

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Kabupaten Banyuwangi

3.1.1 Kondisi Geografis

Kabupaten Banyuwangi merupakan kabupaten terluas di Provinsi Jawa Timur. Banyuwangi memiliki luas wilayah mencapai 5.782,5 km². Secara geografis, kabupaten ini berada pada koordinat 7°45'15"–8°43'2" LS dan 113°38'10" BT. Kabupaten yang terletak di ujung timur Pulau Jawa ini berbatasan dengan Kabupaten Situbondo di utara, Samudra Hindia di selatan, Selat Bali di timur, dan Kabupaten Bondowoso serta Jember di barat.

3.1.2 Kondisi Ekonomi dan Pariwisata

Berdasarkan proyeksi pada tahun 2024, populasi Kabupaten Banyuwangi mencapai sekitar 1.785.316 jiwa dengan kepadatan penduduk sekitar 310 jiwa per km². Masyarakat Banyuwangi sebagian besar bergantung pada sektor pertanian dan perikanan, dengan banyak penduduk yang berprofesi sebagai petani dan nelayan. Selain itu, sektor pariwisata juga berkembang pesat berkat keindahan alamnya, termasuk objek wisata terkenal seperti Kawah Ijen dan Taman Nasional Alas Purwo.

Kabupaten Banyuwangi memiliki garis pantai sepanjang 175,8 km dan terdiri dari berbagai jenis ekosistem, termasuk hutan dan kawasan pesisir. Keberadaan taman nasional dan pantai yang indah menjadikan daerah ini sebagai tujuan wisata yang menarik bagi wisatawan domestik dan internasional. Masyarakat lokal sering kali memanfaatkan kedekatan mereka dengan objek wisata untuk meningkatkan pendapatan melalui usaha perdagangan dan jasa.

3.2 Wilayah Licin sebagai Lokasi Tapak

3.2.1 Tinjauan Kecamatan Licin

Kecamatan Licin merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Banyuwangi. Lokasinya berdekatan dengan Gunung Ijen sehingga cocok dijadikan tempat singgah para wisatawan yang akan mendaki gunung. Kondisi lingkungan yang tenang, udara yang bersih serta lanskap yang didominasi persawahan dan perkebunan. Selain dekat dengan taman wisata alam kawah Ijen, banyak objek wisata alam lainnya yang dapat dikunjungi seperti pemandian alam Banyu Kuwung, kawah Wurung dan lainnya.

3.2.2 Pertimbangan Pemilihan Tapak

Untuk menentukan lokasi dan tapak bangunan Ijen Resort, maka perlu adanya perhatian khusus terhadap sifat atau karakteristik pola kegiatan yang akan berlangsung pada bangunan tersebut.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka pemilihan tapak dapat dilihat dari segi :

a. Dari segi peruntukan lahan/ tata guna lahan

Pemilihan lokasi dengan kondisi tata guna lahan yang diperuntukkan sebagai fasilitas akomodasi pariwisata di wilayah Licin, Ijen Banyuwangi.

b. Dari segi aksesibilitas

Lokasi yang direncanakan memperhatikan aksesibilitas dari dalam dan luar kota Banyuwangi. Aspek ini berhubungan dengan keadaan atau mutu jalan, tingkat keamanan terhadap kecelakaan, dan aliran lalu lintas kendaraan.

c. Kenyamanan dan daya tarik lokasi

Daerah kawasan Ijen dipilih karena lingkungan alam yang masih hijau dan asri. Topografi tapak yang berkontur dapat diolah sebagai pola

tata massa ruang unit resort untuk mendapat kualitas visual yang maksimal.

d. Kondisi topografi dan space yang tersedia

Bangunan resort ini memerlukan lahan yang cukup untuk fasilitas yang tersedia serta area lanskap.

3.2.3 Peraturan Daerah Setempat

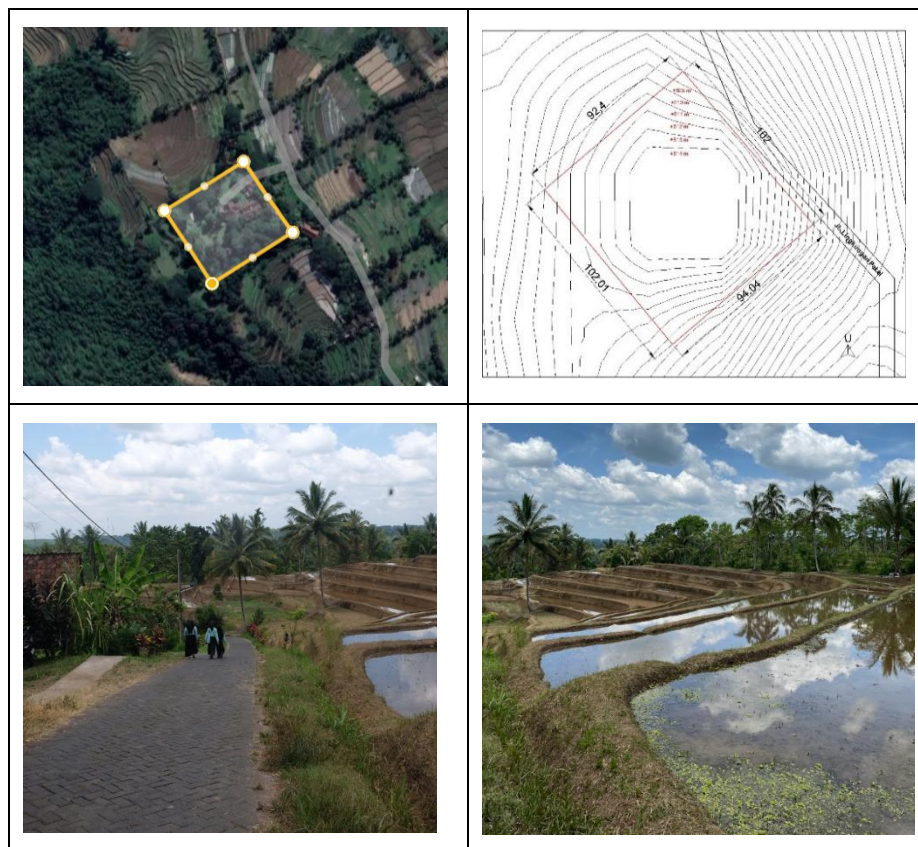
- a. Peraturan Bupati (Perbup) Kabupaten Banyuwangi Nomor 34 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Licin Tahun 2023-2043
- b. Peraturan Daerah Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2024-2044

3.3 Pemilihan Tapak

3.3.1 Alternatif Tapak

a. Alternatif Tapak 1

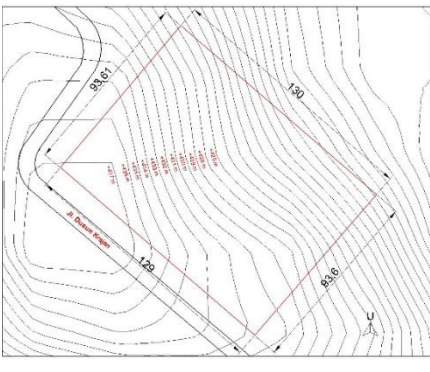
Tabel 3. 1 Alternatif Tapak 1



	
Luas site : 9,516 m² Status Site : Kawasan Perkebunan Rencana Pola Ruang : Kawasan Pariwisata KDB : 30% KDH : 70% KLB : 1.0 Lebar Jalan Site: 4 meter (Jl. Pakel) GSB : 3 meter Kondisi Tapak : Kontur miring	Batas-batas tapak sebagai berikut: Utara : Kawasan Ijen Geopark Timur : Pasar Licin Selatan : Desa Pakel Barat : Kecamatan Songgon
Potensi Tapak : • Kondisi alam yang masih hijau dan asri • Lokasi yang berada di puncak memberikan akses view gunung ijen pada arah barat laut serta hamparan persawahan.	SWOT Tapak : • Weakness : Akses menuju tapak yang sedikit terjal serta kondisi infrastruktur jalan yang masih kurang. • Weakness : Lebar jalan yang kecil menyulitkan dua mobil berpapasan melewati jalan. • Opportunity : Di sekitar tapak terdapat beberapa akomodasi non berbintang sehingga peluang yang bagus untuk akomodasi resort dengan fasilitas lengkap.

b. Alternatif Tapak 2

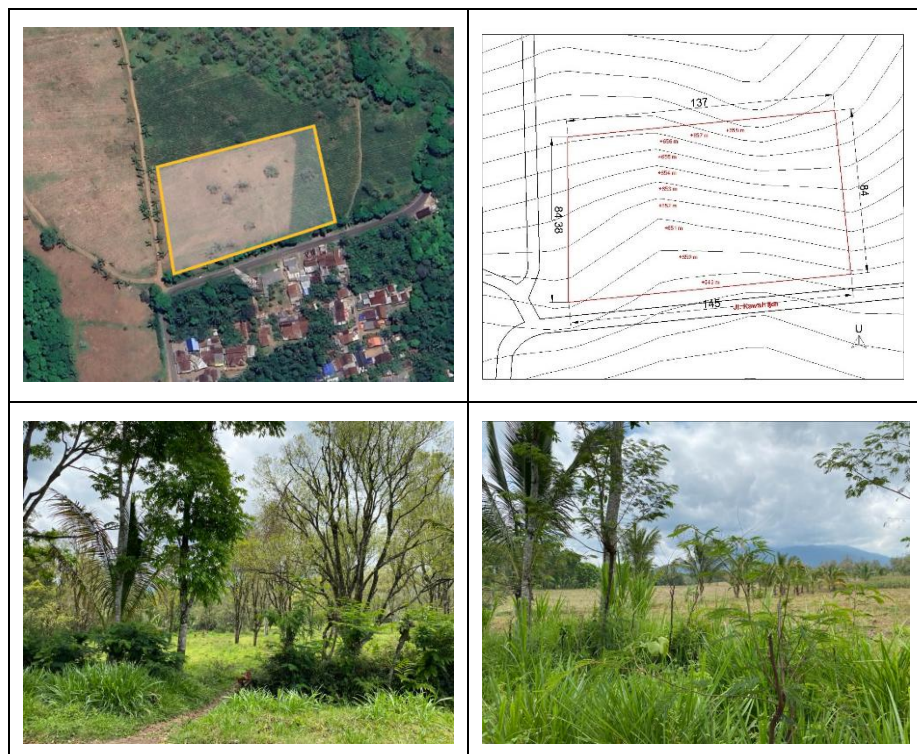
Tabel 3. 2 Alternatif Tapak 2

	
	
	
Luas site : 12.121 m² Status Site : Kawasan Persawahan dan lahan kosong Rencana Pola Ruang : Kawasan Pariwisata KDB : 30% KDH : 70% KLB : 1.0 Lebar Jalan Site: 4 meter (Jl. Dusun	Batas-batas tapak sebagai berikut: Utara : Pasar Licin Timur : Area Persawahan Selatan : Area Persawahan Barat : Area Hijau Hutan

Krajan) GSB : 3 meter Kondisi Tapak : Kontur miring	
Potensi Tapak : • Kondisi alam yang masih hijau dan asri • Lokasi tapak cukup dikenal sebagai area camping karena dapat melihat pulau Bali dari ketinggian.	SWOT Tapak : • Weakness : Akses menuju tapak yang sedikit terjal serta kondisi infrastruktur jalan yang masih kurang. • Weakness : Lebar jalan yang kecil menyulitkan dua mobil berpapasan melewati jalan. • Opportunity : Lokasi tapak dekat dengan pusat kecamatan dan pasar Licin

c. Alternatif Tapak 3

Tabel 3. 3 Alternatif Tapak 3



	
Luas site : 12,844 m² Status Site : Kawasan Perkebunan Rencana Pola Ruang : Kawasan Pariwisata KDB : 30% KDH : 70% KLB : 1.0 Lebar Jalan Site: 6 meter (Jl. Kawah Ijen) GSB : 4 meter Kondisi Tapak : Kontur miring	Batas-batas tapak sebagai berikut: Utara : Kawasan Ijen Geopark Timur : Area Perkebunan Selatan : Rumah Warga Barat : Area Perkebunan
Potensi Tapak : • Akses jalan dalam kondisi baik dan lebar • Tapak dilalui oleh wisatawan yang menuju kawah Ijen • Area tapak yang dikelilingi gunung sehingga masih hijau dan asri.	SWOT Tapak : • Weakness : Akses menuju tapak yang sedikit terjal serta kondisi infrastruktur jalan yang masih kurang. • Weakness : Lebar jalan yang kecil menyulitkan dua mobil berpapasan melewati jalan. • Opportunity : Tapak berada di akses menuju kawah Ijen dan kota Banyuwangi. • Opportunity : Kontur tapak tidak terlalu curam sehingga pengolahan tapak akan lebih mudah tanpa memerlukan cut and fill yang banyak.

3.3.2 Penilaian Bobot Tapak

Untuk menentukan tapak yang sesuai dengan perencanaan dan perancangan resort, maka ditetapkan 4 aspek penilaian, yaitu : view, aksesibilitas, privasi, dan topografi. Penilaian dilakukan dengan memberikan bobot 1 - 3 dengan kriteria sebagai berikut :

1 = tidak baik, 2 = kurang baik, 3 = baik

Dengan presentase sebagai berikut :

1. View (40%)

Pemandangan di sekitar tapak sangat penting untuk resort. Hal ini dikarenakan untuk mendapatkan pengalaman menginap yang eksklusif, tenang dan dekat dengan alam.

2. Aksesibilitas (30%)

Lokasi yang strategis tidak hanya mendapatkan view yang baik, tetapi juga kemudahan bagi pengunjung untuk mencapai lokasi resort.

3. Privasi (20%)

Pengunjung akan datang ke resort yang memiliki tingkat privasi yang tinggi dan memiliki kesan eksklusif.

4. Topografi (10%)

Pemilihan lokasi tapak harus tepat sesuai dengan kondisi zonasi yang ada. Misalnya lokasi resort tidak boleh berada di lahan yang rawan terjadinya longsor.

Tabel 3. 4 Skoring Tapak

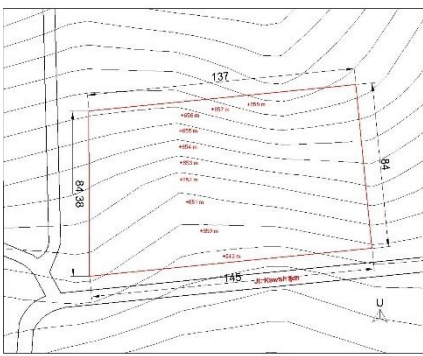
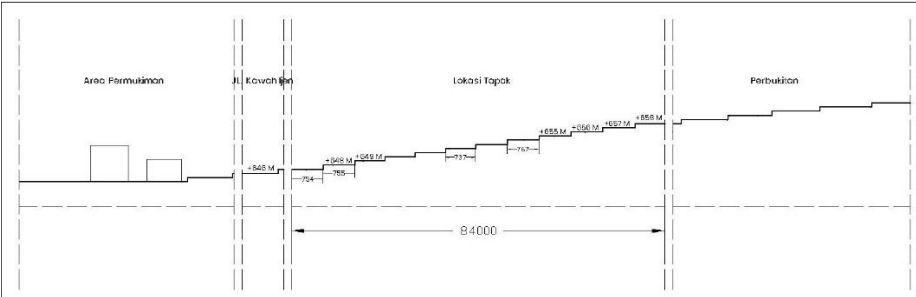
No.	Aspek Pemilihan Tapak	Tapak 1	Tapak 2	Tapak 3
1.	View (40%)	3	3	3
2.	Aksesibilitas (30%)	2	1	3
3.	Privasi (20%)	3	2	3
4.	Topografi (10%)	2	2	3

Total	10	8	12
--------------	-----------	----------	-----------

Alternatif tapak 3 adalah lokasi yang memiliki potensi paling tinggi berdasarkan empat penilaian yang tercantum di tabel. Tapak 3 memiliki kontur yang relatif datar dan menawarkan tingkat privasi yang cukup baik, serta pemandangan 180 derajat yang dikelilingi oleh gunung Ijen. Wilayah di sekitar tapak ini tenang, masih alami, dan mudah dijangkau.

3.3.3 Site Terpilih

Tabel 3. 5 Site Terpilih

	
	
Luas site : 12,844 m² Status Site : Kawasan Perkebunan Rencana Pola Ruang : Kawasan Pariwisata KDB : 30% KDH : 70% KLB : 1.0 Lebar Jalan Site: 6 meter (Jl. Kawah Ijen) GSB : 4 meter Kondisi Tapak : Kontur miring	Alamat : Jl. Kawah Ijen, Licin, Banyuwangi Batas-batas tapak sebagai berikut: Utara : Kawasan Ijen Geopark Timur : Area Perkebunan Selatan : Rumah Warga Barat : Area Perkebunan