

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Hotel adalah suatu badan usaha akomodasi yang menyediakan pelayanan jasa penginapan, penyedia makanan dan minuman, serta fasilitas jasa lainnya dimana semua pelayanan itu diperuntukkan bagi masyarakat umum, baik mereka yang bermalam di hotel ataupun mereka yang hanya menggunakan fasilitas hotel tersebut. Jenis hotel yang dapat ditemui salah satunya hotel bisnis. Hotel bisnis merupakan hotel yang dirancang untuk mengakomodasi tamu yang mempunyai tujuan bisnis. Lokasi hotel bisnis relatif berada di pusat kota, berdekatan dengan area perkantoran atau area perdagangan.

Sedikit berbeda dengan hotel, apartemen adalah tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dengan dilengkapi berbagai macam fasilitas. Perbedaan hotel dan apartemen yaitu dari segi kepemilikan, di mana hotel hanya mampu disewakan sedangkan apartemen mampu dibeli dan disewakan. Dan dari segi fasilitas, apartemen lebih lengkap dari pada hotel. Salah satu perusahaan yang menangani bisnis properti hotel dan apartemen adalah PT. Bandung Inti Kharisma (BAIK).

PT. Bandung Inti Kharisma (BAIK) berpusat di Kota Bandung dan berdiri sejak tahun 2011. Unit yang dimiliki oleh PT. Bandung Inti Kharisma adalah The Majesty Hotel & Apartment, Bandung Trade Centre (BTC), Jatinangor Town Square (Jatos) dan Solo Grand Mall. Sementara itu, Galeri Ciumbuleuit Hotel & Apartment merupakan unit dari PT. Dwi Tunggal. The Majesty Hotel & Apartment, Grand Setiabudi Hotel & Apartment, Galeri Ciumbuleuit Hotel & Apartment, ketiganya merupakan properti yang juga dikelola oleh PT. Best Image Hotels & Residences (BIRD) yang juga merupakan bagian dari PT. Bandung Inti Kharisma (BAIK), yang kedepannya akan menjadi konsultan manajemen untuk apartemen-apartemen lainnya.

Kota Bandung merupakan salah satu kota besar yang ada di Indonesia, tumbuh dan berkembangnya kegiatan ekonomi di Kota Bandung membuat kota ini mengalami pertumbuhan ekonomi mencapai 8% di tahun 2017 (Menurut, *Acuviarta Kartabi, Pengamat Ekonomi dari Universitas Pasundan Bandung*). Kota Bandung juga merupakan pusat bisnis Jawa Barat, bahkan sudah menjadi pusat ekonomi dan bisnis lokal maupun nasional. Maka dari itu Kota Bandung tentunya harus memiliki berbagai fasilitas kota berupa sarana dan prasarana yang mendukung kegiatan tersebut yang juga menjadikannya memiliki predikat sebagai salah satu kota Megapolitan di Indonesia.

Kebutuhan fasilitas pendukung seperti hotel bisnis berbintang sebagai sarana akomodasi untuk tempat menginap yang juga menyediakan fasilitas lengkap untuk kegiatan berbisnis diperlukan di Kota Bandung. Hotel bisnis dengan fasilitas berupa kegiatan MICE (*Meeting, Incentive, Convention and Exhibition*) beberapa tahun ini menunjukkan prospek yang tinggi, hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya kegiatan MICE yang dilakukan oleh instansi-instansi pemerintah dan swasta baik tingkat lokal maupun nasional yang menyelenggarakan konvensi seperti rapat dan seminar yang diselenggarakan di Kota Bandung. (Menurut, *Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Bandung*).

Kota Bandung juga merupakan salah satu kota besar di Indonesia dengan jumlah penduduk lebih dari 2,5 juta jiwa menurut data proyeksi penduduk yang dikeluarkan Badan Pusat Statistik pada tahun 2018. Berdasarkan data, Kota Bandung sudah menjadi kota terpadat di Jawa Barat, untuk itu perlunya memenuhi laju pertumbuhan penduduk yang terus bertambah dari tahun ke tahun. Perkembangan kota yang berjalan sejajar dengan semakin lajunya penambahan penduduk kota dan kegiatannya. Hal ini sekaligus juga makin tingginya tuntutan warga kota terhadap pemanfaatan lahan untuk fungsi-fungsi kota yang makin produktif seperti fungsi bisnis, perdagangan, jasa dan perkantoran. Salah satunya terdapat di kawasan Asia-Afrika yang terkenal dengan kawasan perkantoran dan menuntut banyaknya pebisnis untuk datang

ke kawasan tersebut. Maka dari itu, diperlukannya bangunan yang memfasilitasi pegawai perkantoran yang bersumber dari luar Kota Bandung.

Konsekuensinya adalah pembangunan secara vertikal merupakan sebuah keharusan terutama bagi kawasan pusat kota atau potensial lainnya. Pertumbuhan penduduk yang terus menerus ditambah dengan adanya pendatang yang ingin merubah nasibnya di kota besar mengakibatkan lahan di Kota Bandung semakin terbatas untuk dijadikan sebuah tempat tinggal. Di sisi lain, kebutuhan akan tempat tinggal yang nyaman dan dekat dengan tempat kerja juga merupakan salah satu tuntutan bagi sebagian warga kotanya.

Apartemen dinilai sebagai tempat hunian yang praktis untuk hidup di zaman modern seperti sekarang, lokasinya yang berada di pusat kota memudahkan untuk melakukan aktivitas juga mengatasi dalam pengembangan jumlah kepadatan penduduk, agar dapat diminimalisir dengan hunian-hunian berbentuk vertikal. Alasan pendukung lainnya mengapa harus ada perancangan apartemen di lokasi ini adalah berdasarkan dari hasil wawancara yang dilakukan kepada 10 responden, dari 10 orang yang diwawancarai, 8 diantaranya memilih apartemen sebagai hunian dikarenakan pegawai kantoran yang berada di Kawasan Asia-Afrika didominasi oleh para perantau yang belum menikah dan lebih membutuhkan hunian bersifat efektif untuk memenuhi kebutuhan pegawai dalam beraktivitas dan beristirahat.

Dalam hal ini, pembangunan fasilitas berupa hotel dan apartemen dalam bidang ilmu desain interior harus dimaksimalkan untuk memenuhi tuntutan dan kebutuhan masyarakat dalam kegiatan bisnis dan hunian.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Identifikasi masalah dalam kasus perancangan baru hotel dan apartemen dilihat berdasarkan acuan studi banding yang ada dalam satu manajemen dengan lokasi serupa adalah seperti berikut:

- a. Kurangnya fasilitas penunjang kegiatan bisnis untuk para pengunjung maupun penghuni apartemen, dilihat dari belum tersedianya fasilitas *business center*.
- b. Kurangnya kapasitas yang tersedia sebelumnya pada area restoran.
- c. Terdapat area dengan padat sirkulasi seperti pintu masuk, *lobby*, *meeting room* namun tidak didukung dengan ukuran sirkulasi yang sesuai.
- d. Perlunya perancangan hotel bisnis dan apartemen yang dapat memenuhi kebutuhan pebisnis dan pegawai perkantoran di kawasan Asia Afrika.
- e. Belum adanya hotel bisnis yang menyediakan fasilitas dan suasana yang sesuai dengan karakteristik pebisnis.
- f. Masih kurangnya fasilitas *luggage room* yang belum mencukupi di hotel bisnis.
- g. Belum adanya karakter atau *treatment* pada interior di beberapa ruang, seperti permainan naik-turun plafon, bentukan pola lantai serta dinding yang terkesan monoton.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Melalui identifikasi masalah yang telah disebutkan dari beberapa aspek, maka didapatkan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana menciptakan fasilitas *business center*, *luggage room* dan restoran yang memenuhi standarisasi?
- b. Bagaimana mengatur area dengan padat sirkulasi agar sesuai dengan kegunaan area dan *flow activity* pengguna?
- c. Bagaimana menciptakan ruang yang memiliki karakter atau *treatment* yang dapat memperlihatkan visual dengan baik?

### **1.4 Tujuan dan Sasaran Perancangan**

#### **1.4.1 Tujuan**

Tujuan yang ingin dicapai dalam perancangan interior hotel dan apartemen di Bandung adalah untuk:

Mewadahi segala aktivitasnya dalam program ruang yang diharapkan perancangan baru interior hotel dan apartemen ini dapat menjadi alternatif pilihan yang menarik bagi pebisnis dan pegawai kantoran dengan tujuan pertemuan bisnis serta hunian.

#### 1.4.2 Sasaran

Adapun sasaran yang ingin dicapai dalam perancangan interior hotel dan apartemen di Bandung adalah sebagai berikut:

- a. Mewujudkan perancangan interior hotel dan apartemen yang mendukung kegiatan berupa aktivitas bisnis, seperti MICE (*Meeting, Incentive, Conference and Exhibition*) dan *business center*.
- b. Mengaplikasikan perancangan interior baru pada fasilitas hotel dengan sesuai standar bintang empat.
- c. Mendesain sebuah hunian berupa apartemen dengan fasilitas-fasilitas penunjang yang mewakili pola hidup penggunanya.
- d. Menyediakan hunian berbentuk vertikal sebagai solusi dari tingginya tuntutan warga kota terhadap pemanfaatan lahan untuk fungsi-fungsi kota yang makin produktif.

### 1.5 Batasan Perancangan

Dalam perancangan ini terdapat batasan perancangan yang dijabarkan sebagai berikut:

- a. Nama Proyek : Perancangan Interior Hotel dan Apartemen di Bandung
- b. Status Proyek : Fiktif/New Design
- c. Data Proyek : Hotel
- d. Lokasi : Simpang Lima Sudut Jalan Karapitan dan Jalan Asia-Afrika
- e. Kategori Proyek : Hotel Bintang Empat
- f. Luas Lahan :  $\pm 7.000 \text{ m}^2$

- g. Luas Perancangan : ± 3.700 m<sup>2</sup>
- h. Area Perancangan : *Lobby, Restaurant, Meeting Room, Hotel Room, Fitness Centre* dan lain-lain.
- i. Batasan Lokasi :
  - Utara: Sate H. M Harris
  - Selatan: Prudential
  - Barat: Jalan Karapitan
  - Timur: Jalan Kaca-kaca Wetan
- j. Kelompok Pengunjung: - Pebisnis
  - Perkantoran
  - Perbankan
  - Pemerintahan

## **1.6 Metode Perancangan**

Metode perancangan interior hotel dan apartemen terdapat tahapan metode perancangan yang dijabarkan sebagai berikut:

### **1.6.1 Pengumpulan Data**

Pengumpulan data yang dilakukan dalam perancangan interior hotel dan apartemen terdapat beberapa cara. Dalam proses pengumpulan data akan ditemukan data dari perancangan yang ideal dan tidak ideal serta pemasalahan di dalamnya, sehingga nantinya dapat dianalisa. Beberapa cara yang dilakukan dalam pengumpulan data untuk perancangan interior hotel dan apartemen adalah sebagai berikut:

#### **a. Studi Literatur**

Studi literatur melalui berbagai sumber yang berkaitan dengan objek perancangan, seperti buku, jurnal, website dan sebagainya, yang mana sumber tersebut terdapat info berupa standar, teknik, trend desain, isu hingga fenomena terkait perancangan hotel dan apartemen.

#### **b. Survei Lapangan**

Menuju lokasi pada objek perancangan. Melakukan studi banding pada beberapa objek sejenis diantaranya Grand Setiabudi Hotel dan Apartment, The Majesty Hotel dan Apartment dan Galeri Ciumbuleuit Hotel dan Apartment. Mengamati dan mengidentifikasi fasilitas dan layanan yang diberikan oleh operator hotel serta aktivitas pengunjung yang terdapat di lokasi tersebut.

c. Observasi

Observasi yang dilakukan di kota Bandung diantaranya kondisi alam, masyarakat, bangunan yang ada disekitarnya serta fasilitas yang terfokus pada interior. Observasi dilakukan dengan cara mengamati, mendokumentasi dan pencatatan secara sistematis terhadap objek pada lokasi.

d. Wawancara

Pada proses pengumpulan data melalui wawancara dibutuhkan beberapa narasumber terkait dengan data yang dibutuhkan untuk proses perancangan interior hotel. Narasumber tersebut diantaranya adalah:

- *General Manager* Grand Setiabudi Hotel & Apartment, untuk mengetahui tentang profil, pelayanan, jumlah karyawan dan fasilitas yang ditawarkan oleh hotel tersebut.
- *Staff Food and Beverage* The Majesty Hotel & Apartment, untuk mengetahui tentang profil, pelayanan, jumlah karyawan dan fasilitas yang ditawarkan oleh hotel tersebut.
- *Staff Engineering* Galeri Ciumbuleuit Hotel & Apartment, untuk mengetahui tentang profil, pelayanan, jumlah karyawan dan fasilitas yang ditawarkan oleh hotel tersebut.

### 1.6.2 Analisa Data

Mengumpulkan data yang telah didapat dari hasil studi literatur, survei lapangan, observasi dan wawancara, untuk dilakukan analisa serta mencari keterkaitan antara tahap satu dan lainnya. Kemudian

menyesuaikan permasalahan dan kebutuhan yang muncul untuk dikaitkan dengan pendekatan yang tepat, sehingga dapat ditentukan konsep dan tema yang sesuai untuk perancangan hotel dan apartemen di Bandung.

#### 1.6.3 Programming

Membuat data analisa lanjutan sebagai acuan untuk perancangan interior hotel dan apartemen, data tersebut berupa pola aktivitas, besaran ruang, kebutuhan ruang, *zoning*, *blocking*, *bubble diagram* dan sebagainya.

#### 1.6.4 Tema dan Konsep

Menentukan tema dan konsep perancangan sebagai solusi dari permasalahan yang telah ditemukan melalui proses analisa. Tema dan konsep yang telah ditentukan nantinya akan diterapkan pada elemen interior perancangan yang akan dibuat dan merupakan hasil akhir dari perancangan hotel dan apartemen di Bandung.

#### 1.6.5 Hasil Akhir

Merupakan tahap akhir perancangan, yang mana keseluruhan tahapan telah dilakukan sehingga akan didapatkan output akhir perancangan berupa gambar kerja teknik, maket, perspektif ruang, skema material dan lainnya.

### **1.7 Kerangka Pemikiran**

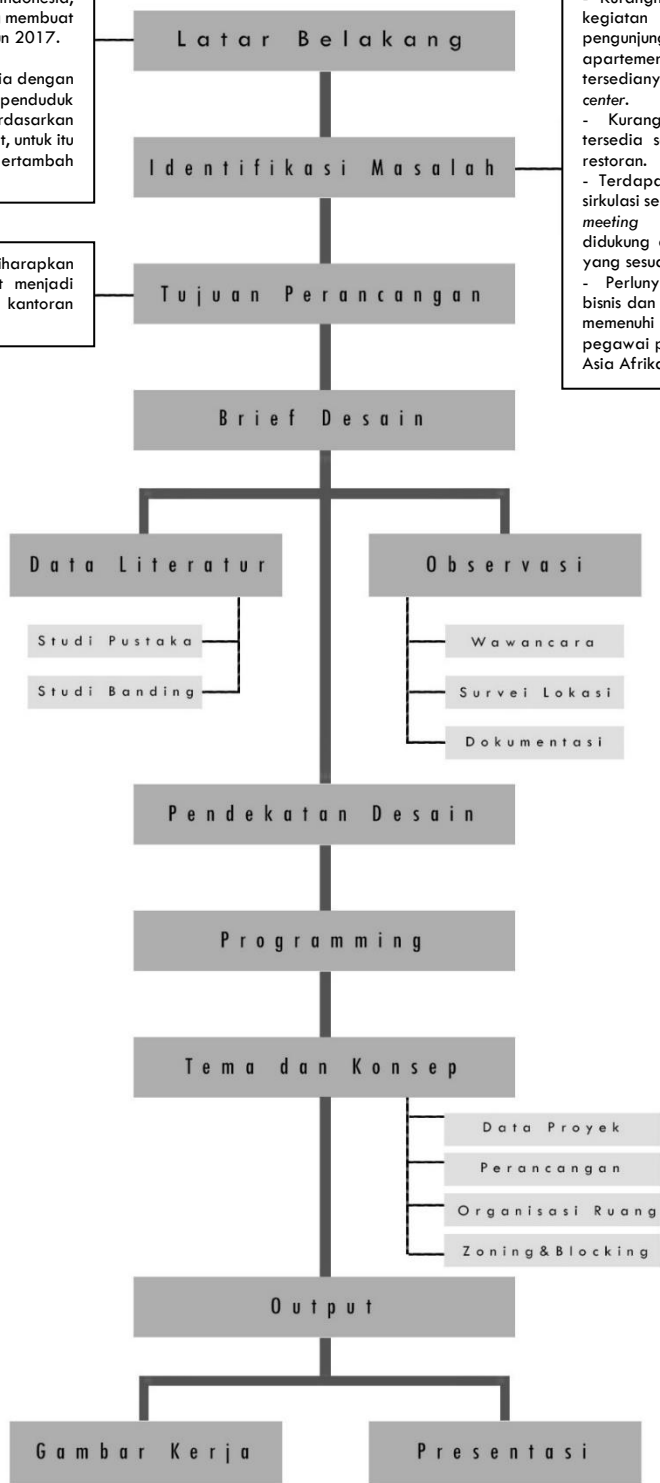


Kota Bandung merupakan salah satu kota besar yang ada di Indonesia, tumbuh dan berkembangnya kegiatan ekonomi di Kota Bandung membuat kota ini mengalami pertumbuhan ekonomi mencapai 8% di tahun 2017.

Kota Bandung juga merupakan salah satu kota besar di Indonesia dengan jumlah penduduk lebih dari 2,5 juta jiwa menurut data proyeksi penduduk yang dikeluarkan Badan Pusat Statistik pada tahun 2018. Berdasarkan data, Kota Bandung sudah menjadi kota terpadat di Jawa Barat, untuk itu perlunya memenuhi laju pertumbuhan penduduk yang terus bertambah dari tahun ke tahun.

Mewadahi segala aktivitasnya dalam program ruang yang diharapkan perancangan baru interior hotel dan apartemen ini dapat menjadi alternatif pilihan yang menarik bagi pebisnis dan pegawai kantor dengan tujuan pertemuan bisnis serta hunian.

- Kurangnya fasilitas penunjang kegiatan bisnis untuk para pengunjung maupun penghuni apartemen, dilihat dari belum tersedianya fasilitas *business center*.
- Kurangnya kapasitas yang tersedia sebelumnya pada area restoran.
- Terdapat area dengan padat sirkulasi seperti pintu masuk, *lobby*, *meeting room* namun tidak didukung dengan ukuran sirkulasi yang sesuai.
- Perlunya perancangan hotel bisnis dan apartemen yang dapat memenuhi kebutuhan pebisnis dan pegawai perkantoran di kawasan Asia Afrika.



Bagan 1. 1 Kerangka Pemikiran

## 1.8 Sistematika Laporan

Pada penulisan laporan ini, terdapat 5 bab dengan penjabaran singkat sebagai berikut:

**BAB I PENDAHULUAN:** Berisi mengenai latar belakang perancangan, identifikasi dan rumusan masalah, tujuan dan sasaran perancangan, metode perancangan dan sistematika pembahasan.

**BAB II KAJIAN LITERATUR DAN ANALISIS:** Berisi tentang kajian literature, menjelaskan tentang dasar pemikiran literatur yang berhubungan dan dapat digunakan sebagai dasar atau acuan untuk perancangan. Data sekaligus hasil analisa proyek berupa penjabaran tentang hotel dan apartemen, deskripsi proyek, tinjauan lokasi, aktivitas dan program kebutuhan ruang dan *problem* kebutuhan ruang dan *problem statement* yang meliputi aspek pengguna, lingkungan, estetika dan juga aspek teknis.

**BAB III KONSEP PERANCANGAN:** Berisi tentang penjabaran tema umum, organisasi ruang dan layout yang termasuk program aktivitas dan fasilitas, *zoning* dan *blocking*, sirkulasi, hubungan antar ruang dan sebagainya. Menguraikan konsep visual seperti konsep warna, bentuk, material, pencahayaan, penghawaan, keamanan, konsep furniture yang digunakan.

**BAB IV KONSEP PERANCANGAN VISUAL DENAH KHUSUS:** Berisi yaitu pemilihan Denah khusus dan menerapkan konsep tata ruang dengan persyaratan teknis ruang seperti sistem penghawaan, sistem pencahayaan dan sistem keamanan.

**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN:** Berisi berupa pernyataan tentang kesimpulan mengenai proyek perancangan yang dibahas. Sekaligus menyampaikan saran dan masukan yang menyangkut penulisa laporan perancangan atau pada perancangan itu sendiri.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**