

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Latar Belakang Fungsi

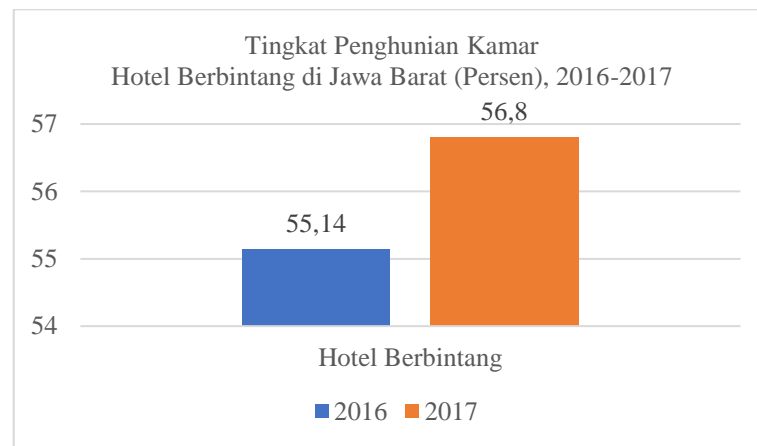
Pariwisata merupakan salah satu potensi yang strategis dalam pembangunan nasional. Indonesia sebagai negara yang sangat luas dengan kekayaan dan keindahan alamnya mempunyai andalan dalam bidang pariwisata. Potensi pariwisata Indonesia harus ditingkatkan untuk menjadi penggerak roda perekonomian sampai ke wilayah yang terpencil.

Kota Bandung sebagai bagian dari keindahan alam Indonesia selalu berusaha menggali dan mengembangkan potensi wilayah dalam bidang pariwisata. Dalam rangka meningkatkan pendapatan nasional dan penciptaan lapangan kerja dan kesempatan usaha masyarakat, destinasi pariwisata dapat dikembangkan dengan seluas-luasnya. Selain itu pariwisata juga berperan dalam pemerataan pendapatan dan mendukung pengembangan dan pelestarian seni budaya dan keindahan alam di Kota Bandung. Untuk mewujudkan hal tersebut pemerintah daerah telah berusaha mengeluarkan berbagai kebijakan di bidang pariwisata untuk menarik turis datang, baik dari dalam negeri (turis domestik) maupun dari luar negeri (turis asing).

Kunjungan wisatawan mancanegara (wisman) yang datang ke Kota Bandung merupakan salah satu barometer keberhasilan pariwisata Kota Bandung terutama ketertarikan turis asing untuk berkunjung. Keberhasilan promosi pariwisata sangat menentukan peningkatan minat destinasi wisata ke Kota Bandung. Sementara wisatawan nusantara, terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Peningkatan jumlah wisatawan ini perlu diimbangi dengan peningkatan penyediaan kamar hotel maupun akomodasi lainnya sehingga tidak menimbulkan kesenjangan antara permintaan dan penawaran atas kamar atau akomodasi tersebut.

Tingkat penghunian kamar (TPK) hotel/ akomodasi merupakan salah satu indikator perkembangan industri perhotelan. Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang tahun 2017 di Jawa Barat secara keseluruhan mencapai 56,80 persen.

Ini berarti rata-rata jumlah kamar yang dipakai setiap malam pada seluruh hotel berbintang tahun 2017 adalah sekitar 57 kamar dari 100 kamar yang disediakan. Angka tersebut lebih tinggi 1,66 poin jika dibandingkan dengan keadaan tahun 2016 yang mencapai 55,14 persen (Grafik 1).



Sumber: TPK Hotel Jawa Barat 2017, BPS Provinsi Jawa Barat

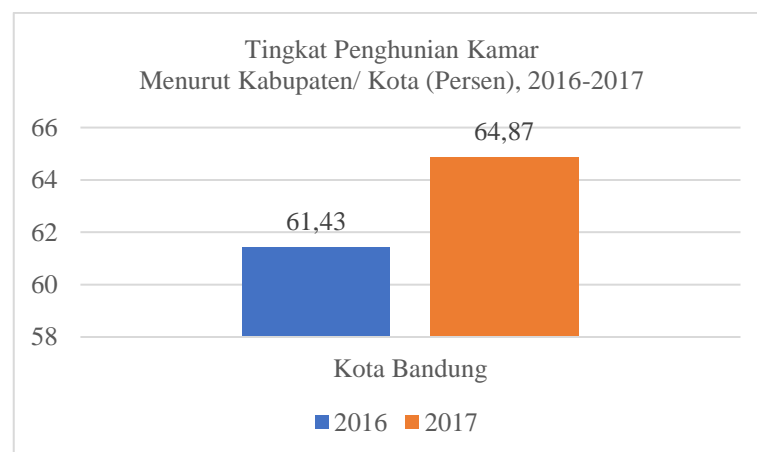
Tingkat penghunian kamar hotel bintang pada November 2018 mengalami peningkatan dibandingkan Oktober 2018. Peningkatan terjadi pada TPK hotel bintang 1, bintang 3, bintang 4 dan bintang 5, sedangkan TPK hotel bintang 2 mengalami penurunan. TPK tertinggi menurut kelas hotel bintang November 2018 tercatat pada hotel bintang 4 sebesar 69,45 persen. diikuti oleh hotel bintang 2 sebesar 67,43 persen, hotel bintang 5 sebesar 66,07 persen dan hotel bintang 3 sebesar 65,22 persen. TPK terendah terjadi pada hotel bintang 1 sebesar 39,30 persen (Tabel 1.1)

Tabel 1.1
Tingkat Penghuni Kamar (TPK) Menurut Klasifikasi Bintang di Jawa Barat

Klasifikasi	TPK (Persen)		
	November 2017	Oktober 2018	November 2018
Hotel Berbintang	57.84	62.22	66.14
Bintang 1	42.48	36.89	39.30
Bintang 2	65.35	74.99	67.43
Bintang 3	53.23	55.19	65.22
Bintang 4	60.72	67.91	69.45
Bintang 5	64.30	57.46	66.07

Sumber: Perkembangan Tingkat Penghunian Kamar Hotel di Jawa Barat
 No. 03/01/32/Th. XXI, 2 Januari 2019 (Diolah)

Tingkat penghunian kamar di Kota Bandung pada tahun 2017 mengalami peningkatan 3.44 poin, yaitu dari 61.43 persen pada tahun 2016 menjadi 64.87 persen. (Grafik 2).



Sumber: TPK Hotel Jawa Barat 2017, BPS Provinsi Jawa Barat

Berdasarkan Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang tahun 2017 di Jawa Barat menunjukkan peningkatan jika dibandingkan dengan keadaan tahun

2016 kemudian TPK tertinggi menurut kelas hotel bintang November 2018 tercatat pada hotel bintang 4 dan TPK di Kota Bandung pada tahun 2017 mengalami peningkatan juga dari tahun 2016. Dari uraian data statistik tersebut, sarana akomodasi penginapan berupa hotel bintang 4 yang memiliki fasilitas sesuai dengan standar berpotensi untuk dibangun di Kota Bandung agar dapat memenuhi permintaan pemesanan kamar hotel yang meningkat.

Kebutuhan hotel yang akan dibangun di Kota Bandung tidak hanya untuk tamu yang ingin berlibur, namun juga untuk pebisnis dan profesional yang biasanya datang bukan pada hari libur atau akhir pekan, tapi justru pada hari biasa. Maka kebutuhan hotel cenderung tinggi setiap harinya baik *weekdays* maupun *weekend*.

1.1.2 Latar Belakang Lokasi

Kawasan kota lama merupakan salah satu objek fisik kota yang dapat dijadikan rekam jejak perkembangan kota tersebut. Sebuah kota tentunya akan mengalami pertumbuhan dalam jumlah penduduk. Dengan bertambah banyaknya jumlah penduduk pada kawasan kota tersebut, akibatnya banyak dari bangunan tua pada kota lama diubah hingga dihancurkan untuk dapat memenuhi kebutuhan lahan kota.

Pesatnya penyebaran informasi pada era globalisasi memberi pengaruh pada gaya bangunan di seluruh dunia. Kota-kota besar di seluruh dunia seakan-akan memiliki gaya arsitektur yang sama. Dikarenakan hal tersebut banyak dari kota yang kehilangan identitasnya sendiri. Salah satu cara untuk mempertahankan identitas suatu kawasan ialah dengan mempertahankan aspek historis kawasan tersebut. Untuk mempertahankan aspek historis kawasan, diperlukan perubahan atau mengganti unsur-unsur lama dengan yang baru dalam upaya perawatan kembali suatu kawasan.



Gambar 1. 1 Gapura Kawasan Kota Lama Jl. Jend. Sudirman
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Lokasi perencanaan pembangunan hotel berada di Jalan Jend. Sudirman Bandung termasuk kawasan heritage di Kota Bandung, ditandai dengan adanya gapura yang dibangun Pemerintah Kota Bandung sebagai penanda untuk memperkuat kawasan kota lama Bandung. Dalam sejarahnya Jalan Jend. Sudirman menjadi tempat pengungsi warga Tionghoa ketika kios-kios mereka di Pasar Baru dibakar tentara Belanda pada peristiwa Bandung Lautan Api (1946). Sehingga kawasan pecinan meluas ke kawasan Sudirman Bandung. Sesuai dengan Perda Kota Bandung Nomor. 19 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya, Jalan Jend. Sudirman merupakan kawasan cagar budaya yang termasuk kawasan pecinan/ perdagangan, yaitu sub-kawasan Kelenteng, mencakup: Jalan Andir – Jalan Kebon Jati – Jalan Cibadak – Jalan Jend. Sudirman.

Guna lahan pada kawasan ini dikhususkan untuk perdagangan, dikarenakan posisinya yang berada di tengah kota, rata-rata bangunan adalah bangunan ruko dengan sempadan 0. Tinggi bangunan berkisar dari bangunan 1-3 lantai. Ruang terbuka pada kawasan ini hanya berbentuk jalur pejalan kaki, juga tempat parkir di depan bangunan. Volume kendaraan yang melintas relatif banyak sehingga polusi udara dan suara yang dihasilkan pun tinggi.



Gambar 1. 2 Guna Lahan Kawasan Tapak
Sumber: Google Earth (Diolah)

1.2 Definisi Fungsi

a. What

Hotel bintang 4, sebagai sarana akomodasi penginapan.

b. Who

Wisatawan atau pebisnis yang berkunjung ke Kota Bandung.

c. Where

Kawasan kota lama Bandung, Jalan Jend. Sudirman Bandung.

d. When

Proyek dimulai tahun 2019 dengan usia proyek hingga tahun 2049 sesuai dengan RDTR Kota Bandung

e. Why

Terjadi kenaikan permintaan kebutuhan kamar hotel di Kota Bandung.

f. How

Bangunan hotel bintang 4 yang di desain dengan merespons konteks kawasan kota lama.

1.3 Tema Perancangan

1.3.1 Pengertian Tema: Arsitektur Infill

Suatu usaha penyisipan bangunan baru pada lahan kosong dalam suatu lingkungan dengan karakteristik kuat dan teratur¹. Bangunan baru dikategorikan bangunan infill apabila satu bangunan baru berdiri sendiri dalam satu area atau kompleks dan diapit beberapa bangunan yang berada di samping kiri kanan areanya. Pendekatan arsitektur infill dipilih menjadi tema dalam perancangan The Laras Hotel Bandung, karena Jl. Jend. Sudirman termasuk kawasan kota lama Bandung yang memiliki karakter kuat dan juga ciri khas, yaitu kawasan pecinan/perdagangan. Dengan menyisipkan bangunan baru berupa hotel ke dalam kawasan kota lama Sudirman Bandung akan memperkuat dan meningkatkan karakter lingkungan dengan memelihara pola-pola visual setempat.

1.3.2 Alasan Pemilihan Tema

Dalam sejarah arsitektur unsur konteks site merupakan unsur utama arsitektural. Sekitar pertengahan tahun 1960 kontekstualisme lahir sebagai penolakan dan perlawanan terhadap arsitektur modern. Arsitektur modern dinilai anti historis, monoton, bersifat industrialisasi dan tidak memperhatikan kondisi bangunan lama disekitarnya.

Brent C. Brolin dalam bukunya *Architecture in Context* menjelaskan arsitektur kontekstual adalah kemungkinan perluasan bangunan dan keinginan mengaitkan bangunan baru dengan lingkungan sekitarnya. Sedangkan menurut Bill Raun; kontekstual menekankan bahwa sebuah bangunan harus mempunyai kaitan dengan lingkungan atau bangunan yang berada di sekitarnya.

Keterkaitan tersebut dapat dibentuk melalui proses menghidupkan kembali nafas spesifik yang ada dalam lingkungan atau bangunan lama ke dalam bangunan yang baru. Dari pendapat beberapa tokoh tersebut dapat diketahui bahwa kontekstual dalam arsitektur adalah sebuah metode perancangan yang mengkaitkan dan menyelaraskan bangunan baru dengan karakteristik lingkungan sekitar.

Menurut Keith Ray dalam bukunya *Contextual Architecture* ada beberapa pendekatan dalam menghadirkan bangunan baru, yakni:

1. **Alteration** : Suatu bentuk adaptasi bangunan lama dengan fungsi baru tanpa perubahan.
2. **Addition** : Suatu usaha pengulangan dengan menambahkan sebuah bangunan baru yang menjadi latar belakang dari bangunan lama.
3. **Infill** : Suatu usaha penyisipan bangunan baru pada lahan kosong dalam suatu lingkungan dengan karakteristik kuat dan khas.

Arsitektur Infill adalah suatu usaha penyisipan bangunan baru pada lahan kosong dalam suatu lingkungan dengan karakteristik kuat dan teratur. Bangunan baru dikategorikan bangunan infill apabila satu bangunan baru berdiri sendiri dalam satu area atau kompleks dan diapit beberapa bangunan yang berada di samping kiri kanan areanya. Pendekatan arsitektur infill dipilih menjadi tema dalam perancangan The Laras Hotel Bandung, karena Jl. Jend. Sudirman termasuk kawasan kota lama Bandung yang memiliki karakter kuat dan juga ciri khas, yaitu kawasan pecinan/perdagangan. Dengan menyisipkan bangunan baru berupa hotel ke dalam kawasan kota lama Sudirman Bandung akan memperkuat dan meningkatkan karakter lingkungan dengan memelihara pola-pola visual setempat.

Menurut Milla Ardiani dalam bukunya *Insertion: Menambah Tanpa Merobohkan*, hal-hal yang perlu diperhatikan untuk menerapkan desain infill adalah bangunan baru harus memperkuat dan meningkatkan karakter lingkungan dengan memelihara pola-pola visual setempat. Kaitan-kaitan visual adalah penampilan sebuah bangunan yang diinterpretasikan oleh masyarakat umum. Beberapa elemen visual sekitar yang harus diperhatikan dalam menyisipkan sebuah bangunan baru di dalamnya dapat dipilah menjadi dua bagian elemen inti, yaitu:

1. **Proporsi fasad** (proporsi bukaan, material, warna)
2. **Komposisi massa bangunan** (tinggi bangunan, GSB, bentuk massa)

Elemen-elemen visual tersebut dipilih dan dikomposisikan sesuai kondisi tempat, lalu setelah itu dilakukan perancangan melalui pendekatan desain arsitektur yang selaras atau kontras dengan bangunan sekitarnya. Menurut Norman Tyler dalam bukunya *Historic Preservation*, ada 4 pendekatan desain infill, yaitu:

1. ***Matching***
2. ***Contrasting***
3. ***Compatible Laras***
4. ***Compatible Kontras***

Dengan mengadaptasi teori Norman Tyler, Milla Ardiani dalam bukunya *Insertion: Menambah Tanpa Merobohkan* menjelaskan 4 pendekatan desain di atas menggunakan parameter elemen-elemen visual.

Dari 4 pendekatan arsitektur infill di atas, konsep compatible laras akan diterapkan dalam perancangan The Laras Hotel, karena berdasarkan hasil analisis urban context, lokasi tapak memiliki isu yaitu berada di kawasan pecinan/perdagangan dengan sempadan nol. Beberapa langkah untuk menerapkan arsitektur *infill* pada The Laras Hotel dengan konsep compatible laras, yakni: (Tabel 1.2)

1.4 Tujuan Proyek

- a. Memenuhi kenaikan permintaan kebutuhan kamar hotel bagi wisatawan di Kota Bandung.
- b. Sebagai sarana akomodasi penginapan tamu domestik dan mancanegara di Kota Bandung.
- c. Mengintegrasikan rancangan hotel dengan pelestarian kawasan kota lama Sudirman Bandung dengan menjaga kontinuitas visual kawasan kota lama Sudirman Bandung.
- d. Menambah daya tarik kawasan di sekitar lokasi hotel maupun di Kota Bandung secara menyeluruh.

1.5 Identifikasi Masalah

1.5.1 Aspek Perancangan

- a. Merancang hotel yang merespon konteks kawasan kota lama Sudirman Bandung.
- b. Merancang hotel yang memperhatikan zoning dan sirkulasi.
- c. Membuat suasana hotel nyaman dan seaman mungkin sehingga tamu hotel tetap nyaman dan aman saat berada di dalam hotel.

1.5.2 Aspek Struktural

- a. Pemilihan sistem *substructure* yang disesuaikan dengan regulasi site.
- b. Pemilihan sistem *upperstructure* yang efektif, mudah dan efisien dalam proses membangun.

1.5.3 Aspek Lingkungan dan Tapak

- a. Penempatan pintu masuk ke dalam tapak yang dibedakan untuk tamu hotel dan servis
- b. Merancang plaza yang memperhatikan jalur pejalan kaki yang sudah direvitalisasi.
- c. Memperbanyak ruang terbuka hijau pada tapak sebagai peneduh sehingga tamu hotel tetap merasa nyaman saat berada di area luar hotel.

1.6 Metoda Perancangan

Metode pendekatan yang akan diterapkan dalam perancangan The Laras Hotel, seperti berikut:

1.6.1 Penyusunan Sinopsis

a. Studi Literatur

Mengkaji kaidah perancangan hotel bintang 4; buku yang berkaitan dan representatif dengan konsep hotel bintang 4 yang akan direncanakan, dan buku yang terkait dengan rencana perkotaan serta data-data Kota Bandung; artikel, tulisan, atau jurnal yang dapat dipercaya yang terkait dengan konsep hotel bintang

4 yang direncanakan; referensi melalui studi kasus sejenis yang berkaitan dengan konsep perancangan hotel yang sudah ada sebelumnya, berupa konsep desain objek sejenis yang memiliki nilai yang selaras maupun desain yang menerapkan arsitektur *infill* sebagai tema.

b. Analisis Lapangan

Pengamatan langsung ke lokasi atau site pembangunan untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan dalam merancang seperti potensi dan kendala eksisting, aktifitas masyarakat di sekitar lokasi, sirkulasi kendaraan sekitar site, dan akses pencapaian ke dalam bangunan.

c. Menentukan Tema

Mengidentifikasi permasalahan-permasalahan yang muncul sehingga dapat diangkat menjadi suatu tema. Tema perancangan hotel ini adalah arsitektur *infill* sebagai upaya mempertahankan dan merawat kembali kawasan heritage.

1.6.2 Planning Programming

a. Analisis Kebutuhan Ruang

Menganalisis kebutuhan ruang berdasarkan jenis kegiatan, jumlah pengguna dan kenaikan kuantitas per tahun yang diprediksikan sampai tahun 2049, dan merencanakan skema aktivitas yang terjadi agar ruang yang terbentuk memenuhi kapasitas yang dibutuhkan. Analisis kebutuhan ruang akan menghasilkan besaran ruang dan juga fungsi ruang.

b. Analisis Tapak

Analisis mengenai pemilihan lokasi tapak berdasarkan kriteria, analisis tapak terhadap sinar matahari, angin, kebisingan, *view*, dan pencapaian.

1.6.3 Rancangan Skematis (Perencanaan)

Pengolahan data hasil tahap planning programming menjadi penjabaran grafis. Hasil keluaran dari tahap skematik yaitu:

- a. Gambar grafis mengenai hasil olahan tapak menjadi rancangan hotel bintang

- b. Laporan perancangan mengenai gagasan rancangan arsitek, sistem struktur yang diaplikasikan, sistem utilitas yang diaplikasikan, dan perhitungan kelayakan investasi.

1.6.4 Pengembangan Rancangan

Penjabaran mengubah hasil rancangan skematik kepada bentuk-bentuk yang lebih rinci dan terukur yang terdiri dari:

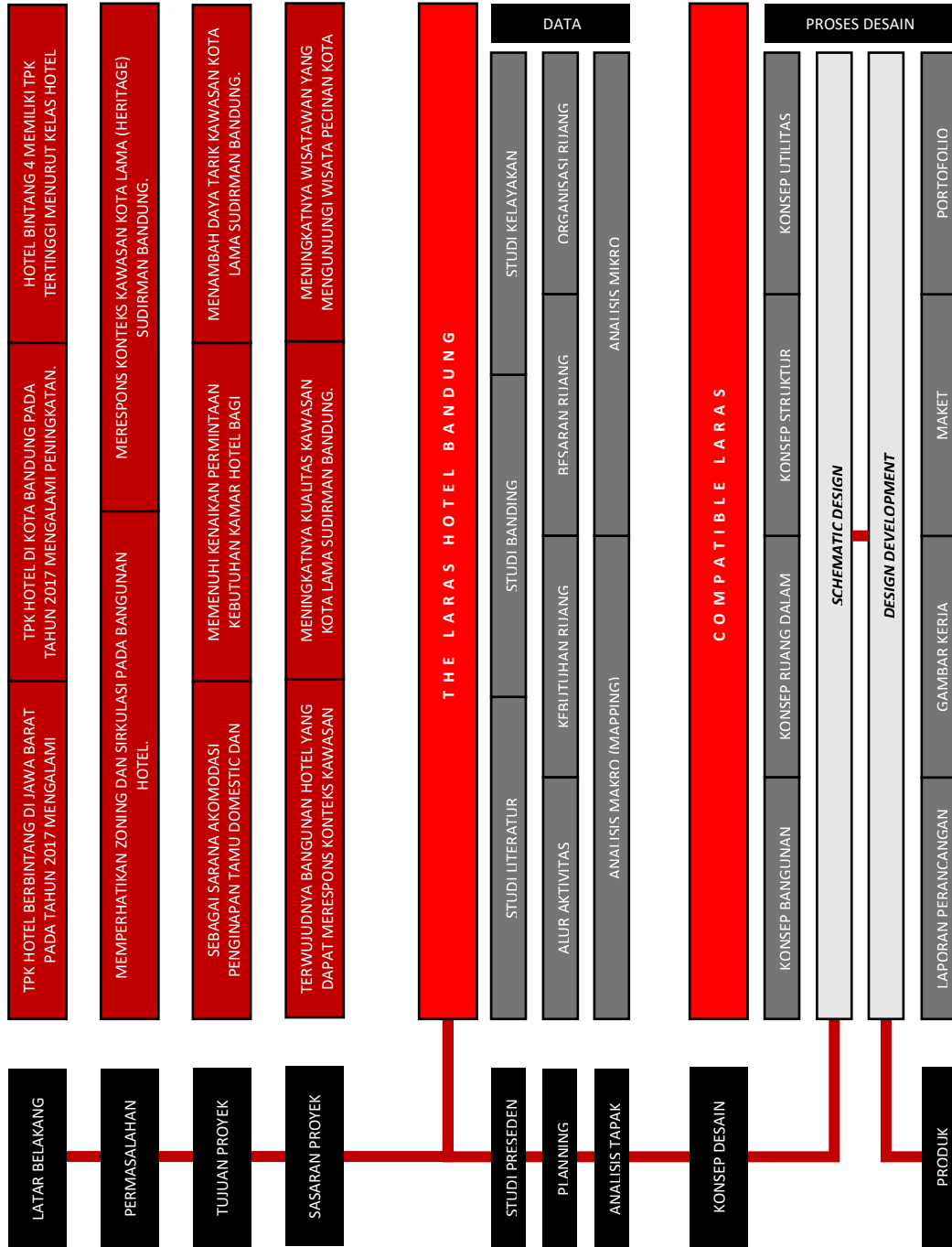
- a. Gambar rancangan tapak
- b. Gambar rancangan bangunan
- c. Gambar potongan prinsip
- d. Gambar detail
- e. Gambar perspektif

1.6.5 Laporan Perancangan

Berisi uraian tertulis tentang proses rancangan berupa laporan fisik dan e-journal yang berisi:

- a. Pendahuluan
- b. Tinjauan teori dan studi banding
- c. Analisis tapak dan program perencanaan
- d. Konsep perancangan
- e. Hasil perancangan, metode pelaksanaan pembangunan dan rencana anggaran biaya (RAB)

1.7 Skema Pemikiran



1.8 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan pada laporan perancangan tugas akhir arsitektur ini dibagi menjadi beberapa bab. Masing-masing bab membahas bagian tertentu dari keseluruhan isi laporan berdasarkan jenis materinya. Adapun pembagiannya sebagai berikut:

BAB 1: PENDAHULUAN

Menguraikan latar belakang proyek, tujuan serta sasaran yang ingin dicapai dengan adanya proyek ini.

BAB 2: TINJAUAN TEORI DAN STUDI BANDING

Menguraikan tentang pengertian, fungsi dan tujuan pembangunan The Laras Hotel Bandung, studi literatur dan studi banding mengenai hotel bintang 4.

BAB 3: ANALISIS TAPAK DAN PROGRAM PERANCANGAN

Menguraikan hasil mengenai studi–studi komparatif terhadap proyek dan tema yang dipilih, analisis tapak serta menguraikan kebutuhan-kebutuhan ruang yang dibutuhkan untuk membangun proyek hotel bintang 4 berdasarkan hasil analisa alur aktifitas penggunaannya.

BAB 4: KONSEP PERANCANGAN

Penjelasan mengenai konsep yang akan diterapkan dan elaborasinya terhadap tema yang dipilih.

BAB 5: KESIMPULAN RANCANGAN

Bagian ini menguraikan penjelasan mengenai hasil rancangan proyek The Laras Hotel Bandung, perkiraan biaya, serta manajemen konstruksi bangunan yang akan dirancang.