

TUGAS AKHIR

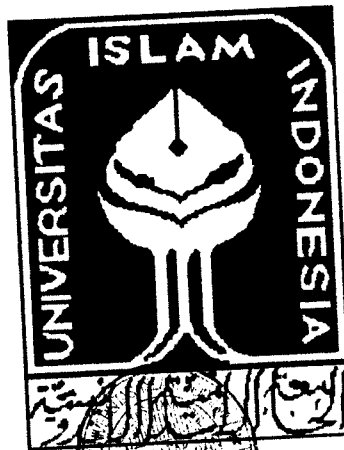
PERPUSTAKAAN FISIP	
HADIAH/BELENGGONG	12 Maret 2007
TGL. TERIMA :	002324
NO. JUDUL :	520002324101
NO. INV. :	
NO. INDIK. :	

HOTEL RESOR SETERAN di BALIKPAPAN

*Pengaruh Kondisi Tapak serta Arsitektur Lokal
Terhadap Bentuk dan Penampilan Bangunan*

SETERAN HOTEL RESORT in BALIKPAPAN

*Effect of Site Condition and Local Architecture
To Shape and Face of Building*



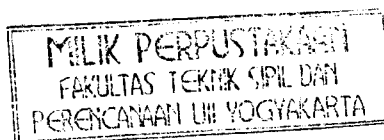
Disusun oleh:

Zulaeha Yahya

01 512 128

JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2006



**LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR**

**SETERAN HOTEL RESORT IN BALIKPAPAN
HOTEL RESOR SETERAN di BALIKPAPAN
Pengaruh Kondisi Tapak Serta Arsitektur Lokal
Terhadap Bentuk dan Penampilan Bangunan**

Disusun oleh:
Zulaeha Yahya
01 512 128

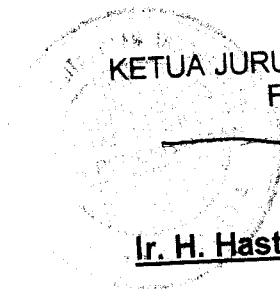
Yogyakarta, 16 Agustus 2006

MENGESAHKAN,

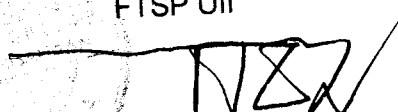
DOSEN PEMBIMBING
TUGAS AKHIR



Ir. H. Ahmad Saifudin Mutaqi, MT



KETUA JURUSAN ARSITEKTUR
FTSP UII



Ir. H. Hastuti Saptorini, MA

KUPERSEMBAHKAN

Teruntuk Orangtua terkasih,
Doa dan dukungan kalian selalu mengiringi langkahku
Besar harapan kalian pada diriku
Ini adalah tanda terimakasihku
Titik awal langkahku untuk berbakti dan membahagikan kalian

KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillahirobbilamin, puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena atas rahmat dan hidayah serta ridho-Nya lah sehingga Laporan Perancangan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan. Juga sholawat dan salam selalu penulis curahkankan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW. beserta keluarga, sahabat dan para pengikutnya sampai akhir jaman.

Laporan perancangan tugas akhir ini dapat selesai dengan baik karena adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, baik itu selama proses perkuliahan, pelaksanaan tugas akhir hingga proses pembuatan laporan itu sendiri. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Ibu Ir.Hastuti Saptorini,MA , selaku Ketua Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Ir.H. Ahmad Saifudin Mutaqi, MT selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah banyak memberikan arahan petunjuk, masukan serta dukungan selama pelaksanaan Tugas Akhir. " Trimakasih atas kesabarannya membimbing saya selama 1 tahun ini pak, klo anak bayi 1 tahun sudah bisa jalan pak... semoga saya juga sudah " bisa jalan " ke masa depan yah Pak "
3. Ibu Arief Budi Sholehah,ST selaku Dosen Penguji Tugas Akhir yang juga telah banyak memberikan masukan yang sangat mendukung untuk desain dan rancangan pada Tugas Akhir saya ini. " Masih boleh manggil mbak arief gak bu?hehehe..."
4. Bapak dan Ibu dosen Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia, terima kasih atas ilmu dan dukungannya, selama saya kuliah di Arsitektur.
5. Mama dan Bapak aku di Balikpapan, terimakasih atas doa dan dukungannya dari saya kecil sampai sekarang. " finally... the dream come true... beruntungnya saya punya orangtua seperti kalian " , Arie kakak aku seorang ... makasih yach atas doa dan bantuan translate nya u're the best ! , Ima adik aku satu – satunya ... makasih atas doa dan dukungannya ! jangan "nodongin" aku terus yach !
6. Seluruh keluarga besar H. Suardi Samad dan Semauna,Alm trimakasih atas dukungannya selama ini. Spesial thanks tuk Om Kahar, saya gak akan lupa

semua didikan om dari yaya SD ampe sekarang, ini om aku yang paling besar jasanya selama kuliah, secara dia juga yang paling galak.hehehe. juga tak lupa thanks banget untuk Cinong, tante aku yang paling manis dan imut (ngakunya...), wejanganmu tak akan kulupa sepanjang hayatku.. btw, bagi kerjaan dong bu dosen hehehe

7. Spesial thanks tuk Indra Widiyanto, u give me light to see the world ... burn my spirit to be better ... hold my hand when i'm down ... thanks 4 everything..
8. Keluarga baru aku di Magelang (i hope it will be...), terimakasih atas dukungan dan doanya selama ini dan terimakasih juga sudah menerima yaya hadir di tengah – tengah kalian.
9. Teman – teman seperjuangan Fitrah, Bandi, Fahmi... lulus boleh duluan, tapi soal cari kerjaan, kita masih saingan.hehehe!! Widya 'n Pipin... salut ! Hansen... kenapa sih hidupmu teratur banget... ngiri nih aku! my lovely friend Risyard... setia bener, ampe nungguin aku tuk bisa wisuda bareng...hehehe! thanks 4 everyting Bro...
10. Teman – teman terbaik yang pernah aku miliki selama kuliah di arsitektur... ninik, fitri ... percaya gak, kalian berdua itu banyak “menyimpan” rahasia aku.hehehe, adiet.... kyaknya belum berubah juga nih, keep grow bro! , Qq... i miss u... kenapa yach semua harus berubah? Keep fighting bro! , vinjaya.... sukses with u'r family!... last but so important....special thanks 4 Rinie.... rin, makasih pinjaman komputernya, sahabat aku yang paling sabar ma aku, yaya tau sering bikin jengkel kamu... maafin yach!! Sukses yach bu!!
11. Teman – teman “sepermainan”ku.... ricky, agree-one, thary, piyu, azri, dede, gondonz, dewi, wita, phire, ika, herman, pandu, nissa, aziz, dan banyak lagi maaf klo gak kesebut... trimakasih tuk semua kenangan manis dan pahit yang telah kita lalui bersama – sama. Keep remember the memories guy!
12. Temen-temen seperjuanganku di kampus terutama architecture 2001, tuk yang udah sarjana en kerja... congratulation yah! , tuk yang masih berjuang di dalam kampus... chayo friends!! .always remember... Arch'01, we different from each other!! hehehe
13. Mas Tutut yang baik hati trimakasih atas pengertian dan keramahannya selama studio ! , mas Sarjiman ... makasih juga yach, walaupun pelit senyuman..hehehe
14. Acadia, wisnu dkk makasih yach udah mau aku recokin tiap hari, repot banget yach ngerender nya...makasih banget ! , uki team, nico dkk makasih atas

bantuannya bikin maket secara aku udah cerewet ma kalian semua... good job guys!

15. Ninox my lovely friends thanks udah nemenin begadang, pinjemin komputernya ampe aku recokin klo lagi stress makasih yach bu!! Mbak viola, mbak lili makasih yach atas doa dan dukungannya !

16. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungannya walau sekecil apapun.

Akhir kata, semoga laporan ini bisa menjadi acuan bagi siapa saja yang membutuhkannya. Apabila terdapat kekurangan dalam penulisan Laporan Perancangan Tugas Akhir ini, penulis mohon maaf.
Wassalaamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 14 Agustus 2006

Penulis

(Zulaeha Yahya)

ABSTRAKSI

SETERAN HOTEL RESORT IN BALIKPAPAN

HOTEL RESOR SETERAN di BALIKPAPAN

Hotel dan Resort pada awalnya merupakan dua jenis fasilitas akomodasi yang sama – sama berfungsi sebagai tempat untuk beristirahat namun memiliki beberapa perbedaan, diantaranya pada jenis fasilitas pendukungnya, penggunaannya hingga lokasinya. Namun, seiring perkembangan jaman maka muncul nama baru yaitu Hotel Resort. Bangunan ini merupakan perpaduan antara bangunan hotel murni dengan segala standarisasinya dengan bangunan resort alam yang lebih fleksibel dan leluasa dalam perancangan bangunannya. Hotel Resort ada karena kebutuhan komersil para pelaku bisnis perhotelan yang menginginkan nuansa baru pada hotel mereka sehingga dapat digunakan sebagai nilai lebih dari hotel mereka yang dapat dijual dan diminati pasar.

Seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan perkembangan sektor kepariwisataan di kota Balikpapan maka diperlukan adanya fasilitas akomodasi yang dapat mendukung perkembangan kedua sektor di atas. Hotel diperlukan oleh pengunjung kota yang sedang berbisnis atau pun yang hanya datang untuk berbelanja atau bahkan hanya sekedar transit di kota Balikpapan, sedangkan bangunan resort diperlukan oleh para wisatawan yang ingin beristirahat dan berekreasi menikmati keindahan pantai di kota Balikpapan. Maka Hotel Resort merupakan sarana akomodasi yang tepat untuk menjawab semua kebutuhan tersebut.

Lokasi pemilihan site yaitu pada pantai Seteran merupakan lokasi yang penulis anggap cocok untuk mendirikan bangunan Hotel Resort di kota Balikpapan. Selain dikarenakan posisinya yang strategis yaitu tidak jauh dari pusat kota, juga dikarenakan site ini memiliki potensi alam pantai dan laut yang indah untuk mendukung nuansa resort yang ingin diciptakan pada hotel ini.

Hotel Resort ini memiliki pangsa pasar yang lebih luas dibandingkan dengan bangunan hotel atau bangunan resort saja, karena penggunaannya bisa berasal dari kalangan pelancong, pelaku bisnis, turis lokal, hingga wisatawan mancanegara.

Dalam proses perancangannya hotel resort ini menekankan pada penyelesaian masalah – masalah arsitektural yang timbul dari kondisi eksisting site sendiri. Diantaranya adalah view optimal yang bersifat sentral ke arah pantai, faktor kebisingan yang perlu diselesaikan agar tercipta bangunan hotel resort yang memenuhi kenyamanan pengunjungnya serta kondisi geologis site yang perlu perancangan struktur khusus dan kebutuhan struktur untuk mendukung arsitektur local.

Dalam bangunan hotel resort ini juga terdapat fasilitas rekreasi penunjang yang dapat memperkuat suasana resort dari hotel ini, misalnya : dermaga, rekreasi pantai, swimming pool, wisata aktif seperti berperahu, dll. Selain itu pengolahan landscape / ruang luar juga perlu perhatian khusus karena suasana resort dapat lebih terasa dari pengolahan ruang luar yang terkesan menyatu dengan alam. Sehingga apa yang diharapkan yaitu bangunan hotel bemuansa resort dapat tercapai dengan maksimal.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PERSEMBAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAKSI	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR DIAGRAM	xvi
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. PENGERTIAN JUDUL	1
1.2. LATAR BELAKANG	1
1.2.1. Potensi Geografis Kota Balikpapan	1
1.2.2. Potensi Perekonomian Kota Balikpapan	3
1.2.3. Potensi Kepariwisata Kota Balikpapan	6
1.2.4. Karakteristik Wisatawan yang Berkunjung ke Balikpapan	7
1.3. RUMUSAN MASALAH	9
1.3.1. Masalah Umum	11
1.3.2. Masalah Khusus	11
1.4. TUJUAN DAN SASARAN	11
1.4.1. Tujuan	11
1.4.2. Sasaran	11
1.5. LINGKUP PEMBAHASAN	12
1.5.1. Arsitektural	12
1.5.2. Non Arsitektural	12
1.6. METODE PEMBAHASAN	12
1.6.1. Tahap Pengemukaan Gagasan	12
1.6.2. Tahap Pengumpulan dan Pengolahan Informasi	12
1.6.3. Tahap Analisa	12
1.6.4. Tahap Perumusan Konsep Dasar	13

1.7. STRATEGI PEMECAHAN MASALAH.	13
1.7.1. Kebutuhan Hotel Resort Akan View Optimal dengan Kondisi Site Berupa View Sentral	13
1.7.2. Kebutuhan Hotel Resort Akan Suasana Tenang dengan Kondisi Site yang Memiliki Masalah Kebisingan	14
1.7.3. Struktur untuk Mendukung Masalah Geologis dan Struktur Sebagai Elemen Arsitektural	14
1.8. SISTEMATIKA PENULISAN	15
1.9. STUDI PUSTAKA	16
1.10. KEASLIAN PENULISAN	16
1.11. DIAGRAM KERANGKA PIKIR	17
LAMPIRAN : Gambar Desain Tahap Proposal	
BAB II. HOTEL RESORT DAN KAWASAN PANTAI SETERAN	18
2.1. HOTEL DAN MACAMNYA	18
2.1.1. Pengertian Hotel	18
2.1.2. Macam Hotel	18
2.2. HOTEL RESORT DAN MACAMNYA	19
2.2.1. Pengertian Hotel Resort	19
2.2.2. Jenis Hotel Resort	19
2.3. HOTEL RESORT SEBAGAI TUJUAN WISATA	20
2.4. PENGGOLONGAN HOTEL	23
2.5. TINJAUAN KERUANGAN HOTEL RESORT	24
2.6. REFERENSI PERANCANGAN HOTEL RESORT	30
2.6.1. Holiday Inn Resort Balihai, Bali, Indonesia	30
2.6.2. Bali Hilton International, Nusa dua, Bali, Indonesia	32
2.6.3. Taha'a Pearl Beach Resort, Polynesia	34
2.7. ASPEK LOKASI DAN CITRA PADA HOTEL RESORT	36
2.7.1. Aspek Lokasi Pada Hotel Resort	36
2.7.2. Aspek Citra Pada Hotel Resort	37
2.8. KAWASAN PANTAI SETERAN	38
2.8.1. Keadaan Kawasan Pantai Seteran	38
2.8.2. Tinjauan Fisik Dasar	39
2.8.3. Tinjauan Fisik Binaan	40

2.9. CIRI KHAS KEBUDAYAAN KALIMANTAN	40
2.9.1. Suku di Kalimantan	40
2.9.2. Arsitektur Tradisional Kalimantan Timur	43
BAB III. ANALISIS PERMASALAHAN	52
3.1. ANALISIS LOKASI DAN SITE	52
3.1.1. Lokasi	54
3.1.2. Analisis Site	54
3.2. ANALISIS KLASIFIKASI HOTEL RESORT	57
3.3. ANALISIS KEBUTUHAN KAMAR PADA HOTEL RESORT	58
3.3.1. Prediksi Jumlah Pengunjung	58
3.3.2. Prediksi Jumlah Kamar	59
3.4. ANALISIS KEBUTUHAN RUANG	60
3.4.1. Pelaku dan Jenis Kegiatan	60
3.4.2. Hubungan dan Besaran Ruang	63
3.5. ANALISIS ORIENTASI, PENZONINGAN, DAN PENATAAN TAPAK	68
3.5.1. Analisis Orientasi Hotel Resort	68
3.5.2. Analisis Penzoningan Tapak pada Hotel Resort	72
3.5.3. Analisis Penataan tapak pada Hotel Resort	73
3.6. ANALISIS CITRA HOTEL RESORT	74
3.6.1. Analisis Bentuk dan Penampilan Fisik Bangunan	74
3.6.2. Analisis Warna dan Material	77
3.7. STRATEGI PEMECAHAN MASALAH	79
3.7.1. Kebutuhan Hotel Resort Akan View Optimal dengan Kondisi Site Berupa View Sentral	79
3.7.2. Kebutuhan Hotel Resort Akan Suasana Tenang dengan Kondisi Site yang Memiliki Masalah Kebisingan	85
3.7.3. Struktur untuk Mendukung Masalah Geologis dan Struktur Sebagai Elemen Arsitektural	87
LAMPIRAN : Gambar Desain Tahap Skematik Desain	89
BAB IV. PENGEMBANGAN DESAIN	89
4.1. SITUASI	89
4.1.1. Bentuk Bangunan	89

4.1.2. Penzoningan	90
4.2. SITEPLAN	91
4.2.1. Sirkulasi	91
4.2.2. Lansekap	92
4.2.3. Open Space	93
4.3. DENAH	93
4.3.1. Denah Lantai Basement	93
4.3.2. Denah Lantai Dasar	94
4.3.3. Denah Lantai 1 – 6	94
4.4. TAMPAK	96
4.5. BANGUNAN COTTAGE	97
4.6. BANGUNAN LOUNGE	97
4.7. TATA RUANG DALAM	99
4.8. POTONGAN KAWASAN	100
4.8.1. Lansekap Kawasan	100
4.8.2. Kontur Kawasan	101
4.8.3. Vegetasi Kawasan	101
4.9. SISTEM STRUKTUR	101
4.9.1. Struktur Bawah Pondasi	101
4.9.2. Struktur Dinding dan Lantai	102
4.9.3. Struktur Atap	102
4.9.4. Dilatasi	103
4.9.5. Sistem Utilitas	103
LAMPIRAN : Gambar Desain Tahap Perancangan	104
BAB V. REVISI DESAIN	105
5.1. TANGGAPAN DESAIN	105
5.2. SOLUSI DESAIN	105
DAFTAR PUSTAKA	109
LAMPIRAN : GAMBAR PERANCANGAN TAHAP AKHIR	109

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Peta Batas Administrasi Kota Balikpapan	2
Gambar 1.2.	Peta Zona Pengembangan Kawasan Wisata di Balikpapan	7
Gambar 2.1.	Holiday Inn Resort Balihai	30
Gambar 2.2.	Foto Udara Holiday Inn Resort Balihai	31
Gambar 2.3.	Entrance Holiday Inn Resort Balihai	31
Gambar 2.4.	Foto Udara Bali Hilton International Hotel	32
Gambar 2.5.	Analisa Orientasi Bali Hilton International Hotel	33
Gambar 2.6.	Denah Bali Hilton International Hotel	33
Gambar 2.7.	Potongan Bali Hilton International Hotel	34
Gambar 2.8.	Tampak Bali Hilton International Hotel	34
Gambar 2.9.	Foto Udara Taha'a Pearl Beach Resort	35
Gambar 2.10.	Tampak Taha'a Pearl Beach Resort	35
Gambar 2.11.	Bungalow Taha'a Pearl Beach Resort	36
Gambar 2.12.	Peta Lokasi Pantai Seteran	38
Gambar 2.13.	Peta Sebaran Suku Dayak di Kalimantan	42
Gambar 2.14.	Rumah Betang Suku Dayak	44
Gambar 2.15.	Denah Rumah Betang	45
Gambar 2.16.	Hirarki Pada Rumah Betang	45
Gambar 2.17.	Filosofi Pada Rumah Betang (Berdasarkan Arah)	46
Gambar 2.18.	Tampak Rumah Betang Suku Dayak	46
Gambar 2.19.	Konfigurasi Bentuk Pada Rumah Betang	47
Gambar 2.20.	Kualitas Ruang Pada Rumah Betang	47
Gambar 2.21.	Bentuk Dasar Pada Rumah Betang	47
Gambar 2.22.	Alur Gerak Pada Rumah Betang	48
Gambar 2.23.	Motif Ukiran Naga	49
Gambar 2.24.	Motif Muka Manusia	49
Gambar 2.25.	Motif Muka Raksasa Pada Dinding	50
Gambar 2.26.	Motif Tumbuhan Sebagai Hiasan	50
Gambar 2.27.	Motif Geometris Sebagai Hiasan	50
Gambar 3.1.	Peta Lokasi	52

Gambar 3.2. Situasi Site	53
Gambar 3.3. Foto Kondisi Site	53
Gambar 3.4. Analisa View Ke Luar Site	54
Gambar 3.5. Analisa View Ke Dalam Site	54
Gambar 3.6. Analisa Tingkat Kebisingan	55
Gambar 3.7. Analisa Lintasan Matahari	55
Gambar 3.8. Analisa Arah Angin	56
Gambar 3.9. Analisa Drainase	56
Gambar 3.10. Analisa Jaringan Infrastruktur	57
Gambar 3.11. Orientasi Menghindari Matahari	69
Gambar 3.12. Orientasi Terhadap View Dekat	69
Gambar 3.13. Orientasi Terhadap View Jauh	69
Gambar 3.14. Orientasi Bangunan Bentuk I	70
Gambar 3.15. Orientasi Bangunan Bentuk U	70
Gambar 3.16. Orientasi Bangunan Bentuk V	71
Gambar 3.17. Orientasi Bangunan Bentuk W	71
Gambar 3.18. Analisa Alternatif Orientasi Bangunan	72
Gambar 3.19. Analisa Penzoningan Tapak	72
Gambar 3.20. Analisa Pengolahan Tapak	73
Gambar 3.21. Pola Sirkulasi Tapak	74
Gambar 3.22. Analisa Sirkulasi Tapak	74
Gambar 3.23. Bangunan Berarsitektur Lokal Di Balikpapan	75
Gambar 3.24. Analisa Bentuk Dasar Bangunan di Balikpapan	76
Gambar 3.25. Analisa Proporsi Bangunan terhadap skala Manusia	76
Gambar 3.26. Analisa Penggunaan Ornamen Pada Bangunan	77
Gambar 3.27. Analisa Penggunaan Elemen Pantai Pada bangunan	78
Gambar 3.28. Struktur Pondasi Tiang Pancang	88
Gambar 4.1. Desain Bentuk Bangunan	89
Gambar 4.2. Situasi Dan Penzoningan	90
Gambar 4.3. Siteplan Dan Sirkulasi Pada Hotel Resort	91
Gambar 4.4. Sirkulasi Pedestrian Pada Tapak Dalam	92
Gambar 4.5. Potongan Lingkungan	92
Gambar 4.6. Area Open Space	93
Gambar 4.7. Pengembangan Desain Basement	94

Gambar 4.8. Pengembangan Desain Lantai Dasar	94
Gambar 4.9. Pengembangan Desain Lantai 1 -3	95
Gambar 4.10. Pengembangan Desain Lantai 4 -6	95
Gambar 4.11. Tampak Depan Dan Samping Kawasan	96
Gambar 4.12. Denah Dan Tampak bangunan Cottage	97
Gambar 4.13. Denah Bangunan Lounge	98
Gambar 4.14. Tampak bangunan Lounge	98
Gambar 4.15. Layout kamar Tidur	99
Gambar 4.16. Interior kamar Tidur	100
Gambar 4.17. Lansekap Kawasan	100
Gambar 4.18. Kontur Kawasan	101
Gambar 4.19. Vegetasi Kawasan	101
Gambar 4.20. Potongan Bangunan Dengan Pondasi Tiang Pancang	102
Gambar 4.21. Bahan struktur Dinding	102
Gambar 4.22. Struktur Dan Bahan Penutup Atap	103
Gambar 4.23. Dilatasi Balok	104
Gambar 5.1. Denah Dermaga ke Laut	106
Gambar 5.2. Perspektif Dermaga	106
Gambar 5.3. Jenis Aktifitas Rekreasi Pantai dan Laut di Kawasan Seteran	107
Gambar 5.4. Penambahan Jumlah Cottage	108

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Persentasi pertumbuhan Ekonomi Kota Balikpapan	3
Tabel 1.2. Jumlah Hotel Berbintang Dan Melati di Kota Balikpapan	4
Tabel 1.3. Jumlah Kunjungan Wisatawan Mancanegara dan Wisatawan Nusantara Berdasarkan Data Hunian Hotel di Balikpapan	5
Tabel 2.1. Standar Prosentase Kamar Pada Resort Bintang Empat	24
Tabel 2.2. Kebutuhan Area Lobby Sampai Dengan 200 Kamar	25
Tabel 2.3. Standar Ukuran Untuk Area Publik/Kamar Untuk Hotel Resort	26
Tabel 2.4. Kapasitas Ruang Konverensi, Banquet & Ruang Serbaguna	26
Tabel 2.5. Besaran Dan Kebutuhan Ruang Kantor Administrasi Hotel	27
Tabel 2.6. Standar Sanitari Untuk Karyawan	29
Tabel 2.7. Ukuran Personal Dan Area Pengamannya	29
Tabel 2.8. Macam Perancangan Restoran Dan Tempat Persiapannya	29
Tabel 3.1. Rata-Rata Tingkat Hunian Kamar Hotel Bintang Di Kota Balikpapan ..	58
Tabel 3.2. Jumlah Hotel Berbintang Dan Melati di Kota Balikpapan	58
Tabel 3.3. Jumlah Kunjungan Wisatawan Mancanegara dan Wisatawan Nusantara Berdasarkan Data Hunian Hotel di Balikpapan	58
Tabel 3.4. Pengaruh karakter Warna Pada Ruang	78

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1.1. Potensi Perekonomian Kota Balikpapan	5
Diagram 1.2. Rangkuman Latar Belakang	9
Diagram 1.3. Rumusan Masalah	10
Diagram 1.4. Rumusan Kegiatan	10
Diagram 1.5. Kerangka Pikir	17
Diagram 3.1. Skema Hubungan Ruang Hotel Resort Secara Keseluruhan	63
Diagram 3.2. Skema Hubungan Ruang Administrasi Dan Pelayanan Hotel Resort	64
Diagram 3.3. Skema Hubungan Ruang Servis (Back – Of – House)	65

BAB I PENDAHULUAN

1.1. PENGERTIAN JUDUL

a. Seteran

- Pantai yang terletak di wilayah Balikpapan bagian selatan yang berbatasan langsung dengan Selat Makassar.

b. Hotel

- Penyedia jasa untuk kegiatan pariwisata baik dalam penyediaan bangunan penginapan, fasilitas pendukungnya seperti restoran, hiburan dan fasilitas lain yang dikelola secara komersil.¹

c. Resort

- Kawasan berlibur dan beristirahat dalam bentuk hotel / penginapan yang mampu memberikan suasana rileks dan nyaman bagi penggunanya, biasanya dilengkapi dengan fasilitas wisata serta mempunyai interaksi yang kuat dengan alam atau lingkungan dalam hal ini adalah pantai.²

Seteran Hotel Resort adalah Hotel yang terletak di kawasan wisata pantai Seteran, dengan fasilitas pendukung yang mampu memberikan kenyamanan bagi penggunanya serta mempunyai interaksi yang kuat dengan pantai dan laut.

1.2. LATAR BELAKANG

1.2.1. Potensi Geografis Kota Balikpapan

Kota Balikpapan merupakan salah satu kota di propinsi Kalimantan Timur. Penetapan hari jadi kota Balikpapan ditentukan tanggal 10 Februari 1987. Penetapan tersebut merupakan hasil *Seminar Sejarah Kota Balikpapan* pada tanggal 1 Desember 1984, dimana tanggal 10 Februari 1987 adalah tanggal *Pemboran Pertama Minyak* di Balikpapan yang dilakukan oleh *Perusahaan Minyak MATHILDA* sebagai realisasi dari pasal – pasal kerjasama antara *J.H. MENTEN* dengan *Mr. ADAMS* dari Firma *SAMUEL dan Co.*³

¹ Pengantar Akomodasi dan Restoran, Ir. Endar Sugiharto, BA

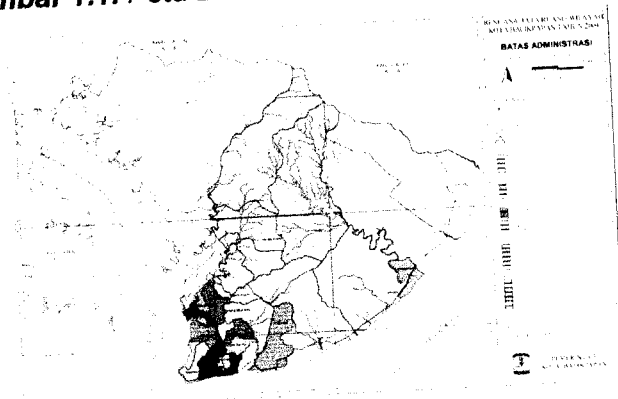
² Aan Surachlan Dimiyati, Op. Cit., hal 31

³ Geografi Kota Balikpapan, www. Balikpapan.go.id

Kota Balikpapan dengan luas wilayah 503.3057 km² dan terdiri dari 5 (lima) wilayah kecamatan yang terdiri dari 27 kelurahan dengan jumlah penduduk 482.573 jiwa. Secara geografis kota Balikpapan terletak antara 116° 05' – 117° 00' BT dan 1° 00' – 1° 05' LS, dengan batas – batas administrasi, yaitu :⁴

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kabupaten Kutai Kertanegara
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Selat Makassar
- Sebelah Selatan : Teluk Balikpapan
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kabupaten Pasir

Gambar 1.1. Peta Batas Administrasi Kota Balikpapan



Sumber : RTRW Kota Balikpapan Tahun 2004

Dari peta di atas terlihat bahwa lebih dari 50 % wilayah kota Balikpapan berbatasan langsung dengan perairan (Teluk Balikpapan dan Selat Makassar). Potensi geografis ini tentunya mendukung untuk perkembangan sektor pariwisata terutama wisata pantai dan wisata bahari (wisata laut) di Kota Balikpapan.

Diantara kota – kota di Kalimantan Timur, kota Balikpapan memiliki kelebihan karena merupakan kota yang memiliki wilayah perairan paling luas dibandingkan kota – kota lain di Kalimantan Timur seperti : Samarinda, Bontang, Kutai, Penajam dan Sangatta. Ini dikarenakan kota – kota tersebut sebagian besar wilayahnya terletak di tengah daratan dan tidak berbatasan dengan wilayah lautan.

Kota Balikpapan yang dikelilingi perairan ini memiliki potensi pantai dan laut yang indah dan pantai – pantai tersebut berada di sepanjang sisi selatan dan sisi timur kota, mulai dari pusat kota hingga daerah perbatasan. Pantai – pantai tersebut memiliki potensi alam yang indah dan menawan.

⁴ Geografi Kota Balikpapan, www.balikpapan.go.id

Pantai – pantai tersebut diantaranya : ⁵

- a. Pantai Kampung Baru (berada di ujung barat kota Balikpapan)
- b. Pantai Melawai (berada di ujung selatan kota Balikpapan)
- c. Pantai Seteran (berada di sisi selatan kota Balikpapan)
- d. Pantai Monpera (berada di sisi selatan kota Balikpapan)
- e. Pantai Klandasan (berada di sisi selatan kota Balikpapan)
- f. Pantai Pasar Baru (berada di sisi selatan kota Balikpapan)
- g. Pantai Stal Kuda (berada di sisi timur kota Balikpapan)
- h. Pantai Manggar (berada di sisi timur kota Balikpapan)
- i. Pantai Teritip (berada di sisi timur kota Balikpapan)
- j. Pantai Lamaru (berada di sisi timur kota Balikpapan)
- k. Pantai Tanah Merah (berada di sisi timur kota Balikpapan)

1.2.2. Potensi Perekonomian Kota Balikpapan

Kota Balikpapan merupakan salah satu kawasan andalan propinsi Kalimantan Timur. Berdasarkan faktor letak Geografisnya maka kota Balikpapan berfungsi sebagai “ *Pintu Gerbang KALTIM* ” dimana terdapat *Bandara Internasional Sepinggan* dan *Pelabuhan Laut Semayang*. Tak dapat dipungkiri bahwa hal tersebut berperan besar dalam pertumbuhan perekonomian kota Balikpapan.

Laju pertumbuhan ekonomi Kota Balikpapan dari tahun 2001/2002 sampai tahun 2002/2003 mengalami kenaikan yaitu dari 8,00 % menjadi 8,6 % angka ini cukup fantastik karena melampaui pertumbuhan ekonomi Propinsi KALTIM bahkan melampaui pertumbuhan ekonomi Nasional yang berada pada kisaran 3 – 4 % pada tahun 2003.

**Tabel 1.1. Persentasi Pertumbuhan Ekonomi Kota Balikpapan
Pertumbuhan Ekonomi**

TAHUN	Kota Balikpapan	Propinsi KALTIM
2001/2002	8,0 %	6,0 %
2002/2003	8,6 %	6,2 %

Sumber : *Gatra.Com*, 5 November 2002 dan *Pos Metro Balikpapan*, 31 Desember 2003

⁵ Kantor Pariwisata kota Balikpapan, 2002

Kenaikan tersebut tidak terlepas dari pengaruh sektor industri migas, jasa perhotelan dan perdagangan yang menjadi sektor paling dominan dalam pemasukan pendapatan ekonomi Kota Balikpapan.

Berdasarkan data Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB) kota Balikpapan tahun 2003, jasa perhotelan dan restaurant mempunyai peranan kedua terbesar setelah sektor industri pengolahan dalam pertumbuhan ekonomi kota Balikpapan secara makro, yaitu sebesar 14,84 % atau 2,09 triliun dari 14,09 triliun PDRB kota Balikpapan pada tahun 2003.⁶

Jasa perhotelan dan restaurant berhubungan erat dengan sektor lainnya seperti sektor pariwisata, sektor perdagangan dan sektor industri. Dan kota Balikpapan memiliki potensi besar untuk pengembangan ketiga sektor tersebut.

Salah satu sektor yang mempengaruhi perkembangan sektor jasa perhotelan dan restaurant adalah sektor pariwisata. Peningkatan sektor pariwisata akan berpengaruh pada peningkatan besarnya jumlah wisatawan dari berbagai kota di sekitar Balikpapan tentunya akan berpengaruh pada meningkatnya kebutuhan akan jasa perhotelan dan restaurant itu sendiri.

Tabel 1.2. Jumlah Hotel Berbintang dan Melati di Kota Balikpapan

Tahun	Bintang		Melati	
	Jumlah Unit	Jumlah Kamar	Jumlah Unit	Jumlah Kamar
1998	8	878	26	586
1999	9	892	28	594
2000	8	789	27	733
2001	9	916	21	608
2002	11	1.150	29	810

Sumber : Kantor Pariwisata Kota Balikpapan 2005

Tabel di atas menunjukkan bahwa kebutuhan akan jasa perhotelan di kota Balikpapan semakin meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan ke kota Balikpapan.

⁶ Ikon Baru Balikpapan, 23 September 2005, www.Republika.co.id

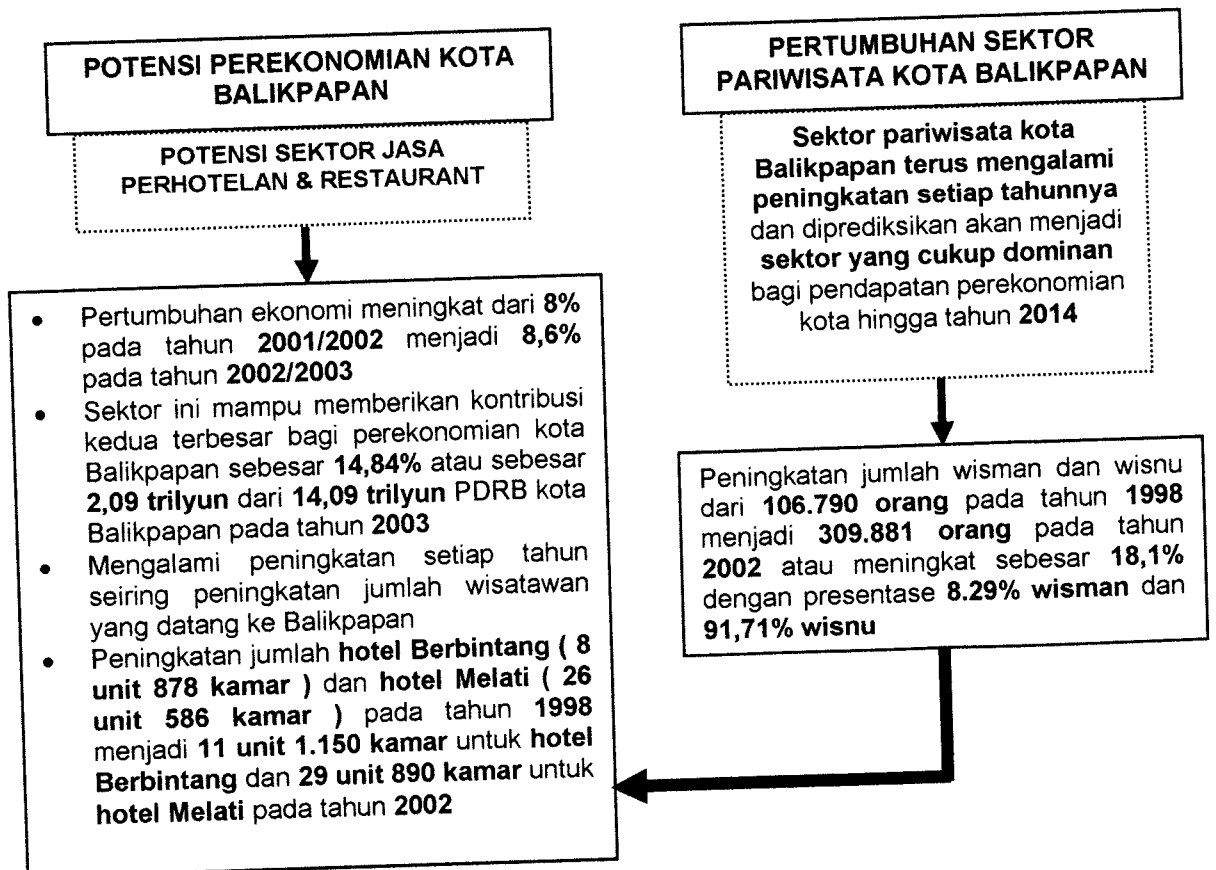
Tabel 1.3. Jumlah kunjungan Wisatawan Mancanegara dan Wisatawan Nusantara Berdasarkan Data Hunian Hotel di Balikpapan

Tahun	Wisman		Wisnu		Wisatawan	
	Orang	Pertumbuhan (%)	Orang	Pertumbuhan (%)	Orang	Pertumbuhan (%)
2002	25.693	9,17	284.288	90,82	309.881	0,85
2003	27.684	6,47	194.267	93,52	221.951	0,85
2004	25.215	8,29	207.403	91,071	232.618	18,1

Sumber : Kantor Pariwisata Kota Balikpapan 2005

Dari data tabel di atas, terlihat bahwa jumlah kunjungan wisatawan ke Balikpapan semakin meningkat dari tahun ke tahun. Hal ini perkembangan sektor pariwisata akan berdampak langsung pada perkembangan sektor perhotelan dan restaurant karena kedua sektor ini saling terkait erat satu dengan yang lain.

Diagram 1.1. Potensi Perekonomian kota Balikpapan



1.2.3. Potensi Kepariwisata Kota Balikpapan

Sesuai dengan Visi dan Misi Kota Balikpapan yang dituangkan dalam buku Program Pembangunan Daerah (PROPEDA) Kota Balikpapan yaitu "*Terwujudnya Balikpapan menjadi Kota Industri, Perdagangan, jasa dan Pariwisata dalam nuansa kota beriman*".⁷ Dengan mengacu pada visi dan misi tersebut, maka sektor pariwisata layak mendapat tempat yang cukup strategis dalam konteks pembangunan kota Balikpapan.

Kantor Pariwisata kota Balikpapan mencanangkan *Program wisata Jaka Bahari*. Program ini merupakan program wisata yang menawarkan paket perjalanan wisata dengan menggabungkan antara *wisata hutan lindung dan wisata argo* dengan *wisata bahari* yang terdiri dari *wisata pantai dan wisata laut*.

Berdasarkan pertimbangan kepentingan masyarakat, daya dukung lingkungan terhadap kepentingan masyarakat, maka *arah pengembangan kawasan wisata Balikpapan dibagi menjadi 5 (lima) zona pengembangan yaitu* :⁸

1. Zona A

Terdiri dari kawasan Hutan Lindung Sungai Wain, kawasan Taman Laut Kapal Karam Hang tua dan Pelabuhan Balikpapan.

2. Zona B

Terdiri dari kawasan Hutan Mangrove di sekitar sungai Wain dan kawasan Hutan Mangrove sebelah barat kawasan Hutan Lindung Sungai Wain.

3. Zona C

Terdiri dari kawasan Hutan Wahana Wisata dan Agrowisata.

4. Zona D

Terdiri dari kawasan wisata pantai Manggar, pantai Lamaru dan Makam Jepang, Kebun Salak Gunung Binjai dan Penangkaran Buaya.

5. Zona E

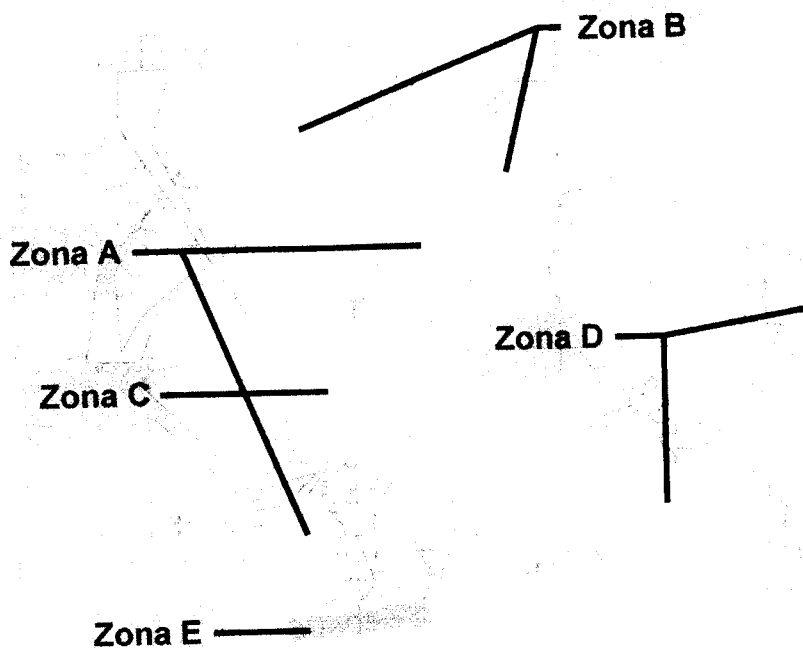
Terdiri dari kawasan wisata Monpera, Taman Bekapai, pantai Melawai, *Pantai Seteran*, dan Canon Jepang.

⁷ Profil kantor pariwisata kota Balikpapan, www.balikpapan.go.id

⁸ Pengembangan kawasan wisata, kantor pariwisata kota Balikpapan 2002

Dari kelima zona di atas, yang telah berkembang cukup baik adalah kawasan wisata **zona D** dan **zona E** yang sebagian besar merupakan kawasan wisata pantai dan wisata bahari.

Gambar 1.2. Peta Zona Pengembangan Kawasan Wisata di Balikpapan



Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah kota Balikpapan 2004

Pada kawasan wisata **zona D** yang meliputi wilayah pantai Manggar, pantai Lemaru, dan Penangkaran buaya ini lebih menekankan pada wisata pantai yaitu menikmati keindahan pantai serta arah pengembangannya lebih ditujukan pada perancangan wisata bahari. Sedangkan pada kawasan wisata **zona E** yang meliputi wilayah pantai Melawai, *pantai Seteran* dan Monpera ini lebih ditekankan pada urban need misalnya hotel resort karena letaknya yang berada di tengah kota sehingga mudah dijangkau dan dapat kapan saja dikunjungi tanpa harus menunggu weekend ataupun hari libur nasional.

1.2.4. Karakteristik Wisatawan Yang Berkunjung Ke Balikpapan

Balikpapan adalah kota di Kaltim yang berfungsi sebagai "*Pintu Gerbang Kaltim*" yang artinya bahwa kota Balikpapan adalah sebagai jalur utama masuknya orang, barang, informasi dari luar wilayah Kaltim. Hal ini tampak dari persentase jumlah penduduk Balikpapan yang hampir 68,35 % adalah pendatang dari luar pulau seperti dari Sulawesi dan Jawa.⁹

⁹ Kadin kota Balikpapan. www.kadinbalikpapan.go.id

Karena itu tidak heran bila jumlah wisatawan yang berkunjung ke Balikpapan pun mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Wisatawan yang datang ke Balikpapan dapat dikelompokkan menjadi 3, yaitu :

a. *Wisatawan Mancanegara (Wisman)*

Adalah wisatawan yang umumnya adalah karyawan dari perusahaan – perusahaan asing yang banyak terdapat di Balikpapan (karyawan kontrak). Mereka ini sebagian besar berasal dari Australia, Prancis, dan Amerika.

b. *Wisatawan Nusantara (Wisnu)*

Adalah wisatawan yang berasal dari kota – kota di sekitar Balikpapan yang pada umumnya berasal dari kota yang tidak memiliki pantai.

c. *Wisatawan Lokal*

Adalah wisatawan yang merupakan masyarakat kota Balikpapan sendiri, mereka umumnya adalah keluarga yang berlibur dan menginap pada akhir minggu (weekend) untuk sekedar refreshing.

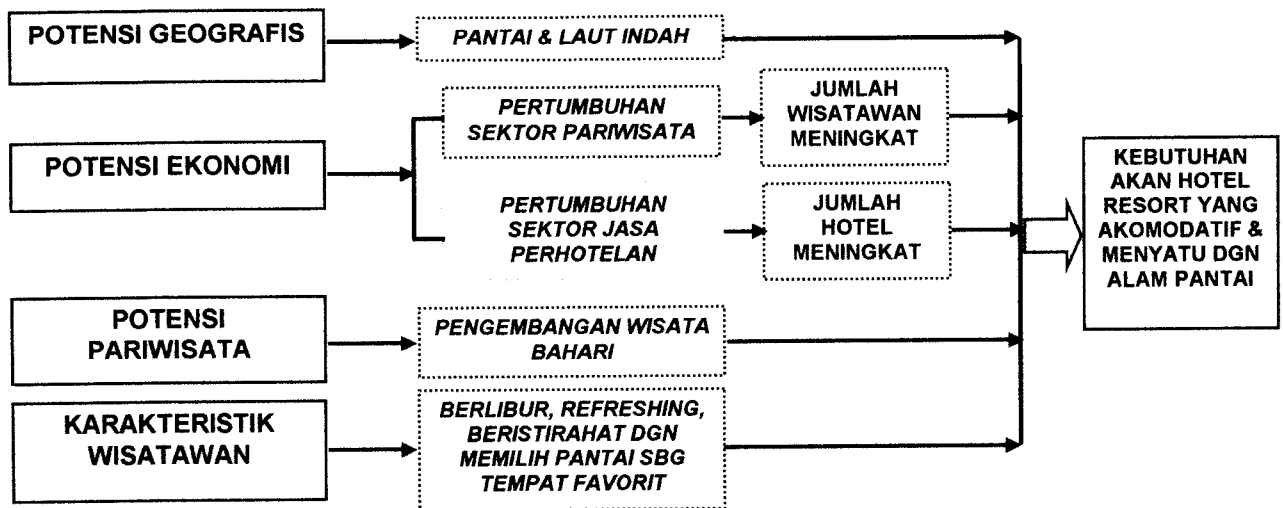
Menurut *Bapak Yusup* selaku *Kepala Kantor Pariwisata Pemkot Balikpapan*, wisata yang paling banyak menyerap wisatawan baik wisatawan nusantara maupun wisatawan mancanegara adalah wisata pantai. Hal ini berawal dari karakteristik masyarakat Balikpapan yang haus akan rekreasi setelah bekerja seminggu penuh. Selain itu alternatif pilihan wisata di Balikpapan yang masih sedikit menyebabkan wisata pantai menjadi pilihan utama para wisatawan.¹⁰

Selain itu, pantai menjadi pilihan utama wisatawan dari kota – kota di sekitar Balikpapan. Hal ini dikarenakan Balikpapan memiliki potensi pantai yang indah sedangkan kota – kota lain di sekitar Balikpapan misalnya seperti Samarinda, Kutai Ketanegara, Sangatta adalah kota sungai karena keseluruhan wilayahnya berada di daratan sehingga wajar saja jika wisatawan dari kota – kota di sekitar Balikpapan menjadikannya sebagai pilihan kota yang dikunjungi untuk dapat berwisata pantai. Hal ini ditunjukkan dari ramainya pantai – pantai di Balikpapan dikunjungi oleh wisatawan dari luar kota Balikpapan pada hari – hari libur terutama hari libur Nasional seperti hari raya, tahun baru, serta hari libur sekolah.

¹⁰ Pos Metro Balikpapan. Jum'at, 17 Desember 2004

Untuk kawasan **Zona E** tidak hanya untuk pengembangan wisata pantai saja tetapi juga untuk wisata bahari karena *Pantai Seteran* berbatasan langsung dengan Teluk Balikpapan dan Selat Makassar sehingga selain pantainya yang indah juga dapat digunakan untuk berolahraga air seperti : Jet ski, Banana boat, dan lain – lain.

Diagram 1.2. Rangkuman Latar Belakang



Sumber : Analisa

1.3. RUMUSAN MASALAH

Seteran Hotel Resort merupakan sebuah kawasan wisata yang didalamnya terdapat kegiatan berlibur atau refreshing yang diwadahi oleh bangunan hotel dengan ditunjang oleh fasilitas yang lengkap mulai dari berwisata pantai hingga berwisata aktif yaitu berolahraga air.

Ditinjau dari permasalahan yang ada, perlu adanya upaya – upaya kearah peningkatan yang lebih baik dengan mempertimbangkan berbagai isu yang ada diantaranya mengoptimalkan view ke pantai dengan menyelesaikan permasalahan lokasi, mengaplikasikan faktor – faktor utama wisata ke dalam rancangan desain dan solusi dari isu kenyamanan serta keselamatan untuk bangunan public.

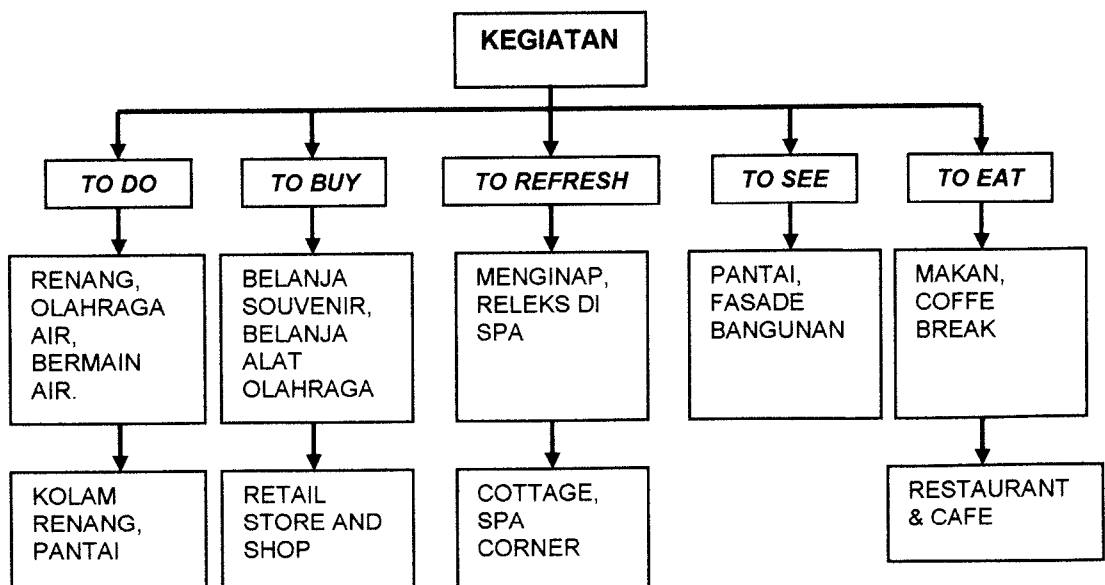
Diagram 1.3. Rumusan Masalah



Sumber : Analisa

Ada beberapa faktor penting yang diwadahi dalam Seteran Hotel Resort ini adalah 5 kegiatan utama yang wajib diwadahi pada sebuah tempat rekreasi yaitu *To Refresh, To Do, To Buy, To See, dan To Eat*.

Diagram 1.4. Rumusan Kegiatan



Sumber : Analisa

Faktor lainnya adalah konsep perancangan struktur bangunan yang sesuai dengan kondisi dan daya dukung lingkungan pada site itu sendiri. Selain itu faktor kenyamanan pengunjung juga mendapat perhatian khusus dalam hal perancangan ruang dan sirkulasi pencapaian ruang luar.

1.3.1. Masalah Umum

Merancang sebuah bangunan akomodasi dalam bentuk hotel resort yang dilengkapi fasilitas berwisata pantai dan wisata aktif yang berada di kota Balikpapan dengan konsep penataan bentuk bangunan yang harmonis dalam tatanan ruang dan sirkulasi untuk kenyamanan pengunjung.

1.3.2. Masalah Khusus

1. Merancang komposisi massa dan orientasi bangunan agar memperoleh view optimal ke arah pantai
2. Penataan ruang luar dan ruang dalam yang mampu menciptakan kenyamanan pengunjung dalam beristirahat
3. Pemilihan dan perancangan system struktur untuk mendukung bangunan dan memenuhi kebutuhan arsitektural

1.4. TUJUAN DAN SASARAN

1.4.1. Tujuan

Seteran Hotel Resort diharapkan mampu mengakomodir kegiatan berlibur dan refreshing masyarakat Balikpapan khususnya dan wisatawan umumnya serta dapat didukung oleh kelengkapan fasilitas untuk kegiatan berwisata baik itu kegiatan wisata pantai maupun kegiatan wisata aktif (berolahraga).

1.4.2. Sasaran

1. Dapat mempermudah masyarakat kota dalam memperoleh tempat beristirahat dan berlibur yang berada di tengah kota.
2. Bangunan mampu memberikan kualitas visual yang optimal bagi para pengunjung.
3. Hotel Resort yang dilengkapi fasilitas berwisata yaitu *To Refresh, To Do, To Buy, To See, dan To Eat*.
4. Menghasilkan tata ruang luar dan ruang dalam bangunan yang mampu memberikan kenyamanan bagi pengunjung.

1.5. LINGKUP PEMBAHASAN

1.5.1. Arsitektural

Batas lingkup aspek arsitektural yang akan dibahas meliputi :

1. Penataan komposisi massa dan orientasi bangunan dengan pemaksimalan view ke arah pantai.
2. Penataan ruang luar dengan mengantisipasi masalah kebisingan.
3. Perancangan system struktur dengan memperhatikan aspek arsitektur lokal untuk mendukung citra bangunan dalam tapak.
4. Penampilan fisik bangunan yang mendukung estetika keindahan alam sekitar

1.5.2. Non Arsitektural

Bangunan dikhususkan untuk mewadahi kegiatan beristirahat dan berlibur terutama untuk keluarga dengan dilengkapi fasilitas wisata pantai hingga wisata aktif (berolahraga).

1.6. METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan yang digunakan untuk menghasilkan konsep dasar perencanaan bangunan hotel resort ini menggunakan beberapa tahapan pembahasan *yaitu :*

1. Tahap pengemukaan gagasan

Merangkum gagasan yang berisikan latar belakang studi kelayakan, rumusan masalah, tinjauan dan sasaran serta batasan pembahasan yang akan dilakukan.

2. Tahap pengumpulan dan pengolahan informasi

Pengumpulan informasi mulai dari pencarian referensi – referensi, studi literatur, dan survey lapangan. Kemudian informasi dan data yang diperoleh tersebut diolah menggunakan studi kasus bangunan yang serupa. Dengan demikian diharapkan perencanaan dan perancangan hotel resort ini dapat menyelesaikan masalah yang ada.

3. Tahap analisa

Penguraian dan pengkajian data study kasus pembanding yang ada, dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran tentang prediksi akan kebutuhan dalam desain guna menyelesaikan masalah yang ada, hasil dari analisis tersebut kemudian disusun dalam suatu kerangka terarah berupa pendekatan dan deskripsi konsep perancangan.

4. Tahap perumusan konsep dasar

Hasil data yang telah dianalisa dirangkum dalam point – point umum yang kemudian dijadikan dasar dalam perencanaan dan perancangan hotel resort yang kesemua point tersebut diharapkan dapat memecahkan permasalahan yang ada.

1.7. STRATEGI PEMECAHAN MASALAH

Di dalam konsep perancangan ini ada beberapa strategi dalam menentukan solusi dari masalah – masalah yang ada pada bangunan Hotel Resort ini. Strategi pemecahan masalah tersebut *yaitu* :

1.7.1. Kebutuhan hotel resort akan view optimal dengan kondisi site berupa view sentral

a. Pengaturan orientasi massa bangunan

- Mengatur orientasi massa bangunan secara horizontal

Kecenderungan orang dalam melihat suatu pemandangan ingin lebih dekat agar dapat merasakan keberadaannya, maka si pengamat harus lebih dekat ke objek yang dilihat.

- Mengatur orientasi massa bangunan secara vertikal

Kecenderungan orang melihat suatu pemandangan adalah bila viewnya semakin luas, maka pengamat akan lebih senang / puas. Untuk dapat melihat view yang lebih luas lagi, maka si pengamat dapat menempatkan posisinya lebih tinggi dari posisi semula.

b. Mengatur layout kamar tidur terhadap system hotel

Pada hotel resort kamar tidur memiliki tingkatan hirarki fungsi yang paling tinggi sehingga dalam perancangannya diperlukan analisis permasalahan yang sesuai kebutuhan pada hotel resort tersebut.

c. Optimalisasi bukaan

- Penggunaan balkon pada tiap ruang kamar tidur

Balkon berfungsi sebagai penghubung antara kamar tidur dan ruang luar yang diorientasikan ke view pantai.

- Penggunaan teras pada bangunan cottage

Teras berfungsi sebagai penghubung cottage dengan laut (secara langsung).

- Penggunaan bukaan lebar
Penggunaan jendela yang dibuat penuh tanpa dinding masif memungkinkan pengamat melihat langsung ke arah pantai dan laut tanpa harus keluar dari ruang kamar tidur.

1.7.2. Kebutuhan hotel resort akan suasana tenang dan tingkat privasi tinggi dengan kondisi site yang memiliki masalah kebisingan / crowded

- a. Pengaturan zone
 - Secara vertikal
Untuk kegiatan yang membutuhkan privacy tinggi ditempatkan pada lantai atas, sedangkan kegiatan dengan tingkat privasi yang rendah / publik ditempatkan pada lantai bawah.
 - Secara horizontal
Menjauhkan area privat (bangunan) dari sumber kebisingan yaitu jalan raya serta menggunakan area transisi sebagai filter kebisingan.
- b. Penggunaan vegetasi sebagai penyaring noise / kebisingan
Pemilihan dan penataan vegetasi difungsikan untuk dapat mengantisipasi noise karena vegetasi yang tepat dapat meredam 70 – 83 % noise dari jalan agar tidak masuk ke bangunan.

1.7.3. Struktur untuk mendukung masalah geologis dan struktur sebagai elemen arsitektural

- a. Mengadaptasi konsep rumah panggung / rumah lamin ke dalam desain rancangan bangunan
Rumah panggung / rumah lamin adalah rumah tradisional di Kalimantan Timur, tentunya rumah ini telah sesuai dengan kebutuhan serta keadaan geografis di daerah tersebut.
- b. Penggunaan system struktur lokal
Sistem struktur lokal yaitu struktur pondasi tiang pancang merupakan sistem struktur yang dapat mendukung bangunan pada kondisi tapak berupa tanah basah.
- c. Penggunaan arsitektur tradisional pada elemen – elemen bangunan
Arsitektur tradisional berupa ukiran, ornamen, warna serta bentuk – bentuk khas daerah Kalimantan Timur akan memperkuat citra bangunan.

1.8. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan adalah *sebagai berikut* :

- **BAB I PENDAHULUAN**
Menguraikan tentang, latar belakang permasalahan (issue), rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metode pembahasan, strategi penyelesaian masalah, sistematika penulisan, keaslian penulisan, kerangka pola pikir dan lampiran gambar konsep rancangan awal.
- **BAB II HOTEL RESORT DAN KOTA BALIKPAPAN SEBAGAI LOKASI**
Merupakan tinjauan umum mengenai hotel resort, pengertian serta macamnya, tinjauan penggolongan hotel, perancangan hotel resort sebagai referensi, tinjauan hotel resort berdasarkan aspek lokasi dan citra, gambaran umum kota Balikpapan, arsitektur lokal suku Dayak di Kalimantan Timur, keadaan fisik kawasan Pantai Seteran, serta tinjauan teori keruangan hotel resort.
- **BAB III ANALISIS PERMASALAHAN**
Membahas mengenai pedalaman materi tentang proyek meliputi analisis lokasi & site, analisis klasifikasi hotel resort, analisis kebutuhan kamar, analisis kebutuhan ruang, analisis orientasi, penzoningan dan penataan tapak, analisis citra hotel resort, serta strategi penyelesaian masalah dan problematika rancangan.
- **BAB IV PENGEMBANGAN DESAIN**
Pembahasan dari rancangan dengan relevansinya terhadap pemecahan permasalahan guna merujuk dan menjadi dasar dalam perancangan bangunan hotel resort, serta lampiran dari gambar – gambar pra rancangan.
- **BAB V REVISI**
Berisikan tentang lampiran beberapa gambar rancangan hasil revisi dari masukan – masukan yang diterima pada saat ujian pendadaran yang kemudian dirujuk dalam bentuk gambar rancangan akhir.

1.9. STUDI PUSTAKA

- Fred Lawson, " Hotel & Resort planning, design and refurbishment ", sebagai pedoman dalam perencanaan dan perancangan sebuah hotel resort.
- Francisco Asensio Cerver, " Charming Hotel " , sebagai pedoman dalam studi banding hotel dan resort di daerah Eropa, USA, Jamaica, Yunani, dan Jepang.
- Passifikus Ahok, " Arsitektur Tradisional Daerah Kalimantan Timur " , sebagai pedoman untuk mendapatkan pustaka dalam hal analisa bangunan tradisional rumah Lamin / rumah Panggung.
- Sellato Bernard, " Naga dan Burung Enggang " , sebagai pedoman untuk mendapatkan pustaka dalam hal analisa pada elemen arsitektural.

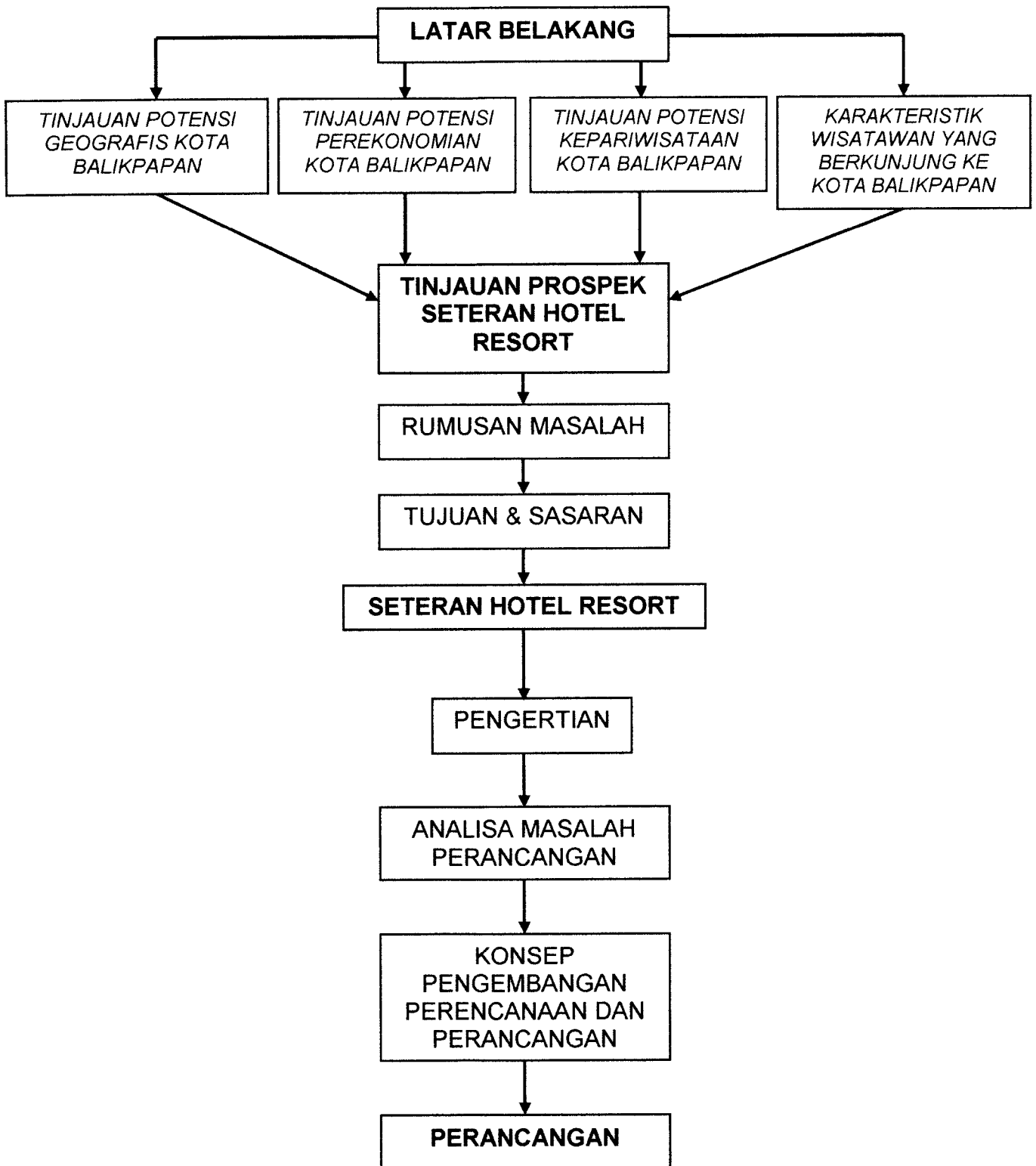
1.10. KEASLIAN PENULISAN

Untuk menghindari duplikasi dalam penulisan terutama pada penekanan penulisan, maka dengan ini ada beberapa Tugas Akhir yang digunakan sebagai study literatur dalam penulisan, *yaitu* :

- Nama : B. Hurul Ismi Roziana / 98 512 053 / UII
Judul : Cottage di pantai Bangsal Kabupaten Lombok Barat
Penekanan : Perwujudan Budaya dan Arsitektur Tradisional pada Tata Ruang Dalam dan Penampilan Bangunan
- Nama : Wahono
Judul : City Hotel Berbintang 3 di Kawasan Pantai Klandasan Balikpapan
- Nama : Tatang Endarto
Judul : Hotel Resort di Kawasan Wisata Bandungan / UII / TGA 1997
Penekanan : Citra Arsitektur Alami Melalui Pemanfaatan Elemen dan Karakter Alam Setempat sebagai Pembentuk Kenyamanan dan Keluasan Gerak

1.11. DIAGRAM KERANGKA PIKIR

Diagram 1.5. Kerangka Pikir

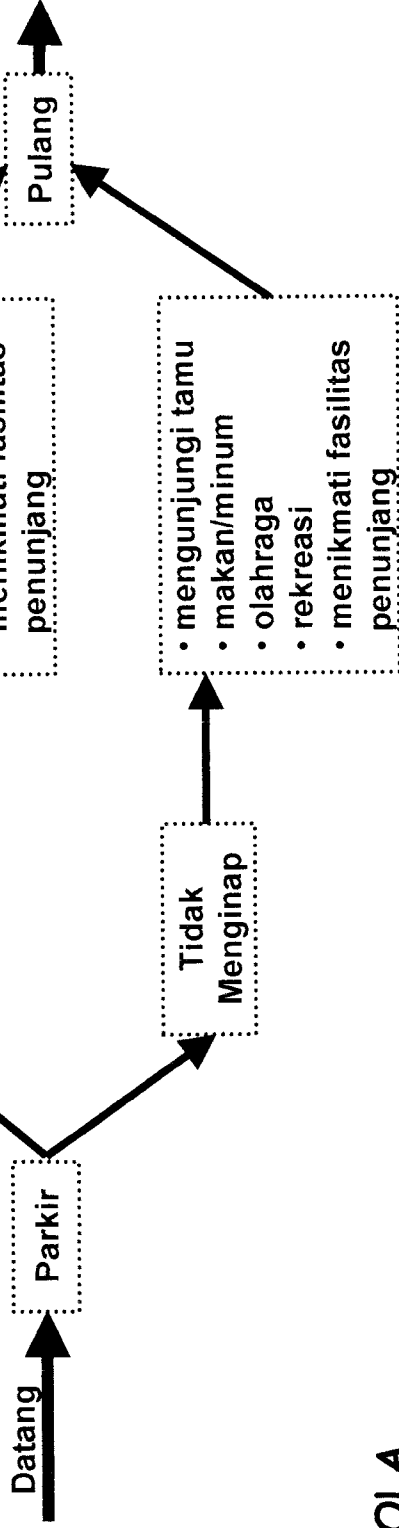


Sumber : Analisa

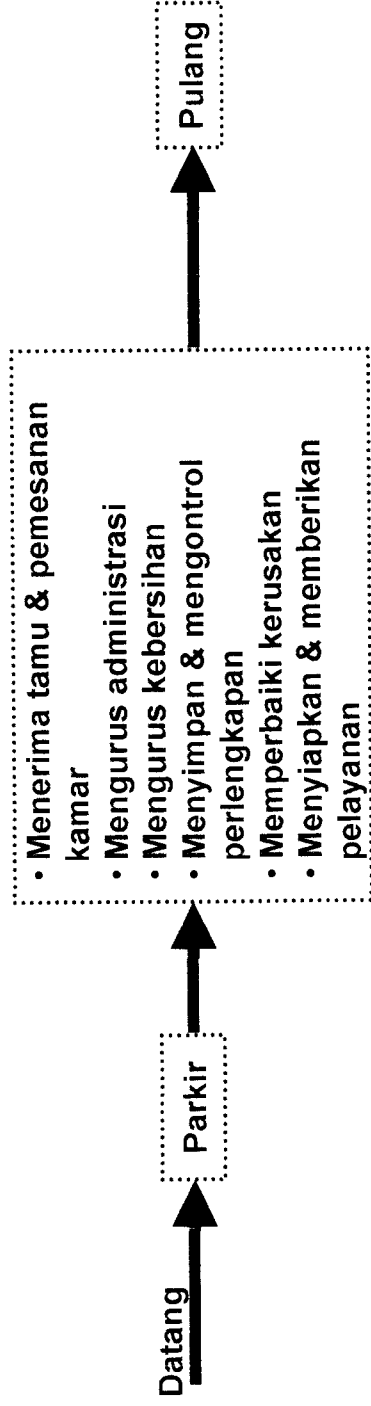
SETERAN HOTEL RESORT

ALUR KEGIATAN

□ PENGUNJUNG



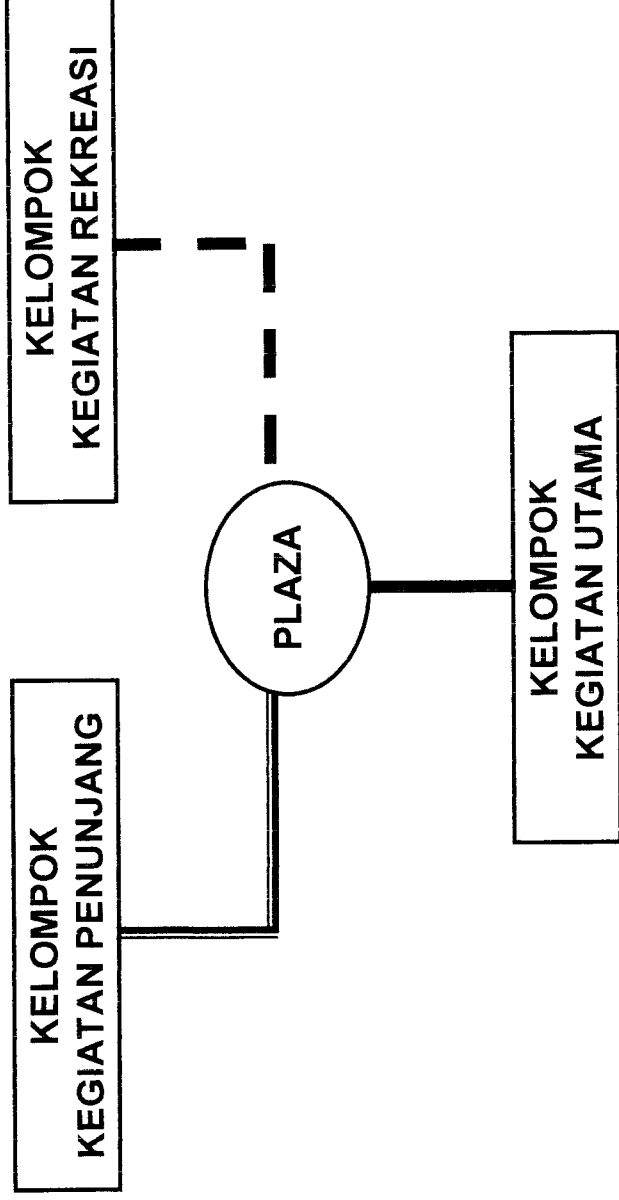
□ PENGELOLA



SETERAN HOTEL RESORT

ANALISA HUBUNGAN RUANG

□ HUBUNGAN ANTAR KELOMPOK RUANG



KETERANGAN

— : HUBUNGAN SECARA LANGSUNG

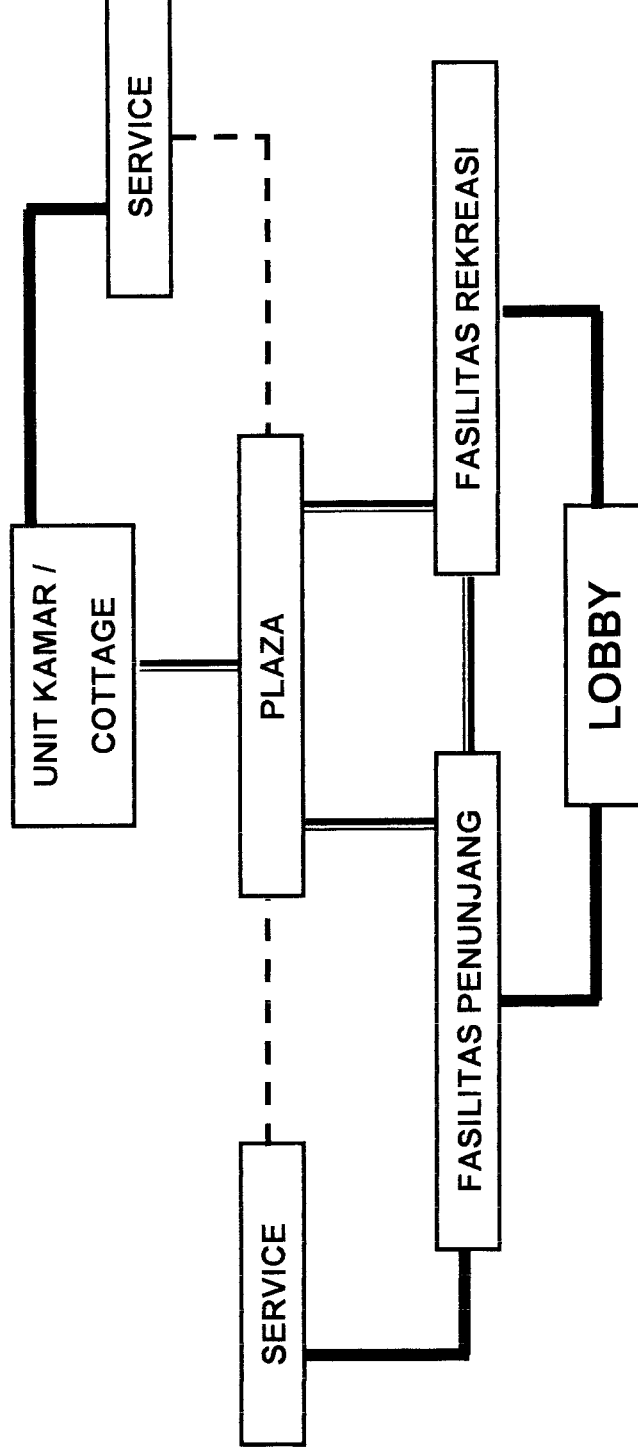
≡ : HUBUNGAN TIDAK SECARA LANGSUNG

- - - : HUBUNGAN JAUH

SETERAN HOTEL RESORT

ANALISA HUBUNGAN RUANG

□ KELOMPOK KEGIATAN UTAMA



KETERANGAN

— : HUBUNGAN SECARA LANGSUNG

— : HUBUNGAN TIDAK SECARA LANGSUNG

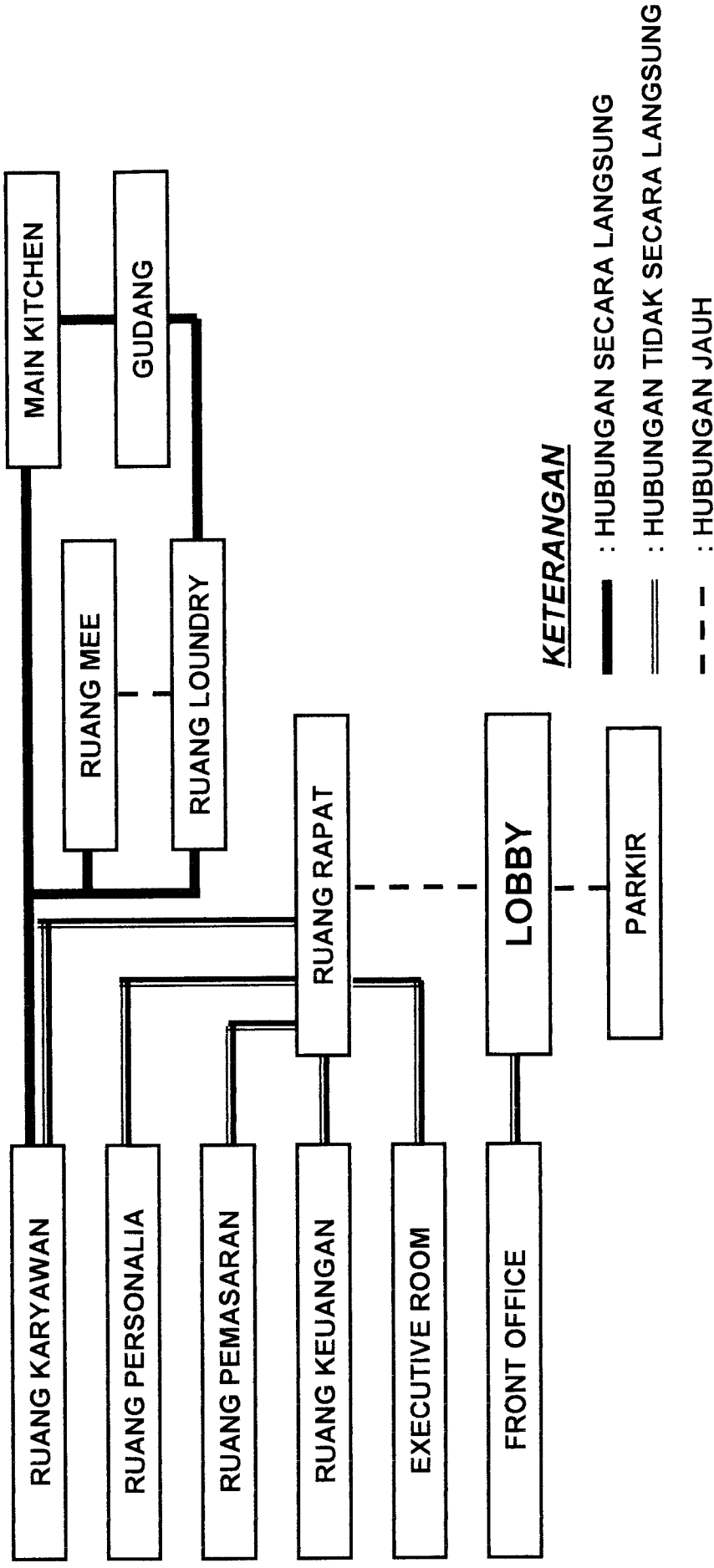
- - - : HUBUNGAN JAUH

SETERAN HOTEL RESORT

ANALISA HUBUNGAN RUANG

□ KELOMPOK KEGIATAN PENUNJANG

A. PENGELOLA & PELAYANAN

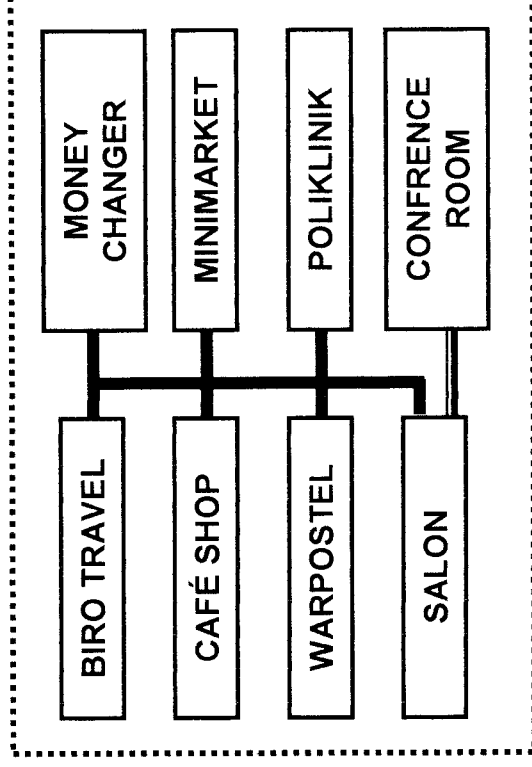
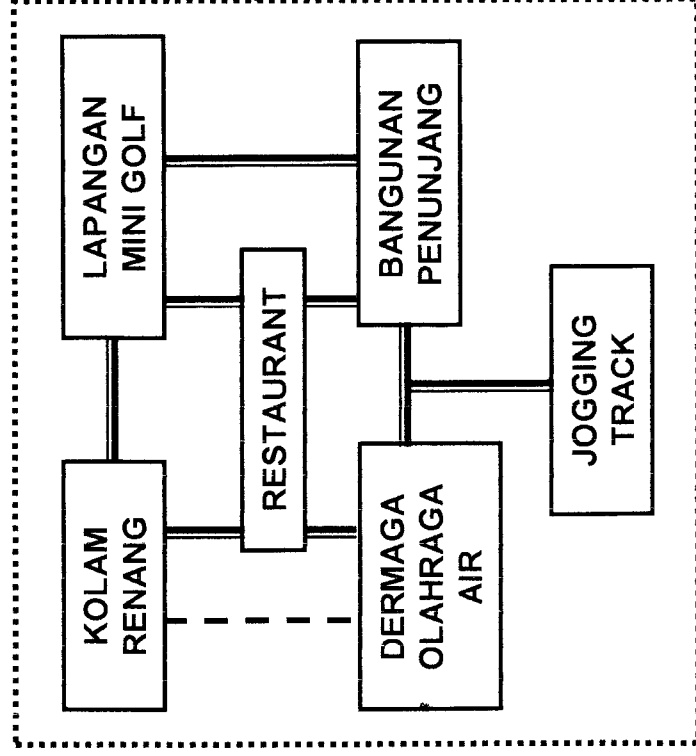


SETERAN HOTEL RESORT

ANALISA HUBUNGAN RUANG

□ KELOMPOK KEGIATAN PENUNJANG

B. KEGIATAN OLAHRAGA & PENUNJANG



KETERANGAN

— : HUBUNGAN SECARA LANGSUNG

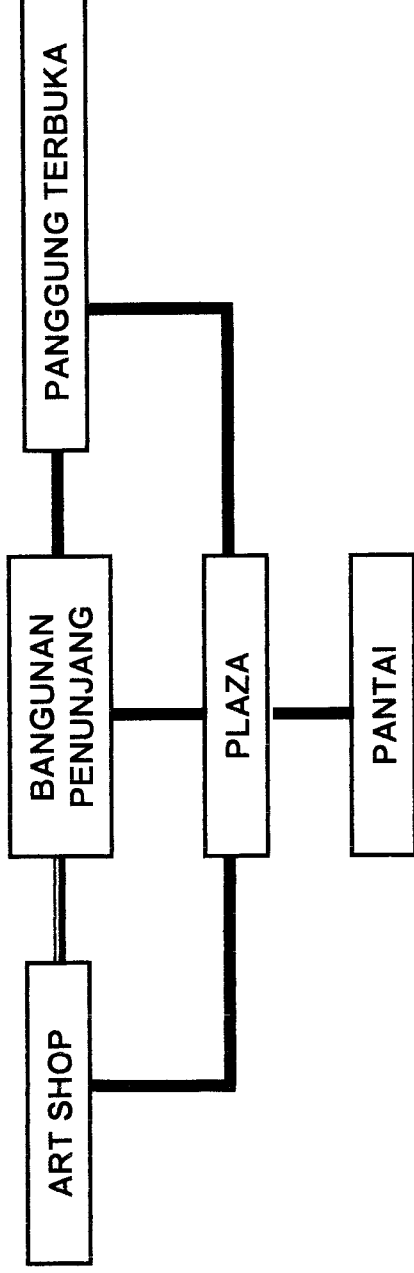
== : HUBUNGAN TIDAK SECARA LANGSUNG

- - - : HUBUNGAN JAUH

SETERAN HOTEL RESORT

ANALISA HUBUNGAN RUANG

□ KELOMPOK KEGIATAN REKREASI



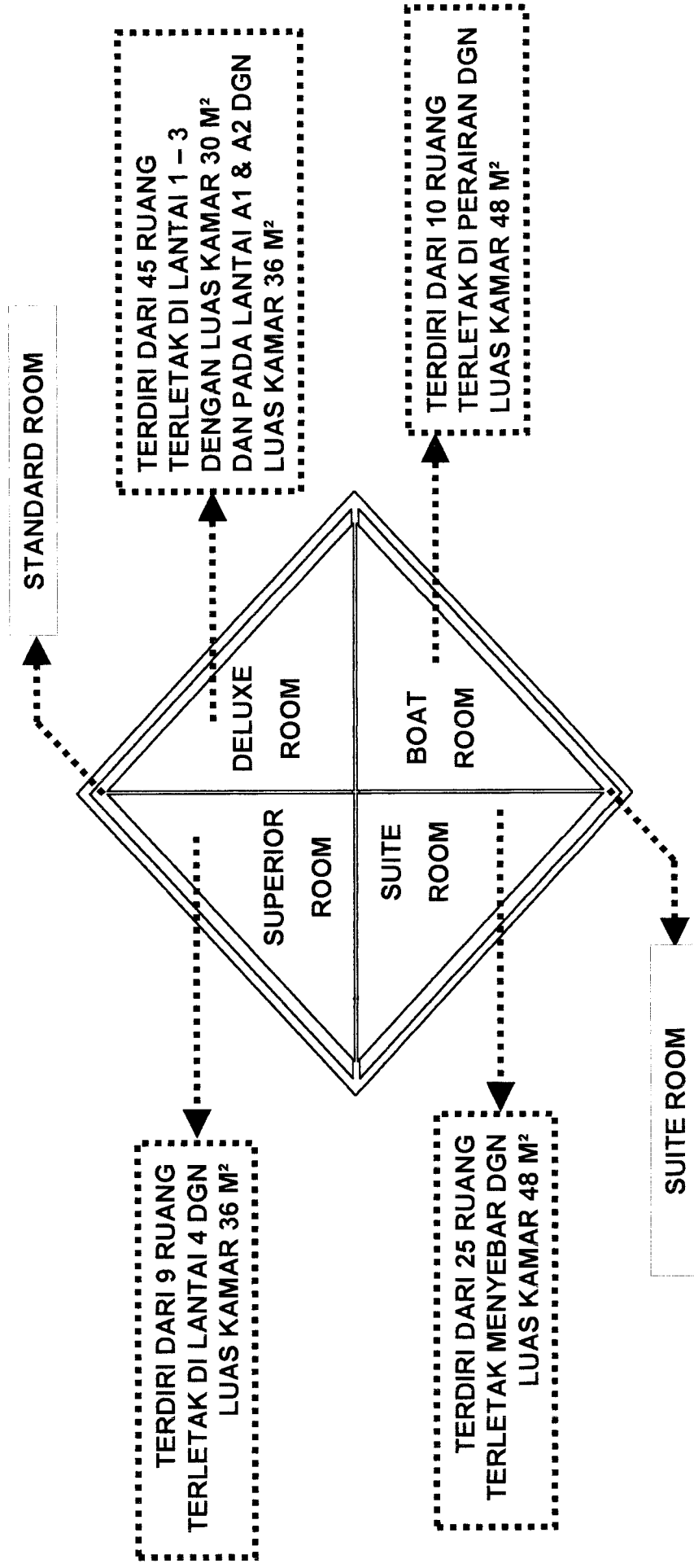
KETERANGAN

- : HUBUNGAN SECARA LANGSUNG
- === : HUBUNGAN TIDAK SECARA LANGSUNG
- - - : HUBUNGAN JAUH

SETERAN HOTEL RESORT

ANALISA RUANG

□ KLASIFIKASI KAMAR TIDUR



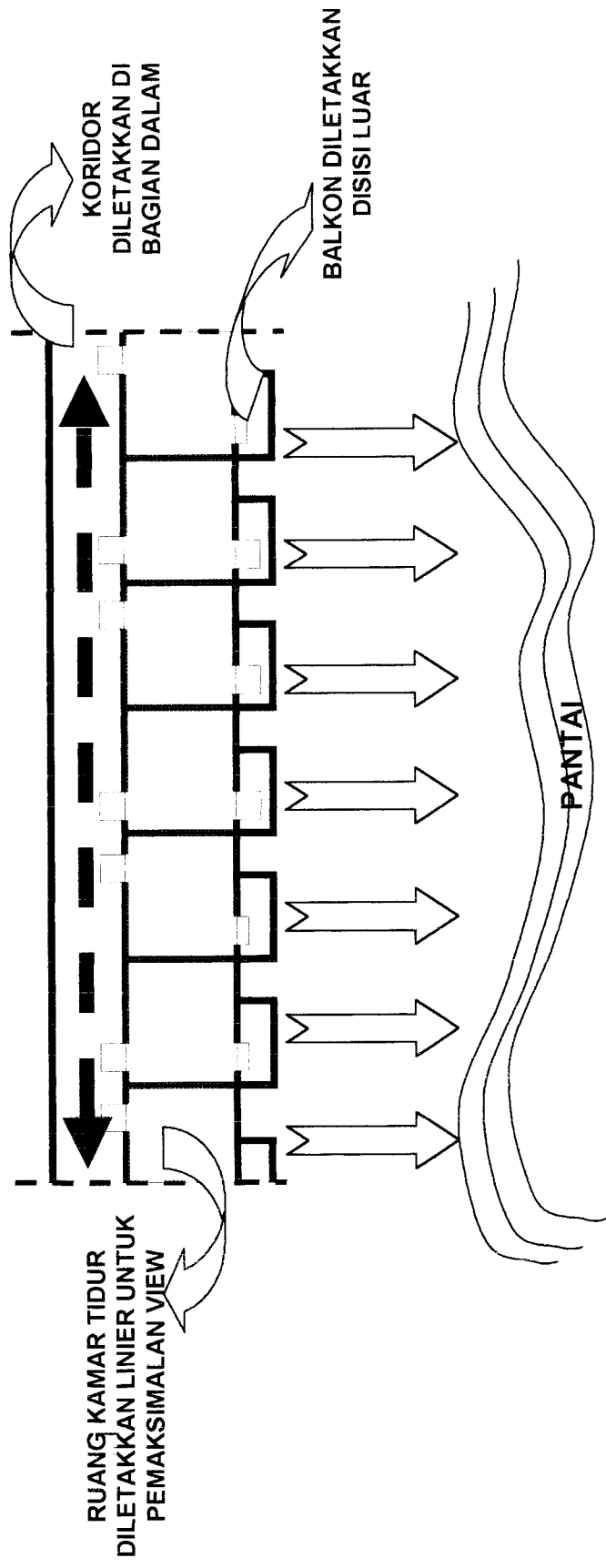
SETERAN HOTEL RESORT

PEMECAHAN MASALAH

- KEBUTUHAN RUANG KAMAR AKAN VIEW OPTIMAL TERHADAP KONDISI EKSTING SITE DENGAN VIEW SENTRAL

A. PENGATURAN LETAK KAMAR TIDUR

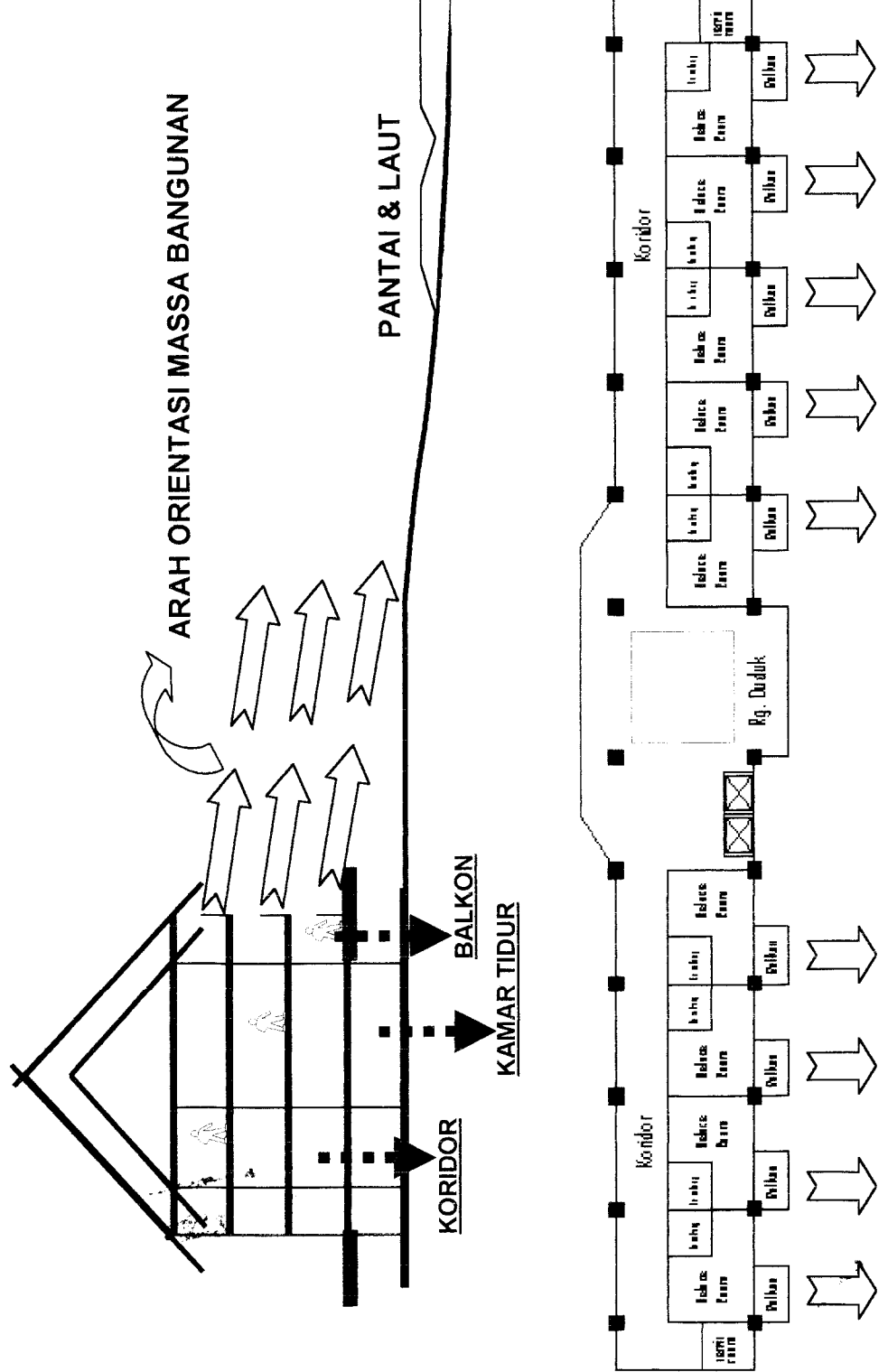
- KOMPOSISI PELETAKAN KORIDOR, RUANG KAMAR & BALKON



SETERAN HOTEL RESORT

PEMECAHAN MASALAH

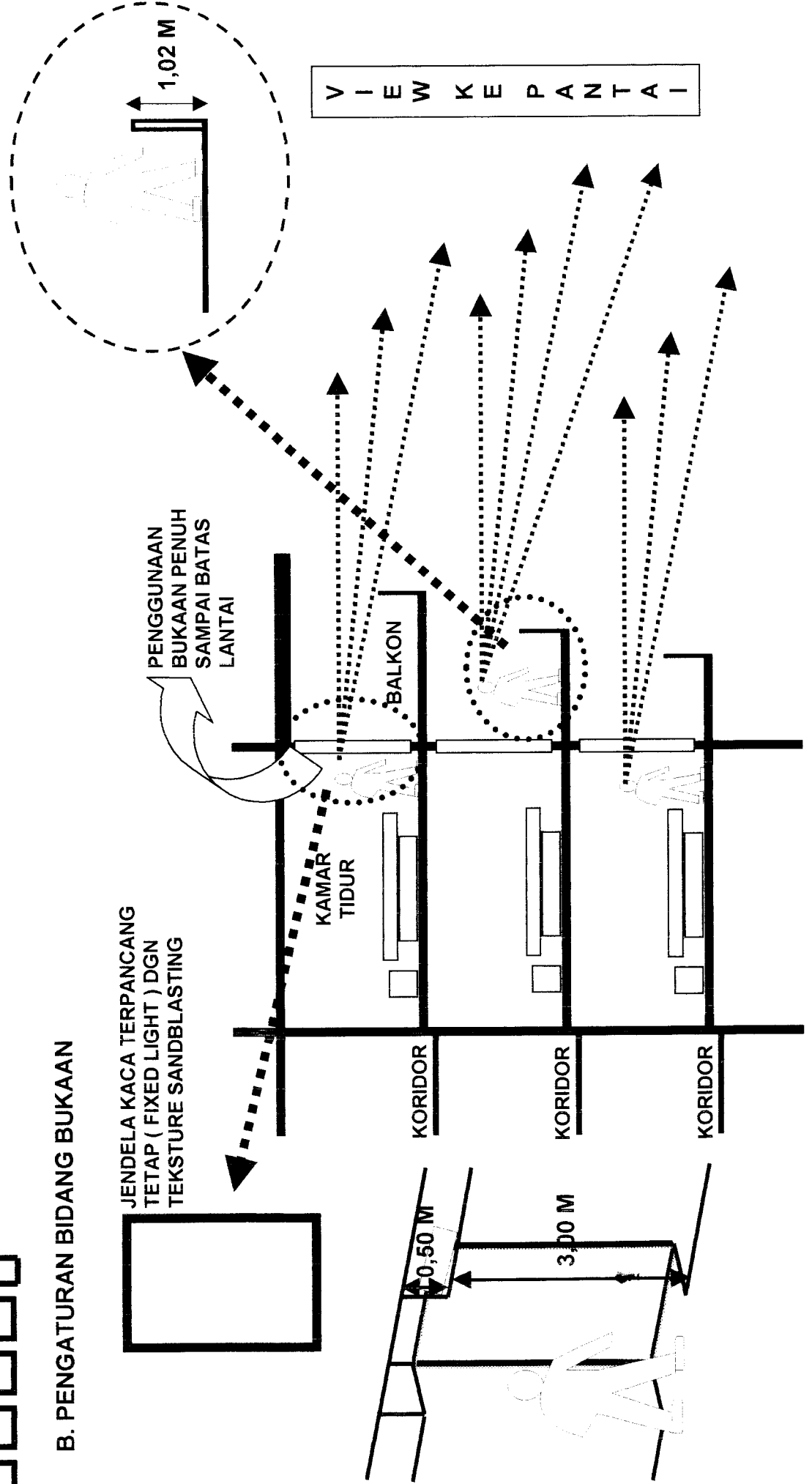
- KOMPOSISI PELETAKAN KORIDOR, RUANG KAMAR & BALKON



SETERAN HOTEL RESORT

PEMECAHAN MASALAH

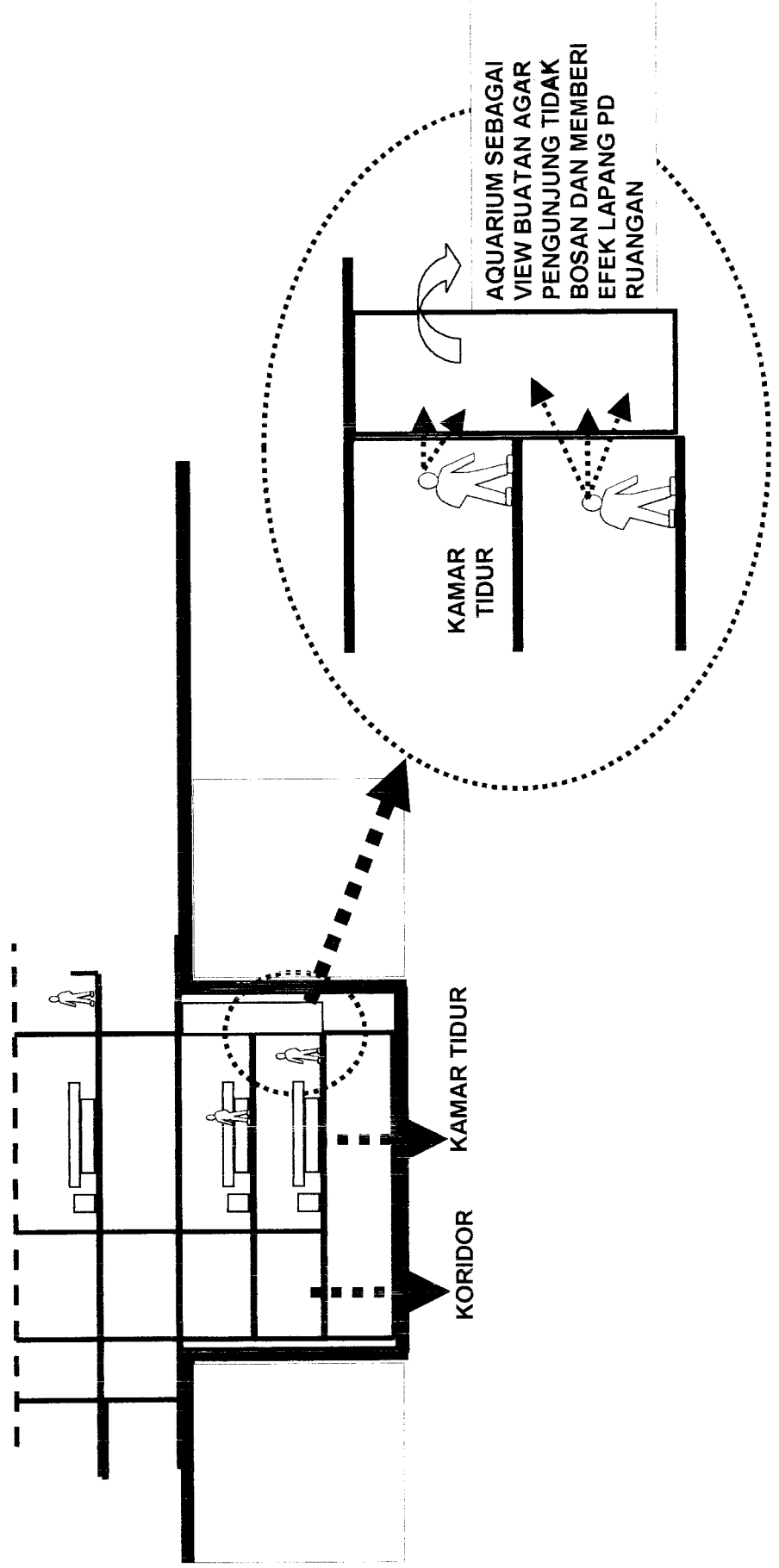
B. PENGATURAN BIDANG BUKAAN



SETERAN HOTEL RESORT

PEMECAHAN MASALAH

C. PENCIPTAAN VIEW BUATAN UNTUK RUANG KAMAR YANG TIDAK MENDAPAT VIEW PANTAI



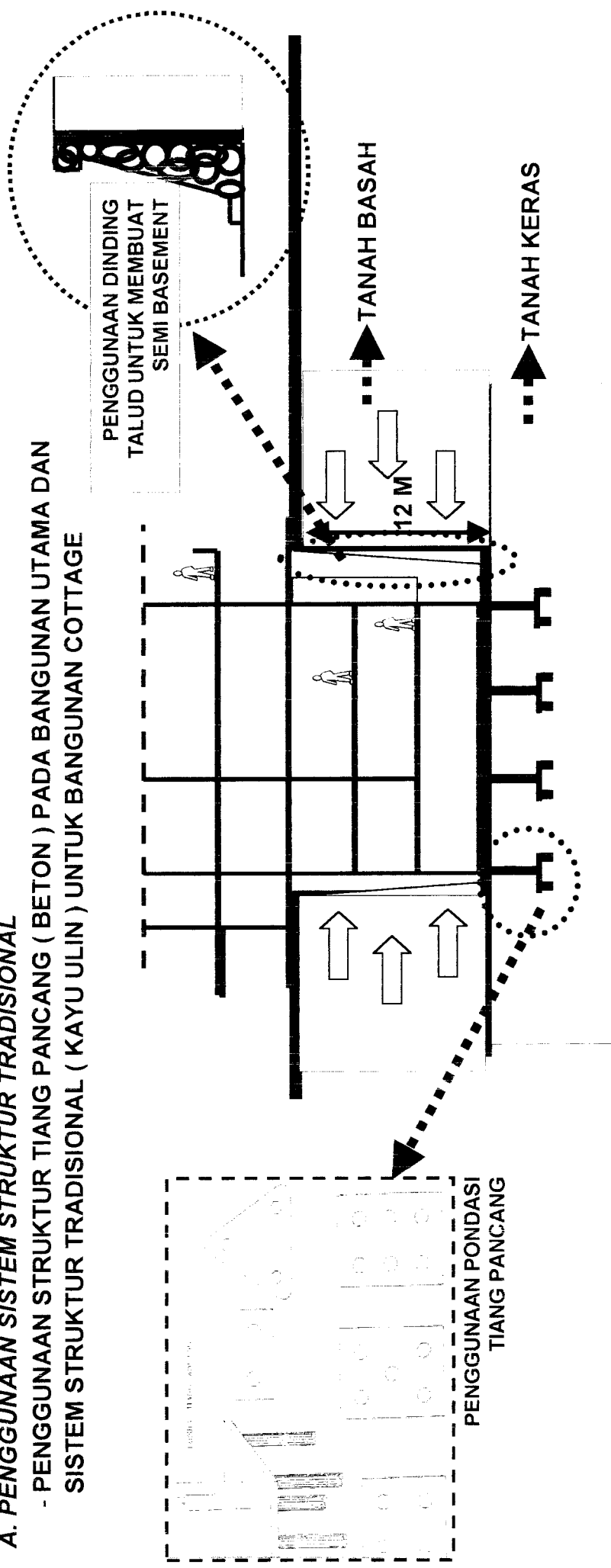
SETERAN HOTEL RESORT

PEMECAHAN MASALAH

- STRUKTUR UNTUK MENDUKUNG MASALAH GEOLOGIS DAN STRUKTUR SEBAGAI ELEMEN ARSITEKTURAL

A. PENGGUNAAN SISTEM STRUKTUR TRADISIONAL

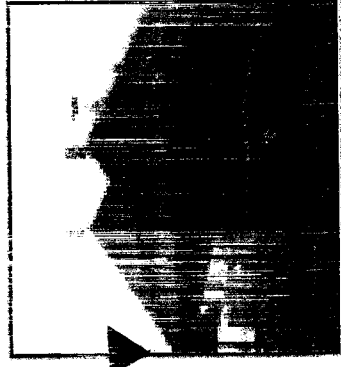
- PENGGUNAAN STRUKTUR TIANG PANGCANG (BETON) PADA BANGUNAN UTAMA DAN SISTEM STRUKTUR TRADISIONAL (KAYU ULIN) UNTUK BANGUNAN COTTAGE



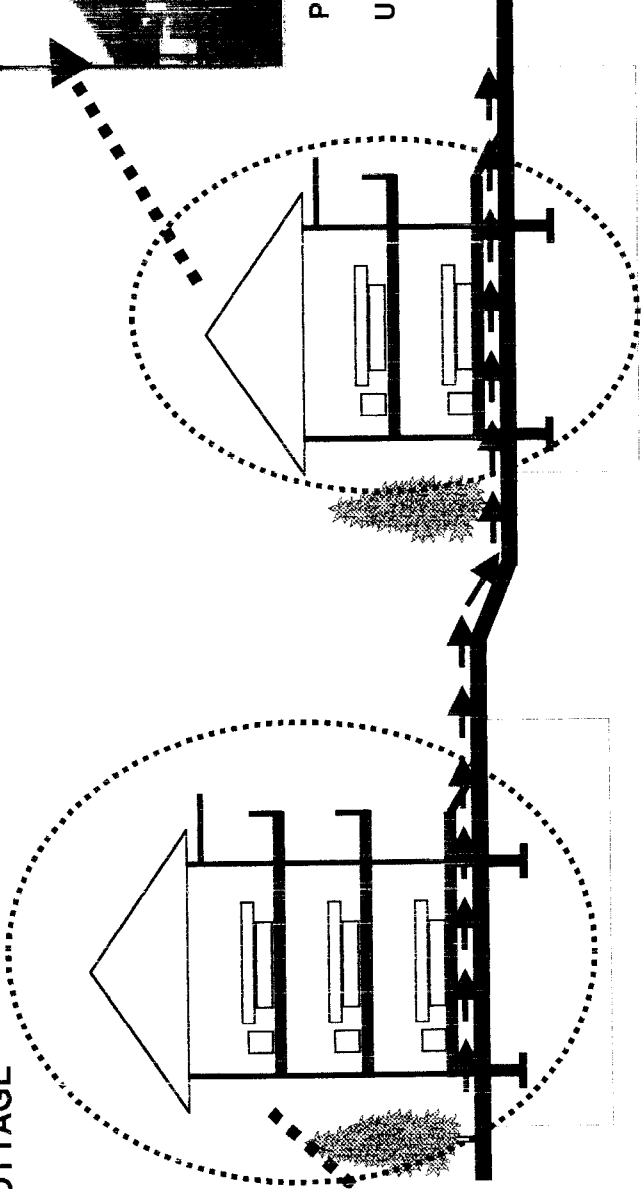
SETERAN HOTEL RESORT

PEMECAHAN MASALAH

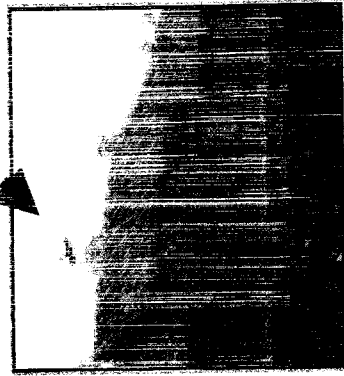
- PENGGUNAAN ARSITEKTUR TRADISIONAL YAITU RUMAH BETANG
PADA BANGUNAN COTTAGE



PENGGUNAAN MODEL
RUMAH PANGGUNG
UNTUK JALUR ALIRAN
DRAINASE



PENGGUNAAN MATERIAL
KAYU KHAS KALIMANTAN
YAITU KAYU ULIN DAN
DINDING PAPAN KAYU
BANGKIRAI



SETERAN HOTEL RESORT

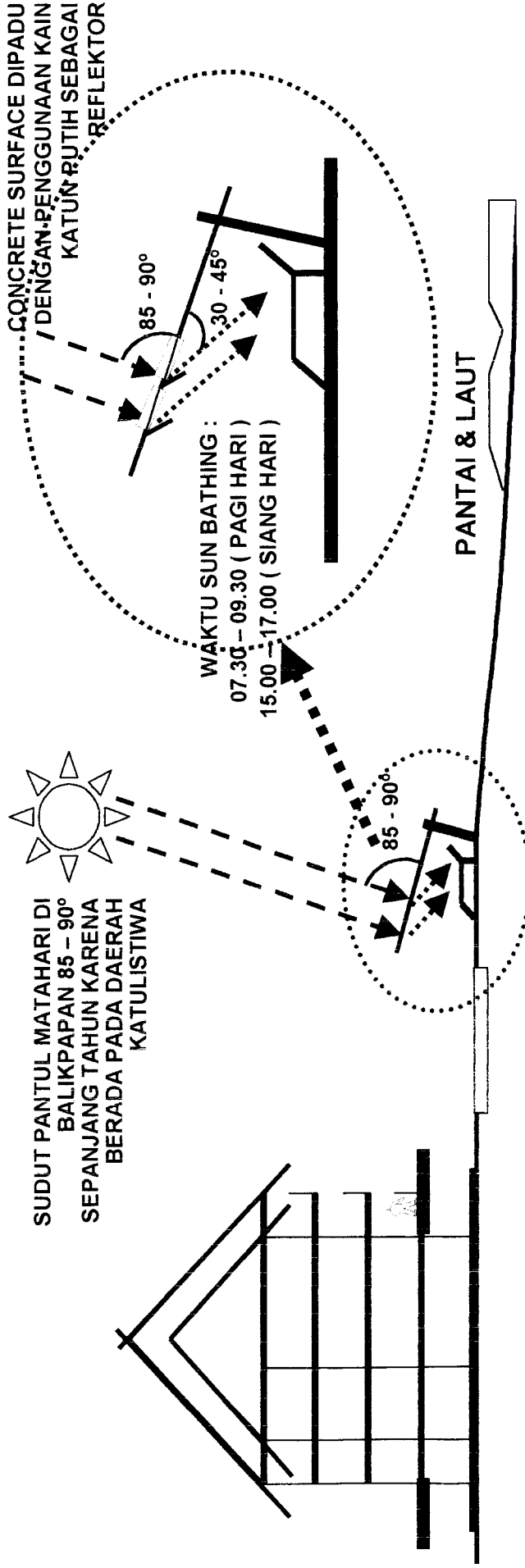
PEMECAHAN MASALAH

□ KEBUTUHAN PENGUNJUNG UNTUK BERJEMUR SEDANGKAN CAHAYA MATAHARI KATULISTIWA YANG TIDAK MENDUKUNG KEGIATAN BERJEMUR TERSEBUT

A. MENGURANGI EFEK DARI CAHAYA LANGSUNG MATAHARI TERHADAP KULIT

- PEMILIHAN TEMPAT BERJEMUR PADA SATU AREA

- PEMBUATAN SHADING KHUSUS UNTUK AKTIVITAS BERJEMUR



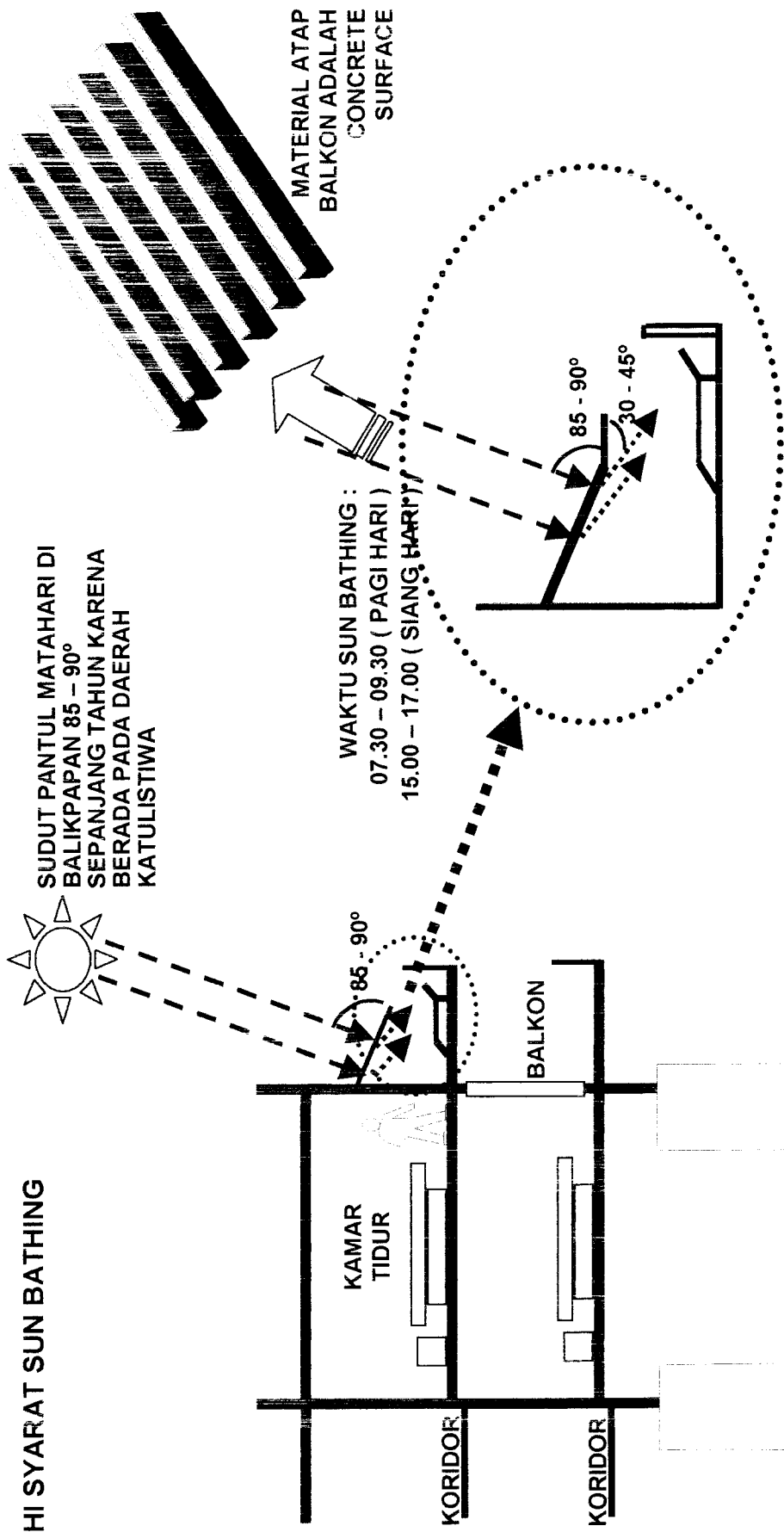
SETERAN HOTEL RESORT

PEMECAHAN MASALAH

B. MENYEDIAKAN FASILITAS BERJEMUR PADA BALKON KAMAR

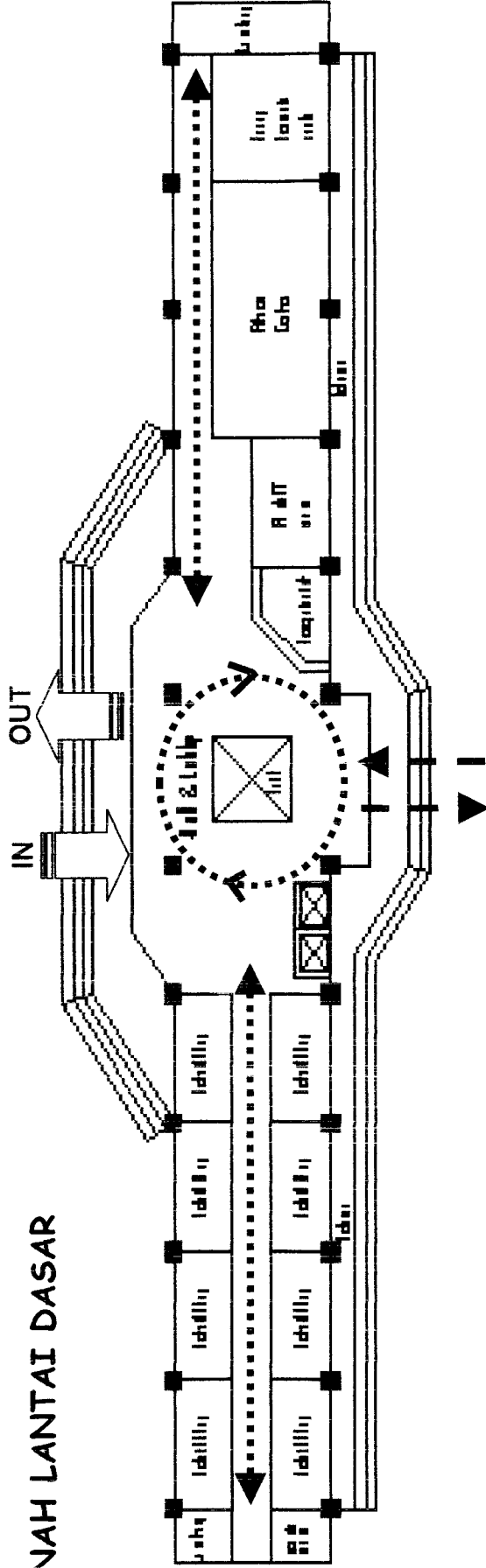
- MEREFLLEKSIKAN SINAR MATAHARI LANGSUNG AGAR DPT

MEMENUHI SYARAT SUN BATHING

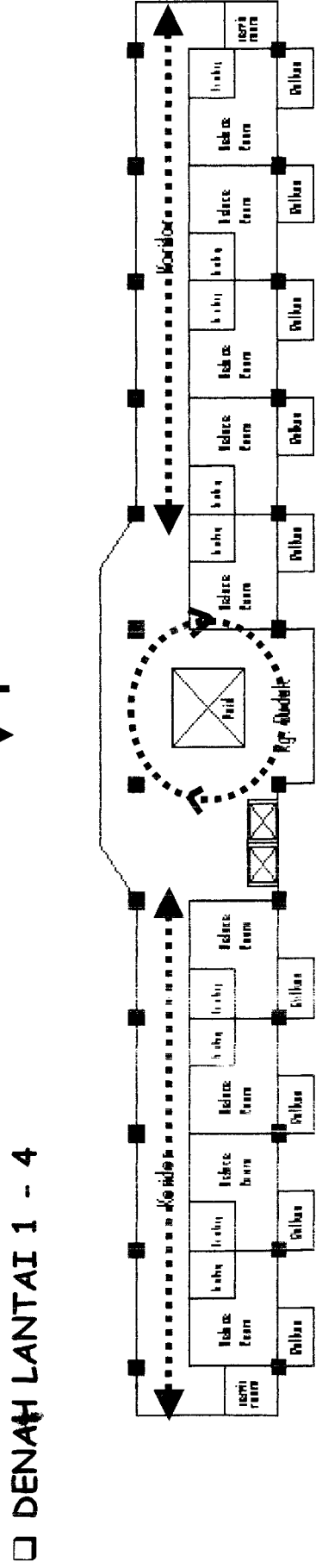


SETERAN HOTEL RESORT

DESIGN BANGUNAN



□ DENAH LANTAI DASAR

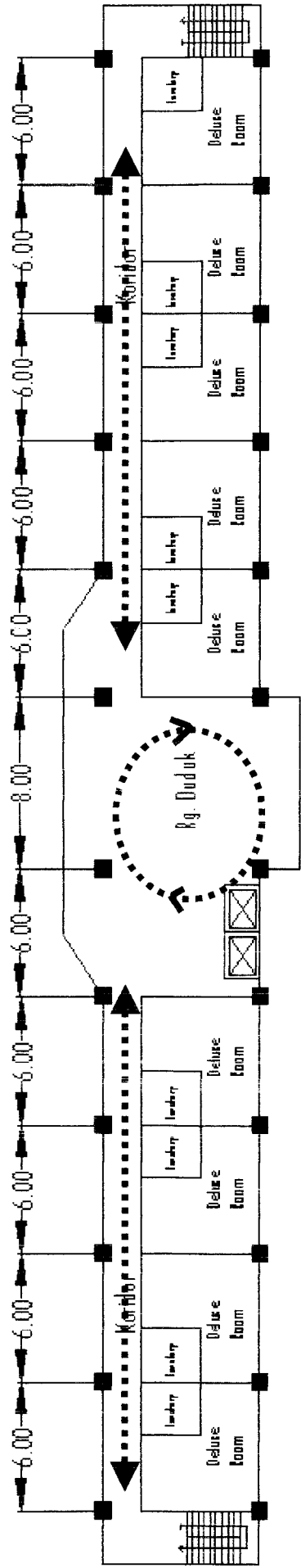


□ DENAH LANTAI 1 - 4

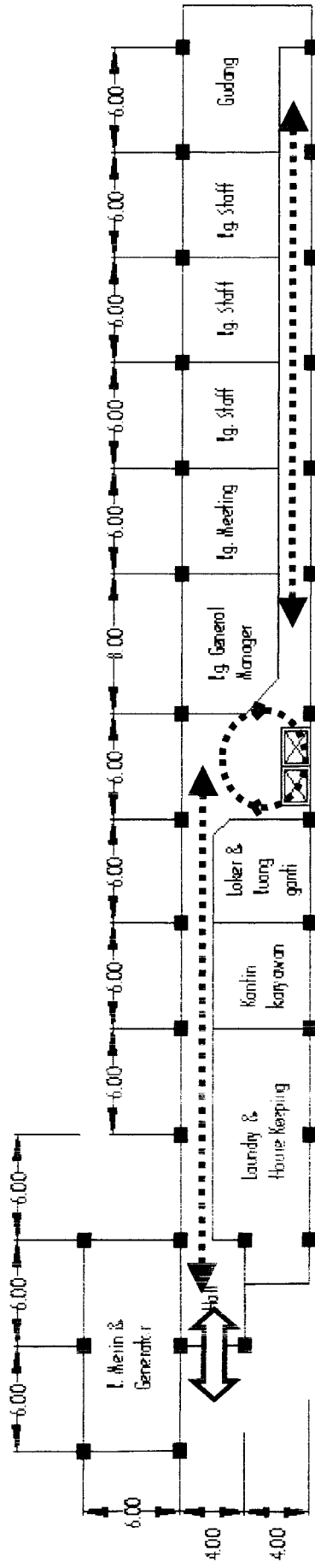
SETERAN HOTEL RESORT

DESIGN BANGUNAN

□ DENAH BASEMENT LT.1 & 2

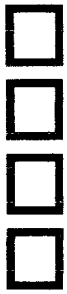


□ DENAH BASEMENT LT.3

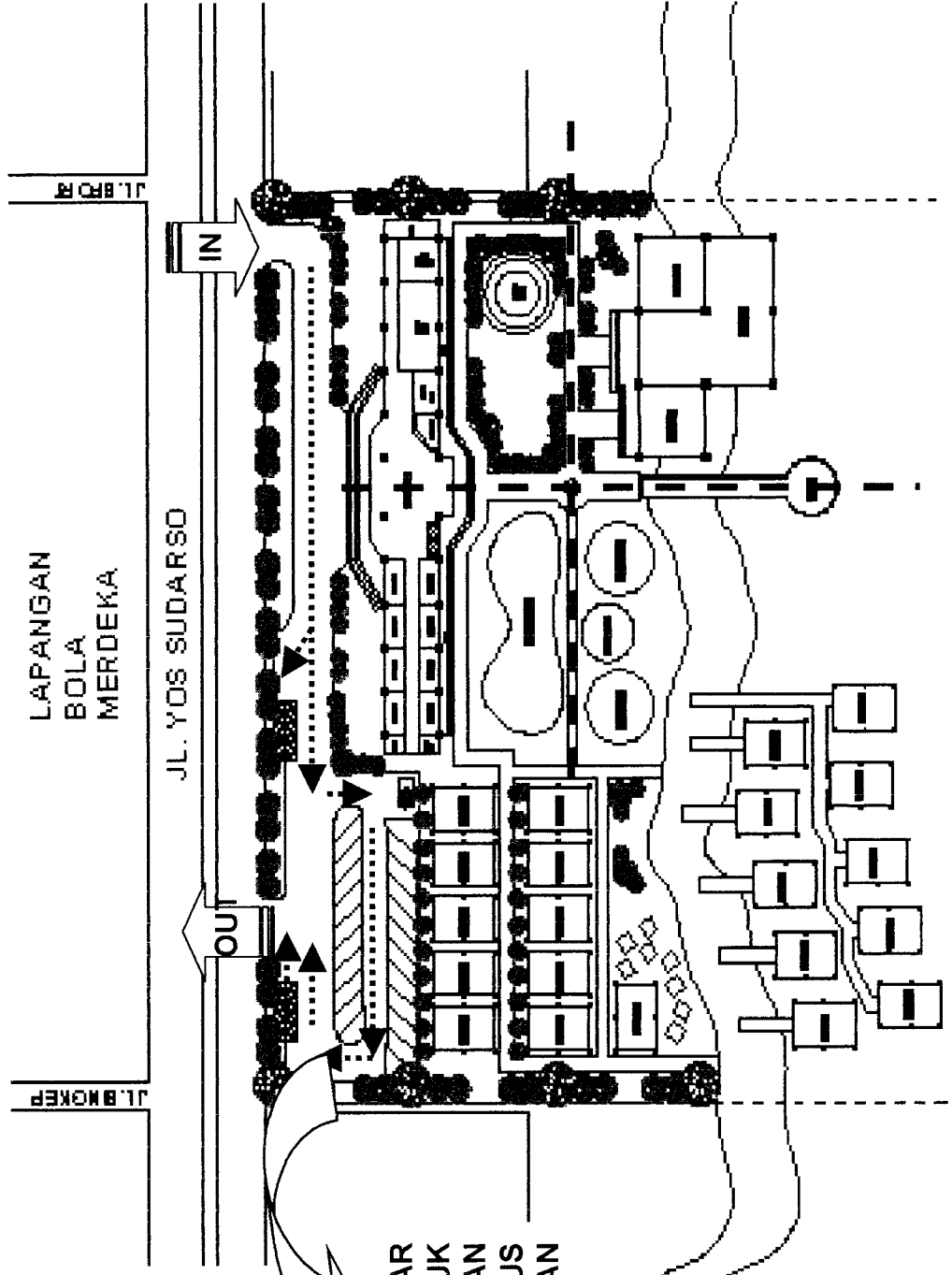


SETERAN HOTEL RESORT

DESIGN BANGUNAN



□ SITE PLAN



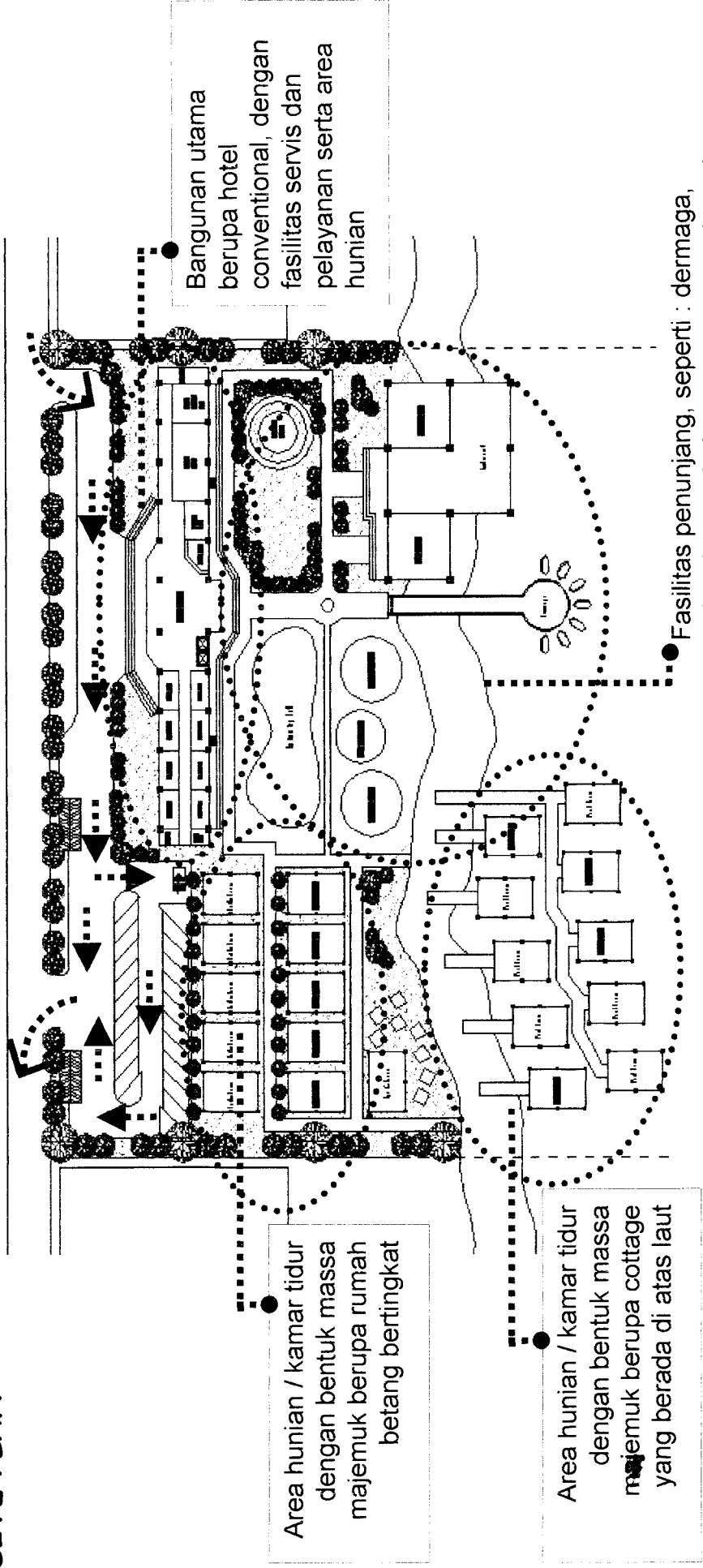
POLA SIRKULASILUAR
ADALAH SATU ARAH UNTUK
MEMUDAHKAN
PENGATURAN ARUS
KENDARAAN

SETERAN HOTEL RESORT

DESIGN BANGUNAN

JL. YOS SUDARSO

□ SITE PLAN



Bangunan utama
berupa hotel
conventional, dengan
fasilitas servis dan
pelayanan serta area
hunian

Area hunian / kamar tidur
dengan bentuk massa
majemuk berupa rumah
betang bertingkat

Area hunian / kamar tidur
dengan bentuk massa
majemuk berupa cottage
yang berada di atas laut

Fasilitas penunjang, seperti : dermaga,
swimming pool, dermaga, taman rekreasi,
restoran, cafe & bar

SETERAN HOTEL RESORT

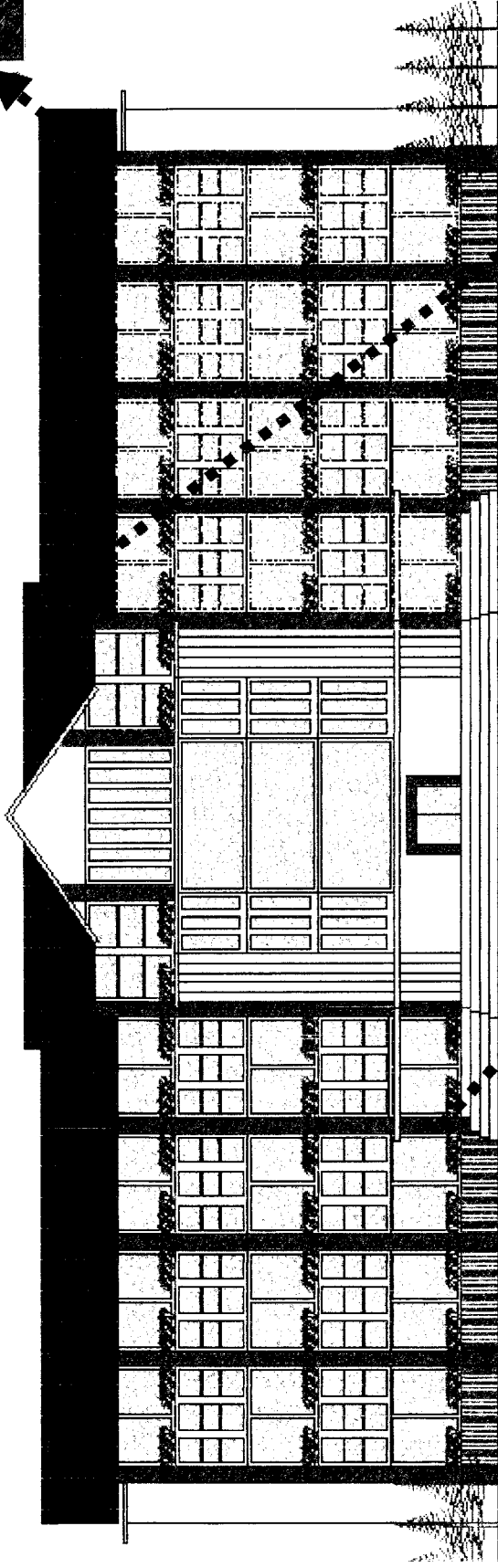
DESIGN BANGUNAN



□ FASADE



PENGGUNAAN UKIRAN DAYAK
PADA BAGIAN UJUNG ATAP



PENEGASAN KOLOM – KOLOM
UTAMA SEBAGAI AKSEN FASADE.
KOLOM UTAMA MENGGUNAKAN
DESAIN ARSITEKTUR DAYAK



PENGGUNAAN ATAP TUMPUK
SBG REPRESENTATIF DARI
ATAP RUMAH TRADISIONAL
DAYAK YAITU RUMAH LAMIN

BAB II

HOTEL RESORT DAN KAWASAN PANTAI SETERAN

2.1. HOTEL DAN MACAMNYA

2.1.1. Pengertian Hotel

Hotel adalah suatu bentuk fasilitas akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan, berikut makan dan minum.¹

2.1.2. Macam Hotel

Ditinjau dari lokasinya hotel dapat dibedakan menjadi beberapa, yaitu :²

a. *City Hotel*

City hotel adalah hotel yang terletak di tengah kota, pusat keramaian atau tidak jauh dari itu. Para tamunya terdiri dari kaum usahawan yang singgah untuk kepentingan bisnis dan turis – turis, tetapi sebagian besar adalah usahawan.

b. *Resort Hotel*

Resort hotel adalah hotel yang biasanya terletak di luar kota atau di tempat – tempat lain yang jauh dari keramaian dan digunakan sebagai tempat peristirahatan atau tempat berlibur. Karena lokasinya yang relatif terpencil, sebuah resort hotel dengan sendirinya perlu memiliki berbagai fasilitas yang lebih bervariasi dibandingkan city hotel. Resort hotel memerlukan juga lapangan tenis, fasilitas untuk rekreasi pantai atau pegunungan dan lain sebagainya. Meskipun bangunannya sendiri mungkin tidak terlalu mewah, yang lebih penting bagi resort hotel adalah pemandangan yang indah dan restoran yang baik.

c. *Transit Hotel*

Transit hotel adalah hotel yang lokasinya bisa di kota, dekat lapangan terbang, terminal bis, stasiun kereta api, dan bisa juga di luar kota. Tamu – tamunya bisa para usahawan, wisatawan, atau pelancong. Tapi mereka biasanya menginap hanya untuk sehari atau dua hari saja. Transit hotel biasanya digunakan sebagai tempat persinggahan.

¹ Aan Surachlan Dimiyati, OP. Cit . , hal 31

² H. Kodhiat, Hotel, Lembaga Studi Pariwisata Indonesia, Jakarta 1994

Sedangkan ditinjau dari segi bentuk, hotel dibedakan menjadi 3 (tiga) bentuk dasar, yaitu :³

a. Bentuk Convention / Bangunan Bertingkat

Hotel semacam ini terdiri dari massa bangunan yang besar dan terdiri dari beberapa lantai dalam satu massa atau sistem vertikal.

b. Bentuk Cottage / Bangunan dengan Massa Menyebar

Hotel semacam ini terdiri dari beberapa massa bangunan yang menyebar, sehingga aktivitas tersusun secara horizontal. Dan untuk menyatukannya biasanya dibuat satu massa yang dominan.

c. Bentuk Kombinasi antara Convention dan Cottage

Bentuk ini merupakan gabungan dari kedua tipe di atas yaitu terdapat bangunan menyebar dan bangunan yang tersusun secara vertikal.

2.2. HOTEL RESORT DAN MACAMNYA

2.2.1. Pengertian Hotel Resort

Hotel Resort adalah fasilitas akomodasi pada sebuah daerah tujuan wisata yang dikembangkan dengan penyediaan fasilitas pelayanan lengkap (self contained), ditujukan bagi kebutuhan rekreasi, relaksasi, kesehatan, dan pendalaman suatu bentuk aktifitas wisata. ⁴

2.2.2. Jenis Hotel Resort

Hotel resort dibedakan atas beberapa jenis yaitu : ⁵

a. Beach Hotel Resort

Hotel ini mengutamakan potensi alam pantai dan laut sebagai daya tarik. Pandangan yang lepas ke arah laut, keindahan pantai, dan fasilitas olahraga air menjadi pertimbangan utama.

b. Village Hotel Resort

Hotel ini menekankan pada lokasi yang mempunyai keunikan dan laut sebagai daya tarik. Menyelami kebudayaan masyarakat sekitar, bergabung dengan berbagai kegiatan masyarakat, meninggalkan gaya hidup modern dan larut dalam kehidupan masyarakat pedesaan merupakan kegiatan utama yang diwadahi.

³ Sifroji. A , 1996, hal 53 - 54

⁴ Inskeep, 1990

⁵ Studio Perencana Wisata UGM, Perencanaan Kawasan Wisata : Planing Tourist Resort, 1994

c. Marina Hotel Resort

Meskipun menyerupai Beach Hotel Resort, jenis hotel ini ditujukan bagi wisatawan yang mempunyai minat terhadap olahraga dan kegiatan yang berhubungan dengan air.

d. Mountain Hotel Resort

Hotel ini terletak di daerah pegunungan yang mempunyai pemandangan unik dan indah, fasilitas yang disediakan lebih ditekankan pada hal – hal yang berkaitan dengan lingkungan alam.

e. Sight – Seeing Hotel Resort

Terletak di daerah yang mempunyai potensi khusus dan tempat – tempat yang menarik seperti pusat perbelanjaan, kawasan bersejarah, tempat hiburan dan lain-lain.

f. Urban Resort

Pada umumnya terletak di tengah kota atau area perkotaan. Wisata kota dijadikan sebagai daya tarik utama bagi pengguna resort. Konsep yang dijadikan dasar perancangan ditujukan untuk memfasilitasi kegiatan yang murni wisata, jadi juga dilengkapi dengan fasilitas untuk kepentingan konferensi dan bisnis.

Dari uraian di atas, yang mungkin untuk dikembangkan di kawasan Pantai Seteran adalah gabungan antara beach hotel resort dengan urban resort karena letaknya yang di tepi laut yang berada di kota Balikpapan.

2.3. HOTEL RESORT SEBAGAI TUJUAN WISATA

Yang membedakan hotel resort dengan tujuan wisata lainnya adalah lokasinya, dimana konsep hotel resort pada dasarnya adalah bagaimana mengelola existing bangunan dalam lokasinya sehingga tercipta lingkungan yang meningkatkan dan menumbuhkan rasa tenang, menyenangkan dan mendapatkan pengalaman baru.

Adapun komponen – komponen yang menentukan keberhasilan sebuah hotel resort adalah :⁶

- Keanekaragaman rekreasi

⁶ Resort Development and Management, Second Edition, Chuck Y. Gee.1988

- Makanan yang bervariasi
- Akomodasi yang bersih dan nyaman
- Pelayanan yang baik
- Lokasi dan lingkungan fisik yang menarik
- Penentuan aktifitas yang terorganisir
- Harga dan nilai yang terkandung
- Atraksi budaya dan tamasya
- Suasana kekeluargaan
- Cuaca

Berdasarkan komponen – komponen tersebut, maka perencanaan sebuah hotel resort harus memperhatikan beberapa faktor pertimbangan untuk memberikan pengalaman bagi wisatawan pada hotel resort, yaitu : ⁷

1. Penentuan fasilitas dan aktifitas wisatawan

Tuntutan akan adanya fasilitas pengisi waktu senggang dan rekreasi, menyebabkan beberapa hotel resort menempatkan rekreasi dan waktu senggang sebagai konsep utama. Misalnya renang, memancing, ski, dan lain – lain.

2. Citra

Dapat diartikan bahwa *citra hotel resort* adalah ciri / panutan jiwa dari hotel itu sendiri. Dalam menentukan pilihan, citra memberikan pengaruh yang kuat. Akibatnya ia menjadi faktor penentu untuk menjatuhkan pilihan walaupun atraksi / fasilitas yang sama di tempat lain.

Image pada suatu kawasan ditentukan oleh persepsi pengamat / pengguna. Seperti yang telah disebutkan bahwa wisatawan pengguna hotel resort lebih cenderung memilih *image* tema tradisional. Dan *image* atau suasana bisa ditempuh dengan mengambil konsep / unsur – unsur tradisional pada eksterior dan interior.

Citra hotel resort haruslah murni berasal dari hotel itu sendiri, dimana akan memberikan identitas pada hotel itu. Untuk memberikan *citra* tersebut dapat dilakukan dengan :

- Memanfaatkan dan menentukan karakter lingkungan sekitar serta penggunaan bahan – bahan local

⁷ Resort Development and Management, Second Edition, Chuck Y. Gee.1988

- Memanfaatkan budaya masyarakat setempat
- Menonjolkan hal yang unik dari lokasi dan lingkungan sekitar

3. Keunikan dan pengalaman bagi wisatawan

Hotel resort harus mampu memberikan pengalaman dan suasana yang berbeda dari tempat asal wisatawan yang umumnya berwisata untuk melepaskan kejenuhan kegiatan sehari – hari. ⁸

Suasana keunikan dari sebuah hotel resort akan menjadi daya pikat tersendiri bagi wisatawan yang berkunjung. Keunikan tersebut misalnya pengalaman dengan alam, laut, hutan, danau, gunung, dalam suasana yang tenang. Wisatawan akan mendapatkan pengalaman yang unik pada sebuah hotel resort melalui : ⁹

- *Image* fisik bangunannya
- Keaslian alam dan komunitas yang ada
- Tantangan yang diberikan bagi wisatawan

Oleh karena itu untuk memberikan kesan " unik " pada sebuah resort dapat dilakukan dengan memanfaatkan keaslian yang ada di kawasan resort tersebut.

4. Kontak dengan alam

Kontak dengan alam merupakan interaksi wisatawan dengan alam sekitar baik secara langsung maupun tidak langsung. Alam sekitar berupa elemen – elemen alam maupun kebudayaan tradisional setempat. Kebudayaan alam setempat dibatasi pada arsitektur tradisional, baik secara visual maupun kontak fisik terhadap kesenian, hasil kerajinan, pakaian tradisional, makanan setempat, dan lain – lain.

5. Kepuasan bagi wisatawan

Prinsip – prinsip pengembangan hotel resort pada dasarnya mencakup 2 hal yaitu faktor tuntutan / kebutuhan wisatawan dan faktor penyediaan fasilitas dan pelayanan. Untuk memberikan kepuasan atas tuntutan / kebutuhan wisatawan bepergian ke sebuah resort, yaitu :

- Untuk berlibur sebagai pelepas ketegangan atau kesibukan kerja
- Untuk menikmati perubahan suasana sehari – hari

⁸ Tourism Development, William C. Gartner, 1996

⁹ Tourism Development, William C. Gartner, 1996

Alasan utama inilah yang merupakan dasar munculnya bentuk – bentuk kegiatan yang disediakan oleh resort berupa penyediaan fasilitas – fasilitas.

2.4. PENGGOLONGAN HOTEL

Penggolongan hotel menurut keputusan *Dirjen Pariwisata No : 14/V/II/88 tanggal 25 Februari 1998*, hotel digolongkan menurut tingkat pelayanan hotel yang dibagi menjadi 5 (lima) kelas berdasarkan kelengkapan, kondisi bangunan, peralatan, pengelolaan dan mutu pelayanan yang sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan. Golongan kelas hotel tertinggi dinyatakan dengan tanda 5 (*****) bintang, sedangkan golongan terendah dinyatakan dengan tanda 1 (*) bintang. Adapun ketentuan penggolongan hotel adalah sebagai berikut :

- **Hotel Bintang Satu (*)**

Jumlah minimum 15 kamar standar, luas minimum 20 m², dilengkapi kamar mandi di dalam, fasilitas restoran dan salah satu sarana olahraga.

- **Hotel Bintang Dua (**)**

Jumlah kamar minimum 30 kamar termasuk 1 suite, luas minimum 22 m² untuk standar dan 44 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi di dalam, fasilitas restoran dan salah satu sarana olahraga.

- **Hotel Bintang Tiga (***)**

Jumlah kamar minimum 30 kamar termasuk 2 suite, luas minimum 22 m² untuk standar dan 48 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi di dalam, bangunan lebih dari 4 lantai menggunakan lift, fasilitas restoran, kolam renang dan 2 (dua) sarana olahraga.

- **Hotel Bintang Empat (****)**

Jumlah kamar minimum 50 kamar termasuk 3 suite, luas minimum 24 m² untuk standar dan 48 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi di dalam, bangunan lebih dari 4 lantai menggunakan lift, fasilitas 2 (dua) restoran ditambah 1 (satu) coffee shop, kolam renang dan 2 (dua) sarana olahraga.

- **Hotel Bintang Lima (*****)**

Jumlah kamar minimum 100 kamar termasuk 3 suite, luas minimum 26 m² untuk standar dan 52 m² untuk suite, dilengkapi kamar mandi di dalam, bangunan lebih dari 4 lantai menggunakan lift, fasilitas 3 (tiga) restoran ditambah 1 (satu) coffee shop, kolam renang dan 2 (dua) sarana olahraga, room service 24 jam.

2.5. TINJAUAN KERUANGAN HOTEL RESORT

Peruangan pada hotel resort dapat dibagi menjadi empat bagian, yaitu area pribadi (kamar / ruang tidur), area public, area pengelola (administrasi) dan area service. Standart pembagian area hotel resort adalah :¹⁰

- Kamar : 72,1 % (meliputi ruang tidur, ruang istirahat, balkon, km / wc)
- Publik : 12,1 % (meliputi lapangan olahraga, dermaga, taman)
- Administrasi : 2,3 % (meliputi ruang pimpinan, ruang administrasi, ruang pengawasan / keamanan, ruang pemeliharaan, ruang informasi, security)
- Service : 13,5 % (meliputi area parkir, prayer room, restaurant / tempat hiburan, ruang MEE, retail area)

Dalam tinjauan khusus ini dikemukakan tentang teori keruangan, standar dan kebutuhan yang dikutip dari *Fred Lawson, Hotel & Resort Planning, Design and refurbishment* dan *rutes, Walter A., Hotel planning and design*. Yang mengemukakan hal - hal penting dalam perencanaan dan perancangan hotel antara lain dalah *sebagai berikut* :

1. Entrance

Aspek yang penting dan perlu diperhatikan adalah tanda maupun simbol yang merupakan hal khas dan dapat menunjukkan karakter hotel, karena pada area tersebut tamu pertama kali diterima, area entrance dimulai dari gerbang utama sampai pintu lobby.

2. Kamar tidur

Untuk hotel resort direkomendasikan untuk menambah teras selebar minimal 1,5 m. Tinggi langit-langit disarankan untuk daerah panas adalah ruang tidur dan ruang duduk 3,00 m, sedang untuk kamar mandi dan lobby kamar tinggi-tinggi langit yang disarankan adalah 2,2 m.

Tabel 2.1. Standar Prosentase Kamar pada Resort Bintang Empat

Jenis Kamar	Prosentase Jumlah Kamar
Standar Room	90%
• Single Bed	40%
• Double Bed	60%
Suite Room	10%

Sumber : Direktorat Jendral Pariwisata

¹⁰ Hotel, Motel and Condominium, Fred Lawson, 1976, hal 64

3. Desain ruang publik

- *Lobby dan hall penerimaan*

Biasanya lobby merupakan pusat kegiatan hotel resort karena memberi akses kehampir semua fasilitas hotel termasuk akses ke kamar. Selain itu hal penting yang perlu dipikirkan adalah sirkulasi dan perabot yang menunjang aktivitas, termasuk meja depan sebagai pusat penerimaan, informasi dan kasir hotel. Ukuran lobby disesuaikan dengan jumlah kamar dan untuk hotel resort tepi pantai standar ukuran lobby yang dipakai yaitu ukuran moderat dengan asumsi kamarnya adalah $0,4 - 0,9 \text{ m}^2$.

Standar penggunaan / kebutuhan ruang di lobby adalah sebagai berikut :

Tabel 2.2. Kebutuhan area lobby sampai dengan 200 kamar

Area	m^2	Catatan
Meja depan	15	Dengan panjang meja 7, m
Sirkulasi	100	Entrance 12 m^2 , lobby lift 12 m^2
Tempat duduk	20	Untuk 10 kursi
Area retail	10	Untuk meja informasi, brosur dan gantungan koran
Toilet	45	
Fasilitas komunikasi	10	

Sumber : Hotel design & planning

Hal - hal lain yang perlu diperhatikan adalah :

Sirkulasi – rute sirkulasi utama adalah ke meja depan dan ke lift, selain itu ada juga rute sirkulasi kearah publik, took, area konferensi dll. Sirkulasi dibuat tanpa hambatan perabot maupun kolom, minimal lebar adalah 2,125 m asumsi dua orang berjajar membawa barang.

Arah – dapat dibuat dengan tanda-tanda yang dipasang di dinding, langit - langit maupun berdiri sendiri letaknya tidak boleh lebih dari 30° pandangan horizontal manusia, hal tersebut untuk keamanan dan kenyamanan tamu.

Asisten – selain meja depan , meja penting lainnya perlu diperhatikan adalah bel captain/ porter letaknya didekat pintu masuk dengan pandangan ke pintu masuk, meja depan dan lift. Concierge untuk informasi dan penjualan tiket. Conference untuk resepsionis pada acara kovensi. Front office manager meja kerja manager dengan 2 kursi tamu.

Meja depan – sebaai fokus aktivitas lebar area minimal 1,25 m sedang panjangnya antara 6 - 7,5 m dan posisi depannya harus bebas kolom.

Lounge – area duduk tamu, luas yang direkomendasikan adalah 10 % dari luas lobby.

Sebagai titik utama perancangan lobby hotel, terutama hotel resort harus memperhatikan penunjukkan ketertautan pemandangan baik ke area rekreasi maupun atraksi lain.

- **Food & Beverage**

Dalam hotel design and planning disebutkan bahwa untuk hotel resort food and beveragenya yang direkomendasikan adalah ukuran large dengan asumsi 1 - 1,5 kursi / kamar.

Tabel 2.3. Standar ukuran untuk area publik / kamar untuk hotel resort

Restoran, cafe		Bars/ Lounges		Ruang rapat / serbaguna	
Kursi	M ²	Kursi	M ²	Kursi	M ²
1,5	2,8	0,8	1,6	2,0	3,0

Sumber : Hotel design & planning

Sebagai catatan dalam merencanakan restaurant dan fasilitas servis makanan sebaiknya letaknya didekatkan dengan ruang dapur utama, karena agar lebih menghemat tempat / besaran dapur, alat-alat dan staff dapur.

- **Ruang konverensi, banquet & ruang serbaguna**

Jumlah orang yang diwadahi dalam ruang konverensi, banquet dan serbaguna untuk hotel resort yang direkomendasikan dalam hotel design & planning adalah sebagai berikut :

Tabel 2.4. Kapasitas Ruang Konverensi, Banquet & ruang serbaguna

Jenis	Fungsi	Kapasitas Kursi	Catatan
Ballroom / hall utama	Pertemuan jamuan makan, penerimaan, pameran	0.5 – 1.5 / kamar	Ruangan dapat dibagi, Langit2 tinggi, sirkulasi, servis makanan, bebas kolom
Ballroom foyer	Penerimaan , regeristrasi, sirkulasi	0.25 x luas ballroom	Akses ke semua ballroom , sirkulasi, toilet , telepon
Ruang rapat	Rapat , jamuan makan	0.2 – 0.4 x luas ballroom	Fas. Audiovisual, sirkulasi, servis makanan
Ruang banquet	Jamuan makan, rapat, penerimaan	0.2 – 0.4 x luas ballroom	Ruangan dapat dibagi, sirkulasi service makanan

Sumber : Hotel design & planning

Tinggi langit - langit yang direkomendasikan, untuk ballroom yang luas tingginya 3,6 – 4,2 m. Sedang untuk ruang serbaguna kecil tingginya 2,7 m.

- *Fasilitas rekreasi hotel*

Tipe fasilitas untuk hotel resort adalah sebagai berikut : Pusat kebugaran meliputi ruang gymnasium, ruang erobic, lapangan squash, kolam renang, whirl pool, sauna, team room, ruang istirahat, ruang ganti, club bar da ruang billiard. Fasilitas luar ruang meliputi lapangan tennis, kolam renang, mandi pantai, shelter, scuba diving, selancar angin, kapal boat, pemancingan dll.

- *Area parkir*

Besaran area parkir juga sangat perlu diperhitungkan dalam pembangunan sebuah hote. Daya tampung yang direkomendasikan untuk hotel resort adalah 0.2 – 0.4 mobil / kamar.

4. Kantor administrasi hotel

Besaran dan kebutuhan ruang kantor administrasi hotel yang direkomendasikan adalah sebagai berikut :

Tabel 2.5. Besaran dan Kebutuhan Ruang Kantor Administrasi Hotel

Luas area	Macam ruang	lokasi
Kantor depan 0,65 m²	Area penerimaan Manager kantor depan Kantor reservasi Sekretaris Manager kredit Ruang hitung Kasir Safe deposit area Operator telepon Ruang computer Ruang kontrol kebakaran Akuntan Pengawas Payrool manager Ruang kerja akuntansi Sekertaris	Mendukung meja depan Lebih disukai jadi satu dengan meja depan
Kantor eksekutif 0,25 m²	Area penerima Sekertaris General manager Asisten general manager Food and bavarage manager	Beda lantai tapi dapat mengakses ke meja depan
Penjualan dan catering 0,35 m²	Area penerima, sekertaris Kantor penjualan Sales and marketing manager Ruang interview dan rapat	Lebih disukai ada akses ke area banquet – konvensi

Pendukung 0,25 m ²	Sirkulasi Gudang, pelayan dokument Toilet Musholla	Dekat dengan fasilitas karyawan
Spesial	Ruang training dan interview Kantor personel Housekeeper Teknik- sekretaris Assisten, perencana kamar Koki Kantor penerimaan barang	Di housekeeping area Dekat ruang kerja teknik Jadi satu dengan dapur Jadi satu dengan area bongkar muat

Sumber : Hotel design & planning

5. Area servis / ruang belakang

- *Dapur*

Alokasi ruangan untuk dapur direkomendasikan terletak dilantai yang berkualitas pada hotel tersebut, sedangkan besaran hotel pada umumnya ditentukan berdasarkan jumlah kursi restoran, banquet hall dan jumlah kamar hotel. Besaran ruang dapur dan gudang yang direkomendasikan :

Dapur utama :

- 0,6 m² / kursi retoran
- 0,2 m² / kursi ballroom dan bonquet hall
- 0,1 m² / kursi cocktail lounge
- 0,1 m² / kamar hotel

Sedangkan gudang makanan besaran yang direkomendasikan adalah **0,3 – 0,5 X besar dapur utama**, dan besaran tersebut masih dibagi menjadi :

- Gudang makanan kering 30%
- Lemari es makanan 25%
- Gudang makanan beku 10%
- Gudang minuman 15%
- Lemari es minuman 5%
- Gudang non makanan 15%

- *Jumlah staff / kamar*

Memang tidak ada standar yang pasti tentang jumlah staff dan karyawan tetapi buku ini memberi masukan untuk hotel resort rasio jumlah staff / kamar adalah **0,6 :1**

Sedangkan rasio staff menurut bagiannya / 100 kamar, adalah :

Meja depan, lobby 8,3

Housekeeping	11,3
Food and beverage	29,6
Operator telepon	4,1
Administrasi	6,3
Penjualan	2,8
Operator properti	3,0
Lain-lain	3,6

- *Fasilitas karyawan*

Ada beberapa macam karyawan yaitu yang bekerja fulltime maupun parttime untuk itu dalam sebuah hotel diperlukan fasilitas seperti ruang istirahat pegawai yang menginap, toilet, ruang ganti dll. Dalam hotel planning and design disebutkan bahwa besaran ruangan fasilitas adalah **0,55 – 0,9 m² / kamar hotel**.

Tabel 2.6. Standar sanitari untuk karyawan

Fasilitas	Staff yang tinggal dihotel	Untuk staff yang tidak menginap	
		Laki-laki	Wanita
WC dan kamar mandi	1 unit untuk 9 orang	1 untuk 1 - 15 2 untuk 16 - 35 3 untuk 36 - 65	1 untuk 1 – 12 2 untuk 13 – 25 3 untuk 26 – 40 4 untuk 41 - 57
Urinal		1 untuk 7 - 20 2 untuk 21 - 45 3 untuk 46 - 70 4 untuk 71 - 100	
Sinks	Minimal 1 / lantai		

Sumber : Hotel design & planning

- *Divisi keamanan*

Tabel 2.7. Ukuran personal dan area pengamanannya

Area	/ 150 kamar
Pengamanan, wilayah pengamanan	8,0 m ² / orang
Ruang person & interview	25 m ²

Sumber : Hotel & Resort Design, Planning and Refurbishment

- *Penyimpanan dan persiapan makanan*

Persiapan makanan dan pelayanan minuman dalam hotel dibagi menjadi tiga kelompok yaitu :

Tabel 2.8. Macam Perancangan Restoran dan Tempat Persiapannya

Tempat servis makanan	Tempat persiapan
Ada banyak pilihan restaurant dan bar, termasuk area banquet dan servis kamar	Dapur utama dekat dengan tempat penyimpanan dan terdapat dapur saji pada

individu	setiap restaurant, pantry setiap lantai
1 - 2 restaurant dan ruang rapat terletak pada lantai yang sama	Dapur utama melayani restaurant dan ruang yang membutuhkan pelayanan
Penyajian makanan yang minimal pada hotel kecil atau restaurant terpisah	Dengan mesin penjualan / tersedia pada masing-masing kamar

Sumber : Hotel & Resort Design, Planning and Refurbishment

- Laundry and housekeeping*

Jumlah linen terpakai / kamar adalah 5,9 kg terdiri dari 70% flatwork (seprei, taplak, sapu tangan), 25% handuk, 5% seragam dan pakaian. Sedangkan area kerja laundry dan housekeeping / kamar adalah 0,65 - 0,79 m² untuk laundry dan 0,33 - 0,46 m² untuk housekeeping.
- Teknik*

Area kerja yang disarankan / kamar adalah :

Ruang kerja teknik, kantor dan gudang 0,3 - 0,5 m²

Ruang tanaman 0,9 - 1,4 m

2.6. REFERENSI PERANCANGAN HOTEL RESORT

2.6.1. Holiday Inn Resort Balihai, Bali, Indonesia

a. Lokasi

Lokasi hotel ini adalah di tepi pantai. Berada di sebelah kanan dari pusat Pantai Tuban, dan hanya 5 menit dari pusat Kuta serta 10 menit dari Bandara internasional Ngurah Rai, Bali.



Gambar 2.1. Holiday Inn Resort Balihai

Sumber : www. 99Bali.com

b. Orientasi

Orientasi bangunan di arahkan ke pantai dan samudra India, serta ke arah kolam renang dan fasilitas rekreasi di tengah hotel. Selain itu juga di arahkan ke sisi kanan yaitu Balinese Garden dan kiri hotel yaitu ke arah pantai Kuta.



Gambar 2.2. Foto Udara Holiday Inn Resort Bali Hai

Sumber : [www. 99Bali.com](http://www.99Bali.com)

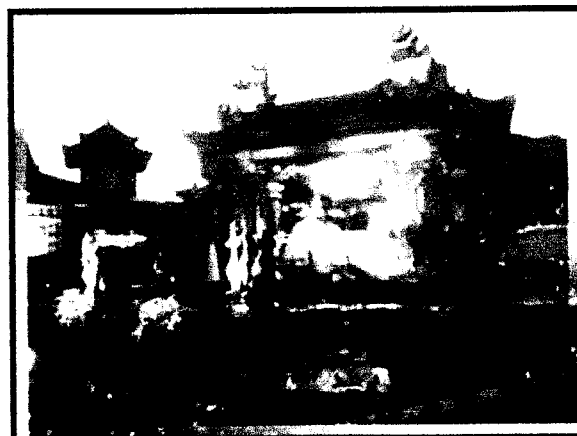
c. Tata Letak

Bangunan hotel ini kombinasi dari bentuk huruf U dan huruf I, bangunan mengelilingi tapak buatan serta kolam renang di tengah kawasan. Sedangkan tata letak kamar hotel menggunakan sistem koridor dengan dua sisi kamar.

Untuk area pelayanan diletakkan pada lantai 1, fasilitas yang ada pada resort ini diantaranya restoran yang menyajikan masakan eropa dan masakan asia, bar minuman, pub and pool bar, ballrom serbaguna, health spa, serta fasilitas olahraga air.

d. Bentuk dan Penampilan Bangunan

Hotel tersebut dirancang berkarakter arsitektural Bali, bekerjasama dengan seniman dalam menentukan ornamen – ornamen khas Bali. Meskipun menggunakan konsep modern, tapi arsitektur Bali terasa kental pada bangunan ini. Dengan mengadaptasi bentukan gapura Bali sebagai entrance menuju lobby.



Gambar 2.3. Entrance Holiday Inn Resort Bali Hai

Sumber : [www. 99Bali.com](http://www.99Bali.com)

e. Warna dan Bahan

Pada umumnya hotel dengan gaya arsitektur Bali ini juga menggunakan bahan – bahan alami untuk menutupi struktur modern, walaupun begitu nuansa Bali masih tampak dengan munculnya bahan teracotta dan ukiran batu pada dinding – dinding eksterior. Beberapa bangunan, menggunakan atap berbahan tradisional, sedangkan beberapa bangunan menggunakan genteng terracotta.

Unsur kayu dan pahatan juga kental terasa pada hotel ini, tercermin pada furniture, dan material beberapa ruang seperti pada restaurant, ruang spa , dan lain – lain. Warna keemasan sebagai warna local khas Bali juga banyak digunakan pada bangunan ini.

2.6.2. Bali Hilton International, Nusa Dua, Bali, Indonesia

a. Lokasi

Lokasi hotel ini adalah di tepi pantai Nusa Dua, Bali. Lokasinya memanjang dengan sisi lebarnya menghadap ke pantai sedang di sisi selatannya terdapat fasilitas lapangan golf.

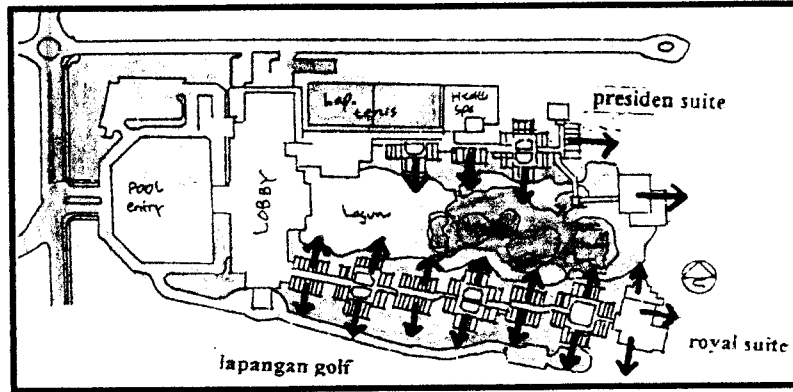


Gambar 2.4. Foto Udara Bali Hilton International Hotel

Sumber : [www. 99Bali.com](http://www.99Bali.com)

b. Orientasi

Orientasi bangunan ada berbagai macam, bangunan selatan dengan orientasi ke laguna buatan dan lapangan golf, bangunan utara orientasinya ke arah laguna buatan sedangkan bangunan royal suite room mempunyai tiga orientasi yaitu ke pantai, ke lapangan golf, dan ke laguna buatan yang terletak di tengah – tengah kawasan.

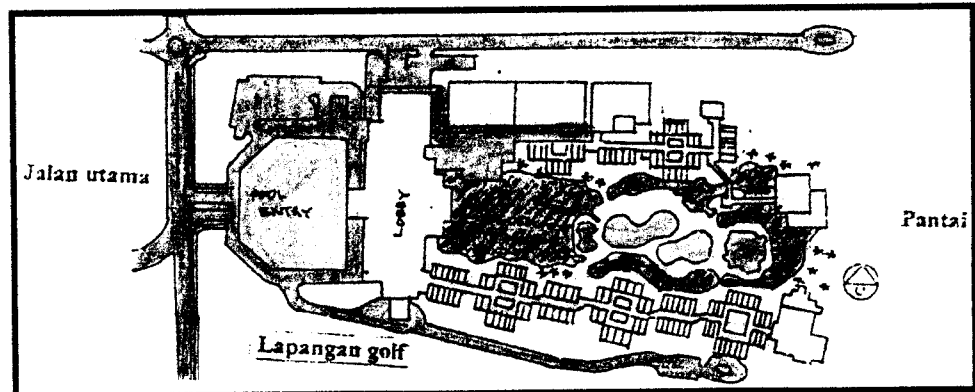


Gambar 2.5. Analisa Orientasi Bali Hilton International Hotel

Sumber : Hotel & Resort Planning, Design and Refurbishment, Fred Lawson

c. Tata Letak

Bangunan hotel ini berbentuk huruf U, bangunan mengelilingi tapak buatan serta panggung terbuka di tengah danau kecil. Sedangkan tata letak kamar hotel menggunakan sistem koridor dengan satu sisi kamar pada bangunan bagian utara, dan sistem koridor dua sisi kamar pada bangunan bagian selatan.



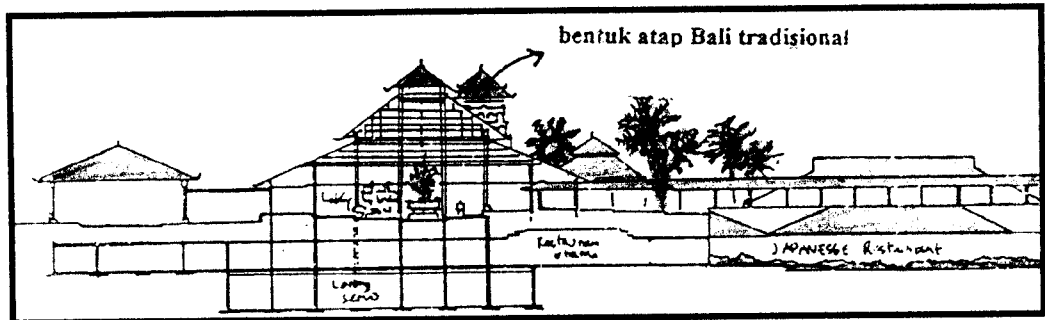
Gambar 2.6. Denah Bali Hilton International Hotel

Sumber : Hotel & Resort Planning, Design and Refurbishment, Fred Lawson

Area pelayanan terletak di lantai 1 dan untuk menghubungkannya dengan seluruh unit bangunan dibuat terowongan bawah tanah untuk pelayanan hotel. Fasilitas yang ada pada hotel tersebut adalah masakan laut dan masakan Jepang, bar minuman, pub and pool bar, ballrom serbaguna, health spa, lapangan tenis terbuka dan tertutup, serta lapangan golf. Pada tata letak luar hotel ini banyak terdapat ukiran dan artifak hotel yang mengekspresikan karakter mithologi legenda Ramayana terutama pada theater terbuka di tengah laguna.

d. Bentuk dan Penampilan Bangunan

Hotel tersebut dirancang berkarakter arsitektural Bali, bekerjasama dengan seniman dalam menentukan ornamen – ornamen khas Bali. Walaupun terdapat atap yang terbuka udara tetap terasa dingin karena penataan lansekap yang sangat baik.

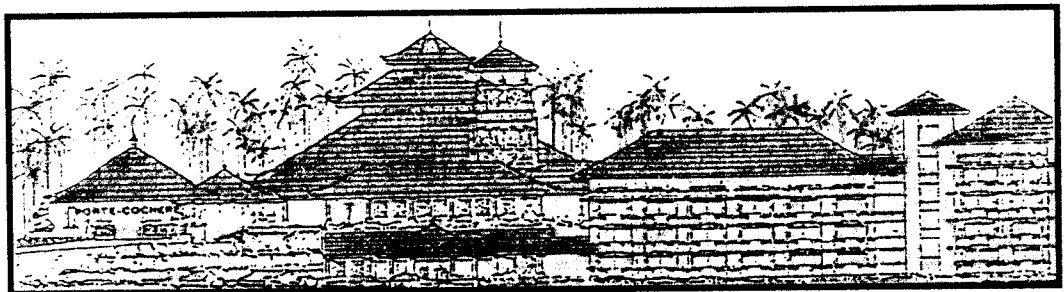


Gambar 2.7. Potongan Bali Hilton International Hotel

Sumber : Hotel & Resort Planning, Design and Refurbishment, Fred Lawson

e. Warna dan Bahan

Bali Hilton International menyebut bahwa hotel mereka merupakan hotel terindah di Indonesia, gaya arsitektur Bali sangat kental terasa terutama dengan munculnya warna bata atau teracotta dan warna batu pahat khas Bali.



Gambar 2.8. Tampak Bali Hilton International Hotel

Sumber : Hotel & Resort Planning, Design and Refurbishment, Fred Lawson

Pada umumnya hotel dengan gaya arsitektur Bali ini juga menggunakan bahan – bahan alami untuk menutupi struktur modern, walaupun begitu nuansa Bali masih tampak dengan munculnya bahan teracotta dan ukiran batu pada dinding – dinding eksterior. Beberapa bangunan, menggunakan atap berbahan tradisional, sedangkan beberapa bangunan menggunakan genteng teracotta lengkap dengan mahkota atapnya.

2.6.3. Taha'a Pearl Beach Resort, Polynesia

a. Lokasi

Berada di kepulauan Taha'a yang berlokasi di pesisir pantai dan diperairan.



Gambar 2.9. Foto Udara Taha'a Pearl Beach Resort

Sumber :www.south-seas-adventures.com

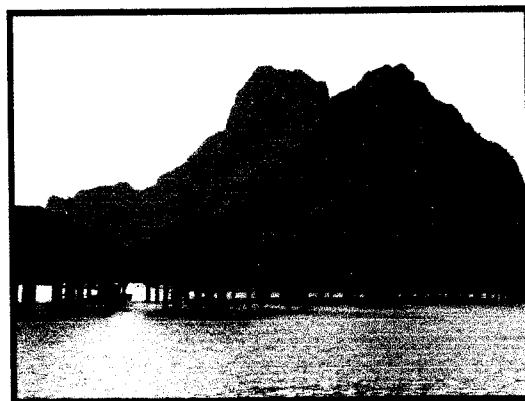
b. Orientasi

Orientasi bangunan yang berupa cottage di arahkan ke perairan menikmati keindahan coral dan kehidupan biota laut. Selain itu untuk cottage yang berada di tepi pantai, juga diorientasikan ke arah view pulau Taha'a yang eksotik.

c. Tata Letak

Peletakan massa bangunan majemuk yang berupa cottage – cottage disusun dengan sumbu garis lengkung berupa jembatan yang digunakan sebagai sirkulasi.

d. Bentuk dan Penampilan Bangunan



Gambar 2.10. Tampak Taha'a Pearl Beach Resort

Sumber :www.south-seas-adventures.com

Resort ini dirancang dengan mengadaptasi bentuk dan penampilan rumah tradisional di Polynesia, bentuk tersebut dikombinasi dengan system rumah nelayan yang banyak dijumpai di daerah kepulauan Taha'a tersebut.

e. Warna dan Bahan



Gambar 2.11. *Bungalow Taha'a Pearl Beach Resort*

Sumber :www.south-seas-adventures.com

Warna dan bahan yang digunakan sebagian besar berupa warna dan bahan – bahan alami yang banyak digunakan pada rumah – rumah tradisional di daerah Polynesia tersebut. Warna yang digunakan diantaranya warna coklat pada dinding kayu, warna abu – abu gelap untuk atap yang menggunakan material daun rumbai, serta warna abu – abu muda dari material batu coral yang banyak dijumpai di kepulauan Taha'a tersebut.

2.7. ASPEK LOKASI DAN CITRA PADA HOTEL RESORT

2.7.1. Aspek Lokasi pada Hotel Resort

Yang membedakan sebuah hotel resort dengan hotel lainnya adalah pemilihan lokasinya yang unik, yang menawarkan panorama yang indah dan masih alami. Dalam uraian sebelumnya masing – masing hotel mempunyai keunikan sendiri – sendiri, seperti Holiday Inn Resort Bali Hai lokasinya dengan dengan pusat keramaian, hotel Bali Hilton International mempunyai lokasi dengan bentuk memanjang, dan Taha'a Pearl Beach Resort berada pada sebuah pulau yang justru jauh dari pusat keramaian dan memiliki alam yang masih asri.

a. Orientasi

Potensi alam di lokasi merupakan faktor terbesar yang menentukan keberhasilan sebuah hotel resort. Biasanya lokasi hotel resort terletak jauh dari keramaian kota, di daerah pantai, pegunungan, danau, maupun dalam hutan tropis. Sebagai contoh ketiga hotel di atas, walaupun memiliki lokasi yang sama yaitu di tepi pantai tetapi masing – masing hotel memiliki orientasi yang berbeda – beda. Fokus tergantung pada keberadaan view yang paling

menarik, terutama untuk ruang – ruang privat, sedapat mungkin diorientasikan ke alam bebas atau ke arah kolam renang, taman, kolam hias ataupun laut.

b. Tata Letak

Dalam merencanakan fasilitas juga harus memperhatikan kondisi lokasi dan juga memanfaatkan potensi – potensi yang ada dan menciptakan hasil desain yang dapat meningkatkan daya tarik dan keunikan yang ada.

Bentuk hotel resort biasanya mengikuti bentuk lahan dan orientasi yang akan ditonjolkan, seperti contoh ketiga hotel resort di atas berbentuk U atau ada juga yang berbentuk L, bahkan ada yang berbentuk lengkung mengikuti site, kemudian di tengahnya terdapat fasilitas seperti kolam renang, taman terbuka maupun laguna buatan.

Penataan lansekap juga sangat perlu diperhatikan dalam menciptakan suasana yang dimaksud. Seperti pada Taha'a Pearl Beach Resort penataan lansekapnya dibuat alami dengan membiarkan pohon – pohon kelapa tumbuh tanpa diatur, atau seperti Bali Hilton International Hotel yang mengambil tema taman tradisional Bali (Balinese Garden) yang selain melibatkan perencana lansekap juga melibatkan seniman ternama untuk merencanakan artifak atau pernak – pernik taman Bali.

2.7.2. Aspek Citra pada Hotel Resort

Hotel resort yang akan direncanakan sedapat mungkin dibuat konseptual dengan lingkungan sekitar, baik lingkungan fisik, maupun dengan budaya setempat. Yaitu dengan memperhatikan beberapa aspek *berikut* :

a. Bentuk dan Penampilan Bangunan

Sedang bentuk pendukung seperti bentuk atap, bentuk bangunan biasanya mengambil gaya arsitektur yang ada pada daerah tersebut. Seperti arsitektur Bali pada hotel Hilton International dan Holiday Inn Resort Bali hai maupun arsitektur khas rumah tradisional Polynesia pada Taha'a Pearl Beach Resort.

b. Warna

Warna – warna yang diambil umumnya menunjukkan warna alamiah seperti warna pasir dan batu karang, Hotel Bali Hilton International menggunakan warna khas Bali yaitu warna teracotta sedangkan Taha'a Pearl Beach Resort menggunakan warna kayu ekspos sesuai dengan warna rumah khas

Polynesia. Seperti halnya dengan bentuk, elemen citra ini juga menyesuaikan dengan tema / gaya arsitektur.

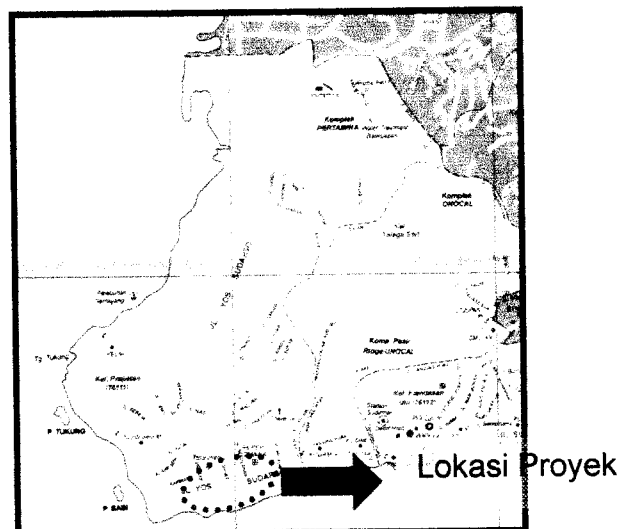
c. Bahan

Pemakaian bahan – bahan dan detail – detail juga disesuaikan dengan tema / gaya arsitektur yang diambil, misalnya pada Bali Hilton International menggunakan bahan teracotta dan batu pahat, sedangkan pada Taha'a Pearl Beach Resort menggunakan bahan kayu ekspos yang merupakan bahan khas rumah tradisional di Polynesia.

2.8. KAWASAN PANTAI SETERAN

2.8.1. Keadaan Kawasan Pantai Seteran

Sesuai dengan arahan pengembangan RTRW kota Balikpapan, kawasan pantai Seteran diarahkan sebagai kawasan pertumbuhan strategis di wilayah *Zona E dengan penekanan sektor kawasan wisata khususnya penyediaan fasilitas akomodasi dan kawasan wisata pantai.*



Gambar 2.12. Peta Lokasi pantai Seteran

Sumber : Peta Kota Balikpapan

Kawasan tersebut juga semakin strategis dengan adanya jalan raya Yos Sudarso yang merupakan jalur utama di kawasan tersebut. Sebagai kawasan tepian air, kawasan pantai Seteran juga diharapkan dapat memperkuat citra kawasan tepian air.

2.8.2. Tinjauan Fisik Dasar

a. *Klimatologi*

Pantai Seteran berada pada garis katulistiwa dengan iklim tropis, ciri – cirinya sebagai berikut :

- Siang hari suhu berkisar 34,0 °C, malam hari 27,4 °C, dan suhu rata – rata 28,7 °C
- Tekanan udara rata – rata 1011,6 milibar

b. *Karakteristik Pantai*

- Daerah pantai merupakan paparan pasir, termasuk jenis tanah *alluvial hidromorf* yaitu batu berpasir yang mengandung campuran air dan tanah.
- Kemiringan pantai adalah 1 – 5 % dengan ketinggian \pm 1,5 m di atas permukaan air laut. Topologi yg relatif datar ini dapat digunakan untuk rekreasi darat seperti sand play, volley pantai, jogging, berjemur di kawasan pantai.
- Kondisi air laut cukup bersih hanya saja ketika surut pada daerah pantai banyak terdapat batang – batang kayu.
- Pasang surut air laut rendah.
- Tinggi gelombang tidak terlalu besar yaitu antara 0,5 - 1,0 m, sehingga memungkinkan aktifitas rekreasi pantai dilakukan sepanjang tahun.
- Perairan bebas karang
- Tidak ada hewan / tumbuhan laut yang berbahaya di sekitar pantai, sehingga aman untuk melakukan aktivitas bermain air maupun berenang di laut.

c. *Vegetasi*

Jenis tanaman yang tumbuh subur di pantai ini adalah pohon kelapa, palem, angkana yang pertumbuhannya terawat cukup baik. Penataan tanaman belum maksimal tapi cukup untuk penghijauan. Secara keseluruhan pola penataan vegetasi di pantai ini membutuhkan penataan kembali untuk membentuk karakter taman tepi pantai yang asri dan indah serta menyejukkan untuk dinikmati dan yang terpenting dalam mempertahankan keasrian tanaman adalah permasalahan maintenance yang berkesinambungan dan pemeliharaan kesuburan, indah dan komposisi tanaman baik untuk pepohonan, perdu, tanaman berbunga maupun tanaman penutup tanah.

d. Pemandangan / View

Pemandangan / view kawasan pantai Seteran hanya memiliki view satu arah yaitu ke arah perairan teluk Balikpapan yang terdapat pemandangan pengeboran minyak lepas pantai serta pemandangan sun set yang indah.

2.8.3. Tinjauan Fisik Binaan

a. Tata Guna Lahan di Kawasan Pantai Seteran

Penggunaan lahan di kawasan ini terdiri dari kawasan wisata pantai Monumen, kawasan wisata pantai Melawai, Pelabuhan, fasilitas umum seperti lapangan Merdeka, mesjid Istiqomah, dan rumah sakit Pertamina, serta permukiman.

b. Sarana dan Prasarana

Kawasan wisata pantai Seteran dapat dicapai baik dari dalam kota maupun dari luar kota dengan aksesibilitas relatif mudah karena letaknya yg strategis di tengah kota Balikpapan. Berdekatan dengan pelabuhan, pusat perbelanjaan dan pusat pemerintahan menjadikan pantai Seteran ini memiliki nilai lebih untuk didirikan fasilitas akomodasi yaitu hotel resort.

2.9. CIRI KHAS KEBUDAYAAN KALIMANTAN

Kebudayaan asli daerah pedalaman Kalimantan adalah Kebudayaan suku Dayak. Namun saat ini, kebudayaan tersebut mengalami perubahan karena adanya peralihan kepercayaan dari suku – suku Dayak yang ada. Seperti acara pemenggalan kepala, memakai cawat, mentato badan, memanjangkan rambut dan memanjangkan telinga sudah mulai ditinggalkan. Benda – benda kebudayaan banyak berupa seni ukir seperti patung – patung dalam kepercayaan animisme suku Dayak. Ada pula barang – barang kerajinan tangan seperti tembikar, anyaman, dan tenunan. Serta terdapat juga ornamen – ornamen dengan bentuk, bahan dan warna yang khas dari suku Dayak.

2.9.1. Suku di Kalimantan

Penduduk asli pulau Kalimantan menurut sejarah adalah suku Dayak atau Daya, yang terdiri dari berbagai anak suku. Dari mana asalnya atau perkembangan suku Dayak, ada beberapa penafsiran yang disampaikan oleh pengarang – pengarang. Salah satunya pendapat dari pengarang asing bernama

Ch. F. H. Dumont dalam bukunya cetakan tahun 1924, dalam bukunya Dumont berpendapat bahwa : ¹¹

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



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

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

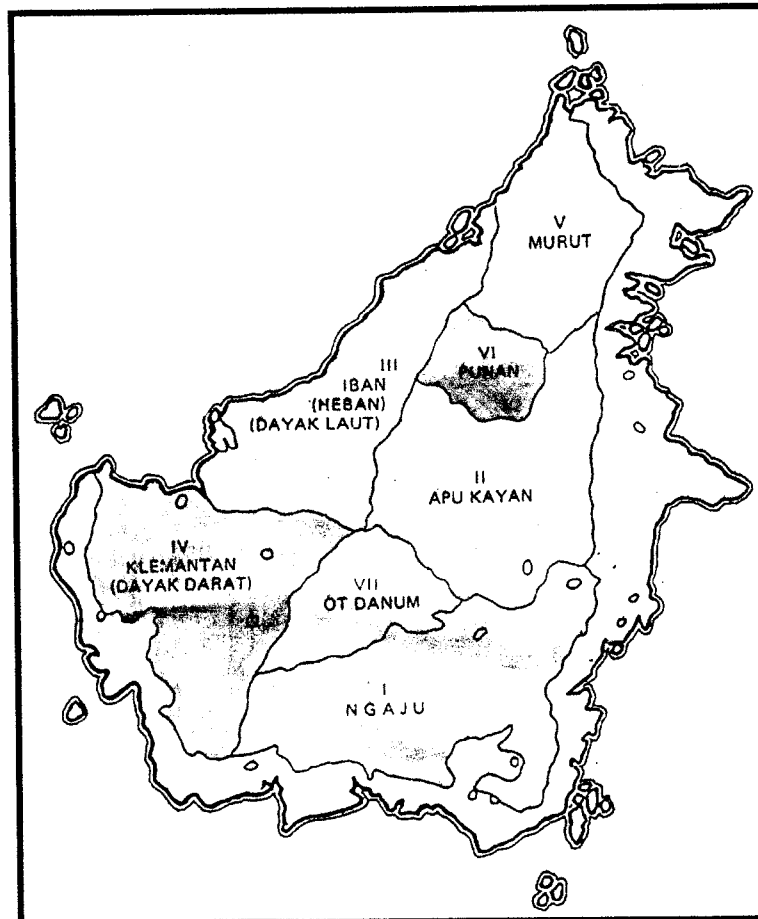
Seluruh pulau Kalimantan terdiri dari ratusan suku Dayak yang terbagi dalam 7 (tujuh) suku besar, yaitu : ¹²

- *Dayak Ngaju*, pada umumnya terdapat di sebagian *Kalimantan Tengah dan Kalimantan Selatan*. Terbagi dalam 4 (empat) suku kecil, yaitu :

¹¹ Tjilik Riwut, Kalimantan Membangun, Palangkaraya 1979, hal 205

¹² Ibid, hal 214

- Dayak Ngaju
- Dayak Ma' anyan
- Dayak Dusun
- Dayak Lawangan
- *Dayak Apu Kayan*, pada umumnya terdapat di *Kalimantan Timur*, terbagi dalam 3 (tiga) suku kecil, yaitu :
 - Dayak Kenya (Kenyah)
 - Dayak kayan
 - Dayak Bahau
- *Dayak Iban dan Heban atau Dayak Laut*, pada umumnya terdapat di *Kalimantan Utara* yaitu di daerah Serawak



Gambar 2.13. Peta Sebaran Suku Dayak di Kalimantan

Sumber : Kalimantan Membangun, Tjilik Riwut

- *Dayak Klemantan atau Dayak Darat*, pada umumnya terdapat di *Kalimantan Barat*, terbagi dalam 2 (dua) suku kecil, yaitu :
 - Dayak Klemantan (Dayak Darat)
 - Dayak Ketungau
- *Dayak Murut*, pada umumnya terdapat di *Kalimantan Utara* yaitu *sabah dan Brunei*, terbagi dalam 3 (tiga) suku kecil, yaitu :
 - Dayak Murut
 - Dayak Idaan (Dusun)
 - Dayak Tidung
- *Dayak Punan*, pada umumnya terdapat di daerah *Serawak dan sebagian Kalimantan Timur*, terbagi dalam 4 (empat) suku kecil, yaitu :
 - Dayak Basap
 - Dayak Punan
 - Dayak Ot
 - Dayak Bukat
- *Dayak Ot Danum*, pada umumnya terdapat di *Kalimantan Tengah*.

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

2.9.2. Arsitektur Tradisional Kalimantan Timur

Definisi arsitektur tradisional antara lain adalah *sebagai berikut* : ¹³

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

¹³ Pasifikus Ahok, arsitektur Tradisional Kalimantan Timur, Jakarta : Depdikbud, 1986, hal 146

Arsitektur tradisional Kalimantan Timur mengambil arsitektur tradisional Dayak sebagai arsitektur khas Kalimantan Timur. Dengan mengambil arsitektur suku Dayak kenyah dan suku Dayak kayan sebagai suku di Kalimantan Timur yang paling berpengaruh. *Arsitektur Tradisional Kalimantan (Dayak) tercermin dalam :*

a. Rumah suku Dayak

Pola rumah suku dayak yang berderet – deret disebut *Rumah Panjang / Rumah besar* atau istilahnya *Lamin / Betang*.



Gambar 2.14. Rumah Betang Suku Dayak

Sumber : Website Taman Mini Indonesia Indah

Tipologi dan Morfologi rumah Panjang / rumah Betang : ¹⁴

- *Kualitas Daerah (Space Zones)*

Filosofi dari rumah Betang adalah :

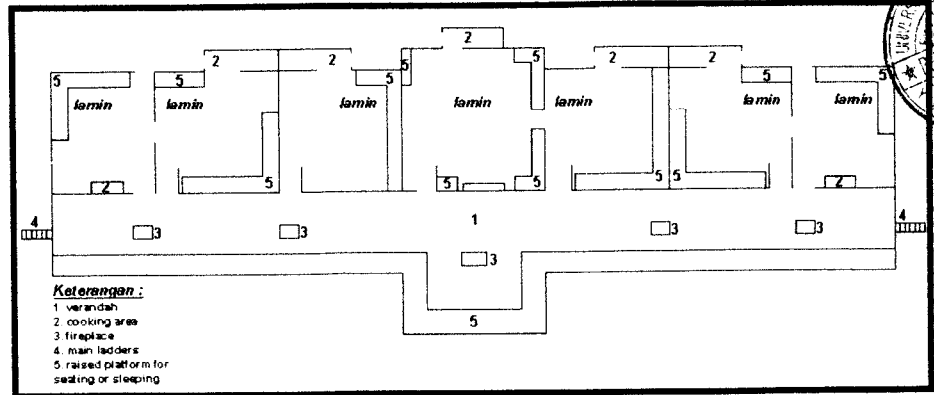
Secara Vertikal :

Sebagai wujud kecintaan terhadap dewa yang menjadi kepercayaan masyarakat suku Dayak ditandai dengan bentuk atap yang dominan menuju ke atas.

Secara Horizontal :

Makna yang dikandung adalah mempunyai maksud bahwa tiap – tiap keluarga pada suku Dayak sangat mengutamakan rasa solidaritas tinggi terhadap sesama mereka pada khususnya. Makna yang lebih luas adalah bahwa pada rumah Betang masyarakat Dayak sangat terbuka terhadap penerimaan orang luar dengan tangan terbuka. Ini ditandai dengan bentuk kamar yang memanjang dan berkumpul pada garis horizontal tanpa memisahkan satu diantaranya.

¹⁴ Perkembangan Rumah Betang sebagai Rumah adapt, cilik Riwut



Gambar 2.15. Denah Rumah Betang

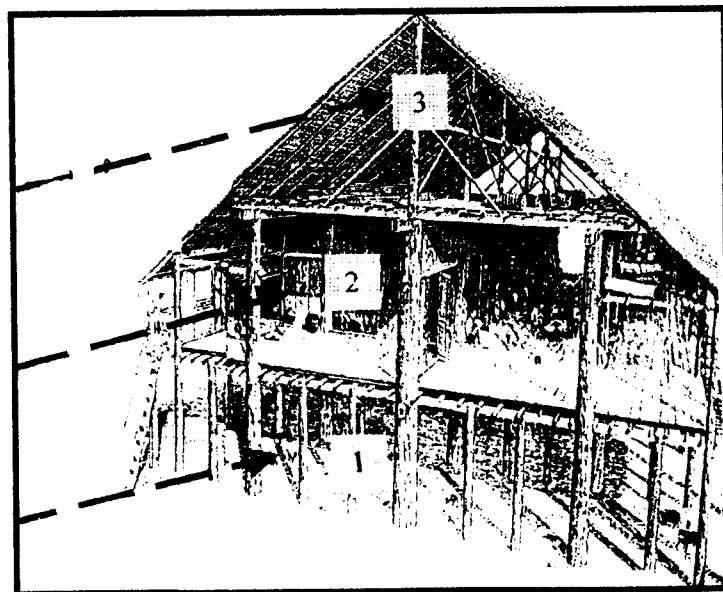
Sumber : Perkembangan Rumah Betang Sebagai Rumah Adat, Cilik Riwut

- **Hirarki**

Ciri khas rumah Betang adalah :

- Mempunyai tiga tingkatan dengan fungsinya masing – masing yaitu :
 - Tingkatan I : digunakan untuk beternak hewan
 - Tingkatan II : digunakan untuk tempat tinggal manusia
 - Tingkatan III : digunakan untuk tempat menyimpan alat – alat

Pusaka



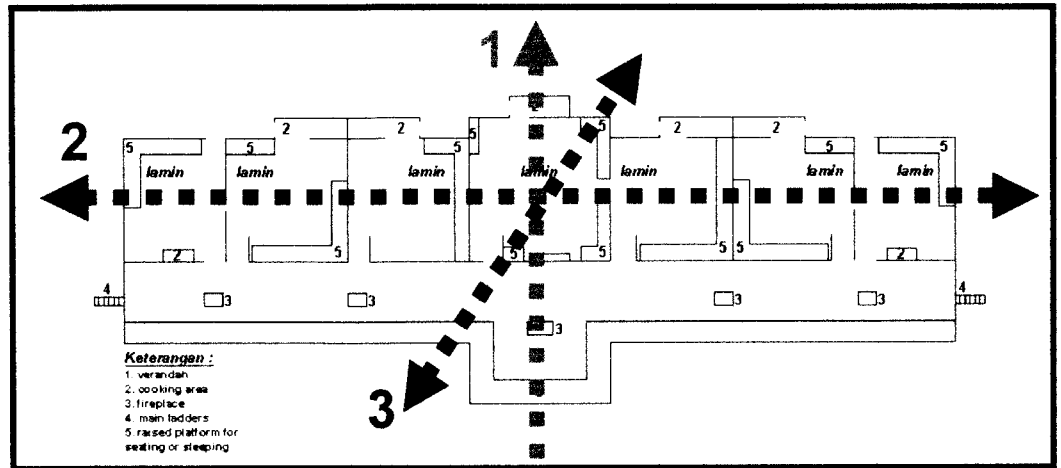
Gambar 2.16. Hirarki pada Rumah Betang

Sumber : Perkembangan Rumah Betang Sebagai Rumah Adat, Cilik Riwut

- Sisi terpanjang dari rumah bisa mencapai 300 m, dengan lebar sekitar 25 – 30 m dan dihuni oleh 10 – 50 keluarga

- *Konfigurasi Bentuk*

Dua bentuk dasar yang paling dominan adalah bentuk segi empat dan persegi panjang.

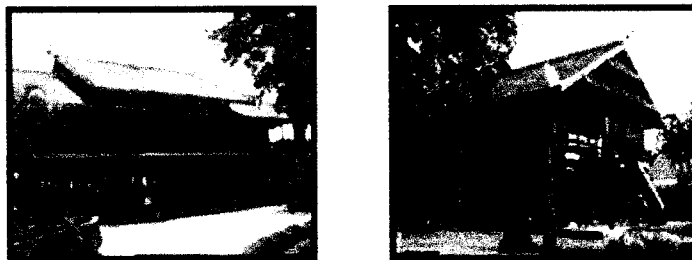


Gambar 2.17. *Filosofi pada Rumah Betang (Berdasarkan arah)*

Makna yang terkandung berdasarkan arahnya adalah :

- *Arah 1*, melambangkan persembahan terhadap dewa, sebagai dewa yang dipuja masyarakat Dayak untuk melindungi mereka dari alam atas sebagai perwujudan bahwa mereka menyadari bahwa manusia terbentuk oleh alam atas.
- *Arah 2*, melambangkan manusia saling menghargai satu sama lainnya agar tercipta rasa gotong royong yang kuat diantara mereka.
- *Arah 3*, melambangkan pembuka diri terhadap lingkungan luar.

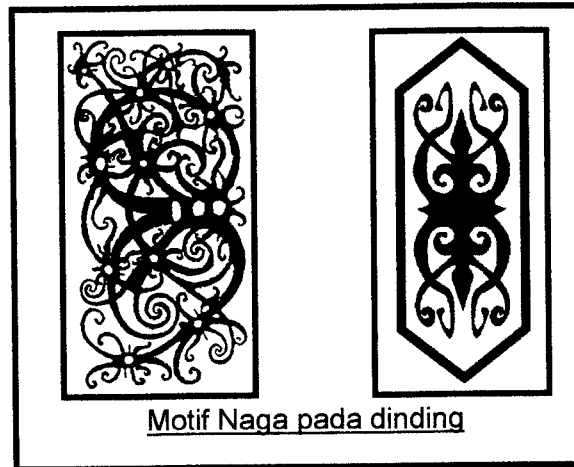
- *Tampak Rumah Betang (Heart / Focus)*



Gambar 2.18. *Tampak Rumah Betang Suku Dayak*

Sumber : Website Taman Mini Indonesia Indah

Bagian yang terpenting dari rumah Betang yang dominan adalah pada bagian tampak rumah betang. Makna yang terkandung di dalamnya adalah sebagai perwujudan persembahan kepada dewa yang dipuja pada alam atas.



Gambar 2.23. Motif Ukiran Naga

- *Burung Enggang*, lambang alam atas / Dewa alam atas. Menurut suku Dayak Iban dan Kenyah, Enggang adalah utusan dewa yang nun jauh di atas. Enggang adalah lambang kepahlawanan dan perdamaian. Biasanya digunakan oleh kaum bangsawan.
- *Motif Muka Manusia*
Penggambaran motif muka manusia melambangkan kepemimpinan seseorang, yang mengharapkan selalu mendapat pengawasan / lindungan dari Tuhannya (roh nenek moyang).



Gambar 2.24. Motif Muka Manusia

Arti hiasan motif muka manusia adalah :

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

- *Motif Muka Raksasa*

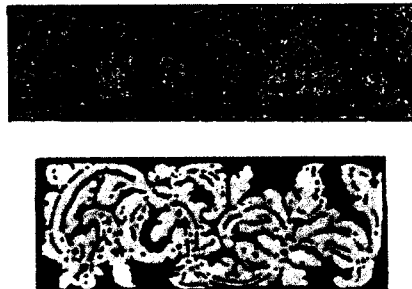


Gambar 2.25. *Motif Muka Raksasa pada Dinding*

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

- *Motif Tumbuhan*

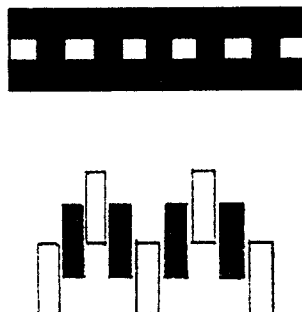
Banyak berasal dari bentuk – bentuk naga atau ular dengan gaya dedaunan.



Gambar 2.26. *Motif Tumbuhan sebagai Hiasan*

- *Motif geometris*

Banyak terdapat pada hiasan tenun dan anyaman.



Gambar 2.27. *Motif Geometris sebagai Hiasan*

c. Warna di suku Dayak

Pemakaian warna di suku Dayak menggunakan warna 3 B yaitu Bahenda, Bahandang, Behijau, yaitu merah yang melambangkan keberanian, kuning yang melambangkan perdamaian, dan hijau yang melambangkan kesuburan,

BAB III

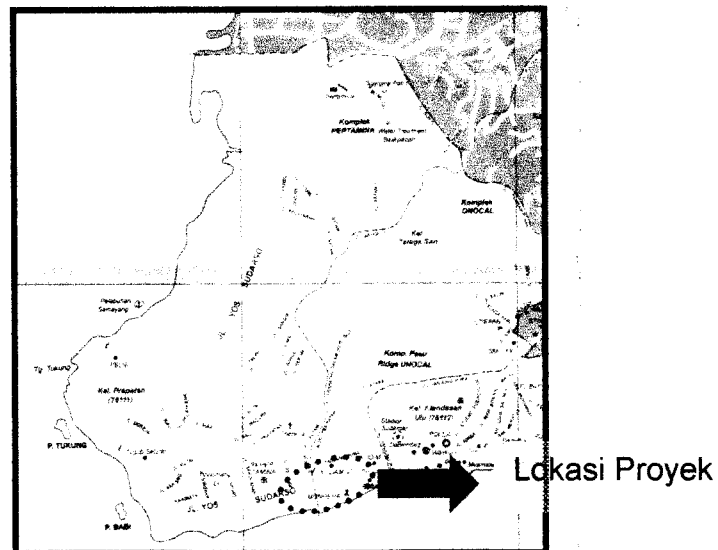
ANALISIS PERMASALAHAN

3.1. ANALISIS LOKASI DAN SITE

3.1.1. Lokasi

Pantai seteran berada di pesisir perairan teluk Balikpapan, terletak di Kecamatan Balikpapan Selatan, tepatnya di Jl. Yos Sudarso Kelurahan Klandasan Ulu. Pada sepanjang jalan ini penggunaan lahannya didominasi oleh fasilitas publik yang berupa taman wisata Monpera, cafe & restoran, serta wisata pantai Melawai dan pantai Benua patra. Kawasan ini masuk dalam zona *E Pengembangan Kawasan Wisata, yaitu kawasan yang didominasi oleh fasilitas akomodasi dan wisata pantai*. Secara umum penggunaan lahan di lokasi site ini masih berupa tanah kosong (terawat).

Gambar 3.1. Peta Lokasi



Sumber : Peta Kota Balikpapan Tahun 2006

<i>Fungsi Bangunan</i>	: Hotel Resor
<i>Kegiatan</i>	: menginap, berlibur, berekreasi
<i>Lokasi</i>	: Jl. Yos Sudarso Kec. Balikpapan Selatan
<i>Luas Lahan</i>	: ± 54.100 M ²

Batas Site

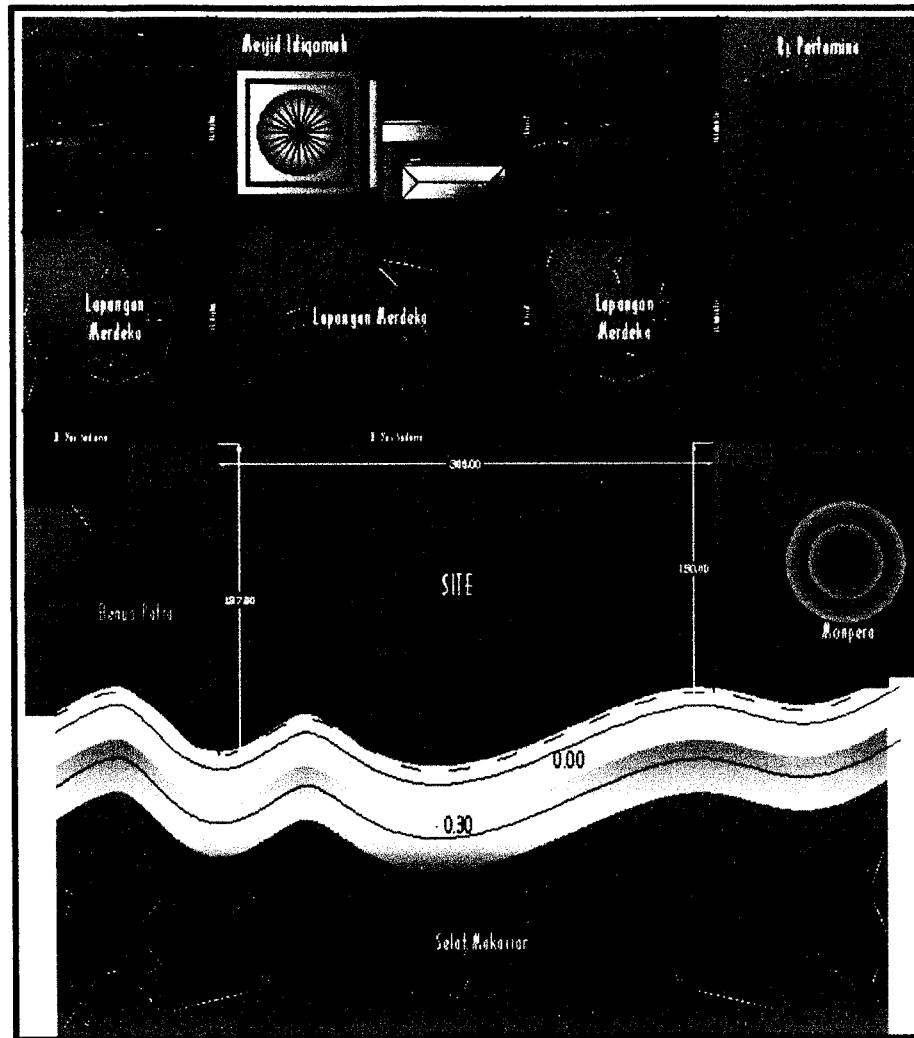
Sebelah Selatan : Selat Makassar

Sebelah Timur : Monpera

Sebelah Barat : Benua Patra

Sebelah Utara : Jl. Yos Sudarso (lapangan merdeka)

Gambar 3.2. Situasi Site



Sumber : Hasil Survey

Gambar 3.3. Foto Kondisi Site

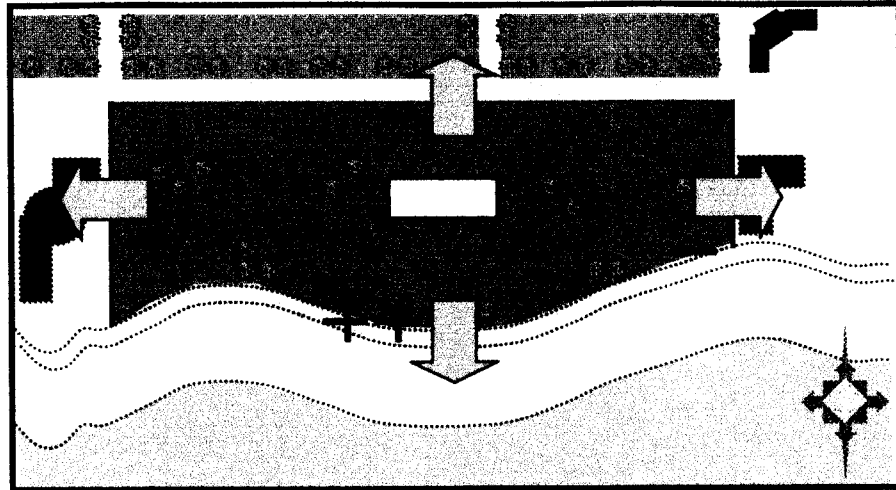


Sumber : Hasil Survey

3.1.2. Analisis Site

a. View ke luar site

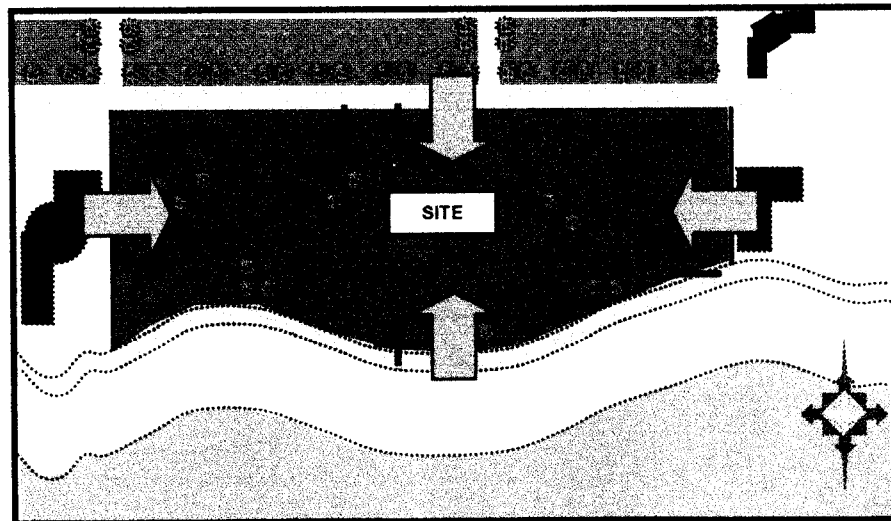
Gambar 3.4. Analisa View ke Luar Site



view baik (+) ke luar site hanya di dapat dari arah selatan, yaitu view ke arah pantai & laut. Sedangkan view ke arah barat dan timur terganggu oleh bangunan di sebelahnya. Untuk view ke utara juga tidak baik (-) karena mengarah langsung ke jalan raya Yos Sudarso yang ramai.

b. View ke dalam site

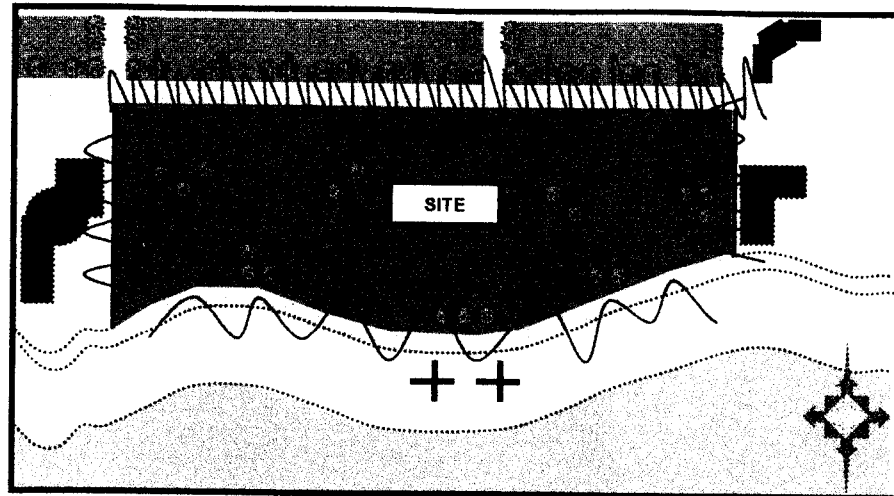
Gambar 3.5. Analisa View ke Dalam Site



view baik (++) ke dalam site di dapat pada arah utara yaitu dari arah jalan raya (fasade depan). Selain itu dari arah pantai / laut juga memperoleh view (+). Sedangkan view dari arah barat dan timur tidak baik (-) karena terganggu oleh bangunan di sebelahnya.

c. Tingkat kebisingan

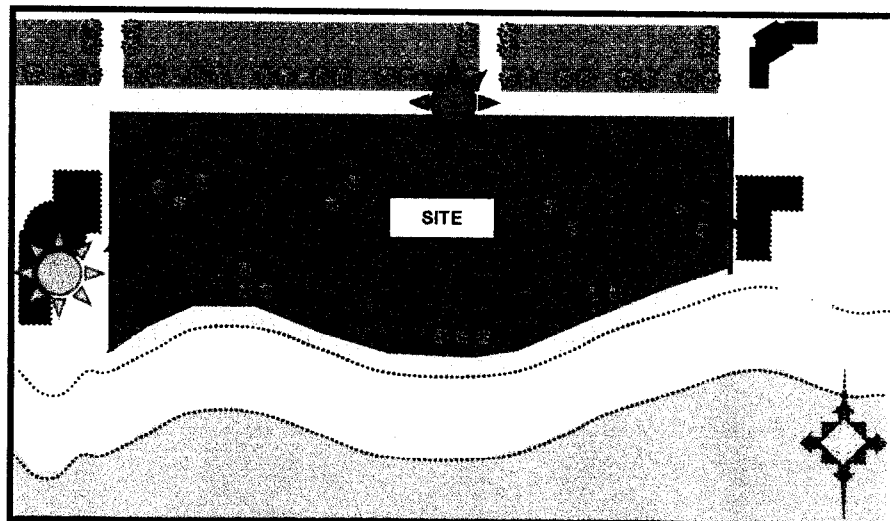
Gambar 3.6. Analisa Tingkat Kebisingan



Tingkat kebisingan yg paling tinggi berasal dari sebelah utara site yaitu dari jalan raya Yos Sudarso. Untuk sebelah selatan site memang terdapat noise tapi bersifat positif karena bersumber dari suara ombak di lautan.

d. Lintasan matahari

Gambar 3.7. Analisa Lintasan Matahari

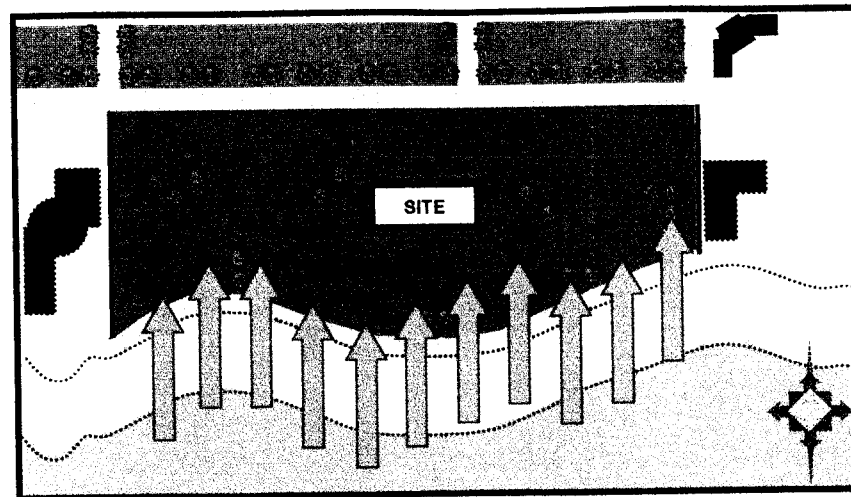


Matahari terbit pada pukul 05.00 WITA. Mencapai posisi tengah hari pada pukul 11.00 WITA dan tenggelam pada pukul 17.00 WITA.

e. Arah angin

Angin yang berhembus berupa angin laut, berhembus dari laut menuju daratan. Angin laut berdampak buruk untuk bangunan karena dapat menyebabkan korosi dan mengganggu kestabilan bangunan.

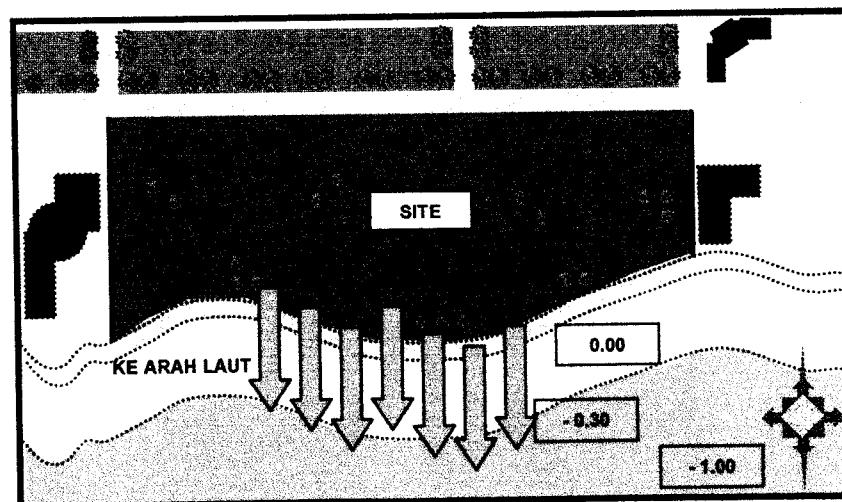
Gambar 3.8. Analisa Arah Angin



f. Drainase

Walaupun site tidak memiliki keragaman kontur yang ekstrim, tetapi aliran air yang mengarah ke laut akan melewati site. Sehingga diperlukan perancangan khusus untuk menjaga kestabilan struktur bangunan.

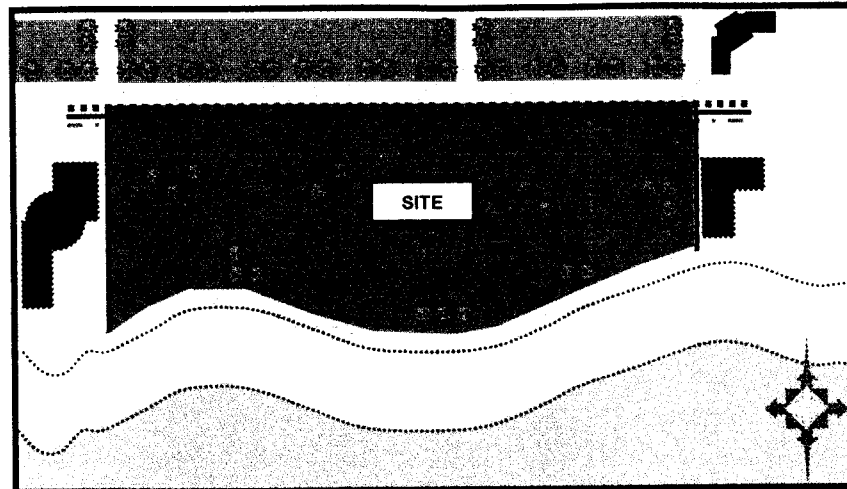
Gambar 3.9. Analisa Drainase



g. Jaringan infrastruktur

Pada site telah tersedia jaringan infrastruktur kota seperti jaringan listrik, jaringan air bersih, jaringan telpon dan saluran roi jalan. Sehingga dalam perencanaanya tinggal menyesuaikan saja.

Gambar 3.10. Analisa Jaringan Infrastruktur



Analisis site ini menjadi pertimbangan dalam perancangan hotel resort karena dapat menjadi faktor pendukung untuk hotel resort tersebut tetapi juga dapat menjadi penghambat dalam perancangan desain hotel resort ini. Oleh karenanya problem yang ada dari faktor lokasi atau tapak sangat penting untuk diperhatikan dalam hal pengambilan keputusan dalam perancangan desain hotel resort ini.

3.2. ANALISIS KLASIFIKASI HOTEL RESORT

Permintaan pasar perhotelan di Balikpapan adalah sebagai berikut :

- Orang yang datang kebanyakan dari golongan ekonomi atas untuk keperluan relaksasi dan beristirahat.
- Umumnya tamu menyukai suatu yang tidak senada, bahkan sifat kejutan dari apa yang ada. Pengunjung cenderung mencari fasilitas yang fungsinya sama namun dengan penyajian berbeda dari biasanya.
- Tren tuntutan tamu yang menginap adalah suasana alami yang meliputi keanekaragaman dan keunikan komponen rekreasi alami dan kontak langsung dengan alam.

Dengan melihat tren yang muncul, maka sudah waktunya di kota Balikpapan mempunyai fasilitas hotel resort yang dapat melayani keperluan relaksasi, istirahat maupun bisnis. Selain itu hotel resort ini merupakan hotel yang pertama kalinya direncanakan di kawasan pantai Seteran sehingga dimungkinkan untuk hotel resort berbintang dengan melihat keadaan pasar setempat.

Tabel 3.1. Rata – Rata Tingkat Hunian Kamar Hotel Bintang di Kota Balikpapan

BINTANG 1	BINTANG 2	BINTANG 3	BINTANG 4	RATA - RATA
27,31 %	3,6 %	13,38 %	55,69 %	24,99 %

Sumber : Kantor Pariwisata Kota Balikpapan 2005

Angka tertinggi tingkat hunian hotel berbintang adalah pada bintang 4 sebesar 55,69 %, sedangkan di Balikpapan terdapat 660 kamar hotel bintang 4, dari ketiga tinjauan tersebut dapat disimpulkan kelas hotel resort yang akan direncanakan adalah **Hotel Bintang 4** dengan segmen pasar kalangan wisatawan serta wisatawan MICE (Meeting, Intencive, Convention and Exhibition)

3.3. ANALISIS KEBUTUHAN KAMAR PADA HOTEL RESORT

3.3.1. Prediksi Jumlah Pengunjung

Tabel 3.2. Jumlah Hotel Berbintang dan Melati di Kota Balikpapan

Tahun	Bintang		Melati	
	Jumlah Unit	Jumlah Kamar	Jumlah Unit	Jumlah Kamar
1998	8	878	26	586
1999	9	892	28	594
2000	8	789	27	733
2001	9	916	21	608
2002	11	1.150	29	810
2003	8	968	26	1.060
2004	8	1.025	26	1.172

Sumber : Kantor Pariwisata Kota Balikpapan 2005

Tabel 3.3. Jumlah kunjungan Wisatawan Mancanegara dan Wisatawan Nusantara

Berdasarkan Data Hunian Hotel di Balikpapan

Tahun	Wisman		Wisnu		Wisatawan	
	Orang	Pertumbuhan (%)	Orang	Pertumbuhan (%)	Orang	Pertumbuhan (%)
2002	25.693	9,17	284.288	90,82	309.881	0,85
2003	27.684	6,47	194.267	93,52	221.951	0,85
2004	25.215	8,29	207.403	91,071	232.618	18,1

Sumber : Kantor Pariwisata Kota Balikpapan 2005

Faktor – faktor yang menentukan kelas fasilitas akomodasi adalah jumlah kebutuhan kamar dan jumlah tamu yang menginap. Dari tabel 3.2 dan tabel 3.3

dapat dilihat bahwa jumlah wisatawan yang menginap di hotel berbintang di Balikpapan dalam kurun waktu 3 tahun terakhir mengalami kenaikan prosentase rata – rata sebesar 18,1 %. Dengan demikian, jumlah pengunjung hotel pada tahun 2010 dapat diprediksikan dengan menggunakan rumus proyeksi jumlah wisatawan sebagai berikut :

$$T_n = t (1 + I) ^ n$$

Keterangan :

T_n = Proyeksi jumlah wisatawan pada tahun ke n

T = Jumlah wisatawan pada tahun 2004

I = Prosentasi pertumbuhan rata – rata per tahun

n = Jumlah tahun yang akan di proyeksikan

Maka diperoleh :

$$T_n = t (1 + I) ^ n$$

$$T_n = 232.618 (1 + 18.1\%) ^ 6$$

$$T_n = 631.165 \text{ orang}$$

3.3.2. Prediksi Jumlah Kamar

Perhitungan perkiraan jumlah kamar yang dibutuhkan berdasarkan prediksi jumlah wisatawan adalah dengan memperhatikan beberapa hal yaitu :

- Lamanya tamu menginap = 2,35 hari
- Persentasi kamar tamu berpasangan = 45 %
- Persentasi kamar tamu sendiri = 55 %
- Persentasi tingkat hunian kamar = 75 %
- Jumlah kamar tahun 2004 = 1.025 kamar

Maka, perhitungan jumlah kamar yang diperlukan :

$$\rightarrow 2,35 (55 \% \times 1) + (45 \% \times 0.5) = 1,833$$

$$\rightarrow \underline{75 \% \times 365 \text{ hari}} = 149,35 \rightarrow 150 \text{ orang}$$

$$1,833$$

Kebutuhan kamar tahun 2010 adalah :

$$= \underline{631.165 \text{ orang}}$$

$$150 \text{ orang}$$

$$= 4.208 \text{ kamar}$$

Kekurangan kamar tahun 2010 adalah :

= 4.208 kamar – 1.025 kamar

= 3.183 kamar

Menurut data dinas PU kota Balikpapan hingga tahun 2010 mendatang telah ditandatangani 23 IMB pembangunan hotel berbintang. Diasumsikan 1 tahun dibangun 4 hotel, maka pada tahun 2010 terdapat 24 hotel. Dengan memperhatikan hal tersebut **maka :**

= 3.183 kamar

24 hotel

= 132 kamar

Hotel Resort yang direncanakan akan menyediakan **134 unit kamar tidur.**

Dengan memperhatikan beberapa hal *seperti :*

- Jenis wisatawan yang datang lebih dominan wisatawan domestik
- Banyak terdapat hotel – hotel berbintang yang bermunculan
- Belum adanya hotel resort di kawasan pantai Seteran
- Data menyebutkan bahwa hunian tunggal lebih banyak dari pada hunian ganda

3.3. ANALISIS KEBUTUHAN RUANG

3.3.1. Pelaku dan Jenis Kegiatan

a. *Pelaku Kegiatan*

Untuk menentukan kebutuhan ruang, kita harus mengetahui pelaku dan macam kegiatan yang dilakukan. Ada 3 macam pelaku kegiatan dalam hotel resort, *yaitu :*

- 1) Tamu baik yang menginap maupun yang hanya berkunjung
- 2) Pelayan hotel resort
- 3) Staff dan karyawan hotel resort

Sifat dan perilaku Manusia dalam berwisata, *diantara :*

- Bebas

Manusia akan bergerak bebas menurut kemauannya karena melihat suatu objek. Karena merasa mengalami tekanan perasaan yang ditimbulkan oleh ruang, manusia cenderung bergerak ke arah sesuatu yang dianggap lebih bebas. Perasaan tertekan juga timbul dari keterbatasan pandang sehingga

manusia cenderung mencari tempat yang kemungkinan pandangannya tidak terhalang.

- Santai / rileks

Merasa lelah setelah melakukan pengamatan berkeliling, akan mencari tempat beristirahat. Dalam berjalan tidak terburu – buru dan dilakukan sambil menikmati apa yang bisa dilihat

- Dinamis aktif

Banyak melakukan kegiatan fisik seperti bermain, berjalan dengan ringan atau pergerakan dengan jalur tidak menentu

- Gembira

Menikmati pandangan dan atraksi yang ada sebanyak mungkin, tidak suka pada keterbatasan, tertawa, menyanyi, dan sebagainya.

b. Jenis Kegiatan

Pola kegiatan manusia dalam hotel resort *terdiri dari* :¹

1. kegiatan wisatawan, yang *dibagi atas* :

- Kegiatan utama, kegiatan tamu yang menginap atau beristirahat pada suatu ruang (ruang tidur).

Sifat kegiatan ini terdiri dari dua golongan *yaitu* :

- Kegiatan di dalam ruang tidur dengan melakukan sedikit gerak. Misalnya melihat pemandangan luar melalui bidang bukaan.
- Kegiatan yang tidak melakukan gerak aktif misalnya tidur dan istirahat.

- Kegiatan pelengkap / penunjang merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mengisi waktu luang yaitu kegiatan rekreasi termasuk olahraga.

2. kegiatan pelayanan / karyawan hotel, *dibagi atas* :

- Kegiatan pokok merupakan kegiatan yang melayani aktifitas utama dan pelengkap yang dilakukan wisatawan.
- Kegiatan tambahan merupakan kegiatan yang melayani fasilitas yang mendukung kegiatan pokok seperti laundry, parkir, dan lain – lain.
- Kegiatan antar karyawan merupakan kegiatan yang dilakukan karyawan yang satu berhubungan dengan karyawan yang lainnya sehingga tercipta kelancaran yang mendukung kegiatan pelayanan.

¹ Hotel Marketing, Oka A. Yoeti, 1995

c. Kegiatan Utama dan Kebutuhan Ruang

Berdasarkan pendekatan kegiatan di atas maka kebutuhan ruang pada hotel resort ini adalah *sebagai berikut* :

1. Penginapan hotel resort

Pada dasarnya tamu mempunyai kegiatan pokok makan / minum, tidur / istirahat, rekreasi, pertemuan bisnis.

- Kebutuhan ruang pada kegiatan makan / minum : restoran, coffe shop, bar, snack corner, gudang dan lavatory.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan tidur / istirahat : ruang tidur, kamar mandi / toilet, teras, balkon.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan rekreasi : pusat kebugaran termasuk kolam renang, fitness center, sauna, jacuzzi, ruang loker, ruang ganti dan lavatory, lapangan tenis, ruang terbuka untuk menikmati pemandangan, dan panggung terbuka.
- Kebutuhan ruang untuk kegiatan pertemuan bisnis : bussiness centre, ruang konvensi / seminar, ruang persiapan, ruang penyimpanan, lavatory.

2. Pelayan hotel resort

Merupakan pelayan yang langsung melayani / berhubungan dengan tamu hotel resort.

- Kebutuhan ruang kegiatan penerima tamu : reception area (termasuk di dalamnya kantor reservasi, ruang komputer, kasir) shopping arcade, safe deposit area dan lavatory.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan pelayanan umum : housekeeping, food and baverage – room service, laundry dan linen.

3. Staff dan karyawan hotel resort

Merupakan pengelola kegiatan yang ada di dalam hotel resort meliputi kegiatan administrasi dan mekanikal.

- Kebutuhan ruang pada kegiatan administrasi : ruang manager, sekretaris, personalia, marketing, accounting, keamanan, layan dokumen dan gudang.
- Kebutuhan ruang pada kegiatan staff dan karyawan ; musholla, gudang, kantin, pantry, poliklinik, ruang loker, ruang ganti, toilet.

- Kebutuhan ruang pada kegiatan mekanikal : ruang MEE, water suplay, ruang mesin (boiler, AC, pompa) genzet.

3.3.2. Hubungan dan Besaran Ruang

a. Hubungan Ruang

Kedudukan lobby pada sebuah hotel resort sangat penting karena menjadi pusat sirkulasi, pusat penerimaan dan penyebaran ke seluruh ruang maupun fasilitas hotel resort. Sedangkan dari area service dihubungkan ke kamar – kamar hotel resort secara langsung melalui lift dan tangga servis, dapat dilihat pada *diagram 3.1. skema hubungan ruang hotel resort secara keseluruhan.*

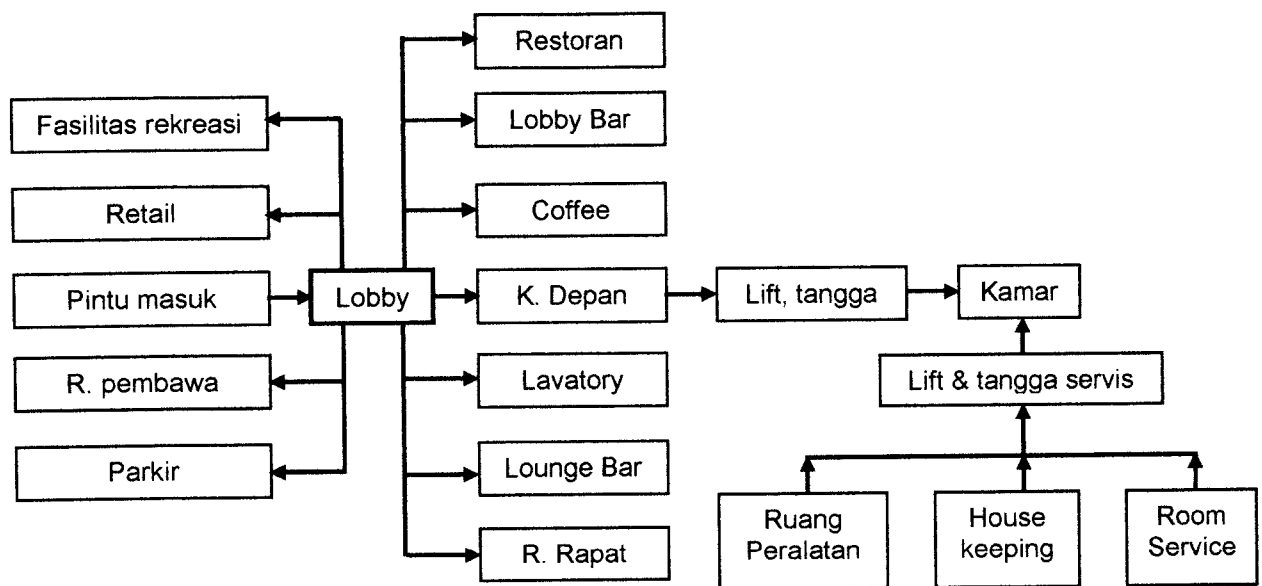


Diagram 3.1. Skema Hubungan Ruang Hotel Resort Secara Keseluruhan

Hubungan ruang administrasi hotel resort yang menjadi pusatnya adalah meja depan karena meja depan merupakan pusat penerimaan tamu secara administrasi yang kemudian didistribusikan ke bagian yang berkepentingan seperti ke kasir, administrasi surat / kunci / pesan, registrasi tamu atau informasi dari bagian meja depan yang juga berhubungan erat dengan kantor administrasi hotel resort.

Karena itu, kantor administrasi hotel resort direkomendasikan mempunyai hubungan langsung dengan meja depan walaupun harus beda lantai, dapat dilihat pada *diagram 3.2. skema hubungan ruang administrasi dan pelayanan hotel resort.*

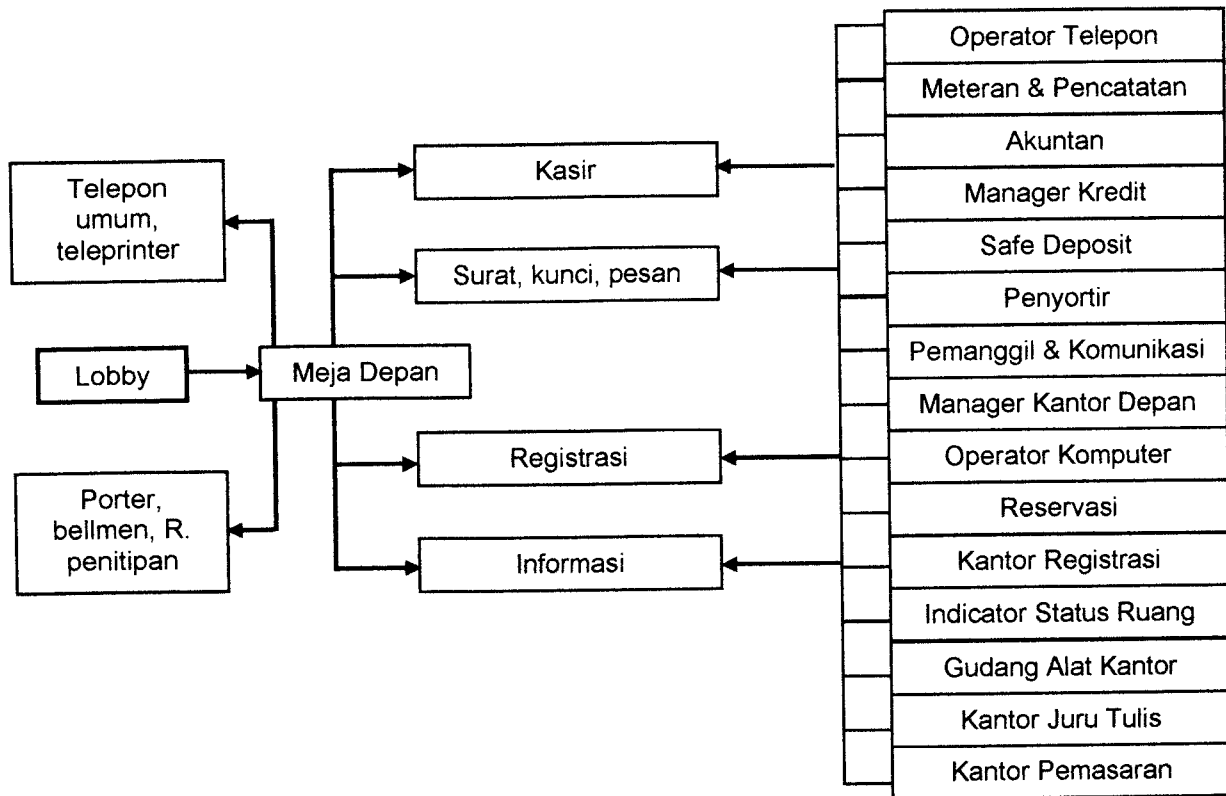


Diagram 3.2. Skema Hubungan Ruang Administrasi dan Pelayanan Hotel Resort

Sedangkan pada area servis, hubungannya sangat kompleks oleh karena itu area servis direkomendasikan terletak pada satu lantai. Area servis dibagi menjadi 2 (dua) area, yaitu area food and baverage dan area teknik serta servis kamar.

Pada area food and baverage, gudang dan dapur utama merupakan ruang utama kegiatan. Gudang juga dibagi menjadi beberapa jenis sesuai fungsinya. Fasilitas servis makanan sebaiknya letaknya didekatkan dengan dapur utama, karena selain lebih menghemat tempat / besaran dapur, alat – alat masak dan staff dapur, juga mempermudah sirkulasi staff dapur.

Pada area teknik dan servis kamar juga terdapat dua area utama yaitu area teknik yang juga mempunyai hubungan tidak langsung dan area servis kamar. Area servis kamar berupa ruang linen, gudang perabot, gudang umum dan ruang housekeeping. Pada area teknik terdapat ruang kontrol dan ruang peralatan seperti AC, pemanas air, listrik dan lain – lain seperti yang terdapat pada skema hubungan ruang di bawah ini.

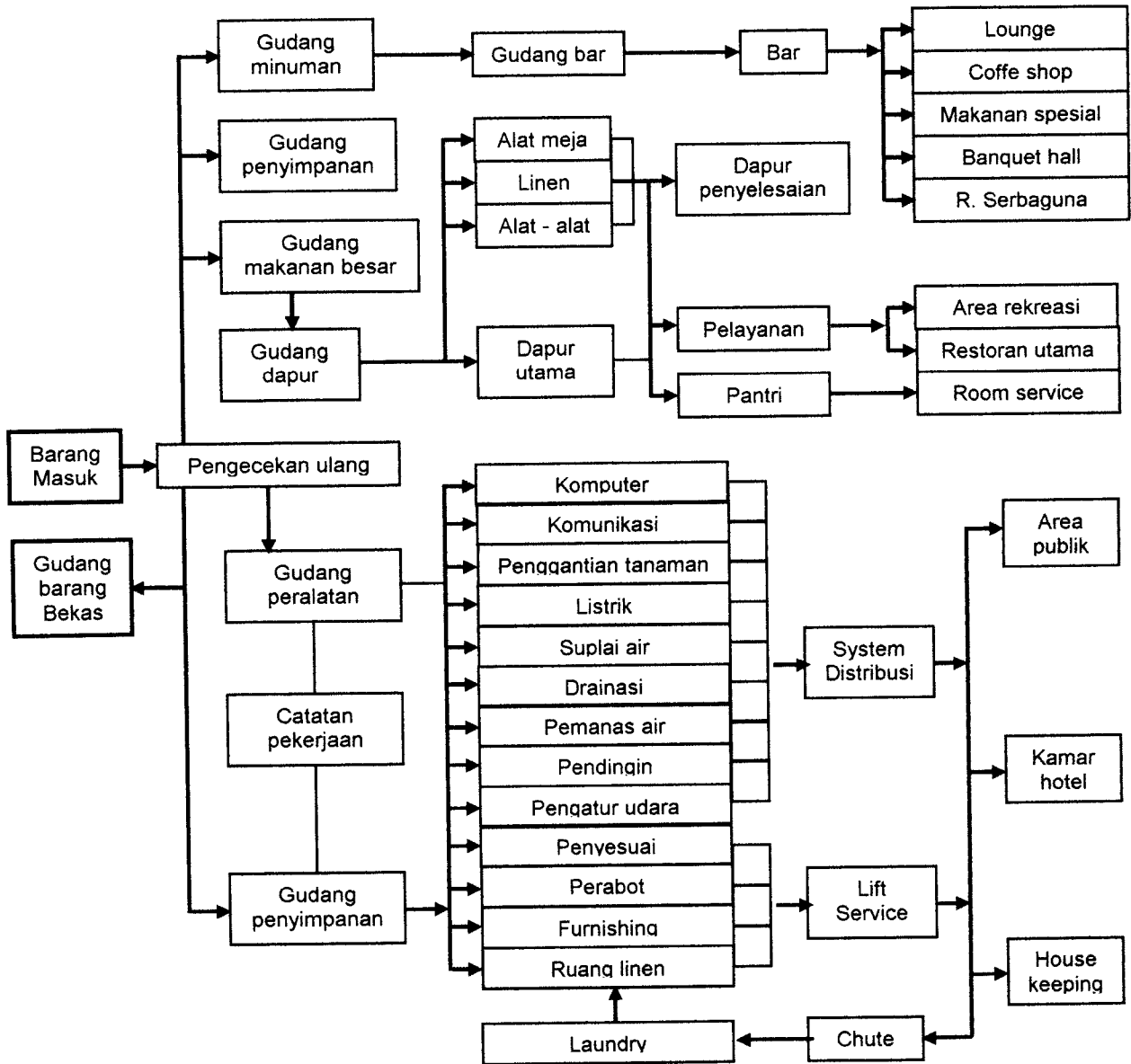


Diagram 3.3. Skema Hubungan ruang service (back – of – house)

b. Besaran Ruang

Penentuan besaran ruang hotel resort ini ditentukan berdasarkan jumlah kamar yang akan dibangun, juga berdasarkan rekomendasi dari buku tentang perencanaan hotel yaitu Hotel Design and Planning serta buku Hotel & resort Planning, design and refurbishment yang biasa dipakai dalam perencanaan hotel resort.

Besaran ruangan dan total luas area hotel resort ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

• **Area Hunian**

Kelompok & Kebutuhan Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total Luas (m ²)
<u>Standar Room</u>			
Deluxe room	King Bed 48 unit	9 x 5	2160.0
	Twin bed 65 unit	9 x 5	3925.0
Handicaped	King Bed 2 unit	9 x 5	90.0
<u>Suite Room</u>			
Junior suit room	5 unit	9 x 10	450.0
Executive suit room	7 unit	9 x 15	945.0
President suit room	1 unit	9 x 20	180.0
Cottage	6 unit	100 m ²	600.0
Sirkulasi + service 25 %			2087.5
Total			10437.5

• **Publik Area**

Kelompok & Kebutuhan Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total Luas (m ²)
Lobby, hall depan, penerima, tangga, lift, bellmen, ruang duduk	1.5 m ² / kamar	134 x @ 1.5 m ²	201.0
<u>Shop Retail</u>			
Tipe A	1 unit	7.2 x 5	36.0
Tipe B	2 unit	4.5 x 5	45.0
Tipe C	7 unit	3 x 5	105.0
Sirkulasi + 25 %			96.8
Total			483.8

• **Pelayanan Food & Beverage**

Kelompok & Kebutuhan Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total Luas (m ²)
<u>Restoran</u>			
Coffee shop	140 orang	140 x @ 1.6 m ²	224.0
Restoran utama	210 orang	200 x @ 2.0 m ²	400.0
<u>Lounge & Bar</u>			
Pool Bar & lounge	230 orang	230 x @ 1.5 m ²	345.0
Lobby bar	100 orang	100 x @ 1.5 m ²	150.0
Lounge bar	80 orang	80 x @ 1.6 m ²	128.0
Sirkulasi + 20 %			249.4
Total			1496.4

• **Ruang Rapat & Serbaguna**

Kelompok & Kebutuhan Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total Luas (m ²)
Ballroom & banquet	210 orang	210 x @ 1.2 m ²	252.0
Foyer		9 x 6	54.0
<u>Ruang Serbaguna</u>			
Ruang Pertemuan	90 orang	90 x @ 1.6 m ²	144.0
Ruang Meeting	30 orang	30 x @ 1.6 m ²	48.0
Exhibition Room	85 orang	85 x @ 1.6 m ²	136.0
Area peralatan, lavatory, dan gudang			58.0
Sirkulasi + 20 %			138.4
Total			830.4

• **Fasilitas Hotel**

Kelompok & Kebutuhan Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total Luas (m ²)
<u>Healthy Center</u>			
Fitness center			122.0
Spa corner			134.0
Salon			98.0
Studio Aerobik			74.5
Ruang pengelola			113.0
Ruang konsultasi		6.8 x 5	34.0
Ruang Ganti & Loker			100.0
Sirkulasi + 15 %			101.3
Pastry & bakery		7.2 x 10	72.0
Business center		7.2 x 10	72.0
Atm area		5 x 3	15.0
<u>Fasilitas Luar Hotel</u>			
Kolam renang	1 unit kolam		650.0
	1 unit jacuzzi		65.0
Lapangan tennis	2 unit	2 x @ 260.75	521.5
Panggung terbuka			272.0
Total			2444.3

• **Area Administrasi**

Kelompok & Kebutuhan Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total Luas (m ²)
Kantor depan	0.4 m ² / kamar	0.4 m ² x 134	53.6
Executive	0.2 m ² / kamar	0.2 m ² x 134	26.8
Penjualan & catering	0.35 m ² / kamar	0.35 m ² x 134	46.9
Akuntan	0.25 m ² / kamar	0.25 m ² x 134	33.5
Sirkulasi + 20 %			32.2
Total			193.0

• **Area Servis**

Kelompok & Kebutuhan Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total Luas (m ²)
Dapur utama	0.8 m ² / kursi	0.8 m ² x 400	320.0
Dapur Banquet	0.2 m ² / kursi	0.2 m ² x 400	80.0
Gudang F & B	0.2 m ² / kursi	0.2 m ² x 500	100.0
Sirkulasi + 25 %			125.0
Total			625.0

• **Back – of – House**

Kelompok & Kebutuhan Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total Luas (m ²)
Bak sampah	0.3 m ² / kamar	0.3 m ² x 134	40.2
Gudang umum	0.5 m ² / kamar	0.5 m ² x 134	67.0
Housekeeping	0.5 m ² / kamar	0.5 m ² x 134	67.0
Laundry	0.8 m ² / kamar	0.8 m ² x 134	107.2
Kantor teknik	1.0 m ² / kamar	1.0 m ² x 134	134.0
Peralatan plant	1.5 m ² / kamar	1.5 m ² x 134	201.0
Sirkulasi + 20 %			123.2
Total			739.6

• **Area Pegawai**

Kelompok & Kebutuhan Ruang	Kapasitas	Besaran Ruang	Total Luas (m ²)
Ruang kontrol	0.3 m ² / kamar	0.3 m ² x 134	40.2
Ruang ganti & loker	0.7 m ² / kamar	0.7 m ² x 134	93.8
Ruang staff dapur	0.3 m ² / kamar	0.3 m ² x 134	40.2
Musholla	Ruang sholat Area wudhu	9 x 5 4.5 x 5	67.5
Ruang inap pegawai	3 unit kamar	@ 17.5 m ²	52.5.0
Kantin karyawan	1.5 m ² / pegawai	1.5 m ² x 94	141.0
Sirkulasi + 20 %			87.0
Total			522.2

3.4. ANALISIS ORIENTASI, PENZONINGAN DAN PENATAAN TAPAK

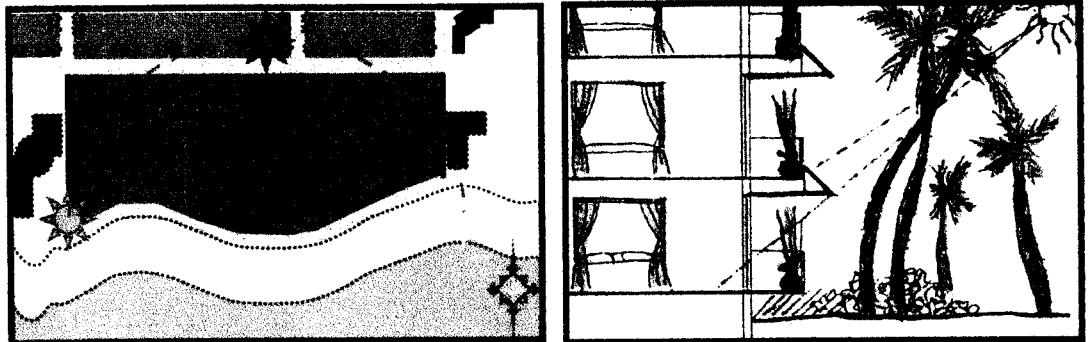
3.4.1. Analisa Orientasi Hotel Resort

Potensi alam (dalam hal ini pantai) merupakan faktor terbesar yang menentukan keberhasilan hotel resort sehingga akan mempengaruhi penentuan orientasi hotel resort. Ada beberapa analisis orientasi bangunan, yaitu :

a. Orientasi menghindari sinar matahari

Sedapat mungkin unit kamar tidur diorientasikan ke arah utara / selatan untuk menghindari sinar matahari langsung masuk ke dalam ruangan. Jika kondisi ini tidak bisa dihindari dapat menggunakan elemen seperti shading atau

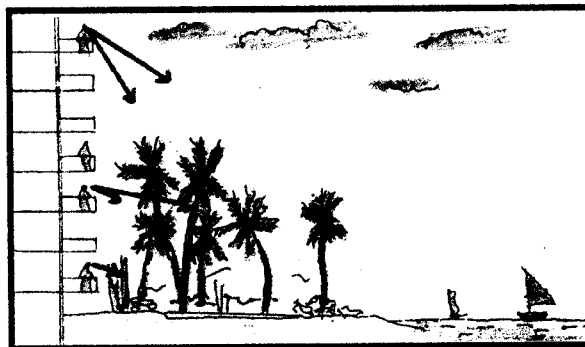
elemen alami seperti pepohonan untuk menghindari matahari masuk secara langsung ke dalam ruangan.



Gambar 3.11. Orientasi Menghindari Matahari

b. Orientasi terhadap view

Untuk view dekat, tamu dapat menikmati view ke arah taman, kolam renang, panggung terbuka, serta arsitektur bangunan.



Gambar 3.12. Orientasi Terhadap View Dekat

Sedangkan untuk view jauh yang dapat dilihat adalah pemandangan laut lepas, teluk Balikpapan, sunrise dan sunset.

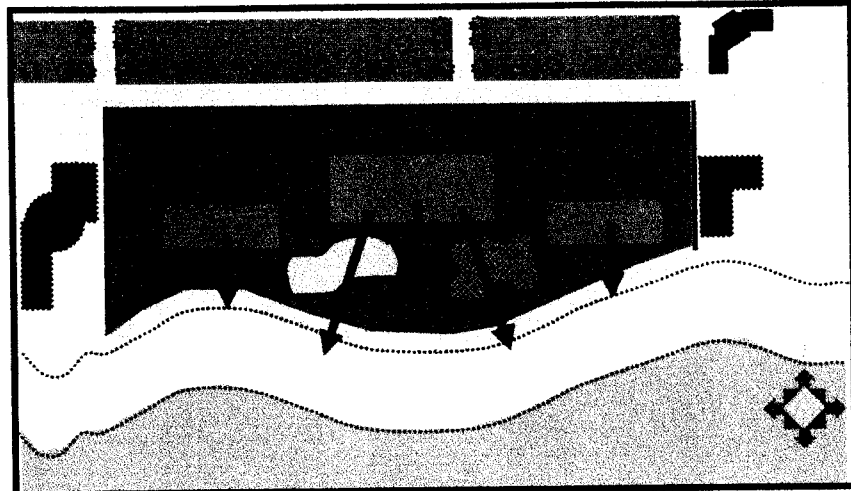


Gambar 3.13. Orientasi Terhadap View Laut

c. Orientasi berdasarkan bentuk bangunan

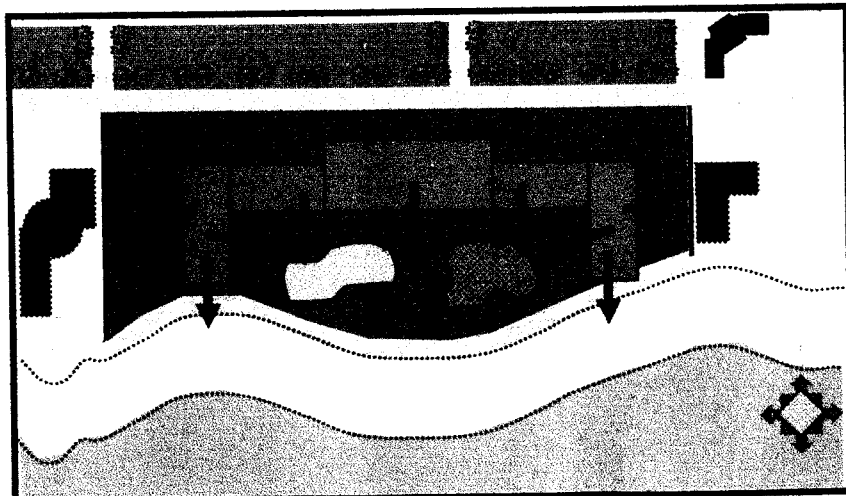
Ada beberapa alternatif bentuk bangunan yang mempengaruhi orientasi, diantaranya :

- Bentuk I dengan beberapa massa
Bangunan dengan bentuk huruf I linier, memiliki kemungkinan untuk meletakkan fasilitas rekreasi secara terpisah – pisah. Kurang efisien dalam hal penghubungan antar massa bangunan.

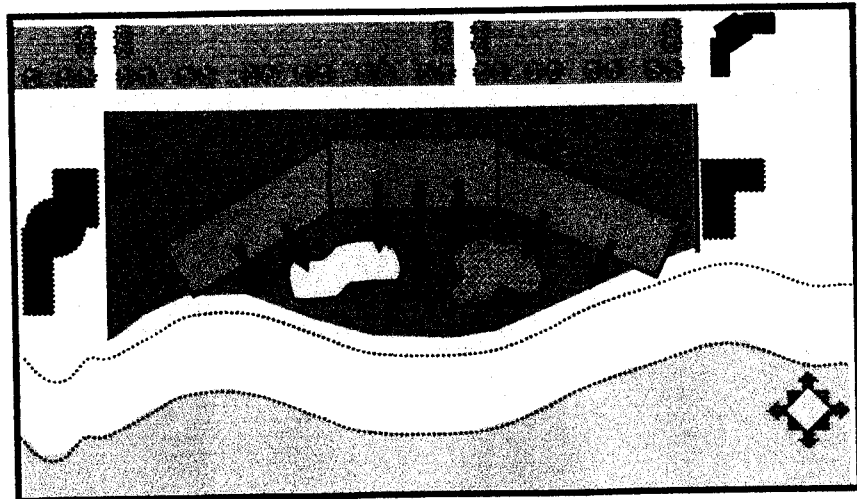


Gambar 3.14. Orientasi Bangunan Bentuk I

- Bentuk U / V
Bangunan dengan bentuk huruf U atau V memungkinkan untuk meletakkan fasilitas rekreasi berada di tengah – tengah lingkup bangunan. Orientasi juga dapat diarahkan ke berbagai arah. Tetapi bermasalah dalam menghindari sinar matahari serta tidak seluruh bagian bangunan dapat memperoleh view pantai.

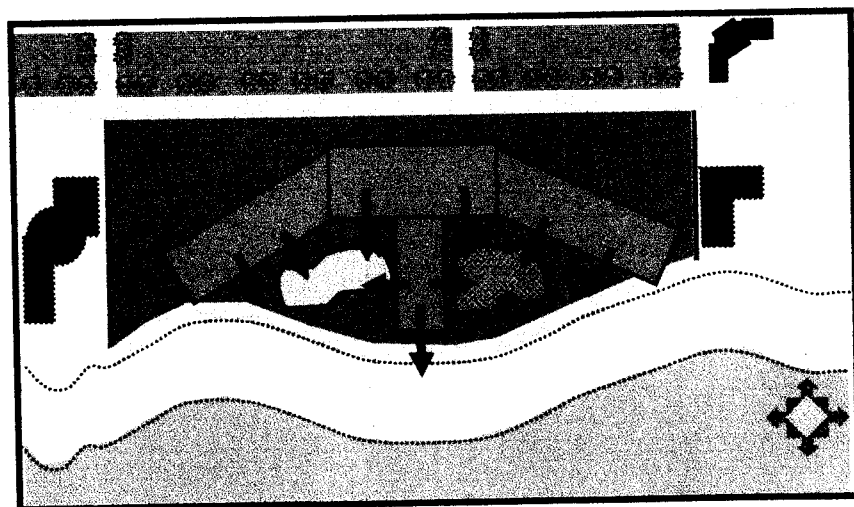


Gambar 3.15. Orientasi Bangunan Bentuk U



Gambar 3.16. Orientasi Bangunan Bentuk V

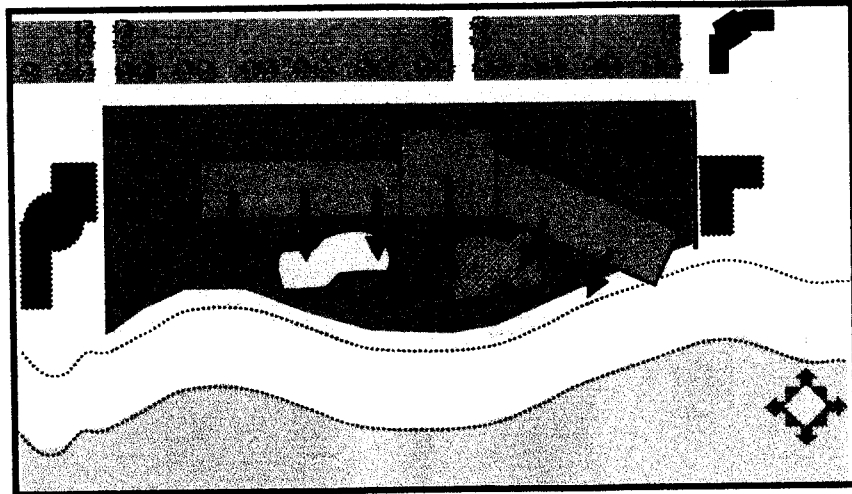
- Bentuk W
Bangunan dengan bentuk huruf W memungkinkan terbentuknya dua zona fasilitas rekreasi yang berada di tengah – tengah lingkup bangunan.



Gambar 3.17. Orientasi Bangunan Bentuk W

Tetapi bermasalah karena tidak semua bangunan akan mendapat view utama yaitu view ke arah laut.

Berdasarkan analisa orientasi di atas maka didapat *alternatif bentuk dan orientasi bangunan pada tapak*, yaitu dengan menggunakan massa bentuk I linier dan bentuk I yang dimiringkan dimana kedua massa tersebut disatukan menjadi massa tunggal.



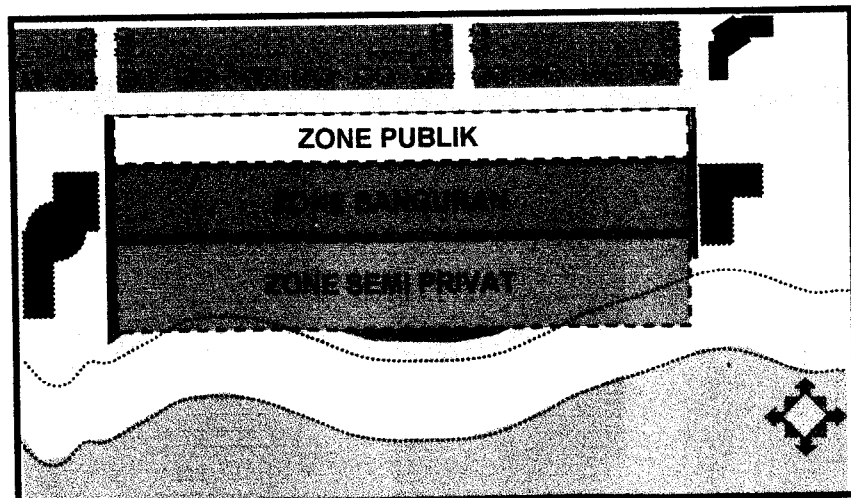
Gambar 3.18. Analisa Alternatif Orientasi Bangunan

Seluruh bangunan memperoleh orientasi ke view utama yaitu pantai, serta view ke fasilitas rekreasi. Selain itu bentuk massa tunggal memudahkan sirkulasi servis pada hotel resort.

3.4.2. Analisa Penzoningan Tapak pada Hotel Resort

Penzoningan pada hotel resort adalah :

- Zone publik
- Zone administrasi
- Zone privat
- Zone servis
- Zone preservasi



Gambar 3.19. Analisa Penzoningan Tapak

Dasar pertimbangan dalam penentuan penzoningan tersebut adalah :

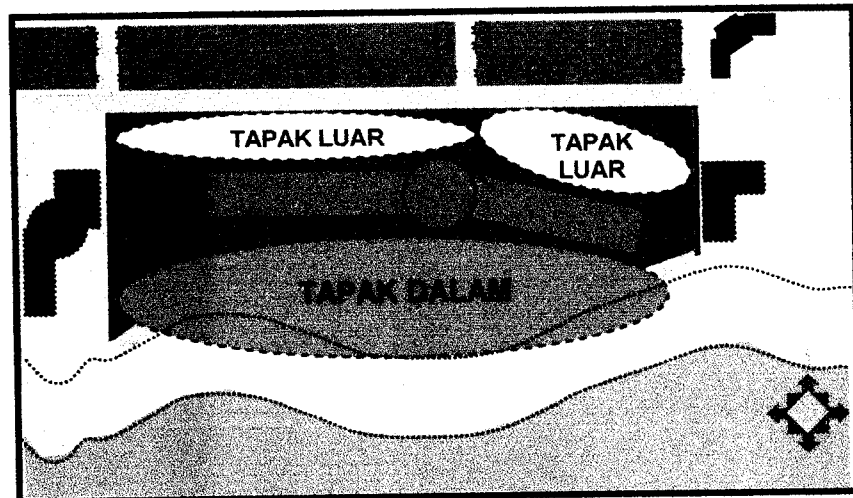
- Pengelompokan ruang
- Tuntutan fungsional ruang

- Organisasi ruang
- Orientasi bangunan

3.4.3. Analisa Penataan Tapak pada Hotel Resort

a. Pengolahan Tapak

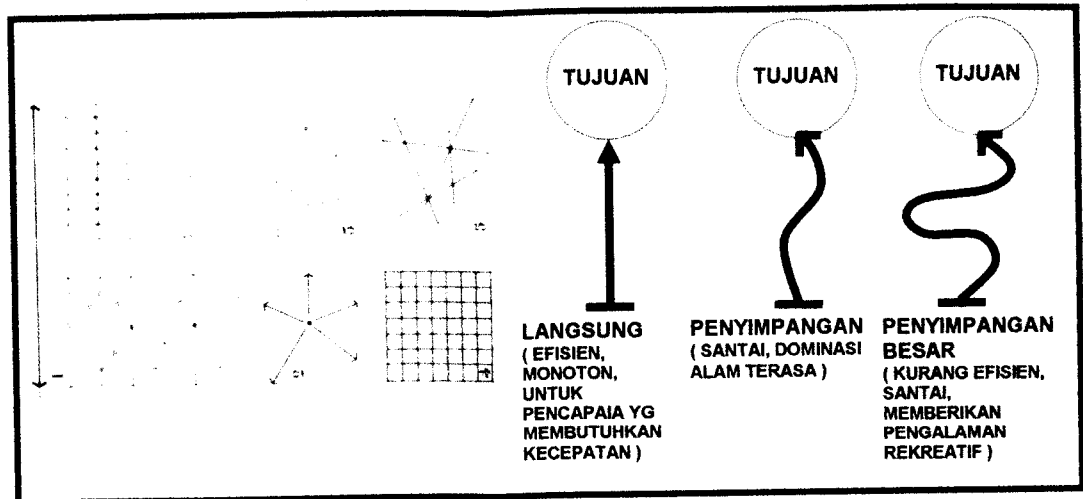
Tapak dibagi menjadi 2 (dua), yaitu : *tapak luar* yang bersifat publik meliputi taman luar, area parkir dan entrance, sedangkan *tapak dalam* bersifat semi privat meliputi taman dalam, panggung terbuka, kolam renang, dan fasilitas olahraga lainnya. Dengan memperhatikan lokasi yang berada di tepi pantai dan iklim yang ada (iklim panas), maka pengolahan tapak diutamakan pada penataan vegetasi peneduh dan penghias agar dapat tercipta iklim yang lebih sejuk.



Gambar 3.20. Analisa Pengolahan Tapak

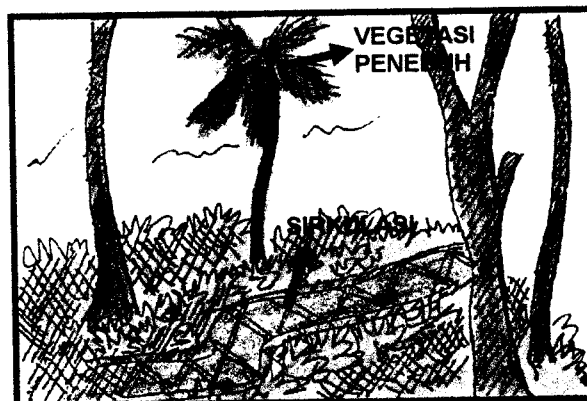
b. Sistem pergerakan / sirkulasi

Untuk memberikan suasana visual yang khas maka sistem sirkulasi dirancang dengan memanfaatkan potensi tapak serta dapat menciptakan suasana yang rekreatif, karena fungsi sirkulasi dalam tapak adalah untuk menghubungkan antara fasilitas hotel yang satu dengan yang lain. Maka, jalur sirkulasi dengan suasana rekreatif dapat dicapai dengan merancang sirkulasi dengan dasar prinsip – prinsip pencapaian dalam arsitektur serta tetap memperhatikan keadaan tapak sehingga dapat tercipta suasana yang tidak monoton.



Gambar 3.21. Pola Sirkulasi Tapak

Penataan sirkulasi juga mempertimbangkan unsur vegetasi untuk peneduhannya, selain itu memasukkan unsur alam juga dapat memberikan suasana santai selama perjalanan.



Gambar 3.22. Analisa Sirkulasi Tapak

3.5. ANALISIS CITRA HOTEL RESORT

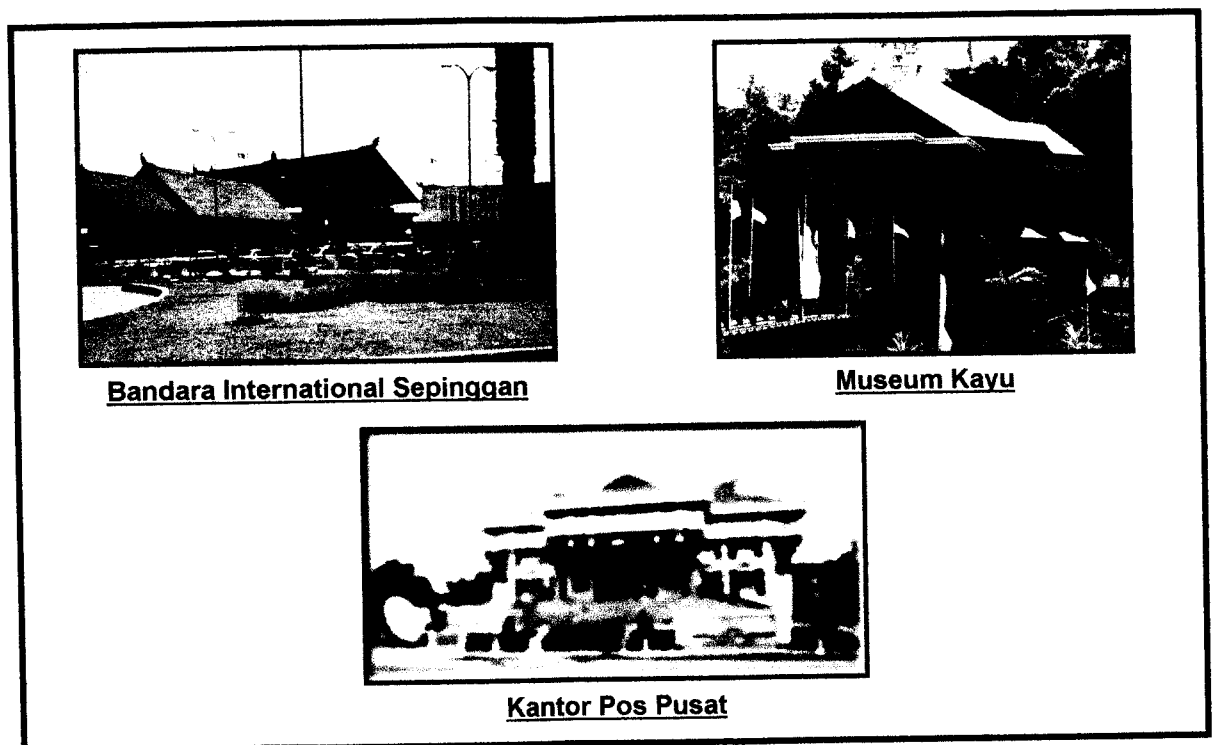
3.5.1. Analisa Bentuk dan Penampilan Fisik Bangunan

Penampilan bangunan sedapat mungkin mencerminkan arsitektur lokal setempat agar lebih menyatu dengan lingkungan. Bentuk bangunan yang ada di kota Balikpapan menjadi panduan sehingga dapat menampilkan bangunan yang sesuai dengan ciri bangunan lokal di Balikpapan khususnya.

Citra familiar fasade dikomunikasikan dengan pengembangan yang membentuk persepsi akrab / tidak asing dengan pengunjung, yakni fasade lokal, melalui tahap – tahap analisis berupa pengambilan contoh, analisis dan tipologi fasade. Unsur yang dianalisis adalah figur fasade. Hal tersebut didasarkan atas

pendapat bahwa "Salah satu unsur bentuk yang paling mudah ditangkap oleh persepsi visual seorang pengamat adalah gambaran dasar atau figure."²

Pengambilan contoh bangunan dibatasi pada bangunan publik yang memiliki karakteristik arsitektur lokal pada penampilan bangunannya. Melalui pengamatan dan analisa, maka diambil beberapa contoh bangunan di kota Balikpapan. Analisis ditekankan pada pola – pola dominan pembentuk figur fasade yaitu bentuk, proporsi dan ornamentasi.



Gambar 3.23. Bangunan Berarsitektur Lokal di Balikpapan

Analisa figur fasade :

a. Bentuk dasar

Komposisi massa bangunan terdiri dari bidang atap limasan / miring khas rumah Betang dan ekspos kolom. Massa berukuran besar dan sedang, terdiri dari massa tunggal tersusun.

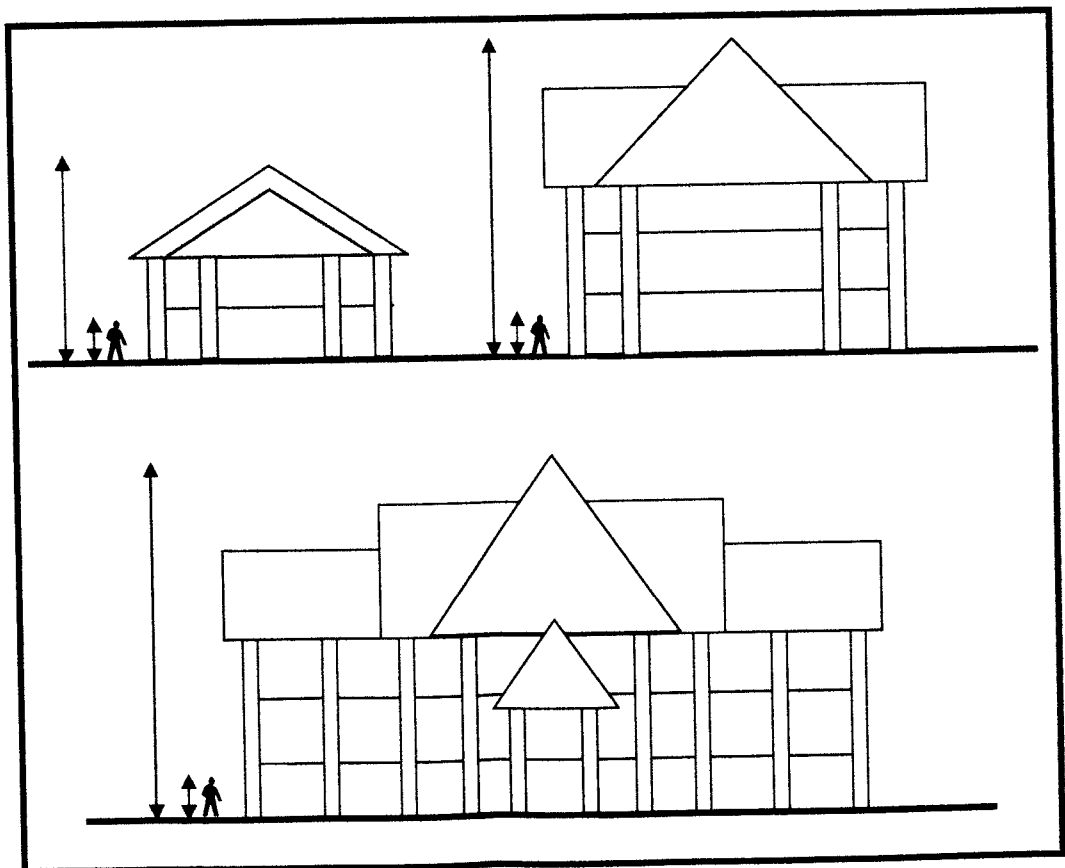
² Ir. Setyo Setiadji, Anatomi estetika, 1978



Gambar 3.24. Analisa Bentuk Dasar Bangunan di Balikpapan

b. Proporsi

Umumnya memiliki proporsi bangunan dengan dimensi vertikal lebih besar dari pada dimensi horizontalnya. Jika dibandingkan dengan skala manusia, akan memberi kesan megah pada bangunan – bangunan tersebut.

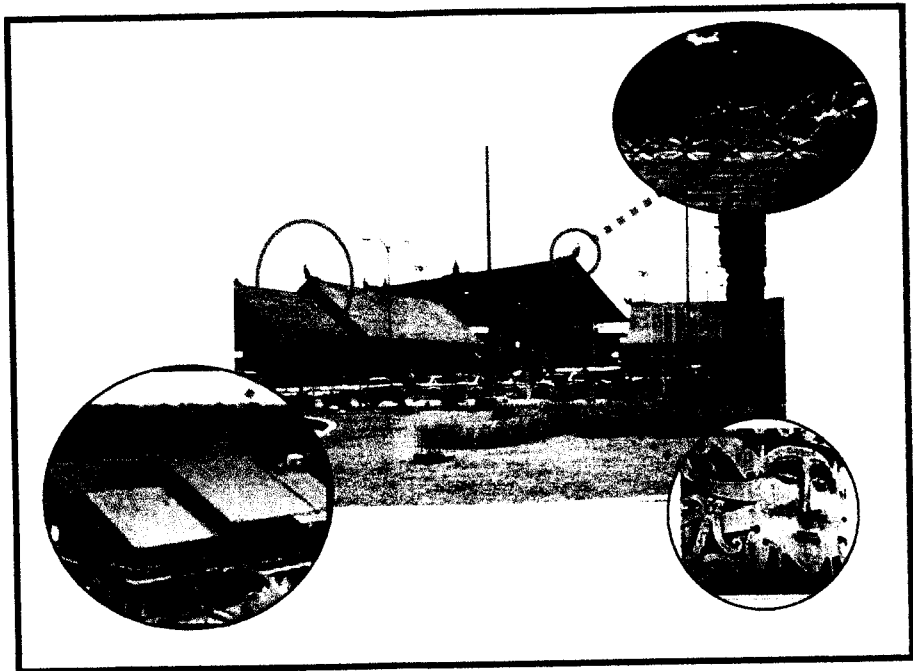


Gambar 3.25. Analisa Proporsi Bangunan Terhadap skala Manusia

Gambar tersebut menjelaskan bahwa pemakaian skala manusia dalam proporsi ruang dapat menimbulkan berbagai kesan, mulai dari kesan akrab hingga kesan monumental.

c. Ornamentasi

Berkesan alami dan tradisional namun tetap modern, itulah konsep pada aspek fasade yang ditampilkan bangunan – bangunan tersebut. Beberapa bangunan menggunakan ornamen – ornamen khas suku Dayak yang bercirikan ukiran serta bentuk atapnya yang khas rumah Betang.



Gambar 3.26. Analisa Penggunaan Ornamen pada Bangunan

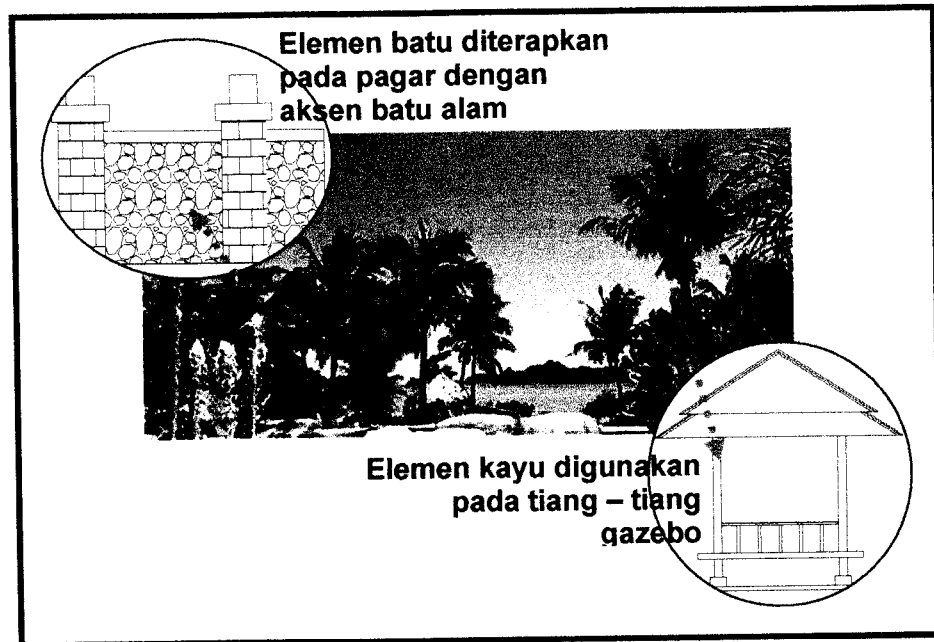
Dengan arah pendekatan yang sama, karakter rekreatif pada hotel resort juga dikomunikasikan melalui pengembangan figur hotel resort dengan ekspresi rekreatif. Analisis figur hotel resort dilakukan pada pola – pola dominan berupa bentuk dasar, proporsi dan penyelesaian ornamen hotel (finishing).

3.5.2. Analisa Warna dan Material

Warna dan material yang dipakai sangat dipengaruhi oleh gaya yang akan dipakai, dan pada umumnya hotel resort menggunakan gaya dari bangunan lokal (bangunan tradisional). Untuk dapat mengadaptasi citra hotel resort yang dinamis terhadap lingkungannya dan sesuai dengan tema wisata pantai yang digunakan, maka dicapai dengan beberapa cara *diantaranya* :

- Mengaitkan identitas dan karakter alam pantai dalam bangunan agar tercipta kesatuan dengan alam aslinya.

- Menerapkan elemen – elemen pantai baik secara langsung maupun tidak langsung



Gambar 3.27. Analisa Penggunaan Elemen Pantai pada Bangunan

- Penggunaan komposisi warna dan tekstur (kasar – halus) secara dominan
Warna merupakan elemen yang berpengaruh secara psikologis terhadap persepsi pengamat pada karakter ruang dan bangunan. Beberapa kesan psikologis ruang dan bangunan yang disebabkan warna dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 3.4. Pengaruh Karakter Warna Pada Ruang

GOLONGAN WARNA	KARAKTER	CONTOH
Heavy (Strong)	Gelap, misterius, kaya Kaya, outdoor, gelap Implusif, berani, gembira Ddignity, majesty	Hitam Coklat Merah Ungu
Hangat (Warm)	Implusif, akrab Gembira, akrab Gembira Inovatif, wisdom, original	Merah / orange Orange Orange / kuning Kuning
Terang	Gembira Inovatif, wisdom, original Presentive	Orange / kuning Kuning Kuning / hijau
Sejuk	Precentive Nature, ballance, norma Relax, santai Dognity, poison, reserve	Kuning / hijau Hijau Hijau / biru Biru / ungu
Netral / terang	Purity, inocen, bersih, steril Tenang, sederhana	Putih Abu – abu muda

Sumber : *Psychology of Color, color and Human Responses*

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa warna – warna terang dapat menghasilkan kesan riang dan santai. Dalam pengembangan hotel resort ini

yang diambil adalah warna yang menunjukkan kekhasan tema / gaya arsitektur lokal serta warna – warna terang alamiah seperti warna batu, pasir, dan kayu. Sehingga dapat lebih menyatu dengan budaya Kalimantan Timur tanpa meninggalkan tema wisata pantainya.

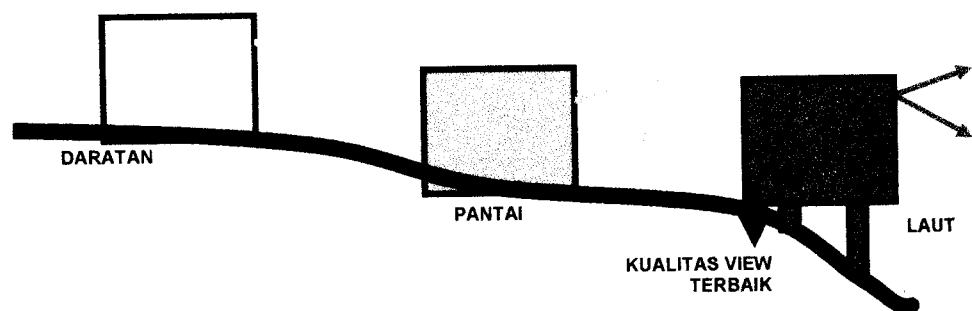
3.6. STRATEGI PEMECAHAN MASALAH

3.6.1. Kebutuhan Hotel Resort Akan View Optimal dengan Kondisi Site Berupa View Sentral

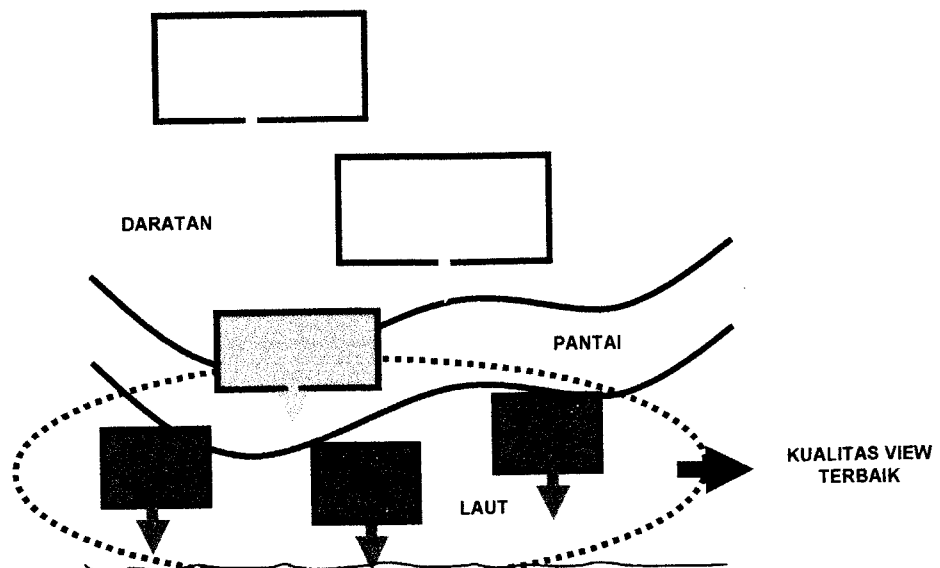
a. Pengaturan orientasi massa bangunan

- Mengatur orientasi massa bangunan secara horizontal.

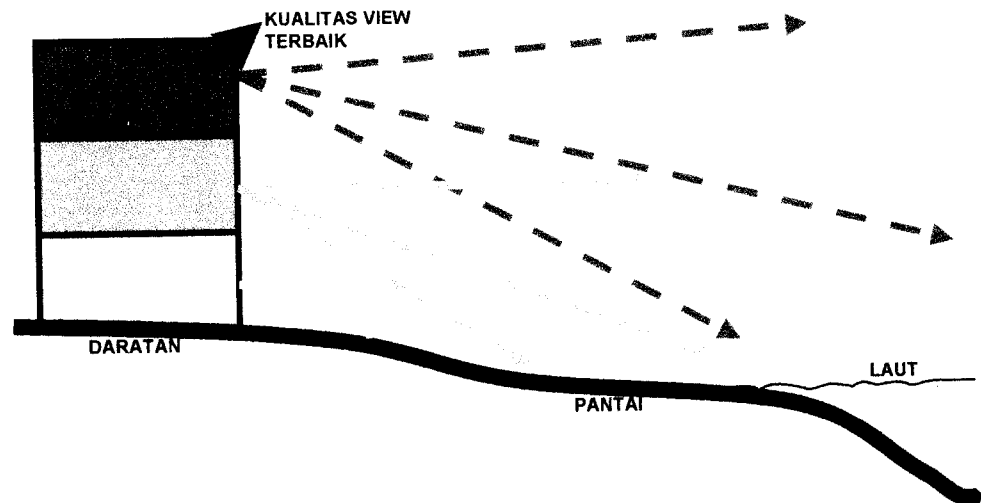
Kecenderungan orang dalam melihat suatu pemandangan ingin lebih dekat agar dapat merasakan keberadaanya, maka si pengamat harus lebih dekat ke objek yang dilihat.



Kualitas view terbaik dapat diperoleh bila massa berada lebih dekat terhadap objek view (dalam hal ini view laut) sehingga mampu melihat objek lebih mendetil.



- Mengatur orientasi massa bangunan secara vertikal
Kecenderungan orang melihat suatu pemandangan adalah bila viewnya semakin luas, maka pengamat akan lebih senang / puas. Untuk dapat melihat view yang lebih luas lagi, maka si pengamat dapat menempatkan posisinya lebih tinggi dari posisi semula.



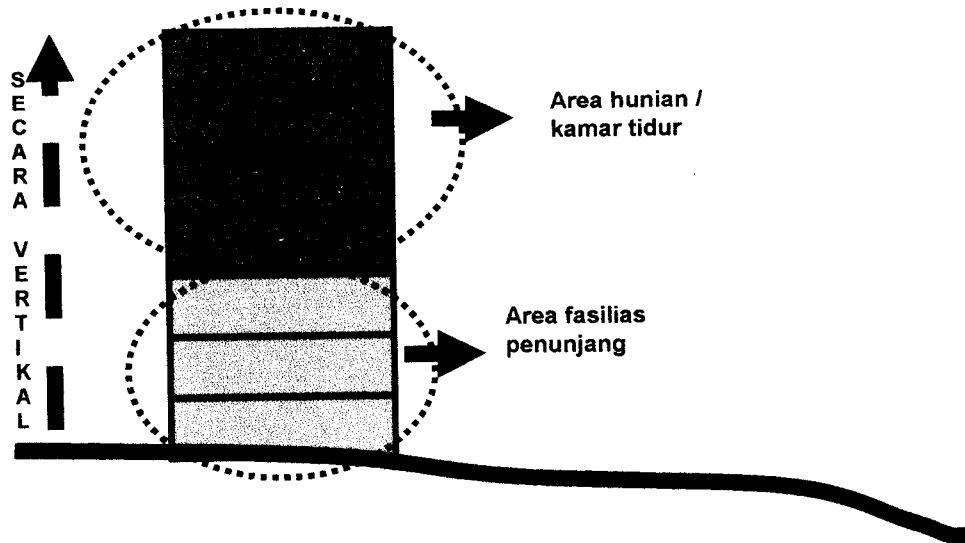
Kalau dilihat pada massa bangunan, kualitas yang terbaik dicapai pada lantai paling atas.

Maka strategi pemecahan masalah yang digunakan adalah dengan menggabungkan kedua cara di atas dalam perancangan gubahan massa bangunan sehingga disimpulkan bahwa massa bangunan dibagi menjadi 2 jenis yaitu massa tunggal dan massa majemuk dalam bentuk cottage.

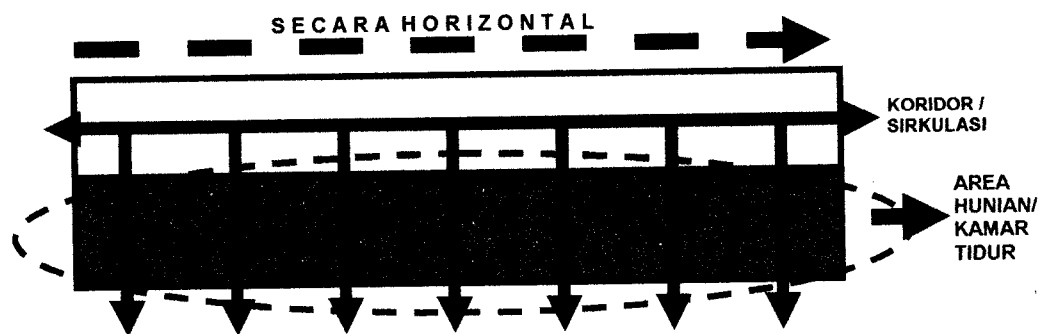
b. Mengatur layout kamar tidur terhadap system hotel

Pada hotel resort kamar hotel memiliki tingkatan hirarki fungsi yang paling tinggi sehingga dalam perancangannya diperlukan analisis permasalahan yang sesuai kebutuhan pada hotel resort tersebut.

Area hunian / kamar tidur berada pada lantai atas karena kamar tidur menuntut terpenuhinya kebutuhan akan view optimal. Sedangkan fasilitas penunjang diletakkan pada lantai bawah karena tidak menuntut terpenuhinya view optimal.



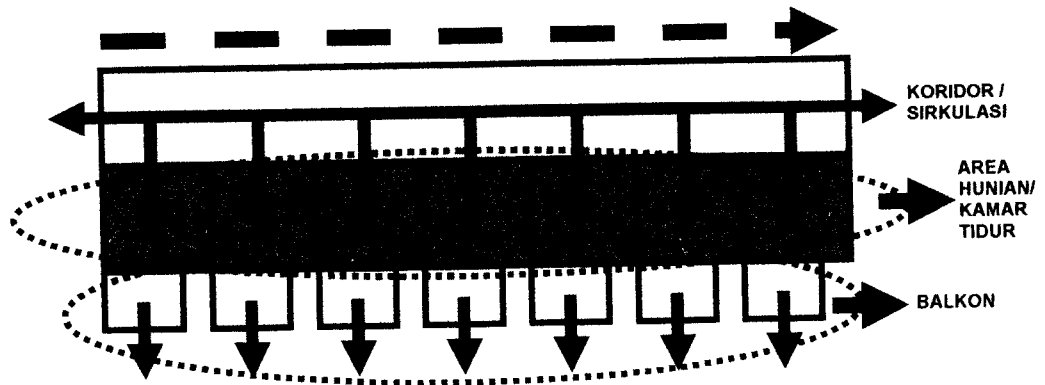
Sirkulasi yang digunakan adalah **POLA SATU ARAH**. Dengan menempatkan area hunian/kamar tidur secara keseluruhan pada satu sisi massa bangunan, konsep ini sesuai untuk mengarahkan seluruh orientasi ruang pada area hunian/kamar tidur pada suatu view yang indah serta mampu menciptakan suasana nyaman dan tenang yang dibutuhkan pada suatu hotel resort.



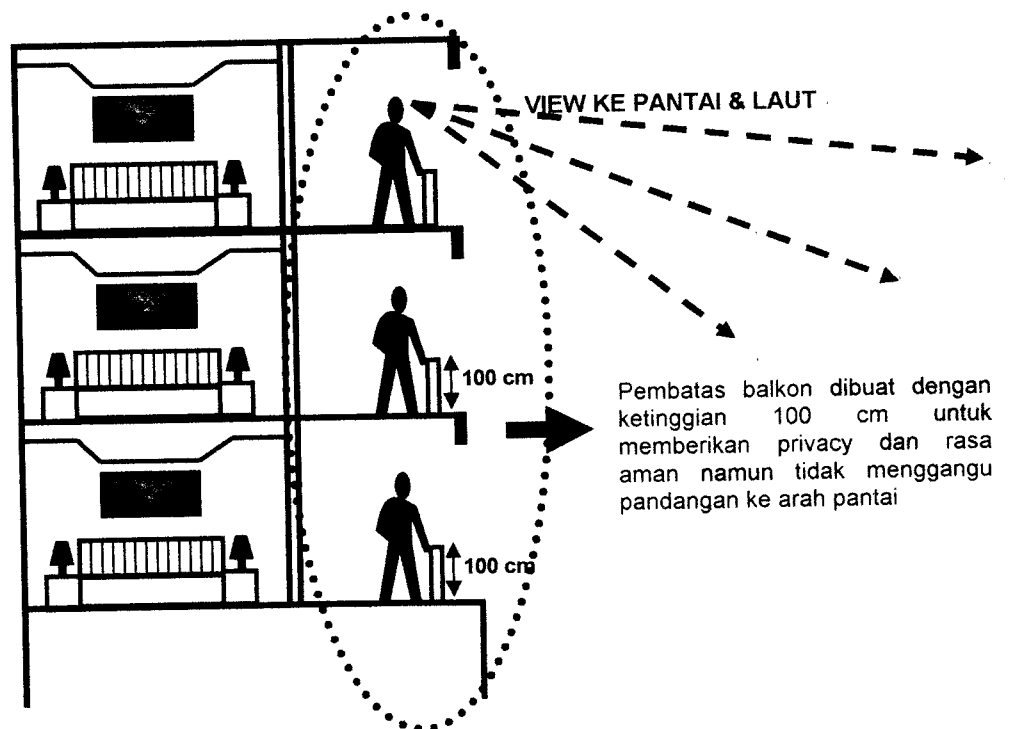
c. *Optimalisasi bukaan*

- Penggunaan balkon pada tiap ruang kamar tidur

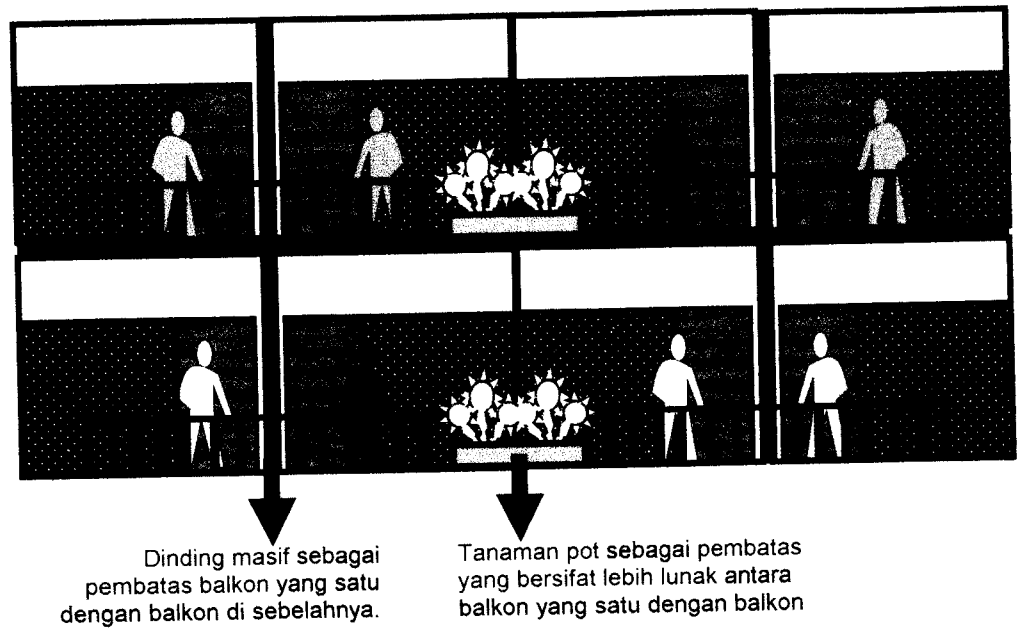
Kamar tidur menempati hirarki tertinggi untuk pemenuhan kebutuhan akan view optimal. Sehingga orientasi bangunan diarahkan ke pantai. Sedangkan balkon berfungsi sebagai penghubung antara kamar tidur dan ruang luar.



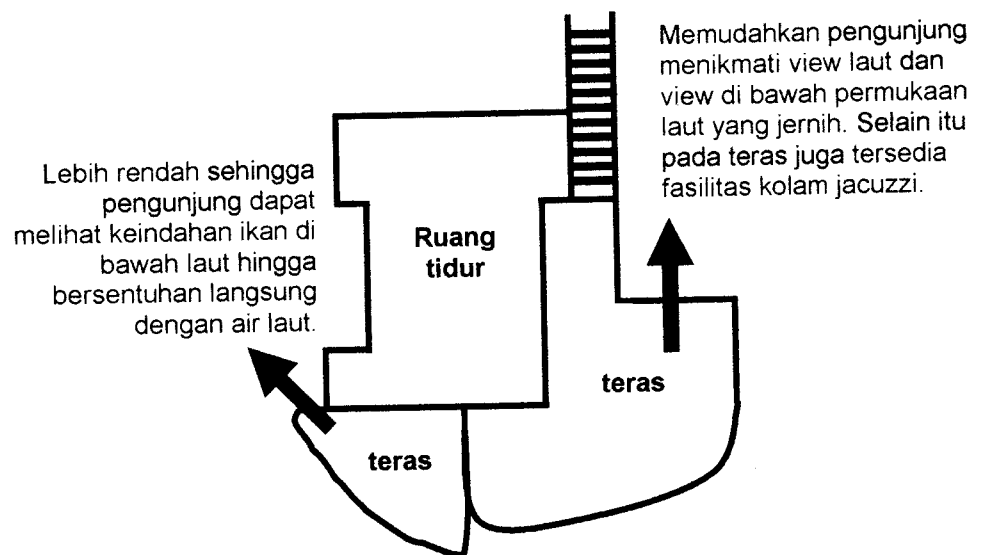
Balkon adalah berupa ruang luar yang menjadi bagian dari kamar tidur yang bersifat terbuka, tetapi juga tetap memenuhi syarat privasi sebagai bagian dari area hunian. Balkon memberikan keleluasaan bagi pengunjung untuk dapat menikmati view pantai dan laut secara langsung dari kamar tidur mereka.



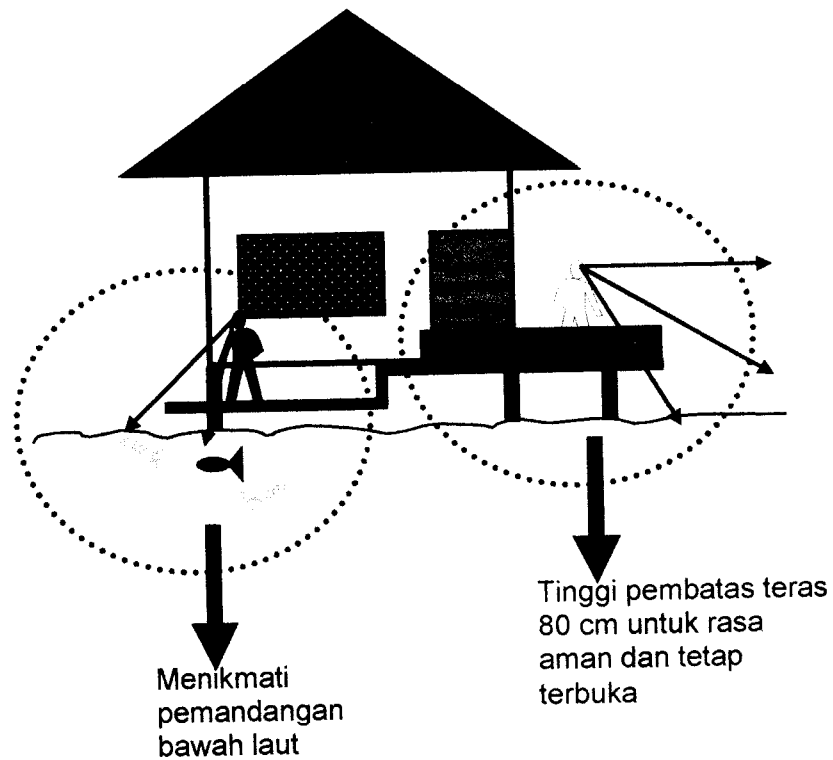
Penggunaan balkon juga tetap memperhatikan aspek privacy antar ruang kamar tidur agar tidak saling berhubungan satu dengan yang lainnya.



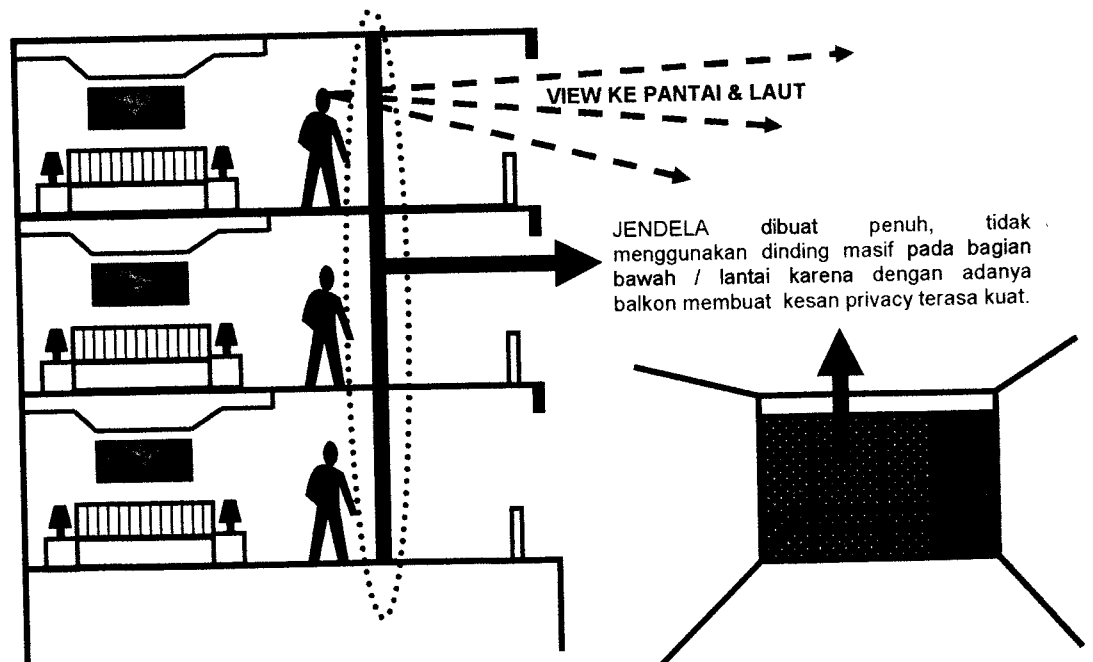
- Penggunaan teras pada bangunan cottage



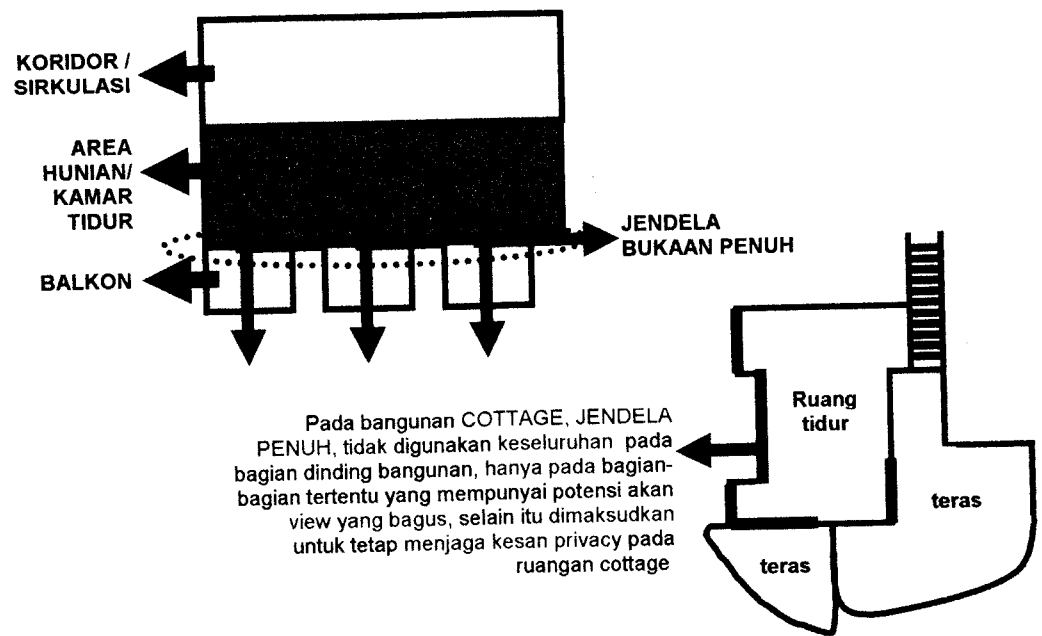
Teras pada bangunan cottage dibuat 2 lantai dengan perbedaan ketinggian. Lantai atas untuk area privat seperti berjemur dan berendam di kolam Jacuzzi, sedangkan teras bawah untuk dapat menikmati pemandangan ikan – ikan di bawah laut.



▪ Penggunaan bukaan lebar



Penggunaan jendela yang dibuat penuh tanpa dinding masif memungkinkan pengamat melihat langsung ke arah pantai dan laut tanpa harus keluar dari ruang kamar tidur.

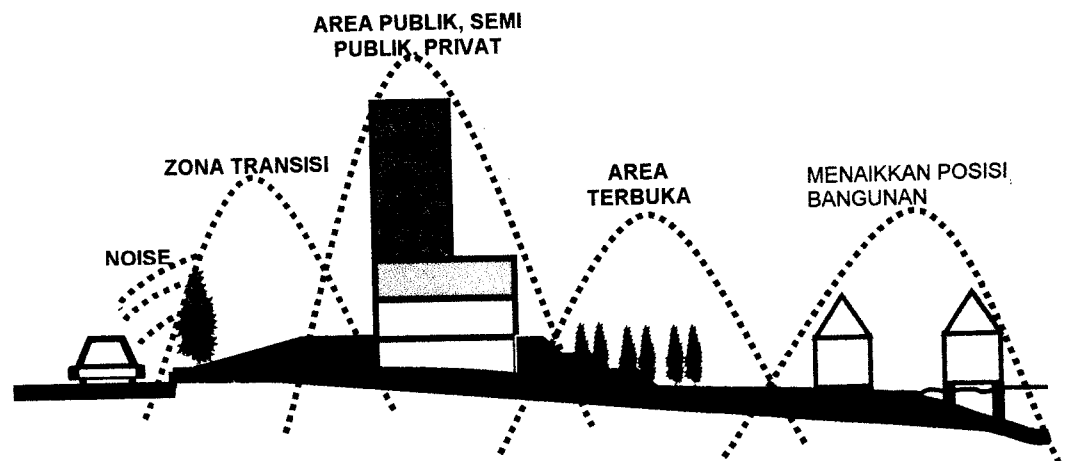


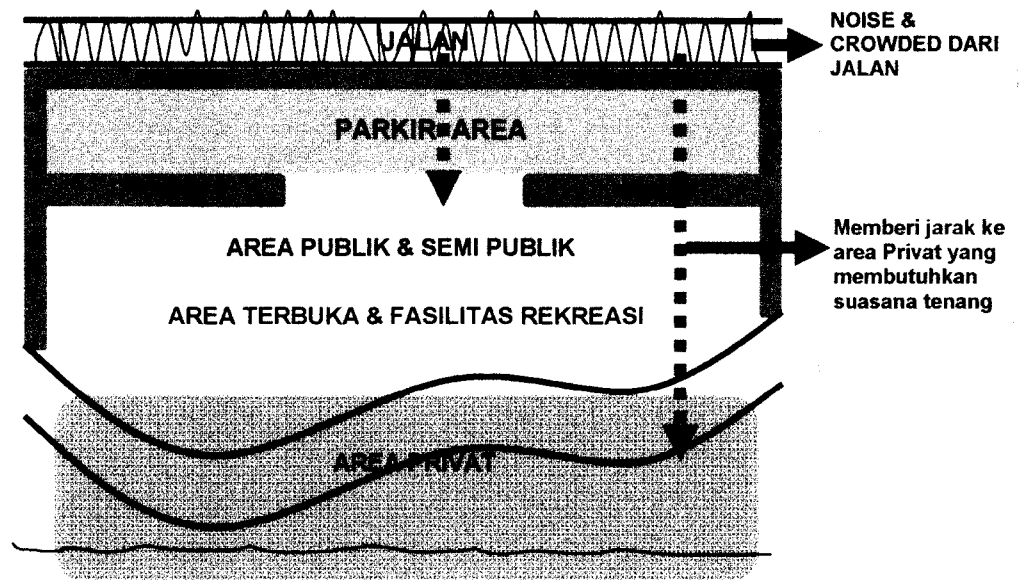
Pada hampir seluruh bangunan menggunakan bukaan penuh kaca terpancang tetap. Sehingga view dapat diperoleh maksimal dan problem suhu dapat diatasi. Jenis kaca adalah kaca teksture sandblasting sehingga memungkinkan pengunjung untuk melihat keluar tetapi privasi di dalam ruangan juga terpenuhi.

3.6.2. Kebutuhan Hotel Resort Akan Suasana Tenang dan Tingkat Privasi tinggi Dengan kondisi site yang memiliki masalah kebisingan / crowded

a. Pengaturan zone

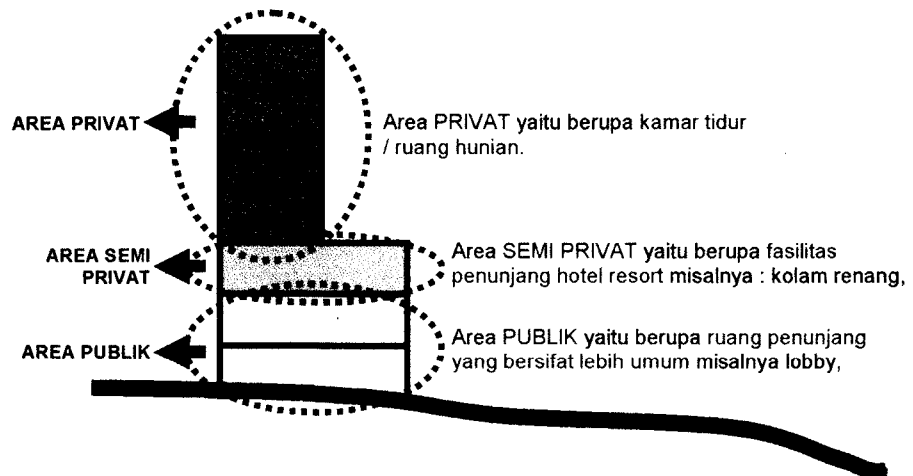
- Secara horizontal





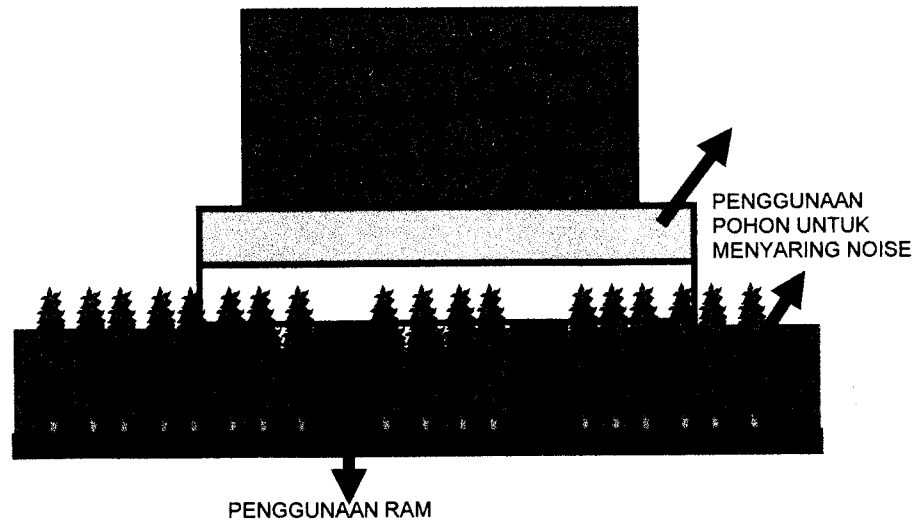
Area yang membutuhkan tingkat privasi tinggi diletakkan jauh dari jalan yang merupakan sumber kebisingan. Sedangkan area public berupa area parkir diletakkan di dekat jalan raya yang berfungsi juga sebagai zona transisi dari jalan raya di luar kawasan dengan area bangunan di dalam kawasan.

- Secara vertikal



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

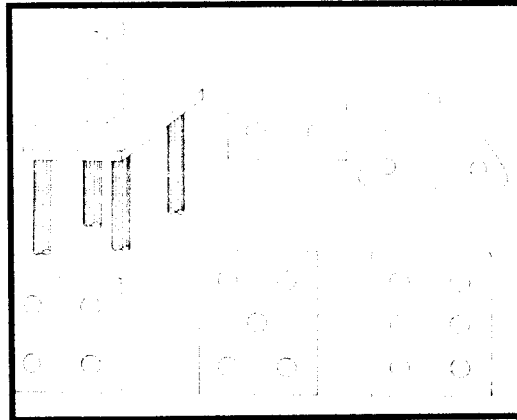
b. Penggunaan vegetasi sebagai penyaring noise



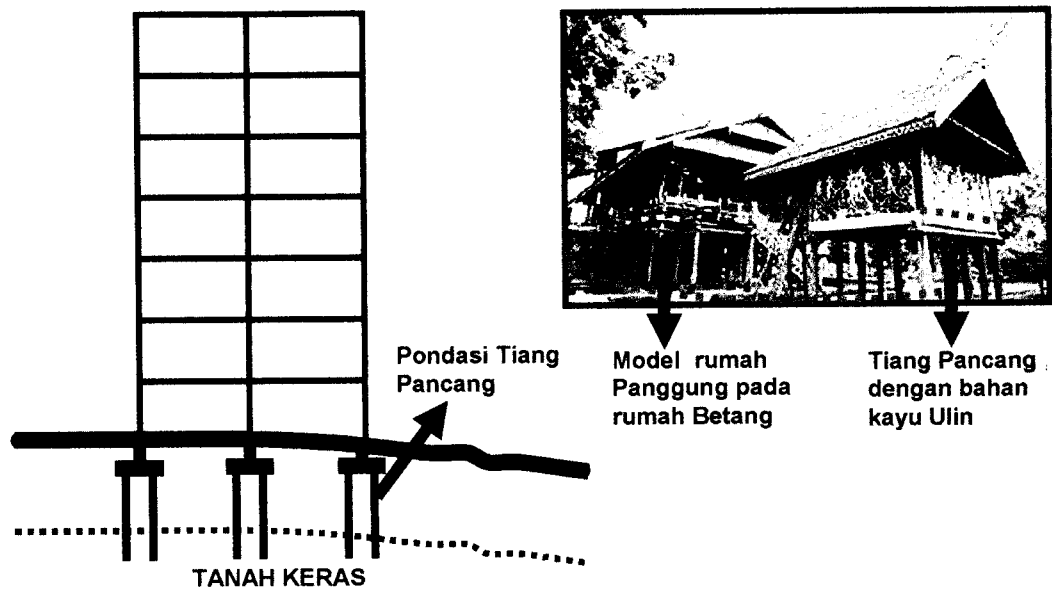
Sumber kebisingan yang berasal dari jalan raya dapat dikurangi dengan penggunaan vegetasi sebagai barrier, tetapi penggunaan vegetasi secara penuh dapat menghalangi view dari jalan ke dalam kawasan sehingga mengganggu penampilan bangunan. Untuk mengantisipasi permasalahan ini maka bangunan yang semula sejajar dengan jalan posisinya dinaikkan, sehingga bangunan tetap terlihat dari jalan raya.

3.6.3. Struktur Untuk Mendukung Masalah Geologis dan Struktur Sebagai Elemen Arsitektural

Untuk kondisi tanah basah diperlukan pondasi khusus yaitu penggunaan pondasi tiang pacang. Prinsip pondasi ini pada dasarnya sama dengan pondasi pada rumah tradisional di Kalimantan Timur yaitu rumah Betang. Pada rumah betang pondasi yang digunakan berbahan kayu Ulin (kayu Kalimantan). Kayu Ulin dipancang ke tanah hingga kedalaman tertentu, sehingga rumah Betang ini berbentuk rumah panggung (memiliki kolong di bawahnya). Untuk struktur pondasi tiang pancang prinsipnya pondasi di pancangkan hingga menyentuh tanah keras dengan kedalaman tertentu.



Gambar 3.28. Struktur Pondasi Tiang Pancang



SETERAN HOTEL RESORT

DESIGN BANGUNAN

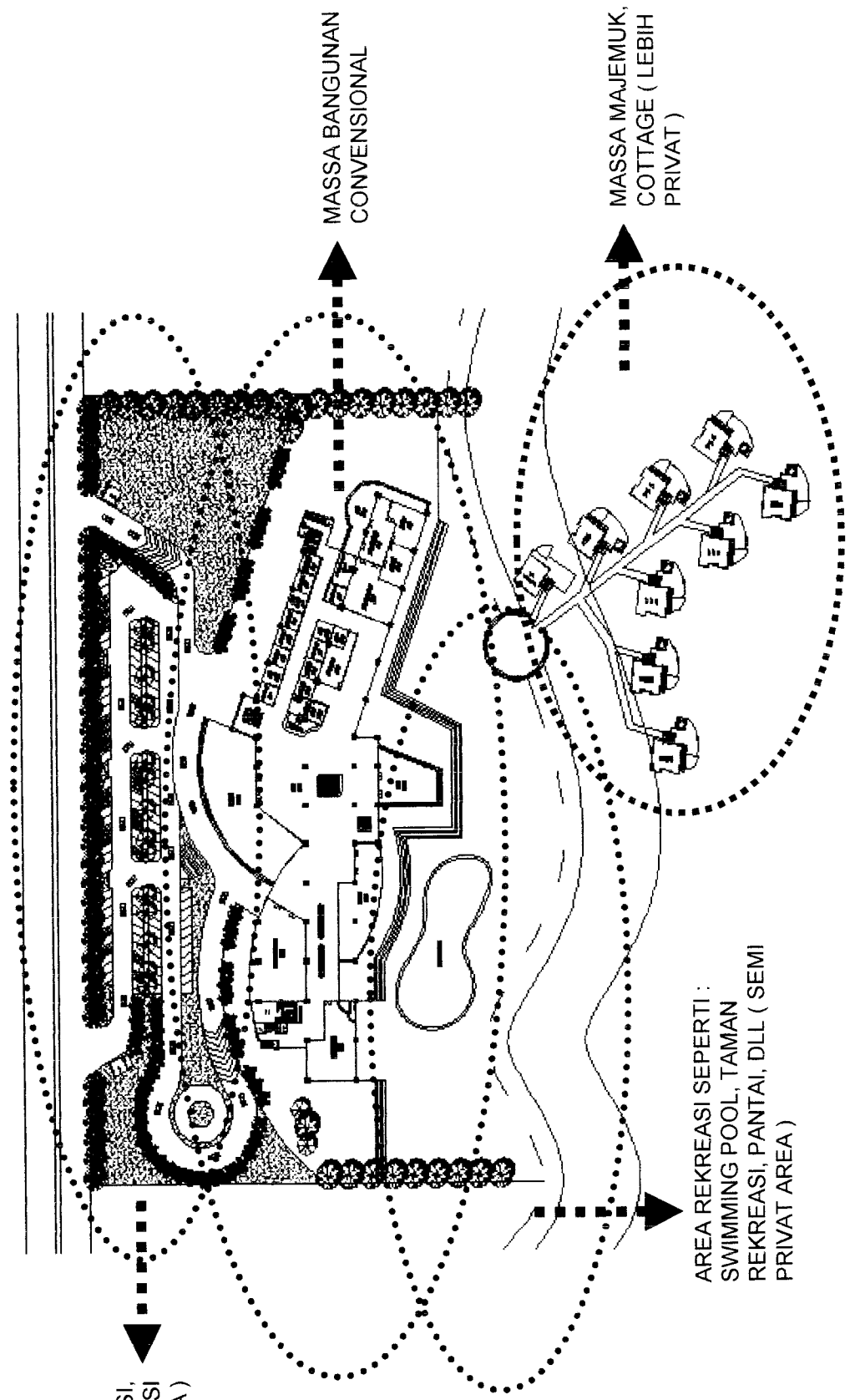
□ SITEPLAN

ZONA TRANSISI,
PARKIR DAN VEGETASI
(PUBLIK AREA)

MASSA BANGUNAN
CONVENTIONAL

MASSA MAJEMUK,
COTTAGE (LEBIH
PRIVAT)

AREA REKREASI SEPERTI :
SWIMMING POOL, TAMAN
REKREASI, PANTAI, DLL (SEMI
PRIVAT AREA)



SETERAN HOTEL RESORT

DESIGN BANGUNAN



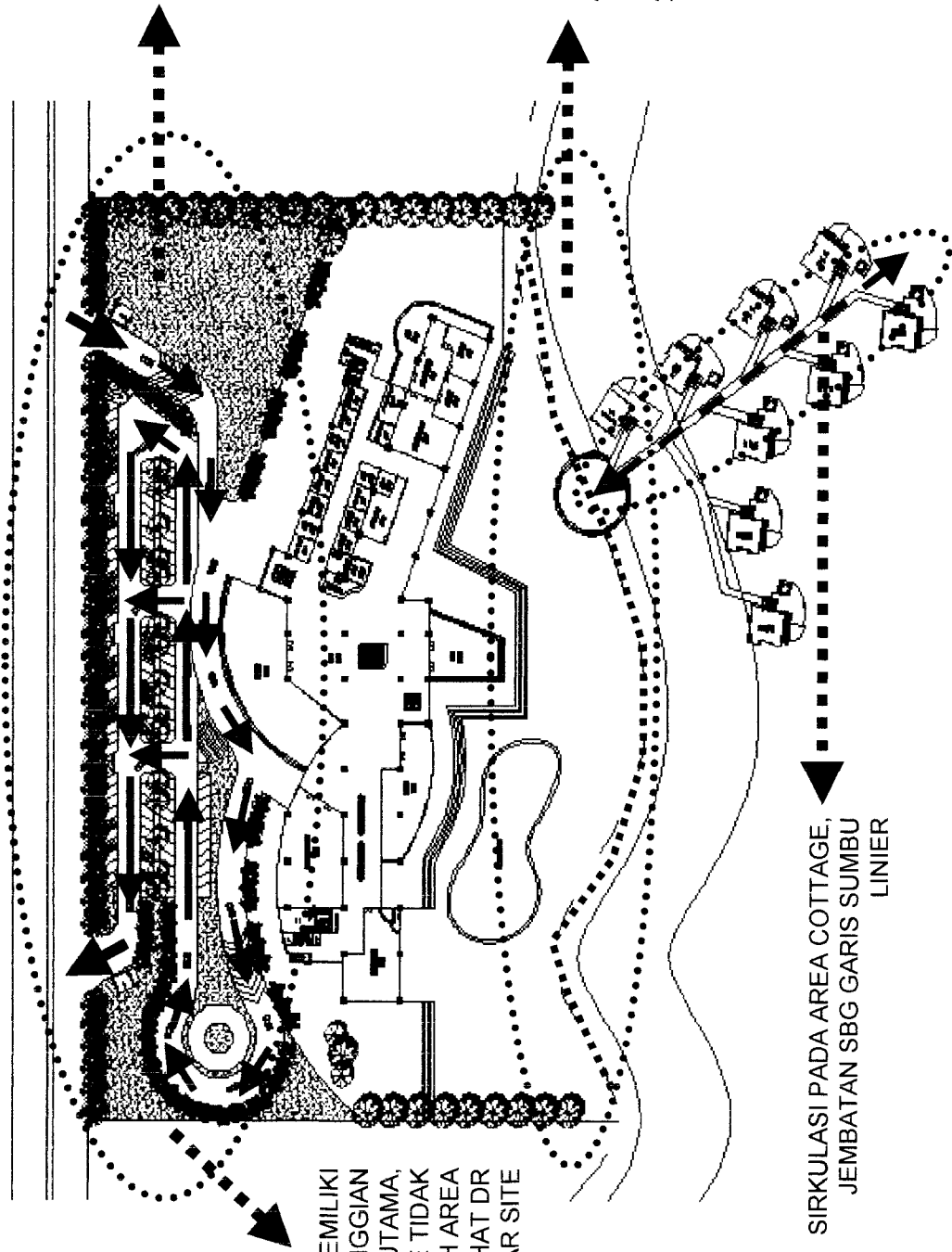
□ SIRKULASI

AREA PARKIR MEMILIKI PERBEDAAN KETINGGIAN DENGAN MASSA UTAMA, AGAR FASADE TIDAK TERHALANG OLEH AREA PARKIR JIKA DILIHAT DR LUAR SITE

SIRKULASI KENDARAAN DI DALAM SITE MENGGUNAKAN SISTEM SATU ARAH

SIRKULASI PEDESTRIAN PADA AREA REKREASI MENGIKUTI BENTUK ALAMI TAPAK AGAR TERCIPTA SUASANA REKREATIF

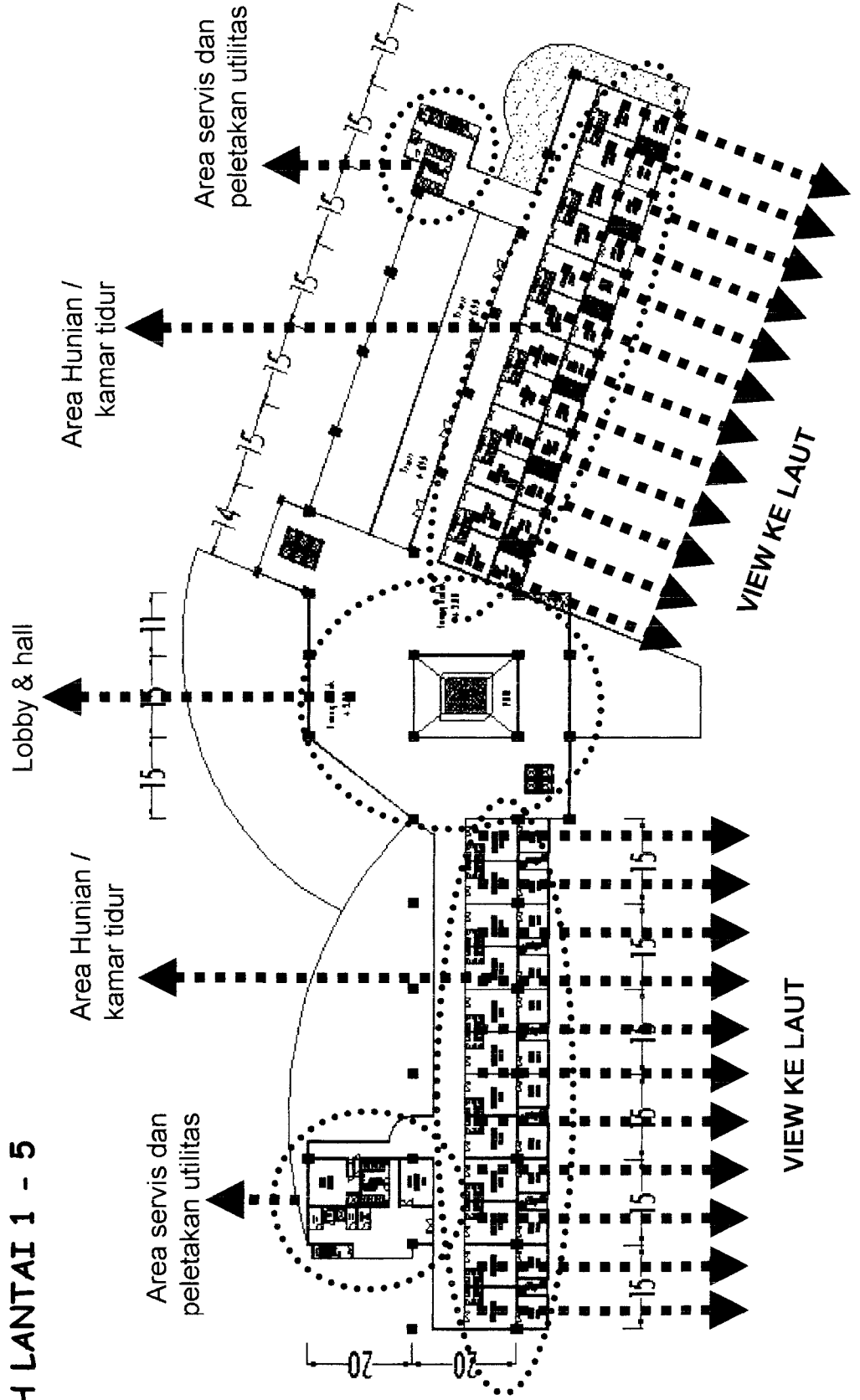
SIRKULASI PADA AREA COTTAGE, JEMBATAN SBG GARIS SUMBU LINIER



SETERAN HOTEL RESORT

DESIGN BANGUNAN

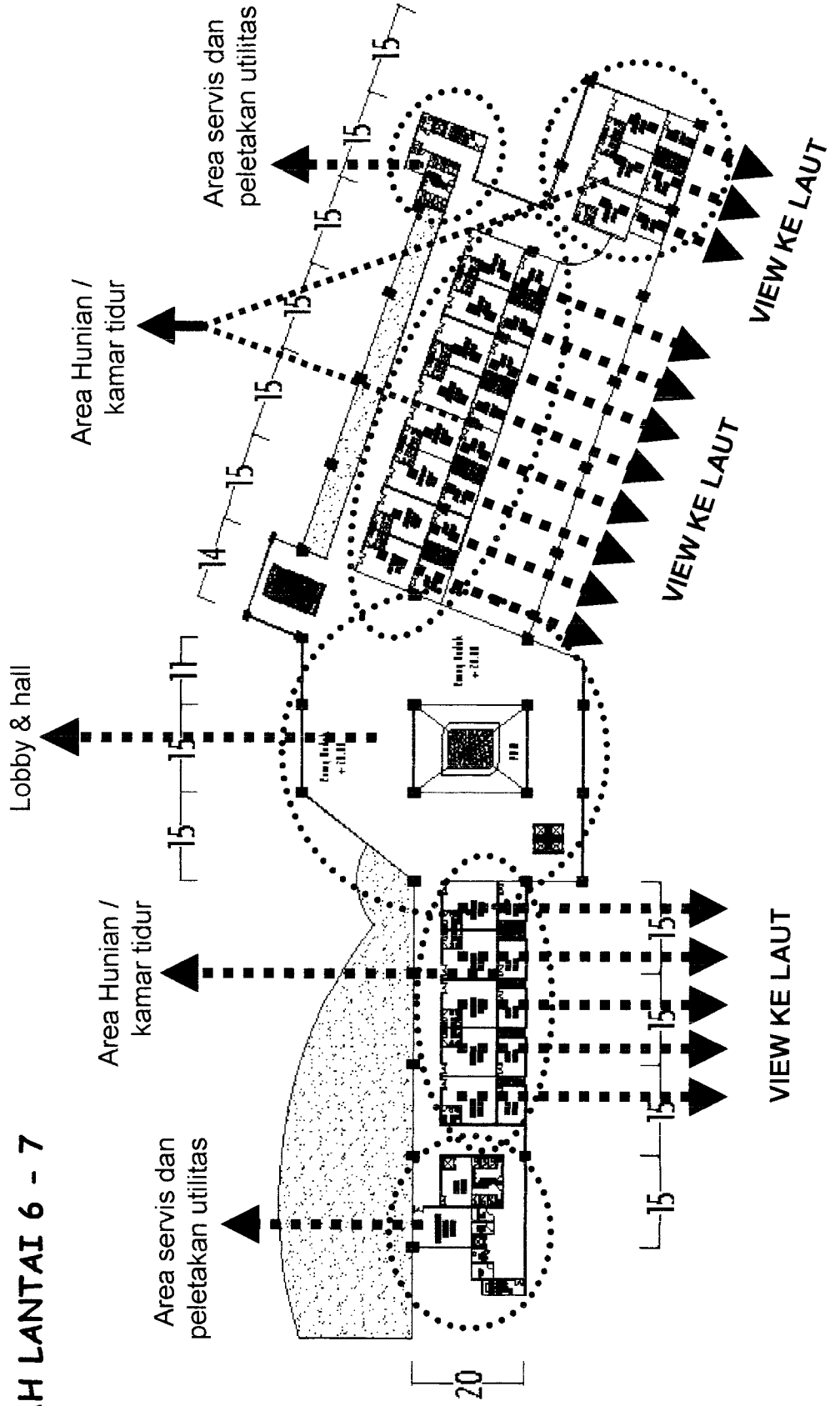
□ DENAH LANTAI 1 - 5



SETERAN HOTEL RESORT

DESIGN BANGUNAN

□ DENAH LANTAI 6 - 7



SETERAN HOTEL RESORT

DESIGN BANGUNAN

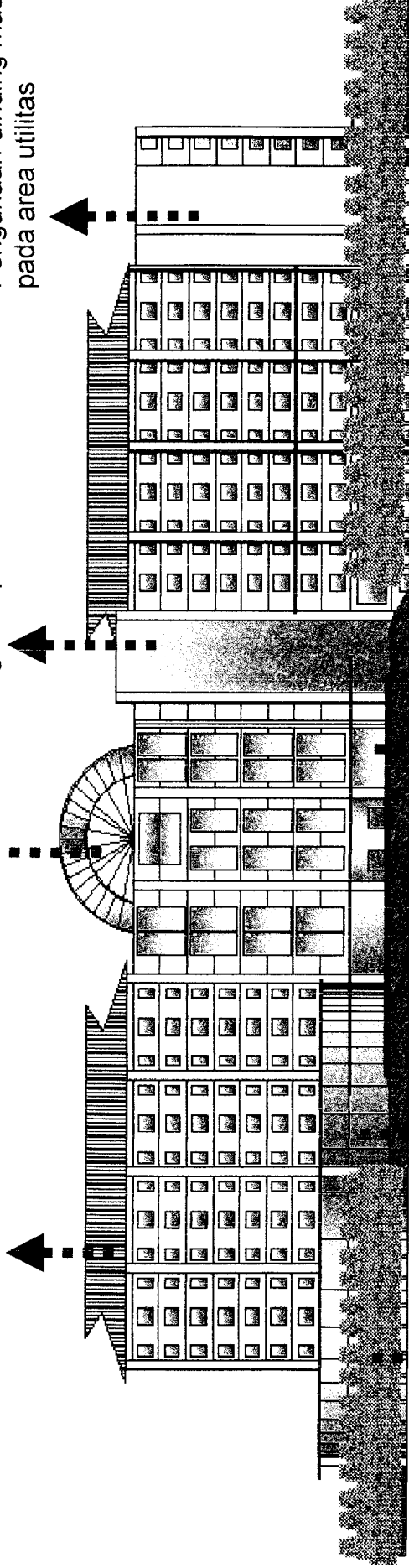
□ FASADE

Penggunaan atap tradisional representasi dari rumah tradisional lamin

Atap skylight berbentuk lengkung yang memberikan kesan modern

Penggunaan kaca penuh pada area lift mencirikan bangunan perkotaan

Penggunaan dinding masif pada area utilitas



Penggunaan bentuk dinding melengkung untuk menghilangkan kesan monoton

Lantai dasar dinaikkan 3 meter dari permukaan jalan agar view ke dalam bangunan tidak terhalang oleh barrier pepohonan namun kebisingan tetap dapat teratasi

Penggunaan pohon sebagai barrier

BAB IV

PENGEMBANGAN DESAIN

Pada bab ini, isi pembahasan secara spesifik lebih mengarah pada penyelesaian masalah baik itu masalah umum maupun masalah khusus yang ada pada hotel resor ini, dengan konsep rancangan awal yaitu, bangunan yang dapat memenuhi kebutuhan akan sarana akomodasi berupa hotel namun memiliki suasana dan fasilitas resor sebagai pengembangan potensi pantai Seteran di Balikpapan.

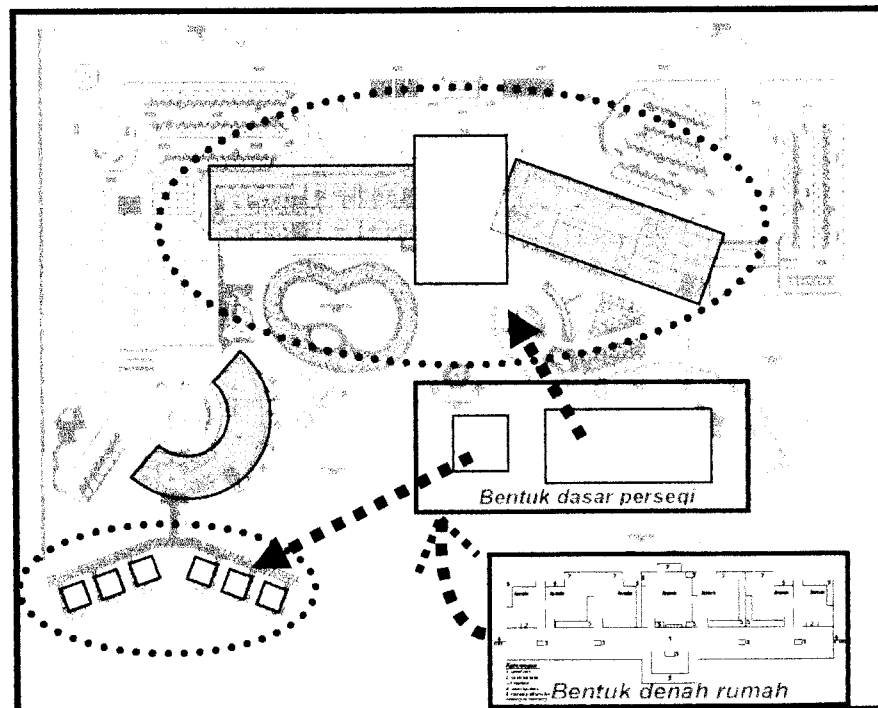
Bertolak dari analisa permasalahan pada bab sebelumnya maka konsep dasar tersebut dituangkan dalam bentuk rancangan desain yang diantaranya mempertimbangkan *hal – hal di bawah ini* :

- Orientasi bangunan dalam memaksimalkan potensi alam
- Pembentukan citra hotel melalui arsitektur lokal
- Kenyamanan bagi pengunjung

4.1. SITUASI

4.1.1. Bentuk Bangunan

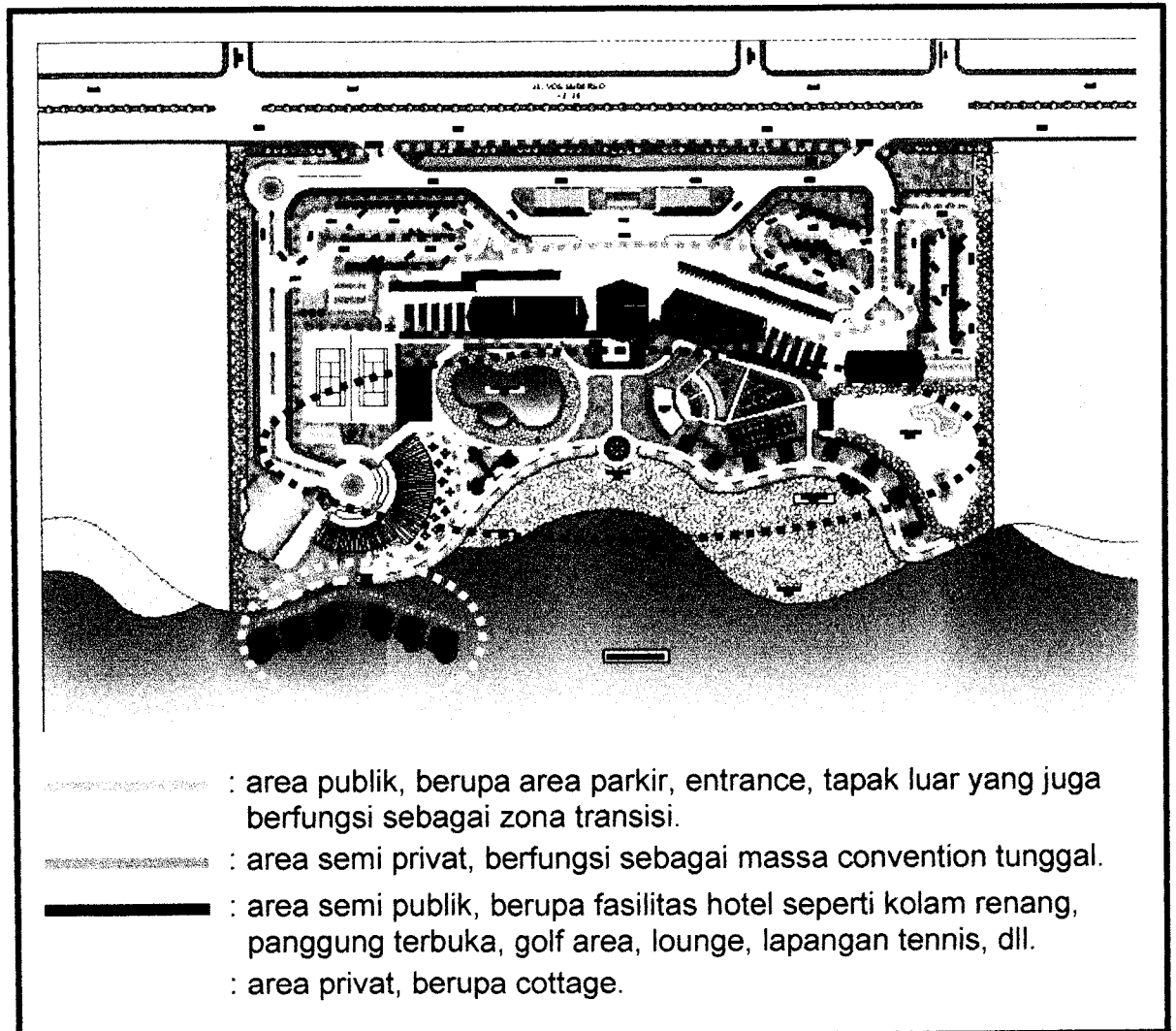
Gambar 4.1. Desain Bentuk Bangunan



Walaupun jenis kegiatan yang ada sangat kompleks, namun dikarenakan bentuk tapak yang berskala besar serta relatif datar maka dipilih penggunaan

massa convention tunggal dan beberapa massa majemuk untuk pendukung. Pada masa convention digunakan bentukan dasarnya ditransformasi dari bentuk dasar rumah Betang yang berbentuk persegi dan persegi panjang. Bentuk ini juga sesuai untuk kondisi tapak memanjang sehingga kebutuhan akan orientasi yang maksimal ke arah pantai dapat terpenuhi.

4.1.2. Penzoningan

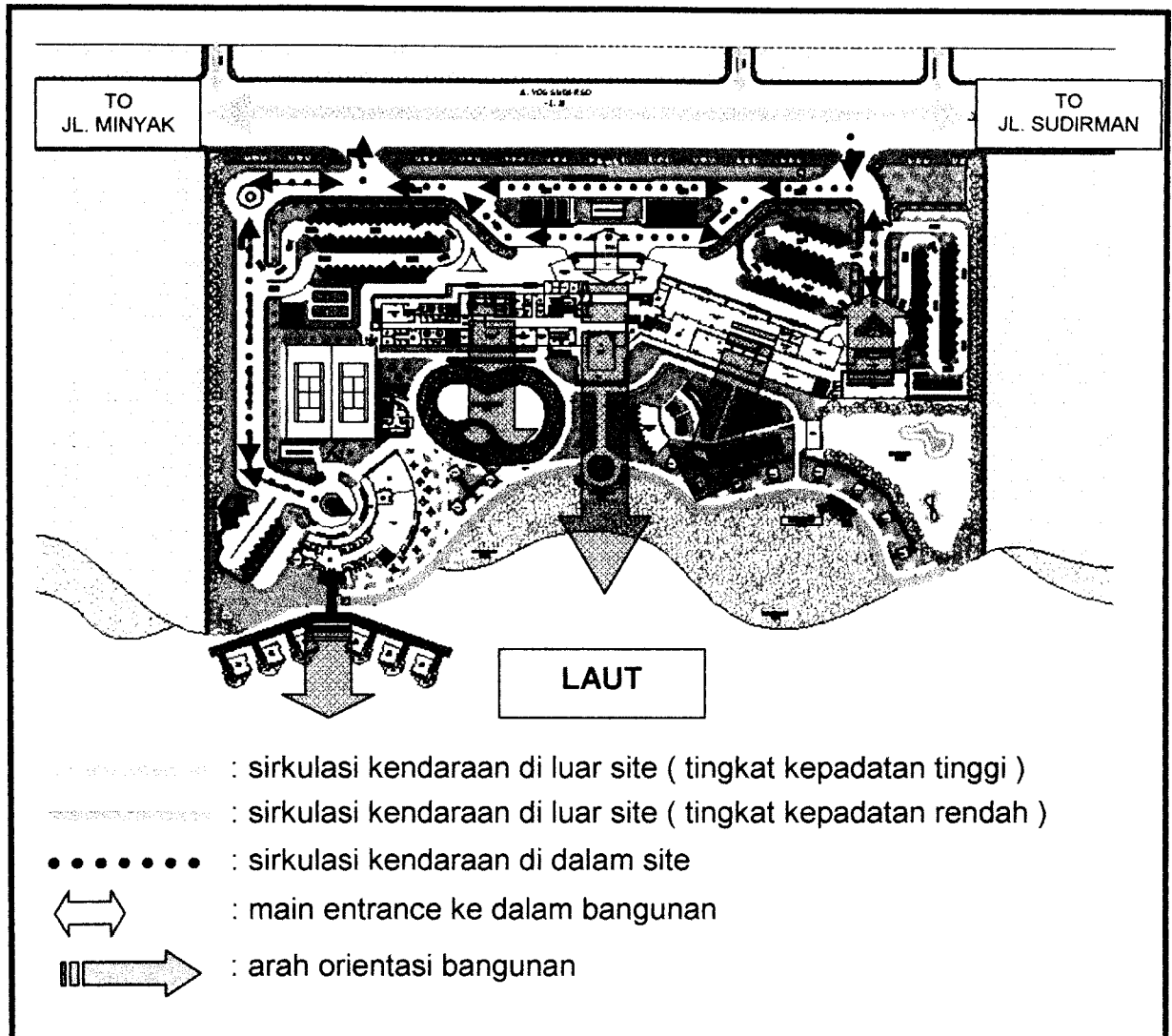


Gambar 4.2. Situasi & Penzoningan Hotel Resort

Penzoningan pada kawasan berfungsi untuk mengantisipasi crowded / kebisingan yang berada pada sisi utara kawasan yaitu pada Jl. Yos sudarso sebagai akses utama menuju kawasan.

4.2. SITEPLAN

Orientasi masa bangunan lebih dominan menghadap ke arah selatan dengan pertimbangan akan memperoleh view optimal ke pantai dan sebagian ke arah utara dengan pertimbangan akses masuk berada di sisi utara kawasan.



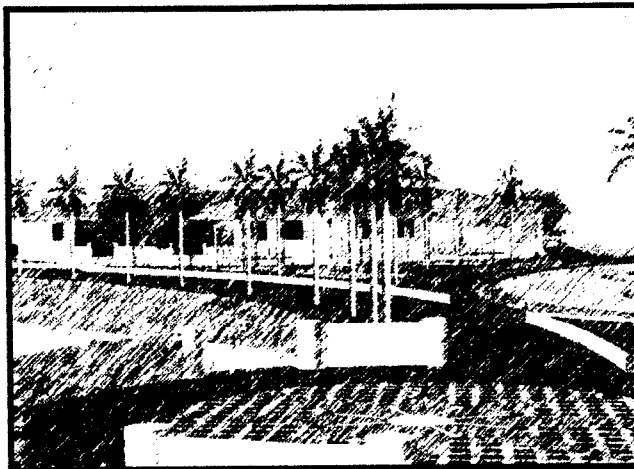
Gambar 4.3. Siteplan dan Sirkulasi pada Hotel Resort

4.2.1. Sirkulasi

Pola sirkulasi tata ruang luar pada bangunan terdiri dari sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan. Untuk jalur sirkulasi kendaraan dibedakan dengan sirkulasi pejalan kaki. Diantaranya untuk akses kendaraan menggunakan sistem sirkulasi satu arah. Yaitu pintu masuk dan pintu ke luar berbeda, hal ini dirancang untuk menciptakan keteraturan pada sirkulasi kendaraan. Sedangkan untuk pejalan kaki dapat masuk melalui dua pintu yaitu pintu masuk maupun pintu ke luar kendaraan. Untuk membedakan antara sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan di

pertegas dengan desain perkerasan yang menggunakan konblok dan pecahan batu kali. Hal ini bertujuan agar tidak terjadinya cross sirkulasi di luar bangunan. Untuk akses main entrance ke dalam bangunan terdapat di sisi sebelah Utara.

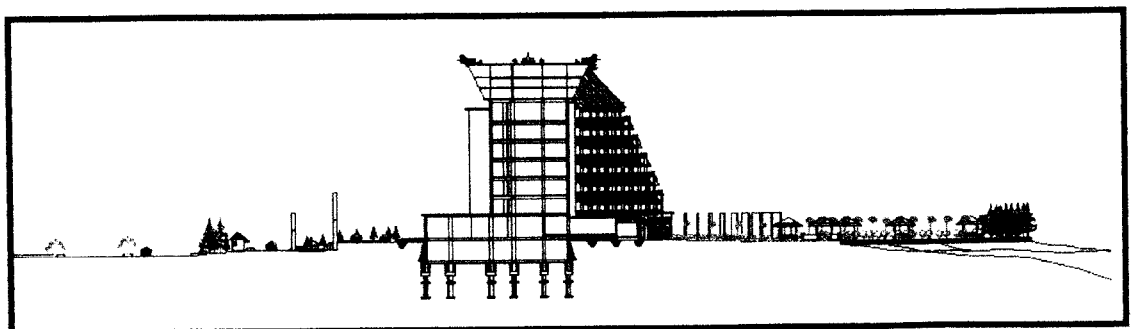
Pada sirkulasi pejalan kaki di area tapak dalam yaitu area rekreasi menggunakan sistem sumbu serta mengikuti liku – liku alami kondisi site. Selain itu pemanfaatan unsur alam sebagai pengarah seperti pohon juga berfungsi sebagai peneduh. Suasana alami diperlukan untuk dapat menciptakan suasana rekreatif pada area rekreasi.



Gambar 4.4. *Sirkulasi Pedestrian pada Tapak Dalam*

4.2.2. Lansekap

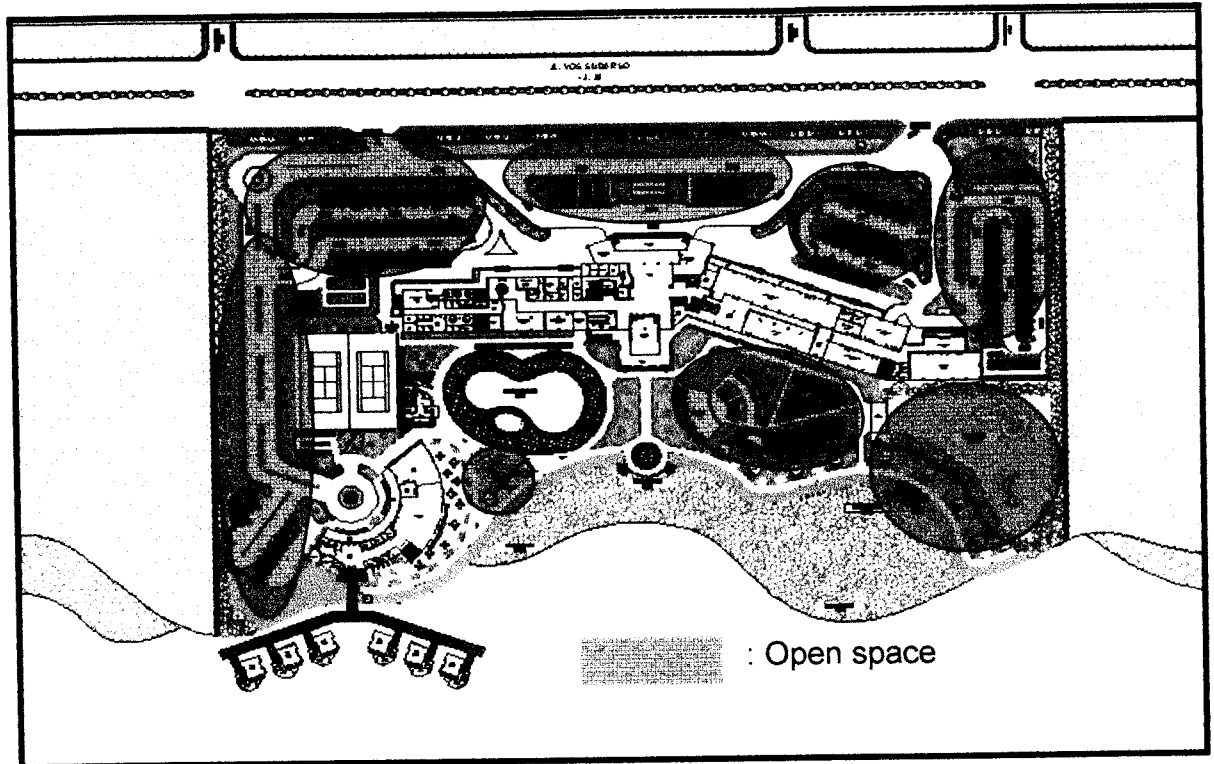
Penerapan lansekap vertical dan horizontal sebagai objek penetralisir aliran udara, sinar matahari langsung, noise dan polusi dari lingkungan sekitar site. Hal ini juga sangat mendukung terciptanya suhu udara yang nyaman pada tapak dalam site. Penerapan lansekap ini lebih di optimalkan pada area open space baik pada tapak luar maupun tapak dalam. Lansekap diolah dengan perpaduan antara hardscape yang mudah perawatan dan pengerjaannya, seperti : paving block, stepping stone dengan softcape (tanaman dengan konsep minimalis) dan vegetasi khas pantai seperti pohon kelapa, palem, cemara, dan lain – lain.



Gambar 4.5. *Potongan Lingkungan*

4.2.3. Open Space

Open space merupakan salah satu bagian penting dalam penataan ruang luar, dengan luas $\pm 60\%$ dari luas site yang ada. Beberapa fungsi dari open space yaitu sebagai area parkir kendaraan pengunjung, penataan kolam dan pengolahan taman sebagai aspek rekreatif untuk menunjang jalur sirkulasi pejalan kaki dari luar menuju ke dalam bangunan maupun sirkulasi pedestrian di dalam kawasan hotel resort itu sendiri.



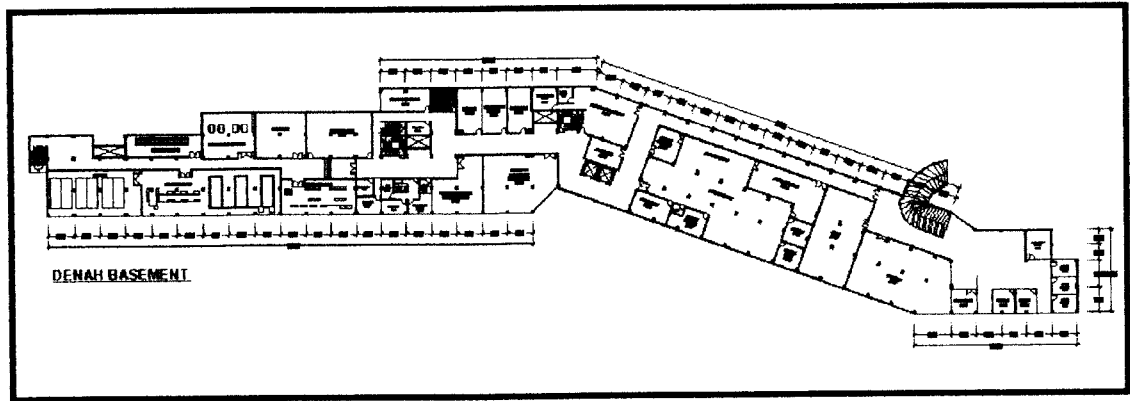
Gambar 4.6. Area Open space

4.3. DENAH

4.3.1. Denah Lantai Basement

Denah lantai basement difungsikan area operasional pengelola hotel, area servis operasional hotel. Ruangan tersebut diantaranya back office, dapur utama, laundry & linen, ruang inap karyawan, gudang barang, area bongkar barang, loker dan ruang ganti karyawan serta musholla. Selain itu juga terdapat ruang chiller, boiler, ruang teknik, serta ruang baterai.

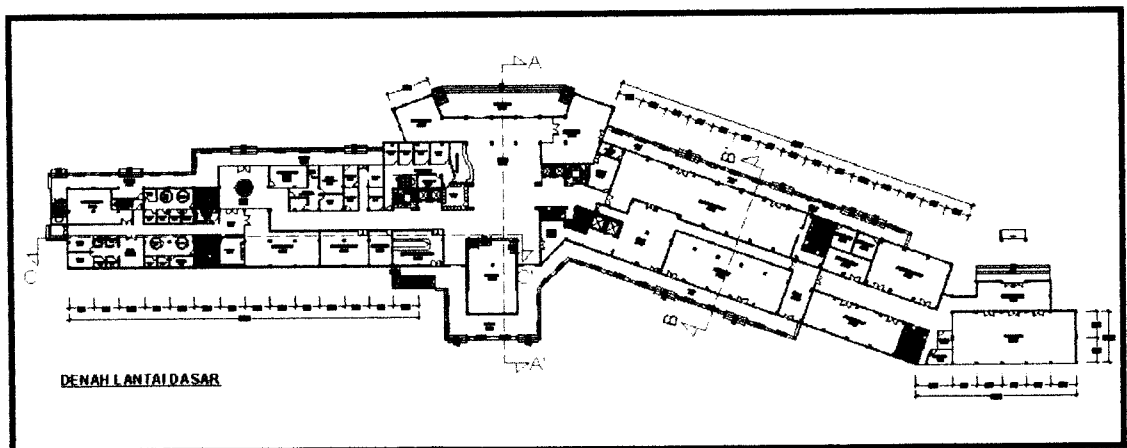
Keseluruhan area pengelola diletakkan di lantai basement dengan pertimbangan hubungan ruang yang saling berkaitan serta memudahkan pengontrolan dan koordinasi antar bagian pada pengelolaan hotel resort ini.



Gambar 4.7. Pengembangan Desain Basement

4.3.2. Denah Lantai Dasar

Denah lantai dasar didominasi oleh ruang – ruang pelayanan dan penunjang pada hotel resort yang pada umumnya bersifat publik. Ruangan – ruangan tersebut diantaranya restoran, lounge, lobby bar, retail shop, healthy center, bussiness center, pastry shop, caffee, serta lobby utama hotel. Selain itu juga terdapat ballroom dan ruang serbaguna yang memiliki akses masuk tersendiri. Ruang – ruang servis juga disediakan seperti lavatory, dan ruang ganti serta loker.

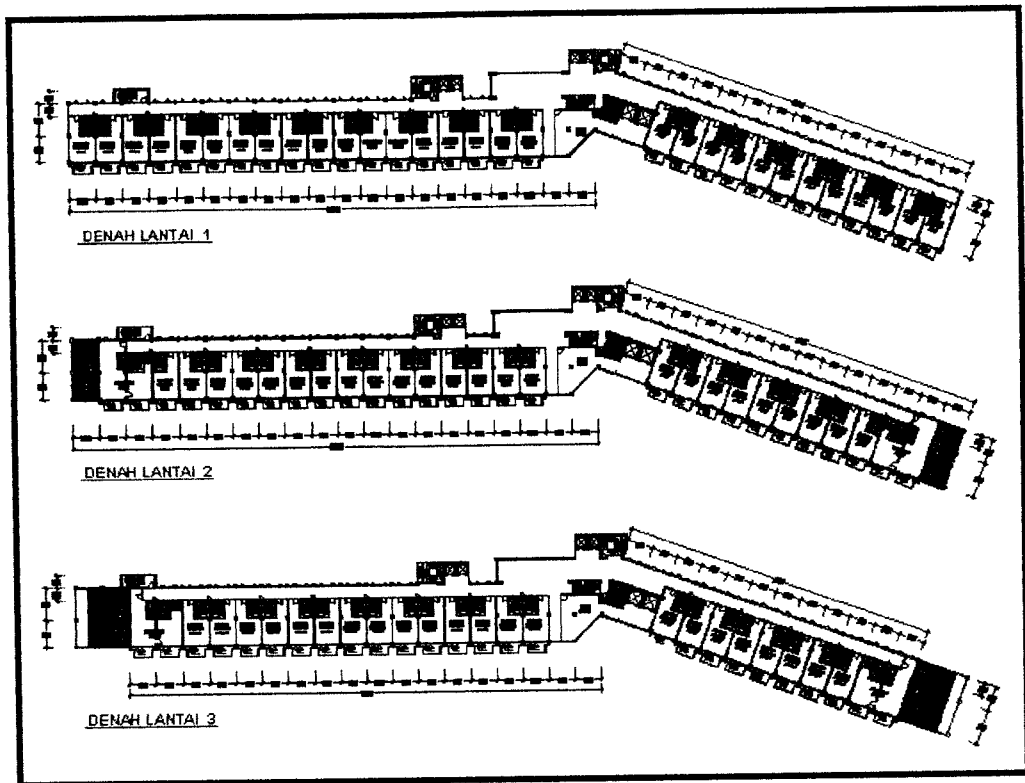


Gambar 4.8. Pengembangan Desain Lantai Dasar

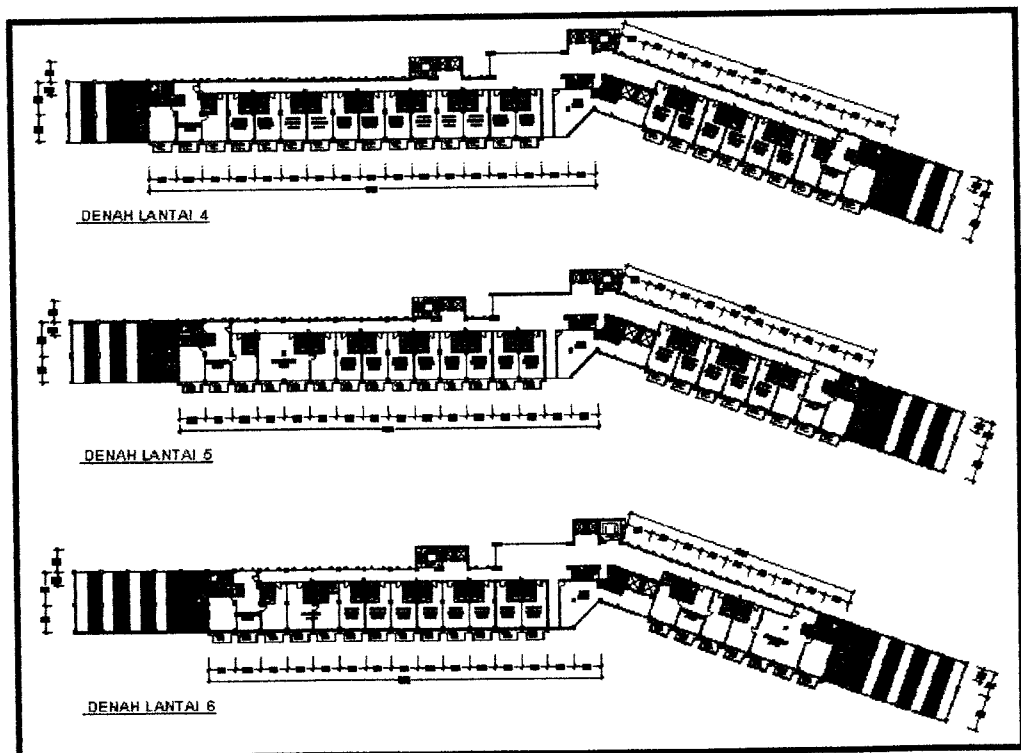
4.3.3. Denah Lantai 1 – 6

Pada denah lantai 1 hingga 6 keseluruhan digunakan untuk ruang kamar tidur yang merupakan ruang utama pada sebuah hotel resort. Ruang kamar tidur tersebut diletakkan pada lantai 1 – 6 dengan pertimbangan bahwa ruang – ruang tersebut memerlukan tingkat privasi tinggi. Penggunaan penzoningan secara vertikal dapat menciptakan ruang kamar tidur hanya diakses oleh pengunjung yang berkepentingan saja. Selain itu, ruang kamar tidur memerlukan terpenuhinya view optimal, hal tersebut dapat dipenuhi dengan meletakkannya secara vertikal.

Denah lantai 1 – 6 pada dasarnya berupa denah tipikal, namun dalam pengembangannya dibuat denah berundak (hirarki) ke atas yang diambil dari konsep fasade rumah Betang yaitu Dewa tertinggi berada di atas.

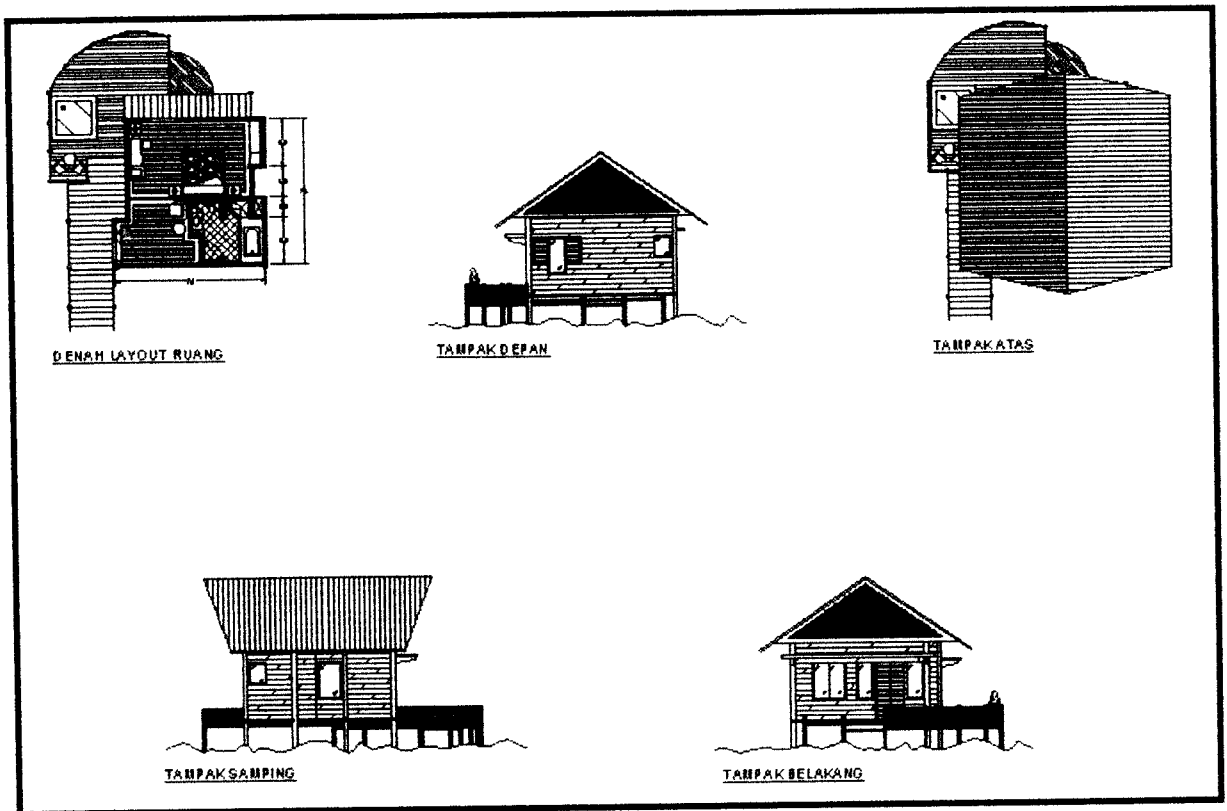


Gambar 4.9. Pengembangan Desain Lantai 1 – 3



Gambar 4.10. Pengembangan Desain Lantai 4 – 6

4.5. BANGUNAN COTTAGE



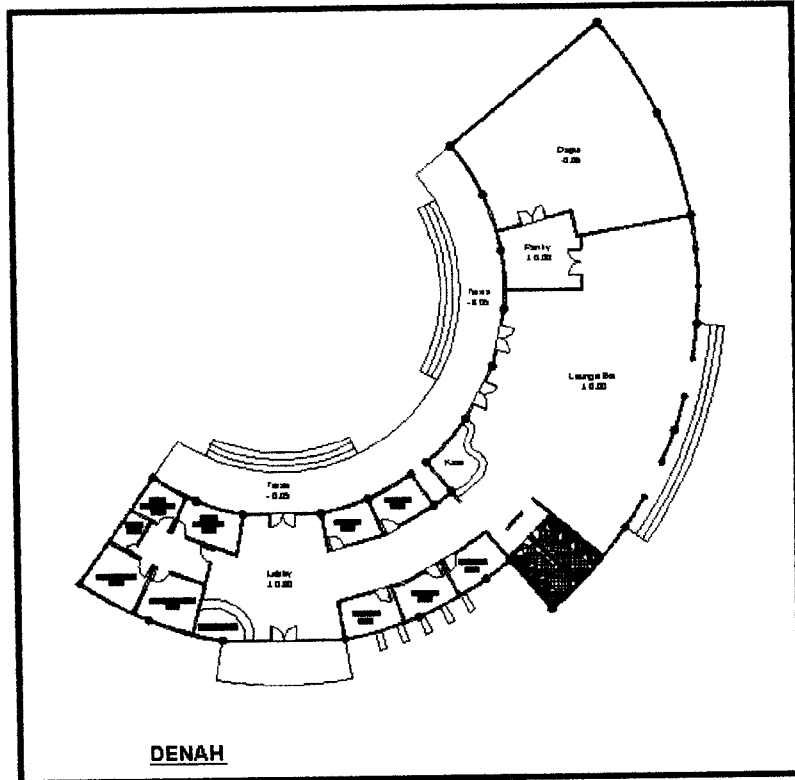
Gambar 4.12. Denah dan Tampak Bangunan Cottage

Untuk bangunan cottage denah bangunan di rancang agar pengunjung dapat menikmati view dekat laut. Pada cottage selain terdapat ruang tidur juga terdapat teras dengan fasilitas jacuzzi.

Pada tampak cottage didominasi oleh material kayu. Diadaptasi dari rumah tradisional suku Dayak Heban (Dayak Laut) yang zaman dulu umumnya bermukim pada daerah pantai dan laut di wilayah Kalimantan. Betukan khas Kalimantan tetap terlihat pada bentuk atap limasannya serta ornamen kayu pada bagian pagar.

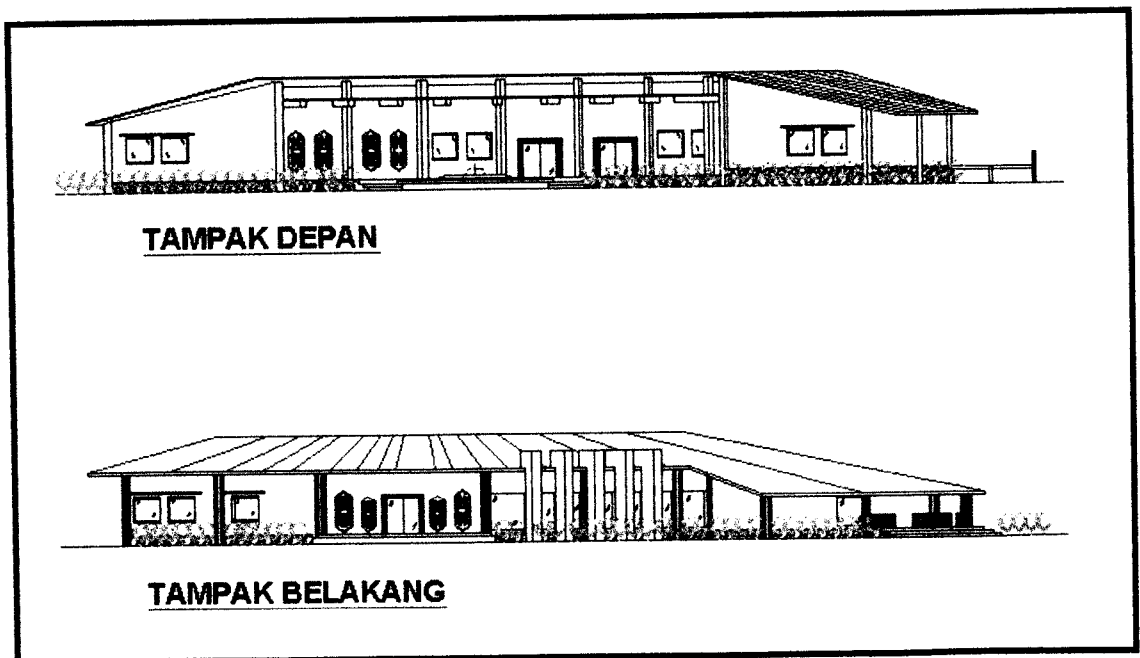
4.6. BANGUNAN LOUNGE

Bangunan lounge merupakan bangunan bersifat publik yang fungsi utamanya adalah sebagai penyatu / penghubung antara bangunan – bangunan cottage dengan hotel resort secara keseluruhan. Pada bangunan ini terdapat fasilitas berupa pool lounge, retail shop, dan ruang pengelola cottage seperti Lobby dan resepcionist, ruang perlengkapan, ruang karyawan, serta ruang housekeeping dan juga gudang peralatan. Pada bangunan ini juga terdapat fasilitas servis berupa lavatory dan dapur lounge.



Gambar 4.13. Denah Bangunan Lounge

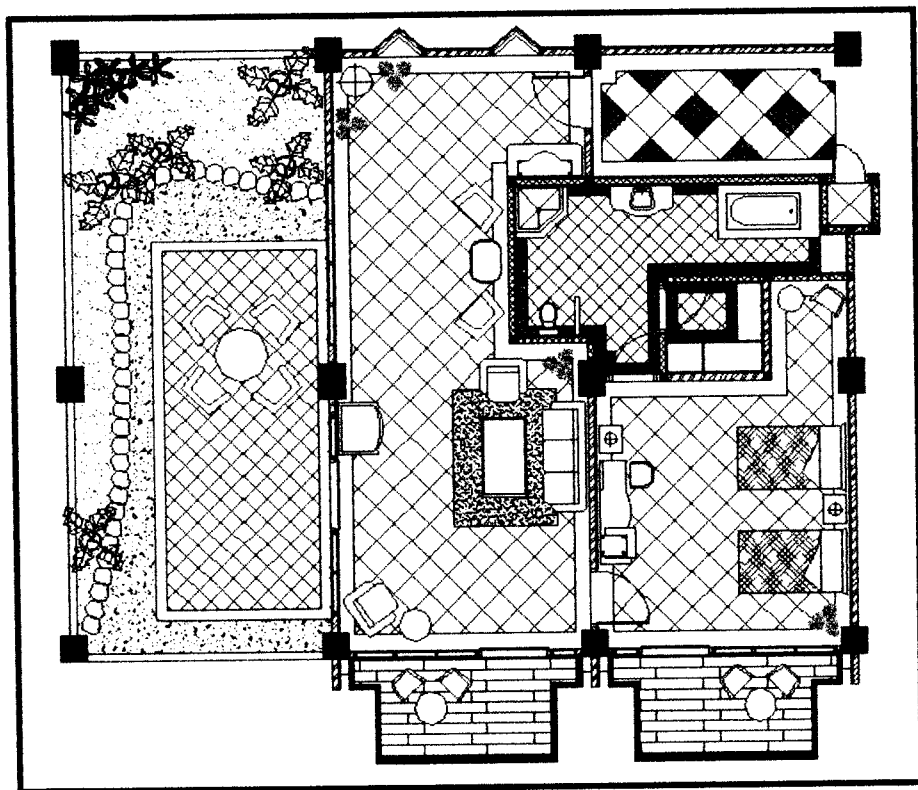
Untuk denah lounge dipilih bentuk seperempat lingkaran untuk menampilkan desain modern namun tetap memunculkan arsitektur lokal dengan penggunaan ornamen dinding serta interior bangunan. Selain itu bentuk melingkar ini diharapkan dapat memberikan kesan menerima bagi pengunjung yang datang ke hotel resort ini.



Gambar 4.14. Tampak Bangunan Lounge

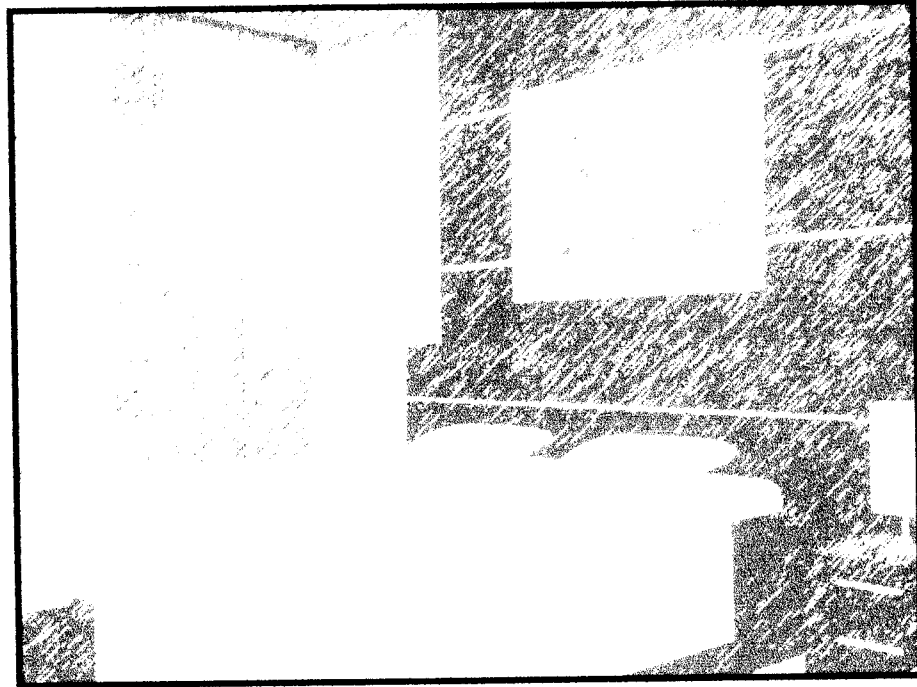
4.7. TATA RUANG DALAM

Tata ruang dalam pada hotel resort berkaitan erat dengan suasana ruang utama pada hotel resort yaitu pada ruang kamar tidur maupun pada lobby hotel. Pada ruang kamar tidur menggunakan furniture modern minimalis dengan kombinasi material alam berupa kayu. Selain itu warna yang digunakan adalah warna – warna yang memiliki karakter tenang, dan sederhana seperti abu – abu muda. Dan penggunaan kombinasi warna putih dan kuning menjadi warna putih gading dapat menciptakan suasana tenang dan relax yang dibutuhkan oleh para pengunjung.



Gambar 4.15. Layout Kamar Tidur

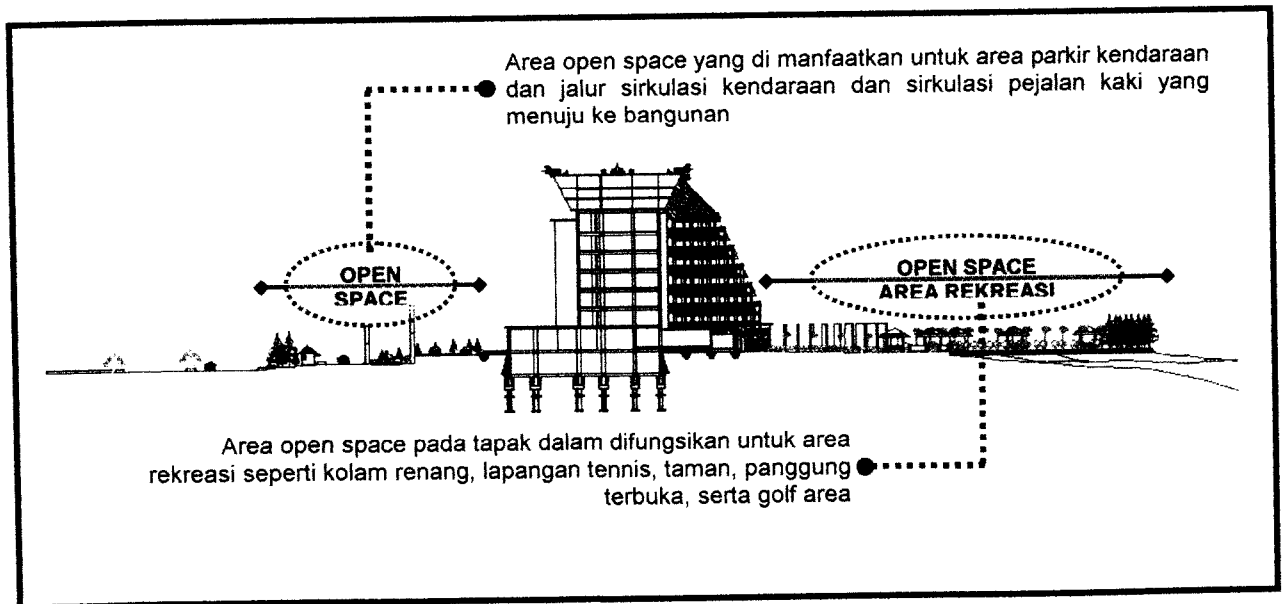
Selain itu suasana rekreatif yang menjadi tujuan hotel resort dapat dicapai dengan cara menghadirkan suasana alam sebanyak mungkin dengan pengoptimalan bukaan pada dinding kamar dan penggunaan balkon kamar. Penggunaan skala manusia juga dapat menciptakan suasana intim pada ruangan kamar tidur.



Gambar 4.16. Interior Kamar Tidur

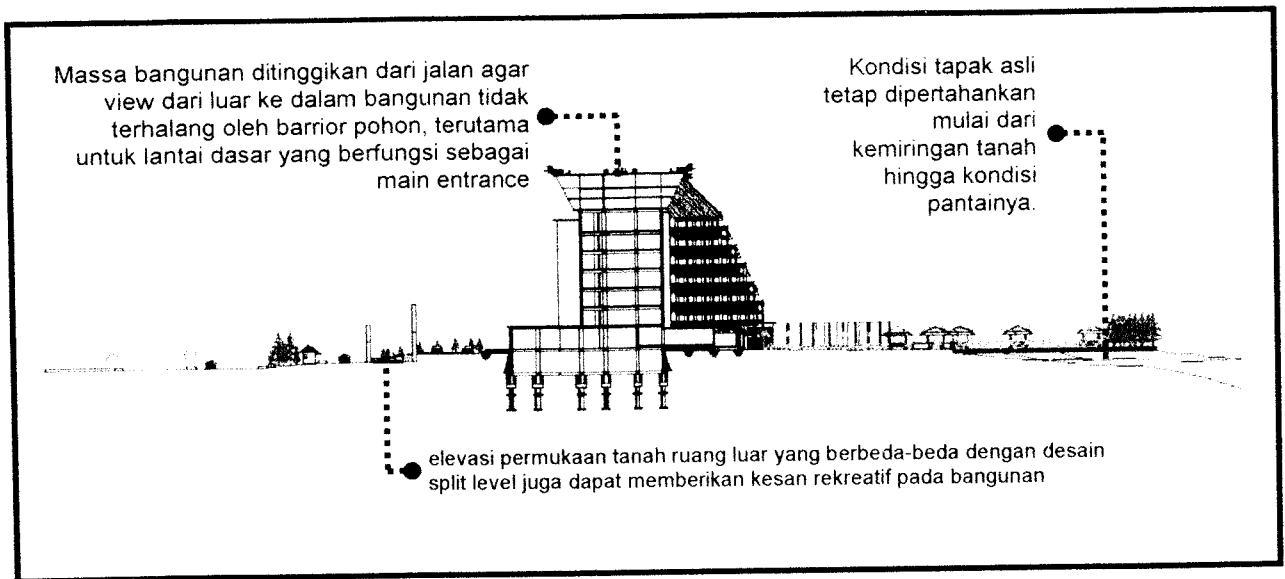
4.8. POTONGAN KAWASAN

4.8.1. Lansekap Kawasan



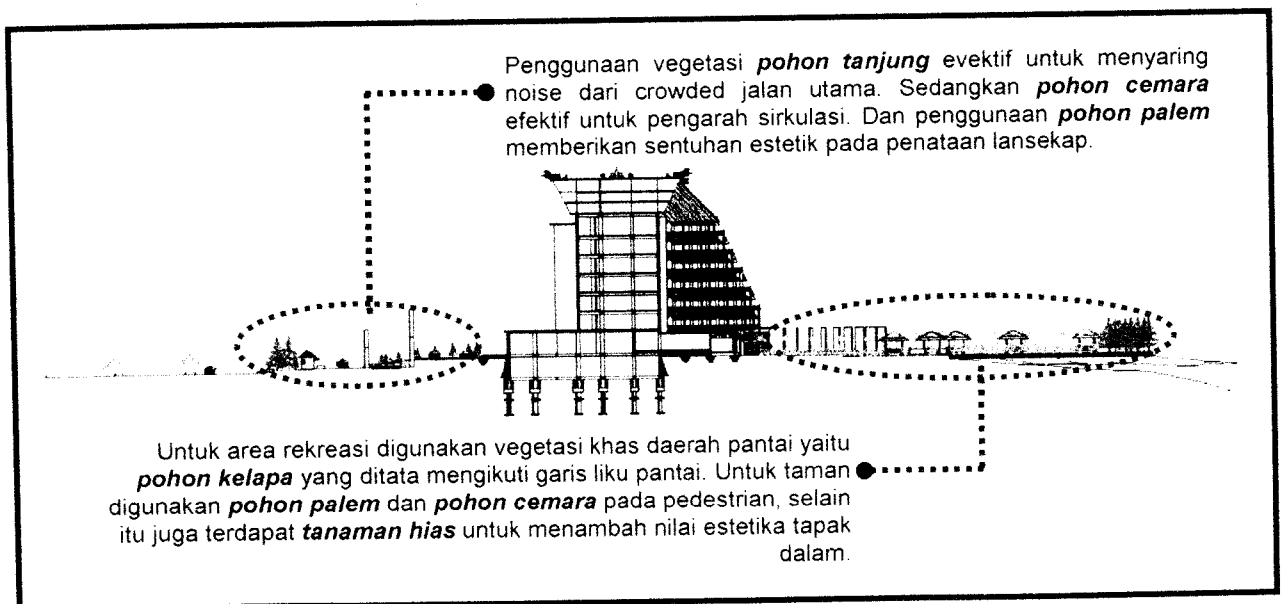
Gambar 4.17. Lansekap Kawasan

4.8.2. Kontur Kawasan



Gambar 4.18. Kontur Kawasan

4.8.3. Vegetasi Kawasan



Gambar 4.19. Vegetasi Kawasan

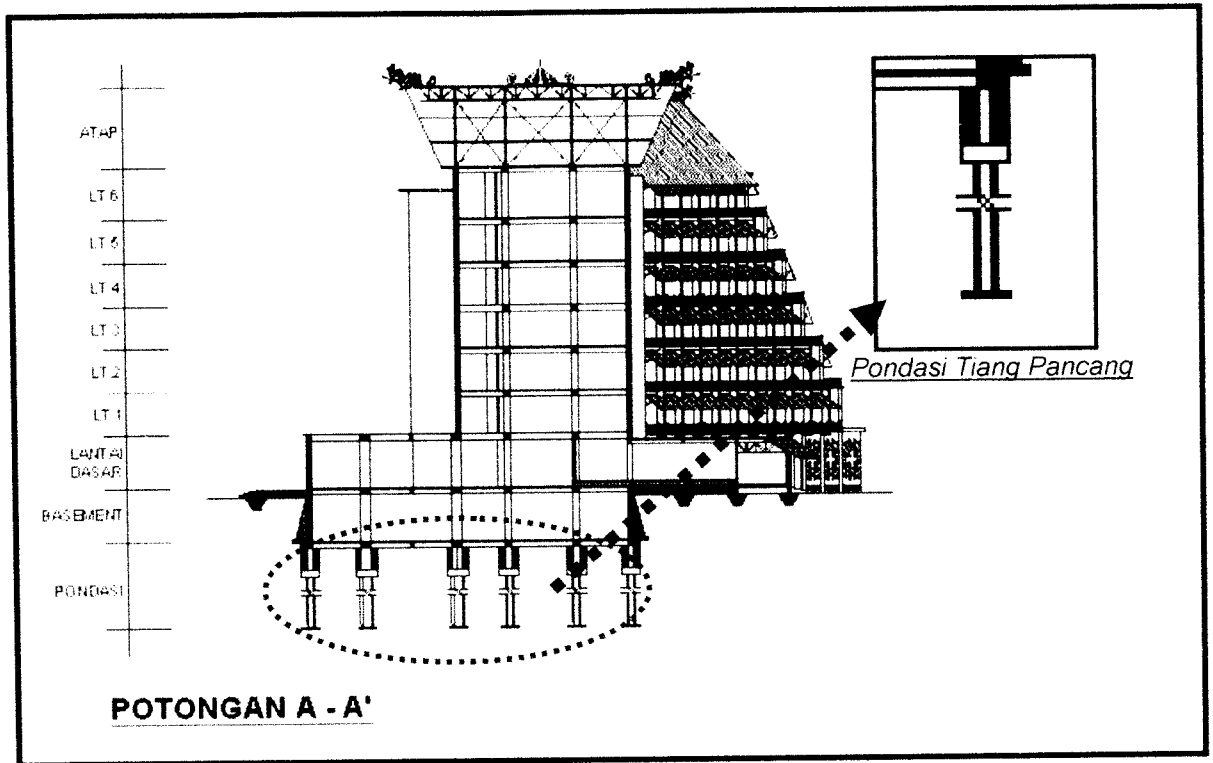
4.9. SISTEM STRUKTUR

Mengingat bangunan hotel resort ini berada pada tapak dengan kondisi tanah alluvial hidromorf yaitu tanah berpasir yang mengandung campuran air dan

tanah maka sistem struktur yang dipakai menggunakan sistem struktur yang cocok untuk kondisi tersebut.

4.9.1. Struktur Bawah / Pondasi

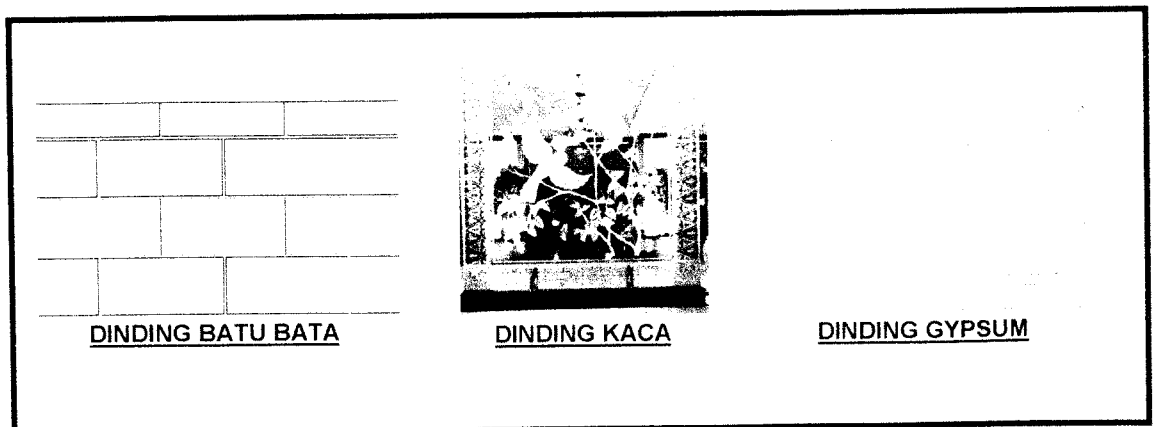
Sistem struktur pondasi yang dipilih adalah pondasi tiang pancang. Pondasi tiang pancang sesuai untuk kondisi tanah alluvial hidromorf yang bersifat basah.



Gambar 4.20. Potongan Bangunan dengan Pondasi Tiang Pancang

4.9.2. Struktur Dinding dan Lantai

Pemilihan bahan untuk dinding dengan memperhatikan aspek kebisingan, fungsi dan estetika. Untuk itu bahan yang digunakan ada beberapa macam seperti batu bata, gypsum, kayu dan kaca.

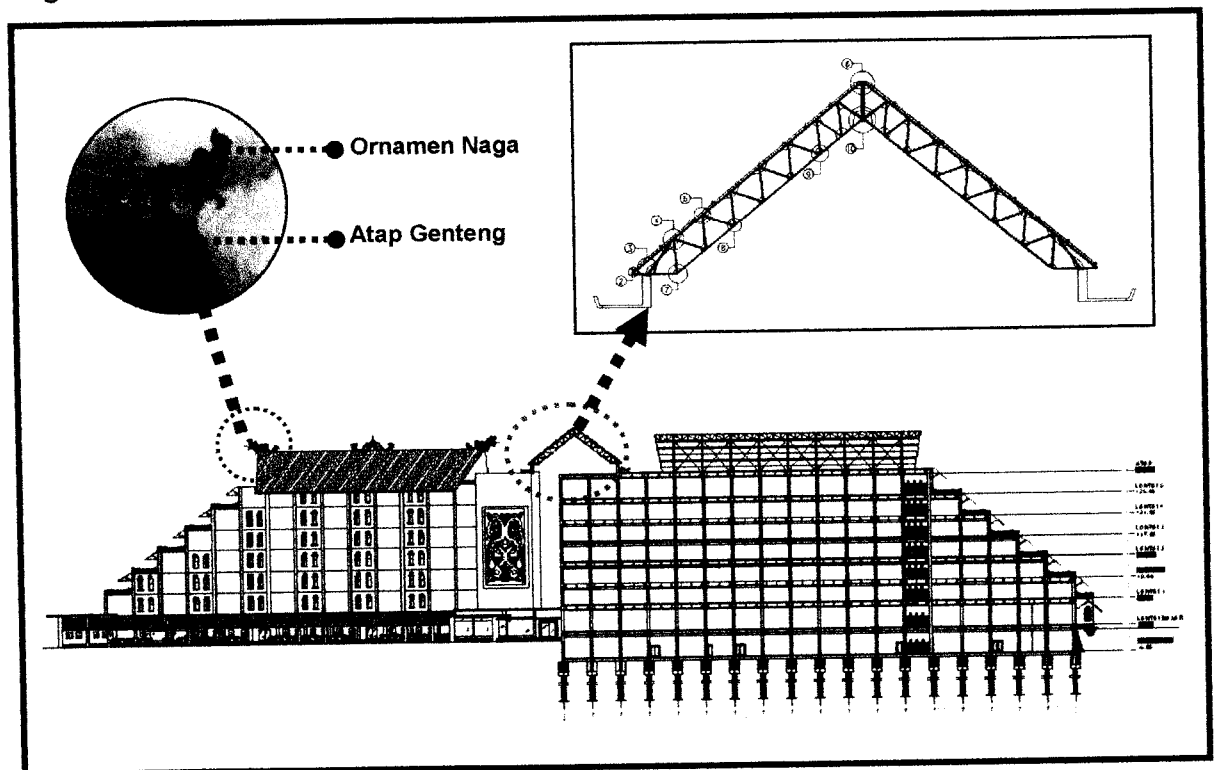


Gambar 4.21. Bahan Struktur Dinding

Untuk struktur lantai yang dipilih disesuaikan dengan kebutuhan seperti untuk struktur lantai bertingkat menggunakan struktur lantai beton dan untuk lantai yang tidak bertingkat menggunakan pemasangan penutup lantai sementara pada bangunan cottage menggunakan lantai kayu. Untuk material penutup lantai disesuaikan dengan fungsi ruang tersebut, ada yang menggunakan granit, marmer, karpet dan batu alam tektur.

4.9.3. Struktur Atap

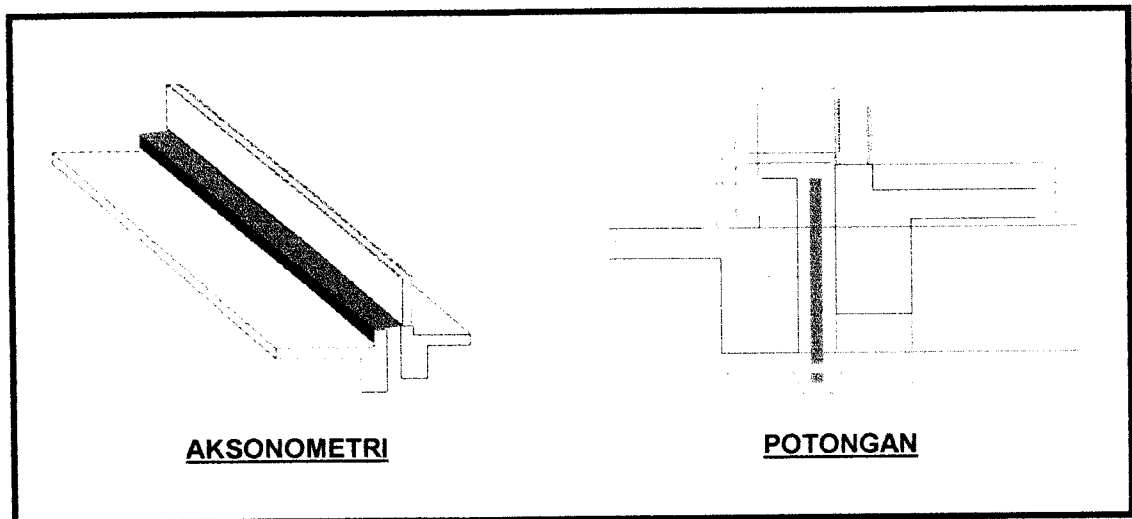
Bahan untuk atap mempunyai peran dalam desain, struktur bahan atap bertindak sebagai point visual terhadap penutup struktur atas dan merupakan bagian dari ornamentasi.



Gambar 4.22. Struktur dan Bahan Penutup Atap

4.9.4. Dilatasi

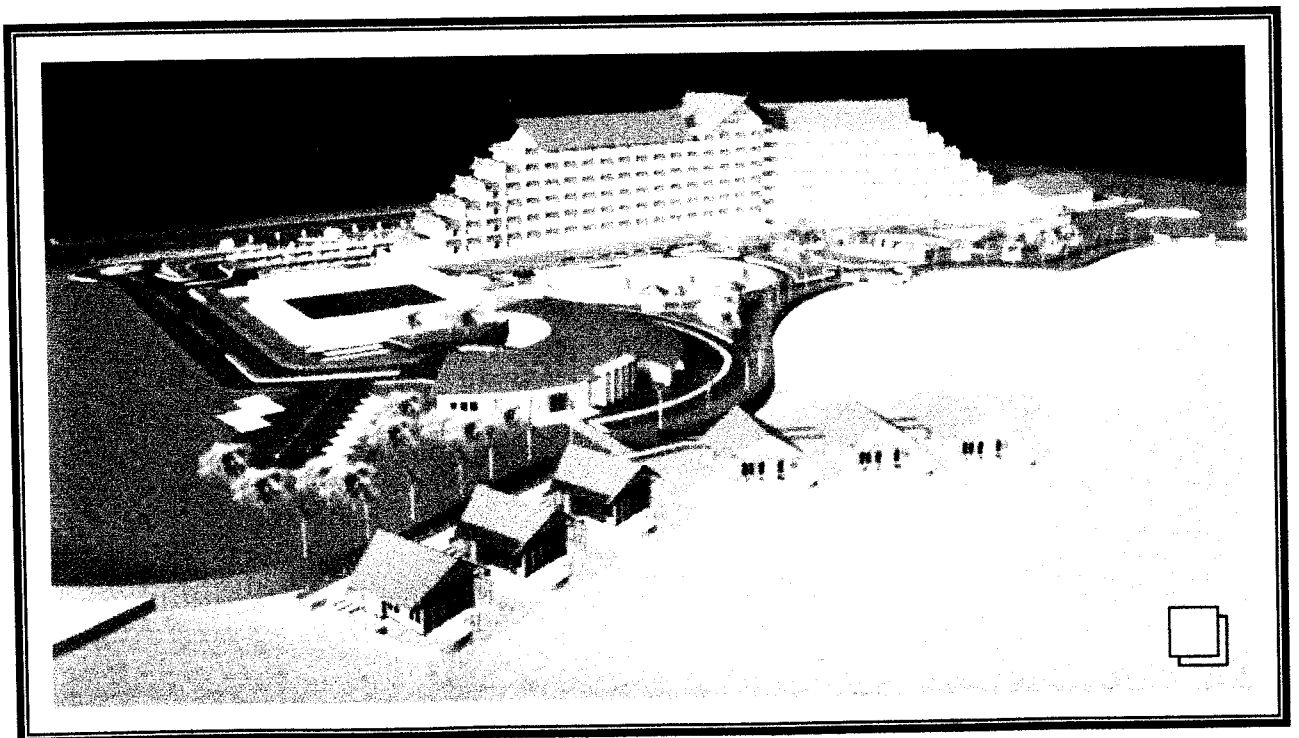
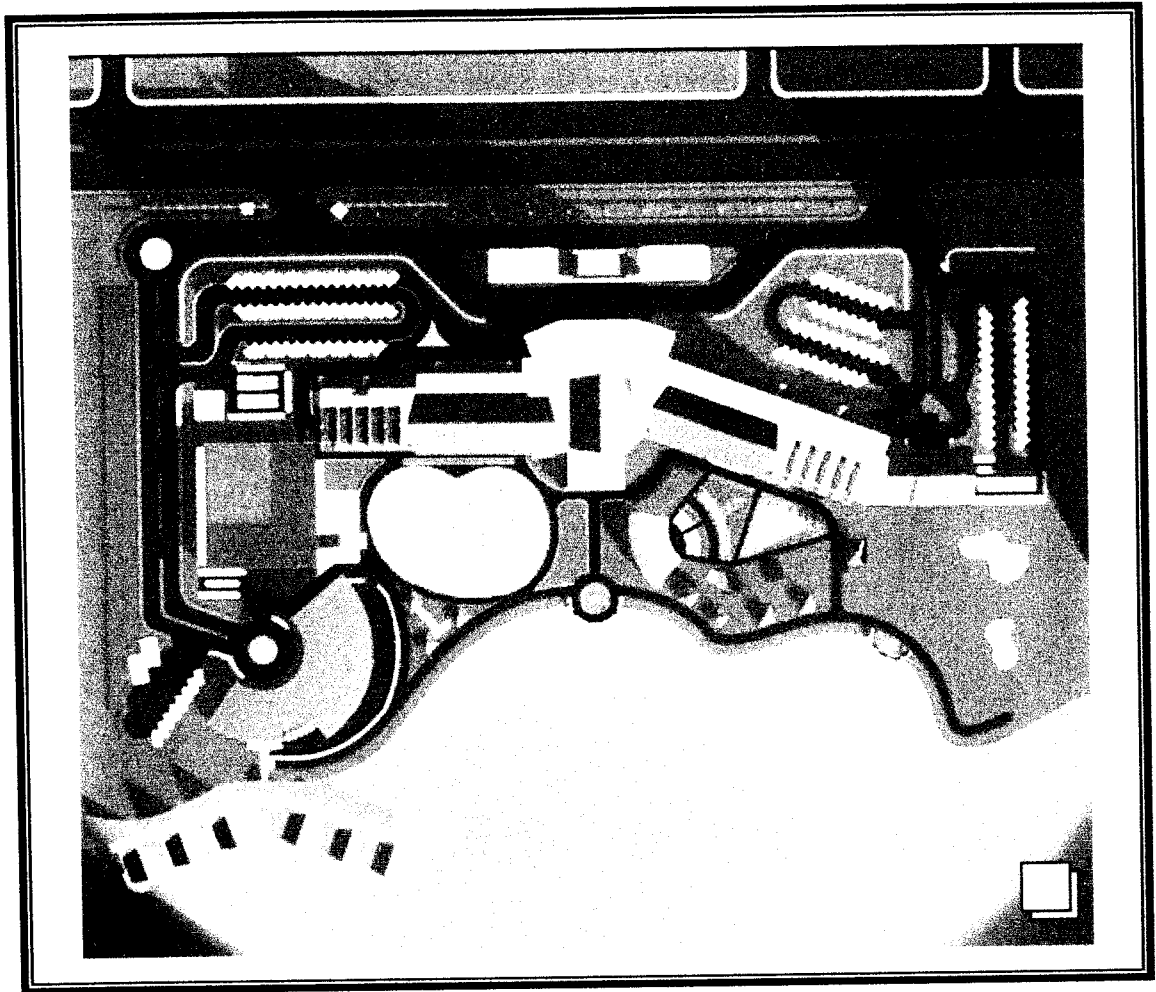
Karena bangunan memiliki bentang yang panjang maka diperlukan rancangan khusus dalam hal sistem struktur agar bangunan tidak mudah patah. Maka digunakan sistem dilatasi balok untuk mengatasi hal tersebut. Pemilihan sistem dilatasi balok selain lebih efisien dan efektif juga lebih hemat dalam pembiayaannya.



Gambar 4.23. Dilatasi Balok

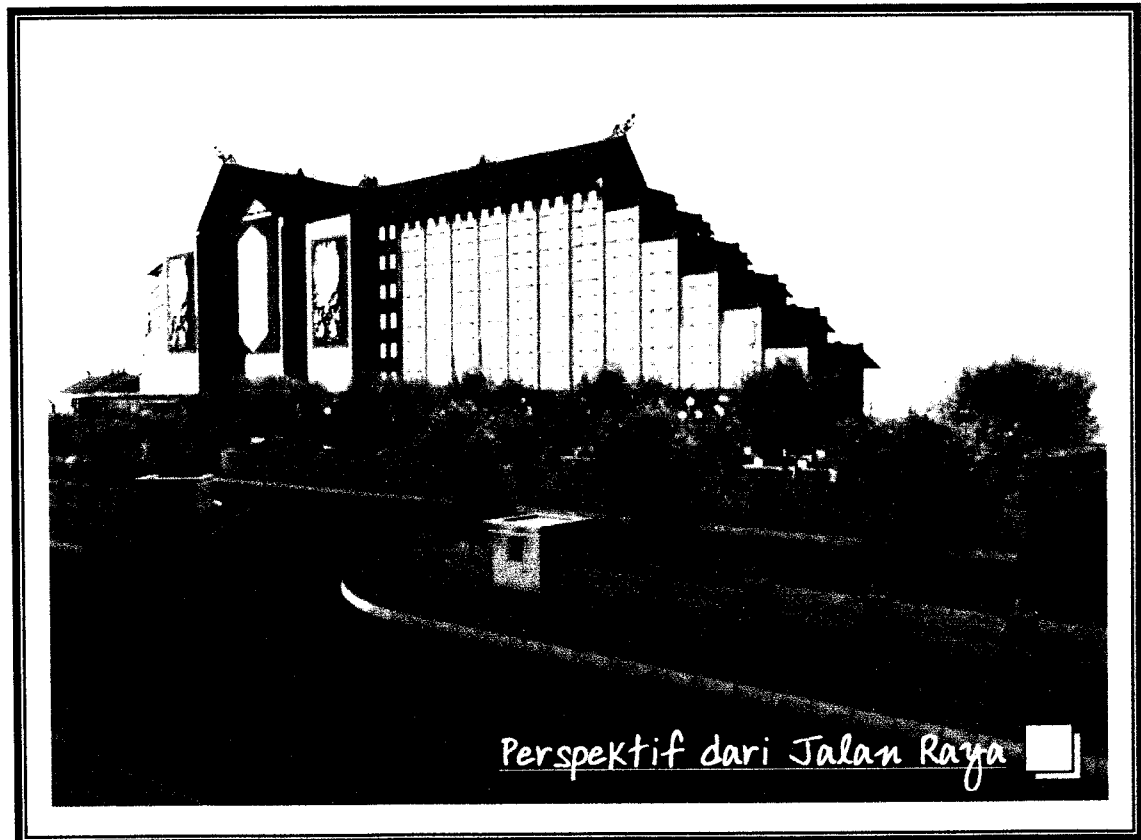
4.9.5. Sistem Utilitas

- Distribusi air bersih menggunakan sistem “ down feet “. Letak tangki air di beberapa tempat, hal ini dimaksudkan untuk pemerataan distribusi air. Air bersih dari pam yang ditampung di bak sementara kemudian setelah ditreatment air dipompa ke tangki atas.
- Pembuangan air kotor dialirkan ke bak penampungan sementara, kemudian dialirkan ke sewage disposal treatment kemudian dialirkan ke sumur resapan.
- Kebutuhan listrik hotel resort ini menggunakan listrik PLN dan dari generator sebagai cadangan apabila terjadi gangguan dari pihak PLN.
- Sistem komunikasi menggunakan sistem PABX yang diprogram secara komputer khusus untuk hotel.
- Sistem fire protection menggunakan sistem pipa kering yang menggunakan pompa khusus bertekanan tinggi yang secara otomatis akan hidup jika terjadi kebakaran. Selain itu hotel ini juga menggunakan lift tahan api dan tangga darurat yang diletakkan di beberapa tempat.
- Sistem pengendali udara (AC) dibagi menjadi 2 (dua) , yaitu :
 - a) Sistem central yang digunakan pada ruang – ruang fungsional seperti lobby, restoran, koridor, fitness center, dan kantor administrasi.
 - b) Sistem central unit digunakan pada ruang kamar hotel, ruang serbaguna, ruang rapat dan retail shop.



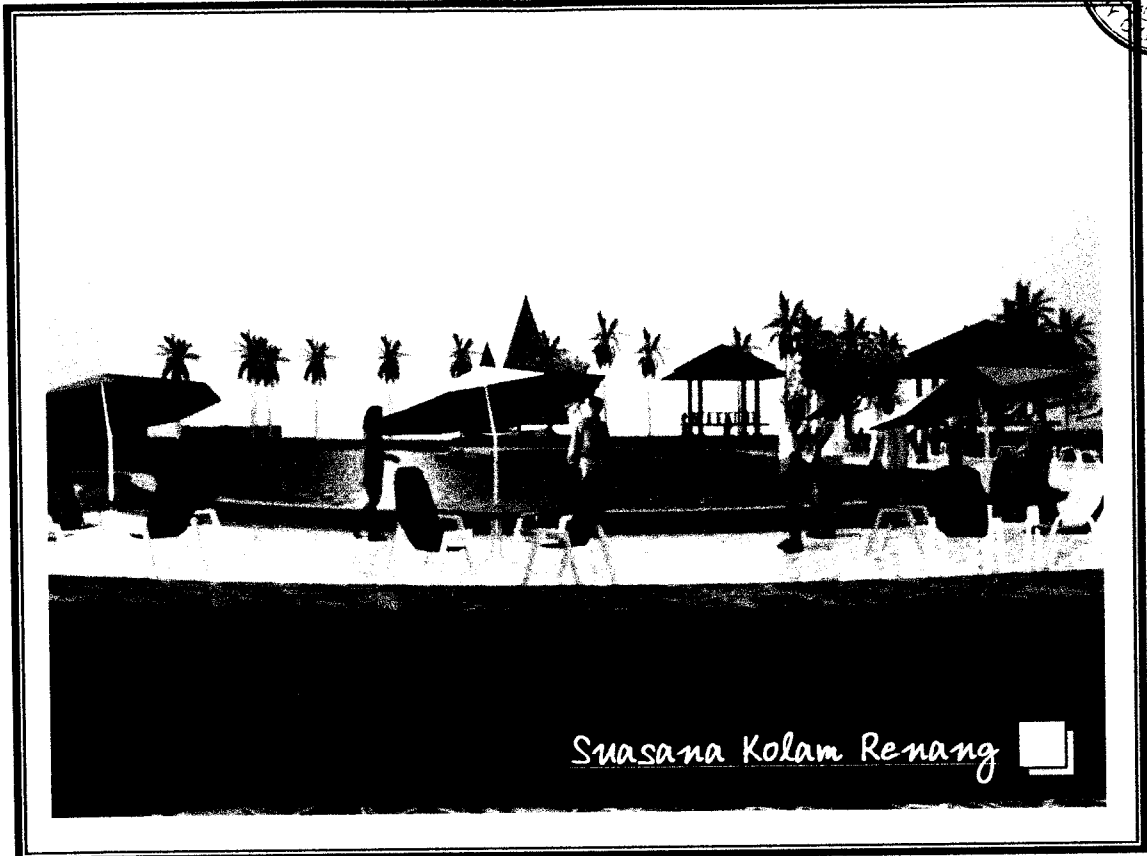
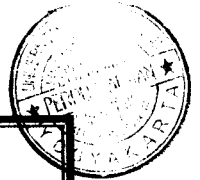


Perspektif Atara Kawasan



Perspektif dari Jalan Raya

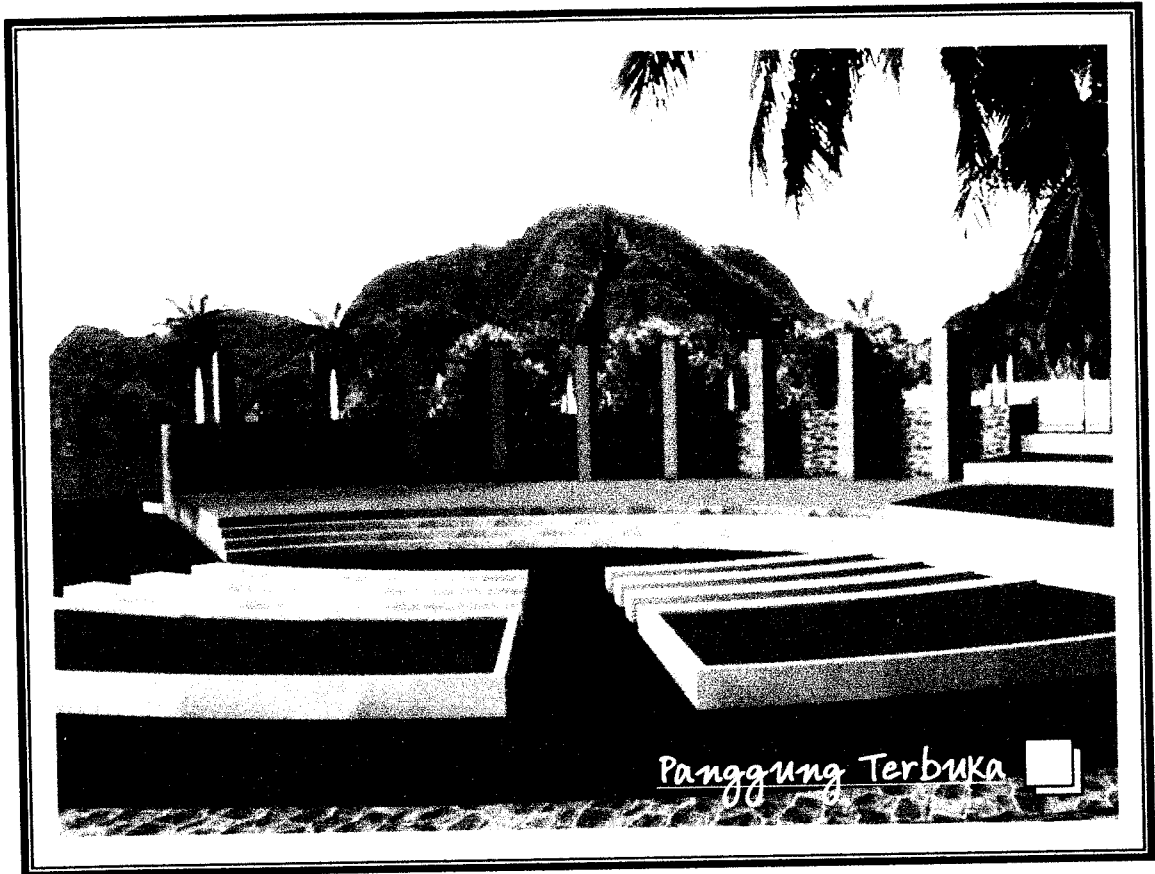


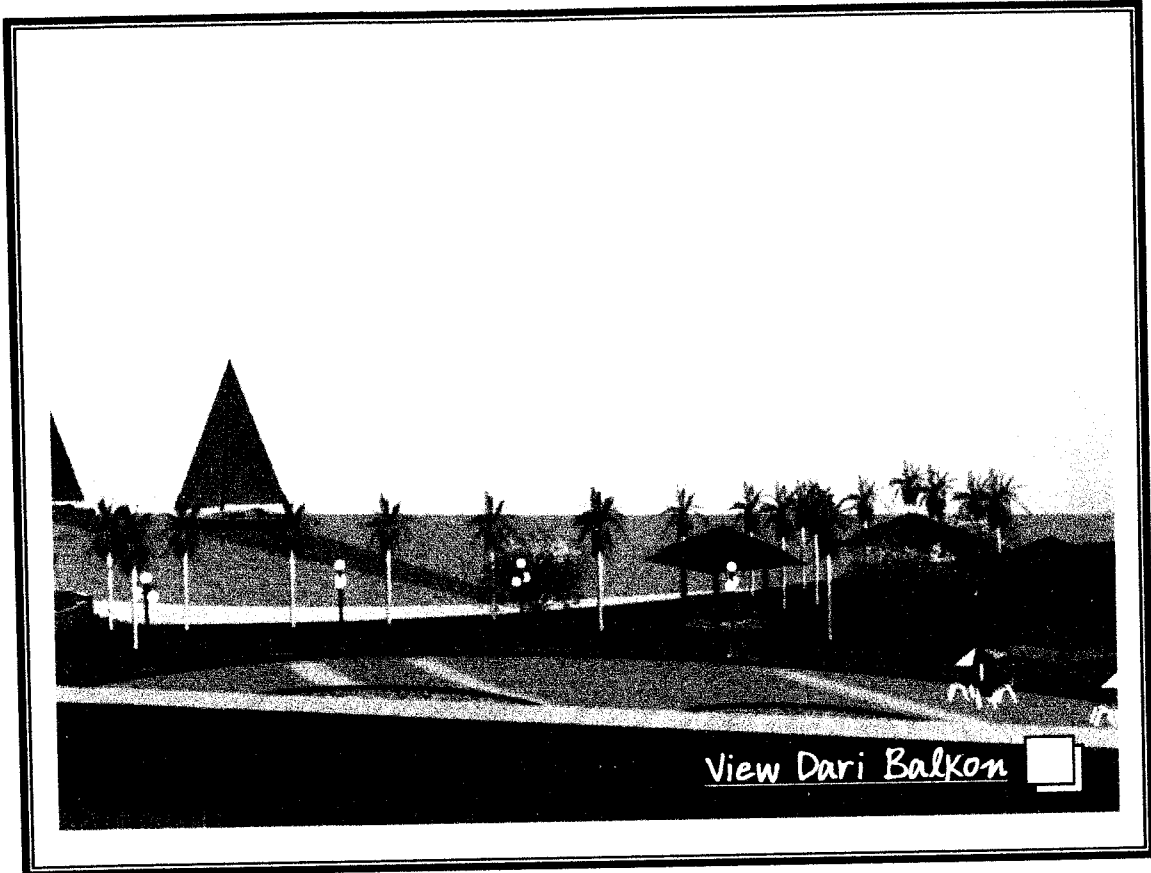


Suasana Kolam Renang




Perspektif dari Kolam Renang

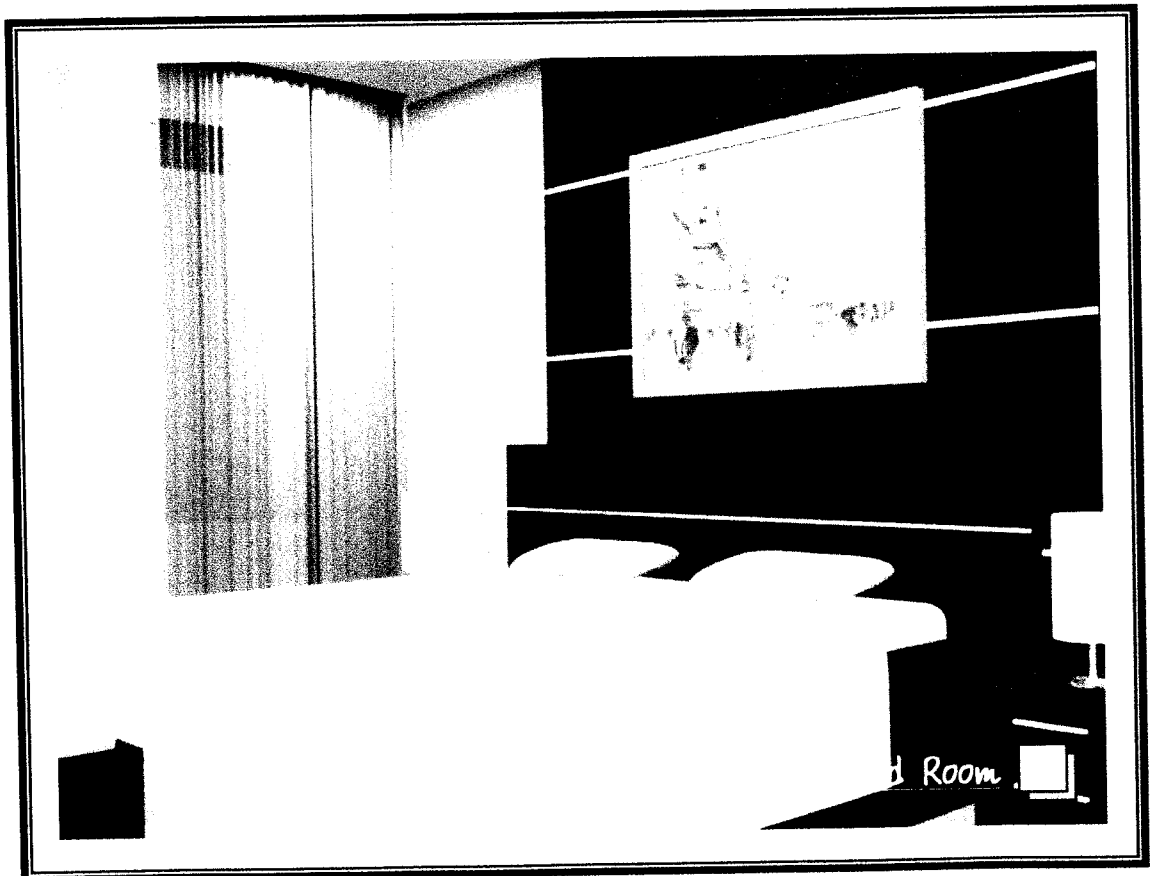




View Dari Balkon 



Suasana Lobby 





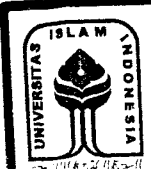
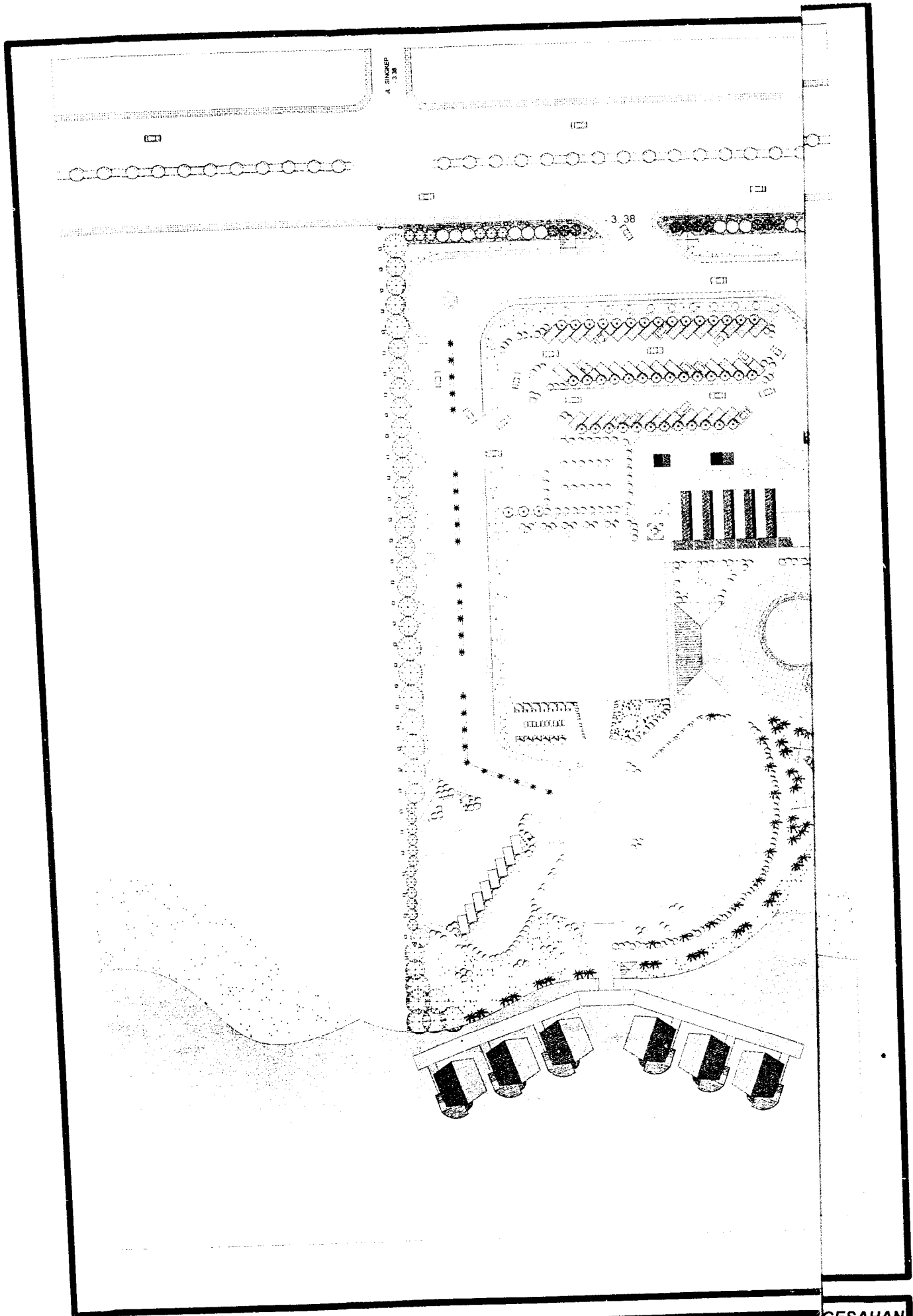




Deluxe Twin Bed Room



Junior Suit Bed Room



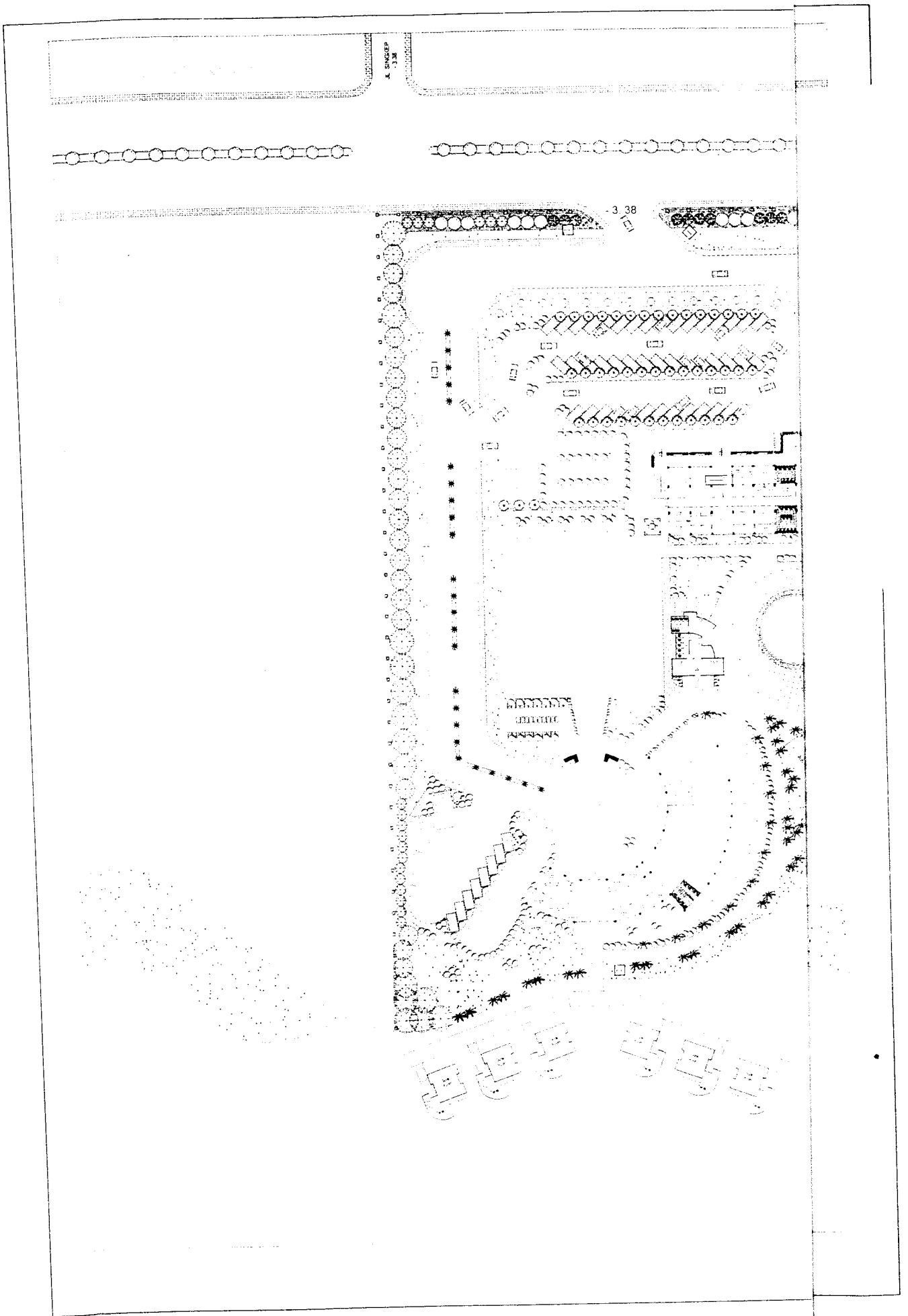
TUGAS AKHIR

JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PERIODE II
TAHUN AKADEMIK
2005/2006

SETERAN HOTEL
di BALIKPAPAN

GESAHAN



TUGAS AKHIR

JURUSAN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

PERIODE II
TAHUN AKADEMIK
2005/2006

SETERAN HOTEL
di BALIKPA

GESAHAN

BAB V

REVISI DESAIN

Berdasarkan tanggapan serta usulan dari dosen penguji ketika pelaksanaan ujian pendadaran tanggal 24 Juli 2006, maka terdapat beberapa hal pada desain *Seteran Hotel Resort* ini yang perlu dipertimbangkan dan disarankan untuk mengalami sedikit perubahan pada beberapa bagiannya. Berbagai perubahan tersebut bertujuan untuk mendapatkan desain yang optimal sesuai dengan konsep strategi pemecahan permasalahan yang telah ditetapkan sebelumnya.

5.1. TANGGAPAN DESAIN

Ada beberapa masukan dan tanggapan pada desain bangunan *Seteran Hotel Resort* ini dari Dosen Penguji, Dosen Tamu maupun Dosen Pembimbing pada saat Ujian Pendadaran. Adapun tanggapan desain yang diajukan *antara lain* :

- Pemanfaatan aset site (dalam hal ini pantai) perlu dimaksimalkan agar suasana resort pada kawasan ini dapat terbangun secara optimal.
- Jumlah cottage dirasa terlalu sedikit, sedangkan cottage tersebut mempunyai nilai lebih yang dapat dioptimalkan jika jumlahnya diperbanyak.

5.2. SOLUSI DESAIN

Untuk menindaklanjuti beberapa tanggapan di atas, maka diambil beberapa langkah / solusi yang sekiranya dapat mengatasi problem yang ada, diantaranya *adalah dengan* :

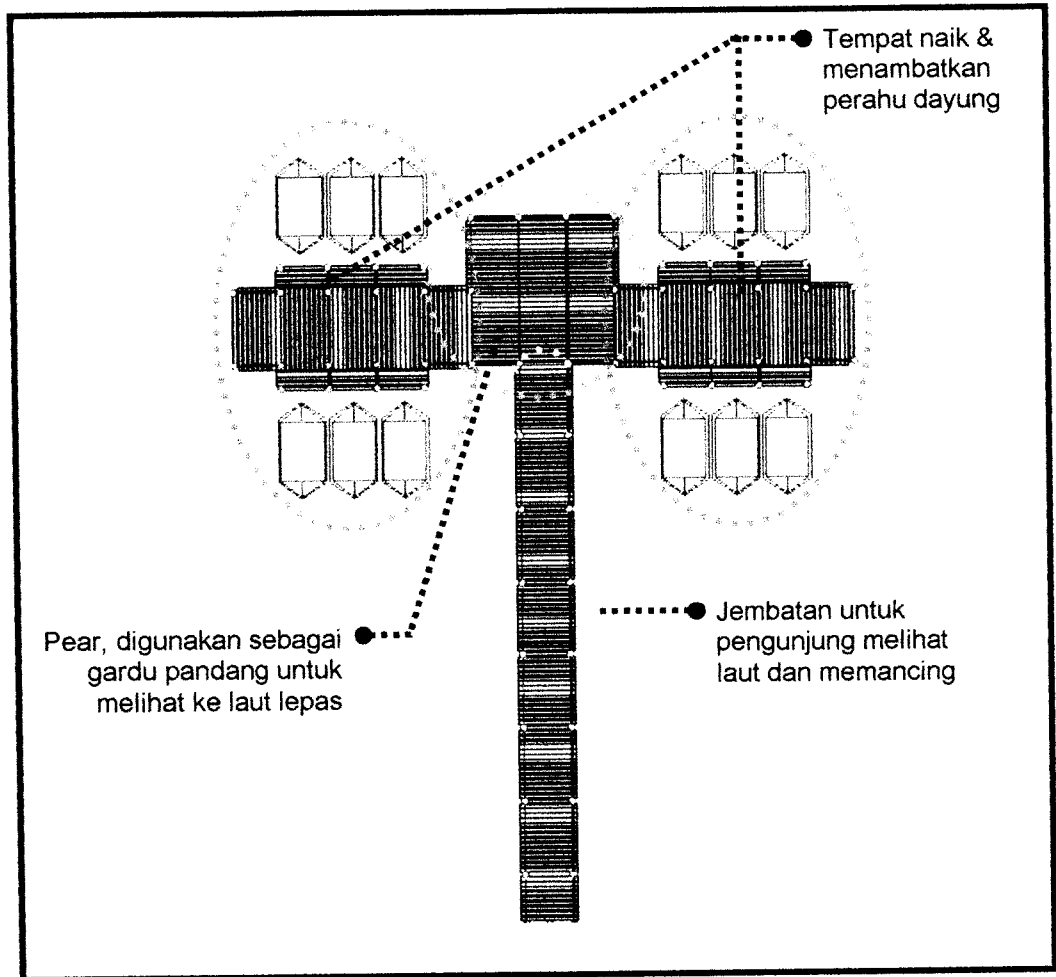
1. **Membuat Dermaga ke Laut**

Dermaga ini dibuat sebagai pelengkap fasilitas rekreasi di kawasan ini yang berhubungan dengan aktifitas di pantai dan laut. Dermaga ini digunakan selain sebagai gardu pandang ke laut juga sebagai tempat menambatkan perahu – perahu kecil untuk wisata aktif seperti memancing dan mendayung di sekitar kawasan Pantai Seteran.

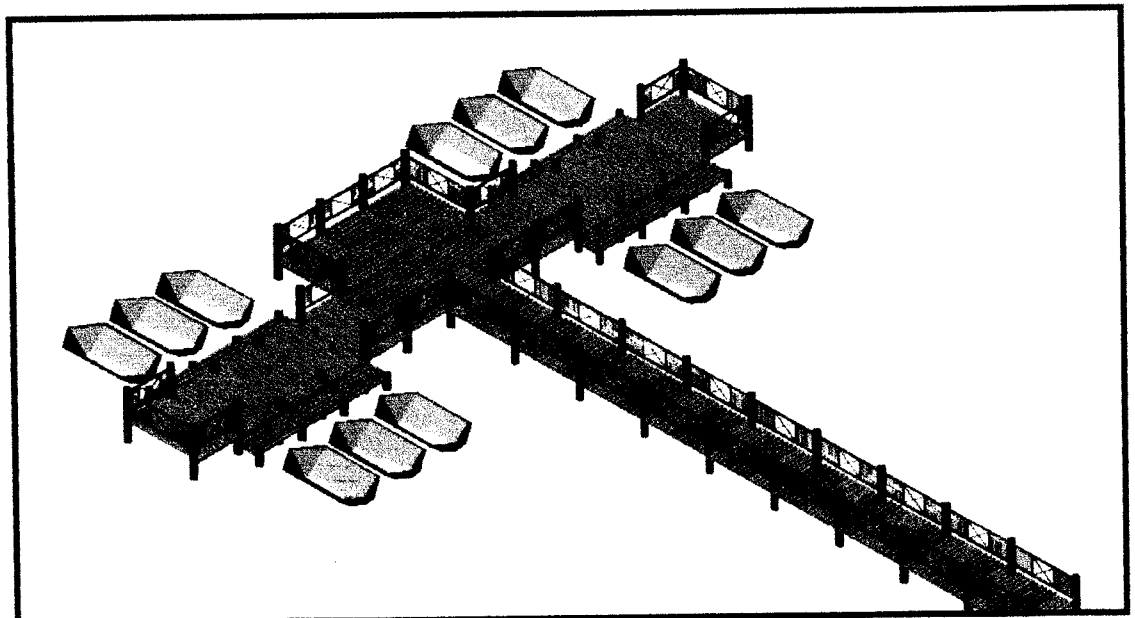
Selain itu, fungsi pantai juga ditambahkan dengan menyediakan area sunbathing. Sehingga banyak sekali aktivitas yang dapat dilakukan di pantai ini *yaitu* ; berjemur, bermain pasir, volley pantai, memancing, mendayung, hingga

menikmati sun site dan sun rise serta pemandangan kilang minyak lepas pantai pada malam hari.

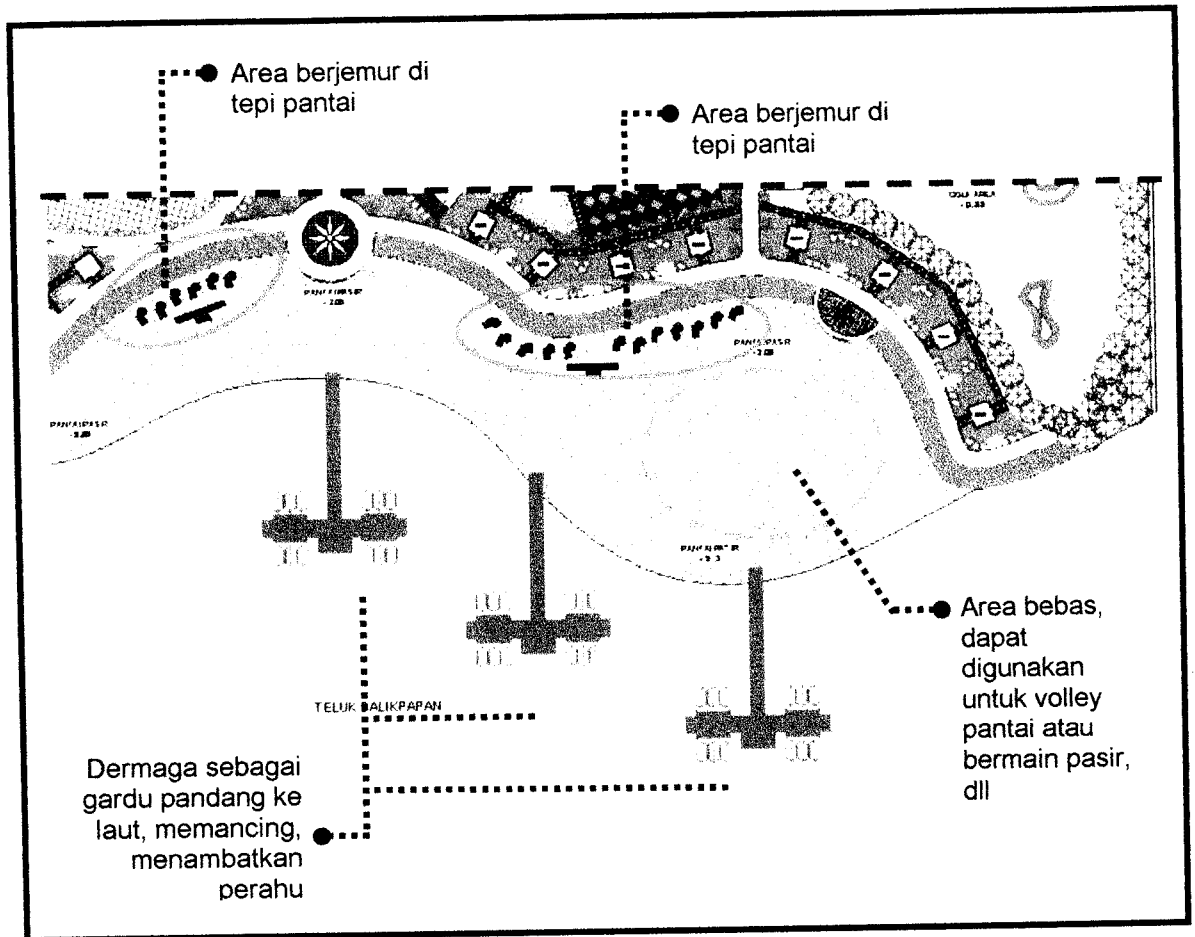
Gambar 5.1. Denah Dermaga ke Laut



Gambar 5.2. Perspektif Dermaga



Gambar 5.3. Jenis Aktifitas Rekreasi Pantai dan Laut di Kawasan Seteran

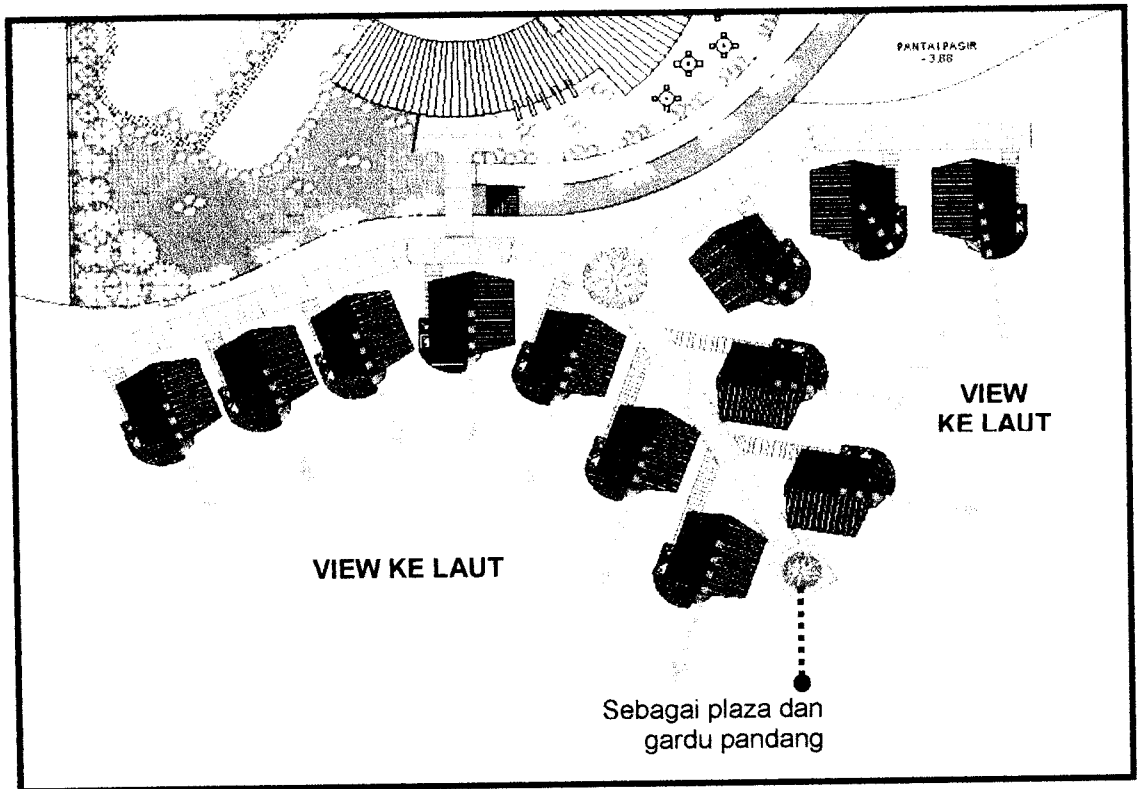


2. Menambahkan Jumlah Cottage

Jumlah cottage yang pada awalnya berjumlah 6 unit akan ditambah menjadi 12 unit. Dengan memperhatikan beberapa pertimbangan seperti :

- Pencapaian unit cottage dari area servis masih dapat ditolerir sehingga kualitas pelayanan tidak terganggu
- Setiap cottage tetap dapat memperoleh view optimal (dalam pengertian cottage yang satu tidak menutupi pemandangan alam dari cottage yang lain) sehingga susunan cottage tersebut harus diperhatikan
- Jika jumlah cottage terlalu banyak (melebihi 12 unit) akan timbul masalah dalam hal kurangnya luasan area untuk aktifitas olahraga aktif seperti mendayung, memancing, dan lain – lain.

Gambar 5.4. Penambahan Jumlah Cottage



Dari gambar dapat dilihat bahwa pengaturan cottage yang telah ditambah menjadi 12 unit tersebut memperhatikan faktor – faktor tersebut di atas, terutama faktor pengoptimalan view ke laut. Dengan sirkulasi (jembatan) sebagai acuan / sumbu peletakan massa - massa cottage tersebut.

Dengan solusi – solusi desain yang diajukan di atas diharapkan dapat mengatasi problem yang ada pada bangunan ini, sehingga dengan begitu desain bangunan *Seteran Hotel Resort* ini dapat lebih optimal sesuai dengan tujuan awal yaitu merancang Hotel dengan suasana resort tepi pantai yang menawarkan pengalaman berbeda serta kenyamanan bagi pengunjungnya dapat tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahok, Passifikus, et. Al ., “ **Arsitektur Tradisional daerah Kalimantan Timur** ” ,
Depdikbud, Jakarta, 1986
- Bernard, Sellato ., “ **Naga dan Burung Enggang** ” , (terjemahan Winarsih Arifin),
Gramedia, jakarta 1989
- C. Gartner, William ., “ **Tourism Development** ” , 1996
- Cerver, Asensio, Francisco ., “ **Charming Hotel** ” , Hearst Book International,
New York, 2004
- Chuck Y. Gee ., “ **Resort Development and Management, Second Edition** ” ,
1998
- De Chiara, Joseph dan koppelman, lee E ., “ **Time – Saver Standards for Site
Planning** ” , Mc Graw – hill, Inc ., USA, 1978
- Dimiyati, Aan Surachlan ., “ **Pengetahuan Dasar Perhotelan** ” , CV. Deviri Ganan,
Jakarta, 1992
- H. Kodhiat ., “ **Hotel** ” , Lembaga studi Pariwisata Indonesia, Jakarta, 1994
- Hakim, Rustam. IR, MT.IALI ., “ **Arsitektur Lansekap, prinsip – unsur dan
aplikasi desain** ” , Bumi Aksara, Jakarta, 2002
- Lawson, Fred ., “ **Hotel, Motel and Condominium** ” , Oxford, 1976
- Lawson, Fred ., “ **Hotel & Resort Planning, Design, and Refurbishment** ” ,
Butterworth Architecture, Oxford, 1996
- Mangunwijaya, Y.B ., “ **Wastu citra** “ , PT. Gramedia Jakarta, 1995
- Neufert, Ernest ., “ **Data Arsitek** ” , (terjemahan Sjamsu Amril), Erlangga, Jakarta,
1989
- PEMDA Balikpapan ., “ **Inventarisasi Jasa Usaha Parawisata Kota Balikpapan** ” ,
Kantor Pariwisata Kota Balikpapan, 2005
- Rutes, Walter A ., “ **Hotel Planning and Design** ” , Watson Guptill Publication,
New York, 1985
- Riwut, Tjilik ., “ **Kalimantan Membangun** ” , Palangkaraya, 1979
- Sugiharto, Endar, Ir. BA ., “ **Pengantar Akomodasi dan Restaurant** ” , 1998
- Studio Perencanaan Wisata UGM, “ **Perencanaan Kawasan Wisata : Planning
Resort** ” , Arsitektur UGM, Yogyakarta, 1994