

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1. Tinjauan Umum Rancabali



*Gambar 3. 1 Rancabali, Kabupaten Bandung
(sumber: Atourin)*

Rancabali merupakan salah satu kecamatan yang terletak di Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat. Kecamatan ini berada di wilayah Bandung Selatan dan merupakan hasil pemekaran dari Kecamatan Ciwidey. Secara administratif, Kecamatan Rancabali berbatasan dengan Kecamatan Ciwidey di sebelah utara, Kecamatan Pasirjambu di sebelah timur, Kabupaten Cianjur di sebelah selatan, serta Kabupaten Bandung Barat di sebelah barat. Wilayah Kecamatan Rancabali terdiri atas lima desa, yaitu Desa Cipelah, Desa Sukaresmi, Desa Indragiri, Desa Patengan, dan Desa Alamendah

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten Bandung, luas wilayah Kecamatan Rancabali mencapai sekitar 11.219,20 hektar atau $\pm 112,19 \text{ km}^2$. Topografi wilayah Rancabali didominasi oleh kawasan dataran tinggi dan perbukitan dengan ketinggian berkisar antara 1.300–1.800 meter di atas permukaan laut, sehingga memiliki karakter iklim sejuk dengan suhu relatif rendah dan curah hujan yang cukup tinggi. Kondisi tersebut menjadikan Rancabali sangat sesuai untuk aktivitas perkebunan, khususnya perkebunan teh, serta pertanian hortikultura.

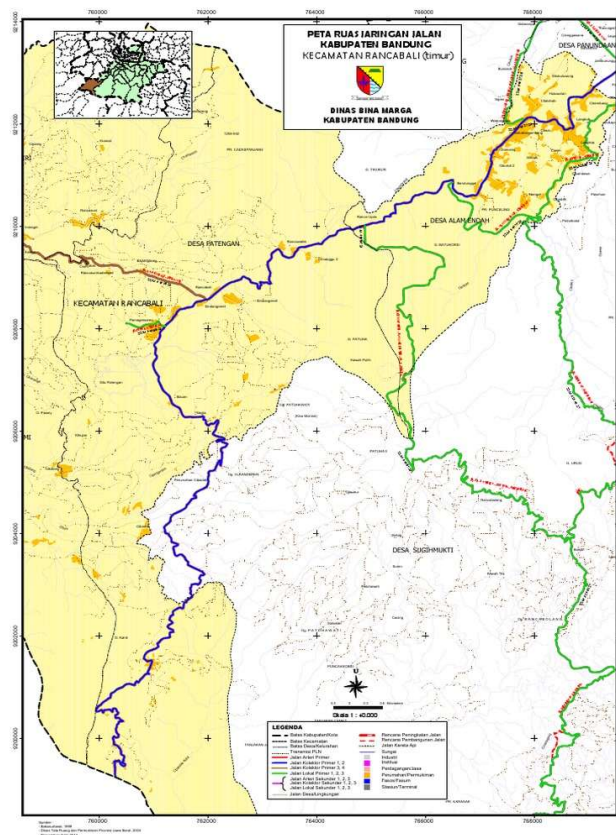
Dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung, Kecamatan Rancabali termasuk ke dalam Kawasan Pariwisata Ciwidey, yang memiliki fungsi utama sebagai kawasan wisata alam, agrowisata, dan wisata edukasi. Kawasan ini dikenal memiliki beragam objek wisata unggulan, seperti Situ Patenggang, Kawah Putih, Ranca Upas, Kawah Rengganis, pemandian air panas Walini, serta kawasan perkebunan teh yang dikelola oleh PT Perkebunan Nusantara VIII

Perkembangan pariwisata di Kecamatan Rancabali tergolong pesat, ditandai dengan meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan serta tumbuhnya fasilitas penunjang seperti penginapan, resort, restoran, dan sarana rekreasi alam. Berdasarkan berbagai kajian, sektor pariwisata menjadi salah satu penggerak utama perekonomian masyarakat Rancabali, sekaligus memengaruhi perubahan penggunaan lahan dari fungsi pertanian menuju fungsi wisata

Dengan karakter lanskap alam yang kuat, iklim sejuk, serta identitas sebagai kawasan wisata dan perkebunan teh, Kecamatan Rancabali memiliki potensi besar sebagai lokasi pengembangan resort berbasis alam dan wellness, khususnya yang memanfaatkan keterkaitan antara alam, pertanian teh, dan pengalaman relaksasi.

3.1.1. Tinjauan Detail Lokasi

a. Keadaan Geografis



Gambar 3. 2 Peta Rancabali
(sumber: BPS)

Secara geografis, Kecamatan Rancabali terletak di bagian barat daya Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, dan merupakan bagian dari kawasan Bandung Selatan.

Kecamatan ini memiliki posisi strategis karena berbatasan langsung dengan wilayah lintas kabupaten, sehingga berperan sebagai kawasan transisi antara wilayah Bandung Raya dan kawasan pegunungan di Jawa Barat bagian selatan.

Kecamatan Rancabali merupakan hasil pemekaran dari Kecamatan Ciwidey dan secara administratif memiliki batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Ciwidey (Kab. Bandung).
- Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Pasirjambu (Kab. Bandung).
- Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Sindangkerta (Kab. Bandung Barat).
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Balegede (Kab. Cianjur).

Berdasarkan administrasi wilayah, Kecamatan Rancabali memiliki luas sekitar 14.800,15 hektar dan terbagi ke dalam lima desa, yaitu Desa Cipelah, Desa Sukaresmi, Desa Indragiri, Desa Patengan, dan Desa Alamendah. Wilayah ini secara regional termasuk dalam kawasan Ciwidey–Rancabali, yang dikenal sebagai salah satu kawasan wisata alam dan agrowisata utama di Kabupaten Bandung.

Posisi geografis Kecamatan Rancabali yang berada pada kawasan dataran tinggi dengan dominasi lanskap alam dan perkebunan menjadikan wilayah ini memiliki potensi besar untuk pengembangan kegiatan wisata berbasis alam

b. Keadaan Topografi

Kecamatan Rancabali berada pada kawasan dataran tinggi Bandung Selatan dengan karakter topografi yang didominasi oleh perbukitan dan pegunungan. Secara umum, kondisi topografi wilayah ini bergelombang hingga curam, dengan variasi kemiringan lahan yang cukup signifikan. Ketinggian wilayah Kecamatan Rancabali berada pada kisaran ± 1.300 hingga 2.350 meter di atas permukaan laut, yang menjadikannya sebagai salah satu kawasan dengan elevasi tertinggi di Kabupaten Bandung.

Bentuk topografi Rancabali dipengaruhi oleh aktivitas vulkanik di kawasan sekitarnya, khususnya keberadaan Gunung Patuha. Pengaruh tersebut membentuk bentang alam berupa dataran tinggi, lereng pegunungan, serta cekungan antarperbukitan. Pada beberapa lokasi ditemukan kawasan rawa dan lahan basah yang terbentuk akibat posisi wilayah yang berada di antara perbukitan dengan sistem drainase alami yang terbatas, seperti pada kawasan Ranca Upas. Kondisi topografi tersebut memberikan potensi visual berupa bentang alam terbuka dan panorama pegunungan, namun di sisi lain juga

menimbulkan tantangan dalam pengembangan kawasan, terutama terkait stabilitas lereng, pengolahan kontur, serta sistem drainase.

c. Keadaan Klimatologis

Kecamatan Rancabali memiliki karakter iklim sejuk dan basah yang dipengaruhi oleh ketinggian wilayah serta keberadaan vegetasi hutan dan perkebunan yang luas. Berdasarkan klasifikasi iklim Schmidt–Ferguson, wilayah ini termasuk ke dalam tipe iklim B (basah) dengan nilai Q sekitar 21%.

Suhu udara rata-rata di Kecamatan Rancabali berada pada kisaran 19°C hingga 24°C, dengan suhu minimum yang dapat mencapai di bawah 15°C pada waktu tertentu. Curah hujan tahunan relatif tinggi, yaitu berkisar antara 1.500 hingga 4.000 mm per tahun, dengan intensitas hujan tertinggi umumnya terjadi pada musim penghujan. Tingginya curah hujan berpengaruh terhadap kelembapan udara yang cukup tinggi sepanjang tahun.

d. Potensi Daerah Rancabali

Kecamatan Rancabali memiliki potensi wilayah yang mendukung pengembangan kawasan wisata berbasis alam. Potensi tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Keindahan Alam dan Lanskap

Kecamatan Rancabali memiliki bentang alam dataran tinggi yang didominasi oleh perbukitan, pegunungan, serta hamparan perkebunan teh. Lanskap alami tersebut membentuk panorama visual yang kuat dan menjadi daya tarik utama kawasan. Lingkungan yang masih relatif alami dan jauh dari kepadatan perkotaan menciptakan suasana tenang yang mendukung aktivitas wisata alam, relaksasi, dan pemulihan mental.

2. Wilayah Agrowisata

Rancabali merupakan kawasan yang berkembang sebagai wilayah agrowisata, khususnya melalui keberadaan perkebunan teh dan pertanian dataran tinggi. Aktivitas perkebunan tidak hanya berfungsi sebagai sektor ekonomi, tetapi juga memiliki potensi wisata edukasi dan rekreasi. Karakter wilayah agrowisata ini memungkinkan pengembangan kegiatan wisata berbasis alam, edukasi, serta pengalaman langsung terhadap aktivitas pertanian.

3. Kawasan Wisata Regional

Secara regional, Kecamatan Rancabali termasuk dalam kawasan wisata Ciwidey–Rancabali yang telah dikenal luas di Jawa Barat. Kedekatannya dengan berbagai

objek wisata alam unggulan menjadikan kawasan ini memiliki peran strategis dalam jaringan pariwisata daerah. Keberadaan destinasi wisata tersebut mendorong perkembangan fasilitas pendukung wisata dan meningkatkan daya tarik kawasan.

4. Potensi Pengembangan Proyek Wisata

Dengan karakter lanskap alam, fungsi agrowisata, serta posisi sebagai kawasan wisata regional, Kecamatan Rancabali memiliki potensi besar untuk pengembangan proyek wisata berbasis alam. Kondisi tersebut mendukung pengembangan proyek wisata berupa resort, retreat, maupun fasilitas wisata yang mengedepankan pengalaman alam, ketenangan, dan keberlanjutan lingkungan.

3.2. Kebijakan Tata Ruang dan Wilayah

Berdasarkan RTRW Kabupaten Bandung Tahun 2024–2044, Kecamatan Rancabali termasuk ke dalam kawasan pariwisata alam dan agrowisata yang memiliki fungsi utama pengembangan kegiatan wisata berbasis alam dengan pembatasan pemanfaatan ruang. Dalam RTRW, kawasan ini tidak diarahkan untuk pengembangan kawasan terbangun padat, melainkan untuk kegiatan wisata yang tetap menjaga fungsi lindung, daya dukung lingkungan, dan karakter lanskap alam.

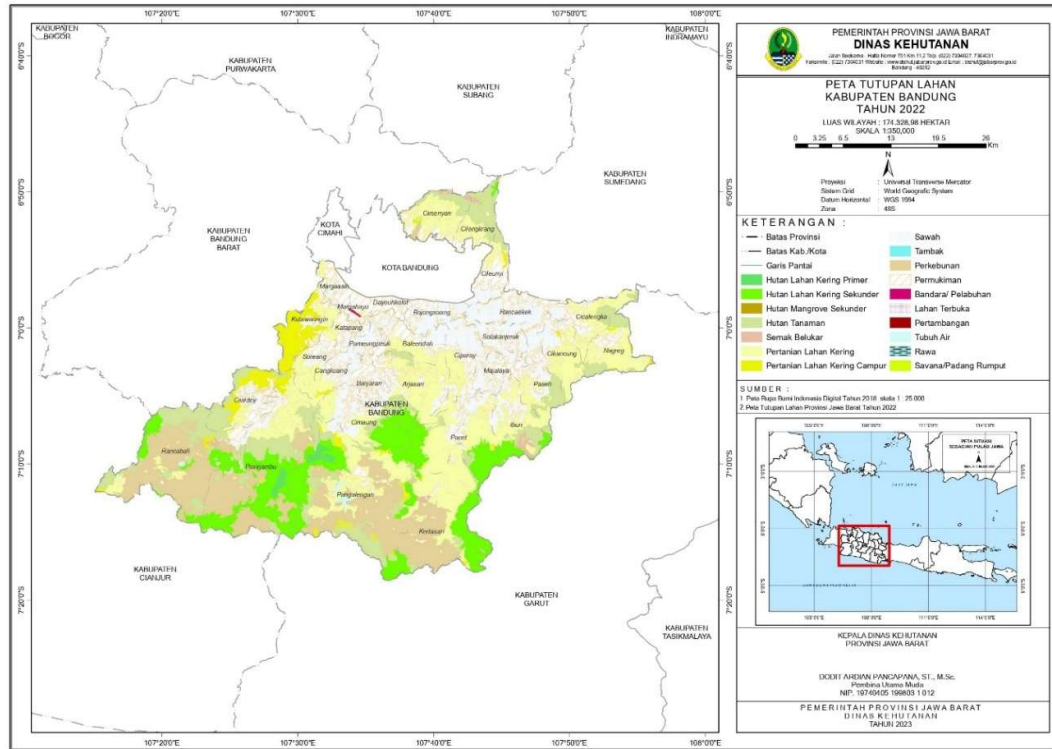
RTRW Kabupaten Bandung menetapkan bahwa kegiatan pariwisata diperbolehkan pada kawasan wisata alam sepanjang:

1. Tidak mengubah fungsi utama kawasan,
2. Tidak merusak keseimbangan ekosistem,
3. Memperhatikan pembatasan intensitas bangunan,
4. Menjaga proporsi ruang terbuka hijau dan area resapan air,
5. Pengembangan wajib memperhatikan kontur alami dan stabilitas lereng

Adapun ketentuan teknis pemanfaatan lahan pada lokasi perencanaan adalah sebagai berikut:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) menyesuaikan lokasi
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 0,4
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 25%
- Garis Sepadan Bangunan (GSB) 10 meter

3.3. Kebijakan Tata Guna Lahan



Gambar 3. 3 Peta Peruntukan Lahan Kabupaten Bandung

(sumber : Open Data Jabar)

Kawasan Rancabali di Kabupaten Bandung secara tata guna lahan dalam rencana tata ruang wilayah (RTRW) didominasi oleh fungsi perkebunan, kawasan hutan, serta kawasan pariwisata berbasis alam. Kebijakan penataan ruang di kawasan ini diarahkan untuk mendukung pengembangan pariwisata yang tetap memperhatikan kelestarian lingkungan, mengingat karakter wilayahnya berupa lanskap pegunungan, perkebunan teh, dan kawasan konservasi.

3.4. Perkembangan Proyek di Lokasi

a. Data Kunjungan Wistawan

Tahun	Domestik	Asing	Total
2019	2.485.755	4.506	2.490.261
2020	1.270.937	3.089	1.274.026

2021	1.836.575	100	1.836.675
2022	3.782.823	1.052	3.784.569
2023	1.014.251	15.833	1.030.084
2024	4.013.313	5.628	4.018.941

Tabel 3. 1 Data Kunjungan Wisatawan Kabupaten Bandung
(sumber : BPS dan Open Data Jabar)

Berdasarkan data jumlah wisatawan Kabupaten Bandung tahun 2019–2024, terlihat bahwa kunjungan wisatawan didominasi oleh wisatawan domestik dibandingkan wisatawan asing. Terjadi penurunan signifikan pada tahun 2020 akibat pembatasan aktivitas selama pandemi. Namun, pada tahun 2021 jumlah kunjungan mulai mengalami pemulihan. Meskipun pada tahun 2023 terjadi penurunan menjadi 1.030.084 wisatawan, jumlah kunjungan kembali meningkat secara signifikan pada tahun 2024 dengan total 4.018.941 wisatawan. Data ini menunjukkan bahwa sektor pariwisata di Kabupaten Bandung memiliki potensi yang besar dan terus mengalami pemulihan serta peningkatan jumlah kunjungan wisatawan dalam beberapa tahun terakhir.

Untuk daerah Kawasan Wisata Rancabali berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Pratama & Warlina (2022), jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kecamatan Rancabali menunjukkan tren peningkatan yang signifikan dalam kurun waktu 2013–2018. Objek wisata baru seperti Glamping Lakeside menunjukkan laju pertumbuhan tertinggi dengan rata-rata 42% per tahun sejak mulai beroperasi pada tahun 2016. Hal ini mengindikasikan adanya perubahan preferensi wisatawan terhadap bentuk wisata alam dengan konsep penginapan dan pengalaman lanskap yang kuat. Dengan demikian, data pengunjung menunjukkan bahwa Kecamatan Rancabali memiliki potensi pasar wisata yang terus berkembang dan relevan untuk pengembangan proyek wisata baru.

b. Perkembangan Proyek Hotel/Resort

Distribusi Hotel/Resort

Tahun	Non Bintang	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4
2019	65	5	1	9	2
2020	42	6	1	12	2
2021	16	5	9	18	13
2022	33	3	10	12	5
2023	33	3	10	12	5
2024	33	3	10	12	5

Tabel 3. 2 Jumlah Hotel Bintang dan Non-Bintang di Kabupaten Bandung
(sumber: Open Data Jabar)

Berdasarkan data jumlah wisatawan tahun 2019–2024, terlihat bahwa Kabupaten Bandung memiliki volume kunjungan yang tinggi dengan tren pemulihan signifikan pasca pandemi. Pada tahun 2024 jumlah kunjungan mencapai lebih dari 4 juta

wisatawan, menunjukkan adanya potensi pasar wisata yang besar dan terus berkembang. Fluktuasi pada tahun 2020–2021 dipengaruhi oleh kondisi pandemi, namun peningkatan kembali pada tahun 2022 hingga 2024 menunjukkan bahwa sektor pariwisata di Kabupaten Bandung memiliki daya pulih yang kuat. Hal ini mengindikasikan bahwa kebutuhan terhadap fasilitas akomodasi tetap relevan dan memiliki prospek keberlanjutan. Dengan demikian, dari sisi permintaan (demand), kawasan ini layak untuk pengembangan fasilitas resort dengan kapasitas yang direncanakan secara terukur.

Tingkat Penghunian Kamar (TPK) dan Okupansi

Tahun	Bintang	Non Bintang
2019	52,10	24,15
2020	31,45	14,20
2021	34,22	15,50
2022	45,34	17,45
2023	46,12	18,10
2024	44,65	17,12

Tabel 3. 3 Tingkat Penghunian Kamar Hotel di Kabupaten Bandung
(sumber: Open Data Jabar)

Data tingkat penghunian kamar menunjukkan bahwa hotel berbintang secara konsisten memiliki tingkat hunian yang lebih tinggi dibandingkan hotel non-bintang. Pada tahun 2024, TPK hotel bintang mencapai 44,65%, sedangkan non-bintang hanya 17,12%. Perbedaan signifikan ini menunjukkan bahwa wisatawan memiliki preferensi terhadap akomodasi yang memiliki standar pelayanan dan fasilitas yang lebih baik. Dengan kata lain, pasar tidak hanya mempertimbangkan harga, tetapi juga kualitas dan kenyamanan. Konsistensi TPK hotel bintang yang berada di kisaran 40–50% dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan adanya stabilitas permintaan terhadap hotel berstandar.

Tahun	Tingkat Okupansi
2022	58%
2023	62%
2024	61%

Tabel 3. 4 Okupansi Hotel Kabupaten Bandung
(sumber: Open Data Jabar)

Berdasarkan data rata-rata tingkat okupansi hotel di Kabupaten Bandung pada bulan Januari tahun 2022–2024, terlihat bahwa tingkat hunian kamar hotel berada pada angka yang relatif tinggi dan cenderung stabil. Pada tahun 2022 tingkat okupansi tercatat

sebesar 58%, kemudian meningkat menjadi 62% pada tahun 2023, dan sedikit menurun menjadi 61% pada tahun 2024. Tingkat okupansi yang berada di atas 50% menunjukkan bahwa lebih dari setengah kapasitas kamar hotel terisi, sehingga mencerminkan tingginya aktivitas pariwisata serta permintaan terhadap fasilitas akomodasi di Kabupaten Bandung. Kondisi ini menunjukkan bahwa sektor perhotelan di wilayah Bandung memiliki tingkat pemanfaatan yang cukup baik dan masih memiliki potensi untuk mendukung pengembangan fasilitas akomodasi wisata.

Eksisting Resort di Kawasan Wisata Rancabali

Perkembangan kawasan wisata di Kecamatan Rancabali ditandai dengan hadirnya berbagai resort dan akomodasi wisata yang memanfaatkan potensi alam dan lanskap pegunungan. Resort-resort tersebut mengusung konsep yang beragam, mulai dari wisata rekreasi keluarga hingga wisata alam berbasis pengalaman.

Berikut tabel resort sejenis yang ada di Kawasan wisata Rancabali:

Resort	Penjelasan
Glamping Lakeside Rancabali	Konsep Utama: Wisata alam dengan konsep glamping dan pengalaman lanskap danau
	Fasilitas yang Ditawarkan: Unit glamping, restoran tematik Pinisi, area wisata danau, spot foto, area pejalan kaki
Ciwidey Valley Resort	Konsep Utama: Resort keluarga berbasis rekreasi dan pemandian air panas
	Fasilitas yang ditawarkan: Penginapan, water park, kolam air panas, restoran, area rekreasi keluarga
Emte Highland Resort	Konsep Utama: Resort alam dan camping ground di area pegunungan Ciwidey dengan pemandangan danau serta sumber pemandian air panas
	Fasilitas yang ditawarkan: Penginapan berbagai tipe (kamar standard, deluxe, executive), camping ground lengkap, pemandian air panas alami, area danau, resto/cafe, wahana outdoor (ATV, flying fox, perahu bebek), playground anak.

Green Hill Park TWA Cimanggu	Konsep Utama: Resort wisata alam berbasis hutan dan pemandian air panas
	Fasilitas yang ditawarkan: Penginapan, pemandian air panas, area wisata alam, fasilitas rekreasi

Tabel 3. 5 Resort yang ada di Kawasan Wisata Rancabali

- **Isu Kesehatan Mental pada Masyarakat Kabupaten Bandung**

Data	Tahun				
	2020	2021	2022	2023	2024
Jumlah Masyarakat Kabupaten Bandung dengan gangguan Kesehatan mental	1987	2882	4324	4554	1589
Jumlah Masyarakat Kabupaten Bandung yang mengikuti bimbingan fisik, mental, spiritual dan sosial	50	68	566	416	80

Tabel 3. 6 Gambaran Isu Kesehatan Mental Kabupaten Bandung
(sumber: Open Data Jabar)

Berdasarkan data jumlah masyarakat Kabupaten Bandung yang mengalami gangguan kesehatan mental pada tahun 2020–2024, terlihat bahwa jumlah kasus menunjukkan kecenderungan yang cukup tinggi dengan angka yang terus meningkat hingga tahun 2023 sebelum mengalami penurunan pada tahun 2024. Kondisi ini menunjukkan bahwa isu kesehatan mental masih menjadi permasalahan yang perlu mendapatkan perhatian. Di sisi lain, jumlah masyarakat yang mengikuti bimbingan fisik, mental, spiritual, dan sosial juga menunjukkan adanya kebutuhan masyarakat terhadap aktivitas yang mendukung proses pemulihan dan peningkatan kesejahteraan mental. Hal ini mengindikasikan bahwa masyarakat memerlukan ruang dan fasilitas yang dapat mewadahi aktivitas pemulihan kesehatan mental secara lebih holistik, sehingga keberadaan ruang yang dirancang untuk mendukung relaksasi, refleksi, dan aktivitas wellness menjadi penting untuk dikembangkan.