



INTEGRASI KESESUAIAN REGULASI DAN DESAIN ARSITEKTUR HOTEL PARKSIDE'S DI JALAN SEROJA KOTA PALEMBANG

Marta Dinata¹, Ngakan Putu Sueca², Ni Ketut Agusintadewi³

Program Studi Magister Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Udayana

E-mail: ar.martadinata@gmail.com, ngakansueca@unud.ac.id, nk Dewi@unud.ac.id

Informasi Naskah:

Diterima:
15 April 2025

Direvisi:
3 Mei 2025

Disetujui terbit:
2 Juni 2025

Diterbitkan:

Cetak:
29 Juni 2025

Online
29 Juni 2025

Abstract: The development of Palembang City as one of the economic centers generated by business and tourism in South Sumatra requires infrastructure development by prioritizing spatial regulations by prioritizing sustainability aspects. This research also examines the integration between the architectural design of Parkside's Hotel on Jalan Lingkungan Seroja with the spatial regulations issued by KKPR from the RTRW and RDTR as a reference in order to ensure compliance with applicable regulations in Palembang city. The main focus is the aspects of safety, health, comfort, and convenience with attention to sustainability and harmony in the design of the Parkside's Hotel. The final results displayed assess and evaluate the integration between regulations and architectural design in the form of scoring from KKPR data, technical, field observations with points of land use, KLD, KDH RTNH, KDB, and GSB applied to the building make a positive contribution and provide useful recommendations for the development of spatial regulations, especially in hotel construction activities and other commercial buildings that exist and / or will be carried out in Palembang City, South Sumatra.

Keyword: Architectural Design, Parkside's Hotel, Spatial Regulations, KKPR

Abstrak: Perkembangan Kota Palembang sebagai salah satu pusat ekonomi yang dihasilkan oleh bisnis dan pariwisata di Sumatera Selatan yang memerlukan pembangunan infrastruktur dengan mengedepankan regulasi tata ruang dengan mengedepankan aspek keberlanjutan. Penelitian ini juga mengkaji integrasi antara desain arsitektur Hotel Parkside's di Jalan Lingkungan Seroja dengan regulasi tata ruang yang dikeluarkan KKPR dari RTRW dan RDTR sebagai acuan dalam untuk memastikan kesesuaian dengan peraturan yang berlaku di kota Palembang. Fokus utama adalah yaitu aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan dengan memperhatikan keberlanjutan dan keserasian dalam desain Hotel Parkside's tersebut. Hasil akhir yang ditampilkan menilai dan evaluasi integrasi antara regulasi dan desain arsitektur dalam bentuk Skoring dari data KKPR, Teknis, observasi lapangan dengan poin Peruntukan lahan, KLD, KDH RTNH, KDB, dan GSB yang diterapkan pada bangunan tersebut memberikan kontribusi positif serta memberikan rekomendasi yang berguna untuk pengembangan regulasi tata ruang terutama pada aktivitas pembangunan hotel dan bangunan-bangunan komersial lainnya yang ada dan/atau akan dilakukan di Kota Palembang Sumatera Selatan.

Kata Kunci: Desain Arsitektur, Hotel Parkside's, Regulasi Tata Ruang, KKPR

PENDAHULUAN

Perkembangan kota tidak terlepas dari dari tersedianya infrastruktur yang mengakomodir pengguna, pemilik maupun pengunjung yang datang ke suatu kota. Pembangunan fasilitas infrastruktur pada sebuah kota, salah satu tolak ukur yang menentukan bahwa suatu perkotaan dianggap berkembang dari sektor ekonomi maupun pengembangan pariwisata serta bisnis di kota berbagai belahan dunia termasuk Indonesia. Kota Palembang merupakan salah satu kota metropolitan di Pulau Sumatera beberapa dalam tahun terakhir mengalami peningkatan pesat dibidang pembangunan dan perbaikan fasilitas publik, termasuk sektor prasarana perhotelan. Menurut Schenkel, (2022), kawasan perkotaan yang

berkembang pesat memerlukan pemahaman mendalam tentang hubungan antara desain bangunan, regulasi tata ruang, dan perkembangan infrastruktur.

Regulasi tata ruang di Indonesia termasuk Kota Palembang berperan sebagai panduan dalam memastikan bahwa pembangunan infrastruktur di kota tersebut tidak merusak lingkungan dan mendukung keberlanjutan sesuai dengan batasan regulasi yang ada sesuai dengan standar peraturan pemerintah dan kelayakan. Menurut Raharjo, (2023), regulasi pembangunan di Indonesia terus berkembang untuk menyesuaikan dengan kebutuhan kota yang semakin kompleks, terutama di daerah perkotaan seperti kota Palembang. Seperti tertuang dalam Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021

Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, serta Menurut Permana et al, (2022), integrasi dunia arsitektur dengan regulasi lokal yang dikeluarkan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) sebagai penentu batasan dengan acuan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Palembang. Menurut Arnowo (2023), KKPR berfungsi sebagai alat pengendalian untuk memastikan permohonan penggunaan dan pemanfaatan tanah / lahan sesuai dengan rencana tata ruang.

Desain Arsitektur bangunan di era moderen saat tersebut tidak hanya berfokus pada estetika dan fungsi semata, namun juga harus mengedepankan peraturan atau regulasi yang berlaku disuatu daerah pada saat diimplementasikan di lapangan. Regulasi Indonesia terkait tata ruang dan keberlanjutan lingkungan menjadi dasar penting dalam perencanaan dan pembangunan gedung terutama bangunan hotel yang menjadi fokus sebagai fasilitas penunjang dan bisnis disuatu kota.

Hotel Parkside's terletak di Jalan Lingkungan Seroja, Kota Palembang menghadapi tantangan untuk mengintegrasikan desain arsitektural yang inovatif dengan berbagai regulasi guna menciptakan bangunan yang tidak hanya estetis dan fungsional tetapi sesuai dengan hukum yang berlaku di Kota Palembang Sumatera Selatan. Menurut Sani (2022), integrasi antara desain arsitektur dan regulasi tata ruang merupakan kunci untuk menciptakan bangunan yang tidak hanya mempertimbangkan estetis namun, tetapi juga keamanan, kenyamanan, dan keberlanjutan.

Kota Palembang merupakan kota tertua di Indonesia dan salah satu pusat perekonomian di Sumatera Selatan, sebagai ibu kota Provinsi Sumatera Selatan yang menjadi poros atau pusat perkembangan wilayah tersebut dalam segala sektor termasuk aktifitas bisnis di kota tersebut maka bangunan hotel menjadi salah satu kebutuhan prasarana strategis untuk mendukung perkembangan bisnis serta perekonomian di kota ini. Namun pengembangan tersebut harus memperhatikan dan diikuti sesuai dengan peraturan dari hulu hingga hilir, seperti Peraturan Menteri PUPR No. 36 Tahun 2005 Tentang Pelaksanaan Bangunan Gedung, Undang-undang No. 28 Tahun 2005 yang diperbaharui menjadi pada tahun 2002 (Pasal 16 ayat 1) yang mengatur tentang persyaratan teknis dan administratif agar bangunan memenuhi 4 (empat) aspek kriteria kelayakan dalam peraturan bangunan gedung, yaitu aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Menurut Santosa et al. (2022), penerapan prinsip bangunan hijau, seperti penggunaan energi terbarukan, efisiensi air, dan material ramah lingkungan, merupakan langkah penting dalam memastikan desain hotel yang berkelanjutan. Pendapat Nasution dan Lubis (2023), keberhasilan sebuah proyek arsitektur tidak hanya bergantung pada aspek visual dan fungsional tetapi juga pada kesesuaiannya dengan peraturan dan kebijakan lokal.

Lebih detail peraturan kota Palembang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang merupakan dokumen perencanaan yang merincikan pemanfaatan ruang di wilayah kota dan berfungsi sebagai pedoman dalam pengendalian pembangunan dan pemanfaatan lahan. RDTR merupakan pendetailan dari RTRW Kota Palembang dan dikeluarkan dalam bentuk KKPR oleh dinas terkait, yang ditetapkan melalui Peraturan Daerah (PERDA) Kota Palembang No. 15 Tahun 2012 tentang detail RTRW Kota Palembang Tahun 2012-2032.

Integrasi kesesuaian regulasi dan desain arsitektur menjadi kunci utama dalam pendekatan tersebut yang bertujuan untuk mengetahui dan menilai bahwa hotel tersebut memenuhi persyaratan regulasi bangunan gedung yang ada di Indonesia terutama Kota Palembang seperti KKPR dari acuan RTRW, RDTR, yang memuat tentang peruntukan suatu lahan / tanah untuk fungsi yang telah ditentukan, kesesuaian batas-batas tertentu, yaitu, GSB, KDB, KLB, KDH serta RTNH dikeluarkan oleh KKPR sebagai syarat dalam dalam mengintegrasikan sebuah peraturan terhadap aktifitas merancang, membangun dan memfungsikan Hotel Parkside's di jalan Seroja Kota Palembang.

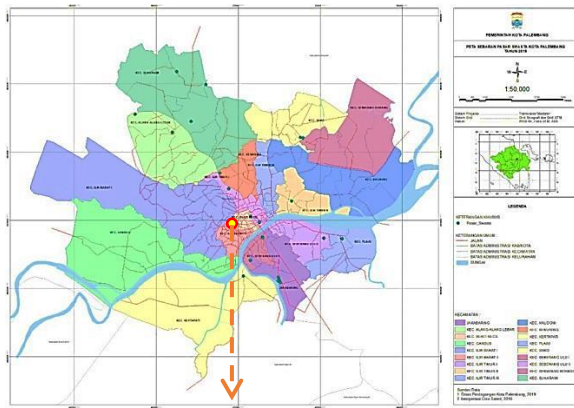
TINJUAN PUSTAKA

Parkside's Hotel Palembang milik **PT. Pandora Rekso Abadi** yang dibangun pada tahun 2022 di atas lahan seluas $\pm 832 \text{ m}^2$ dengan $\pm 3008 \text{ m}^2$ bangunan utama yang memiliki fasilitas 80 kamar tidur utama dan ruangan penunjang bangunan lainnya dengan ketinggian ± 8 lantai / $\pm 33,65 \text{ m}$ dan memiliki fasilitas 80 kamar tidur. Terletak di jantung kota Palembang, yaitu Jalan Seroja H-6, Kelurahan Dua Puluh Ilir Tiga, Kecamatan Ilir Timur Satu, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan 30129, Indonesia. Terletak pada kordinat $2^{\circ}58'19.6''\text{S}$, $104^{\circ}44'43.6''\text{E}$. Visual lokasi dan posisi studi penelitian yang terlihat pada Gambar 1, 2, dan 3 sebagai berikut :



Gambar 1. Peta Pulau Sumatera

Sumber : <https://perkim.id/profil-pkp/profil-provinsi/profil-perumahan-dan-kawasan-permukiman-sumatera-selatan/>



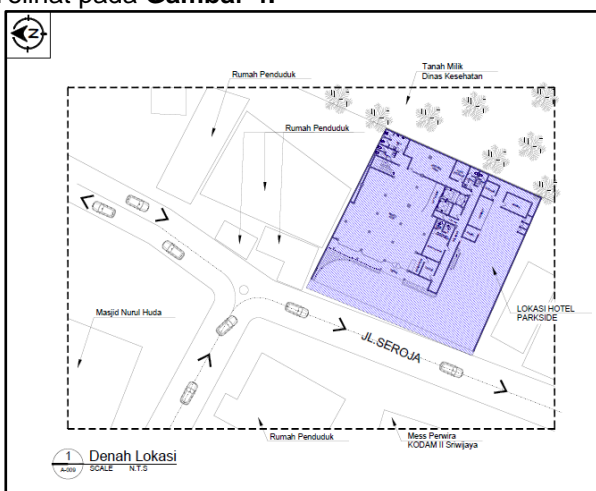
Gambar 1. Peta Kota Palembang
Sumber : Tata Ruang Kota Palembang



Gambar 3. Lokasi Hotel Parkside's

Sumber : Laporan Kajian Arsitektur SLF, 2024

Gambar *asbuild drawing*, yaitu bangunan berupa berdiri di atas lahan ± 832 m² bangunan Hotel Parside's yang terdapat beberapa ruangan pada lantai dasar yang memiliki luasan ± 630 m² /= 60% terbagun dari luas lahan yang ada, terdiri dari Retauran, Toilet Umum, Dapur, Area makan *indoor* dan *outdoor* Kantor Direksi, Tangga, Elevator/lift, Lobby, Ruang Genset, Ruang Pengolahan Sampah, Area Parkir, Penghijauan, dan Ruang Service. Telihat pada **Gambar 4.**



Gambar 4. Denah Lokasi – *Asbuild Drawing*
Sumber : Observasi Lapangan, November 2024

Objek studi tersebut memiliki peran penting dan contoh untuk bangunan serupa bagaimana pentingnya integrasi kesesuaian regulasi dan desain arsitektur. Menurut Schenkel (2022), bahwa kota-kota yang berkembang pesat memerlukan

penekatan komprehensif dalam perencanaan infrastruktur. Implementasi regulasi tata ruang yang ketat dalam perencanaan dan pembangunan hingga memfungsikan bangunan Hotel untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan bisnis suatu kota tanpa merusak lingkungan sekitar.

Desain Arsitektur moderen saat tersebut tidak hanya berfokus pada estetika namun sangat mempertimbangkan fungsi, keberlanjutan dan kesesuaian dengan regulasi lokal suatu daerah dan difokuskan pada perkembangan kota metropolitan, untuk itu dukungan dalam membentuk ruang yang tertata sesuai dengan perencanaan induk dalam jangka menengah dan panjang atau tidak sporadis. Menurut Sani (2022), menekankan pentingnya integrasi antara desain arsitektur dengan regulasi tata ruang untuk menciptakan estetsi, fungsional dan sesuai dengan hukum. Menurut Santosa et al. (2022), berpendapat bahwa pentingnya prinsip bangunan hijau dalam sebuah desain arsitektur moderen seperti dalam implementasinya penggunaan material ramah lingkungan, efesiensi energi, dan pengelolaan air yang baik.

Regulasi tata ruang kota berfungsi sebagai kerangka dasar dalam mengatur penggunaan lahan secara efisien dan berkelanjutan terutama pada kawasan padat dan area perencanaan pengembangan strategis disebuah kota atau kawasan khusus. Menurut Peraturan pemerintah No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, regulasi tersebut dirancang untuk memastikan pembangunan tidak melanggar batasan lingkungan dan sosial.

Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang No. 05 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palembang (Pasal 77) menyebutkan Hak, Kewajiban dan Peran Masyarakat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang Penataan Ruang. Hal-hal yang terkait dengan penataan ruang tersebut sangat detail telah tertulis dalam setiap pasal-pasalnya lebih spesifik sesuai dengan tipologi dan kondisi wilayah suatu daerah terutama di Palembang Provinsi Sumatera Selatan dalam Peraturan Daerah Sumatera Selatan No. 11 tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sumatera Selatan tahun 2016-2036 dan pada Peraturan Daerah Kota Palembang No. 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palembang tahun 2012-2032 yang menjadi acuan KKPR dalam menentukan batasan lahan dan bangunan dengan aspek-aspek yang telah ditentukan sesuai posisi, wilayah serta jenis bangunan yang akan didirikan di Kota Palembang termasuk Hotel Parkside's yang ada zona CBD (Central Bisnis Distrik) dalam rencana RTRW dan RDTR.

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) merupakan dokumen perijinan yang menjadi syarat dan acuan dalam kegiatan pengelolaan dan pemanfaatan ruang atau lahan pembangunan yang ada di Indonesia. KKPR diatur dalam peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021. KKPR memastikan

bahwa setiap rencana pembangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota atau daerah tertentu. Menurut Arnowo (2023), kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang merupakan faktor penting dalam perencanaan tata ruang kota. Kegiatan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan peraturan tata ruang dapat mengurangi konflik penggunaan lahan dan meningkatkan efisiensi dalam pemanfaatan ruang kota. Beberapa indikator yang diatur dan dikeluarkan oleh KKPR dan tertera dalam dokumennya sebagai acuan masyarakat dalam mengimplementasikan integrasi kesesuaian regulasi dengan kegiatan desain arsitektur dan pembangunan di lahan / tanah, sebagai berikut :

1. **Koefisien Dasar Bangunan (KDB)** merupakan rasio maksimum luas lantai dasar bangunan terhadap luas lahan yang diperuntukan serta KDB juga membatasi intensitas penggunaan lahan agar tidak berlebihan dari ketetapan aturan di daerah tertentu. RTRW Kota Palembang menetapkan bahwa KDB untuk kawasan komersial seperti hotel berkisar 60-80%, hal tersebut tergantung zonasi kawasan. Hal tersebut juga disebutkan menurut Schenkel (2022), bahwa pengaturan KDB membantu menjaga keseimbangan antara pengembangan dan penyediaan ruang terbuka hijau. KDB dapat disimpulkan menjadi jumlah luas dasar bangunan (dalam luasan m²) yang boleh dibangun di atas tanah atau lahan tersebut. biasanya menggunakan rumus umum selain ketentuan RTRW, sebagai berikut :

$$KDB : \frac{\text{Luas Lantai Dasar}}{\text{Luas Lahan/tanah}} \times 100\% \text{ (dalam \%)}$$

2. **Koefisien Dasar Hijau (KDH)** merupakan presentase minimum luas lahan yang harus digunakan untuk ruang hijau pada sebuah bangunan atau kawasan untuk mendukung keberlanjutan lingkungan dan penyerapan air di permukaan lahan tersebut. Aturan KDB tertera dalam Peraturan Pemerintah RI No. 36 Tahun 2005 Pasal 1 (poin 10) dan 25 (ayat 2) dan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007, pasal 26 (ayat 1) berbunyi bahwa setiap persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal KDB yang harus disediakan oleh daerah dan pemilik bangunan sebagai area evakuasi dan berkumpul. Menurut Sentosa et al (2022), KDH merupakan elemen penting dalam mitigasi dampak lingkungan, terutama di kawasan kota padat pembangunan. Jadi nilai KDH ditentukan dari KKPR dengan acuan RTRW dan RDTR dan berikut rumus presentase yang biasa digunakan untuk membagi daerah hijau pada suatu kawasan yang akan dibangun.

$$KDH : \frac{\text{Luas Lahan Terbuka Hijau}}{\text{Luas Lahan/tanah}} \times 100\%$$

3. **Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH)** mencakup ruang-ruang terbuka untuk kepentingan umum, seperti jalan, trotoar, dan fasilitas parkir serta bertujuan mendukung fungsi lahan atau kawasan selain ruang hijau. RTNH yang telah diatur dalam RTRW suatu daerah atau kota berdasarkan fungsi kawasan dan densitas atau kepadatan penduduk di daerah tersebut. Menurut Permana et al (2022), RTNH yang dirancang dengan baik akan dapat meningkatkan kenyamanan dan mobilitas masyarakat di kawasan tersebut / perkotaan.

4. **Koefisien Lantai Bangunan (KLB)** adalah rasio maksimum total lantai bangunan atau jumlah bangunan dari titik 0 (nol) permukaan tanah/lahan ke atas terhadap luas lahan. KLB mengatur tinggi dan jumlah lantai bangunan sesuai dengan zonasi peraturan pemerintah daerah tertentu. KLB ditentukan oleh RTRW dan RDTR yang menyesuaikan kapasitas lingkungan dan kebutuhan pengembangan kawasan baik jangka pendek, menengah dan panjang sebagaimana yang tertera pada peraturan pemerintah daerah tersebut. Menurut Raharjo (2023), pengaturan KLB memungkinkan penggunaan ruang vertikal secara optimal tanpa membebani infrastruktur lingkungan. KLB merupakan jumlah luas total lantai bangunan (dalam luasan m²) yang boleh dibangun di atas tanah / lahan tersebut tidak termasuk dengan lantai bawah atau basement.

$$KLB : \frac{\text{Luas Total Lantai}}{\text{Luas Lahan/tanah}}$$

5. **Garis Sempadan Bangunan (GSB)** merupakan batas minimum jarak antara bangunan dan batas tertentu. Hal tersebut ditujukan untuk menjaga keamanan, estetika dan ruang kawasan. Hal tersebut diperkuat dan tertuang pada Peraturan Menteri PUPR No. 36 Tahun 2005, Pasal 21 (ayat 2 dan 3), bahwa GSB harus diperhatikan dalam perencanaan pembangunan untuk menjamin ruang yang memadai sekitar bangunan yang mengatur jarak antara bangunan dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi. Menurut Arnowo (2023), bahwa GSB merupakan instrument penting untuk mengatur kerapatan bangunan dan memastikan adanya ruang terbuka di sekitar infrastruktur. Dapat diilustrasikan pada **Gambar 5**. di bawah ini.



Gambar 5. Ilustrasi Garis Sempadan Bangunan (GSB)
Sumber : Wibawa (2023), Pembekalan Lisensi Arsitek Jawa Tengah

Dalam penerapannya bagi pemohon atau pelaku perencanaan atau sebelum pembangunan sebuah fasilitas prasarana kota atau kawasan bahwa KKPR menjadi elemen-elemen penting dalam memastikan kesesuaian antara rencana pembangunan dan tata ruang kota. Dengan memperhatikan poin-poin seperti batasan atau ketentuan peruntukan lahan sesuai zonasi RTRW dan RDTR, KDB, KDH, RTNH, KLB dan GSB, yang menjadi panduan bagi perencanaan desain arsitektur sebuah bangunan di dalam lahan / tanah tersebut agar dapat mendukung keberlanjutan, keamanan, dan kenyamanan kawasan di area bangunan. Integrasi kesesuaian regulasi dan desain arsitektur sebuah bangunan atau kawasan yang tepat dari KKPR tidak hanya memastikan ketaatan regulasi, tetapi juga menciptakan tata kota yang harmonis, estetis, serta berfungsi optimal dalam mendukung lingkungan sekitar dalam menciptakan lingkungan keberlanjutan. Menurut Widiastuti (2022), keberlanjutan lingkungan merupakan konsep yang sangat penting dalam perencanaan tata ruang kota.

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan beberapa langkah yang dilakukan seperti observasi lapangan sebagai pendekatan studi kasus, wawancara mendalam kepada objek studi untuk menggali informasi dan kronologi dalam merancang, membangun hingga memanfaatkan objek penelitian, kepada pihak Dinas PUPR Kota Palembang selaku membuat dan mengeluarkan kebijakan dalam memvalidasi berkas peraturan yang telah dikeluarkan dan dasar dari batasan yang diambil dalam bentuk dokumen KKPR yang RTRW dan RDTR sebagai acuan dan berisi batasan-batasan dalam membangun seperti GSB, KLB, KDB, KDH dan RTNH, serta menganalisa dokumen-dokumen pendukung yang telah dikumpulkan sebagai sumber data sekunder dalam metode penelitian tersebut seperti berkas administrative / perijinan serta dokumen teknis yang mendukung, yaitu *Asbuild drawing*, SPPL, dan Laporan Kajian Arsitektur.

Selanjutnya semua informasi dalam penelitian dianalisis untuk mendapatkan integrasi kesesuaian regulasi dan desain arsitektur Hotel Parkside's di Kota Palembang. Sebagai salah satu bentuk dalam mendukung perkembangan aktivitas sosial dan lingkungan berkelanjutan di Kota Palembang.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

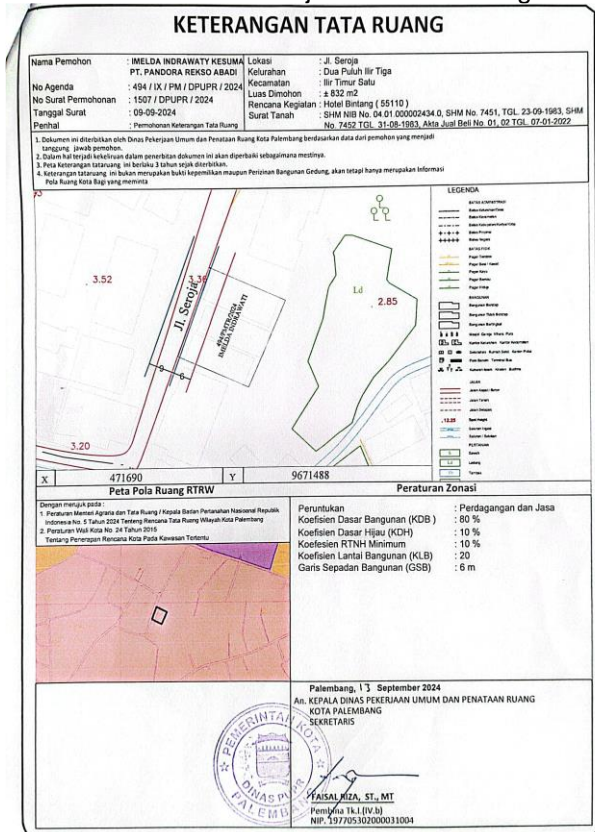
Gambaran Umum Objek Penelitian

Terletak kawasan strategis atau dalam rencana RTRW 2012-2032 sebagai CBD kota Palembang di jalan lingkungan Seroja, Hotel Parkside's dibangun pada Juli 2022 dengan waktu kurang lebih 2 (dua) tahun dirancang dengan pembangunan swakelola oleh pemilik hotel Parkside's tersebut yang dinaungi oleh PT. Pandora Rekso Abadi sebagai perusahaan pemilik. Berdiri di atas tanah seluas ± 832 m² (SHM), dengan luas bangunan total bangunan ± 3.008 m² terdiri dari 8 (delapan) lantai dengan

fungsi lantai 1 (satu) sebagai area service, lantai 2 (dua) hingga 6 (enam) sebagai fasilitas kamar hotel dan ruang servicenya, dan lantai 7 (tujuh) sebagai ruang rapat atau pertemuan kecil, dan lantai 8 (delapan) sebagai lounge / restaurant kecil. Dibuat sebagai hotel bintang 3 (tiga) dengan fasilitas yang dirancang sesuai dengan fungsinya.

Kapasitas bangunan Hotel Parkside's tersebut mampu menampung pengguna bangunan sebanyak ± 310 (tiga ratus sepuluh) orang dengan rincian jumlah kamar masing-masing maksimal pengunjung 2 (dua) orang/kamar x 80 (delapan puluh) total kamar tidur total pengunjung kamar 160 (seratus enam puluh) orang, jumlah karyawan dan pengurus 50 (lima puluh) orang, ruang rapat 2 (dua) ruangan x 50 (lima puluh) orang per ruangan total 100 (seratus) orang.

Batasan-batasan tersebut tertuang dalam dokumen tata ruang di bawah tersebut **Gambar 6** berupa dokumen keterangan tata ruang kota Palembang yang digunakan Hotel Parkside's dalam merancang, membangun hingga memfungsikan bangunan di atas lahan yang telah dilakukan oleh PT. Pandora Ekos Abadi di Jalan Seroja Kota Palembang.



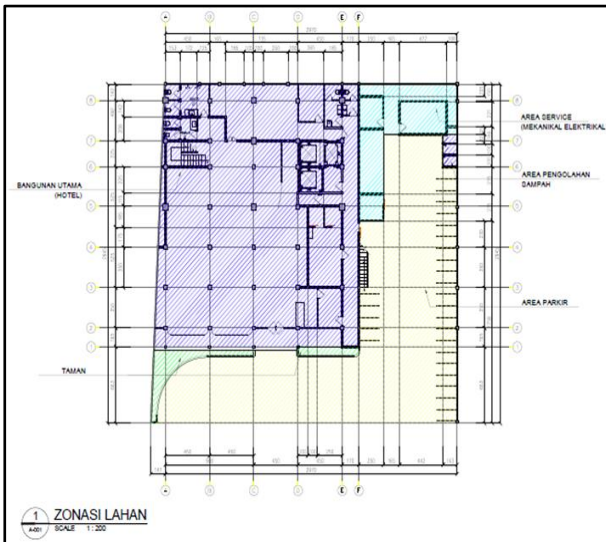
Gambar 6. Keterangan Tata Ruang
Sumber : KKPR Kota Palembang, 2024

Hasil Implementasi KKPR dari Gambar 6. terlihat dan berdasarkan hasil yang didapat dari acuan PP ATR No. 5 Tahun 2024 Tentang RTRW dan RDTR yang terdapat pada Peraturan Walikota No. 24 Tahun 2015 Tentang Penerapan Rencana Kota Palembang, tercantum dalam KKPR tersebut batasan-batasan bangunan hotel Parkside's tersebut memiliki hasil, yaitu Peruntukan Lahan – Perdagangan dan Jasa, KDB-80%, KDH-10%, RTNH-10%, KLB-20 lantai, GSB-6m.

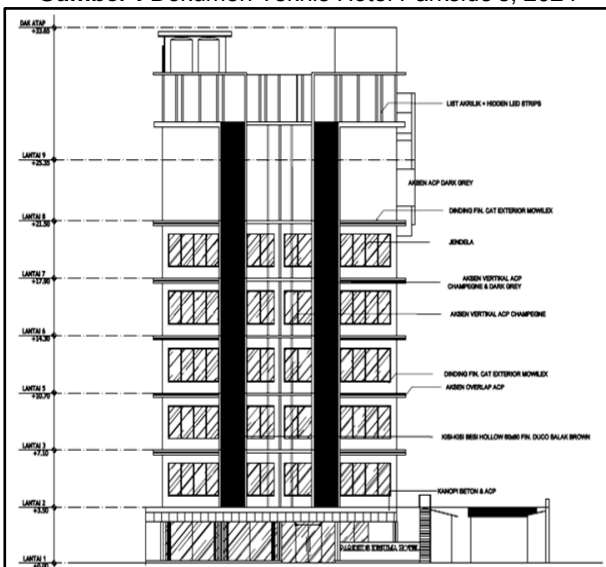
Tabel 1. Luas Lahan Bangunan Hotel Parkside's

NO	PENGUNAAN LAHAN / BANGUNAN	LUAS (M2)	PRESENTASE (%)	KETERANGAN
1	Lantai 1 (Site Plan)	832	100	
	a. Bangunan Utama	463	55,6	
	b. Bangunan Penunjang	40,5	4,9	
	c. Perkerasan / parkir	302	36,3	
	d. Pagar	22,1	2,7	
	e. Penghijauan	4,4	0,5	Bersyarat
2	Lantai 2 (Kamar Hotel)	385	-	
3	Lantai 3 (Kamar Hotel)	385	-	
4	Lantai 4/5 (Kamar Hotel)	385	-	
5	Lantai 5/6 (Kamar Hotel)	385	-	
6	Lantai 6/7 (Kamar Hotel)	385	-	
7	Lantai 7/8 (Meeting Room)	414	-	
8	Lantai 8/9 (Meeting Room)	203	-	
	Luas Lantai Dasar (KDB)	503,5	61	
	Luas Total Bangunan Utama	3.390	-	
	GSB (Garis Sempadan Bangunan)	6,63	100	

Sumber : Kajian Arsitektur SLF, November 2024
 Batasan yang diterapkan dalam analisa penelitian ini dilakukan dari sumber observasi lapangan dan data sekunder serta hasil wawancara terhadap narasumber yang relevan dan terlihat dalam dokumentasi hasil observasi dalam bentuk foto lapangan terlampir dalam **Gambar 9 dan 10**, dokumen teknis gambar *asbuild drawing AutoCAD Gambar 7 dan 8*, dan dideskripsikan dari hasil wawancara sebagai informasi primer dari penelitian ini.



Gambar 7. Zonasi Lantai Dasar – *Asbuild Drawing*
Sumber : Dokumen Teknis Hotel Parkside's, 2024



Gambar 8. Tampak Arsitektur – *Asbuild Drawing*
Sumber : Dokumen Teknis Hotel Parkside's, 2024



Gambar 9. Foto Area GSB – *Asbuild Drawing*
Sumber : Observasi Lapangan, November 2024



Gambar 10. Foto Tampak Depan – *Asbuild Drawing*
Sumber : Observasi Lapangan, November 2024

Tabel 2. Hasil Analisa KKPR dan Hotel Parkside's

URAIAN	HOTEL	KKPR	STATUS
Peruntukan Lahan Dasar Bangunan (KDB)	P & J	P & J	Sesuai
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	63%	80%	Sesuai
Koefisien RTNH Minimum	1%	10%	Tidak Sesuai
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	36%	10%	Sesuai
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	8 lt	20 lt	Sesuai
	6,63 m	6 m	Sesuai

Sumber : Analisa, Desember 2024

Hasil analisa **Tabel 2 dan 3** memberikan integrasi kesesuaian dan skoring dari analisis antara data KKPR dan observasi lapangan serta data teknis studi objek bahwa regulasi dan desain arsitektur Hotel Parkside's yang terletak di Kota Palembang bahwa jenis bangunan, KDB, GSB, dan KLB telah

memenuhi syarat kesesuaian yang ditetapkan KKPR dalam bentuk koefisien presentase, jumlah maupun luasan yang tidak sesuai antara KDH pada Hotel Parkside's dan KKPR Kota Palembang, yang jika dilihat kebutuhan penghijauan pada bangunan hotel ini hanya memenuhi 1% (satu Persen) dari syarat 10% (sepuluh persen) dari minimum koefisien KKPR. Hal ini memberikan hasil negative dan tidak sesuai dengan aturan serta dapat dikatakan Hotel Parkside's belum memenuhi 1 (satu) poin/ aspek/ elemen dari ketentuan regulasi pemerintah Kota Palembang.

Tabel 3. Hasil Skoring Hotel Parkside's

URAIAN	HOTEL	SKOR
Peruntukan Lahan	P & J	3
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	63%	3
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	1%	2
Koefisien RTNH Minimum	36%	3
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	8 Lt	3
Garis Sepadan Bangunan (GSB)	6,63 m	3

Sumber : Analisa, Desember 2024

Standar indikator skoring kesesuaian Hotel Parkside's dinilai berdasarkan dokumen KKPR 494/IX/PM/PUPR/2024, November 2024. system threshold atau skor yang melampaui nilai ambang batas tertentu dan bata tersebut harus melakukan revisi untuk dikatakan sesuai dengan standar. Menurut Nasution dan Lubis (2023), mendorong transparansi karena memberikan parameter yang jelas untuk mengambil keputusan. dan Menurut Raharjo (2023), metode skoring sangat fleksibel dan memungkinkan penyesuaian suatu prioritas kota atau wilayah tertentu.

Keterangan Skor :

Penilaian 1 = Tidak Sesuai KKPR;
 Penilaian 2 = Kurang Sesuai KKPR;
 Penilaian 3 = Sesuai KKPR.

Berdasarkan tabel penilaian terhadap teknis arsitektur diatas dapat dilihat bahwa bangunan Parkside's Hotel Palembang mempunyai persentase penilaian sebagai berikut :

Skor 1 (satu) = < 50 %;
 Skor 2 (dua) = 50-80 %;
 Skor 3 (tiga) = 80-100 %.

Dari hasil penilaian tersebut bangunan Hotel Parkside's Palembang memperoleh Penilaian 3 (Tiga) sebesar 80-100% yang adalah hasil penilaian baik karena telah memenuhi semua aspek yang dinilai. Sehingga bisa diambil kesimpulan jika Bangunan Hotel Parkside's Palembang masuk dalam kategori "Kesesuaian" dengan Peraturan atau standar KKPR Kota Palembang namun "Bersyarat" pada poin KDH 1% harus dilakukan penambahan presentase dan hal ini telah disanggupi oleh Hotel Pakrside's Palembang sebelum sembari memfungsikan bangunan tersebut.

KESIMPULAN

Penelitian ini dapat disimpulkan dari hasil analisis bahwa Hotel Parkside's di Palembang menunjukkan

tingkat kesesuaian yang baik terhadap regulasi tata ruang Kota Palembang berdasarkan dokumen KKPR 494/IX/PUPR/2024. penilaian skor menunjukkan bahwa mayoritas indikator skoring, seperti peruntukan lahan, KDB, KLB, GSB dan RTNH telah memenuhi standar yang ditetapkan dengan nilai skoring 3 (tiga), atau dapat disebut kategori "Sesuai KKPR". Namun, terdapat 1 (satu) elemen yang belum sesuai, yaitu Koefisien Dasar Hijau (KDH) yang hanya mencapai 1% dari syarat yang ditentukan minimum 10%. Kekurangan ini menempatkan ststua Hotel Parkside's dalam kategori "Kesesuaian Bersyarat". Dalam mendukung dan untuk mencapai kepatuhan penuh terhadap regulasi maka perlu dilakukan penambahan ruang hijau sesuai dengan standart regulasi tata ruang Kota Palembang.

Saran yang berikan untuk penelitian dan objek studi yang diambil, yaitu Hotel Parkside's Palembang ini perlu segera mengintegrasikan langkah strategis untuk meningkatkan KDH, seperti menyediakan taman vertical, area panghijauan pada lantai atap, atau tumbuhan di sekitar bangunan. Selain itu, evaluasi berkala terhadap kepatuhan bangunan terhadap regulasi tata ruang sangat dianjurkan untuk memastikan keberlanjutan lingkungan dan optimalisasi fungsi bangunan tersebut. Pemerintah Kota Palembang perlu memperkuat pengawasan dan memberikan panduan teknis yang mendetail untuk mendukung pengembang dalam memenuhi persyaratan KKPR. Langkah-langkah ini dianggap perlu dan sangat optimal dilakukan untuk memastikan pembangunan infrastruktur yang selaras dengan prisp keberlanjutan dan regulasi di Kota Palembang dalam jangka panjang.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Palembang atas akses dan dokumen KKPR yang relevan, dan kepada tim Pengelola Hotel Parkside's Palembang atas kerja sama dan informasi yang diberikan serta tidak lupa kepada para ahli dan akademisi yang telah memberikan pandangan serta referensi ilmiah dasar dalam menyusun jurnal ini. Semoga jurnal ini dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan praktek professional dalam bidang arsitektur dan tata ruang kota.

DAFTAR PUSTAKA

- Juwono, R. (2021). *Peran Regulasi Zonasi dalam pembnagunan Perhotelan*. Surabaya; Penerbit Arsitektur.
- Raharjo, S. (2023). *Evaluasi Regulasi Tata Ruang di Indonesia; Tantangan dan Peluang*. Jakarta; Pustaka Tata Ruang.
- Rini, E. (2022) *Pengaruh Kebijakan Pembangunan Kota terhadap Perencanaan Hotel di Indonesia*. Jakarta; Universitas Indonesia Perss.
- Sutomo, H. (2023). *Analisis Implementasi KKPR dalam Desain Arsitektur*. Bandung; Penerbit Teknologi Bangunan.
- Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2023. *Petunjuk Teknis Pelaksanaan*

- Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Nonberusaha Secara Non-Elektronik. Jakarta: Kementerian Agraria Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Daerah (PERDA) Kota Palembang No. 15 Tahun 2012 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palembang 2012-2032*.
- Peraturan Daerah (PERDA) Sumatera Selatan No. 11 Tahun 2012 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sumatera Selatan 2016-2036*.
- Peraturan Gubernur Sumatera Selatan No. 07 Tahun 2022 tentang *Jati Diri Budaya Arsitektur Sumatera Selatan*.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 05 Tahun 2024 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palembang*.
- Peraturan Menteri PUPR No. 36 Tahun 2005 tentang *Pelaksanaan Bangunan Gedung*.
- Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 tentang *Penyelenggaraan Penataan Ruang*.
- Permen PU 26/PRT/2028 tentang *Perencanaan Arsitektur*.
- Permen PU No. 24/PRT/M/2028 tentang *Pedoman Teknis Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung*.
- Permen PU Nomor 30/PRT/M/2006 tentang *Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Bangunan Gedung*.
- Permen PUPR No. 11/PRT/M/2018 Tentang *Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis dan Penilik Bangunan*
- Permen PUPR No. 19/PRT/M/2018 Tentang *Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan Gedung dan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung Melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Secara Elektronik*.
- Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang *Penyelenggaraan Penataan Ruang*.
- Undang-Undang No. 28 Tahun 2022 tentang *Persyaratan Teknis dan Administrasi Bangunan Gedung*.
- Aditya, R. (2023). *Desain Arsitektur Lingkungan di Kota Metropolitan*. Journal of Environmental Architecture, 8 (3), 45-58.
- Amowo, B. (2023). *Peran Kesesuaian kegiatan Pemanfaatan Ruang dalam Perencanaan Tata Ruang Kota*. Jurnal Tata Ruang Indonesia, 15(2), 45-56.
- Andriani, M. (2023). *Peraturan Tata Ruang dan Pengaruhnya terhadap Pembangunan Kota Palembang*. Jurnal Perencanaan Kota, 25(2), 90-104.
- Arifin, Z. (2023). *Pemanfaatan Lahan Kota untuk Pembangunan Berkelanjutan*. Jurnal Perencanaan Kota, 17(4), 64-79.
- Hidayat, S. (2021). *Integrasi Regulasi dan Desain Arsitektur dalam Pengembangan Perkotaan*. Jurnal Arsitektur dan Lingkungan, 14(3), 125-138.
- Nasution, D., & Lubis, F. (2023). *Urban Planning and Architectural Regulation Compliance; A Case Study in Indonesia*. Jurnal Of Urban Design, 28(4), 235-249.
- Nasution, R., & Lubis, H. (2023). *Integrasi Modernitas dan Budaya Lokal dalam Desain Arsitektur Kota*. Jurnal Arsitektur Nusantara, 12(1), 34-47.
- Permana, R., et al. (2022). *Dampak Regulasi Tata Ruang terhadap Pembangunan Perkotaan di Indonesia*. Jurnal Kebijakan Publik, 14(3), 101-115.
- Permana, R., et al. (2022). *Sustainability dan Regulation Integration in Buildinh Design*. Indonesian Journal of Architecture, 15(2), 110-124.
- Purnomo, E. (2023). *Analisis GSB, KDB, dan KLB pada Bangunan Komersial di Perkotaan*. Jurnal Infrastruktur dan Lingkungan, 13(2), 87-96.
- Rahmawati, D. (2022). *Studi Kesesuaian Desain Bangunan dengan Regulasi Tata Ruang Kota*. Jurnal Perencanaan dan Desain, 31(1), 44-58.
- Sani, T. (2022). *Integrasi Desain Arsitektur dan Regulasi Tata Ruang*. Jurnal Arsitektur Modern, 10(4), 55-68.
- Santosa, I., et al. (2022). *Penetapan Prinsip Bangunan Hijau di Indonesia*. Journal of Sustainable Arshitecture, 9(2), 78-92.
- Schenkel, P. (2022). *Urban Growth and Architectural Integration : Lesson from Developing Cities*. Urban Planning Rewies, 18(3), 78-92.
- Triyono, B. (2023). *Pengaruh Tata RUang terhadap Pariwisata Perkotaan*. Jurnal Pariwisata dan ekonomi, 12(2), 51-65.
- Widiastuti, A. (2022). *Keberlanjutan Lingkungan dan Tantangannya dalam Tata Ruang Kota*. Jurnal Teknik Lingkungan, 14(3), 75-88.
- Yulianto, H. (2023). *Strategi Perencanaan Tata Ruang Berkelanjutan dai Wilayah Perkotaan*. International Journal of Urban Studies, 11(1), 23-39.
- Wibawa, Baju Arie, Palembang. (2023). *Pembekalan Lisensi Arsitek Jawa Tengah tentang implementasi tata ruang (RTRW, RDTRK, RTBL, dan Zonasi)*. Makalah disajikan dalam Seminar dan Kongres Asosiasi Profesi Arsitek di Indonesia. Palembang, 10 Maret 2023.
- Perkim. (n.d.). *Peta Pulau Sumatera*. Diakses dari <https://perkim.id/profil-pkp/profil-provinsi/profil-perumahan-dan-kawasan-permukiman-sumatera-selatan/>