BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Daerah Khusus Ibukota Jakarta merupakan ibu kota Negara Indonesia yang sekaligus sebagai pusat pemerintahan, pusat perekonomian dan bisnis terbesar di indonesia serta penggerak perekonomian nasional, diantaranya perusahaan asing, pusat perbankan, perusahaan nasional, sektor perdagangan dan jasa, serta penggiat usaha kecil dan menengah. Hal ini membuat Jakarta masih menjadi tujuan investor dalam negeri ataupun asing, sehingga dapat diakatakan bahwa perputaran kegiatan bisnis di Jakarta sangat produktif. Pada tahun 2021 ini banyak orang menjadikan aktivitas berbisnis sebagai gaya hidup. Ini berpengaruh terhadap perilaku masyarakat itu sendiri dimana masyarakat diperkotaan memiliki tingkat aktivitas yang disiplin, cepat, dan serba praktis. Sehingga diperlukan sarana dan fasilitas bisnis yang dapat menunjang aktivitas dan perilaku tersebut, selah satunya adalah bisnis hotel. Bisnis Hotel biasanya didesain dengan beberapa ruang yang eksklusif dan *representative*. Hotel bisnis sendiri banyak ditemui diseluruh indonesia, salah satunya Jakarta. Menurut data yang ada hingga saat ini, jumlah hotel di Jakarta sebanyak 309 properti dan diprediksi akan bertambah menjadi 329 hotel atau naik 6,47 persen pada tahun 2021. Hal ini dipengaruhi oleh meningkatnya kebutuhan fasilitas hotel oleh masyarakat baik dalam negeri ataupun luar negeri. Badan Pusat Statistik (BPS) DKI Jakarta juga menyatakan bahwa jumlah kunjungan wisatawan mancanegara (wisman) ke Ibu Kota pada Oktober 2020 mencapai 158.000 kunjungan.

Besarnya jumlah kunjungan wisatawan mancanegara tersebut mengharuskan Jakarta memiliki fasilitas hotel yang memadai dalam menampung setiap wisatawan yang datang, khususnya untuk wisatawan dengan keperluan bisnis. Jakarta memiliki beberapa kawasan yang berpotensi sebagai tempat strategis untuk mengembangkan bisnis hotel, salah satunya adalah kawasan Koridor MT Haryono - Cawang. Cawang menjadi pilihan yang tepat sebagai alternatif pilihan lokasi bagi pebisnis untuk tempat bermalam dan melakukan aktifitas bisnis karena potensinya. Terkait aspek aksesibilitas, kawasan Cawang ini mudah dijangkau karena lokasi yang startegis dan dekat dengan fasilitas umum berupa Stasiun Cawang, Bandara Halim Perdana Kusuma, Halte Transjakarta dan dapat diakses memakai kendaraan beroda dua

ataupun empat. Sementara dari aspek amenitas, cawang merupakan kawasan perkantoran yang dekat dengan sejumlah pusat perbelanjaan, beberapa daerah wisata, dan juga pusat industri. Cawang juga kelilingi oleh perusahaan dari kalangan kementrian, pemerintahan, perkantoran dan perindustrian BUMN yang dinilai membutuhkan fasilitas yang ada di bisnis hotel.

Perusahaan disekitar cawang tersebut dinilai aktif dalam menggunakan fasilitas di hotel bisnis. Dibuktikan dengan fasilitas meeting room yang sangat sering di booking untuk kegiatan perusahaan, namun masih ditemui keluhan berupa luas ruangan yang sempit. Kekurangan tersebut juga terlihat dari pebisnis yang datang dimana perusahaan yang datang menggunakan bus- bus besar lebih memilih untuk menginap maupun mengadakan acara besar di hotel luar daerah cawang karena kapasitasnya yang lebih memadai. Adapun perubahan prilaku bisnis yang sangat kental terasa didaerah cawang adalah generasi muda Indonesia khususnya didaerah jakarja mulai aktif dalam menjalankan bisnis pribadinya, sehingga diperlukan fasilitas pendukung bisnis yang dapat digunakan untuk menyampaikan nilai perusahaan mereka dengan lebih exclusive. Fasilitas berupa Co-working space menjadi trend di era bisnis saat ini dibanding dengan bisnis center yang dianggap kurang menarik dari segi fasilitas dan besaran ruang yang kurang memadai, sehingga dibutuhkan ide baru dengan mengkolaborasikan konsep bisnis center dengan co-working space. Fasilitas tersebut belum tersedia di hotel bisnis daerah cawang.

Melihat kekurangan tersebut, maka didapatkan urgensi dari penelitian ini yaitu dibutuhkan perancangan bisnis hotel baru didaerah cawang dalam menyediakan fasilitas bisnis hotel bintang 4, dimana standar fasilitas yang dimiliki oleh klasifikasi hotel tersebut dinilai bisa dapat memenuhi kebutuhan dan aktivitas bisnis didaerah cawang termasuk dalam dalam perancangan fasilitas meeting room dengan kapasitas yang lebih memadai dan perancangan baru berupa fasilitas co-working space yang kapasitas ruangnya disesuaikan dengan prilaku penggunanya. Maka dari itu peneliti menyusun penelitian tentang “Perancangan Bisnis Hotel Bintang Empat Cawang” ini.

1.2 Identifikasi Masalah

Merujuk pada latar belakang yang dijabarkan sebelumnya, bisa diidentifikasi permasalahan perancangan baru hotel bisnis bintang empat di Cawang, yang meliputi:

a. Perancangan city hotel bintang empat cawang yang bisa memfasilitasi dan memenuhi kebutuhan aktivitas dari para pelaku bisnis secara optimal, dengan perancangan co-working space dan meeting room.
b. Penyesuaian perancangan desain dengan dengan kapasitas ruang, jumlah ruang dan jenis aktivitas yang dilakukan serta prilaku penggunanya untuk mendukung kenyamanan pengguna dalam beraktivitas.

1.3 Rumusan Masalah

Dari identifikasi permasalahan tersebut, maka bisa ditentukan rumusan masalah dalam penelitian ini, diantaranya:

a. Bagaimana perancangan city hotel bintang empat cawang yang bisa memfasilitasi dan memenuhi kebutuhan aktivitas dari para pelaku bisnis secara optimal, dengan perancangan co-working space dan meeting room?
b. Bagaimana penyesuaian perancangan desain dengan dengan kapasitas ruang, jumlah ruang dan jenis aktivitas yang dilakukan serta prilaku penggunanya untuk mendukung kenyamanan pengguna dalam beraktivitas

1.4 Tujuan dan sasaran Perancangan

1.4.1 Tujuan Perancangan

Mendesain city hotel bintang 4 di kawasan cawang dengan fasilitas yang bisa mendukung aktivitas pelaku bisnis yang disesuaikan dengan kegiatan, perilaku dan pendekatan desain secara konsepnya, yaitu dengan menghadirkan fasilitas dari co-working space dan meeting room.

1.4.2 Sasaran Perancangan

Sasaran dari perancangan city hotel di kawasan Cawang adalah :

a. Menyediakan layanan dan fasilitas bisnis pada city hotel bagi para pelaku pelancong bisnis atau wisatawan bisnis.
b. Merancang hotel bisnis bintang empat di kawasan Cawang yang mampu meningkatkan efesiensi kerja para pelaku bisnis dengan desain furnitur yang nyaman sesuai ergnonomi dan antropometri.
c. Merancang hotel bisnis bintang 4 yang dapat menghadirkan fasilitas co-working space dan meeting room untuk mendukung kebutuhan pebisnis di cawang.

1.5 Batasan Perancangan

Dalam perancangan ini terdapat peracangan yang dijabarkan sebagai berikut :

1. Perancangan interior Hotel Bisnis Bintang Empat Cawang ini merupakan perancangan baru yang bersifat fiktif dengan kepemilikan swasta, yang akan didesain tergolong dalam klasifikasi hotel bintang 4 tipe hotel bisnis.

   a. Nama Proyek : Perancangan Hotel Bisnis Bintang 4 Cawang

   b. Eksisting : Terdiri dari 9 Lantai

   c. Luas Lahan : 6.200m²

   d. Luas Bangunan : 3.540m²

   e. Batasan Lokasi

   Batas-batas yang ditentukan :

   Utara : Park Hotel Jakarta (Bintang 3)

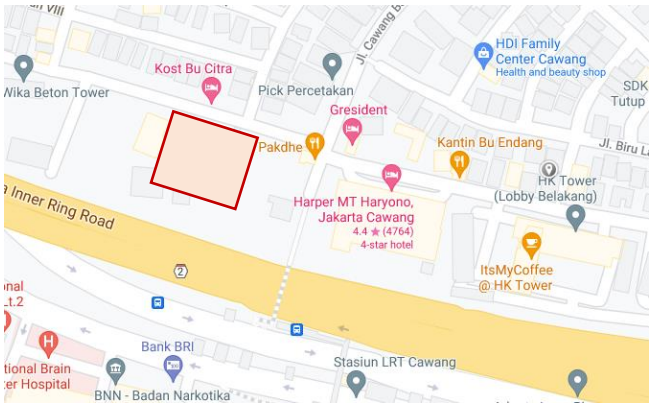
   Barat : Perumahan Penduduk (yang dipisahkan oleh jalan Biru Laut)

   Timur : Jl. DI.Panjaitan

   Selatan : Taman Sari Hive Office & Starbucks Coffe The Hive Cawang

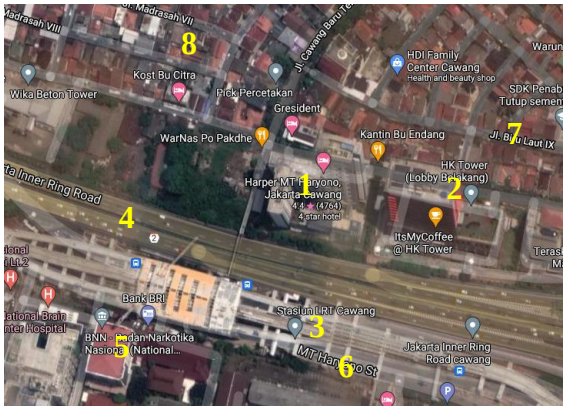
2. Perancangan interior Hotel Bisnis Bintang Empat Cawang ini lokasinya di Jl. Cawang Baru Tengah, RT 5/RW 10 Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara,Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13340.

3. Lokasi Denah



Gambar 1. 1 Lokasi denah skala nasional
Sumber : https://www.google.co.id/maps

Orientasi Denah



Keterangan :
1.Harper MT Haryono
2. HK Tower
3. Stasiun LRT Cawang
4. Jakarta Inner Ring Road Cawang
5. BNN Badan Narkotika Nasional
6. MT Haryono St
7. Jl. Biru Laut
8. Perumahan Penduduk

Gambar 1. 2 Wilayah Perancangan
Sumber : https://earth.google.com

1.6 Manfaat Perancangan

Manfaat perancangan hotel bintang 4 Cawang :

1. **Bagi Pengelola dan Pengunjung**

   Dapat memperoleh keuntungan dari penyediaan fasilitas menginap dan bisnis yang sesuai dengan kebutuhan dan aktivitas pengunjung, meningkatkan pelayananan, dan fasilitas city hotel dari yang sebelumnya.

2. **Bagi Institusi Pendidikan**

   Data hasil analisa dapat digunakan sebagai referensi ketika membutuhkan data - data primer mengenai hotel bisnis.

3. **Bagi bidang keilmuan Interior**

   Dapat mewujudkan konsep perancangan hotel Bintang 4 Cawang yang lebih nyaman dengan penerapan konsep desain yang mampu meningkatkan efesiensi kerja para pelaku bisnis dengan desain furnitur yang nyaman sesuai pola perilaku pelaku bisnis.

1.7 Metode Perancangan

Dalam membuat sebuah rancangan desain, dibutuhkan berbagai data dan juga informasi yang jelas, relevan, serta lengkap. Oleh karenanya, dalam mengumpulkan berbagai bahan dan memperoleh data memerlukan metodologi pengumpulan data. Berikut metodologi pengumpulan data yang dilaksanakan:

1.7.1 Tahap Pengumpulan Data

Tahap Pengumpulan data mengenai sesuatu yang berhubungan dengan objek perancangan dilaksanakan dengan mengumpulkan data melalui Studi Lapangan, Observasi, Wawancara dan dokumentasi. Selain itu pengumpulan data sekunder juga dilaksanakan yang berkaitan dengan studi literatur berbagai jurnal, artikel, dan buku yang berkaitan dengan perancangan.

1. Wawancara

Wawancara ialah tanya jawab yang dilaksanakan oleh 2 pihak diantaranya narasumber dan pewawancara supaya mendapatkan keterangan, data, ataupun pendapat terkait sesuatu. Wawancara ini dilakukan agar memperoleh data valid.

2. Observasi

Observasi yang dilakukan diantara kondisi kawasan Cawang diantaranya kondisi lingkungan, dan masyarakat di sekitar objek perancangan. Observasi yang dilakukan dengan cara mengamati, mendokumentasikan terhadap objek pada lokasi.

3. Studi Lapangan

Studi lapangan sebagai sebuah proses aktivitas pengungkapan berbagai fakta melalui pengamatan/observasi dan wawancara guna mendapatkan data ataupun keterangan di lapangan secara langsung.

Studi Banding dilakukan kebeberapa hotel bintang empat disekitar Jakarta Timur khususnya daerah Cawang, sehingga dapat ditemukan kekurangan dan kelebihan yang akan menjadi acuan perancangan Hotel Bintang Empat Cawang. Studi Banding dilakukan pada 3 objek, yakni :

Nama Tempat : HARPER MT Haryono
Alamat : JL. Biru Laut X No.12, Cawang, Jakarta Timur, Jakarta 13340
Klasifikasi : Hotel Bintang 4
Nama Tempat : Hotel JS Luwansa
Alamat : JL. H.R. Rasuna Said Kav. C-22 Jakarta 12940 Indonesia.
Klasifikasi : Hotel Bintang 4
Nama Tempat : Hotel Best Western Premier the Hive
Alamat : Jl. DI. Panjaitan, Kota Jakarta Timur, Jakarta 13340
Klasifikasi : Hotel Bintang 4

4. Dokumentasi

Dokumentasi sebagai cara yang dilaksanakan guna menyediakan berbagai dokumen dengan memakai bukti akurat melalui pencatatan sumber informasi berupa bukti digital. Dokumentasi dilakukan pada saat mengunjungi studi banding berupa foto dan vidio, bertujuan untuk mendapatkan data secara lengkap dan dapat mengetahui situasi maupun kondisi saat ini.

5. Studi Literatur

Studi literatur sebagai rangkaian aktivitas terkait metode pengumpulan data melalui kepustakaan, pencatatan, membaca, dan melakukan pengolahan terhadap bahan penelitian. Melaksanakan pencarian referensi teori yang relevan dengan permasalahan yang ada. Adapun aturan kecantikan sebagaimana Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia No. PM.53/HM.001/MPEK/2013 mengenai Standar Usaha Hotel.

6. Kuisioner

Kuisioner dilaksanakan guna melakukan pencarian data mengenai kebutuhan pengguna hotel bisnis dan nantinya dijadikan sebagai penyesuaian konsep perancangan.

1.7.2 Analisa Data

Mengumpulkan data yang sudah didapat dari hasil studi literature, survei lapangan, observasi dan wawancara, guna 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 bisnis bintang 4 Cawang.

1.7.3 Programming

Membuat data analisa lanjutan sebagai acuan perancangan interior pada hotel bisnis bintang 4 meliputi studi aktivitas, kebutuhan ruang, besaran ruang, matriks, bubble diagram, zoning, blocking, dan sebagainya.

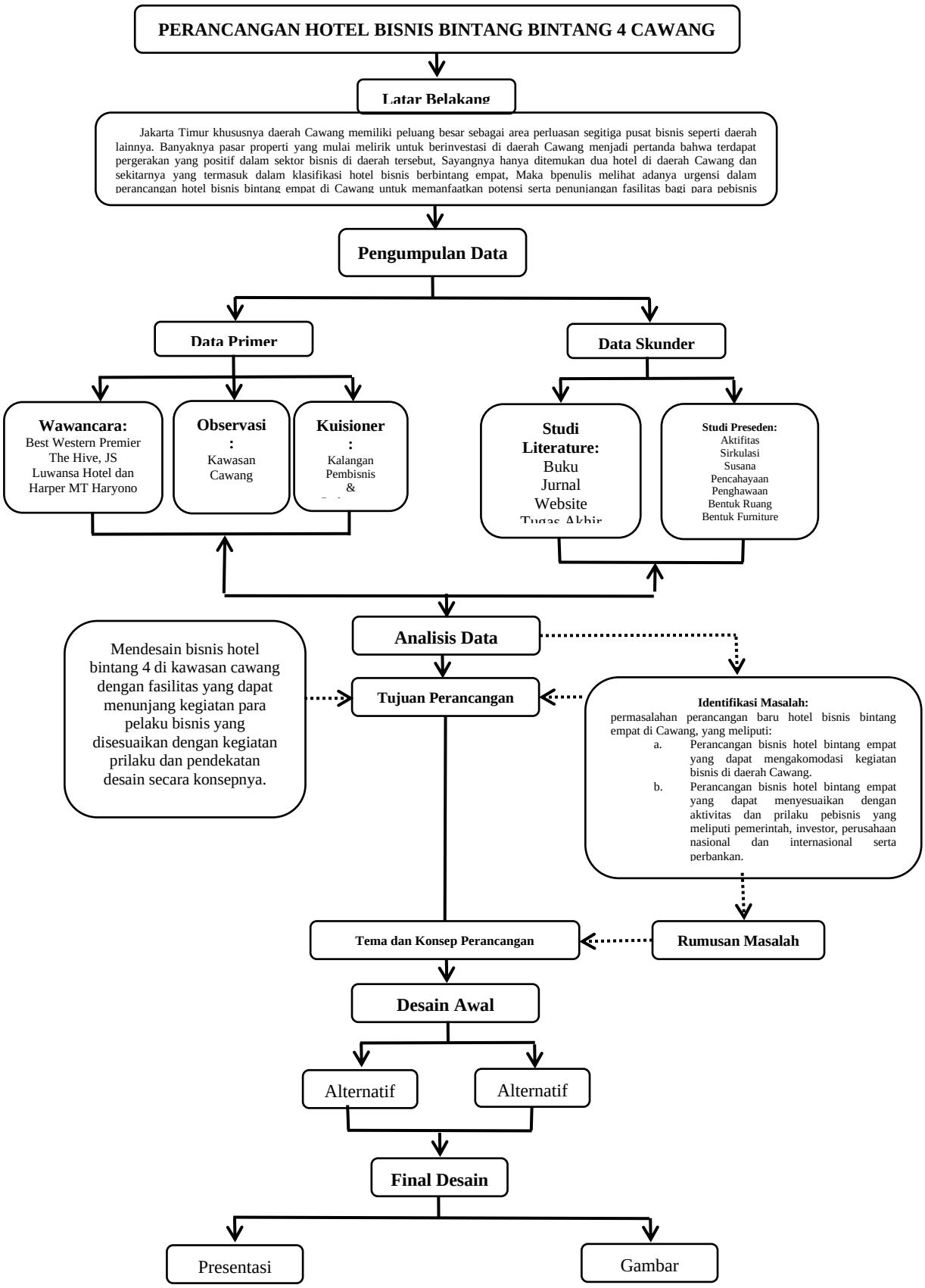
1.7.4 Tema dan Konsep

Menentukan konsep dan tema sebagai solusi permasalahan yang telah ditemukan melalui proses analisa. Tema dan konsep ialah hal umum yang menyusun ataupun menguraikan sebuah objek, ide, peristiwa, kondisi, atau akal pikiran dengan bertujuan untuk mempermudah komunikasi dan memberi kemungkinan pada manusia untuk berpikir lebih baik.

1.7.5 Output Akhir

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

1.8 Kerangka Berfikir



Bagan 1.1 Kerangka Pemikiran
Sumber: Analisa Pribadi

1.9 Sistematika Penulisan

1. **BAB I : PENDAHULUAN**

   Memaparkan latar belakang yang menjelaskan secara ringkas mengenai alasan merancang city hotel mengidentifikasi masalah dan perumusan masalah pada city hotel, batasan/ruang lingkup permasalahan, tujuan dan manfaat , metode pengumpulan data dan kerangka berpikir serta sistematika penulisan.

2. **BAB II : KAJIAN LITERATUR & DESKRIPSI DAN ANALISA DATA**

   Berisikan teori-teori pendukung dari berbagai sumber dengan berbagai kajian literatur yang relevan dan digunakan sebagai sumber data-data yang diambil untuk menjadi sebuah acuan baik dalam perancangan maupun sebagai acuan dalam penyusunan laporan.

3. **BAB III : PROGRAMMING RUANG**

   Berisi tentang hasil analisis dan pengumpulan data yang berkaitan dengan perancangan, seperti profil, analisis site, lokasi, zoning dan blocking, dan table komparasi ruang. Dengan detailnya informasi terhadap perancangan, maka akan mempermudah untuk memenuhi keinginan terkait konsep perancangan.

4. **BAB IV : TEMA DAN KONSEP PERANCANGAN DESAIN INTERIOR**

   Berisi tentang konsep perancangan hotelresortyang akan diterapkan dengan menambahkan tema dan konsep didalamnya serta menambahkan data-data seperti standar hotel,resortdan uraian konsep material,bentuk,warna dan sebagainya.

5. **BAB V : KONSEP PERANCANGAN CITY HOTEL & DENAH KHUSUS**

   Berisi konsep-konsep perancangan mulai dari konsep layout, pencahayaan, penghawaan, sirkulasi, ruang, material ,furniture, maupun warna yang akan diaplikasikan pada desain city hotel.

6. **BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN**

   Bagian bab paling akhir yakni tentang hasil ringkasan tiap-tiap bab agar dapat diperoleh sebuah kesimpulan. Dan saran yang menjadi sebuah masukan untuk perancang agar selalu dapat memperbaiki kekurangan dalam mendesain yangakan menjadi sebuah pertimbangan kedepannya untuk menghasilkan rancanganyang lebih baik.