BAB III

ANALISIS PERMASALAHAN

3.1. Analisa Kebutuhan Kamar Hotel Berbintang 3

Untuk menentukan jumlah kamar didasarkan atas ¹⁹:

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

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

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

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

$$P (96+n) = P_{96} (1+r)^{n}$$

$$P_{2000} = 106.085 (1+0.15)^{4}$$

$$= 106.085 (1.75)$$

$$= 185.648.75$$

= 185.649 orang.

Dimana:

 $P_{2000} = Tahun proyeksi$

 P_{96} = Tahun saat ini

n = Selisih tahun proyeksi dan tahun saat ini

r = Rata-rata kenaikan per tahun.

¹⁹ Oka A. Yoety, Pengantar Ilmu Pariwisata.

Diketahui:

Lamanya tamu menginap = 2,35 hari.

Prosentase kebutuhan kamar tamu berpasangan = 45%.

Prosentase kebutuhan kamar tamu sendiri = 55%.

Prosentase tingkat hunian kamar = 75%.

Jadi:

$$2,35 [(55\% \times 1) + (45\% \times 0,5)] = 1,833$$

1,833

Proyeksi tamu pada hotel berbintang tahun 2000 = 185.649 orang.

Kebutuhan kamar = 185.649/150 = 1238 kamar.

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

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

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

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

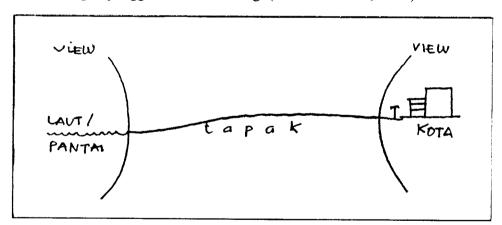
- laut/pantai di sebelah selatan tapak
- lingkungan kota di sebelah utara, timur dan barat tapak.

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

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

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

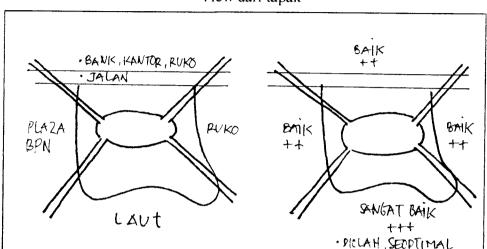
Tenang dan segar merupakan salah satu elemen dari kenyamanan, sedang kenyamanan adalah segala sesuatu yang memperlihatkan dirinya sesuai dan harmonis dengan penggunaan suatu ruang. (Rustam Hakim, 1987)



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

MENILIKI ASPEK PSIKOLOGIS

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



View dari tapak

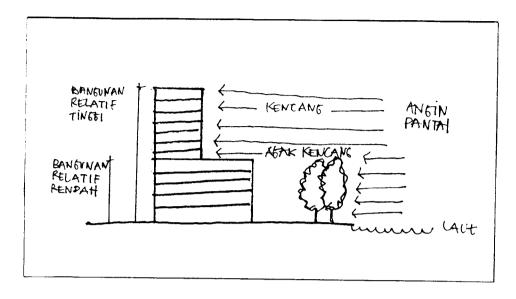
Selain potensi tapak, faktor yang harus dipertimbangkan sehubungan dengan letak tapak di tepi laut dan di pusat kota adalah :

a. Angin Pantai

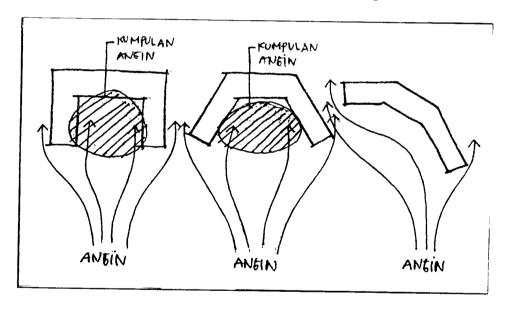
Hal yang berpengaruh pada bangunan di tepi laut/pantai adalah mengenai angin laut/pantai. Angin pantai adalah angin yang disebabkan oleh perbedaan suhu dan tekanan antara darat dan laut. Yang perlu diperhatikan akibat pengaruh angin pantai:

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





Pengolahan tata massa dapat mempengaruhi aliran angin.



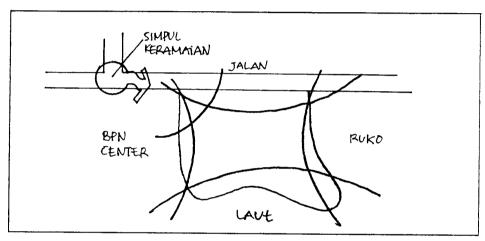
Korosi

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

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

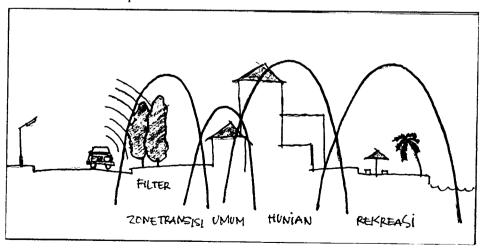
b. Polusi Udara dan Suara

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

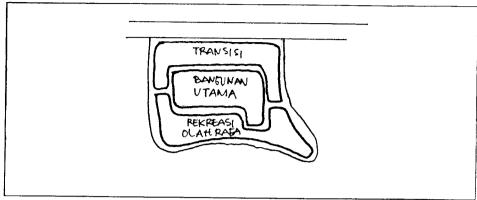


Untuk menghindari atau mengurangi polusi udara dan debu terhadap bangunan, maka dibuat penyelesaian dengan :

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



• Perletakan pembagian zoning dalam bangunan terhadap site.



3.3. Analisis Tata Ruang.

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

3.3.1. Kenyamanan

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

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

1. Privacy

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

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

Privacy dapat dicapai dengan:

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

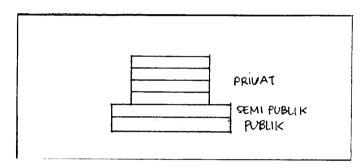
²¹Serge Chermayeff, Community And Privacy: Toward A New Humanism In Architecture, (Doubdelay: Garden City N.V., 1963)

a. Pengaturan Zone

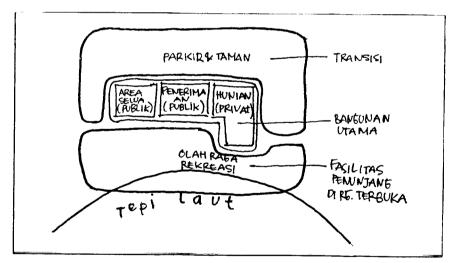
Pengaturan zone baik secara vertikal maupun secara horisontal dapat membentuk tingkatan privacy. Misalnya dengan mengatur dan penempatan yang baik antara zone publik, semi publik dan privat, sehingga masingmasing zone berfungsi dengan baik.

- Tingkat privacy secara vertikal

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



- Tingkat privacy secara horisontal



b. Pembatas

Pembatas dapat berupa pembatas fisik seperti dinding kedap suara, partisi sementara atau bentuk lain yang bersifat memisahkan. Tingkatan privacy visual²² dapat ditentukan oleh tingginya partisi atau alat pembatas. Selain pembatas fisik yang nyata, pengaturan privacy dapat pula dicapai dengan pengaturan lingkungan fisiknya. Komponen pengaturan lingkungan fisik tersebut adalah:

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

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

Tuntutan privacy kamar tidur:

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

Privacy kamar tidur dapat dicapai dengan:

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

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

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

Ruang yang memiliki tingkat privacy tertentu artinya:

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

Privacy ruang formal ini dapat dicapai dengan:

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

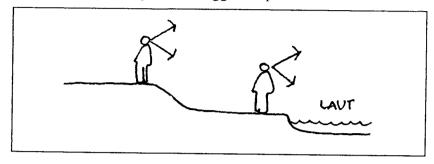
2. View

- a. Kenyamanan dalam view:
- Kenyamanan terhadap aspek lingkungan luar :
 - Pemanfaatan aspek lingkungan luar yang menguntungkan.
 - Menghindari kondisi lingkungan yang mengganggu view.
- Penataan ruang yang menciptakan suasana yang nyaman bagi aspek psikologis manusia dengan :
 - pengaturan dan pemakaian warna,
 - penataan perabot dan pengguanaan bahan-bahan perabot dengan corak budaya lokal,
 - ornamen-ornamen lokal.
- Penyelesaian landscape yang optimal.
- b. Kualitas View²³
- Kualitas view secara vertikal

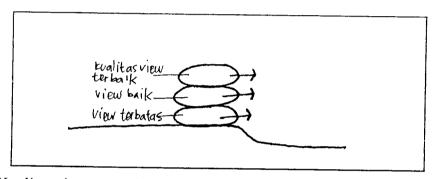
Kecenderungan orang dalam melihat suatu pemandangan adalah bila viewnya makin luas, maka pengamat akan lebih senang/puas.

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

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

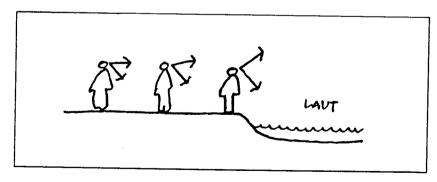


Kalau dilihat pada massa bangunan, kualitas yang terbaik dicapai pada lantai paling atas.

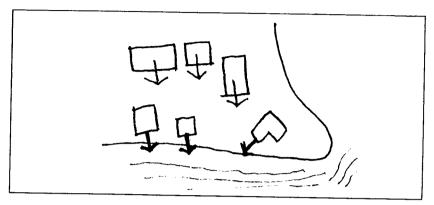


Kualitas view secara horisontal.

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

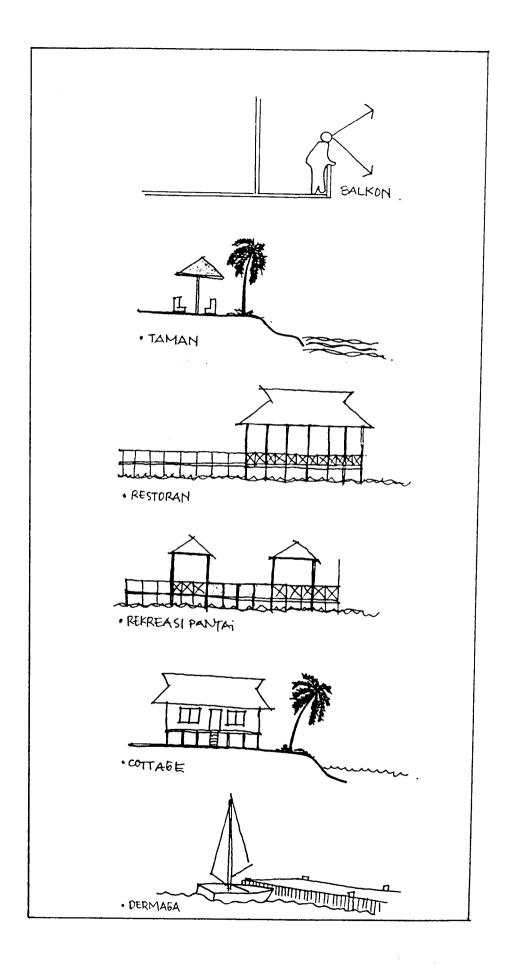


Bila dilihat pada posisi massa bangunan, kualitas terbaik adalah yang paling dekat ke pemandangan.



Untuk mencapai view yang optimal diupayakan:

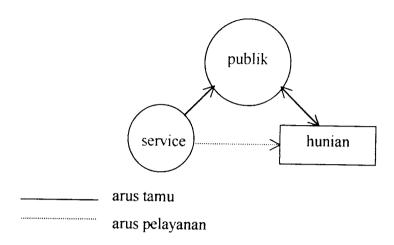
- Pada bangunan yang berorientasi ke laut :
 - Kamar-kamar dengan balkon.
 - Pemanfaatan ruang-ruang terbuka.
 - Mengoptimalkan pemanfaatan fasilitas tepi laut, seperti :
 - a. rekreasi pantai ; jembatan, ruang duduk,
 - b. restoran apung,
 - c. dermaga,
 - d. cottage.
- Pada bangunan yang berorientasi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



3. Kelancaran

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

• Pola Perletakan



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

Maka area publik ini harus terletak:

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

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

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

Zone ini terletak:

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

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

- memperlancar pelayanan
- tidak mengganggu kelancaran kegiatan.

Sirkulasi

1. Pola sirkulasi ruang dalam

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

a. Pola Sirkulasi Horisontal

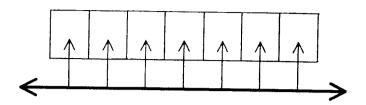
Yang dimaksud dengan sistem sirkulasi horisontal adalah sirkulasi dalam satu lantai, menyangkut :

- Distribusi barang

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

- Jalur manusia

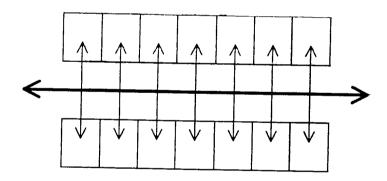
Pola satu arah



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

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

Pola dua arah



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

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

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

b. Pola Sirkulasi Vertikal

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

- Tangga

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

- Elevator

Perlengkapan mekanis transportasi vertikal diperlukan, dengan pertimbangan:

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

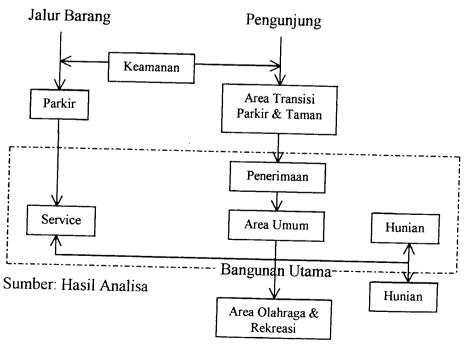
Maka elevator digunakan untuk:

- fungsi pelayanan,
- sirkulasi tamu.

2. Pola Sirkulasi Ruang Luar

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

Skema 3.1. Pola Sirkulasi Ruang Luar



Pergerakan dan perpindahan kendaraan.

Berdasarkan pemakaian, kendaraan dibedakan atas:

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

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

Pola susunan parkir dibedakan atas:

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

Dasar pertimbangan pemilihan pola parkir:

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

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

4. Keamanan

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

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

3.3.2. Ungkapan Fisik Tata Ruang Dalam

Tabel 3.1. Ungkapan Fisik Tata Ruang Dalam

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

Sumber: Hasil Analisa

3.3.3. Ungkapan Fisik Tata Ruang Luar

Tabel 3.2. Ungkapan Fisik Tata Ruang Luar

Kegiatan	Fasilitas	Tuntutan Suasana	Ungkapan Fisik Tata Ruang Luar
1. Parkir	- halaman parkir - pos jaga	 penempatan ke posisi parkir mudah kebutuhan ruang kecil sirkulasi lancar dan terarah 	menggunakan pola miring tata parkir yang optimal pemisahan parkir tamu dan karyawan
2. Kegiatan Dalam Bangunan	- massa hunian - massa publik	 penampilan yang dinamis & alamiah bercorak arsitektur lokal view 	 penggunaan bahan-bahan lokal berorientasi pada view yang baik tata massa dinamis banyak memasukka unsur
3. Olahraga	- kolam renang - lapangan tenis	- santai - rekreatif - leluasa - terbuka	- memasukkan elemen taman - menghindari pola ruang monoton
4. Rekreasi	- taman - area duduk - jembatan - restoran apung - dermaga - cottage	 santai rekreatif alamiah terbuka bercorak arsitektur lokal view 	 penggunaan bahan-bahan lokal berorientasi pada view pengolahan tata landscape yang optimal memasukkan elemen taman

Sumber: Hasil Analisa

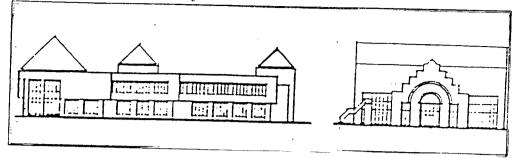
3.4. Penampilan Bangunan

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

1. Arsitektur Modern

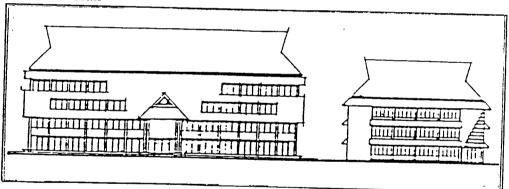
Modernitas terhadap penampilan yang menonjol di kawasan pantai Klandasan Balikpapan adalah tercermin dari penampilan yang telah diungkapkan oleh beberapa bangunan yang mendominasi di kawasan tersebut. Beberapa bangunan tersebut antara lain pertokoan/pusat perbelanjaan, ruko dan perkantoran yang tertuang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

Pertokoan/Pusat Perbelanjaan



Ruko

Perkantoran



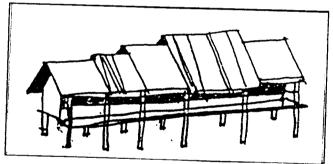
Ungkapan modernitas bangunan tersebut secara keseluruhan menonjol pada pengulangan bentuk-bentuk geometris. Ungkapan tersebut mewakili apa yang menjadi ciri umum dari gaya arsitektur modern yang melanda dunia pada akhir abad XIX dan awal abad XX. Asimetris, kubis atau semua sisi (depan, samping dan belakang)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

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

2. Arsitektur Tradisional Kalimantan Timur

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

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



Ciri-ciri rumah suku Dayak:

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

- Konstruksi

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

- Ukiran dan ornamen

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

3. Sintesa Bentuk

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



Kantor PEMDA Tingkat II Balikpapan

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

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

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

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

Kayu

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

Kesan penampilan : hangat, lunak dan alamiah.

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

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

Batu Alam

Sifat : merupakan bahan jadi dan dapat disusun.

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

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

• Tanaman (vegetasi)

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

Tanaman yang akan digunakan antara lain:

- Pohon kelapa : tumbuhan khas pantai.

- Pohon Cemara : sangat baik untuk pengendali dan perisai angin.

- Pohon Palem : sesuai dengan pepohonan di perkotaan.

3.5. Kesimpulan

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