

Analisis Kelayakan Tapak Rencana Pendirian Hotel Pada Lahan Eks Pusat Perbelanjaan Milik Pemkot Bandung

Nabila Ayu Khairunnisa¹, Ita Susanti², Gilang Ramadhan³

¹Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung 40012
E-mail : nabila.ayu.mas18@polban.ac.id

²Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung 40012
E-mail : ita.susanti@polban.ac.id

³Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung 40012
E-mail : gilang.ramadhan@polban.ac.id

ABSTRAK

Lahan eks pusat perbelanjaan pada Jalan Cikapundung milik Pemkot Bandung memiliki luas sebesar 2.860 m² dengan luas bangunan 13.393 m². Lahan dan bangunan didapatkan Pemkot Bandung setelah habis masa kontrak dengan PT Interna. Berdasarkan hasil observasi, lahan dan bangunan tersebut dalam kondisi *idle* karena tidak memiliki penggunaan maupun pemanfaatan yang menguntungkan. Fenomena masalah yang ditemukan pada aset yaitu berupa kondisi bangunan yang sudah rusak, serta luas bangunan tidak sesuai dengan peraturan RTRW tahun 2011-2031 karena dibangun pada tahun 1986. Untuk memaksimalkan fungsi dari aset, pemerintah kota Bandung berencana untuk menjadikan lahan *idle* sebagai hotel bintang 3. Sebelum membuat rancangan bangunan, perlu dilakukan analisis kelayakan tapak untuk mengetahui kondisi tapak yang akan dijadikan objek pendirian hotel. Alat ukur kelayakan tapak meliputi 3 dimensi yaitu data geometris tanah, data lingkungan alam sekitar, dan data buatan manusia. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara, dan studi dokumentasi. Adapun Teknik analisis data dilakukan dengan melakukan perhitungan total area berdasarkan ketentuan tata ruang kota Bandung. Hasil penelitian menyatakan lahan layak untuk dibangun hotel bintang 3 dengan memenuhi kriteria pada dimensi analisis kelayakan tapak.

Kata Kunci

Analisis Kelayakan Tapak, Data geometris tanah, Data lingkungan alam, Data buatan manusia, Pendekatan kualitatif dan kuantitatif

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Tanah dan bangunan merupakan jenis aset yang termasuk kedalam klasifikasi aset *real estate and facilities* [1]. Aset perlu dipelihara serta dikelola secara efektif dan efisien untuk mengurangi biaya, menghasilkan keuntungan paling tinggi, juga mengoptimalkan penggunaan dan pemanfaatan aset [2]. Kota Bandung merupakan ibu kota Jawa Barat yang memiliki luas tanah sebesar 167,3 km² dengan mayoritas aset publik dikelola oleh Pemerintah Kota Bandung. Lahan eks pusat perbelanjaan di Jalan Cikapundung Barat, Kel. Braga, Kec. Sumur Bandung merupakan salah satu aset milik Pemerintah Kota Bandung yang sudah memiliki sertifikat hak pakai. Pada tahun 1986, Pemkot Bandung bekerjasama dengan PT Interna Permai menggunakan

perjanjian Bangun Guna Serah diatas lahan seluas 2.860 m² untuk pembangunan gedung

pertokoan 5 lantai seluas 13.393 m². Kontrak habis pada tahun 2019 dengan sisa umur ekonomis bangunan 15 tahun. Saat ini, kondisi bangunan sudah terdapat banyak kerusakan pada dinding, atap, jendela, lantai dan bagian lainnya serta bangunan memiliki luas yang tidak sesuai dengan peraturan RTRW 2011-2031 yang berlaku. Berikut kondisi aset pada gambar 1.



Gambar 1. Kondisi Aset

Pemerintah Kota Bandung memiliki rencana untuk menambah PAD kota Bandung dengan membangun hotel bintang 3 pada lahan *idle*. Berdasarkan peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Kota Bandung No 18 tahun 2011 - 2031, blok Braga Kecamatan Sumur Bandung berada di kawasan perdagangan dan jasa dengan kategori K2 atau kegiatan perdagangan dan jasa Subwilayah kota berupa eceran aglomerasi dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum sebesar 70%, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 2,1, Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum 20% dan Garis Sempadan Bangunan minimum $\frac{1}{2}$ lebar ruang milik jalan (Rumija).

Hotel merupakan fasilitas akomodasi untuk memenuhi kebutuhan pengunjung yang akan tinggal dalam waktu tertentu. Berdasarkan data Badan Pusat Statistika (BPS), tingkat okupansi hotel bintang di kota Bandung mengalami kenaikan sejalan dengan naiknya jumlah wisatawan yang mengunjungi kota Bandung. Berikut jumlah wisatawan yang berkunjung ke hotel di Kota Bandung.

Tabel 1. Jumlah kunjungan wisatawan ke hotel di Kota Bandung

Tahun	WM	WN	Jumlah
2015	176.487	4.242.294	4.418.781
2016	176.487	4.624.621	4.801.108
2017	176.487	4.624.621	4.801.108
2018	2.176.487	5.864.721	8.041.208
2019	2.447.064	5.964.000	8.411.064

2020	1.633.698	5.665.800	7.299.498
------	-----------	-----------	-----------

Sumber: BPS Jawa Barat 2021

*WM = Wisatawan Mancanegara

WN = Wisatawan Nusantara

Berdasarkan tabel, jumlah wisatawan yang berkunjung pada tahun 2015 – 2017 cenderung stabil pada angka 4 juta dan pada tahun 2018 – 2019 terjadi peningkatan jumlah wisatawan sejumlah dua kali lipat. Hal tersebut merupakan pertanda baik bagi perkembangan pariwisata di kota Bandung. Ketersediaan hotel di kota Bandung disuguhkan bagi wisatawan yang hendak menikmati suasana perkotaan Bandung dan *city lights* yang dapat dilihat pada malam hari. Pendirian bangunan hotel pada lahan eks pusat perbelanjaan milik pemkot Bandung perlu dikaji kelayakannya lebih lanjut berdasarkan teori, peraturan, dan standar yang berlaku. Penelitian analisis kelayakan lahan dilakukan dengan mengacu pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ouf dan Makram (2018) terkait analisis kelayakan tapak yang diuji berdasarkan dimensi geometris tanah, data lingkungan alam sekitar, dan data buatan manusia [3].

1.2 Tujuan Penelitian

Berdasarkan yang telah dipaparkan sebelumnya, kegiatan penelitian yang dilakukan memiliki beberapa tujuan antara lain.

1. Menjelaskan kelayakan lahan sebagai sebuah hotel berdasarkan dimensi geometris tanah.
2. Menjelaskan kelayakan lahan sebagai sebuah hotel berdasarkan dimensi data lingkungan alam sekitar.
3. Menjelaskan kelayakan lahan sebagai sebuah hotel berdasarkan dimensi data buatan manusia.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Manajemen Aset

Manajemen aset merupakan rangkaian kegiatan untuk mengidentifikasi aset yang dibutuhkan, mengetahui berapa kebutuhan biaya, cara memperoleh aset, memelihara aset, menghapus aset maupun memperbaharui aset hingga dapat digunakan secara efektif dan

efisien untuk memenuhi tujuan [4]. Dalam pelaksanaannya, manajemen aset memiliki tujuan yakni melakukan efisiensi terkait pemanfaatan dan kepemilikan, menjaga nilai ekonomis serta objektivitas dalam pengawasan, mengendalikan peruntukan, penggunaan serta alih penguasaan [5].

Aset diklasifikasikan menjadi dua yaitu aset tetap berwujud dan tidak berwujud. Aset tetap berwujud memiliki bentuk fisik yang dapat diamati dengan satu atau lebih panca indera serta dapat memberi manfaat ekonomis bagi perusahaan di masa yang akan datang. Aset tersebut berupa tanah, bangunan, mesin dan peralatan serta kendaraan. Sementara aset tidak berwujud yaitu berupa bentuk perjanjian, kontrak atau paten yang memiliki manfaat bagi perusahaan [6].

Setiap aset memiliki siklus hidup, siklus tersebut perlu dioptimalkan selama umur ekonomis untuk membantu mencapai tujuan perusahaan. Siklus aset terdiri dari beberapa tahap, dimulai dari melakukan pengaturan strategi secara komprehensif, membuat perencanaan, mengevaluasi atau merancang aset yang diperlukan, melakukan pengadaan, mengoperasikan aset, melakukan pemeliharaan aset, memodifikasi aset apabila diperlukan, melakukan penghapusan jika sudah tidak berfungsi atau habis umur ekonomis habis, melakukan manajemen keuangan di seluruh tahap siklus aset, serta mengimplementasikan teknologi yang memadai untuk keseluruhan siklus hidup aset [1]. Bangunan hotel termasuk ke dalam klasifikasi aset berwujud yang memiliki siklus hidup selama umur ekonomis.

2.2 Hotel

Hotel merupakan jenis akomodasi yang dikelola secara komersial dengan menggunakan sebagian atau seluruh bangunan sebagai sarana penyedia fasilitas pelayanan jasa penginapan, makanan, dan minuman serta fasilitas lainnya untuk dinikmati oleh pengunjung [7]. Hotel dapat diklasifikasikan menjadi 8 kategori yaitu luas dan jumlah kamar, jenis tamu yang menginap, lama tamu yang menginap, lokasi hotel, lamanya buka dalam setahun, berdasarkan tarif kamar, berdasarkan kelas, serta berdasarkan komponen harga kamar [8]. Berikut rincian hotel berdasarkan kategori.

1. Berdasarkan luas dan jumlah kamar, hotel terbagi menjadi 3 yaitu hotel kecil dengan

kamar lebih dari 25 dan kurang dari 100, hotel menengah dengan kamar lebih dari 100 dan kurang dari 300, serta hotel besar dengan kamar lebih dari 300.

2. Berdasarkan tamu yang menginap, hotel terbagi menjadi 5 yaitu hotel keluarga, hotel bisnis, hotel transit, hotel perawatan kesehatan, dan hotel konvensional.
3. Berdasarkan lama tamu menginap, hotel terbagi menjadi 3 yaitu *Transient hotel* atau tamu menginap hanya untuk 1-2 malam, *Semi-Residential hotel* yaitu tamu menginap lebih dari 2 malam sampai 2 minggu. *Residential hotel* yaitu tamu menginap untuk jangka waktu lama lebih dari 2 minggu.
4. Berdasarkan lokasi, hotel terbagi menjadi 6 jenis yaitu *Mountain hotel*, *Beach hotel*, *City hotel*, *Highway hotel*, *Airport hotel*, dan *Resort hotel*.
5. Berdasarkan lama buka dalam setahun, hotel terbagi menjadi *seasonal hotel* yaitu hanya buka pada waktu tertentu dalam setahun dan *Year-round hotel* yaitu hotel buka sepanjang tahun.
6. Berdasarkan tarif kamar, hotel terbagi menjadi 3 yaitu *Economy class* atau hotel dengan tarif kamar relatif murah, *hotel Firstclass* atau hotel dengan tarif mahal, dan *hotel Deluxe / Luxury hotel* atau hotel dengan harga sangat mahal.
7. Berdasarkan kelas, menurut Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata No. KM.3/HK.001/MKP.02 golongan kelas hotel terbagi 2 yaitu hotel berbintang dan melati/non bintang. Hotel berbintang kelas tertinggi dinyatakan dengan tanda bintang 5 (*****) sedangkan golongan rendah dinyatakan dengan tanda bintang 1 (*).
8. Berdasarkan unsur atau komponen harga kamar, hotel terbagi menjadi 4 yaitu *European Class hotel* atau menetapkan harga kamar hanya untuk kamar, *Continental Plan Hotel* atau menetapkan harga kamar termasuk makan pagi. *Modified American Plan Hotel (MAP)* atau menetapkan harga kamar termasuk dua kali makan, dan *Full American Plan Hotel (FAP)* atau menetapkan harga kamar termasuk tiga kali makan.

2.2 Analisis Kelayakan Tapak

Analisis kelayakan merupakan suatu jenis perencanaan untuk mengidentifikasi

penggunaan tapak yang paling sesuai. Tapak adalah lahan atau tempat dimana bangunan yang direncanakan akan didirikan. Analisis kelayakan tapak merupakan proses mengidentifikasi dan mengevaluasi tapak berdasarkan beberapa aspek [9]. Analisis tapak merupakan kegiatan analisis dengan tujuan untuk mengidentifikasi seluruh faktor yang mempengaruhi bangunan dalam suatu tapak. Analisis tapak didefinisikan sebagai proses pemahaman, penjelasan fenomena terkait faktor positif, negatif maupun yang tidak berpengaruh pada tapak lahan dengan memperhatikan kondisi di lokasi tapak berdasarkan data geometris tanah, data lingkungan alam sekitar, dan data buatan manusia [10].

2.2.1 Data Geometris Tanah

Tahap awal dalam mengidentifikasi kelayakan tapak berdasarkan dimensi data geometris tanah meliputi 5 indikator, yaitu total area, dimensi, geometri, morfologi, dan geologi. Total area merupakan indikator mendasar dalam membangun sebuah bangunan yang diijinkan secara hukum meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) serta menentukan persentase area desain dan ruang yang tersedia sesuai kondisi dan kebutuhan program. Indikator kedua yaitu dimensi yang merupakan besar ukuran ruas sisi sebuah tapak atau lahan. Selanjutnya indikator geometri yaitu bentuk arsitektur akhir untuk desain lahan yang dirancang oleh pihak eksternal. Indikator keempat yaitu morfologi yang merupakan bentuk permukaan tanah untuk memverifikasi topografi. Indikator terakhir yaitu geologi yang merupakan sifat tanah. Terdiri dari plastisitas, permeabilitas, struktur tanah, serta komposisi lapisan tanah [10].

2.2.2 Data Lingkungan Alam Sekitar

Dimensi kedua untuk melakukan analisis kelayakan tapak yaitu data lingkungan alam sekitar, meliputi 7 indikator yaitu iklim, arah matahari, kondisi angin, suaka margasatwa, pemandangan alam, studi lingkungan alam, dan sumber daya alam. Iklim merupakan lingkungan alami tanah yang terdiri dari suhu rata-rata maksimum dan minimum di musim panas dan dingin, rata-rata kelembapan relatif, curah hujan rata-rata, lama penyinaran matahari, hingga rata-rata tekanan atmosfer. Indikator kedua yaitu arah matahari, indikator

ini diketahui untuk menentukan apakah objek berada pada lokasi yang cukup matahari atau kurang. Selanjutnya kondisi angin, indikator ini dipantau untuk mengetahui kualitas dan kecepatan udara yang melalui lokasi. Selanjutnya indikator keberadaan margasatwa, hal ini perlu diidentifikasi sebagai penentu apakah pembangunan boleh dilakukan pada lokasi. Indikator kelima yaitu pemandangan alam, indikator ini merupakan elemen yang dapat menambah estetika dan fitur visual pada berbagai tingkatan seperti laut, sungai, gurun, hutan, atau gunung. Selanjutnya lingkungan alam, indikator ini merupakan sesuatu yang perlu diketahui untuk mengidentifikasi kondisi sekitar objek. Indikator terakhir yaitu sumber daya alam, indikator ini perlu diidentifikasi untuk mengetahui sumber daya alam (SDA) yang tersedia di sekitar objek dan dapat menunjang jalannya kegiatan proyek [10].

2.3.3 Data Buatan Manusia

Dimensi terakhir dalam melakukan analisis kelayakan tapak yaitu data buatan manusia yang terdiri dari 6 indikator yaitu jaringan transportasi, trotoar, ruang kota, bangunan dan fasilitas, infrastruktur, dan elemen lanskap. Indikator jaringan transportasi diklasifikasikan menjadi beberapa jenis seperti jalan raya, melingkar, arteri, utama, dan sub utama. Indikator kedua yaitu trotoar, indikator ini merupakan jalur setapak yang diperuntukan bagi pejalan kaki serta mengikuti sistem hirarki, seperti ada penerangan, pemandangan jalan atau tangga menurun apabila trotoar berada di tingkat yang berbeda dengan jalan. Selanjutnya indikator ruang kota atau ruang terbuka publik, indikator ini terbagi menjadi 2 yaitu Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) yang meliputi taman bermain dan taman umum.

Indikator ke empat yaitu bangunan dan fasilitas, indikator ini perlu diketahui untuk memudahkan pengelola dalam mengembangkan objek pada suatu kawasan. Selanjutnya infrastruktur, indikator ini berupa prasarana, sarana, dan utilitas di sekitar lingkungan untuk menunjang penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya. Indikator terakhir yaitu elemen lanskap, indikator ini diklasifikasikan menjadi dua yaitu elemen alami seperti semak semak, pohon, bunga, dan area hijau. Sedangkan elemen

buatan berupa benda buatan manusia seperti tiang penerangan jalan, kursi, rambu lalu lintas, dinding, dan sebagainya [10].

3. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan berupa penelitian deskriptif. Metode penelitian deskriptif berfungsi untuk memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data yang telah terkumpul sesuai dengan yang ditemukan di lapangan [11]. Jenis pendekatan yang digunakan berupa pendekatan kualitatif dan kuantitatif atau disebut pendekatan campuran. Pendekatan ini digunakan untuk menyelidiki objek dengan mengkombinasikan dua pendekatan, metode kualitatif digunakan untuk menemukan dan menggali masalah, metode kuantitatif digunakan untuk menguji kebenaran data [11]. Pada penelitian analisis kelayakan tapak, data kuantitatif yang digunakan meliputi data luas lahan dan iklim yang digunakan untuk menganalisis kelayakan lahan pada indikator total area dan dimensi, Sementara data kualitatif yang digunakan yaitu geometri, morfologi, geologi, iklim, arah matahari, kondisi angin, margasatwa, pemandangan alam, lingkungan alam, sumber daya alam (SDA), jaringan transportasi, trotoar, infrastruktur, bangunan dan fasilitas, ruang kota, serta elemen lanskap.

Untuk mendukung kepentingan penelitian terkait analisis kelayakan, perlu dilakukan pengumpulan data menggunakan teknik triangulasi meliputi kegiatan observasi, wawancara, dan studi dokumentasi. Observasi dilakukan untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dengan mengunjungi objek secara langsung dan mengamati kondisi eksisting objek [12]. Observasi dilakukan peneliti dengan mengunjungi objek lahan serta memperhatikan lingkungan sekitar. Selanjutnya metode wawancara, metode ini dapat dibagi menjadi tiga kategori yaitu wawancara informal, terarah, dan terbuka yang standar. Pada penelitian ini, wawancara dilakukan tatap muka serta dibantu oleh *interview guide* untuk menyampaikan pertanyaan. Teknik terakhir dalam pengumpulan data yaitu studi dokumentasi yang merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian. Studi dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data sekunder terkait penelitian [13]. Dalam melakukan penelitian, terdapat beberapa langkah untuk menganalisis data antara lain melakukan pengumpulan data,

pengolahan data, penyajian data, hingga melakukan pengambilan kesimpulan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Objek yang digunakan pada penelitian yaitu lahan eks pusat perbelanjaan milik pemkot Bandung yang terletak di Jl Cikapundung Kota Bandung. Berdasarkan peraturan RTRW kota Bandung tahun 2011 – 2031, objek lahan termasuk dalam kawasan perdagangan dan jasa sehingga dapat dilakukan pembangunan dengan peruntukan bisnis diatas lahan tersebut. Hasil dan pembahasan yang dipaparkan pada penelitian disesuaikan dengan dimensi yang digunakan untuk melakukan analisis kelayakan tapak yaitu data geometris tanah, data lingkungan alam sekitar, dan data buatan manusia.

4.1 Data Geometris Tanah

Terdapat lima indikator pada data geometris tanah yaitu total area, dimensi, geometri, morfologi, dan geologi. Lima indikator tersebut dapat menjadi tolak ukur kelayakan suatu lahan untuk dibangun kembali dari segi geometris Tanah. Berdasarkan indikator total area, dilakukan perhitungan untuk mengetahui luas lahan maksimal yang dapat dibangun. Berikut perhitungan terkait lahan yang dapat dibangun dari total luas lahan sebesar 2.860 m² mengacu pada peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung tahun 2011 – 2031.

Tabel 1. Perhitungan luas lahan yang diizinkan

Luas lahan	2.860 m ²
Luas tapak bangunan maksimal yang diizinkan (KDB=70%)	70% x 2.860 m ² = 2.002 m ²
Luas total bangunan maksimal yang diizinkan (KLB=2,1)	2,1 x 2.860 m ² = 6.006 m ²
Luas daerah hijau yang tidak dapat dibangun (KDH=20%)	20% x 2.860 m ² = 572 m ²
Garis Sempadan Bangunan	0 meter, karena lantai dasar diasumsikan menjadi basemen
Jumlah lantai	6.006 m ² : 2.002 m ² = 3 lantai

Sumber: Olah data penulis, 2021

Berdasarkan perhitungan, didapat luas tapak lahan maksimal yang dapat dibangun yaitu 2.002 m², luas total bangunan yang diizinkan dengan KLB 2,1 yaitu 6.006 m², luas daerah hijau yang tidak dapat dibangun 572 m², garis sempadan bangunan minimal 0 m karena lantai dasar diasumsikan menjadi basemen, serta jumlah lantai yang dapat dibangun yaitu 3 lantai.

Berdasarkan indikator dimensi, lahan yang diteliti berbentuk trapesium siku siku dengan lebar muka sepanjang 70 m menghadap jalan serta dapat digambarkan menggunakan skala 1:1000, lahan cenderung mempunyai bentuk yang mudah digambar pada kertas sehingga layak menjadi hotel. Lahan dikelilingi oleh bangunan dengan bentuk arsitektural biasa / tema bujursangkar yang merupakan tema paling untuk diterapkan sehingga layak untuk dijadikan hotel berdasarkan indikator geometri.

Berdasarkan indikator morfologi, tingkat kemiringan lereng termasuk kategori datar (0-8%) dengan tinggi permukaan 711 m di atas permukaan laut dan memiliki tingkat kerawanan bencana longsor yang rendah. Keadaan geologi di lokasi lahan terdiri dari tanah andosol dengan bentuk granular sehingga sangat tahan terhadap daya rusak air hujan. Tanah tersebut merupakan material yang baik untuk mendukung bangunan dan perkerasan jalan, mudah didapatkan, dan merupakan material untuk drainase yang baik karena lolos dari air. Berdasarkan indikator geologi lahan layak dijadikan hotel.

4.2 Data Lingkungan Alam Sekitar

Terdapat 7 indikator pada dimensi data lingkungan alam sekitar yaitu iklim, arah matahari, kondisi angin, suka margasatwa, pemandangan alam, lingkungan alam, dan sumber daya alam. Iklim berperan penting dalam menunjang kenyamanan, mengacu pada standar kenyamanan termal indonesia SNI T-14-1993-03 wilayah kecamatan sumur Bandung kota Bandung termasuk kedalam kategori sejuk nyaman dengan rata rata suhu dan kelembapan udara yaitu 18,1°C dan 74,25%. Iklim sejuk nyaman dapat mendukung aktivitas masyarakat sehingga lahan dengan iklim tersebut layak untuk dibangun sebuah hotel.

Selanjutnya arah matahari, arah dan lama penyinaran matahari perlu diketahui karena berpengaruh terhadap aktivitas makhluk hidup, berdasarkan data Badan Pusat Statistik kota Bandung lama penyinaran matahari sepanjang tahun 2020 di lokasi objek rata rata sebesar 60,81%, hasil observasi menunjukkan disekeliling lahan tidak terdapat bangunan tinggi yang menghalangi pencahayaan masuk ke lokasi karena objek berada di persimpangan jalan sehingga mendapat cukup penyinaran dan layak dijadikan bangunan hotel.

Berdasarkan indikator kondisi angin, kecepatan angin rata rata di lokasi objek yaitu 4,4 knot yang mana kecepatan angin normal berada di kisaran 4 – 12 knot, sehingga lokasi objek layak dijadikan hotel. Berdasarkan indikator margasatwa, pada lokasi objek tidak ditemukan flora dan fauna langka yang terancam punah maupun dilindungi sehingga lokasi objek layak dijadikan bangunan hotel. Berdasarkan indikator pemandangan alam, lokasi objek berada pada kawasan perkotaan dan memiliki lingkungan yang dapat menambah estetika serta fitur visual berupa *city lights view* pada malam hari sehingga layak untuk dijadikan bangunan hotel.

Berdasarkan indikator lingkungan alam, lokasi eks pusat perbelanjaan dilintasi oleh sungai cikapundung yang memiliki panjang 28 km dengan kemiringan lereng 0 – 8% dan bukan merupakan daerah rawan banjir karena di sekeliling lokasi terdapat ruang perkotaan yang dapat berfungsi sebagai penahan air ketika turun hujan, parit untuk menampung air di lingkungan sekitar objek pun sudah memadai sehingga lokasi objek layak untuk dijadikan hotel. Berdasarkan indikator terakhir, sumber daya alam yang terdapat pada kawasan sekitar lahan yaitu sumber daya non hayati seperti air, udara, sinar matahari dan sumber daya hayati seperti hewan dan tumbuhan. Sumber daya tersebut dapat dimanfaatkan asal dalam batas wajar dan tidak melakukan eksploitasi. Pada lokasi objek tidak terdapat sumber daya alam berupa panas bumi dan tambang yang dikelola oleh pemerintah sehingga layak dijadikan bangunan hotel.

4.3 Data Buatan Manusia

Dimensi terakhir merupakan data buatan manusia yang mencakup 6 indikator yaitu jaringan transportasi, trotoar, infrastruktur, transportasi, bangunan dan fasilitas, ruang kota, serta elemen lanskap. Jaringan

transportasi mencakup penyediaan angkutan penumpang atau barang dengan menggunakan berbagai jenis angkutan mulai dari darat hingga laut. Ketersediaan prasarana angkutan umum pun diperlukan dalam menunjang lancarnya transportasi, jarak prasarana angkutan umum di sekitar lokasi memiliki jarak yang tidak terlampau jauh serta terbagi menjadi beberapa prasarana untuk kegiatan pengangkutan yaitu stasiun kereta api, terminal bus, *Shelter* bus kota, *Shelter* angkutan kota (Angkot), dan bandara. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 30 tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan setiap bangunan harus memenuhi asas aksesibilitas dan fasilitas salah satunya kemudahan. Lokasi lahan mudah dijangkau oleh transportasi umum sehingga layak untuk dibangun sebuah hotel. Berdasarkan indikator trotoar, kondisi eksisting trotoar yang berada di sekitar objek sudah memadai sesuai dengan Permen PU No. 5 tahun 2008 tentang pedoman penyediaan dan pemanfaatan RTH di kawasan perkotaan yaitu terdapat tanaman di sepanjang trotoar yang dapat berfungsi sebagai penyerap polusi udara. Serta adanya trotoar sudah memenuhi SNI 02-1733-2004 tentang Tata cara perencanaan di perkotaan bahwa keamanan jalan didukung dengan ketersediaan prasarana pendukung jalan seperti perkerasan jalan, trotoar, drainase, lanskap, rambu lalu lintas, dan parkir. Ketersediaan dan kondisi trotoar layak digunakan sehingga objek lahan layak dijadikan bangunan hotel.

Berdasarkan Permendagri No. 1 tahun 2007 tentang penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan, ketersediaan ruang terbuka di kawasan perkotaan dapat meningkatkan kualitas lingkungan perkotaan menjadi lebih bersih, indah, sehat, dan nyaman. Lahan eks pusat perbelanjaan berada di pusat kota dan dekat dengan beberapa taman kota yaitu Taman Tegalega, Taman Balai Kota Bandung, Taman Sejarah, dan Alun alun kota Bandung sehingga lahan layak untuk dibangun hotel berdasarkan indikator ruang kota.

Selanjutnya berdasarkan indikator infrastruktur kondisi jalan di lokasi sekitar objek dalam kondisi baik dan tidak ditemukan jalan rusak atau berlubang. Jalan sudah perkerasan atau telah di aspal. Terdapat lampu penerangan jalan yang membantu pengguna untuk mendapat penerangan cukup. Pada

lokasi tersebut terdapat saluran drainase yang berfungsi untuk mengalirkan air kotor dan air hujan agar lokasi tidak banjir saat terjadi hujan lebat. Objek pun dekat dengan sarana umum yang akan memudahkan pengunjung apabila membutuhkan pelayanan seperti fasilitas pemerintahan, pendidikan, keamanan, kesehatan, ibadah, perbelanjaan, olahraga, restoran, dan bank. Berdasarkan pertimbangan kelengkapan dan ketersediaan infrastruktur di sekitar lahan maka objek layak untuk dijadikan bangunan hotel.

Indikator terakhir dalam dimensi buatan manusia yaitu elemen lanskap, elemen lanskap terdiri atas elemen alami dan elemen buatan. Fungsi elemen lanskap yaitu untuk menambah estetika pada lingkungan sekitar objek. Karena lahan memiliki kontur tanah datar maka dapat dibuat ruang terbuka hijau maupun ruang terbuka non hijau dengan memenuhi syarat minimum KDH yaitu 20%, berdasarkan indikator elemen lanskap lahan objek dapat dijadikan bangunan hotel.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan mengenai analisis kelayakan sebagai sebuah hotel, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kelayakan lahan sebagai bangunan hotel dianalisis berdasarkan dimensi geometris tanah meliputi 5 indikator yaitu total area, dimensi, geometri, morfologi, dan geologi. Kebutuhan luas bangunan tidak melebihi ketentuan yang berlaku. Lahan tersebut dapat digambarkan pada kertas dengan skala tertentu. Bentuk arsitektur yang sesuai di lokasi tapak yaitu bentuk arsitektur biasa. Kondisi topografi yang datar dapat memperkecil kemungkinan terjadinya longsor. Keadaan geologi di lokasi tapak terdiri atas tanah andosol dengan bentuk granular. Lokasi tapak merupakan daerah rawan gempa, tetapi dapat diantisipasi dengan pembangunan gedung yang tahan akan gempa dan retakan. Berdasarkan kelima indikator tersebut, tapak layak dibangun sebuah hotel.
2. Kelayakan lahan sebagai bangunan hotel dianalisis berdasarkan data lingkungan alam sekitar meliputi 7 indikator yaitu iklim, arah matahari, kondisi angin, margasatwa, pemandangan alam, lingkungan, dan sumber daya alam. Iklim di lokasi lahan termasuk kategori sejuk

nyaman. Lahan cukup mendapatkan sinar matahari dan kondisi angin di lokasi tapak normal. Keberadaan hewan dan tumbuhan di lokasi sekitar objek bukan tergolong flora dan fauna yang dilindungi. Pemandangan alam yang dapat dinikmati dari tapak yaitu *city light views* kota Bandung terutama pada malam hari. Tapak berada pada lingkungan alam yang aman dari risiko bencana longsor dan banjir. Area tapak tidak mengandung sumber daya alam abiotik yang tergolong kedalam panas bumi. Berdasarkan keseluruhan indikator yang terdapat pada dimensi data lingkungan alam sekitar, tapak layak dijadikan bangunan hotel.

3. Kelayakan lahan sebagai bangunan hotel dianalisis berdasarkan aspek sosial meliputi 6 indikator, yaitu jaringan transportasi, trotoar, ruang kota, bangunan dan fasilitas, infrastruktur, serta elemen lanskap. Jaringan transportasi sudah memadai dan sesuai peraturan yang berlaku. Tersedia ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau di sekitar tapak. Area tapak tidak terdapat artefak dan cagar budaya yang memiliki nilai sejarah. Lokasi tapak memiliki infrastruktur meliputi prasarana, sarana, dan utilitas yang lengkap. Objek lahan dapat dibuat menjadi elemen lansekap buatan. Berdasarkan 6 indikator tersebut, tapak layak dibangun sebuah hotel

UCAPAN TERIMA KASIH

1. Ketua Program Studi Manajemen Aset, Tiafahmi Angestiwi S.ST, M. T
2. Staff Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan (DPKP3) Kota Bandung, Ahmad Rosana
3. Kepala bidang pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung, Awal Haryanto

4. Staff Dinas Tata Ruang Kota Bandung, Yuni Sri Hariyanti

DAFTAR PUSTAKA

- [1] D. C. A. K. J. M. John, *Asset Management Excellence: Optimizing Equipment Life Cycle Decisions*, Second Edition, New York: CRC Press, 2011.
- [2] A. G. Sugiama, *Manajemen Aset Kepariwisata: Pelayanan Berkualitas agar Wisatawan Puas dan Loyal*, Edisi 1, Bandung: Guadaya Intimarta, 2013.
- [3] T. M. A. Ouf, "An Approach to Design Decisions Through Site Analysis Process," *International Journal of Engineering Sciences and Reserach Technology*, 2018.
- [4] N. A. J. Hastings, *Physical Asset Management*, London: Springer, 2010.
- [5] D. D. Siregar, *Manajemen Aset*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2004.
- [6] E. K. J. D. S. F. S. Stice, *Akutansi Keuangan Menengah*, Jilid, Jakarta: Salemba Empat, 2005.
- [7] A. d. Widanaputra, *Akutansi Perhotelan Pendekatan Sistem Informasi*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009.
- [8] Bagyono, *Pariwisata dan Perhotelan*, Bandung: Alfabeta, 2014.
- [9] J. A. LaGro, *Site Analysis: Informing Context-Sensitive and Suistainable Site Planning and Design (3nd Ed)*, Canada: John Wiley & Sons, 2013.
- [10] T. & M. A. Abou Ouf, "An Approach To Design Decisions Through Site Analysis Process.," *Journal Of Engineering Sciences & Research Technology*, pp. 8-19, 2018.
- [11] Sugiyono, *Metode Penelitian Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2010.
- [12] Priyono, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Surabaya: Zifatama Publishing, 2016.
- [13] L. J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2014.