

KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB) FUNGSI HOTEL DI JALAN GAJAHMADA BERDASARKAN TINGKAT PELAYANAN JALAN (LOS) DALAM RTRW KOTA PONTIANAK

Atrie Virduani¹⁾, Agustiah Wulandari²⁾, Yudi Purnomo²⁾

atrievatrie@gmail.com

Abstrak

Pembangunan hotel di Jalan Gajahmada Kota Pontianak semakin meningkat setiap tahun. Hal ini terlihat dari jumlahnya yang bertambah dan bentuk bangunan yang semakin tinggi. Peningkatan tersebut berpengaruh kepada bangkitan dan tarikan pergerakan yang disebabkan luas lantai yang semakin besar. Namun untuk penyediaan ruang parkir tidak memadai. Sehingga terkadang menimbulkan kemacetan yang tentunya akan berpengaruh kepada tingkat pelayanan jalan yang rendah. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan nilai KLB maksimum untuk fungsi hotel di Jalan Gajahmada Pontianak. Sasaran yang akan dicapai adalah menentukan bangkitan pergerakan, menentukan VCR dan LOS serta menentukan KLB fungsi hotel. Metode dalam studi ini adalah metode kuantitatif. Metode kuantitatif merupakan analisis yang digunakan berupa perhitungan menghitung bangkitan pergerakan, kapasitas jalan, VCR dan LOS serta menentukan nilai KLB maksimum fungsi hotel di Jalan Gajahmada.

Hasil penelitian berdasarkan tingkat pelayanan Jalan Gajahmada yakni "C". Nilai KLB untuk fungsi hotel yang diklasifikasikan berdasarkan jenis hotel yang ada di Jalan Gajahmada yakni hotel bintang 4 dengan nilai KLB 12,78, hotel bintang 3 dengan nilai 8,48, hotel bintang 2 dengan nilai 9,22 serta hotel non bintang dengan nilai 3,58. Berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa jika sebuah hotel membangun lebih dari luas lantai maksimum yang diperbolehkan. Maka hal tersebut akan berdampak pada tingkat pelayanan jalan yang buruk atau telah melewati daya tampung Jalan Gajahmada Pontianak juga menimbulkan kepadatan dan kemacetan dengan arus yang tertahan.

Kata kunci: hotel, lantai bangunan, bangkitan pergerakan, tingkat pelayanan jalan, koefisien lantai bangunan.

1. PENDAHULUAN

Jalan Gajahmada dalam Rencana Pola Ruang RTRW Kota Pontianak Tahun 2013-2033 diperuntukkan sebagai Kawasan Perdagangan dan Jasa. Kawasan ini berfungsi untuk melayani perdagangan eceran skala kota dengan komoditi perdagangan khusus seperti pakaian jadi, elektronik dan lain-lain. Kawasan perdagangan ini dilengkapi dengan pengembangan kegiatan penunjang seperti

kegiatan jasa, perbankan dan lembaga keuangan lainnya, biro angkutan, pergudangan serta penginapan/akomodasi.

Pembangunan hotel di Kota Pontianak beberapa tahun ini semakin bertambah terutama di Jalan Gajahmada. Salah satu faktor pendorong pertumbuhan hotel adalah fungsi jalan Gajahmada sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Adanya hotel dan bangunan perdagangan lain seperti Pasar Flamboyan dan supermarket di Jalan

¹ Alumni Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota FT UNTAN

² Dosen Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota FT UNTAN

Gajahmada ini terkadang menyebabkan kepadatan dan masalah kemacetan.

Masalah kemacetan yang terjadi di Jalan Gajahmada terkait dengan adanya tarikan pergerakan oleh bangunan yang ada salah satunya yakni bangunan perhotelan. Tingginya tarikan pergerakan pada bangunan hotel disebabkan oleh hotel yang berada di Jalan Gajahmada seperti Hotel Orchard, Hotel Haris dan Hotel Star sering dijadikan sebagai tempat diselenggarakannya acara-acara besar. Selain itu tarikan pergerakan yang tinggi pada hotel di Jalan Gajahmada juga dapat dilihat dari luas bangunan dapat dilihat pembangunan yang dilakukan secara vertikal dengan kata lain bangunan hotel memiliki lantai bangunan yang banyak atau KLB yang tinggi.

Mayoritas hotel yang ada di Jalan Gajahmada memang memiliki KLB yang tinggi tapi tidak diikuti dengan fasilitas parkir yang memadai. Apalagi lagi saat diadakan acara-acara besar yang membutuhkan ruang parkir yang banyak sehingga hal ini menimbulkan kemacetan yang disebabkan kendaraan yang belum mendapatkan ruang parkir. Karena fasilitas parkir yang minim, bangunan yang semakin tinggi menyebabkan meningkatnya tarikan kepada bangunan hotel tersebut. Hal ini akan menyebabkan kepadatan dan kemacetan pada ruas Jalan Gajahmada yang tetap dan tidak bisa di lebarkan lagi.

Berdasarkan penjabaran latar belakang diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk menentukan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) fungsi hotel di Jalan Gajahmada berdasarkan Tingkat Pelayanan Jalan dalam

Kebijakan RTRW Kota Pontianak, sasaran yang perlu dicapai adalah:

- a. Mengetahui Koefisien Lantai Bangunan dan Tingkat Pelayanan Jalan
- b. Menghitung bangkitan pergerakan hotel di Jalan Gajahmada Pontianak
- c. Menghitung Volume per Capacity Ratio (VCR) dan menentukan tingkat pelayanan jalan fungsi Hotel di Jalan Gajahmada berdasarkan ketentuan kebijakan RTRW Kota Pontianak
- d. Menentukan koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum untuk fungsi hotel di Jalan Gajahmada.

2. TINJAUAN PUSTAKA

1.1. Koefisien Lantai Bangunan

Persyaratan intensitas bangunan gedung meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan. Salah satu dari persyaratan intensitas bangunan adalah menentukan Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

1.2. Bangkitan Pergerakan

Bangkitan pergerakan adalah tahapan permodelan yang memperkirakan jumlah pergerakan yang berasal dari suatu zona atau tata guna lahan dan jumlah pergerakan yang tertarik ke suatu tata guna lahan atau zona (Tamin, 2000). Terdapat dua pembangkit pergerakan (Miro, 2005).

- a. *Trip Production* yaitu bangkitan pergerakan zona perumahan.
- b. *Trip attraction* yaitu bangkitan pergerakan zona perumahan.

Trip attraction dihitung untuk periode waktu yaitu pada jam sibuk atau hari sibuk. *trip attraction* yang dihasilkan pun berbeda-beda untuk setiap fungsi guna lahan yang berbeda. Luas bangunan juga mempengaruhi *trip attraction* yang dihasilkan. Semakin luas dan semakin tinggi suatu bangunan, maka *trip attraction* yang dihasilkan pun akan semakin tinggi.

Oleh karena itu untuk memperkirakan *trip attraction* di masa yang akan datang, digunakan model *trip rate* berdasarkan fungsi guna lahan. *Trip rate* ini merupakan suatu konstanta yang digunakan untuk meramalkan jumlah *trip attraction* yang dihasilkan berdasarkan luas bangunannya.

1.3. Tingkat Pelayanan Jalan

Tingkat pelayanan jalan atau *Level Of Service (LOS)* adalah ukuran kecepatan laju kendaraan yang dikaitkan dengan kondisi dan kapasitas jalan (Warpani, 2002). Berdasarkan Peraturan Menteri Perhubungan No.14 tahun 2006 LOS terbagi menjadi 6 tingkatan yaitu A, B, C, D, E, dan F. LOS A merupakan tingkatan yang paling baik. Hal tersebut ditunjukkan dengan rendahnya tingkat volume lalu lintas. Semakin tinggi volume lalu lintas pada ruas jalan tertentu, tingkat pelayanan jalannya akan semakin menurun. Berikut ini merupakan standar tingkat pelayanan jalan untuk Jalan Arteri Sekunder.

Tabel 1. Standar Tingkat Pelayanan Jalan untuk Jalan Arteri Sekunder

Tingkat Pelayanan	Karakteristik Operasi Terkait
A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arus bebas ▪ Kecepatan perjalanan rata-rata ≥ 80 Km/jam ▪ V/C ratio $\leq 0,6$ ▪ Load faktor pada simpang = 0
B	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arus stabil ▪ Kecepatan perjalanan rata-rata turun s/d ≥ 40 Km/jam ▪ V/C ratio $\leq 0,7$ ▪ Load faktor $\leq 0,1$
C	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arus stabil ▪ Kecepatan perjalanan rata-rata turun s/d ≥ 30 KM/jam ▪ V/C ratio $\leq 0,8$ ▪ Load faktor $\leq 0,3$
D	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mendekati arus tidak stabil ▪ Kecepatan perjalanan rata-rata turun s/d ≥ 25 Km/jam ▪ V/C ratio $\leq 0,9$ ▪ Load faktor $\leq 0,7$
E	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arus tidak stabil, terhambat, dengan tundaan yang tidak dapat dilolerir ▪ Kecepatan perjalanan rata-rata sekitar 25 Km/jam ▪ Volume pada kapasitas ▪ Load faktor pada simpang ≤ 1
F	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arus tertahan, macet ▪ Kecepatan perjalanan rata-rata 15Km/jam ▪ V/C rasion permintaan melebihi 1 ▪ Simpang jenuh

Sumber: Peraturan Menteri Perhubungan No.14 tahun 2006

2.3.1 Volume Capacity Ratio (VCR)

Volume per Capacity Ratio (VCR) adalah rasio volume kendaraan yang melintas dengan kapasitas jalan yang tersedia. Nilai VCR tersebut digunakan sebagai penentu LOS suatu jalan, jumlah volume kendaraan dapat dihitung dengan berbagai metode. Perhitungan dilakukan dengan memilih suatu titik tertentu pada suatu ruas jalan. *Volume* kendaraan biasanya dinyatakan dalam satuan mobil penumpang (smp) dengan menggunakan ekuivalen mobil penumpang (EMP). Selanjutnya dihitung berdasarkan model yang dikembangkan oleh Manual Kapasitas Jalan Indonesia dengan persamaan sebagai berikut :

$$VCR = \frac{V}{C}$$

- VCR: Volume Kapasitas Ratio
- V : Volume Lalu Lintas (smp/jam)
- C : Kapasitas Ruas Jalan (smp/jam)

2.3.2 Kapasitas Jalan

Arus Lalu lintas berinteraksi dengan sistem jaringan transportasi. Jika arus lalu lintas meningkat pada ruas jalan tertentu, semakin tinggi waktu tempuh yang dibutuhkan. Arus maksimum yang dapat melewati suatu ruas jalan disebut kapasitas ruas jalan (Tamin, 2000).

Kapasitas ruas jalan perkotaan biasanya dinyatakan dengan kendaraan atau dalam Satuan Mobil Penumpang (smp) per jam. Faktor-faktor yang mempengaruhi kapasitas jalan adalah lebar jalur atau lajur, ada tidaknya pemisah/median jalan, hambatan bahu/kerb jalan, gradien jalan, didaerah perkotaan atau luar kota, ukuran

kota. Persamaan untuk menghitung kapasitas jalan daerah perkotaan adalah sebagai berikut :

$$C = C_o \times FC_w \times FC_{sp} \times FC_{sf} \times FC_{cs}$$

- C : Kapasitas (smp/jam)
- C_o : Kapasitas dasar (smp/jam)
- FC_w : Faktor penyesuaian lebar jalan
- FC_{sp} : Faktor penyesuaian pembagian arah
- FC_{sf} : Faktor penyesuaian gangguan samping
- FC_{cs} : Faktor koreksi Kapasitas akibat ukuran kota

1.4. Karakteristik Hotel

Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel bahwa penggolongan usaha Hotel terdiri dari Hotel Bintang dan Hotel Non Bintang , Hotel Bintang dibagi menjadi 5 jenis, sementara untuk Hotel Non bintang yang dimaksud, tidak memiliki penggolongan kelas hotel dan dapat disebut sebagai hotel melati. Hotel Bintang sendiri memiliki penggolongan kelas hotel terdiri atas:

- a. hotel bintang satu;
- b. hotel bintang dua;
- c. hotel bintang tiga;
- d. hotel bintang empat; dan
- e. hotel bintang lima.

2. METODOLOGI

Metode yang digunakan dalam studi ini adalah metode kuantitatif. Hal tersebut dikarenakan seluruh data yang diolah dan keluaran yang diharapkan dalam studi ini adalah berupa data kuantitatif. Metode kuantitatif digunakan untuk menghitung

Kapasitas Jalan, *Volume per Capacity Ratio* (VCR), *Level Of Service* (LOS) fungsi hotel di Jalan Gajahmada Pontianak saat ini. *Level Of Service* (LOS) Jalan Gajahmada Pontianak berdasarkan koefisien lantai bangunan yang berlaku dalam RTRW Kota Pontianak.

2.1. Teknik Sampling

Pada penelitian ini menggunakan 2 jenis sampel. Sampel pertama menggunakan teknik *propotionate random sampling* adalah teknik pengambilan sampel yang memberikan peluang yang sama bagi setiap unsur (anggota) populasi untk dipilih menjadi anggota sampel (Sugiyono, 2010). Sampel ini untuk menentukan jumlah sampel dari tingkatan jenis hotel di Jalan Gajahmada sebagai berikut:

Tabel 2. Sampel Penelitian Berdasarkan Tingkatan Hotel

Jenis Hotel	Jumlah Hotel	Sampel
Hotel Non Bintang	1	1 Grean Leaf Inn
Hotel Bintang 2	2	1 Hotel Grand
Hotel Bintang 3	4	2 Hotel Avara dan Hotel Neo
Hotel Bintang 4	2	1 Hotel Harris

Sumber: Hasil Observasi, 2018

Sampel selanjutnya menggunakan teknik *Purposive sampling* adalah teknik mengambil sampel dengan tidak berdasarkan random, daerah atau strata, melainkan berdasarkan atas adanya

pertimbangan yang berfokus pada tujuan tertentu (Arikunto, 2006).

Sampel ini digunakan untuk pertimbangan waktu pengamatan pada penelitian sebagai berikut:

Tabel 3. Sampel Berdasarkan Waktu Pengamatan Survei

Hari	Jam
Kamis	11.00 - 12.00
	12.00 - 13.00
	17.00 - 18.00
	18.00 - 19.00
Hari	Jam
Sabtu	11.00 - 12.00
	12.00 - 13.00
	17.00 - 18.00
	18.00 - 19.00

Sumber: Hasil Observasi, 2018

2.2. Variabel dan Indikator

Berikut ini merupakan variabel beserta indikator terkait dengan penelitian ini.

Tabel 4. Variabel dan Indikator

Variabel	Indikator	Ket/Rumus
<i>Trip rate</i>	Volume Kendaraan Luas Kapling	$Trip\ rate = \frac{Volume\ Kendar}{Luas\ Kapling}$
Kapasitas	MKJI, 1997	$C = Co \times FCw \times FCsp \times FCsf \times FCcs$
VCR	Volume Kendaraan Kapasitas Jalan	$VCR = \frac{V}{C}$
LOS	VCR	Menentukan LOS dilihat

		dari nilai VCR.
Volume Kendaraan	$\frac{\text{VCR Maksimum Kapasitas Jalan}}{\text{Volume Kendaraan Maksimum}}$	Volume kendaraan maks = VCR maks x kapasitas jalan
<i>Trip attraction</i>	$\frac{\text{Volume Kendaraan Maksimum}}{\text{Volume Through Traffic}}$	$\text{Trip attraction} = \frac{\text{Volume Kendaraan maks} - \text{volume through traffic}}$
Luas Lantai Bangunan Maksimum	$\frac{\text{Trip attraction}}{\text{Trip rate}}$	Luas Lantai Bangunan = $\frac{\text{Trip Attraction}}{\text{Trip Rate}}$
Koefisien Bangunan	$\frac{\text{Luas Lantai Bangunan Maksimum}}{\text{Luas Kapling}}$	$\text{KLB} = \frac{\text{Luas Lantai Bangunan}}{\text{Luas Kapling}}$

Sumber: Hasil Analisis, 2018

2.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini adalah:

2.3.1. Survei primer

Survei dilakukan untuk mendapatkan data volume kendaraan dengan melakukan *traffic counting* terhadap kendaraan yang melewati Jalan Gajahmada.

2.3.2. Data Sekunder

Data sekunder berupa studi literatur. Studi ini dilakukan dengan menelusuri buku teks yang terkait, juga laporan studi yang pernah dilakukan. Adapun tujuan dari studi

ini adalah untuk mengetahui rumus yang terkait dengan studi ini.

2.4. Teknik Analisis Data

Metode analisis yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan teknik perhitungan sebagai berikut:

- Menghitung bangkitan pergerakan pada fungsi hotel di Jalan Gajahmada Pontianak.
- Menghitung *Volume per Capacity Ratio* (VCR) dan Tingkat Pelayanan Jalan (LOS).
- Menghitung Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum pada fungsi hotel di Jalan Gajahmada. Untuk mendapatkan nilai KLB maksimum maka diperlukan perhitungan volume kendaraan, *trip attraction*, luas lantai bangunan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Bangkitan dan Pergerakan Hotel di Jalan Gajahmada Pontianak

Bangkitan pergerakan atau *trip rate* didapatkan dari hasil pembagian volume kendaraan masuk dan keluar dengan luas lantai hotel. Hasil bangkitan pergerakan ini diklasifikasikan berdasarkan jenis hotel.

Tabel 5. Bangkitan Pergerakan Hotel di Jalan Gajahmada

Jenis Hotel	Vol. Kendaraan (smp/jam)	Luas Lantai (m ²)	<i>Trip rate</i> (smp/jam/m ²)
Hotel Bintang 4	43,23	22.848,00	0,001892
Hotel Bintang 3	11,40	4.000,52	0,002850

Hotel Bintang 2	5	2.079,61	0,002621
Hotel Non Bintang	8	1.227,36	0,006762

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa semakin tinggi kelas hotel maka semakin rendah bangkitan pergerakan. Jika dilihat dari volume kendaraan memang hotel berbintang tinggi lebih besar volume nya namun nilai *trip rate* ini juga dipengaruhi oleh luas lantai hotel. Luas lantai ini berbanding terbalik dengan *trip rate* sehingga semakin besar luas lantai akan menghasilkan nilai *trip rate* yang semakin kecil.

Nilai *trip rate* tersebut dikarenakan semakin besar luas lantai maka hotel juga menyediakan ruang yang semakin banyak. Terutama untuk lantai yg memiliki kegiatan pasif yakni lantai yang hanya berfungsi sebagai penginapan dimana rata-rata luas lantai dan jumlah lantai nya lebih besar namun pergerakan tamu yang mengisi lantai tersebut cenderung kecil. Luas lantai pasif jika dibandingkan dengan luas lantai yang memiliki kegiatan aktif seperti restoran, ballroom, meeting room, dll tidak sebesar luas lantai pasif namun pergerakan pada luas lantai yang aktif mungkin cenderung lebih banyak.

Maka dari itu perbandingan antara luas lantai yang pasif dan aktif inilah menjadi faktor dari nilai *trip rate* yang semakin kecil ketika semakin besar jenis hotelnya.

3.2. Volume per Capacity Ratio (VCR) dan Tingkat pelayanan jalan (LOS) fungsi Hotel di Jalan Gajahmada

Volume per Capacity Ratio (VCR) adalah rasio volume kendaraan yang melintas dengan kapasitas jalan yang tersedia. Nantinya nilai VCR tersebut digunakan sebagai penentu LOS suatu jalan. Sebelum menentukan VCR dan LOS maka harus ditentukan berapa kapasitas Jalan Gajahmada yang dapat dilihat sebagai berikut:

Tabel 6. Kapasitas Jalan Gajahmada

Indikator		Nilai
Kapasitas Dasar	Co	3.300
Faktor Penyesuaian Lebar Jalan	FCw	1,08
Faktor Penyesuaian Pembagian Arah	FCsp	1
Faktor Penyesuaian Kondisi Hambatan Samping	FCsf	0,82
Faktor Penyesuaian Ukuran Kota	FCcs	0,94
Kapasitas	C	2.747,1312

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Indikator untuk mendapatkan nilai kapasitas diambil berdasarkan data Bappeda Pontianak terkait ketentuan Jalan Gajahmada dan data jumlah penduduk Pontianak.

Berdasarkan nilai-nilai tersebut dilakukan perhitungan bahwa Kapasitas untuk Jalan Gajahmada adalah 2741,1312. Setelah mendapatkan nilai kapasitas maka data volume kendaraan juga dibutuhkan untuk mendapatkan nilai VCR dan

menentukan LOS yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 7. Volume Kendaraan Jalan Gajahmada

Hotel Ekuivalensi	Volume Kendaraan
Hotel Bintang 4	2.182
Hotel Bintang 3	2.175
Hotel Bintang 2	1.637
Hotel Non Bintang	1.892,5

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Dapat dilihat pada tabel di atas bahwa hotel bintang 4 memiliki nilai volume kendaraan yang paling tinggi yakni 2182 smp/jam sementara pada hotel bintang 2 memiliki volume kendaraan yang paling kecil yakni 1637 smp/jam. Penelitian ini mengambil nilai VCR maksimum, maka dari itu volume kendaraan yang digunakan untuk mencari VCR dan LOS adalah volume kendaraan yang paling tinggi yaitu 2182 smp/jam dari hotel bintang 4. Nilai kapasitas dan volume kendaraan berikutnya akan digunakan untuk menentukan VCR dan LOS Jalan Gajahmada Pontianak.

Tabel 8. Tingkat Pelayanan Jalan (LOS) Jalan Gajahmada

Keterangan	Nilai
Volume (smp/jam)	2.182
Kapasitas	2.747,13
VCR	0,718
VCR Maks	0,8
Tingkat Pelayanan Jalan	C

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Setelah dilakukan perhitungan dengan pembagian antara nilai volume dan

kapasitas maka didapatkanlah nilai VCR untuk Jalan Gajahmada yakni 0,718. Berdasarkan Manual Kapasitas Jalan Indonesia 1997 nilai VCR tersebut tergolong dalam Tingkat Pelayanan Jalan "C".

Peraturan tersebut juga menyatakan bahwa jalan arteri sekunder sekurang-kurangnya harus memiliki tingkat pelayanan jalan "C". Kesimpulan nya adalah kondisi eksisting Jalan Gajahmada sudah memenuhi standar yang ada serta Jalan Gajahmada Kota Pontianak sekarang telah berada pada kondisi maksimum untuk pelayanan jalan seperti yang telah ditentukan oleh kebijakan tersebut sehingga jika nantinya volume kendaraan atau VCR nya telah melewati 0,8 maka tentunya Jalan Gajahmada ini akan mengalami kemacetan dan melewati batas tampung jalan yang ada.

3.3. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum untuk fungsi hotel di Jalan Gajahmada.

Pada penelitian ini untuk mendapatkan nilai KLB maksimum fungsi hotel maka dibutuhkan beberapa analisis yakni volume kendaraan maksimum, *volume through traffic*, *trip attraction*, serta luas lantai bangunan. Berikut ini merupakan hasil analisis untuk menentukan nilai KLB maksimal untuk fungsi hotel.

Tabel 9. Volume Kendaraan Maks Hotel di Jalan Gajahmada

Jenis Hotel	Vol.Kendaraan Maks (smp/jam)
Bintang 4	2.197,705
Bintang 3	2.197,705
Bintang 2	2.197,705
Non Bintang	2.197,705

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Volume kendaraan maksimal merupakan perhitungan pertama yang harus didapatkan. Volume kendaraan maksimal berasal dari nilai VCR maksimal yang dikalikan dengan nilai kapasitas Jalan Gajahmada.

Jika dilihat pada tabel 9 nilai kapasitas untuk setiap perhitungan jenis hotel adalah sama yakni 2747,1312 hal ini karena kapasitas merupakan satuan nilai yang digunakan untuk sepanjang Jalan Gajahmada. Setelah itu terlihat bahwa nilai volume kendaraan maksimum untuk setiap jenis hotel mulai dari bintang 4 hingga non bintang adalah 2197,705 smp/jam. Setelah mendapatkan volume kendaraan maksimum maka langkah selanjutnya adalah menghitung nilai *trip attraction*.

Tabel 10. *Trip attraction*

Jenis Hotel	<i>Trip attraction</i>
Bintang 4	241,780
Bintang 3	241,780
Bintang 2	241,780
Non Bintang	241,780

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Tabel di atas merupakan hasil analisis *trip attraction* hotel di Jalan Gajahmada. Pada perhitungan ini nilai yang digunakan untuk volume kendaraan maksimum dan *Volume through traffic* adalah nilai yang sama untuk setiap jenis hotel mulai dari hotel bintang 4 hingga non bintang.

Angka yang digunakan sama karena penelitian ini berada pada sepanjang Jalan Gajahmada maka volume kendaraan dan volume kendaraan yang melewati hotel di generalisasikan atau harus di buat satu nilai standar yang nantinya akan menghasilkan nilai KLB hotel di sepanjang Jalan Gajahmada. Setelah mendapatkan nilai *trip attraction* maka selanjutnya dilakukan perhitungan untuk mendapatkan luas lantai bangunan yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 11. Luas Lantai Bangunan Hotel di Jalan Gajahmada

Jenis Hotel	<i>Trip attraction</i>	<i>Trip rate</i>	Luas Lantai Bangunan
Bintang 4	241,78	0,0018918 50	127.800
Bintang 3	241,78	0,0028496 30	84.846
Bintang 2	241,78	0,0052413 67	92.258
Non Bintang	241,78	0,0067624 82	35.753

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Berdasarkan tabel diatas merupakan luas lantai bangunan yang ditentukan dari nilai *trip rate* dan *trip attraction*, jika dilihat hotel dengan jenis bintang 4 memiliki luas lantai bangunan yang paling besar yakni 127.800,78 m² dan yang paling rendah

adalah hotel dengan jenis non bintang yakni 35.753,14 m².

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan dapat dilihat dan disimpulkan bahwa semakin tinggi kelas bintang suatu hotel maka cenderung juga semakin tinggi luas lantai bangunannya. Tabel 11 di atas bisa disimpulkan bahwa nilai tersebut adalah nilai luas lantai bangunan maksimum yang boleh dibangun oleh sebuah hotel di Jalan Gajahmada Pontianak berdasarkan masing-masing jenisnya.

Setelah melakukan beberapa perhitungan yang mendapatkan nilai volume kendaraan maksimum, nilai *trip attraction*, serta luas lantai bangunan maka dari itu dilakukanlah perhitungan untuk mendapatkan nilai KLB maksimum.

Tabel 12. KLB Maksimum Hotel di Jalan Gajahmada

Jenis Hotel	Luas Lantai Bangunan	Luas Kapling (m ²)	KLB
Bintang 4	12.7800,78	10.000	12,78
Bintang 3	84.846,10	10.000	8,48
Bintang 2	92.258,35	10.000	9,22
Non Bintang	35.753,14	10.000	3,58

Sumber: Hasil Analisis, 2018

Nilai KLB didapatkan dari pembagian luas lantai bangunan dengan luas kapling, dimana untuk luas kapling sendiri penelitian ini mengambil satu standar luas kapling yakni 10.000 m². Hal tersebut guna untuk generalisasi karena setiap hotel yang dibangun dengan jenis hotel apapun

tentunya akan memiliki luasan yang berbeda, maka dari itu pada penelitian ini hasil akhirnya memakai luas kapling yang sama.

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa nilai KLB untuk fungsi hotel diklasifikasikan berdasarkan jenis hotel yang ada di Jalan Gajahmada yakni hotel bintang 4 dengan nilai KLB 12,78, hotel bintang 3 dengan nilai 8,48, hotel bintang 2 dengan nilai 9,22, serta hotel non bintang dengan nilai 3,58. Jika dilihat semakin tinggi jenis hotel maka akan semakin tinggi nilai KLB nya namun untuk hotel bintang 2 memiliki nilai yang lebih besar dari hotel bintang 3 walaupun perbedaan tersebut cenderung kecil, hal ini dipengaruhi oleh luas lantai maksimum yang diperbolehkan oleh hotel bintang 2 lebih tinggi oleh hotel bintang 3.

Berdasarkan hasil penjelasan dari analisis atau perhitungan yang telah dilakukan diketahui KLB di atas merupakan nilai maksimum yang boleh dibangun oleh sebuah hotel berdasarkan tingkat pelayanan Jalan Gajahmada yakni C yang bisa dikatakan bahwa jika sebuah hotel membangun lebih dari luas lantai maksimum yang diperbolehkan maka hal itu akan berdampak pada tingkat pelayanan jalan yang buruk atau telah melewati daya tampung Jalan Gajahmada Pontianak

4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Berikut adalah kesimpulan dari penelitian ini berdasarkan sasaran yang hendak dicapai

- a. Bangkitan pergerakan yang terjadi pada masing-masing hotel di Jalan Gajahmada memiliki nilai *trip rate* yang semakin tinggi hotel semakin rendah nilai *trip rate*. Namun perlu

diingat bahwa nilai ini dipengaruhi oleh luas lantai hotel dimana luas lantai ini berbanding terbalik dengan *trip rate* sehingga semakin besar luas lantai akan menghasilkan nilai *trip rate* yang semakin kecil.

- b. Tingkat pelayanan jalan di Jalan Gajahmada adalah “C” yang telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Perhubungan No.14/2006. Maka dari itu nilai VCR maksimumnya adalah 0.8 berdasarkan kondisi eksisting Jalan Gajahmada sudah memenuhi standar yang ada serta Jalan Gajahmada Kota Pontianak.
- c. KLB untuk fungsi hotel yang diklasifikasikan berdasarkan jenis hotel yang ada di Jalan Gajahmada yakni hotel bintang 4 dengan nilai KLB 12,78, hotel bintang 3 dengan nilai 8,48, hotel bintang 2 dengan nilai 9,22, serta hotel non bintang dengan nilai 3,58. Nilai KLB ini didapatkan dari pembagian luas lantai bangunan dengan luas kapling, dimana untuk luas kapling sendiri penelitian ini mengambil satu standar luas kapling yakni 10.000 m².
- d. Berdasarkan hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa diketahui KLB di atas merupakan nilai maksimum yang boleh dibangun oleh sebuah hotel berdasarkan tingkat pelayanan Jalan Gajahmada yakni “C”.

4.2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka berikut saran yang diajukan oleh peneliti:

- a. Perlu diperhatikan kembali kepada hotel yang telah terbangun maupun yang akan dibangun di Jalan Gajahmada Pontianak dalam

penyediaan ruang parkir yang cukup menampung kendaraan sesuai dengan penyediaan berbagai fasilitas yang ada.

- b. KLB yang merupakan salah satu ketentuan untuk membuat sebuah rencana bangunan menjadi salah satu hal yang penting. Ketentuan KLB pada kawasan perdagangan dan jasa selama ini memiliki satu ketentuan. maka dari itu mungkin untuk rencana kedepan pemerintah bisa mengklasifikasikan nilai KLB masing-masing jenis perdagangan dan jasa.
- c. KLB bisa ditentukan dari beberapa faktor dimana untuk penelitian ini penentuan KLB dibatasi oleh tingkat pelayanan jalan sehingga untuk penelitian selanjutnya bisa menghitung nilai KLB berdasarkan beberapa faktor lainnya seperti daya tampung lahan, daya tampung infrastruktur, maupun dari segi ekonomis.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto. (2006). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan*. Jakarta: PT.Rineka Cipta.
- Manual Kapasitas Jalan Indonesia. (1997). *Highway Capacity Manual Project (HCM)*. Direktorat Jendral Bina Marga.
- Miro, F. (2005). *Perencanaan Transportasi Untuk Mahasiswa, Perencana dan Praktisi*. Jakarta: Erlangga.

Sugiyono. (2010). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Tamin, O. Z. (2000). *Perencanaan & pemodelan transportasi*. Bandung: ITB Bandung.

Warpani, S. P. (2002). *Pengelolaan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan*. Bandung : ITB Bandung.