

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Jakarta merupakan salah satu kota besar di Indonesia dengan jumlah penduduk 15.173 jiwa/km<sup>2</sup> per tahun 2014 (Kepadatan Penduduk menurut Provinsi, Badan Pusat Statistik, 2014). Dikarenakan Jakarta menjadi tolok ukur untuk mencari pekerjaan atau peluang bisnis, membuat perkembangan dan persaingan akan berbisnis pun meningkat. Fenomena ini muncul disebabkan masuknya era globalisasi pada berbagai macam sektor, sehingga industri pada bidang jasa seperti telekomunikasi, transportasi dan akomodasi berkembang dengan cepat. Melihat Jakarta sebagai kota tujuan untuk berkegiatan bisnis atau tugas pemerintahan (baik pendatang dalam negeri maupun luar negeri), membuat kota ini harus memiliki fasilitas yang dapat mendukung kegiatan tersebut, salah satunya adalah *condotel*/ hotel bisnis.

*Condotel* merupakan tempat singgah sementara yang digunakan untuk menginap atau tempat yang digunakan sekedar untuk mengadakan kegiatan rapat/ bisnis didalamnya. Biasanya berada di pusat kota atau *sub*-kota yang dekat dengan pusat kota dan banyak kegiatan bisnis terjadi didalamnya. Selain digunakan untuk menginap, *condotel* untuk para pebisnis ini hadir guna memberikan nilai lebih dan berbeda pada suasana rapat yang biasanya dilakukan di dalam kantor yang bersifat formal. *Condotel* bisnis juga harus mampu memberikan *image* hotel yang berwibawa, *simple*, profesional, dan elegan bagi para pelaku bisnis, dengan konsep area komersil yang menawarkan akses dan fasilitas *one stop-activity*. MICE (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*) adalah kegiatan utama pebisnis yang wajib dipenuhi pada sebuah hotel bisnis, disamping fasilitas pendukung lainnya seperti restoran, bar, penginapan, kolam renang, dll. Kegiatan ini tidak hanya dilakukan oleh instansi pemerintahan, juga dilakukan oleh instansi swasta, baik secara lokal, nasional, maupun internasional yang menyelenggarakan pertemuan/ konvensi seperti rapat, pameran, dan seminar.

Keberadaan *condotel* yang mengkhususkan diri untuk menampung kegiatan bisnis belumlah banyak dan masih terpaku pada fasilitas penginapan saja. Di Kalibata, terdapat *condotel* yang memfasilitasi pebisnis tidak hanya dari sektor penginapan, melainkan dari sektor penyediaan fasilitas berupa ruang rapat dan *ballroom* guna mendukung kegiatan MICE (*Meeting, Incentive, Conference, and Exhibition*). Dilihat dari lokasi tempat *condotel* ini berada, sudah terbilang tepat, karena *condotel* ini dikelilingi oleh area perkantoran milik pemerintah dan dapat diakses dengan alat transportasi selain mobil, yaitu kereta (bersebelahan dengan Stasiun Kereta Api Duren Kalibata). Sehingga memudahkan para pebisnis untuk terhindar dari macet. *Condotel* ini belum sepenuhnya memfasilitasi semua kegiatan berbisnis didalamnya, meski pada kenyataannya *condotel* ini memiliki jumlah ruang rapat yang banyak dan sebuah *ballroom* yang dapat menampung  $\pm$  200 orang. Pada *condotel* bisnis ini juga terdapat beberapa area yang belum sesuai dengan hirarki penempatan area yang berhubungan dan bermasalah dengan sirkulasinya. Tidak seperti *condotel*/ hotel bisnis yang ada, hotel ini tidak memiliki ciri khas perusahaan yang dapat membedakan antara *condotel* bisnis dengan *condotel* lain yang ada di Jakarta yang tentunya sesuai dengan identitas perusahaan pengelola dan pemilik.

Berdasarkan pembahasan diatas, penyediaan hotel sebagai fasilitas pendukung kegiatan bisnis dalam hal akomodasi hunian atau pun tempat ‘bekerja’ di kawasan Kalibata, Jakarta Selatan merupakan sebuah kebutuhan yang tepat. Belum banyaknya *condotel* yang memfokuskan fungsi bangunan sebagai penunjang kegiatan bisnis beserta lengkap dengan fasilitas pendukungnya dan tidak tercerminnya identitas perusahaan pada elemen interior *condotel* merupakan latar belakang redesain *Condotel* Bisnis Swiss-Belresidence Kalibata. Sehingga nantinya hasil redesain mampu memberikan kesan ruang yang baru, nyaman, dan mencerminkan identitas perusahaan pada elemen interiornya dan pengguna fasilitas dapat beraktivitas secara maksimal.

## 1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah secara umum yang terdapat pada perancangan condotel bisnis Swiss-Belresidence, diantaranya:

- a. Kurangnya fasilitas penunjang kegiatan bisnis untuk para pengunjung maupun penghuni *condotel*, dilihat dari belum tersedianya fasilitas business center dan dan kurangnya kapasitas yang tersedia sebelumnya pada area restoran.
- b. Terdapat area dengan padat sirkulasi (pintu masuk, pertokoan, musholla, dan prefunction area lantai ruang rapat dan ballroom) namun tidak didukung dengan ukuran sirkulasi yang sesuai
- c. Pada ruang/ area yang tersedia, belum ada karakter/ *treatment* pada interiornya, seperti permainan naik-turun plafon, bentukan pola lantai, serta dinding yang terkesan monoton karena hanya dicat dengan warna polos.
- d. Tidak terlihatnya identitas perusahaan pada interior condotel.

Berikut merupakan permasalahan secara merinci yang ditemukan pada bangunan condotel Swiss-Belresidence Kalibata, Jakarta:

- Pada area pintu masuk utama, terdapat area padat sirkulasi antara sirkulasi pengunjung yang baru datang, dengan pengunjung yang akan keluar dari hotel. Serta tidak terdapat *ramp* untuk pengunjung disabilitas.
- Secara visual, letak area penerimaan tamu tidak dapat terlihat langsung karena posisinya berada disudut ruangan, terhalang oleh kolom, dan tidak terkena sinar matahari (gelap).
- Terdapat area padat sirkulasi pada pertemuan tiga pintu akses (area pertokoan, *lobby lift service*, dan area *front office*) dan tidak terdapat fasilitas business center yang menaungi kegiatan bisnis.
- Tidak sesuai jumlah kursi area restoran terhadap jumlah kamar yang tersedia.
- Tidak terdapat area penyimpanan pada dapur restoran.

- Tidak tersedianya fasilitas penyimpanan untuk menyimpan keperluan hotel (kasur, peralatan mandi, seprei, dll) dan penyimpanan untuk furnitur yang tidak digunakan pada ruang rapat, *ballroom*, restoran, maupun kamar.
- Musholla dan tempat wudhu merupakan area dengan tingkat padat sirkulasi, selain pintu akses utama dan area pertokoan.
- Penempatan dan pembagian ruang pada fasilitas gym dan spa, sehingga fasilitas kebugaran dipaksakan masuk, membuat ruangan menjadi terasa sempit dan sesak.
- Pada beberapa ruang rapat, tidak terdapat jendela sehingga sinar matahari tidak dapat masuk (tidak sesuai dengan konsep yang diusung : Green & Healthy Living).

### 1.3. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari perancangan yang akan dilakukan, yaitu:

- a. Bagaimana mengatur area dengan padat sirkulasi (pintu masuk, pertokoan, musholla, dan area *prefunction* lantai ruang rapat dan *ballroom*) agar sesuai dengan kegunaan area dan *flow activity* pengguna?
- b. Bagaimana mewujudkan perancangan interior *condotel* di Kalibata yang mendukung kegiatan utama berupa aktivitas bisnis dengan memasukkan unsur identitas perusahaan dan dapat memberikan dampak baik (memberi inspirasi) pada penggunanya?

### 1.4. Ruang Lingkup/ Batasan Perancangan

Batasan perancangan yang akan dilakukan, yaitu pada area:

- Lobby (*Receptionist*, Ruang Tunggu, *Bar & Lounge*)  
Area penerimaan tamu yang berguna sebagai *point of assembly* karena berada pada tempat masuk dan ukurannya yang besar (teras hotel) serta tempat bertanya terkait informasi yang dibutuhkan pengunjung/ penghuni

dengan luas 260,65m<sup>2</sup>. Selain itu, pada area ini terdapat sarana duduk yang digunakan oleh para pengunjung/ penghuni untuk menunggu orang/ berkegiatan di area *condotel*. Total keseluruhan area 379,5 m<sup>2</sup>

- Area Manager dan *Front office*  
Ruang manager disediakan untuk memfasilitasi ruang para petinggi manajemen hotel (General Manager, SDM, Keuangan, Kepala Bagian) dan ruang untuk para pegawai yang bekerja di hotel tiap harinya dengan luas 95,36 m<sup>2</sup> ( ruang manager)
- Area Rapat  
Sebagai ruang penunjang berkegiatan utama di *condotel* yang difungsikan sebagai tempat berbisnis dengan luas 363,34m<sup>2</sup>.
- Area Pertokoan  
Penunjang fasilitas *condotel* berupa toko kecil yang menyediakan berbagai kebutuhan yang dibutuhkan pengunjung/ penghuni selama berada di *condotel* dengan luas 178,8m<sup>2</sup>.
- Area Restoran dan Dapur  
Tempat makan yang disediakan pihak *condotel* guna mempermudah pengunjung/ penghuni untuk mendapatkan makanan selama berada di *condotel* dengan luas 600,5m<sup>2</sup>.
- Area Ballroom (Hall)  
Ruang besar dengan kapasitas lebih dari 100 orang dengan interior khusus dan digunakan untuk acara besar (seminar-pameran-pertemuan kantor) dengan luas 326,86m<sup>2</sup>.
- Area Prefunction  
Area yang disediakan untuk berbagai macam keperluan, sesuai dengan kebutuhan pengguna dan terdapat pada tiap lantai *condotel* sebagai area peralihan dengan luas 240m<sup>2</sup>.
- Area Gym & Spa  
Sarana yang disediakan oleh *condotel* guna menunjang kebugaran dan relaksasi pengunjung/ penghuni dengan luas 82,9 m<sup>2</sup>.
- Area Kamar

Ruang yang digunakan sebagai tempat beristirahat setelah melakukan berbagai kegiatan dengan tipe 5 tipe kamar, yaitu : Deluxe (23,4m<sup>2</sup>), Grand Deluxe (26m<sup>2</sup>), Executive Deluxe (27,6m<sup>2</sup>), Executive Grand Deluxe (30m<sup>2</sup>), dan Executive Suite (53.6m<sup>2</sup>), sehingga total area kamar (representatif untuk tiap jenisnya) yang diredesain adalah 159,6m<sup>2</sup>.

- Area Musholla  
Tempat ibadah sebagai fasilitas penunjang pada bangunan *condotel* untuk para pengunjung, penghuni, maupun karyawan dengan luas 65,14 m<sup>2</sup>.
- Area Linen  
Tempat dimana semua kebutuhan hotel disimpan, mulai dari bedcover, kasur, bantal, guling, peralatan mandi, dll dengan luas 157,6 m<sup>2</sup>.
- Area Loker Karyawan  
Tempat dimana karyawan (staff) menaruh barang dan istirahat dengan luas 33, 24 m<sup>2</sup>.

Sehingga luas batasan perancangan dalam proyek redesain hotel Swiss-Belresidence ini adalah 3.573, 5 m<sup>2</sup> serta fokus pada pembahasan pengaplikasian identitas perusahaan pada interior *condotel*.

### **1.5. Tujuan dan Sasaran Perancangan**

Adapun tujuan dan sasaran yang akan dituju:

- Mewujudkan perancangan interior *condotel* di Kalibata yang mendukung kegiatan utama berupa aktivitas bisnis, dengan sasaran: meredesain dan menata ulang penempatan area bisnis –MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions) , business center, dan ruang tunggu agar menjadi lebih mudah diakses oleh tamu hotel.
- Memperlihatkan identitas dan konsep perusahaan pada tiap ruang-ruang yang tersedia didalam hotel, dengan sasaran: menerapkan konsep yang dimiliki pemilik hotel, yaitu Green and Healthy Living pada elemen interior tiap ruangan yang ada di hotel, seperti lobby utama (*receptionist*),

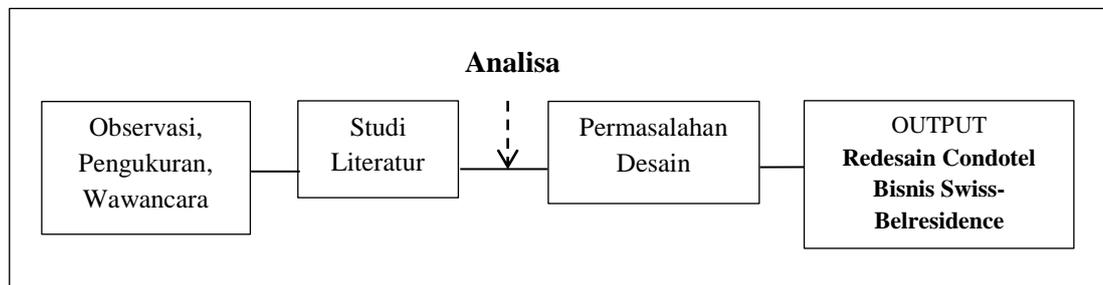
ruang tunggu, restoran, ruang rapat dan ballroom (ruang serbaguna), koridor, dan area kamar.

- Dapat menata ulang area dengan padat sirkulasi serta penempatan ruang yang ada agar sesuai dengan kegunaan area dan *flow activity* pengguna, dengan sasaran : merancang ulang sirkulasi pada pintu masuk utama, area minimarket, dan musholla agar tamu yang akan masuk dan keluar hotel tidak berkumpul pada satu tempat.

## 1.6. Metodologi Perancangan

Metode perancangan dilakukan dengan pengumpulan data, diantaranya dengan melakukan survey secara langsung (observasi maupun wawancara) dan pengumpulan data literatur yang berasal dari buku, jurnal, dan e-book.

Bagan 1.1. Metodologi Perancangan  
sumber: *Data Pribadi*



Bila diruntutkan secara terstruktur, susunannya adalah sebagai berikut:

### a. Observasi, Pengukuran, dan Wawancara

Dilakukan dengan cara datang ke lapangan secara langsung untuk mendapat data fisik dan dapat melihat kondisi objek perancangan sebenarnya, serta melihat kondisi sekeliling bangunan hotel. Kemudian melakukan wawancara singkat dengan narasumber dari pihak pengelola bangunan. Wawancara dilakukan via telepon dengan bagian pemasaran dan General Manager. Objek studi sendiri terdiri dari hotel yang berlokasi pada daerah Jakarta Selatan dan Bogor, yaitu:

- Swiss-Belresidence Kalibata, Jakarta (Utama)
- Royal Amaroossa Hotel, Bogor (Studi Banding)
- Royal Hotel Bogor, Bogor (Studi Banding)
- Arnava Hotel, Bogor (Studi Banding)
- Arion Swiss-Belhotel Bandung (Studi Banding Manajemen Sejenis)

Data yang didapat meliputi : (1) nama dan lokasi bangunan, (2) visi dan misi, (3) struktur organisasi, (4) area yang diredesain, (5) sirkulasi, (6) kebisingan, (7) sistem listrik, (8) sistem penghawaan, (9) identitas/ ciri khas hotel, (10) pengguna

#### b. Studi Literatur

Studi literatur dilakukan untuk mendapatkan informasi tambahan mengenai hal-hal yang masih ada kaitannya dengan topik/ pembahasan yang akan dibahas. Data ini bersifat mendukung data primer yang sudah didapat sebelumnya. Studi Literatur dapat diperoleh dari buku (utama), e-book, internet/ web, jurnal terkait, dll. Beberapa literatur yang digunakan diantaranya:

- Data Arsitek Jilid 2 (2002) oleh Ernst Neufert (alih bahasa: Sunarto Tjahjadi)
- Hotels & Resorts (1995) oleh Fred Lawson
- Housing (1976) oleh John Macsai
- Interiors 2nd Book of Hotels (1978) oleh Henry End
- Kondominium dan Permasalahannya (2002) oleh Arie S. Hutagalung
- Time Saver Standards for Building 2nd Edition (1983) oleh Joseph De Chiara dan John Callender
- Hotel Planning and Design (1985) oleh Walter A. Rutes, FAIA, dan Richard H. Penner

c. Analisa Data

Pada bagian ini, data yang sudah terkumpul, berupa data survey dan data literatur dianalisa. Keduanya dijabarkan dan dianalisa secara teliti agar dapat menemukan kelebihan dan kekurangan dari masing-masing hotel bisnis.

d. Permasalahan Desain

Setelah semua data fisik, non-fisik, dan studi literatur terkumpul tentang apartemen, lalu mulailah permasalahan-permasalahan seputar apartemen baik dari bangunannya sendiri maupun dari luar apartemen (lingkungan sekitar) diidentifikasi. Dimunculkan sebagai masalah berupa isu/ kenyataan yang bisa diangkat menjadi sebuah masalah yang perlu diselesaikan pada tahap pencarian solusi atau pemecahan masalah desain.

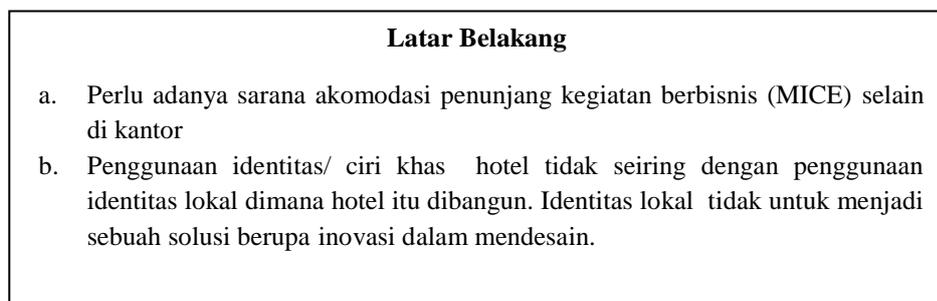
e. Output

Hasil akhir perancangan yang dikeluarkan adalah lembar kerja dan image 3D, isinya berupa visualisasi ruang interior Condotel Swiss-Belresidence yang representatif sesuai dengan identitas perusahaan dengan solusi-solusi desain yang ditampilkan dalam bentuk konsep.

### 1.7. Kerangka Berfikir

Berikut merupakan kerangka berfikir yang dipakai dalam penyelesaian permasalahan serta perancangan desain condotel Swiss-Belresidence Kalibata, Jakarta:

Bagan 1.2. Kerangka Berfikir  
sumber: *Data Pribadi*



**Permasalahan**

- a. Bagaimana mengatur area dengan padat sirkulasi (pintu masuk, pertokoan, musholla, dan prefuction area lantai ruang rapat dan ballroom) agar sesuai dengan kegunaan area dan *flow activity* pengguna?
- b. Bagaimana mewujudkan perancangan interior condotel di Kalibata yang mendukung kegiatan utama berupa aktivitas bisnis dengan memasukkan unsur identitas perusahaan dan dapat memberikan dampak baik (memberi inspirasi) pada penggunanya?

**Tujuan Perancangan**

Meredesain area publik dan area *private* yang digunakan oleh penghuni, pengunjung, dan karyawan hotel dengan menggabungkan identitas lokal dan identitas yang dimiliki perusahaan sehingga menghasilkan suasana yang baru dan berbeda ketika pengunjung mengunjungi hotel tersebut (terutama pada area yang sering digunakan untuk kegiatan berbisnis).

**Pengumpulan Data**

**Data Literatur**  
Melalui buku akademis, jurnal, artikel, dan internet (sumber terpercaya)

**Studi Lapangan**

**Observasi**  
Melihat secara langsung objek perancangan dan mencatat fenomena yang ada di objek perancangan atau yang berada disekitar bangunan.

**Pengukuran**  
Dilakukan secara manual pada saat survei berlangsung.

**Wawancara**  
Bertanya seputar objek perancangan, mulai dari interior, manajemen, layouting, dan sirkulasi pengunjung. Dilakukan pada saat survei langsung dan email.

**Identitas Lokal**

**Ciri Khas Hotel**

**Analisa**  
Meliputi analisa proyek, pengguna dan perusahaan, dan konsep hotel

**Programming**  
Analisa kebutuhan ruang, zoning-blocking, Sirkulasi, Bubble Diagram



## **1.8. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah penyelesaian penulisan ini, maka penulis akan menjelaskan sistematika penulisan dengan maksud mempermudah dan memperjelas tujuan dari bab yang akan dibahas, yaitu :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Berisi uraian-uraian mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah dan rumusan masalah, ruang lingkup dan batasan masalah, tujuan dan manfaat, teknik pengumpulan data, kerangka berpikir, sistematika penulisan.

### **BAB II : KAJIAN LITERATUR DAN DATA PERANCANGAN**

Berisi uraian-uraian mengenai kajian literatur, data analisa proyek (deskripsi proyek, tinjauan lokasi, aktivitas dan kebutuhan ruang, problem statement, analisa konsep perancangan interior).

### **BAB III : KONSEP PERANCANGAN DESAIN INTERIOR**

Berisi uraian-uraian mengenai konsep perancangan (tema umum, suasana yang diharapkan), organisasi ruang dan layout furniture, dan konsep visual (konsep bentuk, material dan warna).

### **BAB IV : KONSEP PERANCANGAN VISUAL DENAH KHUSUS**

Berisi uraian-uraian mengenai pemilihan denah khusus, konsep tata ruang, persyaratan teknis ruang (sistem penghawaan, pencahayaan, pengkondisian udara, dan pengamananan), penyelesaian elemen interior (dinding, lantai, dan ceiling) dalam format lembar kerja.

#### BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Merupakan bagian akhir dari penulisan laporan tugas akhir ini yang berisikan tentang kesimpulan dan saran berdasarkan hasil analisa.

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN-LAMPIRAN