

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Dalam kurun lima tahun terakhir pertumbuhan perekonomian kota Bandung terus terdongkrak naik. Penyebab kondisi yang tengah dialami kota Bandung tidak hanya karena saat ini menjadi salah satu kota tertinggi dikunjungi wisatawan sebagai kota wisata tetapi juga sebagai kota bisnis dan konvensi. Imbas dari kondisi tersebut, julukan “business and leisure” di Bandung menjadi sangat kondang. Kehadiran sektor perdagangan dan jasa mengalami peningkatan cukup signifikan dibandingkan sektor lain. (*Pikiran Rakyat, Bisnis Hotel di Bandung Masih Menjanjikan, 30 Maret 2009*).

Selain itu, jumlah kunjungan wisatawan ke kota Bandung dari tahun ke tahun mengalami peningkatan dan selalu melampaui target, jumlah kedatangan wisatawan ke kota Bandung setiap pekannya mencapai 50.000 orang dan setiap tahunnya rata-rata mencapai 2 juta orang. Jumlah tersebut, 1,93 juta diantaranya wisatawan domestik dan 94.600 orang merupakan turis mancanegara. Tingkat hunian kamar hotel juga setiap tahunnya terus mengalami peningkatan. Dibandingkan tahun 2005, pada tahun 2007 terjadi peningkatan kira-kira mencapai 15%.

Dengan 251 hotel yang ada saat ini, kota Bandung masih kewalahan menampung “serangan” wisatawan baik domestik maupun mancanegara yang begitu tinggi saat akhir pekan (*weekend*). Okupansi saat weekend tersebut bisa mencapai 90%-95% di setiap level hotel, baik berbintang butik, bahkan melati sekalipun. Jika memasuki libur akhir pekan yang panjang (*long weekend*), tawaran daftar tunggu (*waiting list*) atau bahkan tidak kebagian kamar pun tak urung menjadi masalah yang sering dihadapi oleh para wisatawan (*Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kota Bandung, 2009*).

Tujuan Obyek wisata yang biasa dikunjungi wisatawan di Bandung adalah wisata belanja, wisata kuliner, wisata budaya, dan wisata pegunungan. Dago merupakan salah satu tempat yang paling terkenal di Bandung bagi para wisatawan yang berkunjung di Bandung, karena kebanyakan orang menjadikan Dago sebagai patokan kalau ingin bepergian ke kota Bandung. Sepanjang jalan Dago terdapat banyak tempat yang bisa dikunjungi seperti butik, mall, tempat jajanan, dll. Jika naik ke atas lagi tepatnya di daerah Dago Atas, maka akan menemukan tempat wisata alam, Kawasan wisata alam yang biasa dikunjungi di Dago Atas adalah Taman Hutan Raya Djuanda, Curug Dago, goa Jepang, goa Belanda, *waterfall* Dago Pakar dan di daerah ini para wisatawan bisa melihat pemandangan kota Bandung dari atas pegunungan.

Dikarenakan tuntutan akan kebutuhan tempat menginap untuk para wisatawan yang semakin mendesak dan potensi wisata di daerah Dago Atas yang besar, maka di Bandung dibutuhkan penambahan hotel baru dengan konsep resort yang berfungsi sebagai tempat akomodasi penginapan bagi para wisatawan yang ingin berwisata di kota Bandung khususnya di Kawasan Dago Atas. Diharapkan dengan penambahan hotel ini bisa semakin menambah daya tampung penginapan bagi para wisatawan yang berwisata di kota Bandung terutama saat menghadapi liburan panjang ataupun libur akhir pekan. Resort hotel yang direncanakan, akan memiliki fasilitas yang dapat menunjang kegiatan wisatawan selama berwisata/berekreasi. Konsep resort hotel itu sendiri adalah berkonsep arsitektur ekologi, yaitu konsep bangunan yang berwawasan lingkungan.

## **1.2 TUJUAN DAN SASARAN**

### **A. Tujuan**

Tujuan yang akan dicapai dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) adalah untuk merumuskan masalah-masalah yang berkaitan tentang perencanaan dan perancangan Resort Hotel di Kawasan Dago Atas Bandung kemudian memberikan alternatif pemecahan dalam segi ilmu arsitektural.

### **B. Sasaran**

Sasaran yang akan dicapai dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur adalah mengungkap tentang hasil analisis/kajian LP3A yang berupa Program ruang dan konsep dasar Perancangan Resort Hotel di Kawasan Dago Atas Bandung.

## **1.3 MANFAAT**

### **A. Subyektif**

- Sebagai salah satu persyaratan untuk melanjutkan ke tahap studio grafis.
- Sebagai salah satu persyaratan untuk kelulusan strata S1

### **B. Obyektif**

Dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan untuk sebagai bahan masukan/referensi tentang perencanaan dan perancangan resort hotel.

## 1.4 RUANG LINGKUP

### A. Secara Substansial

Pembahasan mencakup hal-hal yang berkaitan dengan aspek perencanaan dan perancangan sebuah resort hotel dengan disiplin ilmu arsitektur. Hal-hal yang diluar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama

### B. Secara Spasial

Kota Bandung merupakan kota tujuan wisata dengan panorama keindahan alam dan potensi wisata belanjanya semakin membuat kota Bandung menjadi favorit tempat tujuan wisata bagi para wisatawan.

## 1.5 METODE PEMBAHASAN

Metode pembahasan yang dipakai dalam penyusunan LP3A ini adalah metode deskriptif, yaitu memaparkan data-data, menguraikan, menjelaskan, baik itu data primer maupun data sekunder berdasarkan fakta yang ada (aktual), lalu kemudian dianalisa untuk menghasilkan suatu kesimpulan.

Oleh karena itu untuk dapat melakukan perencanaan dan perancangan sebuah Resort Hotel di Kawasan Dago Atas Bandung maka diperlukan data-data:

#### a. Data Primer

1. *Survai Lapangan*, yaitu melakukan pengamatan langsung mengenai objek yang akan dituju seperti lokasi tapak perencanaan dan obyek studi banding/kasus pada resort hotel yang ada di Kawasan Dago Atas Bandung.
2. *Wawancara*, yang dilakukan kepada pihak terkait/narasumber untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan sebuah Resort Hotel di Kawasan Dago Atas Bandung.

#### b. Data Sekunder

1. *Studi literatur*, didapat dari buku-buku yang berkaitan dengan resort hotel dan literatur lainnya yang mendukung.
2. *Referensi*, didapat dari pengumpulan data, peta dan peraturan-peraturan dari instansi terkait.

Analisa data dilakukan secara kualitatif yaitu menganalisa terhadap aspek pelaku kegiatan, kebutuhan ruang, penataan ruang dan sirkulasi dan dianalisa secara kuantitatif yaitu menganalisa terhadap kapasitas ruang dan besaran ruang serta pendekatan mengenai lokasi dan tapak.

Dalam membahas dan mempersiapkan desain diperlukan suatu alat, bahan dan cara pembahasan, yaitu :

1. Alat Pembahasan

Metode pembahasan ini berdasarkan atas dua faktor utama yaitu :

- a) *Design determinant*, yaitu kebutuhan apa saja yang harus ada di dalam suatu perencanaan dan perancangan resort hotel.
- b) *Design requirement*, yaitu persyaratan-persyaratan desain pada suatu resort hotel, seperti persyaratan teknis yaitu struktur.

Kedua faktor yang mempengaruhi perancangan Resort Hotel di Kawasan Dago Atas Bandung ini kemudian diuraikan menjadi lima aspek yaitu :

a) Ruang

Dalam menyusun program ruang Resort Hotel di Kawasan Dago Atas Bandung digunakan data statistik perhotelan dan wisatawan di Bandung untuk menentukan jumlah pengunjung dan kebutuhan kamar. Selain itu juga dilakukan studi banding terhadap bangunan resort hotel yang mempunyai kesamaan tema dan lokasi untuk membantu dalam penentuan fasilitas dan ruang yang dibutuhkan pada resort hotel.

Besaran ruang resort hotel dihitung berdasarkan standar ruang hotel menurut Kepmen. Parpostel Nomor : KM.37/PW.304/MPPT-86 tentang penggolongan hotel dan hasil pengamatan dari studi banding.

Literatur yang digunakan untuk standar perencanaan program ruang Resort Hotel di Kawasan Dago Atas yaitu *Hotel Planning and Design, Panduan Perancangan Bangunan Komersial, Hotels & Resorts Planning, Design ad Refurbishment, Neufert Architect Data, Time Saver Standards for Building Types, The Architect's Handbook*.

b) Tapak

Untuk tapak Resort Hotel di Kawasan Dago Atas Bandung penentuan lokasi tapak disesuaikan dengan tata guna lahan yaitu Kawasan jasa dan wisata, kriteria dan pembobotan penilaian tapak menggunakan sistem *scoring*.

c) Struktur

Persyaratan struktur meliputi struktur pondasi, struktur badan bangunan dan struktur atap dengan pertimbangan fungsi ruang, keamanan, keawetan, kekokohan, tuntutan citra dan estetika suatu bangunan yang disesuaikan dengan kondisi lingkungan.

d) Utilitas

Utilitas yang direncanakan bertujuan untuk mendukung bangunan Resort Hotel di Kawasan Dago Atas agar dapat berfungsi dengan baik berdasarkan faktor kebutuhan ruang dan kenyamanan bagi penggunanya. Untuk itu terdapat utilitas yang diperlukan seperti:

- 1) Sistem pencahayaan
- 2) Sistem penghawaan
- 3) Sistem akustik
- 4) Sistem plumbing
- 5) Sistem mekanikal elektrik
- 6) Sistem telekomunikasi
- 7) Sistem keamanan, pencegahan dan penanggulangan kondisi darurat
- 8) Sistem transportasi vertikal
- 9) Jaringan sampah
- 10) Sistem penangkal petir
- 11) Sistem *Building Automation System*

e) Penekanan Desain

Aspek penekanan desain bertujuan untuk mengetahui konsep bangunan arsitektur yang akan diterapkan pada Resort Hotel di Kawasan Dago Atas.

2. Analisis dan Penampilan Data

Proses analisa dapat dilakukan saat melakukan survai di lapangan dengan cara melakukan pengorganisasian data untuk kemudian diidentifikasi. Dalam mengolah data yang telah dikumpulkan, digunakan teknik analisa data yang bersifat kualitatif dalam bentuk uraian yang sistematis dan analisa data kuantitatif dengan teknik analisis statistik dalam bentuk penyajian tabel atau grafik dan perhitungan.

Proses yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- a) Pengelompokan data, merupakan proses pemilahan data berdasarkan fungsinya masing-masing.
- b) Melakukan reduksi data, merupakan proses seleksi, pemfokusan dan penyederhanaan, sehingga didapatkan data yang relevan untuk digunakan dalam proses perencanaan dan perancangan.
- c) *Data display*, menampilkan data yang penting berupa gambar, tabel atau grafik untuk memudahkan analisis.

### 3. Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan cara mengelompokkan data yang ada berdasarkan fungsi dan kegiatan, misalkan aktifitas pengunjung, pengelola dan pendukung.

Perhitungan jumlah pengunjung/tamu resort hotel dilakukan dengan cara menggunakan data dari jumlah wisatawan yang menginap yang bersumber dari hasil data statistika perhotelan Dinas Pariwisata dan Kebudayaan dan BPS kota Bandung, sedangkan pencarian jumlah pengelola dan fasilitas pendukung dilakukan dengan data yang ada dan disesuaikan dengan standar yang berlaku dan kebutuhan.

### 4. Kesimpulan

Kesimpulan didapat setelah proses analisa untuk mencari pemecahan suatu masalah dengan berbagai pendekatan sudah selesai dilakukan, yang kemudian hasil inilah yang digunakan sebagai dasar untuk membuat *design guidelines* sebagai landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur yang berisi konsep dasar dan program dasar perencanaan dan perancangan resort hotel di Kawasan Dago Atas Bandung.

## **1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang judul, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup, metode pembahasan, sistematika pembahasan dan alur pikir.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN STUDI BANDING**

Berisi tinjauan teori yang berkaitan dengan perencanaan dan perancangan Resort Hotel di Kawasan Dago Atas Bandung. Antara lain mulai dari tinjauan hotel, resort, penekanan desain serta studi banding dan kesimpulan studi banding.

### **BAB III TINJAUAN KOTA BANDUNG DAN KAWASAN DAGO ATAS**

Berisi tinjauan mengenai kota Bandung yang meliputi kondisi fisik, perkembangan pariwisata, kebijakan pariwisata, dan perkembangan perhotelan. Selain itu juga dibahas mengenai tinjauan tentang Kawasan Dago Atas yang meliputi kondisi fisik, sejarah Kawasan, lokasi dan pencapaian, fasilitas dan kegiatan yang ada, potensi dan permasalahan, pemanfaatan lahan, perkembangan bangunan, serta peraturan bangunan setempat.

### **BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN**

Berisi tentang kesimpulan hasil dari sebuah proses mulai bab I sampai dengan bab III. Selain itu juga menguraikan tentang batasan dan anggapan sebagai dasar pendekatan perencanaan dan perancangan Resort Hotel di Kawasan Dago Atas Bandung.

### **BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Berisi uraian yang berkaitan dengan dasar pendekatan dan analisis untuk menentukan program perencanaan dan perancangan yaitu pendekatan aspek fungsional, aspek kontekstual, aspek visual arsitektural, aspek teknis, dan aspek kinerja.

### **BAB VI KONSEP DASAR DAN PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

Berisi konsep dasar perencanaan dan program ruang Resort Hotel di Kawasan Dago Atas Bandung yang diperoleh dari hasil pendekatan perencanaan dan perancangan.

## 1.7 ALUR PIKIR

