BAB III
TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1. Latar Belakang Lokasi

Pantai Santolo terletak di Kecamatan Cikelet, Kabupaten Garut, Jawa Barat, merupakan salah satu destinasi wisata yang semakin populer di kalangan wisatawan domestik maupun mancanegara. Keindahan alam, pantai berpasir putih, serta suasana yang masih alami menjadi daya tarik utama kawasan ini. Meskipun potensinya besar, pengembangan infrastruktur pariwisata, khususnya akomodasi, masih belum optimal.

Berikut adalah beberapa alasan utama pemilihan lokasi Pantai Santolo untuk perancangan hotel resort:

1. Potensi Wisata Pantai Santolo:
    - Keindahan Alam: Pantai Santolo menawarkan pemandangan laut yang indah, terumbu karang, dan pulau-pulau kecil yang menambah daya tariknya.
    - Aksesibilitas: Meskipun lokasinya berada di selatan Kabupaten Garut, infrastruktur jalan menuju Pantai Santolo cukup memadai, terutama setelah beberapa peningkatan jalan di daerah selatan. Ini membuka peluang untuk pengembangan fasilitas akomodasi.
    - Ekosistem Alam yang Menunjang: Pantai Santolo juga memiliki ekosistem laut yang kaya, menjadikannya potensi untuk wisata bahari dan ekowisata.
2. Kesesuaian dengan RTRW Kabupaten Garut: Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Garut 2011-2031, Pantai Santolo masuk ke dalam wilayah yang diarahkan untuk pengembangan pariwisata dan pengelolaan kawasan pesisir. Dalam RTRW Kabupaten Garut, salah satu fokus utamanya adalah meningkatkan potensi sektor pariwisata di wilayah selatan Garut, termasuk Cikelet, sebagai upaya pemerataan pembangunan di berbagai wilayah. Pengembangan hotel resort di Pantai Santolo sejalan dengan kebijakan ini, karena dapat

mendukung pengembangan pariwisata sekaligus meningkatkan perekonomian lokal.

3. Rencana Pengembangan Daerah Kabupaten Garut: Berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Garut, pengembangan sektor pariwisata merupakan salah satu prioritas dalam upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat dan penciptaan lapangan kerja. RPJMD Kabupaten Garut 2021-2026 menekankan pentingnya optimalisasi potensi pariwisata, khususnya di wilayah selatan, termasuk Pantai Santolo, dengan mengembangkan infrastruktur pendukung dan fasilitas akomodasi, seperti hotel dan resort.
4. Manfaat Ekonomi dan Sosial:
    - Manfaat Ekonomi: Pengembangan hotel resort di Pantai Santolo dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor pariwisata, menciptakan lapangan kerja baru, serta mendorong pertumbuhan ekonomi lokal melalui peningkatan jumlah wisatawan.
    - Manfaat Sosial: Proyek ini juga dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat sekitar melalui pemberdayaan ekonomi lokal, seperti melalui kerajinan tangan, kuliner, dan jasa pendukung pariwisata.

Dengan potensi yang besar, dukungan kebijakan dalam RTRW, serta program pembangunan daerah, Pantai Santolo merupakan lokasi strategis untuk pengembangan hotel resort yang dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi masyarakat dan daerah.

3.2. Penetapan Lokasi

Sesuai dengan latar belakang pemilihan lokasi untuk perancangan hotel resort, terdapat dua lokasi yang telah ditentukan sebelum dilakukan evaluasi terhadap keduanya. Berikut adalah indikator penilaian untuk masing-masing lokasi:

- Alternatif Tapak 1

Lokasi tapak : Jl. Pamalayan, Cikelet, Garut Regency,

West Java 44177 Luas tapak : ±18.000 m^2

Kondisi tapak : Sebagian besar lahan berupa lahan kosong, 20% area jualan

Gambar III. 1 Alternatif Tapak 1

Sumber: GoogleEarth, 2024

- Alternatif Tapak 2

  Lokasi tapak : Jl. Cilauteureun, Cikelet, Kec. Cikelet, Kabupaten Garut, Jawa Barat 44177

  Luas tapak : 49.000 m²

  Kondisi tapak : Berupa lahan kosong

Gambar III. 2 Alternatif Tapak 2

Sumber: GoogleEarth, 2024

Lokasi yang dipilih berdasarkan hasil skoring dari tiga alternatif tapak yang

akan dibahas di bawah ini. Adapun berikut merupakan indikator penilaian terhadap masing-masing lokasi:

Tabel III. 1 Indikator Penilaian Lokasi Perancangan

Indikator	Kategori	Nilai
Ketersediaan lahan	Strategis	3
	Kurang Strategis	2
	Tidak Strategis	1
Peruntukan Lahan	Sesuai Peraturan	3
	Kurang Sesuai Peraturan	2
	Tidak Sesuai Peraturan	1
Daya Dukung Lingkungan	Menarik	3
	Cukup Menarik	2
	Tidak Menarik	1
Ketersediaan Infrastruktur Pendukung	Tersedia	3
	Tidak Tersedia	1

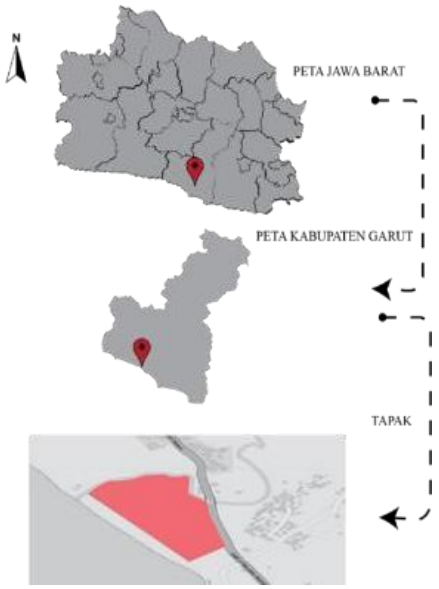
Lokasi yang dipilih berdasarkan hasil skoring dari dua alternatif tapak yang akan dibahas dibawah ini. Kedua alternatif tapak tersebut yaitu:

Tabel III. 2 Penilaian Lokasi Perancangan

Kriteria	Alternatif Tapak 1	Alternatif Tapak 2
Ketersediaan Lahan	Tapak berupa lahan kosong, sebagian kecil digunakan untuk jualan, dan terkadang ada pasar malam dengan total luas lahan±18.000 m2. Tapak berbentuk simetris sehingga cukup sulit untuk diolah	Tapak berupa lahan hijau dengan total luas 49.000 m².
Skor	**1**	**3**
Peruntukkan Lahan	Kawasan peruntukan pariwisata	Kawasan peruntukan pariwisata
Skor	**2**	**2**

Daya Dukung Lingkungan	Tapak dekat dengan UPTD Pelabuhan Perikanan Cilauteureun, pantai santolo view karang laut. Tapak didominasi kegiatan komersial (kurang nyaman karena ramai)	Tapak dekat jalan utama dan langsung mendapatkan view pantai. Tapak didominasi kegiatan komersial (kurang nyaman karena ramai)
Skor	**2**	**3**
Ketersediaan Infrastruktur Pendukung	Tersedia listrik, internet, air bersih, dan drainase saluran sekunder	Tersedia listrik, internet, air bersih, dan drainase saluran sekunder
Skor	**3**	**3**
Total Skor	**8**	**11**

Berdasarkan penilaian yang dilakukan, tapak yang terpilih adalah alternatif ketiga dengan skor tertinggi yaitu 10. Tapak berlokasi di Jalan Cilauteureun, Cikelet, Kec. Cikelet, Kabupaten Garut yang dekat dengan pantai langsung. Pada skoring ini tapak yang digunakan untuk perancangan hotel resort adalah tapak ketiga karena lebih unggul pada kriteria ketersediaan lahan, memiliki bentuk yang mudah diolah, dan daya dukung lingkungan yang mendapatkan view pantai langsung. Kawasan tersebut juga merupakan kawasan strategis pariwisata yang digolongkan dalam kawasan I, yaitu kawasan dimana sarana prasarana pendukung langsung wisata mutlak diperlukan.



Gambar III. 3 Detail Lokasi Perancangan

Selain itu, terdapat beberapa aspek lain yang mendukung pemilihan lahan

tersebut, diantaranya:

1. Lokasi berada di Kecamatan Cikelet yang merupakan daerah tempat wisata dan terdapat banyak pantai di sekitar lokasi perancangan;
2. Sesuai dengan tipologi fasilitas di sekitar lokasi perancangan yang mendukung adanya perancangan hotel resort karena berada di kawasan strategis;
3. Sesuai dengan Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Garut Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Garut Tahun 2011-2031, Kecamatan Cikelet yang diperuntukkan sebagai kawasan strategis pariwisata.

Gambar III. 4 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Garut

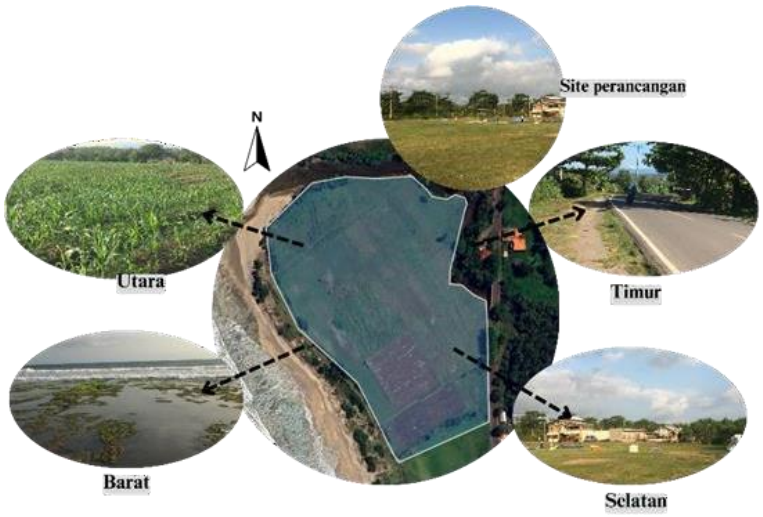
Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Garut 2011-2031

3.3. Kondisi Fisik Lokasi

Lokasi perancangan hotel resort memiliki posisi yang sangat strategis karena berada di Kecamatan Cikelet dengan berbagai fasilitas di lingkungan sekitar lokasi

perancangan yang dapat menjadi potensi lingkungan pendukung proyek dalam jangka waktu lama.

1. Kondisi Eksisting
    a) Kawasan



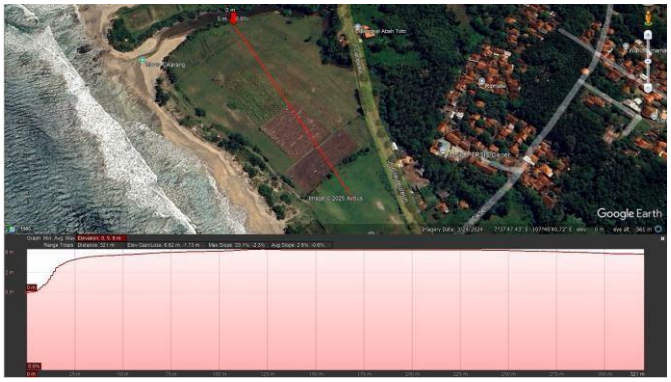
Gambar III. 5 Kondisi Eksisting Lokasi Perancangan

Berikut data terkait dengan tapak perencanaan dan perancangan Hotel Resort di Pantai Santolo Garut:

- Lokasi : Jl. Cilauteureun, Cikelet, Kec. Cikelet, Kabupaten Garut, Jawa Barat 44177
- Luas Lahan : ±49.000 m²
- Longitude: 107.678519
- Latitude : -7.631154
- Peruntukan Lahan : Kawasan peruntukan pariwisata
- Status Lahan : Milik pemerintah
- Utara : Perkebunan jagung
- Timur : Jalan Cilauteureun
- Selatan : Warung
- Barat : Pantai Santolo Karang Papak

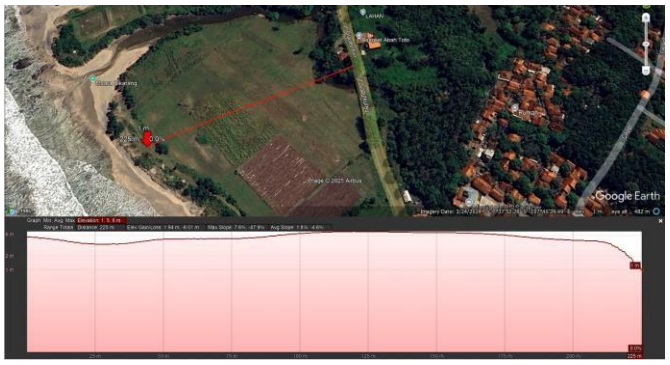
b) Topografi

Topografi atau elevasi tanah di lokasi perancangan relatif datar tanpa kontur yang kompleks, meskipun masih terdapat variasi elevasi. Dari analisis potongan horizontal, terdapat perbedaan ketinggian sebesar 2 meter antara titik tertinggi dan terendah, sedangkan pada potongan vertical, perbedaan mencapai 4 mete. Dengan kondisi topografi yang sederhana, tapak tidak memerlukan perlakuan khusus dalam pengelolaan kontur, sehingga perancangan kontur akan dilakukan secara mendatar menggunakan metode *cut and fill*.



Gambar III. 6 Elevasi Vertikal

Sumber: GoogleEarth, 2024



Gambar III. 7 Elevasi Horizontal

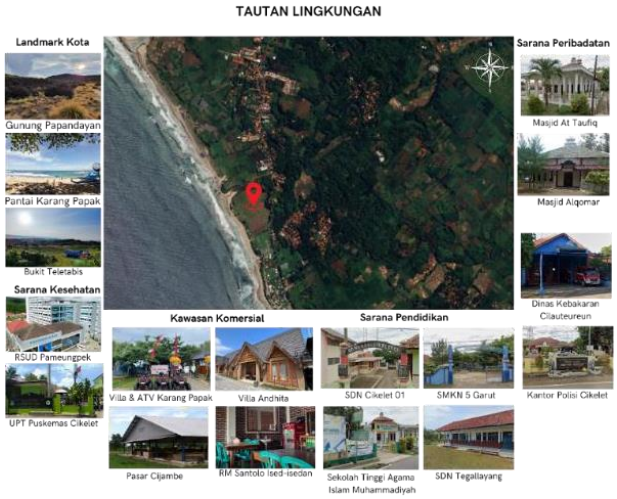
Sumber: GoogleEarth, 2024

2. Aksibilitas

Tapak pada sisi timur berbatasan langsung dengan jalan utama yaitu Jalan Cilauteuereun dengan lebar 6 meter. Jalan Cilautereun merupakan akses utama yang menghubungkan kawasan wisata Pantai Santolo dengan jalan-jalan lain di sekitarnya. Jalan ini menghubungkan Jalan Cilauteureun dengan Jalan Raya Cikelet, yang kemudian terhubung ke Jalan Raya Pameungpeuk.

Gambar III. 8 Sirkulasi Jalan

3. Infrastruktur Kota



Gambar III. 9 Analisis Infrastruktur Kota

Infrastruktur yang terdiri dari fasilitas pendukung yang terletak di sekitar area perancangan adalah:

Landmark Kabupaten Garut Selatan

- Bukit Teletabis

- Pantai Karang Papak
- Gunung Papandayan

Sarana Transportasi

- Rute bus Cikelet-Garut
- Kendaraan pribadi

Sarana Kesehatan

- RS Pameungpeuk (8 km)
- UPT Puskesmas Cikelet (1,4 km)

Kawasan Komersial

- Cafe dan Resto (300 m - 1 km)
- Villa & ATV Karang Papak (300 m)
- Villa Andhita (800 m)
- Pasar Desa Cijambe (2 km)

Sarana Pendidikan

- Sekolah Tinggi Agama Islam Muhammadiyah (750 m)
- SDN Tegallayang (1,2 km)
- SMKN 5 Garut (1,3 km)
- SDN Cikelet 1 (1,5 km)

Sarana Peribadatan

- Masjid At Taufiq Tegallayang (700 m)
- Masjid Al-Qomar (1 km)

Sarana Keamanan

- Polsek Cikelet (1,2 km)

Pemadam Kebakaran

- Dinas Kebakaran Cilauteureun(7 km)

TPS (Tempat Pembuangan Sementara)

- TPS Desa Cikelet

3.4. Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat

Berikut data terkait dengan tapak perencanaan dan perancangan *Hotel Resort* di Pantai Santolo Garut:

Gambar III. 10 Lokasi Perancangan

Sumber: GoogleMaps, 2024

- Lokasi : Jl. Cilauteureun, Cikelet, Kec. Cikelet, Kabupaten Garut, Jawa Barat 44177
- Luas Lahan : ±49.000 m²
- Longitude: 107.678519
- Latitude : -7.631154
- Peruntukan Lahan : Kawasan peruntukan pariwisata
- Status Lahan : Milik pemerintah
- Utara : Perkebunan jagung
- Timur : Jalan Cilauteureun
- Selatan : Warung
- Barat : Pantai Santolo Karang Papak

Peraturan kawasan yang menjadi acuan pada perancangan tugas akhir ini adalah peraturan- peraturan yang telah ditetapkan dan disahkan pada RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kabupaten Garut Tahun 2011-2031. Berikut merupakan aturan kawasan setempat yang berkaitan dengan lokasi perancangan, yaitu:

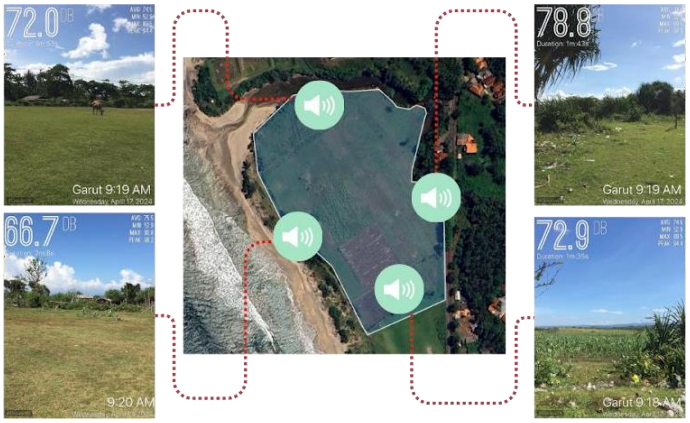
1. Sesuai dengan Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Garut Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Garut Tahun 2011-2031, Kecamatan Cikelet yang diperuntukkan sebagai kawasan strategis pariwisata.
2. Rencana Strategis Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Garut Tahun 2019- 2024, yaitu meningkatkan kunjungan wisatawan ke Kabupaten Garut yang berfokus pada pertumbuhan ekonomi.
3. Ketentuan perancangan bangunan terdapat dalam Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Pendirian Bangunan di Kabupaten Garut yang dijabarkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Garut No. 29 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Garut. Ketentuan perancangan bangunan pada lokasi perancangan ini, yaitu:
    - Peruntukan lahan : kawasan peruntukan pariwisata
    - KDB : 50%
    - KLB : 3,2
    - KDH : minimal 20%

Berdasarkan ketentuan perancangan tersebut maka perhitungan terhadap tapak perancangan, yaitu:

- Luas lahan : 49.000 m²
- KDB :50 maksimal %
- 50% x 49.000 m^2 = 24.500 m^2
- KLB : 3,2 x 18,200 m^2 = 156.800 m^2
- KDH : 20% x 49.000 m² = 9.800 m^2
- KTB : 156.800 m^2 : 24.500 m^2 = 6 lantai
- GSB : 6 ½ + 1 = 3+1 = 4 m
- Garis sempadan pantai : 100 meter dari garis Pantai

3.5. Analisis Tapak

1. Kebisingan, sumber bau dan penghijauan eksisting



Gambar III. 11 Analisis Kebisingan, Sumber Bau, dan Penghijauan Eksisting

Hasil uji kebisingan yang dilakukan selama 5 menit menunjukan bahwa pada Jalan Cilauteureun memiliki rata-rata kebisingan yang lumayan tinggi, sedangkan untuk kebisingan rendah berada di sisi barat sebesar 66.7 dB. Pada sisi timur merupakan jalanan utama, hal ini menjadikan area tersebut berpotensi menjadi sumber bau karena menjadi jalan satu-satunya.

Gambar III. 12 Analisis Vegetasi Eksisting

Penghijauan eksisting yang ada pada tapak perancangan yaitu terdapat pohon ketapang di sepanjang jalan Cilauteureun. Sedangkan pada area Barat terdapat banyak pohon pandan laut dan pada arah Selatan terdapat banyak pohon kelapa. Sehingga penghijauan pada area Utara dan Timur tapak akan ditanami tumbuhan yang mampu mengurangi

kebisingan, dan penghilang bau.

2. Sirkulasi dan aksesibilitas

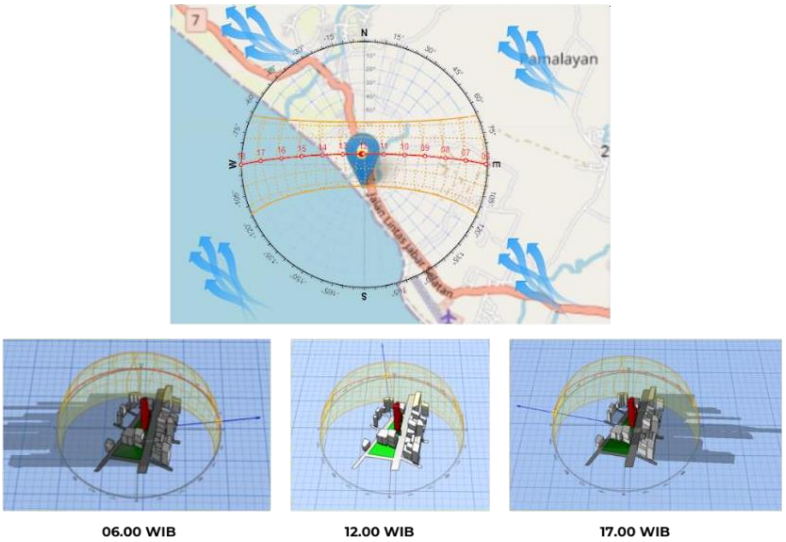
   Data menunjukkan bahwa terdapat beberapa permasalahan sirkulasi di sekitar dan di dalam tapak hotel resort yang direncanakan di kawasan wisata Pantai Santolo, Garut. Masalah utama muncul dari adanya aktivitas warga dan pedagang di sekitar jalur masuk yang mengganggu kelancaran arus kendaraan. Sirkulasi campuran antara kendaraan, pejalan kaki, dan aktivitas informal lainnya menyebabkan kemacetan, terutama saat akhir pekan atau musim liburan, ketika volume kendaraan meningkat secara signifikan. Di dalam tapak, belum adanya pengaturan yang jelas antara sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki juga menjadi faktor yang memperburuk efisiensi pergerakan pengguna.

   Berdasarkan hasil analisis tersebut, diperlukan beberapa solusi strategis untuk mengatasi permasalahan sirkulasi dan menciptakan pengalaman pengunjung yang lebih nyaman. Pertama, pemisahan jalur pejalan kaki dan kendaraan perlu dirancang secara jelas baik di dalam maupun di sekitar tapak, untuk menciptakan sirkulasi yang aman dan tertata. Kedua, perlu disediakan area parkir yang memadai di dekat gerbang utama untuk mengurangi beban sirkulasi di area inti resort. Jalur drop-off dan loading barang juga harus terpisah agar aktivitas operasional tidak mengganggu tamu.

   Selain itu, perlu adanya penataan zona komersial dan UMKM di sekitar kawasan resort, yang tidak hanya menjadi daya tarik tambahan tetapi juga membantu menertibkan pedagang lokal agar tidak berjualan di badan jalan. Dengan pendekatan ini, selain mengurangi kemacetan, hotel resort dapat berkontribusi terhadap peningkatan ekonomi lokal melalui integrasi ruang wisata dan aktivitas masyarakat secara harmonis.

Gambar III. 13 Konsep Pemisahan Jalur Pedestrian dan Kendaraan

3. Iklim dan cuaca



Gambar III. 14 Analisis Arah Matahari dan Angin

Sumber: SunPath, 2024

Analisis dilakukan dengan mengambil data pada tanggal 21 Maret 2024. Hasil pencarian data pada situs Weather Underground menunjukan bahwa kecepatan angin pada tapak perancangan yaitu sebesar 6 km/j, dengan suhu berada pada kisaran 19°-29°C.

Pada dasarnya Kabupaten Garut memiliki iklim tropis dengan curah hujan yang tinggi, bulan dengan curah hujan terbanyak di Garut adalah Desember, dengan rata-rata curah hujan 269 milimeter, sedangkan dengan curah hujan paling sedikit di Garut adalah Agustus, dengan curah hujan rata-rata 42 milimeter. Adapun kelembaban

tertinggi terjadi di bulan April sekitar 99% dan kelembaban paling rendah terjadi pada bulan Agustus yaitu 65%. Kondisi iklim di lokasi perancangan perlu diperhatikan selama proses desain agar tidak menciptakan area dengan kelembaban tinggi yang dapat memicu pertumbuhan bakteri dan virus di dalam bangunan.

3.6. Tanggapan Lokasi/ Analisis Tapak

Untuk memperoleh kondisi eksisting tapak yang akurat, analisis lokasi perancangan sangat penting dilakukan. Dalam proses ini, perlu mempertimbangkan berbagai aspek, seperti potensi yang dimiliki oleh lahan yang dipilih, masalah yang mungkin ada, serta bagaimana merespon potensi dan tantangan tersebut. Berikut ini merupakan analisis tapak perancangan:

Tabel III. 3 Analisis Potensi, permasalahan, dan respon terhadap lahan perancangan

Aspek	Potensi	Permasalahan	Respon
Lokasi & Aksesibilitas	Pantai Santolo dekat dengan jalan utama yang menghubungkan kota Garut dan Cikelet. Dan akses jalan yang semakin diperbaiki.	Infrastruktur jalan menuju Pantai Santolo masih perlu ditingkatkan, terutama di beberapa titik yang rusak.	Peningkatan kualitas infrastruktur jalan melalui kerjasama dengan pemerintah daerah dan penyediaan transportasi umum atau shuttle bus.
Keindahan Alam & Ekosistem	Pemandangan laut yang indah, terumbu karang, dan ekosistem pantai yang menarik untuk wisata bahari dan ekowisata.	Resiko kerusakan lingkungan akibat pembangunan tidak terkontrol dan sampah dari pengunjung.	-Merancang bangunan yang ramah lingkungan, menggunakan prinsip- prinsip pembangunan berkelanjutan. - Manajemen pengelolaan sampah dan limbah yang ketat.

Potensi Wisata	Tingginya minat wisatawan domestik maupun internasional untuk berkunjung ke Pantai Santolo. Berpotensi untuk wisata bahari dan rekreasi pantai	Fasilitas pariwisata seperti penginapan dan restoran masih terbatas.	Mengembangkan fasilitas pendukung pariwisata yang lengkap seperti hotel, restoran, pusat informasi, dll.
Iklim & Cuaca	Iklim tropis mendukung destinasi wisata sepanjang tahun	Adanya potensi cuaca ekstrem atau bencana alam seperti banjir atau badai	Mendesain bangunan tahan cuaca ekstrem, dengan sistem drainase yang baik
Kebijakan & Regulasi	Dukungan dari RTRW dan RPJMD Kabupaten Garut yang mendorong pengembangan sektor pariwisata di wilayah selatan	Prosedur perizinan yang rumit dan kemungkinan keterbatasan dana pembangunan	Mempercepat proses perizinan dengan bekerja sama dengan pemerintah daerah serta mencari investor yang sesuai.
Keberlanjutan Ekonomi Lokal	Pengembangan hotel dapat membuka lapangan pekerjaan baru dan mendorong ekonomi lokal.	Potensi konflik dengan masyarakat lokal terkait penggunaan lahan atau ketimpangan ekonomi	Melibatkan masyarakat lokal dalam perencanaan dan operasional hotel, seperti memberikan pelatihan atau kemitraan usaha lokal.

Hasil analisis kondisi lahan perancangan tersebut akan menjadi acuan dalam pengelolaan konsep desain guna memanfaatkan kondisi positif tapak dan memberikan solusi terhadap kondisi negatif tapak dalam bentuk sintesis atau respon desain. Desain akan menjadi efektif dalam desain konsep struktur, gubahan massa, fasad, dan lain sebagainya apabila mempertimbangkan kondisi tapak eksisting dengan baik.