

# PENGEMBANGAN FASILITAS WISATA DI KAWASAN PANTAI PANCER DOOR KABUPATEN PACITAN

Zaqiyul Fuad<sup>1</sup>, Subhan Ramdlani<sup>2</sup>, Ali Soekirno<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya

Jalan Mayjen Haryono 167, Malang 65145 Telp. 0341-567486

Alamat Email penulis: [fuadzaqiyul@gmail.com](mailto:fuadzaqiyul@gmail.com)

## ABSTRAK

Kawasan Pantai Pancer Door ditetapkan sebagai kawasan wisata sejak tanggal 30 Desember 1997 dibawah pengelolaan Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Pacitan. Rencana pengembangan pantai Pancer Door sebagai kawasan wisata mulai dilakukan oleh pemerintah daerah sejak tahun 2014 melalui penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Pantai Teleng Ria dan Pancer Door Kabupaten Pacitan. Namun hingga saat ini, belum terlihat adanya perubahan maupun pembangunan yang dilakukan, hal ini tentu tidak sejalan dengan tujuan pengembangan kawasan wisata pantai Pancer Door sesuai yang direncanakan. Salah satu aspek penting yang dapat menarik minat pengunjung untuk datang ke suatu lokasi wisata adalah ketersediaan fasilitas penunjang wisata, sehingga dibutuhkan adanya perancangan bangunan-bangunan fasilitas penunjang wisata di kawasan wisata pantai Pancer Door. Langkah pengembangan yang dilakukan meliputi pengadaan fasilitas akomodasi dan fasilitas penunjang wisata. Pengadaan fasilitas wisata ini didasarkan pada kebutuhan pengunjung yang meliputi kebutuhan akan fasilitas akomodasi, rekreasi dan olahraga. Perancangan dilakukan dengan cara melakukan pemrograman data eksisting, memetakan kebutuhan pengunjung serta meninjau komparasi objek wisata sejenis untuk menentukan kriteria dan konsep desain fasilitas yang akan dibangun. Selain perancangan bangunan fasilitas, juga dilakukan perencanaan lansekap meliputi penentuan zoning, penataan sirkulasi dan ruang terbuka hijau untuk memaksimalkan potensi kawasan wisata.

Kata kunci : pengembangan, fasilitas, pariwisata, pantai Pancer Door

## ABSTRACT

*Pancer Door Beach area designated as a tourist resort since the date of December 30, 1997 under the management of the Department of Tourism and Culture Pacitan. Door Pancer coastal development plan as a tourist area ranging from local governments since 2014 through the preparation of Building Management Plan and Environmental Teleng Beach and Pancer Door Ria Pacitan. But until now, have not seen any change or development is done, it is certainly not in line with the goal of developing coastal tourist area Pancer Door as planned. One important aspect that can attract visitors to come to a tourist location is the availability of facilities supporting the tour, so it takes the design of buildings tourist support facilities in coastal resorts Pancer Door. Development measures undertaken include the provision of support facilities for accommodation and travel. Procurement of tourist facilities is based on the needs of visitors which include the need for accommodation facilities, recreation and sports. The design of the programming done by existing data, mapping the needs of visitors as well as review Attraction comparisons to determine the criteria and type of facility design concepts that will be built. In addition to the design of the building amenities, also do landscape planning includes determining zoning, circulation arrangement and open green spaces to maximize the potential of the tourist area.*

*Keywords: development, facilities, tourism, Pancer Door beach*

## **1. Pendahuluan**

Pantai Pancer Door ditetapkan sebagai kawasan wisata sejak tanggal 30 Desember 1997 dibawah pengelolaan Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Pacitan. Pantai Pancer Door dinilai memiliki banyak potensi dan memenuhi kriteria untuk dikembangkan, salah satu indikatornya adalah peningkatan jumlah kunjungan wisatawan. Tercatat rata-rata kenaikan pengunjung di pantai Pancer Door meningkat hampir mencapai angka 30% setiap tahunnya (Dinas Kelautan, Perikanan dan Peternakan Kabupaten Pacitan, 2014). Rencana pengembangan wisata pantai Pancer Door dilakukan oleh pemerintah daerah sejak tahun 2014 melalui penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Pantai Pancer Door Kabupaten Pacitan. Pengembangan yang dimaksud adalah peningkatan kualitas dan kuantitas akomodasi dan fasilitas penunjang wisata.

Namun hingga saat ini, belum terlihat adanya perubahan maupun pembangunan yang dilakukan, hal ini tentu tidak sejalan dengan tujuan pengembangan kawasan wisata pantai Pancer Door sesuai yang direncanakan. Saat ini di lokasi tapak hanya terdapat beberapa fasilitas yang kurang memadai seperti warung kopi dan beberapa gazebo di tepi pantai. Secara teoritis, salah satu aspek penting yang dapat menarik minat pengunjung untuk datang ke suatu lokasi wisata adalah ketersediaan fasilitas penunjang wisata, sehingga dibutuhkan adanya perancangan bangunan-bangunan fasilitas penunjang wisata di kawasan wisata pantai Pancer Door. Selain perancangan bangunan fasilitas, juga dilakukan perencanaan lansekap meliputi penentuan zoning, penataan sirkulasi dan ruang terbuka hijau yang mendukung dan meningkatkan kualitas kawasan wisata pantai Pancer Door di Kabupaten Pacitan.

## **2. Metode**

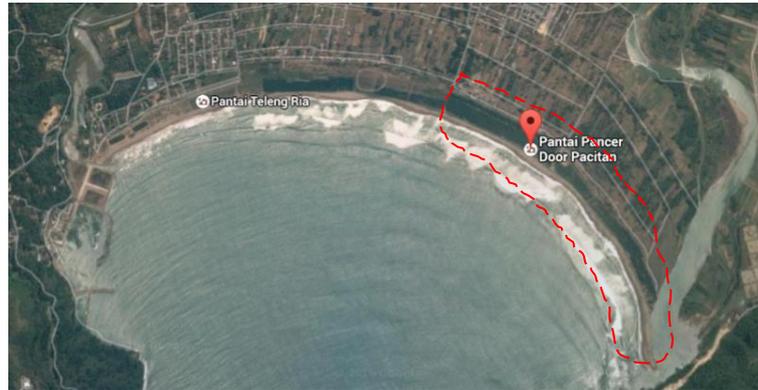
Pengembangan dan perancangan bangunan fasilitas wisata di kawasan pantai Pancer Door menggunakan metode pemrograman, yaitu dengan memetakan data primer dari lapangan dan data sekunder dari tinjauan pustaka. Data primer diperoleh dengan melakukan survei lapangan untuk mengetahui kondisi eksisting pada tapak baik dari segi bangunan maupun lingkungannya. Sedangkan data sekunder atau tinjauan pustaka utama yang digunakan adalah dokumen RTBL Pantai Pancer Door tahun 2014 sebagai dasar acuan pengembangan kawasan wisata untuk menentukan batas kawasan perancangan, peraturan pembangunan dan peruntukan lahan. Selanjutnya adalah melakukan studi komparasi pada objek wisata sejenis yang memiliki kesamaan dengan objek rancangan yang akan dibangun dari segi fungsional, arsitektural maupun problem desain yang sejenis. Objek komparasi yang dipilih untuk dijadikan referensi adalah Pantai Plengkung, Banyuwangi - Indonesia; Red Ribbon Park, Hebei - China; dan Minghu Wetland Park, Guizhou - China.

Data yang diperoleh berupa data kondisi eksisting tapak (survey), peraturan pengembangan pantai Pancer Door (RTBL), kriteria pengembangan kawasan wisata (buku), dan referensi kawasan wisata pantai (komparasi) kemudian dikelompokkan sesuai dengan jenis dan sumber datanya, dan dibagi menjadi tiga variabel yang masing-masing data akan diolah dalam proses analisis dan sintesis. Dari hasil analisis-sintesis pada program fungsi, program tapak dan program bangunan akan dijadikan sebagai kriteria desain untuk menentukan konsep desain pengembangan dan perancangan bangunan fasilitas wisata di pantai Pancer Door.

### 3. Hasil dan Pembahasan

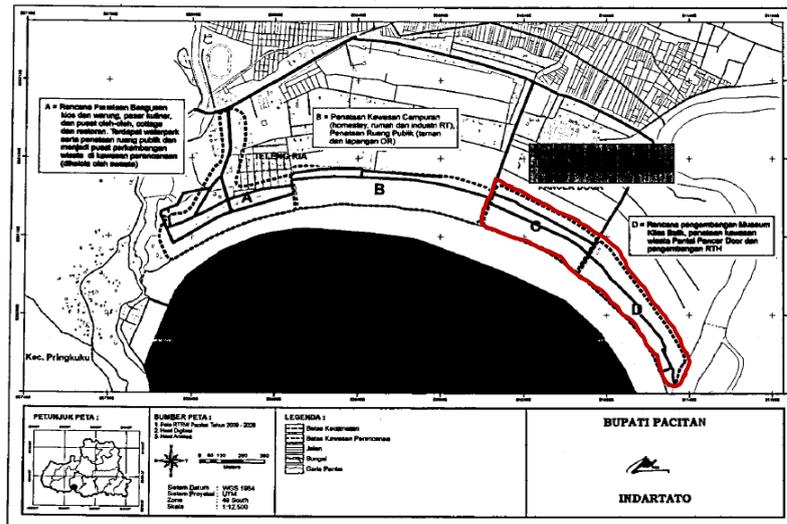
#### 3.1 Lokasi Tapak

Tapak berada di kawasan wisata Teluk Pacitan. Lokasi ini merupakan kawasan pantai yang berupa teluk dan memiliki garis pantai sepanjang 3,5 km. Pantai Pancer Door bersebelahan dengan pantai Teleng Ria, pantai Pancer Door berada di garis pantai sebelah Timur dengan luas wilayah sekitar 46 hektar.



Gambar 1. Lokasi tapak dan lingkungannya  
(Sumber: [www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com), diakses 2016)

#### 3.2 Peruntukan Lahan



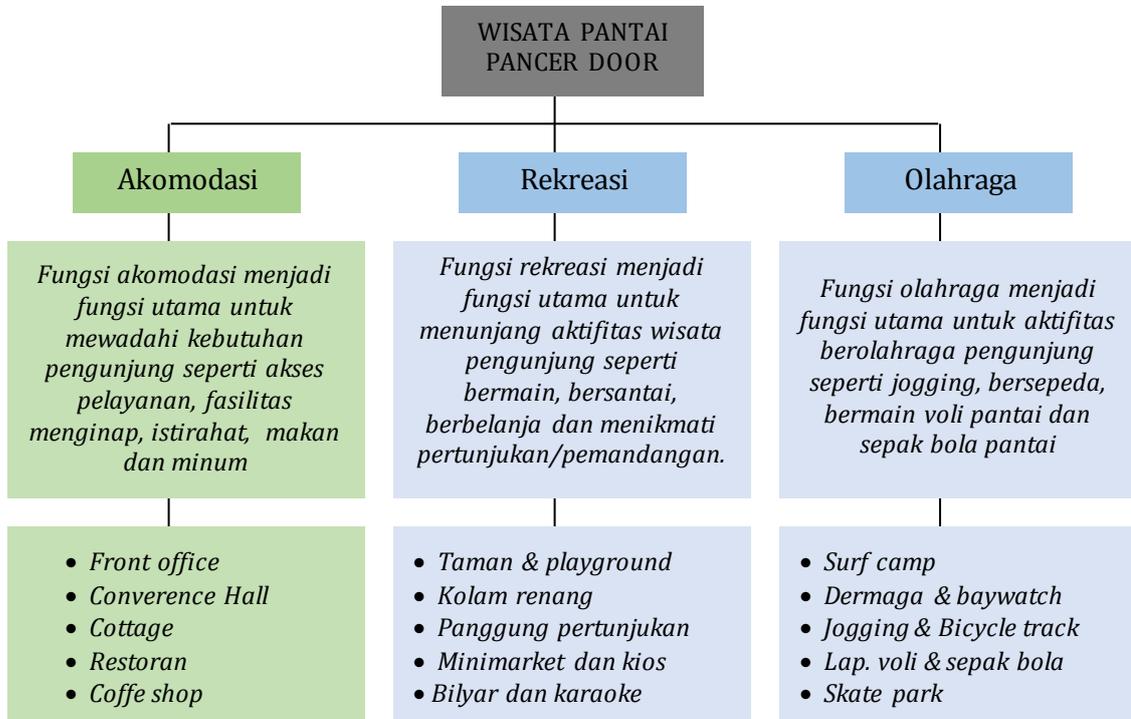
Gambar 2. Batas pengembangan kawasan pantai Pancer Door  
(Sumber: RTBL Pantai Pancer Door, 2014)

Kawasan pantai Pancer Door (tapak) masuk dalam area perencanaan pengembangan kawasan wisata oleh pemerintah daerah yang disusun dalam dokumen RTBL pada Blok C dan Blok D dengan ketentuan peruntukan lahan sebagai berikut:

- Blok C (Koridor Jalan Pancer Door) diperuntukan untuk zona peruntukan wisata dengan daya tarik wisata pendidikan berupa museum kilas balik SBY dan wisata air, bumi perkemahan yang dilengkapi dengan prasarana penunjang perdagangan jasa, fasilitas umum serta ruang terbuka hijau; dan
- Blok D (koridor Jalan Pancer Door) diperuntukan untuk zona peruntukan wisata dengan daya tarik wisata air, yang dilengkapi dengan fasilitas penunjang wisata dan ruang terbuka hijau.

### 3.3 Program Fungsi

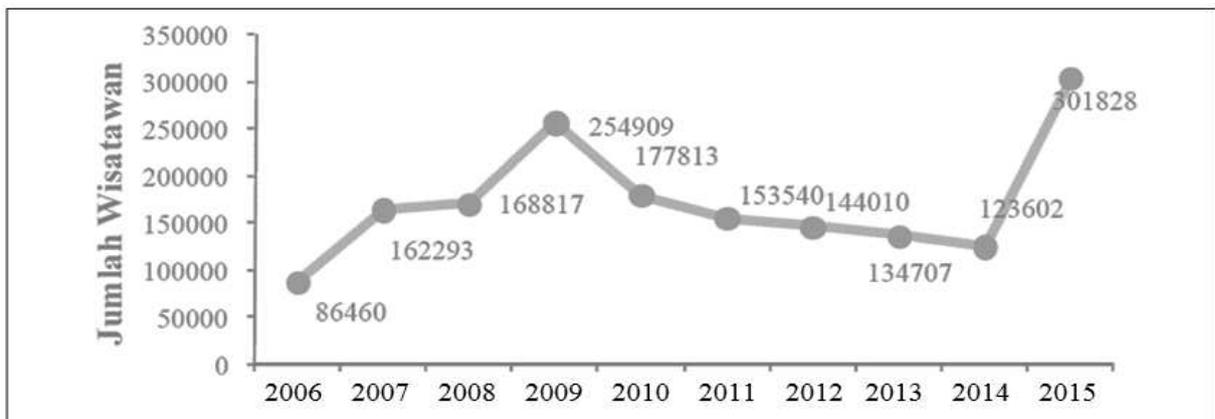
Fungsi yang dihadirkan di kawasan wisata pantai Pancer Door ini terdiri dari tiga fungsi utama yaitu fungsi akomodasi, rekreasi dan olahraga. Ketiga fungsi tersebut dipilih berdasarkan dari peraturan peruntukan lahan pada RTBL, kesimpulan studi pustaka dan komparasi, serta kebutuhan pengunjung di pantai Pancer Door.



Gambar 3. Diagram fasilitas berdasarkan fungsi utama di pantai Pancer Door

### 3.4 Program Ruang

Besaran ruang fasilitas yang akan dibangun dianalisis dengan mengkaji perhitungan pengunjung wisata yang sudah ada di pantai Pancer Door (kondisi eksisting) dan perkiraan pengunjung diambil 10 tahun terakhir dimulai dari tahun 2006-2015. Data kunjungan wisata ini digunakan untuk dasar perhitungan kebutuhan besaran dan jumlah unit ruang bangunan fasilitas yang akan dibangun di kawasan wisata pantai Pancer Door.



Gambar 4. Fluktuasi kunjungan wisatawan di pantai Pancer Door tahun 2006 – 2015  
(Sumber: Disbudpapora Kabupaten Pacitan, 2016)

1. Total kunjungan 10 tahun terakhir adalah 1.707.987 orang
2. Rata-rata kunjungan tiap tahun adalah  $1.707.987 : 10 = 170.798$  orang
3. Rata-rata kenaikan pengunjung tiap tahun adalah 47.798 orang atau sekitar 27%
4. Jumlah kunjungan tiap tahun dalam 5 tahun kedepan (sampai 2020) adalah  $170.798 + (5 \times 27\% \times 170.798) = 170.798 + 230.577 = 401.375$
5. Jumlah kunjungan dalam 5 tahun kedepan (hingga 2020) adalah
 

Tiap tahun	→ 401.375 orang	
Tiap Bulan	→ 401.375: 12	= 33.447 orang
Tiap hari	→ 33.447: 30	= <b>1.115</b> orang

Hasil perhitungan jumlah kunjungan wisata tersebut digunakan sebagai dasar asumsi jumlah pengunjung pada tiap-tiap ruang yang akan disediakan di lokasi wisata, sehingga dapat menentukan besaran masing-masing unit ruang yang akan dibangun.

### 3.5 Program Bangunan

Unit ruang pada tiap fungsi yang telah ditentukan kemudian akan diletakkan didalam tapak, dengan mempertimbangkan zonasi, sirkulasi, view, orientasi dan pertimbangan karakter massa bangunan fasilitas tersebut.

**Tabel 1. Massa bangunan fungsi Akomodasi**

Massa	Luasan	Fungsi	Kriteria Peletakan
Front office (1 unit)	400 m <sup>2</sup>	Ruang kerja pengelola area wisata, pusat informasi wisata	✓ Berada di area depan, dekat akses masuk dan keluar kawasan untuk kemudahan administrasi
Convention (1 unit)	250 m <sup>2</sup>	Ruang pertemuan yang bisa disewakan bagi pengunjung	✓ Berada dekat dengan kantor pengelola dan tidak membutuhkan view karena aktifitas berada dalam ruangan
Cottage (22 unit)	65 m <sup>2</sup>	Hunian bagi pengunjung yang menginap di lokasi wisata	✓ berada di lokasi dengan pemandangan view yang indah ✓ mempertimbangkan privasi, dijauhkan dari jalur kendaraan
Restoran (5 unit)	150 m <sup>2</sup>	Area istirahat, makan dan berkumpul pengunjung	✓ berada di pusat-pusat keramaian dan mudah diakses pengunjung di dalam kawasan wisata ✓ View harus bebas atau tidak terhalang untuk membuat suasana makan dan istirahat semakin menyenangkan
Coffeshop (6 unit)	110 m <sup>2</sup>	Area istirahat, makan dan berkumpul pengunjung	✓ View harus bebas atau tidak terhalang untuk membuat suasana makan dan istirahat semakin menyenangkan

**Tabel 2. Massa bangunan fungsi Rekreasi**

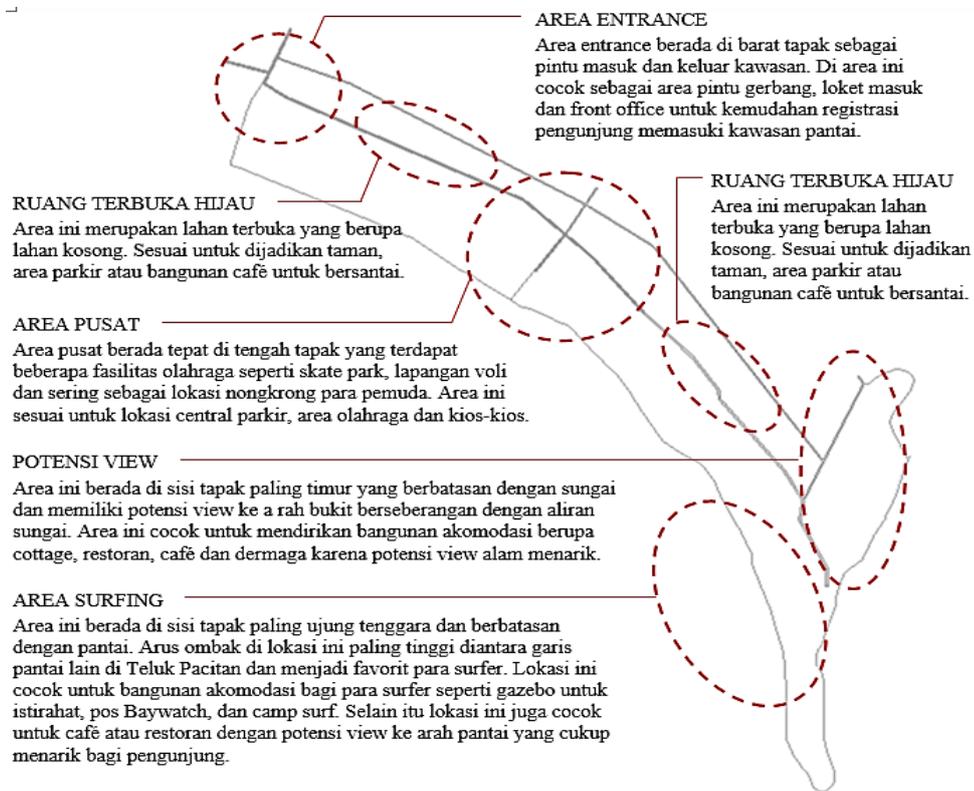
Massa	Luasan	Fungsi	Kriteria Peletakan
Bilyard (1 unit)	95 m <sup>2</sup>	Sarana rekreasi untuk bermain bilyard pengunjung	✓ Berada dekat dengan lokasi cottage/cottage karena diprioritaskan bagi pengunjung cottage
Panggung (1 unit)	240 m <sup>2</sup>	Tempat menggelar kegiatan pertunjukan seni dan budaya	✓ berada dekat pusat kawasan wisata untuk kemudahan akses pengunjung berkumpul melihat pertunjukan
Minimarket (1 unit)	110 m <sup>2</sup>	Tempat berbelanja pengunjung membeli minuman atau snack	✓ Berada dekat dengan cottage karena diprioritaskan bagi pengunjung yang menginap di cottage
Kios oleh-oleh (15 unit)	25 m <sup>2</sup>	Tempat pengunjung belanja dan mencari oleh-oleh	✓ dekat dengan titik datang dan pergi pengunjung karena berbelanja adalah kegiatan terakhir sebelum pulang
Kolam renang (1 unit)	240 m <sup>2</sup>	Sarana rekreasi untuk berenang bagi pengunjung	✓ Berada dekat dengan lokasi cottage/cottage karena diprioritaskan bagi pengunjung cottage
Gazebo (30 unit)	16 m <sup>2</sup>	Tempat istirahat, menikmati pemandangan lokasi wisata	✓ berada di area pantai dengan view yang maksimal kearah panorama laut

**Tabel 3. Massa bangunan fungsi Olahraga**

Massa	Luasan	Fungsi	Kriteria Peletakan
Baywatch (2 unit)	65 m <sup>2</sup>	Sarana untuk pengelola dalam mengawasi aktifitas pengunjung	✓ Berada di area pantai yang menjadi pusat keramaian pengunjung yang bermain di pantai
Skate park (1 unit)	250 m <sup>2</sup>	Sarana olahraga bagi pengunjung untuk bermain skate board	✓ Arena skate park diletakkan di lahan yang disediakan untuk zona fungsi olahraga
Lap. bola (1 unit)	200 m <sup>2</sup>	Sarana olahraga bagi pengunjung untuk bermain sepak bola	✓ Berada di pusat tapak dekat dengan pantai dengan kondisi tanah yang berpasir untuk zona fungsi olahraga
Lap. voli (2 unit)	50 m <sup>2</sup>	Sarana olahraga bagi pengunjung untuk bermain bola voli pantai	✓ Berada di pusat tapak dekat dengan pantai dengan kondisi tanah yang berpasir untuk zona fungsi olahraga
Dermaga (2 unit)	120 m <sup>2</sup>	Lokasi untuk bersandar perahu dayung, tempat untuk peserta maupun naik dan turun perahu	✓ Berada di bibir sungai dan dekat dengan lokasi jalur lomba perahu dayung agar mudah diakses dan kelancaran kegiatan lomba perahu dayung khas Pacitan

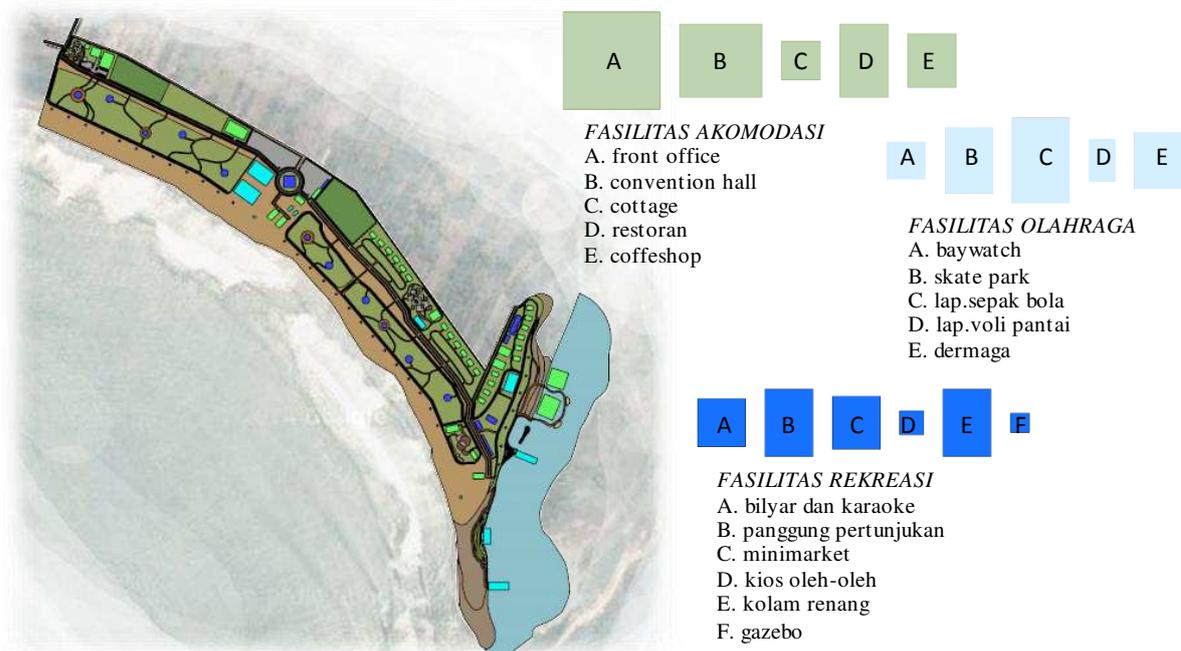
### 3.6 Program Tapak

Penentuan zonasi lahan pada tapak didasarkan pada peraturan peruntukan lahan, kesesuaian dengan fungsi dan karakteristik ruang; kondisi lahan meliputi view dan orientasi lahan; serta kemudahan pencapaian dan sirkulasi di dalam tapak.



Gambar 5. Kesesuaian zonasi pada tapak terhadap jenis dan fungsi bangunan

Zonasi tapak diatas digunakan untuk dasar peletakan unit massa bangunan fasilitas. Tata massa tiap unit bangunan di dalam tapak menghasilkan *blockplan* kawasan ditunjukkan pada Gambar 8 dibawah ini.

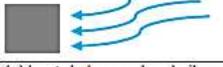
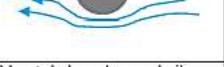
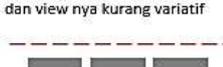


Gambar 6. *Blockplan* kawasan wisata pantai Pancer Door

### 3.7 Bentuk dan Tampilan Bangunan

Bentuk dasar yang diaplikasikan pada desain bangunan di kawasan wisata pantai Pancer Door dianalisis dari beberapa pertimbangan yaitu sebagai berikut:

**Tabel 4. Pertimbangan aplikasi bentuk dasar bangunan**

Bentuk Dasar			
Aspek visual	(-) terkesan kaku, tegas, masif dan bersifat formal	(+) terkesan kuat, energik, dan bersifat informal	(+) terkesan santai, dinamis dan bersifat informal
Aspek Tematik	(-) kurang menyatu dengan lansekap kawasan wisata pantai yang bertema natural, santai, alami dan dinamis	(+) bentuk metafora gunung yang menjadi ciri khas dan citra kota Pacitan yang menjadi background panorama tapak	(+) bentuk bulat atau lengkung cocok untuk menciptakan kesan natural dan dinamis bangunan di kawasan wisata pantai
Aspek Angin	(-) bentuk dasar kurang baik dalam mengalirkan angin yang cukup kencang dari laut 	(+) bentuk dasar cukup baik dalam mengalirkan angin yang cukup kencang dari laut 	(+) bentuk dasar cukup baik dalam mengalirkan angin 
Aspek Cahaya	(+) bentuk dasar cukup baik dalam penerimaan cahaya 	(+) bentuk dasar cukup baik dalam penerimaan cahaya 	(-) bentuk dasar kurang baik dalam memaksimalkan cahaya 
Aspek Skylight	(-) skylight terlihat monoton dan view nya kurang variatif 	(+) skylight terlihat dinamis dan view nya tidak monoton 	(+) skylight terlihat dinamis dan view nya tidak monoton 



**BENTUK DASAR KOTAK**  
Restoran pantai, front office, bilyar, convention, kios oleh-oleh.



**BENTUK DASAR SEGITIGA**  
Cottage, minimarket, gazebo taman, sculpture centerpoint.



**BENTUK DASAR LINGKARAN**  
Gazebo pantai, deck perahu dayung, restoran apung di sungai

### 3.8 Hasil Pengembangan

Langkah pengembangan yang dilakukan meliputi pengadaan fasilitas akomodasi dan fasilitas penunjang wisata, yaitu:

- Fasilitas akomodasi, yaitu bangunan-bangunan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan pengunjung meliputi pelayanan, menginap, makan-minum dan beristirahat. Fasilitas akomodasi yang dirancang meliputi: Locket, Front Office, Meeting Room, Cottage, Restoran, Coffe Shop dan Gazebo.
- Fasilitas rekreasi, yaitu bangunan-bangunan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan pengunjung meliputi hiburan, bermain, berbelanja dan pertunjukan seni dan budaya. Fasilitas rekreasi yang dirancang meliputi: Kolam Renang, Playground, Minimarket, Kios Cenderamata dan Panggung Pertunjukan.
- Fasilitas olahraga, yaitu bangunan dan arena yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan pengunjung dalam berolahraga di pantai Pancer Door. Fasilitas olahraga yang disediakan meliputi: Surfing Spot, Lapangan Sepakbola Pantai, Lapangan Voli Pantai, Skate Park dan Arena Perahu Dayung.
- Fasilitas Umum (servis), yaitu bangunan-bangunan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan pengunjung dan pelayanan umum meliputi: Pos Baywatch, Pos Satpam, Mushola, Toilet dan Kamar Mandi.



Dengan penataan lansekap yang baik dan pengadaan fasilitas bangunan penunjang wisata di pantai Pancer Door, diharapkan dapat meningkatkan daya saing wisata dan semakin menarik minat kunjungan wisatawan lokal maupun mancanegara.

#### **4. Kesimpulan**

Perancangan fasilitas wisata di kawasan Pantai Pancer Door didasarkan pada rencana pengembangan kawasan yang telah disusun di dalam dokumen RTBL pantai Pancer Door yang meliputi peruntukan lahan, penentuan batas kawasan pengembangan dan kebutuhan fasilitas di lokasi wisata. Dari hasil pengamatan di lapangan, fasilitas yang ada belum memadai untuk kebutuhan pengunjung, sehingga langkah pengembangan kawasan wisata yang dilakukan adalah dengan merancang bangunan fasilitas penunjang wisata yang meliputi fasilitas akomodasi, fasilitas rekreasi dan fasilitas olahraga. Penentuan jenis dan fungsi fasilitas yang akan dibangun didasarkan pada pemrograman data kebutuhan pengunjung, peraturan pada RTBL dan referensi yang didapat dari tinjauan komparasi lokasi wisata sejenis. Pengadaan bangunan fasilitas penunjang wisata meliputi kantor pengelola, gedung pertemuan, cottage atau penginapan, restoran, coffeshop, panggung petunjukan, dermaga, minimarket, kios cinderamata, kolam renang, taman, mushola, kamar mandi dan fasilitas olahraga.

Perhitungan kebutuhan ruang, besaran ruang dan jenis fasilitas yang akan dibangun diproyeksikan untuk dapat memwadhahi pengunjung hingga jangka 5 tahun ke depan dilihat dari fluktuasi peningkatan jumlah pengunjung di pantai Pancer Door. Dari aspek arsitektural, desain bangunan fasilitas penunjang wisata di pantai Pancer Door mengimplementasikan aspek lokalitas bangunan setempat dari bentuk, tampilan, pemilihan material dan strukturnya. Mayoritas bangunan menggunakan material kayu, selain dari segi tampilan bangunan yang cocok untuk daerah pantai, pemakaian material kayu juga bertujuan untuk menciptakan karakter dan ciri khas kawasan pantai Pancer Door. Dari aspek lansekap, penataan masing-masing unit bangunan di dalam tapak disesuaikan dengan peruntukan lahan, fungsi dan kriteria zonasi tapak yang dianalisis pada program tapak sehingga menghasilkan masterplan yang menarik dan dapat mengakomodir aktifitas pengunjung di pantai Pancer Door.

Pengembangan kawasan wisata diharapkan dapat meningkatkan kualitas kepariwisataan. Dengan penataan lansekap yang baik dan pengadaan fasilitas bangunan penunjang wisata di pantai Pancer Door, diharapkan dapat meningkatkan daya saing wisata dan semakin menarik minat kunjungan wisatawan lokal maupun mancanegara.

#### **Daftar Pustaka**

- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Pacitan. 2014. *Peraturan Bupati Pacitan No.45 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Pantai Pancer Door Kabupaten Pacitan*. Pacitan: Bappeda Pacitan.
- Dinas Kebudayaan, Pariwisata, Pemuda dan Olahraga Kabupaten Pacitan. 2016. *Jumlah Kunjungan Wisatawan Pantai Pancer Door*. Pacitan: Disbudparpora Pacitan.
- Soekadijo. 1997. *Anatomi Pariwisata: Memahami Pariwisata Sebagai Systemic Lingkage*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sulaksmi, R. 2007. Analisis Dampak Pariwisata Terhadap Pendapatan Dan Kesejahteraan Masyarakat Sekitar Kawasan Taman Wisata Alam Laut Pulau Weh Kota Sabang. *Tesis*. Tidak Diterbitkan. Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Damanik, J. dan Weber, H.F. 2006. *Perencanaan Ekowisata: Dari Teori ke Aplikasi*. Yogyakarta: CV. ANDI Offset.