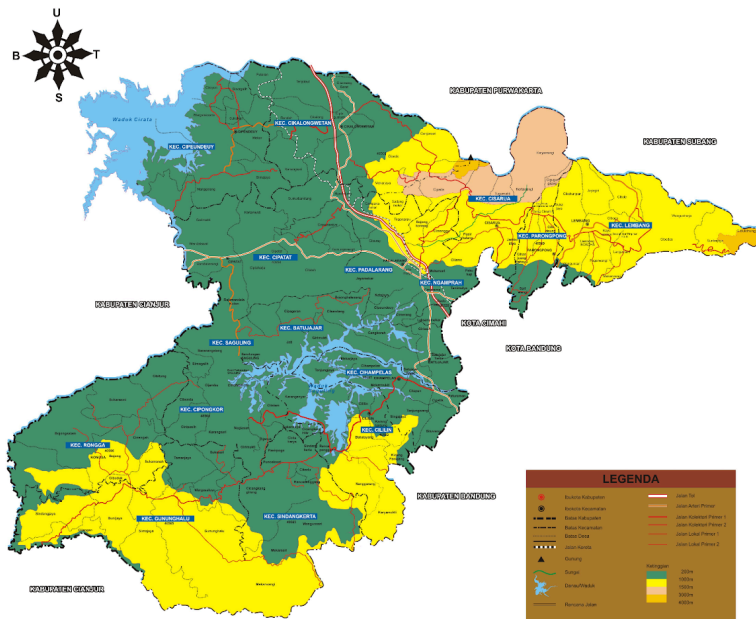


TINJAUAN LOKASI DAN TAPAK

3.1 Tinjauan Umum Lembang, Bandung

3.1.1 Letak geografis



Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kabupaten Bandung Barat

(Sumber: Website Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bandung Barat)

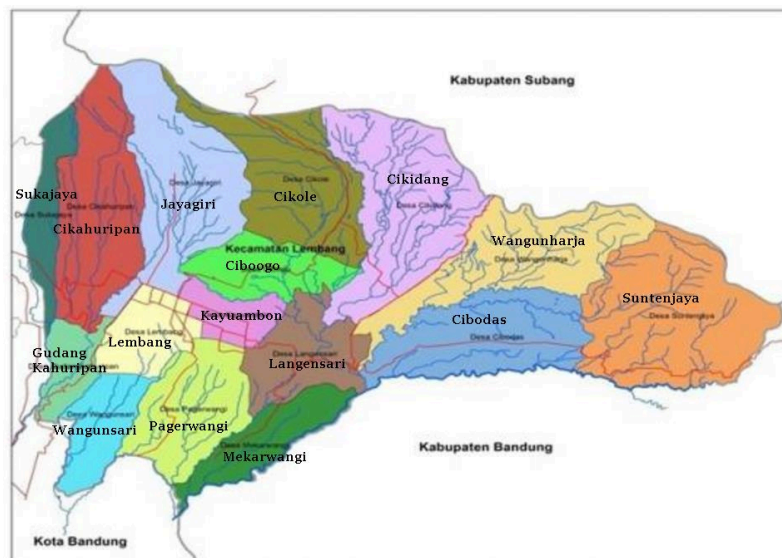
Kabupaten Bandung Barat (KBB) adalah daerah otonom ke-26 di Provinsi Jawa Barat yang resmi dibentuk berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2007. Wilayah ini merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Bandung, mencakup sekitar 42,9% dari luas wilayah sebelumnya, dengan populasi awal mencapai sekitar 1,4 juta jiwa. Kabupaten Bandung Barat memiliki luas total 1.305,77 km² atau setara dengan 130.577,40 hektar.

Secara geografis, KBB terletak di antara 6°41' hingga 7°19' Lintang Selatan dan 107°22' hingga 108°05' Bujur Timur. Topografi wilayahnya sangat bervariasi, meliputi dataran rendah pada ketinggian 125 meter di atas

permukaan laut hingga dataran tinggi di 2.150 meter di atas permukaan laut. Kondisi geografisnya yang subur dan berbukit-bukit menjadikan kawasan ini memiliki pemandangan alam yang indah serta potensi besar untuk pengembangan wilayah. Pusat aktivitas perkotaan KBB berkembang di wilayah yang relatif datar, seperti di sekitar Kota Padalarang.

Secara administratif, KBB terdiri dari 16 kecamatan dan 165 desa. Batas-batas wilayahnya meliputi:

- Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang.
- Sebelah timur berbatasan dengan Kota Cimahi, Kota Bandung, dan Kabupaten Bandung.
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Cianjur dan Kabupaten Bandung.
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Cianjur.



Gambar 3.2 Peta Administrasi Kecamatan Lembang

(Sumber: Website Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bandung Barat)

Lembang adalah sebuah kecamatan yang terletak di Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat, Indonesia, terletak di ketinggian antara 1.312 hingga 2.084 meter di atas permukaan laut, dengan titik tertinggi berada di puncak Gunung Tangkuban Parahu. Sebagai daerah pegunungan, suhu rata-rata di Lembang berkisar antara 17°–27°C. Kecamatan ini berjarak sekitar 22

kilometer dari ibu kota Kabupaten Bandung Barat ke arah timur laut melalui Cisarua.

Secara geografis Kabupaten Bandung Barat memiliki batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara: Kabupaten Subang
- Sebelah Timur: Kabupaten Sumedang
- Sebelah Selatan: Kabupaten Bandung dan Kota Bandung
- Sebelah Barat: Kecamatan Parongpong

3.1.2 Kondisi Penduduk

Kondisi penduduk di Lembang, Bandung Barat, menunjukkan pertumbuhan yang signifikan. Berdasarkan data dari BPS Kabupaten Bandung Barat tahun 2017, jumlah penduduk di Kecamatan Lembang mencapai 196.690 jiwa, dengan komposisi 101.150 jiwa laki-laki dan 95.540 jiwa perempuan, menghasilkan rasio jenis kelamin sebesar 106. Lembang merupakan salah satu kecamatan dengan kepadatan penduduk tertinggi di Kabupaten Bandung Barat, yaitu sekitar 4.861 jiwa/km².

Pertumbuhan penduduk ini dipengaruhi oleh perkembangan kawasan perkotaan yang pesat, meskipun wilayah Lembang memiliki luas yang relatif sempit, hanya sekitar 3% dari total wilayah Kabupaten Bandung Barat. Desa Jayagiri merupakan desa dengan jumlah penduduk tertinggi, sedangkan desa-desa lain seperti Gudangkahuripan dan Wangunsari juga memiliki populasi yang signifikan. Dengan adanya peningkatan jumlah penduduk, kebutuhan akan lahan permukiman semakin meningkat, mendorong perubahan penggunaan lahan di kawasan ini menjadi area permukiman dan pengembangan infrastruktur.

Lembang juga dikenal sebagai daerah dataran tinggi yang memiliki potensi pariwisata dan pertanian yang kuat, berkat kondisi geografisnya yang mendukung. Hal ini menjadikan Lembang sebagai kawasan yang menarik baik untuk masyarakat lokal maupun investor dalam pengembangan ekonomi dan sosial.

3.1.3 Kondisi Klimatologi

Lembang, yang terletak di Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat, Indonesia, memiliki iklim tropis dengan dua musim utama: musim kemarau dan musim penghujan. Suhu di Lembang biasanya berkisar antara 17°C hingga 24°C, dengan rata-rata harian sekitar 23°C. Musim kemarau berlangsung dari bulan April hingga September, sedangkan musim penghujan terjadi dari bulan Oktober hingga Maret. Curah hujan di Lembang bervariasi, dengan beberapa desa mengalami curah hujan antara 1500 hingga 2000 mm per tahun, sementara sebagian besar desa di Kecamatan Lembang memiliki curah hujan antara 2000 hingga 2500 mm per tahun. Rata-rata hari hujan per bulan adalah sekitar 19,2 hari pada bulan Januari hingga 20,2 hari pada bulan Desember. Secara keseluruhan, rata-rata presipitasi tahunan mencapai sekitar 3.140,1 mm, dengan bulan Oktober mencatat curah hujan tertinggi sebesar 324,2 mm dan bulan Juli sebagai bulan terendah dengan curah hujan sekitar 106,8 mm. Iklim yang sejuk dan bercurah hujan ini menjadikan Lembang sebagai destinasi wisata yang populer untuk menikmati keindahan alam dan suasana yang nyaman.

3.1.4 Kondisi Sarana Prasarana

Kondisi sarana dan prasarana di Lembang, Bandung, menunjukkan perkembangan yang signifikan, seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan peningkatan sektor pariwisata. Lembang memiliki berbagai fasilitas umum yang mendukung kegiatan wisata dan kehidupan sehari-hari penduduk.

1. Fasilitas Umum

Di kawasan wisata seperti Tebing Keraton, pengelola telah menyediakan fasilitas umum yang mencakup tempat ibadah, kamar mandi, dan warung makan yang menawarkan berbagai makanan dan minuman. Fasilitas ini sangat penting untuk meningkatkan kenyamanan pengunjung yang datang untuk menikmati keindahan alam dan melakukan aktivitas luar ruangan.

2. Infrastruktur Transportasi

Lembang memiliki akses transportasi yang cukup baik, meskipun lebih mudah dijangkau dengan kendaraan pribadi. Pengunjung dapat menggunakan angkutan umum seperti damri dari terminal Leuwipanjang

ke Dago, kemudian melanjutkan perjalanan dengan angkot menuju Ciburial. Ini menunjukkan bahwa meskipun infrastruktur jalan mungkin tidak sepenuhnya optimal, ada upaya untuk memudahkan akses ke lokasi-lokasi wisata.

3. Pengembangan Pariwisata

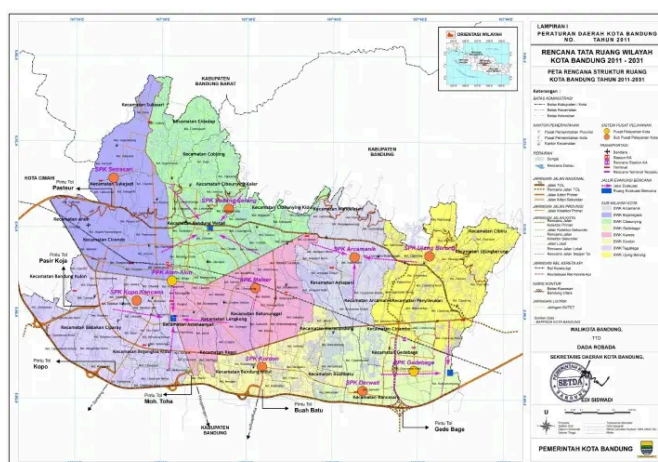
Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung Barat, Lembang difokuskan pada pengembangan sektor pariwisata, pertanian, dan permukiman. Dengan adanya berbagai objek wisata seperti Dusun Bambu, The Lodge Maribaya, dan Kebun Begonia, Lembang menarik banyak pengunjung yang berkontribusi pada ekonomi lokal.

4. Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau

Lembang juga memiliki beberapa area terbuka hijau seperti Pagerwangi Dome, yang menyediakan ruang untuk piknik dan kegiatan luar ruangan lainnya. Area ini dikelilingi oleh pepohonan pinus yang menjadikan suasana semakin sejuk dan nyaman bagi pengunjung.

Secara keseluruhan, kondisi sarana dan prasarana di Lembang cukup baik untuk mendukung kegiatan pariwisata dan kehidupan masyarakat setempat, meskipun masih ada tantangan dalam hal pengelolaan ruang dan infrastruktur yang perlu diperhatikan untuk perkembangan jangka panjang.

3.2 Kebijakan Tata Wilayah



Gambar 3.3 Kebijakan Tata Wilayah Kota Bandung

(Sumber: Dokumen RTRW Kota Bandung Tahun 2011-2031)

Menurut Peraturan Pemerintah No. 26 tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, tata guna lahan (*land use*) adalah suatu upaya dalam merencanakan penggunaan lahan dalam suatu kawasan yang meliputi pembagian wilayah untuk pengkhususan fungsi-fungsi tertentu, misalnya fungsi permukiman, perdagangan, industri, dan lain-lain. Maka dari itu tata guna lahan mempunyai keterkaitan yang sangat erat dengan sektor-sektor lain pengembangan suatu kawasan.

Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2022, yang menetapkan rencana tata ruang untuk periode 2022 hingga 2042. Kebijakan ini bertujuan untuk mengatur perencanaan, pengawasan, penyelenggaraan, pelaksanaan, pengendalian, penataan, dan pemanfaatan ruang di Kota Bandung. Dalam RTRW ini, kawasan kota dibagi menjadi beberapa zona, termasuk zona hunian, komersial, industri, hijau, dan transportasi.

Salah satu fokus utama dari kebijakan ini adalah pengembangan transportasi publik yang lebih baik untuk mengatasi masalah kemacetan lalu lintas yang sering terjadi di kota. Pemerintah Kota Bandung juga berkomitmen untuk menjaga lingkungan hidup melalui program "Bandung Lestari," yang mencakup penanaman pohon dan pengelolaan sampah. Selain itu, RTRW juga mengatur sistem jaringan prasarana yang meliputi transportasi, energi, telekomunikasi, dan sumber daya air.

Kebijakan ini diharapkan dapat mendukung pertumbuhan ekonomi dan sosial di Kota Bandung dengan cara memperhatikan kebutuhan lahan untuk permukiman serta menjaga keberlanjutan lingkungan. Dengan adanya RTRW ini, Pemerintah Kota Bandung berupaya menciptakan tata ruang yang terencana dan berkelanjutan demi meningkatkan kualitas hidup masyarakatnya

Kota Bandung telah dibagi menjadi beberapa zona tata ruang sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung. Berikut adalah zona-zona tata ruang yang ada di Kota Bandung:

1. Zona Hunian

Zona ini berada di sekitar pusat kota dan biasanya terdiri dari bangunan bertingkat seperti apartemen, kondominium, dan perumahan. Zona hunian dirancang untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal penduduk.

2. Zona Komersial

Terletak di pusat kota, zona ini merupakan area untuk berbagai pusat perbelanjaan, toko, restoran, dan layanan komersial lainnya. Zona komersial berfungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi.

3. Zona Industri

Zona ini terletak di pinggiran kota dan terdiri dari berbagai pabrik serta perusahaan manufaktur. Zona industri dirancang untuk mendukung kegiatan produksi dan pengolahan barang.

4. Zona Hijau

Merupakan area yang dijaga keasliannya dan berfungsi sebagai ruang terbuka hijau. Zona hijau penting untuk menjaga keseimbangan ekosistem dan memberikan ruang bagi aktivitas rekreasi masyarakat.

5. Zona Transportasi

Zona ini mencakup infrastruktur transportasi seperti jalan, jembatan, rel kereta api, dan bandara. Zona transportasi dirancang untuk mendukung mobilitas penduduk dan konektivitas antar wilayah.

Kebijakan zonasi ini bertujuan untuk mengatur penggunaan ruang secara efektif, meningkatkan kualitas hidup penduduk, serta menjaga keberlanjutan lingkungan di Kota Bandung

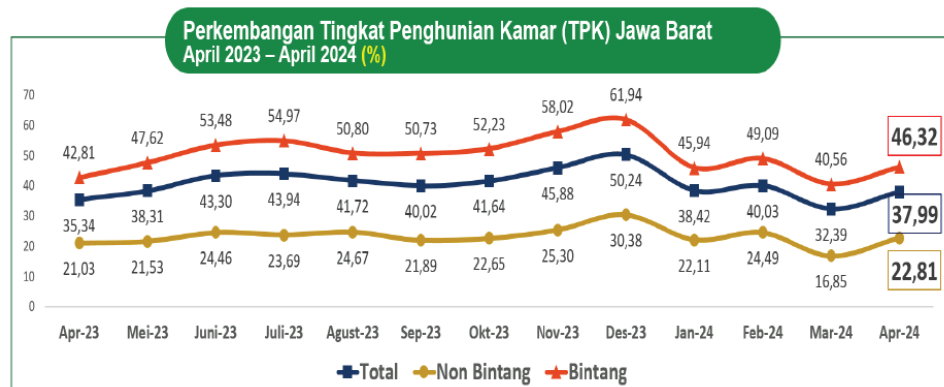
3.3 Potensi Pariwisata

Lembang, yang terletak di Kabupaten Bandung Barat, menawarkan berbagai objek wisata menarik yang tersebar di beberapa kecamatan, termasuk Lembang, Parongpong, Cisarua, Padalarang, Cipatat, dan Gununghalu. Di antara objek wisata yang terkenal terdapat Dusun Bambu, Natural Hot Spring, Curug Cimahi, Agrowisata Bunga Cihideung, Kavling Strawberry, Kampung Gajah, Farmhouse Susu Lembang, Grafika Cikole, Observatorium Bosscha, The Lodge Maribaya, Floating Market, D Ranch, Situ Ciburuy, Curug Malela, Puspa Iptek, Goa Pawon, Ciwangun Indah Camp, Rumah Bunga Rizal, Natural Hill, dan Cikole Jayagiri Tree Top.

3.4 Tinjauan Hotel dan penginapan

3.4.1 Tingkat Penghuni Kamar (TPK)

Menurut Berita Resmi Statistik No. 34/06/32/Th.XXVI, 3 Juni 2024, Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Bintang dan Non Bintang di Jawa Barat pada April 2024 mencapai 37,99 persen, naik 5,60 poin dibanding TPK Maret 2024 yang mencapai 32,39 persen. TPK Hotel Bintang mengalami kenaikan 5,76 poin dibandingkan dengan TPK bulan sebelumnya (Maret 2024), dan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya (April 2023) naik 3,51 poin. Adapun untuk TPK Hotel Non Bintang dibanding dengan bulan sebelumnya (Maret 2024) mengalami kenaikan 5,96 poin yaitu dari 16,85 persen menjadi 22,81 persen. Kemudian jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya (April 2023) mengalami kenaikan 1,78 poin yaitu dari 21,03 persen menjadi 22,81 persen.



Gambar 3.4 Perkembangan TPK Hotel di Jawa Barat, April 2023
– April 2024

(Sumber: Berita Resmi Statistik No. 34/06/32/Th.XXVI, 3 Juni 2024,
Tingkat Penghunian Kamar (TPK))

Pengamatan Hotel Bintang menurut klasifikasinya jika dibandingkan bulan sebelumnya (Maret 2024) mengalami kenaikan TPK hampir di semua kelas, kecuali TPK hotel bintang 5 turun tipis 0,39 persen. Jika dibandingkan dengan bulan yang sama tahun sebelumnya (April 2023), TPK hotel bintang mengalami kenaikan di semua klasifikasi. TPK tertinggi Bulan April 2024

tercatat pada hotel bintang 5 yang mencapai 51,59 persen, dan TPK terendah tercatat pada hotel bintang 1 yaitu sebesar 29,27 persen.

Klasifikasi Bintang	TPK (%)			Perubahan April 2024 thd April 2023 (poin)	Perubahan April 2024 thd Maret 2024 (poin)
	April 2023	Maret 2024	April 2024		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1. Bintang 1	25,11	24,12	29,27	4,16	5,15
2. Bintang 2	42,98	40,88	46,45	3,47	5,57
3. Bintang 3	44,52	38,48	45,38	0,86	6,90
4. Bintang 4	43,65	43,91	49,61	5,96	5,70
5. Bintang 5	50,23	51,98	51,59	1,36	-0,39
Seluruh Bintang	42,81	40,56	46,32	3,51	5,76

Gambar 3.5 TPK Hotel di Jawa Barat tahun 2024

(Sumber:Berita Resmi Statistik No. 34/06/32/Th.XXVI, 3 Juni 2024, Tingkat Penghunian Kamar (TPK))

3.4.2 Lama Rata-rata wisatawan menginap

Secara total, rata-rata lama menginap tamu (asing dan Indonesia) pada jasa akomodasi di Jawa Barat pada April 2024 tercatat selama 1,35 hari, lebih singkat jika dibandingkan Maret 2024 dan April 2023 yang tercatat 1,42 hari dan 1,37 hari. Rata-rata lama menginap tamu di hotel bintang 1,45 hari, lebih lama dibandingkan dengan tamu yang menginap di hotel non bintang yaitu 1,12 hari.

Jenis Hotel	Rata-rata Lama Menginap Tamu (hari)								
	Asing			Indonesia			Total		
	Apr 2023	Mar 2024	Apr 2024	Apr 2023	Mar 2024	Apr 2024	Apr 2023	Mar 2024	Apr 2024
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Bintang	3,01	2,67	3,36	1,45	1,47	1,41	1,46	1,50	1,45
Non bintang	1,16	1,33	1,48	1,11	1,14	1,11	1,11	1,14	1,12
Bintang+ Nonbintang	2,97	2,65	3,33	1,36	1,39	1,32	1,37	1,42	1,35

Gambar 3.6 Rata-Rata Lama Menginap Tamu Asing dan Indonesia Hotel Bintang dan Non Bintang

(Sumber:Berita Resmi Statistik No. 34/06/32/Th.XXVI, 3 Juni 2024, Tingkat Penghunian Kamar (TPK))

3.4.3 Hotel Berbintang di Lembang

Lembang menawarkan berbagai pilihan akomodasi berbintang yang cocok untuk wisatawan yang ingin menikmati suasana pegunungan dan keindahan alam sekitar sambil mendapatkan kenyamanan dalam menginap. Dengan fasilitas yang beragam dan lokasi strategis dekat objek wisata terkenal seperti Tangkuban Perahu dan Farmhouse Susu Lembang, hotel-hotel ini menjadi pilihan ideal untuk liburan keluarga atau staycation.

1. Hotel Grand Panorama Lembang

Hotel Grand Panorama Lembang adalah akomodasi bintang empat yang terletak di Jl. Raya Tangkuban Perahu No. 29, Jayagiri, Lembang. Hotel ini menawarkan suasana nyaman dengan berbagai fasilitas modern, termasuk kolam renang luar ruangan dan spa. Setiap kamar dilengkapi dengan perabotan elegan dan pemandangan alam yang menakjubkan. Para tamu dapat menikmati sarapan prasmanan yang lezat di restoran hotel, serta akses mudah ke berbagai objek wisata terdekat seperti Tangkuban Perahu dan Farm House Susu Lembang.

2. Green Forest Resort & Wedding

Green Forest Resort & Wedding terletak di Jl. Sersan Bajuri No. 102, Cihideung, Parongpong, Lembang, dan merupakan pilihan ideal bagi mereka yang mencari pengalaman menginap di tengah alam. Resort ini dikelilingi oleh pepohonan hijau dan menawarkan berbagai tipe akomodasi, mulai dari kamar superior hingga cottage dengan balkon pribadi. Fasilitas yang tersedia mencakup kolam renang outdoor, restoran yang menyajikan masakan lokal, serta area bermain anak. Green Forest Resort juga menyediakan layanan penyewaan sepeda dan berbagai aktivitas luar ruangan seperti hiking dan panahan.

3. Lembang Asri Resort

Lembang Asri Resort terletak di Jl. Kolonel Masturi No.km 04, Sukajaya, Lembang, menawarkan suasana tenang dan asri bagi para tamu yang ingin melarikan diri dari keramaian kota. Resort ini memiliki kolam renang yang indah dan restoran yang menyajikan hidangan lezat dengan bahan-bahan segar. Kamar-kamar di Lembang

Asri Resort dirancang untuk memberikan kenyamanan maksimal dengan fasilitas modern dan pemandangan taman yang menawan. Selain itu, resort ini juga menyediakan berbagai kegiatan rekreasi untuk keluarga.

4. Grand Hotel Lembang

Grand Hotel Lembang adalah hotel premium yang terletak di Jl. Raya Lembang No. 272, menawarkan pengalaman menginap mewah di tengah keindahan alam pegunungan. Dengan fasilitas lengkap seperti bistro, gym, lapangan tenis, dan kolam renang luar ruangan, hotel ini cocok untuk liburan keluarga maupun perjalanan bisnis. Kamar-kamar di Grand Hotel dilengkapi dengan perabotan modern dan pemandangan spektakuler dari balkon pribadi mereka. Hotel ini juga memiliki ruang pertemuan untuk kebutuhan bisnis.