

BAB III

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1. Latar Belakang Penetapan Lokasi

Kawasan yang dipilih memenuhi syarat sebagai lokasi yang cocok untuk pembangunan *Resort* yang mengintegrasikan fungsi akomodasi, rekreasi, dan komersial. Lokasi tersebut terletak di zona pengembangan pariwisata yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Subang.

Kawasan Ciater dianggap sebagai destinasi pariwisata yang sangat potensial dengan beragam daya tarik, termasuk potensi alam yang memukau, keberagaman sosial budaya yang menarik, dan berbagai fitur buatan yang menonjol. Setiap tahun, pertumbuhan jumlah pengunjung di kawasan ini terus meningkat, sejalan dengan upaya berkelanjutan dalam pembangunan fasilitas wisata yang terus dilakukan. Hal ini menjadikan Ciater sebagai tempat yang menarik dan terus berkembang bagi para pengunjung yang mencari pengalaman wisata yang unik dan menarik.

Pemilihan daerah Ciater, Subang, sebagai lokasi tapak untuk *Resort* didasarkan pada pertimbangan beberapa kriteria penting:

- a. Pemandangan yang Memikat: Kawasan ini menawarkan pemandangan yang menarik, baik ke lingkungan sekitar maupun ke area sekitarnya, memberikan nilai tambah yang signifikan bagi *resort*.
- b. Tata Guna Lahan yang Sesuai: Ciater memenuhi kriteria tata guna lahan yang cocok untuk pengembangan *resort*.
- c. Kedekatan dengan Potensi Lokal dan Ragam Aktivitas Wisata: Daerah ini memiliki akses ke berbagai objek wisata dan potensi lokal yang beragam, memungkinkan beragam kegiatan wisata bagi pengunjung *resort*.
- d. Aksesibilitas dan Ketersediaan Transportasi: Ciater memiliki akses yang baik dari daerah sekitarnya, memastikan kelancaran sirkulasi dan ketersediaan berbagai sarana transportasi, baik kendaraan pribadi maupun umum.
- e. Topografi yang Mendukung: Topografi lahan di Ciater memenuhi kriteria penting untuk pembangunan *resort*. Kemiringan lahan yang ideal (kelas agak curam 16%-30%) memungkinkan perencanaan struktur bangunan yang mendukung fasilitas yang direncanakan.

Berlandaskan pertimbangan ini, Ciater, Subang, dipilih sebagai lokasi ideal untuk pengembangan *Resort* yang dapat optimal dalam memanfaatkan potensi wisata dan lingkungan sekitarnya.

3.2. Penetapan Lokasi

Lokasi pembangunan proyek ini terletak di daerah yang strategis, tepatnya di kawasan wisata yang berkembang di Kabupaten Subang. Pemilihan lokasi ini mempertimbangkan aksesibilitas yang baik serta potensi pengembangan pariwisata di daerah sekitar. Selain itu, regulasi terkait peruntukan lahan dan tata ruang wilayah (RTRW) menunjukkan bahwa kawasan ini sudah dialokasikan untuk tujuan pariwisata, sehingga mendukung kegiatan pembangunan yang sejalan dengan rencana pengembangan regional. Informasi berikut menjelaskan secara lebih rinci mengenai lokasi dan aksesibilitas proyek.



Gambar 3. 1. Titik Lokasi Tapak Perancangan *Healthy Resort Ciater*

Sumber: Googlemaps.com

Lokasi	: Jalan Palasari Dua - Babakan Gn., Ciater, Kec. Ciater, Kabupaten Subang, Jawa Barat 41281, - 6.72282619931612, 107.65593462770819
Luas	: 68.700 m ²
Peruntukan Lahan (RTRW)	: Kawasan Pariwisata
Pencapaian	: Akses utama dari Jalan Raya Ciater yaitu Jalan Provinsi dengan lebar 8 meter dan Jalan Desa 3 meter

Pemandangan/view :

-Barat dan Selatan

: Panorama Kebun teh dan gunung tangkuban parahu serta perbukitan dan sinar matahari (sunset).



Gambar 3. 2. View Selatan Tapak untuk Lokasi Perancangan healthy Resort and Spa
Sumber: Dokumentasi Pribadi (2024)



Gambar 3. 3. View Barat Tapak untuk Lokasi Perancangan healthy Resort and Spa
Sumber: Dokumentasi Pribadi (2024)

- Utara: Perbukitan, citylight Subang, dan Florawisata D'Castello



Gambar 3. 4. View Utara Tapak untuk Lokasi Perancangan healthy Resort and Spa
Sumber: Dokumentasi Pribadi (2024)

- Timur: Perbukitan, perkebunan the, cotylight dan sinar matahari pagi (*sunrise*)



Gambar 3. 5. View Timur Tapak untuk Lokasi Perancangan healthy Resort and Spa
Sumber: Dokumentasi Pribadi (2024)

- Topografi

: Tapak memiliki kontur yang ketinggian berada di tengah tapak yang memanjang dengan rata-rata ketinggian 967 mdpl



Gambar 3. 6. Kontur Tapak untuk Lokasi Perancangan healthy Resort and Spa
Sumber: Dokumentasi Pribadi (2024)

3.3. Kondisi Fisik Lokasi

3.3.1. Eksisting

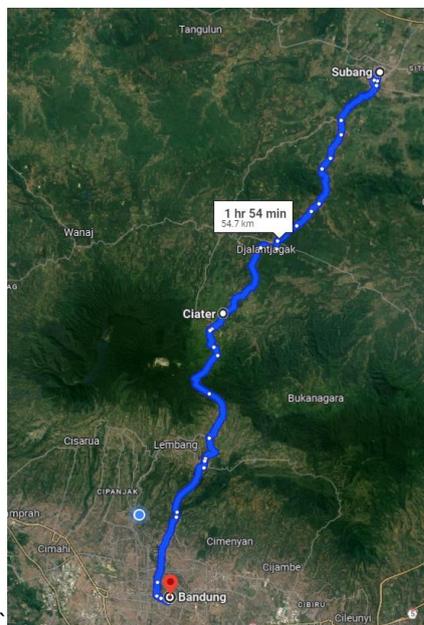
Kondisi fisik tapak saat ini adalah lahan kosong berupa kebun teh yang ditumbuhi beberapa pohon. Tapak berada di wilayah perkebunan teh milik PTPN (PT. Perkebunan Nusantara) VIII. Tapak berada pada lokasi yang strategis karena memiliki akses langsung sebelah timur dengan Jalan Raya yang merupakan Jalan Provinsi. Di sekitar tapak juga merupakan daerah-daerah yang merupakan area wisata dan ada yang juga sedang dibangun maupun dikembangkan.



Gambar 3. 7. Eskisting Tapak untuk Lokasi Perancangan healthy Resort and Spa
 Sumber: Dokumentasi Pribadi (2024)

3.3.2. Aksesibilitas

Akses dari Kota Subang menuju site dapat ditempuh dengan kendaraan roda empat dan roda dua dengan jarak 26km dan waktu tempuh paling cepat 40 menit. Akses dari Kota Bandung menuju site dapat ditempuh dengan kendaraan roda empat dan roda dua dengan jarak 33km dan waktu tempuh paling cepat 55 menit.

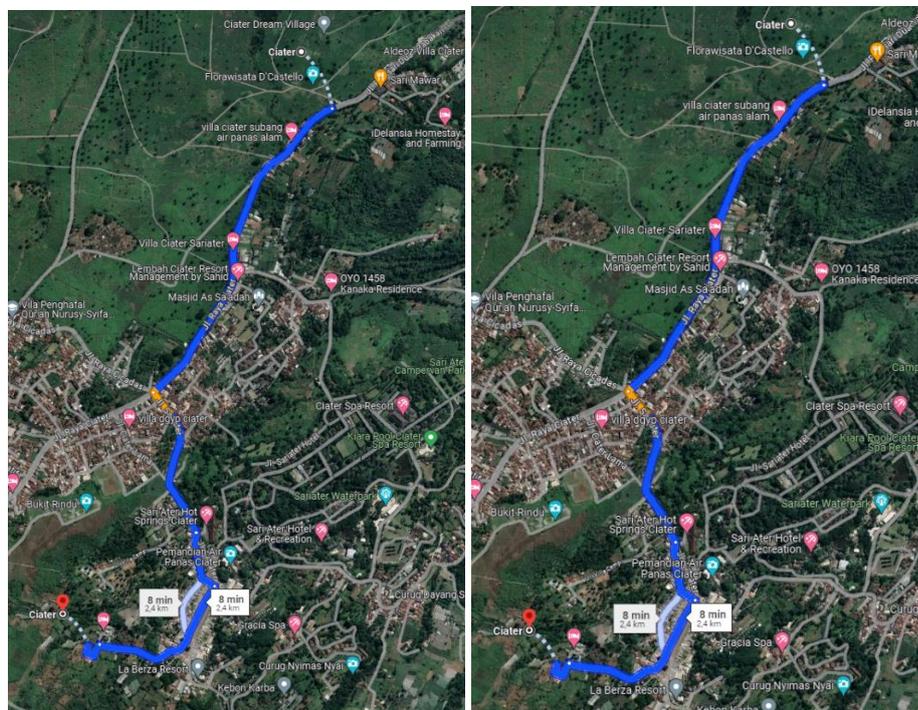


Gambar 3. 8. Aksesibilitas Tapak untuk Lokasi Perancangan healthy Resort and Spa
 Sumber: Googlemaps.com

3.3.3. Jarak Tapak dari Titik Sumber Air Panas

Titik sumber mata air panas ini terletak 2,4 km dari lokasi tapak yang direncanakan untuk pembangunan healthy resort and spa. Posisi geografisnya berada di wilayah perbukitan yang dikelilingi oleh vegetasi alami yang rimbun, memberikan suasana yang tenang dan asri. Sumber mata air panas ini memiliki suhu air sekitar 60-70°C, yang optimal untuk keperluan spa dan kesehatan. Air yang dihasilkan bersifat jernih dengan kandungan mineral tinggi, seperti belerang, magnesium, dan kalsium, yang dikenal bermanfaat bagi kesehatan kulit dan terapi relaksasi.

Lokasi sumber mata air panas dapat diakses melalui jalan setapak alami yang sudah ada, namun memerlukan perbaikan untuk memudahkan transportasi bahan dan peralatan selama pembangunan. Jalan tersebut juga dapat diubah menjadi jalur wisata bagi pengunjung resort untuk menikmati perjalanan ke sumber air panas. Air panas dari sumber ini dapat dialirkan ke healthy resort and spa melalui sistem pipa bawah tanah yang dirancang untuk menjaga suhu dan kualitas air. Selain untuk kolam terapi dan spa, air panas ini juga dapat dimanfaatkan untuk pemanas ruangan dan kebutuhan lain di resort, mengurangi ketergantungan pada sumber energi konvensional.



Gambar 3. 9. Jarak Tapak untuk Lokasi Perancangan healthy Resort and Spa dengan 2 Titik Sumber Mata Air Panas
Sumber: Googlemaps.com



Gambar 3. 10. 2 Titik Sumber Mata Air Panas untuk Lokasi Perancangan Healthy Resort and Spa

Sumber: Dokumentasi Perusahaan PT. Candi Sukung (2024)

3.4. Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat

Wilayah Ciater menurut Peraturan Daerah Kabupaten Subang No. 3 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang Tahun 2011-2031 masuk kedalam daerah perkembangan taman wisata.

Pengembangan kawasan peruntukan pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 huruf g diwujudkan dengan program meliputi:

- a. penataan dan pengendalian pembangunan kawasan obyek wisata;
- b. tata batas obyek- obyek wisata;
- c. pemeliharaan dan peningkatan jalan menuju obyek wisata;
- d. pengembangan satuan kawasan wisata;
- e. pengembangan obyek wisata utama;
- f. pengkaitan kalender wisata Kabupaten;
- g. pengembangan sistem dan pusat informasi wisata; dan
- h. pengadaan kegiatan festival gelar seni budaya.

Setiap pengembangan di kawasan perkebunan yang dikelola oleh PT Candi Sukung Permai harus mematuhi aturan tentang pengelolaan lingkungan hidup. Ini termasuk pembuatan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan

Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), yang disetujui oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK).

3.5. Analisis Tapak

3.5.1. Regulasi

Regulasi merupakan aspek penting yang harus dipertimbangkan dalam setiap proyek pembangunan, terutama dalam memastikan kepatuhan terhadap ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini, proyek ini harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah terkait peruntukan lahan, tata ruang wilayah (RTRW), izin lingkungan, serta standar teknis lainnya. Kepatuhan terhadap regulasi ini tidak hanya menjamin kelancaran proses pembangunan, tetapi juga memastikan bahwa proyek ini berjalan sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan dan mendukung pengembangan wilayah secara legal dan terstruktur.



Gambar 3. 11. Batas Tapak untuk Lokasi Perancangan Healthy Resort and Spa

Sumber: Googlemaps.com

- Luas tanah : $\pm 67.800 \text{ m}^2$
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) = Luas lahan x 20%
= $68.700 \text{ m}^2 \times 20\%$
= 13.740 m^2
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) = 40% x Luas lahan
= $40\% \times 68.700 \text{ m}^2$
= 27.480 m^2
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) = (Lebar Rumija : 2) + 1
= $(4 : 2) + 1$
= 3 m

3.5.2. Tautan Lingkungan

Tautan lingkungan merujuk pada keterkaitan proyek pembangunan dengan aspek-aspek lingkungan hidup, yang mencakup dampak dan upaya pelestarian di sekitar area pembangunan.

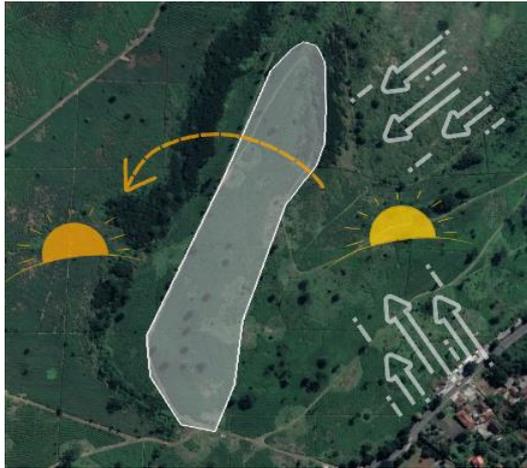


Gambar 3. 12. Tautan Lingkungan Tapak untuk Lokasi Perancangan Healthy Resort and Spa

Sumber: Googlemaps.com

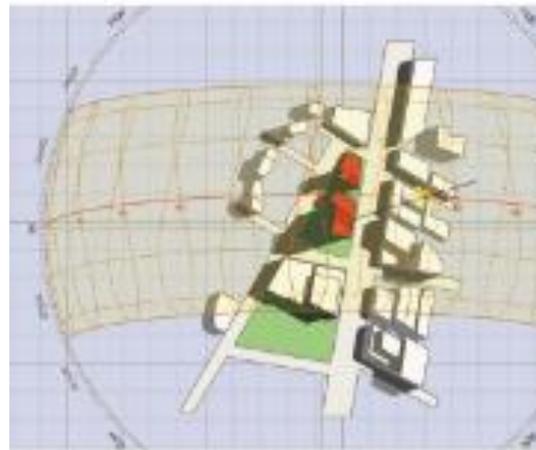
3.5.3. Iklim

Iklim merupakan faktor penting dalam perencanaan dan pelaksanaan proyek pembangunan, terutama terkait dengan desain dan material yang akan digunakan. Di kawasan Ciater, Kabupaten Subang, iklim tropis dengan curah hujan tinggi serta suhu yang cenderung sejuk perlu diperhitungkan dalam memilih teknologi konstruksi dan bahan bangunan yang tepat. Kondisi ini dapat mempengaruhi ketahanan struktur bangunan terhadap kelembapan, angin, serta perubahan suhu. Dengan memahami karakteristik iklim lokal, proyek dapat dirancang untuk memaksimalkan kenyamanan, efisiensi energi, serta daya tahan terhadap kondisi cuaca yang bervariasi sepanjang tahun.

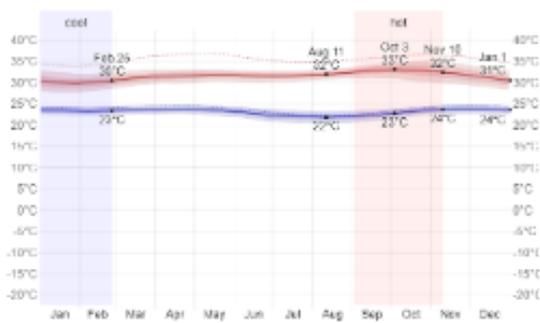


Gambar 3. 13. Sinar Matahari dan Arah Angin

Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 3. 14. Sunpath Tapak
Sumber: <http://andrewmarsh.com/>

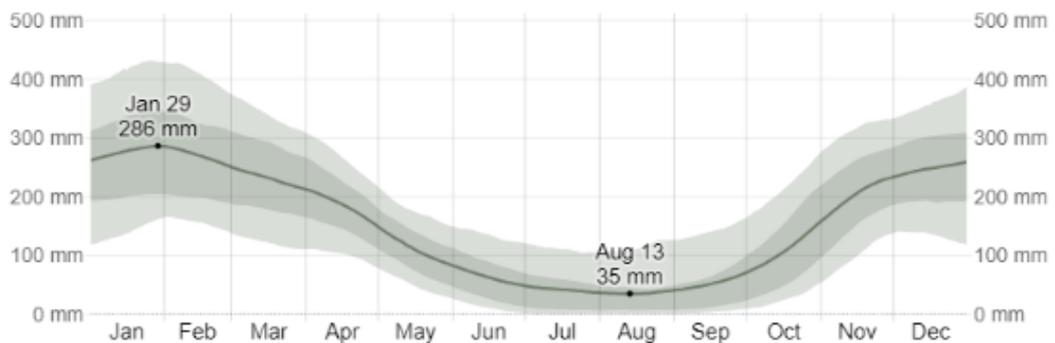


Gambar 3. 15. Temperatur Kabupaten Subang

Sumber: www.WeatherSpark.com



Gambar 3. 16. Arah Angin
Sumber: www.windy.com



Gambar 3. 17. Curah Hujan pada Tapak

Sumber: www.WeatherSpark.com

- Analisis
 - Kecepatan Angin : 3.2 km/h
 - Suhu : 22 - 33 C
 - Sinar Matahari : 12 h

Curah Hujan	: 35 - 286 mm
Terbit	: 05.54 WIB
Terbenam	: 17.51 WIB
Azimuth matahari saat terbit	: 74.24°
Azimuth matahari saat terbenam	: 69.52°

- Sintesis

Untuk mengurangi terpaparnya site diperlukan buffer bangunan yang lebih tinggi di sisi timur dan barat, dan bukaan menghadap selatan dan utara. Membuat bukaan langsung pada bangunan agar sirkulasi udara didalam bangunan menjadi baik, dan membuat barrier dari tanaman.

3.5.4. Pengindraan

Pengindraan dalam konteks pembangunan melibatkan pemahaman dan penggunaan teknologi untuk memantau serta menganalisis kondisi lingkungan sekitar proyek.



Gambar 3. 18. Pengindraan

Sumber: Dokumentasi Pribadi

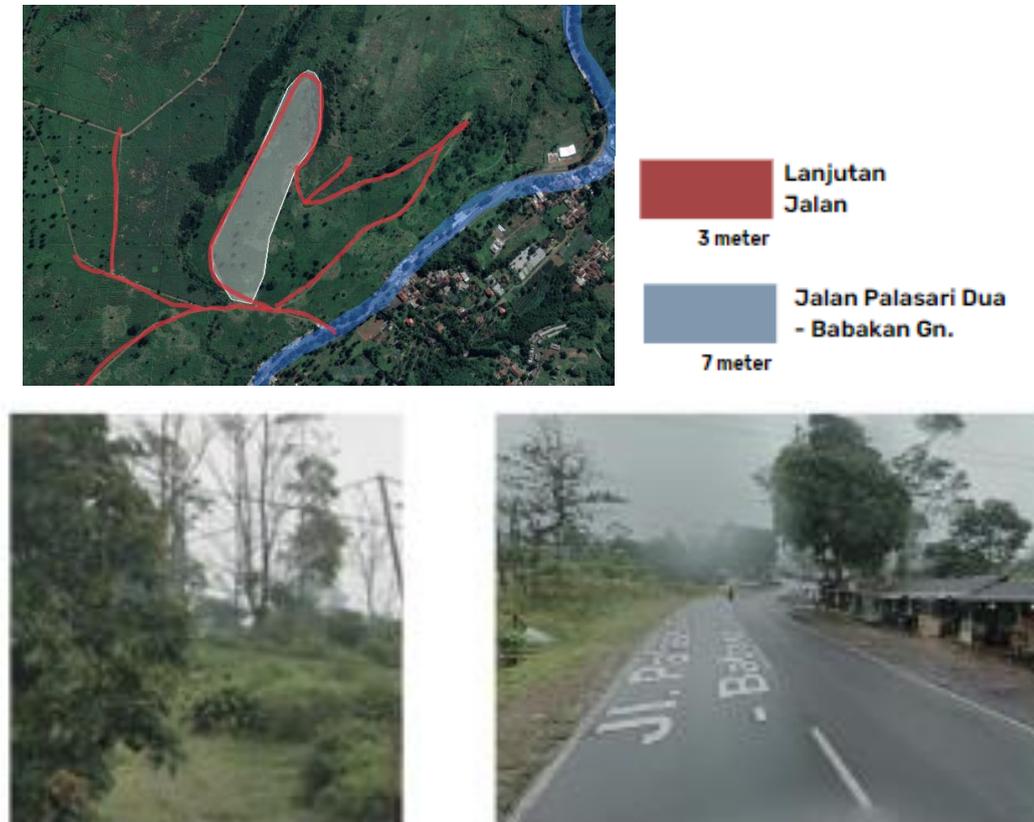
- 🔊 Kebisingan relatif tinggi karena berdekatan dengan jalan raya dari kendaraan dan aktivitas lain
- 🔊 Kebisingan relatif rendah, tetapi dekat dengan akses kendaraan

- Sintesis:

Memaksimalkan view untuk arah bukaan. Serta membuat barrier dengan dinding yang tinggi dan pepohonan pemecah suara serta menempatkan bangunan lebih kedalam agar jauh dari titik kebisingan.

3.5.5. Sirkulasi

Sirkulasi dalam konteks perencanaan pembangunan merujuk pada alur pergerakan manusia, kendaraan, serta udara di dalam dan sekitar area proyek. Perencanaan sirkulasi yang baik sangat penting untuk memastikan aksesibilitas yang lancar, keamanan, serta kenyamanan bagi pengguna.



Gambar 3. 19. Sirkulasi
Sumber: Googlemaps.com

Jarak Terminal

- Terminal Jalancagak 7.8 km
- Terminal Subang 27 km
- Terminal Jayagiri 10 km
- Terminal Ledeng 25 km

Jarak Stasiun

- St. Pagaden Baru 40 km
- St. Bandung 32 km

Kendaraan Umum

- Elf Bandung- Subang
- Angkot Jalancagak - Ciater
- Bus Indramayu-Bandung

- Sintesis
 - Pelebaran ruas jalan lanjutan untuk dua arah kendaraan jadi 6 m.
 - Perbaiki jalan untuk akses masuk kawasan.
 - Ditambahkan pedestrian sebagai fasilitas pejalan kaki.
 - Ditambahkan guide line untuk teman disabilitas

3.5.6. Sintesis Potensi Wilayah

Konsep gubahan massa dalam arsitektur organik merupakan landasan utama yang menjadi fokus penelitian dalam rangka mengembangkan desain arsitektur yang terintegrasi dengan lingkungan alam. Dalam paradigma arsitektur organik, gubahan massa tidak hanya dipahami sebagai penentuan bentuk fisik bangunan, tetapi juga sebagai ekspresi dari relasi harmonis antara bangunan dengan konteks alaminya. Hal ini melibatkan pemahaman mendalam terhadap karakteristik topografi, kondisi iklim, serta pola alamiah dari lingkungan sekitar yang kemudian direspon dengan penataan massa bangunan yang senada.

a. Kesesuaian Lokasi:

Ciater berada dalam zona pengembangan pariwisata yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Subang, menjadikannya lokasi yang ideal untuk pembangunan resort yang mengintegrasikan fungsi akomodasi, rekreasi, dan komersial. Lokasi ini dipilih karena memenuhi syarat untuk pengembangan wisata yang berkelanjutan.

Rujukan: Peraturan Daerah Kabupaten Subang No. 3 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang Tahun 2011-2031.

b. Potensi Wisata Alam:

Ciater memiliki daya tarik alam yang kuat dengan pemandangan kebun teh, gunung, dan perbukitan. Pemandangan ini tidak hanya menambah nilai estetika tetapi juga memberikan pengalaman yang menenangkan dan menyehatkan bagi pengunjung resort.

c. Keberagaman Sosial Budaya:

Keberagaman sosial budaya di wilayah Ciater menjadi daya tarik tambahan bagi wisatawan. Ini mencakup tradisi lokal, seni, dan kerajinan yang dapat diintegrasikan ke dalam program wisata budaya di resort, memperkaya pengalaman pengunjung.

d. Aksesibilitas dan Infrastruktur:

Lokasi Ciater mudah diakses dari berbagai kota besar, seperti Bandung dan Subang, dengan waktu tempuh yang relatif singkat. Jalan provinsi yang lebar dan jalan desa yang cukup memadai mendukung aksesibilitas ke lokasi resort, memastikan kelancaran arus pengunjung dan suplai logistik. Rekomendasi untuk perbaikan

infrastruktur seperti pelebaran jalan dan penambahan fasilitas pedestrian akan meningkatkan kenyamanan dan keamanan pengunjung.

e. Ketersediaan Sumber Daya Alami:

Ciater memiliki sumber mata air panas yang kaya mineral, yang sangat sesuai untuk pengembangan fasilitas spa dan terapi kesehatan di resort. Air panas dengan suhu 60-70°C dapat dialirkan ke resort melalui sistem pipa bawah tanah, memberikan manfaat kesehatan sekaligus mengurangi ketergantungan pada sumber energi konvensional.

f. Pengembangan Berkelanjutan:

Dengan mempertimbangkan topografi dan iklim wilayah, pembangunan resort di Ciater dapat dirancang untuk meminimalkan dampak lingkungan. Ini mencakup penggunaan material alami, pencahayaan dan ventilasi alami, serta pemanfaatan sumber air panas sebagai energi terbarukan. Desain yang ramah lingkungan akan mendukung tujuan pembangunan berkelanjutan di kawasan ini.

g. Keterhubungan dengan Aktivitas Wisata Lokal:

Ciater berada dekat dengan berbagai objek wisata, termasuk kebun teh, Florawisata D'Castello, dan sumber mata air panas, yang memungkinkan pengunjung resort untuk menikmati berbagai aktivitas wisata. Akses yang baik ke berbagai atraksi ini meningkatkan daya tarik resort sebagai destinasi pariwisata kesehatan dan kesejahteraan.

Potensi wilayah Ciater, Subang, sebagai lokasi pembangunan healthy resort and spa sangat tinggi, didukung oleh berbagai faktor seperti kesesuaian tata guna lahan, keindahan alam, keberagaman budaya, aksesibilitas yang baik, dan ketersediaan sumber daya alam. Pengembangan resort di lokasi ini dapat memanfaatkan potensi-potensi tersebut secara optimal untuk menciptakan destinasi wisata yang unik dan menarik, yang tidak hanya menawarkan pengalaman relaksasi tetapi juga mempromosikan kesehatan dan kesejahteraan pengunjung.