

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

#### 1.1.1 Latar Belakang Proyek

Gaya hidup di perkotaan sangat berpengaruh terhadap berkembangnya suatu kota. Bisnis merupakan sekumpulan aktivitas yang dilakukan untuk menciptakan dengan cara mengembangkan dan mentransformasikan berbagai sumber daya menjadi barang atau jasa yang diinginkan konsumen. Kegiatan berbisnis terdapat pengguna yang dapat dilakukan dimana saja baik di dalam kotanya maupun di luar kota para pebisnis sehingga dibutuhkan wadah untuk beristirahat ataupun melakukan pertemuan dengan kerabat bisnisnya. Saat ini Bandung dihuni sekitar 60% kalangan muda berusia dibawah 40 tahun sehingga industri kreatifnya bertumbuh pesat. Melihat potensi tersebut, British Council menunjuk Kota Bandung sebagai salah satu kota kreatif di wilayah Asia Pasific maka diharapkan memiliki jaringan bisnis ekonomi kreatif dengan berbagai kota-kota penghasil industri kreatif di dunia.

Perkembangan Kota Bandung pada akomodasi jasa yang tumbuh di Jawa Barat memiliki peningkatan sekitar 1,94% dan 6,98% bila dibandingkan dengan tahun 2013 (BPS Jawa Barat). Untuk hotel berbintang 4 terdapat 32 hotel dengan jumlah 3.651 kamar pada tahun 2016 (BPS Kota Bandung). Menurut Keputusan Menteri Perhubungan Nomor: PM 16/PW 301/PHB 77 tentang Klasifikasi Hotel, hotel merupakan salah satu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial yang disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, berikut makanan dan minuman. Terdapat berbagai jenis hotel yang didirikan di Bandung. Fungsi hotel yang dibangun disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat agar terpenuhi kegiatan yang dilakukannya. Fungsi hotel yang berlokasi di perkotaan termasuk pada *city hotel*, diperuntukkan bagi masyarakat yang bermaksud untuk tinggal dalam jangka waktu pendek biasanya dihuni oleh pebisnis yang memanfaatkan fasilitas dan pelayanan bisnis yang disediakan oleh hotel tersebut.

Tingginya jumlah permintaan kamar hotel yang menginginkan sesuatu yang baru menjadi salah satu alasan diadakannya konsep hotel yang berbeda dan unik. Menggabungkannya fungsi *city hotel* dan resor hotel dengan lokasi yang berada di tengah kota memberikan kesan yang baru pada pengunjung nantinya serta membawa suasana bagi tamu berada di Kota Bandung jaman dulu yang asri. Topografi Bandung dikelilingi oleh pegunungan membentuk Kota Bandung menjadi semacam cekungan (Bandung Basin).

Peningkatan mutu layanan hotel dari segi fasilitas dan penunjang lainnya harus terus diusahakan. Desain pada bangunan juga diperhatikan baik dari segi estetika maupun tema yang diterapkan pada bangunannya serta memenuhi kenyamanan juga. Penerapan tema metafora topografi Bandung ini diartikan pada elemen-elemen bangunan nantinya baik dari segi interior ataupun eksterior dan juga pada area ruang terbuka di area tapak bangunan. Oleh karena itu, *urban business* resor hotel di Bandung diperlukan untuk menyelaraskan perkembangan kota dan mewadahi kegiatan-kegiatan pebisnis ataupun wisatawannya dengan tema metafora topografi Bandung yang diterapkan.

### **1.1.2 Latar Belakang Lokasi**

Bangunan hotel harus terletak pada lokasi yang membutuhkan keberadaan sebuah hotel. Seorang wisatawan akan memilih hotel yang berlokasi di area yang aman dan memiliki kemudahan akses. Selain itu, kebanyakan hotel dibangun pada lokasi yang akan mengalami kemajuan, biasanya itu dijadikan dasar pengadaan sebuah hotel. Lokasi yang strategis dan memiliki nilai ekonomis yang tinggi, dekat dengan bandara, stasiun kereta api, pelabuhan, pusat bisnis, atraksi wisata akan memberikan kemudahan tamu dalam mengakses aktivitas lain di luar hotel. Lokasi juga dapat memengaruhi fungsi dari hotel yang akan dibangun.

Lokasi yang berada di Jalan Jendral Sudirman ini merupakan jalan arteri primer nasional yang dilalui oleh penduduk dalam kota maupun luar kota. Secara administratif kawasan ini terletak di kelurahan Kebon Jeruk, kecamatan Andir Kota Bandung. Kawasan tersebut termasuk dalam kawasan perdagangan. Fasilitas di sekitarnya pun mendukung dekat dengan Stasiun Kereta Api Bandung serta

Bandara Husein Sastranegara yang menjadikan lokasi tersebut mudah diakses oleh tamu yang berasal dari luar kota. Kawasan tersebut juga dekat dengan Alun-alun Kota Bandung serta termasuk kedalam kawasan perdagangan. Sehingga lokasi tersebut digunakan sebagai tapak pada proses pembangunan *urban business* resor hotel.

## **1.2 Definisi Fungsi**

### **1.2.1 *What***

- a. Bangunan hotel dengan bintang 4 dengan fungsi utama sebagai *city hotel* dengan fasilitas resor
- b. Bangunan hotel dengan tema metafora topografi Bandung yang memberikan ekspresi bentuk dan ruang arsitektural
- c. Sebagai fasilitas yang mewadahi para pebisnis dan wisatawan lokal dan mancanegara

### **1.2.2 *Who***

- a. Para pebisnis membutuhkan wadah untuk melakukan kegiatan bisnis seperti rapat, seminar dan yang lainnya
- b. Para wisatawan yang ingin menikmati alam di tengah kota
- c. Masyarakat umum sebagai pengguna dan pengunjung

### **1.2.3 *Where***

- a. Lokasi berada di Jalan Jendral Sudirman yang merupakan kawasan perkotaan dan merupakan jalan arteri primer nasional
- b. Lokasi yang berada di kawasan perdagangan
- c. Daerah dengan kondisi iklim tropis serta lahan yang relatif tidak berkontur

### **1.2.4 *When***

- a. Ketika para pebisnis membutuhkan wadah untuk melakukan kegiatan bisnis seperti rapat, seminar dan yang lainnya
- b. Ketika pebisnis atau wisatawan membutuhkan pelayanan rapat serta menginap dengan nuansa alam
- c. Ketika jumlah pengguna kamar tidak sebanding dengan fasilitas yang tersedia

### 1.2.5 *Why*

- a. Untuk mengatasi masalah kurangnya jumlah kamar hotel
- b. Dibutuhkannya sebuah *city hotel* dengan fasilitas resor yang berada di tengah kota bagi para pebisnis maupun wisatawan

### 1.2.6 *How*

- a. Mengaplikasikan tema metafora topografi Bandung ke dalam perencanaan bangunan
- b. Menyediakan fasilitas untuk para pebisnis dengan fasilitas ruang rapat yang menyatu dengan alam
- c. Menyediakan fasilitas resor yang berada di tengah perkotaan

## 1.3 Tema Perancangan

Menurut Geoffrey Broadbent, 1995 dalam "*Design in Architecture*", arsitektur metafora merupakan gaya arsitektur yang mengambil bentuk dari kiasan atau perumpamaan dari sesuatu. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) topografi adalah kajian atau penguraian yang terperinci tentang keadaan muka bumi pada suatu daerah, serta topografi tidak hanya mengenai bentuk permukaan saja, tetapi juga vegetasi dan pengaruh manusia terhadap lingkungan, dan bahkan kebudayaan lokal.

Penerapan topografi Bandung ini akan diterjemahkan pada gubahan massa nantinya. Akan terjadinya transformasi bentuk baik itu subtraktif maupun aditif pada bangunannya. Penerapan pada gubahan massa ini memberikan kesan pada bangunan bahwa pengguna ruang berada di pegunungan. Suasana tersebut diterapkan dengan cara adanya interaksi antara bagian dalam bangunan dengan bagian luar bangunan sehingga adanya kesatuan. Kesan tersebut yang membedakan suasana yang ada pada hotel ini. Elemen lanskap seperti penghijauan serta unsur air nantinya yang akan memberikan kesan kesejukan.

## **1.4 Tujuan Proyek**

### **1.4.1 Tujuan Umum**

Tujuan umum perencanaan *city hotel* ini adalah menciptakan fasilitas bangunan seperti di resor hotel dengan suasana dan penerapan pada bangunan

### **1.4.2 Tujuan Khusus**

- a. Menyediakan sarana penginapan dengan konsep resor hotel di tengah kota menyatu dengan alam yang dapat memberikan kenyamanan dan ketenangan bagi pengguna
- b. Menyediakan fasilitas bagi pebisnis dari segi ruang maupun kebutuhan penunjang nantinya di dalam ruangan

## **1.5 Misi Proyek**

Pada proyek pembangunan *city hotel* berbintang 4 ini memiliki beberapa misi yaitu:

- a. Merencanakan sarana penginapan jenis hotel bisnis bintang 4 dengan fasilitas ruang rapat/ seminar, restoran, *coffee shop*, akses internet, kolam renang, *gymnasium*, sauna dan spa, serta sebagainya. Proyek ini diharapkan dapat menjadi salah satu pelengkap fasilitas kota, sebagai tempat penginapan sementara bagi para pebisnis selama mereka berkunjung ke Bandung
- b. Menyediakan wadah bagi masyarakat khususnya pekerja dan pengusaha untuk mengadakan pertemuan dan rapat
- c. Membantu masyarakat Kota Bandung dalam bidang perekonomian
- d. Memenuhi karakteristik yaitu kemudahan akses dalam bekerja, kemudahan pencapaian, dan mengutamakan efisiensi waktu
- e. Bentuk bangunan yang ditampilkan diupayakan agar dapat menyesuaikan dengan keadaan lingkungan sekitar, baik dari jenis bahan bangunan maupun tata hijau tanpa menghilangkan ciri khasnya sebagai bangunan hotel

## **1.6 Deskripsi Proyek**

Nama proyek : *Urban Business* Resor hotel di Bandung

Nama bangunan : Mount Hotel

Fungsi bangunan : Hotel Bintang 4

Sifat proyek	: Fiktif
Owner	: Swasta
Lokasi	: Jalan Jendral Sudirman, Kebon Jeruk, Andir Kota Bandung, Jawa Barat 40181
Luas lahan	: ±6.900 m <sup>2</sup>
KDB	: 70% (berdasarkan RTRW Kota Bandung 2011-2031)
GSB	: 7 meter
KLB	: 2,8
KDH minimum	: 20% (berdasarkan RTRW Kota Bandung 2011-2031)
Batas wilayah	: Utara : Jalan Jendral Sudirman Barat : Ruko Timur : Ruko Selatan : Jalan Cibadak

## 1.7 Identifikasi Masalah

Merancang bangunan perlu memerhatikan beberapa aspek yaitu:

### 1.7.1 Aspek Perancangan

- Menentukan fungsi bangunan berdasarkan isu Kota Bandung dan kawasan sekitar tapak
- Merencanakan suatu hotel dengan memperhatikan kebutuhan ruang pengguna bangunan agar dapat memwadhahi berbagai kegiatan pengguna dan memudahkan sirkulasi dalam bangunan
- Tema dan konsep diimplementasikan pada tahap mendesain
- Desain bangunan memberikan dampak positif pada lingkungan sekitar
- Analisa kebutuhan ruang untuk aktivitas primer, sekunder, dan tersier pada bangunan
- Bangunan dirancang sesuai dengan standar yang ditentukan sebagai *city hotel* dengan fasilitas hotel, baik dari kelengkapan fasilitas, kapasitas pengunjung, serta estetika bangunan

### 1.7.2 Aspek Bangunan

- Desain fasad bangunan memperhatikan bangunan dan lingkungan sekitar

- b. Penggunaan material bangunan yang sesuai dengan konsep yang diambil namun tetap ramah lingkungan
- c. Memperhatikan potensi dan kendala lingkungan sekitar serta pembagian zonasi privat, publik, dan servis untuk penempatan massa bangunan
- d. Sirkulasi dalam bangunan secara baik dan jelas
- e. Memperhatikan estetika bangunan terhadap aspek keselamatan dan kekuatan bangunan

### **1.7.3 Aspek Struktural**

- a. Penggunaan struktur yang sesuai dengan bangunan hotel
- b. Memperhatikan sistem struktur terkait modul bahan yang digunakan dan ukuran dari tipe unit yang dibutuhkan dalam bangunan

### **1.7.4 Aspek Lingkungan dan Tapak**

- a. Desain bangunan yang menyikapi potensi dan kendala tapak
- b. Memperhatikan regulasi yang berlaku pada lokasi bangunan
- c. Menciptakan lanskap yang baik dan mampu mendukung nilai estetika bangunan
- d. Menciptakan hubungan yang harmonis antara ruang luar dan ruang dalam
- e. Penggunaan material yang tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan (alam)

## **1.8 Metoda Pendekatan Perancangan**

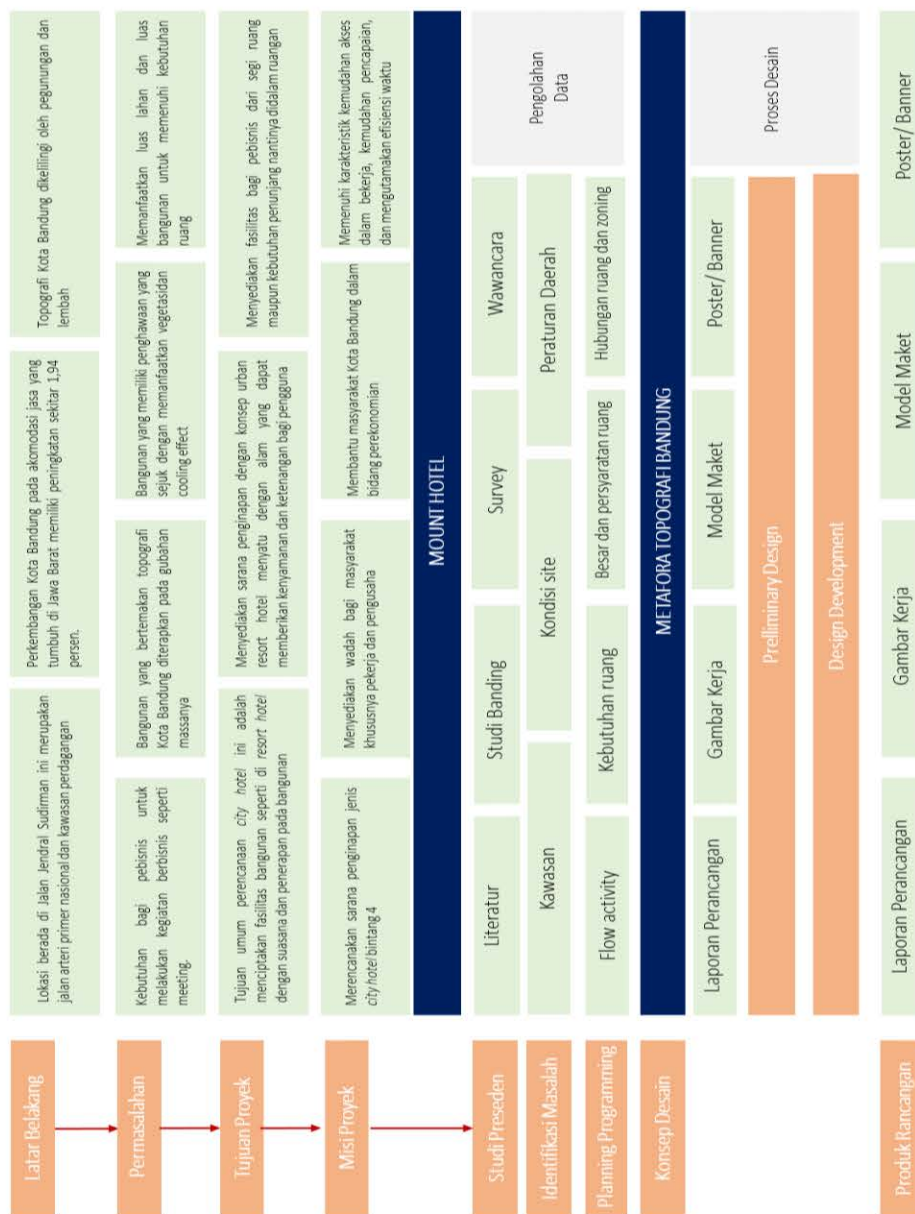
Metoda pendekatan untuk dapat merancang dan merencanakan Mount Hotel di Bandung dengan baik dan benar, maka metoda pendekatan yang digunakan sebagai berikut:

- a. Memahami karakteristik, potensi, dan kendala yang ada pada tapak sehingga desain bersifat solutif bagi permasalahan ataupun potensi yang ada pada tapak
- b. Menganalisa karakter pengguna bangunan dan masyarakat serta lingkungan sekitar tapak
- c. Merencanakan zonasi publik, semi publik, dan privat secara tepat disesuaikan dengan kebutuhan bangunan dan pengguna

- d. Mengikuti aturan khusus tentang fasilitas hotel, sesuai dengan peraturan yang dibuat pemerintah seperti Peraturan Walikota Bandung Nomor 797 Tahun 2005 tentang Penggolongan Usaha Sarana Kepariwisataaan serta Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel

### 1.9 Skema Pemikiran

Skema pemikiran proses perancangan hotel bintang 4 ini dijelaskan pada gambar 1.1.



Gambar 1.1 Skema pemikiran



### **1.10 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 bahannya dan berdasarkan proses pengerjaan proyek tugas akhir ini. Adapun pembagiannya yaitu sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Menguraikan tentang latar belakang proyek dan lokasi, definisi fungsi, tema perancangan, tujuan proyek, misi proyek, deskripsi proyek, identifikasi masalah, metoda pendekatan perancangan, skema pemikiran, dan sistematika pembahasan untuk mencapai hasil rancangan.

#### **BAB II TINJAUAN PROYEK DAN STUDI BANDING**

Menguraikan mengenai tinjauan proyek secara umum dan khusus serta studi banding mengenai bangunan hotel bintang 4.

#### **BAB III ANALISIS TAPAK DAN PROGRAM PERANCANGAN**

Menguraikan tentang tinjauan kawasan perencanaan proyek diantaranya adalah lokasi dan deskripsi proyek, tinjauan lokasi, dan kondisi lingkungan (data tapak, karakteristik tapak, potensi tapak) dan analisis tapak (eksisting tapak, batasan tapak, radiasi matahari dan arah angin, sirkulasi kendaraan, dan sirkulasi pejalan kaki, drainase, serta *view* ke luar dan ke dalam tapak), serta menguraikan program ruang dalam membangun proyek Mount Hotel berdasarkan hasil analisis.

#### **BAB IV KONSEP PERANCANGAN**

Menguraikan konsep awal perancangan Mount Hotel fisik proyek yang dilengkapi dengan penjelasan tema dan konsep bangunan terkait arsitektural, struktural, serta utilitas.

#### **BAB V HASIL RANCANGAN DAN METODA MEMBANGUN**

Keluaran terakhir dari laporan tugas akhir ini adalah tahapan metoda membangun yang terdiri dari tahap persiapan, *sub* struktur, *upper* struktur, pemasangan utilitas, dan tahap finishing.