

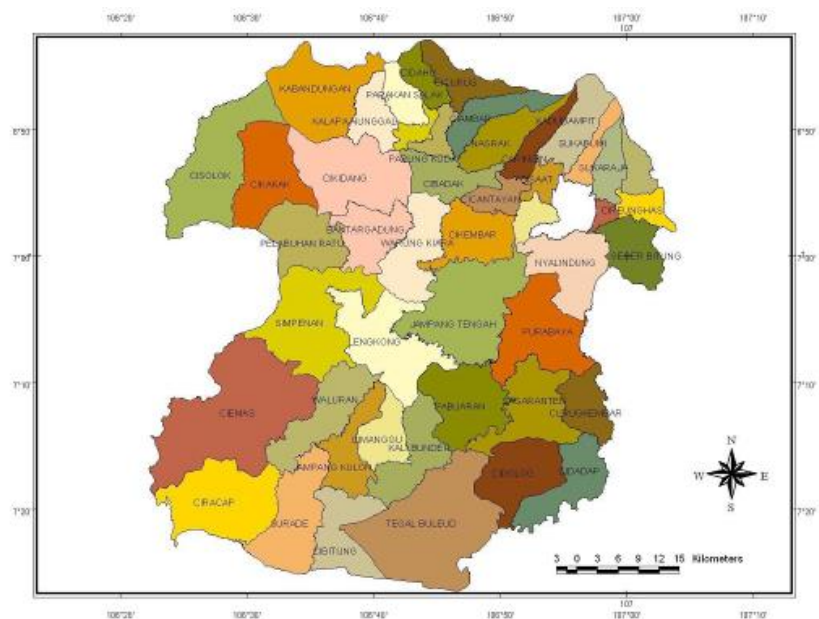
BAB III

TINJAUAN LOKASI

Bagian tiga ini berisikan informasi terkait deskripsi lengkap terkait lokasi tapak yang akan dirancang, baik itu secara mikro maupun juga makro. Adapun tinjauan lokasi pada bagian bab 3 LP3A akan dijelaskan dalam berbagai poin di bawah, yaitu:

3.1 Tinjauan Umum Kabupaten Sukabumi

Kabupaten Sukabumi merupakan salah satu kawasan di Provinsi Jawa Barat dimana masyarakatnya di dominasi oleh masyarakat suku sunda yang kental akan adat istiadatnya yaitu sunda buhun, kondisi alam dan lingkungan Kabupaten Sukabumi juga tergolong masih sangat asri karena belum banyak terjamah oleh kegiatan modernisasi dengan demikian Kabupaten Sukabumi kaya akan potensi daya tarik wisata , mulai dari wisata alam, wisata budaya, wisata kuliner, wisata edukasi, wisata sejarah hingga wisata minat khusus. Dari beberapa jenis potensi wisata tersebut terdapat jenis-jenis wisata yang bersifat unggulan dan mempunyai ciri khas tertentu yang jarang atau mungkin tidak dimiliki oleh daerah lain. Namun saat ini wisata alam menjadi primadona bagi wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Sukabumi karena memiliki pesona alam beragam yang tersebar di berbagai daerah di kawasan Kabupaten Sukabumi. Oleh karena itu Kabupaten Sukabumi mendapatkan penghargaan sebagai kategori Obyek Wisata Alam dan Buatan Terbaik tingkat Nasional pada tahun 2016 (Mu'min, 2019).



Gambar 3.1 Peta Kabupaten Sukabumi

Sumber: Balai Pelestarian Kebudayaan Wilayah IX Provinsi Jawa Barat - 2024

3.1.1 Kondisi Geografi Kabupaten Sukabumi

Kabupaten Sukabumi merupakan sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Ibu kotanya adalah Palabuhan ratu. Kabupaten ini berbatasan dengan Kabupaten Bogor di utara, Kabupaten Cianjur di timur, Samudra Hindia di selatan, serta Kabupaten Lebak di barat. Secara geografis Kabupaten Sukabumi terletak antara 106°49 sampai 107° Bujur Timur 60°57 - 70°25 Lintang selatan mempunyai luas daerah 4.161 km² 11,21 persen dari luas Jawa Barat atau 3,01 persen dari luas seluruh Pulau Jawa. Dengan wilayah seluas itu maka Kabupaten Sukabumi mempunyai predikat sebagai kabupaten terluas se-Jawa dan Bali. Batas wilayah tersebut 40% berbatasan dengan lautan dan 60% merupakan daratan. Wilayah Kabupaten Sukabumi memiliki areal yang cukup luas yaitu ± 419.970 ha. Kondisi wilayah Kabupaten Sukabumi mempunyai potensi wilayah lahan kering yang luas, saat ini sebagian besar merupakan wilayah perkebunan, tegalan dan hutan (Oktavianita, 2019).

3.1.2 Kondisi Topografi Kabupaten Sukabumi

Bentuk topografi wilayah Kabupaten Sukabumi pada umumnya meliputi permukaan yang bergelombang di bagian selatan dan bergunung di bagian utara dan tengah dengan ketinggian berkisar antara 0 – 2.960 m. Kondisi permukaan tanah di Kabupaten Sukabumi bervariasi. Berdasarkan kelas kemiringan, kondisi permukaan tanah di Kabupaten Sukabumi digolongkan menjadi 5 kelas, yaitu (BPS Kabupaten Sukabumi, 2009):

- 1) Kelas I dengan kemiringan 0 – 8 luasnya sekitar 209.088 ha;
- 2) Kelas II dengan kemiringan 8 – 15 luasnya sekitar 40.998 ha;
- 3) Kelas III dengan kemiringan 15 – 25 luasnya sekitar 40.998 ha;
- 4) Kelas IV dengan kemiringan 25 – 45 luasnya sekitar 59.447 ha;
- 5) Kelas V dengan kemiringan >45 luasnya sekitar 59.447 ha.

3.1.3 Kondisi Iklim Kabupaten Sukabumi

Kabupaten Sukabumi termasuk beriklim tropis dengan tipe iklim B1 (Oldeman) dengan curah hujan rata-rata tahunan sebesar 2.805 mm dan hari hujan 144 hari. Curah hujan bervariasi dimana di bagian utara berkisar antara 2.000 – 4.000 mm/tahun, sementara di bagian selatan berkisar 2.000 – 3.000 mm/tahun. Suhu udara tidak banyak berubah sepanjang tahun, hal ini disebabkan oleh letaknya yang dekat ke garis khatulistiwa. Suhu rata-rata di permukaan laut adalah 26° - 27° C. Perbedaan suhu antara siang dan malam berkisar antara 8° - 10° C. Sementara kelembaban udara berkisar antara 85 – 89 persen (Badan Pusat Statistik Kabupaten Sukabumi, 2022).

3.1.4 Potensi Wisata Kabupaten Sukabumi

Dalam masa pemulihan pandemi pada kurun waktu 2021-2023 kunjungan wisatawan ke kabupaten sukabumi mengalami peningkatan.

4 No	Wisatawan	2021	2022	2023
I	Manca-negara	277	536	3.988
II	Domestik	565.545	5.542.305	2.763.179
	Jumlah	565.822	5.542.841	2.767.167

Tabel 3. 1 Jumlah Wisatawan yang Berkunjung ke Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat

Sumber: BPS Provinsi Jawa Barat

Tingkat kunjungan wisatawan ke Kabupaten Sukabumi diperkirakan akan meningkat di tahun 2024. Sepanjang tahun 2023, tercatat adanya peningkatan yang terjadi dan cukup pesat.

3.2 Regulasi Tapak

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukabumi, Bagian Ketiga pada Fungsi utama dan fungsi Penunjang (sistem perdesaan) dalam Paragraf 1 PKNp/PKW Palabuhan ratu, Pasal 8 dijelaskan bahwa:

- PKNp Palabuhanratu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) memiliki fungsi utama sebagai pusat bisnis kelautan dengan skala pelayanan nasional dan internasional, dan fungsi penunjang sebagai kawasan pengembangan Pelabuhan Perikanan Samudera dan minapolitan.
- PKW Palabuhanratu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) berperan sebagai pusat WP Selatan yang melayani 26 (dua puluh enam) kecamatan di wilayah selatan memiliki fungsi utama sebagai pusat pemerintahan kabupaten dan pariwisata, dan fungsi penunjang sebagai kawasan permukiman, pertanian, perdagangan dan jasa, perikanan, dan industri.
- KDB (Koefisien Dasar Bangunan) maksimal 40%
- KLB (Koefisien Lantai Bangunan) maksimal 1.4
- KDH (Koefisien Dasar Hijau) minimal 60 %
- GSB (Garis Sempadan Bangunan) : 6.75 m dari as jalan

3.3 Kriteria Lokasi Perancangan Resort

Menurut Putranto (2016), Pemilihan lokasi sangat menentukan keberhasilan perencanaan hotel *resort*. Untuk pendekatan lokasi kriteria yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Pemandangan (*view*).

Salah satu elemen utama yang menjadi daya tarik suatu *resort* adalah pemandangannya. Nilai tambah yang ditawarkan *resort* semakin besar jika pemandangannya lebih indah.

- b. Keberagaman Aktivitas Wisata / Kedekatan dengan Objek Wisata / Potensi Lokal.

Pilihan kegiatan wisata yang dapat dipilih tamu dipengaruhi oleh berbagai aktivitas wisata dan objek wisata yang ada di sekitar *resort*.

- c. Tata Guna Lahan.

Peraturan tata guna lahan lokal harus dipertimbangkan saat merencanakan pembangunan *resort*.

- d. Akseibilitas.

Kemudahan akses ke *resort* mempengaruhi minat kunjungan dan keterjangkauan dari daerah lain. Ketersediaan jaringan infrastruktur dan moda transportasi yang memadai adalah contohnya.

3.4 Tinjauan Lokasi Tapak Perancangan

3.4.1 Kecamatan Cisolok

Kecamatan Cisolok adalah salah satu kecamatan yang terletak di Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Kecamatan ini memiliki lokasi yang strategis dan dikenal dengan keindahan alamnya yang meliputi pesisir pantai dan pegunungan.

1. Letak Geografis dan Administrasi

Kecamatan Cisolok terletak di bagian selatan Kabupaten Sukabumi, yang berbatasan langsung dengan Samudra Hindia di sebelah selatan. Secara administratif, Cisolok merupakan salah satu dari 47 kecamatan di Kabupaten Sukabumi. Kecamatan ini memiliki luas wilayah yang cukup besar dan terdiri dari beberapa desa yang tersebar di area pegunungan dan pesisir.

2. Topografi dan Lingkungan Alam

Cisolok memiliki topografi yang bervariasi, dengan wilayah pegunungan di bagian utara dan pesisir pantai di bagian selatan. Keindahan alamnya sangat menarik, terutama kawasan pantainya yang memiliki pasir putih dan ombak yang cukup besar, menjadikannya sebagai salah satu tujuan wisata bagi wisatawan domestik maupun mancanegara. Selain itu, terdapat juga berbagai lokasi alam seperti air terjun dan hutan tropis yang mendukung keberagaman ekosistem.

3.4.2 Alternatif Tapak 1



Gambar 3.2. Lokasi Alternatif Tapak 1
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Lokasi: Jalan Raya Cisolok Kabupaten Sukabumi
 Batas Utara: Lahan Hijau
 Batas Selatan: Jalan
 Batas Timur: Lahan Hijau
 Batas Barat: Lahan Hijau
 Topografi: Berkontur cukup miring

3.4.3 Alternatif Tapak 2



Gambar 3.3. Lokasi Alternatif Tapak 2
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Lokasi: Jalan Nasional III Pelabuhan Ratu Kabupaten Sukabumi

Batas Utara: Lahan Hijau
Batas Selatan: Jalan
Batas Timur: Lahan Hijau
Batas Barat: Lahan Hijau
Topografi: Sedikit berkontur namun tidak curam

3.4.4 Alternatif Tapak 3



Gambar 3.4. Lokasi Alternatif Tapak 3
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Lokasi: Jalan Nasional III Pelabuhan Ratu Kabupaten Sukabumi (2)
Batas Utara: Lahan Hijau
Batas Selatan: Jalan
Batas Timur: Lahan Hijau
Batas Barat: Lahan Hijau
Topografi: Berkontur sangat ekstrem

3.5 Penilaian Lokasi Tapak

3.5.1 Kriteria Penilaian Tapak

Untuk memilih tapak yang baik dan tepat, ada beberapa kriteria sebagai media penjaring tapak terpilih, yaitu sebagai berikut:

- Skala Lingkungan
Tapak terletak di kawasan pariwisata dan lingkungan sekitar tapak mendukung untuk pembangunan *resort*.
- Akses Pencapaian
Kemudahan pencapaian lokasi tapak dengan memiliki akses dan jalur transportasi yang baik (mudah dijangkau oleh

kendaraan umum maupun kendaraan pribadi).

- **Tidak Bising**
Wilayah tapak berada di lingkungan dengan tingkat intensitas suara rendah agar fungsi dari bangunan *resort* sebagai tempat untuk bersantai dapat tercapai [bebas dari gangguan keramaian (pasar/pusat perbelanjaan, bioskop, hingga pusat hiburan)].
- **Tidak Terpapar Polusi Udara**
Wilayah tapak berada di jalan dengan tingkat polusi rendah yang berasal dari kendaraan berpolusi rendah. Selain itu tapak juga sebaiknya bebas dari gangguan bau penimbunan sampah dan pengelolaan limbah/zat kimia.
- **View**
View dan lingkungan di sekitar tapak yang baik, nyaman, dan juga bersih.
- **Permukaan Tanah yang Baik**
Kontur/bentuk permukaan tanah sedapat mungkin datar sampai bergelombang.
- **Minim Terdampak Bencana Alam**
Bebas dari gangguan bencana alam (banjir, tanah longsor, dan lain-lain)

3.5.2 Penilaian Tapak

Keterangan bobot penilaian (berdasarkan analisis pribadi):

- 1: Sangat Kurang
2: Kurang
3: Cukup
4: Baik
5: Sangat Baik

Tapak 1: Jalan Raya Cisolok Kabupaten Sukabumi

Aspek Penilaian	Bobot Penilaian					Keterangan
	1	2	3	4	5	
Skala Lingkungan			v			Lingkungan cukup ramai akan permukiman warga yang tentunya mengurangi kesan privasi dan eksklusivitas.
Akses Pencapaian				v		Akses pencapaian mudah dicapai karena di tepi jalan, tetapi jalan tidak terlalu luas/besar.
Tidak Bising			v			Karena di tepi jalan, tapak tentunya terkena dampak polusi suara kendaraan yang berlalu-lalang dan cukup ramai.
Tidak Terpapar Polusi Udara			v			Karena di tepi jalan, tapak tentunya terkena dampak polusi udara kendaraan yang berlalu-lalang dan cukup ramai, namun tetap diimbangi oleh beberapa vegetasi di sekitar tapak. yang dapat menetralsir udara sekitar

View					v	Tapak berada di tepi pantai sehingga memiliki view yang sangat baik.
Topografi					v	Tapak memiliki topografi berkontur namun tidak curam, yang tentunya bisa dijadikan media eksplorasi massa bangunan.
Minim Terdampak Bencana Alam				v		Daerah di sekitar tapak, minim terkena dampak bencana alam.
Total Bobot						27

Tabel 3. 2 Penilaian Alternatif Tapak 1

Sumber: Analisis Pribadi

Tapak 2: Jalan Nasional III Pelabuhan Ratu Kabupaten Sukabumi

Aspek Penilaian	Bobot Penilaian					Keterangan
	1	2	3	4	5	
Skala Lingkungan				v		Lingkungan cukup sepi dan cukup berjarak dari permukiman warga yang tentunya dapat menambah kesan privasi dan eksklusivitas.
Akses Pencapaian					v	Akses pencapaian sangat mudah dicapai karena berada di tepi jalan besar yang juga terkena 2 sisi jalan.
Tidak Bising			v			Karena di tepi jalan, tapak tentunya terkena dampak polusi suara kendaraan yang berlalu-lalang dan cukup ramai.
Tidak Terpapar Polusi Udara				v		Karena di tepi jalan, tapak tentunya terkena dampak polusi udara kendaraan yang berlalu-lalang dan cukup ramai, namun tetap diimbangi oleh beberapa vegetasi di sekitar tapak yang dapat menetralkan udara sekitar.
View					v	Tapak berada di tepi pantai sehingga memiliki view yang sangat baik.
Topografi					v	Tapak memiliki topografi berkontur namun tidak curam, yang tentunya bisa dijadikan media eksplorasi massa bangunan.
Minim Terdampak Bencana Alam				v		Daerah di sekitar tapak, minim terkena dampak bencana alam.
Total Bobot						30

Tabel 3. 3 Penilaian Alternatif Tapak 2

Sumber: Analisis Pribadi

Tapak 3: Jalan Nasional III Pelabuhan Ratu Kabupaten Sukabumi (2)

Aspek Penilaian	Bobot Penilaian					Keterangan
	1	2	3	4	5	
Skala Lingkungan			v			Lingkungan sangat sepi dan cukup berjarak dari permukiman warga yang tentunya dapat menambah kesan privasi dan eksklusivitas.
Akses Pencapaian		v				Akses pencapaian tidak terlalu mudah dicapai karena tapak perlu melintasi jalan kecil yang visibilitasnya kurang terlihat bagi wisatawan.

Tidak Bising					v	Karena lingkungan cukup berjarak dari permukiman warga dan jalan raya, membuat tapak ini tidak terlalu terkena kebisingan.
Tidak Terpapar Polusi Udara					v	Karena lingkungan cukup berjarak dari permukiman warga dan jalan raya, membuat tapak ini tidak terlalu terpapar polusi udara (ditambah juga dengan banyaknya vegetasi).
View				v		View sangat baik namun terhalang jalan raya.
Topografi			v			Topografi sangat berkontur curam.
Minim Terdampak Bencana Alam	v					Daerah di sekitar tapak, memungkinkan terkena dampak bencana alam longsor karena berada tepat di bawah tebing.
Total Bobot						23

Tabel 3. 4 Penilaian Alternatif Tapak 3

Sumber: Analisis Pribadi

Tapak 2 (30 Poin) > Tapak 1 (27 Poin) > Tapak 3 (23 Poin)

Sehingga, dari penjabaran penilaian tapak di atas, didapatkan tapak 2 sebagai tapak terpilih karena memiliki poin tertinggi (30 poin) di antara tapak lainnya.