

TINJAUAN LOKASI

di atas permukaan laut, sehingga termasuk dalam kategori dataran rendah pesisir (Dinas Komunikasi, Informatika dan Statistik Kota Cirebon, 2025).

b. Keadaan Topografi

Berdasarkan kondisi fisiografi wilayah, Kota Cirebon merupakan kawasan dataran rendah pesisir dengan permukaan lahan yang relatif datar. Ketinggian wilayah Kota Cirebon secara umum berada pada kisaran ± 5 meter di atas permukaan laut, dengan kemiringan lahan kecil dan tidak memiliki perbedaan elevasi yang signifikan antar wilayah (Dinas Komunikasi, Informatika dan Statistik Kota Cirebon, 2025).

c. Keadaan Klimatologis

Kawasan Pantai Kejawanen berada pada wilayah iklim tropis pesisir dengan pengaruh laut yang dominan. Berdasarkan data klimatologi Kota Cirebon tahun 2024, suhu udara di Kota Cirebon memiliki karakteristik sebagai berikut:

- Suhu udara tertinggi mencapai 37,6 °C
- Suhu udara terendah mencapai 20,4 °C
- Rata-rata suhu udara bulanan sebesar 29,92 °C

Dari sisi angin, kecepatan angin rata-rata di Kota Cirebon tercatat sekitar 9,17 knot, dengan kecepatan angin maksimum mencapai 28 knot yang terjadi pada bulan Agustus. Pola angin ini dipengaruhi oleh sistem angin musiman dan kondisi pesisir Laut Jawa.

Tingkat kelembapan udara di Kota Cirebon tergolong tinggi sepanjang tahun, dengan kelembapan tertinggi mencapai 98% yang terjadi pada bulan Februari, Mei, dan Juni. Sementara itu, curah hujan bersifat musiman dengan jumlah hari hujan sebanyak 117 hari dalam satu tahun, dan curah hujan tertinggi mencapai 599 mm yang terjadi pada bulan Februari.

Kondisi klimatologis tersebut menunjukkan bahwa perencanaan *oceanfront* Pantai Kejawanen perlu memperhatikan aspek kenyamanan termal, perlindungan terhadap panas matahari, respon terhadap angin pesisir, serta sistem drainase yang baik untuk mengantisipasi intensitas hujan tinggi dan potensi genangan kawasan.

3.2. Kebijakan Tata Ruang Wilayah

3.2.1. RTRW Kota Cirebon 2011-2031

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 8 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Cirebon Tahun 2011–2031, Kota Cirebon ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang berfungsi sebagai pusat pelayanan perdagangan dan jasa yang didukung oleh sektor pariwisata, pendidikan, serta budaya (Perda Kota Cirebon No. 8 Tahun 2012, Pasal 2). Penetapan ini menunjukkan bahwa sektor pariwisata merupakan bagian integral dari struktur pengembangan kota secara makro dan memiliki peran strategis dalam pembangunan wilayah.

3.2.2. RDTR Kota Cirebon 2021-2041

Pengaturan pemanfaatan ruang yang lebih rinci tercantum dalam Peraturan Wali Kota Cirebon Nomor 76 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Cirebon Tahun 2021–2041.

3.3. Perkembangan Proyek di Lokasi

Perkembangan sektor pariwisata Kota Cirebon dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan tren pertumbuhan yang signifikan, terutama pada periode pascapandemi. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Cirebon Tahun 2024–2025, jumlah usaha akomodasi pada tahun 2023 tercatat sebanyak 56 unit hotel (berbintang dan non-berbintang). Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel rata-rata mencapai 44,73% dengan rata-rata lama tinggal wisatawan sebesar $\pm 1,4$ hari.

Data tersebut menunjukkan bahwa Kota Cirebon berfungsi sebagai destinasi wisata singkat (*short stay destination*) dengan arus kunjungan yang tinggi namun durasi tinggal relatif pendek. Karakter kunjungan ini mengindikasikan bahwa wisata di Kota Cirebon cenderung bersifat rekreasi harian atau kunjungan jangka pendek, sehingga keberadaan ruang rekreasi publik yang mudah diakses dan nyaman menjadi sangat penting dalam struktur destinasi kota.

Dari sisi struktur destinasi, data Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Cirebon menunjukkan bahwa pengembangan pariwisata kota masih didominasi oleh wisata budaya, sejarah, dan belanja. Pada tahun 2020 tercatat 14 objek wisata budaya, 14 objek wisata sejarah, dan 16 objek wisata belanja. Sebaliknya, jumlah objek wisata berbasis alam—khususnya wisata bahari—sangat terbatas, yaitu hanya 2 objek pada tahun 2019 dan meningkat menjadi 3 objek pada tahun 2020.

Ketimpangan ini menunjukkan bahwa meskipun Kota Cirebon memiliki wilayah pesisir yang berbatasan langsung dengan Laut Jawa, pengembangan wisata pesisir belum menjadi prioritas utama dalam struktur pembangunan pariwisata kota. Pantai Kejawanen sebagai pantai publik utama di Kota Cirebon belum dikembangkan dalam kerangka *oceanfront* yang terencana secara spasial dan berbasis pada kebutuhan rekreasi keluarga.

Dengan demikian, secara spasial dan struktural terdapat celah pengembangan (*development gap*) antara pertumbuhan sektor pariwisata kota dan optimalisasi potensi pesisir sebagai ruang rekreasi keluarga berbasis pantai.

Jenis Objek Wisata Kind of Attractions (1)	2019 (2)	2020 (3)
Objek Wisata Budaya / Cultural Tourism Object	14	14
Objek Wisata Bahari / Marine Tourism Object	2	3
Objek Wisata Cagar Alam / Nature Reserve Tourism Object	1	1
Objek Wisata Pertanian / Agricultural Tourism Object	-	-
Objek Wisata Buru / Hunting Tourism Object	-	-
Objek Wisata Alam / Natural Tourism Object	-	-
Objek Wisata Sejarah / Historical Tourism Object	14	14
Objek Wisata Religi / Religious Tourism Object	3	3
Objek Wisata Pendidikan / Educational Tourism Object	4	4
Objek Wisata Kuliner / Culinary Tourism Object	-	-
Objek Wisata Belanja / Shopping Tourism Object	16	16
Objek Wisata Buatan / Artificial Tourism Object	-	1

Gambar 3.2 Jumlah Objek Wisata Menurut Jenisnya di Kota Cirebon Tahun 2019-2020
(Sumber : Dinas Kepemudaan, Olah Raga, Kebudayaan dan Pariwisata Kota Cirebon, 2025)

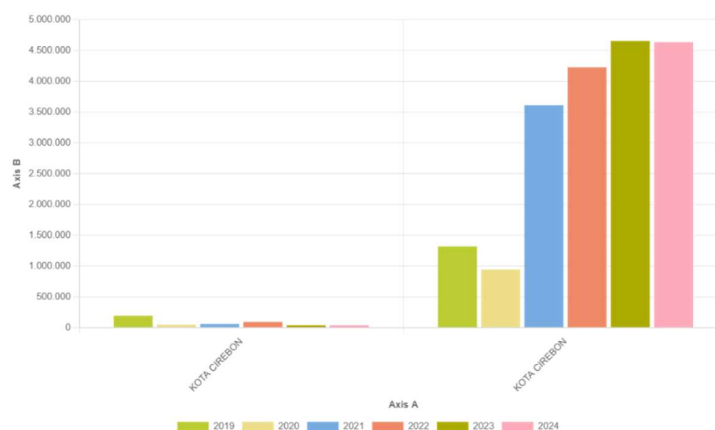
3.3.1. Data Pengunjung

Berdasarkan data kunjungan wisatawan Kota Cirebon periode 2019–2024, jumlah wisatawan menunjukkan dinamika yang signifikan. Total jumlah wisatawan Kota Cirebon diperoleh dari penjumlahan wisatawan mancanegara dan wisatawan domestik, dengan rincian sebagai berikut:

- **2019:** 190.004 wisatawan mancanegara + 1.315.203 wisatawan domestik = 1.505.207 wisatawan
- **2020:** 45.465 wisatawan mancanegara + 941.329 wisatawan domestik = 986.794 wisatawan
- **2021:** 58.126 wisatawan mancanegara + 3.611.069 wisatawan domestik = 3.669.195 wisatawan

- **2022:** 90.761 wisatawan mancanegara + 4.226.068 wisatawan domestik = 4.316.829 wisatawan
- **2023:** 36.868 wisatawan mancanegara + 4.654.768 wisatawan domestik = 4.691.636 wisatawan
- **2024:** 36.881 wisatawan mancanegara + 4.634.851 wisatawan domestik = 4.671.732 wisatawan

Data tersebut menunjukkan bahwa jumlah wisatawan Kota Cirebon mengalami penurunan tajam pada tahun 2020 akibat pandemi, kemudian meningkat sangat signifikan sejak tahun 2021, dan mencapai puncaknya pada periode 2023–2024 dengan jumlah wisatawan di atas 4,6 juta kunjungan per tahun. Hal ini menandakan bahwa sektor pariwisata Kota Cirebon telah pulih dan bahkan melampaui kondisi sebelum pandemi.



Gambar 3.3 Jumlah Wisatawan Mancanegara dan Wisatawan Domestik Kota Cirebon Tahun 2019-2024
(Sumber: Cirebon Open Data, 2025)

Jika ditinjau berdasarkan distribusi kunjungan per objek wisata, Pantai Kejawanan menunjukkan pertumbuhan yang sangat signifikan:

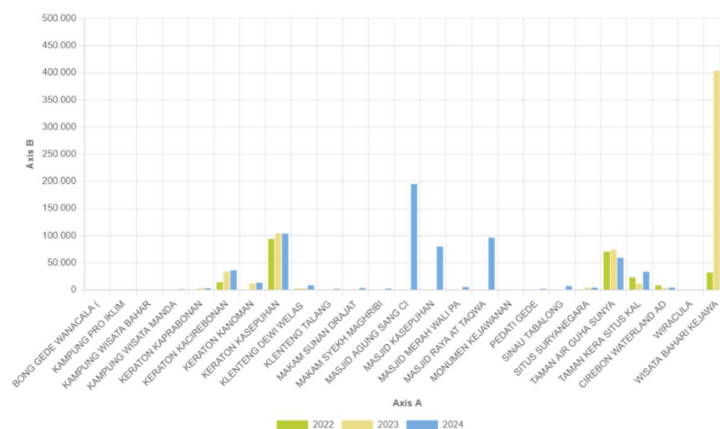
- 2022: 32.157 pengunjung
- 2023: 403.969 pengunjung
- 2024: 453.140 pengunjung

Terjadi lonjakan hampir 12 kali lipat dari 2022 ke 2023, dan terus meningkat pada 2024. Bahkan, Pantai Kejawanan menjadi salah satu objek wisata dengan jumlah pengunjung tertinggi di Kota Cirebon pada periode 2023–2024.

Hal ini menunjukkan bahwa wisata pantai memiliki daya tarik yang sangat kuat dan menjadi destinasi utama rekreasi masyarakat kota dan sekitarnya. Namun demikian, tingginya intensitas kunjungan belum diimbangi dengan perencanaan kawasan berbasis kapasitas ruang dan pola spasial rekreasi keluarga. Struktur ruang pantai belum sepenuhnya disusun berdasarkan analisis aktivitas keluarga seperti berkumpul, mengawasi anak bermain, berjalan santai, dan menikmati pemandangan laut secara kolektif. Kondisi ini menimbulkan implikasi penting:

- Potensi rekreasi keluarga berbasis pantai sangat tinggi.
- Tekanan terhadap ruang publik pantai meningkat signifikan.
- Dibutuhkan perencanaan berbasis kapasitas ruang dan pola aktivitas keluarga.
- Tanpa pengaturan spasial yang jelas, risiko konflik ruang dan penurunan kenyamanan semakin besar.

Dengan demikian perancangan Oceanfront Pantai Kejawanan Berbasis Pola Spasial Rekreasi Keluarga menjadi kebutuhan mendesak untuk mengelola lonjakan pengunjung secara terstruktur, meningkatkan kualitas pengalaman rekreasi keluarga, serta memperkuat fungsi pantai sebagai ruang publik kota yang aman dan nyaman.



Gambar 3.4 Jumlah Pengunjung Berdasarkan Objek Wisata di Kota Cirebon
(Sumber: Cirebon Open Data, 2025)

3.3.2. Perkembangan Proyek Sejenis di Lokasi

Untuk memperkuat urgensi perancangan Oceanfront Pantai Kejawanan, perlu dilakukan peninjauan terhadap proyek *oceanfront* atau ruang rekreasi pantai keluarga yang telah berkembang di wilayah lain. Kajian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pola pengembangan yang telah berhasil, sekaligus melihat celah (*development gap*)

yang relevan dengan konteks Pantai Kejawanan sebagai pantai publik kota berskala lokal.

a. Taman Impian Jaya Ancol, DKI Jakarta

Taman Impian Jaya Ancol merupakan kawasan pesisir terpadu yang berkembang sebagai destinasi rekreasi keluarga terbesar di Indonesia. Kawasan ini memiliki fasilitas rekreasi keluarga, hiburan, ruang publik tepi laut, serta zona komersial berskala besar. Ancol mencatat jumlah kunjungan dalam kisaran belasan hingga puluhan juta pengunjung per tahun sebelum pandemi. Keunggulan utama Ancol terletak pada:

- Struktur zonasi kawasan yang jelas
- *Promenade* dan akses tepi air yang terencana
- Fasilitas rekreasi keluarga yang lengkap
- Sistem pengelolaan profesional

Namun demikian, Ancol dikembangkan dalam skala metropolitan dan berbasis komersialisasi tinggi dengan sistem tiket masuk dan pengelolaan terpusat. Kawasan ini bukan sekadar ruang publik pantai kota, melainkan destinasi wisata terpadu berskala besar. Implikasinya terhadap Pantai Kejawanan:

- Ancol menunjukkan bahwa kawasan tepi laut yang tertata mampu meningkatkan daya tarik rekreasi keluarga secara signifikan.
- Namun model komersial berskala besar tidak sepenuhnya relevan untuk konteks Pantai Kejawanan yang berfungsi sebagai ruang publik kota berskala lokal.

b. Pantai Pangandaran, Jawa Barat

Pantai Pangandaran merupakan destinasi wisata pantai utama di Jawa Barat dengan jumlah kunjungan mencapai jutaan wisatawan per tahun. Kawasan ini berkembang berbasis wisata alam dengan aktivitas keluarga seperti bermain pantai, berenang, perahu wisata, serta kuliner pesisir. Kekuatan Pangandaran terletak pada:

- Daya tarik alam pantai yang kuat
- Aktivitas wisata yang hidup dan dinamis
- Keterlibatan ekonomi lokal pesisir

Namun secara spasial, kawasan Pangandaran belum sepenuhnya dikembangkan dalam kerangka organisasi ruang pantai yang terstruktur. Beberapa karakteristik yang masih menjadi tantangan antara lain:

- Sirkulasi pedestrian belum sepenuhnya terorganisasi
- Ruang publik belum terhierarki dengan jelas
- Kepadatan pengunjung pada musim liburan menimbulkan tekanan ruang

Implikasinya terhadap Pantai Kejawanan:

- Pangandaran menunjukkan tingginya permintaan rekreasi keluarga berbasis pantai di Jawa Barat.
- Namun tanpa perencanaan spasial yang jelas, potensi tersebut dapat menimbulkan konflik ruang dan penurunan kualitas lingkungan serta kenyamanan keluarga.

Jika dibandingkan dengan Ancol dan Pangandaran, Pantai Kejawanan memiliki karakter berbeda:

- Skala lokal–kota
- Pantai publik satu-satunya di Kota Cirebon
- Tingkat kunjungan sangat tinggi dalam struktur wisata kota
- Belum memiliki struktur *oceanfront* yang berbasis pola spasial rekreasi keluarga

Data menunjukkan bahwa Pantai Kejawanan mencapai 403.969 pengunjung pada 2023 dan meningkat menjadi 453.140 pengunjung pada 2024, menjadikannya objek wisata dengan pertumbuhan paling signifikan di Kota Cirebon. Namun hingga saat ini, kawasan tersebut belum ditata dalam kerangka *promenade* linear yang jelas, zonasi rekreasi keluarga yang terstruktur, maupun organisasi ruang tepi laut berbasis analisis aktivitas keluarga.

Lonjakan pengunjung yang signifikan, ketimpangan pengembangan wisata bahari di Kota Cirebon, serta ketiadaan *oceanfront* kota yang tertata menunjukkan adanya kebutuhan nyata terhadap perancangan ruang pesisir yang terstruktur dan berorientasi pada pengguna.

Tanpa perencanaan *oceanfront* yang berbasis pola spasial rekreasi keluarga, potensi permasalahan yang dapat terjadi meliputi:

- Kepadatan dan konflik ruang antar pengguna

- Penurunan kenyamanan keluarga dalam beraktivitas
- Ketidakteraturan sirkulasi dan orientasi ruang
- Tekanan terhadap lingkungan pesisir

Dengan demikian, perancangan Oceanfront Pantai Kejawanan Cirebon Berbasis Pola Spasial Rekreasi Keluarga memiliki urgensi tinggi untuk diwujudkan sebagai:

- Ruang publik pesisir yang terstruktur dan aman
- Destinasi rekreasi keluarga yang nyaman dan responsif terhadap pola aktivitas nyata
- Penguat identitas pesisir Kota Cirebon
- Model pengembangan *oceanfront* kota skala lokal di wilayah Pantura Jawa Barat

Judul Tugas Akhir ini memiliki dasar kebutuhan empiris yang kuat, legitimasi spasial berdasarkan kebijakan tata ruang, serta urgensi yang nyata dalam menjawab kesenjangan antara pertumbuhan kunjungan wisata dan kualitas ruang pesisir yang tersedia.