

BAB III

TINJAUAN UMUM KOTA DAN PERHOTELAN BANDUNG

3.1 Tinjauan Umum Kota Bandung

3.1.1 Kedudukan Kota Bandung dalam Kebijakan Nasional dan Propinsi

Kota Bandung dalam RTRW Kota Bandung 2013 disebutkan mempunyai kedudukan dan peran yang strategis dalam konteks nasional. Dalam Peraturan Pemerintah No.47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), Kota Bandung ditetapkan sebagai salah satu Pusat Kegiatan Nasional (PKN) bersama sama dengan 14 kota lainnya. Selain itu dalam RTRWN tersebut, Kota Bandung dan sebagian wilayah Kabupaten Bandung ditetapkan sebagai Kawasan Andalan Cekungan Bandung dan Sekitarnya dengan sektor unggulan industri, pertanian tanaman pangan, pariwisata, dan perkebunan.

3.1.2 Fisik Fisiografis

Kota Bandung terletak diantara 1070 36' bujur timur dan 6055' lintang selatan¹.

Secara administratif batasan-batasan wilayahnya ialah sebagai berikut:

- Batas Utara : Kabupaten Bandung
- Batas Selatan : Kabupaten Bandung
- Batas Barat : Kabupaten Bandung barat dan Kota Cimahi
- Batas Timur : kabupaten Bandung

Ketinggian daratan kota bandung berapa pada 791 meter dpl. Terdiri dari dataran yang bergelombang (bukit bukit kecil), dimana untuk titik tertinggi terletak dibagian utara dengan ketinggian 1.050 meter di atas permukaan laut dan titik terendah berada dibagian selatan, yakni 675 dpl.

3.1.3 Iklim²

- Suhu rata-rata : 23.5 °C
- Curah hujan rata-rata : 200.4 mm
- Jumlah hari hujan rata-rata: 21.3 hari per bulan.

3.1.4 Rencana Tata Ruang

Dalam rencana tata ruang yang ada di dalam RTRW 2013 wilayah Kota Bandung dibagi kedalam 6 wilayah pengembangan (WP) dengan dua pusat pelayanan (pusat

¹ <http://regionalinvestment.bkpm.go.id/newsipid/id/area.php?ia=3273>, diakses pada 15 Maret 2012 pukul 13:45

² http://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Bandung#Geografi, diakses pada 15 Maret 2012 pukul 13:45

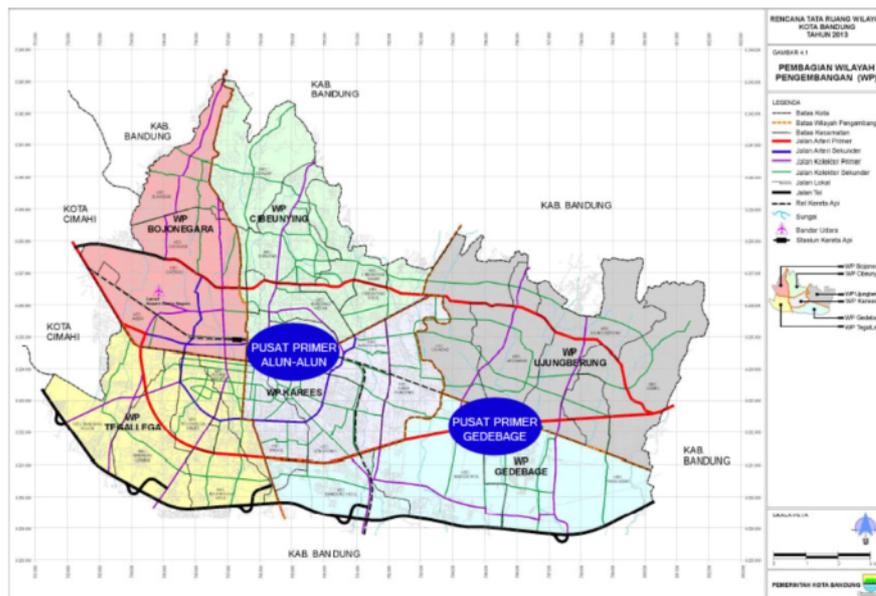
primer), yaitu: pusat primer Alun-alun dibagian barat dan pusat primer Gedebage di bagian timur.

Tabel 3.1 Rencana Struktur Pelayanan Kota Bandung Tahun 2013

NO	STRUKTUR SISTEM PUSAT	FUNGSI	SKALA	BENTUK	LOKASI
1	Pusat Primer Alun-Alun	- Komersial -Perdagangan -Sosial Budaya	-Kota Dan Regional -Nasional Dan Internasional	-Perkantoran -Historical Building, Pelestarian Kawasan -Rekreasi	Alun-Alun Dan Sekitarnya
2	Pusat Primer Gedebage	-Terminal -Sosial -Jasa/ Pergudangan	-Regional Dan Internasional -Kota	-Orang Dan Barang -Stadion -Pasar -Perkantoran	Gedebage Dan Sekitarnya
3	Pusat Sekunder a. Bojonegara	-Permukiman -Industri Teknologi Tinggi -Perdagangan -Lindung	-Kota/ Bagian Kota -Kota -Kota/ Bagian Kota -Kota	-Retail -Grosir -Pasar -Sempadan Sungai, Mata Air -Taman	Setrasari
	b. Tegallega	-Permukiman -Perdagangan -Perkantoran -Industri Non Polutan	-Kota -Bagian Kota -Kota - Kota	-Retail -Grosir -Pasar -Sempadan Sungai, Mata Air -Taman	Kopo Kencana
	c. Karees	-Perdagangan -Industri -Permukiman -Perkantoran	-Kota -Kota -Bagian Kota -Bagian Kota	-Retail -Grosir -Pasar -Sempadan Sungai, Mata Air -Taman	Turangga
	d. Cibeunying	-Pemerintahan -Pendidikan Tinggi -Perdagangan -Lindung	-Kota -Kota -Kota -Kota	-Retail -Grosir -Pasar -Taman -Historical Building Preservasi Kawasan -Sempadan Sungai, Mata Air	Sadang Serang
	e. Gedebage	-Permukiman - Industri -Jasa	-Kota -Kota -Kota	-Retail - Grosir -Pasar	Margasari

				-Sempadan Sungai, Mata Air -Taman	
	f. Ujung Berung	-Permukiman -Industri -Lindung	-Kota -Kota -Kota	-Retail -Grosir -Pasar -Sempadan Sungai, Mata Air -Taman	Arcamanik
4	Pusat Lingkungan	-Perdagangan -Perumahan	-Skala Lingkungan	-Retail	

Sistem pusat pelayanan Kota Bandung yang dikembangkan menjadi 2 pusat bertujuan mendorong perkembangan kota ke arah timur agar perkembangan kota antara bagian barat dan timur dapat lebih merata. Dan hal ini menjadikan sistem pelayanan Bandung akan beralih menjadi sistem duosentrik.



Gambar 3.1 Dua Posisi Pusat Kota
Sumber : RTRW Kota Bandung 2013

Sebagian besar pembangunan di Kota Bandung saat ini sedang dialihkan ke bagian wilayah timur (pusat primer gede bage). Mulai dari pusat perbelanjaan, stadion, perkantoran, pusat bisnis, stasion, terminal dan pintu tol baru.

Adapun fungsi yang direncanakan untuk wilayah pusat primer Gedebage adalah sebagai berikut³:

1. Pendidikan, meliputi: perguruan tinggi dan perpustakaan.
2. Kesehatan, meliputi: rumah sakit tipe b dan rumah sakit gawat darurat.
3. Peribadatan, meliputi: masjid wilayah dan tempat peribadatan lainnya.
4. Bina sosial, meliputi: gedung pertemuan umum.
5. Olahraga/rekreasi, meliputi: komplek olahraga dengan gelanggang olahraga, gedung hiburan dan rekreasi, bioskop, gedung kesenian, taman kota, gedung seni tradisional.
6. Pelayanan pemerintah, meliputi: kantor pemerintahan, kantor pos wilayah, kantor kodim, kantor telekomunikasi wilayah, kantor pln wilayah, kantor pdam wilayah, kantor urusan agama, pos pemadam kebakaran.
7. Perbelanjaan/niaga, meliputi: pusat perbelanjaan utama, pasar, pertokoan, pusat belanja, bank-bank, perusahaan swasta dan jasa-jasa lain.
Jasa yang dimaksud dalam pembahasan ini meliputi jasa keuangan (bank, asuransi, keuangan non bank, pasar modal), jasa pelayanan (komunikasi, konsultan, kontraktor), jasa profesi (pengacara, dokter praktek, psikolog), jasa perdagangan (ekspor-impor dan perdagangan berjangka) dan jasa pariwisata (agen dan biro perjalanan serta penginapan).
8. Transportasi, meliputi: terminal dan parkir umum.

Rencana pengembangan kawasan di wilayah pusat primer Gedebage khususnya dibidang “jasa” meliputi :

1. Mengembangkan dan memprioritaskan kegiatan jasa profesional, jasa perdagangan, jasa pariwisata, dan jasa keuangan ke wilayah Bandung Timur.
2. Memprioritaskan pengembangan kegiatan jasa profesional, jasa perdagangan, jasa pariwisata, dan jasa keuangan di pusat-pusat sekunder wilayah Bandung Timur, pusat sekunder di Sadang Serang, dan sisi jalan arteri primer dan arteri sekunder sesuai dengan peruntukannya.
3. Membatasi konsentrasi perkantoran jasa di wilayah Bandung Barat, khususnya kawasan inti pusat kota.

Dalam RTRW Kota Bandung juga diatur mengenai standar Koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang dimaksudkan agar pembangunan lebih teratur.

Tabel 3.2. Rencana Pengaturan KDB Dan KLB

³ RTRW Kota Bandung 2013

Fungsi	KDB Maksimum			KLB Maksimum			Keterangan	
	Fungsi Jalan			Fungsi Jalan				
	Arteri	Kolektor	Lokal	Arteri	Kolektor	Lokal		
Kawasan Lindung								
Kawasan Budidaya							Hanya untuk prasarana dan sarana vital	
Perumahan	Bangunan Tinggi	25%	20%	15%	4.0	2.4	1.5	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan tinggi adalah bangunan dengan tinggi lebih dari 8 lantai (misalnya untuk apartemen). Bangunan sedang adalah bangunan dengan tinggi antara 4-8 lantai (misalnya rumah susun/flat). Batas tinggi bangunan maksimum adalah pada bidang kemiringan 45% dari as jalan. Pemohonan pembangunan harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan
	Bangunan Sedang	25%	25%	25%	1.25	1.25	1.25	
	Bangunan Rendah:							
	• Kepadatan Bangunan Tinggi	60%	70%	80%	1.2	1.4	1.6	
	• Kepadatan Bangunan Sedang	50%	60%	60%	1.2	1.2	1.2	
Jasa	Wilayah Bandung Utara	20%	20%	20%	0.6	0.6	0.4	<ul style="list-style-type: none"> Kepadatan bangunan rata-rata kurang dari 15 bg/Ha, kepadatan penduduk rata-rata 75 jiwa/Ha Kepadatan bangunan rata-rata kurang dari 10 bg/Ha, kepadatan penduduk rata-rata 50 jiwa/Ha Pemohonan pembangunan harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis, terutama kebutuhan parkir Batas tinggi bangunan maksimum adalah pada bidang kemiringan 45% dari as jalan.
	Luas > 10.000 m ²	25%	40%	50%	2.0	1.6	1.5	
	Luas > 5.000 m ²	25%	40%	50%	2.0	1.6	1.5	
	Luas 1.000 – 5.000 m ²	50%	50%	50%	1.5	1.5	1.2	
	Luas min 200 – 1.000 m ²	60%	60%	60%	1.2	1.2	1.2	
	Pusat Primer	50%	50%	50%	4.0	3.0	2.0	
	Pusat Sekunder	50%	50%	50%	3.0	2.5	2.0	
Pemerintahan Perdagangan	Luas ≥ 5000 m ²	40%	50%	50%	1.6	1.5	1.2	<ul style="list-style-type: none"> Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis, terutama kebutuhan parkir Pemohonan pembangunan harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis, terutama kebutuhan parkir Batas tinggi bangunan maksimum adalah pada bidang kemiringan 45% dari as jalan.
	Grosir	50%	x	x	2.0	x	x	
	Eceran aglomerasi (pusat belanja/mall)	50%	60%	x	2.0	1.8	x	
	Eceran aglomerasi (linier)	50%	60%	x	1.5	0.9	x	
	Eceran tunggal/toko	50%	60%	60%	1.0	0.9	0.6	
	Pusat Primer	70%	70%	70%	2.8	2.1	1.4	
	Pusat Sekunder	70%	70%	60%	2.8	2.1	1.4	
Industri	Besar	40%	x	x	1.2	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Pemohonan pembangunan harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan
	Sedang	40%	40%	x	1.2	0.8	x	
	Kecil	-	60%	60%	-	1.2	1.2	
	Rumah tangga	-	60%	60%	-	1.2	1.2	
Perguruan Tinggi		50%	50%	x	2.0	1.0	x	<ul style="list-style-type: none"> Pemohonan pembangunan harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis, terutama kebutuhan parkir Batas tinggi bangunan maksimum adalah pada bidang kemiringan 45% dari as jalan.
Facilitas sosial/ Facilitas umum		50%	50%	60%	1.0	1.0	0.6	<ul style="list-style-type: none"> Pemohonan pembangunan harus melalui pengkajian rancangan (design review) yang menilai dampak pembangunan tersebut terhadap berbagai aspek yang berkaitan Prasarana harus disediakan sesuai standar teknis, terutama kebutuhan parkir Batas tinggi bangunan maksimum adalah pada bidang kemiringan 45% dari as jalan.

Berikut adalah konsep pengembangan pusat primer Gedebage berdasar Perda Kota Bandung No. 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung:

1. penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
2. penyusunan Panduan Rancang Kota;
3. pembangunan danau buatan;
4. pengembangan kegiatan perdagangan skala nasional & regional;
5. pengembangan kegiatan jasa komersial skalainternasional, nasional, wilayah dan kota;
6. pembangunan stadion olahraga skala internasional;
7. pengembangan ruang terbuka hijau;
 - a. pengembangan pusat kegiatan wisata dan rekreasi;
 - b. terminal bus terpadu yang terdiri dari terminal penumpang dan terminal barang;
 - c. pengembangan pergudangan dan terminal peti kemas;
 - d. pengembangan kegiatan industri kecil dan menengah berwawasan lingkungan;
 - e. promosi guna menarik investor untuk membangun Pusat Primer Gedebage.

3.2 Perkembangan Perhotelan di Kota Bandung

Perkembangan hotel di Kota Bandung dari tahun ke tahun mengalami kenaikan. Berdasarkan hal tersebut, maka pembangunan hotel dibanding masih memungkinkan untuk dilakukan pembangunan. Berikut adalah data-data yang dapat memperlihatkan kenaikan tersebut:

3.2.1 Perkembangan Jumlah Hotel Berbintang Kota Bandung

Tabel 3.3 Jumlah Hotel Berbintang di Kota Bandung tahun 2007-2011

NO.	KLASIFIKASI	TAHUN										
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	BINTANG 5	3	4	4	4	4	4	4	5	6	7	9
2	BINTANG 4	6	6	7	10	10	11	11	15	18	22	24
3	BINTANG 3	11	14	15	17	17	23	23	27	28	25	28
4	BINTANG 2	13	15	17	17	17	17	17	16	16	18	22
5	BINTANG 1	6	5	5	4	4	7	7	7	8	9	10

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Bandung