



LAPORAN PENELITIAN

**STUDI EVALUASI DAMPAK PEMBANGUNAN
WISATA BAHARI
TERHADAP LANSEKAP LAHAN PANTAI**

(Studi Kasus Pantai Carita)

Peneliti :
Bambang Deliyanto

**PUSAT STUDI INDONESIA
LEMBAGA PENELITIAN UNIVERSITAS TERBUKA**

2001

LEMBAR IDENTITAS PENELITI

1. a. **Judul Penelitian** : **Studi Evaluasi Dampak Pembangunan Wisata Bahari Terhadap Lansekap Lahan Pantai (Studi kasus di Pantai Carita)**
- b. **Bidang Ilmu** : **Arsitektur dan Lingkungan**

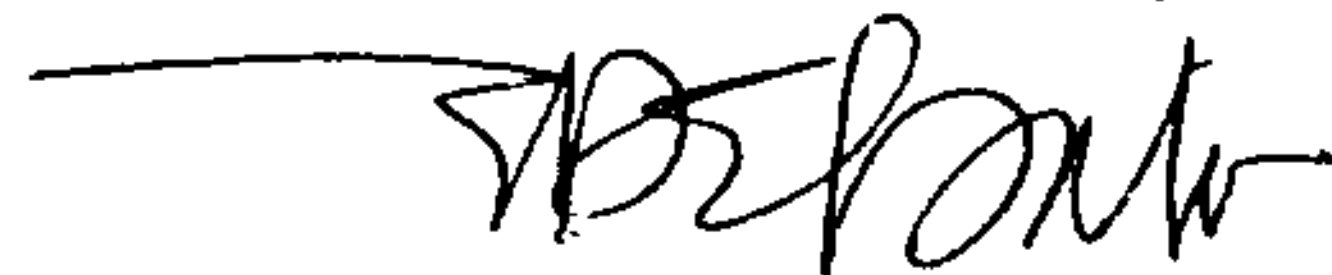
2. **Peneliti**
 - a. **Nama** : **Ir. Bambang Deliyanto, M.Si**
 - b. **Pangkat / Golongan** : **III/d/**
 - c. **Jabatan / NIP** : **Lektor / NIP 131599243**
 - d. **Fakultas / Jur. / P. Studi** : **FMIPA / Biologi / Pengelolaan Lingkungan**

**LEMBAR PENGESAHAN
LAPORAN PENELITIAN**

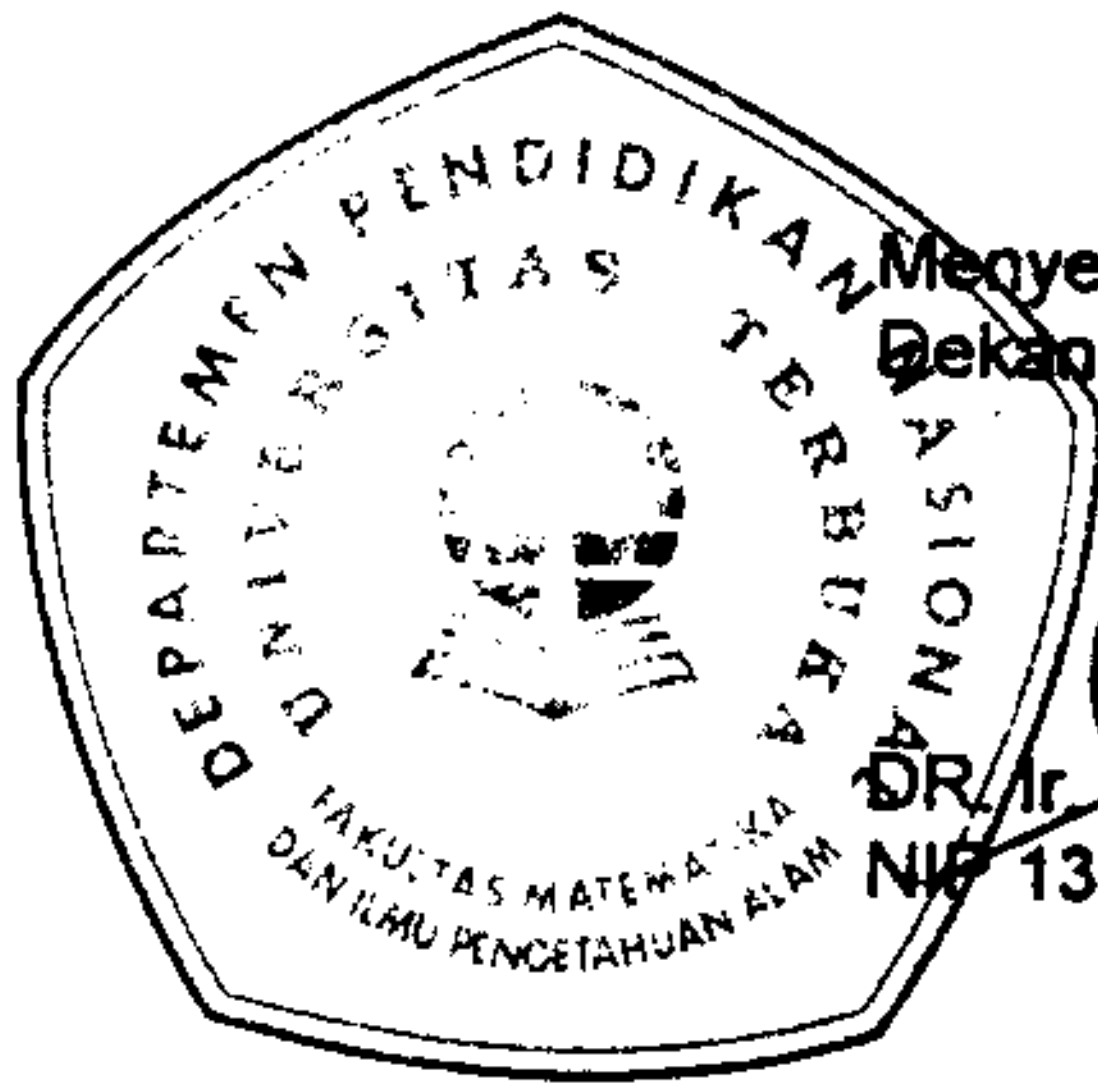
1. a. Judul Penelitian : **Studi Evaluasi Dampak Pembangunan Wisata Bahari Terhadap Lansekap Lahan Pantai (Studi kasus di Pantai Carita)**
- b. Bidang Ilmu : **Arsitektur dan Lingkungan**
1. Peneliti
Nama : **Ir. Bambang Deliyanto, M.Si**
Pangkat / Golongan : **III/d/**
Jabatan / NIP : **Lektor / NIP 131599243**
Fakultas / Jur. / P.Studi : **FMIPA / Biologi / Pengelolaan Lingkungan**
2. Jumlah anggota tim : **-**
3. Lokasi Penelitian : **Pantai Carita, Desa Sukajadi, Kec. Labuan Kab.Pandeglang, Propinsi Banten**
4. Waktu Penelitian : **6 (enam) bulan**
5. Biaya Penelitian : **Rp 4.194.500,-**
(Empat juta seratus sembilan puluh empat lima ratus rupiah)

Jakarta, Desember 2001

Peneliti,



Ir. Bambang Deliyanto, M.Si
NIP 131599243



Menyetujui,
Dekan FMIPA – UT



DR. Ir. D. Djoko Setiyanto
NIP 130536671

Menyetujui,
Kepala Pusat Studi Indonesia UT


Durri Andriani, Ph. D
NIP. 130 367 151



Menyetujui,
Ketua Lembaga Penelitian UT


Drs. Gum S. W. Nataputra, MA
NIP. 131 569 975

ABSTRAK

Pembangunan sebagai usaha untuk meningkatkan mutu dan taraf hidup masyarakat tidak hanya terbatas pada sektor ekonomi saja tetapi meliputi seluruh aspek kehidupan termasuk di dalamnya kebutuhan akan rekreasi. Salah satu kebutuhan akan rekreasi adalah melakukan kunjungan ke obyek wisata yang salah satunya adalah obyek wisata bahari. Wisata bahari dapat diartikan sebagai kunjungan ke obyek wisata untuk menyaksikan keindahan lautan. Pantai Carita merupakan salah satu kawasan yang potensial menjadi tempat kunjungan wisata khususnya masyarakat dari daerah DKI Jakarta dan propinsi Jawa Barat.

Daerah yang potensial menjadi daerah tujuan wisata dalam pengembangannya harus memperhatikan unsur-unsur pengembangan pariwisata di daerah tujuan wisata diantaranya adalah obyek wisata sebagai daya tarik wisata (seperti lansekap pantai), dan prasarana wisata (seperti hotel, rumah makan, dan fasilitas permainan laut). Oleh karena itu Pemda (Kab. Pandeglang) dimana obyek wisata (pantai Carita) berada bekerja sama dengan pihak swasta melakukan pembangunan wisata bahari.

Kegiatan pembangunan wisata bahari (*construction* maupun *development*) mengandung tujuan merubah lingkungan. Ini berarti terjadi perubahan – perubahan pada komponen lingkungan yang disebut dengan dampak, baik dampak itu positif maupun dampak negatif. Salah satunya adalah komponen lansekap yang dapat mempengaruhi daya tarik kunjungan wisata, khususnya di pantai Carita.

Untuk mengetahui dampak positif maupun negatif pengembangan fasilitas wisata bahari di pantai Carita ini perlu studi evaluasi dampak pembangunan bahari yang telah berlangsung terhadap lansekap lahan pantai. Hasil studi evaluasi dampak menunjukkan bahwa pembangunan wisata bahari di pantai Carita ini berdampak positif dan negatif yang perlu dikembangkan dan dikendalikan.

Dampak positif yang perlu dikembangkan, yaitu peruntukan lahan pantai; persepsi positif masyarakat; meningkatnya estetika pendukung lahan. Sedangkan dampak negatif yang perlu dikelola adalah keterhalangan pemandangan dan akses masyarakat ke laut; meningkatnya kepadatan pengunjung pantai yang dapat meningkatkan rasa sesak pengunjung pantai yang pada akhirnya dapat mengurangi kenyamanan rekreasi pantai; dan hilangnya nilai historis (museum Krakatau) fasilitas rekreasi pantai. ✓ X

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT, atas selesainya laporan penelitian bidang ilmu dengan judul **"Studi Evaluasi Dampak Pembangunan Wisata Bahari Terhadap Lansekap Lahan Pantai"** dengan Studi kasus Pantai Carita. Adapun lokasi studi adalah kawasan pengembangan hotel *Carita Krakatau Beach* di Pantai Carita, Desa Sukajadi, Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang, Propinsi Banten.

Tujuan studi ini adalah untuk mengevaluasi dampak pembangunan wisata bahari, khususnya pembangunan pengembangan *"Carita Krakatau Beach Hotel"* terhadap estetika komponen lansekap lahan pantai yang meliputi estetika peruntukkan lahan pantai, estetika biota pantai, estetika fisik di lahan pantai, estetika pendukung lahan pantai, dan persepsi masyarakat tentang estetika pantai.

Studi ini sebagai upaya memberikan masukan pada kegiatan perencanaan dan pemantauan lingkungan lebih lanjut khususnya estetika lansekap lahan pantai.

Pada kesempatan ini kami ucapkan terima kasih pada Pusat Studi Indonesia Universitas Terbuka yang telah mengeluarkan dana untuk studi ini, dan berbagai pihak yang telah membantu terlaksananya studi serta penyelesaian laporan ini.

Segala saran dan kritik untuk penyempurnaan laporan ini sangat kami harapkan. Semoga laporan studi ini dapat diambil manfaatnya.

Jakarta, Desember 2001

Peneliti,
Ir. Bambang Deliyanto, M.Si

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR IDENTITAS	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	2
C. Tujuan Penelitian	3
D. Manfaat Penelitian	3
II. LANDASAN TEORI	
A. Pembangunan	4
B. Wisata Bahari	5
C. Dampak Pembangunan	7
D. Lahan Pantai dan Fungsinya	8
1. Fungsi ekologis lahan basah	9
2. Manfaat lahan basah	10
3. Lansekap lahan pantai	10
4. Estetika Lansekap Lahan Pantai	11
III. DESAIN & METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	15
B. Desain Penelitian	15
1. Wilayah Studi	15
2. Parameter & Metode Pengumpulan Data	20
C. Teknik analisa Data	22
IV. HASIL PENGAMATAN	
A. Gambaran Kegiatan Wisata di Lokasi Studi	23
1. Pengelola Kegiatan	23

2. Lokasi Kegiatan	23
3. Fasilitas yang Tersedia	24
4. Kegiatan di sekitar lokasi	24
5. Hubungan Antara Lokasi Studi dan Lingkungan sekitar	26
6. Peruntukan lahan	26
B. Ruang dan Lahan di Desa Sukajadi	
1. Kondisi Tata Ruang Skala Desa	31
2. Penggunaan Lahan Desa dan Tapak Hotel	32
C. Estetika Komponen Lansekap Lahan Pantai	34
1. Estetika Biota	34
2. Estetika Fisik (abiotik)	36
3. Estetika Pendukung (sarana & prasarana)	38
D. Persepsi Masyarakat	
1. Persepsi masyarakat terhadap keberadaan hotel.	41
2. Persepsi masyarakat terhadap estetika lahan pantai	42
V. ANALISA DAMPAK	
A. Prakiraan Dampak Penting Pengembangan Hotel	44
B. Evaluasi Dampak Penting Pengembangan Hotel	47
1. Evaluasi Dampak Penting Terhadap Peruntukan Lahan Pantai	47
a) Dampak Terhadap Kerapatan Bangunan	47
b) Dampak Terhadap Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	48
c) Dampak Terhadap Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	49
d) Dampak Terhadap Kepadatan Pengunjung dan Rasa Sesak.	50
2. Evaluasi Dampak Penting Persepsi Estetika Lansekap	53
3. Evaluasi Dampak Penting Terhadap Estetika Biota	54
4. Evaluasi Dampak Penting Terhadap Estetika Fisik	55
5. Evaluasi Dampak Penting Terhadap Estetika Pendukung	56
VI. KESIMPULAN DAN SARAN	57
DAFTAR PUSAKA	60
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Parameter yang diukur dan Metode Pengumpulan Data	21
Tabel 3.2	Teknik Analisa Data	22
Tabel 4.1	Fasilitas yang Tersedia di Lokasi Studi	24
Tabel 4.2	Perbandingan Peruntukkan Lahan Zona Pantai	30
Tabel 4.3	Penggunaan Lahan Desa Sukajadi	33
Tabel 4.4	Jenis-jenis Flora Pantai	35
Tabel 4.5	Jenis Burung yang terdapat di lokasi studi & sekitarnya	35
Tabel 4.6	Bentuk, fasilitas & Estetika Lahan	40
Tabel 4.7	Persepsi Masyarakat Terhadap Proyek di Wilayah Studi	41
Tabel 4.8	Harapan Masyarakat Akan Keberadaan Hotel	42
Tabel 4.9	Persepsi Pengunjung Terhadap Estetika Lahan Pantai	43
Tabel 5.1	Prakiraan Dampak Kegiatan Tahap Operasional Terhadap Komponen Lingkungan	46
Tabel 5.2	Hubungan Antara Kepadatan dan Rasa Sesak Pengunjung Pantai	52
Tabel 5.3	Estetika Biota	55
Tabel 6.1	Kategori Komponen Lansekap yang Terkena Dampak Penting	58

DAFTAR GAMBAR

Gambar 5.1	Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Terhadap Estetika Lingkungan	14
Gambar 3.1	Peta Batas Pengembangan Kegiatan	16
Gambar 3.2	Peta Batas Administrasi	17
Gambar 3.3	Peta Batas Ekosistem	18
Gambar 3.4	Peta Batas Teknis	19
Gambar 4.1	Kegiatan sekitar Tapak Pengembangan	25
Gambar 4.2	Peta Peruntukan Lahan (kondisi sekarang)	27
Gambar 4.3	Peruntukan Lahan Zona Pantai Sebelum Pengembangan	28
Gambar 4.4	Peruntukkan Lahan Zona Darat Sebelum Pengembangan	29
Gambar 4.5	Peta Struktur Ruang Desa	32
Gambar 4.6	Peta Penggunaan Lahan Desa	33
Gambar 4.7	Estetika Flora Lahan Pantai	36
Gambar 4.8	Gambar Estetika Sungai dan Lahan Pantai	37
Gambar 4.9	Gambar Arsitektur Bangunan Pantai	39
Gambar 5.1	Diagram Alir Prakiraan Dampak Kegiatan Tahap Operasional Terhadap Komponen Lingkungan	45
Gambar 5.2	Grafik Hubungan Kepadatan & Tingkat Hunian dengan Rasa Sesak	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Indonesia sebagai negara kepulauan yang memiliki \pm 17.000 pulau dengan panjang pantai \pm 81.000 km yang potensial dikembangkan untuk kawasan wisata bahari. Industri pariwisata adalah salah satu sumber penting penghasil devisa yang dapat mendukung pertumbuhan ekonomi khususnya di bidang pengadaan lapangan kerja.

Jumlah wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Indonesia setiap tahun dari tahun 1987 s/d 1993 (sebelum masa krisis ekonomi) menunjukkan peningkatan sebesar 21,6 %. Pada tahun 1993, empat tahun sebelum Indonesia mengalami masa krisis ekonomi, jumlah wisatawan mancanegara di Indonesia sebanyak 3.427.194 orang. Dari jumlah tersebut terdapat 1.107.956 orang atau sekitar 33 % datang ke Indonesia melalui Jakarta (Dirjen Pariwisata, 1995).

Jumlah penduduk Jakarta yang tinggi (\pm 12 juta jiwa) serta kecenderungan meningkatnya wisatawan dalam kondisi ekonomi Indonesia yang mulai membaik, dapat memacu industri pariwisata, khususnya yang berlokasi tidak jauh dan mudah dicapai melalui jalan darat dari Jakarta. Salah satu wilayah yang potensial dapat menarik wisatawan dari Jakarta adalah kawasan wisata bahari di Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang – Jawa Barat, dengan maskotnya adalah Pantai Carita.

Kegiatan industri pariwisata di kawasan wisata Carita menunjukkan peningkatan wisatawan rata-rata 11,95 % setiap tahunnya (Pemda Kab. Pandeglang, 1995), untuk itu diperlukan peningkatan jumlah dan kualitas sarana maupun prasarana wisata. Salah satu kegiatan peningkatan jumlah dan kualitas tersebut adalah pembangunan tempat peristirahatan (Hotel atau villa).

Pembangunan ini diperkirakan akan menimbulkan dampak penting bagi komponen lingkungan hidup, baik itu komponen fisik kimia, biologi, sosial ekonomi, budaya maupun lahan (ruang). Pada satu sisi meningkatnya pembangunan dapat meningkatkan kesejahteraan warga, namun pada sisi lain pembangunan mengandung resiko pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup, sehingga struktur dan fungsi dasar ekosistem sebagai penunjang kehidupan khususnya di pantai Carita

dapat rusak. Pencemaran dan perusakan lingkungan hidup itu akan menjadi beban sosial, yang pada akhirnya masyarakat dan pemerintah harus menanggung biaya pemulihan.

Menurut Watt (dalam Soeriaatmadja, 1986), lahan merupakan salah satu sumberdaya alam selain materi, energi, waktu, dan keanekaragaman. Lahan sebagai bidang dasar pembentuk ruang merupakan induk dari semua sumberdaya lainnya (Deliyanto, 1996). Salah satu bentuk lahan adalah pantai, dan dampak pembangunan terhadap lahan pantai dapat berupa perubahan struktur dan fungsi dasar ekosistem pantai, yang salah satunya adalah lansekap atau bentang alam lahan pantai.

Untuk menjaga pantai dari kerusakan akibat pembangunan, pemerintah melalui Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup no 11/MNLH/3/94 mewajibkan kegiatan pembangunan di kawasan pantai dilakukan ANDAL (Analisis Dampak Lingkungan), karena pantai merupakan bidang pertemuan antara ruang lautan dan ruang daratan, yang menurut UU no 32 tahun 19.. berfungsi sebagai kawasan lindung yang melindungi kawasan di bawahnya.

Mengingat kawasan pantai Carita yang terletak di Kecamatan Labuan, Kabupaten Pandeglang - Jawa Barat telah menjadi daerah tujuan wisata jauh sebelum keputusan tersebut dikeluarkan, maka perlu suatu studi evaluasi dampak lingkungan pengembangan wisata bahari, khususnya evaluasi dampak kegiatan terhadap lansekap lahan pantai Carita yang mengalami peningkatan pembangunan, baik itu pembangunan baru, penambahan, renovasi atau rehabilitasi fasilitas rekreasi (penginapan dan pendukungnya).

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kondisi rona lingkungan lansekap pantai Carita di lokasi kegiatan rekreasi saat ini ?
2. Komponen kegiatan pengembangan fasilitas rekreasi pantai apa saja yang diperkirakan telah menimbulkan dampak penting terhadap komponen lansekap pantai Carita pada tahap operasional kegiatan?

3. Komponen lansekap pantai Carita apa saja yang diperkirakan telah terkena dampak kegiatan pengembangan fasilitas rekreasi pada tahap operasional kegiatan?
4. Bagaimana bentuk dampak yang timbul dari kegiatan pengembangan fasilitas rekreasi terhadap komponen lansekap pantai Carita ?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Mengetahui kondisi rona lingkungan lansekap pantai Carita di lokasi kegiatan rekreasi saat ini.
2. Mengetahui komponen kegiatan pengembangan fasilitas rekreasi pantai apa saja yang diperkirakan telah menimbulkan dampak penting terhadap komponen lansekap pantai Carita pada tahap operasional kegiatan.
3. Mengetahui komponen lansekap pantai Carita apa saja yang diperkirakan telah terkena dampak kegiatan pengembangan fasilitas rekreasi pada tahap operasional kegiatan.
4. Mengetahui bentuk dampak yang timbul dari kegiatan pengembangan fasilitas rekreasi terhadap komponen lansekap pantai Carita.

D. MANFAAT PENELITIAN

Hasil studi ini diharapkan dapat memberi masukan dalam menentukan langkah kebijaksanaan pengelolaan lingkungan di lokasi kegiatan pengembangan fasilitas rekreasi di pantai Carita. Khususnya dalam rangka menekan dampak negatif dan meningkatkan dampak positif kegiatan operasional fasilitas rekreasi pantai Carita

BAB II

LANDASAN TEORI

Dalam landasan teori ini akan dibahas tentang pengertian dan teori-teori yang relevan dengan penelitian yang dilakukan, yaitu pembangunan, wisata bahari, dampak pembangunan, lahan pantai, dan estetika lahan, seperti yang diuraikan di bawah ini.

A. Pembangunan

Secara harafiah dalam kamus Bahasa Indonesia pembangunan berasal dari kata *bangun* yang mengandung arti *sadar, bangkit berdiri* atau *bentuk*. Membangun dapat berarti mendirikan, membuat atau membina. Pembangunan setidaknya mengandung dua arti yaitu yang sepadan dengan (1) *construction* atau mendirikan bangunan, dan yang sepadan dengan kata (2) *development* atau mengembangkan, meningkatkan dan membina (Deliyanto, 1995).

Hakekat pembangunan yang sepadan dengan *development* adalah melakukan perubahan yang diinginkan sebagai upaya meningkatkan kualitas hidup. Ini didukung oleh pendapat Sondang P. Siagian (dalam Deliyanto, 1995)) yang menyatakan bahwa pembangunan adalah suatu usaha atau rangkaian pertumbuhan dan perubahan yang berencana yang dilakukan secara sadar oleh suatu bangsa, negara dan pemerintah, menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa. Pembangunan dapat pula diartikan sebagai usaha untuk meningkatkan mutu dan taraf hidup masyarakat menjadi lebih baik (Poespowardojo, dalam Deliyanto 1995). Pembangunan tidak hanya terbatas pada sektor ekonomi saja tetapi meliputi seluruh aspek kehidupan.

Sedangkan pembangunan yang sepadan dengan kata *construction* atau mendirikan bangunan dapat diartikan sebagai suatu kegiatan mendirikan bangunan di atas tanah atau lahan. Pengertian *bangunan* menurut UU no 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, bangunan adalah suatu susunan yang bertumpu pada landasan dan terikat dengan tanah sehingga terbentuk ruangan dan mempunyai fungsi.

Tahap pembangunan dalam konteks mendirikan bangunan meliputi tahap pra konstruksi, konstruksi dan pasca konstruksi atau operasional. Tahap pra konstruksi adalah kegiatan persiapan sebelum pembangunan yang bersifat pembebasan tanah

dan perencanaan pembangunan, sedangkan kegiatan konstruksi adalah kegiatan mendirikan bangunan dari persiapan lahan, pembuatan pondasi, struktur bangunan atas hingga *finishing* bangunan. Tahap pasca konstruksi adalah kegiatan operasional bangunan yang sifatnya berlangsung terus, selama kegiatan tersebut berlangsung.

B. Wisata Bahari

Pengertian wisata bahari dapat diartikan sebagai kunjungan ke obyek wisata, khususnya untuk menyaksikan keindahan lautan (Suwontoro, Gamal, 2001). *Kunjungan wisata* merupakan suatu perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau lebih dengan tujuan antara lain untuk mendapatkan kenikmatan dan memenuhi hasrat ingin tahu. Kunjungan wisata bahari dapat juga berhubungan dengan kegiatan olah raga (seperti selam), konvensi dan keperluan usaha lainnya.

Daerah yang potensial menjadi daerah tujuan wisata dalam pengembangannya harus memperhatikan 5 (lima) unsur pengembangan pariwisata di daerah tujuan wisata, yaitu 1) obyek dan daya tarik wisata; 2) prasarana dan 3) sarana wisata; 4) tata laksana; 5) masyarakat dan lingkungan, seperti yang diuraikan di bawah ini:

1) Obyek dan daya tarik wisata

Sedangkan pengertian *obyek wisata* adalah sumber daya alam, buatan dan budaya yang berpotensi dan berdaya tarik bagi wisatawan (modifikasi dari Suwontoro, 2001), yang pada umumnya daya tarik wisata menurut Suwontoro dipengaruhi oleh :

- a) Adanya sumber / obyek yang dapat menimbulkan rasa senang, nyaman, dan bersih.
- b) Adanya aksesibilitas yang tinggi untuk dapat mengunjungi.
- c) Adanya ciri khusus yang bersifat langka
- d) Adanya sarana dan prasarana penunjang untuk melayani para wisatawan yang hadir.
- e) Obyek wisata alam mempunyai daya tarik yang tinggi karena keindahannya, seperti keindahan alam pegunungan, sungai, pantai, pasir, hutan dan sebagainya.

- f) Obyek wisata budaya mempunyai daya tarik yang tinggi karena memiliki nilai khusus alam bentuk atraksi kesenian, upacara adat, nilai luhur yang terkandung dalam suatu karya manusia pada masa lampau.

2) Prasarana wisata

Prasarana adalah kelengkapan awal sebelum (pra) sarana wisata dapat disediakan atau dikembangkan . Oleh karena itu prasarana wisata dapat dikatakan sebagai sumber daya alam dan buatan yang mutlak dibutuhkan oleh wisatawan dalam perjalanannya menuju daerah tujuan wisata, seperti jalan, listrik, air, telekomunikasi, terminal, jembatan dan lain sebagainya. Dalam pembangunan prasarana pariwisata pemerintah diharapkan lebih dominan karena pemerintah daerah dapat mengambil manfaat ganda dari pembangunan tersebut, seperti meningkatkan arus informasi, arus lalu lintas, ekonomi dan mobilitas penduduk yang tentu saja dapat meningkatkan kesempatan berusaha bagi masyarakat di daerah tersebut.

3) Sarana Wisata

Sarana wisata merupakan kelengkapan pendukung yang diperlukan untuk melayani wisatawan dalam menikmati kunjungan wisatanya. Berbagai sarana wisata yang harus disediakan di daerah tujuan wisata adalah hotel, biro perjalanan, alat transportasi, rumah makan dan sebagainya. Tentu saja semakin lengkap sarana wisata / fasilitas yang dapat diberikan oleh daerah tujuan wisata akan meningkatkan daya tarik obyek wisata.

4) Tata Laksana / infrastruktur

Infrastruktur adalah situasi perangkat lunak dan keras yang mendukung sarana dan prasarana wisata, baik berupa sistem pengaturan maupun utilitas yang berada di atas tanah maupun di bawah tanah, seperti :

- a) Sistem pengairan, distribusi air bersih, sistem pembuangan air limbah yang membantu sarana perhotelan dan restoran.
- b) Sumber listrik dan energi serta jaringan distribusinya yang merupakan bagian vital bagi terselenggaranya sarana wisata yang memadai
- c) Sistem transportasi yang memadai demi kemudahan wisatawan untuk mengunjungi obyek wisata.

- d) Sistem telekomunikasi yang memudahkan wisatawan untuk mendapatkan maupun mengirimkan informasi.
- e) Sistem keamanan.

5) Masyarakat dan Lingkungan

Kesiapan masyarakat di daerah tujuan wisata sangat mendukung keberhasilan suatu daerah sebagai daerah tujuan wisata. Dengan terbinaanya masyarakat sadar wisata akan terjadi interaksi yang saling menguntungkan antara masyarakat di daerah tujuan wisata dan wisatawan. Sehingga obyek wisata yang berupa sumber daya alam, buatan dan budaya dapat sama-sama dipelihara demi keberlanjutan pembangunan pariwisata itu sendiri.

C. Dampak Pembangunan

Kegiatan pembangunan dalam arti *construction* maupun *development* mengandung tujuan merubah lingkungan. Ini berarti terjadi perubahan – perubahan pada komponen lingkungan yang disebut dengan dampak. Kategori dampak ada dua, yaitu dampak positif dan dampak negatif.

Menurut UULH no 23 tahun 1997, pengertian *dampak lingkungan hidup* adalah pengaruh perubahan pada lingkungan hidup yang diakibatkan oleh suatu usaha dan atau kegiatan. Sedangkan pengertian *lingkungan hidup* sendiri menurut UULH adalah Kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan, dan makhluk hidup, termasuk di dalamnya manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain.

Menurut Fandeli (1992), ada dua kategori komponen lingkungan yang harus diperhatikan dalam pengelolaan lingkungan, yaitu :

1. Komponen lingkungan yang ingin dipertahankan, dijaga dan dilestarikan keberadaannya, meliputi :
 - a) Sumberdaya air,
 - b) Sumberdaya lahan/tanah,
 - c) Kualitas udara
 - d) Daya dukung lingkungan
 - e) Warisan alam dan warisan budaya
 - f) Kesehatan dan kenyamanan lingkungan binaan

2. Komponen lingkungan yang berubah oleh kegiatan, baik itu tercantum atau tidak dalam sasaran kegiatan, meliputi :
 - a) Taraf hidup masyarakat
 - b) Lapangan kerja bagi masyarakat,
 - c) Kualitas manusia,
 - d) Pemanfaatan sumberdaya alam
 - e) Modal pembangunan,
 - f) Hasil kegiatan dalam bentuk produksi, produksi sampingan dan limbah,
 - g) Kelembagaan dan citra masa depan kehidupan manusia dan lingkungan.

Kemudian kedua kategori komponen lingkungan tersebut dikelompokkan kedalam 3 (tiga) kelompok yaitu kelompok fisik-kimia, kelompok biologi, dan kelompok sosekbud. Komponen lingkungan tersebut harus diusahakan agar dampak negatifnya dikendalikan atau dicegah, dan dampak positifnya ditingkatkan.

Untuk mengetahui seberapa besar dampak positif atau negatif yang dialami oleh lingkungan dapat melalui pengukuran dampak penting dari kegiatan pembangunan. Menurut PP no 51 tahun 1993 mengenai AMDAL, ditegaskan bahwa untuk melakukan evaluasi dampak penting diisyaratkan menggunakan 7 kriteria dampak penting, yaitu :

- a) Jumlah manusia yang terkena dampak
- b) Luas wilayah persebaran dampak
- c) Lamanya dampak berlangsung
- d) Intensitas dampak
- e) Banyaknya komponen lingkungan yang terkena dampak
- f) Sifat kumulatif dampak
- g) Berbalik (*reversible*) atau tidak berbaliknya (*irreversible*) dampak

D. Lahan Pantai dan Fungsinya

Pengertian Lahan setidaknya mengandung dua arti yaitu yang sepadan dengan (1) *land* atau lahan, dan yang sepadan dengan kata (2) *soil* atau tanah (Deliyanto,1996). Menurut kamus Tata Ruang (1997), pengertian lahan yang sepadan dengan *land* adalah tanah terbuka, tanah garapan, atau tanah yang belum diolah yang dihubungkan dengan arti atau fungsi sosio ekonominya bagi masyarakat, sedangkan pengertian tanah sendiri yang sepadan dengan kata *soil* adalah permukaan bumi, termasuk bagian tubuh bumi dan air serta ruang yang ada

di atasnya sampai yang langsung berhubungan dengan tata guna tanahnya (Undang Undang Pokok Agraria. 1960).

Menurut Watt (dalam Soeriaatmadja, 1986), lahan merupakan salah satu sumberdaya alam selain materi, energi, waktu, dan keanekaragaman. Lahan yang dapat diartikan sebagai bidang dasar atau muka bumi pembentuk ruang merupakan induk dari semua sumberdaya lainnya (Deliyanto,1996).

Salah satu bentuk lahan adalah pantai, pantai merupakan bagian dari pesisir. Pengertian pesisir menurut Kamus Tata Ruang (1997) adalah daerah tertentu di tepi laut yang masih terpengaruh oleh aktifitas kelautan, sedangkan pantai yang merupakan bagian dari pesisir mempunyai arti daerah di tepi laut, sebatas antara surut terendah dan pasang tertinggi.

Daerah tepi laut ini ditetapkan sebagai salah satu daerah lahan basah oleh *Konvensi Lahan Basah* di Ramsar, Iran 1971. Lahan basah menurut *U.S National Wetlands*, diartikan sebagai lahan-lahan peralihan (*ekoton*) antara sistem daratan dan sistem perairan, di mana keadaan air biasanya terletak pada atau dekat permukaan, atau yang ditutupi perairan dangkal (Cowardin, dkk, 1979 dalam Niranita, dkk 1996)

Lahan basah memiliki ciri – ciri khusus yang sangat penting dalam proses pertukaran energi dan materi yang terjadi antar ekosistem yang berbatasan. Proses-proses alami, kondisi habitat, keragaman spesies, dan keunikan flora dan faunanya, justru menjadikan lahan basah sebagai daerah yang kaya akan manfaat, baik secara ekologi, ekonomi, maupun sosial dan budaya.

Fungsi ekologis dan manfaat lahan basah menurut Niranita, dkk (*ibid*) adalah sebagai berikut :

1. Fungsi ekologis lahan basah

- a) Lahan basah sebagai habitat bagi berbagai jenis flora dan fauna
- b) Lahan basah sebagai pengatur fungsi hidrologi, misalnya rawa dapat menyimpan air hujan selama beberapa waktu dan memberikan kesempatan air nasuk ke tanah
- c) Lahan basah untuk menjaga kualitas air, misalnya vegetasi di lahan basah dapat menyerap unsur hara dan racun dari air.

- d) Lahan basah sebagai pencegah bencana alam, misalnya hutan mangrove melindungi pantai dari badai dan angin bergaram, sehingga pemukiman yang ada dibelakangnya dapat terlindungi.
- e) Menjaga sistem dan proses alami, misalnya terumbu karang dapat membentuk pulau karang, gosong karang, dan pantai yang berpasir putih. Sedangkan keberadaan hutan bakau di pantai dapat mempercepat sedimentasi yang membentuk lahan baru di pesisir.

2. Manfaat lahan basah

- a) Sebagai daerah penghasil ikan yang sangat produktif, karena lahan basah tidak saja kaya akan pakan tetapi juga dapat melindungi ikan-ikan muda dari arus deras dan hewan pemangsa.
- b) Sebagai daerah penghasil pertanian dan kayu
- c) Sebagai daerah sumber plasma nutfah
- d) Lahan basah sebagai penghasil energi
- e) Lahan basah sebagai sarana transportasi
- f) Lahan basah sebagai sarana rekreasi dan pariwisata

3. Lansekap lahan pantai

Pengertian lansekap (landscape) menurut Kamus Tata Ruang (1997) adalah bentang alam yang mencakup daerah luas atau terbatas, dan merupakan pemandangan yang dilihat oleh pengamat dan sebagai lingkungan yang ditempati manusia dan makhluk hidup lainnya. Bentang alam ini dapat berupa bentang alam yang masih alami atau bentang alam yang sudah dibudidaya manusia. Sedangkan pengertian bentang alam menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1995) adalah pemandangan alam suatu daerah dengan aneka bentuk permukaan bumi yang sekaligus merupakan satu kesatuan.

Dari pengertian tersebut di atas komponen lansekap dapat berupa komponen dari lingkungan alami dan komponen dari lingkungan buatan hasil budidaya manusia. Pendapat ini didukung oleh Garrett Eckbo penulis *Urban Landscape Design*, bahwa komponen lansekap hasil budidaya manusia adalah berupa struktur bangunan utilitas (bangunan, jalan, dam, dan utilitas lainnya), sedangkan

komponen lansekap alami dapat ruang terbuka, dan alam (gunung, air, tanaman, dll)

Untuk kasus lahan pantai yang dimanfaatkan sebagai sarana wisata seperti pantai Carita, mempunyai komponen lansekap sebagai berikut :

- Struktur bangunan utilitas seperti bangunan hotel dan fasilitas penunjangnya.
- Ruang terbuka buatan seperti jalan, parkir, lapangan dan arena main
- Ruang terbuka alami seperti lahan pantai, pegunungan pinggir pantai, dan lautan.
- Komponen alam seperti pasir pantai, tumbuhan pantai, dan sungai

4. Estetika Lansekap Lahan Pantai

Pengertian lansekap lahan pantai tidak bisa terlepas dari kata pemandangan seperti yang telah diuraikan di atas. Oleh karena itu kualitas lansekap (bentang alam) sangat ditentukan oleh kualitas estetika atau keindahan dari lansekap yang merupakan pemandangan alam suatu daerah dengan aneka bentuk permukaan bumi yang sekaligus merupakan satu kesatuan, dengan kata lain estetika lansekap merupakan bagian dari estetika lingkungan.

Keindahan atau estetika lingkungan oleh Berlyne (1984) dikatakan sebagai hasil interaksi antara perbandingan dan eksplorasi spesifik, oleh karena itu ada dua konsep utama dalam pandangan Berlyne mengenai estetika lingkungan, yaitu "*collative stimulus properties*" (suatu perbandingan stimulus mana yang lebih cocok / baik) dan "*diversify and specific exploration*" yaitu suatu eksplorasi diversif dan spesifik (Sarlito Wirawan, 1992), seperti yang diuraikan dibawah ini.

a) Perbandingan Stimulus (*collative stimulus properties*)

Faktor-faktor yang dipertimbangan dalam perbandingan stimulus menurut Berlyne adalah sebagai berikut :

- 1) **Kompleksitas**, yaitu berapa banyak ragam komponen yang membentuk suatu lingkungan. Semakin banyak ragam komponen lingkungan semakin positif penilaian estetika yang diberikan. Misalnya pemandangan alam dengan berbagai macam flora dan fauna akan dinilai lebih indah daripada berhektar-hektar ladang gandum yang terhampar sampai ke cakrawala.

- 2) **Keunikan** atau *novelty*, yaitu seberapa jauh lingkungan itu mengandung komponen-komponen yang unik, yang tidak ada di tempat lain. Misalnya pemandangan pasar apung di Banjarnasin, pemandangan air terjun Niagara, pemandangan sistem pengairan (subak) di Bali dan lain-lainnya.
- 3) **Ketidaksenadaan** atau *incongruity*, yaitu seberapa jauh suatu faktor tidak cocok dengan konteks lingkungannya. Misalnya kincir-kincir angin yang menjulang di tengah hamparan ladang di Belanda merupakan pemandangan yang menarik, karena adanya kincir angin yang tidak senada dengan lingkungannya. Begitu juga bangunan vila yang kontras di tengah pegunungan merupakan pemandangan yang menarik.
- 4) **Kejutan**, yaitu suatu pemandangan yang dapat memberikan “*surprise*” setelah mengalami kebosanan suatu pemandangan. Misalnya pemandangan danau Toba yang merupakan pemandangan surprise setelah menjalani perjalanan berkelok-kelok yang membosankan dari Pematang Siantar ke Parapat.

b) Eksplorasi Diversif dan Spesifik

Konsep keindahan pemandangan melalui eksplorasi (proses mencari) oleh Berlyne dalam Sarlito Wirawan (1992) dibedakan dalam dua jenis eksplorasi, yaitu eksplorasi diversif dan eksplorasi spesifik seperti yang diuraikan berikut ini.

- 1) **Eksplorasi Diversif** (*melebar*), yaitu jika seseorang tidak atau kurang mendapatkan stimulasi keindahan pemandangan dari suatu lingkungan atau bentang alam sehingga ia mencari (*explore*) stimuli yang ada.
- 2) **Eksplorasi Spesifik**, terjadi jika seseorang dibangkitkan perhatiannya oleh sebuah stimulus tertentu sehingga ia berusaha memperhatikan lebih khusus lagi stimulus tersebut.

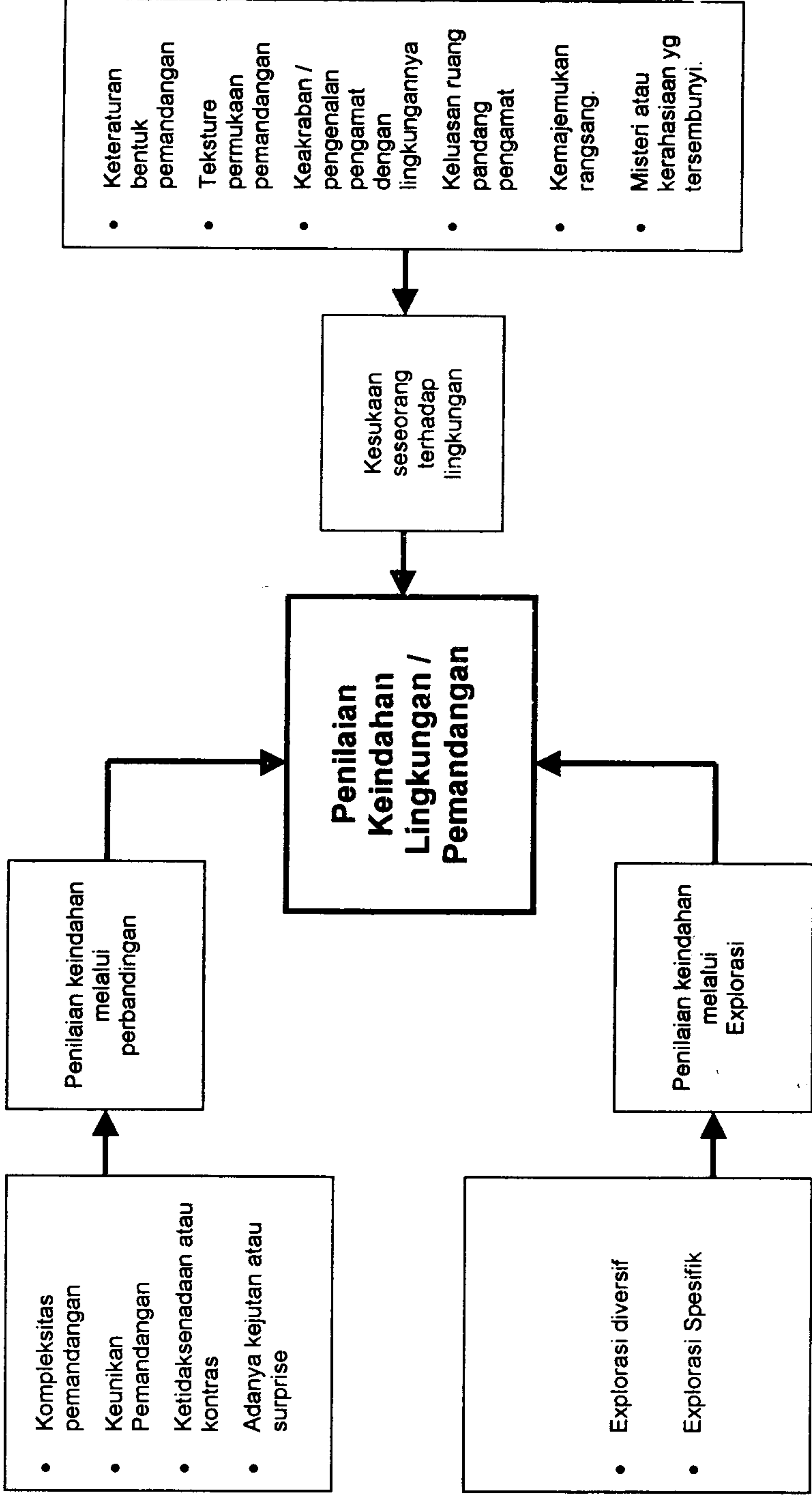
Sebagai contoh dari dua eksplorasi tersebut adalah, misalnya seseorang sedang berada di sebuah taman bunga. Hal pertama yang dilakukan orang tersebut adalah melakukan eksplorasi diversif dengan memperhatikan lingkungan sekeliling untuk mendapatkan sesuatu yang menarik atau yang indah, namun di tengah orang tersebut melakukan eksplorasi diversif, ia dikejutkan oleh suara keras benda jatuh maka pusat perhatiannya segera

tertuju pada suara itu dan berusaha mengetahui suara tersebut. Ini adalah eksplorasi spesifik.

Menurut S. Kaplan (ibid.) masalah estetika lingkungan ini nampaknya juga dipengaruhi kesukaan (preferensi) terhadap lingkungan yang berbeda-beda, seperti faktor yang mempengaruhi preferensi berikut ini :

- 1) ***Keteraturan (coherence)***. Semakin teratur suatu pemandangan, semakin disukai. Taman yang terpelihara rapi akan lebih disukai bila dibandingkan dengan halaman yang tak terawat dan banyak ditumbuhi tanaman liar.
- 2) ***Tekstur***, yaitu kasar-lembutnya suatu pemandangan. Semakin lembut suatu pemandangan semakin disukai. Hamparan sawah atau padang bunga tulip lebih disukai daripada prairi dengan batu-batu karang dan kaktus di sana – sini.
- 3) ***Keakraban dengan lingkungan***. Semakin dikenal suatu lingkungan, makin disukai.
- 4) ***Keluasan ruang pandang***. Makin luas ruang pandang, makin disukai. Kamar-kamar hotel dengan jendela menghadap ke pemandangan luas di luar (pantai, kebun, pemandangan kota) lebih disukai daripada kamar-kamar hotel yang tak berjendela, atau pemandangan terhalang oleh suatu tembok besar.
- 5) ***Kemajemukan rangsang***. Semakin banyak elemen yang terdapat dalam pemandangan, makin disukai.
- 6) ***Misteri***, atau kerahasiaan yang tersembunyi dalam pemandangan. Gua, tebing, arus deras, bangunan kuno, benda-benda antik dan istana-istana abad masehi adalah stimuli yang mengandung misteri hingga menarik.

Dari uraian tersebut di atas faktor yang mempengaruhi dapat secara skematis digambarkan pada skema berikut.



Faktor yang Mempengaruhi Penilaian Seseorang Terhadap Estetika Lingkungan

BAB III DESAIN & METODE PENELITIAN

Kegiatan pembangunan yang akan dievaluasi dampaknya pada studi ini, dibatasi pada kegiatan pengembangan fasilitas wisata pantai, yaitu *Carita Krakatau Beach Hotel*. Adapun yang menjadi pertimbangan dalam memilih kegiatan ini adalah :

1. Bahwa kegiatan pengembangan fasilitas wisata pantai tersebut terbesar, dan mempunyai pantai pasir terpanjang di daerah wisata pantai Carita
2. Sudah melakukan kegiatan operasionalnya sejak tahun 1990 dan dikembangkan / diperluas sejak 1997.
3. Mempertimbangkan keterbatasan dana, waktu dan aspek teknis lainnya.

A. Metode Penelitian

Metode penelitian menggunakan metode survai lapangan, dengan cara mengobservasi parameter yang hendak diukur, yaitu komponen lansekap pantai yang terkena dampak dan komponen kegiatan pengembangan yang menimbulkan dampak. Observasi parameter ini untuk mengetahui secara garis besar kegiatan pengembangan fasilitas rekreasi pantai, rona lingkungan pada saat pada saat ini, dan dampak lingkungan yang ditimbulkan kegiatan tersebut

B. Desain Penelitian

Dalam pelaksanaan studi evaluasi dampak pembangunan wisata bahari terhadap lansekap lahan pantai dilakukan desain penelitian sebagai berikut :

1. Wilayah Studi

Wilayah studi ditetapkan berdasarkan pertimbangan ruang kegiatan di mana pembangunan proyek berada, ekosistem di sekitar proyek, batas wilayah administrasi di mana proyek berada dan faktor teknis. Batas – batas tersebut kemudian digabung (di "over lay" kan) seperti diuraikan berikut ini :

a) Batas Ruang Kegiatan Pembangunan

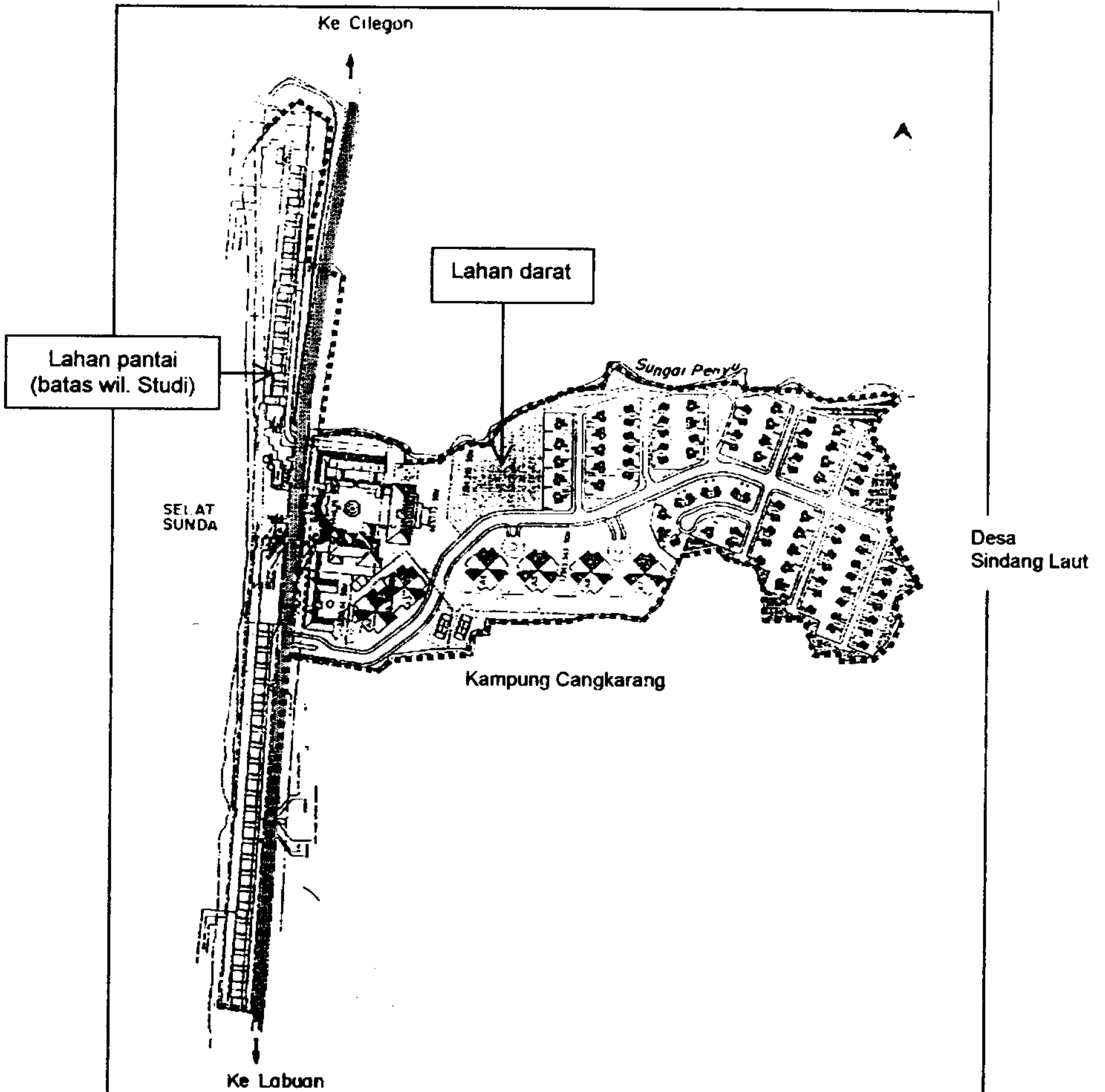
Batas ruang kegiatan pembangunan adalah tapak areal pembangunan perluasan dan renovasi Carita Krakatau Beach Hotel yang terletak di desa Sukajadi dengan batas-batas sebagai berikut (lihat gambar 3.1)

Sebelah Utara : Sungai Penyau

Sebelah Selatan : Kp Cangara, Ds Sukajadi

Sebelah Timur : Ds Sindanglaut

Sebelah Barat : Teluk Carita

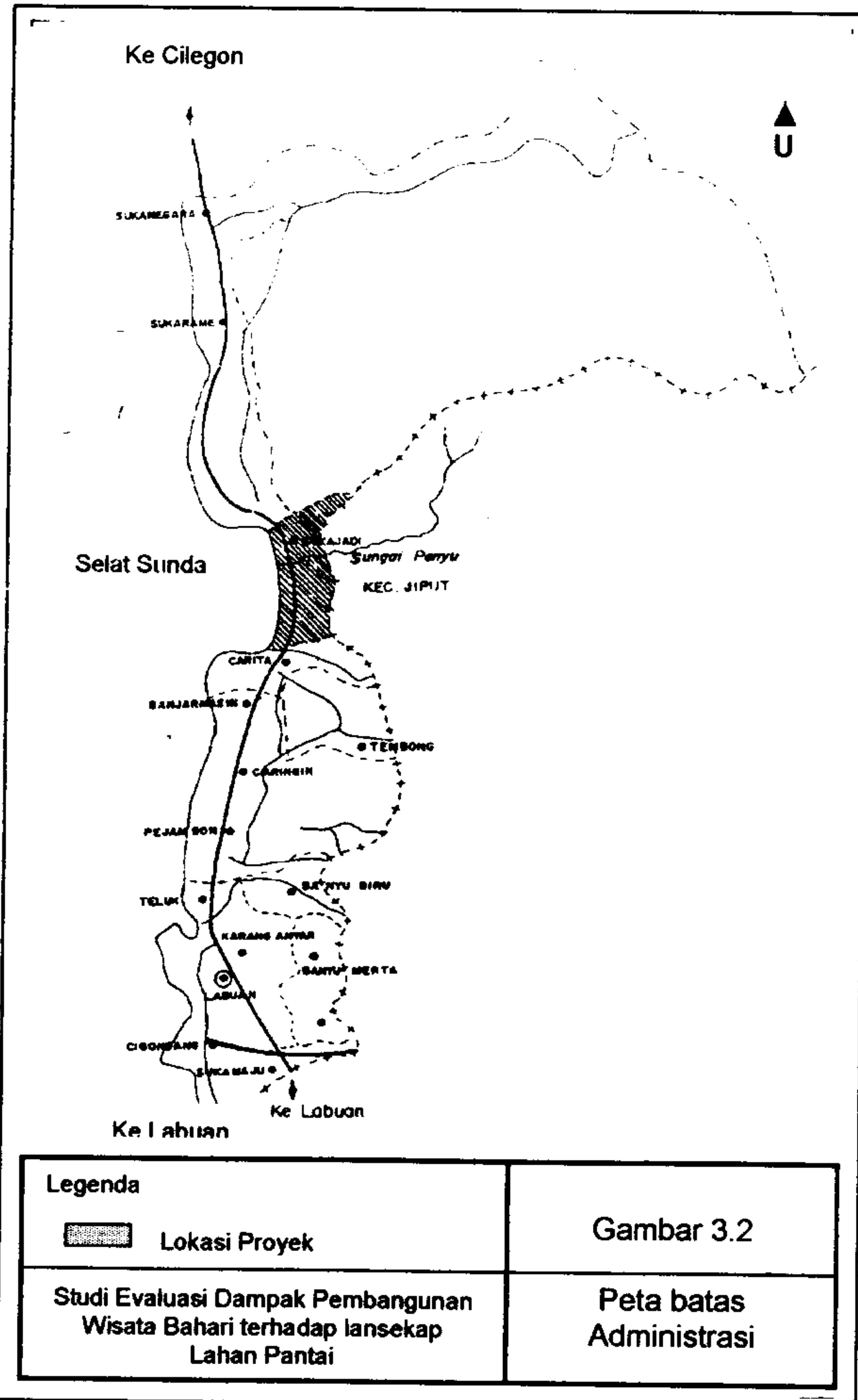


Sumber : PT Carita Krakatau Beach Hotel

<p>Legenda : ----- Batas kegiatan pengembangan</p>	<p>Gambar 3.1</p>
<p>Studi Evaluasi Dampak Pembangunan Wisata Bahari terhadap Lansekap Lahan Pantai</p>	<p>Peta Batas Kegiatan Pengembangan</p>

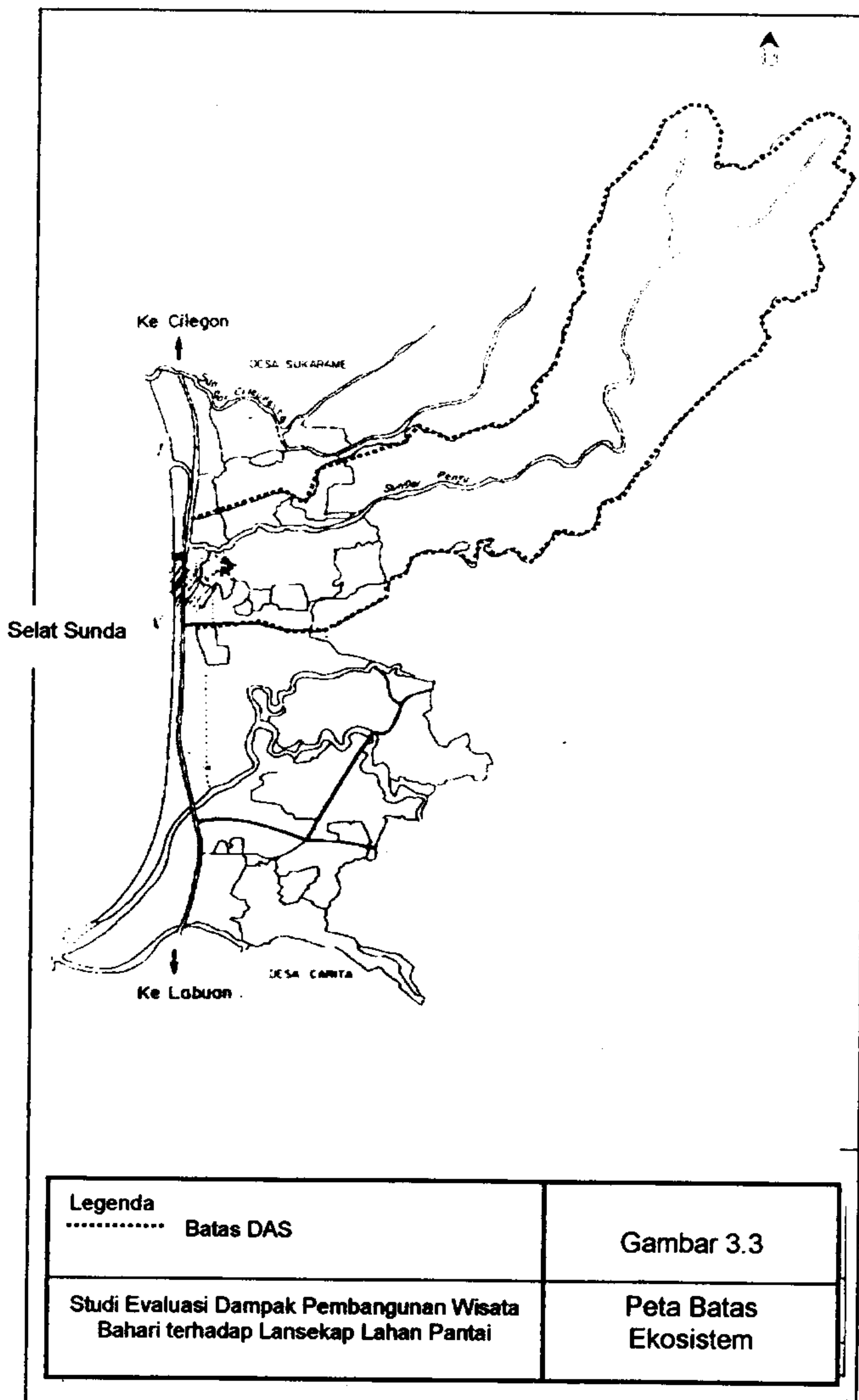
b) Batas administrasi di mana tapak pembangunan areal pembangunan perluasan dan renovasi Carita Krakatau Beach Hotel berada adalah sebagai berikut (lihat gambar 3.2):

Lokasi : Daerah wisata pantai Carita.
 Desa : Sukajadi
 Kecamatan : Labuan,
 Kabupaten : Pandeglang
 Propinsi : Banten



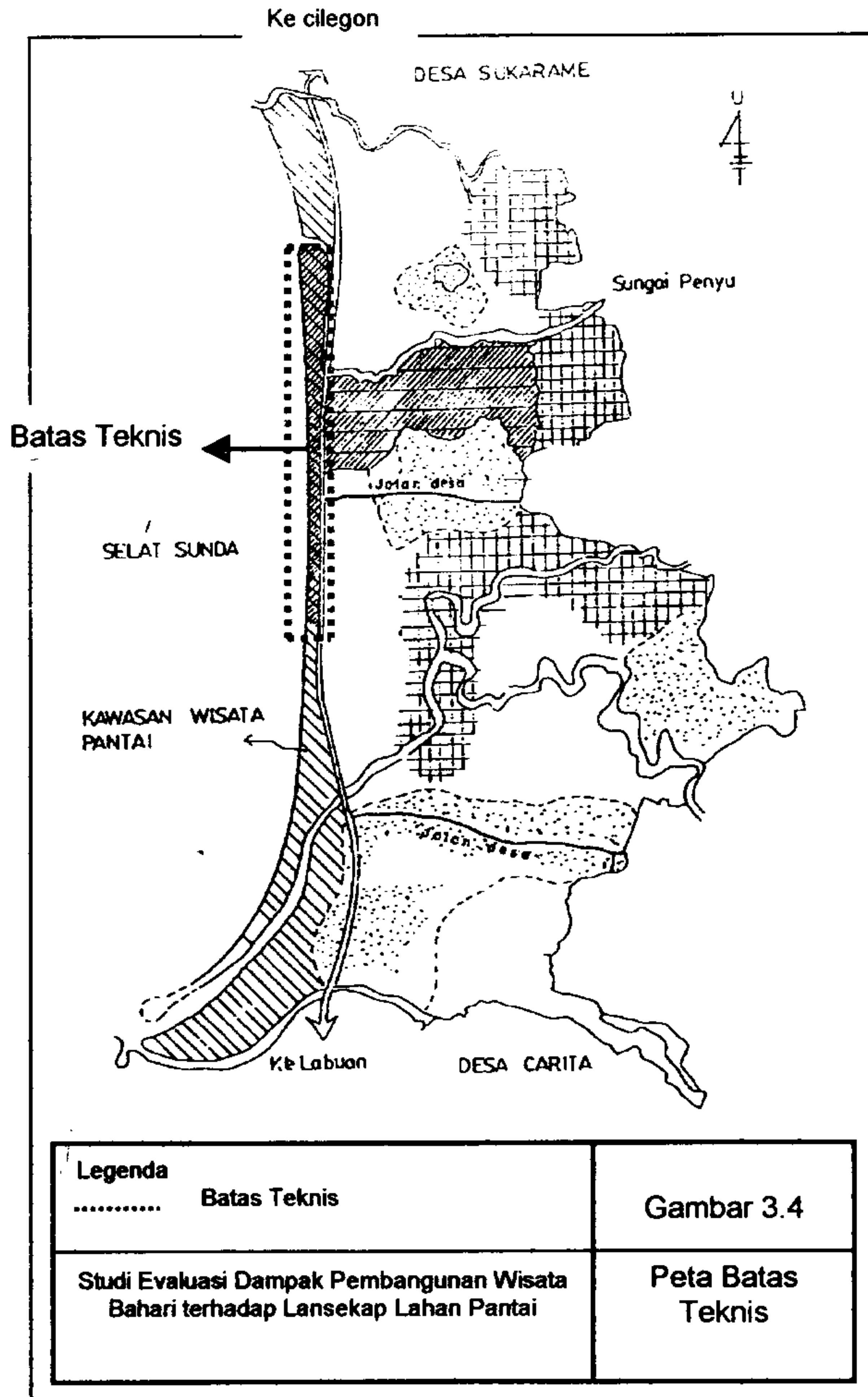
c) Batas Ekosistem

Batas ekologis / ekosistem ditentukan oleh ruang persebaran dampak yang telah ditimbulkan, yaitu mencakup batas DAS yang berada di wilayah studi (kali Penyu) dan kawasan pantai Carita (lihat gambar 3.3).



d) Batas Teknis

Batas teknis pada pelaksanaan studi ini mempunyai peranan penting dalam menentukan wilayah studi, antara lain waktu penelitian, biaya, dan aksesibilitas lain, maka batas teknis ditetapkan berdasarkan batasan studi yaitu lahan pantai yang mempunyai arti "daerah di tepi laut, sebatas antara surut terendah dan pasang tertinggi" seperti yang disajikan pada gambar 3.4 berikut ini.



Mengingat gabungan ketiga batas tersebut di atas yaitu batas ruang kegiatan pembangunan, batas administrasi, dan batas ekosistem terlalu luas, maka batas teknis ini dipakai sebagai batasan wilayah studi.

2. *Parameter & Metode Pengumpulan Data*

Pengumpulan data primer dilakukan dengan mengadakan pengamatan visual langsung parameter lansekap lahan pantai di lapangan. Penentuan parameter ini mengacu pada komponen lansekap menurut *Garrett Eckbo* dan komponen kegiatan pariwisata menurut *Suwontoro (2001)* di wilayah studi (sesuai batas teknis).

Sedangkan untuk pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara menghimpun berbagai data yang relevan dengan komponen lansekap seperti Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Pandeglang khususnya desa Sukajadi Kecamatan Labuan dan data sekunder lainnya. Seperti yang dituangkan pada Tabel berikut :

Tabel 3.1. Parameter yang Diukur & Metode Pengumpulan Data

No	Parameter lansekap	Metode pengum. Data
	A. Unsur Fisik	
1	• Kondisi fisik sungai (lebar, kedalaman, kecepatan aliran, material dasar sungai, dan kekeruhan air)	• Pengamatan dan pengukuran langsung
2	• Kondisi fisik pantai (lebar, warna pasir, tinggi gelombang, tanda polusi)	• Pengamatan langsung dan data sekunder
3	• Topografi	• Pengamatan langsung dan data sekunder
	B. Unsur Biotis & kualitas air	
4	• Warna air	• Pengamatan langsung
5	• Material terapung	• Pengamatan langsung
6	• Tanda polusi	• Pengamatan langsung
7	• Arsitektur Flora penutup pantai	• Pengamatan langsung
8	• Keragaman flora	• Pengamatan langsung dan data sekunder
9	• Kondisi flora	• Pengamatan langsung
	C. Unsur kepentingan manusia & Faktor yang menarik	
10	• Pencapaian dengan kendaraan pribadi	• Pengamatan langsung dan data sekunder
11	• Pencapaian dengan kendaraan umum	• Pengamatan langsung dan data sekunder
12	• Pemandangan setempat	• Pengamatan langsung dan data sekunder
13	• Keterbukaan lokasi dari masyarakat	• Pengamatan langsung
14	• Batas pemandangan	• Pengamatan langsung
15	• Tata guna lahan	• Pengamatan langsung dan data sekunder
16	• Rencana pengembangan	• Data sekunder
17	• Potensi pengembalian bentuk alam	• Data sekunder
18	• Kepadatan bangunan	• Pengamatan langsung dan data sekunder
19	• Peninggalan sejarah	• Pengamatan langsung dan data sekunder
20	• Sarana dan prasarana wisata	• Pengamatan langsung dan data sekunder
21	• Kelas jalan	• Pengamatan langsung dan data sekunder
22	• Fasilitas Telekomunikasi	• Pengamatan langsung dan data sekunder
23	• Fasilitas listrik	• Pengamatan langsung dan data sekunder
	D. Sistem pengelolaan fasilitas wisata	• Wawancara dan kuesioner
	E. Persepsi masyarakat terhadap estetika lahan pantai	• Wawancara dan kues.

Sumber : Leopod (1969) dalam Fandeli, dimodifikasi

D. Teknik analisa Data

Teknik analisa dampak dilakukan dengan cara seperti yang disajikan pada tabel berikut ini :

Tabel 3.2 Teknik analisa data

No	Kegiatan analisa	Metode	Teknik
1	Identifikasi dampak	<ol style="list-style-type: none">1. Membuat uraian rona lingkungan2. Menentukan komponen kegiatan tahap operasional yang menimbulkan dampak3. Menentukan komponen lingkungan yang berubah akibat aktifitas pengembangan.	Bagan alir
2	Prediksi dampak	<ol style="list-style-type: none">1. Menentukan komponen lingkungan yang terkena dampak.2. Memperkirakan & melihat perubahan lingkungan secara kualitatif & kuantitatif berdasarkan aktifitas & dimensi ruang	Matrik sederhana
3	Evaluasi	<ol style="list-style-type: none">1. Menilai dampak positif dan dampak negatif dari kegiatan pengembangan hotel terhadap komponen lansekap & penduduk / pengunjung.	<ul style="list-style-type: none">• Penilaian dampak penting sederhana• Analisis <i>spatial</i> estetika lansekap pantai sebelum & sesudah kegiatan

BAB IV

HASIL PENGAMATAN

A. Gambaran Kegiatan Wisata di Lokasi Studi

Pantai Carita khususnya di desa Sukajadi telah berkembang menjadi daerah tujuan wisata bahari, karena kemudahan akses dan kondisi geografis pesisir di desa Sukajadi yang mendukung sebagai obyek wisata, seperti mempunyai pantai yang cukup landai dengan (kurang dari 10 %) dan ombak yang relatif tenang, dekat dengan taman laut dan gunung Krakatau, serta mempunyai panorama pegunungan di sisi timur.

Fasilitas wisata yang tersedia saat ini di lokasi studi adalah hotel, restoran, marina, dan perlengkapan olah raga laut, seperti *jet ski*, *speed boat*, perahu tradisional, *parasailing*, *banana boat*, *water ski* dan lain-lainnya. Sedangkan sebelum pengembangan fasilitas wisata kegiatan di lokasi studi hanya digunakan untuk penginapan, restoran, museum Krakatau, dan perahu tradisional. Secara rinci gambaran kegiatan diuraikan sebagai berikut :

1) Pengelola Kegiatan

Hotel "*Carita Krakatau Beach* " sebagai obyek studi dikelola oleh PT "*Carita Krakatau International*" sejak 1990 berdasarkan SK Dirjen Pariwisata no 01/ITUH/VII/Dir/1990 dengan kualifikasi Hotel Bintang Dua (**). Melalui Ijin Lokasi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan No 460.604/SK.II/III/KP/94, maka mulai tahun 1994 PT "*Carita Krakatau International*" melakukan pengembangan untuk keperluan perluasan pembangunan akomodasi . Dalam pengelolaannya PT "*Carita Krakatau International*" bekerja sama dengan pihak swasta lain yaitu PT Lippo Development. Oleh karena itu masyarakat lebih mengenal lokasi ini dengan nama "Lippo Carita".

2) Lokasi Kegiatan

Lokasi tapak hotel ini terletak di desa Sukajadi dengan batas-batas sebagai mana telah dijelaskan pada Gambar 3.1, yaitu gambar batas kegiatan :

Sebelah Utara :	Sungai Penyu
Sebelah Selatan:	Kampung Cangkara, Desa Sukajadi
Sebelah Timur :	Desa Sindanglaut
Sebelah Barat :	Teluk Carita , Selat sunda

3) Fasilitas yang tersedia

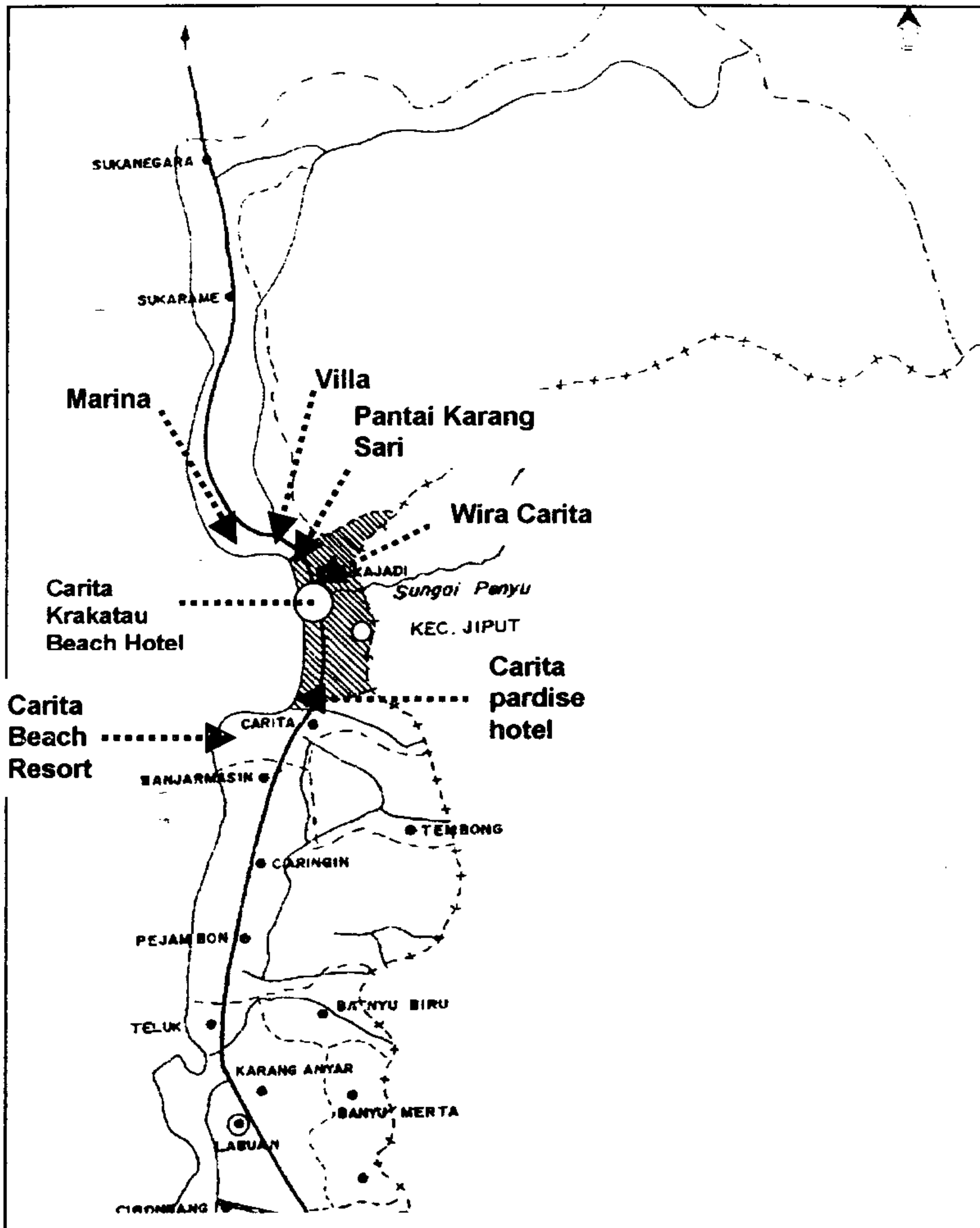
Fasilitas wisata yang tersedia saat ini di lokasi studi adalah hotel, restoran, marina, dan perlengkapan olah raga laut, seperti *jet ski*, *speed boat*, perahu tradisional, *parasailing*, *banana boat*, *water ski* dan lain-lainnya. Sedangkan sebelum pengembangan fasilitas wisata kegiatan di lokasi studi hanya digunakan untuk penginapan, restoran, museum Krakatau, dan perahu tradisional. Seperti yang disajikan pada Tabel 4.1 berikut ini.

Tabel 4.1 Fasilitas Yang Tersedia di Lokasi Studi

No	Fasilitas	Jumlah	Pemilik / pengelola
1	R.Susun Pantai (kondominium)	347 unit	Pembeli R.Susun Pantai
2	Hotel / penginapan	Maks 347 kamar	Pemilik unit R.Susun yg menyerahkan pengelo- laan kepada Lippo Carita u/ digunakan sbg hotel
3	Marina	1 pelabuhan	Lippo Carita
4	Perlengkapan Olah raga laut - Jet ski - Speed Boat - Parasailing - Banana Boat - Water ski	Ada (jmlh tdk terdeteksi)	Lippo Carita
5	Perahu Tradisional	Ada	Penduduk
6	Papan Selancar	Ada	Penduduk
7	Restaurant	Ada	Lippo Carita
8	Permainan Put-Put Golf	1	Lippo Carita

4) Kegiatan di sekitar lokasi

Di sekitar lokasi hotel terdapat beberapa kegiatan yang menitik beratkan pada penyediaan kamar untuk penginapan serta restoran untuk memenuhi kebutuhan wisatawan yang hendak melakukan wisata bahari dengan tujuan ke pulau Krakatau, ujung kulon, Taman Laut, P. Burung, dan P.Putri Gundul. Dengan demikian hotel-hotel tersebut berfungsi sebagai hotel transit. Kegiatan penginapan di sekitar lokasi studi dapat dilihat pada Gambar 4.1.



Kegiatan Sekitar Tapak Proyek

Gambar 4.1

5) Hubungan Antara Lokasi Studi dan Lingkungan sekitar

Lokasi studi berada di pantai teluk carita. Di sebelah barat berbatasan dengan teluk carita, di sebelah utara dan selatan terdapat tempat penginapan / cottage lainnya. Sedangkan di sebelah timur merupakan daerah persawahan dan kebun.

Hubungan obyek studi atau hotel "*Carita Krakatau Beach*" dengan lingkungan sekitarnya akan saling mempengaruhi terutama di sepanjang pantai mulai dari Cilegon sampai Labuan yang merupakan daerah wisata, karena mempunyai pemandangan pantai yang indah, terutama di sekitar teluk Carita yang memiliki pantai berpasir, sedangkan di sebelah utara dan selatan teluk Carita pantainya mayoritas berkarang.

6) Peruntukan lahan

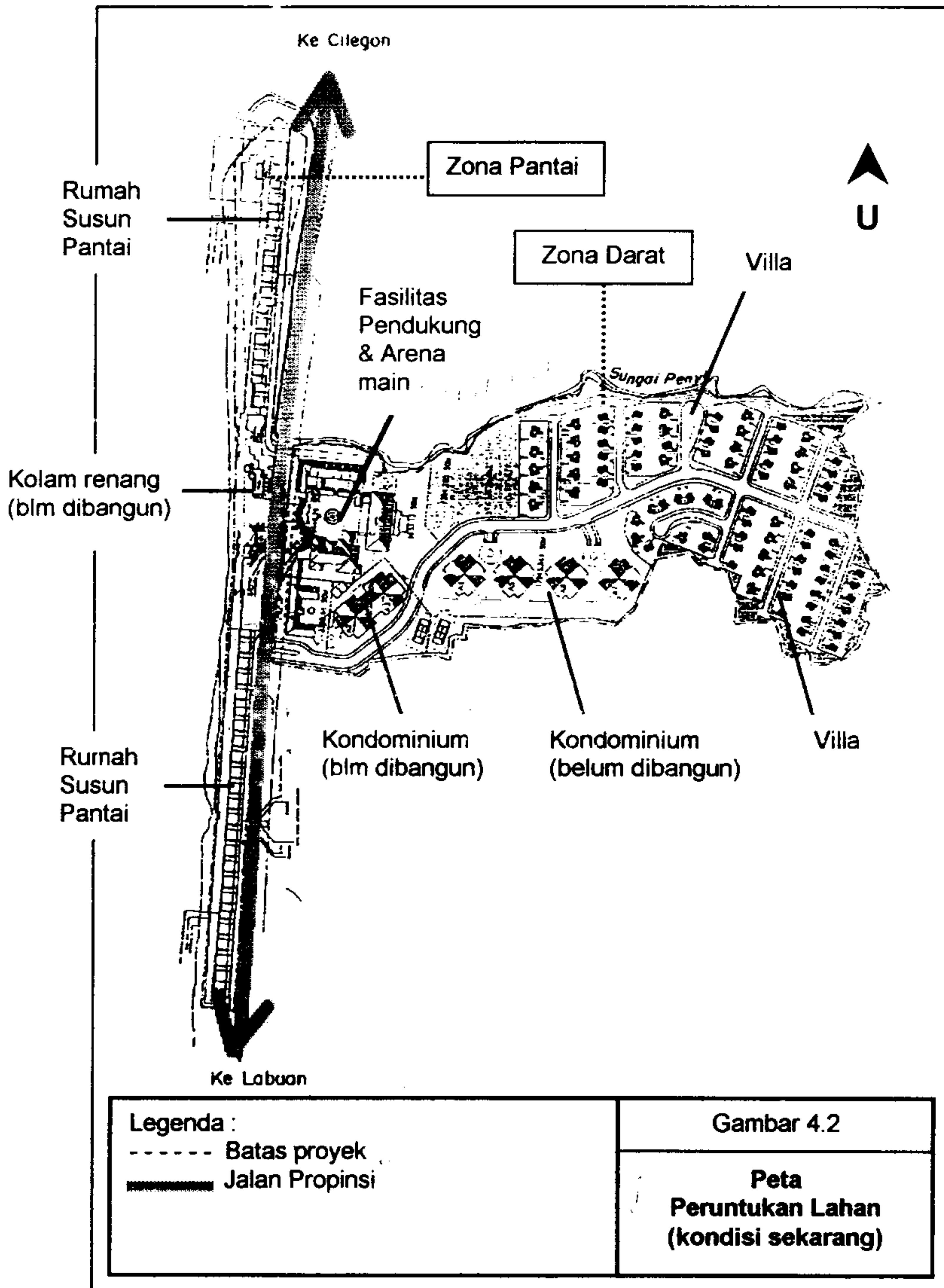
a) Kondisi Saat ini

Obyek studi (hotel "*Carita Krakatau Beach*") ini menempati tapak seluas \pm 17,50 ha yang terbagi menjadi 2 bagian oleh jalan propinsi Cilegon Labuan, yaitu pada sisi barat berupa lahan pantai seluas \pm 3,4 ha (lokasi hotel lama yang telah dikembangkan menjadi hotel dengan kondominium pantai) dan pada sisi timur jalan berupa lahan sawah tadah hujan tidak produktif seluas \pm 14,1 ha yang telah dikembangkan menjadi areal cottage, hotel, kondominium, dan tempat permainan. Namun pembangunan prasarana wisata di lahan sisi timur ini belum dilaksanakan semua.

Peruntukan lahan di lokasi studi yaitu lahan pantai sisi barat seluas \pm 3,4 ha (sesuai batas teknis / zona pantai) digunakan sebagai rumah susun 4 lantai (kondominium bertingkat rendah) sebanyak 347 unit rumah yang berjajar sepanjang \pm 900 m menghadap ke pantai dan kolam renang. Rumah susun ini mempunyai bidang dasar yang menempati tanah seluas 11.846 m², dilengkapi dengan jalan seluas 7.287 m². Sisanya seluas 16.675 m² adalah lahan pantai yang digunakan sebagai area bermain atau wisata pantai.

Sedangkan lahan sisi timur (zona darat) seluas \pm 14,1 ha digunakan untuk pusat kegiatan (\pm 2,7 ha) yang terdiri dari hotel, pertokoan/plaza, restoran, dan gedung serbaguna; kondominium (\pm 2,8 ha); villa (\pm 6 ha); dan sarana / prasarana lain (\pm 5 ha).

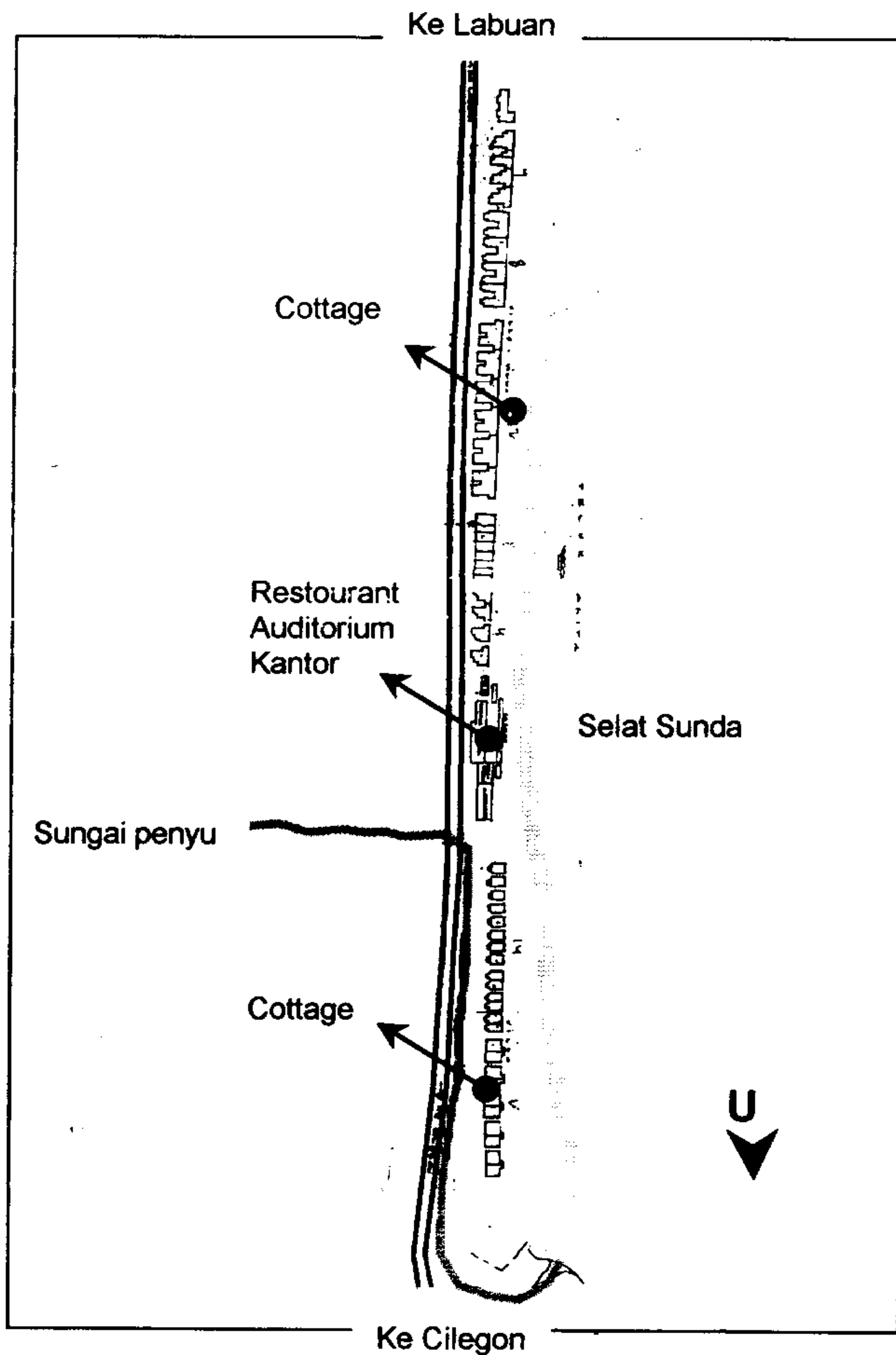
Peruntukan lahan kondisi sekarang di lokasi studi dapat dilihat pada gambar 4.2 berikut :



b) Kondisi Sebelum Pengembangan

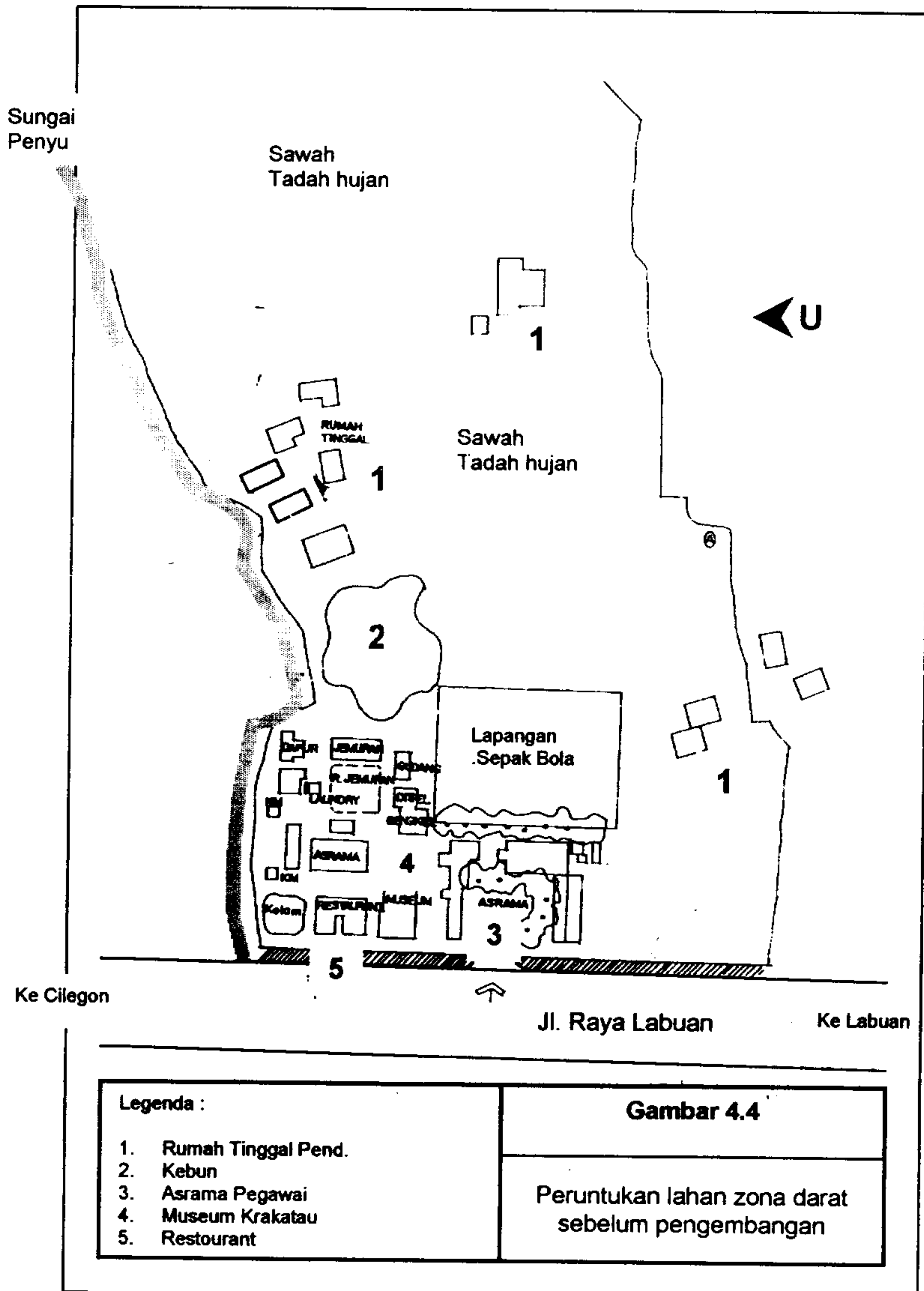
Kondisi peruntukan lahan hotel "Carita Krakatau Beach" sebelum pengembangar menempati tapak seluas $\pm 7,40$ ha, yang terbagi dalam dua zona, yaitu zona pantai seluas $\pm 3,40$ ha sisi barat jalan propinsi dan zona darat (pendukung) seluas $\pm 4,00$ ha sisi timur jalan propinsi

Adapun peruntukan lahan zona pantai (sisi barat) dapat dilihat pada Gambar 4.3 berikut ini :



Gambar 4.3 Peruntukan Lahan Zona Pantai Sebelum Pengembangan.

Adapun peruntukan lahan zona darat (sisi timur) dapat dilihat pada Gambar 4.4 berikut ini :



Dari uraian di atas, khusus untuk peruntukan lahan zona pantai (sebagai batas teknis) sebelum dan sesudah pengembangan dapat di bandingkan sebagai berikut :

Tabel 4.2. Perbandingan Peruntukan Lahan Zona Pantai

No	Peruntukan Lahan / Kegiatan	Sebelum Pengembangan	Sesudah Pengembangan
A	Rumah / cottage		
1	Jumlah Unit Rumah / cottage	75 unit	347 unit
2	Luas dasar bangunan	2.128 m ²	11.846 m ²
3	Luas Total bangunan	2.128 m ²	47.061
4	Tinggi bangunan	1 Lantai	4 Lantai
5	Jumlah Bangunan	78 bangunan	87 bangunan
6	Kerapatan bangunan	23 bang/ha	26 bang/ha
B	Parkir		
1	Jumlah daya tampung mobil	150 mobil	347 mobil
2	Luas parkir dan jalan	3.150 m ²	7.287 m ²
C	Daya Tampung Wisatawan		
1	Daya tampung untuk kepadatan wisatawan 25 m ² /org	1.148 org	666 org

Sumber : Hasil perhitungan survey lapangan

B. Ruang dan Lahan di Desa Sukajadi

1) Kondisi Tata Ruang Skala Desa

a) Kondisi Tata Ruang Desa

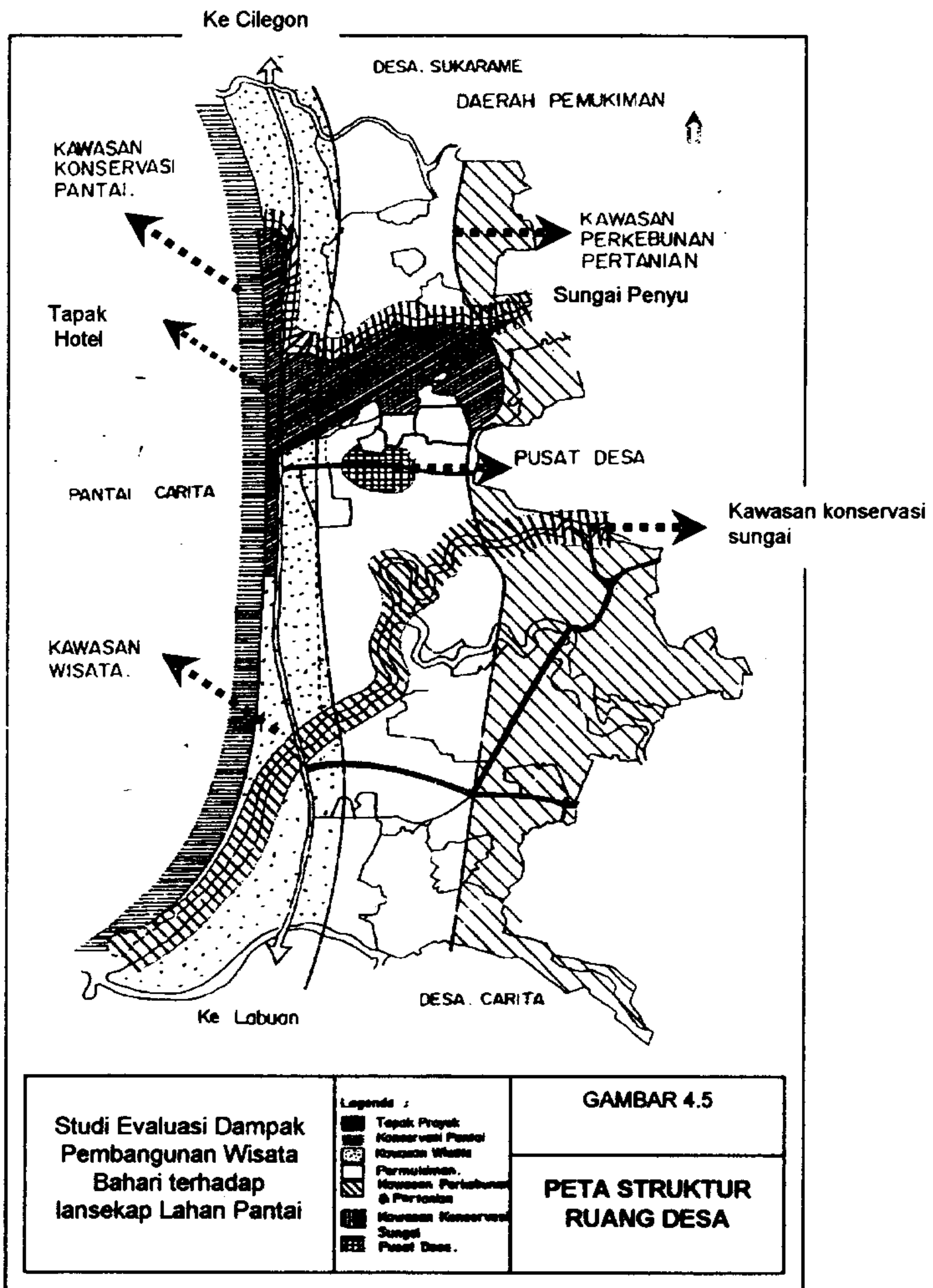
Posisi desa Sukajadi Kecamatan Labuan di mana lokasi hotel ini berada sangat strategis, karena dilalui Jalan propinsi, yang menyebabkan aksesibilitas baik dari proyek ke kota Kecamatan, Kabupaten, Ibukota Propinsi/Negara maupun sebaliknya sangat mudah.

b) Rencana Pengembangan Tata Ruang Desa

Rencana pengembangan tata ruang di sekitar lokasi studi dapat dilihat dari Rencana Struktur Ruang Desa Sukajadi sebagai berikut:

- (1) Bagian barat desa Sukajadi (lahan pantai) diperuntukkan sebagai kawasan wisata dan daerah konservasi pantai;
- (2) Bagian tengah desa Sukajadi diperuntukkan sebagai daerah permukiman;
- (3) Bagian timur desa Sukajadi yang berada di kaki gunung diperuntukkan sebagai kawasan perkebunan atau pertanian;
- (4) Bagian kanan-kiri sungai Penyu dan sungai yang terdapat di sebelah selatan merupakan kawasan konservasi sungai; -
- (5) Pusat desa direncanakan pada daerah yang dilalui jalan desa.

Secara rinci rencana struktur desa Sukajadi dapat dilihat pada Gambar 4.5:

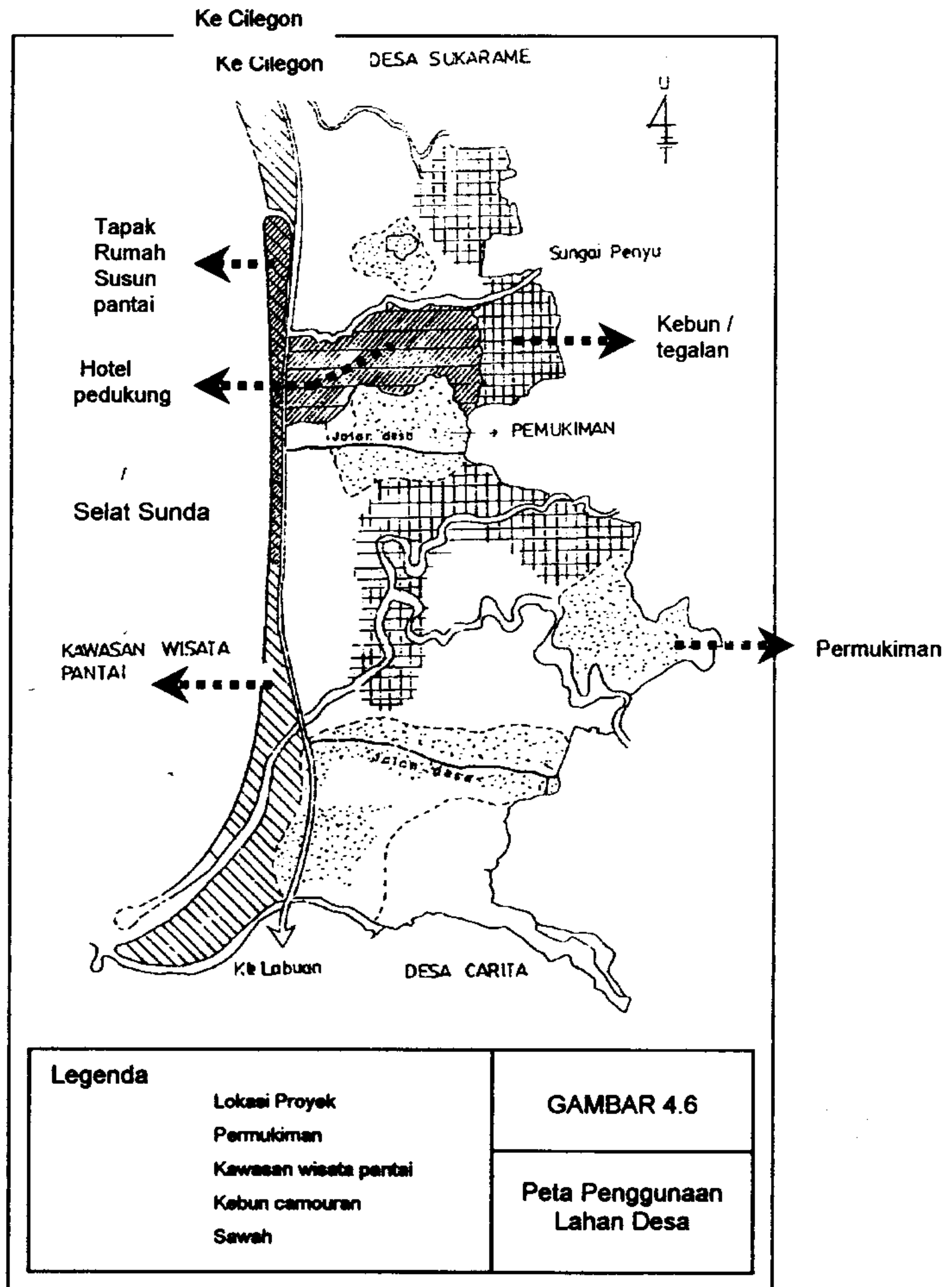


2) Penggunaan Lahan Desa dan Tapak Hotel

a) Penggunaan Lahan Lingkup Desa

Secara makro tataguna lahan desa Sukajadi, dapat dilihat pada Tabel 4.1 . Dari data tersebut dapat terlihat bahwa penggunaan lahan terbesar di desa Sukajadi adalah untuk permukiman yaitu sebesar 57,63% dari luas lahan desa. Sisanya 36,44% untuk sawah dan 5,92% untuk ladang/tegalan. Lokasi

proyek untuk pengembangan hotel mayoritas berada di lahan sawah tadah hujan yang tidak produktif. Adapun peta penggunaan lahan desa Sukajadi dapat dilihat pada Gambar 4.6



Tabel 4.3: Penggunaan Lahan Desa Sukajadi, Tahun 1990

No.	Jenis Penggunaan	Luas (Ha)	% Terhadap Luas Desa
1.	Perumahan + Pekarangan	116.792	57.63
2.	Sawah	73.850	36.44
3.	Ladang/Tegalan	12.000	5.92
	Jumlah	202.647	100

Sumber: P2DPP, 1992. Desa Sukajadi.

b) Penggunaan Lahan Lingkup Krakatau Carita Beach Hotel

Penggunaan lahan lingkup "Krakatau Carita Beach Hotel" adalah seperti yang dijelaskan dan disajikan pada gambar 4.2.

Tapak pengembangan hotel menurut izin lokasi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Nomor 460.604/SK.II/III/KP/94 adalah untuk kawasan pariwisata. Hal ini sesuai dengan arahan Perda Kabupaten Dati II Pandeglang Nomor 03 Tahun 1994 tentang "Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Dati II Pandeglang".

C. Estetika Lansekap Lahan Pantai

Estetika lansekap lahan pantai dapat dilihat dari komponen lansekap lahan pantai yaitu estetika biota maupun estetika bentuk fisik (abiotik) dan estetika pendukung lahan pantai.

Estetika fisik lahan dapat dilihat dari bentuk fisik lahan yang diteliti (lihat gambar 4.2) yaitu: bentuk sungai Penyu, dan bentuk pantai Carita, seperti topografi; jenis pasir dan lain-lain. Sedangkan untuk biota dapat dilihat dari kondisi dan jenis tanaman yang ada serta satwa burung yang ada.

Estetika pendukung dapat dilihat dari fasilitas yang ada pada lahan seperti sarana & prasarana; rencana pengembangan di sekitar lokasi; kondisi bangunan sebagai komponen lansekap, pemandangan baik di dalam maupun di luar proyek; tata guna lahan dan kepadatan bangunan.

1) Estetika Biota

Biota dapat memberikan suasana dan estetika di lahan pantai. Adapun biota yang terdapat di lokasi studi adalah flora pantai seperti tumbuhan berkayu waru laut (*Hibiscus tiliaceus*) yang jumlahnya dominan dan aneka fauna burung seperti jalak, tekukur, walet, gelatik dan lainnya, di samping hasil laut yang dapat dijadikan cenderamata seperti karang, siput dan sebagainya. Kondisi flora pantai pada umumnya baik sehingga peranannya dalam mencegah abrasi pantai dan mendukung estetika pantai cukup penting.

Adapun jenis tanaman flora pantai dan jenis burung dapat dilihat pada tabel 4.3 dan 4.4 berikut ini :

Tabel 4.4 Jenis – jenis Flora Pantai

No	Nama Lokal	Nama Ilmiah	Kondisi *)
1	Waru Laut	<i>Hisbiscus tiliaceaus</i>	Baik
2	Cangkudu	<i>Morinda citrifolia</i>	**
3	Butun	<i>Barringtonia asiatica</i>	**
4	Marak	<i>Hisbiscus sp</i>	**
5	Pangsor	<i>Callophy inophyllum</i>	**
6	Sempur air	<i>Dillenia sp</i>	**
7	Pandan	<i>Pandanus tectorius</i>	**
8	Kelapa	<i>Cocos nucifera</i>	Baik
9	Dadap	<i>Erythrina orientalis</i>	Baik
10	Ketapang	<i>Terminalia catappa</i>	Baik
11	Nipah	<i>Nypa fructicans</i>	**
12	Jaragoa	<i>Niculaia elatior</i>	**

Sumber : Andal Carita
 Catatan : *) Data Primer (Survey Lapangan)
 **) Tidak diamati

Tabel 4.5 Jenis Burung yang terdapat di lokasi studi Dan sekitarnya

No	Nama Lokal	Nama Ilmiah	Keberadaan *)
1	Jalak	<i>Hisbiscus tiliaceaus</i>	Banyak
2	Tekukur	<i>Morinda citrifolia</i>	Sedang
3	Perkutut	<i>Barringtonia asiatica</i>	Sedang
4	Jog-jog	<i>Hisbiscus sp</i>	**
5	Walet	<i>Callophy inophyllum</i>	**
6	Elang	<i>Dillenia sp</i>	**
7	Gelatik	<i>Pandanus tectorius</i>	Banyak
8	Kutilang	<i>Cocos nucifera</i>	Sedang

Sumber : Andal Carita
 Catatan : *) Data Primer (Survey Lapangan)
 **) Tidak teramati

Flora pantai (waru laut) yang dominan berada di zona pantai kondisi sekarang mengalami pengurangan jumlah walaupun sedikit dibandingkan sebelum pengembangan, karena adanya peningkatan luas terbangun dari 2.128 m² menjadi 11.846 m². Sedangkan jenis burung yang ada zona pantai ini tetap sama antara sebelum dan sesudah pengembangan.



Gambar 4.7 Estetika Flora Lahan Pantai

2) Estetika Fisik (abiotik)

a) Sungai

Kondisi sungai Penyau yang berada dalam lahan studi mempunyai kondisi yang relatif baik, baik sebelum maupun sesudah pengembangan. Kondisi penampakan air sungai cukup jernih walaupun 200 m menjelang hilir airnya keruh. Dibandingkan dengan sebelum pengembangan, lahan sempadan sungai kondisi sekarang dimanfaatkan sebagai areal *joging*. Pada musim kemarau sungai penyau mempunyai kedalaman air antara 30 - 60 cm dengan dasar sungai berupa batu-batuan ukuran sedang.

b) *Pantai*

Pantai Carita yang berada pada lahan wilayah studi merupakan pantai yang relatif terbaik di antara pantai-pantai yang berada di sekitarnya. Letak pantai berada di teluk Sunda. Berbeda dengan kondisi pantai di sekitarnya yang berkarang, pantai Carita ini mempunyai pantai pasir berwarna putih kusam selebar 40 - 60 m dari air pasang tertinggi, dengan ombak yang cukup aman untuk rekreasi pantai. Tinggi ombak setinggi 0,5 m s/d 1,5 m pada periode Oktober - Maret dan tinggi ombak 0,5 m s/d 1 m pada bulan April - September. Penampakan lahan pantai baik sebelum maupun sesudah pengembangan tetap terlihat terawat (bersih), karena pengelola berkepentingan terhadap keberlanjutan usaha pelayanan wisata.



Gambar 4.8 Estetika Lahan Pantai dan pasir yang dijaga kebersihannya

3) Estetika Pendukung (sarana & prasarana)

a) *Sarana & Prasarana*

Baik sebelum maupun sesudah pengembangan fasilitas wisata di lokasi studi, sarana dan prasarana utama yang ada dalam lokasi studi lahan pantai adalah sama, yaitu jalan Propinsi, sarana transportasi dan angkutan umum, sarana pariwisata, fasilitas telekomunikasi dan listrik. Perbedaannya adalah setelah pengembangan fasilitas rekreasi pantai lebih lengkap seperti marina, dan perlengkapan olah raga laut, seperti *jet ski*, *speed boat*, *parasailing*, *banana boat*, *water ski* dan lain-lainnya. Yang menarik pada lahan ini adalah sebelum dilaksanakannya pengembangan di lokasi ini telah terdapat museum Krakatau yang berisi artifak-artifak sejarah Banten, peletusan G. Krakatau dan lain-lain. Sejak dibangunnya pengembangan fasilitas wisata ini keberadaan museum Krakatau dipertahankan dan dipugar, yang dilengkapi dengan sarana main *Put-put Golf*.

b) *Pemandangan*

(1) Sebelum pengembangan.

Kondisi bangunan sebagai unsur lansekap yang mewarnai lahan dapat dikategorikan sebagai bangunan semi permanen bergaya arsitektur Banten (suku Badui) yang mayoritas menggunakan bahan kayu dengan atap rumbia. Kondisi bangunan dengan kepadatan bangunan 23 bangunan/ha sudah terkesan suram.

Bentang alam setempat memberikan pemandangan yang dapat dinikmati pada lahan proyek. Ada dua keindahan bentang alam yaitu pantai Carita yang landai yang berada di tepi selat Sunda dan berhadapan dengan P. Krakatau serta pemandangan pegunungan pada sisi barat lahan yaitu gunung Congcot yang mempunyai ketinggian 900 m di atas permukaan laut. Jadi ada dua bentang alam sekaligus yang dapat dimanfaatkan proyek.

Batas pepadangan baik dari dalam maupun dari luar lokasi studi cukup bebas karena tidak terhalangi bangunan, tetapi dari sisi lahan sebelah timur (lahan darat) tidak bisa menikmati pemandangan ke arah pantai karena adanya bangunan lama..



Gambar 4.8a. Museum Krakatau fasilitas pendukung wisata yang dipertahankan keberadaannya.



Gambar 4.8b Pemandangan ke arah pantai yang terhalang keberadaan rumah susun pantai yang membujur sejajar pantai sepanjang ± 900 m

(2) Sesudah Pengembangan

Dengan dibangunnya bangunan perluasan di sepanjang pantai, pemandangan bentang alam setempat tetap dapat memberikan dua keindahan bentang alam yaitu pantai Carita yang landai di sisi timur dan pemandangan pegunungan Congcot pada sisi barat lahan.

Pemandangan ke arah lahan pantai yang semula didominasi bangunan tradisional bergaya arsitektur Banten (suku Badui) kini telah berganti dengan bangunan permanen 4 lantai bergaya arsitektur Hindia Belanda, Portugis Inggris, dan Cina sebagai ungkapan bangsa-bangsa tersebut pernah datang ke tanah Banten. Kepadatan bangunan meningkat dari 23 bangunan / ha dengan luas 2.128 m² menjadi 26 bangunan / ha dengan luas 47.061 m². Bangunan tersebut dari lahan sisi timur (lahan darat) menambah terganggunya pemandangan ke arah pantai.

Dengan selesainya dibangunnya pengembangan hotel ini, potensi alam dalam mengembalikan bentang alam pada kondisi awal termasuk dalam kategori sulit, karena lingkungan alam sudah berubah menjadi lingkungan buatan manusia.



Gambar 4.9

Secara rinci bentuk, fasilitas dan estetika lahan dapat dilihat pada Tabel 4.5.

Tabel 4.6 : Bentuk, Fasilitas & Estetika Lahan

No	Bentuk, Fasilitas & estetika lahan	Kondisi
1	<p>Bentuk Fisik Lahan</p> <p>a. Sungai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebar • Kedalaman • Warna air • Material dasar sungai • Tanda Polusi • Kecepatan aliran <p>b. Pantai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Topografi pantai • Warna air laut • Warna pasir • Tanda polusi • Besar ombak <p>c. Lahan Darat: Topografi</p>	<p>6.0 – 9.0 m 0.3 – 0.6 m keruh/jernih batu busa/tidak ada jelas/tidak jelas 0.3 – 0.6 m</p> <p>landai (8%) jernih putih kusam tidak jelas aman untuk rekreasi</p> <p>relatif datar</p>
2.	<p>Fasilitas yang mendukung lahan</p> <p>a. Sarana & Prasarana</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pencapaian dengan kendaraan pribadi • Pencapaian dengan kendaraan umum • Tertutup/tidaknya pandangan ke laut • Prasarana jalan • Sarana & prasarana wisata • Fasilitas telekomunikasi • Fasilitas listrik • Peninggalan sejarah (museum) <p>b. Rencana Pengembangan Tata Ruang di sekitar lokasi</p> <p>c. Tata guna lahan</p>	<p>Mudah mudah terlihat jalan propinsi ada ada disel ada</p> <p>Ada</p> <p>Rekreasi, & hotel</p>
3.	<p>Estetika Lahan</p> <p>a. Biota</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sungai: Tumbuhan sungai • Pantai: Flora penutup pantai Kondisi flora Spesies burung • Lahan: Flora penutup lahan Kondisi flora Spesies burung <p>b. Pemandangan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kondisi bangunan • Kepadatan bangunan • Bentang alam setempat • Batas pemandangan <ul style="list-style-type: none"> • Dari Lahan pantai ke pantai • Dari Lahan darat ke pantai <p>c. Potensi mengembalikan bentang alam ke kondisi awal</p>	<p>Tidak ada</p> <p>Flora berkayu Baik Ada sedang</p> <p>Padi/semak Baik Ada sedang</p> <p>Permanen Tinggi Bervariasi (pantai & gunung)</p> <p>Bebas Terhalang</p> <p>Sulit</p>

D. Persepsi Masyarakat

1. Persepsi masyarakat terhadap keberadaan hotel

Dari hasil wawancara dengan kuesioner terungkap tanggapan masyarakat terhadap keberadaan hotel di wilayah mereka. Tanggapan ini dikategorikan ke dalam dua aspek yaitu tanggapan negatif dan positif, yang secara langsung dapat dilihat dalam Tabel 4.7.

Tabel 4.7.: Persepsi Masyarakat Terhadap Proyek Di Wilayah Studi

Persepsi Masyarakat	%
Persepsi Positif	
1. Dapat kerja di Hotel	7,32
2. Kondisi jalan jadi baik	9,76
3. Desa jadi ramai	60,98
4. Bisa dagang	4,88
5. 2 & 3	7,32
6. 1, 2, 3 dan income bertambah	4,88
7. Tidak menjawab	4,88
Persepsi Negatif	
1. Areal tangkap ikan sempit	19,51
2. Kehilangan tempat tinggal	7,32
3. Mengganggu sewa perahu	2,44
4. 1 & kali keruh/banjir	2,44
5. Gangguan keamanan/ketenteraman	2,44
6. Kali dikuasai hotel	2,44
7. Kehilangan pemandangan	2,44
8. Adanya pengaruh budaya asing	7,32
9. Tidak ada tempat bermain anak-anak	2,44
10. WTS datang	2,44
11. Jalanan macet	4,88
12. 1 & 2	2,44
13. Tidak menjawab	29,27

Sumber: Studi Amdal.

Dari hasil kuesioner terlihat bahwa 19,51 % responden yang bermata pencaharian nelayan merasakan adanya gangguan terhadap areal penangkapan ikan yang menjadi semakin kecil.

Dampak positif yang dirasakan masyarakat akan keberadaan hotel ialah Desa menjadi ramai, mendapat peluang untuk bekerja, baik itu sebagai tenaga kerja pada masa konstruksi, maupun sebagai karyawan hotel. Selain itu masyarakat di sekitar hotel bisa juga mendapat income tambahan dari berdagang.

Harapan masyarakat dengan berdirinya hotel di wilayah pemukiman mereka adalah, mendapat peluang bekerja di Hotel, baik sebagai tenaga pembangunan atau karyawan hotel maupun berdagang di areal hotel, sehingga dapat meningkatkan pendapatan mereka. Dengan demikian mereka berharap para petugas hotel dapat memberikan peluang pedagang untuk menjajakan dagangannya di areal hotel. Selain itu bagi para nelayan dengan keberadaan hotel berbintang di lokasi dekat pantai, diharapkan tidak akan mengganggu matapencaharian mereka. Prosentase harapan masyarakat tersebut bisa dilihat pada Tabel 4.8.

Tabel 4.8 : Harapan Masyarakat akan Keberadaan Hotel

Harapan Masyarakat	%
1. Tidak mengharapkan apa-apa	21,95
2. Dapat bekerja di Proyek	39,02
3. Tidak mengganggu matapencaharian nelayan	29,27
4. 2 & 3	2,44
5. Penjaga hotel, jangan kasar terhadap pedagang	2,44
6. Dapat menaikkan pendapatan	4,88
Jumlah	100

Sumber: Studi Amdal.

Selain itu dari hasil wawancara dengan masyarakat diperoleh keterangan bahwa tanah di sekitar proyek mengalami peningkatan. Hal ini tentunya pada satu sisi dapat menguntungkan masyarakat setempat, namun pada sisi lain memberatkan masyarakat dengan meningkatnya pajak bumi dan bangunan (PBB). Dengan meningkatnya sarana dan prasarana di wilayah studi menimbulkan kepemilikan tanah di sekitar wilayah studi beralih ke masyarakat mapu yang bermukim di luar lokasi studi misalnya Jakarta dan Bandung.

2. Persepsi Masyarakat terhadap Estetika lansekap

Hasil pengamatan lapangan menunjukkan bahwa persepsi yang positif terhadap estetika lansekap adalah :

- pemandangan lautnya indah;
- keadaan pantai terawat;
- keadaan laut terlihat bersih; dan suasana rekreasi yang menyenangkan.

Sedangkan pengunjung berpersepsi negatif terhadap estetika lansekap pantai carita adalah :

- pemandangan pantai tidak bervariasi;
- pemandangan ke laut terhalang bangunan;
- kondisi fisik pantai kurang alamiah;
- terumbu karang rusak; tanaman pantai kurang indah; dan
- bangunan arsitektur tidak menyatu dengan alam.

Secara rinci persepsi terhadap estetika lahan pantai carita dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.9 Persepsi Pengunjung Terhadap Estetika Lansekap pantai.

No	PERSEPSI TERHADAP ESTETIKA LANSEKAP	JAWABAN (%)				Jumlah (%)
		Setuju	Krg Setuju	Tidak setuju	Tidak tahu/jwb	
1	Pemandangan pantai bervariasi dengan adanya aneka ragam elemen yang ada di pantai	6	18	62 (-)	14	100
2	Pemandangan dari darat ke arah laut indah,	42 (+)	12	16	30	100
3	Pemandangan dari laut ke arah darat indah,	24	2	56 (-)	18	100
4	Keadaan pantai terlihat bersih	24	12	48 (-)	16	100
5	Keadaan pantai terawat	74 (+)	8	6	12	100
6	Keadaan laut terlihat bersih	66 (+)	12	4	18	100
7	Kondisi fisik pantai terlihat alamiah	2	16	72 (-)	10	100
8	Keadaan terumbu karang baik dan cantik	4	22	38 (-)	36	100
9	Tanaman pantai berwarna-warni	-	8	84 (-)	8	100
10	Pemandangan ke laut terbuka / bebas dari jarak + 50 m dari laut	-	8	92 (-)	-	100
11	Fasilitas rekreasi pantai terlihat unik,	6	4	74 (-)	16	100
12	Disain/arsitektur bangunan yang ada menyatu dengan alam	8	12	38 (-)	42	100
13	Suasana rekreasi pantai menyenangkan	38 (+)	20	18	24	100

BAB V

ANALISA DAMPAK

A. Prakiraan Dampak Penting Pengembangan Hotel

Cakupan prakiraan dampak penting pengembangan Carita Krakatau Beach meliputi kegiatan prakonstruksi, konstruksi dan pasca konstruksi atau operasional dan pemeliharaan. Untuk studi ini hanya membatasi pada tahap operasional saja, karena pada saat studi pengembangan Carita Krakatau Beach sudah pada tahap operasional.

Adapun metode penggunaan dampak yang yang terjadi pada tahap operasional ini digunakan diagram alir (lihat Gambar 5.1), dan dari diagram alir ini disusun matrik prakiraan dampak (lihat Tabel 5.1) untuk menunjukkan komponen-komponen lingkungan yang terkena dampak akibat pengembangan Carita Beach Hotel.

Dari matrik ini dapat dilihat bahwa kegiatan yang potensial menimbulkan dampak terhadap lingkungan pada tahap operasional adalah :

- Penyerapan tenaga kerja
- Meningkatnya kerapatan bangunan di lahan pantai
- Kegiatan tamu / wisatawan
- Pengoperasian instalasi pengolah limbah (IPAL)
- Pengoperasian lokasi parkir.

Dan dari matrik prakiraan dampak tahap operasional ini dan batas studi, maka yang akan dianalisa / dievaluasi dampaknya adalah komponen yang berkaitan dengan lansekap lahan pantai yaitu :

- Komponen lansekap lingkungan alami seperti ruang terbuka, maupun alam (gunung, laut, sungai, pantai, biota pantai), dan
- Komponen dari lingkungan buatan seperti struktur bangunan utilitas (bangunan, jalan, dan utilitas lainnya).

Gambar diagram alir dan matrik prakiraan dampak dapat dilihat berikut ini :

Tabel 5.1 Prakiraan Dampak Kegiatan Tahap Operasional Terhadap Komponen Lingkungan

KOMP. LINGK	KEGIATAN		KONSTRUKSI							OPERASIONAL						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
FISIKA – KIMIA																
Kualitas udara									X		X	-	X	-	-	
Kebisingan									X		X	-	-	-	-	
Fisiografi & geologi																
- Topografi																
- Geologi																
- Geohidrologi																
Hidrologi																
Hidrooseanografi																
Ruang, lahan, & tanah																
- Konflik Kepentingan									X		-	-	-	-	-	
- Estetika lansekap									X		X	X	X	X	X	
- R. Gerak Pengunj. Pantai									X		-	-	-	-	-	
- Rencana Pengem. Wilayah									X		-	-	-	-	-	
Transportasi																
- Regional																
- Lokal									X		-	-	-	-	-	
- Flora darat									X		-	-	-	-	-	
- Fauna darat																
- Flora air																
- Fauna air									X		X	X	X	X	X	
SOSEKBUD																
- Kependudukan																
- Perekonomian & pekerjaan																
- Kegiatan sosekbud									X		-	-	-	-	-	
- Kamtibmas									X		-	-	-	-	-	
- Peresepsi masyarakat									X		X	X	X	X	X	
- Kesehatan masyarakat											X	-	-	-	-	
- Spekulan tanah									X		-	X	X	X	X	

Sumber : Studi Amdal & Hasil pengamatan

PRA KONSTRUKSI

1. Pembebasan lahan
2. Pembongkaran bangunan lama

KONSTRUKSI

3. Mobilisasi material & alat
4. Mobilisasi tenaga kerja dr luar
5. Pembangunan & operasional base camp
6. Pematangan lahan
7. Pembuatan understructure
8. Pembuatan upperstructure

OPERASIONAL

9. Pengadaan tenaga kerja dari luar & dalam daerah
10. Penghunian hotel & sarana akomodasi
11. Pemeliharaan sarana dan prasarana
12. Pengoperasian Laundry
13. Pengop. Dapur & r. makan
14. Pengelolaan limbah cair
15. Pengelolaan sampah

X	Ada dampak
-	Tidak ada dampak

^c
B. Evaluasi Dampak Penting Terhadap Estetika Komponen lansekap lahan pantai

1. Evaluasi Dampak Penting Peruntukan Lahan Pantai

Dari tabel 4.2 *Perbandingan Peruntukan Lahan pada Zona Pantai* yang telah disajikan pada Bab IV, dapat dianalisa dampak positif maupun negatifnya dari pengembangan *Carita Krakatau Beach Hotel* terhadap peruntukan lahan zona pantai, yang meliputi dampak meningkatnya kerapatan bangunan; dampak meningkatnya koefisien dasar bangunan (KDB); dampak meningkatnya koefisien lantai bangunan (KLB); dan dampak meningkatnya kepadatan pengunjung terhadap rasa sesak,

Secara umum kegiatan pengembangan *Carita Krakatau Beach Hotel* berdampak positif bagi peruntukan lahan pantai dan pengembangan wilayah sekitar. Pada tahap operasional terjadi peningkatan arus wisatawan sekitar ke lokasi studi, hal ini secara tidak langsung dapat meningkatkan penghasilan masyarakat sekitar lokasi wisata, Dampak positif ini terlihat dari 60 % masyarakat menyatakan pengharapannya bahwa desa jadi ramai dan mereka dapat mencari tambahan pendapatan melalui berjualan. Di samping itu dampak positif lain adalah meningkatnya estetika pendukung lahan seperti sarana dan prasarana yang semakin lengkap serta kondisi bangunan yang semakin baik, serta meningkatkan produksi lahan dari sawah tadah hujan di kawasan wisata menjadi fasilitas pendukung kawasan wisata.

Sedangkan dampak negatif dari peruntukan pengembangan *Carita Krakatau Beach Hotel* adalah seperti yang dianalisa berikut ini.

a) Dampak Meningkatnya Kerapatan Bangunan

Kerapatan bangunan adalah jumlah bangunan pada satuan luas, dalam hal ini adalah satuan luas hektar (ha). Akibat pengembangan *Carita Krakatau Beach Hotel*, kerapatan bangunan di zona pantai meningkat dari 23 bangunan/ha menjadi 26 bangunan/ha.

Dari sisi jumlah, peningkatan kerapatan bangunan termasuk dalam kategori kecil (3 bangunan/ha), namun bila dilihat dari sisi luas dasar bangunan yang terbangun terjadi peningkatan yang cukup besar, yaitu dari luas dasar

bangunan 2.128 m² menjadi 11.846 m² atau terjadi peningkatan sebesar 557 %. Hal ini bisa terjadi karena adanya penambahan luas setiap unit rumah (susun) yang dipergunakan sebagai hotel. Ini menunjukkan bahwa lahan pantai digunakan secara maksimal dengan *Building Coverage* (ketertutupan lahan oleh bangunan terhadap luas lahan) sebesar 46,7 %, atau 6,7 % lebih tinggi dari ijin yang diberikan (40 %), bila hanya dilihat dari luas zona lahan pantai saja. Tetapi bila *building coverage* ini dihitung terhadap luas keseluruhan lahan pengembangan (termasuk lahan darat) maka ketertutupan lahan oleh bangunan masih di bawah 20 %.

Perbedaan penafsiran ini berpotensi menimbulkan dampak negatif, potensi yaitu konflik antara pengelola dan pengunjung atau masyarakat sekitar di lokasi wisata, karena adanya rasa memiliki (*territory*) lahan pantai oleh penghuni / pemilik unit rumah (hotel) disatu sisi dengan masyarakat yang merasa bahwa pantai adalah milik publik.

Disamping itu dampak negatif peningkatan *Building Coverage* ini adalah semakin sempitnya luas lahan pantai untuk menampung pengunjung yang ingin bermain, berjemur, atau melakukan kegiatan rekreasi pantai lainnya, dan sempitnya area rekreasi pantai ini dapat meningkatkan rasa sesak pengunjung pantai.

Perletakan bangunan yang menempel pada Garis sempadan pantai yang ditetapkan oleh Pemda Pandeglang, yaitu 20 m dari pasang tertinggi ke arah darat menyebabkan bibir bangunan mulai terkikis oleh air laut. Hal ini dapat berpengaruh terhadap estetika lahan. Meningkatnya kerapatan bangunan ini juga dapat menghalangi pemandangan dari arah jalan ke laut dan akses masyarakat ke laut, oleh karena itu dampak negatif yang ditimbulkan termasuk **dampak negatif penting**.

b) Dampak Meningkatnya Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Koefisien dasar bangunan (KDB) adalah perbandingan luas dasar bangunan terhadap luas lahan. KDB dimaksudkan untuk mengetahui seberapa besar luas lahan yang digunakan untuk bangunan. *Carita Krakatau Beach Hotel*

KDB bangunan unit rumah (cottage) yang digunakan sebagai hotel di *Carita Krakatau Beach Hotel* meningkat dari 5,2 % menjadi 28,9 %. Dan bila dihitung dengan luas parkir maka *Building Coverage* meningkat dari 12,9 % menjadi 46,7 % . Adanya peningkatan KDB sebesar 557 % dan *Building coverage* sebesar 362 % menyebabkan bertambah sempitnya lahan pantai untuk area rekreasi. Seperti halnya dampak negatif pada meningkatnya kerapatan bangunan, meningkatnya KDB dapat juga menyebabkan sempitnya luas lahan pantai untuk menampung pengunjung yang ingin bermain, berjemur, atau melakukan kegiatan rekreasi pantai lainnya, dan sempitnya area rekreasi pantai ini dapat meningkatkan rasa sesak pengunjung pantai. Dampak negatif yang ditimbulkan adanya peningkatan koefisien dasar bangunan ini termasuk dalam kategori **negatif penting**.

c) Dampak Meningkatnya Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Koefisien lantai bangunan (KLB) adalah perbandingan luas total lantai bangunan terhadap luas lahan. KLB dimaksudkan untuk mengetahui batas luas total bangunan yang diijinkan dan ketinggian lantai atau tingkat bangunan.

KLB *Carita Krakatau Beach Hotel* saat ini adalah 1,15, meningkat 230 % dari 0,05. Dengan KLB 1,15 dan KDB 28,9, didapat ketinggian bangunan adalah 4 lantai. Dampak negatif peningkatan ketinggian bangunan dari 1 lantai menjadi 4 lantai yang rapat dan memanjang sepanjang lahan pantai (900 m) adalah terhalangnya pemandangan dari arah jalan propinsi dan lahan darat ke arah laut.

Dampak negatif lanjutan dari terhalangnya pemandangan ke arah laut adalah hilangnya hak masyarakat umum untuk menikmati pemandangan laut. Secara tidak langsung menurut *Kaplan* dan *Berlyne* dapat mengurangi kesukaan seseorang terhadap lingkungan akibat keluasan ruang pandang pengamat terganggu, dan ini dapat mengurangi penilaian seseorang terhadap keindahan pemandangan lingkungan. Jadi meningkatnya koefisien lantai bangunan ini termasuk dalam kategori **dampak negatif penting**.



Gambar 5.2. Pembangunan bangunan rumah susun pantai setinggi 4 lantai, dengan luas dasar 11.846 m² dan sepanjang ± 900 m dapat menyebabkan meningkatnya kerapatan bangunan, meningkatnya koefisien dasar bangunan (KDB), dan meningkatnya koefisien lantai bangunan (KLB)

d) **Dampak Terhadap Kepadatan Pengunjung dan Rasa Sesak.**

Dengan beroperasinya hotel *Carita Krakatau Beach Hotel*, terjadi peningkatan kunjungan wisata ke daerah ini di samping meningkatnya tingkat hunian hotel (*occupancy rate*) dari hotel ini. Dampak negatif penghunian yang menonjol adalah terkonsentrasinya penghuni hotel di lahan pantai dengan wisatawan lainnya, sehingga dapat meningkatkan kepadatan pengunjung di lahan pantai. Meningkatnya kepadatan pengunjung pantai dapat meningkatkan rasa sesak pengunjung pantai yang dapat mengurangi kenyamanan rekreasi pantai.

Menurut Stokols (dalam Holahan, 1982), kepadatan (*density*) adalah kendala keruangan akibat banyaknya jumlah manusia dalam suatu batas tertentu (meter persegi per orang)., sedangkan kesesakan (*crowding*) adalah respons subyektif terhadap ruang yang padat atau persepsi seseorang terhadap kepadatan. Menurut Sarlito W. Sarwono (1992) kepadatan memang merupakan syarat yang diperlukan untuk timbulnya persepsi kesesakan, tetapi bukanlah merupakan syarat mutlak

Untuk mengukur rasa sesak dapat melalui pendekatan jarak "*personil space*" seseorang, Holahan (1982) menyebutkan *personal space* adalah (seolah-olah) tabung yang menyelubungi diri seseorang, tabung itu membesar atau mengecil tergantung dengan siapa sedang berhadapan, semakin akrab seseorang berhadapan dengan kita, semakin kecil tabung yang menyelubungi.

Menurut Hall (1963, dalam Holahan) ada 4 macam jarak *personal space*, yaitu:

- 1) **Jarak intim** (0 - 0,5 m), yaitu jarak yang dibutuhkan untuk menimbulkan rasa intim seperti saling merangkul antar kekasih, atau sahabat. Kepadatan yang dibutuhkan adalah kurang dari 0,78 m²/org.
- 2) **Jarak personal** (0,5 - 1,3 m), yaitu jarak yang dibutuhkan untuk menimbulkan rasa akrab seperti percakapan antara dua sahabat. Kepadatan yang dibutuhkan adalah antara 0,79 - 1,69 m²/org

- 3) **Jarak sosial** (1,3 - 4 m), yaitu jarak yang dibutuhkan untuk menimbulkan rasa hubungan yang bersifat formal seperti bisnis, dan sebagainya. Kepadatan yang dibutuhkan adalah antara 1,70 – 16 m²/org
- 4) **Jarak publik** (4 - 8,3 m), yaitu jarak yang dibutuhkan untuk menimbulkan rasa hubungan yang sifatnya lebih formal, seperti mengajar, ceramah, dan lain-lainnya. Kepadatan yang dibutuhkan adalah antara di atas 16 m²/org

Jarak *personal space* ini dapat mempengaruhi persepsi seseorang terhadap rasa sesak bila seseorang sedang tidak dalam kondisi seperti yang ditimbulkan oleh jarak *personal space* tersebut . Misalnya seseorang akan bereaksi menjauh atau memperbesar jarak bila ada seseorang tidak dikenal berada dalam jarak intim ke jarak sosial atau jarak publik agar tidak terganggu atau merasa sesak.

Dari uraian di atas yang akan diaplikasikan untuk kepadatan pengunjung yang dianggap nyaman untuk berekreasi di pantai (merasa tidak terganggu oleh orang lain) adalah jarak publik 4 – 8,3 m atau 16 m²/org.

Berikut ini disajikan Tabel 5.1 Hubungan Antara Tingkat Kepadatan Pengunjung Pantai dan Rasa Sesak yang menggunakan rumus berikut ini.

Kepadatan pantai	=	$\frac{\text{Luas lahan yang dimanfaatkan rekreasi pantai}}{\text{Jumlah pengunjung pantai}}$
Jumlah Pengun. pantai	=	$\text{Wisatawan} + (\text{Jumlah populasi} \times \text{occ.rate} \times \text{\% ke pantai} \times \text{\% yg ber main di pantai})$
Jumlah penghuni	=	$(\text{Jumlah unit rumah susun pantai} + \text{cottage}) \times \text{kapasitas penghuni.}$

Tabel 5.2 Hubungan Antara Tingkat Kepadatan Pengunjung Pantai dan Rasa Sesak

Jumlah penghuni 104 cottage + 347 rusun pantai = 2.255 jiwa

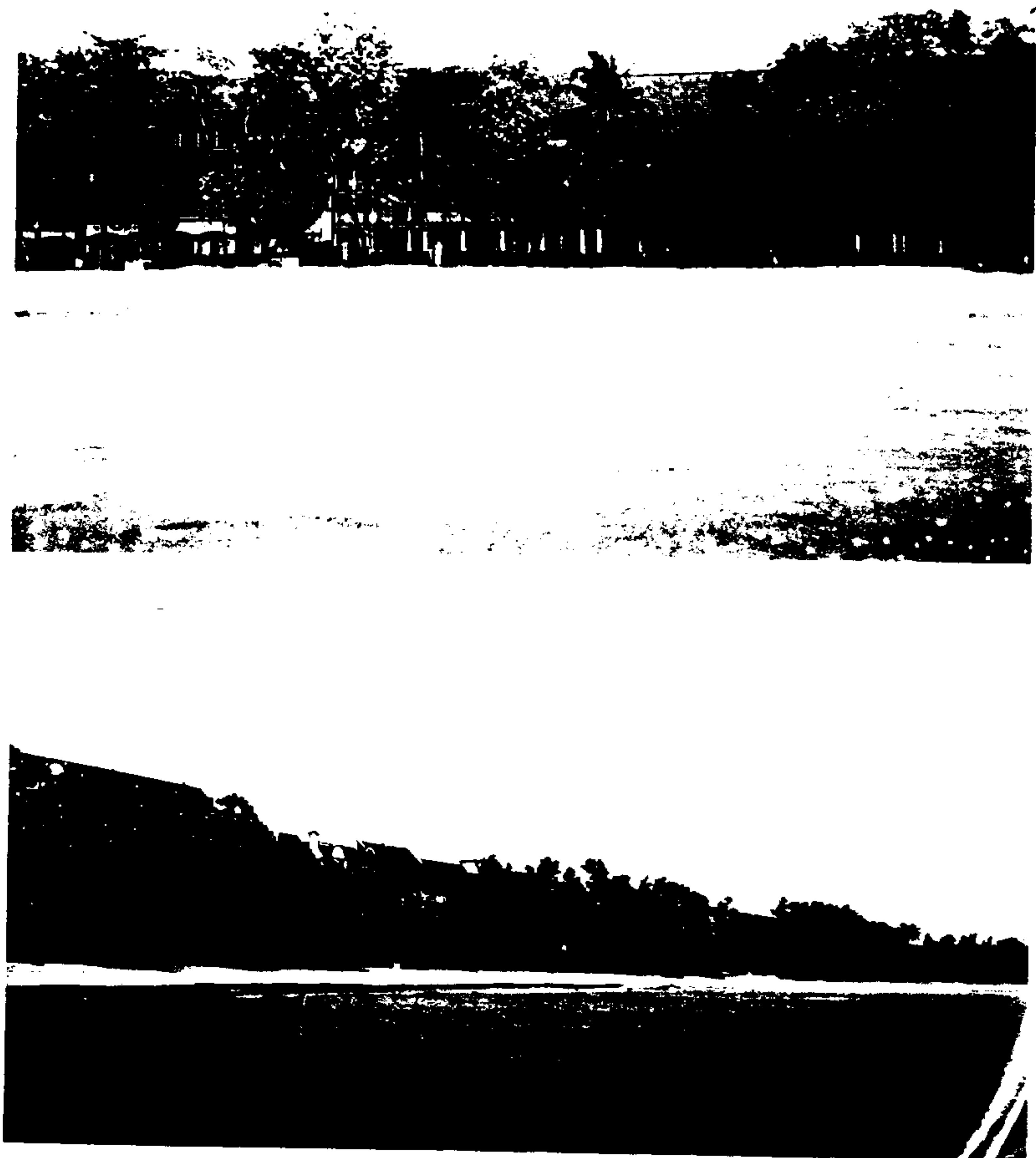
Keberadaan pengunjung di pantai seluas 14.350 m²

Occ. Rate	Jumlah Penghuni	Wisa-Tawan lain	Total Wisatawan	Optimial			Pesimis			Kepdt sbm pengemb
				90% ke Pantai	10% ke laut	kepdt. m ² /Org	50% ke pantai	50% ke laut	Kepdt. M ² /Org	
10%	226	300	526	473	426	33.68	263	237	60.63	213
20%	451	300	751	676	608	23.59	376	338	42.46	125
30%	677	300	977	879	791	18.13	489	440	32.64	83
40%	902	300	1202	1082	974	14.74	601	541	28.53	62
50%	1128	300	1428	1285	1157	12.41	714	643	22.33	50
60%	1353	300	1653	1488	1339	10.72	827	744	19.29	42
70%	1579	300	1879	1691	1522	9.43	940	846	16.97	36
80%	1804	300	2104	1894	1704	8.42	1052	947	15.16	31
90%	2030	300	2330	2097	1887	7.60	1165	1049	13.69	28
100%	2255	300	2555	2300	2070	6.93	1278	1150	12.48	25

Hasil analisa kepadatan pengunjung yang dapat menimbulkan rasa sesak di zona pantai untuk keberadaan pengunjung di pantai yang dihitung secara optimis yaitu 90 % dari total wisatawan main ke pantai dan 10 % nya pergi ke laut menunjukkan bahwa kepadatan yang di atas rasa sesak (nyaman) adalah untuk occupancy rate dari hunian adalah di bawah 40 %. Sedangkan untuk keberadaan pengunjung pantai yang dihitung secara pesimis yaitu 50 % dari total wisatawan main ke pantai dan 50 % nya pergi ke laut menunjukkan bahwa kepadatan yang di atas rasa sesak (nyaman) adalah untuk occupancy rate dari hunian adalah di bawah 70 %.

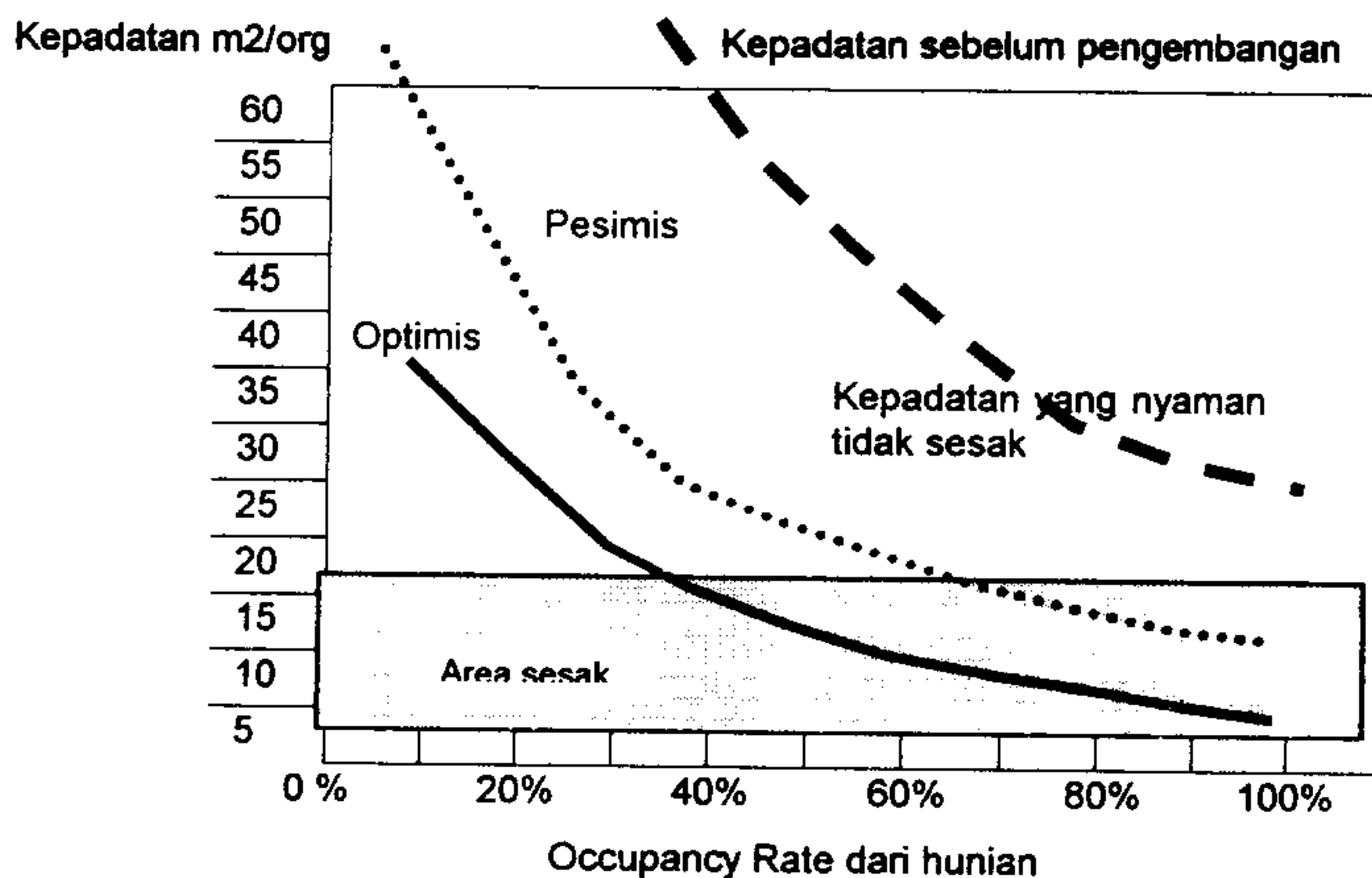
Jadi bila jumlah pengunjung yang bermain dan tinggal di pantai di atas 895 orang (baik itu dicapai dengan pendekatan optomis/pesimis) maka akan mencapai kepadatan di atas 16 m²/orang yang diperkirakan akan menimbulkan rasa sesak yang dapat mengganggu kenyamanan dalam melakukukan rekreasi pantai,

Dibandingkan dengan *density* (kepadatan) pengunjung pantai sebelum pengembangan, kepadatan untuk tingkat hunian 100 % pun masih di atas 16



Gambar 5.3 Lahan rekreasi pantai yang semakin sempit, yang mempunyai hubungan dengan rasa sesak pengunjung pantai, akibat meningkatnya kepadatan pengunjung pantai sehingga secara tidak langsung dapat mempengaruhi prifacy pengunjung pantai

m/ org yaitu 25 m²/org, bahkan mencapai kepadatan 213 m²/org untuk tingkat hunian 10 %. Hal ini berarti peningkatan hunian akibat pengembangan hotel **berdampak negatif penting** terhadap rasa sesak pengunjung pantai, seperti yang disajikan pada grafik berikut.



2. Evaluasi Dampak Penting Persepsi Estetika lansekap

Persepsi positif pengunjung pantai terhadap estetika lansekap menunjukkan adanya suasana rekreasi yang menyenangkan walaupun di lokasi studi ada faktor kesesakan yang tidak mendukung. Hal ini dapat terjadi karena pengunjung dapat melakukan perjalanan ke tempat lain dalam mencari keindahan bentang alam seperti ke taman laut, menyusuri sepanjang pantai, mendaki gunung, dan permainan laut seperti jet sky, banana boat, selancar atau berlayar dengan perahu tradisional.

Di samping itu pengelola Carita Krakatau Beach hotel mengelola kebersihan pantai sehingga masyarakat berpersepsi bahwa pantai dalam keadaan terawat. Namun persepsi positif ini agak terganggu dengan rasa sesak akibat lahan pantai yang relatif sempit di lokasi studi, karena bangunan hanya berjarak 20 m dari air pasang, yang diukur pada saat air pasang tertinggi dalam kondisi berbalik ke arah laut. Karena pantai menurut aturan perundangan tidak boleh tertutup maka ada kesan bahwa pantai begitu luas, hal ini yang dapat mengurangi rasa sesak pengunjung pantai.

Sedangkan persepsi negatif pengunjung pantai terhadap estetika lansekap pantai carita adalah pemandangan pantai tidak bervariasi; pemandangan ke laut terhalang bangunan; kondisi fisik pantai kurang alami; terumbu karang rusak; tanaman pantai yang tidak bervariasi; dan bangunan arsitektur tidak menyatu dengan alam. Karena adanya persepsi positif tersebut di atas maka dapat dikatakan bahwa dampak kegiatan pengembangan Carita Krakatau Beach Hotel dapat dikatakan **berdampak negatif tidak penting**.

3. Evaluasi Dampak Penting Pengembangan Hotel Terhadap Estetika Biota

Hasil survey menunjukkan bahwa daerah pantai memiliki jenis flora yang cukup banyak yaitu 12 jenis flora pantai (lihat Tabel 4.3 Jenis-jenis Flora Pantai). Manfaat dari flora pantai ini selain untuk estetika juga sebagai tanggul alami penahan gelombang pantai yang dapat mengakibatkan abrasi. Oleh karena itu pengelola mempertahankan dan memelihara jenis flora yang ada (lihat kondisi flora pada tabel 4.3), namun karena adanya kebutuhan lahan yang lebih luas maka dari sisi jumlah pohon berkurang dibandingkan dari jumlah sebelum dikembangkan. Hasil pengamatan menunjukkan memang terjadi **dampak negatif** namun **tidak penting** terhadap estetika flora pantai.

Meningkatnya pengunjung ke hotel ini untuk flora perairan tidak menimbulkan dampak negatif karena dioperasikannya pengelolaan air limbah yang cukup besar sehingga dapat menampung air buangan / kotor penghuni hotel dan cottage, setelah bersih baru dibuang ke sungai penyus yang selanjutnya mengalir ke laut.

Untuk 8 jenis fauna yang terdapat di zona pantai (lihat tabel 4.4 Jenis-jenis Fauna) tidak mengalami gangguan dengan beroperasinya hotel ini. Dengan taman-taman baru fauna ini datang kembali setelah menjauh pada saat pembangunan pengembangan hotel (lihat kondisi fauna pada tabel 4.4).

Jadi secara keseluruhan pembangunan pengembangan hotel ini **tidak berdampak negatif** pada estetika biota, seperti yang disajikan pada tabel berikut

Tabel 5.3 Estetika Biota

Biota	Kondisi
• Sungai: Tumbuhan sungai	Tidak ada
• Pantai: Flora penutup pantai Kondisi flora Spesies burung	Flora berkayu Baik Ada / jumlah sedang
• Lahan: Flora penutup lahan Kondisi flora Spesies burung	Padi/semak Baik Ada / jumlah sedang

4. Evaluasi Dampak Penting Pengembangan Hotel Terhadap Estetika Fisik

a) Sarana & Prasarana

Dengan meningkatnya fasilitas rekreasi pantai seperti marina, perlengkapan olah raga laut (*jet ski, speed boat, parasailing, banana boat, water ski*) dan lain-lainnya menambah nilai estetika fisik lahan pantai. Kegiatan ini dapat memberikan *surprise* (keterkejutan) pada pengunjung pantai, yang menurut *Kaplan* dan *Berlyne* keterkejutan ini dapat menambah kesukaan seseorang terhadap lingkungan. Peningkatan ini memberikan **dampak positif penting** bagi estetika fisik lahan pantai.

Dengan dipertahankannya keberadaan fasilitas museum Krakatau yang berisi artifak-artifak sejarah Banten, peletusan G. Krakatau dan lain-lain yang merupakan nilai tambah yang tak ternilai bagi estetika fisik pada lahan ini memberikan **dampak positif penting** pada estetika lahan pantai. Apa lagi di lokasi ini ditambah dengan sarana main lain, yaitu *Put-put Golf*.

b) Pemandangan

Bentang alam setempat memberikan pemandangan yang dapat dinikmati pada lahan proyek. Ada dua keindahan bentang alam yaitu pantai Carita yang landai yang berada di tepi selat Sunda dan berhadapan dengan P. Krakatau serta pemandangan pegunungan pada sisi barat lahan yaitu gunung Congcot yang mempunyai ketinggian 900 m di atas permukaan laut. Jadi ada dua bentang alam sekaligus yang dapat dimanfaatkan pada lokasi wisata ini.

Dengan dibangunnya bangunan perluasan di sepanjang pantai, pemandangan bentang alam ke arah darat dari tengah laut memang memberikan keunikan tersendiri. Keunikan ini menurut *Kaplan* dan *Berlyne* dapat menambah kesukaan seseorang terhadap lingkungan. Namun dari sisi lahan darat bangunan ini menghalangi pemandangan ke laut sehingga dari sisi lahan darat tidak terasa suasana pantai.

Bangunan permanen 4 lantai ini bergaya arsitektur Hindia Belanda, Portugis Inggris, dan Cina sebagai ungkapan bangsa-bangsa tersebut pernah datang ke tanah Banten. Bangunan ini diharapkan dapat memberikan nilai historis, tetapi penataan yang tidak optimal mengakibatkan bangunan ini tidak mencerminkan nilai sejarah tersebut. Pemandangan ke arah lahan pantai sebelum pengembangan hotel didominasi bangunan tradisional bergaya arsitektur Banten (suku Badui) menjadi hilang. Hal ini tentunya mengurangi estetika lahan pantai yang bernuansa etnis

Pada satu sisi dengan dibangunkannya pengembangan hotel ini dapat memberikan **dampak positif penting** bagi bertambahnya keunikan pemandangan lingkungan buatan, tetapi sekaligus juga memberikan **dampak negatif penting** bagi hilangnya bangunan etnis Badui yang ada di lahan pantai tersebut dan keterhalangan pemandangan pantai akibat penataan lingkungan yang lebih menitik-beratkan etik ekonomi dibandingkan dengan etik konservasi.

5. Evaluasi Dampak Penting Pengembangan Hotel Terhadap Estetika Pendukung

Dampak pengembangan hotel terhadap estetika pendukung lahan pantai adalah meningkatnya pengembangan di daerah tersebut, seperti meningkatnya fasilitas transportasi, terpeliharanya jalan, masuknya listrik, dan adanya rencana pengembangan tata ruang di daerah tersebut. Hal ini memberikan **dampak positif penting** bagi estetika pendukung di daerah ini. Dampak positif ini secara tidak langsung meningkatkan pendapatan masyarakat, karena daerahnya menjadi ramai akibat meningkatnya kunjungan wisata.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari uraian di atas maka dampak positif maupun negatif kegiatan pengembangan Carita Krakatau International Beach Hotel, dapat disimpulkan sebagai berikut ;

1. Dampak positif yang perlu dikembangkan

- a) Peruntukan lahan pantai memberikan dampak positif bagi pengembangan wilayah sekitar
- b) Adanya persepsi yang positif dari masyarakat adalah bahwa desa mereka jadi ramai dan mereka dapat mencari tambahan pendapatan melalui berjualan.
- c) Meningkatnya estetika pendukung lahan seperti sarana dan prasarana yang semakin lengkap serta kondisi bangunan yang semakin baik,
- d) Menambah keunikan pemandangan dari laut ke pantai
- e) Adanya upaya memelihara fasilitas rekreasi pantai yang menyimpan benda-benda yang mempunyai nilai historis (museum Krakatau).

2. Dampak negatif yang perlu dikelola

- a) Meningkatnya kerapatan bangunan menyebabkan terhalangnya pemandangan dari jalan ke laut, maupun terhalangnya akses masyarakat ke laut,
- b) Meningkatnya Koefisien Dasar Bangunan (KDB) menyebabkan luas area rekreasi pantai menyempit dan mengakibatkan *density* (kepadatan) pengunjung pantai berkurang, hal ini dapat meningkatkan rasa sesak pengunjung pantai.
- c) Meningkatnya Koefisien Lantai Bangunan (KLB) menyebabkan terhalangnya pemandangan dari jalan ke laut, hal ini dapat mengurangi keleluasaan pemandangan ke laut.
- d) Meningkatnya pengunjung ke pantai di satu sisi dan menyempitnya lahan pantai akibat abrasi dan perluasan bangunan disisi yang lain menyebabkan *density* (kepadatan) pengunjung pantai meningkat tajam. Hal ini dapat meningkatkan rasa sesak pengunjung pantai, yang pada akhirnya dapat mengurangi kenyamanan rekreasi pantai.

Adapun kategori dampak kegiatan pengembangan Carita Krakatau International Beach Hotel terhadap komponen lansekap dapat disimpulkan seperti yang disajikan pada tabel berikut :

Tabel 6.1 Kategori Komponen Lansekap yang Terkena Dampak

Komponen lansekap yang terkena dampak	Kategori Dampak	
	Positif	Negatif
• Peruntukan lahan /tata letak	Positif penting	Negatif penting
• Estetika Biota	—	Negatif tidak penting
• Estetika Fisik		
- Sarana & prasarana	Positif penting	—
- Pemandangan	Positif tidak penting	Negatif Penting
• Estetika Pendukung	Positif penting	—
• Persepsi terhadap rasa sesak	—	Negatif penting
• Persepsi terhadap estetka lansekap	—	Negatif tidak penting

B. Saran

Diperlukan penyesuaian (*adjustment*) penataan lingkungan lahan pantai melalui rekayasa teknik untuk mengatasi atau meminimalisasi dampak negatif penting seperti persepsi rasa sesak pengunjung terhadap lahan pantai dan keterhalangan pemandangan sebagai salah satu fasilitas rekreasi. Penataan ini memerlukan dukungan dana dan kebijakan baik dari pengelola maupun dari Pemda setempat, serta peran serta aktif masyarakat dalam memantau kualitas lingkungan hidup.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonymous, 1999. *Kabupaten Pandeglang dalam angka 1999*, Biro Pusat Statistik.
- Anonymous, 1994. *Monografi Desa Sukajadi – Kecamatan Labuan – Kabupaten Pandeglang, Jawa Barat*.
- Anonymous, 1992. *Undang Undang Republik Indonesia no 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang*.
- Anonymous, 1992. *Undang Undang Republik Indonesia no 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman*
- Anonymous, 1997. *Undang Undang Republik Indonesia no 23 tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup*
- Anonymous, 1997. *Kumpulan Peraturan Pengelolaan Lingkungan, 1997*. PPSML Universitas Indonesia, Jakarta
- Anonymous, 1997. *Kamus Tata Ruang*. Diterbitkan oleh Dirjen Cipta Karya Dep. PU bekerja sama dengan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia (IAP)
- Deliyanto, B. 1995. *Lingkungan Sosial Budaya (LING1113)*. Universitas Terbuka, Jakarta
- Deliyanto. B, dkk, 1996. *Manajemen Lahan (LING1002)*, Universitas Terbuka, Jakarta
- Deliyanto B, 2000. *Lahan Dalam Perspektif Lingkungan*. "Real Estate" Jurnal Pengembangan Wilayah dan Kota. Vol. 2 No 2. Oktober 2000, Jurusan Planologi FT Untar
- Ecko, Garret, 1992. *Urban Landsape Design*. McGraw.Hill Book Company, New York, San Francisco, Toronto
- Fandeli. Chalid, 1992. *AMDAL Prinsip Dasar dan Penerapannya dalam Pembangunan*. Penerbit Liberty. Yogyakarta.
- Holahan, C, 1980. *Environmental Psychology*, New York : Random House
- Niranita, Endah.CH , dkk , 1996 *Ekosistem Lahan Basah Indonesia*. Diterbitkan bersama oleh Dirjen PHPA, Wetlands International, Canada Fund, Pusat Pengembangan PGIPA, dan British Petroleum.
- Sarwono, S. Wirawan, 1992. *Psikologi Lingkungan*. Penerbit Grasindo Jakarta
- Soeriaatmadja, R.E, 1986. *Interaksi Antara Sumberdaya Alam, Sumberdaya Manusia, Ilmu Pengetahuan dan Teknologi dalam Pembangunan Nasional*. Kongres Ilmu Pengetahuan Nasional 1986, Jakarta.

Suwontoro, Gamal, 2001. *Dasar-dasar Pariwisata*. Penerbit ANDI Yogyakarta

Sugandhy, Aca. 1999. *Penataan Ruang dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*. Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Kanwil PU Jawa Barat, 1991. *Perencanaan Teknis Pembangunan Desa Pusat Pertumbuhan (P2DPP), Desa Sukajadi, Kecamatan Labuan, Kab. Pandeglang*. Bagian Proyek Pemugaran Perumahan Desa dan Nelayan Jawa Barat, Bandung

LAMPIRAN

LEMBAR JAWABAN KEINDAHAN PESISIR & PANTAI CARITA

Yth. Pengunjung Pantai Carita

Mohon pendapat Bapak/Ibu untuk dapat menilai keindahan pantai Carita.
Berilah tanda (/) yang menurut Bapak / ibu cocok dengan pendapat Bapak / Ibu

NO	PERSEPSI TERHADAP ESTETIKA PANTAI CARITA	JAWABAN			
		Setuju	Krg Setuju	Tidak setuju	Tidak tahu
1	Pemandangan pantai bervariasi dengan adanya aneka ragam elemen yang ada di pantai				
2	Pemandangan dari darat ke arah laut indah,				
3	Pemandangan dari laut ke arah darat indah,				
4	Keadaan pantai terlihat bersih				
5	Keadaan pantai terawat				
6	Keadaan laut terlihat bersih				
7	Kondisi fisik pantai terlihat alamiah				
8	Keadaan terumbu karang baik dan cantik				
9	Tanaman pantai berwarna-warni				
10	Pemandangan ke laut terbuka bebas dari jarak \pm 50 m dari laut Ke arah darat.				
11	Fasilitas rekreasi pantai terlihat unik,				
12	Disain/arsitektur bangunan yang ada menyatu dengan alam				
13	Suasana rekreasi pantai menyenangkan				

Bila ada kesan khusus tentang pantai Carita dan fasilitasnya, silahkan tulis di balik lembar jawaban ini

Terima Kasih

Pekerjaan Anda :

Lokasi Rumah :

Umur / kelamin :

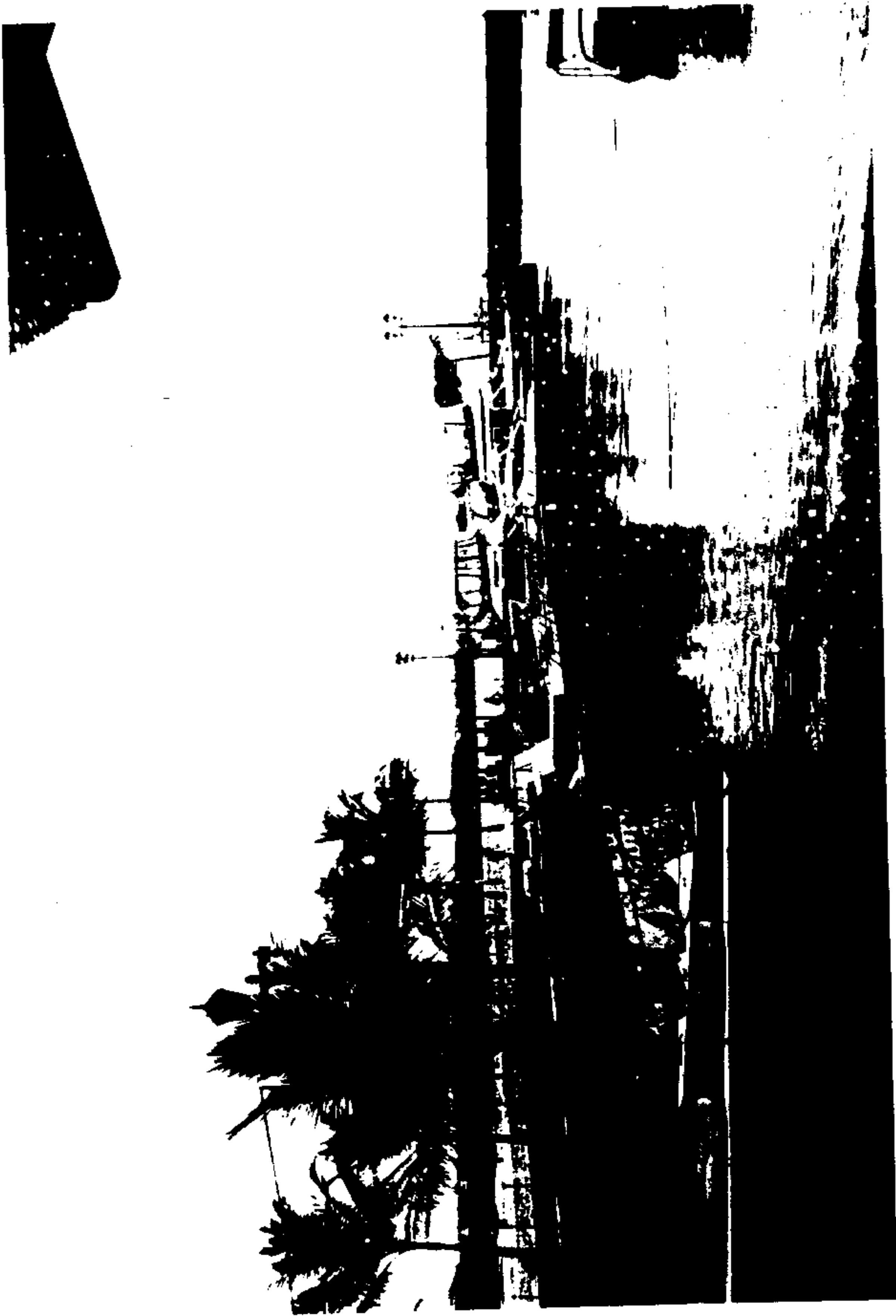
Pendidikan :



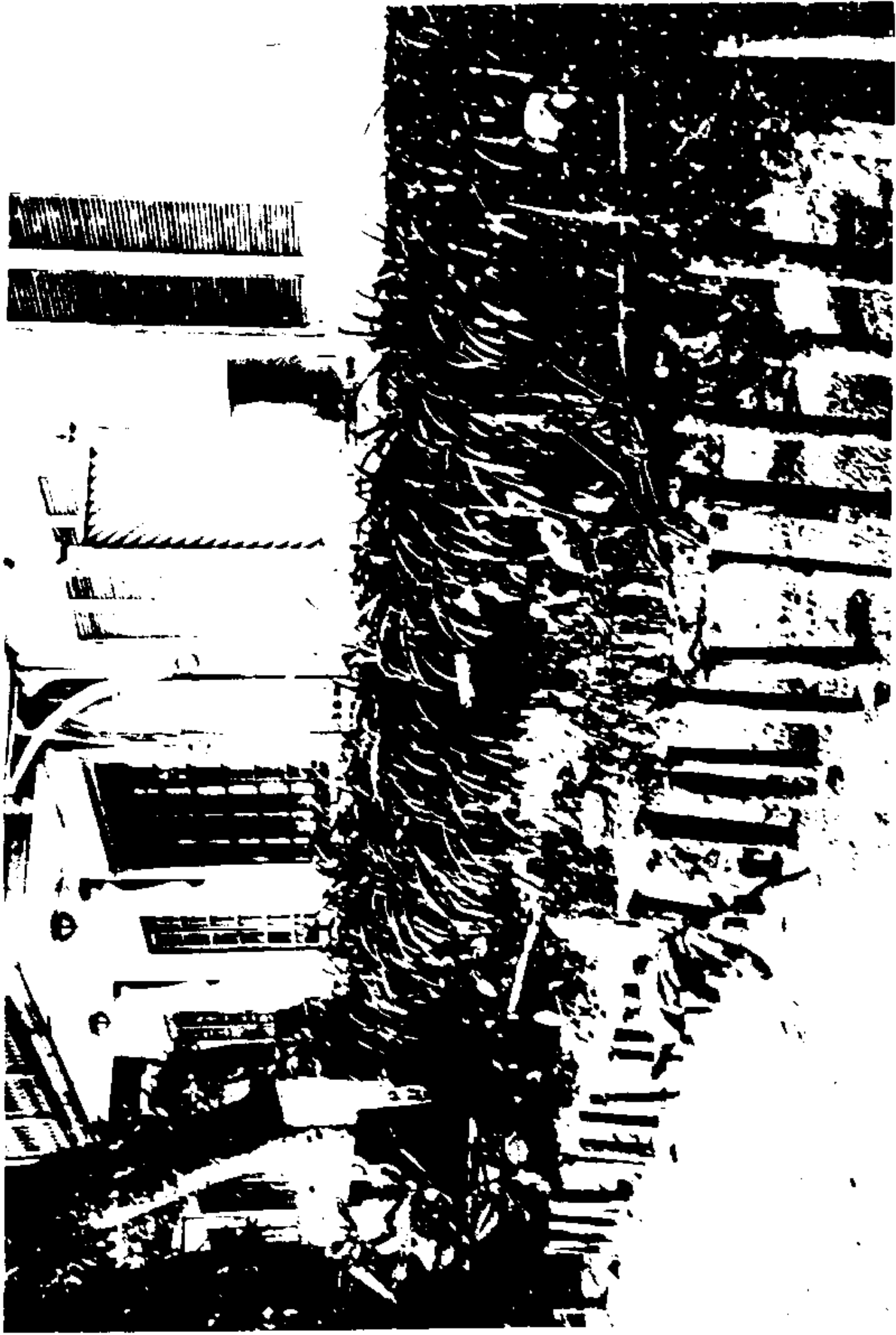
Pemandangan dari atas pantai Carita yang terletak di teluk dan dilihat dari gunung Condot. Terlihat ombak yang relatif aman untuk rekreasi pantai



Pemandangan dari arah laut ke pantai. Terlihat Gunung Concoot melatar belakang rumah susun pantai



Fasilitas dermaga untuk motor boat, banana boat, dan jetsky, melengkapi fasilitas pendukung rekreasi pantai



Pembangunan rumah susun pantai yang hanya mempunyai garis sempadan pantai (GSP) 20 m. Terlihat ombak pantai yang mulai merusak bagian bawah bangunan.



Put-put Golf melengkapi fasilitas pendukung rekreasi pantai.



Kolam renang yang terletak di pantai dengan konsep taman tirta melengkapi fasilitas rekreasi pantai