

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai pusat pemerintahan dan pusat aktivitas ekonomi, Jakarta mengalami perkembangan yang sangat pesat, contohnya pada aktivitas bisnis. Aktivitas bisnis yang dapat ditemukan diantaranya, property, telekomunikasi, migas, perbankan, dan sebagainya. Aktivitas tersebut tersebar di beberapa daerah Jakarta, seperti di Jakarta Barat, Jakarta Selatan, Jakarta Utara, dan Jakarta Pusat.

Aktivitas bisnis di Jakarta tidak lepas dari kawasan perkantoran, seperti di kawasan Sudirman Central Business District (CBD). Di kawasan Sudirman saat ini, terus bermunculan bangunan perkantoran baru, dikarenakan frekuensi transaksi bisnis yang cukup besar dan tinggi, sehingga berdampak pada wilayah disekitarnya, yaitu pada kawasan Bendungan Hilir, Jakarta Pusat. Dalam Perda Jakarta No. 1 tahun 2014 pasal 124 dituliskan bahwa lahan kawasan Bendungan Hilir (Benhil) sebagai pusat kegiatan tersier dengan fungsi pengembangan pusat perdagangan skala kota dan penunjang kegiatan perkantoran dan jasa.

Dari aspek aksesibilitas kawasan Benhil mudah dijangkau karena lokasi yang strategis dekat dengan stasiun MRT, halte transjakarta dan mudah dijangkau dengan kendaraan roda empat maupun roda dua. Sedangkan dari aspek amenities kawasan Benhil merupakan kawasan perkantoran yang dekat dengan sejumlah pusat perbelanjaan dan juga beberapa daerah wisata. Dan dari aspek fasilitas kawasan Benhil didukung dengan adanya fasilitas umum berupa stasiun MRT, halte transjakarta, rumah sakit dan bank center yang menunjang kegiatan bisnis.

Sebagai kawasan yang dekat dengan pusat bisnis, Bendungan Hilir memiliki potensi yang besar untuk dijadikan alternatif pilihan lokasi bagi para pebisnis, sebagai tempat untuk bermalam dan melakukan aktivitas bisnis. Sementara fasilitas penginapan yang ada disana belum memadai untuk melakukan aktivitas bisnis dalam skala menengah ke atas. Dalam perancangan ini jenis hotel yang tepat untuk diaplikasikan adalah jenis 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 (Endy, Marlina,2008).

Hotel Bisnis yang dirancang membutuhkan ruang-ruang eksklusif yang representatif untuk digunakan oleh pebisnis dan kalangan profesional, melalui penyediaan area-area untuk kegiatan bisnis formal seperti ruang rapat, ruang pertemuan, dan kegiatan bisnis informal. Tentunya mengingat lokasi hotel bisnis tersebut berada di kawasan perkotaan, yang akrab dengan aktivitas yang padat dan tingkat stres yang tinggi, maka konsep perancangan yang dapat diaplikasikan sebagai solusi dari permasalahan tersebut adalah “*Jakarta’s Urban Leisure*”, Urban atau yang lebih sering disebut dengan kaum urban adalah sebutan bagi para penghuni atau masyarakat perkotaan dengan segala macam aktivitas. Jadi tema ini merepresentatifkan tentang kehidupan Jakarta yang kompleks, serba cepat, dan praktis, dengan memaksakan beberapa unsur lokalitas Jakarta sesuai dengan perkembangan zaman. Hal-hal tersebutlah yang akan dijadikan acuan dalam “Perancangan Hotel Bisnis Bintang Empat Bendungan Hilir”, di Kawasan Bendungan Hilir, Jakarta Pusat.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan sebelumnya, dapat diidentifikasi permasalahannya sebagai berikut :

1. Dibutuhkan perancangan interior hotel bisnis bintang 4 di Bendungan Hilir yang bintang 4 untuk kalangan menengah keatas meliputi :
 - a. Kamar tidur yang sesuai dengan standar hotel bintang empat yang dapat merepresentatifkan aktivitas bisnis dengan suasana urban yang nyaman.
 - b. Fasilitas penunjang ideal yang mampu merepresentatif dan menunjang sebuah aktivitas bisnis seperti rapat, persentasi, pertemuan, diskusi, *konsinyering*, dan jual beli dengan fasilitas *meeting room*, *ballroom*, *business center*, *launge center*, dan *mini co-working space*.

2. Dibutuhkan konsep desain perancangan yang memiliki daya tarik di kawasan Bendungan Hilir.

1.3 Rumusan Masalah

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

1. Perancangan interior seperti apa yang dapat memfasilitasi kegiatan para pelaku bisnis menengah keatas, baik formal maupun informal secara ideal?
2. Konsep desain perancangan seperti apa yang dapat dijadikan daya tarik pada kawasan Bendungan Hilir ?

1.4 Tujuan dan Sasaran Perancangan

Adapun tujuan dan sasaran pada perancangan interior hotel bisnis bintang 4 Bendungan Hilir adalah sebagai berikut :

1. Tujuan

Mendesain hotel bisnis bintang 4 di kawasan Bendungan Hilir yang mampu mewadahi aktivitas kegiatan bisnis bagi para pelaku bisnis kalangan menengah keatas secara ideal, baik dalam aktivitas bisnis formal maupun informal.

2. Sasaran

- a. Merancang hotel bisnis bintang empat Bendungan Hilir sebagai sarana hunian sementara yang ideal bagi para pelancong bisnis ataupun wisatawan bisnis.
- b. Mengaplikasikan konsep desain yang merepresentasikan sebuah hotel bisnis secara ideal dengan standarisasi hotel bisnis bintang empat.
- c. Merancang hotel bisnis bintang empat Bendungan Hilir dengan menciptakan desain furnitur yang nyaman sesuai standar ergonomi dan antropometri.

1.5 Batasan Perancangan

Dalam perancangan ini terdapat perancangan yang dijabarkan sebagai berikut :

1. Perancangan interior Hotel Bisnis Bintang Empat Bendungan Hilir 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 Bendungan Hilir
- b. Eksisting : Terdiri dari 12 Lantai
- c. Luas Lahan : 10.200 m²
- d. Luas Bangunan : 6.287 m²
- e. Batasan Lokasi

Batas-batas yang ditentukan :

- Utara : Area komersial berupa restoran setinggi 4 lantai yang dipisahkan jalan (ROW 5m).
 - Barat : Jalan Bendungan Hilir (ROW 10m)
 - Timur : Kali Krukut (Lebar 16m) yang dipisahkan oleh jalan Bendungan Hilir (ROW 5m).
 - Selatan : Tanah kosong yang dibangun kantor setinggi 24 lantai.
2. Perancangan interior Hotel Bisnis Bintang Empat Bendungan Hilir ini berlokasi di Jalan Bendungan Hilir, layer 1 Jakarta Pusat.
 - Lokasi Denah



Gambar 1.1 Lokasi Denah Perancangan Skala Nasional
(Sumber : <https://www.google.com/>)



Gambar 1.2 Lokasi Denah Perancangan Skala Regional DKI Jakarta
(Sumber : <https://www.maps.google.com/>)



Gambar 1.3 Lokasi Denah Perancangan Skala Kota Jakarta Pusat
(Sumber : <https://www.maps.google.com/>)

- Orientasi Denah



- Keterangan :
- 1 Kali Krukut
 - 2 PT. Global Dinamika
 - 3 Kantor Pusat Benhil
 - 4 Convenience Store
 - 5 Local Government office PAM Jaya
 - 6 Teras BRI Benhil
 - 7 Penggadaian Benhil
 - 8 Shopping Mall Pasar Jaya

Gambar 1.4 Batas Wilayah Perancangan
(Sumber : Pribadi)



Gambar 1.5 Batas Bagunan Perancangan
(Sumber : Pribadi)

1.6 Metode Perancangan

Dalam perancangan interior hotel bisnis bintang 4 Bendungan Hilir terdapat tahapan metode perancangan yang dijabarkan sebagai berikut :

1.6.1 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dalam perancangan interior hotel bisnis bintang 4 Bendungan Hilir terdapat beberapa cara. Dalam proses pengumpulan data akan ditemukan dari data perancangan yang ideal dan tidak ideal serta permasalahan didalamnya, sehingga nantinya dapat dianalisa. Beberapa cara yang dilakukan dalam pengumpulan data untuk perancangan interior hotel bisnis bintang 4 Bendungan Hilir sebagai berikut :

1. Studi Literature

Studi Literature 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 bisnis bintang 4 Bendungan Hilir.

2. Survey Lapangan

Menuju lokasi pada objek perancangan yaitu Kawasan bendungan Hilir. Melakukan pengamatan dan mengidentifikasi lingkungan sekitar objek perancangan.

3. Studi Banding

Melakukan perbandingan perancangan yang telah terbangun untuk dijadikan contoh baik dan buruk. Hotel yang dijadikan sebagai studi preseden diantaranya adalah Royal Kuningan Hotel Jakarta, Aston Tropicana Bandung, dan Ashley Hotel Jakarta, untuk mengamati dan mengidentifikasi fasilitas dan aktivitas pengunjung di lokasi tersebut.

4. Wawancara

Mewawancarai pada beberapa staf dan wisatawan sangatlah penting, karena dapat memperkuat laporan perancangan. Wawancara yang dilakukan supaya membantu memberi informasi yang valid untuk perancangan.

5. Observasi

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

6. Kuisisioner

Kuisisioner yang dilakukan adalah untuk mencari data tentang kebutuhan pengguna hotel bisnis yang nantinya akan disesuaikan dengan konsep perancangan.

1.6.2 Analisa Data

Mengumpulkan data yang telah didapat dari hasil studi literature, survey 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 bisnis bintang 4 Bendungan Hilir.

1.6.3 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.

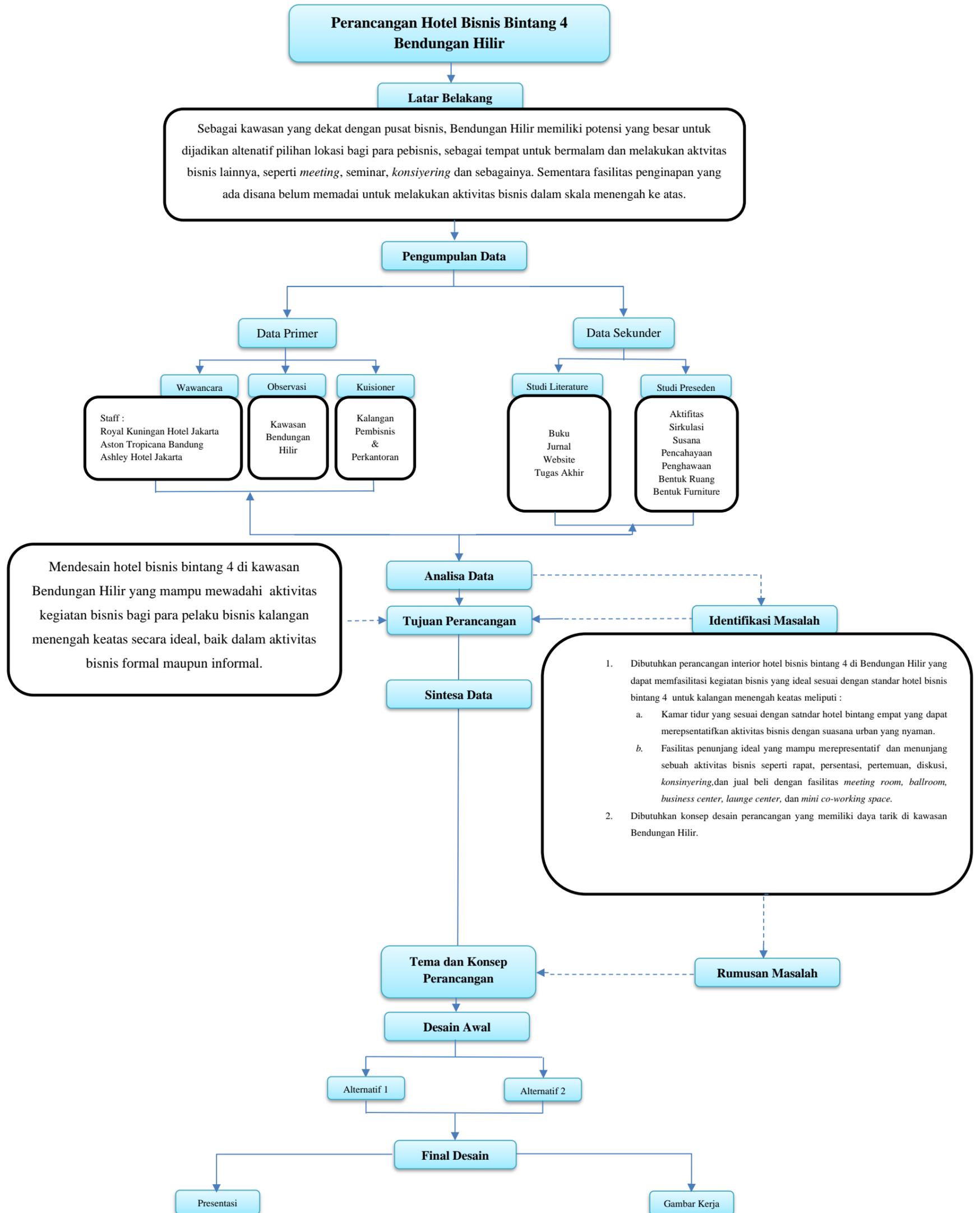
1.6.4 Tema dan Konsep

Menentukan tema dan konsep sebagai solusi permasalahan yang telah ditemukan melalui proses analisa. Tema dan konsep adalah suatu hal umum yang menjelaskan atau menyusun suatu peristiwa, objek, situasi, ide, atau akal pikiran dengan tujuan untuk memudahkan komunikasi antar manusia dan memungkinkan manusia untuk berpikir lebih baik.

1.6.5 Output 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.

1.6.6 Kerangka Berfikir



Bagan 1.1 Kerangka Pemikiran

1.7 Sistematika Pembahasan

1) **BAB I PENDAHULUAN**

Menjelaskan tentang latar belakang mengenai alasan perancangan hotel bisnis bintang 4, mengidentifikasi masalah dan perumusan masalah pada hotel bisnis bintang 4, Batasan atau ruang lingkup masalah, tujuan dan manfaat, metode pengumpulan data dan kerangka berpikir serta sistematika penulisan.

2) **BAB II KAJIAN LITERATUR DAN DATA PERANCANGAN**

Berisi 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 TEMA DAN KONSEP PERANCANGAN HOTEL**

Berisi tentang konsep perancangan Transera Hotels yang akan diterapkan dengan menambahkan tema dan konsep didalamnya serta menambahkan data-data seperti standar Transera Hotels dan uraian konsep material, bentuk, warna dan sebagainya.

4) **BAB IV KONSEP PERANCANGAN VISUAL DENAH KHUSUS**

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

5) **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Merupakan bagian bab terakhir yang berisi 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 yang akan menjadi sebuah pertimbangan kedepannya untuk menghasilkan rancangan yang lebih baik.