

**MANADO CITY HOTEL
(WATERFRONT ARCHITECTURE)**

**Ady Inray Antonio Nur¹
Dwight M. Rondonuwu²
Octavianus A.H Rogi³**

ABSTRAK

City Hotel merupakan sebuah tempat dengan pelayanan akomodasi bagi para wisatawan dan business traveler. Sebuah Gedung City Hotel pada umumnya berfungsi sebagai tempat tinggal sementara bagi para wisatawan dan business traveler. Kota Manado sebagai ibu kota provinsi Sulawesi Utara menjadi salah satu tujuan utama wisatawan dan business traveler dengan arus wisatawan yang terus bertambah setiap tahunnya. Karena kota Manado merupakan kota *Waterfront* sehingga *Waterfront* Architecture dapat diterapkan pada objek City Hotel.

Tujuan utama dari perancangan objek ini adalah untuk merancang hotel yang bukan hanya sebagai tempat untuk menginap namun memaksimalkan potensi dan keindahan pesisir kota Manado untuk water activity bagi tamu hotel, untuk memudahkan para wisatawan dan business traveler untuk dapat dengan mudah mengakses pusat kota Manado dan kawasan wisata bahari di sekitar kota Manado, serta memaksimalkan kawasan *waterfront* objek rancangan untuk menjadi salah satu tempat rekreasi bagi tamu yang menginap maupun hanya datang untuk menikmati kawasan *waterfront*.

Pendekatan dalam proses perancangan menggunakan pendekatan metode desain generasi ke-dua dari Horst Rittel melalui kajian tipologi objek, analisis tapak dan lokasi yakni dengan tahapan pengumpulan data, analisis data, dan konsep tematik serta transformasi konsep.

Hasil dari proses perancangan desain terdiri dari, layout, site plan, denah, tampak, potongan, perspektif, dan gambar tambahan lainnya. Dimana tema *Waterfront* Architecture diterapkan pada site plan City Hotel yang dimana area tepi air site diolah dengan menempatkan area promenade, water fountain and splash, serta taman tepi air, pembuatan dalam site dan sekitar bangunan untuk lebih mendekatkan tema dengan objek rancangan yang juga berfungsi sebagai pengarah dalam site, orientasi masa bangunan yang diutamakan menghadap arah laut dan fasade bangunan dengan bukaan yang besar untuk memaksimalkan view laut..

Kata kunci : City Hotel, Waterfront Architecture, Kota Manado

¹ Mahasiswa Program Studi S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

² Dosen PS S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

³ Dosen PS S1 Arsitektur Universitas Sam Ratulangi

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sulawesi Utara memiliki sumber daya alam yang sangat berlimpah mulai dari flora dan fauna hingga bentangan alam yang sangat indah. Kekayaan alam yang ada menjadi salah satu keuntungan bagi masyarakat Sulawesi Utara karena dapat memanfaatkannya sebagai sumber mata pencaharian. Salah satu pemanfaatan kekayaan alam yang ada yakni dibidang pariwisata salah satu contohnya wisata bahari, Dengan kekayaan dan keindahan bumi nyiur melambai mampu menjadi salah satu tujuan wisatawan baik wisatawan dalam negeri maupun wisatawan mancanegara. Pertumbuhan sektor pariwisata pun terus bertumbuh dengan pesat dari tahun ke tahun. Terlebih khusus wisatawan mancanegara. Jumlah Wisatawan Mancanegara (Wisman) yang datang ke Sulawesi Utara melalui pintu masuk bandara Sam Ratulangi bulan Desember 2017 meningkat sebesar 33,48 persen dibanding bulan November 2017 dan Jika dibandingkan kunjungan wisman bulan yang sama tahun sebelumnya bulan Desember 2016 meningkat sebesar 124,79 persen dan pada Februari 2018 sebanyak 10.794 orang. Jumlah tersebut meningkat sebesar 110,86 persen dibandingkan dengan Februari 2017 Mayoritas wisman berasal dari Asia yakni wisatawan Tiongkok.

Di kota Manado Terdapat 3 Hotel berbintang 5, 6 hotel berbintang 4, 8 hotel berbintang 3, dan hotel melati hingga berbintang 2 sebanyak 120 hotel dengan total jumlah sebanyak 137 hotel. Tingkat Hunian kamar atau okupansi hotel bintang 5 pada Februari 2018 mencapai 89,81 persen. Jumlah tersebut tertinggi dibandingkan dengan hotel bintang lainnya. Untuk tingkat hunian kamar di Sulut mencapai 89,81 persen. Sedangkan untuk TPK hotel bintang 4 sebesar 74,70 persen, diikuti hotel bintang 1 sebesar 59,51 persen, hotel bintang 3 sebesar 59,25 persen, dan hotel bintang 2 sebesar 50,80 persen. Untuk Rata-rata Lama Menginap Tamu (RLMT) asing pada hotel berbintang bulan Februari 2018 mencapai 2,93. Untuk RLMT Indonesia pada bulan Februari 2018 mencapai 1,76 hari. Secara keseluruhan RLMT pada bulan Februari 2018 sebesar 1,93.

Perkembangan disektor pariwisata ini pun mendorong pertumbuhan bisnis perhotelan di Sulawesi utara terlebih khusus Kota Manado untuk mengakomodir jumlah wisatawan yang terus berdatangan ke tanah Sulawesi Utara. Pertumbuhan ekonomi dibidang pariwisata dan perhotelan ini diharapkan akan memajukan terus perekonomian Sulawesi utara dan mengurangi jumlah pengangguran yang ada. Dari pandangan inilah yang menjadi dasar ide untuk diangkat sebagai judul tugas akhir Perancangan Arsitektur yaitu Manado City Hotel *Waterfront Architecture* bintang lima dengan penerapan tema Waterfront sebagai gagasan untuk menerapkan konsep perancangan desain.

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana mendesain Manado City hotel *Waterfront Architecture* sehingga dapat menarik siapa saja yang berkunjung ke Manado untuk menginap melalui penerapan tema ke dalam desain.

2. METODOLOGI DESAIN

2.1. Metode Desain

Pada proses perancangan ini metode akan digunakan ialah metode Glassbox dimana meliputi pengumpulan data, analisis data, sintesa dan konsep melalui proses desain oleh Horst Rittel.

Proses desain Horst Rittel yang melihat sebuah proses rancangan berdasarkan dua aktivitas utama yang dilakukan secara simultan dan berulang-ulang. Kedua aktivitas itu adalah variety generation - variety reduction . variety Generation adalah sebuah aktifitas dimana perancang akan melakukan pendeskripsian terhadap permasalahan yang didapati pada objek perancangan dan memunculkan alternatif solusi pemecahannya. Dalam aktifitas variety reduction seorang perancang akan melakukan sebuah prediksi tentang solusi yang dikembangkannya, mengevaluasinya dan memilih alternatif yang dipandang paling optimal namun tidak menutup kemungkinan jika hasil yang dianggap optimal masih bisa dikembangkan tanpa final melainkan mengalami pause.



Gambar 2.1 Skema proses desain
Sumber : Data penulis

2.2. Proses Desain

Proses Desain Tahap 1, dimulai dengan adanya penjelasan mengenai objek,tema, dan lokasi/tapak. Kemudian disertai dengan data-data yang akurat sebelum masuk ke proses analisis. Ada juga literature untuk mendapatkan informasi mengenai objek rancangan dan tema yang ingi ditetapkan pada objek rancangan yang diperoleh dari berbagai sumber berupa internet,buku,majalah ataupun pengamatan langsung terhadap objeng yang telah ada.

Tahap 2, dimana proses mengurai,membedakan, dan memilah data-data yang diperoleh dalam tahap pertama. Proses ini dinamakan analisis, data yang dianalisis disini berupa lokasi dan tapak,pemanfaatan lahan,pemakai dan aktivitas,kebutuhan dan besaran ruang dan gubahan bentuk.

Tahap 3, setelah melakukan analisis data pada tahap 3 maka di tahap ini akan ditentukan beberapa alternative konsep yang nantinya akan digunakan pada objek rancangan. Proses ini disebut dengan konsep desain.

Tahap 4, setelah ditentukan konsep yang ingin diterapkan pada objek desain maka tahap selanjutnya yaitu menerapkan konsep dalam objek desain berupa gambar- gambar rancangan.

Tahap 5, merupakan hasil desain berupa suatu bentuk fisik bangunan yang dihasilkan melalui tahapan-tahapan dalam mendesain.

Tahap 1	Tahap 2	Tahap 3	Tahap 4	Tahap 5	
Kajian objek/tema, lokasi dan tapak	Analisis data	Konsep desain	Konsep bangunan	Transformasi desain	Hasil desain
Pengumpulan data			Konsep site		
Studi literature dan studi banding			Konsep Capital investment		

Tabel 2.1 tahap desain

3. KAJIAN-KAJIAN PERANCANGAN

3.1. Prospek dan Fisibilitas

Prospek

Dengan adanya pembangunan Manado City Hotel *Waterfront Architecture* maka dapat mendukung rencana dan program pemerintah pusat, provinsi dan kota yang memiliki tujuan untuk memajukan perekonomian daerah terlebih khusus Sulawesi Utara dan Kota Manado dalam bidang pariwisata. Pembangunan Manado City Hotel *Waterfront Architecture* akan memberikan keuntungan ekonomi berupa:

- ✓ Memicu pertumbuhan ekonomi di jantung Kota Manado berupa bisnis perdagangan dan jasa.
- ✓ Memicu pembangunan dan investasi berskala besar dalam bidang properti disepanjang pesisir Kota Manado.
- ✓ Membuka lapangan pekerjaan.
- ✓ Mengurangi pengangguran.
- ✓ Meningkatkan pendapatan daerah melalui pajak perhotelan.
- ✓ Meningkatkan pendapatan daerah melalui pengeluaran tourist selama berada di Kota Manado.
- ✓ Membuka potensi wisata water sport yang masih jarang di Kota Manado.

Fisibilitas

Objek Manado City Hotel *Waterfront Architecture* ini layak dibangun, dengan harus memperhatikan standard perancangan hotel, analisis terhadap tapak serta aturan-aturan terkait pembangunan di pesisir terkait analisa pasang surut air laut dan gelombang serta analisa terkait tapak, objek ini juga nantinya akan menjadi salah satu pengaruh pertumbuhan di sektor pariwisata dan ekonomi yang ada di Manado serta meningkatkan citra kota Manado sebagai kota Waterfront.

3.2 Kajian Objek dan Tema

Menurut **Lawson (1976)**, hotel adalah sarana tempat tinggal yang dapat dimanfaatkan oleh para wisatawan dengan beberapa fasilitas pelayanan seperti jasa kamar, jasa penyedia makanan dan minuman, serta jasa akomodasi lainnya, dengan syarat berupa imbalan ataupun pembayaran. Menurut **oxforddictionaries.com** kata waterfront berarti : Sebuah bagian dari kota yang berbatasan laut, danau atau sungai. Hotel rancangan merupakan City Hotel berbintang lima dengan tema perancangan yang diambil adalah *Waterfront Architecture*.

3.3 Pemilihan Lokasi dan Site

Penentuan lokasi pembangunan Waterfront Hotel akan berdasarkan pada RTRW Kota Manado tahun 2014-2034 BAB III RENCANA STRUKTUR RUANG (Bagian Kedua Sistem Pusat Pelayanan Kota) Pasal 7 ayat 2 dan 3 bahwa :

(2) Rencana sistem pusat pelayanan kota meliputi : a. pusat pelayanan kota; b. sub pusat pelayanan kota; dan c. pusat pelayanan lingkungan.

(3) Pusat pelayanan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi : a. Pusat perdagangan dan jasa, perkantoran dan pariwisata skala regional kota berlokasi di :

1. Kelurahan Pinaesaan;
2. Kelurahan Calaca;
3. Kelurahan Wenang Utara;
4. Kelurahan Wenang Selatan;
5. Kelurahan Sario Tumpaan;
6. Kelurahan Sario Utara; dan
7. Kawasan Reklamasi.

Dilihat dari peta wilayah Kota Manado maka daerah yang dipilih untuk dijadikan lokasi pembangunan Waterfront Hotel yakni daerah yang harus berbatasan langsung dengan badan air antara lain :

1. Kel.Pinaesaan,
2. Kel. Calaca dan
3. Kawasan Reklamasi.




Gambar 3.1 alternatif lokasi



Gambar 3.2 tapak terpilih

3.4 Analisis Tapak

 <p>TOTAL LUAS SITE :35.000m2</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Deliniasi tapak</th> <th colspan="2">Kawasan reklamasi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Aturan tata bangunan</td> <td>KBD/BCR Maks(%)</td> <td>50(%)</td> </tr> <tr> <td>KLB/FAR Maks (%)</td> <td>200(%)</td> </tr> <tr> <td>Ketinggian bangunan Min</td> <td>4 lantai</td> </tr> <tr> <td>KDH Min (%)</td> <td>50(%)</td> </tr> </tbody> </table>	Deliniasi tapak	Kawasan reklamasi		Aturan tata bangunan	KBD/BCR Maks(%)	50(%)	KLB/FAR Maks (%)	200(%)	Ketinggian bangunan Min	4 lantai	KDH Min (%)	50(%)
Deliniasi tapak	Kawasan reklamasi												
Aturan tata bangunan	KBD/BCR Maks(%)	50(%)											
	KLB/FAR Maks (%)	200(%)											
	Ketinggian bangunan Min	4 lantai											
	KDH Min (%)	50(%)											
<p>(RTRW Kota Manado 2014-2034)</p>													
 <p>Lebar jalan Primer(n) = 16m Lebar sempadan jalan = $\frac{1}{2} (n) + 1 = 9m$</p>	<p>Luas lantai dasar = $TLS \times BCR$ $= 35.000 \times 50(C)$ $= 17.500$</p> <p>Total luas lantai = $TLS \times FAR$ $= 35.000 \times 200(\%)$ $= 70.000m^2$</p> <p>KBM Min = $TLL : LLD$ $= 70.000 : 17.500$ $= 4$ lantai</p> <p>Luas ruang terbuka = $TLS \times 50\%$ $= 35.000m^2 \times 50\%$ $= 17.500m^2$</p>												
	<p style="text-align: center;"></p> <p>Luas area untuk mendirikan bangunan yaitu 17.500m² (50%) dari total luas site</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Luas are ruang terbuka yaitu 17.500m² (50%) dari total luas site yang dapat dimanfaatkan menjadi taman, tempat parker dll.</p>												

Tabel 3.1 analisis tapak

3.5 Analisis Pengguna Objek dan Aktifitasnya

PELAKU (PENGGUNA)	SIFAT	AKTIVITAS/KEGIATAN
PENGELOLA	Kegiatan pengelolaan merupakan kegiatan yang mengatur terselenggaranya seluruh kegiatan hotel agar berjalan lancar. Kegiatan pengelolaan ini meliputi administrative pengawasan/keamanan dan pemeliharaan.	<ul style="list-style-type: none"> Menerima tamu/pengunjung
		<ul style="list-style-type: none"> Transaksi pembayaran (check in/out)
		<ul style="list-style-type: none"> Mengelola hotel (kegiatan administratif)
KARYAWAN	Kegiatan service merupakan kegiatan yang berfungsi melayani para tamu maupun pengunjung & merupakan fasilitas pelayanan pendukung fisik bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Merawat & pemeliharaan hotel
		<ul style="list-style-type: none"> Memasak menyipan peralatan
		<ul style="list-style-type: none"> Laundry
		<ul style="list-style-type: none"> Ganti pakaian
		<ul style="list-style-type: none"> Perawatan mesin pompa air, menyalakan sumber listrik
TAMU	<ul style="list-style-type: none"> Kegiatan Pasif : Suatu kegiatan yang tidak melakukan suatu gerak kegiatan 	<ul style="list-style-type: none"> Tidur
		<ul style="list-style-type: none"> Buang air besar/kecil
	<ul style="list-style-type: none"> Kegiatan Aktif : Kegiatan yang dilakukan dalam ruang yang terbatas, misalnya : menikmati panorama alam laut dan lingkungan sekitarnya melalui bidang bukaan sambil beristirahat, atau bercakap-cakap 	<ul style="list-style-type: none"> Menyiapkan makanan
		<ul style="list-style-type: none"> Memikmati panorama laut
PENGUNJUNG	<ul style="list-style-type: none"> Rekreasi Olah raga Rekreasi alam seperti menikmati panorama laut Penyediaan kebutuhan makan dan minum Penyediaan fasilitas hiburan & Penyediaan kebutuhan yang ada hubungannya dengan kegiatan tamu/pengunjung yang tidak menginap 	<ul style="list-style-type: none"> Makan
		<ul style="list-style-type: none"> Rapat
		<ul style="list-style-type: none"> Shopping
		<ul style="list-style-type: none"> Merawat tubuh
		<ul style="list-style-type: none"> Memarkir kendaraan
		<ul style="list-style-type: none"> Rekreasi
		<ul style="list-style-type: none"> Olahraga

Tabel 3.2 analisis pengguna objek dan aktifitasnya

3.6 Analisis Besaran Ruang

Berikut ini merupakan hasil rekapitulasi dari total luas lantai dan ruang luar yang dirancang pada objek rancangan City Hotel.

JENIS FASILITAS	TOTAL BESARAN RUANG
FRONT OF THE OFFICE	61.626,674 m²
BACK OF THE OFFICE	3.617 m²
RUANG LUAR	16.564,5 m²

Tabel 3.3 rekapitulasi besaran ruang

4. SINTESA KONSEPTUAL

4.1. Strategi Implementasi Tema

Penataan Ruang Luar

Dalam pengaplikasiannya area waterfront berfungsi sebagai area publik baik publik dalam artian makro (terbuka untuk semua orang) dan mikro (khusus pengguna objek) dengan memperhatikan beberapa pertimbangan dalam rancangan agar supaya sirkulasi antara pengguna objek dan masyarakat umum dapat dibedakan.



Gambar 4.1 konsep waterfront

Bentuk dan fasade

Bentuk dasar bangunan diambil dari tipologi bentuk hotel yaitu bentuk L agar mendapatkan penataan yang ekonomis kemudian digabungkan dengan beberapa sifat air yaitu bersifat transparan atau ditembus cahaya, permukaan yang halus yang diterapkan pada fasade bangunan hotel. Penggunaan kaca untuk fasade bertujuan untuk memaksimalkan view kea rah laut sehingga tema waterfront dapat lebih terlihat terutama oleh tamu hotel itu sendiri.

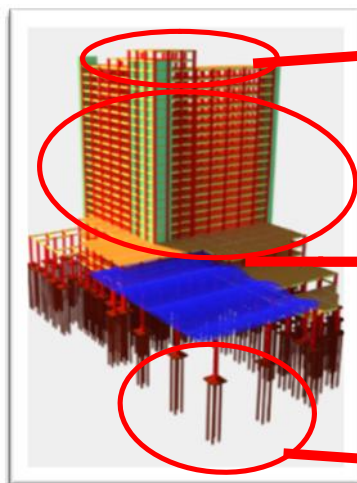


Gambar 4.2 fasade



Gambar 4.3 fasade dan bentuk

Struktur



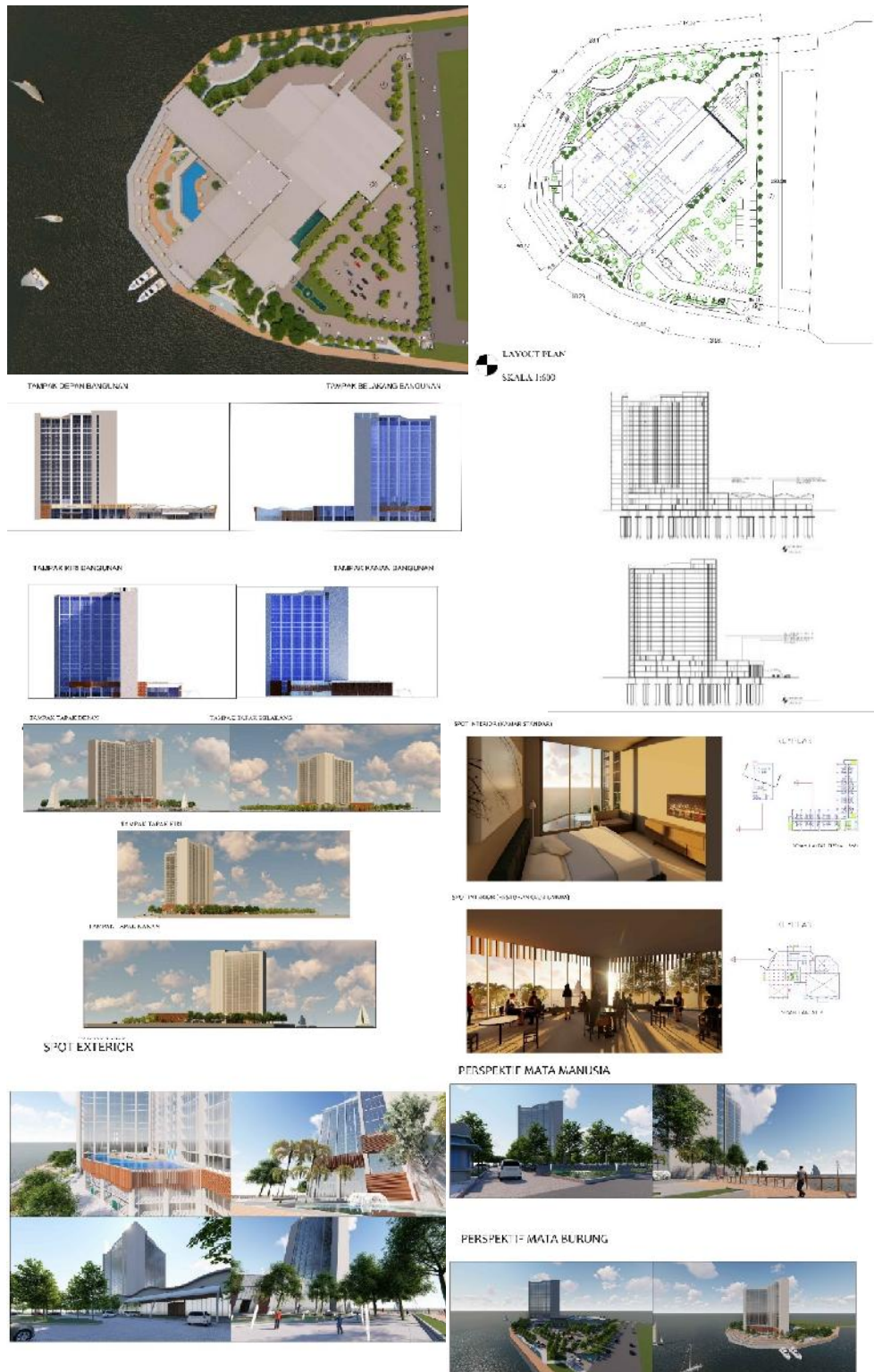
Struktur atas pada objek rancangan menggunakan dua struktur yang berbeda, yang pertama merupakan struktur atap dak yang akan digunakan pada rooftop yang juga nantinya difungsikan sebagai tempat peletakan chiller dan cooling tower. Kemudian rangka dengan struktur double layer space frame yang akan digunakan untuk main ballroom.

Struktur tengah yang digunakan berupa struktur rangka kaku beton bertulang. Struktur ini dipilih karena umumnya lebih tahan daripada konstruksi baja, pengerjaannya yang lebih mudah serta waktu pengerjaan yang efisien serta bahan yang mudah didapat terutama untuk kawasan Indonesia.

Struktur bawah pada bangunan rancangan akan menggunakan pondasi tiang pancang. Jenis pondasi ini dipilih karena bangunan yang dirancang merupakan bangunan berstruktur tinggi, kondisi tanah tapak yang juga merupakan area reklamasi, serta wilayah Indonesia yang merupakan area rawan gempa. Pondasi tiang pancang yang akan digunakan menggunakan 4 mata agar penyaluran beban bangunan lebih kecil per pondasi.

5. HASIL PERANCANGAN

Berikut adalah hasil perancangan dari objek rancangan Manado City Hotel – *Waterfront Architecture*.



6. PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Tugas akhir dengan judul perancangan Manado City Hotel - *Waterfront Architecture*. Dengan perancangan ini diharapkan tidak hanya memenuhi kebutuhan kamar hotel kota Manado kedepannya tetapi juga dapat menjadi pendorong berputarnya roda perekonomian kota Manado, serta menarik terus arus wisatawan baik mancanegara maupun nasional untuk terus berdatangan ke kota Manado sehingga dapat mendukung program pemerintah yang menjadikan kota Manado dan Provinsi Sulawesi Utara menjadi salah satu tujuan utama wisatawan yang berkunjung ke Indonesia.

Melalui objek rancangan ini juga diharapkan dapat menunjukkan identitas kota Manado sebagai salah satu kota *Waterfront* di Indonesia, sehingga wisata bahari kota Manado seperti Taman Laut Nasional Bunaken bisa semakin dikenal dimata dunia. Penulis menyadari bahwa hasil desain atau rancangan yang dihasilkan masih memiliki banyak kekurangan yang disebabkan karena keterbatasan waktu penulis dalam melakukan perancangan objek rancangan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Agusnawar.2004. *Resepsionis Hotel*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- De Chiara, J., Dan Callender, J., (1973), *Time-Saver Standards For Building Types*. Edisi Ke 2. New York: Mc Graw-Hill Book Company
- Dinamikatekniksrelarasdotnet.wordpress.com/2015/01/12/kawasan-mega-mas-manado/
- D.K Ching.2008. *Bentuk,Ruang dan Tatanan*, 2008
- En.wikipedia.org/wiki/Burj_Al_Arab
- Hartono Poerbo,Ir. M.Arch. *Utilitas Bangunan*.1992.Jambatan. Jakarta.
- Id.wikipedia.org/wiki/Air
- Manadokota.go.id/assets/pdf/Statistik.pdf
- Neufer, Ernest. 1997. *Data Arsitek Jilid 1*. Edisi 33. Erlangga. Jakarta
- Neufert, Ernest. 2002. *Data Arsitek Jilid 2*. Edisi 33. Erlangga. Jakarta
- RTRW Kota Manado tahun 2014-2034 BAB III RENCANA STRUKTUR RUANG (Bagian Kedua Sistem Pusat Pelayanan Kota) Pasal 7 ayat 2 dan 3
- Steadmon dan Kasavana—*Managing Front Office Operations* (The American Hotel and Motel Association)
- Widiacademia.blogspot.com/2015/05/pengertian-tamu-hotel-dan-jenis-jenis.html
- Www.iconsiammagnolias.com