

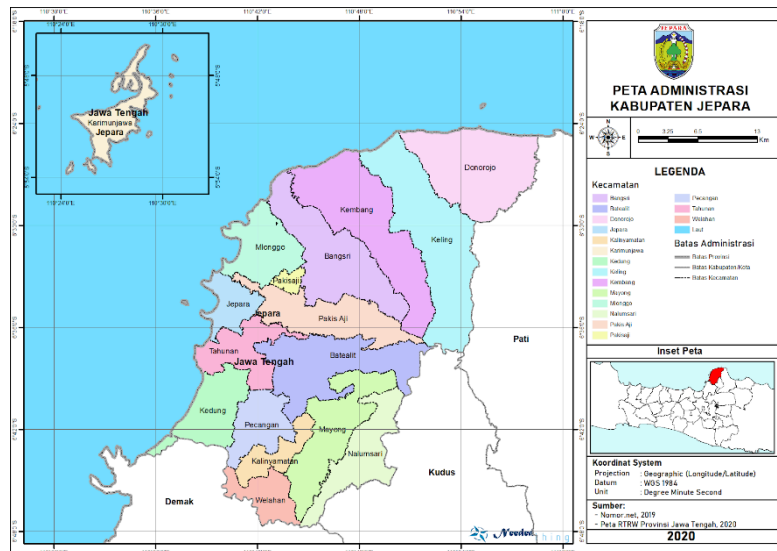
BAB III

TINJAUAN UMUM LOKASI

3.1 Tinjauan Kabupaten Jepara, Jawa Tengah

3.1.1 Geografis

a. Letak



Gambar 3. 1 Peta Administratif Jepara

Sumber: *Neededthing.com*, 2020

Kabupaten Jepara merupakan salah satu wilayah administratif di Provinsi Jawa Tengah, Indonesia, yang terletak di bagian utara pesisir Pulau Jawa. Secara geografis, posisi ini menjadikan Jepara memiliki karakter kawasan pesisir yang kuat, karena sebagian besar wilayahnya berbatasan langsung dengan laut. Selain itu, letaknya yang berada di utara provinsi juga memberikan nilai strategis dalam konteks wilayah.

Berdasarkan koordinat geografis, Kabupaten Jepara berada pada kisaran 5°43'20,67" hingga 6°47'25,83" Lintang Selatan dan 110°9'48,02" hingga 110°58'37,40" Bujur Timur. Letak tersebut menunjukkan bahwa Jepara termasuk salah satu daerah paling utara di Pulau Jawa, khususnya di Provinsi Jawa Tengah.

Luas wilayah administratif Kabupaten Jepara mencapai sekitar 1.004,13 km², terbagi atas 16 kecamatan, 184 desa, dan 11 kelurahan. Wilayah ini juga mencakup kawasan laut yang luas karena keberadaan gugusan pulau – pulau kecil, termasuk Kepulauan Karimunjawa di Laut Jawa yang secara administratif merupakan bagian dari Kabupaten Jepara.

Batas Wilayah

Sebelah Barat : Laut Jawa

Sebelah Utara : Laut Jawa

Sebelah Timur : Kab. Kudus dan Kab. Pati

Sebelah Selatan : Kabupaten Demak

3.1.2 Iklim, Hidrologi, dan Topografi

1. Iklim dan Hidrologi

Kabupaten Jepara memiliki kondisi suhu udara yang berkisar antara 21°C hingga 34°C, dengan tingkat kelembapan relatif tinggi, yaitu sekitar ±81%. Wilayah ini termasuk dalam zona beriklim tropis yang dipengaruhi oleh dua musim utama, yakni musim kemarau yang umumnya berlangsung pada bulan Mei hingga Oktober, serta musim hujan yang terjadi pada bulan November sampai April.

Curah hujan tahunan di Kabupaten Jepara berada pada kisaran 2.200 hingga 2.800 mm, dengan jumlah hari hujan sekitar 100 hingga 150 hari dalam satu tahun.

Dari sisi hidrologi, daratan utama Jepara terletak di lereng barat Gunung Muria yang menjadi daerah tangkapan air bagi berbagai aliran sungai. Beberapa sungai utama yang mengalir di wilayah ini antara lain Sungai Gelis, Keling, Jarakan, Jinggotan, Banjaran, Mlonggo, Gung, Wiso, Pecangaan, Bakalan, Mayong, dan Tunggul. Pola aliran sungai tersebut umumnya bergerak dari daerah hulu di bagian timur, yaitu kawasan Gunung Muria, menuju ke arah barat meliputi barat daya, barat, hingga barat laut dan berakhir di Laut Jawa sebagai wilayah hilir.

2. Topografi

Secara kondisi topografi, wilayah Kabupaten Jepara dapat diklasifikasikan menjadi empat bagian utama. Bagian pertama adalah kawasan pesisir yang terletak di wilayah barat dan utara. Bagian kedua

merupakan dataran rendah yang berada di wilayah tengah hingga selatan. Selanjutnya terdapat kawasan perbukitan atau pegunungan di bagian timur yang merupakan lereng barat Gunung Muria. Selain itu, pada bagian utara juga terdapat wilayah perairan yang terdiri dari gugusan Kepulauan Karimunjawa.

Perbedaan kondisi topografi tersebut menyebabkan Kabupaten Jepara memiliki rentang ketinggian wilayah yang cukup beragam, yaitu mulai dari 0 meter hingga sekitar 1.301 meter di atas permukaan laut. Wilayah dengan ketinggian paling rendah berada di Kecamatan Kedung dengan elevasi sekitar 0–2 mdpl yang termasuk kawasan dataran pantai. Sementara itu, wilayah dengan ketinggian tertinggi terdapat di Kecamatan Keling yang memiliki ketinggian hingga sekitar 1.301 mdpl dan didominasi oleh kawasan perbukitan.

Variasi ketinggian tersebut juga memengaruhi tingkat kemiringan lahan di Kabupaten Jepara. Berdasarkan tingkat kemiringannya, wilayah ini terbagi menjadi beberapa kategori, yaitu lahan datar dengan luas sekitar 41.327,060 Ha, lahan bergelombang seluas 37.689,917 Ha, lahan dengan kemiringan curam seluas 10.776 Ha, serta lahan dengan kemiringan sangat curam yang mencapai 10.620,212 Ha.

3.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kabupaten, Jepara.

Kabupaten Jepara memiliki pedoman peraturan tata ruang yang tertuang dalam Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Jepara Nomor 4 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Jepara 2023–2043. Perda ini menjadi dasar kebijakan ruang wilayah di Jepara dan menggantikan peraturan sebelumnya untuk periode yang lebih lama.

1. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

RTRW Kabupaten Jepara mengatur struktur dan pola ruang wilayah termasuk bagaimana ruang wilayah diorganisasikan berdasarkan fungsi pemanfaatannya. RTRW ini merupakan acuan untuk penetapan kawasan dan fungsi peruntukan lahan

seperti kawasan usaha, kawasan ekonomi, kawasan lindung, serta kawasan infrastruktur dan pelayanan publik.

Beberapa poin pokok yang diatur dalam RTRW Jepara antara lain:

- Rencana ruang struktur wilayah, yaitu pembagian zona besar berdasarkan fungsi wilayah secara umum.
- Rencana pola ruang wilayah, yaitu arah pemanfaatan ruang yang terperinci membuat pembagian kawasan sesuai penggunaan yang dibutuhkan.
- Kawasan strategis kabupaten, yaitu bagian wilayah yang memiliki nilai penting secara regional yang diprioritaskan untuk pemanfaatan tertentu.
- Arahan pemanfaatan ruang, termasuk pengendalian penggunaan lahan yang mempertimbangkan kemampuan lingkungan dan fungsi wilayah.

2. Peraturan Zonasi (RDTR)

Untuk melaksanakan kebijakan umum dalam RTRW, Jepara juga menyusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan peraturan zonasi yang lebih detail untuk setiap wilayah kecamatan. RDTR berfungsi sebagai landasan teknis yang mengatur peruntukan ruang berdasarkan blok/zona, ketentuan pemanfaatannya, serta pengendalian intensitas bangunan dan kegiatan pembangunan.

Beberapa contoh RDTR yang sudah ditetapkan antara lain:

- RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Jepara dan Kalinyamatan.
- RDTR Kawasan Perkotaan lainnya seperti Pecangaan, dengan target penyelesaian di kecamatan lain seperti Mayong, Welahan, dan seterusnya.

Peraturan zonasi dalam RDTR mengatur secara lebih rinci tentang:

- Jenis penggunaan lahan di setiap zona (mis. kawasan organisasi, perdagangan, usaha, pelabuhan/pesisir, ruang terbuka hijau, dan sebagainya).
- Ketentuan pembatasan pemanfaatan ruang untuk memastikan pembangunan sesuai dengan fungsi wilayah yang telah ditetapkan dalam RTRW.

3. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pemkab Jepara juga melakukan pengendalian terhadap pemanfaatan ruang untuk menjaga keseimbangan antara rencana tata ruang dan kegiatan pembangunan di lapangan. Pengendalian ini mencakup tahap perencanaan dan pembangunan, termasuk penyesuaian fasilitas umum, utilitas, serta perlindungan terhadap kawasan lindung atau organisasi yang telah ditetapkan.

Penerapan pengendalian ruang ini penting untuk memastikan bahwa setiap pemanfaatan lahan misalnya pembangunan resor, hotel, pelabuhan, atau fasilitas wisata sesuai dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan dalam RDTR dan RTRW.

3.3 Perkembangan Hotel dan Resort di Sekitar Lokasi



Gambar 3. 2 Persebaran Hotel dan Resort sekitar Lokasi

Sumber: Analisa Pribadi, 2026

Kawasan Pantai Bandengan di Jepara telah berkembang menjadi salah satu pusat pariwisata pesisir yang ramai dituju wisatawan, sehingga menarik perhatian terhadap pertumbuhan akomodasi wisata seperti hotel dan resor di sekitarnya. Saat ini di sekitar Pantai Bandengan sudah berdiri berbagai jenis penginapan wisata yang memanfaatkan posisi strategisnya di pesisir utara Jepara, mulai dari hotel kelas menengah hingga resor dengan fasilitas lengkap yang menawarkan pemandangan laut dan akses langsung ke pantai. Beberapa akomodasi yang sudah beroperasi di kawasan ini antara lain *Palm Beach Resort Jepara*, *D'Season Premiere Jepara*, *Love in Hotel & Resort Jepara*, serta berbagai hotel lain seperti *Jepara Beach Hotel* yang meskipun tidak

berada tepat di bibir Bandengan, tetap menunjukkan perkembangan fasilitas akomodasi menyokong kunjungan pantai di kawasan Jepara sebelah utara.

Tabel 3. 1 Jumlah Hotel dan Akomodasi Lainnya Menurut Klasifikasi di Kabupaten Jepara

Kecamatan	Hotel Bintang	Hotel Non Bintang	Jumlah
	2024		
Kedung	-	1	1
Pecangaan	-	-	-
Kalinyamatan	-	1	1
Welahan	-	-	-
Mayong	-	-	-
Nalumsari	-	-	-
Batealit	1	-	1
Tahunan	4	4	8
Jepara	17	10	27
Mlonggo	2	-	2
Pakis Aji	-	-	-
Bangsri	-	-	-

Kembang	-	-	-
Keling	-	-	-
Donorojo	-	1	1
Karimunjawa	5	58	63
Kab. Jepara	29	75	104

Sumber: BPS Kabupaten Jepara, 2024

Perkembangan ini mencerminkan adanya respon positif terhadap peningkatan jumlah wisatawan yang datang ke destinasi pantai di Jepara, sehingga konsentrasi pembangunan resor dan hotel pun ikut bertambah seiring waktu. Beberapa akomodasi tersebut tidak hanya menyediakan tempat menginap, tetapi juga memaksimalkan pengalaman wisata pesisir melalui fasilitas seperti *private beach*, kamar dengan *view* laut, kolam renang menghadap pantai, serta beragam aktivitas air atau rekreasi pantai lainnya. Strategi ini ditujukan untuk menarik wisatawan yang mencari pengalaman liburan tepi laut yang lebih lengkap dan nyaman.

Dengan letak Pantai Prawean yang berada di kawasan Pantai Bandengan atau sangat dekat dengan destinasi wisata yang sama, potensi perkembangan hotel dan resor di sekitar Pantai Prawean juga semakin nyata. Seiring berjalannya waktu dan pertumbuhan minat wisata pesisir utara Jepara, sangat mungkin kawasan Pantai Prawean akan mengikuti tren pembangunan akomodasi wisata yang sedang berkembang ini, baik berupa hotel, resor, maupun fasilitas penunjang wisata lainnya.