

KONSEP PERANCANGAN TAPAK CONDOTEL DENGAN PENDEKATAN POTENSI LINGKUNGAN SUNGAI SIAK DI PEKANBARU

¹Juwandi, ²Hendri silva*, ³Repi

Program Studi Teknik arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Lancang Kuning
Jl. Yos Sudarso km. 8 Rumbai, Pekanbaru, Telp. (0761) 52324
Email: juwandistif@gmail.com, Hsilva@unilak.ac.id, Repi@unilak.ac.id

ABSTRAK

Pekanbaru adalah ibu kota Provinsi Riau, merupakan salah satu kota di Indonesia yang sedang berkembang di berbagai bidang yang salah satunya adalah bidang properti. Jenis properti di kota Pekanbaru yang cukup menjanjikan adalah Condominium Hotel (Condotel). Condotel merupakan hunian berkarakteristik hotel dengan kepemilikan unitnya milik pribadi. Beberapa condotel yang ada di Pekanbaru hanya menjual beberapa fasilitas dengan view mengarah ke pusat kota. Berdasarkan hal tersebut di butuhkan condotel yang bisa memanfaatkan potensi tapak lingkungan sekitar kawasan Sungai Siak sebagai nilai jual disamping fasilitas yang disediakan pada condotel. Sehingga calon investor semakin yakin untuk membeli unit condotel dengan fasilitas dan pemandangan yang berbeda dari beberapa condotel yang ada di Pekanbaru. Pemilihan lokasi tapak yang berada dekat dengan Sungai Siak merupakan pilihan yang tepat. Metode penelitian yang di gunakan adalah metode kualitatif, lokasi penelitian berada di jalan Jendral Sudirman dipinggiran Sungai Siak. Data tapak dikumpulkan dengan cara observasi dan survey lapangan. Analisis data tapak dilakukan dengan cara pendekatan analisis terhadap potensi kawasan tapak, khususnya potensi view yang ada pada kawasan Sungai Siak. Tujuan dari penelitian ini yaitu, melakukan analisis terhadap potensi tapak dan kawasan guna mendapatkan konsep tapak sebagai dasar perancangan condotel. Dari hasil penelitian didapat kesimpulan berupa konsep tapak condotel dengan pendekatan potensi view pada lingkungan kawasan disekitar Sungai Siak kota Pekanbaru.

Kata Kunci: konsep, tapak, condotel, sungai siak

ABSTRACT

Pekanbaru is the capital city of Riau Province, is one of the cities in Indonesia that is developing in various fields, one of which is the property sector. The type of property in the city of Pekanbaru that is quite promising is the Condominium Hotel (Condotel). Condotel is a residential characteristic of a hotel with private ownership of the unit. Some condotels in Pekanbaru only sell a few facilities with views leading to the city center. Based on this, a condotel is needed that can take advantage of the potential of the environmental footprint around the Siak River area as a selling point in addition to the facilities provided at the condotel. So that potential investors are increasingly convinced to buy condotel units with facilities and views that are different from some condotels in Pekanbaru. The selection of a site location close to the Siak River is the right choice. The research method used is a qualitative method, the research location is on Jalan Jendral Sudirman on the outskirts of the Siak River. The site data was collected by means of observation and field surveys. Analysis of site data is carried out by means of an analysis approach to the potential of the site area, especially the potential view that exists in the Siak River area. The purpose of this research is to analyze the potential of the site and area in order to obtain the site concept as the basis for condotel design. From the results of the study, it was concluded in the form of a condotel tread concept with a view potential approach to the environmental area around the Siak River in Pekanbaru city

Keywords: concept, site, condotel, river, siak

1. PENDAHULUAN

Kota Pekanbaru merupakan ibukota provinsi Riau yang merupakan salah satu kota yang sedang berkembang di bidang industri, perdagangan, dan pariwisata. Sektor properti salah satu yang mendominasi meningkatnya nilai investasi di kota Pekanbaru. Menurut (2020, Dinas Penanaman Modal Satu Pintu Kota Pekanbaru, n.d.)

secara rata-rata realisasi penanaman modal pada periode 2016-2020 tumbuh sebesar 54%. Salah satu jenis property di kota Pekanbaru yang cukup menjanjikan adalah condotel. Condotel merupakan hunian mirip hotel dengan kepemilikan unitnya milik pribadi.

Sungai Siak merupakan sungai terdalam di Indonesia, dengan kedalaman sekitar 20-30 meter yang membentang membelah kota Pekanbaru. Keberadaan

potensi lingkungan Sungai Siak saat ini belum maksimal dimanfaatkan, masih terdapat banyak lahan kosong. Dari kondisi yang ada pemanfaatan fungsi kawasan sebagai salah satu kawasan hunian khususnya condotel dirasa sangat sesuai dengan perkembangan kota Pekanbaru dimana depan.

Dengan adanya perencanaan bangunan condotel diharapkan menjadi sebagai wadah hunian bagi masyarakat kota Pekanbaru dengan gagasan hunian modern tanpa menghilangkan sisi budaya masyarakat melayu yang awal perkembangan bermukim dahulunya di tepian Sungai Siak. Selain itu gagasan perencanaan condotel dengan memanfaatkan potensi lingkungan Sungai Siak. Lokasi perencanaan condotel di jalan Jendral Sudirman merupakan area pengembangan dari kota Pekanbaru yang di hubungkan oleh jembatan Sultan Abdul Jalil Alamuddin Syah.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan pada perencanaan condotel ini yaitu Metode Kualitatif. Tahap penelitian yang di lakukan dengan cara mengumpulkan data, menganalisa, memaparkan, serta menyimpulkan data yang diperoleh dari metode pengumpulan data survei atau observasi lapangan secara langsung.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Tinjauan teoritis

a. Pengertian tapak

Perencanaan tapak menurut (Supriyanto, 2018) adalah seni menata lingkungan buatan manusia dan lingkungan alamiah, guna menunjang kegiatan manusia. Penjelasan perencanaan tapak (site planning) sering tersusun dalam dua faktor yang berhubungan, yaitu faktor lingkungan alam dan faktor lingkungan buatan manusia di sekitar tapak.

b. Komponen dalam tapak

Dalam tapak terdapat beberapa komponen yang terdiri dari komponen fisik – tersentuh dan komponen tak tersentuh, dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Komponen fisik dapat di bedakan menjadi komponen alami seperti tanah, air, cahaya, udara, mineral, binatang, dan mikroba, serta komponen buatan manusia seperti bangunan dan infrastruktur.
2. Komponen tak tersentuh adalah komponen yang berdasarkan dari karakteristik aktivitas manusia dalam menggunakan tempat tersebut. Dalam hal ini komponen tak tersentuh meliputi komponen budaya yang terdiri dari kegiatan manusia dan tata nilai yang di letakan pada tempat tersebut seperti tata aturan yang berlaku di tempat tersebut.

c. Pengertian condotel

Menurut (Benioff, 2016), pengertian condotel adalah gabungan karakteristik dari condominium dan hotel yang menghasilkan tipe properti hunian yang dikelola dengan sistem hotel.

Adapun (Benioff, 2016) mengatakan bahwa, kekurangan dari condotel adalah pembeli unit condotel memiliki harapan tinggi terhadap hasil penyewaan unit sebagai hotel. Developer harus mengerti akibat finansial dari transaksi yang dilakukan, Karena condotel dijual secara permanen, developer dapat kehilangan kekuasaan atas penghasilan utama bangunan dengan terus terjualnya unit condotel.

d. Fungsi dari condotel

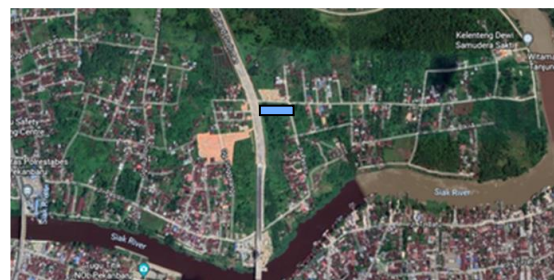
1. Selain menjadi tempat tinggal pemilik dapat merasakan sensasi saat berada di hotel.
2. Sebagai investasi jangka panjang yang bisa saja menguntungkan
3. Sebagai tempat untuk berdiskusi dengan mengajak orang gabung dalam dunia properti
4. Sebagai tempat transaksi jual beli di dunia properti

3.2 Analisis tapak

Analisis tapak adalah tahapan dalam proses perancangan mengumpulkan data berdasarkan data empiris berupa kondisi eksisting tapak.

a. Lokasi tapak

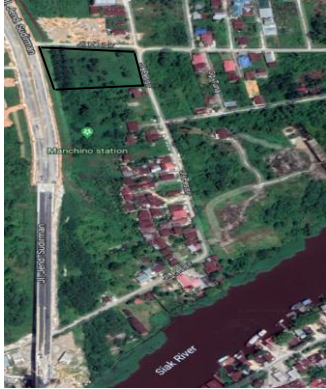
Dasar pemilihan lokasi ini berdasarkan potensi lingkungan kawasan sekitar yang berada di dekat Sungai Siak dan jembatan Sultan Abdul Jalil Alamuddin Syah yang bisa di jadikan salah satu nilai jual view yang langsung mengarah ke Sungai Siak ataupun kearah jembatan Sultan Abdul Jalil Alamuddin Syah.



Gambar 1. Lokasi Tapak perencanaan condotel
Sumber : google earth

b. Tautan wilayah

Site berada di kawasan pengembangan yang strategis dengan terhubung pada jalan utama yakni jalan Sudirman



Gambar 2. Data site
Sumber : google earth

Seperti tertera pada gambar tiga dan empat :

1. Lokasi site berdekatan dengan Sungai Siak yang terletak di arah Utara, Timur site (lihat gambar 3).
2. Lokasi site berdekatan dengan jembatan Sultan Abdul Jalil Alamuddin Syah yang terletak di arah Selatan site (lihat gambar 4)



Gambar 3. Sungai Siak
Sumber : Google



Gambar 4. Jembatan
Sumber : Google

Hasil analisa :

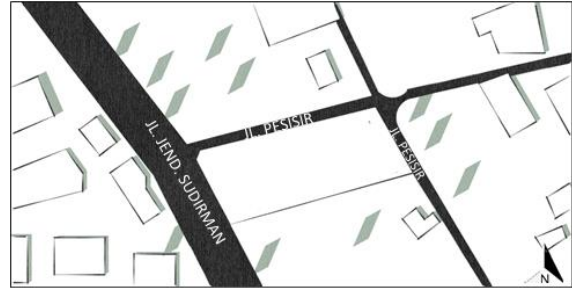
1. Dengan adanya sungai Siak tersebut berpotensi menjadi salah satu view yang bagus ketika melihat ke arah Utara dan Timur.
2. Dengan adanya jembatan Sultan Abdul Jalil Alamuddin Syah yang tidak hanya sebagai jembatan penghubung tetapi juga juga berpotensi menjadi salah satu view yang bagus ketika melihat ke arah Selatan apalagi ketika malam hari.



Gambar 5. Site
Sumber : Google earth

c. Topografi

Kontur yang terdapat pada site relatif datar di karenakan sudah ada proses penimbunan sebelumnya.



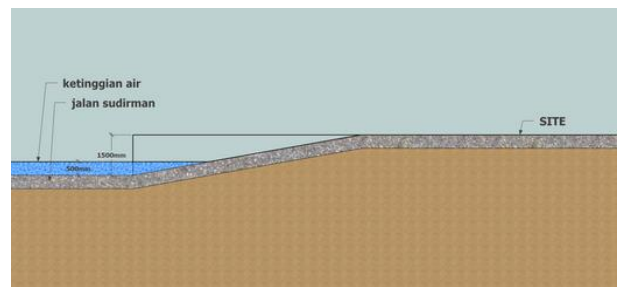
Gambar 6. Data site
Sumber : Data pribadi

Analisa :

kontur tanah pada site yang relatif rata dengan ketinggian tanah lebih rendah dari permukaan jalan sehingga kondisi ini kemungkinan akan terdapat genangan air atau banjir pada lokasi tapak.

Hasil analisa :

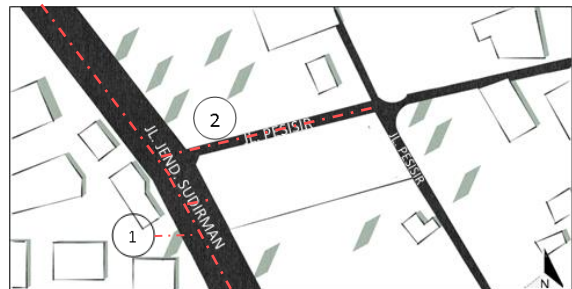
1. Ketinggian permukaan tanah pada site di tinggikan khususnya bagian depan dengan cara menimbun sampai ketinggian 1,5 m dari permukaan jalan, seperti terlihat pada gambar tujuh
2. Mempertimbangkan penggunaan basement sebagai fasilitas parkir untuk memanfaatkan bagian area tapak yang rendah.



Gambar 7. Respon kontur tanah
Sumber : Data pribadi

d. Sirkulasi & parkir

Seperti terlihat pada gambar delapan terdapat dua akses di kawasan site yaitu jalan Jendral Sudirman di arah Barat site dan jalan Pesisir di arah Utara dan Timur site.



Gambar 8. Data site
Sumber : Data pribadi

Analisa :

1. Seperti terlihat pada gambar sembilan terdapat jalan akses yang berada di sebelah Barat site yang merupakan jalan utama menuju site .
2. Akses kedua menuju site berada di sebelah Utara site yang merupakan jalan lingkungan sekitar site, seperti terlihat pada gambar sepuluh



Gambar 9. Jalan Sudirman
Sumber : google



Gambar 10. Jalan Pesisir
Sumber : google

Hasil analisa :

1. Dengan mempertimbangkan jalan utama serta mempermudah pengawasan terhadap keluar masuknya kendaraan maka pintu masuk dan keluar berada di arah Barat site, sebelasperti terlihat pada gambar se
2. Untuk akses di sebelah Utara di gunakan sebagai akses service dan darurat ,seperti terlihat pada gambar sebelas



Gambar 11. Respon site
Sumber : Data pribadi

e. Landscape

Seperti terlihat pada gambar dua belas, kondisi site pada saat ini telah di lakukan pembersihan lahan sehingga sudah tidak terdapat pepohonan yang dapat dimanfaatkan. Untuk penghijauan pada tapak akan ditanam pohon yang sesuai dengan fungsinya baik sebagai peneduh atau sebagai pengarah.



Gambar 12. Kondisi site

Sumber : Data pribadi

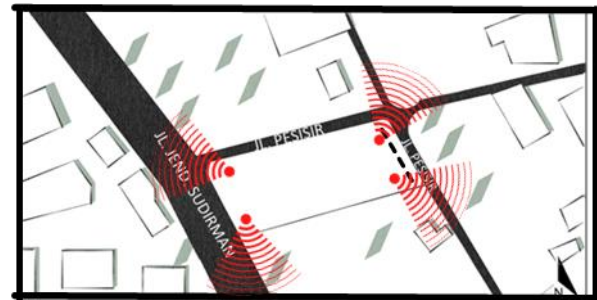
Analisa :

Terkait dengan kondisi site pada gambar dua belas, ada beberapa hal yang akan dilakukan pada site, diantaranya ;

1. Pada sebelah Barat dan Timur site di beri vegetasi berupa pohon dengan karakter tinggi dan rimbun yang berfungsi sebagai peredam kebisingan dan peneduh.
2. Pada sebelah Utara dan Selatan di beri vegetasi berupa pohon yang berfungsi sebagai pengarah. Contohnya : pohon palem dan pohon punggur
3. Pada bagian depan site direncanakan kolam untuk membantu penghawaan terhadap bangunan

f. view

seperti terlihat pada gambar tiga belas terdapat dua potensi utama view pada kawasan lingkungan sekitar tapak. Yaitu potensi view Sungai Siak berbentuk mengelilingi site dan berada disebelah Utara menuju Timur. Juga terdapat potensi view jembatan yang terletak pada bagian Selatan site.



Gambar 13. Data site
Sumber : Data pribadi

Hasil analisa terdapat beberapa hal yang akan dilakukan, diantaranya ;

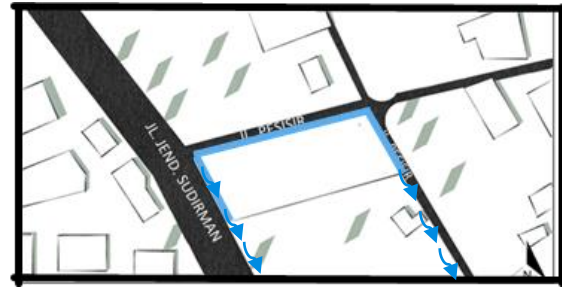
1. Memanfaatkan dan memaksimalkan poetensi view dari dalam keluar tapak , yang terdapat pada bagian Timur dan Utara berupa sungai dengan membuat bukaan pada pasad bangunan dengan tetap mempertimbangkan kondisi panas sinar matahari dari arah timur. Seperti terlihat pada gambar 14.
2. Memanfaatkan secara maksimal potensi view dari dalam keluar site, kearah jembatan dengan membuat bukaan pada bangunan seperti terlihat pada gambar 15.
3. Merancang balkon atau ruang terbuka yang dapat memaksimalkan semua potensi view yang ada, baik kearah sungai maupun kearah jembatan.
4. View dari luar kedalam site, dimaksimalkan dari arah barat atau jalan Jendral Sudirman dengan cara membuat *main etrance* menghadap jalan tersebut.



Gambar 14. Sungai Siak
Sumber : Google



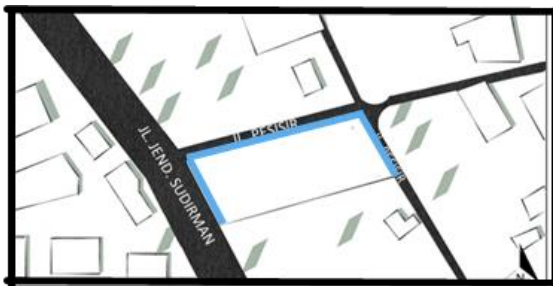
Gambar 15. Jembatan
Sumber : Google



Gambar 18. Aliran drainase
Sumber : data pribadi

g. Drainase

Seperti terlihat pada gambar dibawah , terdapat tiga drainase yang mengelilingi site yang berada di bagian Utara, Barat dan Timur site.



Gambar 16. Data site
Sumber : Data pribadi

Data drainase dilapangan menunjukan hal sebagai berikut ;

1. Drainase pada bagian Barat site memiliki ukuran dengan lebar 3 m dengan kedalaman 1 m , seperti terlihat pada sketsa gambar 17.
2. Drainase pada bagian Utara dan Timur site memiliki ukuran dengan lebar 1 m dengan kedalaman 50 cm.



Gambar 17. Drainase
Sumber : data pribadi

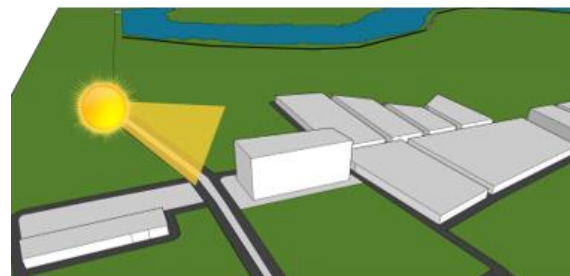
Berdasarkan kondisi diatas maka drainase yang terdapat pada sekitar site akan dimanfaatkan sebagai salah satu tempat mengalirkan air hujan keluar site. Hal ini dapat dilihat pada gambar 18.

h. Matahari

Berdasarkan letaknya site berada di daerah tropis yang memiliki sinar matahari yang banyak sehingga membuat suhu relative lebih panas.

Seperti terlihat pada gambar 19 , dapat dianalisa beberapa hal berikut;

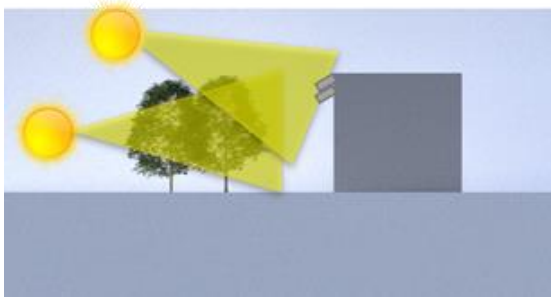
1. Posisi matahari pagi dari Timur site, mengarah langsung pada bagian belakang massa bangunan.
2. Posisi matahari sore berada pada bagian depan site, yang berakibat pada massa bangunan menjadi panas dibagian depan atau barat.



Gambar 19. Analisa matahari
Sumber : Data pribadi

Untuk mengkaitisipasi kondisi diatas, ada beberapa hal yang dapat dilakukan diantaranya ;

1. Mengatur pola massa bangunan agar bidang tipis massanya mengarah kearah Timur dan Barat.
2. Mengatur zoning ruang, sehingga ruang kamar tidak terpapar cahaya matahari langsung.
3. Meminimalkan bukaan pada bagian barat dan timur untuk mencegah cahaya sinar matahari langsung masuk kedalam ruangan.
4. Meletakkan ruang service pada bagian timur atau barat sebagai pelindung zona fasilitas utama.
5. Memberi penghijauan berupa pohon pelindung disekitar kawasan site khususnya pada bagian timur dan barat..
6. Memberi secondary-skin yang berfungsi sebagai buffer ke ruang dalam bangunan.
7. Memaksimalkan bukaan pada bagian massa bangunan yang tidak terkena sinar matahari langsung, yakni pada bagian Utara dan Selatan/



Gambar 21. Respon site
Sumber : Data pribadi

i. Hujan

Berdasarkan lokasi site yang berada di daerah tropis yang curah hujanya relative tinggi. Untuk mengantisipasi hal ini, ada beberapa hal yang akan dilakukan, diantaranya ;

1. Merencanakan *ground tank* untuk menyalurkan air hujan dan memanfaatkannya.
2. Memanfaatkan drainase di sekitaran tapak untuk membuang air hujan berlebih keluar tapak.



Gambar 22. Analisa hujan
Sumber : Data pribadi

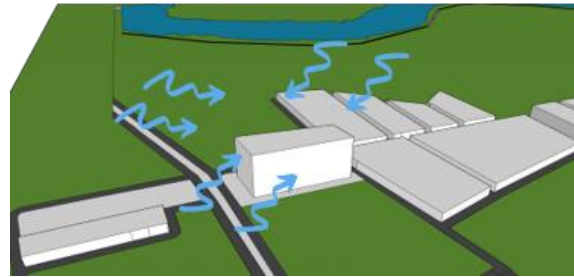
Hasil analisa:

3. Merencanakan *ground tank* untuk menyalurkan air hujan dan memanfaatkannya.
4. Memanfaatkan drainase di sekitaran tapak untuk membuang air hujan berlebih keluar tapak

j. Angin

Site berada dekat dengan sungai Siak yang memiliki potensi angin yang banyak yang anginnya relative angin sejuk.

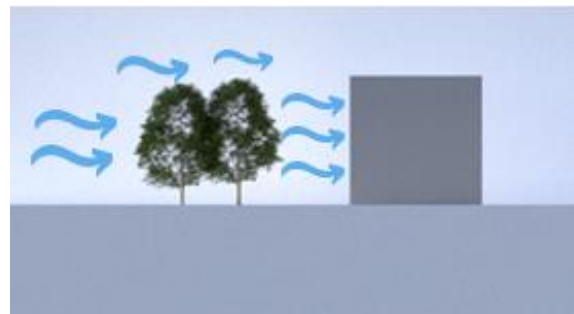
1. Berdasarkan gambar 23 dan hasil pengamatan angin berhembus dari segala arah
2. Bagian Utara, Timur dan Selatan angin relatif sejuk karena berasal dari angin Sungai Siak.



Gambar 23. Analisa angin
Sumber : Data pribadi

Antisipasi potensi angin di kawasan sekitar site adalah sebagai berikut;

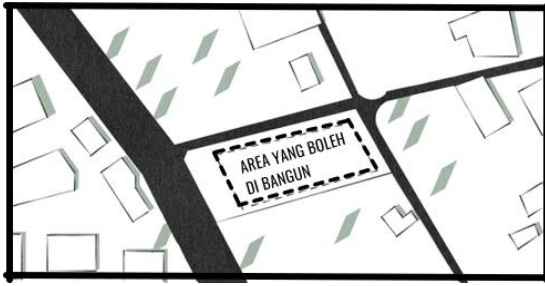
1. Merencanakan vegetasi untuk mengarahkan angin kearah pada massa bangunan.
2. Mengatur bentuk dan pola massa bangunan di arah selatan, timur dan utara untuk memaksimalkan potensi angin sejuk dari sungai siak.
3. Mengatur zoning ruang sehingga dapat memaksimal potensi angin sejuk yang masuk kebangunan.



Gambar 24. Respon site
Sumber : Data pribadi

k. Regulasi

1. Koefisien Dasar Bangunan menurut perda Kota Pekanbaru No. 7 tahun 2012 tentang retribusi izin mendirikan bangunan menetapkan :
 $KDB = 70\% \times 5.580 \text{ m}^2$
 $= 3.906 \text{ m}^2$
2. Koefisien Lantai Bangunan menurut perda Kota Pekanbaru no No. 14 tahun 2000 tentang retribusi izin mendirikan bangunan menetapkan :
 $KLB = 1.1 \times 5.580 \text{ m}^2$
 $= 6.138 \text{ m}^2$
3. Menurut perda Kota Pekanbaru No.7 tahun 2012 tentang retribusi izin mendirikan bangunan, untuk garis sempadan bangunan pada site di tetapkan 4 m
4. Menurut perda Kota Pekanbaru No.7 tahun 2012 tentang retribusi izin mendirikan bangunan jalan jenderal Sudirman merupakan jalan Arteri maka diambil GSJ yaitu 20 m dari parit jalan
5. Menurut perda Kota Pekanbaru No.7 tahun 2012 tentang retribusi izin mendirikan bangunan, jalan pesisir merupakan jalan lingkungan maka di ambil GSJ 8 m dari as jalan

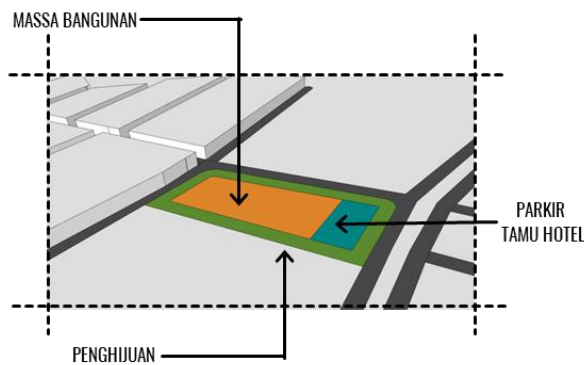


Gambar 25. Regulasi
Sumber : Data pribadi

l. Analisa zoning tapak

Berdasarkan analisa sebelumnya maka di simpulkan untuk zoning tapak seperti terlihat pada gambar 26

berikut penjelasan mengenai zoning tapak :



Gambar 26. Zoning tapak
Sumber : analisa pribadi

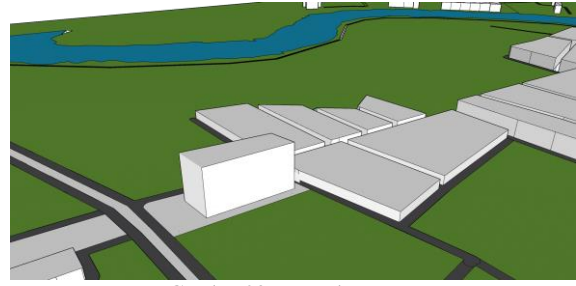
m. Konsep zoning dan massa bangunan

Gambar dibawah ini menunjukkan tranformasi massa bangunan ditinjau dari kontekstual tapak dan lingkungan sekitar ;



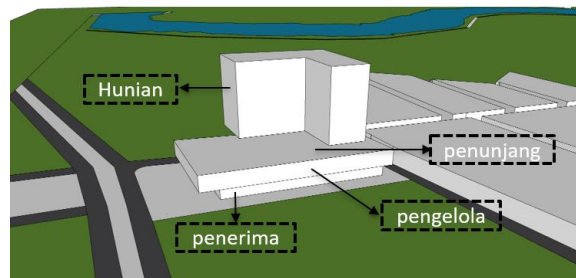
Gambar 27. Bentuk kawasan tapak
Sumber : Data analisa pribadi

Adapun bentuk massa bangunan berdasarkan analisa regulasi yang ada di kawasan tapak dapat dilihat pada gambar 28 ,sebagai berikut :



Gambar 28. Massa bangunan
Sumber : Data analisa pribadi

Bentuk massa bangunan berdasarkan analisis terhadap potensi view jembatan dan Sungai Siak, orientasi matahari , zoning ruang dan massa bangunan, berikut dapat dilihat pada gambar 29.

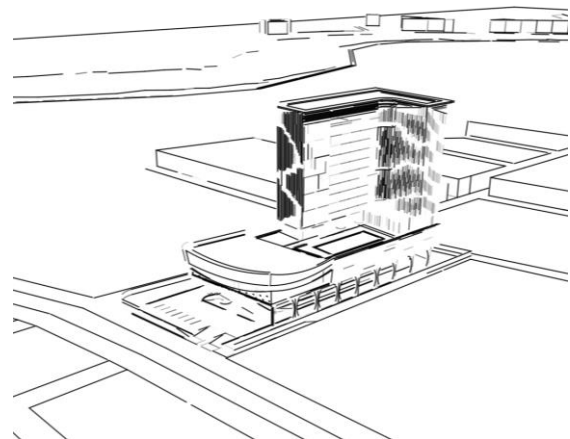


Gambar 29. Massa bangunan
Sumber : Data analisa pribadi

Berikut hasil konsep tranpormasi bentuk massa bangunan berdasarkan kontekstual tapak dapat dilihat pada gambar 30 dibawah ini

Adapun pertimbangan utama konsepnya adalah sebagai berikut ;

1. Potensi view yang terdapat pada lingkungan kawasan site, terutama potensi view Sungai Siak dan jembatan.
2. Merupakan respon terhadap klimatologi, khususnya potensi angin dan sinar matahari.



Gambar 30. Massa bangunan
Sumber : Data analisa pribadi

4. KESIMPULAN

Dari perancangan tapak condotel di Pekanbaru didapatkan hasil berupa konsep perancangan tapak sebagai dasar untuk perancangan bangunan condotel. Sedangkan potensi view kawasan sungai siak dan jembatan Sultan Abdul Jalil Alamuddin Syah menjadi view utama dalam konsep perancangan arsitektur bangunan condotel.

Tapak, G. C. P., & Singkat, A. D. (1989). G. contoh perancangan tapak 1.1. 125–157.

DAFTAR PUSTAKA

- Atmadji, A., & Putra, A. R. A. (2017). Pertimbangan Penentuan Lokasi Kampung Vertikal Di Daerah Tepi Sungai Pada Perancangan Tapak Yang Ekologis Di Yogyakarta. *Jurnal Arsitektur KOMPOSISI*, 11(2), 57. <https://doi.org/10.24002/jars.v11i2.1106>
- Baharum, H., Haji, M., & Nor, M. (2016). Ilmu Perancangan Tapak Landskap Melayu Dalam Karya Melayu Tradisional Malay Landscape Planning Knowledge in Tradisional Malay Masterpiece. *Jurnal Peradaban Melayu*, 4271, 45–55. <http://ojs.upsi.edu.my/index.php/JPM/article/view/2341/1612>
- Benioff, Andrew L. (2016), *Condotels: A New Kind Of Hybrid*, Scotsman Guide Commercial Edition
- Catanese, AJ., dan James C. Snyder. 1984. *Pengantar Arsitektur*. Ir. Hendro Sangkayo, penerjemah. Jakarta : Erlangga.
- Dewandari, P., & Muhammad, G. (n.d.). *Perencanaan Tapak Related papers*.
- Dinas Penanaman Modal Satu Pintu Kota Pekanbaru. (n.d.). *LKjIP 2020 DPMPTSP.pdf*.
- Herlambang, S. (2015). Pengantar Perencanaan Tapak. *Perencanaan Tapak*, 1–31.
- Pemerintah Republik Indonesia. (n.d.). *Perda no 7 tahun 2012*.
- Rukayah, S. (2020). *Buku Ajar Pengantar Perancangan*.
- Sks, A.-S. I. V. (n.d.). Modul Perkuliahan Studio Perancangan Tapak.
- Supriyanto. (2018). Konsep Perencanaan Tapak Pada Perencanaan Rusun Mako Brimob Batam. *Sigma Teknika*, 1(2), 233–242.