

BAB III

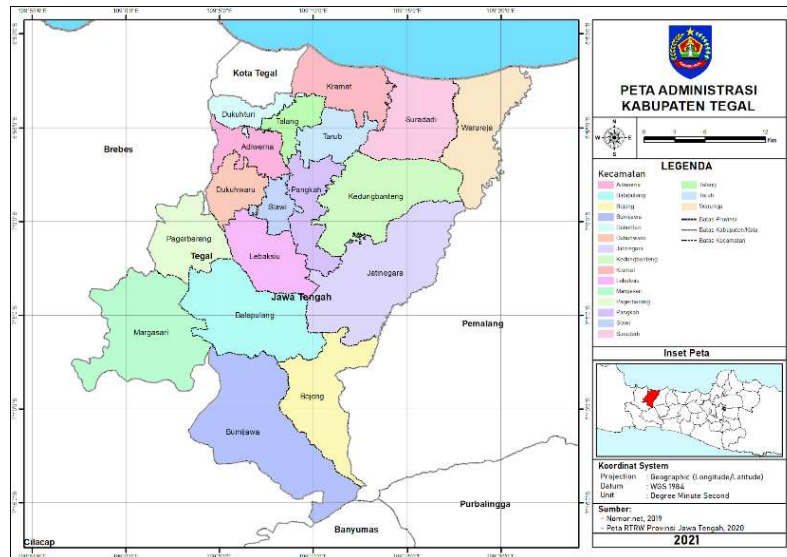
TINJAUAN OBJEK, LOKASI

3.1. Tinjauan Umum Lokasi

Kabupaten Tegal adalah salah satu wilayah administratif di Provinsi Jawa Tengah dengan ibu kota terletak di Slawi. Secara geografis, Kabupaten Tegal berada pada koordinat 108°57'6" hingga 109°21'30" Bujur Timur dan 6°50'41" hingga 7°15'15" Lintang Selatan. Posisi strategisnya berada di pesisir utara bagian barat Jawa Tengah, menjadikannya persimpangan penting bagi arus transportasi antara Semarang-Cirebon-Jakarta serta Jakarta-Tegal-Cilacap. Selain itu, keberadaan pelabuhan di Kota Tegal semakin memperkuat konektivitas wilayah ini. Wilayah Kabupaten Tegal berbatasan dengan Kota Tegal dan Laut Jawa di sebelah utara, Kabupaten Pemalang di sebelah timur, serta Kabupaten Brebes di bagian barat. Di sebelah selatan, wilayahnya berbatasan dengan Kabupaten Brebes dan Banyumas. Topografi Kabupaten Tegal terbagi menjadi tiga jenis area, yaitu:

1. Wilayah pesisir, mencakup Kecamatan Kramat, Suradadi, dan Warureja.
2. Dataran rendah, meliputi Kecamatan Adiwerna, Talang, Dukuhturi, Tarub, Slawi, Dukuhwaru, Pagerbarang, Lebaksiu, serta sebagian wilayah Suradadi, Warureja, Pangkah, dan Kedungbanteng.
3. Dataran tinggi atau pegunungan, meliputi Kecamatan Jatinegara, Balapulang, Margasari, Bojong, Bumijawa, serta sebagian wilayah Pangkah dan Kedungbanteng.

Kabupaten Tegal memiliki luas wilayah sekitar 87.879 hektare dan secara administratif terbagi menjadi 18 kecamatan, 281 desa, serta 6 kelurahan. Kecamatan yang ada di Kabupaten Tegal meliputi Kecamatan Margasari, Bumijawa, Bojong, Balapulang, Pagerbarang, Lebaksiu, Jatinegara, Kedungbanteng, Slawi, Pangkah, Dukuhwaru, Adiwerna, Dukuhturi, Talang, Tarub, Kramat, Suradadi, dan Warureja. Sementara itu, 6 kelurahan di wilayah ini adalah Kelurahan Slawi Wetan, Kagok, Pakembaran, Kudaile, Procot, dan Dampyak. Pembagian wilayah administratif ini didasarkan pada Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten di dalam lingkungan Provinsi Jawa Tengah.



Gambar 3.1. Peta Pembagian Kawasan Kabupaten Tegal
Sumber : panturapost.com, 2024

Adapun batas wilayah administratif Kabupaten Tegal adalah sebagai berikut:

1. Di sebelah utara berbatasan dengan Kota Tegal dan Laut Jawa.
2. Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Pemalang.
3. Bagian selatan berbatasan dengan Kabupaten Brebes dan Banyumas.
4. Di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Brebes.

3.2. Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tegal

Berdasarkan Perda Kabupaten Tegal No.2 Tahun 2023 terdapat kurang lebih 98.389 hektar wilayah administrasi yang masuk kedalam lingkup wilayah perencanaan (RTRW) terletak diantantar $7^{\circ}32'20''$ dan $7^{\circ}48'32''$ Lintang Selatan dan antara $110^{\circ}26'43''$ dan $110^{\circ}47'58''$ Bujur Timur. Terdapat peraturan daerah yang mengatur tentang pembagian kawasan pariwisata Kabupaten Tegal yaitu pada pasal 41 ayat 1 sampai 3, yaitu :

- (1) Kawasan Pariwisata yang mempunyai luas lebih dari 227 hektar yaitu terletak di :
 - d. Kecamatan Bojong
 - e. Kecamatan Bumijawa
 - f. Kecamatan Suradadi
 - g. Kecamatan kedungbanteng
- (2) Kawasan dengan lokasi pariwisata alam terletak di :
 - a. Curug Putri di Kecamatan Bumijawa

- b. Tuk Jimat di Kecamatan Bumijawa
 - c. Curug Cantel di Kecamatan Bumijawa
 - d. Sindang Kemadu di Kecamatan Bumijawa
 - e. Wisata Agro Kebun Teh di Kecamatan Bumijawa
 - f. Jembatan Gantung Danawarih di Kecamatan Balapulang
 - g. Bendungan Danawarih di Kecamatan Balapulang
 - h. Gua Lawa di Kecamatan Balapulang
 - i. Gua Santri di Kecamatan Balapulang
 - j. Telaga Air Cenggini di Kecamatan Balapulang
 - k. Pantai Munjung Agung di Kecamatan Kramat
 - l. Curug Pitu di Kecamatan Margasari
 - m. Danau Beko di Kecamatan Margasari
 - n. Wana Wisata Kalirambut di Kecamatan Jatinegara
 - o. Wrayan View di Kecamatan Jatinegara.
- (3) Kawasan dengan lokasi pariwisata budaya terletak di :
- a. Makam Ki Gede Sebayu di Kecamatan Balapulang
 - b. Makam Pangeran Purbaya di Kecamatan Dukuhwaru
 - c. Makam Ki Ageng Hanggawana di Kecamatan Dukuhwaru
 - d. Makam Amangkurat I di Kecamatan Adiwerna
 - e. Makam Suroponolawen di Kecamatan Adiwerna
 - f. Makam Mbah Tanjung di Kecamatan Lebaksiu
 - g. Situs Candi Keberkahan atau Makam Mbah Trondol di Kecamatan Lebaksiu
 - h. Makam Syeh Maulana Maghribi, Situs Sumur Duren, Situs Naskah Rembang dan Situs Piring Panjang di Kecamatan Margasari
 - i. Makam Mbah Semedo di Kecamatan Kedungbanteng
 - j. Makam Mbah Jinten di Kecamatan Pangkah
 - k. Makam Mbah Klithik di Kecamatan Bumijawa
 - l. Situs Makam Mbah Jeneng di Kecamatan Jatinegara.
- (4) Kawasan dengan lokasi pariwisata buatan terletak di :
- a. TRASA (Taman Rakyat Slawi) di Kecamatan Slawi
 - b. Alun – Alun Hanggawana Slawi di Kecamatan Slawi
 - c. Monumen GBN di Kecamatan Slawi
 - d. Wisata Kesehatan Jamu di Kecamatan Balapulang
 - e. Museum Semedo di Kecamatan Kedungbanteng

- f. Padepokan Wulan Tumanggal di Kecamatan Bojong
- g. Kerajinan Bambu di Kecamatan Pangkah
- h. Agrowisata Loco Antik di Kecamatan Pangkah
- i. Wisata Desa Batik Benge di Kecamatan Talang
- j. Wisata Desa Batik Pasangan di Kecamatan Talang.

3.3. Tinjauan Fenomena Objek Rancangan



Gambar 3.2. Pancuran 13 Objek Wisata Guci
Sumber : panturapost.com, 2024

Objek wisata Guci terletak di lereng utara Gunung Slamet, di antara dua wilayah, yaitu Kelurahan Guci di Kecamatan Bumijawa dan Dusun Pekandangan di Kelurahan Rembul, Kecamatan Bojong, Kabupaten Tegal. Secara administratif, pemandian air panas Guci termasuk dalam wilayah Kelurahan Rembul, Kecamatan Bojong. Terletak pada ketinggian sekitar 1.050 meter di atas permukaan laut, kawasan ini memiliki iklim sejuk dengan suhu sekitar 20 derajat Celsius.

Daya tarik utama objek wisata Guci adalah pemandian air panas terbuka yang populer di kalangan wisatawan, karena air panasnya diyakini dapat menyembuhkan penyakit. Masyarakat dan pengunjung percaya bahwa berendam di pancuran air panas di pemandian umum dapat membawa berkah. Guci merupakan salah satu destinasi wisata unggulan di Kabupaten Tegal, dengan enam sumber air panas yang memiliki suhu berbeda-beda. Selain itu, di kawasan ini juga terdapat air terjun (curug), goa, serta pemandangan alam yang indah. Saat ini, juga telah dikembangkan agrowisata berupa kebun stroberi, yang menarik banyak pengunjung.

Bulan	Data Wisatawan Yang Masuk Obyek Wisata Pemandian Air Panas (PAP) Guci (Jlwa)															
	Wisatawan Nusantara Dewasa				Wisatawan Nusantara Anak Anak				Wisatawan Mancanegara				Jumlah			
	2023	2022	2021	2020	2023	2022	2021	2020	2023	2022	2021	2020	2023	2022	2021	2020
Januari	81.069	66.853	75.536	75.536	914	421	5.326	5.326	-	-	113	113	81.983	67.274	80.975	80.975
Februari	38.181	33.069	48.611	48.611	219	320	3.281	3.281	-	-	24	24	38.400	33.389	51.916	51.916
Maret	23.842	42.501	20.915	20.915	82	510	1.397	1.397	-	-	-	-	23.924	43.011	22.312	22.312
April	84.729	8.635	-	-	979	40	-	-	-	-	-	-	85.708	8.675	-	-
Mei	48.372	143.975	-	-	528	2.468	-	-	-	-	-	-	48.900	146.443	-	-
Juni	41.162	42.062	-	-	679	1.122	-	-	-	-	-	-	41.841	43.184	-	-
Juli	58.374	63.213	12.254	12.254	463	960	1.032	1.032	-	-	-	-	58.837	64.173	13.286	13.286
Agustus	31.728	36.355	37.176	37.176	234	302	3.510	3.510	-	-	-	-	31.962	36.657	40.686	40.686
September	20.877	37.350	35.848	35.848	155	215	431	431	-	-	-	-	21.032	37.565	36.279	36.279
Oktober	46.031	21.028	30.219	30.219	406	356	277	277	-	-	-	-	46.437	21.384	30.496	30.496
November	63.950	57.401	48.934	48.934	435	560	290	290	-	-	-	-	64.385	57.961	49.224	49.224
Desember	120.359	129.492	47.239	47.239	1.035	2.031	343	343	-	-	-	-	121.394	131.523	47.582	47.582
Jumlah	658.674	681.934	356.732	356.732	6.129	9.305	15.887	15.887	-	-	137	137	664.803	691.239	372.756	372.756

Gambar 3.3. Data Wisatawan yang Masuk Objek Wisata Guci
Sumber : Dinas pemuda Olahraga dan Pariwisata Guci, 2024

Berdasarkan data, ada peningkatan jumlah pengunjung pada bulan-bulan tertentu, terutama saat liburan sekolah dan hari-hari besar seperti Idul Fitri, Tahun Baru, dan bulan Syuro. Pada bulan Syuro, terdapat acara tradisi nyadran atau ruwatan bumi. Hal ini menjadikan kawasan wisata pemandian air panas Guci sebagai salah satu tujuan wisata yang sangat potensial karena keindahan alamnya yang masih alami. Bahkan, setiap bulan ada wisatawan mancanegara yang datang berkunjung. Kabupaten Tegal juga memiliki sejumlah akomodasi untuk menampung wisatawan, termasuk hotel dan penginapan. Di sekitar objek wisata Guci terdapat 8 hotel dan 14 vila (UPTD Objek Wisata Guci). Namun, meskipun jumlah penginapan cukup banyak, saat lonjakan pengunjung pada hari-hari tertentu, akomodasi sering kali penuh. Akibatnya, beberapa pengunjung terpaksa menyewa rumah penduduk untuk beristirahan.

3.4. Tinjauan Tapak

Lokasi perencanaan dan perancangan hotel resort ini berada di kawasan wisata Guci, tepatnya di Kecamatan Bumijawa, Kabupaten Tegal. Kawasan ini memiliki kondisi topografi berupa lahan berkontur yang memberikan karakteristik alami dan menarik untuk pengembangan pariwisata. Seluruh area dalam kawasan wisata Guci telah direncanakan untuk mendukung aktivitas pariwisata dan komersial, menjadikannya kawasan yang strategis untuk pembangunan fasilitas pendukung seperti hotel. Zona perhotelan di kawasan ini tersebar di beberapa titik, sehingga tidak terpusat pada satu lokasi.

3.4.1. Pemilihan Tapak

Pemilihan lokasi untuk perancangan hotel resort di kawasan objek wisata Guci didasarkan pada berbagai pertimbangan yang mendukung keberhasilan pembangunan dan operasional hotel tersebut. Pertimbangan ini mencakup aspek peruntukan lahan, aksesibilitas dari pusat kota, ketersediaan fasilitas lingkungan, serta utilitas kota. Penentuan tapak juga mempertimbangkan karakteristik bangunan yang akan dirancang serta jenis kegiatan yang direncanakan di dalam hotel, yang dipengaruhi oleh kondisi kawasan sekitarnya. Oleh karena itu, dilakukan proses penilaian dan pembobotan terhadap karakteristik tapak yang akan dipilih, dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 4. Kriteria dan Pembobotan Nilai Tapak

No	Kriteria	Penentuan Bobot	Bobot
1	Peruntukan Lahan	– Peruntukan lahan dirancang agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tegal	40%
2	Aksesibilitas	– Lokasi tapak dipilih di area yang strategis, dengan akses yang mudah dijangkau oleh pengunjung	30%
3	Potensi Lahan	– berpotensi untuk dilakukan pengembangan fasilitas	20%
4	Utilitas	– Ketersediaan aspek utilitas yang sesuai kebutuhan bangunan	10%

(Sumber : Analisis Pribadi, 2024)

3.4.2. Alternatif Tapak

Terdapat dua alternatif tapak yang menjadi pebandingan untuk dijadikan lokasi perancangan hotel resort ini, diantaranya :

- a. Alternatif Tapak 1



Gambar 3.4. Lokasi Site Alternatif 1
Sumber : Google Earth

Lokasi : Jl. Lingkar Barat, Ladang, Hutan, Rembul, Kecamatan
Bumijawa, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah 52465

Luas Lahan : 17.400 m²

Batas Utara : Sungai

Batas Selatan : Restoran dan Hutan Pohon Pinus

Batas Timur : Penginapan

Batas Barat : Hutan Pohon Pinus

KDB : 60%

b. Alternatif Tapak 2



Gambar 3.5. Lokasi Site Alternatif 2
Sumber : Google Earth

Lokasi : Jl. Objek Wisata Guci, Pekandangan, Rembul, Kecamatan
Bojong, Kabupaten Tegal, Jawa Tengah 52465

Luas Lahan : 20.200 m²

Batas Utara : SD Negeri Rembul 03

Batas Selatan : Penginapan

Batas Timur : Hutan Pohon Pinus
 Batas Barat : Sungai
 KDB : 60%

3.4.3. Perbandingan Alternatif Tapak

Setelah mencari beberapa alterbatif tapak untuk dijadikan lokasi perancangan hotel resort, selanjutnya dilakukan perbandingan kelebihan dan kekurang alternatif tapak tersebut untuk dicari yang paling baik, perbandingan kedua alternatif tapak dijabarkan pada tabel dibawah ini :

Tabel 5. Perbandingan Alternatif Tapak

	Alternatif Tapak 1	Alternatif Tapak 2
Kondisi Tapak	 Gambar 3.6. Kondisi Site Alternatif 1	 Gambar 3.7. Kondisi Site Alternatif 2

Kelebihan	– Akses menuju tapak terbilang cukup mudah, berada di tepi jalan dengan kondisi yang dapat dilalui oleh mobil saling berpapasan dan bis sedang/kendaraan umum lainnya. – Jauh dari hiruk-pikuk perkotaan, sehingga memberikan suasana tenang bagi tamu yang mencari ketenangan atau liburan relaksasi. – Lokasi ini terdapat vegetasi berupa hutan pohon pinus di tengah site yang dapat dimanfaatkan untuk area camping. – Mendapat view pegunungan dan sungai.	– Berada di jalan utama kawasan guci, berada ditepi jalan dengan akses yang sangat mudah dan dapat dilalui oleh mobil saling berpapasan dan kendaraan umum lainnya. – Terdapat beberapa jenis vegetasi yang tersebar di dalam area site – View yang didapat berupa hamparan pohon, pegunungan dan sungai
Kekurangan	– Lokasi yang berada di area berkontur dapat menimbulkan risiko erosi atau longsor	– Lokasi yang berada di area berkontur dapat menimbulkan risiko erosi atau longsor – Kontur lahan lebih berkontur dengan elevasi setiap tingkatan lebih curam – Kondisi tapak lebih bising karena salah satu batas berdekatan dengan sekolah.

(Sumber : Analisis Pribadi, 2024)

3.4.4. Penilaian Alternatif Tapak

Tabel 6. Penilaian Alternatif Tapak

Kriteria Penilaian	Bobot Nilai	Alternatif Tapak 1		Alternatif Tapak 2	
	(B)	Skor (S)	B.S	Skor (S)	B.S
Peruntukan Lahan	40%	4	1.6	3	1.2
Aksesibilitas	30%	5	1.5	5	1.5
Potensi Lahan	20%	4	0.8	3	0.6
Utilitas	10%	4	0.4	4	0.4
Jumlah	100%	17/20	4.3	15/20	3.7
Keterangan	5 (Sangat Baik) 4 (Baik) 3 (Cukup) 2 (Kurang Baik) 1 (Tidak Baik)				

Berdasarkan tabel di atas asal dari analisis kelebihan dan kekurangan serta hasil dari analisis penilaian alternatif tapak yang unggul dan memiliki potensi yang lebih tinggi untuk dijadikan lokasi perancangan adalah tapak nomor 1 karena mudah dijangkau, topografi lebih landai dan tingkat kebisingan rendah.