

Hotel Bisnis di Kawasan Tanjung Bunga Makassar

Theresia Lawrence, dan Lukito Kartono
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
 E-mail: theresialawrence@yahoo.com; lkartono@petra.ac.id



Gambar. 1. Perspektif bangunan (human view). Sumber : penulis

ABSTRAK

Proyek ini merupakan sebuah sarana tempat tinggal sementara dengan fasilitas pendukung berupa ruang konvensi, café sebagai tempat pertemuan para pebisnis, *gym & fitness center*, spa, sauna, kolam renang, dan restoran. Sarana dan fasilitas pendukung ini akan melengkapi Kawasan Tanjung Bunga yang akan menjadi sebuah kawasan kota mandiri dan juga kawasan *Central Bussiness District* (CBD). Kawasan ini berada di pinggir Kota Makassar yang berdekatan dengan salah satu kawasan wisata yang terkenal yaitu Anjungan Pantai Losari sehingga kawasan ini akan sangat ramai dikunjungi oleh masyarakat dan juga para wisatawan. Rumusan masalah dalam proyek ini adalah bagaimana mendesain hotel sebagai sarana tempat tinggal sementara yang dapat membuat penggunaannya terutama para pebisnis untuk mengenal budaya atau ikon dari Kota Makassar tanpa harus ke tempat wisata. Untuk menjawab rumusan masalah tersebut maka penulis menggunakan pendekatan simbolik dan pendalaman karakter ruang, sehingga ketika ditinjau kembali dapat menjawab rumusan masalah dalam proyek ini.

Kata Kunci: hotel, bisnis, Tanjung Bunga, Makassar, Sulawesi Selatan, kapal pinisi.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang



Gambar. 1.1 Peta Indonesia. Sumber: Google Images

MAKASSAR adalah ibukota dari provinsi Sulawesi Selatan yang berada di tengah Kepulauan Indonesia, tepatnya di antara Indonesia bagian barat dan Indonesia bagian timur yang menjadi sarana penghubung untuk kedua wilayah bagian tersebut. Sarana penghubung untuk mewardahi fungsi logistik, fungsi transportasi, dan fungsi perdagangan. Semua fungsi yang ada harus didukung dengan sarana dan prasarana yang memadai, seperti pelabuhan, bandar udara, hotel, pusat perbelanjaan, dan sebagainya.

Kota Makassar direncanakan menuju kota dunia yang didukung oleh belasan megaprojek di gerbang Kawasan Timur Indonesia yang telah dilaksanakan. Dukungan infrastruktur bahkan telah siap, seperti Bandara Internasional Sultan Hasanuddin yang merupakan penghubung provinsi Sulawesi Selatan dengan dunia internasional, salah satunya melalui penerbangan Makassar-Singapura. Alberto Hanani, dosen Manajemen FEUI, menyebutkan bahwa kota

Makassar memiliki potensi *go global* yang didasari pada pertumbuhan ekonomi yang semakin pesat.

Pertumbuhan ekonomi ditandai dengan semakin berkembangnya kawasan kota mandiri yang bermunculan di Makassar. Salah satu kawasan yang akan menjadi kota mandiri adalah Kawasan Tanjung Bunga. Kawasan ini berada di pinggir kota Makassar yang bersebelahan dengan salah satu ikon yang terkenal di kota ini yaitu Pantai Losari.



Gambar. 1.2 Anjungan Pantai Losari. Sumber: Google Images

Selain menjadi kawasan kota mandiri, Kawasan Tanjung Bunga ini juga direncanakan untuk menjadi *Central Business District* (CBD). Beberapa tahun ke depan, kawasan tersohor di Makassar ini akan dipadati hotel, kondominium, pusat perbelanjaan, perumahan mewah, *convention center*, *waterboom*, *sea world*, dan berbagai fasilitas mewah lainnya.



Gambar. 1.3 Perencanaan Kota di Kawasan Tanjung Bunga. Sumber: Google Images.

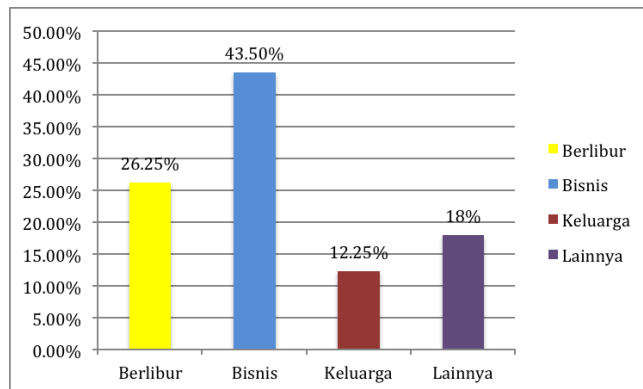
Fasilitas pendukung dalam sektor bisnis masih minim di Kawasan Tanjung Bunga, yaitu berupa hotel bisnis, ruang serbaguna dengan kapasitas kecil, cafe untuk melakukan pertemuan dengan klien, gedung perkantoran, dan sebagainya. Fasilitas pendukung ini tentunya berhubungan dengan jumlah wisatawan yang ada terutama wisatawan dalam sektor bisnis, namun tidak menutup kemungkinan fasilitas tersebut juga diminati oleh wisatawan dengan tujuan lainnya.

Berdasarkan data dari Dinas Budaya dan Pariwisata kota Makassar, jumlah wisatawan yang berkunjung ke Makassar pada tahun 2011 adalah sebesar 3.107.505 wisatawan sedangkan pada tahun 2012 adalah sebesar 3.708.520 wisatawan.

Tahun	Wisatawan Mancanegara	Wisatawan Nusantara	Jumlah Wisatawan	Selisih
2011	55,750	3,051,755	3,107,505	601,015
2012	57,836	3,650,684	3,708,520	

Tabel. 1.1 Data Wisatawan yang Berkunjung ke Makassar. Sumber: Dinas Budaya dan Pariwisata Kota Makassar

Berdasarkan tabel 1.1, jumlah wisatawan selama 2 tahun tersebut mengalami peningkatan sebesar 601.015 wisatawan. Para wisatawan yang berkunjung ke Makassar memiliki beragam tujuan, mulai dari berlibur, bisnis, keluarga, dan lainnya. Pada tahun 2012, kunjungan wisatawan dengan tujuan bisnis memiliki presentase pertama sebesar 43.5% dan wisatawan dengan tujuan berlibur memiliki presentase kedua sebesar 26.25%.



Tabel. 1.2 Presentase Tujuan Kunjungan Wisatawan ke Kota Makassar pada Tahun 2012. Sumber: Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia

Kenaikan jumlah wisatawan pada tahun 2011 ke 2012 mencapai 19%. Dari presentase kenaikan itu maka dapat diperkirakan jumlah wisatawan yang berkunjung ke Makassar pada tahun 2013 sebesar 4.403.000 wisatawan, tahun 2014 sebesar 5.239.570 orang, dan tahun 2015 sebesar 6.235.089 orang per tahun dan sebesar 17.082 orang per hari. Sedangkan perkiraan wisatawan pada musim liburan tiba dapat mencapai 34.164 orang per hari dengan jumlah kamar yang dibutuhkan sebanyak 17.082 unit yaitu setengah dari jumlah wisatawan yang berkunjung.

Menurut wakil ketua Perhimpunan Hotel dan Pariwisata Indonesia, M. Yusuf Sandy menyatakan bahwa target ketersediaan kamar pada tahun 2015 mencapai 12.000 kamar. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kota Makassar masih membutuhkan 5.082 unit kamar bagi para wisatawan.

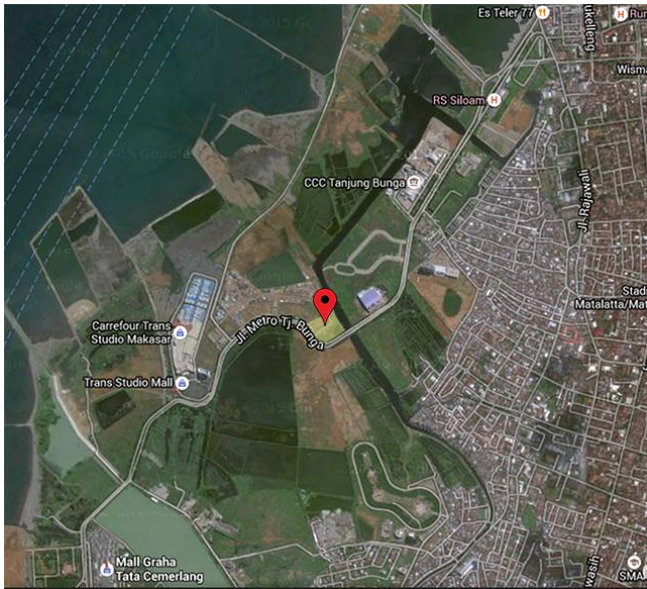
B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam proyek ini adalah bagaimana mendesain hotel sebagai sarana tempat tinggal sementara yang dapat membuat penggunanya terutama para pebisnis untuk mengenal budaya atau ikon dari kota Makassar tanpa harus ke tempat wisata.

C. Tujuan Perancangan

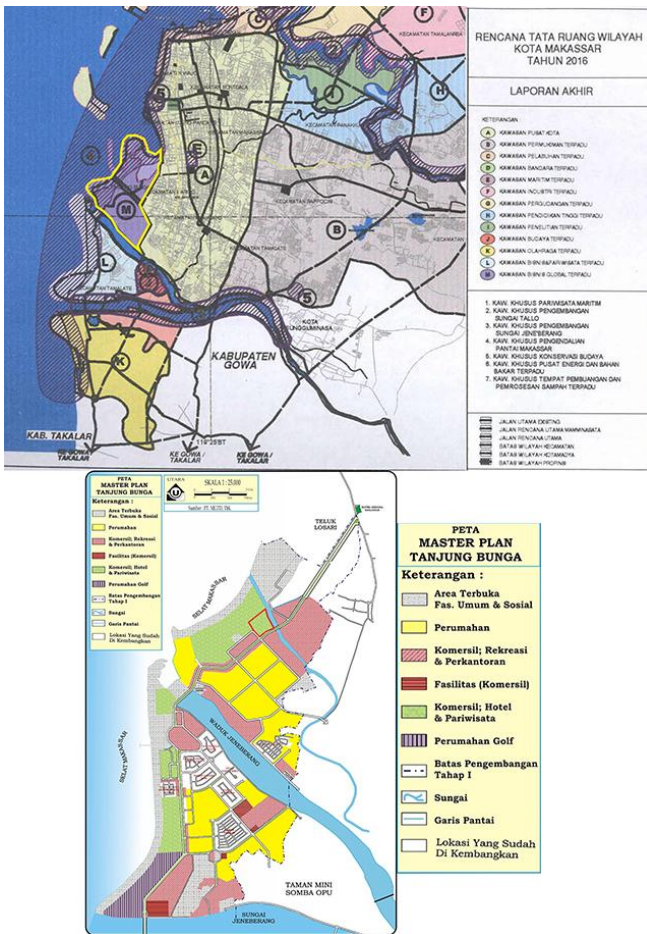
Proyek ini didesain dengan tujuan agar masyarakat dan terutama kepada para wisatawan yang berkunjung ke Makassar dapat mengenal budaya atau ikon kota Makassar tanpa harus ke tempat wisata.

D. Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.4 Letak lokasi tapak. Sumber: Google Map

Lokasi tapak berada di kota Makassar di Sulawesi Selatan. Lebih tepatnya berada di dekat perbatasan antara kota Manado dengan kabupaten Minahasa Utara. Dekat dengan tol Manado-Minahasa Utara-Bitung yang saat ini sedang dibangun. Tapak ini berbatasan langsung dengan Minahasa Utara.



Gambar 1.5 atas: Peta RTRW Kota Makassar atas: rencana tata ruang wilayah Makassar; bawah: Masterplan Kawasan Tanjung Bunga. Sumber: Dinas Tata Ruang dan Pembangunan Kota Makassar

Data Tapak

- Kota : Makassar
- Kecamatan : Tamalate
- Luas lahan : 17.421 m²
- Tata Guna Lahan : Bisnis Global Terpadu (perhotelan & pariwisata)
- GSB : 10 meter
- KDB : 40-60%
- Ketinggian : +200m diatas permukaan laut

DESAIN BANGUNAN

A. Analisa Tapak dan Zoning

Jalan utama untuk mengakses tapak adalah di sebelah barat daya hingga tenggara → Penempatan entrance dan jalan masuk ke bangunan diarahkan ke jalan pada sisi tenggara tapak agar para pengunjung dari sisi barat daya dapat menikmati keindahan bangunan.



Gambar. 2.1 Data dan Analisa Tapak terhadap jalan. Sumber: penulis.

Terdapat sungai Jongaya di sebelah timur dari tapak → Letak sungai berada tepat di sebelah tapak tetapi sungai ini kotor dan tidak memungkinkan untuk dimanfaatkan sebagai potensi view.



Gambar. 2.2 Data dan Analisa Tapak terhadap eksisting sungai. Sumber: penulis.

Terdapat Selat Makassar pada sisi barat laut hingga utara tapak → Letak Selat Makassar ini berada di dekat tapak walaupun letaknya tidak bersebelahan dengan tapak sehingga keberadaan selat ini hanya dimanfaatkan untuk konsep desain bangunan.



Gambar. 2.3 Data dan Analisa Tapak terhadap Selat Makassar. Sumber: penulis

Tapak menghadap ke arah tenggara → Arah orientasi *entrance* dapat dikatakan menghindari arah matahari terbit dan matahari terbenam.



Gambar. 2.4 Data dan Analisa Tapak terhadap matahari Sumber: penulis

B. Pendekatan Perancangan

Dalam merancang proyek ini penulis menggunakan pendekatan simbolik.



Gambar. 2.5 Kapal Pinisi dahulu dan sekarang. Sumber: Google Images

Kapal Pinisi telah menjadi salah satu ikon budaya di Makassar terutama Sulawesi Selatan. Kapal pinisi adalah kapal tradisional yang telah ada sejak abad ke-19 dan berfungsi untuk mengangkut barang dari dalam dan ke luar negeri. Kapal ini sangat terkenal dan unik karena kapal ini adalah kapal kayu yang mampu

mengarungi 7 samudera. Selain itu, cara pembuatan dan sejarah tentang kapal ini tidak tertulis secara tulisan tetapi secara lisan dan turun temurun.

Awalnya kapal ini ditemukan oleh masyarakat di Bulukumba provinsi Sulawesi Selatan dalam keadaan terbelah menjadi 3 bagian. Kemudian pecahan kapal ini kemudian dibangun kembali dengan bentuk dan cara tradisional memebentuk sebuah kapal baru. Hingga saat ini kapal ini terkenal dengan kapal pinisi. Walaupun pembuatannya di Bulukumba tetapi kapal ini banyak digunakan di Makassar.

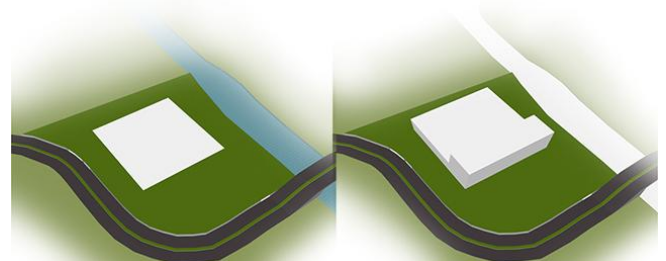
Keunikan yang membedakan kapal ini dan kapal lainnya terdapat pada layarnya. Kapal pinisi ini memiliki 7 layar dan memiliki fungsi masing-masing. 3 layar yang berada di depan dan disatukan pada satu simpul berfungsi untuk keseimbangan kapal dan 4 layar yang berada di tengah berfungsi untuk menggerakkan kapal. Yang membedakan kapal ini dengan kapal lainnya adalah bentuk 3 layar yang ada di depannya.



Gambar. 2.6 Segitiga Semiotik. Sumber: Penulis

C. Penataan Massa

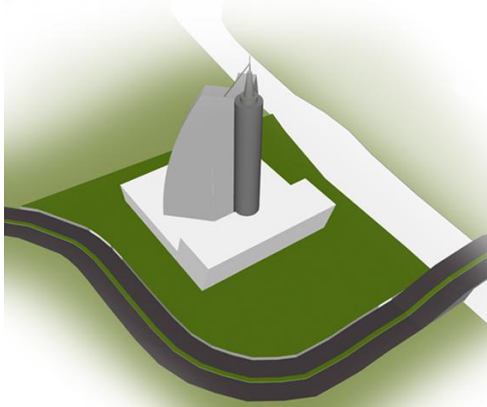
Tatanan massa yang terbentuk adalah hasil dari Pendekatan Simbolik. Awalnya adalah berupa bentuk dasar dari tapak yaitu persegi. Kemudian bentuk dasar tersebut ditinggikan kemudian membentuk sebuah massa persegi dan selanjutnya mengalami penambahan dan pengurangan bentuk massa sehingga berbentuk seperti dek kapal. Massa ini adalah massa podium.



Gambar. 2.7 Transformasi bentuk. Sumber: penulis.

Massa berbentuk silinder diletakkan pada tengah di antara massa podium yang memiliki beda ketinggian. Massa silinder ini menandakan simbol dari simpul. Kemudian massa bangunan tipikal berbentuk layar dari kapal pinisi yang telah ditransformasi sehingga bentuk layar pada bangunan lebih tegap. Simbol

dinamis muncul dari semua bentuk massa yang ada karena bentuk bangunan yang tidak statis. Hal ini semakin terasa pada setiap sisi bangunan yang berbeda.



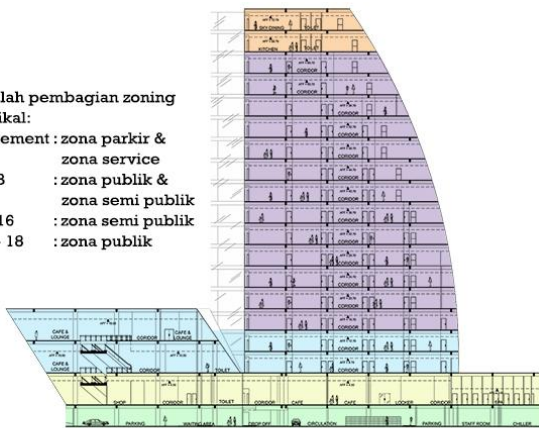
Gambar. 2.8 Transformasi bentuk. Sumber: penulis.

Zoning vertikal yang menonjol pada massa bangunan ini. Berikut adalah Zoning dari bangunan ini:

- Lantai Basement : zona parkir & zona service
- Lantai 1 – 3 : zona publik & zona semi publik
- Lantai 4 – 16 : zona semi publik
- Lantai 17 – 18 : zona publik

Berikut adalah pembagian zoning secara vertikal:

- Lantai basement : zona parkir & zona service
- Lantai 1 - 3 : zona publik & zona semi publik
- Lantai 4 - 16 : zona semi publik
- Lantai 17 - 18 : zona publik

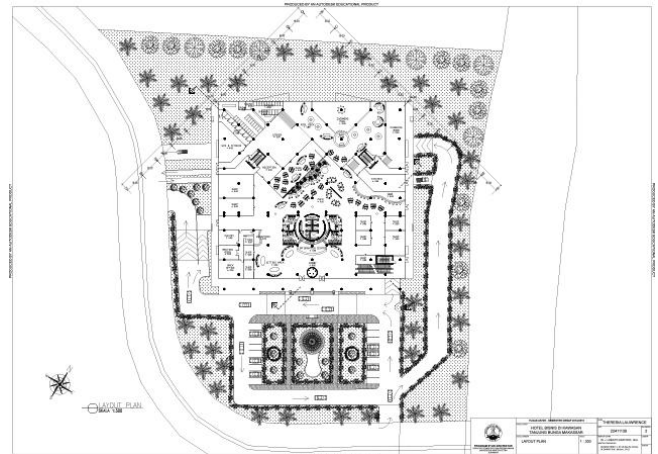


Keterangan Warna

- Lantai Basement : Parkir & Service
- Lantai Dasar : Front Office, Back Office, Fasilitas Pendukung, Cafe, & Retail
- Lantai 2 - 3 : Kamar Hotel, Ruang Konvensi, & Cafe
- Lantai 4 - 16 : Kamar Hotel
- Lantai 17 : Dapur
- Lantai 18 : Sky Dining

Gambar. 2.9 Zoning vertikal. Sumber: penulis.

D. Denah Layout

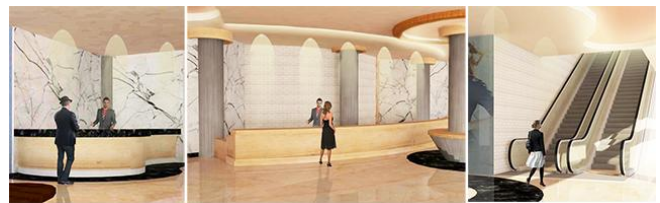


Gambar. 2.10 Denah Layoutplan. Sumber: penulis

Berikut gambar diatas merupakan gambar denah *layoutplan* dari proyek Hotel Bisnis di Kawasan Tanjung Bunga Makassar.

E. Fasilitas Bangunan

Proyek ini memiliki beberapa fasilitas pendukung di dalamnya, antara lain yaitu Lobby, Resepsionis Hotel, Retail, Cafe, Kolam Renang, dan sebagainya.



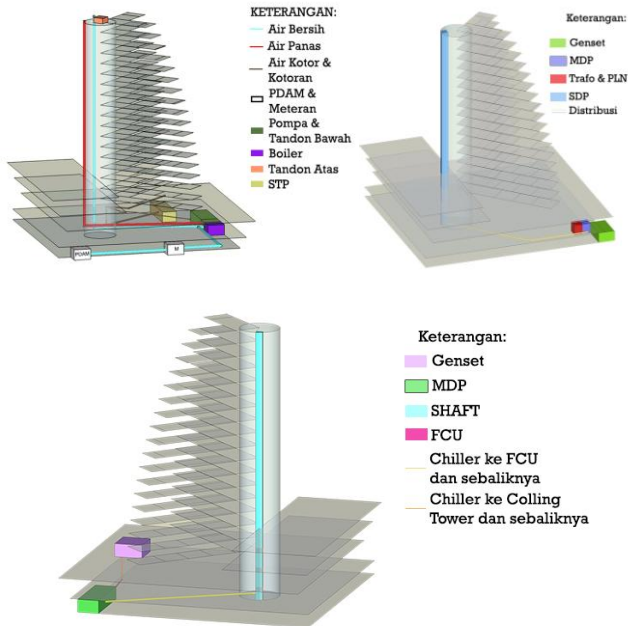
Gambar. 2.11 Fasilitas bangunan indoor ; (ki-ka) Resepsion Hotel, Informasi Center, dan Lobby. Sumber: penulis

Sedangkan untuk fasilitas utama bangunan ini adalah kamar hotel dengan 3 tipe jenis kamar, yaitu *Superior Room*, *Suite Room*, dan *Family Room*.



Gambar. 2.12 Tipe Kamar Superior. Sumber: penulis.

F. Sistem Utilitas



Gambar 2.13 Axonometri Sistem Utilitas (sanitasi dan listrik). Sumber: penulis

Sanitasi

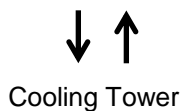
- Air bersih : PDAM → meteran → tandon bawah → pompa → tandon atas → keran
- Air panas : PDAM → meteran → tandon bawah → pompa → boiler → pompa → keran
- Air kotor : pipa → STP → keran (untuk tanaman)
- Kotoran : pipa → STP → keran (untuk tanaman)
- Air hujan : pipa → bak kontrol → saluran kota

Listrik

- PLN : Listrik kota → R.PLN → trafo → ATS → MDP → SDP → distribusi listrik
- Genset: genset → ATS → MDP → SDP → distribusi listrik

Penghawaan

- AC : Chiller → FCU → Distribusi



G. Pendalaman Perancangan

Untuk dapat turut menjawab rumusan masalah yang ada, maka dalam merancang proyek ini dilakukan pendalaman Karakter Ruang.

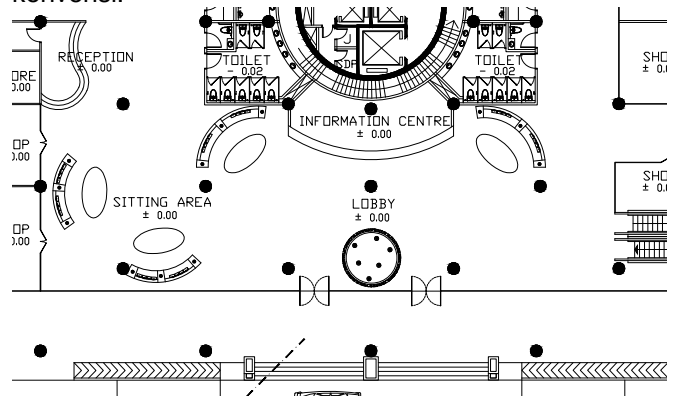
Lobby Hotel



Gambar. 2.14 Perspektif Interior Lobby Hotel. Sumber: penulis.

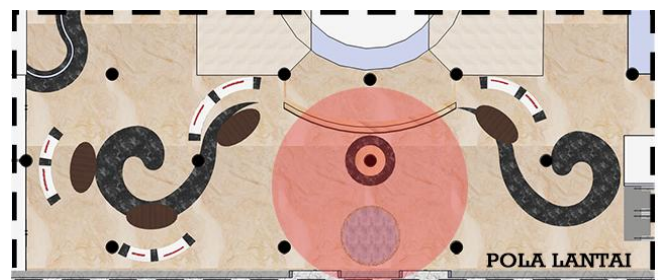
Konsep yang diterapkan pada lobby ini sama dengan konsep utama dengan pendekatan simbolik dengan menggunakan segitika semiotik. *Referent* yang digunakan adalah kapal pinisi dan *signified*-nya adalah Simpul dan Dinamis.

Bentuk meja informasi center dan kolom yang bundar dan menonjol dibandingkan yang lainnya menghasilkan kesan karakter ruang ini sebagai pusat atau simpul. Adanya Informasi Center dengan bentuk meja oval dapat memusatkan perhatian pengunjung ke informasi center yang merupakan pusat atau simpul kegiatan dari lobby, sehingga pengunjung dapat bertanya letak resepsion hotel dan ruang konvensi.



Gambar 2.15 Denah Lobby. Sumber: penulis

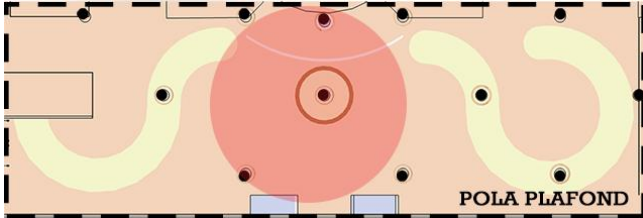
Permainan pola lantai dirancang juga sesuai dengan konsep, dimana yang menjadi pusat adalah informasi center yang berada tepat di depan pintu masuk. Kolom yang berada tepat di depan informasi center dibuat dengan pola budar dan warna yang berbeda pada lantainya. Dengan pola seperti itu maka akan terlihat lebih terpusat dan menonjol. Sedangkan untuk konsep dinamis di munculkan dengan pola lantai berliuk untuk mengarahkan pengunjung untuk ke resepsion hotel dan juga ke ruang konvensi.



Gambar 2.16 Pola Lantai Lobby Hotel. Sumber: penulis

Pola plafon dirancang juga sesuai dengan konsep, dimana yang menjadi pusat adalah informasi center

yang berada tepat di depan pintu masuk. Kolom yang berada tepat di depan informasi center dibuat lebih menonjol dengan ukuran drop ceiling yang lebih besar. Selain itu juga, resepsionis didominasi dengan permainan lampu. Dengan pola seperti itu maka akan terlihat lebih terpusat dan menonjol. Sedangkan untuk konsep dinamis di munculkan dengan pola lantai berliuk untuk mengarahkan pengunjung untuk ke resepsion hotel dan juga ke ruang konvensi.



Gambar 2.17 Pola Plafon Lobby Hotel. Sumber: penulis

Kamar Hotel (*Superior Room*)

Tempat tidur yang menjadi pusat kegiatan dari kamar ini sehingga pada bagian ini di desain lebih dominan dan menonjol dari yang lainnya.



Gambar 2.18 Perspektif interior kamar superior. Sumber: penulis

Adanya drop ceiling pada di atas tempat tidur menandakan bahwa pusat dari kamar adalah di tempat tidur. Sedangkan pada lantainya di berikan karpet sehingga memberikan kesan menonjol.



Gambar 2.19 Interior kamar superior. Sumber: penulis

Dinding di desain dengan konsep dinamis dapat dilihat dari dinding yang timbul dengan bentuk berliuk-

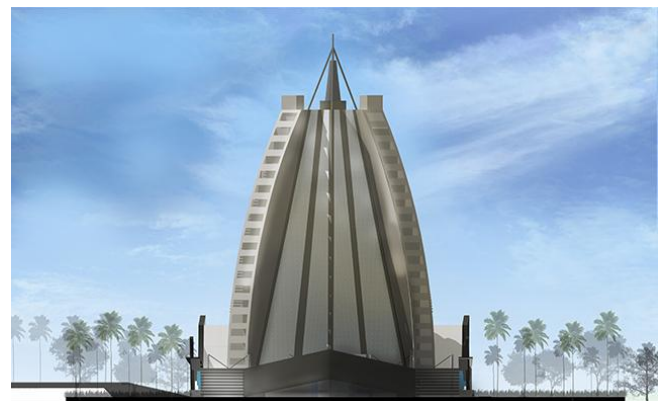
liuk dan di berikan lampu LED Strip menambah kesan dinamis pada dinding tersebut.



Gambar 2.20 Interior kamar superior. Sumber: penulis

H.Tampak

Berikut adalah gambar tampak bangunan, dilihat dari arah sebelah utara, barat, dan selatan.



Gambar 2.21 Tampak bangunan dari arah utara. Sumber: penulis



Gambar 2.22 Tampak bangunan dari arah barat. Sumber: penulis



Gambar 2.23 Tampak bangunan dari arah selatan. Sumber: penulis

I. Perspektif

Berikut adalah gambar perspektif bangunan dilihat dari berbagai sudut mata.



Gambar 2.24 Perspektif mata manusia. Sumber: penulis



Gambar 2.25 Perspektif mata burung. Sumber: penulis



Berikut gambar diatas merupakan gambar perspektif entrance bangunan.

KESIMPULAN

Pemilihan proyek ini dilatarbelakangi oleh kurangnya unit kamar di Makassar untuk memwadhahi jumlah para wisatawan yang datang ke kota ini. Selain itu, keberadaan hotel ini akan mendukung terbentuknya kawasan *Central Business District* (CBD) di Tanjung Bunga. Proyek ini diperkuat dengan adanya RTRW dan Masterplan untuk proyek ini. Kehadiran bangunan ini diharapkan mampu memwadhahi tempat tinggal sementara bagi para wisatawan. Selain itu, dengan kesibukan para wisatawan dengan tujuan berbisnis dapat mengenal salah satu ikon atau budaya dari kota Makassar tanpa harus ke tempat wisata.

DAFTAR PUSTAKA

Google Maps. (2015). Makassar. Retrieved January 10, 2015 from <https://maps.google.com/>

Kapal Pinisi, Kapal Penjelajah Dunia. (2013). *Go Celebes* : <http://www.gocelebes.com/kapal-pinisi/>

Neufert, Ernest. (2002). *Data Arsitek* Jilid 2. (Dr. Ing Sunarto Tjahjadi & Dr. ferryanto Chaidir). Jakarta: Erlangga.

Pemerintah Kota Makassar. (2010). *Masterplan Tanjung Bunga Makassar*. tidak dipublikasikan. Makassar.

Pemerintah Kota Makassar. (2010). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2016*. tidak dipublikasikan. Makassar.

Pratiwi, G. (2012). Makassar Siap Menjadi Global Business City. *Swa Sembada Online* <http://swa.co.id/business-strategy/management/makassar-siap-menjadi-global-business-city>

Rasni. (30 Desember 2014). 2015, Makassar punya 12.000 Kamar Hotel. *Tribun Timur*. Retrived 11 Januari 2015 <http://makassar.tribunnews.com/2014/12/30/2015-makassar-punya-12-ribu-kamar-hotel>