

CONDOTEL DI KABUPATEN KUBU RAYA

Nabiel Andraha Putra

*Mahasiswa, Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tanjungpura, Indonesia
Nabielandraha@gmail.com*

ABSTRAK

Pembangunan di Provinsi Kalimantan Barat berkembang sangat pesat, Kabupaten Kubu Raya termasuk kabupaten yang sedang berkembang di Provinsi Kalimantan Barat karena banyaknya jumlah penduduk yang terus bertambah dan pendatang serta investor yang melakukan berbagai aktifitas. Melihat dari potensi tersebut di butuhkan tempat tinggal atau penginapan untuk pendatang yang ada di Kubu Raya, dengan melihat permasalahan yang terjadi saat ini, salah satu solusi untuk tempat tinggal baik informal maupun formal dengan adanya sebuah *Condominium Hotel* atau *Condotel*. Konsep *Condotel* tersusun dari konsep bentuk ruang dan susunan yang terdiri dari gabungan beberapa bentuk yang terdiri menjadi satu podium, dua tower dan gedung parkir, konsep struktur pada *Condotel* menggunakan struktur rigid dan core dengan sistem kolom dan balok yang saling mengikat. Utilitas pada *Condotel* terdiri dari sistem air bersih, air kotor, keamanan, jaringan listrik, HV/AC dan lainnya, dan konsep fisika bangunan yang terdiri dari pencahayaan alami, pencahayaan buatan, penghawaan alami, penghawaan buatan dan akustika bangunan. Selain itu konsep pada *Condotel* dikembangkan berdasarkan permasalahan dan solusi yang ada, dan berguna bagi para masyarakat maupun pendatang yang berada di Kubu Raya. *Condotel* akan memudahkan para masyarakat maupun para pendatang yang tidak memiliki tempat tinggal agar mendapatkan tempat tinggal sementara.

Kata kunci: Tempat tinggal dan inap sementara, *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

ABSTRACT

Development in West Kalimantan Province is growing very rapidly, Kubu Raya Regency is a developing district in West Kalimantan Province because of the growing population and migrants and investors who carry out various activities. Seeing from this potential is needed a place to stay or lodging for immigrants in Kubu Raya, by looking at the problems that occur at this time, one of the solutions for both informal and formal dwellings in the presence of a Condominium Hotel or Condotel. The Condotel concept is composed of the concept of space and arrangement consisting of a combination of several forms consisting of one podium, two towers and parking buildings, the concept of structure in Condotel uses rigid and cores with interlocking column and beam systems. Utilities in Condotel consist of systems of clean water, dirty water, security, electricity networks, HV/AC and others, and building physics concepts that consist of natural lighting, artificial lighting, natural ventilation, artificial ventilation and buildings acoustic. In addition, the concept on Condotel was developed based on existing problems and solutions, and is useful for the community and immigrants who are in Kubu Raya. Condotel will make it easier for people and migrants who do not have a place to live in order to get a temporary residence.

Keywords: Temporary residence and stay, Condotel in Kubu Raya Regency

1. Pendahuluan

Pembangunan di Kubu Raya dalam beberapa tahun ini semakin berkembang, Hasil dari data BPS Kabupaten Kubu Raya pada tahun 2016 jumlah penduduk di Kubu Raya mencapai 554.811 jiwa penduduk. Pembangunan mulai dari redesain ulang bangunan Bandara Supadio, perumahan Citraland dan tempat pusat perbelanjaan dan wahana hiburan Transmart, ditambah lagi dengan isu akan di bangunnya Mall Bumi Raya City, Hotel, dan lainnya. Hal ini tentunya membuat Kubu Raya selain berkembang juga dapat menarik para wisatawan untuk kedepannya, dan banyaknya jumlah pekerja yang datang ke Kuburaya dalam hitungan pertahun membuat para masyarakat Kubu Raya yang semakin berkembang dan wisatawan maupun pekerja yang datang ke Kubu Raya merasa

kesulitan jika tidak ada tempat tinggal atau inap untuk sementara. Selain menjadi Kabupaten yang sedang berkembang, Kabupaten Kubu Raya juga menjadi Kota singgah sementara atau transit.

Dengan melihat permasalahan yang terjadi saat ini, solusi yang baik untuk membuat sebuah *Condominium Hotel* atau *Condotel* yang tentunya ini sangat berguna bagi para masyarakat maupun pendatang yang berada di Kubu Raya, karena Kubu Raya menjadi akses untuk singgah atau transit. Dengan adanya *Condotel* maka akan memudahkan para masyarakat maupun para pendatang yang tidak memiliki tempat tinggal agar mendapatkan tempat tinggal sementara baik dalam hitungan perhari, perbulan hingga pertahun. Selain menjadi hunian tempat tinggal sementara, *Condotel* menjadi sebuah tempat hunian yang menarik, strategis, aman, nyaman dan berkualitas. Letak dari perancangan *Condotel* harus berada di kawasan pusat wisata, pusat perkantoran maupun pusat perbelanjaan. Sehingga masyarakat dan pendatang yang berada di *Condotel* tidak hanya mementingkan kenyamanan dan suasana yang tenang, melainkan akses secara langsung dengan tempat-tempat perkantoran, objek wisata dan perbelanjaan, dan juga dalam hal bisnis memudahkan dan membuka ruang para Investor untuk berinvestasi di *Condotel* tersebut.

Tujuan merancang *Condotel* atau *Condominium Hotel* untuk memberikan tempat tinggal sementara bagi masyarakat yang tidak memiliki tempat tinggal dan bagi pendatang yang datang dapat menyewa *Condotel* sebagai tempat tinggal sementara dengan waktu yang di inginkan. Juga memudahkan akses secara langsung dengan tempat perkantoran, objek wisata dan perbelanjaan.

Sasaran dari perancangan *Condotel* antara lain untuk mengidentifikasi definisi, fungsi dan klasifikasi dari *Condotel*, mengidentifikasi pelaku dan kegiatan yang terdapat pada *Condotel*, mengidentifikasi kebutuhan ruang yang diperlukan pada *Condotel*, mengidentifikasi lokasi perancangan yang dilihat dari potensi, keadaan site dan lain-lain, merumuskan konsep rancangan *Condotel* yang terletak di sekitar pusat perkantoran, wisata dan lain-lain, mengasilkkan gambar-gambar perancangan.

Adapun metode yang digunakan dalam proyek tugas akhir ini terdiri dari bahan dan materi kajian, alat, data yang akan dikumpulkan, dan analisis hasil untuk mendapatkan konsep perancangan. Bahan dan materi kajian adalah literatur-literatur yang akan digunakan sebagai pedoman dalam proses perancangan *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya. Adapun materi kajian yang digunakan adalah Jurnal dan Tugas akhir terkait perencanaan *Condotel*, buku data arsitek jilid 2 dan referensi buku-buku yang berkaitan dengan *condotel* maupun hotel, UU No.28 Tahun 2002 ayat (1), Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian, Surat keputusan Menteri Pariwisata Pos dan Telekomunikasi No : 14/U/II/1988 tentang pelaksanaan ketentuan usaha dan pengelolaan hotel, Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2007 mengenai Pembentukan Kabupaten Kubu Raya di Provinsi Kalimantan Barat.

Analisa data dilakukan secara kualitatif yaitu menganalisa terhadap aspek pelaku kegiatan, kebutuhan ruang, penataan ruang, dan sirkulasi dan dianalisa secara kuantitatif, yaitu menganalisa kapasitas ruang dan besaran ruang serta pendekatan mengenai lokasi dan tapak. Adapun analisis yang dapat mempengaruhi perancangan *Condotel* antara lain Analisis Fungsi *Condotel*. Analisis Internal meliputi pelaku, kegiatan, kebutuhan ruang, hubungan ruang, organisasi ruang, dan besaran ruang pada *Condotel*. Analisis Eksternal yang diarahkan pada lokasi yang menjadi area perancangan serta keterkaitannya dengan kawasan sekitar, Analisis konsep perancangan *Condotel*, Analisis tapak, Analisis fisika bangunan. Analisis konsep bentuk, Analisis konsep struktur, Analisis konsep utilitas.

2. Kajian Literatur

Kajian literatur merupakan kumpulan teori-teori terkait yang mendukung perancangan *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya. Adapun pembahasan dimulai dari mendeskripsikan secara umum mengenai definisi *condominium*, definisi hotel, dan karakteristik, kapasitas, serta kebutuhan ruang *condotel*, kemudian jenis-jenis kamar, layout pada setiap ruang, dan akustika ruang pada *condominium* dan hotel.

Condominium berasal dari bahasa latin, yaitu gabungan dari kata CON yang berarti dengan dan DOMINIUM yang berarti bangunan tempat tinggal terdiri dari banyak unit, dimana setiap unitnya dimiliki secara pribadi ataupun perorangan, dan diantara pemilik diikat oleh perjanjian tentang hak yang disesuaikan dengan kewajibannya, menurut Bernard (1998). Sedangkan menurut Lee (1982), *Condominium* berarti suatu kepemilikan bersama dalam kompleks tempat tinggal, dimana di antara pemilik satu dengan yang lainnya tidak dibatasi hak pemeliharaan dan fasilitas bersama serta pemilik akan diikat oleh perjanjian tentang hak yang disesuaikan dengan kewajibannya.

Hotel merupakan suatu perusahaan yang dikelola oleh pemiliknya dengan menyediakan pelayanan makanan, minuman, dan fasilitas kamar untuk tidur kepada orang-orang yang sedang melakukan perjalanan. Adapun penggolongan hotel di Indonesia, pemerintah menurunkan peraturan yang dituangkan dalam surat keputusan Menparpostel No. KM 37 /PW.340/MPPT-86 , bahwa hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan, penginapan, makan dan minuman serta jasa penunjang lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa, hotel adalah suatu jenis akomodasi yang menggunakan sebagian atau seluruh bangunan yang ada dan menyediakan jasa penginapan, makanan dan minuman serta jasa penunjang lainnya yang disediakan bagi umum yang dikelola secara komersial. Maksud yang dikelola secara komersial adalah dikelola dengan memperhitungkan untung atau ruginya, serta yang utama adalah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan berupa uang sebagai tolak ukurnya.

Fungsi *Condotel* sama seperti Hotel yaitu sebagai sarana akomodasi tempat menginap sementara untuk para tamu yang datang dari berbagai tempat, Hotel sebagai akomodasi komersil tidak hanya diartikan sebagai tempat menginap atau tinggal sementara namun dapat berfungsi

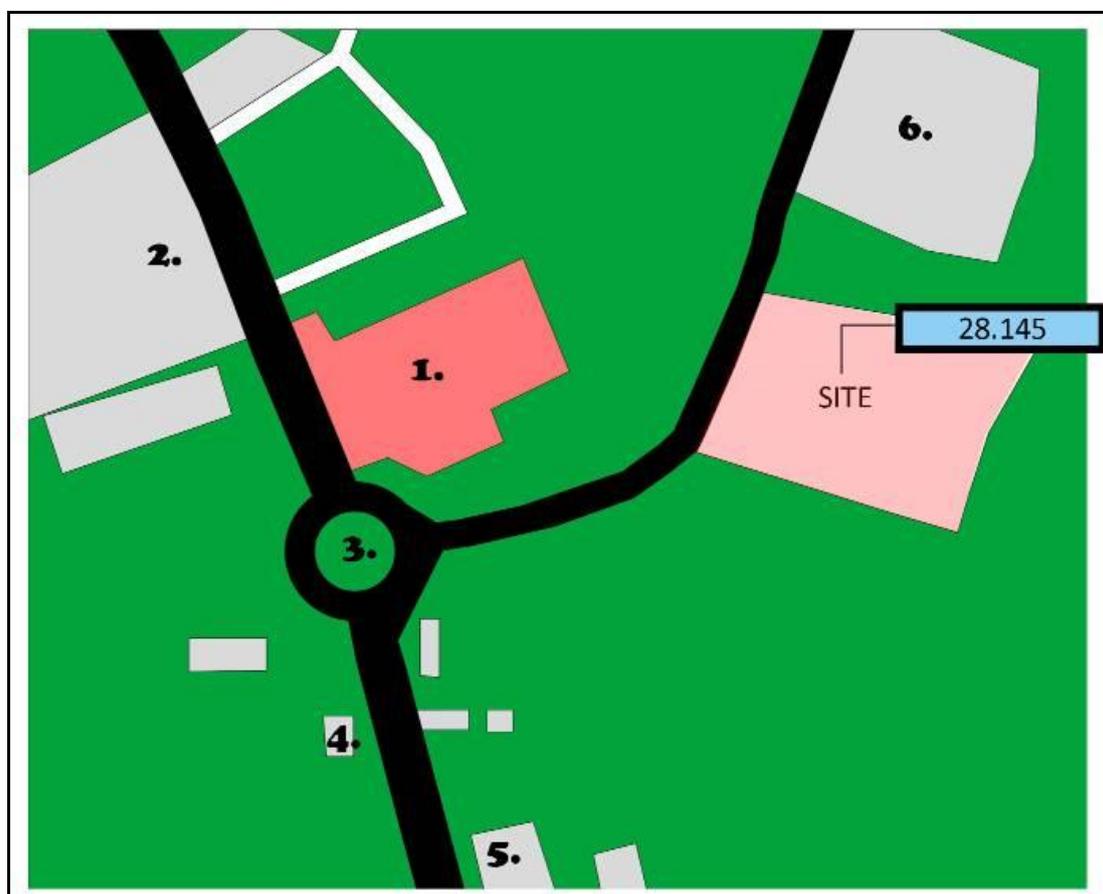
sebagai melakukan pertemuan bisnis, seminar, tempat berlangsungnya pernikahan (resepsi) dan lain-lainnya, perbedaan fasilitas Hotel disesuaikan dengan kebutuhan para tamu menurut Pendit (1998).

Sama halnya dengan *Condotel*, menurut Marlina (2008) fungsi utama sebuah hotel yaitu untuk bermukim sehingga penjabarannya adalah aktivitas yang terjadi dalam permukiman sehari-hari. Identifikasi aktivitas tersebut akan memberikan gambaran kebutuhan ruang pada bangunan *Condotel* yang akan didesain. Selain itu, karakter aktivitas perlu pula diketahui yang selanjutnya akan mewarnai rancangan ruangnya. Fungsi sebuah bangunan *Condotel* memiliki fungsi yang sama dengan sebuah hotel, maka pada *Condotel* harus dilengkapi dengan ruang-ruang yang disesuaikan dengan fungsi ruangan Hotel Neufert (2002).

Pada bangunan tinggi yang terletak berdekatan dengan area bandara tentu memiliki syarat-syarat dan standar tinggi bangunan disekitar area Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP). Ketinggian bangunan di sekitar bandara maksimal hanya 50 meter dan berjarak 4 (empat) kilometer dengan radius 15 (lima belas) kilometer dari Bandara. tetapi 50 meter itu maksimal ketinggian dari bangunan tinggi tersebut. Lewat dari radius 15 (lima belas) kilometer . bangunan tinggi dapat mencanai tinggi maksimal 150 (seratus lima puluh) meter ketinggian bangunan dan tidak boleh bangunan melampaui dari ketinggian tersebut.

3. Lokasi Perancangan

Lokasi Perancangan *Condotel* berada di Jalan Major Aliyang Kubu Raya, yang tepatnya berada di seberang timur Transmart Kubu Raya. Berdasarkan RTRW Kubu Raya lokasi perancangan ini memiliki KDB 60% - 80%. Fungsi lahan perancangan tergolong zona kawasan pusat bisnis (lihat pada **Gambar 1**).

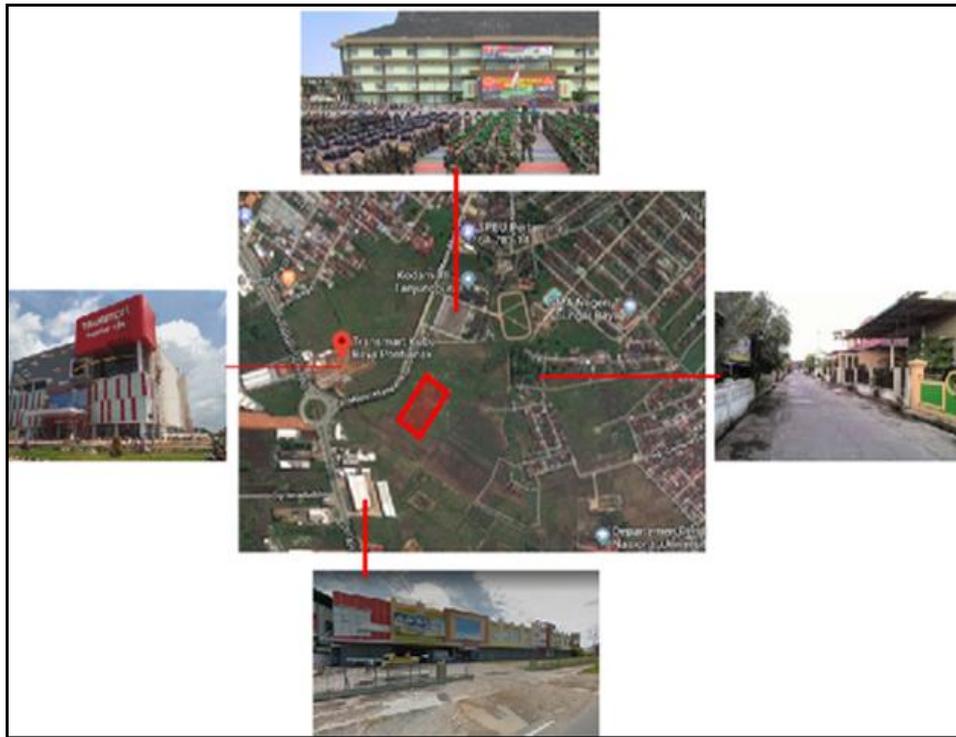


sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 1: Peta lokasi perancangan Condotel di Kabupaten Kubu Raya

Berdasarkan **Gambar 1** perhitungan yang dilakukan untuk luas lahan yang direncanakan sebagai perancangan *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya, memiliki luas sebesar $\pm 28.145m^2$ dengan total panjang kiri 203m dan panjang kanan 202,56m dan lebar depan 129,46m dan lebar belakang 156,82m. Setelah melewati analisis dan perhitungan, besaran ruang pada *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya $19637m^2$.

Lokasi perancangan *Condotel* berada di wilayah Kabupaten Kubu Raya, tepatnya berada di persimpangan Jl.Arteri Supadio dan Jl.Major Aliyang kabupaten Kubu Raya. Letak lokasi perancangan ini berseberangan langsung dengan Transmart Kubu Raya. Pada bagian Peta yang diberikan zonasi merupakan area perancangan *Condotel* (lihat pada **Gambar 2**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 2: Kondisi Lokasi Sekitar *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

4. Landasan Konseptual

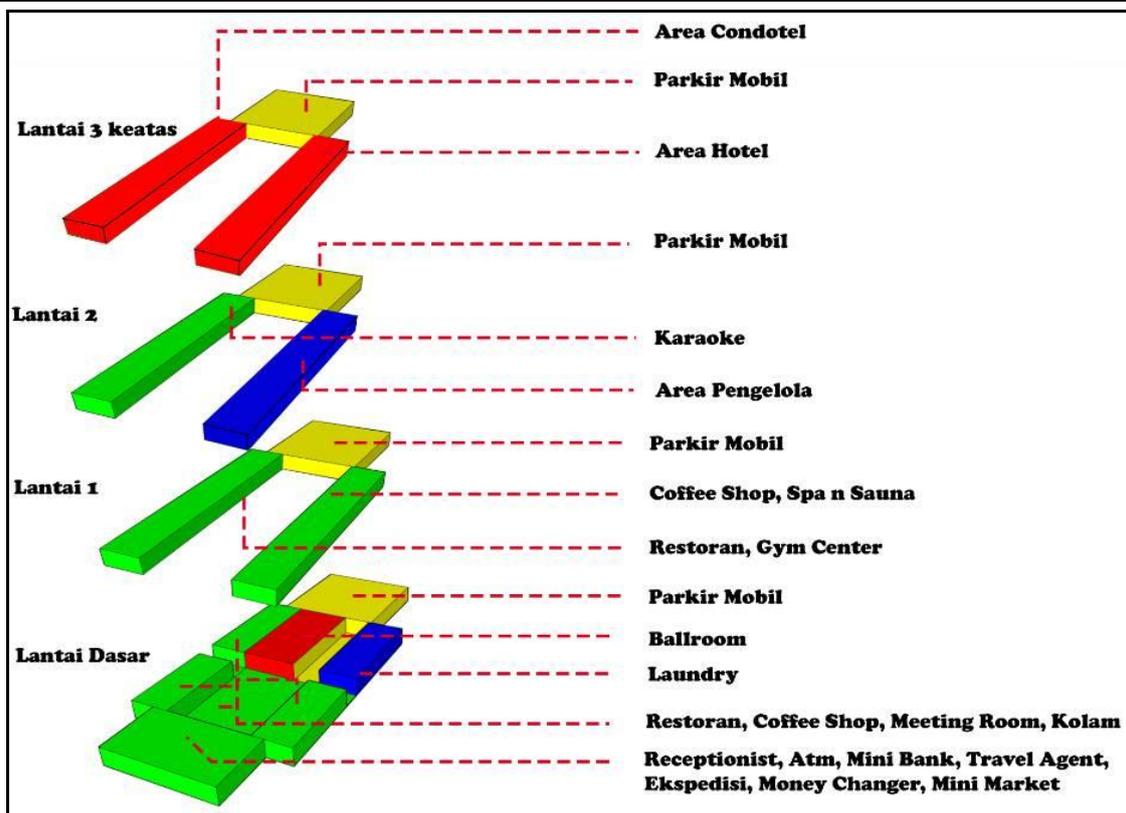
Dari hasil penjabaran potensi dan masalah pada site perancangan, akan dilakukan analisa internal maupun eksternal bangunan yang nantinya akan menghasilkan konsep perancangan. Konsep perancangan pada *Condominium* ini tercipta berdasarkan proses analisis-analisis yang telah dilakukan. Proses analisis yang dilakukan dimulai dari analisis perletakan, kemudian zoning, orientasi, sirkulasi dan kemudian gubahan bentuk (lihat pada **Gambar 3**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 3: Analisis konsep perancangan *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Pada Gambar 3 Konsep yang digunakan pada bangunan *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya berdasarkan hasil dari analisa latar belakang, permasalahan, dan solusi yang didapatkan pada sekitar area site. Pada hasil yang didapatkan meliputi penghawaan, akustika, dan pencahayaan. Penghawaan pada bangunan menggunakan penghawaan buatan karena fungsi-fungsi ruang di dalamnya tidak memungkinkan menggunakan penghawaan alami. Namun pada ruang-ruang publik yang terbuka seperti kolam renang, penghawaan alami dapat digunakan dengan tersedianya bukaan. Untuk akustika pada bangunan, kebisingan yang dihasilkan dari luar bangunan dapat teratasi dengan pemberian vegetasi dan menjauhkan jarak bangunan dari sumber kebisingan. Untuk ruang-ruang khusus yang memerlukan perlakuan terhadap akustika, menggunakan material dinding. Pencahayaan pada bangunan, menggunakan pencahayaan buatan dan alami, pada ruang seperti kamar hotel, *condominium*, dan area privat lainnya menggunakan pencahayaan buatan, sedangkan pada area publik kebanyakan menggunakan pencahayaan alami (lihat pada **Gambar 4**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 4: Area Zoning tiap lantai *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Utilitas yang digunakan pada bangunan terdiri dari konsep air bersih, konsep air kotor, konsep keamanan, konsep jaringan listrik, konsep HV/AC, Konsep keamanan pada bangunan/ kebakaran, konsep Komunikasi, konsep Tata Suara, konsep persampahan. Sistem Air bersih yang digunakan pada bangunan berasal dari Air PDAM dan Sumur galian sebagai bantuan pasokan air. Untuk sistem penyaluran ke dalam bangunan menggunakan sistem up feed, dengan pasokan air yang ditampung di reservoir bawah untuk keperluan pada lantai dasar. Sedangkan untuk lantai dua dan seterusnya menggunakan sistem down feed dengan pasokan air dari reservoir atas. Pada sistem Air Kotor sistem pembuangan Black Water atau cairan buangan manusia ialah dengan cara mengalirkan limbah padatnya ke STP sedangkan sisa air kotorannya ke sumur resapan. Untuk Grey Water atau air bekas yang bersumber dari toilet dan dapur akan dialirkan ke Riol Kota yang sebelumnya sudah di saring di Sumur Resapan. Sistem keamanan pada bangunan menggunakan kamera pengawas seperti cctv, kamera cctv di pasang diseluruh area bangunan dan diletakkan pada area – area tertentu. Cctv di sambungkan ke monitor yang berada di ruang keamanan atau ruang security agar memudahkan petugas security memantau keseluruhan bangunan. Sumber sistem utama pada bangunan ialah dari PLN yang terdapat panel utama, sedangkan untuk sumber cadangan listrik yang dibutuhkan bila terjadi pemadaman listrik ialah sistem genset dengan bantuan bahan bakar.

Instalasi sistem pemadam kebakaran menggunakan Fire Project System untuk mencegah kebakaran aktif pada bangunan menggunakan Smoke Detector, Springkler, Fire Estinguisher dan Fire Hydrant yang ditempatkan pada setiap lantai bangunan. Fire Hydrant ditempatkan pada dinding bangunan dan diluar bangunan dengan jarak maksimal 30m. Fire Estinguisher di tempatkan pada selasar, hall, lobby, atau pada bagian lain dengan jarak 25m. Sistem komunikasi dibutuhkan untuk menkoordinasi kegiatan pelayanan, sistem ini diterapkan dengan sumber instalasi berupa telkom kemudian terhubung dengan PABX dan telepon. Sistem tata suara dan komunikasi dibutuhkan untuk mendukung efektivitas pelayanan, sistem tata suara dengan sumber mikrofon, kemudian terkoneksi dengan mixer. Mixer terhubung dengan signal processor dan diproses oleh amplifier kemudian speaker sebagai output mengeluarkan suara dengan keras. Sistem pada penghawaan buatan HV AC menggunakan AC central yang di di salurkan ke seluruh bangunan, pada bangunan yang tidak terdapat AC central menggunakan Standing AC dan AC split. Sistem Tangga Darurat untuk letak tangga darurat letak maksimum tangga darurat terhadap ruang terjauh adalah 25m, dindingnya harus dapat menahan api selama 2 jam, pintu darurat harus dapat menahan api selama 1,5 jam. Untuk jumlah tangga darurat disarankan ada 2 tangga darurat dengan lebar minimal 1,20m. Sistem penangkal petir pada bangunan terdiri dari beberapa komponen seperti alat penerima logam tembaga, kawat penyalur tembaga dan pentanahan yang terdapat pada gambar dibawah ini. Sampah yang berasal dari berbagai fasilitas bangunan dipisahkan berdasarkan sampah basah dan sampah kering, kemudian kedua sampah ini disatukan pada bak penampungan sampah sementara di area servis sebelum diangkat truck sampah yang akan membawa sampa tersebut ke tempat pembuangan akhir.

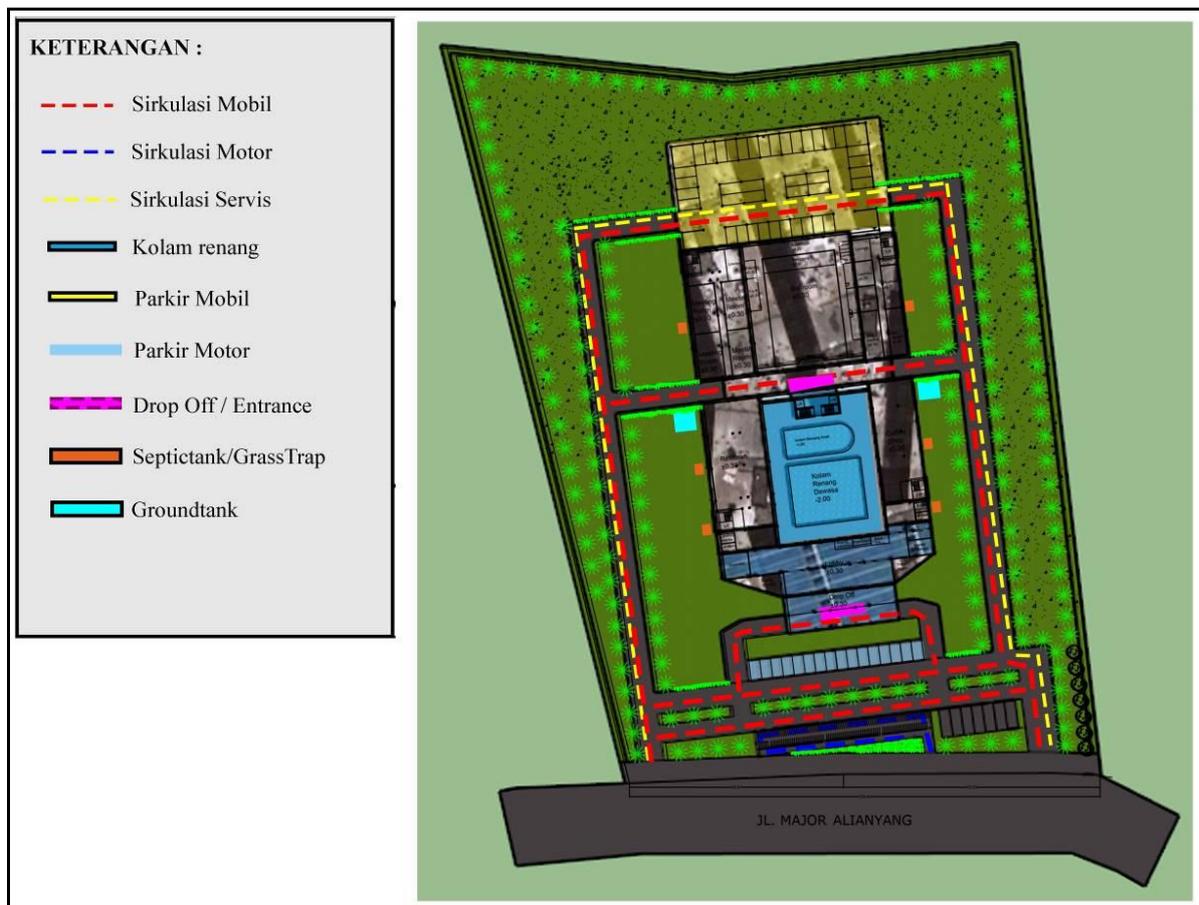
Struktur pada bangunan terdiri dari struktur bagian bawah, badan dan atap. Pada struktur

bagian bawah Pondasi tiang pancang (pile foundation) adalah bagian dari struktur yang digunakan untuk menerima dan mentransfer (menyalurkan) beban dari struktur atas ke tanah penunjang yang terletak pada kedalaman tertentu. Bentuk tiang pancang bisa berupa silinder atau segitiga dengan panjang tiang 10 m sampai dengan 30 m, apabila kedalaman tiang pancang melebihi satu buah maka dapat dilakukan penyambungan. Pondasi tiang pancang digolongkan berdasarkan kualitas bahan material dan cara pelaksanaan. Menurut kualitas bahan material yang digunakan, tiang pancang dibedakan menjadi empat yaitu tiang pancang beton, tiang pancang kayu, tiang pancang baja struktur, dan tiang pancang komposit.

Pada Struktur bangunan menggunakan struktur Rigid and Core. Sistem struktur ini terdiri dari kolom dan balok yang bekerja saling mengikat satu dengan yang lainnya. Kolom sebagai unsur vertikal yang bertugas menerima beban dan gaya, sedangkan balok sebagai unsur horizontal media pembagi beban dan gaya. Sistem ini biasanya berbentuk pola grid persegi, organisasi grid serupa juga di gunakan untuk bidang horizontal yang terdiri atas balok dan gelagar. Pada Struktur bagian tengah menggunakan Struktur Kolom Beton Bertulang dan Struktur Balok Beton Bertulang Tinggi balok : $1/12 \times \text{bentang} = 1/12 \times 0.7 = 0.5\text{m}$, Lebar balok : $1/2 \times \text{tinggi balok} = 1/2 \times 0.5 = 0.25\text{m}$, Penampang Kolom : $\text{Lebar balok} + (2 \times 5)\text{cm}$ $0.25 + 0.1 = 0.35\text{m} = 35\text{cm}$. Pada Struktur atap menggunakan atap dak beton, karena tinggi nya bangunan dan untuk memanfaatkan penyimpanan di atas atap seperti water tank, boiler, penangkal petir dan lainnya.

5. Hasil Perancangan

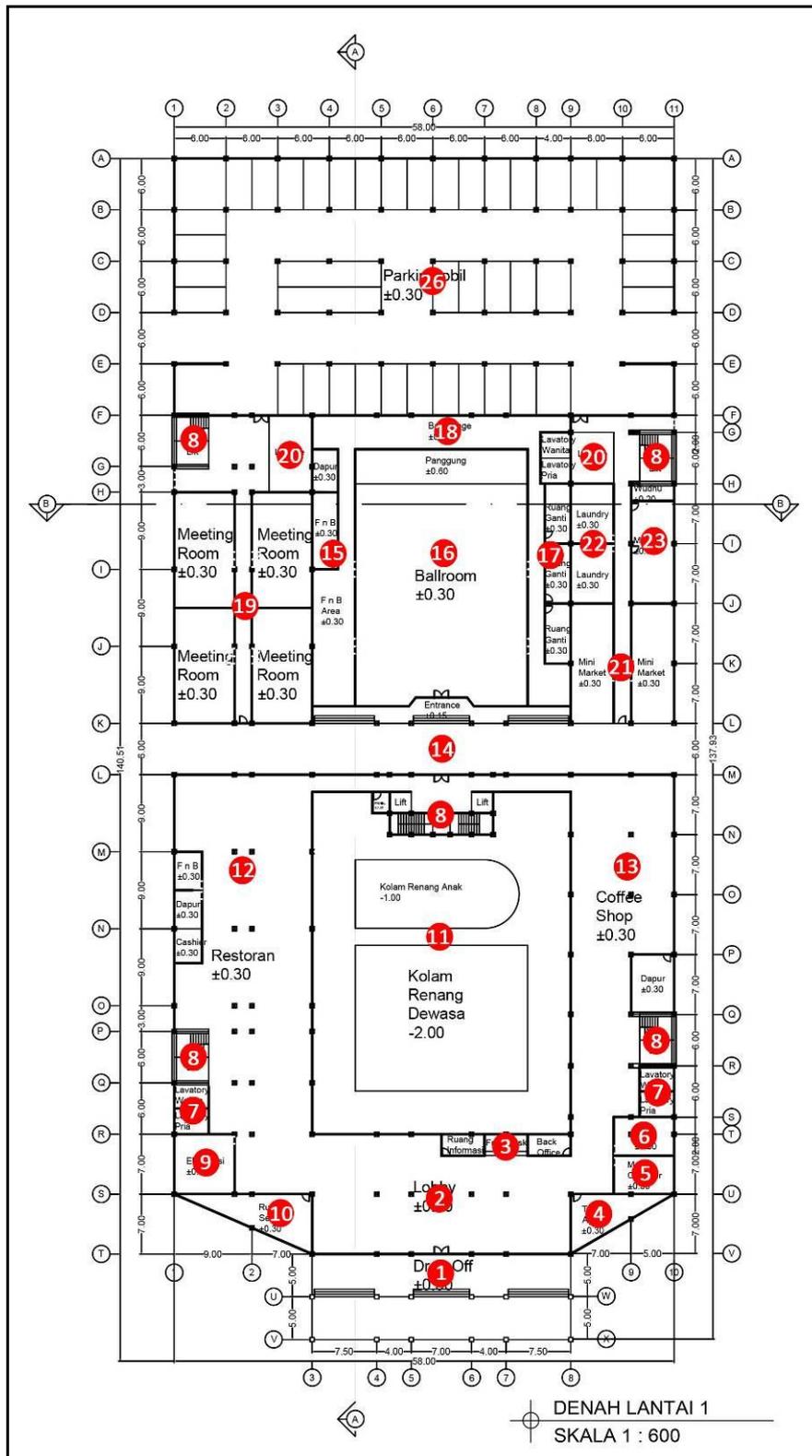
Pada gambar 5 atas menjelaskan hasil dari kelima analisa yang sudah di analisis dan menjadi sebuah tata ruang luar dan digambarkan pada site plan, disekitar bangunan terdapat vegetasi bangunan yang mengelilingi bangunan sebagai barrier untuk polutan, kebisingan dan pencahayaan yang buruk (matahari sore). Luas site sebesar 28.125 m2 dengan total panjang kiri 203m dan panjang kanan 202,56m dan lebar depan 129,46m dan lebar belakang 156,82m (lihat pada Gambar 5).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 5: Siteplan Condotel di Kabupaten Kubu Raya

Pada Gambar 6 denah lantai dasar atau 1 digunakan sebagai tempat publik seperti untuk area drop off, entrance, lobby, receptionist, atm, money changer, ekspedisi, travel agent, restoran, coffee shop, kolam renang dewasa, kolam renang anak dan ada pula ruangan untuk semi privat seperti ballroom dan meeting room. Pada denah lantai dasar juga terdapat area servis seperti laundry, musholla dan Parkir Mobil sehingga memudahkan akses publik untuk ke area servis (lihat pada Gambar 6).



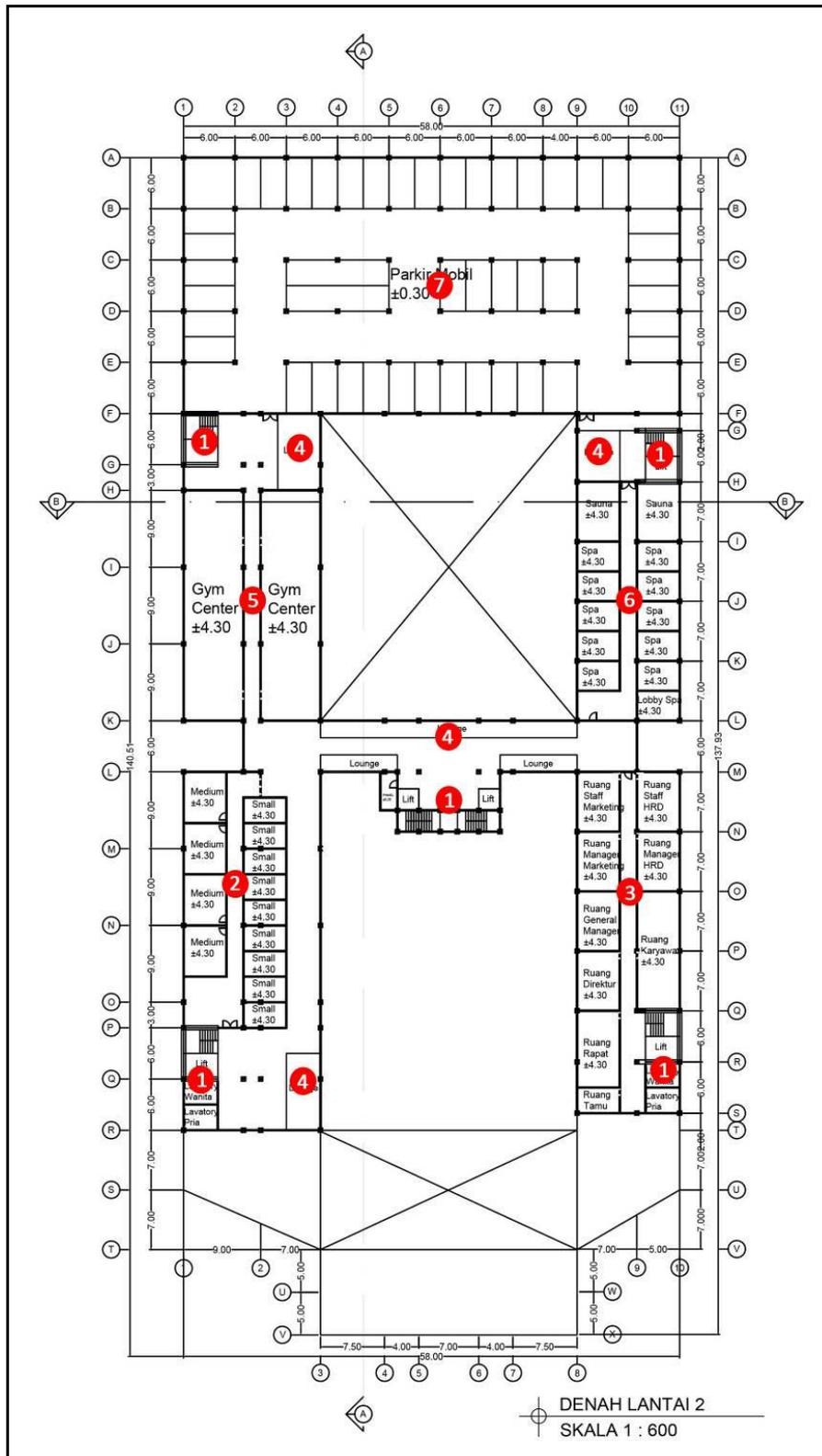
sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 6: Denah lantai 1 *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Pada Gambar 6 terdapat gambar denah lantai 1 dengan fungsi ruang seperti berikut 1.Drop Off, 2.Lobby, 3.Receptionist, 4.Travel Agent, 5.Money Changer, 6. Atm, 7.Lavatory, 8.Lift dan Tangga, 9.Ekspedisi, 10.Ruang Security, 11.Kolam Renang, 12.Restoran, 13.Coffee Shop, 14.Drop Off, 15. FnB Area, 16.Balroom, 17.Ruang Ganti, 18.Backstage, 19.Meeting Room, 20.Lounge, 21.Mini Market, 22.Laundry, 23.Musholla, 24.Parkir Mobil.

Pada denah lantai 2 digunakan sebagai tempat publik seperti ruang spa dan sauna, karaoke, dan gym center sebagai penunjang untuk bangunan *Condotel*. Sehingga pengguna yang berada di *Condotel* tidak hanya untuk tempat menginap tetapi juga bisa sebagai tempat untk berwisata, bisnis

dan lainnya. Denah pada lantai satu terbagi menjadi dua area, yaitu area privat dan area publik. Pada area privat digunakan untuk sebagai ruang – ruang pegelolapada condotl dan juga ruang –ruang staff yang berkerja di *Condotel* tersebut. Sedangkan pada area publik digunakan sebagai area peunjang bisnis lainnya (lihat pada **Gambar 7**).

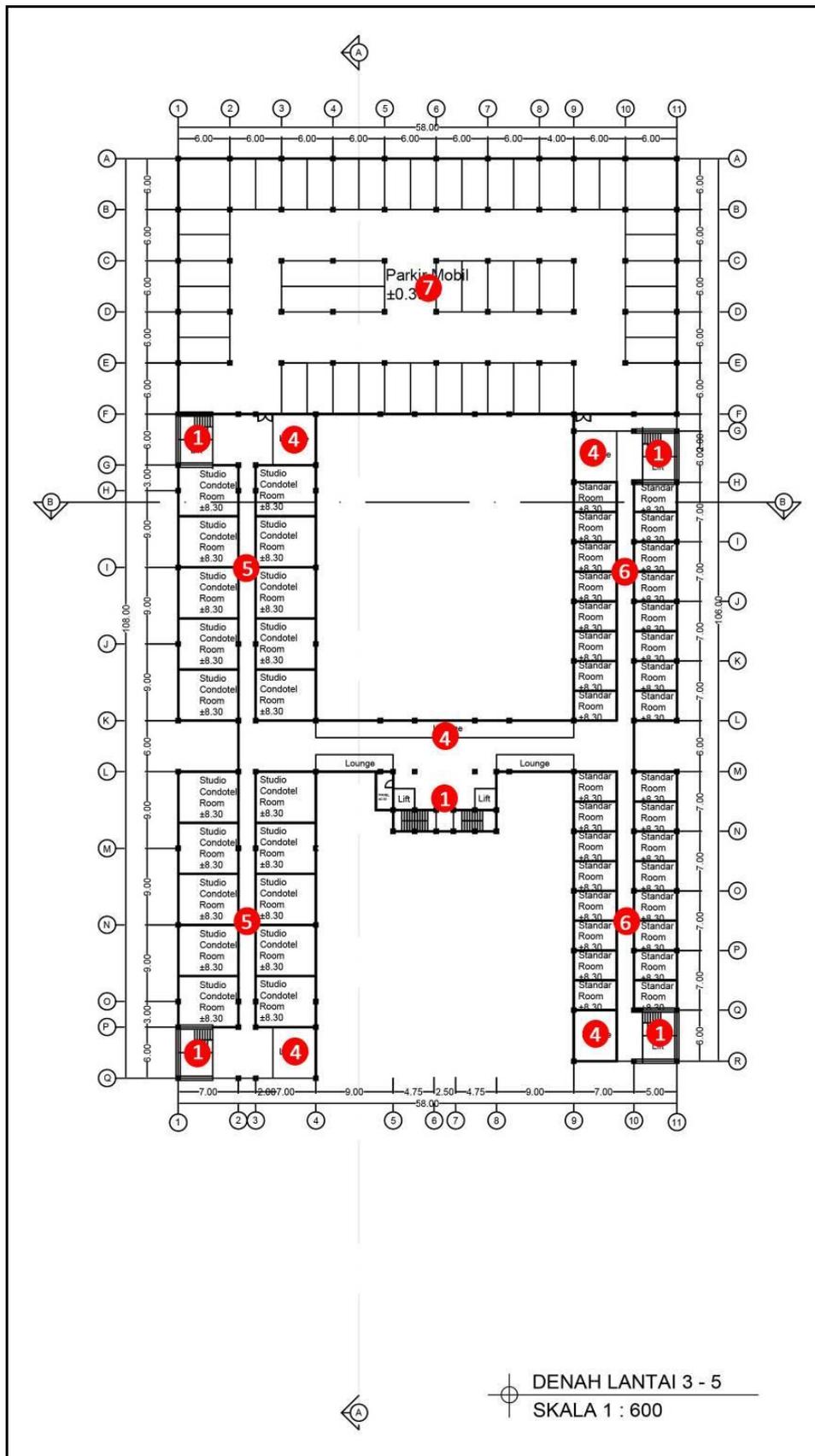


sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 7: Denah lantai 2 *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Pada gambar 7 terdapat gambar denah lantai 2 dengan fungsi ruang seperti berikut 1.Lift Tangga dan Lavatory, 2.Karaoke, 3.Area Ruang staff dan pengelola, 4.Lounge, 5.Gym Center, 6.Spa dan Sauna, 7.Parkir Mobil.

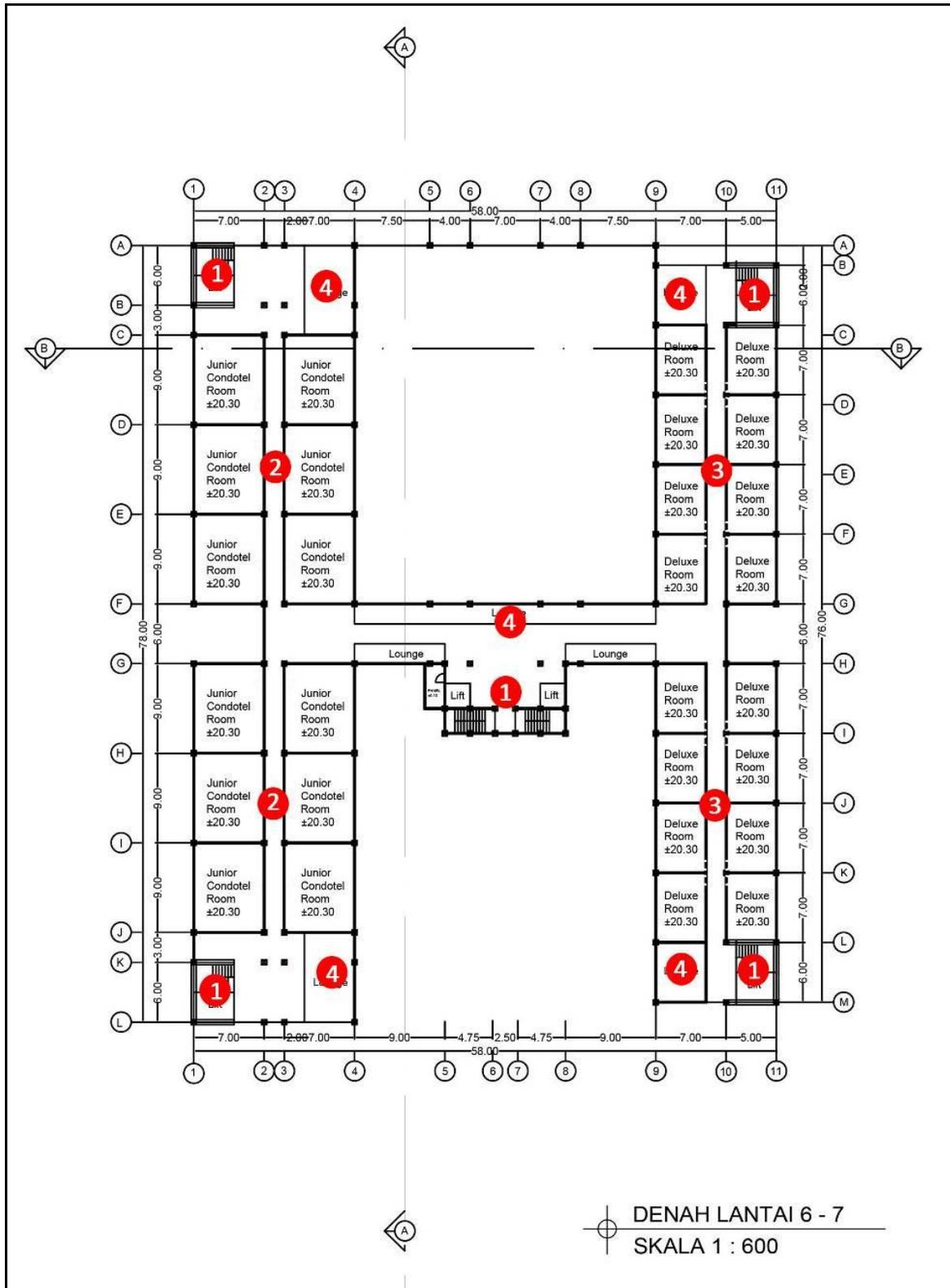
Pada skema lantai 3 dan seterusnya digunakan sebagai area privat untuk kamar *Condotel* dan kamar hotel dimana area ini adalah area inti dari bangunan *Condotel* tersebut, area *Condotel* dan hotel diletakan pada skema lantai tiga dan seterusnya guna untuk memaksimal view di sekitar site dan mendapatkan view yang lebih dari yang lainnya (lihat pada **Gambar 8**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 8: Denah lantai 3-5 *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

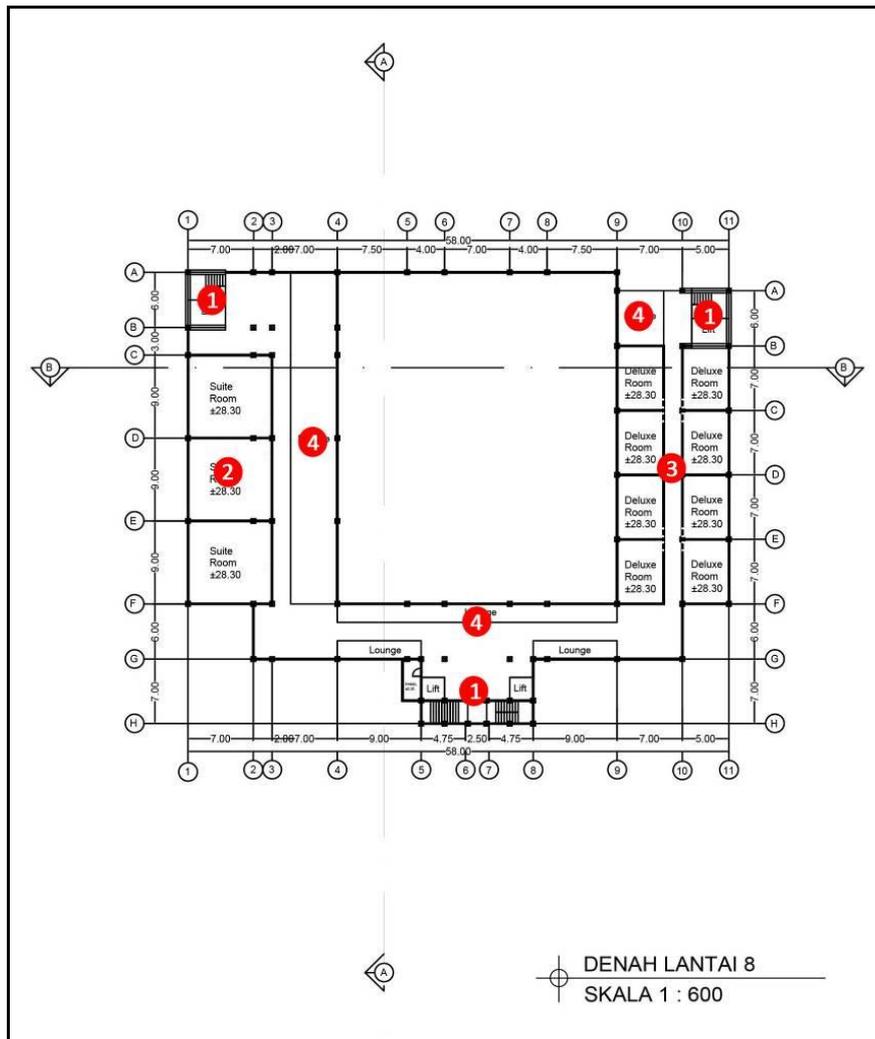
Pada gambar 8 terdapat gambar denah lantai 3 sampai 5 dengan fungsi ruang seperti berikut 1.Lift dan Tangga, 4.Lounge, 5.Studio Condotel Room, 6.Standar Room,7.Parkir Mobil. Pada gambar 9 terdapat gambar denah lantai 6 dan 7 dengan fungsi ruang seperti berikut 1.Lift dan Tangga, 2.Junior Condotel Room, 3.Deluxe Room, 4.Lounge. dan Pada gambar 5.7 terdapat gambar denah lantai 7 dengan fungsi ruang seperti berikut 1.Lift dan Tangga, 2.Suite Room, 3.Deluxe Room, 4.Lounge.



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 9: Denah lantai 6 – 7 Condotel di Kabupaten Kubu Raya

Denah lantai 8 dengan fungsi ruang seperti berikut 1.Lift dan Tangga, 2.Suite Room, 3.Deluxe Room, 4. Lounge dapat dilihat pada **Gambar 10**.



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 10: Denah lantai 8 *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Potongan A-A pada gambar di bawah, memotong zona privat pada area kamar hotel dan condominium, ballroom dan juga area servis. Di tengah-tengah bangunan terdapat void yang berguna untuk memantulkan cahaya matahari yang masuk agar bangunan bisa menghasilkan pencahayaan alami pada siang hari (lihat pada **Gambar 11**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 11: Potongan A-A *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Pada potongan B-B memotong area publik, lounge, kolam renang, ballroom dan gedung parkir. Pada bagian area publik terdapat *void* ditengahnya guna memberikan pencahayaan alami dari pantulan cahaya matahari yang terkena double fasad pada bangunan yang berupa kaca (lihat pada **Gambar 12**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 12: Potongan B-B *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Bangunan Condominium Hotel yang berada di Kabupaten Kubu Raya ini, dengan desain simple dengan perpaduan warna putih dan biru pada bagian kaca. Warna putih memberikan kesan netral dan bersih warna biru memberikan kesan mahal, tenang dan cerah. Lingkungan luar dan dalam bangunan juga memaksimalkan penggunaan tanaman sebagai penyejuk dan penambah kesan asri. Bagian fasad depan menggunakan bukaan kaca yang lebar dengan tujuan untuk memaksimalkan penggunaan cahaya alami dari luar untuk menerangi ruangan di dalamnya (lihat pada **Gambar 13**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 13: Tampak depan *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Pada bagian kanan bangunan digunakan sebagai muka jalur masuk untuk ke dalam bangunan, sirkulasi masuk mobil yang lewat menghadap langsung ke area kanan bangunan. Dengan pemasangan material dinding kaca guna dapat memanfaatkan cahaya matahari pagi secara langsung juga dapat memantulkan cahaya ke area di sekitar kanan bangunan (lihat pada **Gambar 14**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 14: Tampak kanan *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

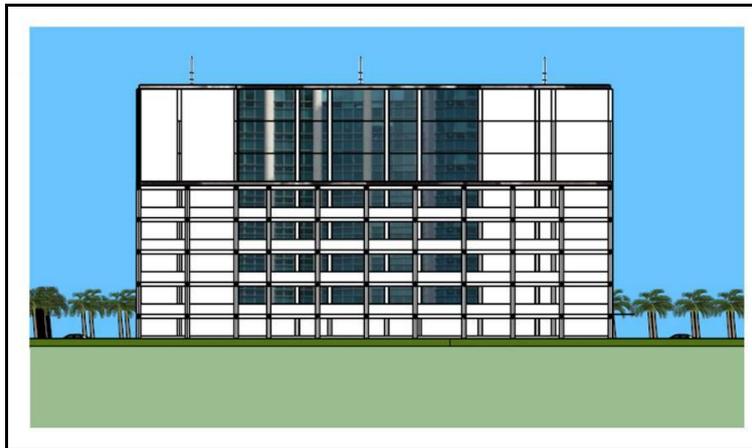
Pada bagian kiri bangunan digunakan sebagai muka jalur keluar untuk ke luar dari area site, sirkulasi keluar mobil yang lewat melewati langsung ke area kiri bangunan. Dengan pemasangan material dinding kaca guna dapat memanfaatkan cahaya matahari pagi secara langsung juga dapat memantulkan cahaya ke area di sekitar kiri bangunan (lihat pada **Gambar 15**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 15: Tampak kiri *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

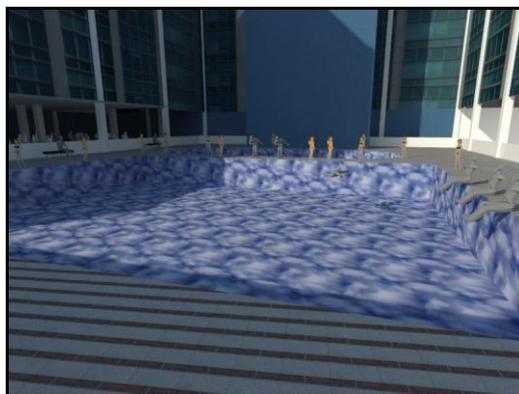
Pada bagian belakang bangunan terdapat bukaan yang berguna untuk memantulkan cahaya matahari yang masuk sehingga dapat memanfaatkan pencahayaan alami pada pagi hingga siang hari, pada bagian belakang bangunan juga dimanfaatkan sebagai tempat area servis seperti lift barang dan gedung parkir mobil agar mempermudah sirkulasi servis di area belakang bangunan (lihat pada **Gambar 16**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 16: Tampak belakang *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Kolam Renang yang terdapat pada area tengah bangunan dibuat terbuka agar mendapatkan pencahayaan alami dan penghawaan alami, dan terdapat restaurant dan coffee shop di sekitar Kolam Renang guna memberikan akses untuk zona Publik agar dapat menikmati fasilitas – fasilitas yang telah disediakan (lihat pada **Gambar 17**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 17: Kolam Renang *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Pada area Restoran dibuat terbuka agar dapat menikmati pemandangan yang ada diluar dan area Restoran tidak terkesan tertutup. Selain itu pada area Restoran juga dapat memanfaatkan sebagian pencahayaan alami yang ada (lihat pada **Gambar 18**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 18: Restaurant *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

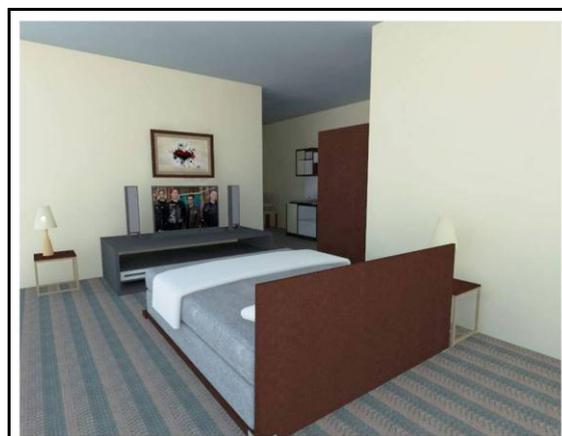
Area Lounge pada sekitaran Lift terdapat kursi dan meja agar para tamu dapat bersantai untuk sementara sebelum melanjutkan aktifitas berikutnya (lihat pada **Gambar 19**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 19: Area Lounge *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Berikut area kamar Condominium (**Gambar 20**) dengan fasilitas – fasilitas yang sudah tersedia, terdapat kasur twin bed atau double bed, tv, dapur, ruang makan dan toilet. Pada Condominium fasilitas yang tersedia berbeda dengan kamar pada Hotel dan sistem penginaannya juga berbeda.



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 20: Kamar *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Berikut adalah suasana eksterior pada bangunan bagian depan. Pada bagian depan terdapat jalur utama yaitu jalan Major Alianyang yang merupakan jalan utama menuju bangunan. Area loby utama, dan entrance drop off bangunan, dapat dilihat pada **Gambar 21**.



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 21: Suasana eksterior 2 *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Berikut adalah suasana eksterior pada sisi kanan bangunan. Yang berguna sebagai tempat akses jalur masuk ke bangunan menuju entrance pada tengah bangunan dan gedung bangunan parkir, dapat dilihat pada **Gambar 22**.



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 22: Suasana eksterior 3 *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

Berikut adalah suasana eksterior pada sisi kiri bangunan. Bagian ini berguna untuk sebagai akses jalan keluar dari bangunan menuju jalan Major Alianyang. terdapat vegetasi-vegetasi pada area sekitar site guna untuk meredam kebisingan dan pencahayaan matahari sore dari arah barat, dapat dilihat pada **Gambar 23**.



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 23: Suasana eksterior 4 *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya

6. Kesimpulan

Condominium Hotel atau yang dikenal juga sebagai *Condotel* di Kabupaten Kubu Raya, menjadi sebagai tempat penginapan sementara maupun tempat tinggal bagi para pendatang yang melakukan berbagai aktifitas di Kabupaten Kubu Raya, hal yang harus di perhatikan dalam perancangan bangunan ini ialah mengumpulkan data – data yang berkaitan dengan site maupun disekitar site sehingga mendapatkan permasalahan yang ada dan dapat memberikan solusi sehingga dapat merangkum menjadi sebuah konsep perancangan pada site tersebut.

Ucapan Terima Kasih

Ucapan syukur Kepada Allah SWT, Kepada kedua orang tua penulis, Kepada dosen-dosen pembimbing Proyek Tugas Akhir ibu B Jumaylinda Gultom, ST, MT dan bapak Dr. Uray Fery Andi, ST, M.T. yang telah banyak memberikan bimbingan dan saran kepada penulis, Kepada dosen penguji yaitu bapak Jawas Dwijo Putro, ST, MSc, dan bapak Hamdil Khaliesh, ST, MT, Yang telah memberikan kritik dan saran kepada penulis. Kepada seluruh kerabat dan teman-teman yang telah memberikan doa dan dukungan dalam Proyek Tugas Akhir ini penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya.

Referensi

- Bernard S, Cayne. 1987. *The Lexion Webster Dictionary, volume 1*. Lexicon Pub. London
- Lee, Steven James. 1982. *Buyer's Handbook for Cooperating and Condominium*. Van Nostrand Reinhold. New York
- Kementerian Pariwisata Pos dan Telekomunikasi. 1986. *Surat Keputusan Menteri Pariwisata Pos dan Telekomunikasi (Menparposatel) No. KM 37 /PW.340/MPPT-86 tentang peraturan usaha dan penggolongan hotel*. Kementerian Pariwisata Pos dan Telekomunikasi. Jakarta
- Kementerian Pariwisata Pos dan Telekomunikasi. 1988. *Surat Keputusan Menteri Pariwisata Pos dan Telekomunikasi (Menparposatel) No : 14/U/II/1988 tentang pelaksanaan ketentuan usaha dan pengelolaan hotel*. Kementerian Pariwisata Pos dan Telekomunikasi. Jakarta
- Pendit, Nyoman S; Soekresno. 1998. *Petunjuk Praktek Pramusaji Food and Beverage Service*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Andi Offset. Yogyakarta
- Neufert, E. 2002. *Data Arsitek: jilid 2*. Erlangga. Jakarta
- Sekretariat Negara Republik Indonesia. 2002. *UU No.28 Tahun 2002 ayat (1), Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian*. Sekretariat Negara Republik Indonesia. Jakarta