

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

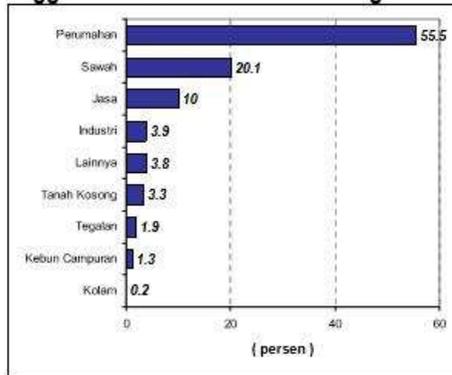
Perkembangan Kota Bandung menjadi kota metropolis ternyata membawa pengaruh besar terhadap Kota Bandung itu sendiri. Kemajuan zaman dan perkembangan teknologi mendorong laju peningkatan penduduk, baik penduduk yang bermigrasi dari kota-kota lain di luar Bandung untuk menetap ataupun penduduk yang hanya ingin singgah sementara untuk menikmati keindahan Kota Kembang ini. Tercatat dalam data kependudukan Kota Bandung dari tahun ke tahun mengalami laju pertumbuhan penduduk yang begitu pesat. Hal tersebut menimbulkan banyak polemik yang menjadi isu dalam perencanaan kota. Beberapa diantaranya yaitu meningkatnya mobilitas masyarakat yang tak jarang mengakibatkan kemacetan dimana-mana. Kemacetan yang terjadi di Kota Bandung menciptakan berbagai kerugian di bidang ekologis, ekonomis, dan psikologis. Selain itu, pertumbuhan penduduk yang meningkat mengakibatkan kebutuhan akan hunian semakin bertambah. Hal tersebut bertolak belakang dengan kondisi lahan permukiman yang semakin tergerus. Menurut Dinas Tata Ruang dan Permukiman Provinsi Jawa Barat tahun 2008, presentase lahan hunian di Kota Bandung mencapai 55% atau sekitar 9.290,28 ha. dibandingkan dengan presentase lahan hunian maksimal yang hanya sebesar 30% dari total luas wilayahnya.

Table 1. Penggunaan Lahan di Kota Bandung Tahun 2016

No.	Guna Lahan	Luas Area (Ha)
1.	Perumahan	9.290,28
2.	Jasa	1.668,54
3.	Industri	647,83
4.	Sawah	3.354,49
5.	Tegalan	318,70
6.	Kebun Campuran	215,57
7.	Tanah Kosong	545,47
8.	Kolam	39,90
9.	Lainnya	649,22
Jumlah		16.730,00

(Sumber: Badan Pertanahan Kota Bandung, 2016)

Table 2. Struktur Penggunaan Lahan di Kota Bandung



(Sumber: Badan Pertanahan Kota Bandung, 2016)

Oleh karena itu, penataan hunian vertikal menjadi satu-satunya jalan untuk menyelesaikan permasalahan lahan permukiman penduduk yang semakin menipis. Hunian vertikal sendiri memiliki banyak klasifikasi, diantaranya apartemen dan hotel. Keduanya memiliki fungsi yang sama namun berbeda dalam sistem kepemilikan dan waktu menetapnya. Apartemen digunakan untuk penduduk tetap yang tinggal di Kota Bandung sedangkan hotel lebih difungsikan untuk memfasilitasi wisatawan yang sedang berkunjung ke Kota Bandung.

Di sektor wisata, Kota Bandung merupakan salah satu tujuan wisata utama di Wilayah Jawa Barat bagi wisatawan dari wilayah sekitarnya maupun dari mancanegara. Jumlah wisatawan domestic maupun mancanegara mengalami banyak kenaikan, terutama pada tahun 2016. Data kenaikan jumlah wisatawan Kota Bandung dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Table 3. Jumlah Wisatawan di Kota Bandung, 2016

Jumlah Wisatawan Mancanegara dan Domestik di Kota Bandung, 2016

Tahun	Wisatawan		Jumlah
	M mancanegara	Domestik	
2011	225 585	6 487 239	6 712 824
2012	176 855	5 080 584	5 257 439
2013	176 432	5 388 292	5 564 724
2014	180 143	5 627 421	5 807 564
2015	183 932	5 877 162	6 061 094
2016	173 036	4 827 589	5 000 625

Sumber/Source: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Bandung

(Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Bandung)

Kondisi geografis Kota Bandung sendiri sangat mendukung untuk menjadi tujuan wisata utama di Jawa Barat. Tipologi potensi daya tarik wisata di Kota Bandung dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Table 4. Tabel tipologi potensi daya tarik wisata Kota Bandung

No	Jenis Daya Tarik
1	Wisata Heritage (wisata peninggalan sejarah)
2	Wisata belanja dan kuliner
3	Wisata pendidikan
4	Rekreasi dan hiburan
5	MICE(Meeting, Incentive, Convention, and Exhibiton)

(Sumber: RIPPDA Kota Bandung)

Dalam perkembangannya, sektor pariwisata di Kota Bandung khususnya wisata belanja terus mengalami kenaikan. Hal ini dikarenakan wisata belanja di Kota Bandung menawarkan berbagai macam produk yang potensial. Berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas Perdagangan dan

Perindustrian Kota Bandung, presentase wisata mall dan pusat perdagangan memiliki presentase yang lebih tinggi dibandingkan dengan ketiga wisata belanja lainnya yakni factory outlet, dan distro. Wisata belanja mall sendiri dianggap memiliki potensi besar dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern.

Struktur ruang Kota Bandung menurut Rencana Tata Ruang dan Wilayah tahun 2011 – 2031 masih monosentrik, yaitu perkembangan kawasan terbangun masih terkonsentrasi di pusat kota Alun-alun sehingga memberikan dampak padatnya pusat kota. Kegiatan komersial berkembang di sepanjang jalan utama kota. Perkembangan liner/pita/pola ribbon development ini akan memberikan dampak kemacetan lalu lintas dan tidak efisiennya pelayanan infrastruktur kota di masa mendatang. Dalam hal ini, konsep struktur Kota Bandung yang polisentrik atau pusat banyak diharapkan akan menumbuhkan perkembangan Kota Bandung menuju compact city atau kota yang kompak dan teratur pertumbuhannya. Compact city sendiri menuntut pengembangan fungsi perkotaan yang meliputi fungsi komersial, hunian, pelayanan umum, ruang terbuka hijau, dll. Dalam hal ini, penerapan compact city dapat dibuat dalam bentuk blok atau kawasan dengan beragam fungsi atau dikenal dengan Istilah Bangunan Mall dan Hotel.

Berdasarkan permasalahan di atas, bangunan Bangunan Mall dan Hoteldengan fungsi komersil dan hunian diharapkan dapat membantu permasalahan Kota Bandung. Fungsi komersil berupa mall dan fungsi hunian berupa hotel. Fungsi mixed-use sendiri akan memudahkan penduduk untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan akses yang mudah.

Berdasarkan kebutuhan Bangunan Mall dan Hotelmall dan hotel makan akan terjaring banyak pengunjung atau tamu, dengan demikian maka kebutuhan pengunjung akan kenyamanan dalam bangunan harus jadi prioritas utama, yang dimana kenyamanan bukan dari segi fasilitas bangunan saja tetapi menyangkut kenyamanan thermal pada bangunan itu sendiri,Berdasarkan prioritas tersebut maka Bangunan Mall dan Hotelyang akan di bangun memiliki tema yaitu “ Arsitektur Tropis “.

1.2 Perumusan Masalah

Beberapa aspek permasalahan yang perlu diperhatikan dalam merancang Bangunan Mall dan Hotel dan Shopping center adalah sebagai berikut.

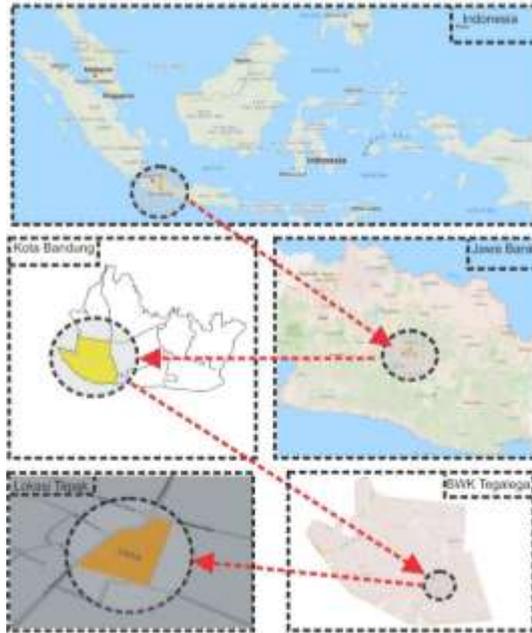
- a. Shopping mall yang dapat mewadahi penduduk Cibaduyut sebagai target utamanya
- b. Hotel yang dapat mewadahi para wisatawan domestik maupun mancanegara yang berkunjung ke Cibaduyut Bandung.
- c. Bagaimana konsep perencanaan Tema Rekreatif pada Bangunan Mall dan Hotel(hotel dan Shopping center).
- d. Bagaimana Sirkulasi alur pengunjung shopping mall dan tamu hotel Pada Bangunan Mall dan Hotel

1.3 Tujuan dan Saran

- a. Mampu menyediakan fasilitas bangunan Hotel dan Mall mall dan hotel sebagai alternatif pengembangan fasilitas di Cibaduyut.
- b. Mampu mengetahui konsep perancangan pada bangunan Hotel dan Mall mall dan hotel di Cibaduyut.
- c. Menghasilkan bangunan yang fungsional serta memiliki estetika yang menarik.

1.4 Penetapan Lokasi

Pemilihan lokasi tapak berada pada SWK Tegalega yang memiliki tema Sundapolis dan wilayah telah dibagi-bagi menjadi beberapa zona seperti zona perumahan, perdagangan, Jasa, dsb. Potensi wisata yang terdapat di Tegalega adalah daya tarik wisata primer antara lain Kawasan Sepatu Cibaduyut.



*Gambar 1. Analisis lokasi tapak
(Sumber Doc. Pribadi)*

Lokasi proyek terletak di kota Bandung yang merupakan kota metropolitan terbesar di Provinsi Jawa Barat, sekaligus menjadi ibu kota provinsi tersebut. Kota ini terletak 140 km sebelah tenggara Jakarta, dan merupakan kota terbesar di wilayah Pulau Jawa bagian selatan. Sedangkan wilayah Bandung Raya (Wilayah Metropolitan Bandung) merupakan metropolitan terbesar kedua di Indonesia setelah Jabodetabek.

Bandung terletak pada koordinat 107° BT and $6^{\circ} 55'$ LS. Luas Kota Bandung adalah 16.767 hektare. Kota ini secara geografis terletak di tengah-tengah Provinsi Jawa Barat. Dengan demikian, sebagai ibu kota provinsi, kota Bandung mempunyai nilai strategis terhadap daerah-daerah di sekitarnya.

1.5 Metode Perancangan

Metode yang digunakan dalam penyusunan laporan ini antara lain:

a. Metode Observasi

Penulis melakukan pengamatan langsung di lokasi untuk mendapatkan data atau informasi. Observasi sangat membantu dalam pengumpulan data primer karena dilakukan dengan langsung mengamati kondisi lokasi tersebut. Penulis melakukan studi banding bangunan untuk mendapatkan data dan dokumentasi berupa foto pada lokasi yang dikunjungi.

b. Metode Studi Literatur

Penulis melakukan studi literatur yang bersumber dari buku, jurnal, artikel, pustaka, dan buku tugas akhir terdahulu.

c. Pendekatan Konsep

Pendekatan konsep Perencanaan dan Perancangan Shopping center dengan penerapan tema Arsitektur Tropis, yang meliputi :

1. Pendekatan Konsep Kegiatan
2. Pendekatan Konsep Peruangan/Layout (indoor-outdoor)
3. Pendekatan Konsep Pemilihan Lokasi dan Site
4. Pendekatan Konsep Pengolahan Tapak
5. Tanggapan Bentuk Massa Bangunan
6. Tanggapan Struktur dan Konstruksi pada Bangunan
7. Tanggapan Utilitas pada Bangunan

1.6 Ruang Lingkup Rancangan

Yang menjadi ruang lingkup dan batasan perancangan Bangunan Mall dan Hoteldi Bandung ini adalah sebagai berikut :

1. Menyangkut masalah pemilihan tapak, asumsi dan peraturan yang berlaku di sekitar tapak.

2. Fokus perancangan Bangunan Mall dan Hotel yang meningkatkan nilai guna lahan.

3. Fokus perancangan yang dikaitkan mengenai tema rekreasi.

1.7 Sistematika Penulisan

- BAB I. Pendahuluan

Menguraikan secara garis besar tema utama dalam penyusunan landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur, yang didalamnya meliputi latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, penetapan lokasi, metode perancangan, serta ruang lingkup rancangan.

- BAB II Tinjauan Perencanaan

Meninjau tentang teori-teori, definisi, dan klasifikasi bangunan Hotel dan Mall yang dipakai untuk mendukung perencanaan, prinsip perencanaan dan perancangan bangunan Hotel dan mall, serta studi banding yang dilakukan di Bandung.

- BAB III. Tinjauan Lokasi Perancangan

Menjelaskan latar belakang penetapan lokasi, analisis penilaian penetapan lokal, kondisi fisik, kondisi existing, aksesibilitas, potensi lingkungan, dan infrastruktur kota serta peraturan bangunan atau kawasan setempat.

- BAB IV. Analisis Perencanaan

Merupakan hasil analisis ruang menurut pewadahan aktivitas, total kebutuhan ruang, organisasi ruang dan analisis tapak menurut lokasi, potensi, permasalahan dan respon terhadap tapak dengan asumsi bahwa lahan tapak dalam kondisi kosong. Menentukan tampilan bentuk bangunan, struktur bangunan serta kelengkapan bangunan.

- BAB V. Usulan Rancangan

Merupakan uraian konsep rancangan bentuk, rancangan tapak, rancangan struktur dan rancangan utilitas.