

HOTEL BISNIS DI KOTA PONTIANAK DENGAN TEMA *COFFEE STREET*

Tri Bawa Laksana

Mahasiswa, Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tanjungpura, Indonesia
bowo.tribawalaksana@gmail.com

ABSTRAK

Pebisnis pada masa kini dalam menyelesaikan urusan bisnisnya memiliki fleksibilitas yang lebih tinggi. Pebisnis dari luar kota yang menginap di Kota Pontianak akan lebih banyak menghabiskan waktu antara dua tempat, yaitu hotel dan warung kopi. Integrasi antara hotel dan warung kopi dirancang untuk mawadahi kebutuhan para pebisnis tersebut. *Coffee Street* menjadi tema yang diaplikasikan dalam perancangan bangunan hotel yang dalam konteks lokasinya yang berdekatan dengan area *Coffee Street* Jalan Gajahmada. Hotel Bisnis dengan Tema *Coffee Street* bertujuan mengaplikasikan fungsi warung kopi pinggiran Jalan Gajahmada Kota Pontianak dengan fungsi sebuah bangunan hotel bisnis yang akan diintegrasikan dalam satu kesatuan massa bangunan. Hotel Bisnis ini mengambil lokasi di Jalan Hijas, Pontianak. Metode perancangan yang digunakan meliputi gagasan, pengumpulan data, analisis, sintesis dan tahap pengembangan rancangan. Pada tahap pengembangan rancangan, desain yang dihasilkan akan menjadi tahap final dari pemecahan masalah desain yang nantinya menjadi dasar bagi rancangan detail selanjutnya. Dalam konsep *Coffee Street* ini, pada lantai dasar dan lantai 1 hotel akan dijadikan area khusus *Coffee Street* yang terdiri dari ruang-ruang *coffee shop* serta teras-teras yang digunakan untuk pengunjung duduk menikmati minuman. Pada bagian diantara ruang-ruang *Coffee Shop* dirancang ruas untuk pejalan kaki yang menjadi konsep *Street* yang diterapkan dari tema *Coffee Street*.

Kata Kunci: Hotel Bisnis, *Coffee Street*, Kopi Pontianak

ABSTRACT

Businessman nowadays in completing their business affairs has higher flexibility. Businessmen from out of town who stay in Pontianak City will spend more time between two places, hotels and coffee shops. The integration between hotels and coffee shops is designed to accommodate the needs of these business people. *Coffee Street* became a theme that is applied in hotel building design which in the context of its location is adjacent to the *Coffee Street* area at Gajahmada Street. The Business Hotel with the *Coffee Street* Theme aims to apply the function of a coffee shop on the outskirts of Gajahmada Street in Pontianak City with the function of a business hotel building that will be integrated into a single building mass. This Business Hotel takes place on Hijas Street, Pontianak. The design methods used including ideas, data collection, analysis, synthesis and design development stages. At the design development stage, the resulting design will be the final stage of the design problem solving which will later become the basis for further detail design. In this *Coffee Street* concept, on the ground floor and 1st floor the hotel will be made into a special *Coffee Street* area which consists of coffee shop rooms and terraces used for visitors to sit and enjoy a drink. In the section between *Coffee Shops*, designed pedestrian segments that are the *Street* concept applied from the *Coffee Street* theme.

Keywords: Business Hotel, *Coffee Street*, Pontianak Coffee

1. Pendahuluan

Para pebisnis cenderung memiliki fleksibilitas yang tinggi dalam menjalani bisnisnya. Dalam hal ini, terkait tempat mereka menjalankan bisnis biasanya tidak terpaku pada satu tempat saja pada beberapa tipe pebisnis tertentu. Salah satu tempat yang paling banyak dijadikan oleh para pebisnis

sebagai tempat berkumpul dan bertemu klien adalah warung kopi. Di Kota Pontianak, sering dijumpai pada warung-warung kopi orang-orang yang membicarakan pekerjaan bisnis dan sebagainya, yang tidak hanya pada warung kopi tertentu saja, tetapi pada warung-warung kopi pada umumnya di Kota Pontianak.

Pebisnis yang melakukan kegiatan bisnis di Kota Pontianak tentunya datang dari berbagai daerah, dalam dan luar negeri, sehingga mereka membutuhkan tempat menginap sementara yang dapat mengakomodasi kebutuhan mereka selama menyelesaikan urusan bisnis di Kota Pontianak. Hotel adalah tempat menginap yang paling sering digunakan bagi para pebisnis yang datang ke Pontianak.

Adanya kegiatan bisnis yang dilakukan oleh pebisnis di warung kopi dan keterkaitannya dengan kebutuhan fasilitas hunian sementara bagi pebisnis yang datang dari luar Kota Pontianak menjadi suatu potensi untuk merencanakan sebuah konsep Hotel yang diintegrasikan dengan fungsi Warung Kopi yang dapat membawa suasana ngopi khas Kota Pontianak dengan ciri khas *Coffee Street* seperti yang terdapat pada Jalan Gajahmada Pontianak. Kebiasaan meminum kopi sambil bersantai di warung kopi ini sudah berlangsung sejak lama dan menjadi budaya yang menyatu dengan aktivitas warga Kota Pontianak pada umumnya. Budaya meminum kopi ini dilakukan warga Kota Pontianak di tempat-tempat yang berbeda-beda, ada yang melakukannya di warung, kios-kios, maupun cafe-cafe.

Orang-orang datang ke warung kopi sebenarnya bertujuan untuk menemukan lawan bicara sehingga tidak akan ditemukan warung kopi yang sepi dari percakapan (Mauriza, 1998: 67). Selain itu, warung kopi juga mampu membentuk suatu masyarakat yang demokratis karena di warung kopi orang saling berbeda pendapat adalah biasa dan sedikit sekali yang membawa perbedaan pendapat ini keluar dari warung kopi (Mauriza, 1998:66). Warung kopi dianggap sebagai tempat pertemuan dan tempat rehat sejenak dari kesibukan mereka sehari-hari. Bahkan sekarang tak jarang para pengusaha melakukan transaksi di warung kopi. Maka tak heran kalau orang-orang bisa duduk berjam-jam lamanya di warung kopi. Dewasa ini dengan didukung dengan meningkatnya fasilitas yang ditawarkan warung kopi orang-orang dapat melakukan banyak hal. Selain itu, warung kopi juga sudah menjadi bagian dari suatu gaya hidup yang tak dapat dipisahkan dari masyarakat Kota Pontianak.

Coffee Street yang diterapkan sebagai konsep di kawasan Jalan Gajahmada berupa suatu suasana warung-warung kopi yang terletak memanjang di sepanjang pinggir Jalan Gajahmada dan juga Jalan Tanjungpura yang ruang dalam warung-warung kopi tersebut dirancang dengan tata letak kursi-kursi yang sebagiannya berdekatan dengan pinggir jalan, sehingga disanalah letak konsep street yang terdapat dalam konsep *Coffee Street*. Konsep *Coffee Street* yang menerapkan suasana ngopi yang berbeda sudah menjadi suatu ciri khas dari kebanyakan warung-warung kopi yang berada di Kota Pontianak.

Pendekatan konsep *Coffee Street* dalam sebuah bangunan hotel akan membutuhkan konsep-konsep khusus terutama dalam penataan ruang-ruang dan penyatuan fungsi-fungsi antara zona *Coffee Street* dengan fungsi-fungsi ruang di dalam bangunan hotel. *Coffee Street* juga merupakan konsep yang membutuhkan suatu suasana yang dapat menimbulkan kesan meminum kopi yang berdekatan dengan jalan.

2. Kajian Literatur

Hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makanan dan minuman (SK Menteri Perhubungan No. PM 16/PW 301/PHB 77 tanggal 22 Desember 1977 pada bab I pasal 7 ayat a). Berdasarkan pengertian ini, hotel memerlukan pengelolaan secara menerus untuk melayani konsumennya. Hal ini juga sesuai dengan rumusan dari aspek pariwisata yang menyatakan hotel adalah suatu jenis akomodasi yang menggunakan sebagian atau seluruh bagian bangunan yang ada untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum, serta jasa lainnya bagi kepentingan umum yang dikelola secara komersial (Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi RI).

Perancangan sebuah hotel perlu mempertimbangkan dua aspek utama pada perancangan bangunan komersial, yaitu efisiensi dan kenyamanan. Dua aspek ini secara keseluruhan akan mempengaruhi keputusan-keputusan rancangan sebuah hotel dengan melihat kepentingan konsumen hotel yang menjadi sasaran hotel tersebut. Pada akhirnya hal ini akan berdampak pada lahirnya rancangan berbagai jenis hotel sesuai dengan target pasarnya.

Hotel bisnis merupakan suatu jenis akomodasi yang menggunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum, sarana, fasilitas pelengkap lainnya serta jasa bagi kalangan umum yang dapat mendukung dan memperlancar kegiatan bisnis para tamu (seperti *meeting room*, *business centre*, *exhibition room* dan sebagainya), yang dikelola oleh pihak pengelola hotel secara komersial serta memenuhi segala persyaratan terkait perhotelan yang telah ditentukan¹.

Menurut Herlyana (2012), sejak zaman dahulu masyarakat Indonesia sudah memiliki kebiasaan minum kopi. Indonesia adalah salah satu negara penghasil biji kopi yang memiliki peringkat tinggi dibandingkan negara lain di dunia. Terdapat beberapa daerah di Indonesia yang dikenal sebagai produsen biji kopi yang memiliki ciri khas tersendiri di setiap daerahnya, diantaranya adalah Aceh, Lampung, Medan, Jawa, Ternate, Sulawesi dan Flores. Masyarakat Eropa yang menikmati seduhan

¹ https://www.academia.edu/10825810/TINJAUAN_UMUM_HOTEL_BISNIS. berjudul "Tinjauan Umum Hotel Bisnis" berisikan tentang tinjauan umum mengenai pengertian hotel bisnis, diunduh pada tanggal 3 Juli 2018.

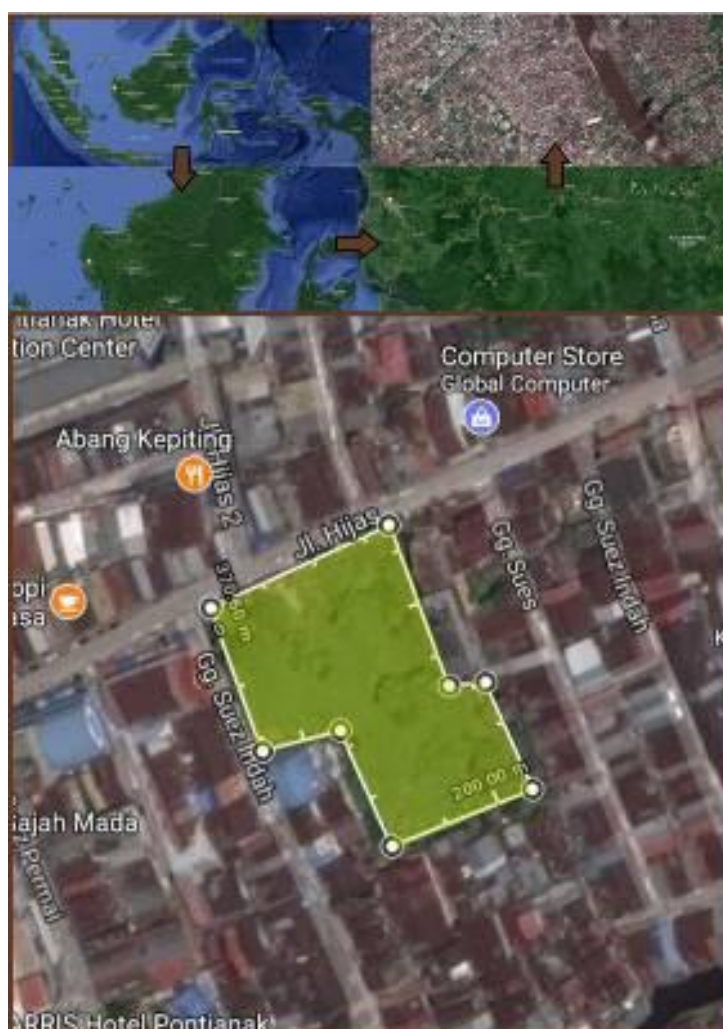
kopi lebih akrab dengan sebutan *java*. Usia penikmat kopi di Indonesia hampir tidak terbatas usia, mulai dari anak-anak hingga orang dewasa bahkan manula, sehingga penikmat kopi di Indonesia cukup tinggi. Masyarakat penikmat kopi di Indonesia menganggap bahwa mengkonsumsi kopi adalah suatu keharusan yang merupakan bagian dari makanan dan minuman sehari-hari.

Menurut Gumulya dan Helmi (2017), budaya masyarakat penikmat kopi di Indonesia khususnya pada warung kopi tradisional adalah lebih kepada budaya mengobrol di warung kopi sambil menikmati seduhan kopi khas warung kopi yang menjadi ciri khas dari budaya *ngopi* di Indonesia. Budaya seperti ini juga membaurkan berbagai etnis dan keberagaman yang bertemu di warung kopi tersebut dalam suatu suasana *ngopi* di warung kopi dan obrolan-obrolan yang dilakukan sambil menikmati seduhan kopi khas warung kopi tersebut.

Carmona (2010) menyatakan bahwa dalam menentukan relativitas terkait status publik suatu ruang, maka harus terpenuhi tiga unsur diantaranya kepemilikan fungsi, akses, dan kegunaan. Dalam hal ini, warung kopi memiliki kepemilikan fungsi yang netral, dapat diakses oleh publik dan digunakan secara bersama-sama oleh seluruh lapisan masyarakat, sehingga warung kopi semakin menjelma sebagai ruang yang vital bagi kehidupan publik, terlebih dalam konteks warung kopi yang terletak di pinggir jalan yang sangat dekat dengan area publik berupa jalan raya

3. Lokasi Perancangan

Lokasi perancangan berada pada Jl. Hijas, Kecamatan Pontianak Selatan. Lokasi ini berada di area yang merupakan kawasan *Coffee Street* dan kawasan yang diperuntukkan salah satunya untuk perhotelan di Kota Pontianak sehingga memiliki daya dukung terhadap fungsi dan konsep rancangan Hotel Bisnis dengan pendekatan *Coffee Street* (lihat **gambar 1**).



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 1: Lokasi Perancangan Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Lokasi perancangan dikelilingi oleh pertokoan dan beberapa kios-kios dan permukiman warga yang berprofesi sebagai pedagang yang berdagang di kawasan pertokoan di Jalan Hijas. Terkait peraturan yang diberlakukan di lokasi perancangan, peraturan setempat menggunakan kajian akademis yang sudah disusun oleh pemerintah yaitu mengacu pada Rencana Detail Tata Ruang Kota Pontianak.

4. Landasan Konseptual

Hotel Bisnis dengan tema *Coffee Street* ini menggunakan tapak yang terletak pada area perdagangan dan jasa, dan area Jalan Tanjungpura dan Jalan Gajahmada merupakan kawasan yang memang sudah dipetakan oleh pemerintah untuk terbangunnya perhotelan. Disamping itu, *Coffee Street* yang merupakan konsep yang memang sudah diterapkan pemerintah bagi area ruas Jalan Gajahmada sudah menjadi suatu pendekatan tersendiri bagi area ini, sehingga konsep *Coffee Street* diaplikasikan pula pada Hotel Bisnis ini terkait dengan keberadaannya yang terletak di kawasan yang sangat berdekatan dengan kawasan *Coffee Street* Gajahmada. Gambaran Konsep Tema *Coffee Street* dapat dilihat pada **gambar 2** di bawah ini.

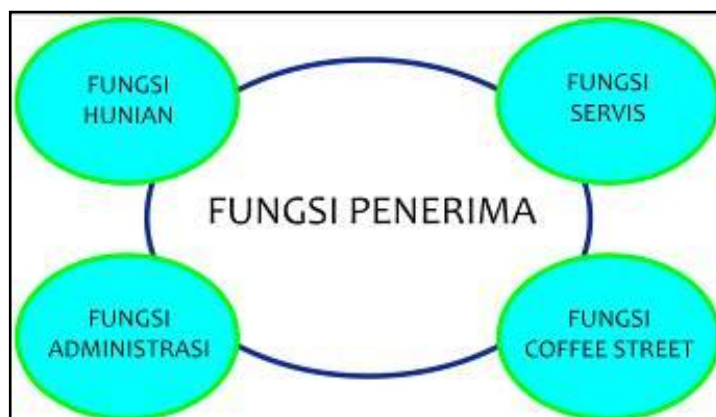


sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 2: Konsep Tema *Coffee Street*

Coffee Street adalah sebuah tema yang diterapkan pada ruas Jalan Gajahmada sebagai pusat wisata kuliner kopi di Kota Pontianak. Di ruas Jalan Gajahmada dan juga Tanjungpura terdapat banyak warung-warung kopi di pinggir jalan, yang diangkat menjadi sebuah tema *Coffee Street*. *Coffee Street* mengangkat sebuah budaya minum kopi di warung-warung kopi yang disediakan di pinggir jalan. Budaya ini menjadi ciri khas tersendiri di Kota Pontianak dan menjadi keunikan tersendiri dalam wisata kuliner di Kota Pontianak. *Coffee Street* diaplikasikan ke dalam tema rancangan hotel ini. Tema *Coffee Street* diterjemahkan ke dalam beberapa konsep yang diaplikasikan dalam rancangan hotel ini.

Budaya minum kopi yang menjadi rutinitas hampir seluruh masyarakat Kota Pontianak, mulai dari kalangan pelajar, mahasiswa dan pekerja. Dari remaja, hingga orang dewasa. *Coffee Street* diaplikasikan dalam sebuah bangunan hotel yang dapat memwadahi sekaligus menjadi suatu konsep yang dapat memanjakan para penikmat kopi dari semua kalangan, menjadi hunian yang dapat menjadi seperti kopi bagi para penikmatnya. Hunian sementara yang dapat memberikan inspirasi, rasa semangat, dan dapat menjadi wadah kreatifitas. Hotel yang dapat menjadi tempat yang nyaman untuk menyelesaikan pekerjaan, meningkatkan fokus dalam hari-hari tamu hotel yang menginap, dan menjadi motivasi bagi tamu hotel yang menginap khususnya para pebisnis dan juga masyarakat pecinta kopi secara luas.



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 3: Organisasi ruang makro Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

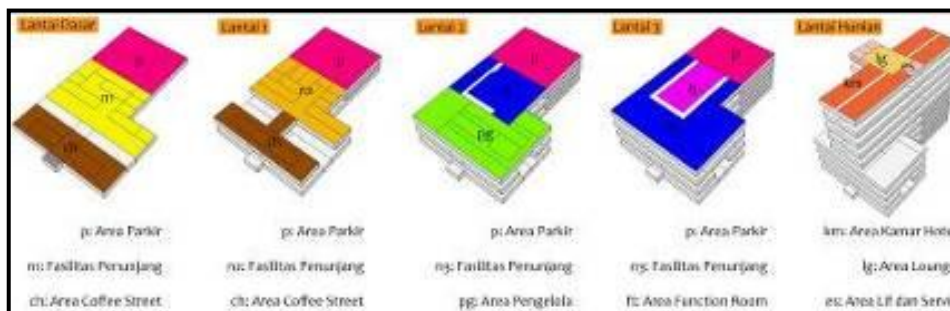
Organisasi ruang makro pada **gambar 3** menunjukkan fungsi-fungsi yang saling berhubungan dengan fungsi penerima yang merupakan *lobby* hotel. Fungsi *Coffee Street* merupakan fungsi yang berdiri sendiri dengan konsep sebagai fungsi yang ditekankan sebagai tema bangunan dan merupakan daya tarik khusus dari bangunan hotel bisnis ini.

Tabel 1: Kebutuhan ruang Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Fungsi	No	Ruang
Publik	1	Front Office
	2	Lobby
	3	Lounge
Coffee Street	4	Coffee Shop
	5	Teras Coffee Shop
Semi Publik	6	Minimarket
	7	Mini bank
	8	Ruang biliar
	9	Karaoke
	10	Spa
	11	Restoran
	12	Fitness centre
	13	Function room
Administrasi	14	r. kepala front office
	15	r. staf front office
	16	r. arsip
	17	r. sales and marketing
	18	r. personalia
	19	r. recreation and commercial
	20	r. food and beverages
	21	r. purchasing and receiving
	22	r. keuangan
	23	r. housekeeping and laundry
	24	Ruang ganti staf
	25	Ruang makan dan pantry staf
	26	r. general manager
Servis	27	r. operator CCTV
	28	r. mee
	29	r. pompa
	30	r. genset
	31	r. bas
	32	r. ahu
	33	Loading dock
	34	r. laundry
	35	Gudang
	36	r. penyimpanan barang
Hunian	37	Kamar standard
	38	Kamar deluxe
	39	Kamar business suite
	40	Kamar president suite

sumber: (Analisis Penulis, 2018)

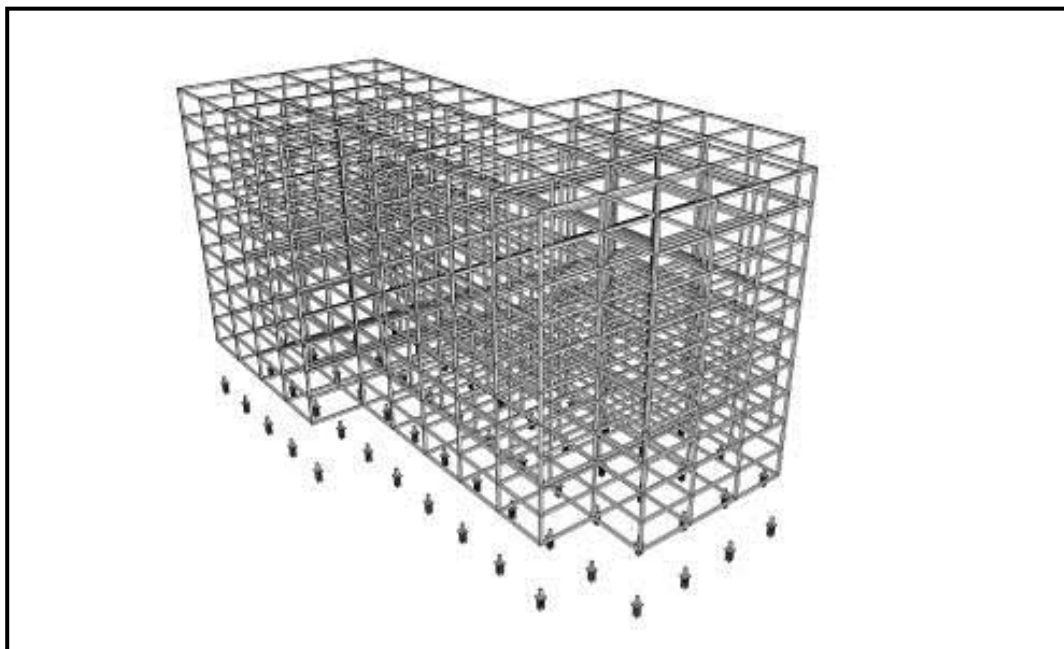
Kebutuhan ruang pada **tabel 1** menunjukkan ruang-ruang yang ada pada bangunan Hotel Bisnis. Dari ruang-ruang tersebut, terbagi menjadi beberapa fungsi, dengan satu fungsi khusus yang mengacu pada tema, yaitu *Coffee Street*.



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 4: Konsep tata ruang Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Penerapan tema *Coffee Street* yang diaplikasikan pada konsep tata ruang dalam pada lantai dasar dan lantai satu yaitu adanya ruang-ruang *coffee shop* yang tersusun memanjang di bagian depan lantai dasar dan lantai satu, serta dengan teras-teras yang mengadaptasi dari warung-warung kopi pada area *Coffee Street* di Jalan Gajahmada.



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

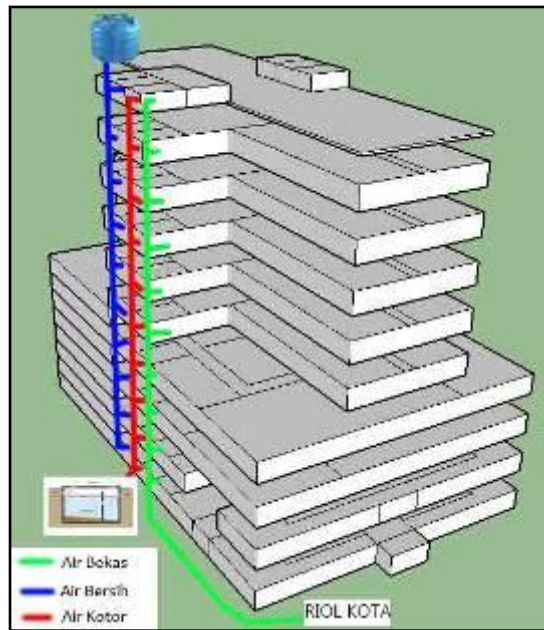
Gambar 5: Konsep sistem struktur Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Struktur bawah terdiri dari pondasi, sedangkan struktur atas terdiri dari main structure (struktur utama), dinding dan pintu jendela, lantai, plafon, atap dan kerangkanya. Jenis sistem pondasi yang digunakan adalah tiang pancang beton, Ukuran pondasi yang digunakan terdapat dua jenis, yaitu 3x3 meter dan 6x6 meter. Pondasi menggunakan mini pile berbentuk persegi dengan dimensi 25x25 cm dengan panjang maksimal 13 meter. Lantai yang digunakan adalah lantai cor beton dengan ketebalan 12 centimeter. Dalam perencanaan plat lantai digunakan plat besi wiremesh M5 sebagai pengganti besi beton bertulang pada struktur plat lantai beton bertulang. Plat besi wiremesh adalah besi yang dirangkai berbentuk jaring-jaring persegi empat. Untuk finishing lantai, terdapat beberapa jenis, diantaranya dengan keramik jenis polish untuk area publik, unpolish untuk area toilet, dan lantai cor beton tanpa finishing untuk area service seperti ruang genset dan lainnya. Rangka bangunan tersusun dari kolom dan balok yang disusun sedemikian rupa sehingga membentuk kesatuan bangunan hotel yang kokoh dan kuat untuk menahan gaya-gaya yang bekerja padanya (akibat berat sendiri, beban bangunan, dan gaya-gaya dari luar). Konstruksi bangunan yang digunakan adalah rangka beton bertulang yang menggunakan dinding penyekat dari bahan pasangan batako. Bentang bangunan terbesar yang diambil adalah 8 meter. Dari bentang tersebut didapatkan ukuran balok induk yang diperlukan adalah 60/40 yang didapatkan dari perhitungan $1/12$ dari bentang terlebar. Kemudian dimensi balok anak adalah 40/20 yang di dapatkan dari perhitungan $1/2$ dari balok induk. Balok-balok tersebut menjadi pengaku dari kolom bangunan yang berukuran 60x60 cm.

Untuk konstruksi dinding, digunakan dinding bata plester, dinding precast beton, dan shear wall. Shear Wall adalah jenis struktur dinding yang terbuat dari beton bertulang yang digunakan pada dinding lift, tangga darurat, dan shaft utilitas. Shear wall yang mempunyai tingkat kekakuan tinggi dapat mendukung daya pikul beban disekitarnya, terutama di bagian atas bangunan karena terdapat mesin-mesin utilitas. Struktur dinding beton bertulang bukan hanya sebagai penyekat ruangan tetapi berfungsi juga sebagai struktur bangunan yang ikut memikul gaya-gaya beban yang bekerja pada balok dan kolom sekitarnya. Tebal shear wall yang digunakan adalah 20 cm. Jadi, sistem konstruksi bangunan yang digunakan adalah sistem rangka karena bangunan hotel ini termasuk dalam kategori bangunan mid-rise yang mendapatkan gaya lateral, sehingga sistem konstruksi ini dapat mencegah guncangan dari gaya-gaya tersebut karena kekakuan dan kekokohnya.

Struktur atas atau atap yang digunakan pada hotel bisnis ini adalah atap dak beton. Atap dak beton ini mempunyai kemiringan sebesar lima derajat yang dibagi lagi menjadi area-area kecil sesuai dengan modulasi yang juga memiliki kemiringan. Hal ini memiliki tujuan agar dapat mengalirkan air hujan. Air hujan pada atap di alirkan melalui saluran kecil dengan lebar 20 cm. Untuk plat beton yang difungsikan sebagai lantai dengan fungsi fasilitas hotel memiliki tebal adalah 12 cm, dengan wiremesh sebanyak dua lapis.

Utilitas bangunan digunakan untuk mendukung kegiatan di dalamnya. Tidak hanya untuk mendukung, tetapi juga untuk memberikan kenyamanan dan keamanan dalam bangunan. Sistem distribusi yang digunakan untuk air bersih, yaitu sistem up feed dan Sistem down feed, yaitu air dipompakan dari bawah ke reservoir atas, untuk kemudian disalurkan ke outlet air secara gravitasi.

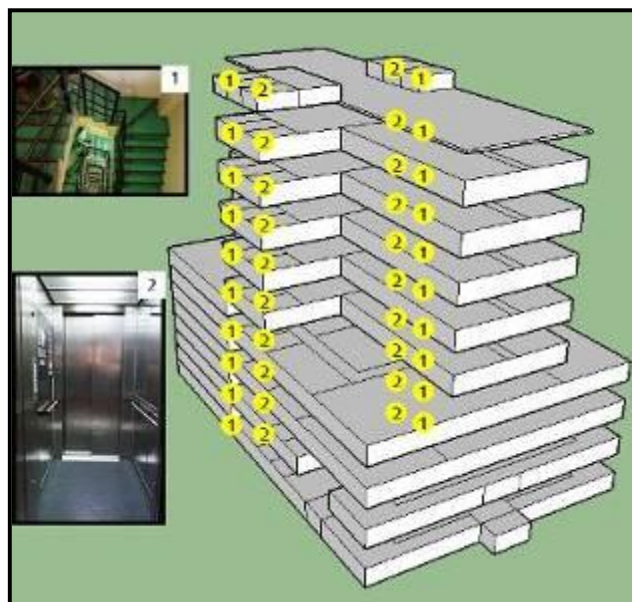


sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 6: Konsep sistem utilitas air bersih Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Sistem transportasi digunakan dalam mendukung kegiatan yang berlangsung dalam bangunan. Dalam memilih sistem transportasi yang akan digunakan memiliki pilihan diantaranya elevator atau lift, eksalator, ramp, dan tangga. Sesuai dengan karakteristik pelaku bisnis, waktu adalah uang sehingga jika pengunjung menggunakan tangga, waktu mereka akan berkurang. Oleh karena itu, dibutuhkan jenis transportasi yang lebih cepat atau memakan waktu lebih singkat dibandingkan dengan menggunakan tangga.

Pada perancangan bangunan hotel bisnis ini akan menggunakan lift sebagai unit transportasi. Sistem lift yang digunakan adalah gearless, yaitu letak mesin yang berada di atas bangunan. Jumlah lift yang dibutuhkan pada bangunan hotel bisnis ini adalah dua unit lift penumpang dan satu unit khusus untuk lift pengelola dan lift barang. Lift yang digunakan dapat mengangkut sebanyak 20 penumpang dengan total berat 1350 kg. Lift juga dapat membantu para penyandang disabilitas yang tidak bisa menggunakan tangga. Selain lift, terdapat jenis sistem transportasi lain yang digunakan, yaitu tangga. Tangga yang digunakan juga dibedakan menjadi dua fungsi, yaitu tangga biasa dan tangga darurat. Tangga darurat akan diberikan setiap 45 meter. Tangga darurat digunakan disaat tertentu, seperti kebakaran, sedangkan tangga biasa digunakan sebagai alternatif lain selain menggunakan lift. Tangga tersebut diletakkan pada bagian entrance bangunan.



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 7: Konsep sistem utilitas transportasi bangunan Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Untuk penanggulangan dan pencegahan kebakaran dalam bangunan, terdapat tangga darurat. Tangga darurat merupakan sistem pencegahan secara pasif yang memungkinkan penghuni di dalam untuk keluar dari bangunan selamat pada saat kebakaran atau keadaan darurat lainnya. Terdapat dua unit tangga darurat dengan jarak satu dengan yang lainnya adalah 30 meter dengan bantuan sprinkler sebagai alat pencegah kebakaran aktif. Unit sprinkler akan diberikan pada setiap jarak 3 meter dan dari dinding dengan jarak 1,5 meter. Selain sprinkler, terdapat hydrant dinding akan diberikan setiap 800 m². Sistem ini akan dilengkapi dengan smoke detector dan fire alarm. Sedangkan hydrant lapangan diberikan setiap jarak 35 meter satu dengan yang lainnya di area luar bangunan seperti pada dermaga dan cafe outdoor.

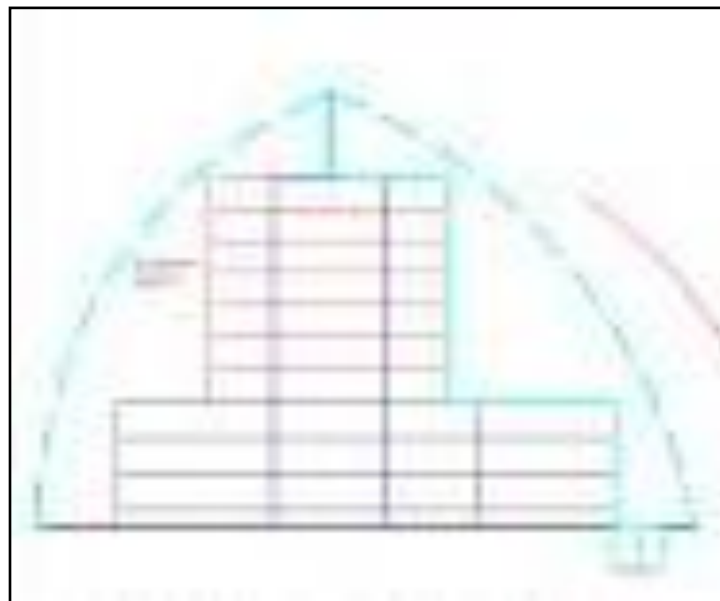
Untuk sistem keamanan, bangunan hotel akan menggunakan CCTV (closed- circuit television) yang terletak di area rawan dan strategis seperti pintu masuk, meja resepsionis, area tangga, lift lobby, lobby, dan lain sebagainya. CCTV pada hotel bisnis ini berfungsi sebagai alat keamanan yang dipergunakan untuk memantau dan mengawasi kegiatan yang terjadi karena tidak menutup kemungkinan terjadinya tindakan kriminalitas, apalagi jenis hotel yang direncanakan adalah hotel bisnis, tingkat keamanan harus lebih diperketat demi keamanan kegiatan bisnis di dalamnya. Semua unit kamera terpusat atau dapat dikontrol dalam ruang kontrol CCTV yang sifatnya privat, hanya dapat diakses oleh pihak pengelola hotel. Selain CCTV, pada unit hunian juga memerlukan privasi dan tingkat keamanan tinggi, sehingga hotel ini menggunakan kunci yang disebut key card lock, yang sistemnya hanya tamu yang memiliki kartu (card) terprogram oleh hotel yang dapat masuk ke dalam unit hunian.



sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 8: Sistem keamanan berupa CCTV pada Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Selain sistem keamanan dalam bangunan, hotel juga menggunakan sistem perlindungan luar bangunan yang berupa penangkal petir. Penangkal petir yang digunakan adalah penangkal petir elektrostatis yang lebih bersifat aktif yang dikarenakan terdapat satu elemen tambahan yaitu, head terminal yang menjadi media penarik dan pengumpul ion-on atau lebih seperti magnet yang menarik sambaran petir. Area perlindungan yang digunakan adalah radius 40 meter. Kelebihan dari sistem penangkal petir elektrostatis adalah tidak banyak membutuhkan material maupun kabel, lebih ekonomis pada area yang sangat luas, hanya membutuhkan satu unit terminal untuk radius tertentu, dan pemasangan sangat mudah dan tidak mengganggu estetika.



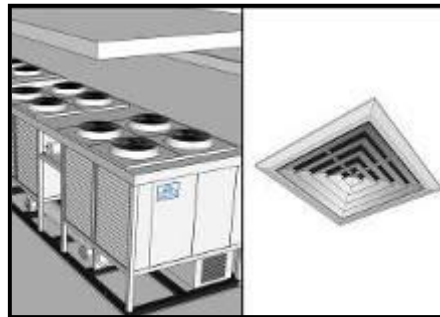
sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 9: Konsep sistem penangkal petir Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Tenaga listrik merupakan hal yang harus disediakan dalam bangunan hotel, dikarenakan banyaknya peralatan-peralatan yang memerlukan tenaga listrik untuk menggerakannya. Sumber listrik pada hotel eksisting adalah PLN. Kebutuhan listrik hotel bisnis ini adalah 1530 kilowatt sudah termasuk dengan kapasitas kebutuhan darurat. Jika terjadi pemadaman listrik di lokasi hotel, akan digunakan generator listrik sebagai pendukung.

Sistem penghawaan dan pencahayaan bangunan hotel terbagi menjadi dua jenis, yaitu alami dan buatan. Untuk pencahayaan alami akan menggunakan bukaan jendela dan skylight sebagai media masuknya cahaya, sedangkan untuk pencahayaan buatanya akan menggunakan beberapa jenis lampu, diantaranya lampu downlight, lampu TL (Fluorescent), dan lainnya menyesuaikan kebutuhan.

Jenis penghawaan alami yang digunakan adalah bukaan jendela yang menjadi media pertukaran udara, sedangkan penghawaan buatan akan menggunakan mesin air conditioner. Sistem AC yang digunakan adalah dengan sistem VRV (Variable Refrigerant Volume). Sistem VRV merupakan suatu teknologi pengaturan kapasitas pendingin yang memiliki kemampuan untuk mencegah pendinginan yang berlebih pada suatu ruangan, sehingga dapat menghemat listrik pada hotel. Selain dapat menghemat listrik, sistem VRV juga memiliki tingkat kebisingan yang rendah dan kebutuhan ruang yang relatif lebih kecil karena dapat menggunakan satu unit outdoor untuk men-supply beberapa unit indoor.

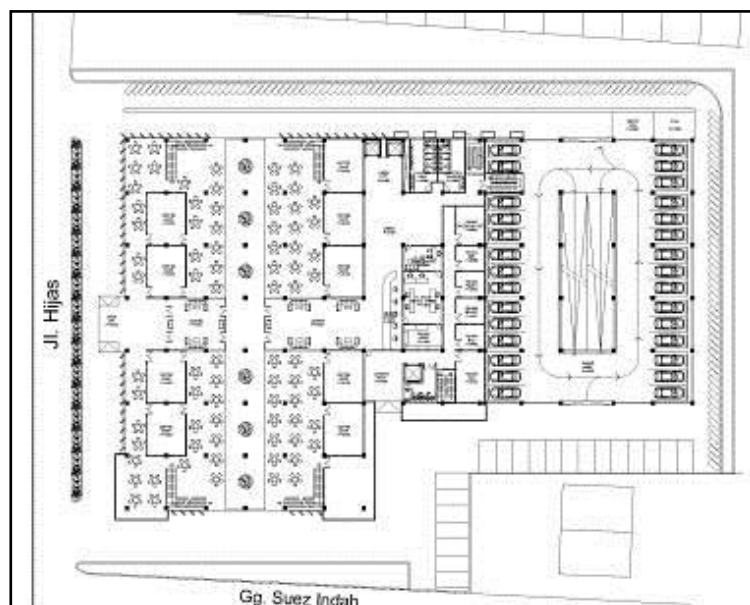


sumber: (Analisis Penulis, 2018)

Gambar 10: Konsep sistem utilitas penghawaan Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

5. Hasil Rancangan

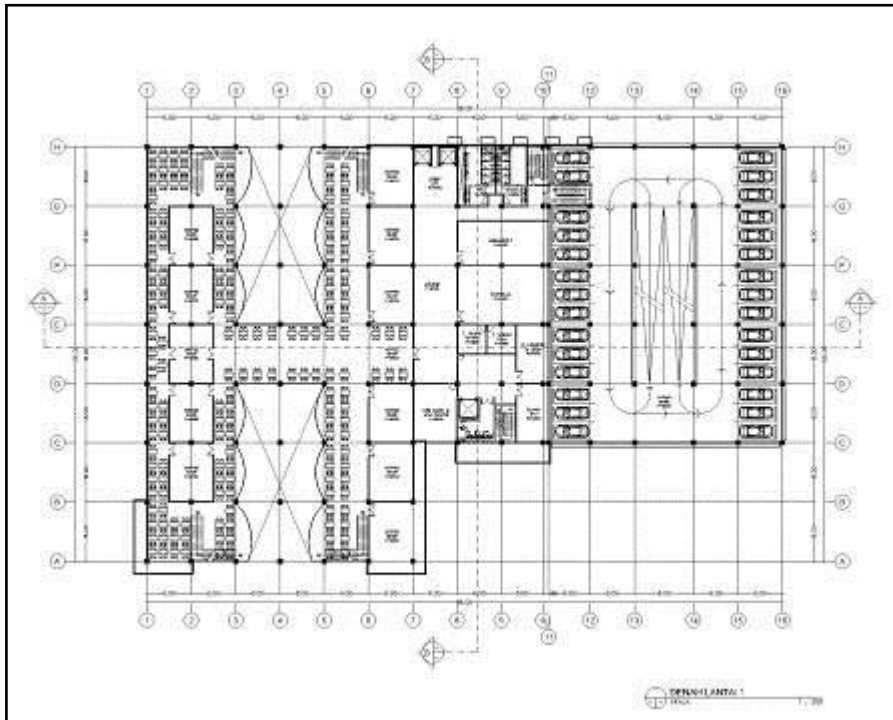
Pada gambar *site plan* **gambar 11**, dapat terlihat tata ruang dari ruang luar maupun ruang dalam bangunan hotel bisnis. Pada bagian depan adalah sebagai entrance bangunan melalui drop off yang langsung akan melewati zona *Coffee Street*. Pada bagian belakang massa bangunan serta bagian samping kanan terdapat area parkir kendaraan roda dua, sedangkan untuk kendaraan roda empat dirancang gedung parkir yang menyatu dalam massa bangunan hotel yang berada di bagian belakang massa bangunan hotel.



sumber: (Penulis, 2018)

Gambar 11: *Site Plan* Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

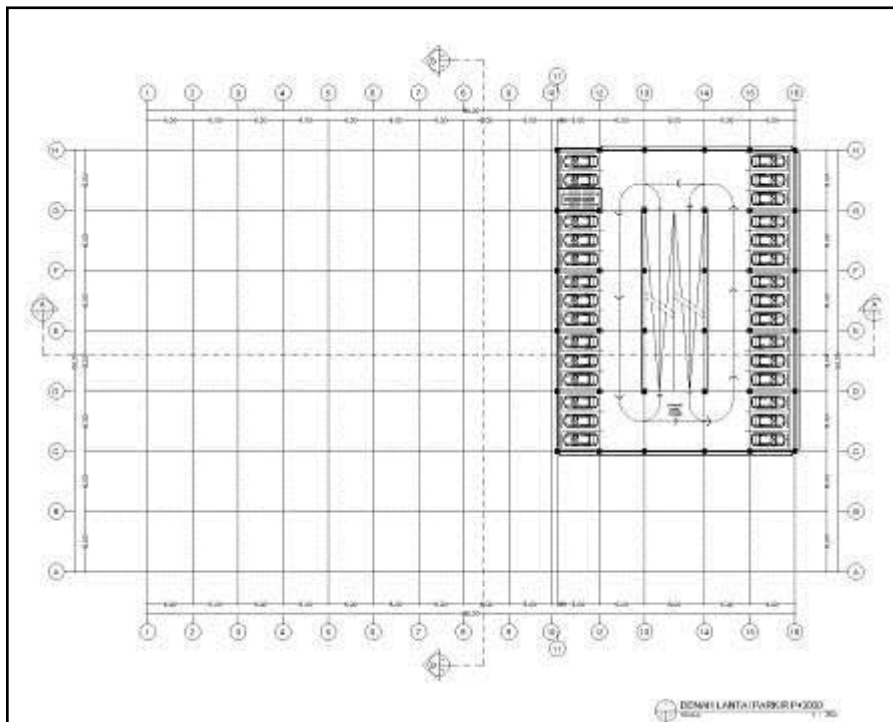
Pada lantai dasar bangunan, seperti dapat dilihat pada *site plan*, pada bagian depan adalah zona *Coffee Street*, yang langsung berhubungan dengan entrance bangunan. Pada zona *Coffee Street*, pengunjung dapat menikmati suasana street yang ada.



sumber: (Penulis, 2018)

Gambar 12: Denah lantai 1 Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

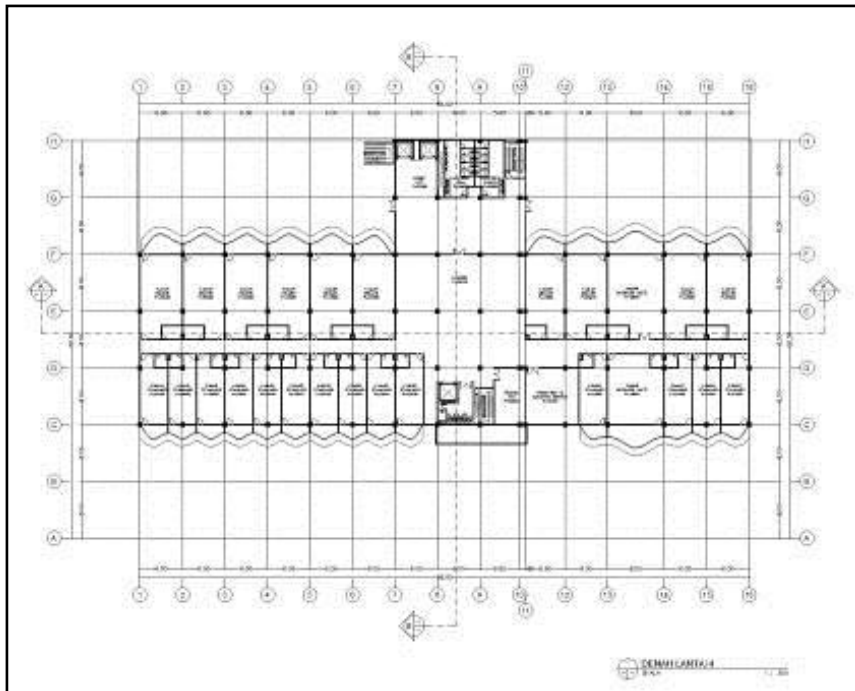
Lantai 1 pada **gambar 12** merupakan lantai dengan tata ruang yang memiliki zonasi publik dan semi publik. Zona publik pada area *Coffee Street* yang menyediakan tempat duduk yang berupa teras-teras yang masih langsung dapat melihat suasana street di lantai dasar, dan masih terdapat coffee shops yang masing-masing retail menyajikan sajian minuman khas masing-masing.



sumber: (Penulis, 2018)

Gambar 13: Denah lantai parkir Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

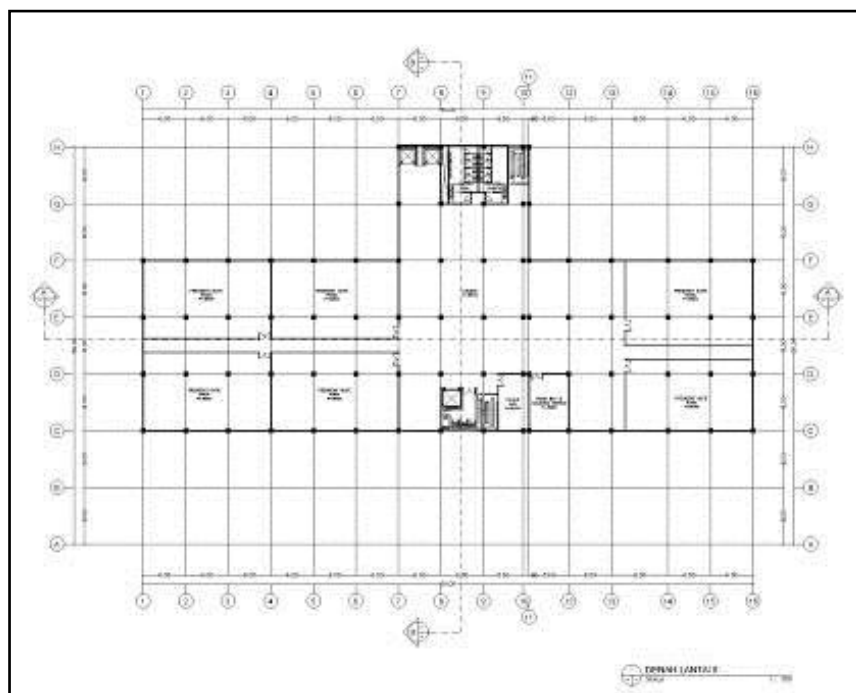
Lantai gedung parkir pada **gambar 13** dimulai dari lantai dasar, kemudian di setiap elevasi 3 meter. Lantai gedung parkir yang paling atas terdapat menyambung dengan lantai 3. Jadi, total gedung parkir pada bangunan hotel ini adalah sebanyak 7 lantai parkir. Pada setiap lantai parkir dapat menampung sebanyak 29 buah mobil, sehingga total kapasitas seluruh lantai pada gedung parkir dapat menampung sebanyak 203 buah mobil.



sumber: (Penulis, 2018)

Gambar 14: Denah lantai 4-7 Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Lantai 4 adalah lantai hunian pada bagian dalam, sedangkan terdapat ruang di luar dinding yang merupakan area restoran *outdoor* yang masih bersambung dengan restoran di lantai 3. Pada ruang-ruang kamar di lantai 4, memiliki penataan yang sama hingga lantai 7. Yang membedakan hanya pada lantai 4 masih terdapat ruang di luar dinding yang berfungsi sebagai restoran dan tempat bersantai *outdoor*.



sumber: (Penulis, 2018)

Gambar 15: Denah lantai 8 Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Lantai 8 merupakan lantai teratas dari bangunan hotel yang merupakan lantai khusus kamar *president suite* dengan luas kamar yang paling besar dan fasilitas kamar yang paling lengkap dengan ruang tidur, ruang tamu, ruang rapat, ruang makan, dapur dan kamar mandi. Pada lantai 8 ini terdiri dari 6 unit kamar *president suite* dan juga terdapat sebuah *lounge* yang berfungsi saat sebuah kondisi yang mengharuskan tamu hotel untuk mendapatkan penjagaan ketat. Suasana ruang luar pada gambar 16 menunjukkan jalur masuk ke tapak hotel serta terlihat pula bagian depan area *Coffee Street* yang jalur masuknya berdekatan dengan jalur masuk tapak.



sumber: (Penulis, 2018)

Gambar 16: Suasana ruang luar Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Pada **gambar 17** diperlihatkan suasana ruang luar dari perspektif mata burung yang menunjukkan visualisasi hotel bisnis yang menampakkan kolam renang pada bagian kiri bangunan. Pada perspektif ini juga dapat terlihat sirkulasi kendaraan di dalam tapak, serta dapat terlihat balkon-balkon pada unit-unit kamar.



sumber: (Penulis, 2018)

Gambar 17: Suasana ruang luar Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*



sumber: (Penulis, 2018)

Gambar 18: Tampak Bangunan Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Pada tampak bangunan (lihat **gambar 18**) terdapat entrance pada bagian depan yang mengakses langsung ke area *Coffee Street*. Material pada bangunan menggunakan kombinasi *secondary skin* yang menggunakan material *aluminium composite* dan beberapa pengaplikasian kombinasi beton. Pada bagian samping dan belakang bangunan dapat terlihat gedung parkir yang tersambung langsung dengan lantai-lantai bangunan pada lantai podium yang merupakan zona publik dan semi publik.



sumber: (Penulis, 2018)

Gambar 19: Suasana ruang dalam Hotel Bisnis di Kota Pontianak dengan Tema *Coffee Street*

Suasana ruang dalam menunjukkan suasana area *Coffee Street* yang terdapat tempat-tempat duduk untuk menikmati minuman dan suasana *Coffee Street* yang ditata pada lantai dasar dan lantai 1 (lihat **gambar 19**). Pada area *Coffee Street* ini ditujukan untuk para pebisnis yang memerlukan tempat yang berupa warung-warung kopi untuk bertemu dengan klien, menyelesaikan urusan bisnis dan keperluan semacamnya dalam kaitannya dengan bisnis.

6. Kesimpulan

Perancangan Hotel Bisnis dengan Tema *Coffee Street* ini memiliki tujuan sebagai fasilitas yang dapat mendukung para pebisnis yang menginap di hotel dan akan menjalankan kegiatan bisnisnya bertemu dengan klien dan urusan-urusan bisnis semacamnya di warung kopi, seperti yang sering dilakukan di warung-warung kopi pada Kawasan *Coffee Street* Jalan Gajahmada, sehingga pebisnis yang menginap di hotel dan membutuhkan tempat untuk menyelesaikan urusan bisnisnya tidak perlu menempuh jarak yang jauh dan keluar dari hotel, para pebisnis tersebut dapat langsung mengakses fasilitas *coffee shop* dengan konsep *Coffee Street* yang terletak pada lantai dasar dan lantai satu yang telah terintegrasi dengan bangunan Hotel Bisnis. Bagi tamu hotel yang ingin menikmati suguhan kopi khas tanpa ingin beranjak dari kamarnya masing-masing dapat menikmati dengan cara memesan melalui jaringan komunikasi yang tersedia pada setiap unit kamar, dan dapat langsung menikmati kopi di balkon-balkon kamar hotel.

Ucapan Terima Kasih

Terimakasih saya ucapkan kepada dosen pembimbing tugas akhir ini, yaitu dan bapak Hamdil Khaliesh ST, MT, dan Bapak Jawas Dwijo Putro, ST, MSc. Saya berterimakasih juga kepada dosen penguji yaitu Bapak Dr. Uray Feri Andi ST,MT dan Ibu Bontor Jumaylinda Br. Gultom, ST, MT. Terima kasih kepada seluruh Civitas Akademik Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura yang mendidik dan membimbing penulis selama berkuliah di Universitas Tanjungpura serta ucapan terimakasih sebesar-besarnya kepada bapak Yudi Purnomo, ST, MT sebagai dosen pembimbing akademik yang sangat maksimal membimbing dan mendidik saya untuk menyelesaikan jenjang akademis ini.

Referensi

- Carmona, Matthew et. Al. 2010. *Public Place Urban Space: The Dimention Of Urban Design*. Elsevier. New York
- Gumulya, Devvany, dan Ivana Stacia Helmi. 2017. *Kajian Budaya Minum Kopi Indonesia*. Jurnal. Universitas Pelita Harapan. Jakarta.
- Herlyana, Elly. 2012. *Fenomena Coffee Shop Sebagai Gejala Gaya Hidup Baru Kaum Muda*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga. Yogyakarta
- Kementerian Perhubungan Republik Indonesia. 1977. *SK Menteri Perhubungan No. PM 16/PW 301/PHB 77 tanggal 22 Desember 1977*. Kementerian Perhubungan Republik Indonesia. Jakarta
- Mauriza, Sazli. 1998. *Warung Kopi dalam Kehidupan Sosial Masyarakat Aceh*. Skripsi. Fakultas Ilmu Budaya Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta