

SKRIPSI 48

**PENGARUH PERATURAN BANGUNAN
PADA PEMBENTUKAN FISIK BANGUNAN
HOTEL DI LEMBANG
OBJEK PENELITIAN: HOTEL NOVENA DAN HOTEL
BLACK BIRD**



**NAMA : GERRY NATHANAEL NOOR
NPM : 2016420027**

**PEMBIMBING: DR.IR. RUMIATI ROSALINE TOBING,
M.T.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4539/SK/BAN-
PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN
Perguruan Tinggi No: 4501/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2019**

**BANDUNG
2020**

SKRIPSI 48

**PENGARUH PERATURAN BANGUNAN
PADA PEMBENTUKAN FISIK BANGUNAN
HOTEL DI LEMBANG
OBJEK PENELITIAN: HOTEL NOVENA DAN HOTEL
BLACK BIRD**



**NAMA : GERRY NATHANAEL NOOR
NPM : 2016420027**

PEMBIMBING:

DR.IR. RUMIATI ROSALINE TOBING, M.T.

PENGUJI :

**IR. ALEXANDER SASTRAWAN, MSP
DEWI MARIANA, S.T., M.T.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4539/SK/BAN-
PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN
Perguruan Tinggi No: 4501/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2019**

**BANDUNG
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

(Declaration of Authorship)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Gerry Nathanael Noor

NPM : 2016420027

Alamat : Jalan Taman Kaliandra no.22, Bandung

Judul Skripsi : Pengaruh Peraturan Bangunan Pada Pembentukan Fisik Bangunan Hotel di Lembang

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Jika dikemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplagarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, Januari 2020



Gerry Nathanael Noor

Abstrak

PENGARUH PERATURAN BANGUNAN PADA PEMBENTUKAN FISIK BANGUNAN HOTEL DI LEMBANG OBJEK STUDI: HOTEL NOVENA DAN HOTEL BLACK BIRD

Oleh
Gerry Nathanael Noor
NPM: 2016420027

Kawasan Bandung Utara (KBU) merupakan kawasan strategis pada Provinsi Jawa Barat yang memiliki fungsi khusus sebagai daerah resapan air dan cadangan air bagi cekungan Bandung. Kawasan Bandung Utara juga merupakan salah satu daerah wisata yang diminati oleh wisatawan dan salah satu dari lokasi wisata tersebut adalah kecamatan Lembang. Kecamatan Lembang memiliki berbagai tempat wisata dan dikenal dengan lingkungannya yang asri dan indah, karena itu banyak terjadi pembangunan terutama bangunan penginapan berupa villa atau hotel untuk mengakomodasi wisatawan. Namun pada kenyataannya koefisien wilayah terbangun (KWT) Lembang sudah melebihi batasnya tetapi pembangunan tetap harus berlanjut untuk memenuhi kebutuhan pariwisata. Karena itu dibuat peraturan untuk menata kembali pembangunan yang terjadi di Lembang dan keseluruhan KBU agar pembangunan dapat tetap berlangsung namun fungsi lahan dapat tetap bertahan dalam kualitas yang baik.

Peraturan Penataan Ruang di KBU diperketat dengan adanya peraturan baru yang mengatur tata ruang pada Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016, yang menggantikan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 1 Tahun 2008 yang dinilai kurang efektif. Peraturan tersebut dapat mempengaruhi bangunan – bangunan baru yang akan dibangun pada Kawasan Bandung Utara termasuk Kecamatan Lembang, terutama pada bangunan yang berskala cukup besar seperti penginapan atau hotel akan terpengaruh. Peraturan dapat mempengaruhi berbagai aspek dari bangunan namun pada penelitian ini akan dianalisa bagaimana peraturan dapat mempengaruhi bentuk fisik dari bangunan hotel.

Tujuan dari penelitian ini adalah menemukan penerapan peraturan pada bangunan gedung hotel dan faktor – faktor pada peraturan apa saja yang dapat mempengaruhi bentuk fisik dari hotel di Lembang, Kawasan Bandung Utara.

Metode yang digunakan adalah metode komparatif dengan membandingkan dua buah hotel di Lembang, KBU, yang mengalami perbedaan peraturan. Data diperoleh dengan cara studi literatur, observasi langsung ke lapangan, wawancara pemilik atau pengelola bangunan atau pihak perancang bangunan, dan tanggapan dari penulis sendiri dalam penilaian terhadap nilai keandalan bangunan.

Kesimpulan yang diperoleh adalah peraturan bangunan dapat mempengaruhi fisik bangunan secara signifikan, terutama dalam hal intensitas bangunan, tata bangunan dan penataan lingkungan tata ruang hijau yang dapat menghasilkan bentuk dan luasan bangunan yang sangat berbeda yang dapat mempengaruhi komponen – komponen lain fisik bangunan dan kualitas keandalan bangunan.

Kata-kata kunci: Kawasan Bandung Utara, penataan dan peraturan bangunan, bentuk fisik bangunan.

Abstract

THE EFFECT OF REGULATIONS IN HOTEL BUILDING PHYSICAL FORM AT LEMBANG STUDY OBJECT: NOVENA HOTEL DAN BLACK BIRD HOTEL

by

Gerry Nathanael Noor

NPM: 2016420027

North Bandung Region is one of the strategic region in West Java Province that have a special function as water absorption area and reserving water for the city below it, Bandung. North Bandung Region is also one of the famous place that tourist liked to go, and one of those place is Lembang district. Lembang has offered many tourist attraction and its infamous because of its beautiful nature. Therefore, throughout the years Lembang has developed and build many building, especially hostelry type of building either a hotel or a villa to accommodate tourists to stay. But in reality, Lembang's capacity has long since reached it's limit, but yet the development still continues because of the ever increasing demand. Therefore, regulations have been made to control the ongoing and future development in North Bandung Region, in order to protect its function and preserve its quality.

Building regulation in North Bandung Region has been renewed to counter the problem its facing, by changing the Regulation of West Bandung Province Number 1 Year 2008 to Regulation of West Bandung Province Number 2 Year 2016 because the latter has been proved ineffective. Those regulation can effect the new building that will be build, especially a large scale building project such as lodging, villa or hotel. Regulations can effect many aspects of the building but in this research, the physical form of the building will be the main objective.

The objective of this research is to find out how the regulation will be applied in the hotel building and which factor in regulation will effect the hotel building physical form in Lembang, North Bandung Region.

This research will use comparative method, by comparing two different hotel that is subjected by two different regulations of North Bandung Region. Data will be obtained by literature studies, direct observation to the objects, interview with the architect or building manager, and writer's reponse as to evaluate the building reliability.

In conclusion, building regulations can affect the building physical form significantly, especially in building intensity, building arrangements, and green area arrangements that can make building has different kind of mass and different building area which in the end will affect other building physical components and the quality of building reliability.

Keywords: *North Bandung Region, building settings and regulation, building physics.*

PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI

Skripsi yang tidak dipublikasikan ini, terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI dan tata cara yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Referensi kepustakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kebiasaan ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh skripsi haruslah seizin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur, Universitas Parahyangan. Selama proses penelitian berlangsung, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran. Untuk itu rasa terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada:

- Dosen pembimbing, Ibu Ir. Dr. Rumiati Rosaline Tobing, M.T. atas saran, pengarahan, dan masukan yang telah diberikan serta berbagai ilmu yang berharga.
- Dosen penguji, Bapak Ir. Alexander Sastrawan, MSP. dan Ibu Dewi Mariana, S.T., M.T. atas masukan dan bimbingan yang diberikan.
- Bapak Simon selaku *General Manager* Hotel Novena dan seluruh staff Hotel Novena yang telah mengizinkan penulis untuk mengobservasi Hotel Novena memperoleh data yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan analisa data dalam skripsi ini.
- Bapak Lukie Widya, selaku salah satu perancang Hotel Black Bird yang telah mengizinkan saya untuk mendapatkan informasi yang memadai mengenai Hotel Black Bird.

Bandung, Januari 2020



Gerry Nathanael Noor

DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
Abstract.....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xix
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.1.1. Kawasan Bandung Utara.....	1
1.1.2. Pembangunan hotel di Kawasan Bandung Utara.....	2
1.1.3. Pembangunan Hotel pada Kecamatan Lembang Sebagai Destinasi Wisata.....	4
1.2. Pertanyaan Penelitian.....	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	6
1.5. Ruang Lingkup Penelitian.....	6
1.6. Kerangka Penelitian.....	7
1.7. Kerangka Pemikiran.....	8
BAB 2 KONSEP PENGATURAN FISIK BANGUNAN TINGGI DENGAN FUNGSI HOTEL PADA KAWASAN BANDUNG UTARA.....	9
2.1. Pengaturan Bangunan.....	9
2.1.1. Pengertian dan Pemahaman Pengaturan Bangunan.....	9
2.1.2. Peran Pengaturan bangunan.....	10
2.2. Peraturan Bangunan sebagai Instrumen Pengaturan Bangunan.....	11
2.3. Konsep Penataan Fisik Bangunan.....	12
2.3.1. Pengertian Penataan Bangunan dan Lingkungan.....	12
2.3.2. Komponen Penataan Bangunan dan Lingkungan.....	13
2.4. Peraturan Bangunan dalam Pembentukan Fisik Gedung Hotel.....	14
2.4.1. Pengertian Hotel.....	15

2.4.2. Perwujudan Fisik Hotel dan Peraturan Bangunan.....	16
BAB 3 METODE PENELITIAN	31
3.1. Jenis Penelitian.....	31
3.2. Tempat dan Waktu Penelitian	31
3.2.1. Profil Objek Penelitian	31
3.3. Sampel / Sumber Data.....	32
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	33
3.4.1. Observasi.....	34
3.4.2. Wawancara.....	34
3.4.3. Studi Pustaka.....	34
3.5. Tahap Analisis Data	34
BAB 4 PENGAMATAN KONDISI FISIK BANGUNAN FISIK BANGUNAN HOTEL NOVENA DAN HOTEL BLACK BIRD	37
4.1. Gambaran Umum Hotel Novena.....	37
4.1.1. Keberadaan Bangunan Hotel Novena	37
4.1.2. Perancangan Tapak Sekitar Hotel Novena.....	38
4.1.3. Kondisi Fisik Bangunan Hotel Novena.....	40
4.2. Gambaran Umum Hotel Black Bird.....	43
4.2.1. Keberadaan Hotel Black Bird	43
4.2.2. Perancangan Tapak Sekitar Hotel Black Bird.....	44
4.2.3. Kondisi Fisik Bangunan Hotel Black Bird.....	45
BAB 5 PENERAPAN DAN PENGARUH PERATURAN PADA FISIK BANGUNAN HOTEL NOVENA DAN HOTEL BLACKBIRD	49
5.1. Kerangka Analisis	49
5.2. Penerapan Peraturan pada Hotel Novena.....	50
5.3. Penerapan Peraturan pada Hotel Blackbird.....	67
5.4. Perbandingan Fisik Hotel Novena dan Hotel Black Bird	82
5.5. Faktor – Faktor Peraturan yang Mempengaruhi Fisik Hotel.....	89
5.6. Rangkuman	92
BAB 6 KESIMPULAN.....	93
6.1. Kesimpulan	93
6.1.1. Persamaan Fisik Bangunan Hotel Novena dan Hotel Black Bird .	93

6.1.2. Perbedaan Fisik Bangunan Hotel Novena dan Hotel Black Bird..	93
6.1.3. Faktor – faktor Peraturan yang Mempengaruhi Bentuk Fisik Hotel.....	95
6.2. Saran	96
DAFTAR PUSTAKA.....	97
LAMPIRAN.....	99

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1. Peta Wilayah Kawasan Bandung Utara	1
Gambar 1. 2. Kerangka Penelitian	7
Gambar 1. 3. Kerangka Pemikiran.....	8
Gambar 2. 1. Contoh Skema Program Ruang Hotel.....	18
Gambar 2. 2. Jenis Sistem Struktur Vertikal	20
Gambar 2. 3. Selubung bangunan dinding dan jendela	21
Gambar 2. 4. Selubung bangunan tirai kaca	21
Gambar 2. 5. Tipe – Tipe Kamar Hotel	25
Gambar 2. 6. Tipe – Tipe Kamar Mandi Hotel.....	25
Gambar 2. 7. Layout Sirkulasi dan Servis	26
Gambar 2. 8. Diagram Vertikal Utilitas Hotel.....	28
Gambar 3. 1. Hotel Novena	32
Gambar 3. 2. Hotel Black Bird	32
Gambar 4. 1. Peta Bandung Raya.....	37
Gambar 4. 2. Letak Kecamatan Lembang	37
Gambar 4. 3. Pencapaian Bangunan	38
Gambar 4. 4. Tapak Hotel dan Sekitarnya.....	38
Gambar 4. 5. Akses Utama Hotel	39
Gambar 4. 6. Akses yang sudah tidak dipakai	39
Gambar 4. 7. Parkir Motor.....	39
Gambar 4. 8. Eksterior Bangunan dari Utara Tapak.....	39
Gambar 4. 9. Bangunan Semi – Permanen yang Disewakan.....	39
Gambar 4. 10. Eksterior Bangunan Utama	40
Gambar 4. 11. Eksterior Bangunan <i>Ballroom</i>	40
Gambar 4. 12. Massa Utilitas Bangunan	40
Gambar 4. 13. Akses <i>Back of the house</i> Hotel.....	40
Gambar 4. 14. Lobby Hotel Novena.....	41
Gambar 4. 15. Restaurant Hotel	41

Gambar 4. 16. Sirkulasi Kamar Hotel.....	41
Gambar 4. 17. Kolam Renang Hotel.....	41
Gambar 4. 18. <i>Rooftop</i> Restaurant.....	41
Gambar 4. 19. Ruang Serba Guna.....	41
Gambar 4. 20. Eksterior <i>Ballroom</i>	42
Gambar 4. 21. Fungsi servis <i>Ballroom</i>	42
Gambar 4. 22. Sirkulasi <i>Back of the house</i> hotel Novena.....	42
Gambar 4. 23. <i>Back of the house</i> hotel Novena.....	42
Gambar 4. 24. Penempatan Sirkulasi Vertikal pada Hotel Novena.....	43
Gambar 4. 25. Tangga Darurat Pada Bangunan.....	43
Gambar 4. 26. Tangga Konvensional pada Bangunan.....	43
Gambar 4. 27. Pencapaian Hotel Black Bird.....	44
Gambar 4. 28 Tapak Hotel Black Bird.....	44
Gambar 4. 29. Ruang Terbuka Hijau di Sekitar Hotel.....	45
Gambar 4. 30. Massa Hotel 1.....	45
Gambar 4. 31. Massa Hotel 2.....	45
Gambar 4. 32. Massa Kantor dan Toko.....	46
Gambar 4. 33. Massa <i>Back Office</i>	46
Gambar 4. 34. Massa Restaurant.....	47
Gambar 4. 35. Kolam Renang Hotel Black Bird.....	47
Gambar 4. 36. Tangga Massa Hotel.....	47
Gambar 5. 1. Kerangka Analisis.....	49
Gambar 5. 2. Ruang Terbuka (Warna Hijau).....	51
Gambar 5. 3. Intensitas Pemanfaatan Lahan Hotel Novena.....	51
Gambar 5. 4. GSB Hotel Novena.....	52
Gambar 5. 5. Kontur pada Tapak.....	52
Gambar 5. 6. Koefisien Dasar Hijau.....	53
Gambar 5. 7. Akses Masuk- Keluar Hotel.....	53
Gambar 5. 8. <i>Entrance</i> Kendaraan Hotel.....	54
Gambar 5. 9. Tampak <i>Entrance</i> Kendaraan.....	54
Gambar 5. 10. <i>Entrance</i> Hotel.....	55
Gambar 5. 11. Akses ke restaurant.....	56

Gambar 5. 12. Koridor Hotel	56
Gambar 5. 13. Lokasi Lift.....	57
Gambar 5. 14. Letak Tangga Konvensional	57
Gambar 5. 15. Bagian Bangunan yang Menghadap Jalan	58
Gambar 5. 16. Bagian Bangunan yang menghadap kolam renang	58
Gambar 5. 17. Ruang Dalam Kamar Hotel Novena	59
Gambar 5. 18. Selubung Bangunan <i>Ballroom</i> (depan).....	59
Gambar 5. 19. Selubung Bangunan <i>Ballroom</i> (samping).....	59
Gambar 5. 20. Ruang Dalam <i>Ballroom</i>	60
Gambar 5. 21. Kolom pada Lobby	60
Gambar 5. 22. Dinding Penahan Tanah pada Area Parkir.....	61
Gambar 5. 23. Sistem distribusi <i>upfeed</i> air bersih	62
Gambar 5. 24. Posisi Water Tank.....	62
Gambar 5. 25. Ruang Servis Hotel	63
Gambar 5. 26. TPS Hotel.....	63
Gambar 5. 27 Genset (kiri) dan Gardu (kanan) Hotel	63
Gambar 5. 28 Springkler pada Koridor	64
Gambar 5. 29 Letak APAR pada Lantai 2-6.....	64
Gambar 5. 30 Letak Tangga Kebakaran	65
Gambar 5. 31 Tangga Kebakaran dan Jarak Koridor Buntu.....	66
Gambar 5. 32. Pemanfaatan Lahan Hotel Black Bird.....	67
Gambar 5. 33. Intensitas Pemanfaatan Lahan Hotel Black Bird	68
Gambar 5. 34. Penerapan GSB pada Hotel Black Bird	68
Gambar 5. 35. Ruang Terbuka pada Hotel Black Bird.....	70
Gambar 5. 36. Jalur Keluar Masuk Utama	71
Gambar 5. 37. Ramp pada Hotel	71
Gambar 5. 38. Sirkulasi Hotel	72
Gambar 5. 39. Letak Tangga Konvensional Massa Hotel 1	72
Gambar 5. 40. Tangga Putar	73
Gambar 5. 41. Letak Tangga Massa Hotel 2	74
Gambar 5. 42. Selubung Bangunan Massa Hotel	76
Gambar 5. 43 Selubung Bangunan Massa Lobby.....	76
Gambar 5. 44. Ruang Dalam Kamar	77
Gambar 5. 45. Selubung Bangunan Massa Hotel	77

Gambar 5. 46. Ruang Dalam Restaurant.....	78
Gambar 5. 47. Dinding Penahan Tanah pada Tapak.....	79
Gambar 5. 48. Letak Jaringan Utilitas Listrik.....	79
Gambar 5. 49. Letak Utilitas Air Bersih dan Air Kotor.....	80
Gambar 5. 50. Jarak Koridor Buntu Massa Hotel 1	81
Gambar 5. 51. Koridor Buntu Massa Hotel 2 Lantai 2	81
Gambar 5. 52. Koridor Buntu Massa Hotel 2 Lantai 3	82

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1. Luas Lahan Terbangun Pada Zona KBU.....	3
Tabel 2. 1. Tabel Perbandingan Jenis Hotel dan Jumlah Kamar	16
Tabel 2. 2. Karakteristik Bahan Bangunan.....	22
Tabel 2. 3. Kemampuan menyerap suara bahan – bahan bangunan	24
Tabel 3. 1. Contoh Tabel Perbandingan Fisik Hotel.....	35
Tabel 3. 2. Contoh Analisa Persamaan yang Ditemukan	36
Tabel 3. 3. Contoh Analisa Perbedaan yang Ditemukan	36
Tabel 5. 1. Intensitas Pemanfaatan Lahan Hotel Novena	51
Tabel 5. 2. Spesifikasi tangga restaurant	55
Tabel 5. 3. Spesifikasi tangga konvensional.....	57
Tabel 5. 4. Spesifikasi Tangga Kebakaran	65
Tabel 5. 5. Intensitas Pemanfaatan Lahan Hotel Black Bird	67
Tabel 5. 6. Penerapan GSB pada Hotel Black Bird	69
Tabel 5. 7. Spesifikasi Tangga Konvensional Massa Hotel 1.....	73
Tabel 5. 8. Spesifikasi Tangga Putar	73
Tabel 5. 9. Spesifikasi Tangga Outdoor	74
Tabel 5. 10. Spesifikasi Tangga Indoor	75
Tabel 5. 11. Perbedaan Bentuk Fisik Hotel Novena dan Hotel Black Bird	83
Tabel 5. 12. Tabel Persamaan Bentuk Fisik Hotel Novena dengan Hotel Black Bird	89
.....	89
Tabel 5. 13. Tabel Perbedaan Bentuk Fisik Hotel Novena dan Hotel Black Bird	89
.....	89

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 1 Tahun 2008 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara	99
Lampiran 2: Peraturan Daerah Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat	100
Lampiran 3: : Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung	101
Lampiran 4 : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/MRT/2008 Tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan	102

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1. Kawasan Bandung Utara

Kawasan Bandung Utara atau lebih dikenal dengan singkatan KBU, merupakan daerah dataran tinggi yang berada di atas 750m di atas permukaan laut terletak pada utara Kota Bandung. Kawasan tersebut meliputi sebagian wilayah Kabupaten Bandung, Kota Bandung, Kota Cimahi dan Kabupaten Bandung Barat. Sebelah Utara dan Timur dibatasi oleh topografi yang menghubungkan puncak Gunung Burangrang, Gunung Masigit dan Gunung Gedongan, Gunung Sunda, Gunung Tangkuban Perahu, dan Gunung Manglayang, sedangkan di sebelah Barat dan Selatan dibatasi oleh garis kontur di atas 750 meter di atas permukaan laut.



Gambar 1. 1. Peta Wilayah Kawasan Bandung Utara
Sumber: www.mediatataruang.com

Kawasan Bandung Utara ini memiliki peruntukan lahan sebagai kawasan hutan lindung, pertanian tanaman keras dan pertanian non tanaman keras. Sejak zaman kolonial Belanda, kawasan ini juga sudah ditetapkan sebagai kawasan konservasi karena merupakan daerah resapan air dan menyimpan cadangan air bagi daerah – daerah di bawahnya. Karena Kota Bandung berbentuk cekungan maka diperlukan daerah serapan air yang cukup agar tidak membanjiri daerah yang lebih rendah. KBU juga menjadi sekitar 60% suplai air bagi Cekungan Bandung, dan 40% lainnya berasal dari Bandung Selatan. Karena itu pemerintah menetapkan KBU sebagai salah satu kawasan strategis. Dilihat kondisi sosial ekonomi dan fisiknya dan juga sebagai Pusat Kegiatan Nasional Jawa Barat, sehingga diperlukan aturan khusus untuk mengatur wilayah tersebut.

Peraturan mengenai pemanfaatan ruang pada Kawasan Bandung Utara tercantum pada Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 30 tahun 2008, dan Peraturan Daerah Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016. Keduanya berfungsi untuk mewujudkan keseimbangan pemanfaatan ruang di KBU dengan adanya pembangunan berkelanjutan dan juga untuk meningkatkan perlindungan terhadap air, tanah, udara, juga flora dan fauna. Sehingga pembangunan yang dilakukan pada Kawasan Bandung Utara harus memerhatikan aspek - aspek konservasi lingkungan dan keberlanjutan dari lingkungan sekitarnya.

1.1.2. Pembangunan hotel di Kawasan Bandung Utara

Pada saat ini Kawasan Bandung Utara sudah dipenuhi dengan bangunan – bangunan baik perumahan maupun tempat – tempat wisata, tempat pendidikan dan pelatihan, dan bahkan perkantoran pun sudah banyak terbangun di daerah Bandung Utara. Hal ini dikarenakan keterbatasan lahan pada kota yang mendorong pembangunan untuk merambah ke daerah pinggir kota dan sampai ke daerah – daerah yang tidak seharusnya ada pembangunan. Pemandangan yang indah, udara yang masih sejuk dan sehat, dan juga akses yang mudah menjadikan KBU sebagai kawasan yang sangat strategis sehingga diminati oleh wisatawan, dan menjadi lokasi yang sangat diminati bagi pengembang. Meskipun sudah ada batasan – batasan yang diberlakukan melalui peraturan – peraturan yang sudah ditetapkan terutama untuk pembangunan pada Bandung Utara, sehingga pemanfaatan ruang pada Kawasan Bandung Utara sudah tidak lagi sesuai dengan apa yang direncanakan dalam tata ruang kawasan dan fungsi utama Kawasan Bandung Utara tidak dapat berjalan dengan baik. Bangunan – bangunan yang ada pada saat ini sudah melampaui batas Koefisien Wilayah Terbangun (KWT). Koefisien wilayah terbangun merupakan perbandingan luas wilayah terbangun dengan luas keseluruhan wilayah. Tujuan dari adanya KWT adalah agar fungsi kawasan tetap berjalan dengan baik dengan membatasi pembangunan pada kawasan. Wilayah pengendalian pada KBU dibagi menjadi 7 zona terdiri dari:

1. Zona L-1, merupakan Zona Konservasi atau Lindung utama meliputi kawasan hutan lindung, hutan konservasi;
2. Zona L-2, merupakan Zona Lindung Tambahan, meliputi kawasan hutan masyarakat, kawasan rawan bencana 1 dan 2;
3. Zona B-1 merupakan Zona Pemanfaatan Perdesaan, kawasan dengan tingkat kepadatan sedang sampai rendah, meliputi kawasan perdesaan di kawasan resapan air rendah;

4. Zona B-2 merupakan Zona Pemanfaatan Perkotaan, kawasan dengan tingkat kepadatan sedang – tinggi, meliputi kawasan perkotaan di kawasan resapan air rendah;
5. Zona B-3 merupakan Zona Pemanfaatan Terbatas Perdesaan, kawasan dengan tingkat kepadatan sedang sampai rendah, meliputi kawasan perdesaan di kawasan resapan air sedang;
6. Zona B-4 merupakan Zona Pemanfaatan Terbatas Perkotaan, kawasan dengan tingkat kepadatan sedang – tinggi, meliputi kawasan perkotaan di kawasan resapan air sedang;
7. Zona B-5 merupakan Zona Pemanfaatan Sangat Terbatas Perkotaan, kawasan dengan tingkat kepadatan sedang – tinggi, meliputi kawasan perkotaan di kawasan resapan air tinggi.

Menurut Data yang didapat dari Bappeda Jawa Barat pada tahun 2019, Luas lahan yang terbangun pada KBU sudah jauh melebihi batasannya terutama pada zona B-1, B-2, B-3, B-4, dan B-5 yang mengalami perubahan fungsi lahan. Berikut data dari Bappeda Jabar:

Tabel 1. 1. Luas Lahan Terbangun Pada Zona KBU

Zona	Luas (Hektare)	Luas Lahan Terbangun
L1	17.107,93	7,26%
L2	7.945,98	24,08%
B1	2.344,25	26,48%
B2	207,38	99,34%
B3	8.612,02	22,86%
B4	2.954,31	89,51%
B5	2.142,42	85,54%

Sumber: <https://bapeda.jabarprov.go.id>

Banyak dampak negatif lingkungan yang terjadi seperti longsor, meningkatnya limpasan air, berkurangnya daerah resapan, dan hilangnya beberapa mata air, berkurangnya debit mata air, dan kualitas udara yang semakin berkurang. Dampak lainnya adalah gangguan pada cadangan dan konservasi air dan berkurangnya fungsi hidroorologis.

Terkait peraturan yang berlaku KBU ditetapkan sebagai kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat berdasarkan Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Untuk kawasan strategis provinsi ini perlu disusun sebuah rencana tata ruang yang ditetapkan dengan peraturan daerah. Karena itu pemerintah daerah mengkaji kembali

Peraturan Daerah Jawa Barat Nomor 1 tahun 2008 yang dalam implemenasinya mengalami beberapa kendala sehingga tidak menjadi efektif. Pengkajian kembali dilakukan dalam beberapa aspek, antara lain :

- Perubahan batas desa / kelurahan di wilayah Daerah Kabupaten Bandung dan Kabupaten Bandung Barat,
- Perlunya batasan KBU yang jelas, terlihat, dan mudah dikenali,
- Perlunya sinkronisasi peta pola ruang kabupaten / kota dan provinsi di wilayah KBU,
- Harmonisasi dengan ketentuan peraturan perundang – undangan,
- Perlu adanya perbaikan pada pasal – pasal tertentu sehingga implementasi di lapangan dapat dilakukan dengan lebih mudah dengan pemahaman dan mampu meningkatkan fungsi koordinasi dalam pengendalian. Pasal – pasal tersebut antara lain:
 - o Terkait perizinan dan rekomendasi pemanfaatan ruang;
 - o Koordinasi, pengawasan, penanganan, pelanggaran, pengenaan sanksi, dan penertiban;
 - o Penanganan bangunan – bangunan lama yang belum memiliki izin;
 - o Terkait upaya pemulihan fungsi di KBU, rehabilitasi, dan konservasinya, dan;
 - o Peningkatan peran dan kemitraan masyarakat / dunia usaha.

Dengan adanya peraturan baru yang berlaku pada Peraturan Daerah Nomor 2 tahun 2016, diharapkan bahwa pengendalian Kawasan Bandung Utara dapat dilakukan dengan lebih ketat dan terkoordinasi dengan baik. Karena itu pembangunan pada KBU harus dilakukan dengan penuh tanggung jawab terhadap peraturan yang berlaku agar dapat tetap menjaga fungsi lahan dan juga memperbaiki kualitas lingkungan. Sehingga bentuk arsitektur yang terbentuk akan merupakan hasil dari batasan – batasan peraturan – peraturan yang berlaku. Begitu pula dengan hotel yang merupakan bangunan vertikal dan berskala cukup besar yang berdampak besar pada lingkungannya perlu mengikuti kepranataan yang berlaku agar dapat terbangun tanpa memberikan beban lingkungan yang berlebih dan adanya kontribusi dari bangunan itu sendiri terhadap lingkungan di sekitarnya.

1.1.3. Pembangunan Hotel pada Kecamatan Lembang Sebagai Destinasi Wisata

Lembang merupakan sebuah kecamatan yang berada di bagian utara Kota Bandung, dan termasuk dalam Kabupaten Bandung Barat. Lembang berada pada ketinggian 1.300 –

2000 meter di atas permukaan laut sehingga secara wilayah administrasi masuk ke dalam Kawasan Bandung Utara di daerah Kabupaten Bandung Barat. ¹Kecamatan Lembang mempunyai luas wilayah 10.620.000 hektar berada di dataran tinggi dan dikelilingi oleh pegunungan yang salah satunya adalah Gunung Tangkuban Perahu. Lembang juga tempat dimana adanya pemandian air panas Ciater, dan air terjun di Maribaya. Selain itu Lembang memiliki pemandangan yang indah ke arah kota dan Lembang juga dikenal dengan perkebunannya khususnya pada tumbuhan sayuran dan bunga. Karena itu Lembang menjadi salah satu objek wisata yang sangat diminati pada Kota Bandung.

Sebagai salah satu destinasi wisata adanya penginapan merupakan suatu kebutuhan yang perlu dipenuhi untuk mengakomodasi wisatawan yang datang ke Lembang. Namun pada kenyataannya kawasan Lembang sudah sangat padat dan bahkan sudah melewati batas KWTnya, namun usaha untuk membuat penginapan bagi wisatawan masih berlanjut. Sehingga diperlukan sebuah penataan bangunan juga lingkungan agar pembangunan dapat tetap berlangsung namun dengan mengurangi dampak kerusakan lingkungan. Dengan demikian, diperlukan penataan bangunan dan lingkungan dengan persyaratan yang lebih ketat yang dapat mempengaruhi fisik dari bangunan penginapan sehingga terjadinya masalah – masalah baru dalam perancangan bangunan yaitu adanya pengaturan bangunan yang sangat membatasi dan juga dalam aspek pelestarian lingkungan dimana bangunan tersebut dibangun.

1.2. Pertanyaan Penelitian

1. Bagaimana penerapan bangunan pada Hotel Novena dan Hotel Black Bird?
2. Faktor – faktor peraturan apa saja yang mempengaruhi bentuk fisik Hotel Novena dan Hotel Black Bird?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan membandingkan dua hotel yang dibangun di Kawasan Bandung Utara yang dibangun sebelum 2016 dan sesudah 2016, hal ini dikarenakan adanya pembaruan peraturan untuk mengendalikan tata ruang di Kawasan Bandung Utara, dengan adanya perbedaan peraturan maka akan mempengaruhi hasil akhir dari fisik bangunan. Sehingga tujuan penelitian ini untuk mengetahui upaya dan penerapan yang dilakukan para pengembang dalam mengadakan perhotelan pada kawasan tersebut

¹ Peraturan Daerah No.2 tahun 2016 Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat

dalam peraturan yang berbeda. Dengan membandingkan dan mengetahui perbedaan kedua hotel tersebut maka dapat ditentukan bagaimana peraturan bangunan dapat mempengaruhi bentukan fisik hotel di KBU.

1.4. Manfaat Penelitian

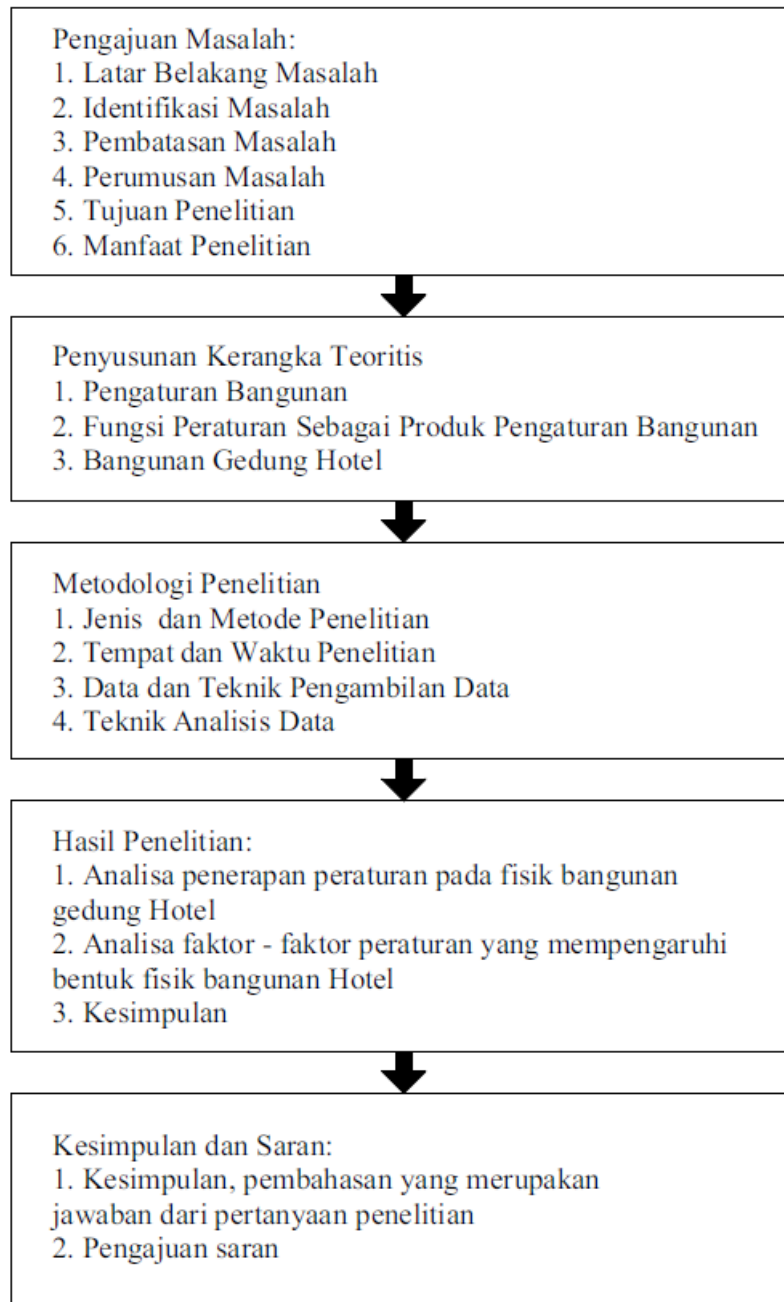
Hasil penelitian dapat bermanfaat baik secara langsung maupun tidak langsung kepada pengembang atau arsitek, maupun praktik lainnya yang akan membangun bangunan untuk lebih memerhatikan peraturan yang berlaku pada bangunan gedung dan peraturan yang berlaku pada daerah dimana bangunan tersebut akan didirikan, terutama pada bangunan hotel.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian dibatasi pada pembahasan sebagai berikut:

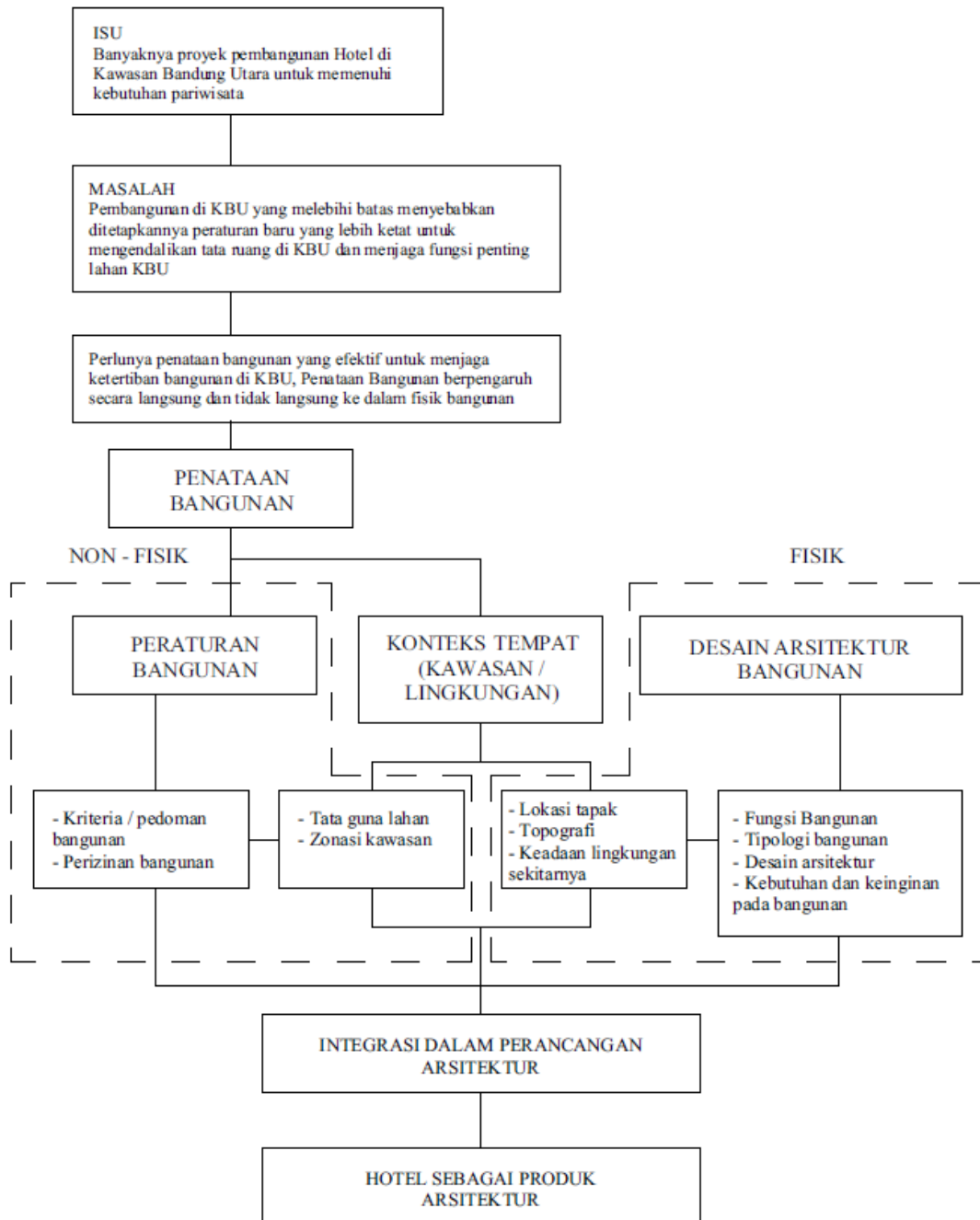
1. Lingkup pembahasan penelitian adalah peraturan – peraturan yang berlaku pada Kawasan Bandung Utara, terutama pada kawasan Lembang dan peraturan yang menyangkut bangunan gedung;
2. Lingkup pembahasan peraturan – peraturan yang berlaku di KBU adalah mengenai pengendalian pemanfaatan tata ruang di KBU;
3. Lingkup objek pembahasan merupakan hotel yang berada di daerah Lembang yang terbangun diantara tahun 2008 hingga sebelum tahun 2016 dan hotel yang dibangun pada tahun 2016 hingga saat ini.

1.6. Kerangka Penelitian



Gambar 1. 2. Kerangka Penelitian

1.7. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. 3. Kerangka Pemikiran