

BAB III

TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN

3.1. Analisis dan Sintesis Lokasi/Tapak

3.1.2. Latar Belakang Lokasi

Hotel resort merupakan jenis hotel yang memanfaatkan keindahan alam sebagai salah satu kelebihanannya (Hotel Management, 2014). Sehingga hotel resort biasanya terletak di kawasan wisata alam seperti pantai, gunung, danau, dan lain – lain. Kawasan wisata alam yang dijadikan lokasi perencanaan kali ini adalah Geopark Ciletuh di Kabupaten Sukabumi. Geopark Ciletuh telah ditetapkan sebagai destinasi wisata internasional karena keberadaannya yang langka dan menjadi bagian dari evolusi bumi.

3.1.3. Penetapan Lokasi

3.1.3.1. Pemilihan Geopark (Bagian Wilayah)

Geopark Ciletuh dibagi menjadi tiga bagian wilayah : utara, tengah, dan selatan. Masing – masing bagian memiliki potensi tersendiri.



Gambar 3.1 : Geopark Ciletuh, Sumber :

<http://www.arvanatarazqi.com/2017/10/menaiaki-pesona-geopark-ciletuh.html>

- Bagian Utara

Bagian utara memiliki potensi kampung adat dan kebudayaannya. Terdapat kampung adat seperti Kampung Gede Kasepuhan Ciptagelar, Kampung Sirnaresmi, dan Kasepuhan Cipta Mulya. Kampung – kampung tersebut masih memegang teguh ajaran leluhur mereka. Masyarakatnya memiliki kebudayaan yang beragam seperti upacara adat, tarian, dan bela diri. Misalnya masyarakat Ciptagelar yang merayakan upacara serentaun setiap tahunnya.

Seni tradisional yang ada antara lain tari cepet, seni beladiri berupa pencak silat, seni gondang, cerita rakyat, tari galura pajampangan sunda daksina, tari suligar, dan tari liliuran. Selain itu terdapat pula Vihara Dewi Kwan Im, peninggalan megalit seperti Situs Tugu Cekuk, Punden Berundak Pangguyangan, arca, dan patung – patung.

- Bagian Tengah

Pada bagian tengah, terdapat berbagai macam potensi geologi. Terdapat bermacam – macam peninggalan dan batuan – batuan yang beragam. Peninggalan tersebut berupa artefak yang dibuat dari batuan seperti punden berundak, patung – patung, dan lainnya.

- Bagian Selatan

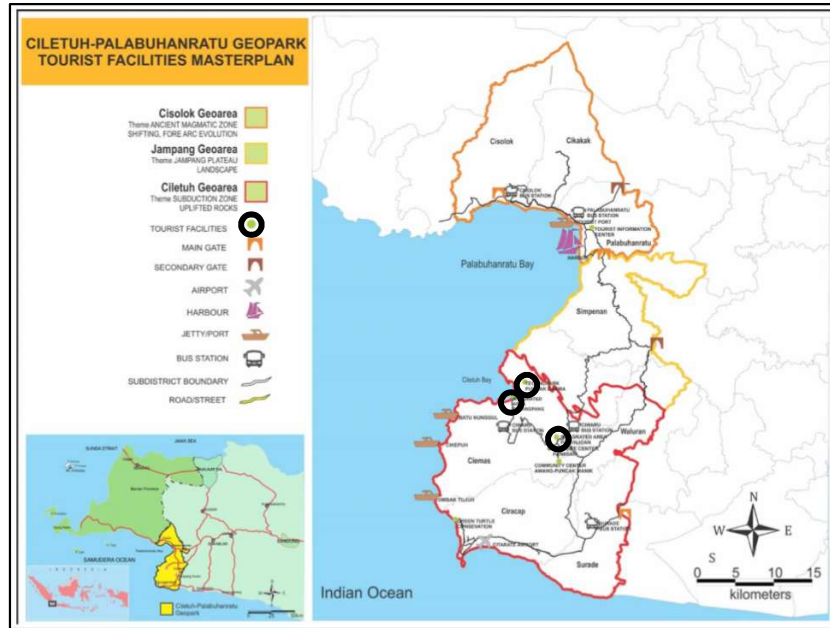
Pada bagian selatan, terdapat berbagai macam potensi wisata alam. Hal tersebut terbukti dengan adanya mega amfiteater. Pada mega amfiteater tersebut terdapat banyak air terjun atau *curug* dan pantai. Curug yang ada pada mega amfiteater antara lain Curug Cikanteh, Curug Sodong, Curug Cimarunjung, dan Curug Puncakmanik. Sedangkan pantai yang ada antara lain Pantai Palangpang dan Pantai Loji. Selain curug dan pantai, terdapat juga bukit – bukit untuk menikmati pemandangan seperti Puncak Darma dan Panenjoan.

Kemudian di bagian selatan terdapat pula potensi biota yang lebih tinggi dibanding bagian lainnya. Terdapat area penangkaran penyu tepatnya di daerah Ujung Genteng. Selain penyu, hewan yang terdapat di Kawasan Geopark Ciletuh antara lain macan kumbang, macan tutul, monyet, elang, dan aneka reptil. Terdapat pula beberapa biota laut seperti udang dan ikan sidat.

Karena potensi wisata alam yang paling tinggi berada di bagian selatan, maka lokasi akan ditetapkan di bagian selatan Geopark Ciletuh. Sehingga wisatawan bisa menikmati berbagai atraksi wisata alam nantinya. Rencana lokasi berada di area mega amfiteater karena letak destinasi wisata kebanyakan berada di area megaamfiteater seperti Pantai Palangpang, Puncak Darma, Panenjoan, Curug Cimarunjung, dan Curug Cikanteh.

3.1.3.2. Pemilihan Titik Lokasi

Dari rencana induk yang ada terdapat tiga titik lokasi yang akan dikembangkan sebagai fasilitas wisata (*tourism facilities*), yaitu Puncak Darma, Panenjoan, dan Pantai Palangpang.






Gambar 3.2 : Rencana Induk Geopark Ciletuh, Sumber :

http://www.unpad.ac.id/wp-content/uploads/2017/02/GNCP-toward-UGG_Peran-UNPAD_07022017.pdf

Kemudian ketiga titik lokasi tersebut dibandingkan berdasarkan kriteria lokasi hotel menurut Sen (Sen, 1996).

Tabel 3.1 : Pemilihan Lokasi

Kriteria Lokasi	Puncak Darma	Panenjoan	Pantai Palangpang	Yang Dipilih
Peta Lokasi	 Luas lahan : 8,12 Ha	 Luas Lahan : 8,1 Ha	 Luas Lahan : 7,3 Ha	
Akses	Berada 19 km dari Pantai Loji	Berada 41 km dari Pantai Loji	Berada 24 km dari Pantai Loji yang	Puncak Darma

	yang merupakan gerbang masuk utama ke Geopark Ciletuh. Dapat diakses menggunakan kendaraan bermotor.	yang merupakan gerbang masuk utama ke Geopark Ciletuh. Dapat diakses menggunakan kendaraan bermotor.	merupakan gerbang masuk utama ke Geopark Ciletuh. Dapat diakses menggunakan kendaraan bermotor.	
Peraturan	Lokasi berada sejauh 100 meter dari garis Pantai Palangpang.	Lokasi berada sejauh 100 meter dari garis Pantai Palangpang.	Lokasi berada tepat di garis Pantai Palangpang.	Puncak Darma, Panenjoan
Kedekatan dengan Fasilitas Wisata	Loksi dengan dengan Bukit Puncak Darma sejauh 100 meter, Curug CImarinjung sejauh 2,9 km dan Pantai Palangpang sejauh 5 km.	Lokasi dekat dengan Bukit Panenjoan sejauh 100 meter.	Lokasi dekat dengan Pantai Palangpang sejauh 100 meter.	Puncak Darma
Bebas Polusi Udara	Lokasi tidak dekat dengan sumber pencemaran udara.	Lokasi tidak dekat dengan sumber pencemaran udara.	Lokasi tidak dekat dengan sumber pencemaran udara.	
Potensi Bencana Alam	Terdapat potensi longsor karena lokasi berada di	Terdapat potensi longsor karena lokasi berada di	Terdapat potensi tsunami karena	

	ketinggian 200 meter di atas permukaan laut.	ketinggian 200 meter di atas permukaan laut.	lokasi terletak tepat di pinggir pantai.	
--	--	--	---	--

Sumber : Analisis Penulis

Dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa Puncak Darma dipilih menjadi titik lokasi perancangan.

3.1.4. Kondisi Fisik Lokasi

a. Kondisi Eksisting Lokasi

Lokasi perancangan berada di Jalan Puncak Darma, Desa Girimukti, Kecamatan Ciemas, Kabupaten Sukabumi dengan luas $\pm 80.000 \text{ m}^2$ dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 20 %. Saat ini sebagian lokasi tersebut merupakan area swafoto dan sebagian lainnya merupakan lahan kosong. Lokasi ini berada di ketinggian 230 meter di atas permukaan laut.

b. Aksesibilitas

Sejauh ini, pemerintah belum mengizinkan angkutan umum untuk melintasi kawasan lokasi perancangan. Sehingga mayoritas para wisatawan menggunakan kendaraan pribadi mereka untuk sampai ke tempat ini. Namun ada beberapa terminal di sekitar lokasi perencanaan dan bandara sejauh 50 km dari lokasi perencanaan.

c. Potensi Wilayah

Kawasan Geopark Ciletuh memiliki berbagai potensi dalam berbagai bidang seperti geologi, wisata, biologi, pertanian, perkebunan, dan lain - lain. Potensi – potensi tersebut adalah :

- Potensi Geologi

Potensi geologi yang ada di Kawasan Geopark Ciletuh antara lain kompleks batuan sebagai bukti dari tumbukan antara lempeng benua dan lempeng samudera (subduksi). Batuan tersebut kemudian terangkat ke permukaan dan disebut mélange.

Selain itu di Kawasan Cikepuh terdapat kompleks bebatuan tertua di Jawa Barat yang berasal dari lapisan terluar mantel bumi. Di lokasi tersebut juga ada bebatuan metamorfik yang dihasilkan dari proses teumbukan antarlempeng yaitu sekis, filit, amfibolit, dan serpetinit.

Kemudian, di kawasan Gunung Badak juga terdapat mélange yang menyerupai breksi aneka bahan yang merupakan kumpulan dari batuan lempeng samudera dan lempeng benua. Pada kawasan tersebut dapat dijumpai berbagai macam batuan mulai dari ofiolit, metamorfik, batuan beku, sampai batu pasir tufan.

- Potensi Wisata

Potensi wisata yang menjadi unggulan di Kawasan Geopark Ciletuh antara lain bentang alam mega amfiteater yang terletak di Kecamatan Ciemas. Mega amfiteater tersebut biasa disebut sebagai Plato Jampang. Di lokasi ini terdapat beberapa titik pandang untuk melihat pemandangan di Kawasan Geopark Ciletuh.

Selain mega amfiteater, air terjun – yang biasa disebut *curug* – merupakan salah satu potensi wisata unggulan di Geopark Ciletuh. Terdapat lebih dari 10 *curug* yang ada di Kawasan Geopark Ciletuh. *Curug* yang terkenal dari kawasan Ciletuh antara lain *Curug* Sodong, *Curug* Cimarunjung, *Curug* Cikanteh, *Curug* Puncakmanik, *Curug* Ngawang, dan *Curug* Tengah.

Pantai juga menjadi salah satu potensi wisata di Kawasan Geopark Ciletuh. Pantai yang terkenal antara lain Pantai Palabuhan Ratu, Pantai Palangpang, Pantai Loji, Pantai Karang Hawu, Pantai Citepus, dan Pantai Cisolok.

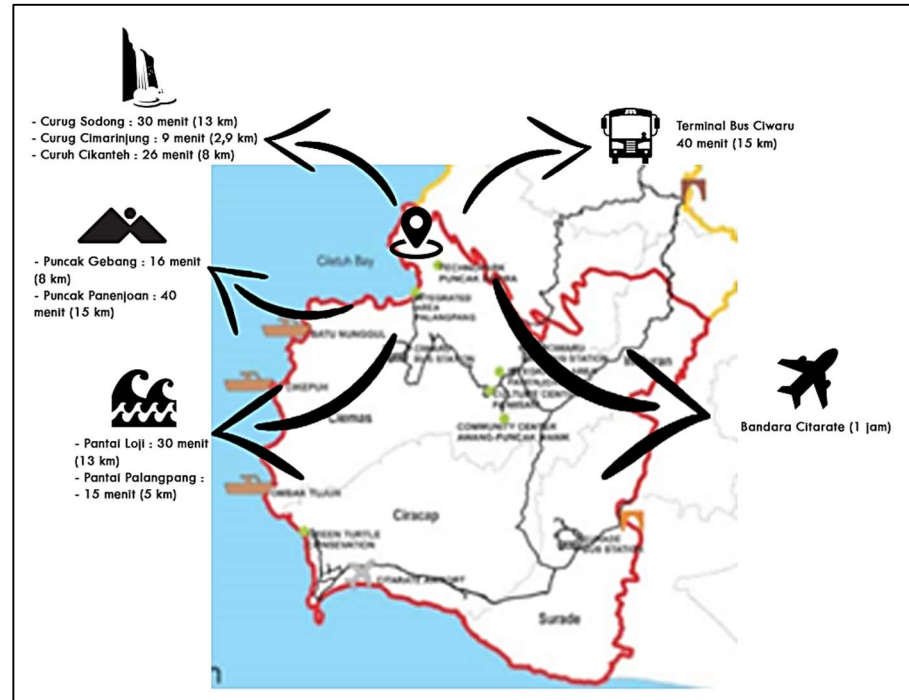
- Potensi Biologi

Potensi biologi di Kawasan Geopark Ciletuh salah satunya ditandai dengan adanya Cagar Alam Cibanteng dan Suaka Margasatwa Cikepuh. Terdapat beberapa varietas tanaman langka seperti *Rafflesia padma* dan kepuh. Kemudian ada lebih dari tujuh varietas bambu dan beberapa varietas anggrek tanah. Selain itu terdapat kebun teh dan kebun jahe. Tumbuhan berbuah juga menjadi salah satu potensi kawasan Ciletuh. Tumbuhan berbuah yang terdapat di kawasan Ciletuh antara lain manga, semangka, pisang, buah naga, kelapa dan durian.

d. Infrastruktur Kota

- Jaringan Kota

Kawasan Geopark Ciletuh terletak di bagian selatan Kabupaten Sukabumi dan berbatasan langsung dengan Samudera Hindia. Untuk membangun sebuah hotel resort beberapa fasilitas kota pasti diperlukan, seperti terminal, bandara, dan destinasi – destinasi wisata. Berikut merupakan pemetaan dari jaringan kota jika ditinjau dari lokasi perencanaan



Gambar 3.3 : Jaringan Kota

- Jaringan Transportasi dan Jaringan Jalan

Lokasi perencanaan berbatasan dengan jalan sekunder selebar 3 meter dengan dua jalur tanpa median. Jalan tersebut terletak di bagian utara lahan. Tidak ada transportasi umum di sekitar lokasi perencanaan. Sehingga, untuk mencapai lokasi masih perlu menggunakan kendaraan pribadi.

- Analisis Tata Guna Lahan

Sesuai dengan rencana induk Geopark Ciletuh, lokasi perencanaan terpilih merupakan salah satu titik yang akan dikembangkan menjadi fungsi hunian – dalam arti hotel. Kemudian, terdapat pula fungsi wisata pada lokasi perencanaan.

3.1.5. Peraturan Kawasan Setempat

Berdasarkan Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Sukabumi tahun 2012 – 2032, bangunan di kawasan Geopark Ciletuh memiliki ketentuan sebagai berikut :

$$\text{KDB} = 20 \%$$

$$\text{KLB} = 0,8$$

$$\text{GSB} = (\frac{1}{2} \times \text{lebar jalan}) + 1 \text{ meter}$$

$$= (\frac{1}{2} \times 3 \text{ m}) + 1 = 2,5 \text{ meter}$$

$$\text{GSP} = 100 \text{ meter}$$