

## BAB IV TINJAUAN ANALISA

### 4.1 Analisa Kawasan

#### 4.1.1 Prinsip Pengembangan kawasan:

Prinsip dalam pengembangan kawasan kota maupun lingkungan binaan minimal harus terdiri dari empat aspek ( *Stefanus Widyamurdani, 1995* ). Keempat aspek tersebut juga berlaku dalam pengembangan kawasan tepian air Grajagan. Keempat aspek tersebut adalah:

- a. Kesesuaian persepsi menangkap makna lingkungan yang terlihat dan dipahami secara statis. Jadi disini lebih kepada pesan makna dalam pengembangan kawasan.
- b. Citra lingkungan sebagai hasil perencanaan. Citra kota dapat terbaca pengguna secara dinamis. Misalnya warga kawasan dapat bergerak bebas dalam kawasan tanpa ada rasa takut tersesat.
- c. Keberagaman atau variasi, sehingga perlu adanya dinamika, adanya daya tarik yang dapat dilihat dan sudut pandang.
- d. Keunikan atau misteri, yang dapat merangsang gairah ingin tahu manusia.

#### 4.1.2 Alternatif Pengembangan Kawasan.

Kawasan tepian air Grajagan, dapat dikembangkan dalam beberapa bentuk kawasan.

- a. Sebagai kawasan rekreasi terpadu.

Keuntungan:

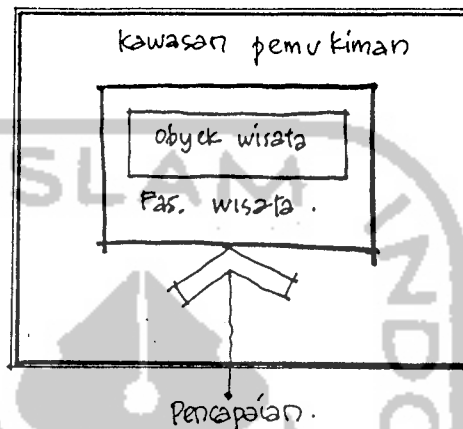
- keamanan dan kenyamanan
- terjalinnya pengawasan sosial
- perencanaan dan penyediaan infrastruktur mantap.
- optimalisasi lahan

Kendala:

- terpisahnya dengan pemukiman, sehingga kurang maksimal untuk rekreasi budaya
- kurangnya interaksi dengan penduduk setempat

Pemecahan:

- dengan space untuk atraksi masyarakat dalam lokasi
- adanya jalur penghubung yang jelas ke peniukiman dan kegiatan dalam pemukiman.



Gambar 4.1: Kawasan rekreasi terpadu  
Sumber: Pemikiran

b. Sebagai kawasan rekreasi Kota

Keuntungan:

- kawasan rekreasi yang terbuka
- interaksi dengan masyarakat besar
- cocok untuk kawasan rekreasi budaya

Kendala:

- kebutuhan lahan luas
- kesulitan dalam pengawasan sosial

Pemecahan:

- fasilitas penjagaan
- penyediaan lahan yang luas.

c. Kawasan rekreasi gabungan

Keuntungan:

- tercapainya keserasian

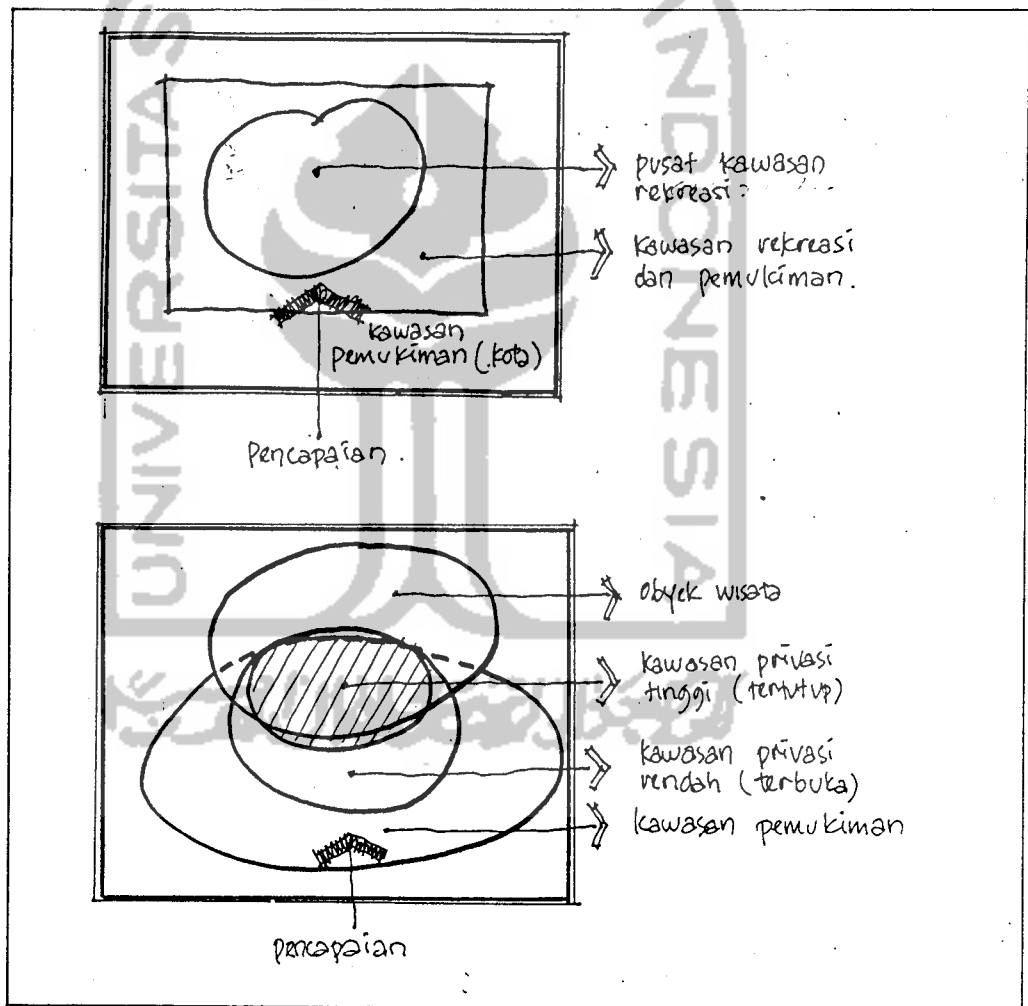
- pengembangan lebih terarah
- tercapainya kontrol lingkungan

Kendala:

- kebutuhan lahan yang luas
- dibutuhkan beberapa pihak terkait, terutama keterlibatan pemerintah
- kontrol sosial susah

Pemecahan:

- kerjasama pihak-pihak terkait
- penyediaan lahan yang luas



Gambar 4.2: Kawasan rekreasi kota dan gabungan

Sumber: Pemikiran

## 4.2 Analisa Site

### 4.2.1 Prinsip Pemilihan Site

Pendekatan pemilihan site dalam kawasan yang akan dikembangkan didasarkan pada beberapa kriteria, seperti:

- a. Pencapaian
- b. Tersedianya Sarana dan Prasarana
- c. View
- d. Nilai strategis
- e. Kemungkinan pengembangan

### 4.2.2 Alternatif Site

Berdasarkan beberapa dasar-dasar pemilihan site diatas, terdapat dua alternatif yaitu:

#### 1. Kawasan

Keuntungan:

- Potensi alam alamiah, berupa view, pasir pantai, ombak, perbukitan.
- Poensi alam buatan yang ada, seperti: goa, prasaranajalan.
- Nilai strategis.
- Jarak dengan perkampungann nelayan

Kendala:

- Pencapaian agakjauh
- Jaringan utilitas belum ada
- Keamanan ( ombak agak besar)

#### 2. Kawasan B

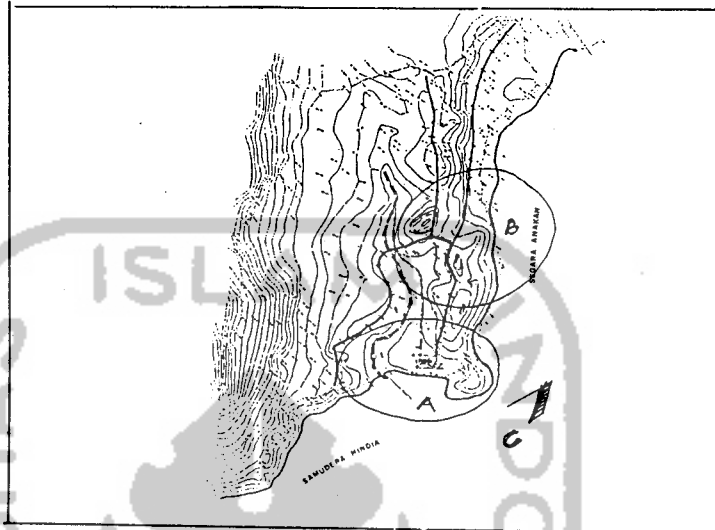
Keuntungan:

- Pencapaian
- Kelandaian tanah
- Jarak dengan perkampungan nelayan
- Ombak kecil
- Dekat dengan kawasan pantai segara anakan

Kendala:

- Pada waktu surut air tidak ada

- Jaringan utilitas belum ada
- Kondisi alam kurang menarik
- Kawasan agak kotor



Gambar 4.3: Site kawasan Grajagan  
Sumber: Perum Perhutani

### 4.3. Analisa Fasilitas dan Besarannya

#### 4.3.1. Prinsip

Kawasan sebagai kawasan rekreasi disadiri oleh beberapa faktor, seperti kebijakan pemerintah, kondisi lingkungan, sosial masyarakat.

Prinsipnya:

- Sebagai kawasan dengan kegiatan utama adalah tempat rekreasi
  - Pemanfaatan potensi alam secara maksimal, baik fisik maupun budayanya.
  - Bermanfaat bagi masyarakat, terutama masyarakat setempat dengan perbaikan ekonominya.
  - Kesesuaian dengan pengembangan kawasan
- 4.3.2 Alternatif pengembangan fungsi kawasan rekreasi di daerah pesisir:

- Kawasan rekreasi dengan pemukiman

Fasilitas Yang dapat dikembangkan:

- Taman bermain
- Plaza/panggung terbuka untuk atraksi budaya



- Cottage
- Fasilitas olah raga
- Prasarana sirkulasi untuk pergerakan ke pemukiman
- Restoran
- Soufenir shop
- Tempat ibadah

b. Kawasan rekreasi dengan daerah transit sebagai marina

Maksudnya adalah kawasan rekreasi dengan kegiatan utama rekreasi alam pantai dan marina sebagai salah satu fasilitas rekreasi.

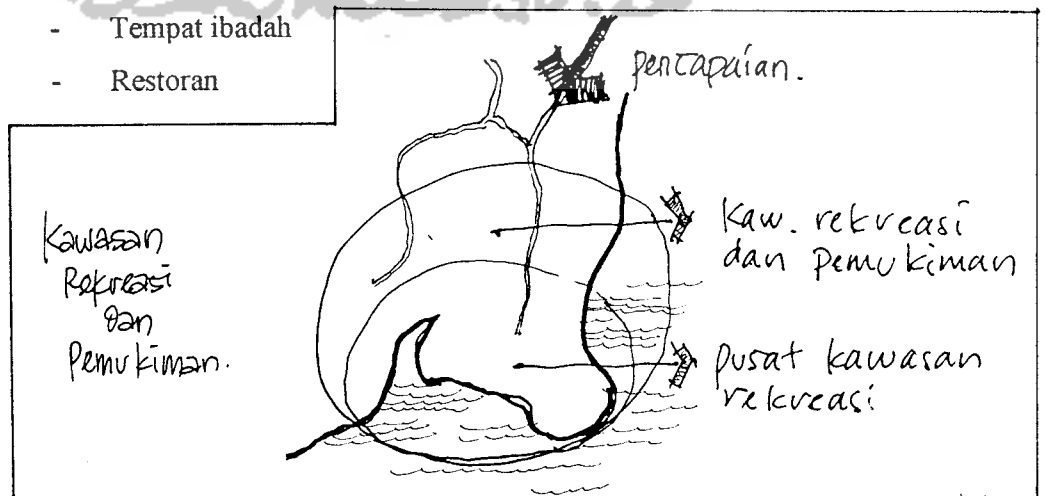
Fasilitas yang dapat dikembangkan:

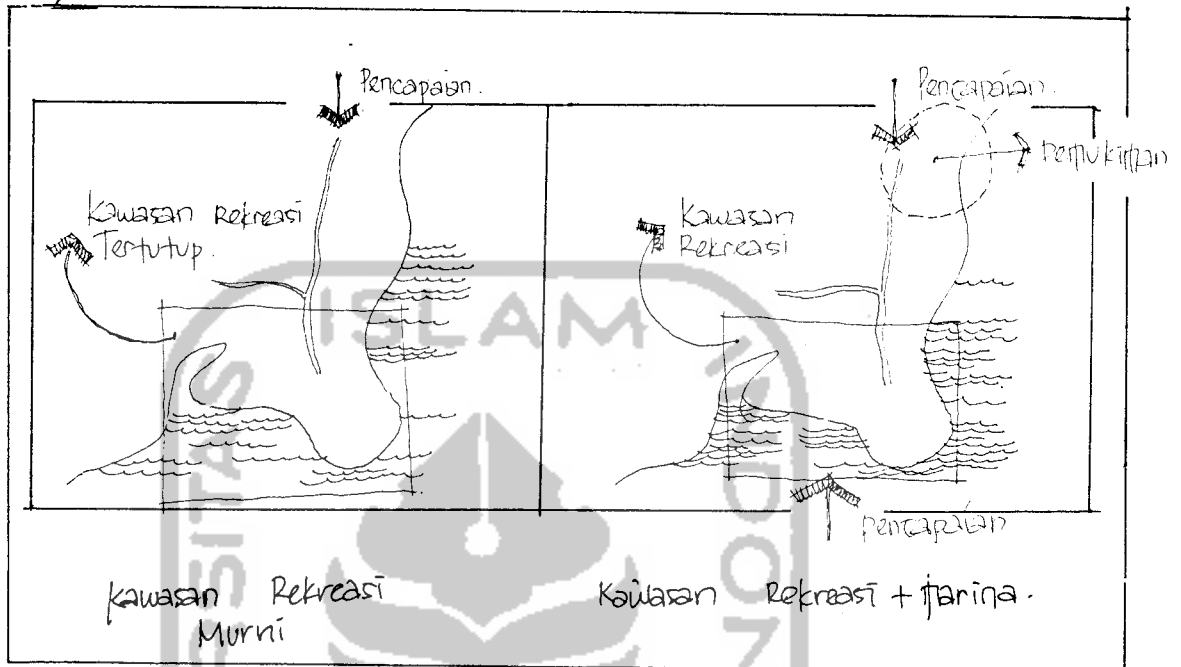
- Cottage
- Dermaga
- Restoran
- Terminal
- Area qwisata harian
- Tempat ibadah
- Soufenir shoup
- Taman bermain

c. Kawasan rekreasi murni

Fasilitas yang dikembangkan:

- Taman bermain
- Wisata harian
- Cottage
- Tempat ibadah
- Restoran





Gambar 4.4: Zoning kawasan rekreasi dan pemukiman, rekreasi murni, rekreasi dan maria  
 Sumber: Pemikiran

#### 4.3.3 Analisa Besaran Fasilitas

Jumlah wisatawan ke kawasan Grajagan dan sekitar pada tahun 1998 berjumlah 79.343 orang. Dengan kenaikan 5 % per tahun, maka pada tahun 2005 jumlah pengunjung mencapai 111.642 orang. Berarti tiap bulan mencapai 9.303 orang atau 305 orang per hari. Banyaknya jenis kegiatan dalam rekreasi, maka untuk mewadahnya memerlukan ruang dengan standarisasi berdasar Neufert Ernst ;

Architecs Data, Crosby Lockwood. S, sebagai berikut:

- ParkirBus : 3,5 x 12,5m<sup>2</sup> = 43,8m<sup>2</sup>
- ParkirMobil : 2,5 x 5 m<sup>2</sup> = 12,5m<sup>2</sup>
- ParkirMotor : 1 x 2 m<sup>2</sup> = 2,0m<sup>2</sup>
- Rg. Direktur : = 34,0m<sup>2</sup>
- Rg. Kabag : ..... = 5,4m<sup>2</sup>
- Restoran : ..... = 2,15m<sup>2</sup>

a. Ruang parkir

- Area pengelola pengunjung

Jumlah pengunjung pada kunjungan padat, diasumsikan 500 orang.

\*Bus :  $(20\% \times 500) = 100$  orang

1 bis 50 orang 2 bis  $\times 43,8 \text{ m}^2 = 380,0 \text{ m}^2$

\* Mobil :  $(45\% \times 500) = 225$  orang

1 mobil 8 orang = 28 mobil  $\times 12,5 \text{ m}^2 = 350,0 \text{ m}^2$

\* Motor :  $(35\% \times 500) = 175$  orang

1 motor 2 orang = 87,5  $\times 2 \text{ m}^2 = 175,0 \text{ m}^2$

Area parkir pengelola., diasumsikan 50 orang)

\* Mobil :  $(30\% \times 50) \times 12,5 \text{ m}^2 = 187,5 \text{ m}^2$

\* Motor :  $(40\% \times 50) \times 2 \text{ m}^2 = 40,0 \text{ m}^2$

Sirkulasi 60 % = 1132,5  $\text{m}^2$

Jumlah = 1812,0  $\text{m}^2$

b. Entrance hall

Dalam entrance hall terdapat ruang informasi dan tiket box, jumlah pengunjung yang dapat ditampung adalah 150 orang.

\* Hall :  $150 \times 1,44 \text{ m}^2 = 216,0 \text{ m}^2$

\* Informasi :  $2 \times 5,4 \text{ m}^2 = 10,8 \text{ m}^2$

\* TiketBox :  $2 \times 5,4 \text{ m}^2 = 10,8 \text{ m}^2$

\* Keamanan :  $2 \times 5,4 \text{ m}^2 = 10,8 \text{ m}^2$

\* Lavatory = 12,5  $\text{m}^2$

Sirkulasi 20 % = 52,2  $\text{m}^2$

Jumlah = 313,1  $\text{m}^2$

c. Ruang pengelola

\* R. Direktur :  $1 \times 34 \text{ m}^2 = 34,0 \text{ m}^2$

\* R. Wk. Direktur :  $1 \times 23 \text{ m}^2 = 23,0 \text{ m}^2$

\* R. Administrasi :  $15 \times 5,4 = 81,0 \text{ m}^2$

\* R. Tamu : = 18,0  $\text{m}^2$

\* RKabag :  $(5 \times 5,4) + 20\% = 38,8 \text{ m}^2$

\* R. Rapat :  $(50 \times 2) + 20\% = 120,0 \text{ m}^2$

\* Gudang :  $4 \times 4 \text{ m}^2 = 16,0 \text{ m}^2$



*	Lavatory	: 13,7x2m <sup>2</sup>	=	27,4 m <sup>2</sup>
*		Sirkulasi 20%	=	71,6 m <sup>2</sup>
*		Jumlah	=	429,8 m <sup>2</sup>

d. Rekreasi primer *Indoor*

• Collage

Menurut tesis M. Rifansyah. Tahun 2000

Singlebed = 26,12m<sup>2</sup>

Double bed = 27,62 m<sup>2</sup>

Menginap 10 % x 500=50 orang

Kebutuhan kamar

-	Double (75%x50)/2=19cottage	21 x27,62 m <sup>2</sup>		
		21 x 27,62 m <sup>2</sup>	=	524,8 m <sup>2</sup>
-	Single (25%x50) =15 cottage	15x 26,12 m <sup>2</sup>		
		15 x 26,12 m <sup>2</sup>	=	391,8 m <sup>2</sup>
		Jumlah	=	916,6 m <sup>2</sup>

• Restorant

Pada kunjungaan padat 25 % x 500 125 orang

-	Ruangmakan	125x2,15m <sup>2</sup>	=	268,7 m <sup>2</sup>
-	Areaservis	35%	=	253,7 m <sup>2</sup>
-	Dapur	20%	=	27,4 m <sup>2</sup>
-	Lavatori	2x13,7m <sup>2</sup>	=	443,9 m <sup>2</sup>
		Sirkulasi 20 %	=	88,7 m <sup>2</sup>
		Jumlah	=	532,7 m <sup>2</sup>

*outdoor*

• Dermaga

Asumsi jumlah kapal 35 buah, dengan rincian :

-	kapal motor rekreasi	2,8 x 12 x 15	=	504,2 m <sup>2</sup>
-	kapal motor olah raga	2,5 x 4,75 x 5	=	59,5 m <sup>2</sup>
-	sampan	0,8x3x15	=	36,0 m <sup>2</sup>
		Sirkulasi 20 %	=	119,9 m <sup>2</sup>
		Jumlah	=	719,4 m <sup>2</sup>

• Area mancing			
Diasumsikan 25 orang.			
Area mancing 25 x ( 2 x 2)	=	100,0 m <sup>2</sup>	
	Sirkulasi 20 %	=	20,0 m <sup>2</sup>
• Teater terbuka		=	250,0 m <sup>2</sup>
	Sirkulasi 60 %	=	150,2 m <sup>2</sup>
• kolam renang 11 x 23 m <sup>2</sup>		=	253 m <sup>2</sup>
• lap. Tenis 18x6 m <sup>2</sup>			
	Jumlah	=	<b>881,0 m<sup>2</sup></b>
e. Rekreasi sekunder			
- Pedestrian dengan lebar 3 m			
- Area taman bermain		=	4000,0 m <sup>2</sup>
- Gazebo dan shelter duduk			
12 x( 2,5 x 2,5 )		=	75,0 m <sup>2</sup>
	Jumlah	=	4075,0 m <sup>2</sup>
f. Ruang servis			
- R.MEE		=	24,0 m <sup>2</sup>
- R. sewa/tunggu		=	24,0 m <sup>2</sup>
	Jumlah	=	48,0 m <sup>2</sup>
g. Ruang penunjang			
- Musholla		=	48,0 m <sup>2</sup>
- Lavatory umum		=	40,0 m <sup>2</sup>
- Wartel		=	24,0 m <sup>2</sup>
- Souvenir shoop 10 x 12 m <sup>2</sup>		=	120,0 m <sup>2</sup>
	Jumlah	=	232,0 m <sup>2</sup>

#### 4.4 Analisa Elemen Air Dalam Perancangan

##### 4.4.1 Prinsip

Prinsip elemen air dalam perancangan:

- Air sebagai titik
- Air sebagai garis
- Air sebagai bidang
- Tuntutan suasana perairan

#### 4.4.2 Pemanfaatan dalam perancangan

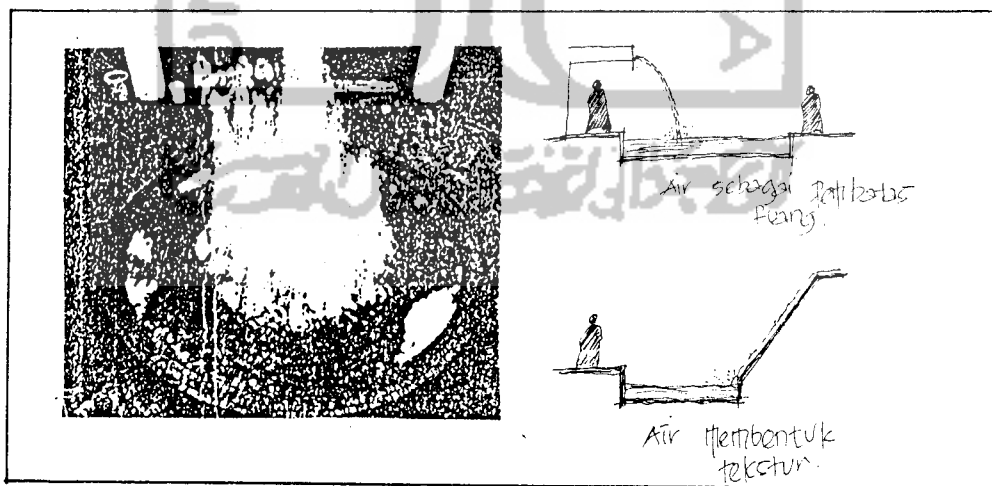
##### a. Pada ruang luar ( lansekap )

- Air sebagai elemen lansekap yang utama
- Tata air sebagai pembentuk ruang
- Tata air sebagai pembentuk dan penguat ungkapan rekreatif, fleksibel, dinamis.
- Tata air sebagai elemen penguat penampilan bangunan
- Tata ruang membentuk ruang yang rekreatif
- Tata air sebagai ungkapan teknologi dan estetika

##### b. Pada ruangan dalam:

Pada ruangan dalam disini, lebih diartikan kepada pembentukan dan penampilan masa dan bangunan. Tata air dioptimalkan dan di visualisasi bangunan.

- Manfaat sifat air untuk tekstur bangunan
- Penciptaan suasana,
- Menghindarkan air dalam ruang menciptakan suasana tenang
- Air mengungkapkan kedinamisan air terjun, air mancur dihadirkan dalam ruangan.
- Ungkapan karakter air, dapat direkayasa dengan teknologi.



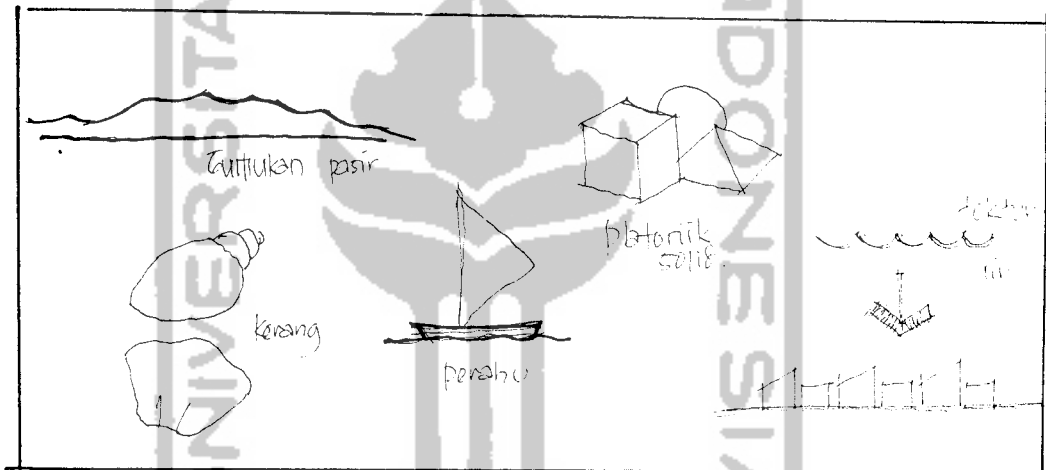
Gambar 4.5: Tata air dalam dan luar bangunan

Sumber: Pemikiran

## 4.5 Analisa Tata Masa Dan Bangunan

### 4.5.1. Bentuk masa dan bangunan

- Analog bentuk-bentuk elemen pantai
- Bentuk-bentuk platonok solid
- Bentuk-bentuk kapal
- Permukaan air yang bergelombang
- Tekstur, halus, kasar
- Skala, manusia, monumental
- Ungkapan elemen air/pantai
- Ungkapan elemen kayu
- Fungsional



Gambar 4.6: Bentuk masa  
Sumber: Pemikiran

### 4.5.2. Tata masa dan bangunan (organisasi masa)

Prinsip tata masa dan bangunan:

- Fungsional

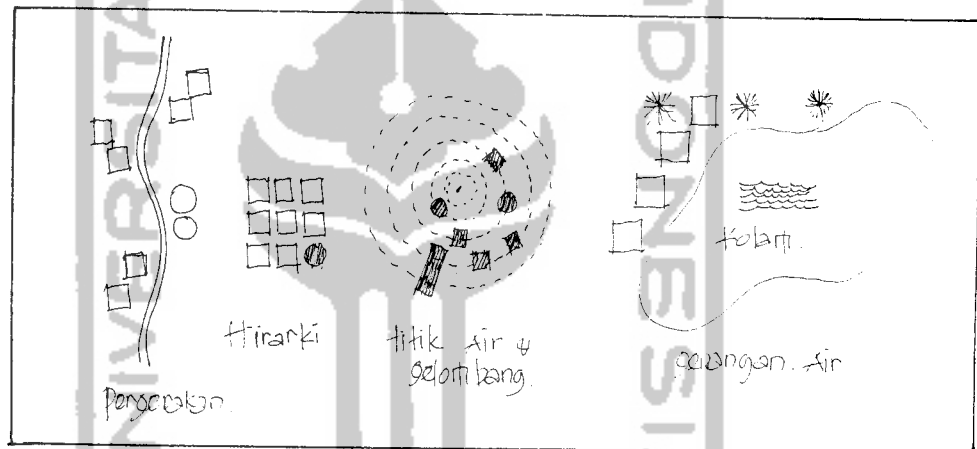
Dasar penataan tata masa dan bangunan secara fungsional didasarkan pada:  
Kedekatan kedudukan fungsional.

- Estetika

Penataan yang didasari prinsip perancangan:

- Air sebagai titik yang membentuk gelombang-gelombang
- Garis edar matahari

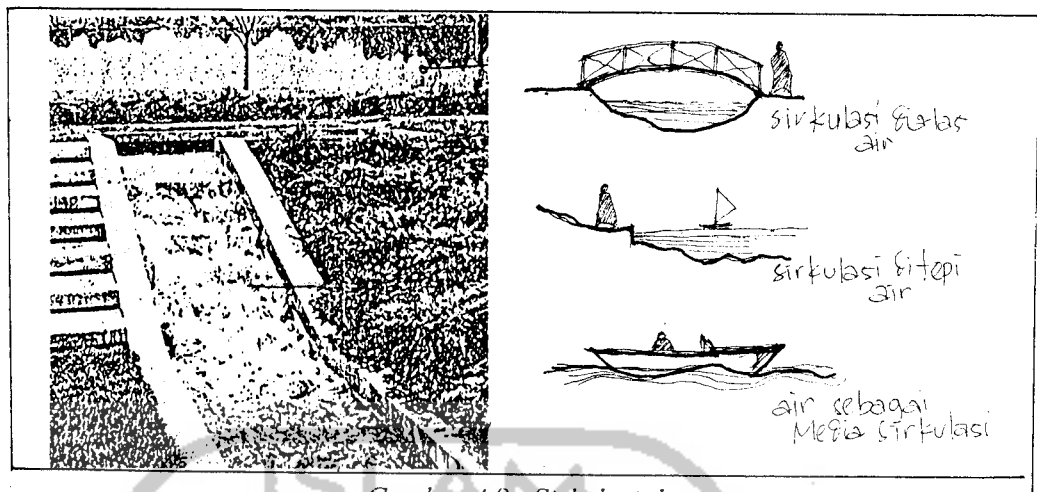
- Kondisi alam ( Berkontur )
  - Simetri, tercipta dengan keseimbangan fisual
  - Hirarki, adanya derajat kepentingan
  - Pergerakan/irama, sesuatu yang tidak monoton
- c. Pengaruh elemen air dalam perancangan,
- Air sebagai titik, garis gelombang air sebagai alat organisasi masa
  - Air sebagai garis, air mengalir dalam skala tertentu mengorganisir masa sekitarnya
  - Air sebagai bidang, genangan air yang mengorganisir masa disekitarnya.



Gambar 4.7: Tata masa  
Sumber: Pemikiran

#### 4.5.3. Sistem sirkulasi

- a. Sirkulasi merupakan alur Pergerakan dalam kawasan dan diluar kawasan Dalam kawasan berupa jalur pedestrian yang menghubungkan antar bangunan.
- b. Elemen air dalam sirkulasi:
  - Air sebagai media sirkulasi
  - Air pengarah sirkulasi
- c. Sirkulasi dalam kawasan membutuhkan adanya simpul/fokal point.



Gambar 4.8: Sirkulasi dan air  
Sumber: Pemikiran

#### 4.6. Elemen Lansekap dan Pendukung

Istilah lansekap berasal dari kata *lanscape* (Inggris) atau *landscap* (Belanda), yang secara umum berarti pemandangan. Arti pemandangan ada 2 aspek, yaitu aspek visual dan aspek estetika. Kata lansekap ada yang mengartikan bentang lahan.

Dalam pengolahan elemen lansekap, pertimbangannya adalah ( Drs. Sunarto, MS, Kursus pengelolaan kepariwisataan Alam, 1994):

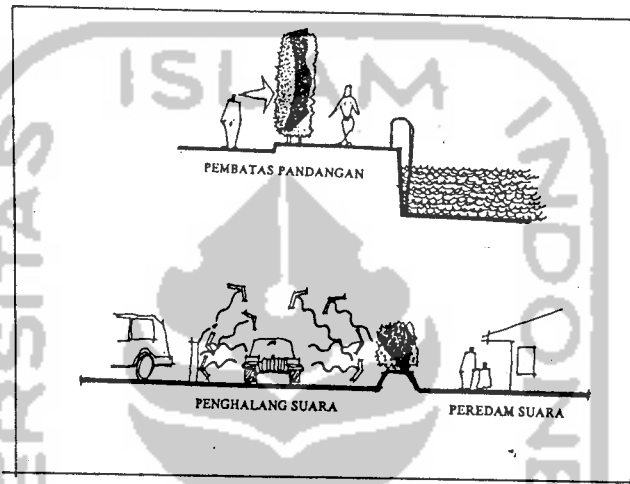
- a. Diversitas tipologi dan visual, misal:
  - a. Keanekaragaman tipe penggunaan lahan
  - b. Keanekaragaman relief
  - c. Keanekaragaman formasi vegetasi
- b. Kontras tipologis dan visual, misal:
  - a. Padang rumput dan hutan
  - b. Bangunan rumah ditengah sawah
  - c. Vanasi musiman, misal:
    - d. f keanekaragaman bunga
    - e. keanekaragaman pola bangunan rumah

##### 4.6.1 Vegetasi

Pertimbangan vegetasi dalam pengolahan lansekap:

- a. Guna/Fungsi
  - Barrier

- Penciptaan iklim mikro
  - Erosi
- b. Citra yang dihadirkan, lebih kepada nilai estetika,
- Penciptaan suasana (sejuk, ketenangan, kesegaran)
  - Pengaruh pergerakan
  - Skala
  - Kontinuitas visual

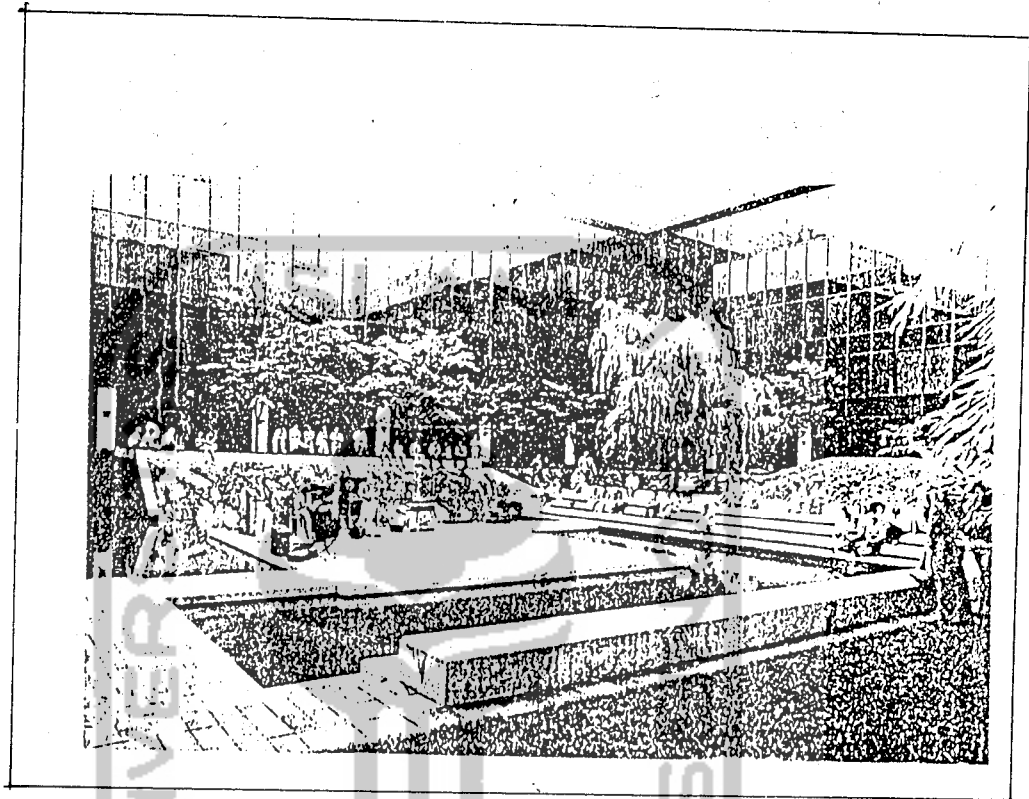


Gambar 4.9: Vegetasi dan taman  
Sumber: pemikiran

#### 4.6.2. Air

Air dalam lansekap:

- a. Fungsional:
- Pengaturan iklim mikro
  - Drainase, berupa penyediaan kebutuhan air bersih
  - Air dapat membentuk dan memperkuat sirkulasi
- b. Estetika
- Penciptaan suasana dengan efek visual dan suara.
  - Pengaruh pergerakan.
  - Organisasi ruang.
  - Point of interest.



*Gambar 4.10: Air sebagai elemen pendukung*  
*Sumber: Hand Book Speciality Elements In Architecture dan Pengembangan*

#### 4.6.3 Elemen Pendukung

##### a. Pedestrian

Kejelasan dalam menikmati panorama alam pantai dengan kejelasan alur gerak dan pedestrian, didukung nilai estetika pedestrian

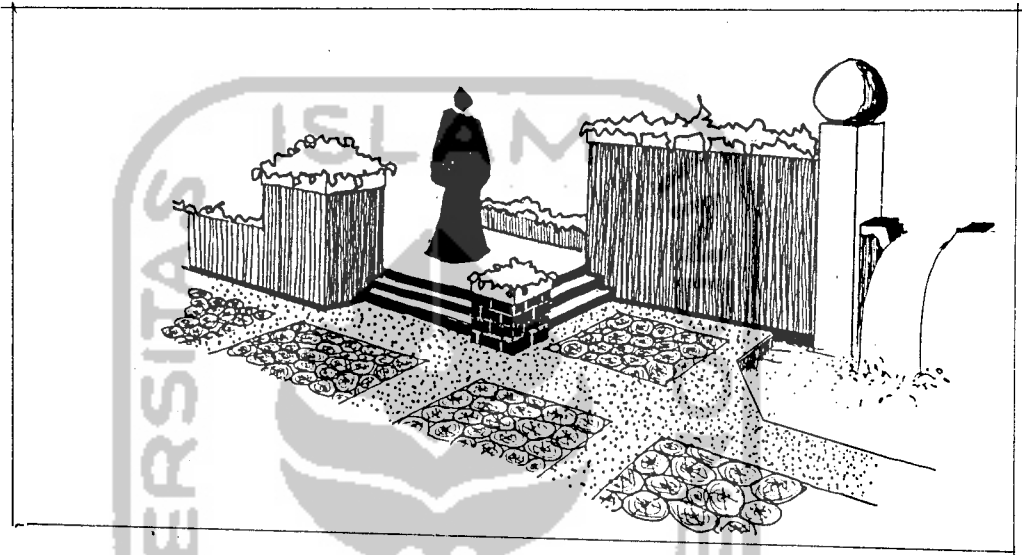
- Kejelasan alur gerak
- Keamanan dan kenyamanan
- Pemanfaatan elemen kayu dan batu
- Pola sirkulasi linier, grid, cluster

##### b. Pagar

- Keamanan



- Pemanfaatan materi yang tersedia
- c. Lampu taman
- Penerangan
  - Estetika
  - Analog bentuk elemen pantai



*Gambar 4.11: Elemen pendukung  
Sumber: Pemikiran*