

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan hotel di kota-kota besar di Indonesia sedang mengalami banyak perkembangan baik dengan tujuan menyokong sebuah destinasi wisata, destinasi bisnis maupun keduanya secara bersamaan. Hal tersebut mengakibatkan bermunculannya berbagai macam jenis dan tipe hotel seperti hotel bisnis, hotel *budget*, *BnB*, hingga *resort and lifestyle hotel* yang mana semuanya memiliki spesialisasinya masing-masing. Mengakomodasi hasil riset wilayah dan kebutuhan di Kota Bandung untuk membangun hotel pada daerah jalan Sudirman tipe hotel yang dipilih adalah hotel bisnis karena dapat memenuhi kebutuhan dari sektor bisnis dan formal di Kota Bandung yang merupakan ibu kota provinsi dengan banyak kepentingan di dalamnya baik secara formal maupun non-formal. Pemilihan hotel bisnis dapat mengakomodir penginap dengan tujuan berbeda seperti pariwisata dan kunjungan saja baik dalam jumlah sedikit maupun banyak. Hotel bisnis pun dinilai sebagai tipe hotel yang baik karena di dalamnya terdapat fungsi penunjang sebagai daya tarik hotel dan penambahan fungsi hotel sehingga hotel bisa menjadi *“one stop area”* dimana penunjang bisa melakukan kegiatan bisnis, wisata, rapat, penyewaan *ballroom*, berenang, *fitness* hingga *fine dining*.

Tipe hotel yang terpilih memiliki identitas yang membuatnya menjadi eksklusif karena Kota Bandung sendiri merupakan kota kreatif. Hal ini terbukti dimana semua hotel memiliki nilai-nilai yang eksklusif pada bangunannya. Analisis mengenai *“people interest”* sangat diperlukan untuk menunjukkan bahwa masyarakat sekarang selain membutuhkan fungsi yang dituju mereka juga terkadang membutuhkan sesuatu yang berbeda serta memiliki nilai estetika tinggi guna pengakuan diri pada media sosial. Berdasarkan hal tersebut identitas hotel pun diangkat dari keadaan orang-orang bisnis yang cenderung dalam keadaan stress dan membutuhkan sesuatu untuk *“self relief”*. *“Plantscaping”* dipilih karena memenuhi kebutuhan hotel baik secara teknis maupun non-teknis dan pada area

jalan Sudirman tidak ada yang mengangkat kedekatan tersebut sehingga bisa menjadi nilai lebih pada bangunan.

1.2 Judul Proyek

Judul Proyek yang diangkat adalah “*Sudirman Garden Residence*”. Pemilihan judul ini cukup sederhana agar dapat memberikan informasi dan gambaran mengenai hotel kepada para penggunanya. Serta memberikan gambaran mengenai hunian yang memiliki kesan erat dengan alam melalui kalimat “*garden*” yang berarti taman. Pengambilan tema Sudirman dipilih agar calon pengunjung tidak kesulitan mencari lokasi. Secara keseluruhan nama Sudirman Garden Residence telah mewakili *plantscaping* karena telah menggambarkan secara sederhana serta menerangkan tempat dan fungsi

1.3 Tema Perancangan

Kota Bandung telah banyak berkembang sebagai sebuah desa lalu menjadi kota *garden city* pada era kolonial hingga sekarang berkembang menjadi salah satu kota dengan tingkat wisatawan yang cukup tinggi di Indonesia. Tema perancangan yang tepat diterapkan pada perancangan hotel di Kota Bandung adalah *plantscaping* dengan perpaduan konsep *terrarium* sebagai pembungkus elemen tersebut. Hal ini menjadi menarik karena merupakan perpaduan yang dapat memecahkan masalah perancangan dimana hotel harus efektif namun juga membuat pengunjungnya merasakan ketenangan dan kenyamanan dengan adanya perpaduan unsur alam di dalam bangunan.

Fasad yang akan diterapkan pada bangunan akan diolah dengan bentukan organik dengan perpaduan unsur alam. Selanjutnya unsur alam yang disampaikan melalui tema *Plantscaping* dan dibungkus dalam konsep *terrarium* akan di tekankan pada interior dan pengolahan *innercourt* pada bangunan yang bisa mendukung elemen estetika dan elemen-elemen fungsional lainnya sehingga tanaman tidak hanya dari sebagai pajangan namun memiliki fungsi tersendiri baik sebagai pembentuk ruang *imaginer*, ruang relaksasi hingga pensuasanaan pada bangunan hotel tersebut .

Plantscaping merupakan perkembangan dari *biophilic* yang mengekspresikan kekecewaan manusia terhadap perkembangan industri dan arsitektur yang memutus hubungan dengan alam. *Biophilic* (biofilia) sendiri memiliki arti kecintaan pada alam dan segala unsur di dalamnya. *biophilic* yang berkembang di negara-negara maju diadopsi oleh banyak pihak karena memecahkan kejenuhan arsitektur pada masa itu. *Plantscaping* hadir sebagai perkembangan dari *biophilic* yang lebih berfokus pada interior dan pengolahan bentuk ruang dimana adanya interaksi antara bangunan dan kedekatan antara unsur alam dan dikembangkan melalui denah serta perpaduan material interior pada bangunan tersebut.

Mengingat target pengunjung hotel bintang 4 (****) maka desain hotel ditekankan pada pengalaman ruang yang otentik dan kenyamanan yang dapat menghilangkan stress.

1.4 Identifikasi Masalah

1.4.1 Identifikasi Masalah Struktur

Permasalahan struktur yang terjadi pada bangunan hotel umumnya adalah permasalahan efektifitas ruang sehingga struktur akan memiliki modular tertentu dengan pola yang berulang baik berupa linear maupun terpusat pada suatu titik tertentu. Hal ini mendorong hotel untuk memiliki ukuran-ukuran yang berhubungan antara satu kelas kamar dan kelas kamar lainnya seperti pembagian satu *grid* penuh atau lebih dengan kelipatan tertentu untuk kamar paling besar serta setengah *grid* atau lebih kecil maupun besar untuk kelas kamar di yang lebih kecil. Hal ini mendorong hotel memiliki karakter struktur yang berulang atau lebih di kenal dengan metode *modular* sehingga pemilihan bentang balok biasanya berpengaruh pada luasan ruang hingga kenyamanan pada bangunan tersebut. Studi kasus kali ini menggunakan bentang 8,1 m (delapan koma satu meter) x 8,1 m (delapan koma satu meter) dengan penambahan *cantilever* pada bagian kamar sehingga menghasilkan *grid* kamar dengan panjang kamar rata 8,1 m (delapan koma satu meter) dengan lebar yang bervariasi mulai dari 4,5 (empat koma lima meter) hingga

8,1 m (delapan koma satu meter) untuk modular paling besar serta beberapa kamar memanfaatkan ruangan secara maksimal sehingga menghasilkan angka yang tidak modular namun membuat semuanya menyatu secara utuh tanpa membuang *space* pada bangunan. Struktur yang di pilih menjadi sebuah tantangan pada *basement* karena memiliki *grid* yang sangat *rigid* dan harus efektif dalam penggunaanya karena dalam 1 (satu) *grid* hanya bisa menjadi 3 (tiga) area parkir mobil atau 24 (dua puluh empat) parkir motor namun jika 3 (tiga) *grid* di gabung bisa menjadi 7 (tujuh) tempat parkir dan 1 (satu) jalan sirkulasi. Permasalahan struktur yang akan dihadapi selanjutnya adalah *clear room* antara lantai dan balok, karena pemilihan bentang yang cukup lebar maka tinggi balok pun akan mengalami penambahan yang cukup signifikan hal tersebut bisa menjadi permasalahan khususnya pada bagian *basement* karena ada kendaraan yang melewati ruangan tersebut serta adanya kolam renang pada lantai dasar yang menciptakan balok yang lebih besar lagi pada area tersebut yang mengakibatkan *floor to floor area basement* 1 (satu) harus memiliki ruang yang lebih luas untuk mengakomodasi kebutuhan kolam renang, sirkulasi kendaraan, *cable tray*, *ducting cooler*, hingga genset serta *plumbing* lainnya.

1.4.2 Identifikasi Masalah Fisik (Arsitektural) Bangunan

Permasalahan pada sisi arsitektural merupakan permasalahan pokok dimana bangunan tidak hanya menampilkan tema bangunan namun juga harus bisa menampilkan tampilan pokok sebagai hotel agar informasi bangunan bisa di terima oleh masyarakat. Terlebih dari itu bangunan juga harus bisa menampilkan kemewahan dan kelas yang ada di atas rata-rata karena hotel yang di bangun bukan sembarang hotel melainkan sebuah hotel bintang 4 (empat) di tengah-tengah area strategis yang penuh dengan persaingan dengan hotel lain sehingga hotel harus memiliki sebuah nilai lebih dari hotel lainya dan memiliki pembeda yang membuatnya menarik, terlebih dari hal-hal yang subjektif tersebut hotel juga harus bisa memberikan “*value for money*” yang menarik melalui pemilihan luasan unit, material, komposisi bangunan, hingga fasilitas di dalamnya sehingga harga dari

pada masing-masing unit dapat ditekan dan membuat hotel bisa bersaing di pasaran dengan lebih baik.

Mempertimbangkan permasalahan kemenarikan serta karakteristik hotel maka pemilihan fasad yang tepat bisa membantu banyak aspek sebagai penyampaian informasi hotel bagi para pengunjungnya. Fasad yang digunakan pada hotel harus memiliki karakteristik yang kuat dan juga bisa menjadi sesuatu yang berguna bagi hotel tersebut. Dalam ekspresi *plantscaping* maka fasad harus memiliki hubungan erat antara fasad, material dan juga unsur alam apa yang akan ditampilkan pada fasad tersebut karena *plantscaping* berarti menginginkan hubungan yang erat antara manusia dan alam di sekitarnya melalui kehadiran elemen elemen alam di setiap sudut bangunan. Tanaman yang di pilih pun harus memiliki nilai estetika dan fungsi yang sesuai sehingga fasad tidak hanya menjadi sebuah ornament namun juga memiliki fungsi serta manfaat yang jelas bagi pengguna bangunan tersebut. Tanaman berakar pendek bisa di manfaatkan sebagai *vertical garden* sedangkan tanaman berdaun perdu bisa di manfaatkan sebagai *buffer* pada bagian barat bangunan sehingga selain memberikan manfaat pada bangunan elemen ini pun bisa memberikan edukasi bagi mereka yang melihat dan merasakannya. Pemilihan fasad dengan penekanan *plantscaping* pun dinilai menjadi nilai yang tepat selain karena menarik hal ini pun sedang di gandrungi oleh masyarakat.

1.4.3 Identifikasi Masalah Tapak

Permasalahan pada tapak merupakan permasalahan yang paling sering terjadi di lahan-lahan perkotaan karena lahan tersebut bersinggungan dengan banyak hal mulai dari bersinggungan dengan topografi sekitar lahan, bersinggungan dengan peraturan pemerintah baik pusat maupun daerah, bersinggungan dengan masyarakat sekitar hingga terkadang kerap didapati bersinggungan dengan norma-norma sekitar lahan tersebut jika mempertimbangkan hal-hal tersebut. Lahan pembangunan yang berada di wilayah jalan Jenderal Sudirman ini memiliki banyak permasalahan tapak yang menarik untuk di olah menjadi sebuah potensi yang bisa mendukung hotel tersebut, permasalahan yang terdapat di site antara lain dimana

bangunan berada pada wilayah yang cukup padat dengan bentang muka lahan yang tidak terlalu lebar sehingga mendorong perencanaan yang efisien namun tetap memiliki daya tangkap yang baik terhadap masyarakat, keterbatasan lahan pun di tambah oleh peraturan-peraturan yang mengatur batasan bangunan baik peraturan keselamatan kebakaran hingga peraturan yang mengatur tentang RTRW Kota Bandung. Jika melihat dari permasalahan fisik pada site yang berhubungan dengan geografi site terdapat permasalahan berupa site berada pada wilayah dengan intensitas lalu lintas yang padat sehingga mendorong debu dan kotoran jalan lebih cepat menumpuk pada bagian depan, paparan sinar matahari sore yang sangat mendominasi pada wilayah barat bangunan, kebisingan pada site pun terdapat pada wilayah depan site hingga keterbatasan lahan dan akses saat akan melakukan pembangunan khususnya untuk meletakkan material dan alat-alat berat. Namun di balik itu semua site memiliki potensi yang menarik dimana site berada pada wilayah pecinan Kota Bandung sehingga bisa memberikan nilai tambah pada hotel dan site pun memiliki 2 (dua) akses yaitu akses dari jalan Jenderal Sudirman dan satu akses lagi dari jalan Kelenteng sehingga mempermudah sirkulasi di dalam site dengan mengurangi perkerasan jalan dan menggantinya dengan taman yang bisa mendukung tema dari pada bangunan tersebut.

1.5 Metoda Perancangan

Metoda perancangan yang digunakan diawali oleh analisis permasalahan secara dasar dengan meninjau permasalahan makro terlebih dahulu seperti mengetahui permasalahan pada fungsi bangunan, permasalahan kewilayahan sekitar area yang akan di bangun, hingga melihat studi banding dari pada bangunan lainnya yang sudah terbangun untuk bahan evaluasi, proses ini disebut dengan proses pencarian gagasan desain yang selanjutnya di lakukan mencari kunci pemecahan tersebut dengan pendekatan tematik agar bangunan memiliki pemecahan masalah yang berkarakter pendekatan sendiri menggunakan penekanan tema *biophilic* karena dinilai menjadi pemecahan masalah yang bisa menyelesaikan masalah dan bisa menjadi nilai jual yang baik, namun karena keterbatasan lahan maka tema tersebut lebih dikerucutkan lagi yaitu pada tema *plantscaping* dimana

merupakan tema yang hadir sebagai kombinasi dari pendekatan terhadap alam namun juga masih memikirkan efektifitas lahan dan area pada bangunan tersebut sehingga dinilai cocok dengan permasalahan di kawasan Sudirman yang mana harus bisa mengakomodasi kemewahan dan fungsi pokok pada bangunan dengan karakter yang menarik namun tanpa harus mengorbankan terlalu banyak lahan karena memang adanya tekanan mengenai batasan bangunan terbangun proses ini disebut pola pemecahan masalah yang selanjutnya di laksanakan adalah proses pembentukan massa bangunan sehingga mulai bisa terlihat bagaimana bangunan akan terbentuk, proses ini berisi penggabungan antara permasalahan pada site, pemecahan tema, dan kesesuaian dengan peraturan yang ada pada sekitar area tersebut sehingga proses ini merupakan proses yang paling rumit dimana akan menghasilkan banyak alternatif-alternatif desain dengan kelebihan dan kekurangannya masing-masing, proses ini pun menyoroti pembuatan desain tapak, gubahan massa bangunan, penempatan area-area tertentu hingga bagaimana bukaan pada bangunan akan disiapkan. Setelah hal tersebut mendapatkan persetujuan dari owner atau pemberi tugas maka proses selanjutnya adalah pembuatan standar ruang berserta luasannya yang tercantum pada table dan diterjemahkan dalam bentuk denah sehingga bisa memberi informasi pada yang bersangkutan untuk melaksanakan atau memberi persetujuan pada pembuatan bangunan yang akan berakhir menjadi desain akhir yang siap di kerjakan atau di bangun . Desain akhir yang siap digunakan akan ditinjau kembali oleh seksama sehingga bisa menarik kesimpulan apakah gagasan desain tersebut sesuai dengan tujuan awal pembangunan atau tidak, jika tidak sesuai dengan *output* yang di inginkan maka pihak penyedia jasa dan penyedia modal akan bersepakat kembali untuk mendapatkan persetujuan semuanya. Banyaknya birokrasi dan perpanjangan lidah dilakukan agar desain bisa mendekati keinginan penyedia modal secara terperinci, professional, serta bisa dipertanggungjawabkan

Lihat pada gambar 1.1

1.6 Skema Pemikiran



Gambar 1. 1 Skema Pemikiran

1.7 Sistematika Pembahasan

Penulisan laporan seminar ini terbagi menjadi lima bab, yaitu: pendahuluan, landasan teori, data pengamatan lapangan, analisis dan pembahasan serta kesimpulan dan saran. Sistematika penulisan laporan terperinci ditulis sebagai berikut

Bab 1. Pendahuluan

Bagian ini menceritakan mengenai latar belakang proyek, judul proyek, tema perancangan, identifikasi masalah, tujuan proyek, metode perancangan, skema pemikiran, dan sistematika penulisan.

Bab 2. Landasan Teori

Bagian ini menguraikan tentang tinjauan teori mengenai hotel bintang empat dan studi banding mengenai bangunan hotel bintang empat

Bab 3. Program dan Analisis Tapak

Bagian ini menguraikan hasil mengenai studi-studi komparatif terhadap proyek dan tema yang dipilih. Penjelasan mengenai tinjauan kawasan perencanaan proyek meliputi deskripsi proyek, tinjauan lokasi, dan kondisi lingkungan (data tapak, karakteristik tapak, potensi tapak, karakteristik bangunan) dan analisis tapak (eksisting tapak, batasan tapak, orientasi matahari, angin, drainase, view ke luar tapak, vegetasi, sirkulasi kendaraan, dan sirkulasi pejalan kaki), serta menguraikan kebutuhan-kebutuhan ruang yang dibutuhkan untuk membangun proyek bangunan pusat perbelanjaan berdasarkan hasil analisis alur aktivitas penggunaannya.

Bab 4. Konsep Perancangan

Bagian ini menguraikan penjelasan mengenai elaborasi tema yang digunakan dan konsep-konsep perancangan Sudirman Garden Residence.

Bab 5. Perancangan

Bagian ini menguraikan penjelasan mengenai hasil rancangan proyek hotel bintang empat Sudirman Garden Residence, perkiraan biaya, serta manajemen konstruksi bangunan yang akan dirancang.