

BAB IV

PENELUSURAN MASALAH

4.1 Analisa Masalah

4.1.1 Masalah Fungsi Bangunan Dengan Fungsi Pengguna

Proyek resort apung yang berada di kawasan Pantai Karang Jahe perlu adanya penelitian dan memperoleh data dalam merencanakan proyek resort apung di kawasan Pantai Karang Jahe sebagai berikut :

A. Potensi

Proyek resort apung di Kawasan Pantai Karang Jahe terletak di kawasan strategis wisata di Kabupaten Rembang yang terkoneksi dengan jalan wisata air. Pengunjung di Pantai Karang Jahe mengalami peningkatan yang sangat pesat dengan kunjungan di tahun 2017 sebesar 735.490 orang. Prediksi wisatawan pada 9 tahun ke depan pada tahun 2030 sebesar 951.435 orang dengan asumsi kenaikan per tahun sebesar 2%. Dari jumlah tersebut yang berkunjung ke Pantai Karang Jahe sebesar 35% wisatawan. Dengan asumsi di tahun tersebut serta kemungkinan besar bertambahnya fasilitas di kawasan Pantai Karang Jahe, maka wisatawan dapat diperkirakan meningkatkan jumlah kunjungan wisatawan.

B. Kendala

Fasilitas Pantai Karang Jahe yang kurang mendukung para wisatawan serta lahan yang terbatas pada area wisata. Pantai Karang Jahe belum memiliki jalan aksesibilitas yang memadai untuk persyaratan destinasi pariwisata, serta di kawasan tersebut belum ada pengalaman baru berwisata di tengah laut.

4.1.2 Masalah Fungsi Bangunan Dengan Tapak

A. Potensi

1. Pemandangan

Lokasi tapak terletak di perairan Pantai Karang Jahe dengan pemandangan berupa lepas pantai yang indah, mulai dari

pemandangan Pulau Karang Jetah yang dipenuhi dengan karang-karang bebatuan, serta lokasi tapak yang memiliki angin yang tidak terlalu kencang dan ombak yang relatif tenang. Hal ini dapat menikmati pemandangan *sunrise* dan *sunset* secara penuh, pemandangan tersebut bisa jadi nilai jual yang diunggulkan dibandingkan dengan penginapan lain yang berada di Kabupaten Rembang.

2. Suhu Udara

Suhu udara pada lokasi berkisar antara 26°C – 32°C dengan kondisi alam di sekitar memiliki angin laut yang selalu berhembus disepanjang hari, angin laut tersebut membuat kondisi di daerah tersebut tidak terasa panas, serta disuguhkan dengan pemandangan laut serta desiran ombak membuat suasana nyaman.

3. Sumber Daya Alam

Lokasi tapak yang berada di perairan laut memiliki banyak kekayaan alam, salah satunya di kekayaan laut, yaitu berupa pemandangan bawah laut, serta ikan-ikan laut. Pemandangan di bawah laut berpotensi digunakan menjadi wisata edukatif dan konservatif, sedangkan sumber daya ikan-ikan laut digunakan untuk menu sajian utama *restaurant*.

4. Kenyamanan dan Ketenangan

Lokasi tapak yang berada di perairan serta jauh dari pusat kota membuat lokasi tapak memiliki kenyamanan dan ketenangan, unsur-unsur relaksasi ada pada laut yaitu angin yang tidak begitu kencang serta suara desiran ombak yang memberikan relaksasi dalam tapak.

B. Kendala

1. Kontur Tanah

Lokasi tapak yang berada di tengah laut dengan dekat dengan pulau, kontur di lokasi tapak tergolong dalam kelerengan dibawah permukaan laut yang landai, kelerengan tersebut membuat letak resort jauh dari pulau terdekat yang di hubungkan dengan dermaga

dan jalan menuju pulau yang dilengkapi dengan *shelter* dengan jarak tertentu agar pejalan kaki tidak terlalu kecapekan.

2. Jarak ke Pantai Karang Jahe

Lokasi tapak yang berada di perairan Pantai Karang Jahe dengan jarak dari Pantai Karang Jahe sekitar 1,3 km dengan waktu tempuh sekitar 30 menit menggunakan moda transportasi air yaitu kapal wisata.

3. Berada di Tengah Laut

Lokasi yang berada di tengah pantai tentunya memiliki perhatian khusus dalam konstruksi bangunan yang akan dipakai serta tahan dengan air dan ombak yang dapat berubah-ubah sewaktu-waktu

4.1.3 Masalah Fungsi Bangunan Dengan Lingkungan Tapak

A. Potensi

1. Kawasan Pantai Unggul dan *Seafront City*

Lokasi tapak berada di kawasan pantai Kabupaten Rembang yang merupakan kawasan strategis wisata pantai dan wisata bahari, tentunya dengan adanya rencana besar Kabupaten Rembang membuat berlomba-lomba meningkatkan fasilitas-fasilitas pantai di Kecamatan Rembang yang sudah ditetapkan kawasan pantai unggul dan *seafront city*

2. Strategis dan Terintegrasi

Lokasi tapak yang berada di perairan Pantai Karang Jahe terintegrasi dengan jalur wisata Kabupaten Rembang, dengan tujuan dapat mengunjungi pulau-pulau kecil di utara Kecamatan Rembang serta dapat berkunjung ke Pulau Gede dan Pulau Marongan.

Pantai Karang Jahe juga dekat dengan jalan utama Kabupaten Rembang yaitu jalan Semarang – Tuban, yang merupakan jalan nasional yang menghubungkan provinsi-provinsi di pulau Jawa.

Rencana reaktivasi jalur kereta api Semarang – Lasem yang akan diaktifkan kembali untuk menunjang transportasi serta di sektor pariwisata.

3. Kondisi Pariwisata

Destinasi pariwisata di Kabupaten Rembang sangatlah beragam, mulai dari wisata keagamaan, wisata alam, wisata sejarah, dan wisata situs kuno. Kabupaten Rembang juga memiliki ciri khas daerah mulai dari tarian-tarian tradisi-tradisi daerah serta wisata kuliner khas Kabupaten Rembang.

B. Kendala

1. Aksesibilitas

Destinasi wisata Pantai Karang Jahe tergolong belum memadai, dari jalan masuk desa masih menggunakan jalan aspal, jalan aspal tentunya memadai akan tetapi instalasi penerangan atau lampu di jalan tersebut masih tergolong kurang.



Gambar 69.Jalan Menuju Pantai Karang Jahe

Sumber : Dokumentasi Pribadi

2. Lokasi Sekitar Tapak

Lokasi sekitar tapak yang berada ditengah laut, selain itu lokasi kawasan Pantai Karang Jahe yang masih terbatas serta berbatasan langsung dengan tambak garam dan tambak udang, dilokasi sekitar destinasi wisata masih kurang fasilitas pariwisata seperti penginapan.

3. Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia di lokasi sekitar tapak belum memenuhi syarat untuk mengelola destinasi wisata, hal ini dapat dilihat dari cara mengemas dan memasarkan agar destinasi wisata tersebut dengan pesat dapat dikenal masyarakat dengan jangkauan lebih luas, selain itu sumber daya manusia di sekitar lokasi tapak belum begitu paham akan arah pembangunan destinasi wisata tersebut.

4. PAD (Pendapatan Aset Daerah)

Berdasarkan data dari Rembang Dalam Angka yang bersumber dari BPS (Badan Pusat Statistik) Kabupaten Rembang, Kabupaten Rembang pada tahun 2019 PAD Kabupaten Rembang 1.863.502.828, masih kecilnya PAD Kabupaten Rembang menjadikan salah satu kendala pembangunan di Kabupaten Rembang.

4.1.4 Masalah Fungsi Bangunan, Lingkungan, Tapak, dan Arsitektur Setempat

A. Potensi

4. Memberikan Pengalaman Baru

Proyek resort apung di perairan Pantai Karang Jahe merupakan resort yang memberikan pengalaman bermalam yang baru, dengan pesona lepas laut yang memberikan kenyamanan dan ketenangan, resort apung juga memberikan wisata edukatif, konservatif dan edukasi yang terletak dalam satu kawasan strategis.

5. Merespon Lingkungan

Proyek resort apung di perairan Pantai Karang Jahe merupakan perwujudan respon lingkungan dimana Kawasan Pantai Karang Jahe yang terbatas dan sudah dipenuhi ruang-ruang terbangun dan fungsi bangunan yang lain. Diletakkan di area lepas pantai diharapkan dapat memimalisir pemakaian ruang lain pada Kawasan Pantai Karang Jahe.

Pada Proyek resort apung ini juga merespon gaya arsitektur tradisional yang akan digunakan dalam resort apung yaitu dalam

bentuk bangunan yang di transformasikan ke dalam bangunan tradisional yang diberikan unsur-unsur modernisasi.

B. Kendala

1. Pengelolaan Lahan

Perancangan proyek resort apung ini arsitektur tradisional kurang diperhatikan dalam pembangunan bangunan yang baru, hal ini dapat dilihat dari bangunan – bangunan yang ada di sekitar Pantai Karang Jahe.

4.2 Identifikasi Masalah

Proyek resort apung di kawasan Pantai Kaeang Jahe memiliki analisa-analisa potensi dan kendala yang sudah dijabarkan diatas, kendala-kendala beberapa poin permasalahan pada perancangan, sebagai berikut :

- Mengaji dan mencari data tentang data pengunjung dan wisatawan yang datang ke Kabupaten Rembang
- Data kecepatan angin, tinggi ombak dan kontur pada bawah permukaan air laut
- Mengumpulkan data tentang konstruksi pondasi apung
- Merencanakan resort berbintang di area kawasan perairan pantai Karang Jahe
- Penentuan jenis konstruksi pondasi yang akan dipakai pada resort apung
- Menentukan jenis klasifikasi bintang resort
- Penataan tipologi dan tatanan masa bangunan fungsi resort untuk merespon arah angin, kecepatan angin, arah arus ombak dan kelerengan permukaan bawah laut
- Pengolahan fungsi bangunan yang merespon lingkungan sekitar, langgam arsitektur daerah setempat dari segi bentuk hingga penggunaan material yang serupa atau menyerupai, dengan unsur-unsur yang dimodernkan
- Teori apa yang mampu merespon pada lokasi tapak

4.3 Pernyataan Masalah

Berdasarkan hasil identifikasi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa masalah yang akan diangkat dalam perencanaan *resort apung di Kawasan Perairan Pantai Karang Jahe* sebagai berikut :

1. Bagaimana cara mendesain bangunan resort apung dengan pendekatan arsitektur *Neo Vernakular* ?
2. Bagaimana cara mendesain bentuk dan konstruksi atap bangunan resort apung agar tidak mudah bermasalah ketika ada angin yang kencang ?
3. Bagaimana cara menentukan letak resort berdasarkan pemandangan *sunrise* dan *sunset* ?

