

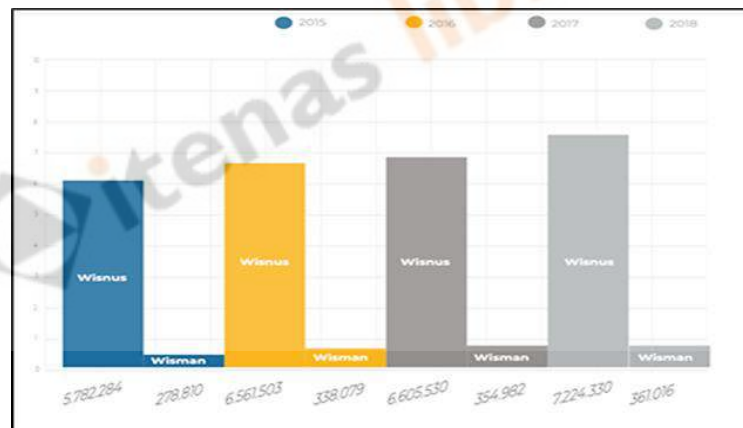
# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

### 1.1.1 Latar Belakang Proyek

“Kota Bandung kembali dinyatakan sebagai Kota Pariwisata Terbaik pada penyelenggaraan *Indonesia Attractiveness Award (IAA)* tahun 2018 lalu” (Humas Bandung, 2018).

Terpilihnya Kota Bandung sebagai pemenang, menunjukkan adanya potensi besar Kota Bandung untuk menarik minat para wisatawan dari berbagai tempat maupun para pelaku bisnis dalam berbagai industri. Untuk mengetahui seberapa minat wisatawan yang berkunjung ke Bandung adalah dengan melihat banyaknya wisatawan yang datang langsung melalui pintu masuk ke Kota Bandung, seperti tercantum pada **Gambar 1.1.** berikut ini.



**Gambar 1.1** Grafik Data Kunjungan Wisatawan ke Kota Bandung Berdasarkan Pintu Masuk Tahun 2015 - 2018

(Sumber: Disbudpar Kota Bandung diakses 9 Februari 2019)

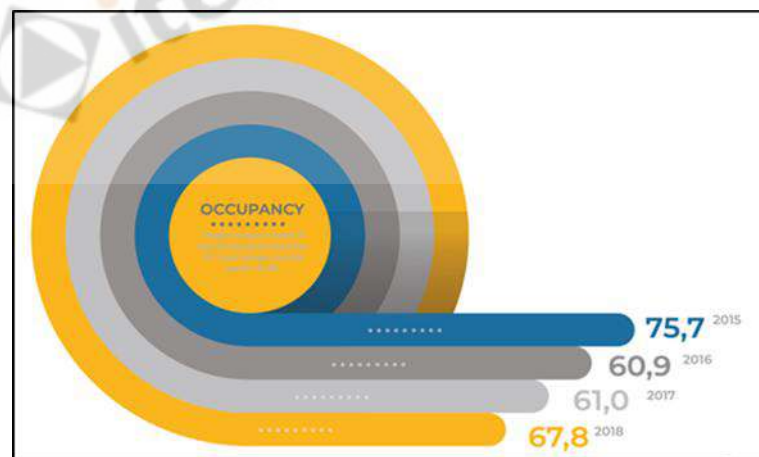
Berdasarkan data grafik dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi Jawa Barat, jumlah kunjungan wisatawan domestik dan mancanegara ke Kota Bandung tahun 2018 diperkirakan mencapai 7.585.346 orang berdasarkan pintu masuk Kota Bandung.

Angka tersebut terdiri dari 7.224.330 orang wisatawan nusantara dan 361.061 wisatawan mancanegara. Jumlah ini naik 8,9% jika dibandingkan tahun 2017. Berdasarkan data **Tabel 1.1**, jumlah wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara yang datang ke Bandung terus mengalami peningkatan setiap tahunnya.

**Tabel 1.1** Data Kunjungan Wisatawan ke Kota Bandung Berdasarkan Pintu Masuk Tahun 2015 – 2018

TAHUN	WISATAWAN		JUMLAH
	WISMAN	WISNUS	
2015	278.810	5.782.284	6.061.094
2016	338.079	6.561.503	6.899.582
2017	354.982	6.605.530	6.960.512
2018	361.016	7.224.330	7.585.346

(Sumber: Disbudpar Kota Bandung diakses 9 Februari 2019)



**Gambar 1.2** Grafik Tingkat Okupansi Hotel Berbintang Tahun 2015 - 2018

(Sumber: Disbudpar Kota Bandung diakses 9 Februari 2019)

Berdasarkan data yang bersumber dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Bandung pada **Tabel 1.2**, tingkat okupansi hotel berbintang di Kota Bandung

sampai per 31 Desember 2018 mencapai 67,8%. Angka ini naik 6,7% jika dibandingkan dengan tingkat okupansi tahun 2017 dan rata-rata lama tinggal wisatawan pada tahun 2018 adalah 2,21 hari.

**Tabel 1.2** Tingkat Okupansi Hotel Berbintang Tahun 2015 - 2018

TAHUN	TINGKAT OKUPANSI HOTEL	WISATAWAN MENGINAP		JUMLAH
		WISMAN	WISNUS	
2015	75,7%	211.059	4.377.188	4.558.247
2016	60,9%	205.890	3.995.955	4.201.845
2017	61%	216.539	4.029.373	4.245.912
2018	67,8%	244.768	4.898.095	5.142.863

(Sumber: Disbudpar Kota Bandung diakses 9 Februari 2019)

Berdasarkan hasil dari data tersebut, meningkatnya jumlah wisatawan yang datang ditambah dengan tingkat okupansi wisatawan yang menginap di hotel berbintang, mengakibatkan perlu dibuat proyek pembangunan hotel bintang 4 untuk memenuhi akomodasi para wisatawan menginap di Bandung. Diharapkan dengan adanya akomodasi yang memadai, dapat meningkatkan atau menambah lama tinggal para wisatawan menginap.

### 1.1.2 Latar Belakang Pemilihan Lokasi

Tapak berada di Lembang sebelah Utara kota Bandung. Proyek hotel resor bintang 4 ini terletak di Jalan Sersan Sodik, Desa Gudangkahuripan, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat. Desa Gudangkahuripan terletak di wilayah bagian Selatan Kecamatan Lembang. Kecamatan Lembang merupakan salah satu destinasi favorit tempat wisata yang terkenal di Jawa Barat.

Lokasi tapak yang akan dibangun proyek hotel bintang 4 ini merupakan area lahan kosong yang berkontur. Area di sekitar tapak terdapat pemukiman penduduk, masjid, hotel, serta gedung konser Eldorado Dome. Dengan memiliki keunggulan panorama alam dan obyek wisata setempat, maka pemilihan lokasi tersebut

diharapkan dapat menarik para wisatawan yang jenuh dengan suasana perkotaan dan ingin menikmati panorama alam sebagai destinasi utamanya.

## **1.2 Definisi Judul dan Fungsi**

### **1.2.1 Alasan Pemilihan Judul**

Dengan memperhatikan kondisi dan lingkungan di sekitarnya, desain bangunan diharapkan dapat mengarahkan Arsitek untuk melakukan penyelesaian desain dengan mempertimbangkan hubungan antara fasad bangunan dengan lingkungannya terkait iklim dan cuaca daerah tersebut.

### **1.2.2 Definisi Judul**

#### **a. Perancangan**

Pengertian perancangan menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), yaitu proses; perbuatan merancang

#### **b. Hotel Bintang**

Hotel Bintang adalah usaha yang menggunakan suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus, dan setiap orang dapat menginap, makan, serta memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan pembayaran dan telah memenuhi persyaratan sebagai hotel berbintang seperti yang telah ditentukan oleh Dinas Pariwisata Daerah (Diparda) (Badan Pusat Statistik Provinsi Jabar, Statistik Hotel dan Akomodasi Lainnya, 2016)

#### **c. Desain**

1. Desain adalah garis besar, sketsa; rencana, seperti dalam kegiatan seni, bangunan, gagasan tentang mesin yang akan diwujudkan (*The American Collage Dictionary*)

2. Desain adalah gambar atau garis besar tentang sesuatu yang akan dikerjakan atau dibuat (*Readers Dictionary, Oxford Progressive English*)

#### **d. Fasad Bangunan**

Fasad merupakan ekspresi visual bangunan yang pertama kali diapresiasi oleh publik. Oleh karena itu, penilaian terhadap fasad identik dengan penilaian terhadap suatu bangunan (Suparno, 2013)

e. Iklim

Menurut *Word Climate Conference* (1979), iklim yaitu sintesis kejadian suatu cuaca selama pada kurun waktu yang lama atau panjang, yang secara statistik cukup dapat dipakai untuk dapat menunjukkan suatu nilai statistik yang berbeda dengan sebuah keadaan di setiap saatnya (Geograf Muda, 2016, h. 4)

f. Cuaca

Menurut *Word Climate Conference* (1979), cuaca yaitu keadaan variable atmosfer secara keseluruhan di suatu tempat dalam selang waktu yang pendek (Geograf Muda, 2016, h. 1)

### 1.2.3 Kesimpulan Judul

Secara keseluruhan definisi judul tersebut adalah suatu bangunan yang disediakan secara khusus, dimana setiap orang dapat menginap, makan, serta memperoleh pelayanan dan fasilitas lainnya dengan pembayaran dan telah memenuhi persyaratan sebagai hotel berbintang. Melalui desain bentuk dan fasad yang menyesuaikan iklim dan cuaca setempat, perancangan hotel bintang 4 ini ditekankan pada kebutuhan dan aktifitas serta kenyamanan yang optimal, yang kemudian diwujudkan dalam penggunaan ruang-ruang yang ada serta mengolah sirkulasi yang efektif dan efisien.

### 1.2.4 Definisi Fungsi

a. *What*

Hotel resor bintang 4 sebagai akomodasi untuk orang menginap, makan, rekreasi, memperoleh pelayanan serta fasilitas lainnya dengan pembayaran dan telah memenuhi persyaratan sebagai hotel berbintang

b. *Who*

1. Wisatawan domestik
2. Wisatawan mancanegara
3. Para pelaku bisnis dari luar kota
4. Masyarakat umum, khususnya yang ingin mencari hotel di sekitar Lembang

c. *Where*

1. Lokasi tapak berada di Jalan Sersan Sodik, Desa Gudangkahuripan, Kec. Lembang, Kab. Bandung Barat, Jawa Barat
2. Beriklim tropis dengan kemiringan kontur 0% - 8%
3. Berada di kawasan pemukiman, wisata, dan komersial

d. *When*

1. Pembangunan proyek hotel akan dilaksanakan pada tahun 2019
2. Proyek ini dimulai pada tahun 2019 dengan umur proyek hingga 30 tahun mendatang (2049)

e. *Why*

1. Menyediakan akomodasi bagi para wisatawan domestik maupun mancanegara dengan kapasitas yang sesuai hingga 30 tahun mendatang
2. Memberikan fasilitas kepada para penghuni sesuai dengan klasifikasi hotel resor bintang 4

f. *How*

Menciptakan bangunan hotel resor dengan pendekatan *smart facade* meliputi bentuk massa bangunan, penampilan bangunan, tata ruang dalam dan luar, struktur, dan bahan bangunan

### 1.3 Tema Perancangan

#### 1.3.1 Pengertian Tema

*Smart facade* atau bisa disebut dengan fasad kinetik merupakan fasad yang dapat bergerak secara otomatis dengan sebuah sistem yang dirancang dengan menggerakkan fasad dan membuatnya dinamis dimana fasad dapat beradaptasi terhadap kondisi lingkungan di sekitarnya. Tema yang diangkat berkonsep *smart facade* yang berkesinambungan antara lokasi tapak yang memiliki kondisi cuaca dan iklim tertentu dengan karakter dan aktivitas pengguna maupun masyarakat sekitarnya.

### 1.3.2 Konsep *Smart Facade*

Bangunan dengan konsep *smart facade* yang memiliki sistem pengendalian otomatis, akan berpengaruh pada pengurangan konsumsi energi serta pengurangan pengeluaran operasional pengelola maupun pengguna bangunan (Meivirina dan Chairul, 2011). Konsep *smart facade* ini dapat memberi dampak yang baik dan membantu meningkatkan kualitas hidup masyarakat pada masa yang akan datang.

Dalam merancang bangunan dengan menggunakan pendekatan ini, langkah pertama yang dilakukan adalah dengan mencoba mengerti kebutuhan akan pengguna dalam menjalankan aktivitasnya dalam bangunan. Kemudian mengolah bentuk dan fasad bangunan sesuai dengan kondisi iklim dan cuaca setempat untuk memenuhi kebutuhan dari pengguna itu sekarang termasuk pada masa yang akan datang.

### 1.4 Tujuan Proyek

Berikut adalah tujuan proyek yang akan dibangun:

- a. Menyediakan sarana akomodasi seperti kamar menginap yang nyaman dan aman, makanan dan minuman, serta jasa penunjang lainnya bagi masyarakat umum maupun wisatawan domestik/ non domestik
- b. Suatu inovasi untuk pengembangan hotel resor di kawasan lembang dengan memanfaatkan potensi alam dan karakter wilayahnya
- c. Menerapkan konsep *Smart Facade* yang dapat menghemat energi operasional hotel dan tidak merusak potensi alam atau lingkungan yang ada di sekitarnya, sehingga menciptakan kenyamanan ruang dalam dan ruang luar untuk setiap pengguna bangunan tersebut

### 1.5 Deskripsi Proyek

Nama Proyek	: Hotel resor bintang 4
Sifat Proyek	: Semi fiktif
Owner/ Pemberi Tugas	: Swasta
Sumber Dana	: Investasi swasta
Lokasi	: Jl. Sersan Sodik, Desa Gudangkahuripan, Kec. Lembang, Kab. Bandung Barat, Jawa Barat

Luas Lahan	: 21.600 m <sup>2</sup>
Luas Bangunan Maks.	: 6.600 m <sup>2</sup> (TOR Tugas Akhir)
KDB	: 20% = 4.320 m <sup>2</sup> (berdasarkan Peraturan Gubernur Jabar No. 58 Tahun 2011)
KLB	: 0,7 (berdasarkan Peraturan Gubernur Jabar No. 58 Tahun 2011)
GSB	: $\frac{1}{2} \times 5 \text{ m}$ (lebar jalan) + 1 m = 3,5 m
KDH	: 76%
RTH	: 10% (berdasarkan Permen PU No.5/PRT/2008)
Batas Wilayah	: a. Utara pemukiman warga b. Selatan Gedung Eldorado Dome c. Timur lahan kosong, lembah d. Barat pemukiman warga

## 1.6 Identifikasi Masalah

### 1.6.1 Aspek Perancangan

Aspek perancangan meliputi:

- Mengimplementasi tema sesuai dengan fungsi hotel resor agar memiliki daya tarik tersendiri untuk menanggapi persaingan dengan hotel yang berlokasi di sekitar Kota Bandung terutama di kawasan Lembang
- Perancangan yang kuat dari segi kenyamanan dan zona ruang. Zona publik dan privat harus lebih diperhatikan dalam program kebutuhan ruang agar sesuai dengan aktivitas dan kenyamanan pengguna bangunan saat berada di hotel
- Penekanan desain yang digunakan yaitu mengolah fasad bangunan yang menyesuaikan iklim dan cuaca setempat, dengan pendekatan *smart facade* yang akan dijadikan sebagai dasar konsep perancangan hotel bintang 4 ini
- Perencanaan jalur sirkulasi ruang dalam maupun ruang luar yang baik demi kemudahan dan kenyamanan pengguna bangunan

### 1.6.2 Aspek Bangunan

Aspek bangunan meliputi:

- Pendekatan aspek bangunan berkaitan dengan struktural pembangunan hotel resor bintang 4 yaitu menganalisis struktur dan bahan bangunan yang akan digunakan sehingga akan muncul sistem struktur serta modul pembuatan ruangan



- b. Membuat sistem struktur yang sesuai fungsi, kebutuhan, serta disesuaikan dengan lahan yang berkontur
- c. Struktur yang digunakan harus kokoh dan dapat menahan beban gravitasi yaitu beban mati maupun beban hidup

### 1.6.3 Aspek Lingkungan dan Tapak

Aspek lingkungan dan tapak meliputi:

- a. Dengan adanya karakter iklim tropis, maka diperlukan penyesuaian desain atau rancangan gedung yang mampu beradaptasi dengan kondisi iklim dan cuaca tersebut
- b. Tapak yang berkontur harus melalui proses *cut & fill* yang benar untuk menyesuaikan elevasi lantai bangunan
- c. Menganalisis potensi dan kendala yang ada pada tapak dan bagaimana pengaruhnya terhadap rancangan hotel resor
- d. Memanfaatkan lahan yang tidak terbangun sebagai elemen lansekap dalam tapak maupun mengolahnya menjadi area rekreasi

## 1.7 Metoda Perancangan

Berikut adalah beberapa metode perancangan yang dilakukan dalam beberapa tahap pada proyek hotel resor bintang 4 yaitu:

- a. Tahap persiapan studi
 

Mencari studi literatur mengenai hotel, memahami tema secara lebih mendalam untuk pengembangan konsep, mengumpulkan data tapak lokasi proyek hotel, serta mencari studi banding terkait hotel resor sebagai referensi desain
- b. Tahap pengkajian awal
 

Mengkaji peraturan, standar hotel yang berlaku, serta teori–teori yang sesuai dengan proyek hotel bintang 4 khususnya jenis hotel resor
- c. Tahap identifikasi masalah
 

Mengidentifikasi permasalahan yang muncul pada perancangan bangunan dengan pendekatan *smart facade* yaitu penampilan bangunan, tata ruang dalam dan luar, struktur, serta bahan bangunan

d. Tahap peninjauan lapangan

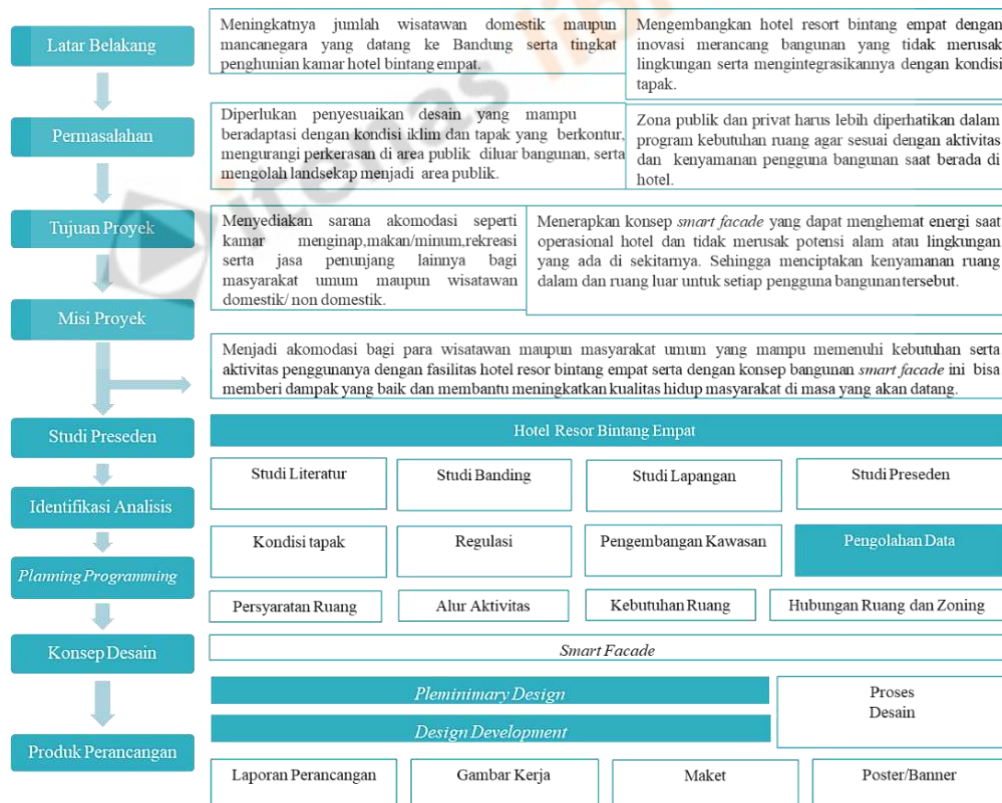
Melakukan survei langsung ke lokasi tapak yang berada di Jl. Sersan Sodik, Desa Gudangkahuripan, Kec. Lembang, Kab. Bandung Barat, untuk mengetahui aksesibilitas bangunan, batas-batas lahan, dan fungsi bangunan di sekitar tapak.

e. Tahap analisis

Menganalisis karakter dan aktivitas pengguna bangunan agar dapat menyelesaikan permasalahan yang muncul pada program ruang yang akan dibuat serta menganalisis dengan melakukan perbandingan antara proyek hotel dengan studi literatur sehingga dapat memecahkan permasalahan yang ada

1.8 Skema Pemikiran

Skema pemikiran dalam proses perancangan hotel dijelaskan pada **Gambar 1.3** di bawah ini:



**Gambar 1.3** Bagan Skema Pemikiran

(Sumber: Analisis pribadi)

## **1.9 Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan laporan ini secara garis besar adalah sebagai berikut:

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Menjelaskan tentang latar belakang proyek, definisi judul dan fungsi, tema perancangan, tujuan proyek, deskripsi proyek, identifikasi masalah, metoda perancangan, skema pemikiran, serta sistematika pembahasan

### **BAB 2 KAJIAN PUSTAKA**

Merupakan pembahasan yang berisi tinjauan umum, tinjauan khusus, studi literatur, dan studi banding

### **BAB 3 ANALISIS TAPAK DAN PROGRAM PERENCANAAN**

Penjelasan mengenai analisis tapak (deskripsi tapak, analisis makro, dan analisis mikro tapak), serta program perencanaan yang menguraikan kebutuhan ruang untuk membangun proyek hotel resor bintang 4

### **BAB 4 KONSEP PERANCANGAN**

Penjelasan mengenai elaborasi tema, konsep perancangan yang terdiri dari zoning tapak, gubahan massa, zoning dan sirkulasi bangunan, konsep fasad, konsep ruang dalam, konsep struktur, serta konsep utilitas bangunan

### **BAB V RENCANA ANGGARAN BIAYA DAN METODA MEMBANGUN**

Penjelasan mengenai Rencana Anggaran Biaya (RAB), metoda membangun proyek mulai dari tahap persiapan, tahap *sub structure*, tahap *upper structure*, dan serta tahap *finishing*