah Wisatawan	15✓
2.2.2.	Lama Tinggal Wisatawan	16✓
2.2.3.	Tingkat Penghunian Kamar	17✓
2.2.4.	Jumlah Kamar Hotel Yang Ada	17✓
2.3.	Faktor-Faktor Pertimbangan Perencanaan Hotel	18
2.3.1.	Klasifikasi Hotel	18
2.3.2.	Jenis Hotel	20
	1. Kebijakan Pembangunan Fasilitas Pariwisata di Ujung Pandang .	20
	2. Fasilitas Hotel	21✓
2.3.3.	Pemilihan Lokasi	21
	1. Kondisi Pariwisata Ujung Pandang.	21
	2. Prinsip-Prinsip Pemilihan Lokasi.	22
2.3.4.	Karakteristik Wisatawan Sebagai Tamu Hotel	25
	1. Asal Wisatawan	26
	2. Keinginan Wisatawan	28
	3. Perilaku Wisatawan	29✓
2.3.5.	Performance Bangunan	30
	1. Prinsip-Prinsip Hotel Pariwisata.	30✓
	2. Prinsip-Prinsip Arsitektur Lokal.	31
2.4.	Kesimpulan	34

BAB III STUDI KEBUTUHAN HOTEL BERBINTANG DAN KLASIFIKASI HOTEL

		35
3.1.	Analisa Kebutuhan Akan fasilitas Hotel	35✓
3.1.1.	Perhitungan Kebutuhan kamar Hotel ..	35✓
3.1.2.	Perhitungan Kebutuhan kamar Hotel Berbintang	36
3.1.3.	Rencana Penambahan Jumlah kamar Hotel	36
3.2.	Analisa Klasifikasi Hotel	37
3.2.1.	Penentuan Kelas Hotel	37
3.2.2.	Penentuan Jenis hotel	39

3.3. Analisa lokasi	39
3.3.1. Kondisi Pariwisata Ujung pandang ...	39
3.3.2. Pemilihan Lokasi	40
3.4. Kesimpulan	42

BAB IV STUDI PERILAKU TAMU HOTEL DAN PERFORMANCE

BANGUNAN	43
4.1. Analisa Kebutuhan Fasilitas dan Suasana Ruang Bagi Wisatawan	43
4.1.1. Kebutuhan Fasilitas dan Tuntutan Suasana Ruang Dilihat Dari Kebiasaan dan Perilaku wisatawan	43
4.1.2. Kebutuhan fasilitas dan Tuntutan Suasana Ruang Dilihat Dari Tujuan / Motivasi Wisatawan	46
4.1.3. Kebutuhan Fasilitas dan Tuntutan Suasana Ruang Dilihat Dari Minat Wisatawan Mancanegara	47
1. Tata Ruang Dalam	48
2. Tata Ruang Luar	50
4.1.4. Kesimpulan	51
4.2. Analisa Kebutuhan dan Pengelompokan Ruang Bagi Pelaku dan Kegiatan Dalam Hotel Pariwisata	52
4.2.1. Tamu	52
1. Kebutuhan Fasilitas dan Suasana Kegiatan Rekreasi	52
2. Kebutuhan Fasilitas dan Suasana Kegiatan Makan dan Minum	52
3. Kebutuhan Fasilitas dan Suasana Kegiatan Tidur/Istirahat	53
4.2.2. Pelayan Wisatawan	53
4.2.3. Staff dan Karyawan	53
4.2.4. Kesimpulan	54

4.3. Analisa Performance Bangunan	57
4.3.1. Penerapan Komponen Bangunan Tradi- sional	57
1. Atap dan Timpa Laja	57
2. Bentuk Panggung	59
3. Bentuk / Hubungan Pondasi Dengan Tiang	60
4.3.2. Penerapan Ornamen / Hiasan	61
4.3.3. Penerapan Bahan Bangunan	61
1. Atap (Penutup Rangka Atap)	62
2. Konstruksi Balok Lantai	62
3. Bentuk / Hubungan Pondasi Dengan Tiang	62
4.3.4. Penerapan Karakter Hotel Pariwisata	63
4.3.5. Kesimpulan	64
BAB V	
KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	65
5.1. Pendekatan Pemilihan Lokasi	65
5.1.1. Pemilihan Lokasi	65
5.1.2. Tinjauan Lokasi Terpilih	66
5.1.3. Analisa lokasi Terpilih	67
5.2. Pendekatan Pemilihan Tapak	67
5.2.1. Pemilihan Tapak	67
5.2.2. Tinjauan tapak Terpilih	69
5.2.3. Analisa Tapak Terpilih	70
5.3. Pendekatan Konsep Perencanaan	73
5.3.1. Pendekatan Pengolahan Lokasi	73
5.3.2. Pendekatan Pengolahan Tapak	73
5.3.3. Pendekatan Zoning Dalam Tapak	78
5.4. Pendekatan Konsep Perancangan	79
5.4.1. Pengarahan Perancangan Berdasarkan Persyaratan Klasifikasi Hotel	79

5.4.2. Pendekatan Pola Gubahan Ruang Pendukung Perilaku Tamu (Tata Ruang Dalam)	80
1. Kebutuhan Ruang	80
2. Tuntutan Suasana Ruang	80
3. Hubungan Ruang	80
4. Pengelompokan Ruang	81
5. Besaran Ruang	81
a. Dasar Pertimbangan	81
b. Unsur-Unsur Persyaratan	82
5.4.3. Tata Ruang Luar	83
5.4.4. Performance bangunan	83
1. Transformasi Arsitektur Tradisional Pada Hotel Pariwisata (Arsitektur Lokal)	83
2. Penerapan Sistem struktur dan Bahan	85
5.4.5. Kesimpulan	86
5.5. Konsep Dasar Sistem Teknis Bangunan	103
5.5.1. Transportasi Mekanis	103
5.5.2. Utilitas	103
5.5.3. Komunikasi Bangunan	103
5.5.4. Pencegahan Bahaya Kebakaran	104
5.5.5. Pembuangan limbah	104
5.6. Konsep Dasar Sistem Struktur dan Bahan	104

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel II. 1	: Kunjungan Wisatawan di Ujung Pandang ..	15
Tabel II. 2	: Proyeksi Jumlah Wisatawan di Ujung - Pandang Tahun 1994 - 1998	16
Tabel II. 3	: Rata-Rata Lama Tinggal Wisatawan Pada Hotel di Ujung Pandang (hari)	16
Tabel II. 4	: Prosentase Tingkat Penghunian Kamar Menurut Golongan Hotel	17
Tabel II. 5	: Perkembangan Akomodasi Hotel Melati di Sulawesi Selatan	18
Tabel II. 6	: Perkembangan Akomodasi Hotel Berbintang di Ujung Pandang	18
Tabel II. 7	: Gambaran Wisatawan Mancanegara dan Nu- santara Yang Menginap Pada Hotel Ber - bintang	20
Tabel II. 8	: Potensi Objek Wisata Ujung Pandang	22
Tabel II. 9	: Distribusi Wisatawan Mancanegara Menu- rut Negara Asal yang ke Ujung pandang .	27

DAFTAR GAMBAR

Gambar II .	1 : Lokasi Peruntukkan Hotel	25
Gambar II .	2 : Atap Pelana Dengan spesifikasi Timpa lajanya	32
Gambar II .	3 : Bentuk Panggung	32
Gambar II .	4 : Ornamen / Hiasan	33
Gambar III.	1 : Alternatif Pemilihan Lokasi	41
Gambar IV .	1 : Skala intim dan Normal	48
Gambar IV .	2 : Penataan Ruang Dalam Yang Mengalir dan Menghindari ruang Statis	48
Gambar IV .	3 : Pola Ruang Rumah Tinggal Arsitektur Makassar Sebagai Pola Dasar	49
Gambar IV .	4 : Pemberian Ornamen Khas Sulawesi Sela- tan Pada Sudut-Sudut yang Potensial .	49
Gambar IV .	5 : Penghindaran Pola Sirkulasi Monoton .	49
Gambar IV .	6 : Ungkapan Fisik tata Ruang Luar	50
Gambar IV .	7 : Penerapan Atap dan Timpa Laja Pada Bangunan Masa Kini	58
Gambar IV .	8 : Bentuk Panggung Oleh Komponen Konstruks- i Tiang dan Balok Lantai	59
Gambar IV .	9 : Bentuk/Hubungan Pondasi Dengan Tiang.	60
Gambar V .	1 : Alternatif Pemilihan Lokasi	66
Gambar V .	2 : Alternatif Pemilihan Tapak	69
Gambar V .	3 : Sirkulasi Sekitar Tapak	70
Gambar V .	4 : Arus Sirkulasi Terbesar Di Sekitar Tapak	71

Gambar V . 5 : View Sekitar Tapak	71
Gambar V . 6 : Arah Angin dan Sinar Matahari	72
Gambar V . 7 : Kebisingan Sekitar Tapak	72
Gambar V . 8 : Bentuk bangunan Secara Vertikal dan Bentuk Panggung	84
Gambar V . 9 : Bentuk Horisontal Bangunan	85
Gambar V . 10 : Pengembangan Konsep Hubungan Ruang Secara Makro	94

BAB. I **PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Sektor pariwisata dimasa mendatang akan menggantikan posisi sektor migas sebagai penyumbang devisa terbesar dan akan menjadi komoditas andalan bagi pemasukan devisa asing. Hal tersebut karena Indonesia memiliki potensi pariwisata yang besar yang tersebar di seluruh nusantara dan terus berkembang. Dari catatan terakhir Biro Pusat Statistik tahun 1994 bahwa kunjungan wisatawan mancanegara ke Indonesia telah mencapai 4 juta orang. Kemungkinan besar target kunjungan wisatawan mancanegara ke Indonesia sampai akhir pelita VI sebanyak 6,5 juta orang akan tercapai bahkan tidak sampai akhir pelita VI (Tanri Abeng, 1994).

Pertumbuhan kunjungan wisatawan mancanegara dan wisatawan nusantara di Sulawesi Selatan khususnya di Ujung Pandang menunjukkan peningkatan yang semakin pesat. Dalam kurun waktu \pm 4 tahun yaitu tahun 1991 sampai tahun 1995, perkembangan wisatawan mancanegara mencapai pertumbuhan rata-rata 15-30% (lihat Tabel II.1), berarti bahwa pencapaian penerimaan wisatawan mancanegara ke Sulawesi Selatan melampaui target nasional untuk Sulawesi Selatan yaitu rata-rata pertumbuhan 5%. Pertumbuhan penerimaan dari wisatawan mancanegara semakin meningkat disebabkan pertumbuhan wisatawan itu sendiri ,lama tinggal dan perbandingan rupiah pada dollar semakin tinggi.

Pertumbuhan kunjungan wisatawan nusantara ke Sulawesi Selatan khususnya ke Ujung Pandang menunjukkan peningkatan sebesar 8 - 15% (lihat Tabel II.1).

Bila dibandingkan dengan pertumbuhan kunjungan wisatawan mancanegara, pertumbuhan wisatawan nusantara ini belum terlihat peningkatan yang menonjol.

Dengan diresmikannya Airport Hasanuddin sebagai Bandara Internasional pada awal tahun 1995 dan diperluasnya Pelabuhan Makassar pada pertengahan tahun 1995, menandakan bahwa Kotamadya Ujung Pandang di masa mendatang akan merupakan kota yang akan sibuk melayani segala aspek kegiatan apalagi Kotamadya Ujung Pandang merupakan ibukota propinsi Sulawesi Selatan dan pusat pengembangan utama ekonomi Kawasan Timur Indonesia (KTI).

Peningkatan arus wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara harus selalu diimbangi dengan peningkatan penyediaan kamar hotel maupun akomodasi lainnya sehingga tidak menimbulkan kepincangan antara permintaan dengan penawaran.

Sampai akhir pelita V jumlah akomodasi yang ada di Sulawesi Selatan tercatat 225 buah dengan 4.607 jumlah kamar, diantaranya 24 berstatus bintang dengan 1.375 jumlah kamar. Di Ujung Pandang khususnya, sampai akhir tahun 1994 jumlah total akomodasi hotel melati dan hotel berbintang adalah 65 buah dengan 1.700 jumlah kamar. (lihat Tabel II.5 dan Tabel II.6).

Perkembangan akomodasi hotel melati di Sulawesi Selatan sejak tahun 1990 adalah statis (Tabel II. 5) berarti perkembangan hotel melati di Ujung Pandang juga demikian. Hal tersebut disebabkan tingkat hunian hotel melati dalam kurun waktu 4 tahun yaitu tahun 1989 sampai

tahun 1994 mengalami penurunan sebesar 5 - 10% (lihat Tabel II. 4). Sebaliknya, perkembangan akomodasi hotel berbintang di Ujung Pandang mengalami peningkatan sebesar \pm 40%, baik peningkatan jumlah hotel maupun jumlah kamar (Tabel II. 4). Adapun tingkat hunian hotel berbintang berdasarkan data dari Kanwil Biro Pusat Statistik Sulawesi Selatan diperoleh gambaran bahwa jumlah wisatawan mancanegara yang menginap di hotel berbintang 4 lebih tinggi jika dibandingkan dengan yang menginap di hotel berbintang 1,2 dan bintang 3. Namun selisih jumlah wisatawan mancanegara dengan wisatawan nusantara yang menginap di hotel berbintang 4 tidak terlalu jauh (Tabel II. 7). Suatu hal yang berbeda dari kesimpulan umum di Indonesia bahwa wisatawan mancanegara lebih menyukai hotel berbintang dengan kelas lebih tinggi, sedangkan wisatawan nusantara lebih menyukai hotel berbintang dengan kelas lebih rendah (berbanding terbalik).

Dilihat dari motivasi kunjungan wisatawan mancanegara ke Sulawesi Selatan adalah untuk mengenal lebih banyak kepariwisataan di Sulawesi Selatan yang memiliki corak khusus pada keunikan budaya seperti upacara-upacara, tari-tarian, seni ukir, tenunan sutera dan bentuk-bentuk arsitektur tradisional serta pemandangan alam tropis yang indah. Karena itu hotel sebagai salah satu sarana pendukung kegiatan kepariwisataan harus ikut memberi andil dalam memperkenalkan kebudayaan Sulawesi Selatan. Disamping memperhatikan motivasi/keinginan dan perilaku wisatawan, hotel juga harus memperhatikan kelestarian lingkungan fisik dan budaya Sulawesi Selatan sesuai dengan program Pemda Kotamadya Ujung Pandang

(DIPARDA) dalam pengembangan kepariwisataan. Program ini dilatar belakangi berdasarkan keluhan-keluhan tamu hotel khususnya wisatawan mancanegara di Ujung Pandang yang merasa belum terpenuhi keinginan yang mereka cari terutama kebudayaan Sulawesi Selatan. Sehingga, dengan demikian wisatawan mancanegara akan memperpanjang lama tinggalnya di hotel berbintang (Lihat Tabel II. 3). Hal ini tentu saja menunjang peningkatan kepariwisataan di Ujung Pandang, Sulawesi Selatan.

1.2. Permasalahan

1.2.1. Permasalahan Umum

- Bagaimana menentukan klasifikasi hotel yang sesuai dengan kebutuhan atas peningkatan jumlah wisatawan setempat.

1.2.2. Permasalahan Khusus

- Bagaimana mendapatkan pola gubahan ruang yang mendukung keinginan dan perilaku tamu hotel.
- Bagaimana menampilkan performance bangunan yang mencerminkan arsitektur lokal.

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Merumuskan landasan konseptual perencanaan dan perancangan terhadap klasifikasi hotel pariwisata di Ujung Pandang dengan studi perilaku tamu hotel serta performance bangunan yang mencerminkan arsitektur lokal Ujung Pandang.

1.3.2. Sasaran

- Mendapatkan klasifikasi hotel berbintang yang sesuai dengan kebutuhan kamar atas peningkatan jumlah wisatawan setempat.
- Mendapatkan fasilitas dan suasana ruang hotel yang mendukung keinginan dan perilaku tamunya.
- Mendapatkan performance bangunan yang mencerminkan arsitektur lokal Ujung Pandang.

1.4. Lingkup Pembahasan

Pembahasan dibatasi pada masalah-masalah yang menghasilkan faktor-faktor penentu perencanaan dan perancangan hotel pariwisata di Ujung Pandang yang berorientasi pada :

- Klasifikasi hotel berbintang di Ujung Pandang
- Perilaku tamu hotel di Ujung Pandang
- Fasilitas dan suasana ruang pada hotel yang mendukung keinginan dan perilaku tamu hotel.
- Performance bangunan yang sesuai dengan karakter arsitektur lokal Ujung Pandang.

Hal-hal di luar disiplin arsitektur, akan dibahas bila mendasari faktor-faktor perencanaan dan perancangan dengan memakai asumsi dan logika .

1.5. Metodologi Pembahasan

1.5.1. Metoda Pembahasan

Pembahasan dilakukan dengan penekanan pada :

Secara umum :

- Klasifikasi hotel

Profil wisatawan (mancanegara dan nusantara) di tinjau dari kesukaan tinggal dan jumlahnya yang

menginap pada hotel berbintang, ditransformasikan pada kelas hotel yang berlaku dan sesuai dengan persyaratan hotel berbintang.

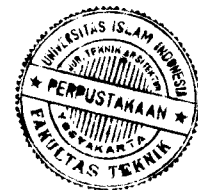
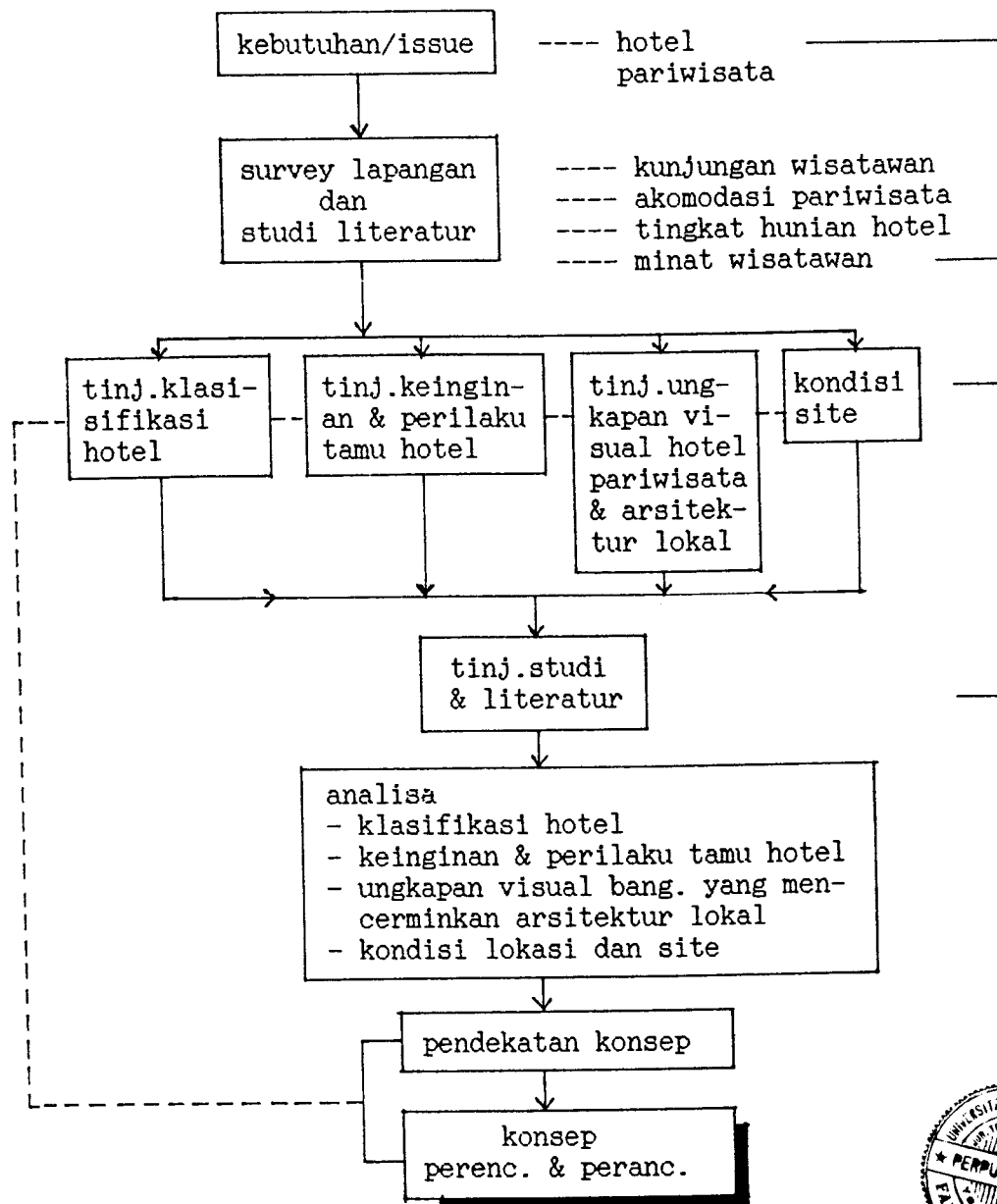
Secara khusus :

- Perilaku tamu hotel di Ujung Pandang yang mempengaruhi pola perubahan ruang terutama pada fasilitas dan suasana ruang pada hotel.

Profil wisatawan ditinjau dari motivasi ke Ujung Pandang dan kebiasaan-kebiasaan tamu hotel yang ditransformasikan pada fasilitas dan suasana ruang pada hotel yang perlu disediakan, dengan meninjau :

- . Karakteristik kegiatan
 - . Kebutuhan fasilitas tamu hotel
 - . Tuntutan suasana tamu hotel
 - . Persyaratan klasifikasi hotel
- Arsitektur lokal Ujung Pandang
- Untuk menampilkan performance hotel yang diinginkan adalah dengan mentransformasikan :
- . Prinsip-prinsip arsitektur lokal
 - . Prinsip-prinsip hotel berbintang untuk pariwisata
 - . Prinsip-prinsip transformasi bentuk arsitektur lokal pada hotel berbintang untuk pariwisata

1.5.2. Diagram Pola Berpikir



1.6. Sistematika Pembahasan

Bab I. Pendahuluan

Mengemukakan gambaran latar belakang permasalahan, permasalahan umum dan khusus, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, sistematika pembahasan serta keaslian penulisan.

Bab II. Tinjauan Hotel dan Pariwisata di Ujung Pandang
Meninjau secara umum tentang pengertian, status, fungsi, hakekat dan jenis hotel serta pelaku dan pola kegiatan dalam hotel. Meninjau prospek perkembangan hotel di Ujung Pandang yang dipengaruhi oleh kondisi kepariwisataannya, faktor-faktor pertimbangan perencanaan hotel, performance bangunan lalu menyimpulkannya.

Bab III. Studi Kebutuhan Hotel Berbintang dan Klasifikasi Hotel.

Menganalisa kebutuhan akan fasilitas hotel, yang ditentukan oleh kebutuhan kamar hotel, kebutuhan kamar hotel berbintang, rencana penambahan jumlah kamar hotel berbintang. menganalisa klasifikasi hotel yang dipengaruhi oleh kelas hotel, jenis hotel. Juga menganalisa lokasi dimana hotel tersebut akan dibangun.

Bab IV. Studi Perilaku Tamu Hotel dan Performance Bangunan

Menganalisa perilaku tamu hotel yang nantinya akan berpengaruh terhadap kebutuhan fasilitas ruang dan tuntutan suasana ruang serta pola gubahan ruang dalam maupun ruang luar.

Menganalisa performance bangunan yang mencerminkan arsitektur lokal dengan meninjau prinsip-prinsip arsitektur tradisional dan prinsip-prinsip/karakter hotel pariwisata serta transformasi diantara keduanya.

Bab V. Konsep Perencanaan dan Perancangan.

Mengungkapkan telaah solusi dari pembahasan sebelumnya yang meliputi : pendekatan pemilihan lokasi, pendekatan pemilihan tapak, konsep perencanaan, konsep perancangan, konsep dasar teknis bangunan, konsep dasar sistem struktur.

1.7. Keaslian Penulisan

Penulisan mengenai hotel berbintang dan hotel pariwisata banyak dilakukan, akan tetapi penekanan-penekannya yang berbeda. Penulisan-penulisan tersebut antara lain :

1. Hotel Berbintang Empat Di Yogyakarta. Pendekatan Multi Fungsi Bangunan.

Oleh : Sutono - TA UGM.

Penekanan pada :

Konfigurasi ruang di dalam bangunan sehingga kegiatan antara fungsi hotel dengan kelompok fungsi komersial (shopping centre dan sarana rekreasi) tidak saling mengganggu dan diperoleh ruang kegiatan seefisien mungkin, serta ungkapan fisik bangunan komersial hotel, shopping centre dan sarana rekreasi yang mempertimbangkan citra lokal Yogyakarta.

Perbedaan pada :

Perencanaan dan perancangan hotel tersebut menekankan konfigurasi ruang didalam bangunan multi fungsi, sehingga tidak saling mengganggu dan diperoleh kegiatan seefisien mungkin.

Sedangkan hotel yang akan direncanakan pada thesis ini adalah bangunan dengan fungsi tunggal yaitu sebagai hotel pariwisata yang didalamnya mempertimbangkan perilaku tamu hotel serta performance bangunan yang mencerminkan arsitektur lokal Ujung Pandang. Dengan demikian cara penyelesaian masalahnya pun berbeda.

2. Hotel Berbintang Sebagai Fasilitas Pariwisata di Bali
Studi Fisibilitas dan Ungkapan Fisik.

Oleh : I Wayan Periadi 11680 - TA UGM.

Penekanan pada :

Ungkapan fisik hotel berbintang sebagai perwadahan kegiatan yang terjadi , keinginan/perilaku tamu serta tuntutan fungsi yang bercirikan arsitektur tradisional Bali dan lokasi yang tepat berada di kawasan wisata (*tourist resort*).

Perbedaan pada :

Perancangan hotel tersebut berorientasi pada kawasan wisata yang berlokasi di Pantai Nusa Dua Bali dan arsitektur tradisional Bali. Sedangkan pada thesis ini perencanaan dan perancangan hotel berorientasi pada Daerah Tujuan Wisata yang berlokasi di tengah kota dan arsitektur lokal Ujung Pandang, yaitu modifikasi antara bentuk-bentuk arsitektur tradisional Ujung Pandang dengan arsitektur di sekitar yang sesuai dengan peraturan Pemda Ujung Pandang. Dengan demikian sudut pandang cara penyelesaiannya pun berbeda sesuai dengan kondisi lokasi hotel dan kondisi arsitektur tradisional/lokal setempat.

BAB. II TINJAUAN HOTEL DAN PARIWISATA DI UJUNG PANDANG

2.1. Pengertian, Status, Fungsi, Hakekat dan Jenis Hotel

2.1.1. Pengertian

Hotel adalah salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan yang ditetapkan (keputusan Dirjen Pariwisata No.14/U/II/88).

Berdasarkan keputusan Dirjen Pariwisata, hotel dapat digolongkan ke dalam kelas, yaitu hotel berbintang dan hotel non bintang (hotel melati).

2.1.2. Status, Fungsi dan Hakekat Hotel

- a. Status : Hotel adalah bangunan khusus yang didirikan untuk tujuan komersial (memperoleh tujuan finansial).
- b. Fungsi : Hotel adalah tempat menginap bagi tamu dengan pelayanan sebaik-baiknya dalam waktu tertentu dan pembayaran tertentu.
- c. Hakekat : Sarana pelayanan bagi tamu yang dilaksanakan sebaik mungkin melalui fasilitas-fasilitas yang memenuhi persyaratan *comfortable, convenience* dan bertujuan komersial.

2.1.3. Jenis Hotel

a. Dari Segi Lokasi

- *City hotel* : Hotel yang terletak di kota
- *Urban hotel* : Hotel yang terletak di dekat kota
- *Suburb hotel* : Hotel yang terletak di daerah pinggiran kota
- *Resort hotel* : Hotel yang terletak di daerah peristirahatan, misalnya: di daerah pantai, pegunungan, dan danau.
- *Airport hotel* : Hotel yang terletak di area pelabuhan udara

b. Dari segi tipe tamu hotel

- *Business hotel*: Hotel untuk pengusaha
- *Tourist hotel* : Hotel untuk wisatawan
- *Transit hotel* : Hotel untuk tamu yang transit (singgah sementara)
- *Cure hotel* : Hotel untuk tamu yang ingin berobat

c. Dari segi jumlah kamar

- *Small hotel* : Hotel dengan jumlah kamar terendah, maksimal 25 kamar
- *Medium hotel* : Hotel dengan jumlah kamar menengah (26 s/d 299 kamar)
- *Large hotel* : Hotel dengan jumlah kamar minimal 300 buah

2.1.4. Pelaku dan Kegiatan Dalam Hotel

Secara garis besar pelaku dalam hotel adalah :

a. Tamu :

- kegiatan pokok : tidur, makan, minum, rekreasi, belanja, olah raga dan sebagainya.
- kegiatan tambahan : menikmati adat istiadat dan budaya setempat, pengumpulan barang seni, souvenir dan sebagainya.

b. Staff :

Staff pengelola hotel adalah :

- *Staff Front Office*

Staff ini mengurus administrasi tamu

- *Staff Food and Beverage Departement*

Mengurus persoalan makanan dan minuman yang membawahi bagian : Kitchen, laundry, restaurant, bar, coffe shop, dan sebagainya.

- *Staff Accounting Departement*

Khusus mengurus masalah keuangan dari pendapatan, keuntungan, pengeluaran rutin, gaji karyawan dan sebagainya.

- *Staff Engineering dan Transportation Dept.*

Mengurus masalah listrik, AC, diesel, air , plumbing dan pemeliharaan bangunan serta instalasinya.

- *Staff Personal Departement*

Mengurus karyawan hotel baik gaji, cuti, pakaian, absen dan sebagainya.

- *Staff Security Departement*

Mengurus keamanan hotel

- *Staff House Keeping Departement*

Mengurus masalah kebersihan, pergantian, penyimpanan alat-alat untuk keperluan hotel.

- *Staff Recreation Departement*

(spesifik staff dari hotel pariwisata)

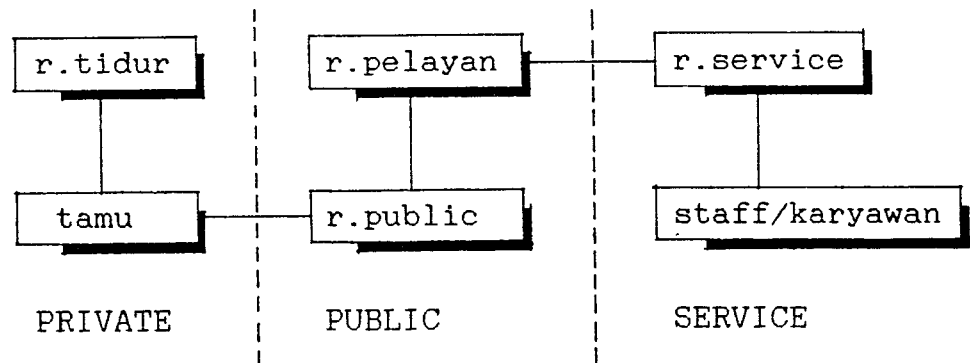
Mengurusi semua kebutuhan tamu yang berhubungan dengan rekreasi. Bagian ini membawahi Public Relation, Art and Culture, pertunjukan tari, entertainment dan sebagainya.

2.1.5. Pola Kegiatan Dalam Hotel

Pola kegiatan dapat digolongkan menjadi tiga :

- a. *Kegiatan private* : kegiatan khusus tamu untuk tidur
- b. *Kegiatan public* : bertemunya tamu dengan karyawan
- c. *Kegiatan service* : kegiatan staff/karyawan untuk mengelola dan menyediakan segala kebutuhan tamu

Pola kegiatan :



2.2. Prospek Perkembangan Hotel di Ujung Pandang

Untuk menampung arus wisatawan yang semakin meningkat, diperlukan perencanaan matang dalam penyediaan jumlah kamar. Jangan sampai terjadi selisih yang terlalu besar antara permintaan dan penawaran.

Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan hotel pada suatu daerah wisata adalah tergantung dari :

- Perkembangan jumlah wisatawan di Ujung Pandang (*W*)
- Lama tinggal wisatawan / length of stay (*LOS*)
- Tingkat penghunian kamar / occupancy rate (*OR*)
- Rata-rata penghunian kamar/ double occupancy rate (*DR*) atau banyaknya kamar yang tersedia

2.2.1. Perkembangan Jumlah Wisatawan di Ujung Pandang

Melihat data perkembangan jumlah wisatawan yang datang di Ujung Pandang pada tahun 1991 sampai 1994 di Depparpostel Ujung Pandang, bahwa pertumbuhan kunjungan wisatawan mancanegara meningkat 15 - 30 % , dan untuk wisatawan nusantara pertumbuhannya meningkat 8 - 15 % . Berarti pencapaian pertumbuhan wisatawan mancanegara ke Sulawesi Selatan melampaui target nasional untuk Sulawesi Selatan sebesar 5 % .

Tabel II. 1
Kunjungan Wisatawan di Ujung Pandang

Tahun	Wisatawan Mancanegara		Wisatawan Nusantara	
	Satuan	Persen	Satuan	Persen
1991	100.095	Naik 15%	271.164	Naik 9,2%
1992	115.694	Naik 15,6%	311.684	Naik 14,9%
1993	152.014	Naik 31,4%	324.669	Naik 4,2%
1994	198.536	Naik 30,6%	351.433	Naik 8,2%

Sumber : Diolah kembali dari Kanwil Depparpostel Ujung Pandang, 1994

Tabel II. 2
Proyeksi Jumlah Wisatawan di Ujung Pandang
Tahun 1994 - 1998

Tahun	Wisatawan Mancanegara		Wisatawan Nusantara		Jumlah Total
	Jumlah	Kenaikan	Jumlah	Kenaikan	
1994	182.417	-	329.864	-	512.281
1995	218.900	36.483	335.142	5.278	554.042
1996	262.680	43.780	340.504	5.362	603.184
1997	315.216	52.536	345.952	5.448	661.168
1998	378.259	63.043	351.478	5.526	729.737
Naik rata ²	20 %		2 %		18,25 %

Sumber : Diolah kembali dari Dirjen Pariwisata RI dan Kanwil Pariwisata Sul-Sel.

2.2.2. Lama Tinggal Wisatawan

Antara wisatawan mancanegara dengan wisatawan nusantara terjadi perbedaan lama menginap di Ujung Pandang. Lama tinggal wisatawan di hotel berbintang maupun hotel melati masing-masing wisatawan dapat dilihat pada Tabel di bawah ini.

Tabel II. 3
Rata-Rata Lama Tinggal Wisatawan
Pada Hotel di Ujung Pandang (hari)

Tahun	Hotel Bintang Wisman - Wisnu		Rata Rata	Hotel Melati Wisman - Wisnu		Rata Rata
1990	2,10	2,30	2,20	1,90	3,20	2,55
1991	2,25	2,10	2,18	2,00	3,10	2,55
1992	2,25	2,10	2,18	2,00	3,20	2,60
1993	2,60	2,00	2,30	2,10	3,10	2,60
1994	2,60	2,00	2,30	2,10	3,00	2,55

Sumber : Diolah kembali dari Dirjen Pariwisata RI dan Proposal Pembangunan Hotel Swasta di Ujung - Pandang, 1994.

2.2.3. Tingkat Penghunian Kamar

Tingkat hunian kamar pada hotel melati dari tahun 1989 sampai tahun 1994 mengalami penurunan sebesar 5-10 %. Sebaliknya, tingkat hunian kamar pada hotel berbintang dalam waktu yang sama meningkat sebesar 10 - 25 % . Perkembangan tingkat hunian hotel berbintang dan hotel melati di Ujung Pandang dapat dilihat pada Tabel di bawah ini.

Tabel II. 4
Prosentase Tingkat Penghunian Kamar
Menurut Golongan Hotel
(%)

Tahun	Golongan Hotel		Rata-Rata
	Berbintang	Melati	
1991	27	28,7	29,3
1992	30	28,9	29,35
1993	35	31,6	31,95
1994	44	32,2	38,1

Sumber : Biro Pusat Statistik Sul-Sel, 1994

Batasan tertinggi tingkat hunian yang ditetapkan di Ujung Pandang adalah sebagai berikut :

- Menurut Depparpostel Ujung Pandang, tingkat hunian kamar tertinggi pada hotel berbintang di Ujung Pandang dibatasi sampai 60%.

2.2.4. Jumlah Kamar Hotel Yang Tersedia Di Ujung Pandang

Di Ujung Pandang tahun 1994 tercatat terdapat 14 hotel berbintang yang terdiri dari 6 hotel berbintang 1, 5 hotel berbintang 2, 1 hotel berbintang 3 dan 2 hotel berbintang 4. Jumlah kamar yang tersedia pada hotel berbintang adalah 679. Pada hotel melati, terdapat 51 hotel dan 1.021 jumlah kamar .

Tabel II. 5
Perkembangan Akomodasi Hotel Melati
di Sulawesi Selatan

Tahun	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Jumlah Hotel	143	145	145	145	145	145
Jumlah Kamar	1996	2627	2627	2627	2627	2627

Sumber : Direktorat Jenderal Pariwisata, 1994

Tabel II. 6
Perkembangan Akomodasi Hotel Berbintang
di Ujung Pandang

Klasifikasi Hotel	1992		1993		1994	
	Hotel	Kamar	Hotel	Kamar	Hotel	Kamar
*	6	208	6	208	6	208
**	3	130	3	130	5	210
***	1	42	1	42	1	42
****	1	110	1	110	2	219
*****	-	-	-	-	-	-
Jumlah	11	490	11	490	14	679

Sumber : Diolah kembali dari Dirjen Pariwisata RI dan Kanwil Pariwisata Sul-Sel.

2.3. Faktor-Faktor Pertimbangan Perencanaan Hotel

2.3.1. Penentuan Klasifikasi Hotel

Tingkatan hotel berbintang ditentukan dalam lima golongan kelas berdasarkan kelengkapan dan kondisi bangunan, peralatan, pengelolaan, serta mutu pelayanannya. Kelas hotel tertinggi dinyatakan dengan tanda lima bintang, dan terendah dinyatakan dengan satu bintang (*Dirjen Pariwisata, 1994*).

Kriteria golongan hotel dari segi jumlah kamar :

a. Hotel * (hotel berbintang satu)

- Jumlah minimum kamar standar : 15 kamar
- Luas minimum kamar standar : 20 m²

- b. Hotel ** (hotel berbintang dua)
 - Jumlah minimum kamar standar : 20 kamar
 - Jumlah minimum kamar suite : 1 kamar
 - Luas minimum kamar standar : 22 m²
 - Luas minimum kamar suite : 44 m²
- c. Hotel *** (hotel berbintang tiga)
 - Jumlah minimum kamar standar : 30 kamar
 - Jumlah minimum kamar suite : 2 kamar
 - Luas minimum kamar standar : 24 m²
 - Luas minimum kamar suite : 48 m²
- d. Hotel **** (hotel berbintang empat)
 - Jumlah minimum kamar standar : 50 kamar
 - Jumlah minimum kamar suite : 3 kamar
 - Luas minimum kamar standar : 24 m²
 - Luas minimum kamar suite : 48 m²
- e. Hotel ***** (hotel berbintang lima)
 - Jumlah minimum kamar standar : 100 kamar
 - Jumlah minimum kamar suite : 4 kamar
 - Luas minimum kamar standar : 26 m²
 - Luas minimum kamar suite : 52 m²

Penentuan kelas hotel berbintang adalah dengan melihat kondisi tahun-tahun sebelumnya, kelas hotel yang mana yang paling sering dikunjungi wisatawan. Dari data Kanwil Biro Pusat Statistik Sulawesi Selatan diperoleh gambaran jumlah wisatawan yang menginap di hotel berbintang 4 adalah lebih tinggi jika dibandingkan dengan yang menginap di hotel berbintang 1,2 atau bintang 3 .

Tabel II. 7
Gambaran Wisatawan Mancanegara dan Nusantara
Yang Menginap Pada Hotel Berbintang

Klasifikasi Hotel	Jenis tamu Wisman - Wisnu		Jumlah Keseluruhan
*	19.345	6.388	25.733
** , ***	37.881	10.338	48.219
****	19.602	12.118	31.720
Jumlah	76.828	28.844	105.672

Sumber : Kanwil BPS Sul-Sel, 1994

2.3.2. Jenis Hotel

Dilihat dari motivasi wisatawan ke Sulawesi Selatan, prosentase terbesar adalah yang berkunjung dengan tujuan berlibur. Hotel pariwisata (*tourist hotel*) adalah hotel yang disediakan bagi wisatawan dengan tujuan utama rekreasi (melihat keindahan alam, kebudayaan dan adat istiadat setempat) yang dilengkapi fasilitas penunjang rekreasi dan pertunjukan kebudayaan (*entertainment*) berlokasi di daerah yang mempunyai pencapaian mudah ke objek wisata (*Oka A Yoeti*).

1. Kebijakan Pembangunan Fasilitas Pariwisata di Ujung Pandang

Pembangunan akomodasi/fasilitas pariwisata di Ujung Pandang didesuaikan dengan kebijakan pembangunan kepariwisataan Kotamadya Ujung Pandang ,antara lain adalah :

- Memelihara Kepribadian dan kebudayaan bangsa serta kelestarian lingkungan hidup.
- Dalam pembangunan kepariwisataan, usaha-usaha yang ditempuh harus memberikan manfaat dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat setempat.

- Pembangunan kepariwisataan bagi wisatawan mancanegara, disamping untuk meningkatkan perolehan devisa serta meningkatkan persahabatan antar bangsa, juga sekaligus harus dapat menangkal dan menyaring pengaruh negatif yang mungkin dibawa wisatawan mancanegara.
(Dinas Pariwisata Tk.II Ujung Pandang)

2. Fasilitas Hotel Pariwisata

Fasilitas yang diberikan oleh hotel pariwisata adalah antara lain :

- Fasilitas yang berhubungan dengan kegiatan makan, minum dan tidur.
- Fasilitas yang berhubungan dengan rekreasi olah raga
- Fasilitas untuk menikmati tontonan / atraksi budaya (*entertainment*)

2.3.3. Pemilihan Lokasi

1. Kondisi Kepariwisataan di Ujung Pandang

Ujung Pandang sebagai ibukota propinsi Sulawesi Selatan yang dahulu dikenal dengan nama Makassar merupakan kota terbesar ke V di Indonesia, dan juga mempunyai peranan yang sangat penting dalam perdagangan dan pelayaran karena letaknya yang strategis terutama untuk Kawasan Indonesia Timur.

Lalu lintas udara dan laut saling menyilang dari Barat ke Timur dan dari Utara ke Selatan atau sebaliknya. Bagi yang akan melakukan perjalanan dari Timur ke Barat harus singgah di kota ini. Itulah salah satu kebanggaan kota Ujung Pandang sebagai jembatan udara dan laut.

Beberapa objek wisata dan fasilitas serta sarana lain sebagai pendukung pengembangan kepariwisataan di Kotamadya Ujung pandang terus dikembangkan. Objek-objek wisata yang ada di Ujung Pandang seluruhnya berjumlah 29 buah.

Tabel II. 8
Potensi Objek Wisata Ujung Pandang

Objek	Nama Objek	Jumlah
Alam	Taman Anggrek Klara Bundt, P.Samalona, Pantai Losari, Pusat Tanjung Bunga, Tanjung Merdeka, Taman Miniatur Sulawesi, P.Kodingareng, Pantai Barombong	8
Budaya / Sejarah	Benteng UP, Museum Lagaligo, Makam Pahlawan Diponegoro, Makam Datuk Ribandang, Makam Kuno Raja-Raja, Monumen Mandala, Taman Budaya Sulawesi	10
Pendidikan Bahari	- Pelabuhan Paotere, P.Kayangan	2
Atraksi / Hiburan	Pusat Tarian Tradisional dan Peragaan Busana Daerah, Somba Opu	2
	Lain-lain	9

Sumber : Dinas Pariwisata Tk.II Ujung Pandang,1994

2. Prinsip-Prinsip Pemilihan Lokasi

Lokasi hotel sangat penting dalam menunjang kesuksesan sebagai bangunan komersial dan sekaligus sebagai sarana penunjang kegiatan wisata. Pemilihan lokasi dan penataan lahan pada hotel pariwisata merupakan hal yang amat penting, bahkan mungkin lebih penting dari bangunan itu sendiri (*Baud-Bovy, 1977*).

Lokasi yang dapat dipilih untuk hotel pariwisata ada dua yaitu di luar dan di dalam kota. Pengaruh pemilihan lokasi terhadap jenis hotel dan tipologi untuk :

a. Di luar kota

Bentuk bangunan cenderung horisontal, dan banyak ruang terbuka karena lahan masih murah dan luas, udara masih sejuk sehingga tidak perlu memakai AC seperti pada bangunan tinggi. Bangunan horisontal selaras dengan alam dan tidak mengganggu pemandangan.

b. Di dalam kota

Bentuk bangunan cenderung vertikal karena lahan terbatas dan harga tanah mahal. Untuk lokasi di pusat kota, lebih menguntungkan bila mendirikan hotel berbintang yang mewah dengan banyak kamar dan ditambah fasilitas konferensi, pertokoan dan sebagainya. Tipe hotel semacam ini cepat mendatangkan laba, jadi sebanding dengan harga tanahnya (*Ernst Neufert, 1992, P:221*).

Pemilihan lokasi pada prinsipnya harus memperhatikan aksesibilitas ke site, kedekatan dengan fasilitas publik, nilai ekonomis, serta sesuai dengan tata guna lahan (*WS Hatterel, 1986, p:1*).

Adapun pertimbangan-pertimbangan yang harus dilakukan dalam memilih lokasi, baik di dalam maupun di luar kota adalah :

(*Dirjen Pariwisata, Kursus Tertulis, p:34-35*)

- lokasi tidak di dekat daerah-daerah industri berat,
- lokasi di daerah lingkungan yang beriklim baik dengan pemandangan alam yang indah,
- letaknya pada tempat yang cukup luas untuk dapat dibangun dan dikembangkan,
- jika mungkin , dibangun pada daerah dimana tersedia cukup tenaga, serta fasilitas umum dan perumahan bagi mereka,
- lokasi hotel tidak pada daerah yang masih terlalu ketat adat istiadatnya , agar tidak menimbulkan masalah sosial budaya,
- lokasi dekat dengan fasilitas umum, angkutan dan rekreasi,
- memiliki akses ke objek-objek wisata,
- lokasi yang sudah tersedia jaringan utilitas

Disamping itu , pertimbangan-pertimbangan lain yang harus dilakukan dalam memilih lokasi adalah : (*Bappeda Kotamadya Ujung pandang*)

- Lokasi yang direncanakan merupakan daerah berkembang yang menjadi pusat pertumbuhan baru kota Ujung Pandang
- Kesesuaian dengan Rencana Induk Kota dari segi peruntukan peraturan-peraturan yang mendasarinya
- terdapat jaringan infra struktur untuk kemudahan aksesibilitas maupun kelancarannya.

Berdasarkan kriteria-kriteria pemilihan lokasi tersebut, maka ada dua lokasi yang mendekati, yaitu :

a. Lokasi I

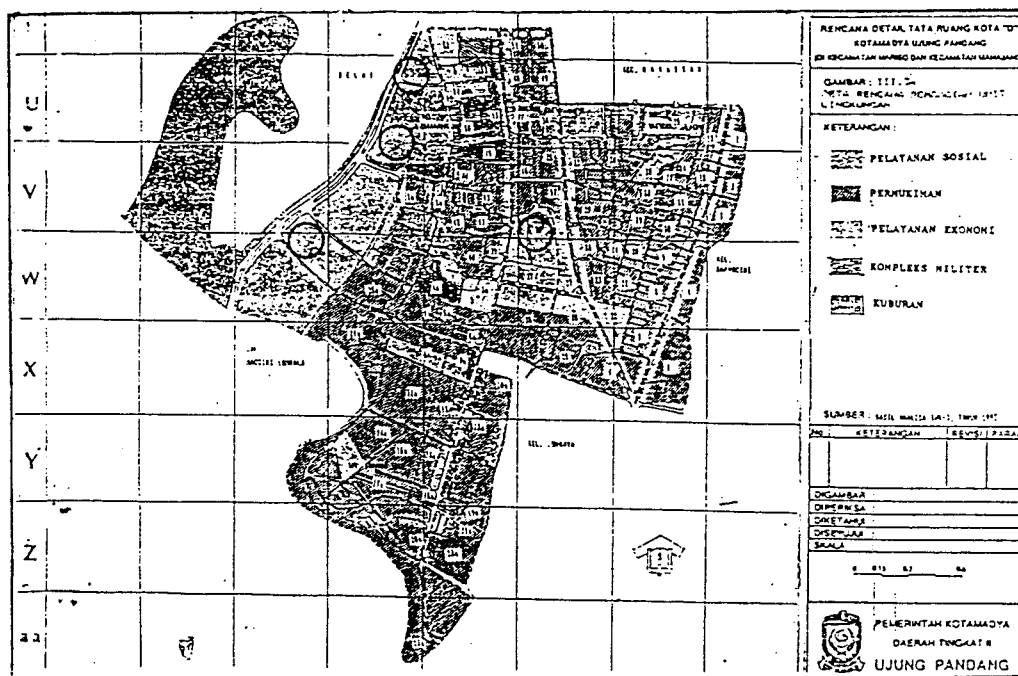
Lokasi terletak di sekitar kawasan Pantai Losari yaitu di jalan Penghibur.

b. Lokasi II

Lokasi terletak di jantung kota yaitu di Jalan Ratulangi.

Gambar II. 1

Lokasi Peruntukan Hotel



Sumber : Bappeda Kotamadya Ujung Pandang

2.3.4. Karakteristik Wisatawan Sebagai Tamu Hotel

Wisatawan adalah orang yang memiliki uang, banyak atau sedikit, yang mengadakan perjalanan ke luar tempat tinggalnya dalam waktu pendek, untuk

secara santai menikmati hal-hal yang belum pernah dilihatnya, didengar dan dirasakan, yang tidak ada di tempat asalnya. Berbagai objek pariwisata yang menarik yang ingin mereka kunjungi, antara lain:

- peninggalan sejarah (museum)
- pemandangan alam
- benda-benda seni
- pertunjukan seni
- hal-hal lain yang menarik, bahkan kadang-kadang hanya ingin mendapatkan tempat bersantai sejenak sebelum berjemur sinar matahari.

Ciri utama wisatawan pada umumnya ingin menikmati segala sesuatu yang asing dan menarik sebanyak-banyaknya dalam waktu yang singkat dan tidak mahal (*Kayam, 1981 -- R.M Sudarsono, 1986*)

1. Asal Wisatawan

Dilihat dari asal kedatangannya, wisatawan terdiri dari :

- wisatawan mancanegara
- wisatawan nusantara

Kedua jenis wisatawan ini mempunyai perbedaan peranan, motivasi dan kedudukannya dalam melakukan kegiatan wisata.

Wisatawan mancanegara yang datang ke Ujung Pandang adalah berasal dari berbagai negara yang semuanya merupakan negara-negara maju di Amerika, Eropa, Asia Pasifik dan Asean.

Tabel II. 9
Distribusi Wisatawan Mancanegara
Menurut Negara Asal Yang ke Ujung Pandang

Negara Asal	Ratio Wisatawan Mancanegara
Amerika Serikat	7%
Eropa :	73%
- Perancis	23%
- Jerman Barat	22%
- Belanda	13%
- Italia	8%
- Swiss	4%
- Inggris	3%
Asia dan Pasifik	16%
- Jepang	12%
- Australia	4%
Asean	2%
Lain-lain	2%
Total	100%

Sumber : Regional Statistical Report on Visitor Arrivals to Indonesia, Depparpostel Sul-Sel

Keuntungan yang diharapkan oleh perhotelan sebagai penunjang industri pariwisata khususnya adalah dari wisatawan mancanegara, karena mereka jauh lebih banyak mengeluarkan uang untuk penggunaan jasa, seperti pesawat hotel berbintang dan souvenir (*R.M. Soedarsono, 1986, p:3*). Wisatawan mancanegara memiliki grafik pertambahan jumlah kedatangan yang cenderung stabil bila dibandingkan wisatawan nusantara. Dilihat dari sisi lain, tamu yang menginap pada hotel-hotel berbintang sebagian besar merupakan wisatawan mancanegara (*Depparpostel Sul-Sel, 1995*).

2. Keinginan Wisatawan

Motivasi wisatawan ke Sulawesi Selatan adalah untuk mengenal lebih banyak kepariwisataannya antara lain pada keunikan budaya seperti upacara-upacara ritual, tari-tarian, seni ukir, tenunan sutera, rumah-rumah tradisional serta pemandangan alam tropis.

Wisatawan yang datang dengan tujuan rekreasi (*leisure*) dan budaya memiliki kecenderungan dasar atau keinginan sebagai berikut :

- a. Ingin memenuhi kebutuhan individual/*person*
 - butuh ketenangan dan istirahat, tetapi juga butuh fasilitas hiburan dan olah raga
 - butuh keterasingan (*anonimitas*), tetapi juga butuh kesempatan untuk bertemu dan berpartisipasi aktif dengan komunitas baru
 - butuh kesendirian dan ketenteraman pribadi, tetapi juga butuh fasilitas keamanan, kesenangan dan rekreasional
- b. Ingin mengganti suasana / lingkungan tinggalnya sehari-hari.
 - ingin perubahan dan kesempatan untuk santai/relaks
 - ingin kontak dengan alam
 - ingin kontak dengan komunitas baru
 - ingin mengenal kultur dan cara hidup yang lain
 - ingin perubahan aktivitas (yang dapat dicapai dengan olah raga dan rekreasi

c. Ingin mencari suatu keunikan dari tempat yang dikunjungi, hal ini dapat berupa keunikan daya tarik dan atraksi wisata, inahabitan atau penduduk, kultur, fasilitas kepariwisataan dan kehidupan pada umumnya.

3. Perilaku wisatawan (tourist behaviour)

Wisatawan yang datang ke Ujung Pandang dalam hal ini wisatawan mancanegara adalah berasal dari berbagai negara yang semuanya merupakan negara-negara maju di Amerika, Eropa, Asia-Pasifik, dan Asean .

Dengan demikian wisatawan mancanegara yang datang ke Ujung Pandang sudah terbiasa dengan hal-hal yang serba modern, untuk itu mereka tidak tertarik oleh hal-hal yang telah dipengaruhi budaya Barat, improvisasi dan modernisasi yang berlebihan umumnya kurang mendapatkan perhatian dan kurang mengesankan mereka pula (*Wing Waryono, 1978*).

Kondisi ini akan tercermin dalam kebiasaan atau perilaku wisatawan mancanegara, yang dapat diamati adalah :

(*I Wayan Periadi, 1988*)

- kebiasaan berjemur sinar matahari pada musim panas terutama di daerah pantai
- cenderung berperilaku bebas sesuai dengan pandangan mereka tentang hak asasi
- terbiasa dengan hal - hal yang disiplin dan teratur
- terbiasa dengan hal-hal yang serba otomatis cepat dan sebagainya
- terbiasa mendatangi night club, discotik , bar ataupun restaurant

- lebih banyak perhatian kepada hal-hal yang bersifat tradisional, yang bersifat khas daerah atau indigenous (*Wing Waryono, 1978*)

2.3.5. Performance Bangunan

1. Prinsip-Prinsip Hotel Pariwisata

Hotel pariwisata adalah hotel yang dikelola secara komersial yang mengutamakan pelayanan pada wisatawan yang menginap serta menyediakan berbagai fasilitas rekreasi dan pertunjukan budaya (*entertainment*) yang sesuai dengan tuntutan wisatawan, dan mempunyai akses yang mudah ke objek-objek wisata.

a. Lingkungan hotel

Hotel pariwisata yang terletak di dalam kota (*city hotel*) harus mempertimbangkan :

- keterbatasan lahan dan lalu lintas ramai
- memiliki akses/dekat dengan objek wisata

b. Bentuk bangunan

City hotel biasanya berbentuk vertikal karena keterbatasan lahan dan nilai ekonomis. Bentuk vertikal bangunan memudahkan pengelompokan ruang berdasar sifatnya (publik, privat dan service) maupun sirkulasi.

c. Orientasi

Orientasi pada *city hotel* mempertimbangkan aspek ruang dan view dari ruang-ruang.

- orientasi blok ruang tidur diarahkan agar sinar matahari pagi bisa masuk ke dalamnya, view ke arah pemandangan yang baik untuk memberi kenyamanan pada tamu.
- menghindari bising, terutama pada ruang yang membutuhkan ketenangan dan privat.

d. Suasana

Hotel pariwisata hendaknya menampilkan sesuatu yang khas, sesuai dengan karakter pariwisata daerah setempat. Suasana khusus, baik bercorak tradisional, kontemporer maupun eklektik merupakan pilihan untuk menentukan segmen pasar yang diinginkan.

Lansekap sebagai fasilitas rekreasi outdoor harus menciptakan suasana kesatuan tema dengan fasilitas indoor. Kombinasi antara elemen vegetasi, perkerasan, kolam dan elemen lainnya diolah untuk menciptakan suatu *point of interest*.

Penggunaan material, efek pencahayaan, penggunaan warna-warna khusus akan mendukung suasana yang ingin diungkapkan, tanpa mengurangi kualitas fisik sesuai persyaratan hotel.

Suasana dan citra merupakan hal penting dalam hotel pariwisata. Bilamana harga bersaing, maka faktor ini seringkali menjadi faktor penentu untuk menjatuhkan pilihan walaupun atraksi / fasilitas yang sama ada ditempat lainnya (*Baud-Bovy, 1977*).

2. Prinsip-Prinsip Arsitektur Lokal

(*Seminar Arsitektur Tradisional Sulawesi Selatan, 1982, p:IV-4, IV-5*)

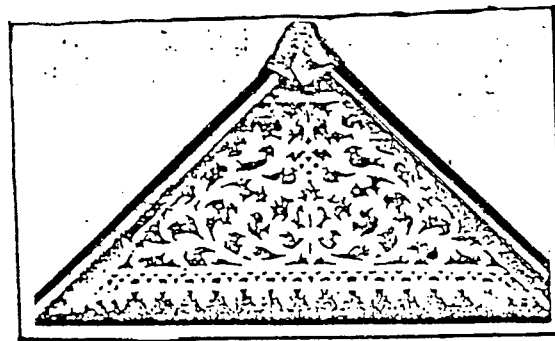
Melihat adanya kecenderungan bentuk arsitektur sekarang mengarah ke bentuk tradisional dan animo masyarakat yang menaruh perhatian untuk menerapkan ciri-ciri khas bangunan tradisional dalam berbagai macam bangunan sangat

besar, sehingga hal ini memberi prospek yang baik untuk menerapkan arsitektur tradisional pada arsitektur sekarang dan akan datang.

Arsitektur lokal merupakan perpaduan/modifikasi dari arsitektur tradisional dengan arsitektur masa kini yang lebih mengutamakan kepada hal-hal yang praktis dan efisien. Pengembangan dapat disesuaikan dengan kebutuhan, namun ciri tradisionalnya perlu dipertahankan, juga disesuaikan dengan tuntutan keadaan sekarang maupun kemajuan teknologi, misalnya terhadap pemakaian material produk masa kini.

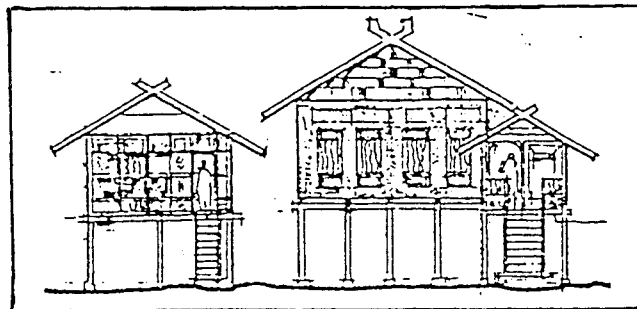
- Ciri yang paling nampak pada bangunan tradisional Sulawesi Selatan :
 - Atap pelana dengan spesifikasi timpa lajanya

Gambar II. 2



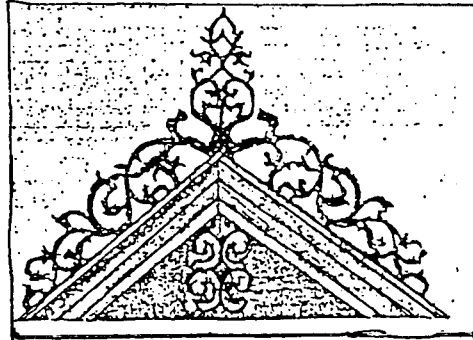
- Berdiri diatas tiang / bentuk panggung

Gambar II. 3

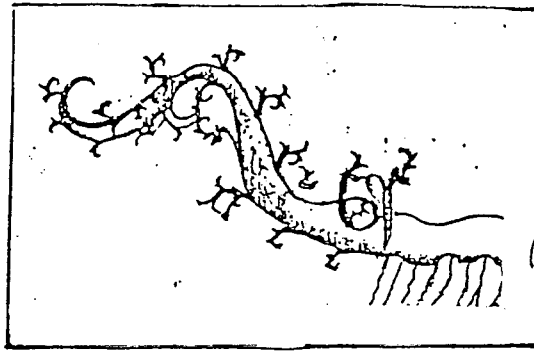


- Ornamen/hiasan

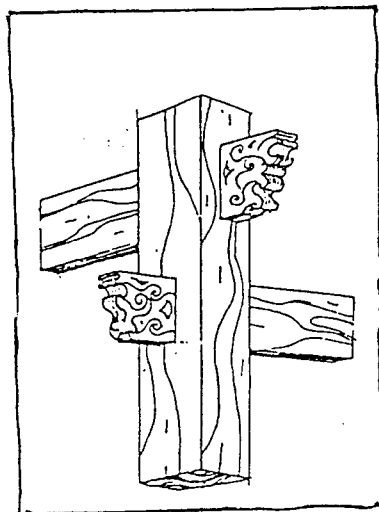
Gambar II. 4



Hiasan Atap



Hiasan Atap



Hiasan Balok

2.5. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian di atas, berkaitan dengan perencanaan hotel di Ujung Pandang, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

a. Dilihat dari prosentase motivasi wisatawan terbesar yang berkunjung ke Ujung Pandang adalah untuk berlibur/rekreasi, maka hotel yang direncanakan adalah hotel pariwisata.

b. Faktor-faktor pertimbangan perencanaan hotel di Ujung Pandang adalah :

- Penentuan klasifikasi hotel

Perkembangan hotel berbintang di Ujung Pandang sejak tahun 1991 terus meningkat $\pm 40\%$, khususnya hotel berbintang empat adalah yang paling banyak menyerap tamu. Padahal, jumlah hotel berbintang empat di Ujung Pandang sampai tahun 1994 adalah hanya satu hotel.

- Karakteristik wisatawan sebagai tamu hotel

Tuntutan keinginan dan perilaku wisatawan khususnya wisatawan mancanegara perlu dipertimbangkan dalam perencanaan hotel, yang kemudian ditransformasikan dalam kebutuhan fasilitas ruang dan suasana ruang.

- Pemilihan lokasi

Lokasi hotel pariwisata yang baik adalah yang memiliki akses ke objek-objek wisata, lokasi beriklim baik dengan pemandangan alam yang indah, dll.

- Performance bangunan

Sesuai dengan keinginan dan tuntutan wisatawan mancanegara tentang bentuk bangunan tradisional (khas Sulawesi Selatan), sehingga visual hotel ditampilkan sesuai yang mencerminkan arsitektur lokal, dengan memperhatikan prinsip - prinsip penerapan bangunan hotel pariwisata dan arsitektur tradisional.

BAB. III

**STUDI KEBUTUHAN HOTEL BERBINTANG
DAN KLASIFIKASI HOTEL**

3.1. Analisa Kebutuhan Akan Fasilitas Hotel

Faktor-faktor penentu yang menjadi titik tolak analisa kebutuhan kamar hotel adalah :

- Tingkat pertumbuhan jumlah wisatawan (*W*)
- Lama tinggal wisatawan / Length Of Stay (*LOS*)
- Tingkat penghunian kamar / Occupancy Rate (*OR*)
- Rata-rata penghunian kamar/ Double Occupancy Rate (*DR*)
atau Jumlah orang per kamar

3.1.1. Perhitungan Kebutuhan Kamar Hotel

Rumus yang digunakan :
$$\frac{W \times LOS}{OR \times DR \times 365}$$

Penentu kebutuhan kamar hotel di Ujung Pandang sampai tahun 1998 adalah :

- Tingkat pertumbuhan jumlah wisatawan sampai tahun 1998 adalah 729.737 orang = *W*
- Lama tinggal wisatawan di Ujung Pandang adalah rata-rata 2,3 hari = *LOS*
- Tingkat penghunian kamar hotel di Ujung Pandang adalah 50% atau 0,5 = *OR*
- Rata-rata penghunian kamar/jumlah orang per kamar adalah 2,5 = *DR*

Perhitungan kebutuhan kamar (*KK*)

$$KK = \frac{729.737 \times 2,3}{0,5 \times 2,5 \times 365} = \frac{1.678.395,1}{456,25} = 3.679,67$$

$$KK = 3.680$$

3.1.2. Perhitungan Kebutuhan Kamar Hotel Berbintang

- Untuk wisatawan mancanegara (KKm)

$$KKm = \frac{Wm \times LOS}{DR \times OR* \times 365}$$

$$KKm = \frac{378.259 \times 2,6}{3 \times 0,5 \times 365} = \frac{983.473,4}{547,5} = 1.795$$

- Untuk wisatawan nusantara (KKn)

$$KKn = \frac{Wn \times LOS}{DR \times OR* \times 365}$$

$$KKn = \frac{351.478 \times 2}{2 \times 0,5 \times 365} = \frac{702.956}{365} = 1.926$$

Total kebutuhan kamar pada hotel berbintang :

$$\begin{aligned} KK \text{ hotel berbintang} &= KKm + KKn \\ &= 3.721 \text{ kamar} \end{aligned}$$

Perhitungan jumlah penambahan kamar :

$$\begin{aligned} \text{Jumlah penambahan kamar} &= \\ &= \text{Kebutuhan kamar} - \text{kamar yang sudah ada} \\ &= 3.721 - 679 \\ &= 3.042 \text{ kamar} \end{aligned}$$

3.1.3. Rencana Penambahan Jumlah Kamar Hotel

Dari perhitungan di atas yaitu kamar yang harus dipenuhi pada tahun 1988 untuk menampung arus wisatawan pada hotel berbintang, maka hotel yang akan direncanakan hanya memenuhi sekitar 8 % dari kebutuhan kamar total di Ujung Pandang. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan :

- Jumlah kamar hotel berbintang tertinggi di Ujung Pandang pada bulan Juli 1995 adalah berkisar antara 219 sampai 400 kamar (*dari sample hotel Marannu City Hotel dan Tower*).

- Tingkat hunian kamar pada hotel berbintang di Ujung Pandang belum mampu mencapai prosentase tinggi (80 - 100)% melainkan hanya mampu mencapai 50 % (*break even*). Dengan demikian bila seluruh kekurangan kamar pada tahun 1998 dipenuhi maka akan banyak terjadi kekosongan kamar.
- Diasumsikan ada pihak lain yang akan ikut mengisi kekurangan tersebut (lihat lampiran).

Dari pertimbangan di atas, maka jumlah kamar yang akan direncanakan pada tahun 1998 adalah :

$$3.042 \times 8 \% = 243 \text{ kamar} \approx 250 \text{ kamar}$$

Jumlah tersebut berarti masih berada antara 219 - 400 jumlah kamar seperti sample di atas.

3.2. Analisa Klasifikasi Hotel

3.2.1. Penentuan Kelas Hotel

Penentuan kelas hotel adalah dengan melihat kondisi tahun-tahun sebelumnya, kelas hotel yang mana yang paling sering dikunjungi wisatawan (lihat Tabel II. 8).

Dari tabel gambaran wisatawan yang menginap pada hotel berbintang di Ujung Pandang, terlihat bahwa hotel dengan kelas bintang empat adalah yang paling banyak menyerap tamu/wisatawan, padahal hotel berbintang empat di Ujung Pandang hanya terdapat satu hotel. Berarti prospek perkembangan hotel berbintang empat di Ujung Pandang adalah sangat baik.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka hotel yang akan direncanakan adalah hotel dengan kelas bintang empat.

Kriteria-kriteria dasar dari hotel berbintang empat adalah sebagai berikut :

- Jumlah minimum kamar standar : 50 kamar
- Jumlah minimum kamar suite : 3 kamar
- Dilengkapi kamar mandi di dalam
- Luas minimum kamar standar : 24 m²
- Luas minimum kamar suite : 48 m²

(Yayuk Sri Perwani, p:18, 1993)

Syarat-syarat kamar tidur tamu hotel :

- Dinding kamar tidur kedap suara
- Pintu dilengkapi dengan alat pengaman berupa kunci *doublelock*, *peeping tom*, dan *safety chain*
- Seluruh lantai dilapis karpet yang terbuat dari bahan *vinyl* 20% dan wol 80%
- Jendela dengan tirai yang tidak tembus sinar dari luar
- Tersedia alat pengatur udara dikamar tidur, ventilasi, dan *exhaust fan* (alat pembuangan uap atau gas di kamar mandi)
- Penataan interior kamar mencerminkan suasana negara setempat, misalnya suasana khas Indonesia
- Tersedia sekurang-kurangnya satu stop kontak di setiap kamar dan satu lagi di kamar mandi untuk alat cukur
- Dinding kamar mandi harus terbuat dari bahan yang kedap air
- Tersedia instalasi air panas dan air dingin

(Yayuk Sri Perwani, p:18-19, 1993)

3.2.2. Penentuan Jenis Hotel

Dilihat dari tabel prosentase motivasi wisatawan ke Sulawesi Selatan adalah sebagian besar untuk rekreasi (*pleasure*) maka jenis hotel yang direncanakan adalah hotel pariwisata.

Suasana dan citra merupakan hal penting dalam hotel pariwisata. Bilamana harga bersaing, maka faktor ini seringkali menjadi faktor penentu untuk menjatuhkan pilihan walaupun atraksi/fasilitas yang sama ada di tempat lainnya (*Baud-Bovy, 1977*).

Pembangunan akomodasi/fasilitas pariwisata di Ujung Pandang disesuaikan dengan kebijaksanaan pembangunan kepariwisataan Kotamadya Ujung Pandang yang telah disebutkan pada bab sebelumnya, yang intinya adalah sebagai berikut :

" Memelihara kepribadian, kelestarian lingkungan fisik dan budaya serta menangkal dan menyaring pengaruh negatif yang dibawa dibawa oleh wisatawan mancanegara".

(Dinas Pariwisata Tk.II Ujung Pandang)

Kebijaksanaan pembangunan kepariwisataan di atas akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam hal penyediaan fasilitas hotel pariwisata serta suasana ruang hotelnya.

3.3. Analisa Lokasi

3.3.1. Kondisi Pariwisata Kota Ujung Pandang

Kondisi pariwisata secara umum di Ujung Pandang telah disebutkan pada sub bab 2.3.3.

Jika potensi pariwisata di Sulawesi Selatan/ Ujung Pandang dikembangkan dengan baik untuk tujuan menarik wisatawan dengan tetap menjaga kelestarian lingkungan fisik dan budayanya, maka kemungkinan besar ada pergeseran kehadiran arus wisatawan mancanegara yang saat ini masih berakumulasi di Bali.

Berdasarkan data Rencana Induk Pariwisata dari Bappeda Kotamadya Ujung Pandang bahwa perencanaan pengembangan pariwisata daerah tidak dapat terlepas dari perencanaan pengembangan kepariwisataan secara nasional, dan juga dari pembangunan sektor lain yang akan mendukungnya.

Salah satu pendukung sektor pariwisata adalah keberadaan hotel. Jika suatu hotel memenuhi kriteria tuntutan wisatawan terutama wisatawan mancanegara, maka tidak tertutup kemungkinan wisatawan mancanegara menjadi senang dan akan memperpanjang lama tinggalnya di Ujung Pandang. Dengan demikian lokasi juga merupakan salah satu hal penting dalam perencanaan hotel pariwisata.

3.3.2. Pemilihan Lokasi

Pemilihan lokasi dan penataan lahan pada hotel pariwisata merupakan hal yang sangat penting, bahkan mungkin lebih penting dari bangunan itu sendiri (*Baud-Bovy, 1977*). Pemilihan lokasi pada prinsipnya harus memperhatikan aksesibilitas ke site, kedekatan dengan fasilitas publik, nilai ekonomis, serta sesuai dengan tata guna lahan (*WS Hatterel, 1986*).

Kriteria-kriteria pemilihan lokasi yang harus dilakukan dan pengaruhnya telah disebutkan pada sub bab 2.3.2. Sesuai dengan kriteria-kriteria lokasi dan pengaruhnya, maka dipilih dua alternatif lokasi, yaitu :

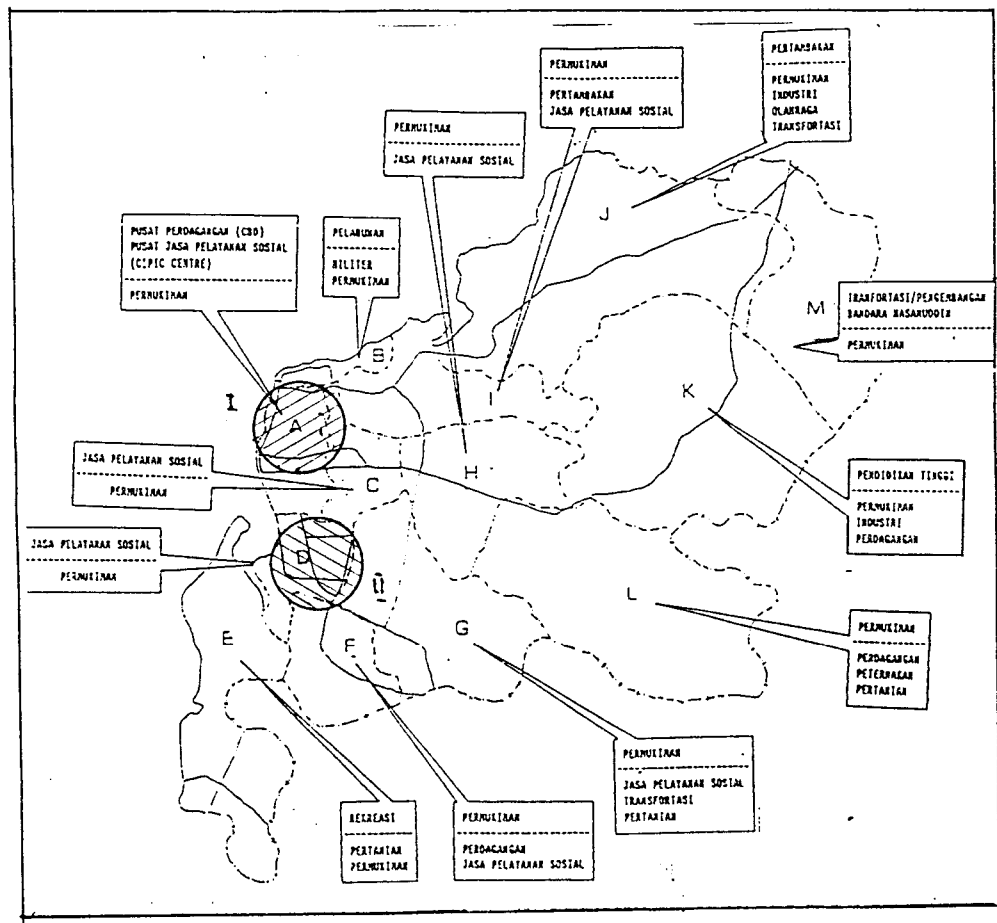
a. Alternatif I

Lokasi terletak di kawasan pantai losari sebagai kawasan rekreasi dan pusat pelayanan jasa.

b. Alternatif II

Lokasi terletak di jantung kota Ujung Pandang, sebagai kawasan pelayanan jasa.

Gambar III. 1
Alternatif Pemilihan Lokasi



Sumber : Pemikiran

3.4. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian di atas, berkaitan dengan kebutuhan hotel dan klasifikasi hotel, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Dari perhitungan kebutuhan kamar hotel berbintang di Ujung Pandang, maka penambahan jumlah kamar yang akan direncanakan adalah sekitar 250 kamar.
- b. Hotel dengan kelas bintang empat adalah yang paling banyak menyerap tamu/wisatawan. Berarti prospek perkembangannya di Ujung Pandang adalah sangat baik. Maka hotel yang direncanakan adalah hotel dengan klasifikasi bintang empat.
- c. Pembangunan hotel beserta fasilitasnya harus disesuaikan dengan kebijaksanaan pembangunan kepariwisataan kotamadya Ujung Pandang.

BAB. IV

**STUDI PERILAKU TAMU HOTEL
DAN PERFORMANCE BANGUNAN**

4.1. Kebutuhan Fasilitas dan Tuntutan Suasana Ruang Bagi Wisatawan

Untuk memberikan pelayanan yang baik pada wisatawan terutama wisatawan mancanegara yang datang dan menginap pada suatu hotel, maka harus mengetahui :

- a. Kebiasaan dan perilaku wisatawan
- b. Motivasi atau tujuan Wisatawan
- c. Hal-hal yang paling diminati wisatawan

Ketiga hal tersebut di atas akan berpengaruh pada kualitas dan kuantitas terhadap pola gubahan ruang hotel antara lain pada :

- penyediaan fasilitas
- tuntutan suasana ruang baik ruang dalam maupun ruang luar (outdoor dan indoor)

4.1.1. Kebutuhan Fasilitas dan Tuntutan Suasana Ruang Dilihat Dari Kebiasaan dan Perilaku Wisatawan

Kebiasaan dan perilaku wisatawan mancanegara akan berpengaruh pada penyediaan fasilitas dan suasana hotel. Pada bab sebelumnya telah dipaparkan secara umum perilaku dan kebiasaan wisatawan mancanegara. Pada pembahasan lanjutan ini akan menganalisa pengaruh kebiasaan dan perilaku wisatawan khususnya wisatawan mancanegara terhadap penyediaan fasilitas dan suasana ruang pada hotel.

Sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan kepariwisataan Kotamadya Ujung Pandang yang intinya berisi :

" Memelihara kepribadian, kelestarian lingkungan fisik dan budaya serta menangkal dan menyaring pengaruh negatif yang dibawa dibawa oleh wisatawan mancanegara".

(Dinas Pariwisata Tk.II Ujung Pandang)

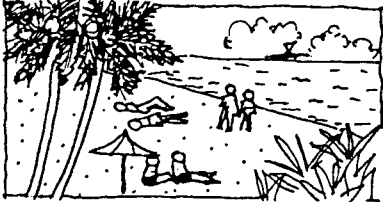
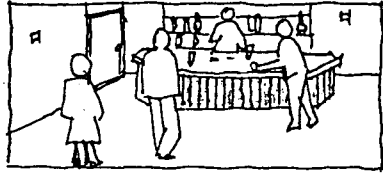

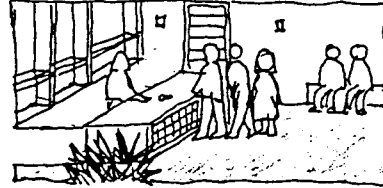

Maka fasilitas dan suasana yang akan disediakan adalah yang mampu menyaring pengaruh negatif yang dibawa oleh wisatawan mancanegara, dan sesuai serta mencerminkan budaya setempat.

Kebiasaan dan perilaku wisatawan mancanegara yang dapat membawa pengaruh negatif dan tidak sesuai dengan budaya masyarakat setempat antara lain seperti :

- Berjemur sinar matahari ditempat umum
- Cenderung berperilaku bebas sesuai dengan pandangan mereka tentang hak asasi
- Terbiasa mendatangi diskotik

Kebiasaan dan perilaku tersebut akan ditransformasikan dan diarahkan pada tempat-tempat yang tertutup di dalam hotel dan tidak mengganggu kegiatan publik, ada juga yang tidak disediakan seperti diskotik karena tidak sesuai dengan kebudayaan setempat. Begitu pula dengan suasana ruang.

**Analisa Kebutuhan Fasilitas dan Suasana
Dilihat Dari Kebiasaan dan Perilaku
Wisatawan Mancanegara**

Kebiasaan / Perilaku	Fasilitas Yang Dibutuhkan	Tuntutan Suasana
1. Berjemur sinar matahari	<ul style="list-style-type: none"> . areal untuk berjemur . tempat berteduh . kolam renang . shower . ruang ganti 	<ul style="list-style-type: none"> . santai . akrab . bebas
		
2. Mendatangi tempat hiburan malam, makan-minum dsb.	<ul style="list-style-type: none"> . restaurant . bar . stage band . coffe shop 	<ul style="list-style-type: none"> . santai . akrab . berisik . remang-remang
		
3. Olah raga	<ul style="list-style-type: none"> . kolam renang . area aerobic . lap.tennis . r. fitness . r. ganti . lavatory 	<ul style="list-style-type: none"> . santai . akrab . bebas . terbuka / tertutup
		
4. Keteraturan/ disiplin	<ul style="list-style-type: none"> . r.tunggu . r.informasi . r.sirkulasi . hall 	<ul style="list-style-type: none"> . santai . tenang
		
5. Terbiasa dengan hal-hal yang serba otomatis,elektronis	<ul style="list-style-type: none"> . lift sebagai sirkulasi . audio visual . alat komunikasi 	<ul style="list-style-type: none"> . cepat . santai
		

Sumber : Pemikiran

4.1.2. Kebutuhan Fasilitas dan Tuntutan Suasana Ruang

Dilihat dari tujuan/motivasi wisatawan

Secara garis besar, motivasi wisatawan ke Ujung Pandang adalah untuk mengenal keunikan budaya Sulawesi Selatan dan menikmati pemandangan alam tropis (rekreasi). Rekreasi sendiri secara garis besar dapat dibedakan atas :

- a. Rekreasi pasif
- b. Rekreasi aktif

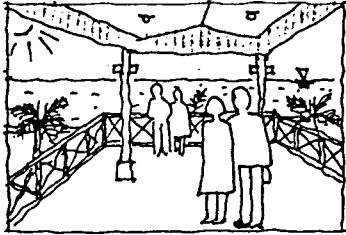
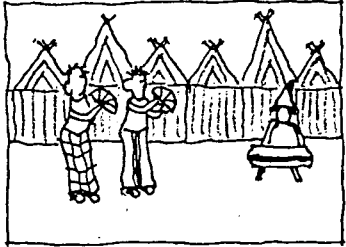

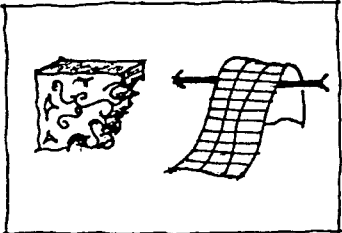
Analisa Kebutuhan Fasilitas dan Suasana Dilihat Dari Motivasi Wisatawan Mancanegara

Macam Rekreasi	Fasilitas Yang Dibutuhkan	Tuntutan Suasana
a. Rekreasi pasif :		
. menikmati tari-tarian	. stage pertunjukan tari daerah	. santai
. menikmati musik	. stage pertunjukan musik tradisional	. tenang/berisik
. menikmati upacara	. stage pertunjukan upacara ritual	. akrab
. menikmati upacara	. r.pamer,handycraft, souvenir	. komunikasi
. menikmati seni		
. menikmati flora - fauna	. tempat untuk menikmati flora-fauna	. terbuka
. menikmati keindahan alam	. tempat untuk menikmati alam	. santai
	. audio visual	. terbuka /tutup
b. Rekreasi aktif :		
. rekreasi pantai (surving, layar, dsb)	. tempat sewa/jual alat rekreasi pantai	. giat
	. tempat berteduh	. santai
	. locker	. akrab
	. shower	
. rekreasi lapangan (tennis,	. lap.tennis	. giat
	. tempat berteduh	. akrab
	. locker	
	. coffe shop	. santai
rekreasi indoor (ball room,fitness, dsb)	. r.fitness centre	. giat
	. ball room	. akrab
	. locker	
. renang	. shower	. giat
	. kolam renang	. santai
	. toilet umum	. tertutup

Sumber : Pemikiran

4.1.3. Kebutuhan Fasilitas dan Tuntutan Suasana Ruang Dilihat Dari Minat Wisatawan Mancanegara

Analisa Kebutuhan Fasilitas dan Suasana Dilihat Dari Hal-Hal Yang Diminati Wisatawan Mancanegara

Hal-hal yang diminati wisatawan mancanegara	Fasilitas yang dibutuhkan	Tuntutan suasana
1. keindahan alam tropis 	<ul style="list-style-type: none"> . bidang-bidang bukaan . bangunan terbuka . menara 	<ul style="list-style-type: none"> . santai . akrab . khas Sul-Sel . bebas
2. Tari-tarian dan musik tradisional 	<ul style="list-style-type: none"> . stage . r.persiapan . r.penonton . restaurant, bar 	<ul style="list-style-type: none"> . santai . akrab . khas Sul-Sel
3. Upacara ritual 	<ul style="list-style-type: none"> . stage . r.persiapan . r.penonton . restaurant, bar 	<ul style="list-style-type: none"> . santai . akrab . khas Sul-Sel
4. seni ukir dan tenunan sutera 	<ul style="list-style-type: none"> . r.pameran . r.peragaan . sudut-sudut yang diberi ornamen . souvenir, handcraft 	<ul style="list-style-type: none"> . santai . akrab . khas Sul-Sel

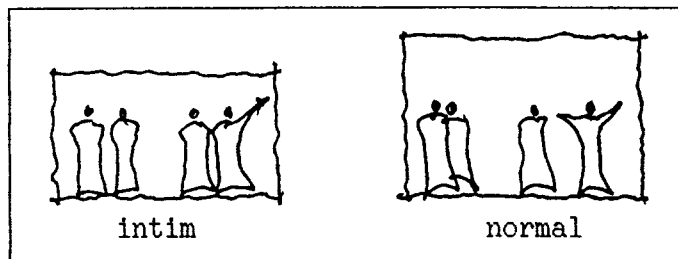
Sumber : Pemikiran

1. Tata Ruang Dalam

Dari analisa di atas, diketahui bahwa wisatawan menghendaki adanya suasana santai, akrab, bebas/leluasa, dan khas daerah. Ungkapan fisik tata ruang dalam yang bersuasana seperti tuntutan wisatawan dapat dicapai dengan berbagai cara seperti :

- a. Memakai skala manusia , yaitu antara skala intim dan normal

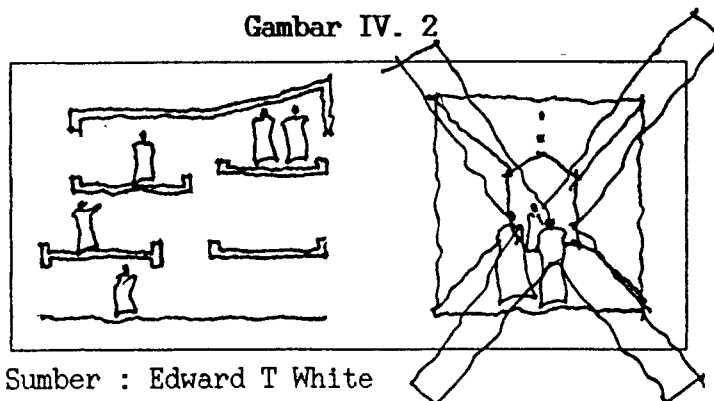
Gambar IV. 1



Sumber : Edward T White

- b. Penataan ruang dalam yang mengalir dan menghindari ruang statis

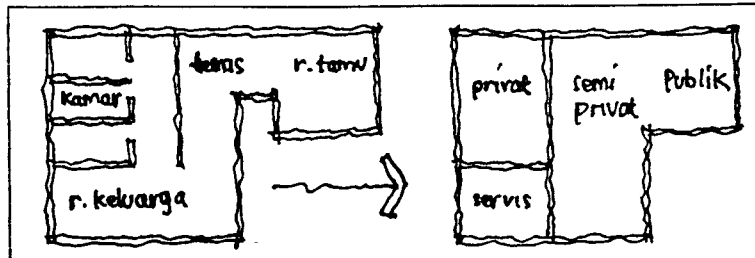
Gambar IV. 2



Sumber : Edward T White

- c. Pola ruang rumah tinggal arsitektur Bugis Makassar sebagai pola dasar

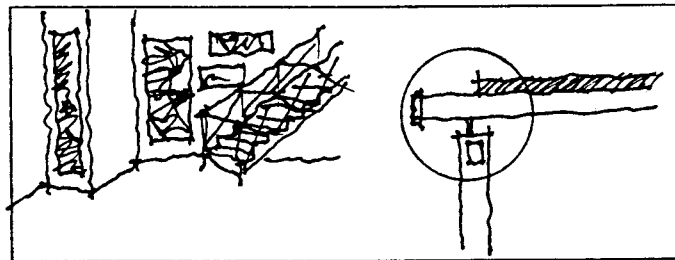
Gambar IV. 3



Sumber : Unhas,1991.

- d. Memberikan ornamen khas Sulawesi Selatan pada sudut-sudut yang potensial

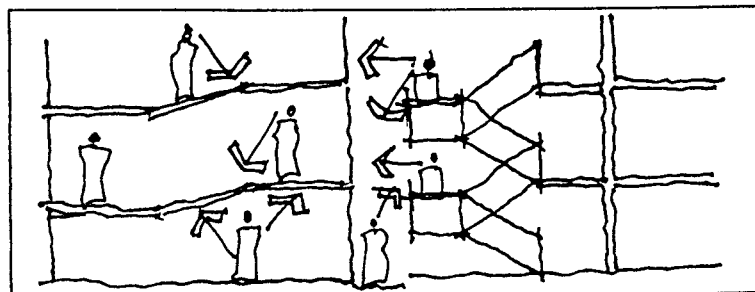
Gambar IV. 4



Sumber : Pemikiran

- e. Menghindari pola sirkulasi yang monoton

Gambar IV. 5

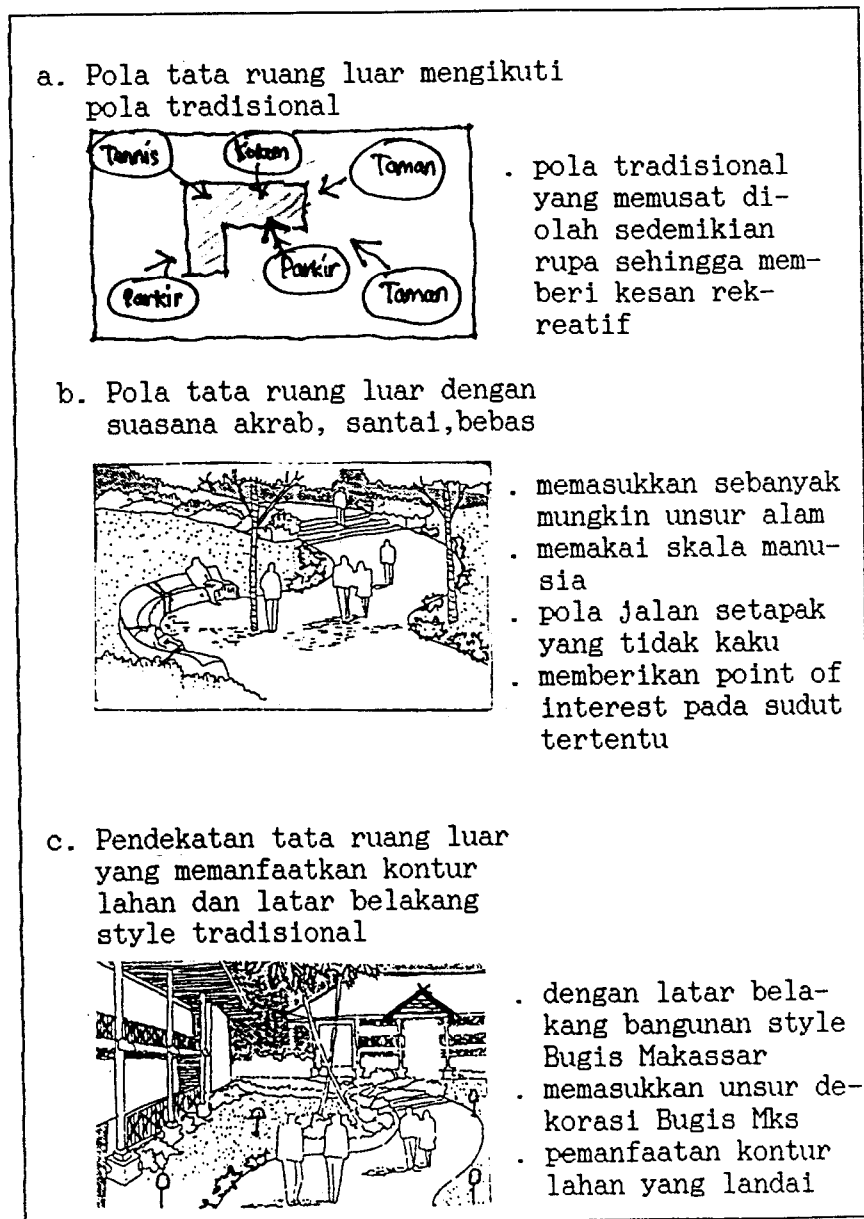


Sumber : Edward T White

2. Tata Ruang Luar

Suasana ruang luar disesuaikan dengan tuntutan suasana oleh wisatawan mancanegara seperti pada ruang dalam, yaitu memakai pola tata ruang luar tradisional Bugis Makassar. Ungkapan fisik tata ruang luar adalah sebagai berikut :

Gambar IV. 6



Sumber : Pemikiran

4.1.4. Kesimpulan

Dari analisa di atas, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu :

1. Untuk menikmati keindahan alam , hotel minimal harus menyediakan :
 - bidang-bidang bukaan pada hotel
 - bangunan -bangunan terbuka yang khusus disediakan untuk menikmati keindahan alam
2. Untuk menikmati tari-tarian, musik tradisional dan peragaan upacara-upacara ritual, hotel di tuntut menyediakan :
 - stage/panggung
 - ruang persiapan/ganti
 - ruang penonton
 - restaurant/bar sebagai penunjang kegiatan
3. Untuk dapat menikmati seni ukir dan tenunan sutera khas Sulawesi Selatan maka hotel harus menyediakan :
 - ruang pameran
 - ruang peragaan proses pembuatan ukiran dan tenunan sutera
 - sudut-sudut ruang yang diberi ornamen khas Sulawesi Selatan
 - tempat menjual souvenir / handcraft
4. Suasana yang dituntut adalah suasana khas Sulawesi Selatan baik pada tata ruang dalam maupun tata ruang luar.

4.2. Pelaku-Pelaku Aktivitas, Fasilitas dan Sifat Kegiatannya

Dilihat dari pelaku-pelaku aktivitas yang terjadi dalam hotel dapat digolongkan atas :

1. Wisatawan yang menginap (tamu)
2. Pelayan wisatawan
3. Staff dan karyawan

Secara umum kegiatan pokok wisatawan yang menginap pada suatu hotel adalah :

- kegiatan rekreasi
- kegiatan makan minum
- kegiatan istirahat / tidur

4.2.1. Wisatawan Yang Menginap (tamu)

1. Analisa Kebutuhan Fasilitas dan Suasana Rekreasi

Kebutuhan fasilitas untuk kegiatan rekreasi dan tuntutan suasananya telah di sebutkan pada sub bab 4.1.

2. Analisa Kebutuhan Fasilitas, Suasana Kegiatan Makan dan Minum

Analisa Kebutuhan Fasilitas dan Suasana Kegiatan Makan dan Minum

Kegiatan	Fasilitas yang dibutuhkan	Tuntutan suasana
Makan dan minum	. bar . restaurant . dapur . gudang . lavatory	. khas Sul-Sel . santai . akrab

Sumber : Pemikiran

3. Analisa Kebutuhan Fasilitas dan Suasana Kegiatan Tidur

Analisa Kebutuhan dan Suasana Ruang Kegiatan Tidur

Kegiatan	Fasilitas Yang Dibutuhkan	Tuntutan Suasana
Istirahat/ tidur	. r.tidur . km/wc . r.pakaian-ganti . r.duduk . teras . r.audio visual	. khas Sul-Sel . santai . privat . tenang . nyaman

Sumber: Pemikiran

4.2.2. Pelayan Wisatawan

Yang dimaksud dengan pelayan wisatawan adalah pelayan yang langsung berhubungan dengan wisatawan. Fasilitas yang dibutuhkan untuk melayani wisatawan adalah :

- *lobby/hall*
- *front office*
- *restaurant, bar, coffe shop*
- *shopping arcade (souvenir,handycraft)*
- *house keeping, room boy*

4.2.3. Staff dan Karyawan

Staff dalam hal ini adalah staff administrasi, manager yang mengelola segala kegiatan yang ada dalam hotel, baik kegiatan intern maupun, kegiatan ekstern.

Ruang-ruang yang dibutuhkan adalah :

- ruang manager
- ruang asisten manager
- ruang staff departemen accounting
- ruang staff departemen personalia
- ruang staff engineering dan transportasi
- ruang staff departemen security
- ruang food and beverage
- ruang house keeping, dsb

Karyawan langsung berhubungan dengan ruang persiapan untuk pelayanan wisatawan. Kebutuhan fasilitas ruangnya adalah :

- ruang dapur
- ruang laundry
- ruang chemical
- gudang, dsb

4.2.4. Kesimpulan

1. Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang hotel berbintang empat dibedakan atas : kebutuhan ruang akibat aktivitas dan perilaku wisatawan, pelayan, staff dan karyawan.

a. Kebutuhan ruang akibat aktivitas dan perilaku wisatawan :

- untuk kegiatan rekreasi
 - . stage untuk pertunjukan tarian dan musik tradisional
 - . stage untuk peragaan upacara - upacara ritual

- . ruang untuk menikmati flora - fauna dan keindahan alam tropis
- . ruang untuk berjemur
- . lapangan tennis, badminton, dsb
- . fitness centre
- . ball room
- . kolam renang
- . ruang ganti
- . tempat berteduh
- . shower
- . km/wc (lavatory)
- Untuk kegiatan makan dan minum
 - . restaurant
 - . bar
 - . coffe shop
 - . lavatory
- Untuk kegiatan istirahat/tidur
 - . ruang tidur
 - . ruang duduk
 - . ruang pakaian dan ganti
 - . ruang audio visual
 - . teras
 - . km/wc
- b. Kebutuhan ruang akibat aktivitas pelayan wisatawan adalah :
 - . lobby/hal
 - . launge
 - . front office
 - . restaurant, bar, coffe shop
 - . shopping arcade/souvenir
 - . house keeping, room boy

c. Kebutuhan ruang akibat aktivitas staff dan karyawan adalah :

- . ruang manager dan sekretaris
- . ruang asisten manager dan sekretaris
- . ruang akuntan
- . ruang bagian pesonalia
- . ruang bagian teknik dan perencanaan
- . ruang bagian keamanan
- . ruang bagian food dan beverage
- . ruang house keeping
- . ruang dapur
- . ruang laundry
- . ruang kesehatan
- . ruang rapat
- . gudang
- . ruang ganti dan persiapan
- . lavatory, dsb

2. Tuntutan Suasana

a. Untuk kegiatan rekreasi

- . santai
- . akrab
- . bebas,leluasa,lapang
- . khas Sulawesi Selatan

b. Untuk kegiatan makan,minum dan istirahat

- . santai
- . akrab
- . tenang dan nyaman
- . khas Sulawesi Selatan
- . privat

4.3. Performance Bangunan

Dari analisa di atas ternyata wisatawan menghendaki adanya suasana khas Sulawesi Selatan pada ungkapan fisik hotel dimana wisatawan nantinya menginap. Ini berarti ungkapan fisik bangunan dalam hal ini performance bangunan hotel yang mencerminkan arsitektur lokal khususnya yang mengacu pada arsitektur tradisional Bugis-Makassar.

Penerapan unsur-unsur arsitektur tradisional Bugis-Makassar yang paling dominan pada masa kini dan akan datang adalah :

1. Komponen atap dan timpa laja
2. Bentuk panggung
3. Bentuk/hubungan pondasi dengan tiang
4. Hiasan/ornamen

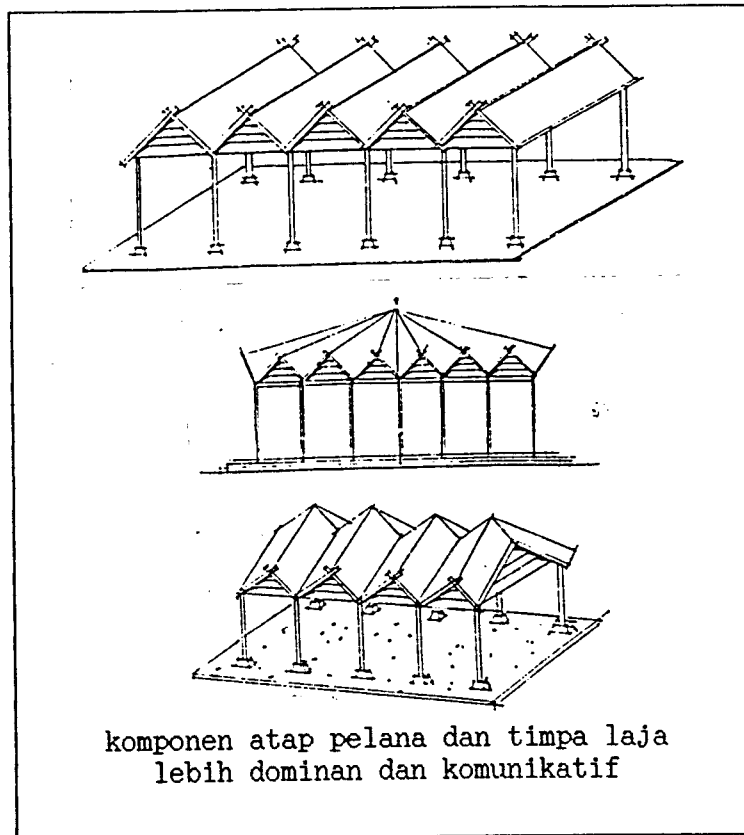
4.3.1. Penerapan Komponen Bangunan

1. Atap dan timpa laja

Sesuai dengan penggolongan prioritas penerapan unsur - unsur arsitektur tradisional Bugis-Makassar, maka komponen atap secara visual penampilan bentuk fisiknya lebih dominan dibanding dengan unsur-unsur lain dan sifatnya lebih komunikatif. Pada komponen atap ini pula yang menunjukkan bahwa bagian utama yang paling memberi / menunjukkan kesan khas tradisional dan sekaligus membedakan penampilan bentuk rumah tradisional di Sulawesi selatan.

Penerapan konsep atap dan timpa laja ini berlaku untuk semua jenis bangunan, sejauh mana sistem konstruksi atap pelana masih memungkinkan dapat terselesaikan dengan/oleh sistem struktur bangunan tersebut.

Gambar IV.7
Penerapan atap dan Timpa Laja
Pada Bangunan Masa Kini



Sumber : Unhas, 1994.

Beberapa alternatif penerapan :

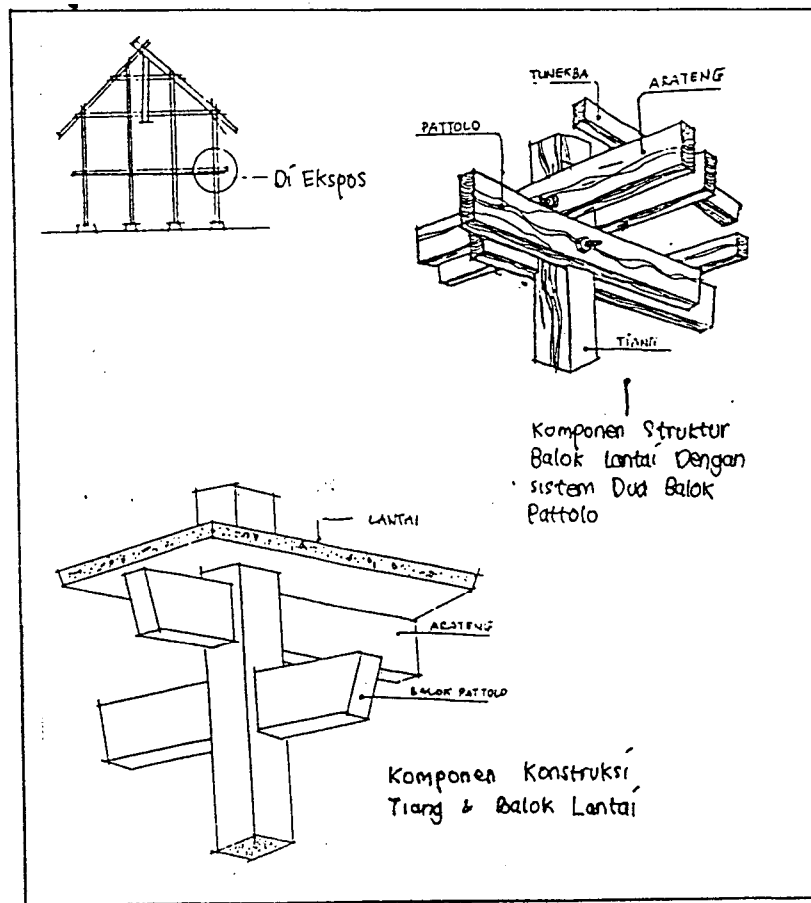
- penerapan bentuk atap pelana dengan ornamen timpa laja berlaku untuk semua bangunan, dan pada batas ketinggian bangunan tidak berlantai banyak.
- dalam batas sejauh mana unsur-unsur arsitektur tradisional tersebut masih dipandang pada proporsi yang ideal dan harmonis, sehingga penerapan atap pelana dan timpa laja pada bangunan berlantai banyak dalam proporsi pandangan yang masih ideal, masih dapat diterapkan.

2. Bentuk Panggung

Penerapan dalam hal ini memperlihatkan sistem konstruksi balok lantai, yaitu *balok pattolo*, *arateng* dan *tunekba* yang mana pada komponen konstruksi ini mempunyai ciri-ciri tersendiri dan dapat diekspos .

Penerapan bentuk panggung sesuai dengan perkembangan arsitektur, dapat terlihat oleh adanya penerapan-penerapan dari segi fungsi bagian bawah (*riawa bola*).

Gambar IV. 8



Sumber : Unhas, 1994.

Beberapa alternatif penerapan :

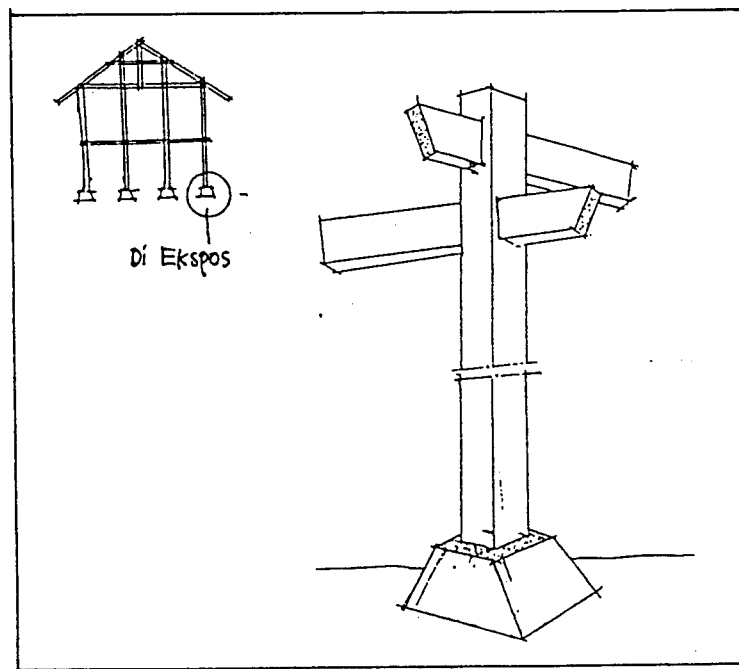
- berlaku untuk semua jenis bangunan dan pada ketinggian bangunan lebih dari satu lantai
- penampilan memperlihatkan bentuk panggungnya sendiri dan konstruksi balok lantainya
- penerapan disesuaikan dengan kondisi luas site/lokasi yang relatif terbatas dan dalam pemakaian/kebutuhan yang tinggi dan padat.

3. Bentuk/Hubungan Pondasi Dengan Tiang

Hal spesifik yang terlihat pada bangunan rumah tradisional Bugis-Makassar adalah dengan adanya sistem pondasi umpak (*pallangga*).

Penampilan ini bisa diterapkan dengan pemakaian material yang berbeda, misalnya pemakaian beton cetak/dicor bersama dengan sistem rangkanya untuk menciptakan bentuk panggung.

Gambar IV. 9



Sumber : Unhas, 1994.

Beberapa alternatif penerapan :

- penampilan secara utuh (asli) hanya berlaku pada bangunan-bangunan rumah tinggal dan pada bangunan umum yang mempunyai ketinggian bangunan sampai dua lantai
- penampilan secara utuh ini adalah penampilan bentuk berdasarkan konsepsi-konsepsi asli rumah tradisional Bugis Makassar.

4.3.2. Ornamen/hiasan

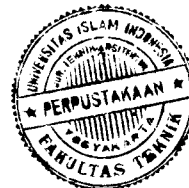
Bentuk ornamen/hiasan yang terdapat pada rumah - rumah tradisional Bugis Makassar telah dipaparkan pada sub bab 2.

Penerapan ornamen/hiasan pada bangunan ditempatkan pada komponen bangunan yang lebih spesifik, misalnya pada jendela, pintu, listplank, pagar, tangga dan pada interior hotel.

4.3.3. Penerapan Bahan Bangunan

Ciri-ciri penerapan arsitektur tradisional pada perkembangan arsitektur masa kini adalah mempertimbangkan penggunaan material yang lebih sesuai dan menunjang makna dari ciri-ciri ke-tradisionalisan tersebut.

Hal ini dimaksudkan karena penggunaan material dengan tidak mempertimbangkan kriteria-kriteria yang menunjang, akan lebih mengaburkan ciri-ciri arsitektur tradisional Bugis Makassar.



1. Atap (Penutup Rangka Atap)

Dalam pemilihan/penerapan material atap bangunan rumah tradisional Bugis Makassar sesuai dengan material atap yang ada sekarang, tidak perlu ditetapkan secara pasti satu macam material akan tetapi hanya memberikan suatu kriteria yang mendasari ciri-ciri/motif tradisional Bugis Makassar.

Untuk menampakkan kesan tradisional maka dipilih bahan yang secara visualisasi menyerupai atap nipa/daun rumbia yang merupakan material asli. Konsep-konsep tersebut dapat didedaki dari segi :

- warna atap coklat tua kehitam-hitaman
- serat atap yang kecil, tidak rata dan pendek

2. Konstruksi Balok Lantai

Untuk memenuhi tuntutan dari segi kekuatan, praktis ekonomis dan estetis maka konstruksi tiang dan balok lantai sebaiknya memakai bahan dari beton, karena bahan beton ini dapat dibentuk sedemikian rupa, sehingga kesan tradisional dari bahan konstruksi ini masih dapat diperlihatkan.

3. Bentuk/Hubungan Pondasi Dengan Tiang

Bahan yang digunakan pada pondasi disesuaikan dengan arsitektur masa kini yang didasari dengan kriteria-kriteria :

- ekonomis
- awet/tahan lama
- kuat

Dari ketiga kriteria tersebut maka bahan yang paling cocok adalah bahan beton, karena bahan beton tahan terhadap :

- pengaruh-pengaruh luar, zat-zat kimia berupa organisme-organisme perusak
- pengaruh pembebanan akan dapat diatasi dengan memperbesar dimensi pondasi sampai mencapai faktor keamanan yang cukup
- dicor dengan sistem pracetak apabila ingin menampilkan fisik bangunan freecast yang mana hal ini sesuai dengan ciri fisik bangunan tradisional Bugis Makassar yang terungkap dalam sistem bangunan *prefab* (sistem komponen).

4.3.4. Penerapan Karakter Hotel Pariwisata

Berdasarkan penjelasan karakter hotel pariwisata pada bab tinjauan umum maka didapatkan penerapan karakter hotel pariwisata pada bangunan yaitu :

a. Bentuk vertikal bangunan

Memudahkan pengelompokan ruang berdasarkan sifatnya (publik, semi privat, privat dan service) maupun berdasar sirkulasi (kelompok ruang depan dan kelompok ruang belakang)

b. Tuntutan suasana

Tuntutan suasana yang khas dari hotel pariwisata sesuai dengan karakter pariwisata daerah setempat. Suasana khusus yang bercorak tradisional Bugis Makassar merupakan pilihan untuk menentukan segmen pasar yaitu wisatawan mancanegara sebagai sasaran utamanya.

c. Tipologi bangunan

Banyak dipengaruhi oleh berbagai hal, seperti lokasi, tingkat privacy, tipe sirkulasi dan orientasi.

4.3.5. Kesimpulan

1. Penerapan Komponen Bangunan Tradisional

Komponen bangunan tradisional Bugis Makassar yang paling mendominasi penerapannya pada bangunan masa kini adalah :

- atap dan timpa laja
- bentuk panggung
- bentuk hubungan pondasi dengan tiang

2. Ornamen/Hiasan Bugis Makassar

3. Penerapan Bahan Bangunan

Penerapan bahan bangunan tradisional pada masa kini tidak harus sama dengan bahan bangunan asli tradisional, melainkan menyesuaikan warna, bentuk maupun ciri bahan bangunan tradisional Bugis Makassar

4. Penerapan karakteristik hotel pariwisata

- bentuk vertikal bangunan
- suasana

suasana dalam hotel merupakan faktor penting yang harus disesuaikan dengan keinginan dan perilaku wisatawan.

Penerapan karakteristik hotel pariwisata harus disesuaikan dengan prinsip-prinsip arsitektur tradisional Bugis Makassar yang juga akan diterapkan dalam perancangan bangunan, terutama dalam hal performance bangunan.

BAB. V
KONSEP PERENCANAAN
DAN PERANCANGAN

5.1. Pendekatan Pemilihan Lokasi

5.1.1. Pemilihan Lokasi

Kriteria-kriteria pemilihan lokasi yang harus dilakukan dan pengaruhnya telah disebutkan pada sub bab 2.3.2. Sesuai dengan kriteria-kriteria tersebut maka ada dua alternatif lokasi yang mendekati , yaitu :

a. Alternatif I

Lokasi terletak di kawasan pantai losari sebagai kawasan rekreasi dan pusat pelayanan jasa.

b. Alternatif II

Lokasi terletak di jantung kota Ujung Pandang, sebagai kawasan pelayanan jasa.

Penentuan lokasi terpilih berdasarkan kriteria-kriteria lokasi sbb :

Kriteria Penentuan Lokasi		Alternatif Lokasi	
Faktor Utama	Aspek-aspek	I	II
Rencana Induk	- Peruntukan	4	3
	- Jaringan Jalan	3	4
	- Pengembangan	4	3
Kondisi Lokasi	- Kondisi Lingkungan	4	2
	- Interaksi Lingkungan	3	3
	- Potensi Ekonomi	4	2
	- Pertumbuhan Penduduk	3	3
Aksesibilitas	- Jalan Utama	4	4
	- Kemudahan Pencapaian	4	4
	- Sirkulasi Lalu lintas	3	4
Jumlah		36	31

c. Potensi lokasi

- Letaknya sangat strategis, lokasi berada pada pertengahan tiga kutub objek pariwisata utama kota Ujung Pandang, yaitu Benteng Rotterdam - pusat perbelanjaan Somba Opu - Taman Miniatur Sulawesi.
- Dekat dengan beberapa rekreasi ke pulau.
- Berhadapan dan berbatasan langsung dengan pinggiran Laut Makassar, dimana sering diadakan berbagai lomba bahari dan wisata/olah raga bahari.
- Kehidupan malam sepanjang Pantai Losari yang terkenal dengan istilah restaurant terpanjang di dunia.
- Dekat dengan pemukiman kelas menengah

5.1.3. Analisa Lokasi Terpilih

a. Pencapaian dan sirkulasi

- Sirkulasi sekitar lokasi

Lokasi berada diantara beberapa jalan arteri maupun jalan sekunder yang sebagian besar merupakan jalan utama di Ujung Pandang.

- Pencapaian ke lokasi

Pencapaian ke lokasi dapat ditempuh dari banyak arah terutama dari jalan Somba Opu dan Jalan Cendrawasih.

5.2. Pendekatan Pemilihan Tapak

5.2.1. Pemilihan Tapak

Pemilihan tapak mempertimbangkan tuntutan yang sesuai dengan fungsi bangunan sebagai hotel pariwisata yaitu :

1. Tapak mudah dicapai kendaraan umum/pribadi roda empat secara langsung
2. Tapak terletak pada area dengan potensi ekonomi yang baik
3. Tapak dekat dengan fasilitas umum, angkutan dan rekreasi
4. Terdapat sarana utilitas yang memadai antara lain telephone, jaringan air bersih, listrik, drainase dan sebagainya
5. Tapak mempunyai pemandangan / view yang baik
6. Jika mungkin, letaknya pada tempat yang cukup luas untuk dapat dibangun dan dikembangkan

Berdasarkan kriteria-kriteria pemilihan tapak tersebut maka dipilih 2 (dua) alternatif tapak (lihat Gambar) :

- Alternatif I

Di sebelah Barat kawasan Pantai Losari

- Alternatif II

Pada pertengahan kawasan pantai Losari

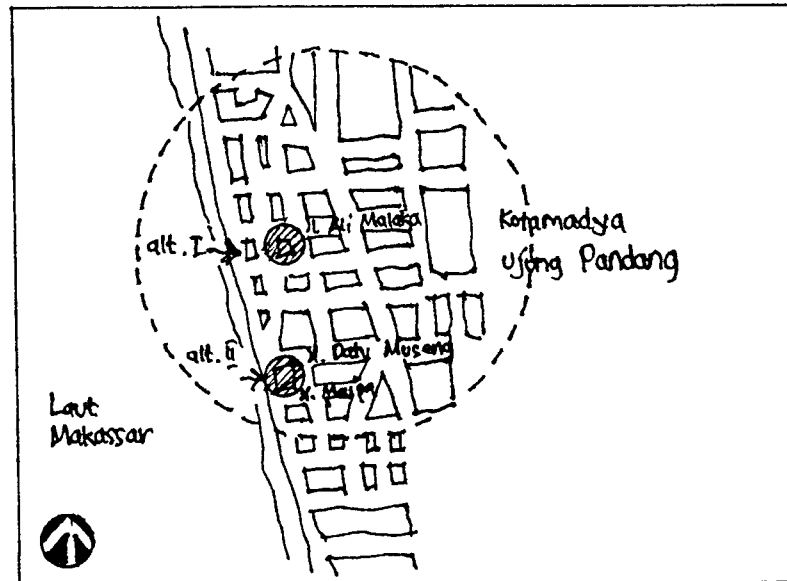
Penentuan tapak terpilih berdasarkan kriteria-kriteria tapak adalah sebagai berikut :

Kriteria Penentuan Tapak		Alternatif Tapak	
Faktor Utama	Aspek-aspek	I	II
Kondisi Tapak	- Fasilitas Umum	4	4
	- Sarana Utilitas	4	4
	- Potensi Ekonomi	4	3
	- Pertumbuhan Penduduk	3	3
	- Pengembangan	2	3
Aksesibilitas	- Jalan Utama	4	4
	- Kemudahan Pencapaian	3	4
	- Sirkulasi Lalu Lintas	2	3
Pemandangan	- alami	2	4
	- buatan	2	3
Jumlah		30	35

Keterangan : nilai 4 = sangat baik
3 = baik
2 = cukup baik
1 = kurang baik

Berdasarkan penilaian di atas maka tapak yang terpilih adalah alternatif II.

Gambar V. 2
Alternatif Pemilihan Tapak



Sumber : Pemikiran

5.2.2. Tinjauan Tapak Terpilih

a. Lokasi Tapak

Terletak dipertengahan kawasan Pantai Losari tepatnya di Jalan Penghibur

b. Batas Tapak

Utara : Jl. Datu Museng, lokasi perdagangan

Selatan : Jl. Maipa, lokasi pelayanan jasa

Timur : Jl. Penghibur, lokasi rekreasi

Barat : Jl. Lamadukelleng, lokasi perumahan

c. Kondisi Tapak

- Keadaan Topografi

Permukaan topografi relatif datar dengan kemiringan yang lebih kecil dari 15°

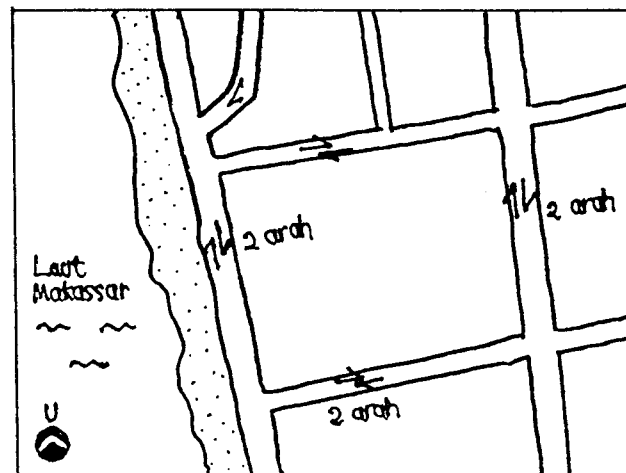
- Berhadapan langsung dengan laut Makassar
 - Tapak merupakan daerah yang belum terbangun
- d. Potensi tapak
- Letaknya strategis ,mudah dicapai dan berada di posisi pertengahan dengan tiga kutub utama objek pariwisata Ujung pandang
 - Tapak mempunyai prospek jangka panjang yang sangat baik
 - Relatif dekat dengan pusat pertumbuhan kawasan rekreasi yang baru

5.2.3. Analisa Tapak Terpilih

a. Sirkulasi sekitar tapak

Tapak berada diantara 2 (dua) jalur. Jalur utama berada di sebelah Timur tapak dan jalur/jalan lingkungan berada di sebelah Utara dan Selatan tapak.

Gambar V. 3
Sirkulasi Sekitar Tapak



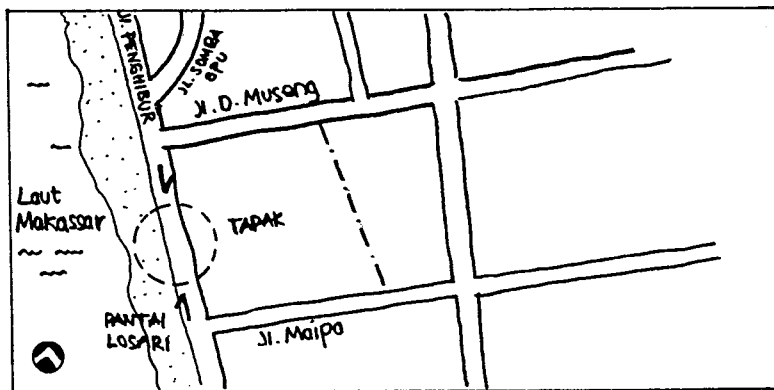
Sumber : Pengamatan

b. Pencapaian Tapak

Hal-hal yang menjadi kriteria dalam pencapaian ke suatu tapak adalah :

- pencapaian mudah, jelas dan mengundang
- pertimbangan arah arus pengunjung terbesar dengan melihat sirkulasi sekitar tapak
- tidak mengganggu sirkulasi sekitar tapak

Gambar V. 4
Arus Sirkulasi Terbesar Di Sekitar Tapak

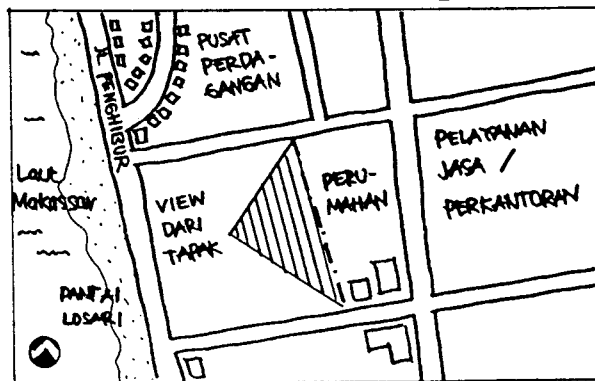


Sumber : Pengamatan

c. Pemandangan/view

Mengarah ke Utara (Laut Makassar / Pantai Losari) merupakan view terbaik dari tapak terpilih

Gambar V. 5
View Sekitar Tapak



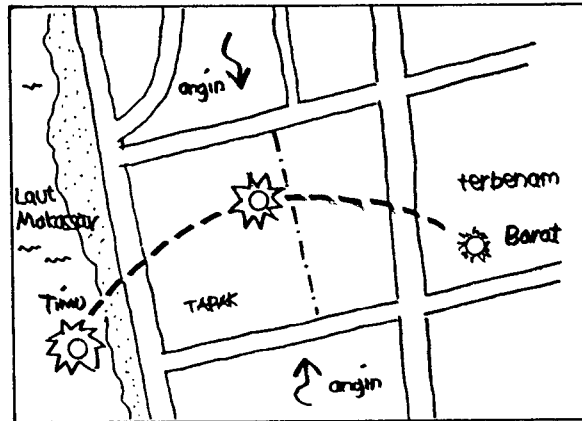
Sumber : Pengamatan

d. Klimatologi

Iklm secara keseluruhan adalah tropis dengan ciri-ciri kondisi alam sebagai berikut :

- kelembababn udara tinggi
- angka curah hujan relatif tinggi
- radiasi sinar matahari kuat sepanjang tahun

Gambar V. 6
Arah Angin dan Sinar Matahari

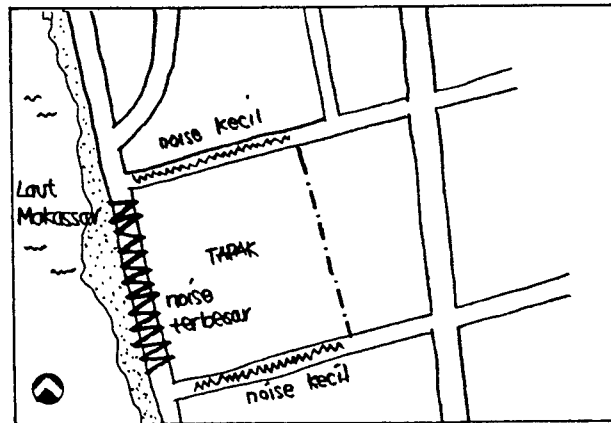


Sumber : Pengamatan

d. Kebisingan

Sumber kebisingan yang besar adalah dari jalan utama.

Gambar V. 7
Kebisingan Sekitar Tapak



Sumber : Pengamatan

5.3. Pendekatan Konsep Perencanaan

5.3.1. Pendekatan Pengolahan Lokasi

Dasar pendekatan :

- Menunjang tapak sebagai kawasan rekreasi
- Kebutuhan public space di tapak dan sekitarnya
- Kesatuan tapak dan lingkungan sekitarnya

Arahan Pengolahan Tapak :

- Memperkuat tapak sebagai penunjang kawasan rekreasi
- Menyambung kontinuitas kegiatan komersial disekitar tapak

5.3.2. Pendekatan Pengolahan Tapak

Dasar pendekatan :

- | | |
|------------------|----------------------------|
| - Pencemaran : | - Pemandangan/view |
| . suara bising | - Pencapaian dan sirkulasi |
| . bau tidak enak | - Kegiatan dalam tapak |
| . debu dan asap | - Peraturan bangunan |

a. Pencemaran/polusi

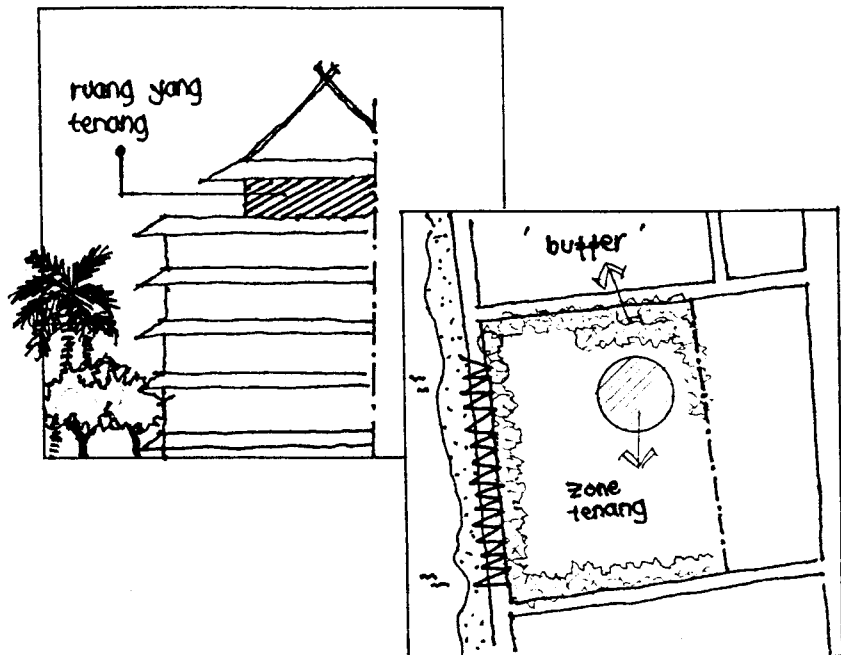
- Suara bising

Menghindarkan kegiatan dalam bangunan dari suara bising yang berasal dari dalam maupun luar, antara lain dengan :

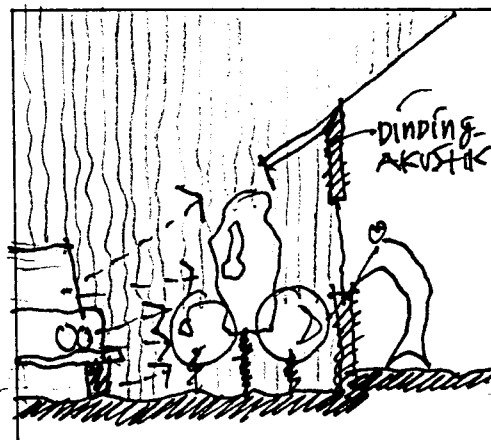
- . menjauhkan kegiatan yang membutuhkan ketenangan dari sumber bunyi baik secara vertikal maupun horisontal

. pemakaian 'buffer' berupa pepohonan dan bahan akustik untuk mereduksi suara bising

eksterior :



interior :

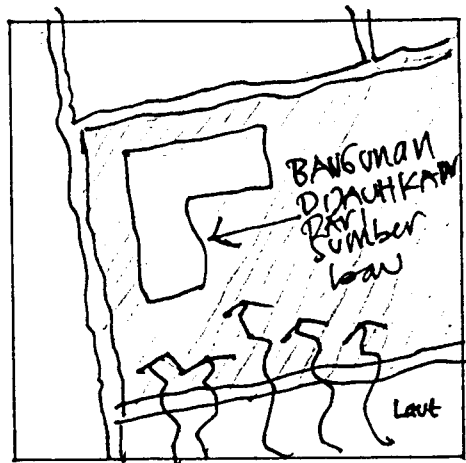


- Bau tidak enak

Mengindari sumber bau yang tidak enak dari dalam maupun luar bangunan, antara lain :

. menjauhkan kegiatan yang membutuhkan kenyamanan/kesegaran udara baik secara vertikal maupun horisontal

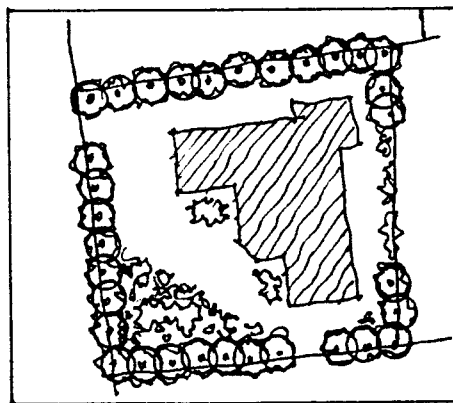
- . perencanaan 'penghawaan' berupa jaringan-jaringan vertikal dan horisontal



- Debu dan asap

Menghindari pencemaran debu dan asap untuk kegiatan-kegiatan yang memerlukan kenyamanan antara lain dengan :

- . pemakaian 'buffer' berupa pepohonan pada bagian luar bangunan

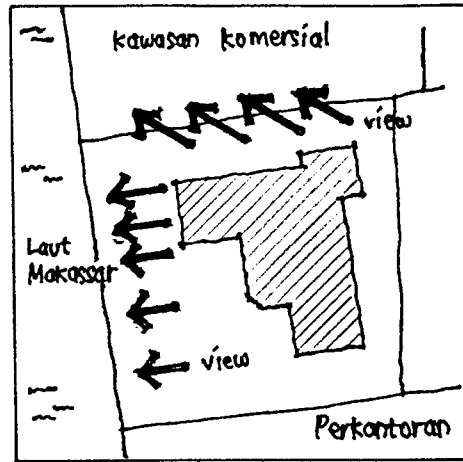


- . pemakaian pengisap asap pada bagian dalam bangunan

b. Pemandangan/view

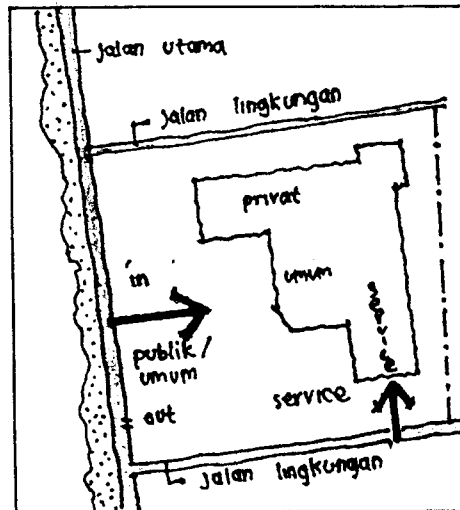
Mencari orientasi bangunan yang memberi pandangan ke arah yang paling baik/indah pada lingkungan Pantai Losari, antara lain dengan :

- . mengarahkan pandangan terhadap Laut Makassar
- . mengarahkan pandangan pada kawasan komersial yang ada disekitar tapak



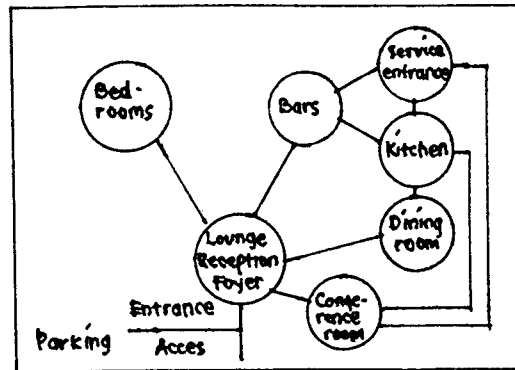
c. Pencapaian dan sirkulasi

Memisahkan pencapaian bagi kegiatan umum dengan service untuk keamanan dan kenyamanan masing-masing kegiatan dan untuk maksud yang sama, dengan pemisahan sirkulasi kendaraan dan pedestrian.



d. Kegiatan dalam tapak

Kegiatan yang beragam membutuhkan area terpisah agar tidak saling mengganggu.



e. Peraturan bangunan setempat

- Garis sempadan pantai
 - Sekurang-kurangnya berjaak 100 m diukur dari garis pantai tertinggi ke arah darat, dengan perkecualian daerah pantai yang digunakan untuk pertahanan keamanan, kepentingan umum, dan permukiman yang sudah ada.
- Garis sempadan bangunan
 - 1) Garis sempadan depan bangunan :
 - . jalan ukuran 10 m ke atas, pagar halaman berjarak minimal 1,0 m dari sisi jalan
 - . jalan ukuran 10 m ke bawah, pagar halaman minimal berjarak 0,5 m dari sisi jalan
 - 2) Garis sempadan samping maupun belakang bangunan (bukan jalan) berjarak minimal 2 m dari dinding bangunan
 - 3) Ketinggian bangunan

Kriteria dalam pengembangan dan pengendalian ketinggian bangunan antara lain :

 - . tingkat penggunaan ruang dan jenis penggunaannya
 - . harga dan nilai lahan
 - . aspek urban desain seperti proporsi antara lebar jalan dan tinggi bangunan ,

kesan ritmik, kesesuaian dengan lingkungan sekitar dan lain-lain

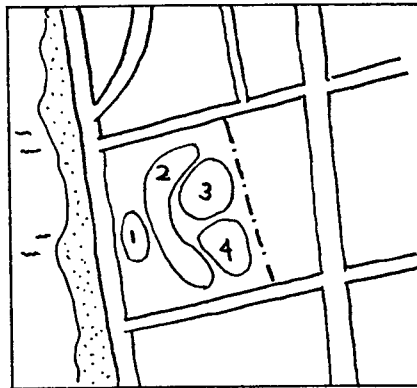
- Koefisien Dasar bangunan (KDB) atau Building Coverage Ratio (BCR) adalah 60% khusus untuk pelayanan jasa yang terletak pada daerah kepadatan tinggi

5.3.3. Pendekatan Zoning Dalam Tapak

Dasar Pendekatan :

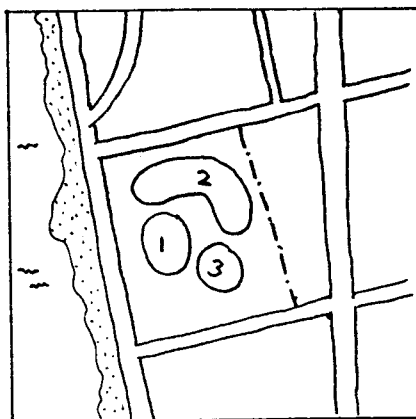
- Kegiatan yang beragam dalam tapak
- Kegiatan membutuhkan keamanan dan kenyamanan dari gangguan polusi dan pencemaran
- Tingkat kebutuhan yang berbeda

a. Zoning berdasar polusi dan pencemaran



- 1 = bising dan kotor
- 2 = transisi
- 3 = tenang dan bersih
- 4 = service

b. Zoning berdasar kegiatan



- 1 = publik dan transisi
- 2 = private
- 3 = service

Alternatif zoning dalam tapak :

a. Zone antara

Memisahkan kegiatan di dalam dan di luar tapak melalui penataan lanscape, dengan :

- mereduksi suara bising
- meneduhkan tapak

b. Zone kegiatan

Horisontal : - Zone umum
 - Zone private
 - Zone pelayanan

Vertikal : - Zone bawah
 - Zone transisi
 - Zone atas

5.4. Pendekatan Konsep Perancangan

5.4.1. Pengarahan Perancangan Arsitektural Berdasarkan Persyaratan Klasifikasi Hotel

Pada dasarnya, pendekatan konsep perancangan ini akan dibatasi pada hal-hal yang sesuai dengan persyaratan klasifikasi sebagai hotel pariwisata berbintang empat. Yang nantinya akan menghasilkan gagasan-gagasan dalam tahap mewujudkan konsep perancangan, yaitu :

1. Pola gubahan ruang yang berdasarkan persyaratan klasifikasi hotel berbintang dan berdasarkan kebutuhan dan tuntutan suasana ruang akibat dari perilaku tamu sebagai faktor pertimbangan tambahan.
2. Karakter Hotel Pariwisata
3. Penerapan bentuk arsitektur tradisional Bugis Makassar yang dominan pada bangunan masa kini
4. Tranformasi bentuk antara karakter hotel pariwisata dengan karakter arsitektur tradisional

5.4.2. Pendekatan Pola Gubahan Ruang Pendukung Perilaku Tamu (Tata Ruang Dalam)

1. Kebutuhan Ruang

Didasari oleh :

- Kegiatan wisatawan untuk melihat keindahan alam/panorama laut di sekitar lokasi hotel
- Kegiatan untuk menikmati pertunjukan tarian daerah
- Kegiatan untuk menikmati seni ukir dan tenun daerah
- Kegiatan-kegiatan utama wisatawan seperti :
 - . kegiatan rekreasi
 - . kegiatan makan dan minum
 - . kegiatan istirahat atau tidur
- Kegiatan pelayanan umum
- Kegiatan Staff dan karyawan hotel

2. Tuntutan Suasana Ruang

Sesuai sasaran dengan segmen pasar yang dituju yaitu wisatawan mancanegara, maka pendekatan suasana ruang didasari oleh :

- karakter hotel pariwisata yang menampilkan suasana yang khas bercorak daerah
- keinginan dan perilaku tamu

Suasana ruang yang khas itu dapat ditempatkan pada pojok-pojok/ruang-ruang yang potensial.

3. Hubungan Ruang

Pendekatan konsep dasar hubungan ruang hotel didasari oleh :

- Karakteristik ruang seperti ruang umum, private, service dan transisi(semi)
- tuntutan kegiatan seperti langsung dan tidak langsung

- pelaku kegiatan seperti wisatawan , pelayan dan staff hotel

4. Pengelompokan Ruang

Pendekatan konsep dasar pengelompokan ruang hotel didasari oleh :

- Karakteristik/sifat kegiatan
- Tuntutan kegiatan seperti publik , private , service maupun semi
- Pelaku kegiatan seperti tamu (wisatawan), pelayan wisatawan, staff dan karyawan hotel
- Proses kegiatan yang terjadi di dalamnya seperti :
 - . Interaksi wisatawan dengan pelayan
 - . Hubungan wisatawan dengan fasilitas hotel
 - . Interaksi staff dengan karyawan

5. Besaran Ruang

a. Dasar Pertimbangan

- Jumlah kamar yang akan dibangun yaitu sekitar 250 kamar
- Tipe-tipe kamar yang akan dibangun :
 - . kamar dengan *double bed* = 140 kamar
 - . kamar dengan *single bed* = 95 kamar
 - . kamar *suites* = 14 kamar
 - . kamar *special suites* = 1 kamar
- Jumlah/macam ruang yang dibutuhkan
- Jumlah, ukuran serta jenis peralatan yang dipakai
- Persyaratan fisik dan psikologis
- Jumlah karyawan hotel dengan perbandingan 1;1,6 dengan jumlah kamar yaitu 156 orang
- Standar minimal gerak manusia

b. Unsur-unsur persyaratan klasifikasi hotel Standar-standar yang digunakan untuk menentukan luasan ruang hotel pariwisata berbintang empat adalah :

- Untuk kamar tamu (*guest room*)
 - . luas minimal *standar room* = 24 m²
 - . luas minimal *suite room* = 48 m²
 - . luas balkon/teras 20% dari luas kamar
 - . luas kamar mandi dan WC minimal :
 - untuk *standar room* = 3 m²
 - untuk *suite room* = 7 m²
 - . lebar koridor minimal = 1,8 m²
 - . tersedia *room boy station* satu buah untuk setiap 25 kamar
- Untuk kegiatan administrasi
 - . ruang direksi = 28 - 36,6 m²
 - . ruang wakil direksi = 18 m²
 - . ruang kepala bagian = 7,5 - 12 m²
 - . ruang kepala seksi = 7,5 - 12 m²
 - . ruang sekretaris = 12,5 - 15 m²
 - . ruang rapat (12 orang) = 25,9 m²
 - . ruang kerja perorang = 2,8 m²
- Lobby hotel
 - . luas minimum lobby = 100 m²
 - . toilet umum pria = 4 urinoir, 2 WC
 - . toilet umum wanita = 3 buah WC
- Restaurant
 - . jumlah tempat duduk sebandingdengan luas restaurant = 1,5m² per tempat duduk
 - . luas minimal dapur = 40% dari luas restaurant

- Bar
 - . Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas bar = 1,1 m² per tempat duduk
 - . lebar ruang kerja *bar tender* minimal = 1 m²
 - Luas ruang lina minimal 50 m²
 - Luas ruang *lost dan found* minimal 10 m²
 - Luas ruang binatu (*laundry and dry cleaning*) minimal = 60 m²
- (Persyaratan klasifikasi hotel bintang empat di dalam kota)
- Parkir mobil
 - . satu tempat parkir untuk 6 (enam) kamar hotel (1 ; 6)
 - . luas minimal mobil 250 sq ft/kendaraan (*Neufert, Architects Data*)

5.4.3. Tata Ruang Luar

Pendekatan konsep dasar pola tata ruang luar bangunan hotel adalah :

- a. Memasukkan sebanyak mungkin unsur alami seperti tumbuh-tumbuhan, batu, air.
 - b. Memakai pola tata ruang luar tradisional
- Pola tata ruang luar tradisional yang memusat diolah sedemikian sehingga memberikan kesan rekreatif sesuai dengan karakter hotel pariwisata

5.4.4. Performance Bangunan

1. Tranformasi Arsitektur Tradisional pada Hotel Pariwisata (arsitektur lokal)

Konsep dasar performance bangunan hotel didasari oleh :

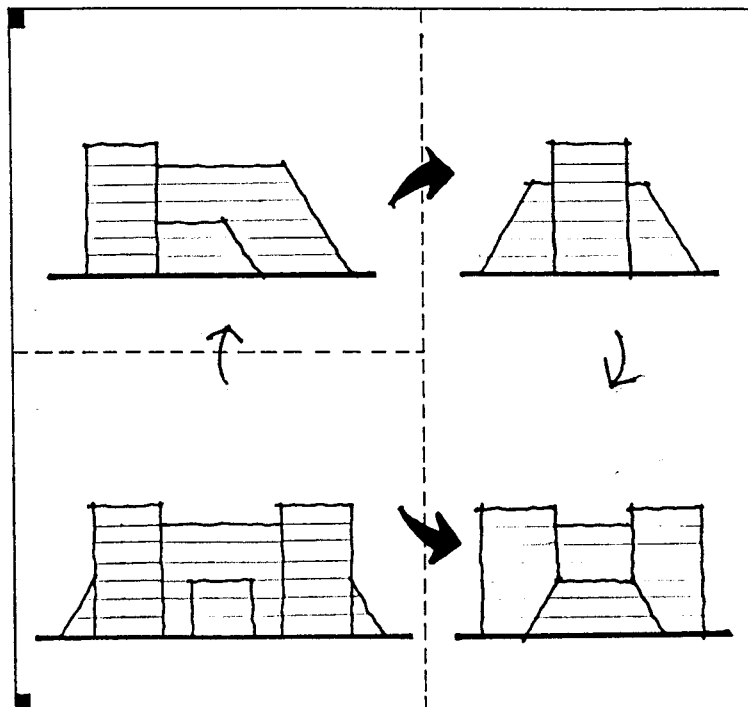
a. Transformasi penerapan arsitektur tradisional Bugis Makassar yang dominan pada masa kini terhadap karakter hotel pariwisata, hal-hal yang paling mendominasi yaitu :

- Bentuk bangunan

Bentuk bangunan hotel pariwisata yang cenderung vertikal adalah sesuai dengan bentuk panggung rumah tradisional. Yang perlu diperhatikan adalah pemakaian atap pelana dengan spesifikasi timpa lajanya pada bangunan bertingkat (vertikal) apabila masih dalam batas pandangan yang wajar dan proporsional.

Secara vertikal, beberapa alternatif :

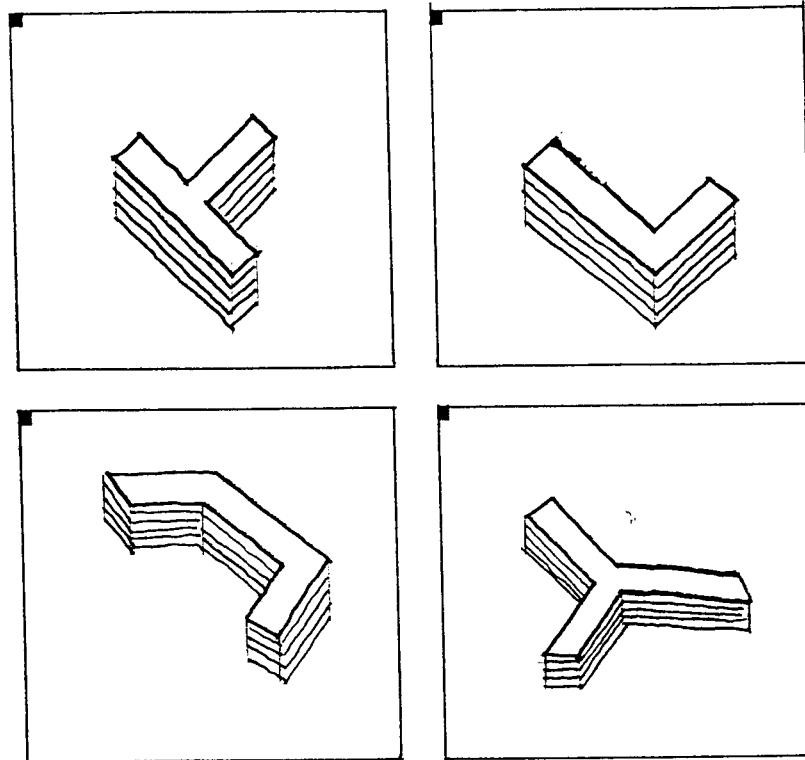
Gambar V. 8
Bentuk Bangunan Secara Vertikal
dan Bentuk Panggung



Sumber : Pemikiran

Secara horisontal , beberapa alternatif :

Gambar V.9
Bentuk Horisontal Bangunan



Sumber : Pemikiran

- Suasana

Penekanan suasana pada hotel pariwisata adalah penampilan yang khas, sesuai dengan karakter pariwisata setempat. Suasana khusus antara lain yang bercorak tradisional merupakan pilihan untuk menguasai segmen pasar .

2. Penerapan Sistem Struktur dan Bahan

Pendekatan konsep dasar sistem struktur dan bahan pada hotel adalah :

- a. Memakai sistem struktur rangka
- b. Memperlihatkan sistem struktur tradisional Bugis Makassar pada struktur bangunan hotel
- c. Dinding sebagai struktur pengisi bercorak dinding arsitektur tradisional Bugis Makassar
- d. Bentuk atap pelana dan bahan penutup atap adalah material/ bahan bangunan masa kini yang dibuat menyerupai bentuk, warna dan sifat material tradisional asli.

5.4.5. Kesimpulan

1. Pola Gubahan Ruang (Tata Ruang Dalam)

Berdasarkan pendekatan konsep kebutuhan ruang dan pengelompokan ruang, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

a. Kebutuhan dan Pengelompokan Ruang

1) Kelompok publik (umum), terdiri dari :

- Lobby/hall
- *Front office* (administrasi) :
 - . tempat penerimaan tamu
 - . tempat penerangan/*information*
 - . tempat kasir
 - . Ruang penitipan barang berharga/ *safety deposit room*
 - . Ruang penitipan barang tamu/*luggageroom*
 - . Ruang pemesanan kamar hotel/*reservation room*
 - . Ruang pimpinan *front office*
 - . Ruang operator telepon
 - . *Lounge/ r.tunggu*

- Telepon umum
 - Toilet umum
 - Koridor
 - Ruangan yang disewakan :
 - . *drugstore*
 - . *bank/money changer*
 - . *travel agent* (biro perjalanan)
 - . *airline agent*
 - . *souvenir shop*
 - . perkantoran
 - . butik dan salon kecantikan
 - Poliklinik
- 2) Kelompok semi privat, terdiri dari :
- *Convention* :
 - . *convention and function room*
 - . *lavatory*
 - . *cocktail party*
 - Pertunjukan kesenian daerah (*entertainment*) :
 - . stage dan ruang persiapan
 - . ruang penonton
 - . lavatory
 - Olah raga dan rekreasi indoor :
 - . *fitness center*
 - . sauna
 - . *ball room*
 - . kolam renang
 - . *pool deck* sekeliling kolam
 - . *locker* yang terpisah untuk pria dan wanita
 - . Toilet umum yang terpisah untuk pria dan wanita

- . *shower* untuk pria dan wanita
- . *gudang* peralatan bahan pembersih
- Olah raga dan rekreasi outdoor :
 - . *tennis*
 - . *golf*
 - . *ruang berteduh/istirahat*
 - . *Lavatory*
- Kegiatan makan-minum :
 - . *restaurant*
 - . *bar*
 - . *coffe shop*
 - . *dapur/kitchen*
 - . *lavatory*
- 3) Kelompok privat, terdiri dari :
 - Kamar tidur tamu :
 - . *ruang tidur*
 - . *ruang duduk*
 - . *ruang ganti/tempat pakaian*
 - . *kamar mandi/wc*
 - . *balkon/teras*
 - Administrasi staff/karyawan :
 - . *ruang manager*
 - . *ruang asisten manager dan sekretaris*
 - . *ruang bagian akuntan*
 - . *ruang bagian personalia*
 - . *ruang bagian teknik dan perencanaan*
 - . *ruang bagian keamanan*
 - . *ruang rapat*
 - . *ruang arsip/gudang*
 - . *lavatory*
- 4) Kelompok service, terdiri dari :
 - Makanan dan minuman (*food and beverage*)
 - Tata graha (*house keeping*) :

- . *uniform room*
- . ruang lina
- . ruang jahit menjahit
- . *room boy station*
- . *area lost and found*
- Dapur (*kitchen*)
- Ruang binatu (*laundry and dry cleaning*)
- Gudang
- Lavatory
- Parkir
- Ruang penjaga

b. Suasana Ruang

Unsur dekorasi tradisional Sulawesi Selatan harus tercermin dalam :

- Ruang lobby
- Restaurant
- Kamar tidur
- *Function room* (ruang serba guna)
- pojok-pojok ruangan yang potensial

Serta ada hubungan antara suasana yang berlainan seperti :

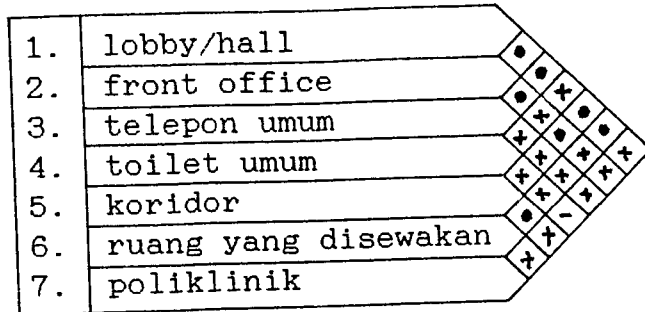
- suasana santai
- suasana akrab
- suasana berisik/remang-remang
- terbuka/tertutup
- formal/informal

c. Hubungan ruang

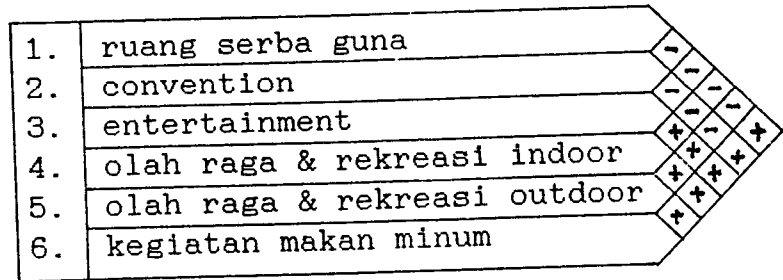
Hubungan ruang secara mikro :

Berdasarkan karakteristik ruang :

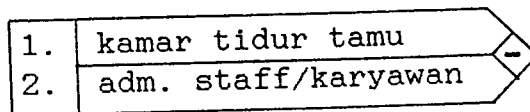
1) Kelompok publik (umum) :



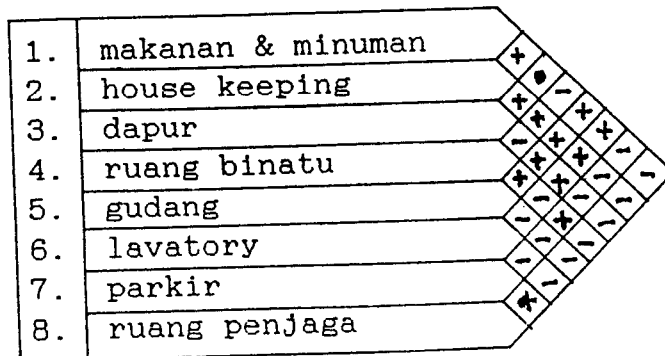
2. Kelompok semi privat/semi publik :



3. Kelompok privat :



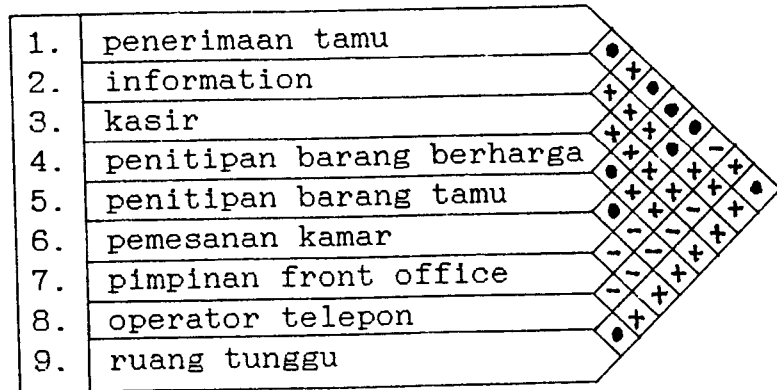
4. Kelompok service :



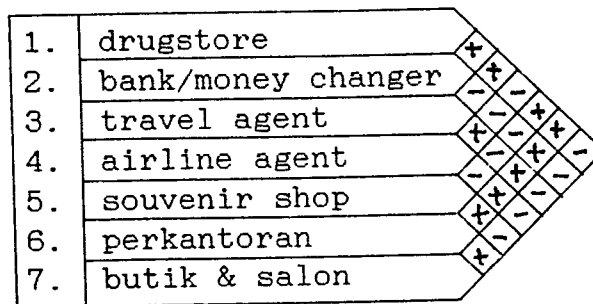
Keterangan : ● Hubungan langsung
 + Hubungan tidak langsung
 - Tidak ada hubungan

Berdasarkan macam dan jenis ruang :

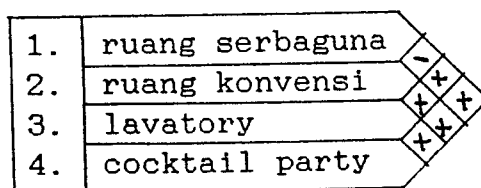
1) Kelompok front office (administrasi) :



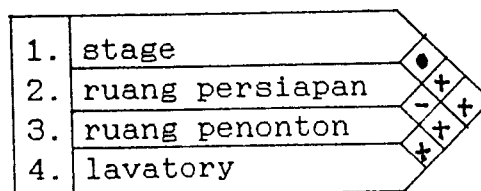
2) Kelompok ruang yang disewakan :



3) Kelompok ruang konvensi :



4) Kelompok ruang entertainment :



5) Kelompok ruang olah raga & rekreasi indoor :

1.	fitness centre	●	+	-	-	-	-
2.	sauna	-	+	-	-	-	-
3.	ball room	-	-	-	+	+	+
4.	kolam renang	-	-	+	+	+	+
5.	pool deck	●	+	+	+	+	-
6.	locker	+	+	+	+	+	-
7.	toilet umum	●	+	+	+	+	-
8.	shower	●	-	-	-	-	-
9.	gudang	-	-	-	-	-	-

outdoor :

1.	tennis	-	+	+
2.	golf	+	+	+
3.	ruang istirahat	+	+	+
4.	lavatory	●	+	+

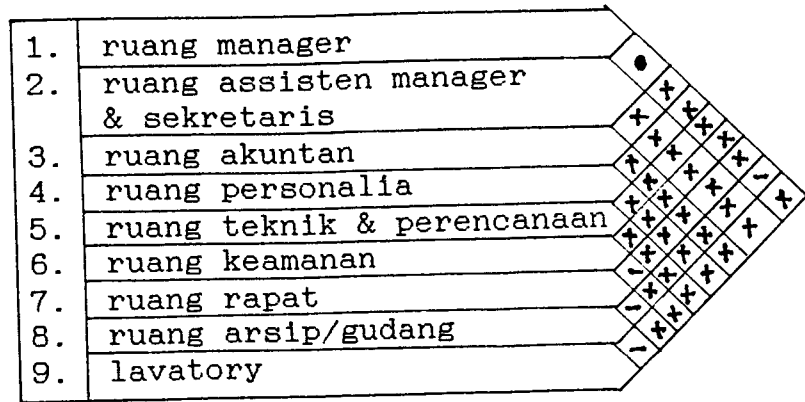
6) Kelompok ruang makan dan minum :

1.	restaurant	+	+	+
2.	bar	+	+	●
3.	coffe shop	+	+	+
4.	dapur	+	+	+
5.	lavatory	+	+	+

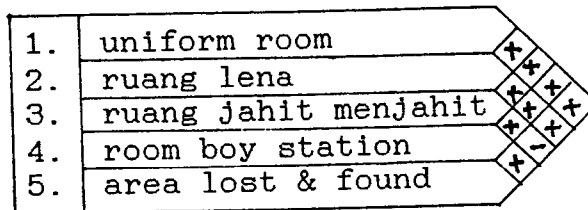
7) Kelompok kamar tidur tamu :

1.	ruang tidur	●	+	+	+
2.	ruang duduk	+	+	+	+
3.	ruang ganti/pakaian	+	+	+	+
4.	km / wc	●	+	+	+
5.	balkon/terras	-	-	-	-

8) Kelompok ruang administrasi :

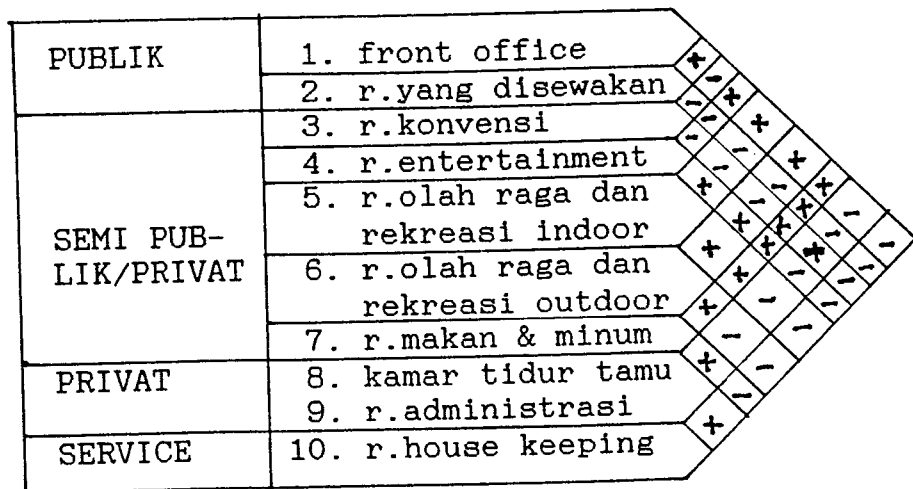


9) Kelompok ruang house keeping :



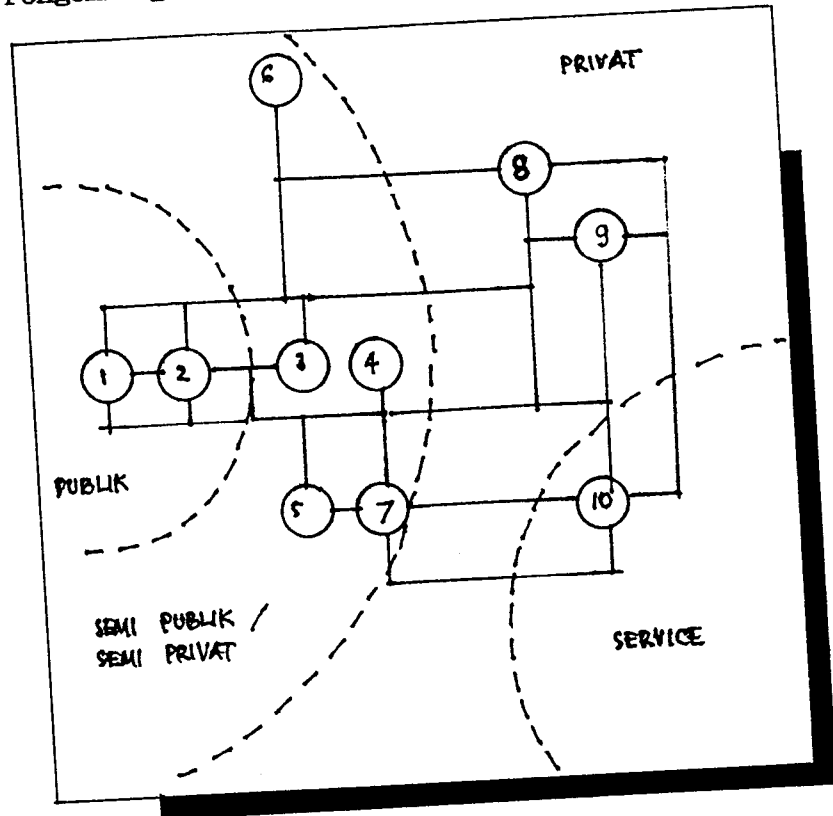
Keterangan : ● Hubungan langsung
 + Hubungan tidak langsung
 - Tidak ada hubungan

Hubungan ruang secara makro :



Keterangan : ● Hubungan langsung
 + Hubungan tidak langsung
 - Tidak ada hubungan

Gambar V. 9
 Pengembangan Konsep Hubungan Ruang Secara Makro



Pengaturan ruang-ruang dalam hotel ditata sesuai dengan fungsinya yang memudahkan :

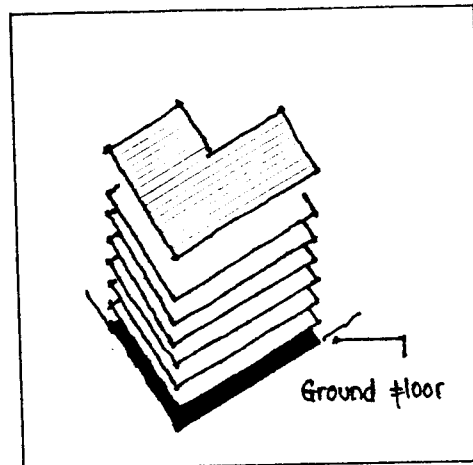
- arus tamu
- arus staff/karyawan
- arus barang/produk hotel

Pengaturan ruang dalam tersebut mengacu kepada pengaturan/pola ruang dalam rumah tradisional Bugis Makassar.

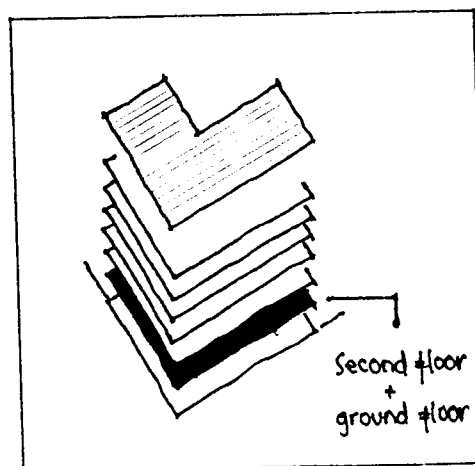
Susunan ruang :

- Berdasar kegiatan

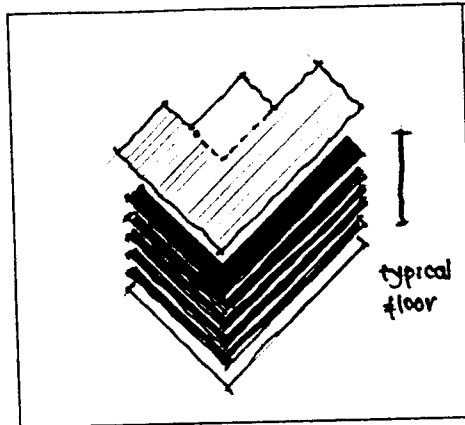
- . Ruang publik diletakkan pada ground floor atau pada lantai entrance, karena merupakan daerah yang paling sering dilalui



- . Ruang semi publik /semi privat diletakkan diantara ruang publik dan ruang privat, atau sebagai penghubung antara keduanya



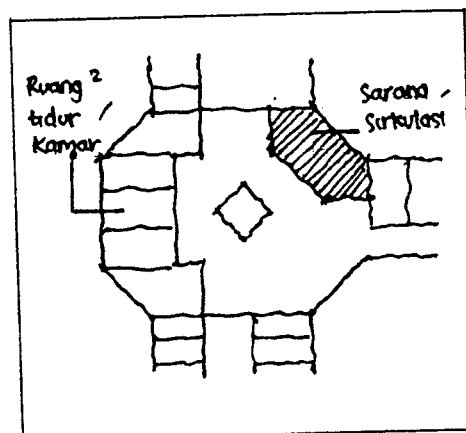
- . Ruang privat diletakkan pada blok tersendiri yang terpisah secara vertikal maupun horizontal terhadap kegiatan publik



- Berdasar sirkulasi

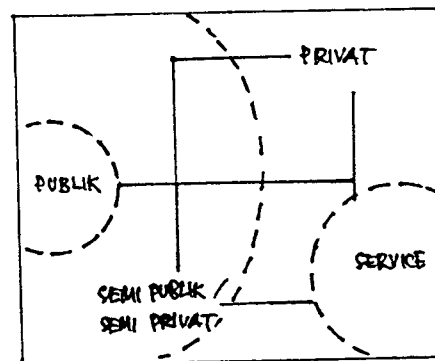
- . Secara vertikal

Untuk menghindari kebisingan, ruang-ruang tidur ditempatkan pada daerah yang memiliki jarak terhadap sarana sirkulasi (elevator, escalator dan tangga)



. Secara horisontal

Ruang publik (front of the house) ditempatkan dibagian depan, dekat dengan main entrance. Ruang service (back of the house) ditempatkan di bagian belakang, dekat dengan staff entrance. Ruang semi publik/semi privat ditempatkan sebagai buffer atau penghubung antara keduanya



d. Besaran ruang

Konsep dasar besaran ruang minimal hotel telah ditetapkan dalam unsur - unsur persyaratan klasifikasi hotel khususnya hotel berbintang empat. Unsur-unsur persyaratan luas minimal masing-masing ruang pada hotel telah dijelaskan pada sub bab 5.4.2.1

Konsep dasar perhitungan besaran ruang yang ada pada hotel dan standar ruang adalah :

1. Jumlah Pelaku Kegiatan

a. Personel Hotel

Perbandingan jumlah kamar terhadap jumlah tenaga kerja minimal 1 : 1,6

(Kep.Menparpostel KM 37/PW 304/MPPT 86)

Jadi personel hotel berjumlah =

$$250 : 1,6 = 400 \text{ orang}$$

b. Prosentase personel masing-masing bagian
(Dirjen Pariwisata)

Jumlah masing-masing bagian :

-accounting dept	=	8,4% x 400	=	34 org
-front office	=	10% x 400	=	40 org
-house keeping	=	23,6% x 400	=	95 org
-kitchen	=	13,2% x 400	=	53 org
-bar,restaurant	=	20,6% x 200	=	83 org
-purchasing/store	=	3,1% x 400	=	13 org
-room boy station	=	7,4% x 400	=	30 org
-tourism section	=	8,9% x 400	=	36 org
-lain-lain	=	4,8% x 400	=	16 org

Total ± 400 org

2. Besaran Ruang

(Time Saver Standar for Building Types)

a. Besaran ruang private :

- kamar standar (+km/wc) @ 24m ²	
jumlah kamar 235 x 24 m ²	= 5.640 m ²
- kamar suite (+ km/wc) @ 48m ²	
jumlah kamar 14 x 48 m ²	= 672 m ²

± 6.312 m²

b. Besaran ruang publik/umum :

- hall (0,75 m ² /orang)	= ±158 m ²
- lobby (1,1 m ² /orang)	= ±136 m ²
- lounge (1 m ² /orang)	= ±125 m ²
- toilet umum (25%luas lobby)	= ±34 m ²
- restroom (10% luas toilet)	= ±4 m ²
- pre function room	= ±195 m ²
- fitness centre & gymnasium	= ±246 m ²
(2m ² /kamar)	

- swimming pool (standart hotel, kolam type C)		
. luas air = 1600 sq/f = 147 m ²		
. lain-lain (r.ganti, shower, r.alat, dsb) = 40% = 59 m ²	=	±206 m ²
- purchasing/store @ 20 m ² untuk 6 unit	=	±120 m ²
- ruang serbaguna (0,6 m ² /org) kapasitas 1000 orang	=	±600 m ²
- telephone box @ 1m ² , 10 unit	=	±10 m ²
- restaurant (1,5 m ² /org) kapasitas 150 kursi	=	±225 m ²
		<hr/>
	Total	± 2.059 m ²

c. Besaran Ruang Service

- laundry (0,6 m ² /kamar)	=	±79 m ²
- luggage	=	±6 m ²
- linen room (0,4 m ² /kamar)	=	±49 m ²
- uniform issue	=	±21 m ²
- lockers	=	±140 m ²
- gudang umum (1,8 m ² /kamar)	=	±228 m ²
- gudang peralatan	=	±40 m ²
- furniture storage	=	±85 m ²
- garbage (0,75 sqf/kamar)	=	±20 m ²
- receiving (0,15 m ² /kamar)	=	±44 m ²
- loading dock (5%luas kamar)	=	±196 m ²
- dapur (30%luas restaurant)	=	±68 m ²
- pantry (1,3 luas dapur)	=	±88 m ²
- bar (1,1 m ² /kursi)	=	±165 m ²
- coffe shop (1,6 m ² /kamar)	=	±197 m ²
- gedung parkir		

- luas parkir (285 kendaraan) = ±3.420 m²
- luas sirkulasi (60%parkir) = ±2.280 m²

Total ± 7.216 m²

d. Besaran ruang karyawan :

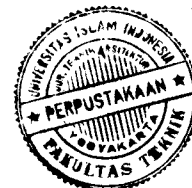
- ruang istirahat (0,25 m²/org)
0,25 x 250 orang = ±63 m²
- kantin karyawan (0,6 m²/kursi)
100 x 0,6 = ±60 m²
- dapur (30% luas kantin) = ±18 m²
- room boy station @ 18 m²
16 x 18 m² = ±288 m²
- toilet (10% ruang karyawan) = ±42 m²

Total ± 859 m²

e. Besaran ruang staff :

- r. manager + sekretaris = ±12 m²
- r.accounting dept (2,25m²/org)= ±38 m²
- r.front office (2,25m²/org) = ±45 m²
- r.house keeping (2,5m²/org) = ±237 m²
- r.engineering off (2,25m²/org)= ±56 m²
- r.food & beverage (2,25m²/org)= ±60 m²
- r.personalia off (2,25m²/org) = ±34 m²
- r.rapat (asumsi) = ±50 m²
- r.tamu (asumsi) = ±20 m²

Total ± 552 m²



f. Ruang unit tenaga :

- mekanikal + elektrik		
(0,25m ² /kamar-kapling)	=	±73 m ²
- r.AC (0,1m ² /kamar-kapling)	=	±29 m ²
- r.water supply		
(0,2 m ² /kamar-kapling)	=	±58 m ²
		<hr/>
Total	±	160 m ²

g. Besaran ruang keseluruhan :

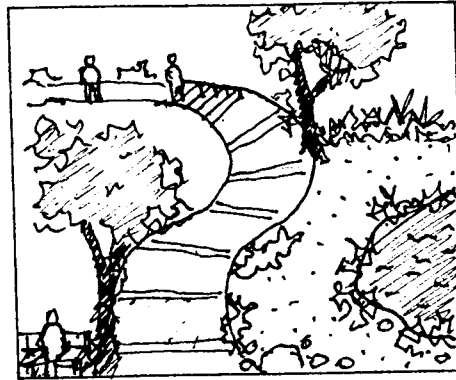
- r.private	=	±6.312 m ²
- r.publik	=	±2.059 m ²
- r.service	=	±7.216 m ²
- r.karyawan	=	±859 m ²
- r.staff	=	±552 m ²
- r.unit tenaga	=	±160 m ²
		<hr/>
	±	17.518 m ²
- r.sirkulasi 10 %	=	±1.750 m ²
		<hr/>
Total	±	19.268 m ²

2. Tata Ruang Luar

Konsep tata ruang luar hotel pariwisata berbintang empat didasari oleh :

- tuntutan suasana yang akrab, santai dan bebas

- pola jalan setapak yang tidak kaku

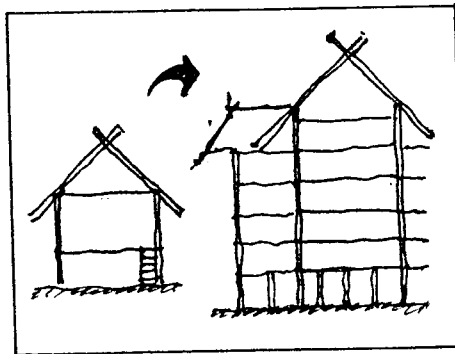


- latar belakang bangunan style Bugis Makassar dengan memasukkan ornamen - ornamen tradisional pada lampu-lampu taman dan tempat duduk taman serta pojok-pojok potensial untuk memberikan suatu *point of interest*.

3. Performance Bangunan

Konsep dasar performance bangunan hotel didasari oleh :

- transformasi penerapan arsitektur tradisional Bugis Makassar yang dominan pada masa kini terhadap karakter hotel pariwisata , hal-hal yang paling mendominasi yaitu :
 - Bentuk bangunan yang vertikal



- Suasana yang khas tradisional Bugis Makassar

5.5. Konsep Dasar Teknis Bangunan

5.5.1. Transportasi Mekanis/Lift/Elevator

- Lift tamu dipisahkan dengan lift pelayanan
- kapasitas lift minimal 6 orang/beban 450 kg

5.5.2. Utilitas

1. Air

- Tersedia air yang cukup dan memenuhi persyaratan kesehatan (PERMENKES No.01 Tahun 1975)
- Kapasitas air minimal 750 L/kamar per hari
- tersedia instalasi air panas

2. Listrik

- Pemasangan instalasi listrik memenuhi persyaratan pemerintah (PUIL 1977)
- tersedia pembangkit tenaga listrik cadangan dengan kapasitas minimal 50% kapasitas PLN

3. Tata udara

- Pendinginan / AC menggunakan sistem sentral atau AC unit
- Untuk ruangan yang tidak mempergunakan AC mempunyai ventilasi yang baik

4. Tersedia ruang mekanik/*workshop*

5.5.3. Komunikasi Bangunan

1. Tersedia telepon 4 (empat) saluran yang dapat digunakan untuk sambungan lokal, interlokal dan internasional

2. Tersedia saluran telepon dalam (*house phone*) dengan saluran minimal sesuai jumlah kamar

3. Tersedia :

- PABX
- Telex
- Sentral video/TV
- Sentral radio dan musik pengiring

5.5.4. Pencegahan Bahaya Kebakaran

Menggunakan :

- Alat deteksi dini (asap/panas) di setiap ruangan
- Alat kontrol lokasi kebakaran
- alat pencegah pemadam kebakaran yang terdiri dari :
 - . fire extinguisher
 - . fire hydrant
 - . sprinkler system
- pintu dan tangga darurat

5.5.5. Pembuangan Limbah

1. Menggunakan saluran pembuangan air kotor / air buangan yang memenuhi persyaratan

5.6. Konsep Dasar Sistem Struktur dan Bahan

Konsep dasar sistem struktur dan bahan hotel di dasari oleh :

- a. Pemakaian sistem rangka
- b. Memperlihatkan sistem struktur tradisional Bugis Makassar terutama pada :
 - Hubungan konstruksi tiang dan balok lantai
 - Sistem pondasi umpak
- c. Sistem struktur memakai beton cetak dan kayu
- d. Dinding sebagai struktur pengisi, bercorak arsitektur tradisional Bugis Makassar dengan ornamennya
- e. Penutup atap dari material atap yang ada sekarang, yang secara visualisasi menyerupai atap nipa / daun rumbia yang merupakan material asli.

DAFTAR PUSTAKA

- Abeng,T, 1994 , Pemda di KTI Suka Mempersulit Investor ,
Harian Fajar edisi 1 Oktober 1994.
- Baud-Bovy, Fred,L , Tourism and Recreation Development.
- Chiarra, DJ, Time Saver Standar For Building Types.
- Ching, FDK, Architectural in Form,Space and Order.
- Hatterel,WS,1986, Hotels Restaurant, Bars.
- Lawson,F,1980, Hotels,Motels,Condominium.
- Mappisammeng,A,1994,Indonesia Konsentrasi Menggarap Asia
Pasific, Harian Fajar edisi 2 Oktober 1994.
- Maryono,I,dkk, 1985, Pencerminan Nilai Budaya Dalam
Arsitektur di Indonesia,Djambatan.
- Neufert,E, 1992, Architect Data.
- Perwani,YS,1992, Teori dan Petunjuk Praktek Housekeeping
Untuk Akademi Perhotelan : Make Up Room,Gramedia.
- Waryono, W,1978, Pariwisata Rekreasi dan Entertainment ,
ILMU Publisher Bandung.
- Snyder,JC,Anthony,AJ,1991,Pengantar Arsitektur,Erlangga.
- White,ET, Buku Sumber Konsep.
- Yoeti, OA, 1983, Pengantar Ilmu Pariwisata.

Kelompok Data :

- Prahmadita, R, 1995, Hotel Pariwisata, Seminar Peran-
cangan Arsitektur, UGM, Yogyakarta.
- Anonim, 1994, Arsitektur Sulawesi Selatan, Depdikbud
Sulawesi Selatan.
- Anonim,1995,Data Base Produk Pariwisata,Dirjen Parpostel
RI.

Anonim, 1995, Data Base Pasar Pariwisata, 1994, Dirjen Parpostel RI.

Anonim, 1992, Monografi Daerah Sulawesi Selatan, Depdikbud Sulawesi selatan.

Anonim, 1995, Potensi Pariwisata pos dan Telekomunikasi di Sulawesi Selatan dan Tenggara, Depparpostel Ujung Pandang.

Anonim, 1994, Rencana Induk Pariwisata, Bappeda Kotamadya Ujung Pandang.

Anonim, 1995, Rencana Detail Tata Ruang Kota Kotamadya Ujung Pandang, Bappeda Kotamadya Ujung Pandang.

Anonim, 1995, Rencana Induk Kota, Bappeda Kotamadya Ujung Pandang.

Anonim, 1992, Arsitektur Bugis Makassar, Seminar Arsitektur Unhas.

Anonim, 1986, Syarat Klasifikasi Hotel Berbintang di Indonesia, Keputusan Menparpostel RI No. KM 37/PW304/MPPT 86.

Anonim, 1995, Laporan Tahunan Pariwisata Tahun 1994, Dirjen Pariwisata RI.

Anonim, 1994, Kursus Tertulis Pariwisata, Dirjen Pariwisata RI.

Anonim, 1995, Studi Kelayakan Pembangunan Hotel Di Ujung Pandang, Wesitan Karya Pembangunan, Ujung Pandang.

Kelompok Thesis :

Periadi, IW, 1988, Hotel Berbintang Sebagai Fasilitas Pariwisata di Bali, Studi Fisibilitas dan Ungkapan Fisik, T. Arsitektur, UGM, Yogyakarta.

Sutono, 1994, Hotel Berbintang Empat di Yogyakarta, Pendekatan Multi Fungsi Bangunan, T. Arsitektur, UGM, Yogyakarta.

LAMPIRAN