

BAB III

TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN

3.1 Latar Belakang Lokasi

Pariwisata di Lamongan memiliki daya tarik yang cukup besar karena Lamongan berada di kawasan strategis yang termasuk dalam wilayah Gerbangkertosusila, yaitu sebuah kawasan metropolitan di Provinsi Jawa Timur. Adanya potensi ini, mendukung rencana Kabupaten Lamongan dalam pengembangan pariwisata daerah. Hal tersebut didukung dengan visi Kabupaten Lamongan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2020 – 2039 yaitu “Terwujudnya ruang wilayah daerah sebagai kawasan pertanian, perikanan, industri, dan pariwisata yang berdaya saing tinggi dan berkelanjutan”.

Kabupaten Lamongan dikenal sebagai wilayah pesisir dengan banyaknya hasil perikanan di beberapa kecamatan seperti Kecamatan Brondong dan Kecamatan Paciran. Hasil perikanan ini kurang diekspose kepada masyarakat umum sehingga memerlukan wadah yang berfungsi sebagai sarana rekreasi dan edukasi untuk mengenalkan biota laut. Sehingga dengan adanya bangunan ini diharapkan mampu meningkatkan branding kota Lamongan.

Dalam pemilihan lokasi terdapat beberapa pertimbangan atau kriteria yang harus terpenuhi. Kriteria ini berfungsi sebagai acuan kelayakan sebuah lokasi terhadap kesesuaian fungsi bangunan. Kriteria yang harus dipenuhi untuk penetapan lokasi Lamongan Oceanarium antara lain :

- A. Lokasi berada di lingkungan pesisir pantai sehingga dapat meningkatkan nuansa kelautan.
- B. Lokasi dekat dengan laut untuk keberlangsungan pasokan air akuarium agar mempermudah sistem utilitas bangunan.
- C. Lokasi sesuai dengan peruntukkan lahan yaitu di kawasan yang ditetapkan sebagai daerah pengembangan wisata bahari.

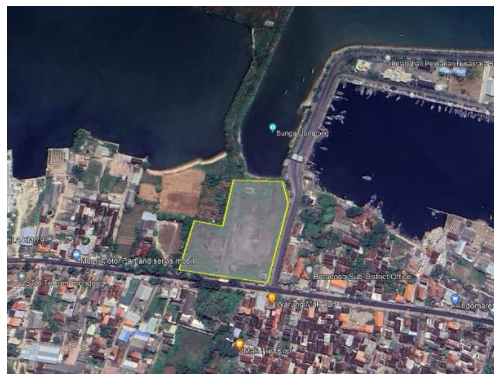
- D. Memiliki akses yang mudah dicapai oleh semua masyarakat.
- E. Tersedianya infrastruktur kota seperti jaringan air bersih, saluran pembuangan air kotor, jaringan telepon, dan listrik.

3.2 Penetapan Lokasi

Berdasarkan pertimbangan karakteristik lokasi site, dipilih tiga alternatif lokasi pada Destinasi Pariwisata Kabupaten (DPK) bagian utara Kabupaten Lamongan yang sesuai dengan kriteria yang harus terpenuhi pada perancangan Lamongan Oceanarium, tiga alternatif lokasi tersebut antara lain :

A. Lokasi 1

Terletak di Jl. Raya No.132, Brondong, Kec. Brondong, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur 62263. Lokasi site merupakan lahan kosong yang dulunya merupakan tempat perbaikan kapal-kapal pencari ikan dan berdekatan dengan Pelabuhan Perikanan Nusantara Brondong. Akses menuju lokasi site mudah dijangkau karena terletak di jalan utama penghubung Kabupaten Tuban dan Kabupaten Gresik. Lokasi site ini memiliki luas lahan sebesar 14.515 m².

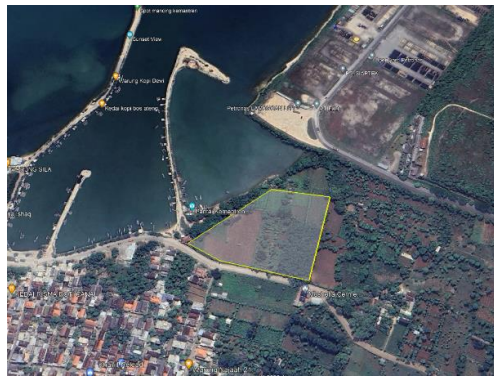


Gambar 3. 1 Peta Lokasi 1
Sumber : Google Earth, 2023

B. Lokasi 2

Terletak di Ds. Kemantren, Kec. Paciran, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur 62264. Lokasi site ini merupakan lahan kebun yang ditanami jagung jika

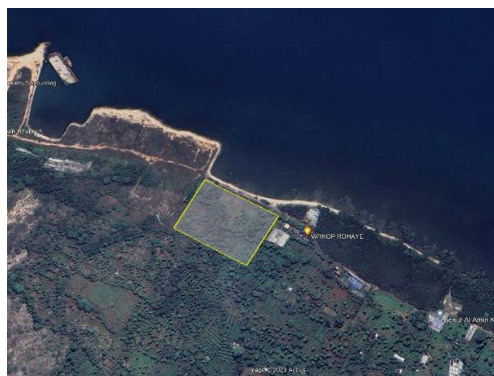
musim kemarau. Akses menuju lokasi site tergolong mudah dijangkau karena di sekitar site terdapat banyak area wisata seperti Pantai Kemantren, Pantai Maldives, Pantai Kempala, serta area wisata religi Makam Syekh Maulana Ishaq. Lokasi site ini memiliki luas lahan sebesar 15.000 m².



Gambar 3. 2 Peta Lokasi 2
Sumber : Google Earth, 2023

C. Lokasi 3

Terletak di Dsn. Klayar, Ds. Sidokelar, Kec. Paciran, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur 62264. Lokasi site merupakan lahan kosong menghadap laut yang berdekatan dengan area PT. Lamongan Marine Industry yang bergerak dibidang industri perkapalan. Kekurangan pada site ini yaitu sulit dijangkau karena hanya terdiri dari satu jalan setapak. Luas lahan site sekitar 13.517 m².



Gambar 3. 3 Peta Lokasi 3
Sumber : Google Earth, 2023

Penetapan lokasi dilakukan dengan cara penilaian dengan metode scoring dan dinyatakan dengan angka 1 (kurang baik), 2 (cukup baik), 3 (sangat baik). Penilaian tersebut dapat dijelaskan pada tabel berikut :

Tabel 3. 1 Penilaian Kriteria Lokasi

No.	Kriteria	Lokasi 1	Lokasi 2	Lokasi 3
1.	Lokasi	Berada di dekat pantai dan pusat perdagangan dan jasa.	Berada di dekat pantai dan beberapa tempat wisata.	Berada di dekat pantai dan hutan.
		(3)	(3)	(2)
2.	Aksesibilitas	Akses sangat mudah dijangkau oleh semua kendaraan karena berada di jalan raya utama.	Akses mudah dijangkau dan diingat karena berada pada beberapa tempat wisata.	Akses sulit dijangkau dengan kendaraan besar.
		(3)	(3)	(1)
3.	Daerah peruntukan	Kawasan perdagangan dan jasa	Kawasan wisata	Kawasan industri dan jasa
		(2)	(3)	(2)
4.	Lalu lintas	Ramai lancar	Lancar	Sepi
		(3)	(3)	(1)
5.	Kelas jalan	Berada di jalan primer antar kota.	Berada di jalan lokal.	Berada di jalan lingkungan setapak.
		(3)	(2)	(1)
6.	Ketersediaan lahan	Luas lahan 14.515 m ²	Luas lahan 15.000 m ²	Luas lahan 13.517 m ²
		(2)	(3)	(2)
7.	Ekspansi	Luas lahan cukup terbatas untuk pengembangan atau perluasan objek rancangan.	Luas lahan sangat cukup untuk pengembangan atau perluasan objek rancangan.	Luas lahan cukup terbatas untuk pengembangan atau perluasan objek rancangan.
		(2)	(3)	(2)
8.	Akses lingkungan	Kawasan sekitar site mendukung karena merupakan area yang ramai dilalui oleh penduduk lokal maupun wisatawan, serta tersedia banyak fasilitas umum.	Kawasan sekitar site mendukung karena merupakan kawasan wisata sehingga banyak wisatawan baik lokal maupun domestik, serta tersedia banyak fasilitas umum.	Kawasan sekitar site kurang mendukung karena berada pada wilayah yang sepi, serta kurang adanya fasilitas dan kegiatan masyarakat.

		(3)	(3)	(1)
9.	Infrastruktur	Tersedia jaringan listrik, air, telepon, dan internet.	Tersedia jaringan listrik, air, telepon, dan internet.	Tersedia jaringan listrik, air, dan internet.
		(3)	(3)	(2)
10.	Kebisingan	Bising karena jalur lalu lintas utama antar kota.	Sedikit bising karena banyak aktivitas para wisatawan.	Tidak bising.
		(1)	(2)	(3)
Total		25	28	17

Sumber : Analisa Pribadi, 2023

Berdasarkan analisa tabel perbandingan lokasi site di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pemilihan lokasi untuk Lamongan Oceanarium yang cocok dan sesuai kriteria berdasarkan beberapa aspek tersebut adalah lokasi 2 yaitu Terletak di Ds. Kemantren, Kec. Paciran, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur 62264.

3.3 Kondisi Fisik Lokasi

3.3.1 Eksisting Lokasi

Lokasi site perancangan Lamongan Oceanarium terletak di Ds. Kemantren, Kec. Paciran, Kabupaten Lamongan. Site berada di kawasan Wilayah Pengembangan industri dan kawasan pusat perdagangan.

A. Ukuran site

Site berbentuk trapesium dengan luas $\pm 15.000 \text{ m}^2$. Site berupa lahan kosong namun di musim tertentu ditanami jagung. Pada site terdapat jalan lokal yang cukup untuk dilalui oleh kendaraan pengunjung karena di sekitar site terdapat banyak area wisata.



Gambar 3. 4 Ukuran Site
 Sumber : Google Earth, 2023

B. Kondisi site

Kabupaten Lamongan memiliki iklim tropis dengan suhu rata-rata 24°C - 34°C. Site berada di kawasan pesisir yang menghadap langsung ke arah Pantai Kemantren. Kondisi lahan site cenderung datar dan tidak berkontur sehingga mempermudah pendirian bangunan. Jenis tanah pada site yaitu tanah regosol, yang umjurnya berasal dari tanah alluvial yang memiliki tekstur berpasir. Jenis tanah ini memiliki kemampuan menahan air dan unsur hara yang sangat rendah. Solusinya yaitu dengan menerapkan pondasi *bore pile* untuk menahan beban bangunan.

C. Batas site

Batas-batas site yang berada di sekitar lokasi site dapat dijadikan sebagai potensi lingkungan untuk mengembangkan perancangan Lamongan Oceanarium. Berikut merupakan batas-batas site :

- Utara : Area Industri
- Timur : Lahan Kosong
- Selatan : Permukiman warga dan Lahan kosong
- Barat : Pantai Kemantren



Gambar 3. 5 Batas-batas site
Sumber : Analisa Penulis, 2023

D. Vegetasi

Tapak merupakan lahan kosong yang ditumbuhi beberapa jenis tanaman seperti, rumput gajah, pohon pisang, pohon kersen, dan beberapa pohon peneduh lainnya.



Gambar 3. 6 Kondisi Eksisting Site
Sumber : Analisa Penulis, 2023

3.3.2 Aksesibilitas

Ditinjau dari lokasinya aksesibilitas site dinilai cukup baik, karena site berada pada lokasi yang mudah dijangkau dan dekat dengan jalan primer. Alur menuju site jika dari arah timur dimulai dari gapura perbatasan Kabupaten Lamongan dengan Kabupaten Gresik menuju ke pertigaan Jalan Lokal Kemantren melalui Jalan Raya Daendels dengan jarak tempuh 4,2 km yang membutuhkan estimasi waktu \pm 6 menit. Kemudian dilanjutkan dengan perjalanan menuju site melalui Jalan Lokal

Kemantren dengan jarak tempuh 800 m yang membutuhkan estimasi waktu \pm 2 menit. Kemudian alur menuju site jika dari arah barat dimulai dari Jembatan Kranji menuju ke pertigaan Jalan Cinde Amoh melalui Jalan Raya Daendels dengan jarak tempuh 1,5 km yang membutuhkan estimasi waktu \pm 3 menit. Dilanjut dengan perjalanan menuju site melalui Jalan Cinde Amoh dengan jarak tempuh 1 km yang membutuhkan estimasi waktu \pm 4 menit. Akses menuju site dapat ditempuh dengan kendaraan roda dua maupun roda empat.



Gambar 3. 7 Aksesibilitas Menuju Site
Sumber : Analisa Pribadi, 2023

3.3.3 Potensi Lingkungan

Lokasi yang digunakan untuk Lamongan Oceanarium memiliki beberapa potensi lingkungan, seperti :

A. Potensi bangunan

Lokasi site berada di dekat fasilitas wisata religi yaitu Makam Syekh Maulana Ishaq. Selain itu terdapat kawasan industri yaitu Lamongan Shore Base yang merupakan pusat industri perkapalan. Rata-rata ketinggian bangunan di sekitar site yaitu satu hingga dua lantai.

B. Potensi alam

Lokasi site berada di lingkungan pesisir pantai yang berbatasan dengan pantai Kemantren. Selain itu terdapat beberapa pantai lainnya seperti Pantai Maldives dan Pantai Kempala. Kondisi sekitar site terdapat beberapa vegetasi peneduh sehingga menambah keasrian site.

C. Potensi dari segi pencapaian

Lokasi site berada pada jalan lokal yang dapat dilalui oleh kendaraan. Meski bukan berada di jalan utama, namun site mudah dijangkau karena berada pada kawasan pariwisata yang sudah terkenal.

3.3.4 Infrastruktur Kota

A. Jaringan jalan

Jalan utama yang dapat diakses untuk menuju ke lokasi site yaitu dimulai dari Jl. Raya Daendels dengan ruas jalan selebar 11 meter. Kemudian menuju jalan lokal Kemantren selebar 9 meter. Pada wilayah ini tidak terdapat pedestrian di sepanjang site, sehingga dalam perancangan nantinya dapat ditambahkan pedestrian di sekeliling site sehingga pejalan kaki dapat merasa aman dan nyaman.

B. Jaringan air

Pelayanan air bersih untuk wilayah Kabupaten Lamongan khususnya Kecamatan Paciran dikelola oleh Perum (Perusahaan Umum) Jasa Tirta dengan jaringan yang menjangkau seluruh wilayah tersebut termasuk area site. Untuk jaringan air kotor langsung dialirkan menuju saluran air kotor atau gorong-gorong yang ada di pinggir jalan.

C. Jaringan listrik

Jaringan listrik pada lokasi site merupakan jaringan tegangan tinggi. Jaringan listrik ini diperuntukkan bagi pemukiman warga serta beberapa fasilitas wisata di sekitar site.

D. Jaringan transportasi

Akses menuju site dapat ditempuh dengan kendaraan pribadi seperti motor dan mobil, serta transportasi wisata seperti bus.

E. Jaringan telekomunikasi

Jaringan telekomunikasi pada lokasi site sudah baik sehingga mempermudah komunikasi.

3.3.5 Peraturan Bangunan Setempat

Dalam perencanaan proyek Lamongan Oceanarium terdapat Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 3 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Lamongan Tahun 2020 – 2039, yang meliputi :

- A. Peruntukan Lahan : Fasilitas wisata, perdagangan dan jasa
- B. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 50% - 70%
- C. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 1 – 1,4
- D. Ketinggian Bangunan : 1 – 2 lantai
- E. Garis Sempadan Bangunan (GSB) : Jalan lokal minimal 7,5 m dan sempadan bangunan 3 m
- F. Koefisien Daerah Hijau (KDH) : Minimal 20%