

TUGAS AKHIR
PENGEMBANGAN PEMUKIMAN MASYARAKAT TRADISIONAL BANJAR
DI TEPIAN SUNGAI KUIN

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN



DI SUSUN OLEH

IRWAN SETYA

93.340.001

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

1997

TUGAS AKHIR
PENGEMBANGAN PEMUKIMAN MASYARAKAT TRADISIONAL BANJAR
DI TEPIAN SUNGAI KUIN

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Dalam Menempuh Gelar Kesarjanaan S-1
Pada Jurusan Teknik Arsitektur
Universitas Islam Indonesia

DI SUSUN OLEH
IRWAN SETYA
93.340.001

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
1997

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

PENGEMBANGAN PEMUKIMAN MASYARAKAT TRADISIONAL BANJAR

DI TEPIAN SUNGAI KUIN

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

DI SUSUN OLEH

IRWAN SETYA

93.340.001

Yogyakarta, Mei 1997

Menyetujui:

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Pendamping



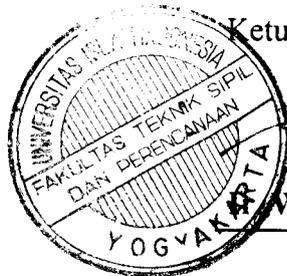
Ir. Hadi Setiawan



Ir. Handoyotomo, MSA

Mengetahui

Ketua Jurusan Teknik Arsitektur




Wiryono Raharjo, M. Arch

PERSEMBAHAN

*KUPERSEMBAHKAN UNTUK
MAMA DAN ABAH TERCINTA*

ABSTRAKSI

Arsitektur rumah tradisional Suku Banjar *bubungan tinggi* adalah ungkapan bentuk rumah yang merupakan salah satu unsur kebudayaan yang tumbuh dan berkembang bersamaan dengan pertumbuhan dan perkembangan kebudayaan masyarakat Banjar. Oleh karena itu, arsitektur tradisional khususnya arsitektur rumah tradisional akan merupakan salah satu identitas sebagai pendukung kebudayaan masyarakat Banjar dan juga merupakan aset budaya yang perlu dilestarikan.

Aset budaya yang ada di pemukiman tradisional Banjar di Kelurahan Kuin Utara dikembangkan sebagai alternatif pengembangan wisata selain aset alam yang ada di Banjarmasin. Aset budaya yang ada bukan hanya bangunan fisik (*rumah bubungan tinggi*) saja tetapi juga kegiatan dari masyarakat setempat berupa kesenian daerah dan hasil kerajinan.

Memandang dari sudut kepentingan pelestarian tersebut maka sangat penting untuk memanfaatkan aset budaya yang ada di daerah pemukiman Kuin Utara menjadi sebuah lingkungan tradisional yang dapat digunakan untuk kepentingan pariwisata maupun generasi mendatang.

Dalam pengembangan pemukiman tradisional Banjar di Kelurahan Kuin Utara harus berlandaskan kepada budaya dan arsitektur setempat sebagai acuan dalam pengembangan fisik lingkungan. Pengambilan bentuk asli arsitektur tradisional sebagai dasar acuan bentuk pengembangan fisik bukan suatu langkah plagiat yang akan mengurangi citra fisik pemukiman, tetapi merupakan langkah penyeragaman dalam membentuk suatu citra fisik yang khas dan mampu merefleksikan budaya setempat.

Selain penyelesaian lingkungan pemukiman tradisional yang mampu merefleksikan budaya setempat juga dapat memberikan potensi perkembangan wisata dengan tatanan fisik hunian dan fasilitas wisata yang memberikan kenangan baru berupa ungkapan fisik kepada wisatawan.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Halaman Persembahan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Abstraksi.....	v
Daftar Isi.....	vi
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Tabel.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Permasalahan.....	2
1.2.1. Permasalahan Umum	2
1.2.2. Permasalahan Khusus.....	2
1.3. Keaslian Penulisan.....	3
1.4. Tujuan dan Sasaran.	4
1.4.1. Tujuan.....	4
1.4.2. Sasaran.....	4
1.5. Lingkup Bahasan.....	4
1.6. Metode Pembahasan.....	4
1.7. Kerangka/Pola Pikir.....	5
1.8. Sistematika Pembahasan.....	6
BAB II PEMUKIMAN TRADISIONAL BANJAR	
DAN ASET WISATA	7
2.1. Kondisi kepariwisataan dan Aset Wisata	
Kalimantan Selatan.	7

2.1.1. Aset Wisata Di Kalimantan Selatan.....	7
2.1.2. Pengembangan Aset Wisata.....	8
2.1.3. Perkembangan Pariwisata di Kalimantan Selatan.....	10
2.2. Pengembangan Pemukiman Tradisional Alternatif Pengembangan Obyek Wisata.....	12
2.2.1. Pengembangan Pemukiman Tradisional Menjadi Pemukiman Wisata.....	13
2.3. Tinjauan Pemukiman Daerah Tepian Sungai.....	14
2.3.1. Pengertian.....	14
2.3.2. Perencanaan Lingkungan Daerah Tepian Sungai	14
2.4. Tinjauan Pemukiman Tradisional Banjar.....	15
2.4.1. Pola Pemukiman Tradisional Banjar.....	15
2.4.2. Perkembangan Pemukiman Tradisional Banjar	16
2.4.3. Hubungan Dengan Kepentingan Umum.....	18
2.4.4. Bentuk dan Susunan Ruang Pada Rumah Tradisional Banjar.....	19
2.5. Potensi Aset Wisata Pemukiman Tradisional.....	22
2.6. Aktivitas Masyarakat dan Pemanfaatan Elemen Air Dalam Pengembangan Tepian Sungai.....	26
2.7. Kebijakan dan Program Pengembangan Pemukiman	26
2.7.1. Kebijakan Pengembangan Pemukiman Tradisional Di Tepian Sungai Kuin.....	28
2.8. Rona Lingkungan Pemukiman Kelurahan Kuin Utara	30
2.8.1. Letak dan Topografi.....	30
2.8.2. Lingkungan Sosial Budaya.....	32
2.8.3. Sosial Ekonomi.....	32
2.8.4. Pola Pemukiman.....	33
2.8.5. Bentuk, Tipologi, Susunan Ruang dan Komponen Rumah Tinggal.....	35

2.8.6. Prasarana Pada Lingkungan Pemukiman..	39
BAB III PENGEMBANGAN PEMUKIMAN DI TEPIAN S. KUIN	41
3.1. Analisa Perencanaan Pemukiman Tradisional	
Sebagai Aset Wisata.....	41
3.2. Analisa Pengaruh Pengembangan Pemukiman Tradisional	
Sebagai Aset Wisata Terhadap Masyarakat.....	41
3.3. Analisa Lingkungan Fisik Pemukiman Tradisional...	43
3.3.1. Letak dan Topografi.....	43
3.3.2. Analisa Tata Ruang Luar.....	43
3.3.3. Analisa Potensi Wisata.....	45
3.3.4. Analisa Fisik Bangunan.....	46
3.3.5. Analisa Besaran Ruang Pada Bangunan Hunian	49
3.4. Analisa Potensi Pemukiman Tradisional	
Yang Dikembangkan.....	51
3.4.1. Potensi Perdagangan dan Jasa Wisata.....	51
3.4.2. Potensi Industri Kecil.....	51
3.5. Analisa Pemanfaatan Elemen Air Dalam	
Perancangan Fasilitas Wisata.....	52
3.5.1. Analisa Suasana dan Bentuk Pada	
Fasilitas Wisata Berdasarkan Karakter Air.....	52
3.6. Analisa Sirkulasi Pada Tapak.....	53
3.6.1. Analisa Streetscape.....	55
3.6.2. Analisa Kondisi Jalan.....	56
3.6.3. Analisa Street Furniture.....	56
3.7. Analisa Sistem Utilitas Pada Pemukiman Tradisional...	56
BAB IV PENDEKATAN KONSEP DASAR	57
4.1. Pendekatan Konsep Pada Aspek Sosial Budaya	
dan Ekonomi Masyarakat.....	57

4.2. Pendekatan Konsep Pada Aspek Fisik (lingkungan)	58
4.2.1. Pendekatan Konsep Dasar Pengembangan Lingkungan Pemukiman Tradisional.....	58
4.2.2. Pendekatan Konsep Tata Ruang Luar.....	59
4.2.3. Pendekatan Karakteristik Massa.....	60
4.2.4. Pendekatan Konsep Pengolahan Tapak dan Sirkulasi.....	60
4.2.5. Pendekatan Konsep Kontekstual Tepian S. Kuin	61
4.3. Pendekatan Konsep Fisik Bangunan Hunian.....	63
4.3.1. Pendekatan Konsep Kebutuhan dan Besaran Ruang Pada Bangunan Hunian.....	64
4.4. Pendekatan Konsep Pengembangan Potensi Pemukiman Tradisional.....	64
4.4.1. Pendekatan Aspek Kegiatan dan Kebutuhan Ruang Pada Fasilitas Wisata.....	65
4.4.2. Karakter Kegiatan dan Kebutuhan Ruang.....	65
4.4.3. Pengunjung Sebagai Dasar Penentuan Besaran Ruang Fasilitas Wisata.....	66
4.4.4. Pendekatan Konsep Bentuk dan Suasana Pada Fasilitas Wisata.....	68
4.5. Pendekatan Konsep Struktur dan Bahan.....	69
4.6. Pendekatan Konsep Sistem Utilitas Pada Pemukiman Tradisional.....	70
BAB V KONSEP PERENCANAAN dan PERANCANGAN.....	71
5.1. Konsep Dasar Pengembangan Lingkungan Fisik Pemukiman Tradisional Banjar.....	71
5.2. Konsep Tata Ruang Luar.....	71
5.2.1. Tata Ruang Makro.....	71
5.2.2. Tata Ruang Mikro.....	72

5.3. Konsep Citra Fisik Pemukiman.....	73
5.3.1. Konsep Fisik Bangunan Hunian Pada Pemukiman Tradisional.....	73
5.3.2. Konsep Fisik Pengembangan Pemukiman Baru.	74
5.3.3. Konsep Elemen Pendukung Citra Fisik Pemukiman	76
5.3.4. Konsep Pencapaian dan Sirkulasi.....	77
5.4. Konsep Pengembangan Potensi Pemukiman Tradisional	78
5.4.1. Konsep Bentuk dan Suasana Pada Fasilitas Wisata Berdasarkan Karakter Air.....	78
5.4.2. Konsep Struktur dan Bahan.....	80
5.4.3. Konsep Dasar Lingkungan	80
5.5. Konsep Dasar Sistem Utilitas.....	82
DAFTAR PUSTAKA.....	83

Daftar Gambar

	Halaman
1. Gambar 2.1. Wilayah Pengembangan Pariwisata Di Kalimantan Selatan	7
2. Gambar 2.2. Pola Pemukiman	15
3. Gambar 2.3. Lingkungan Pemukiman Pada Tepian Sungai Kuin	16
4. Gambar 2.4. Rumah Tradisional Banjar	20
5. Gambar 2.5. Susunan Ruang	22
6. Gambar 2.6. Lokasi Obyek Wisata Di Banjarmasin	23
7. Gambar 2.7. Suasana Kehidupan Di Tepian Sungai	24
8. Gambar 2.8. Pembuatan Perahu Tradisional	24
9. Gambar 2.9. Atraksi kesenian Tari Hadrah	24
10. Gambar 2.10. Makam P. Suriansyah Raja Islam Yang Pertama Di kalimantan	25
11. Gambar 2.11. Obyak Wisata Pasar Terapung	25
12. Gambar 2.12. Letak Pemukiman Tradisional kelurahan Kuin Utara Dalam Skala Kota Banjarmasin	30
13. Gambar 2.13. Pengaruh Pasang Surut Air Sungai Terhadap Panjang Pendek Tongkat Bangunan	31
14. Gambar 2.14. Pola Pemukiman	34
15. Gambar 2.15. Pola Pemukiman Tradisional di Kelurahan Kuin Utara	34
16. Gambar 2.16. Bentuk Rumah di Kelurahan Kuin Utara Yang Ada Sekarang	35
17. Gambar 2.17. Tata Letak Bangunan Terhadap Jalur Pergerakan	36
18. Gambar 2.18. Susunan Ruang Pada Rumah Tinggal	36
19. Gambar 2.19. Pemasangan Dinding Kayu Pada Rumah	37
20. Gambar 2.20. Pemasangan Dinding Semen	37
21. Gambar 2.21. Komponen Atap	38
22. Gambar 2.22. Pondasi Pada Bangunan	38
23. Gambar 2.23. Konstruksi	39
24. Gambar 2.24. Terminal Bus Air (Klotok)	40
25. Gambar 2.25. Terminal Angkutan Darat	41

26. Gambar 3.1. Letak dan Topografi Pemukiman Tradisional	43
27. Gambar 3.2. Zoning Alternatif Tata Ruang Luar	44
28. Gambar 3.3. Alternatif Lokasi Pengembangan Pemukiman Yang Baru	45
29. Gambar 3.4. Rencana Pengembangan Aset Wisata Pemukiman Tradisional	46
30. Gambar 3.5. Bentuk Bangunan	46
31. Gambar 3.6. Tata Letak Bangunan Terhadap Jalur Pergerakan	47
32. Gambar 3.7. Susunan Ruang Pemukiman Tradisional	47
33. Gambar 3.8. Facade Lingkungan Pemukiman Tradisional	48
34. Gambar 3.9. Jarak Antar Bangunan Pada Pemukiman Tradisional	48
35. Gambar 3.10. Ornamen Pada Bangunan	49
36. Gambar 3.11. Susunan Ruang Pada Rumah Bubungan Tinggi	49
37. Gambar 3.12. Sirkulasi Dalam Tapak	54
38. Gambar 3.13. Pencapaian Lokasi	54
39. Gambar 3.14. Bidang Pembentuk Streetscape	55
40. Gambar 3.15. Kondisi Jalan Lingkungan	56

Daftar Tabel

	Halaman
1. Tabel 1.1. Pengembangan Obyek Wisata Di Banjarmasin	1
2. Tabel 2.1. Aset Wisata Di Kalimantan Selatan	8
3. Tabel 2.2. Tabel Wisata Di Kalimantan Selatan	10
4. Tabel 2.3. Arus Kunjungan Wisata	10
5. Tabel 2.4. Prediksi Pendapatan Dari Wisatawan	11
6. Tabel 2.5. Diagram Pendapatan dan Pengeluaran Tahun 1988	33
7. Tabel 3.1. Besaran Ruang Pada Rumah Tradisional	50
8. Tabel 3.2. Prediksi Kebutuhan Rumah Di Pemukiman Tradisional Kelurahan Kuin Utara	50
9. Tabel 4.1. Kebutuhan dan Besaran Yang Layak	64
10. Tabel 4.2. Prediksi Arus Kunjungan Wisata	66
11. Tabel 5.1. Karakteristik Bangunan Pada Pemukiman Tradisional	73
12. Tabel 5.2. Karakteristik Bangunan Pada Pemukiman Baru	75

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah.

Kota Banjarmasin merupakan kota yang sebagian besar daerahnya dikelilingi oleh sungai baik besar maupun kecil. Ciri sungai yang terdapat pada daerah pulau Kalimantan pada umumnya mempunyai ciri pasang surut termasuk di Banjarmasin. Pada daerah tepian sungai merupakan daerah awal perkembangan pemukiman masyarakat tradisional Banjar sebelum dikenalnya jalur darat.

Pemukiman tradisional yang masih tersisa sekarang ini ada tiga yaitu pemukiman di Kelurahan Kuin Utara, Mantuil dan Kampung Melayu. Tiga pemukiman tradisional tersebut merupakan salah satu aset wisata yang dikembangkan sebagai obyek wisata. Perencanaan pengembangan fisik obyek wisata di Banjarmasin dan sekitarnya dibuat berdasarkan SPK No.03/KONT/ P3KS/VII/81 tanggal 24 Juli 1981.

Dari hasil penelitian potensial dan prioritas pengembangan aset wisata yang berada di Banjarmasin adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1. Pengembangan Obyek Wisata di Banjarmasin

Obyek Wisata	Jumlah Penilaian	Perioritas Pengembangan
1. Taman hiburan rakyat	21	I
2. Pantai Takisung	19	II
3. Pasar Terapung dan P. Kembang	18	III
4. Desa Tradisional (Kuin Utara, Mantuil, Kampung Melayu)	16	IV
5. Mesjid Raya dan P. Kaget	15	V
6. Bajuin	12	VI
7. Batakan	9	VII

sumber : Perencanaan Fisik Obyek Wisata Banjar masin dan Sekitarnya Oleh PT. INDULEXCO 1982

Dapat kita lihat pada tabel di atas walaupun desa tradisional (Kuin Utara, Kampung Melayu, Mantuil) memiliki skala prioritas pengembangan ke IV, pihak konsultan pengembang dan Departemen Perhubungan Direktorat Jenderal Pariwisata Kalimantan

Selatan menyarankan untuk mengembangkan menjadi obyek wisata disamping keempat aset wisata, mengingat bahwa pelestarian lingkungan, apalagi mengangkat pelestarian sebuah tradisi.

Kota Banjarmasin sebagai sebuah kota besar akan menuntut perubahan di semua sektor, termasuk perubahan lingkungan perkampungan kearah yang lebih maju dan modern. Apabila tidak sekarang mulai ditetapkan satu atau beberapa desa / lingkungan perkampungan untuk dilestarikan, maka tidak mustahil pada tahun 2000 misalnya, corak lingkungan tradisional Banjarmasin akan lenyap.

Memandang dari sudut kepentingan pelestarian tersebut maka sangat penting untuk memanfaatkan pengembangan aset wisata di daerah pemukiman Kuin Utara menjadi sebuah lingkungan tradisional yang dapat digunakan untuk kepentingan pariwisata maupun generasi mendatang.

1.2. Rumusan Permasalahan.

1.2.1. Permasalahan Umum.

Pengembangan pemukiman tradisional masyarakat Banjar di Kelurahan Kuin Utara pada daerah tepian sungai sebagai alternatif pengembangan obyek wisata yang mencakup aspek pertumbuhan, aspek kelayakan bangunan hunian dan aspek wisata.

1.2.2. Permasalahan Khusus.

Permasalahan khusus pengembangan pemukiman masyarakat tradisional di tepian Sungai Kuin adalah sebagai berikut :

1. Penyelesaian bangunan hunian bagi masyarakat tradisional yang mampu mewedahi kegiatan sehari-hari dan juga mampu mewedahi kegiatan yang bersifat budaya (upacara adat).
2. Penyelesaian lingkungan pemukiman tradisional yang dapat memberikan potensi perkembangan wisata dengan tatanan fisik yang mampu merefleksikan budaya setempat.

1.3. Keaslian Penulisan.

Untuk menghindari duplikasi dalam penulisan Tugas Akhir ini, terutama pada penekanan masalah berikut ini beberapa penulisan Tugas Akhir yang digunakan sebagai studi literatur :

1. Judul : Fasilitas Wisata Di Tepian Sungai Kapuas, Oleh Muhammad Hatibi, JUTA - UII.

Permasalahan :

Perancangan Hotel Sebagai Fasilitas Akomodasi Dan Kontekstual Terhadap Lingkungan Daerah Aliran Sungai Barito.

2. Judul : Hotel Resort Sebagai Fasilitas Akomodasi Pengembangan Kepariwisataaan Dataran Tinggi Dieng, oleh Muhammad Arief Hastono, JUTA-UGM.

Permasalahan :

- **Aspek fisik** : Bagaimana pengelolaan tata ruang kawasan dengan fasilitas sarana dan prasarana yang memadai.
- **Aspek sosial** : Bagaimana menumbuh kembangkan minat masyarakat pada turisme dan pariwisata di kawasan wisata Dieng.
- **Aspek budaya** : Bagaimana penataan paket wisata budaya.

3. Judul : Taman Wisata Ratu Boko, oleh Inung Purwati Saptosari, JUTA-UII

Permasalahan :

- Menciptakan program kegiatan mencakup dualisme kepentingan antara pelestarian dengan pariwisata.
- Kriteria pemilihan lokasi, plotting ruang dan penempatan fasilitas sehingga mampu memanfaatkan lahan yang optimal.
- Menciptakan jalur sirkulasi yang dapat memberikan pengalaman menyeluruh kepada setiap pengunjung.
- Perwujudan fisik fasilitas pendukung obyek yang mampu bersatu ruang dan menciptakan rona yang padu dengan kawasan yang melingkupi.

I.4. Tujuan dan Sasaran.

I.4.1. Tujuan.

Tujuan dari perencanaan dan perancangan ini adalah rehabilitasi dan konservasi pemukiman tradisional di Kelurahan Kuin yang layak huni, baik dari segi fisik, sosial, dan budaya bagi penghuninya dan mengarahkan pertumbuhan pemukiman dan memberikan pengembangan potensi aset wisata.

I.4.2. Sasaran.

Mendapatkan suatu landasan konseptual perencanaan dan perancangan pemukiman masyarakat tradisional Banjar di Kelurahan Kuin khususnya pada daerah tepian Sungai Kuin dengan tinjauan khusus terhadap citra fisik pemukiman tradisional dan pengembangan aset wisata.

I.5. Lingkup Bahasan.

Lingkup bahasan pada penulisan ini diarahkan pada masalah perencanaan dan perancangan pemukiman masyarakat tradisional pada daerah tepian sungai yang lebih menekankan pada :

- Aspek fisik lingkungan pemukiman terdiri dari lokasi, fasilitas pendukung obyek wisata dan aset wisata, kondisi tapak, sirkulasi, lingkungan, arsitektural dan struktur bangunan.
- Aspek manusia terdiri dari akitifitas, intraksi, perilaku dan budaya masyarakat setempat.

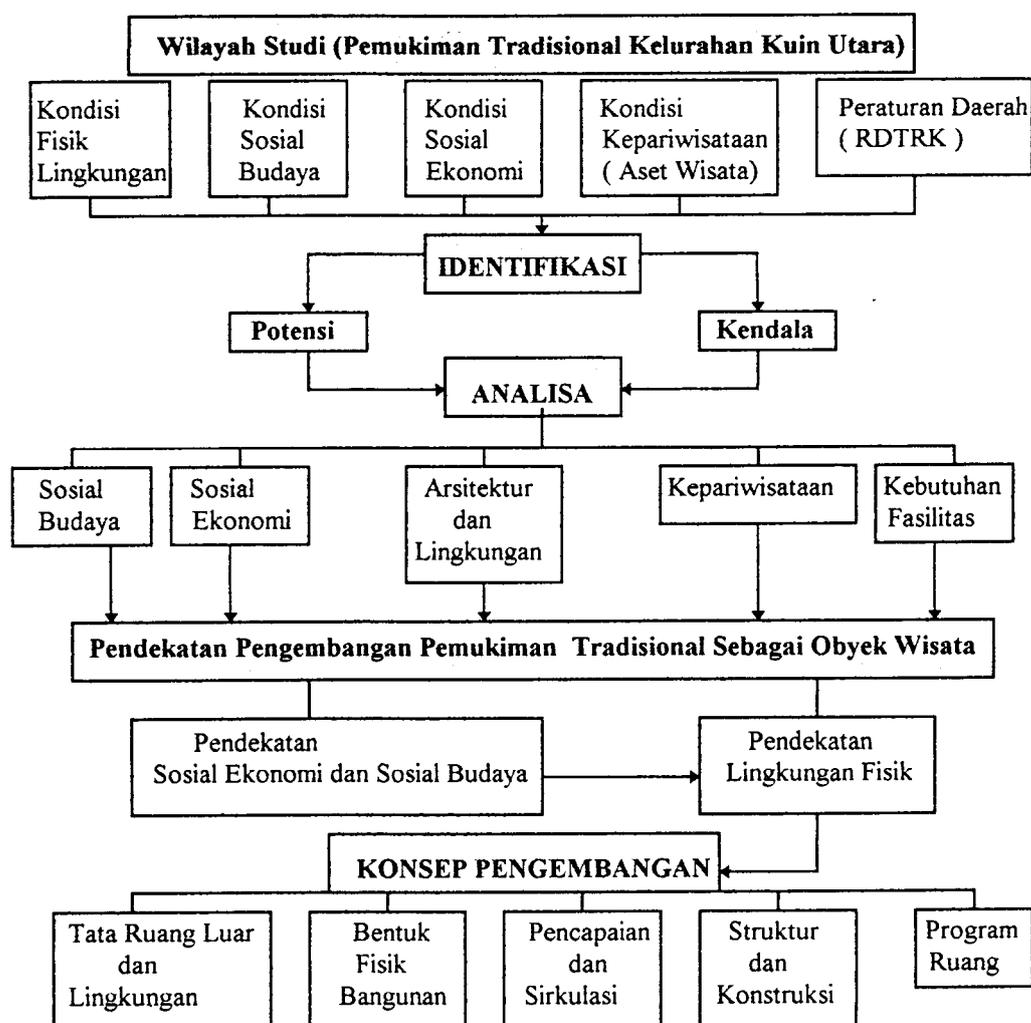
I.6. Metode Pembahasan.

Metode pembahasan yang dilakukan dalam pemecahan permasalahan pada perencanaan kembali pemukiman masyarakat tradisional di Kelurahan Kuin khususnya pada daerah tepian sungai adalah sebagai berikut :

- Mengumpulkan data primer mencakup aset wisata yang ada seperti kesenian daerah dengan wawancara langsung kepada masyarakat setempat dan data sekunder mencakup RDTRK dan Rencana Pengembangan Aset Wisata di Kalimantan Selatan.

- Pembahasan mencakup tahap identifikasi data, tahap analisa, dan tahap sintesa dengan uraian sebagai berikut :
 - a. Tahap identifikasi data lingkungan fisik, sosial ekonomi dan budaya, kepariwisataan dan RDTRK
 - b. Tahap analisa lingkungan fisik dan perilaku kehidupan masyarakat tradisional yang dapat dipertahankan sebagai ciri khas pemukiman *water front*.
 - c. Tahap sintesa lingkungan fisik dan perilaku kehidupan masyarakat.

1.7. Kerangka/Pola Pikir



Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi skala prioritas pengembangan adalah sebagai berikut :

1. Potensi aset wisata
2. Motivasi kunjungan wisatawan
3. Akseibilitas
4. Pelayanan Umum
5. Tingkat keintiman masyarakat
6. Peranan pemerintah
7. Peranan swasta.

Ketujuh faktor pendukung di atas akan dinilai apakah cukup mampu memberikan dorongan terhadap maksimal pengembangan.

Seperti halnya pengembangan ketiga pemukiman tradisional (Kuin Utara, Kampung Melayu dan Mantuil), meskipun sama memiliki skala prioritas ke IV, pemukiman tradisional di Kelurahan Kuin Utara mendapat prioritas lebih dari pemukiman tradisional untuk dikembangkan dengan pertimbangan pola perjalanan/tour pattern dengan obyek wisata lain seperti pasar terapung, P. kembang, mesjid kuno dan obyek kerajinan.

Dan pada dasarnya tiap obyek wisata tidak berkembang sendiri melainkan berkembang bersama beberapa obyek yang lain dalam suatu kesatuan paket wisata dan kesatuan wilayah. Misalnya di Kelurahan Kuin Utara untuk menuju obyek wisata pemukiman tradisional di tepian Sungai Kuin, tersedia serangkaian obyek lain menuju ke sana seperti rekreasi sungai, taman budaya, P. Kembang, makam P. Suriansyah, mesjid kuno dan pasar terapung.

Dengan demikian maka nilai potensialitas yang mempengaruhi skala prioritas pengembangan tiap aset wisata sebagaimana telah diuraikan di atas pada dasarnya hanyalah mencerminkan potensi obyek wisata yang bersangkutan masing -masing dan walaupun potensi tersebut memberikan pengaruh terhadap kebutuhan pengembangan namun ia bukanlah satu-satunya faktor.

Keterpaduan aset wisata dalam suatu kesatuan paket wisata dengan obyek wisata lainnya dapat kita lihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 2.2. Paket Wisata Di Kalimantan Selatan.

Wilayah	Obyek Wisata	Kebutuhan Pengembangan
Mantuil	1. Pasar terapung 2. THR Pantai 3. Perumahan tradisional 4. Rekreasi Sungai 5. P. Kaget	Belum Mendesak
Kuin Utara	1. P. Kembang 2. Pasar terapung 3. Perumahan tradisional 4. Makam P. Suriansyah 5. Rekreasi sungai 6. Taman budaya 7. Mesjid	Mendesak
Takisung	1. Takisung 2. Tabanio	Mendesak
Batakan	1. Pantai Batakan	Tidak Mendesak
Bajuin	1. Dataran tinggi Bajuin	Tidak Mendesak

sumber : Perencanaan Fisik Obyek Wisata Banjar masin dan Sekitarnya Oleh PT. INDULEXCO 1982

2.1.3. Perkembangan Pariwisata di Kalimantan Selatan

Perkembangan pariwisata di Kalimantan Selatan dapat kita lihat dari tabel arus kunjungan wisatawan dibawah ini :

Tabel .2.3. Arus kunjungan wisata

Tahun	Domestik	Internasional	Jumlah
1990	139.869	5.505	145.373
1991	165.045	5.891	170.936
1992	194.753	6.303	201.056
1993	229.809	6.744	236.553
1994	271.174	7.217	278.391
1995	319.986	7.722	327.708
1996	377.583	8.262	385.845

Sumber: Departemen Pariwisata Pos dan Telekomunikasi Kalimantan Selatan 1996

Dari tabel arus kunjungan di atas rata-rata pertumbuhan Wisnu 17% /tahun, wisman 7% /tahun total keseluruhan 24%/tahun. Tujuan wisatawan yang berkunjung ke

Kalimantan Selatan umumnya untuk berbelanja, mengunjungi obyek wisata dan ada sebagian kecil bisnis.

Obyek wisata yang dominan di kunjungi oleh wisman adalah obyek wisata pasar terapung dan arus jeram di daerah Loksado. Sedangkan obyek lain seperti pantai Takisung dan Batakan tidak begitu diminati selain belum di kelola secara maksimal. Sedangkan sasaran kepariwisataan untuk wisatawan mancanegara kurang tercapai dengan sasaran pertumbuhan 10% -15% pertahun, ini disebabkan kondisi obyek dan pengelolaan yang kurang. Menurut tabel di atas pertumbuhan wisman hanya 7% saja sedangkan pertumbuhan wisnu memenuhi sasaran yang diprediksikan dengan pertumbuhan 10%-15% pertahun.

Dengan pengembangan aset wisata dan pengelolaan yang baik pada tahun-tahun berikutnya sasaran kunjungan wisatawan mancanegara dapat mencapai sasaran 10% -15 % pertahun bahkan lebih. Sasaran tersebut wisman adalah sebagai berikut untuk Asia Pasifik 41,10 %, Eropa 33,00 %, Amerika 13,00 %, Asean 12,50 % dan lain-lainya 0,10%.

Untuk pendapatan dari aset wisata yang ada banyak dari wisatawan nusantara dengan prediksi pendapatan devisa selama Repelita VI pertahun adalah sebagai berikut :

Tabel .2.4. Perediksi Pendapatan Dari Wisatawan

Tahun	Wisman		Wisnu	
	Terendah (Juta Rp)	Tertinggi (Juta Rp)	Terendah (Juta Rp)	Tertinggi (Juta Rp)
1994	16.200	17.100	17.250	18.000
1995	18.000	19.800	19.500	21.600
1996	19.800	22.500	22.500	25.950
1997	21.600	26.100	25.500	31.200
1998	23.200	29.700	30.000	37.500
Jumlah	99.000	115.700	114.750	134.250

Sumber : Rencana Umum Tata Ruang Kota Banjarmasin 1994

Sasaran pembangunan kepariwisataan di Kalimantan Selatan secara umum diarahkan untuk menjadi sektor andalan yang mampu menumbuhkembangkan kegiatan

ekonomi, termasuk kegiatan sektor-sektor lain yang terkait sehingga membuka kesempatan berusaha dan lapangan kerja serta pendapatan masyarakat, daerah dan negara.

2.2. Pengembangan Pemukiman Tradisional Alternatif Pengembangan Obyek Wisata.

Pengembangan pemukiman tradisional seperti pemukiman di tepian Sungai Kuin merupakan lingkungan tradisional yang dapat dijadikan obyek wisata dan perlu tindakan konservasi bukan hanya bangunannya tetapi juga lingkungannya. Lingkungan sekitar pemukiman tradisional perlu dibebaskan dari bangunan -bangunan modern.

Bentuk jalan, kondisi lingkungan serta tumbuhan keras dari masa lampau hendaklah dikonservasi sejauh kemungkinan diperolehnya data yang benar, sehingga kondisi serta suasana yang sesungguhnya dapat terus terpelihara. Suatu panitia khusus perlu dibentuk di Banjarmasin dan sekitarnya yang anggotanya terdiri dari ahli sejarah, perancang kota dan arsitek untuk dapat menentukan jalan mana dan bangunan mana yang perlu dipertahankan bentuk luarnya. Kemungkinan lain harus terus digali untuk dapat digunakan sebagai bahan mempertahankan nilai sejarah bangunan tersebut.

Selain tindakan konservasi terhadap bangunan/rumah tradisional dan lingkungan yang ada, juga tak kalah pentingnya perlindungan terhadap benda kuno dan kebudayaan (kesenian daerah) yang mendukung hidupnya pemukiman tradisional tersebut dijadikan sebagai obyek wisata.

Kesenian dapat disajikan sebagai atraksi yang melengkapi atraksi statis berupa pemandangan alam, bangunan kuno dan lainnya. Kesenian memegang peranan penting untuk melengkapi daerah tujuan wisata yang dibuka bagi pariwisata. Karena kesenian merupakan bagian dari kebudayaan masyarakat.

Kesenian daerah berupa tarian, seni pentas, musik, ukiran, anyaman dan tenun yang semuanya perlu dikembangkan terus dengan tidak menghilangkan konsepsi tradisional. Pemeliharaan, menghidupkan kembali dan mengembangkan kesenian dengan membentuk kelompok seni atau kursus seni seperti di Bali yang penting untuk meningkatkan daya tarik pemukiman tradisional tersebut.

- Pemukiman dijadikan pusat pelayanan (basis pengembangan) bagi atraksi-atraksi atau fasilitas yang ada disekitar pemukiman.

2.3. Tinjauan Pemukiman Tradisional Daerah Tepian Sungai.

2.3.1. Pengertian.

Pengertian pemukiman tradisional yang dimaksud di sini adalah suatu tempat atau wilayah dimana masyarakat setempat dapat berkumpul dan hidup bersama, dan mereka dapat menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan dan mengembangkan hidupnya dengan suatu kebiasaan yang dilakukan dengan cara yang sama oleh beberapa generasi tanpa atau sedikit sekali mengalami perubahan.

Pengertian pemukiman daerah tepian sungai atau waterfront secara umum adalah pemukiman yang terletak pada area dengan dibatasi oleh air (sungai). Sedangkan pengertian secara umum pengembangan pada tepian sungai atau *waterfront development* adalah area atau daerah yang terletak berbatasan dengan air, terutama bagian kota yang menghadap sungai, laut, danau dan sejenisnya. (*Kamus oxford edisi 1987*)

Waterfront development merupakan pengembangan atau pembangunan sarana atau prasarana pada daerah tepian sungai, pesisir pantai atau sejenisnya. Pengembangan pemukiman tradisional di Kelurahan Kuin Utara yang akan dijadikan sebagai sebuah obyek wisata merupakan waterfront development.

2.3.2. Perencanaan Lingkungan Daerah Tepian Sungai.

Dalam pengembangan pemukiman khususnya di daerah tepi sungai atau daerah aliran sungai sebelum melakukan perencanaan yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut :

1. Pelestarian terhadap lingkungan meliputi lingkungan abiotik, biotik dan budaya (*culture*).
2. Pengurugan sungai tidak dianjurkan karena berakibat menghambat jalannya air dan mengurangi daya tampung air (khususnya pada musim penghujan).

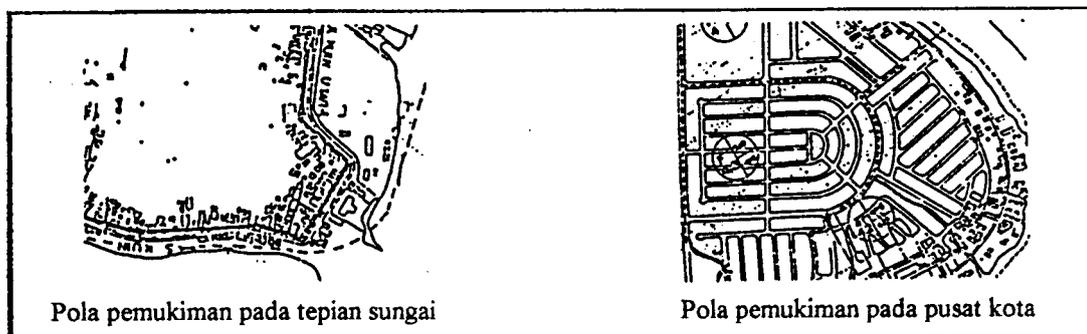
3. Area *retarding basin* seperti daerah rawa-rawa adalah daerah yang secara alami dapat menampung luapan sungai akibat air hujan maupun pasang surut. Apabila pihak pengembang menggunakan area *retarding basin* untuk keperluan sesuatu maka harus menyediakan penggantinya yang berfungsi sama (saluran drainase lengkap dengan waduknya).

2.4. Tinjauan Pemukiman Tradisional Banjar.

2.4.1. Pola Pemukiman Tradisional Banjar

Cara hidup masyarakat Banjar dalam menyesuaikan diri dengan kondisi alam atau lingkungannya telah memberikan corak dan bentuk-bentuk tertentu dan khas terhadap perkembangan arsitektur tradisional yang ada kemudian.

Sungai merupakan bagian yang penting bagi masyarakat Banjar untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-harinya (alat transportasi, sumber air untuk kebutuhan rumah tangga, sumber mata pencaharian dan banyak kegunaan lainnya). Dengan ketergantungan terhadap sungai maka mempengaruhi bentuk dan pola tata letak rumah di pemukiman tradisional yang membentuk linier, memanjang menurut arah sisi sungai besar atau kecil yang ada. Perkembangan pemukiman terutama di daerah tepian sungai selanjutnya juga tetap memanjang ke hulu atau ke arah sebaliknya, tidak meluas secara radial seperti pada wilayah pusat kota Banjarmasin. Ini dapat dilihat pada gambar di bawah ini



Gambar 2.2. Pola Pemukiman

Sumber: Rencana Terinci Kawasan Banjar Utara Kota Banjarmasin Th.2005

Sebagian besar rumah-rumah tradisional tidak menggunakan pagar pembatas dengan tetangganya. Untuk menghubungkan pintu rumah satu dengan lainnya atau dari

rumah kejalan, digunakan selaras dari kayu yang ujungnya kadang-kadang berguna sebagai dermaga kecil ditepi sungai. Dapat kita lihat pada gambar di bawah ini :



*Gambar 2.3. lingkungan pemukiman pada tepian Sungai Kuin.
Sumber : Hasil Survey*

2.4.2. Perkembangan Pemukiman Tradisional Banjar

Perkampungan merupakan basis dari pada kehidupan masyarakat yang biasanya secara bertahap, sedikit demi sedikit berkembang semakin luas dan maju. Perkampungan yang dimulai dari sebuah atau dua rumah kecil yang kemudian berkembang menjadi banyak dan berubah bentuk menjadi rumah yang bersifat sementara maupun permanent. Tata perkampungan masyarakat Banjar sejak dulu selalu tidak bisa dipisahkan dengan lingkungan sekitarnya yaitu sungai. Hal ini merupakan suatu sistem kehidupan air. Sungai merupakan urat nadi perhubungan antar kampung sebelum dikenal adanya jalan darat.

Selain itu sungai bagi masyarakat Banjar merupakan sumber guna memenuhi kebutuhan akan air yang diperlukan setiap hari, baik untuk keperluan minum, mandi ataupun mencuci dan keperluan hidup lainnya.

Dalam perkembangan beberapa macam bangunan rumah Banjar yang melahirkan beberapa nama menurut bentuknya itu sama sekali tidak mengubah sistem yang prinsip tentang tata perkampungan orang Banjar.

Sistem tata perkampungan orang Banjar yang dapat dikatakan sebagai suatu gambaran yang berciri khas dalam kaitannya dengan kedudukan bangunan rumah, dalam tata kehidupan lingkungannya ialah sebagai berikut:

1. Sebelum adanya jalan darat, rumah didirikan menghadap ke sungai. Peranan sebuah sungai dalam hal ini sangat besar sekali, sehingga dapat dilihat dari beberapa kepentingan seperti :
 - a. Sungai dipakai untuk keperluan lalu lintas antar kampung. Itulah sebabnya pada setiap rumah orang Banjar selalu ada sebuah perahu yang berfungsi sebagai sarana angkutan.
 - b. Sungai dipakai untuk keperluan pemenuhan kebutuhan jasmani seperti air untuk minum atau air untuk keperluan memasak makanan.
 - c. Sungai dipakai pula untuk keperluan mandi, mencuci dan bahkan sebagai tempat membuang tinja. Untuk itu dibikinkan sebuah sarana terapung yang disebut "*lanting*". Lanting ini dibikin dari bahan batang bambu yang tersusun sekitar 10 - 14 batang dalam tumpang 3 dan disimpan dengan tali ijuk. Pada bagian belakang lanting (ilir arus air) didirikan sebuah jamban. Dengan demikian lanting tersebut berfungsi untuk tempat mandi dan mencuci, sedangkan jamban bermanfaat pula sebagai kamar mandi dan tempat untuk membuang tinja. Pada umumnya lanting tersebut dibikin bersama secara gotong royong dan oleh karenanya dalam memanfaatkannya pun menjadi milik bersama.
2. Setelah adanya jalan darat, maka rumah didirikan menghadap ke jalan. Namun demikian lingkungan masih tidak bisa dipisahkan dengan sungai yang biasanya berada diseberang jalan ataupun dibelakang rumah. Dalam hal yang seperti ini sungai dalam fungsinya sebagai lalu lintas antar kampung telah berangsur-

Hampir tidak ada sarana lain yang bersifat menyangkut kepentingan umum masyarakat Banjar selain dari pada langgar atau masjid. Memang terdapat prasarana lain seperti jembatan -jembatan kayu atau bambu yang menghubungkan antara kelompok-kelompok yang berseberangan sungai.

Pola kehidupan masyarakat Banjar dengan basis perkampungan yang berisi perumahan dalam kaitannya dengan lingkungan hidup memberikan gambaran yang tenang, keadaan mana lebih dapat dicerminkan pada pola kehidupan pedesaan yang mayoritas. Lingkungan hidup masih tetap bertahan dalam situasi keselarasan yang murni di mana sumber-sumber alam yang tersedia masih terpelihara dari jamahan dan tindakan yang mencemarkan.

2.4.4. Bentuk dan Susunan Ruang Pada Rumah Tradisional Banjar

Arsitektur rumah tradisional adalah ungkapan bentuk rumah karya manusia yang merupakan salah satu unsur kebudayaan yang tumbuh dan berkembang bersamaan dengan pertumbuhan dan perkembangan kebudayaan masyarakat setempat yang unsur-unsur dasarnya tetap bertahan untuk kurun waktu yang lama dan tetap sesuai dengan perkembangan dan pertumbuhan kebudayaan suatu masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena itu, arsitektur tradisional pada khususnya arsitektur rumah tradisional akan merupakan salah satu identitas sebagai pendukung kebudayaan masyarakat setempat.

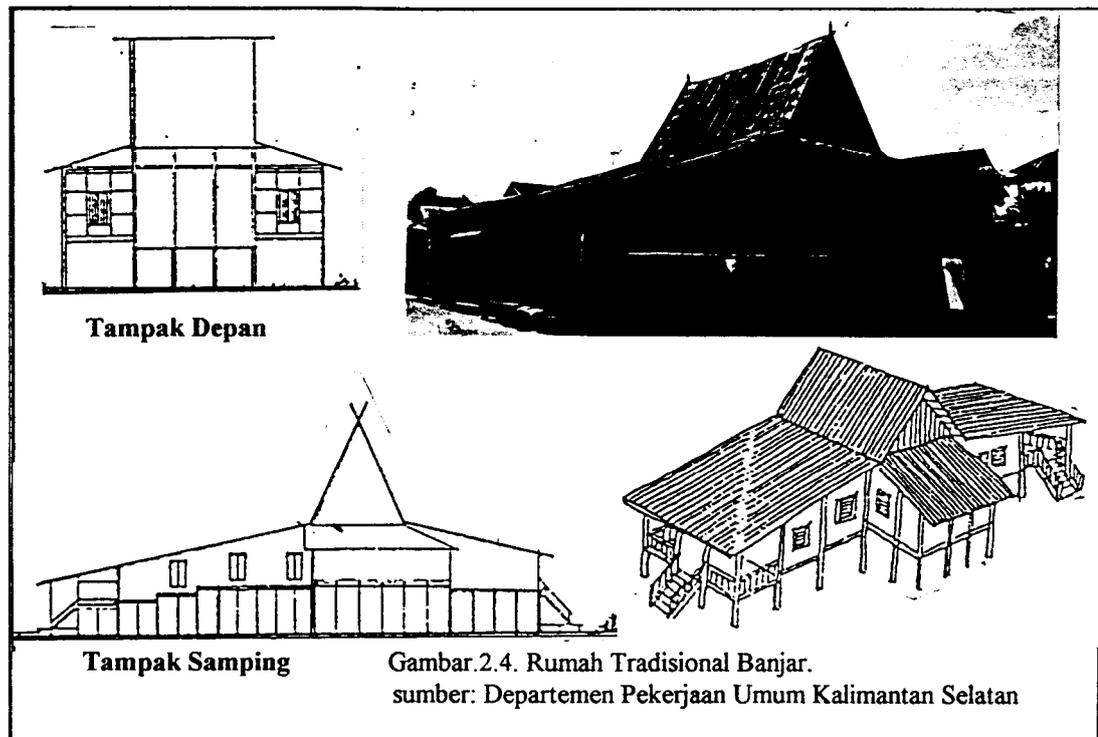
Arsitektur rumah tradisional sangat mengutamakan proses pembentukannya. Berlainan dengan arsitektur di negara barat atau arsitektur modern, yang sasaran perancangannya lebih ditekankan kepada produk berupa wujud fisik bangunan dengan penalaran fungsi, konstruksi dan estetika. Dan arsitektur rumah tradisional lebih menekankan kepada proses terbentuknya, bersendikan kepada ritual, agama atau kepercayaan. Wujud fisik dalam bentuk rumah atau bangunan justru menempati urutan prioritas yang paling belakang.

1. Bentuk Rumah Tradisional Banjar.

Bentuk rumah tradisional Banjar adalah yang dikenal dengan nama *Rumah Bubungan Tinggi*. Struktur pokok dari bangunan rumah tradisional Banjar adalah sebagai berikut:

- Tubuh bangunan yang memanjang lurus ke depan yang merupakan bangunan induk.
- Bangunan yang menempel di kanan-kiri yang disebut “Anjung”
- Bubungan atap yang memanjang ke depan disebut “*bubungan tinggi*”
- Bubungan atap yang menuju ke belakang, disebut atap “*hambin awan*”

Bentuk bangunan rumah bubungan tinggi simetris seperti pada gambar di bawah ini :



2. Susunan Ruang dan Fungsinya.

Susunan ruang dapat kita lihat pada tubuh bangunan rumah yang memanjang lurus kedepan ini terbagi-bagi atas ruangan yang berjenjang lantainya. Setiap pembatasan jenjang lantai itu terdiri atas ambang lantai yang disebut “*watun*”

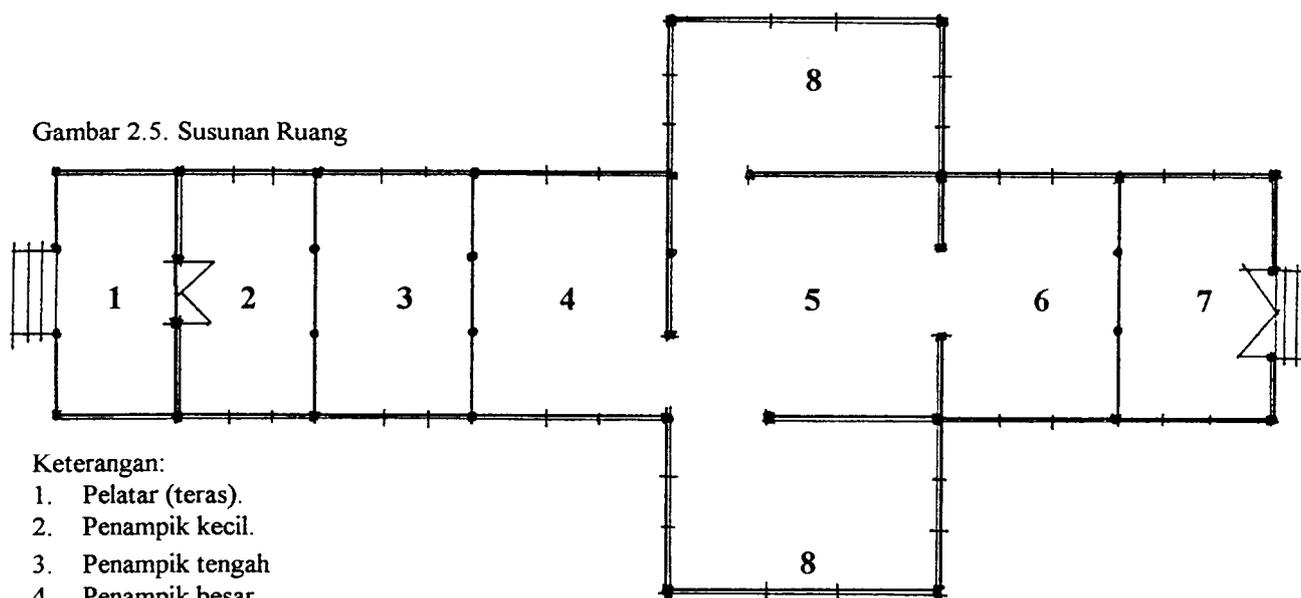
suatu jenjang yang terbuka tanpa batas dinding. Ruang -ruang yang berjenjang tersebut adalah :

1. **Pelatar (teras)**, ruang depan yang merupakan ruang transisi antara ruang publik dengan ruang yang lebih private. Teras sebagai ruang depan yang terbuka berfungsi sebagai ruang tamu khususnya bagi tamu dekat dan juga sebagai tempat istirahat pada waktu sore hari. Untuk melindungi teras dari sinar matahari biasanya digunakan tirai dari bambu yang dianyam. Tirai ini dapat digulung dan dibuka.
Sedang pada saat upacara perkawinan teras berfungsi sebagai tempat bersanding.
2. **Penampik kecil**, ruangan yang agak kecil, setelah masuk pintu depan. Permukaan lantainnya lebih tinggi dari lantai pelatar/teras. Ambang lantai ini disebut "*watun sambutan*". Penampik kecil ini berfungsi sebagai tempat penyimpanan bahan makanan/padi. Dalam perkembangan selanjutnya penampik kecil tidak lagi berfungsi sebagai lumbung padi, tapi sudah berubah menjadi ruang tamu yang lebih private sifatnya dibanding dengan teras. Itulah sebabnya penampik kecil dinamakan *watun sambutan*.
3. **Penampik tengah**, ruang yang cukup luas yang ketinggian lantai lebih tinggi dari penampik kecil. Penampik tengah ini juga berfungsi sebagai ruang tamu, yakni untuk tamu-tamu yang datang dari jauh. Berbeda dengan ruang pelatar yang berfungsi sebagai ruang tamu bagi tetangga dekat.
4. **Panampik besar (Ambin sayup)**, ruangan yang cukup luas seperti penampik tengah. Dalam fungsinya penampik besar sama fungsi dengan penampik tengah yaitu sebagai tempat untuk tamu jauh.
5. **Palidangan (Ambin dalam)**, ruang bagian dalam. Antara palidangan dengan panampik besar dipisahkan oleh dinding tidak seperti ruang lainnya yang hanya dibedakan dengan ketinggian lantai. Palidangan atau ambin dalam ini berfungsi sebagai tempat kegiatan-kegiatan keluarga di malam

hari atau sebagai ruang istirahat di malam hari saat-saat menjelang waktu tidur.

6. **Penampik bawah**, ruang bagian dalam dengan permukaan lantai yang lebih rendah dari palidangan dan sama tingginya dengan lantai penampik tengah. Fungsi ruangan ini adalah sebagai ruang makan.
7. **Pedapur** merupakan ruang bagian belakang yang berfungsi sebagai tempat kegiatan pekerjaan dapur.
8. **Anjung** merupakan ruang yang terletak pada bagian kiri dan kanan dari palidangan dengan fungsi sebagai tempat tidur.

Untuk lebih jelas susunan ruang pada rumah bubungan tinggi adalah sebagai berikut :



Keterangan:

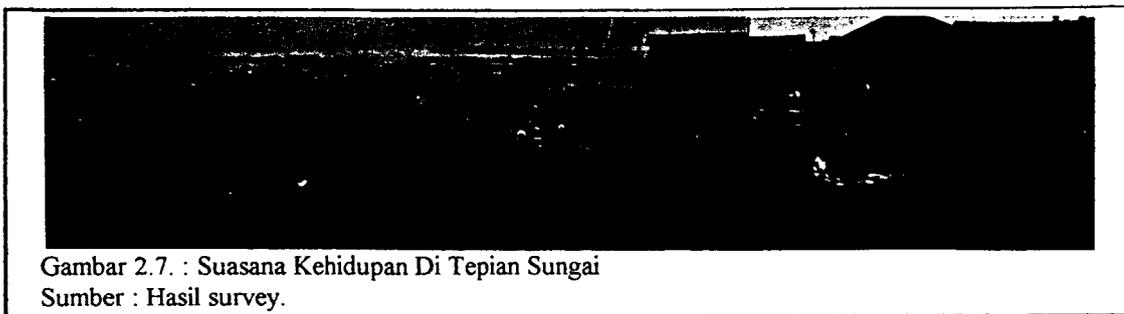
1. Pelatar (teras).
2. Penampik kecil.
3. Penampik tengah
4. Penampik besar
5. Palidangan (penampik dalam)
6. Penampik bawah
7. Dapur
8. Anjung

sumber: Departemen Pekerjaan Umum Kalimantan Selatan

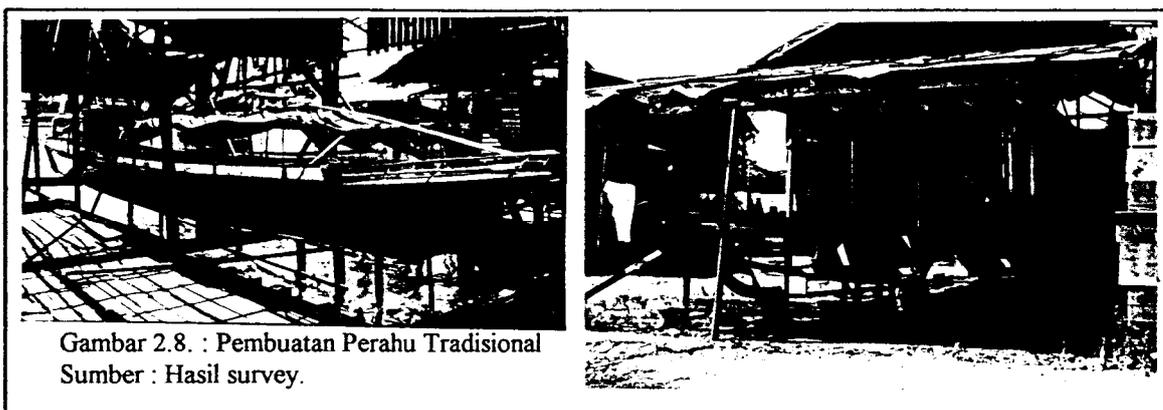
2.5. Potensi Aset Wisata Pemukiman Tradisional.

Pengembangan pemukiman tradisional masyarakat Banjar di Banjarmasin banyak mempunyai potensi yang dapat dijadikan sebagai obyek Wisata. Ada tiga pemukiman yang dapat dijadikan sebagai obyek wisata yaitu pemukiman tradisional Kampung

Di bawah ini dapat kita lihat gambaran aset wisata yang ada pada pemukiman tradisional.



Gambar 2.7. : Suasana Kehidupan Di Tepian Sungai
Sumber : Hasil survey.



Gambar 2.8. : Pembuatan Perahu Tradisional
Sumber : Hasil survey.



Gambar 2.9. : Atraksi Kesenian Tari Hadrah
Sumber : Hasil survey.



Gambar 2.10. : Makam P. Suriansyah Raja Islam Yang Pertama Di Kalimantan.
Sumber : Hasil survey.

Selain aset wisata di atas dengan adanya pengembangan pemukiman tradisional di Kelurahan Kuin juga mendukung kegiatan obyek pasar terapung. Karena obyek wisata pasar terapung tanpa adanya pemukiman ditepian Sungai Kuin dan Sungai Barito tidak akan ada. Timbulnya kegiatan pasar terapung ini merupakan kegiatan sehari-hari masyarakat sekitar Sungai Barito dan Sungai Kuin yang sudah ada sejak jaman dulu. Kegiatan pasar terapung merupakan kegiatan jual beli seperti layaknya sebuah pasar, yang menarik pada kegiatan tersebut adalah transaksi jual beli dilakukan di atas air dengan menggunakan perahu kecil.



Gambar 2.11. : Obyek Wisata Pasar Terapung
Sumber : Hasil survey.

2.6. Aktivitas Masyarakat dan Pemanfaatan Elemen Air Dalam Pengembangan Tepian Sungai.

Air merupakan kebutuhan pokok bagi manusia. Dan untuk memenuhi kebutuhan pokok tersebut awalnya pertumbuhan pemukiman berasal dari daerah perairan (sungai) sebelum ada transportasi darat. Selain untuk kebutuhan pokok sungai juga sebagai sarana transportasi dan komunikasi.

Dengan adanya kegiatan masyarakat di tepi sungai perlu adanya pengelolaan. Karena sungai merupakan daerah yang memiliki potensi besar seperti olah raga memancing dan juga untuk dijadikan sebagai obyek wisata khususnya wisata air. Daerah sungai memiliki citra yang khas seperti *waterfront*.

Dalam memanfaatkan unsur air sebagai daya tarik yang memberikan nilai tambah sebagai keindahan visual antara lain :

- Air sebagai unsur pokok yang dijadikan orientasi *view*. Dalam pengembangan dan penataan daerah tepian sungai perlu mempertimbangkan unsur alam, pengolahan unsur buatan dapat membaaur dengan alam bukan sebaliknya.
- Perlu adanya pengetahuan tentang karakter terhadap air (sungai). Ini berhubungan dengan lingkungan.
- Penataan elemen air sebagai citra lingkungan yang kuat untuk memberikan keindahan visual sebagai aset yang ingin dikembangkan.

2.7. Kebijakan dan Program Pengembangan Pemukiman.③

Kebijakan dan program yang pengembangan pemukiman di Kotamadya Banjarmasin adalah sebagai berikut :

a. Tujuan :

- peningkatan penyediaan rumah sehat bagi masyarakat.

b. Strategi :

- Pembangunan perumahan rakyat dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat.
- Perluasan program perbaikan kampung dan pembangunan perumahan dilakukan secara bertahap.

Berdasarkan prioritas pengembangan pemukiman, Kelurahan Kuin Utara termasuk rangking IV. Walaupun termasuk rangking IV tetapi Kelurahan Kuin Utara mempunyai aset wisata yang perlu dikembangkan seperti yang telah dijelaskan di atas. Luas area yang direncanakan adalah 135 Ha dengan distribusi kepadatan penduduk sebagai berikut :

- Untuk distribusi kepadatan penduduk padat 43 Ha.
- Untuk distribusi kepadatan penduduk kurang padat 28 Ha.
- Untuk distribusi kepadatan penduduk tidak padat 64 Ha.

Perencanaan total area di Kelurahan Kuin Utara adalah 135 Ha yang direncanakan untuk menampung 30.040 jiwa atau 6.008 KK yang rata-rata tiap KK adalah 5 jiwa. Jadi rencana penambahan penduduk sampai tahun 2005 sekitar 25.793 jiwa, jumlah penduduk sekarang 4.247 jiwa. Sedang area tepian sungai yang dikembangkan 44 Ha dengan jumlah rumah yang ada 473. Tingkat kepadatan 148 jiwa/ha.

2.7.1. Kebijakan Pengembangan Pemukiman Tradisional Ditepian Sungai Kuin.

Penambahan pembangunan perumahan baru pada daerah tepian Sungai Kuin ini tidak diijinkan lagi jadi program pengembangan hanya pada perbaikan lingkungan dan kondisi bangunan yang memerlukan perawatan supaya tetap mencerminkan kehidupan tradisional. Seperti program pengembangan pemukiman sampai Th 2005 di atas dengan areal 19,5 Ha dengan jumlah 473 unit rumah untuk 2.365 jiwa. Jadi tidak ada perencanaan penambahan pemukiman baru hanya perbaikan lingkungan.

Program pengembangan pemukiman tradisional ditepian Sungai Kuin adalah sebagai berikut :④

- Pengembangan areal perumahan yang mencakup pembangunan baru dan perbaikan lingkungan seluas 19,5 Ha dengan jumlah rumah 473 unit untuk 2.365 jiwa.
- Fasilitas Umum : pembangunan sub pusat lingkungan 1,1 Ha.
- Trasnfortasi : peningkatan fungsi jalan kolektor 0,95 km.
- Jalur hijau : pembebasan tanah dan penghijauan 60.500 m.
- Utilitas : air bersih, drainase, listrik, gorong-gorong untuk 2.365 jiwa.

Pemukiman tradisional ditepian Sungai Kuin merupakan pemukiman tradisional yang dipertahankan keberadaannya sebagai aset wisata yang ditetapkan dalam Keppres No 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung dan Kep. Mendagri No.33 Tahun 1992 . Pemukiman tradisional di tepian Sungai Kuin ini merupakan kawasan wisata selain obyek wisata pasar terapung yang letaknya berada dalam satu wilayah yaitu di Kelurahan Kuin Utara, jadi merupakan kawasan yang dilindungi yang ditetapkan oleh UU No.9 Tahun 1990. Pengembangan pemukiman tradisional mendapat bantuan dari pemerintah daerah.

Pengembangan pemukiman tradisional termasuk obyek wisata pasar terapung , P. Kembang, Makam Pangeran Suriansyah, rekreasi sungai dan taman budaya.

Struktur pembiayaan dalam pengembangan fisik obyek wisata meliputi :⑤

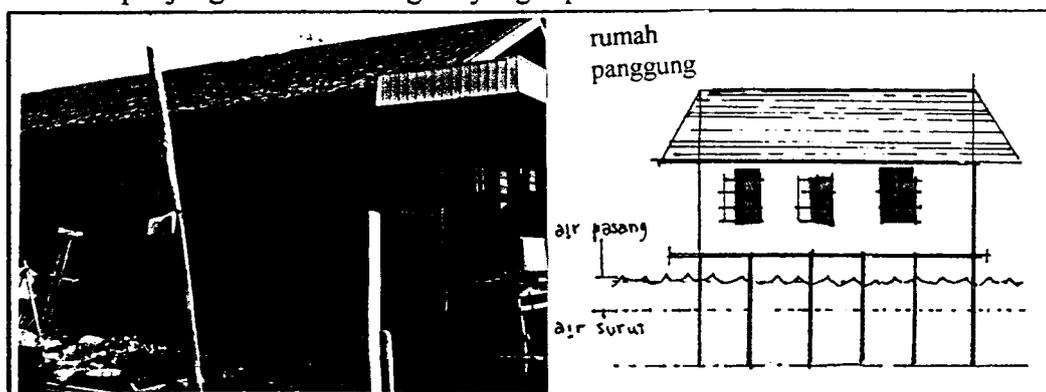
- Pembiayaan pembebasan tanah / areal obyek wisata.
- Pembiayaan pematangan tanah.
- Pembiayaan pembangunan prasarana dasar meliputi : jaringan jalan, prasarana perhubungan dan jaringan utilitas.
- *Management cost* yang mencakup pembiayaan pelaksanaan kepariwisataan.
- Pembiayaan kegiatan pemugaran, rehabilitasi dan pemeliharaan bagi : pemeliharaan lingkungan alam, budaya dan sejarah, pemeliharaan dan peningkatan prasarana dan utilitas.

Sedangkan sumber-sumber dana dan pembiayaan pengembangan fisik obyek wisata adalah sebagai berikut :⑥

- Investasi dari Pemerintah setempat.
- Investasi dari kalangan swasta.
- Bantuan Pemerintah Pusat dan Daerah Tingkat I.
- Kerja sama luar negeri.
- Pajak dan retribusi industri pariwisata.

Dengan letak yang berada di tepian sungai yang ditandai dengan topografi yang sangat datar antara 0-3 % dan dipengaruhi oleh pasang surut air sungai, sehingga kondisi pemukiman pada saat air pasang seakan-akan pemukiman berada di atas air, sedangkan bila kondisi air sungai surut akan terlihat tongkat bangunan.

Didalam pembuatan tongkat/ tiang bangunan yang berfungsi sebagai penopang utama bangunan harus memperhitungkan keadaan air sungai pada keadaan pasang dan surut. Karena semakin dalam permukaan tanah di bawah permukaan air sungai, maka semakin panjang dan besar tongkat yang diperlukan.



Gambar 2.13. Pengaruh Pasang Surut Air Sungai Terhadap Panjang Pendek Tongkat Bangunan
Sumber : Pemikiran

Secara umum wilayah Kotamadya Banjarmasin beriklim tropis dengan temperatur antara 21 - 33 derajat celcius dan curah hujan yang relatif tinggi. Air hujan yang melimpah tersebut oleh masyarakat Kotamadya Banjarmasin khususnya masyarakat tepian sungai untuk memenuhi kebutuhan air bersih (air minum). Walaupun Kotamadya Banjarmasin yang sebagian wilayahnya dikelilingi oleh sungai, akan tetapi untuk memenuhi kebutuhan air bersih untuk masyarakat masih kurang. Salah satu faktornya adalah kondisi air sungai yang kurang layak sebagai air minum ini pengaruh jenis tanahnya terdiri dari tanah liat. Dan apabila musim kemarau tiba air sungai menjadi surut dan air laut masuk menyebabkan air sungai menjadi asin.

Dengan keadaan topografi yang demikian, untuk mendapatkan persediaan air bersih masyarakat Kelurahan Kuin Utara menyediakan drum atau tempayan untuk menampung air hujan.

2.8.2. Lingkungan Sosial Budaya.

Kepadatan penduduk di Kelurahan Kuin Utara sekarang 148 jiwa/ha dengan jumlah penduduknya 4.242 jiwa. Dengan kondisi kepadatan penduduk tersebut Kelurahan Kuin Utara termasuk lingkungan kurang padat. Penduduk yang mendiami pemukiman tradisional di Kelurahan Kuin Utara sebagian besar berasal dari Suku Banjar. Suku Banjar juga mendominasi penduduk yang ada di Kalimantan Selatan selain Suku Dayak, dan Suku Melayu. Sehingga dalam segi kehidupan budaya masyarakat serta perkembangan arsitekturnya Suku Banjar lebih mendominasi.

Mata pencarian dari penduduk di Kelurahan Kuin Utara sebagian besar sebagai pedagang, disamping itu sebagai pelayanan jasa angkutan sungai pada obyek wisata pasar terapung dan pengerajin gerabah dan pembuatan perahu tradisional.

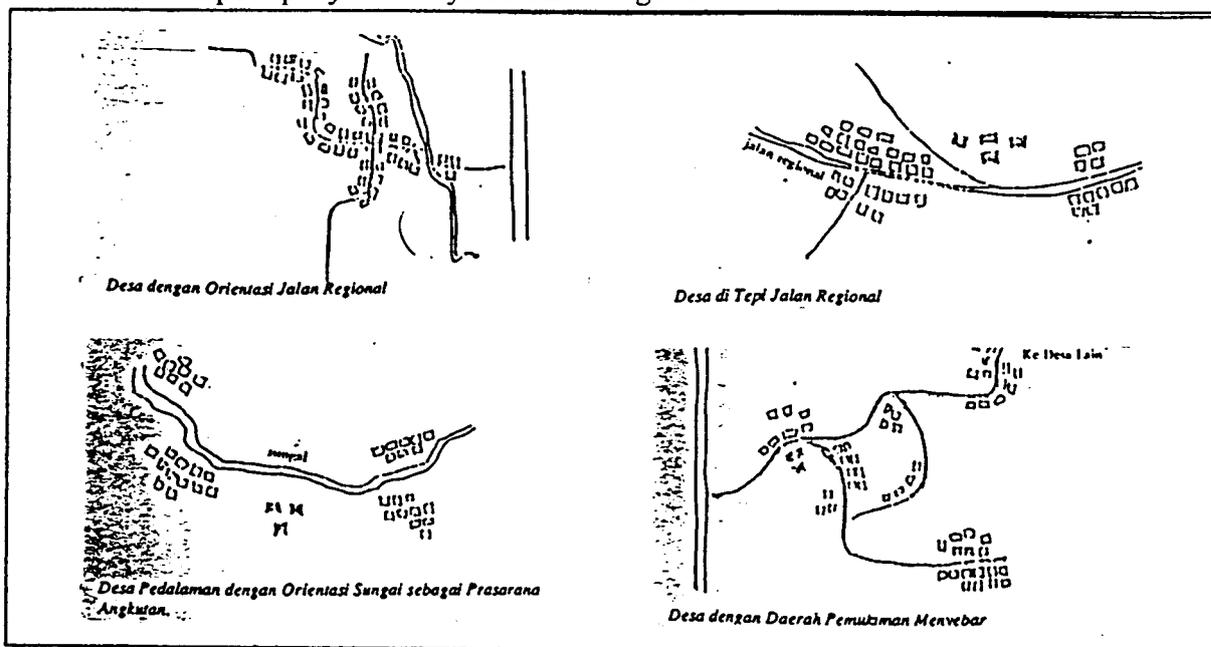
Dan dilihat dari suku yang mendiami pemukiman di Kelurahan Kuin Utara yang mendominasi adalah Suku Banjar. Pola hidup masyarakat Suku Banjar juga mengenal adanya gotong royong seperti suku lain yang ada di Indonesia, tetapi yang membedakan dengan suku lainnya adalah suasana keagamaan. Karena hampir seluruhnya masyarakat Suku Banjar beragama Islam. Sehingga banyak ditemukan sarana peribadatan seperti Mushola dan Mesjid pada pemukiman tradisional Banjar yang menjadi ciri khas.

2.8.3. Sosial Ekonomi.

Mata pencarian penduduk Banjarmasin yang dominan adalah pada sektor perdagangan mencapai 33,26 %, sisanya diikuti oleh sektor jasa kemasyarakatan. Begitu pula pada penduduk di Kelurahan Kuin Utara sebagian besar sebagai pedagang, disamping itu sebagai pelayanan jasa angkutan sungai pada obyek wisata pasar terapung dan pengerajin gerabah dan pembuatan perahu tradisional.

Berdasarkan laporan hasil survei tahun 1988 diperoleh gambaran bahwa rata-rata pendapatan rumah tangga untuk propinsi Kalimantan Selatan sebulan sebesar Rp. 152.508,24 dan rata-rata pendapatan perkapita sebulan sebesar Rp. 34.194,67. Sedangkan untuk Banjarmasin mempunyai angka rata-rata pendapatan tertinggi yakni Rp. 233.720,06

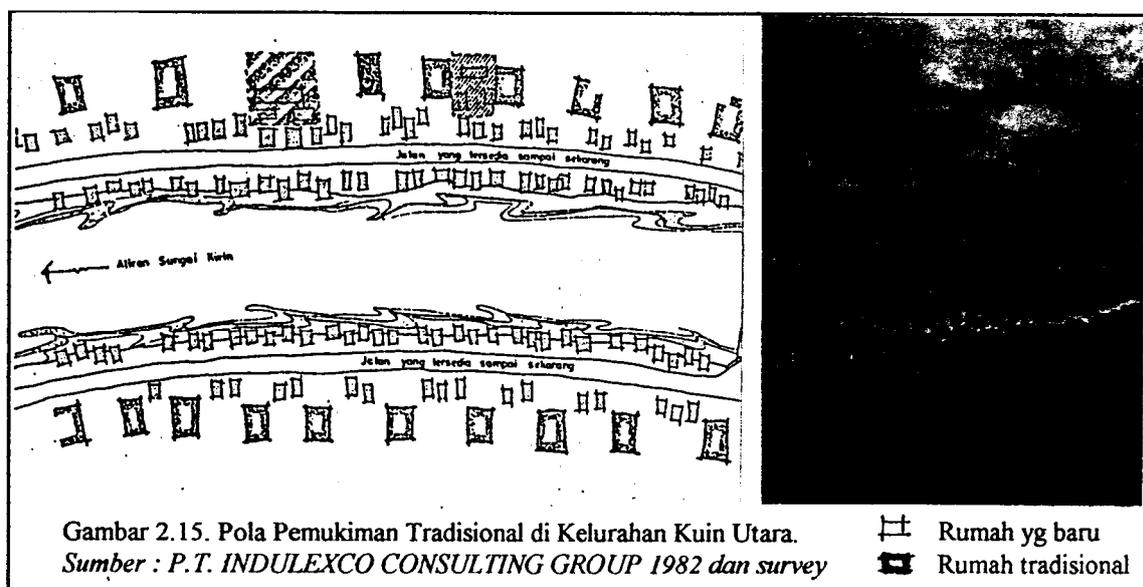
Pola pemukiman masyarakat tradisional dapat kita bagi menjadi 4 bagian berdasarkan pola penyebarannya adalah sebagai berikut :



Gambar 2.14. Pola Pemukiman

Sumber : "Rumah Untuk Seluruh Rakyat" oleh Ir. Siswono Yudohusodo.

Berdasar pola pemukiman di atas pemukiman tradisional di Kelurahan Kuin Utara termasuk kelompok pola pemukiman yang mengelompok disepanjang daerah aliran sungai yang membentuk sederetan perumahan (*the line village community*) atau dengan kata lain mengelompok secara linear.



Gambar 2.15. Pola Pemukiman Tradisional di Kelurahan Kuin Utara.

Sumber : P.T. INDULEXCO CONSULTING GROUP 1982 dan survey

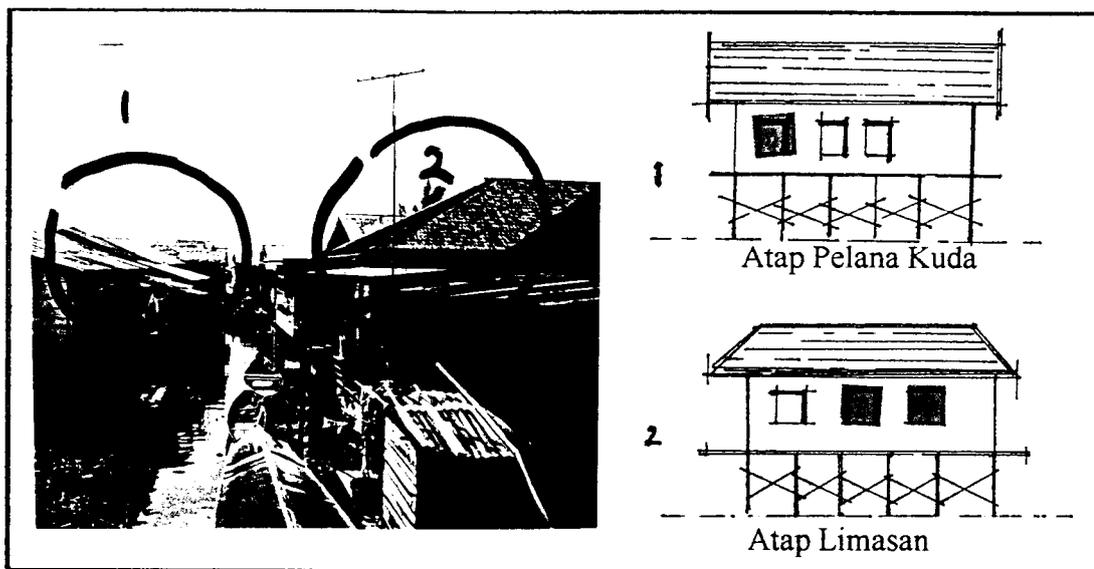
 Rumah yg baru
 Rumah tradisional

2.8.5. Bentuk, Tipologi, Susunan ruang dan Komponen Rumah Tinggal

1. Bentuk Rumah.

Bentuk rumah pemukiman di Kelurahan Kuin utara sangat dipengaruhi oleh budaya serta asal usul penduduknya. Seperti yang telah dijelaskan bahwa sebagian besar masyarakat di Kelurahan Kuin Utara berasal dari Suku Banjar. Bentuk rumah yang ada antara lain :

- Rumah dengan atap pelana kuda dipengaruhi oleh nilai sosial dan budaya Suku Banjar.
- Rumah dengan atap limasan dipengaruhi oleh nilai sosial dan budaya Suku Melayu.



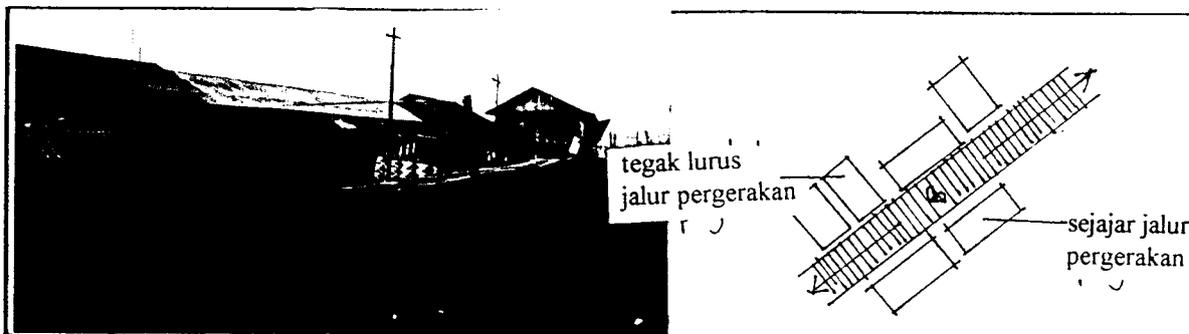
Gambar 2.16. Bentuk Rumah di Kelurahan Kuin Utara Yang Ada Sekarang.

Sumber : Hasil Survey.

2. Tipologi

Sebagian besar rumah yang ada di Kelurahan Kuin Utara khususnya pada daerah tepian sungai memiliki tipologi yang sama dengan bentuk empat persegi panjang ini pengaruh dari nilai sosial dan budaya Suku Banjar. Sedang tata letak dapat memanjang / sejajar dan tegak lurus terhadap jalur pergerakan di atas air, tetapi tata letak bangunan yang tegak lurus lebih mendominasi. Dengan tata letak tegak lurus tersebut mendapat dua orientasi dalam perkembangan pemukiman. Orientasi terhadap sungai tetap bertahan yang

merupakan pemanfaatan terhadap elemen air dan orientasi ke darat membuka pemukiman dapat berkembang tidak merasa terisolasi terhadap perkembangan.

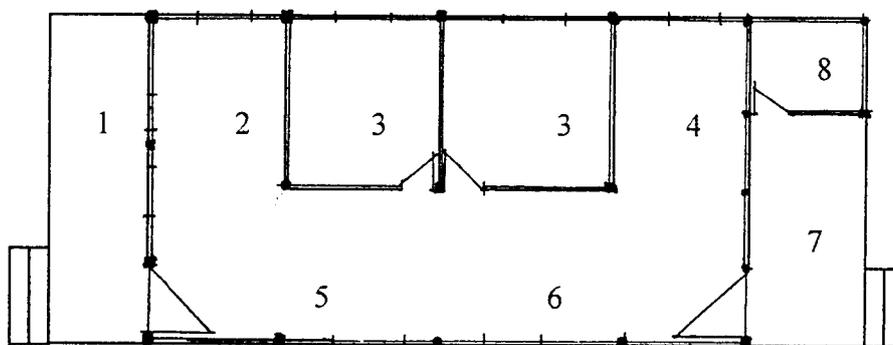


Gambar 2.17. Tata Letak Bangunan Terhadap Jalur Pergerakan.

Sumber : Hasil Survey.

3. Susunan Ruang Pada Rumah Tinggal

Susunan ruang umumnya memanjang kebelakang dengan bentuk linier sesuai dengan bentuk bangunan. Mulai dari bagian depan sebagai teras untuk tamu sampai teras belakang yang mempunyai dua orientasi terhadap jalan dan sungai. Berikut ini adalah susunan ruang rumah tinggal di Kelurahan Kuin Utara.



Keterangan : 1. Teras Depan. 2. R. Tamu. 3. R. Tidur. 4. Dapur
5. R. Keluarga 6. R. Makan. 7. Teras Belakang. 8. KM/WC

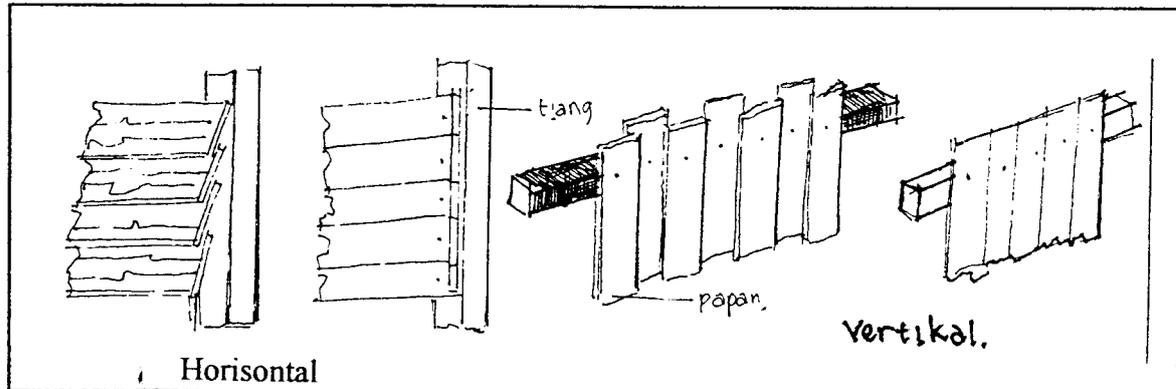
Gambar 2.18. Susunan Ruang Pada Rumah Tinggal.

Sumber : Hasil Survey

4. Komponen Bangunan Rumah.

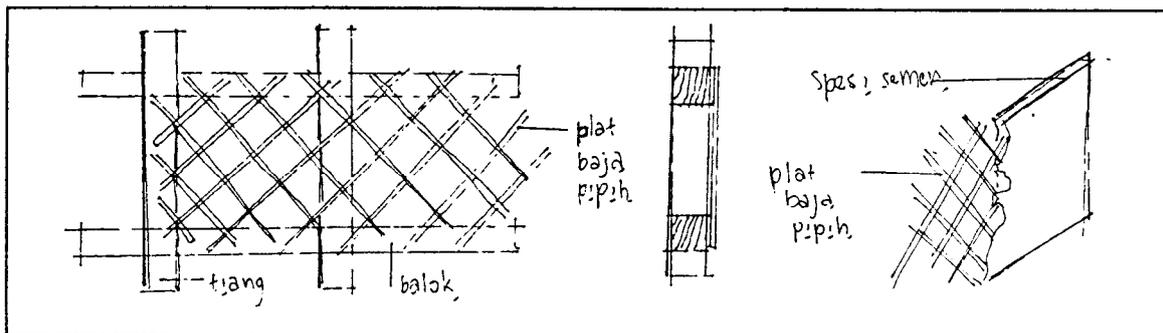
a. Dinding

Komponen dinding yang dominan untuk bangunan rumah di Kelurahan Kuin adalah dari kayu kelas II (meranti) dengan dimensi 18 - 20 cm untuk lebarnya sedangkan panjang 2 - 3 meter. Pemasangan papan untuk dinding tersebut menggunakan paku dengan posisi papan yang bermacam-macam.



Gambar 2.19. Pemasangan Dinding Kayu Pada Rumah.
Sumber : Hasil Survey

Sedangkan yang menggunakan dinding semen hanya bangunan yang bersifat public seperti masjid. Pengerjaan dinding semen ini tidak seperti di Pulau Jawa yang menggunakan batu bata, tetapi di daerah tanah yang daya dukung tanahnya jelek seperti di Kalimantan dengan menggunakan plat baja pipih sebagai tulangan yang dirakit dengan sistem grid. Plat baja pipih ini dikaitkan pada tiang kayu sebagai kolomnya. Setelah plat baja pipih tersebut dipasang baru kemudian ditutup dengan semen yang dicampur pasir dan air dengan di begesting memakai tikar (yang terbuat dari rumput ilalang).

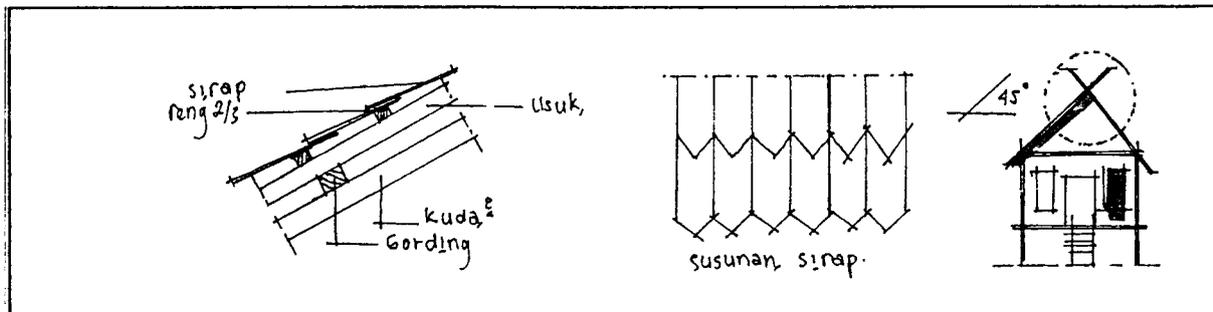


Gambar 2.20 : Pemasangan Dinding Semen.
Sumber : Hasil Survey

b. Atap.

Komponen atap yang dominan dipakai pada pemukiman tradisional di Kelurahan Kuin Utara umumnya menggunakan sirap yang terbuat dari kayu besi. Selain dengan sirap ada juga bangunan yang menggunakan atap rumbia (daun sagu yang disusun dalam bentuk anyaman di potong sepanjang 1,5 m) dan juga komponen seng.

Kemiringan atap biasanya berkisar antara 30 - 45 derajat sesuai dengan iklim tropis. Pada sisi atap di buat talang yang berfungsi sebagai penyalur air hujan ke tempat penampungan berupa tempayan atau tong air.

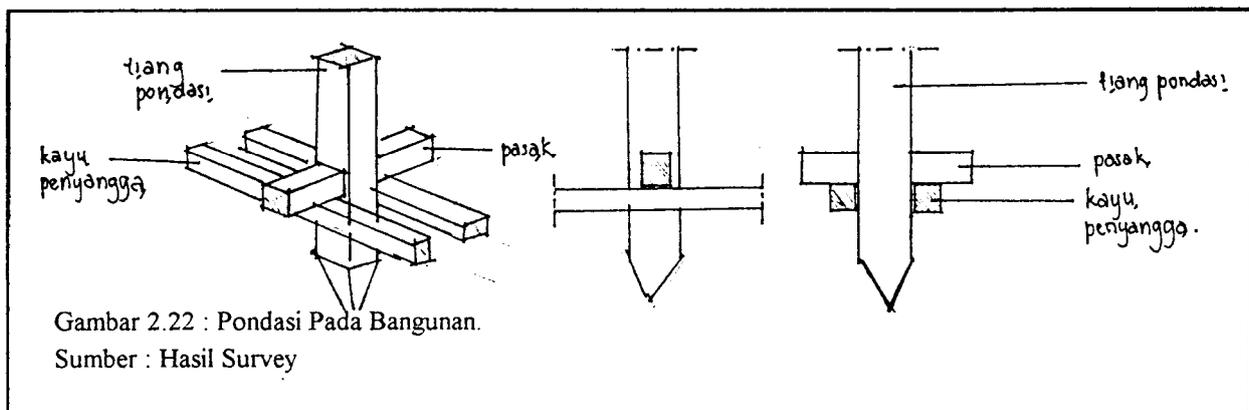


Gambar 2.21. : Komponen Atap.

Sumber : Hasil Survey

c. Pondasi.

Pondasi rumah pada umumnya terbuat dari kayu besi yang tahan terhadap kondisi lingkungan air. Selain kayu besi juga digunakan kayu galam yang kedap terhadap air karena kulit kayunya mengandung zat lilin. Pondasi dari kayu besi bentuk busur sangkar biasanya untuk bangunan yang permanen sedangkan kayu galam bentuk bulat digunakan untuk bangunan non permanent.

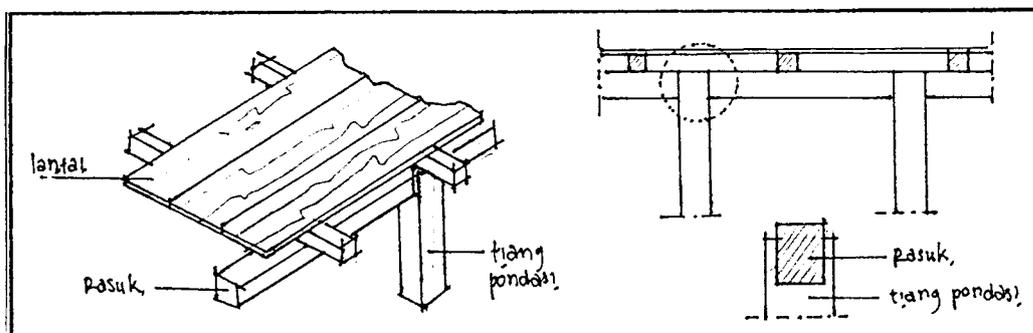


Gambar 2.22 : Pondasi Pada Bangunan.

Sumber : Hasil Survey

d. Lantai.

Untuk bagian lantai umumnya juga menggunakan kayu besi terutama pada bagian yang sering terkena air seperti dapur, teras belakang dan juga teras depan. Sedangkan untuk bagian dalam rumah menggunakan kayu kelas II, hanya masyarakat yang status ekonominya berada semua lantai dibuat dari kayu besi. Bentuk lantai menyesuaikan dengan tipologi empat persegi panjang. Untuk menghindari udara dari kolong rumah pemasang lantai dengan cara seperti pada gambar di bawah ini.



Gambar 2.23: Kontruksi Lantai.

Sumber : Hasil Survey

2.8.6. Prasarana Pada Lingkungan Pemukiman.

1. Rumah Ibadah (Mesjid).

Prasarana yang paling banyak di temui adalah mesjid dan mushola, karena masyarakat di Kelurahan Kuin Utara sebagian besar memeluk agama Islam dan juga karena budaya Islam yang banyak mempengaruhi budaya Suku Banjar.

2. Tempat Penyeberangan.

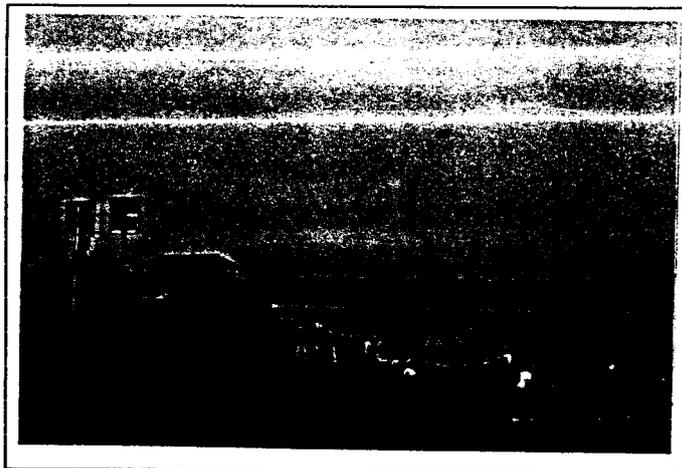
Tempat penyeberangan yang ada sekarang ini kondisinya cukup baik. Penyeberangan ini di gunakan oleh masyarakat yang bekerja di industri perkayuan Barito Pacipic atau masyarakat yang tinggal di P. Alalak.

Kapal penyeberangan yang ada berjumlah dua buah cukup melayani masyarakat yang menggunakan jasa penyeberangan tersebut.

3. Terminal Bus Air (Kelotok)

Terminal kelotok ini merupakan tempat mangkalnya sarana transportasi air yang berfungsi sebagai sarana untuk menuju obyek wisata seperti Obyek Wisata P. Kembang ,

Pasar Terapung dan juga rekreasi air menikmati suasana pemukiman di tepian Sungai Barito. Kondisi terminal ini juga kurang terkelola dengan baik seperti terlihat pada gambar di bawah ini:



Gambar 2.24. Terminal Bus Air (kelotok).
Sumber : Hasil Survey

4. Terminal Angkutan Darat.

Kondisi terminal angkutan darat ini lebih parah lagi. Luas terminal layaknya seperti pekarangan rumah tidak dilengkapi prasarana pendukung lainnya, seperti tempat menunggu dan syarat minimal lainnya. Ini dapat kita lihat pada gambar di bawah ini :



Gambar 2.25. Terminal Angkutan Darat.
Sumber : Hasil Survey

BAB III

PENGEMBANGAN PEMUKIMAN DI TEPIAN SUNGAI KUIN

3.1. Analisa Perencanaan Pemukiman Tradisional Sebagai Aset Wisata.

Penentuan konsep lingkungan selain sebagai lingkungan untuk berkumpul dalam mempertahankan dan mengembangkan kehidupannya juga mempunyai aset yang dapat menjadi obyek wisata. Untuk mengetahui konsep lingkungan ideal bagi suatu pemukiman yang dijadikan sebagai obyek wisata sesuai dengan kebutuhan secara kuantitas agar dapat mendekati kenyataan maka diperlukan analisa terhadap :

- Aspek masyarakat setempat.
- Aspek fisik (lingkungan).

3.2. Analisa Pengaruh Pengembangan Pemukiman Tradisional Sebagai Aset Wisata Terhadap Masyarakat.

a. Sosial Ekonomi.

Sosial ekonomi di daerah pemukiman tradiasional seperti yang telah dijelaskan pada bab II didominasi oleh sektor perdagangan khususnya perdagangan hasil bumi, ini dapat dilihat dari kondisi dan pola kehidupan masyarakat Banjarmasin secara keseluruhan.

Pengembangan struktur ekonomi mencakup sektor perdagangan, jasa dan sektor pariwisata. Perkembangan dari sektor pariwisata ini memungkinkan peningkatan pendapatan masyarakat sekitar dengan membuka usaha sampingan selain berdagang hasil bumi. Selain peningkatan pendapatan juga membuka peluang lapangan kerja baru khususnya sektor pariwisata.

Usaha yang dilakukan dalam peningkatan sosial ekonomi masyarakat adalah dengan mengembangkan fasilitas wisata di dalam pemukiman tradisional dengan penduduk sebagai pemilik dan pelayannya. Membangun fasilitas wisata yang mampu meningkatkan nilai ekonomi masyarakat adalah dengan melihat potensi yang ada.

Potensi yang dominan untuk dikembangkan adalah kerajinan tangan anyaman rotan, gerabah dan ukiran kayu. Untuk menjual hasil kerajinan tersebut perlu adanya tempat

seperti art shop sebagai sarannya. Dan di tambah sarana lain seperti restaurant untuk memenuhi kebutuhan wisatawan dalam menikmati makanan khas daerah tersebut. Sedangkan untuk sektor perdagangan hasil bumi yang lebih dominan pada masyarakat pemukiman tradisional sudah memiliki tempat sendiri yaitu di pasar terapung yang merupakan aset wisata pemukiman tradisional.

Selain meningkatkan sosial ekonomi juga mengembangkan kreativitas masyarakat setempat. Peningkatan terhadap sosial ekonomi masyarakat juga mempengaruhi terhadap sosial budaya.

b. Sosial Budaya.

Dengan perkembangan sosial ekonomi pada masyarakat akibat pengaruh perkembangan pemukiman tradisional sebagai obyek wisata menimbulkan pergeseran nilai sosial dan budaya dalam masyarakat. Hal ini dapat kita lihat pada masyarakat kota yang meningkat sosial ekonominya kecendrungan hidup individual dan pola hidup praktis. Pergeseran nilai sosial dan budaya dalam masyarakat tentunya juga akan mempengaruhi kehidupan yang menjadi ciri dalam masyarakat tradisional di tepian Sungai Kuin. Dengan hilangnya nilai sosial dan budaya dalam masyarakat tradisional akan mengurangi salah satu aset wisata yang dimiliki oleh pemukiman tradisional.

Selain itu dengan perkembangan sosial ekonomi tentunya juga akan mempengaruhi terhadap tuntutan kebutuhan lainnya. Salah satu contoh kebutuhan akan rumah. Rumah tidak lagi dipandang sebagai tempat untuk berlindung tetapi sudah dipandang sebagai *self actualization needs*. Jadi rumah sudah dianggap sebagai simbol status sosial penghuninya. Maka untuk mengantisipasi hal tersebut perlu adanya pengelolaan dari pemerintah daerah yang baik dan pendekatan pada masyarakat.

Untuk mengatasi gejala sosial budaya dalam masyarakat tersebut perlu adanya usaha untuk mengantisipasi dengan usaha sebagai berikut :

- Mengkonservasi rumah tradisional bubungan tinggi yang ada dan memperbaiki bangunan pada daerah tepian sungai sehingga mampu merefleksikan budaya setempat.

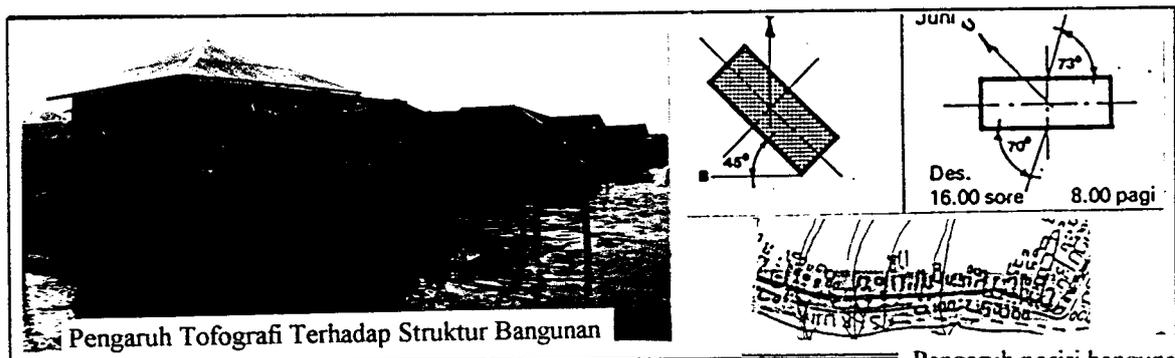
- Menyediakan lahan baru disekitar pemukiman tradisional untuk penduduk yang ingin membangun rumahnya secara modern tapi masih mempunyai hubungan secara tidak langsung dengan pemukiman yang lama.

Sehingga perencanaan pengembangan pemukiman tradisional dapat memenuhi tuntutan perkembangan yang ada yaitu tuntutan yang menghendaki adanya perkembangan dalam masyarakat dan tuntutan yang menghendaki pelestarian terhadap budaya dan aset wisata yang ada pada pemukiman tradisional.

3.3. Analisa Lingkungan Fisik Pemukiman Tradisional

3.3.1. Letak dan Topografi

Dengan letak yang berada di tepian sungai yang ditandai dengan topografi yang sangat datar antara 0-3 % dan dipengaruhi oleh pasang surut air sungai merupakan faktor dominan yang mempengaruhi pengembangan pemukiman tradisional sebagai aset wisata. Sehingga perencanaan pengembangan khususnya fasilitas wisata diletakkan pada zone tepian sungai dengan pemanfaatan elemen air sebagai dasar perencanaan.



Gambar 3.1. Letak dan Topografi Pemukiman Tradisional

Pengaruh posisi bangunan terhadap sinar matahari dan arus angin

3.3.2. Analisa Tata ruang Luar

Analisa perencanaan tata ruang luar untuk mendapatkan karakter yang ada pada pemukiman tradisional. Karakter budaya yang ada pada pemukiman tradisional tersebut merupakan daya tarik wisata yang ingin ditampilkan. Dalam analisa perencanaan tata ruang luar tersebut selain karakter budaya pemukiman juga mencakup kawasan pengembangannya.

Untuk mendapatkan tata ruang dan tata guna yang sesuai dengan pengembangan pemukiman tradisional yang ingin dijadikan sebagai obyek wisata di Kelurahan Kuin Utara dan sekitarnya pada tahapan pertama berupa perencanaan zoning mencakup kawasan inti (pemukiman tradisional) dan kawasan pengembangan.

a. Penzoningan Pada Pemukiman Tradisional.

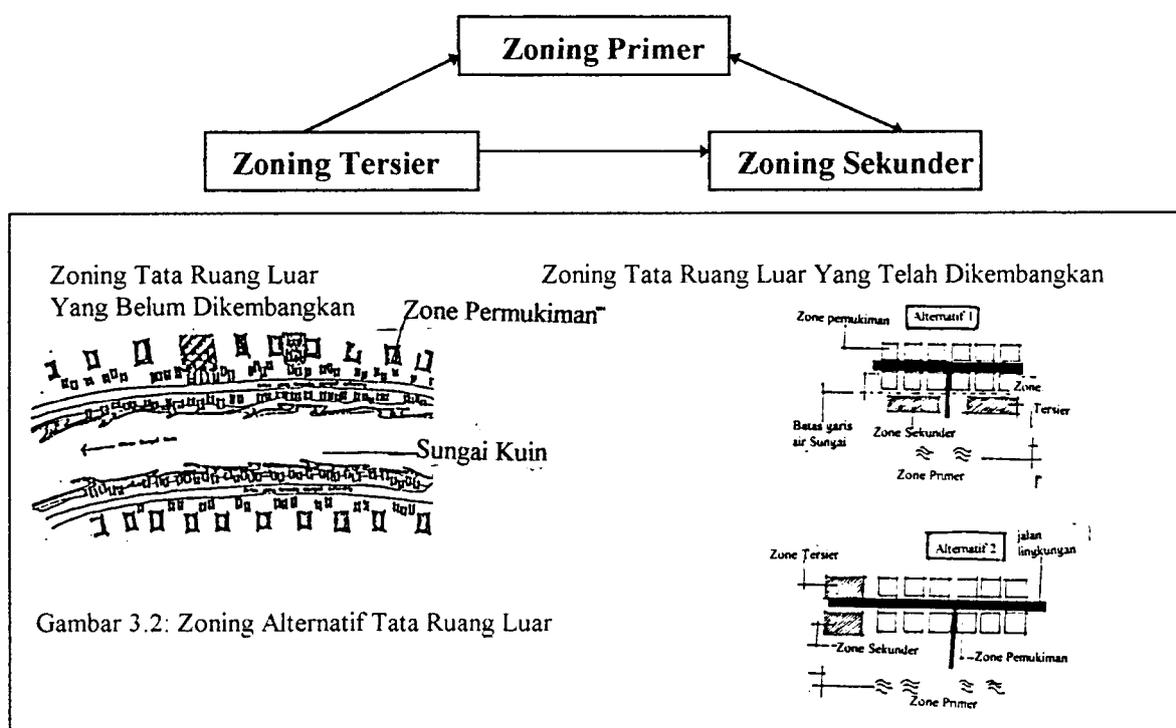
Dalam perencanaan pengembangan pemukiman tradisional sebagai obyek wisata perlu adanya pembagian zoning yaitu :

Zoning primer : berfungsi sebagai wadah rekreasi seperti rekreasi air /bersampan, tempat memancing, olah raga air dan panggung pentas kesenian daerah.

Zoning sekunder : berfungsi sebagai wadah pelayanan mencakup fasilitas (restaurant, lavatory umum, pangkalan kapal dan sampan) yang bersifat mendukung terhadap zoning primer.

Zoning tersier : pelengkap mencakup unsur yang melengkapi zoning lainnya dan berfungsi menampung kegiatan pengelolaan obyek wisata dan pendukung lainnya seperti tempat parkir, terminal, art shop dan ruang informasi .

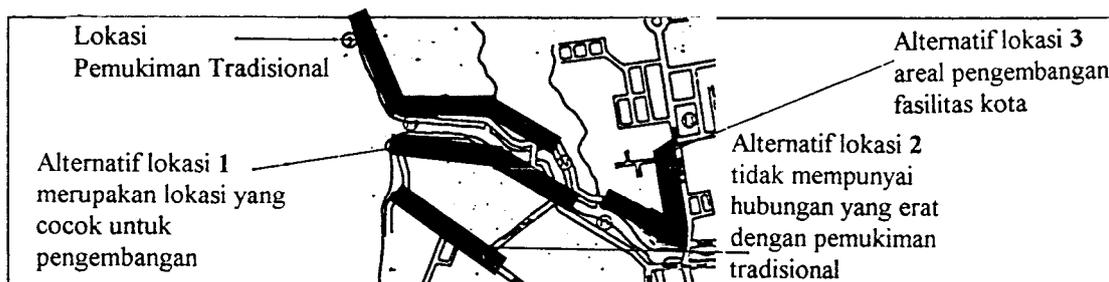
Pola hubungan tersebut dapat kita lihat pada gambar di bawah ini :



b. Analisa Lokasi Pengembangan Pemukiman Yang Baru

Pengembangan pada kawasan inti (pemukiman tradisional) hanya pengembangan yang bersifat perbaikan lingkungan sedangkan pengembangan dalam memenuhi kebutuhan perumahan penduduk dengan menyediakan lahan baru. Penyediaan lahan baru untuk pengembangan pemukiman tersebut dengan alternatif pemilihan lokasi yang mempertimbangkan faktor-faktor berikut :

- Kemudahan dalam pencapaian.
- Masih mempunyai hubungan yang erat dengan pemukiman tradisional.
- Kelengkapan sarana dan prasarana.
- Sesuai dengan budaya setempat dalam memilih lokasi (dekat sungai).



Gambar 3.3: Alternatif Lokasi Pengembangan Pemukiman Yang Baru

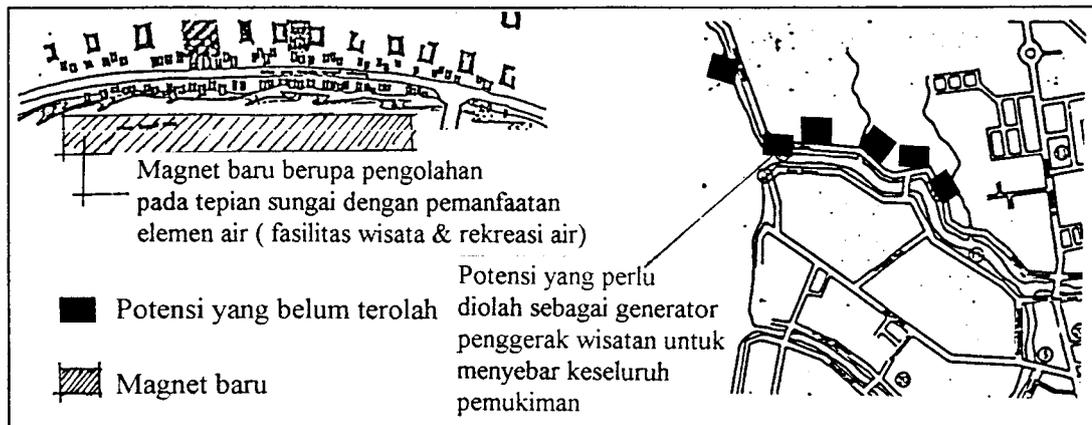
3.3.3. Analisa Potensi Aset Wisata

Pemukiman tradisional di Kelurahan Kuin Utara merupakan kawasan peninggalan kerajaan Islam yang pertama di Kalimantan dengan raja yang terkenal adalah Pangeran Suriansyah. Peninggalan yang bersejarah yang ada sampai sekarang adalah masjid kuno dan makam Pangeran Suriansyah sedangkan peninggalan berupa benda-benda pusaka kerajaan di simpan di museum yang letaknya tidak di pemukiman tradisional hanya sebagian saja yang ada di pemukiman tradisional.

Kedua peninggalan yang ada yaitu masjid dan makam merupakan salah satu aset wisata yang ada pada pemukiman tradisional selain *rumah tradisional bubungan tinggi* yang dikembangkan. Selain pengembangan pemukiman dan peninggalan bersejarah yang merupakan aset wisata juga pengembangan potensi aset wisata yang memanfaatkan

kondisi alam. Kondisi alam yang berpotensi adalah dengan memanfaatkan daerah sungai sebagai tempat rekreasi air.

Analisa potensi aset wisata ini untuk mendapatkan suatu konsep penataan magnet baru dalam pemukiman tradisional yang berfungsi sebagai generator pertumbuhan untuk menyebarkan wisatawan keseluruh pemukiman dengan menghubungkan aset wisata.

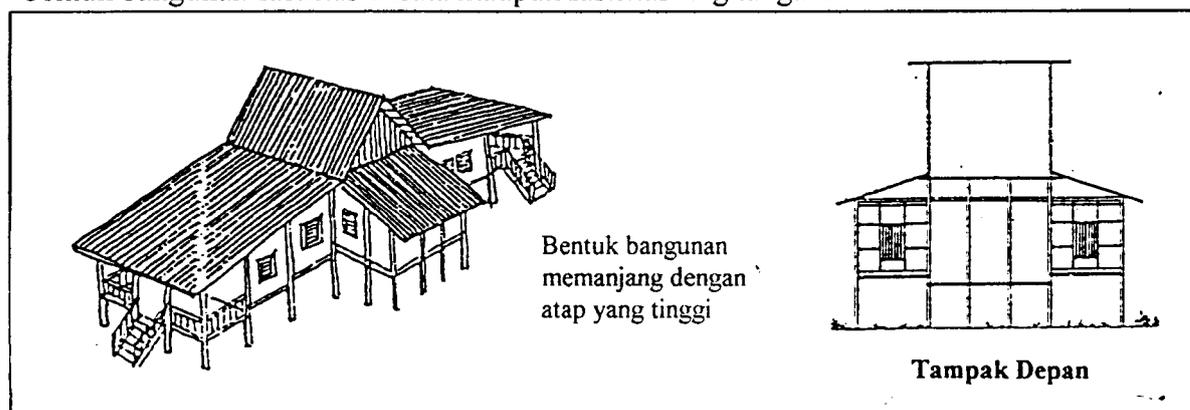


Gambar 3.4: Rencana Pengembangan Aset Wisata Pemukiman Tradisional

3.3.4. Analisa Fisik Bangunan

1. Bentuk Rumah

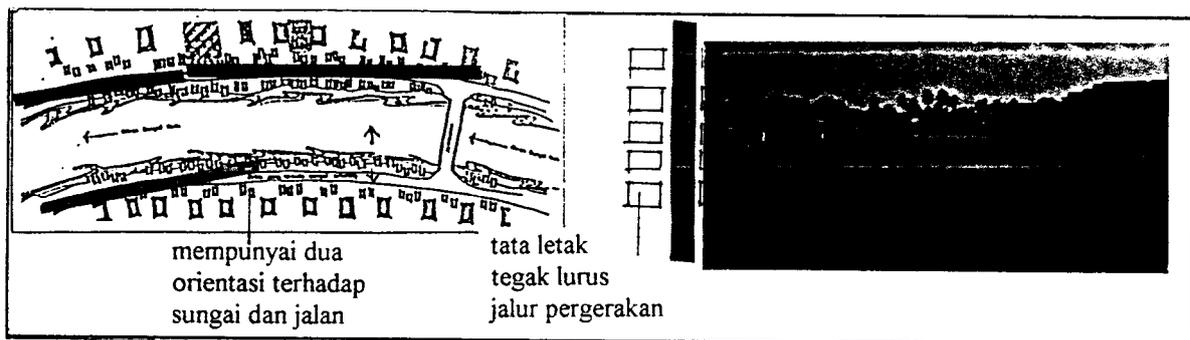
Bentuk rumah pada pemukiman tradisional dapat dibagi menjadi dua yaitu bentuk rumah tradisional *bubungan tinggi* dan bentuk rumah yang ada pada daerah tepian sungai. Bentuk rumah *bubungan tinggi* merupakan bentuk bangunan yang masih asli baik dari segi budaya dan arsitektur bangunan. Jadi bentuk tersebut merupakan acuan bentuk bangunan fasilitas wisata maupun fasilitas lingkungan.



Gambar 3.5. Bentuk Bangunan

2. Tipologi

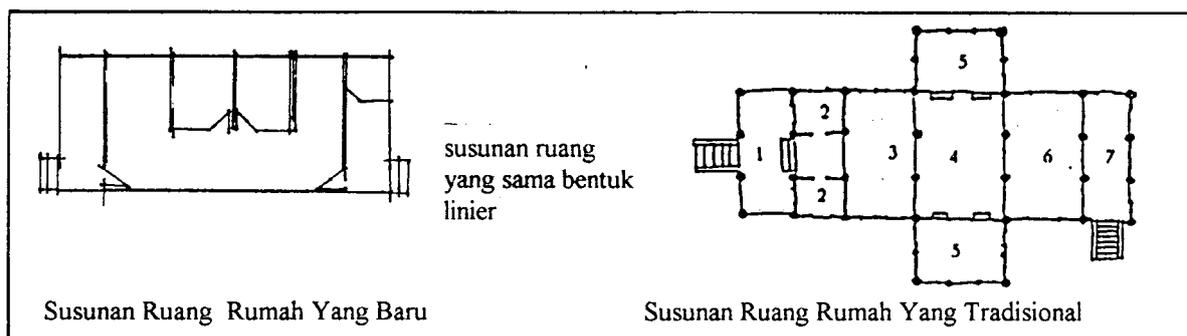
Tipologi rumah baik itu rumah bubungan tinggi maupun rumah yang baru memiliki tipologi yang sama dengan bentuk empat persegi panjang ini pengaruh dari nilai sosial budaya Suku Banjar dan juga merupakan pencerminan organisasi ruang yang ada didalamnya. Tata letak bangunan yang ada yaitu memanjang / sejajar dan tegak lurus terhadap jalur pergerakan, tetapi tata letak bangunan yang tegak lurus lebih mendominasi. Dengan tata letak tegak lurus tersebut mendapat dua orientasi dalam perkembangan pemukiman. Orientasi terhadap sungai tetap bertahan yang merupakan pemanfaatan terhadap elemen air dan orientasi ke darat membuka pemukiman dapat berkembang tidak merasa terisolasi terhadap perkembangan.



Gambar 3.6. Tata Letak Bangunan Terhadap Jalur Pergerakan.

3. Susunan Ruang

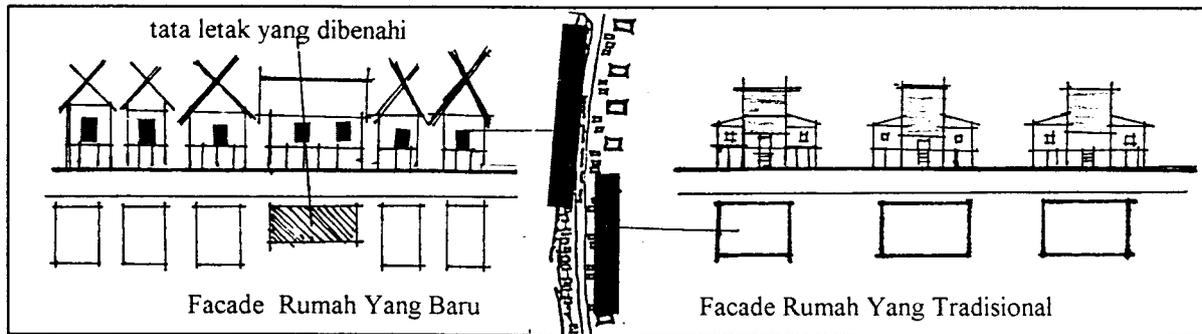
Susunan ruang pada umumnya memanjang kebelakang dengan bentuk linier sesuai dengan bentuk bangunan yang mempunyai dua orientasi terhadap jalan dan sungai. Berikut ini adalah susunan ruang rumah tinggal di Kelurahan Kuin Utara.



Gambar 3.7. Susunan Ruang Pemukiman Tradisional.

4. Facade Lingkungan

Facade lingkungan pemukiman tradisional dapat kita bagi menjadi dua bagian yaitu facade bangunan pada bangunan hunian yang baru (daerah tepian) dan facade bangunan *rumah bubungan tinggi*. Facade bangunan yang perlu penanganan adalah pada bangunan hunian yang baru, sehingga adanya keseragaman pada facade bangunan dan mampu membentuk suatu citra fisik yang khas sebagai pemukiman tradisional suku Banjar.

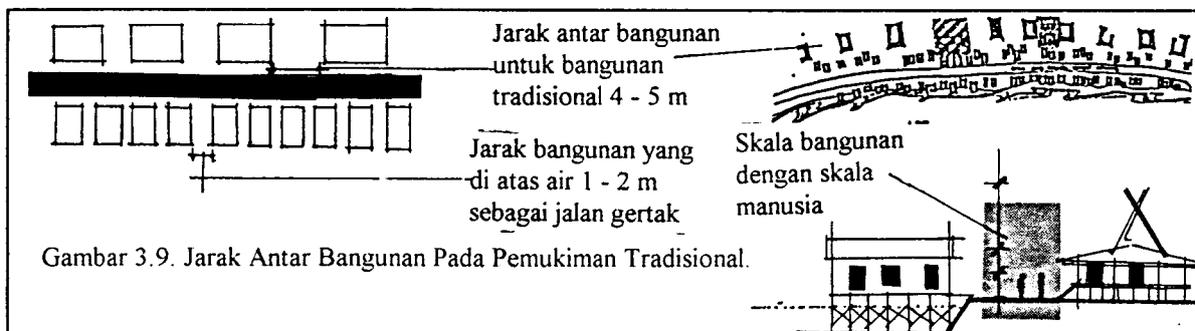


Gambar 3.8. Facade lingkungan Pemukiman Tradisional.

5. Skala dan Jarak Antar Bangunan

Ada dua macam skala yaitu skala manusia perbandingan elemen bangunan dengan dimensi tubuh manusia dan skala *generic* perbandingan elemen bangunan dengan budaya atau alam sekitarnya. Skala *generic* dipakai pada skala bangunan rumah tradisional bubungan tinggi yang masih punya nilai budaya, sedangkan pada bangunan yang baru lebih menggunakan skala manusia, hanya ukuran besaran ruang yang mengacu pada budaya setempat.

Jarak antar bangunan pada bangunan tradisional lebih lebar ini berfungsi sebagai tempat memasak pada waktu ada upacara adat sedangkan pada bangunan yang berada di atas sungai lebih rapat (1 m) yang berfungsi sebagai sirkulasi manusia menuju sungai.



Gambar 3.9. Jarak Antar Bangunan Pada Pemukiman Tradisional.

Besaran ruang yang ada pada *rumah tradisional Bubungan tinggi* adalah sebagai berikut :

Tabel 3.1. : Besaran Ruang Pada Rumah Tradisional.

Nama Ruang	Besaran Ruang (m)	Fungsi Budaya	Fungsi Sehari-hari
Pelatar / teras	5,15 x 1,90	untuk tempat bersading pada upacara pernikahan	menerima tamu dan tempat istirahat pada sore hari
Penampik kecil	5,15 x 1,90	tempat menyambut tamu	ruang tamu yang sifatnya private
Penampik tengah dan Penampik besar	5,15 x 3,15	sebagai ruang tamu untuk menampung undangan yang datang	sebagai ruang tamu yang datang dari jauh atau tempat istirahat
Palindangan	5,15 x 7,00	-	ruang keluarga
Penampik dalam	5,15 x 3,15	-	ruang istirahat
Penampik bawah	5,15 x 3,15	-	ruang makan
Pedapuruan	5,15 x 3,15	-	dapur
Anjung	4,50 x 7,00	-	ruang tidur

Sumber: Departemen Pekerjaan Umum Kalimantan Selatan 1984

Luas areal pemukiman tradisional 19,5 Ha terdiri dari 3 ha daerah kumuh. Areal yang belum dimanfaatkan 15% dari daerah keseluruhan. Sedangkan kondisi rumah yang ada pada tahun 1995 sebanyak 314 unit bangunan dengan kondisi 48 unit bangunan yang kurang layak. Untuk lebih jelas dapat kita lihat pada prediksi kebutuhan perumahan pada tabel berikut ini :

Tabel 3.2. : Prediksi Kebutuhan Rumah di Pemukiman Tradisional Kelurahan Kuin Utara.

Tahun	Jumlah Penduduk	Jumlah Kepala Keluarga	Jumlah Rumah Yang Dibutuhkan	Jumlah Rumah Yang Ada
1990	1787	358	358	267
1995	1962	393	393	314
2000	2154	431	431	366
2005	2365	473	473	426

Sumber : Rencana Terinci Kawasan Banjar Utara Kotamadya Banjarmasin Tahun 2005

Luas bangunan pada daerah pemukiman tradisional telah diatur Dinas PU bagian Pertanahan dengan luas lantai bangunan 60% dari luas persil. Pada pemukiman tradisional di Kelurahan Kuin Utara direncanakan hanya untuk persil sedang (200 m²) dan persil kecil (120 m²).

3.4. Analisa Potensi Pemukiman Tradisional Yang Dikembangkan

3.4.1. Potensi Perdagangan dan Jasa Wisata

Perdagangan merupakan kegiatan utama penduduk tradisional selain jasa wisata. Kedua potensi tersebut merupakan potensi yang dikembangkan dalam peningkatan ekonomi dalam pengembangan pemukiman.

Pengembangan kedua potensi tersebut dengan menyediakan tempat seperti pasar sedangkan pada jasa wisata perlu adanya peningkatan sarana dan prasarana yang menunjang kegiatan wisata seperti sarana rekreasi air, pangkalan perahu dan restaurant dengan memanfaatkan elemen air sebagai dasar perancangan.

Pengembangan sektor perdagangan pada pemukiman sudah mempunyai tempat yang mewadahi kegiatan tersebut yaitu di *pasar terapung*. Pasar terapung ini merupakan aset yang dikembangkan sebagai daya tarik pemukiman selain aset yang lain. Pengembangan pasar terapung ini hanya dengan melakukan pengerukan pada dasar sungai dan penataan bangunan disekitarnya.

3.4.2. Potensi Industri Kecil

Potensi industri kecil yang dikembangkan berupa kerajinan ukiran, anyaman, gerabah dan pembuatan perahu tradisional. Industri kecil merupakan kegiatan penduduk secara turun temurun yang memberi warna tersendiri terhadap kawasan pemukiman tradisional.

Kegiatan produksi industri tersebut dilakukan menjadi satu dengan rumah tinggalnya maupun ditempat khusus perlu mendapat perhatian baik dalam segi aturan mengembangkan rumah dan tempatproduksis sesuai dengan peningkatan kegiatan maupun pola kegiatannya. Dalam menghadapi tuntutan hidup yang mendatang

kemungkinan adanya kegiatan baru yang mungkin dapat dikaitkan dengan kegiatan produksi industri kecil itu sendiri. Sehingga pola-pola rumah tinggal perlu diberikan arahan/aturan kemungkinan pertumbuhannya berdasarkan kebutuhan pewadahan kegiatan maupun pertimbangan terhadap penataan kawasan khususnya elemen-elemen pemukiman.

Faktor lain yang diperhatikan adanya kegiatan baru adalah selain untuk produksi yang utamanya untuk jual beli juga perlu memperhatikan nilai lain dari produksi itu sendiri sebagai penarik wisatawan. Untuk itu perlu peningkatan kualitas ruang kerja/ ruang jual beli yang sekaligus menata fisik bangunannya, misalnya dengan membangun *art shop*.

3.5. Analisa Pemanfaatan Elemen Air Dalam Perancangan Fasilitas Wisata.

Dalam analisa pengembangan potensi jasa wisata yang telah dijelaskan di atas dengan peningkatan sarana dan prasarana yang menunjang kegiatan wisata seperti sarana rekreasi air, pangkalan perahu dan restaurant dengan memanfaatkan elemen air sebagai dasar perancangan.

Dalam perancangan yang memanfaatkan elemen air sebagai unsur estetika visual yang khas dengan memperhatikan pada karakteristik air dalam kontek disain dan kondisi air pada tapak.

3.5.1. Analisa Suasana dan Bentuk Pada Fasilitas Wisata Berdasarkan Karakter Air

Air sebagai elemen fisik dapat digunakan sebagai elemen suatu lingkungan (estetis), disamping itu juga memberikan kesenangan, rekreasi, dan pembentuk suasana.

1. Analisa Unsur Air dalam Pembentuk Suasana

Yang perlu diperhatikan di sini adalah karakter air dalam kontek disain sehingga mampu memberikan suasana yang berbeda serta dapat meningkatkan emosi manusia yang dihubungkan terhadap sifat-sifat kegiatan dengan analogis yaitu penyerupaan terhadap karakter pergerakan air.

- Kegiatan Makan dan Minum

Tuntutan suasana : santai dan akrab.

Ungkapan karakter air : air bergerak/ mengalir, ada efek suara yang ditimbulkan.

- Kegiatan Rekreasi

Tuntutan suasana : santai, bebas, teduh, alami, dan rekreatif.

Ungkapan karakter air : air mengalir/bergerak (dinamis), efek suara lebih tinggi.

2. Analisa Unsur Air dalam Pembentuk Penampilan Ruang

Dari analisa air terhadap suasana dapat diwujudkan ke dalam bentuk ruang.

- Kegiatan Makan dan Minum

Dengan karakter air bergerak perlahan, menimbulkan efek suara. Sehingga bentuk bangunan dengan banyak bukaan (transparan), ornamen berkesan meriah, kurang unsur vegetasi, jarak antara bangunan dengan permukaan air agak dekat. Bangunan memiliki perbedaan ketinggian yang tidak menyolok yang memberikan kesan permukaan air yang agak bergelombang.

- Kegiatan Rekreasi

Dengan karakter air yang bergerak dinamis, efek suara yang ditimbulkan tinggi. Sehingga bentuk dengan ornamen yang berkesan meriah, jarak tinggi bangunan terhadap air dibuat sekecil mungkin, bentuk terbuka adanya perbedaan ketinggian yang menyolok dan teratur (dinamis).

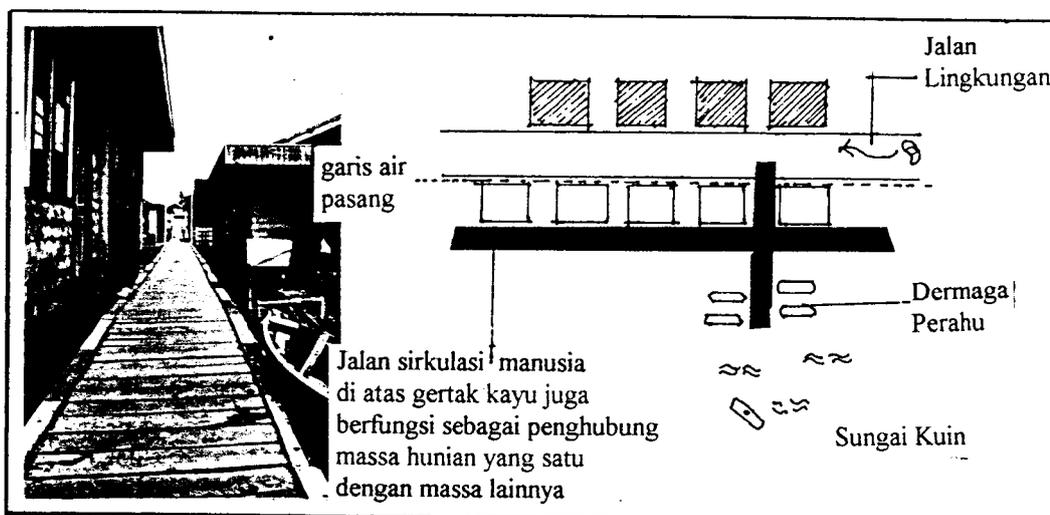
3.6. Analisa Sirkulasi Pada Tapak

Untuk memberikan suasana visual yang khas maka sistem sirkulasi dengan memanfaatkan potensi tapak serta dapat menciptakan suasana yang rekreatif, dicapai dengan :

- Sirkulasi di dalam lingkungan tapak

Sirkulasi ini merupakan sirkulasi antara massa yang satu dengan massa yang lainnya, dapat dengan sirkulasi di atas gertak kayu untuk pejalan kaki dan sirkulasi

di atas air dengan sampan, pada kegiatan rekreasi/dekat sungai adanya suasana rekreatif yang dapat dicapai dengan pengolahan pada jalan gertak.



Gambar 3.12. Sirkulasi Dalam Tapak.

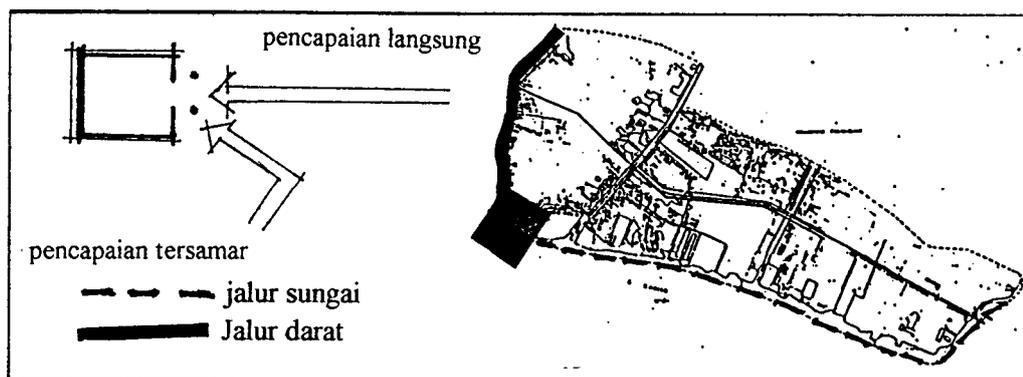
■ Sirkulasi di luar lingkungan tapak (pencapaian ke pemukiman)

Merupakan sirkulasi pencapaian dari luar ke bangunan/lokasi, yaitu sirkulasi kendaraan/pejalan kaki.

Pencapaian merupakan titik awal pergerakan ke dalam kawasan pemukiman tradisional Kuin Utara. Pencapaian ke pemukiman ada dua alternatif yaitu :

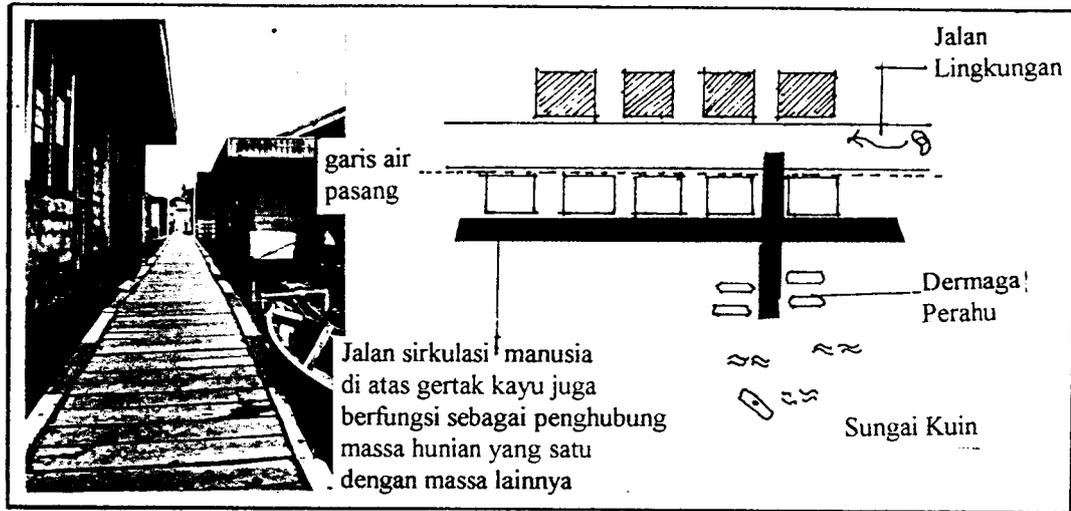
- Melalui jalur darat dengan sarana angkutan mikrolet.
- Melalui jalur sungai dengan sarana perahu (*klotok*)

Untuk lebih jelasnya kita lihat pada gambar lokasi pencapaian di bawah ini :



Gambar 3.13. Pencapaian Lokasi.

di atas air dengan sampan, pada kegiatan rekreasi/dekat sungai adanya suasana rekreatif yang dapat dicapai dengan pengolahan pada jalan gertak.



Gambar 3.12. Sirkulasi Dalam Tapak.

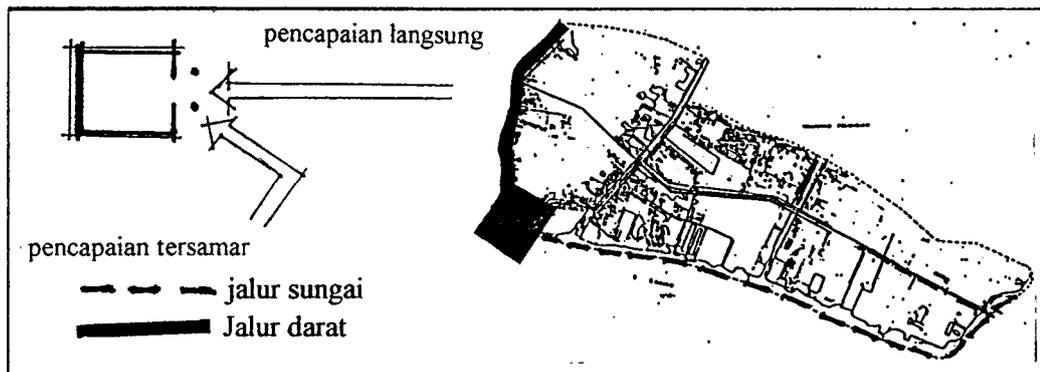
■ Sirkulasi di luar lingkungan tapak (pencapaian ke pemukiman)

Merupakan sirkulasi pencapaian dari luar ke bangunan/lokasi, yaitu sirkulasi kendaraan/pejalan kaki.

Pencapaian merupakan titik awal pergerakan ke dalam kawasan pemukiman tradisional Kuin Utara. Pencapaian ke pemukiman ada dua alternatif yaitu :

- Melalui jalur darat dengan sarana angkutan mikrolet.
- Melalui jalur sungai dengan sarana perahu (*klotok*)

Untuk lebih jelasnya kita lihat pada gambar lokasi pencapaian di bawah ini :



Gambar 3.13. Pencapaian Lokasi.

BAB IV

PENDEKATAN KONSEP DASAR

4.1. Pendekatan Konsep Pada Aspek Sosial Budaya dan Ekonomi Masyarakat.

Seperti yang telah dijelaskan di atas tentang pengaruh pengembangan pemukiman tradisional menjadi sebuah pemukiman wisata yaitu dari aspek sosial budaya dan ekonomi. Perlu adanya pendekatan kepada masyarakat setempat sehingga tujuan dari pengembangan tersebut dapat tercapai. Tanpa adanya pendekatan kepada masyarakat tentunya tidak akan tercapai tujuan yang telah direncanakan.

Masalah pendekatan kepada masyarakat dalam pengembangan pemukiman tradisional tidak beda dengan masalah yang dihadapi dalam pengembangan pemukiman kumuh yang sering terjadi di kota besar seperti Jakarta. Salah satu contoh masalah pengurusan pemukiman yang kurang mengadakan pendekatan kepada masyarakat yang mengakibatkan keributan.

Sedangkan bila kita tinjau dari pengertian pemukiman wisata/ desa wisata dalam hal ini merupakan bentuk *gabungan antara atraksi, akomodasi dan fasilitas* yang disajikan dalam suatu struktur kehidupan masyarakat tradisional dan menyatu dengan tata cara serta tradisi yang berlaku. Jadi peran masyarakat sangat dominan. Tanpa adanya peran masyarakat aset wisata yang ingin ditawarkan kepada wisatawan tidak akan ada.

Untuk dapat mencapai tujuan dalam pengembangan pemukiman tradisional menjadi pemukiman wisata perlu adanya pendekatan kepada masyarakat dengan cara sebagai berikut :

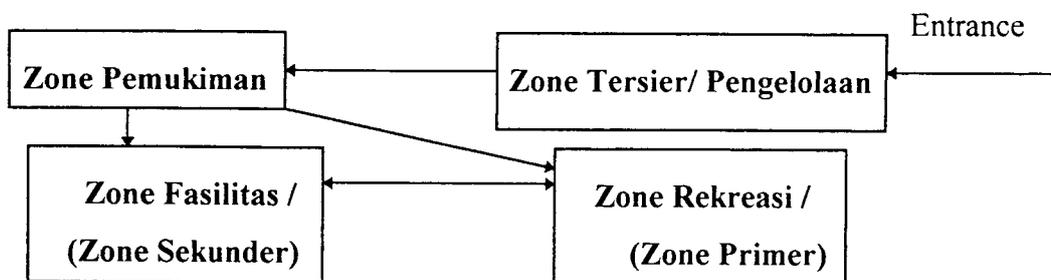
- Pengembangan fasilitas wisata dalam skala kecil beserta pelayanannya di dalam atau dekat dengan pemukiman masyarakat.
- Fasilitas wisata tersebut beserta pelayanannya diusahakan oleh penduduk setempat bisa perorangan maupun berkelompok.
- Pemukiman dijadikan pusat pelayanan (basis pengembangan) bagi atraksi-atraksi atau fasilitas yang ada disekitar pemukiman.

4.2.2. Pendekatan Konsep Tata Ruang Luar

a. Penzoningan Pada Pemukiman Tradisional

Pendekatan konsep tata ruang luar adalah dengan pembangian zone dengan mempertimbang keterkaitan semua unsur zone pemukiman, zone fasilitas obyek wisata dan zone rekreasi dalam lingkungan pemukiman untuk mempermudah dalam pengelolaan

Pola hubungan antar zone tersebut adalah sebagai berikut :



Dalam satu zone pada daerah tepian sungai dengan pemanfaatan elemen air

b. Pendekatan Konsep Pengembangan Pemukiman Yang Baru

1. Alternatif Lokasi

Alternatif pemilihan lokasi pengembangan pemukiman yang baru harus mempertimbangkan faktor-faktor berikut :

- Kemudahan dalam pencapaian.
- Masih mempunyai hubungan yang erat dengan pemukiman tradisional.
- Kelengkapan sarana dan prasarana.
- Sesuai dengan budaya orang setempat dalam memilih lokasi (dekat sungai).

2. Pola Pemukiman

Pola pemukiman pada lokasi yang baru tetap mengikuti pola pemukiman tradisional yang linier dengan orientasi secara parsial ke arah jalan sebagai sumbu pembentuk dan orientasi keseluruhan ke arah Sungai Kuin. Jadi Sungai Kuin merupakan pengikat antara pemukiman baru dengan pemukiman tradisional.

3. Citra Fisik Pemukiman

Bentuk bangunan dengan atap pelana dengan tipologi bangunan bentuk persegi panjang yang tata letaknya bangunan tegak lurus terhadap dengan jalur pergerakan. Bahan dan struktur menggunakan konstruksi kayu.

Pengembangan pemukiman yang baru dengan pendekatan konsep seperti di atas mampu memberikan karakteristik pemukiman yang khas dan menyatu secara keseluruhan antara pemukiman yang baru dengan pemukiman tradisional. Sehingga keberadaan pemukiman yang baru sebagai pengembangan pemukiman tradisional tidak merusak citra yang ada bahkan memperkuat citra fisik yang telah ada pada pemukiman di Kelurahan Kuin Utara.

4.2.3. Pendekatan Karakteristik Massa

Sesuai dengan sosial budaya masyarakat dan pola pemukiman tradisional maka fungsinya massa bangunan berkonfigurasi dan berkarakter intim, padu dan komunikatif dalam perwujudannya. Penampilan bangunan merupakan rekayasa dan telaah dari bentukan setempat dan karakter kawasan yang berada pada daerah tepian sungai. Hal ini ditunjukkan pada bahan, bukaan, atap dinding, dan rekayasa konstruksi.

Sedangkan pendekatan karakteristik massa fasilitas pendukung obyek wisata ini dengan pendekatan pada pemanfaatan elemen air dan karakter pemukiman tradisional.

4.2.4. Pendekatan Konsep Pengolahan Tapak dan Sirkulasi

1. Pengolahan Tapak

Pendekatan konsep pengolahan tapak dengan mempertimbangkan :

- Kondisi topografi tanah yang cenderung datar.
- Kondisi fluktuasi/ pasang surut air sungai terhadap tapak yang menyolok.
- Unsur air dalam menciptakan keindahan visual yang khas.
- Pelestarian lingkungan.

2. Sistem Sirkulasi/ Pergerakan

Dalam menciptakan suasana yang khas sistem pergerakan pada tapak didasari :

- Dengan memperhatikan faktor pembentuk karakteristik lingkungan yang mencakup *streetscape*, kondisi jalan dan *street furniture*.
- Kondisi permukaan tapak yang selalu tergenang air.
- Menciptakan suasana yang rekreatif pada zone-zone rekreasi dengan pengolahan pada jalur-jalur pergerakan.
- Pengembangan potensi aset wisata pada pemukiman sebagai generator pertumbuhan untuk menyebarkan wisatawan keseluruhan pemukiman.

Sehingga sistem sirkulasi pada tapak dicapai dengan :

a. Sirkulasi di luar lingkungan pemukiman.

Merupakan sirkulasi pencapaian ke pemukiman dari luar, dapat dicapai dengan jalur darat dan jalur sungai. Pada pencapaian ke pemukiman dengan mempertimbangkan karakteristik kegiatan wisata yaitu bersifat santai sehingga pencapaian di buat tersamar sehingga mampu memberikan suasana pemukiman tradisional secara tiga dimensional.

b. Sirkulasi di dalam lingkungan tapak

Merupakan sirkulasi dari massa yang satu ke massa yang lainnya dan mampu memberikan suatu suasana yang beda dan tidak menimbulkan kesan monoton dari tatanan fisik yang ada. Jadi pembentukkan pergerakan pejalan kaki (wisatawan) tersebut dicapai dengan membuat magnet-magnet/aset wisata dalam lingkungan pemukiman.

4.2.5. Pendekatan Konsep Kontekstual Tepian Sungai Kuin

Pendekatan konsep kontekstual tepian Sungai Kuin merupakan pendekatan terhadap faktor kenyamanan, kesehatan dan keamanan fisik lingkungan pemukiman tradisional. Untuk mencapai faktor kenyamanan, kesehatan dan keamanan fisik perlu perlu mengadakan terhadap faktor-faktor alam sebagai berikut :

1. Angin

Dalam pendekatan terhadap angin aspek yang diperhatikan adalah pengaliran angin, pendekatan dengan :

- Di dalam bangunan

Pengaliran angin di dalam bangunan dengan membuat bukaan-bukaan pada dinding.

- Di luar bangunan

Secara keseluruhan penataan massa bangunan (perletakan), tanaman agar angin dapat mengalir lancar. Pada suasana yang diinginkan angin dapat dimanfaatkan dalam memberikan pergerakan permukaan air (gelombang).

2. Sinar Matahari

Pendekatan terhadap sinar matahari dengan memfungsikannya sebagai pencahayaan ruang untuk mengurangi kelembaban. Pada kondisi atau ruang-ruang tertentu pantulan/refleksi sinar matahari oleh air dihindari.

3. Vegetasi/Pepohonan

Pendekatan terhadap vegetasi atau pepohonan difungsikan sebagai unsur klimatologi, rekayasa/keteknikan, estetika visual, dan arsitektural.

4. Drainase

Pendekatan terhadap konsep drainase dengan mempertimbangkan pada kondisi lingkungan (sumber daya air) dan kondisi tapak. Pengaliran air hujan secara langsung dialirkan ke sungai. Untuk kebutuhan airnya digunakan sumber daya air yang ada.

5. Pencegahan erosi

Pendekatan berdasarkan pada fluktuasi sungai terhadap tapak, pelestarian lingkungan. Pencegahan tersebut dengan membuat tanggul/*break water* yang dibuat dua.

6. Air

Air sebagai unsur alam dimanfaatkan untuk kegiatan rekreasi dan dimanfaatkan sebagai unsur pembentuk keindahan visual yang khas pada suasana kegiatan wisata.

4.3.1. Pendekatan Konsep Kebutuhan dan Besaran Ruang Pada Bangunan Hunian

Pendekatan kebutuhan dan besaran ruang untuk masyarakat setempat berdasarkan kegiatan masyarakat, baik itu kegiatan yang bersifat rutinitas sehari-hari maupun yang menyangkut kegiatan budaya seperti upacara adat setempat.

Maka untuk jelasnya dapat kita lihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 4.1. : Kebutuhan dan Besaran Ruang Yang Layak.

Kegiatan	Karakteristik Kegiatan	Kebutuhan Ruang	Besaran Ruang (m)
Menerima tamu dan tempat istirahat pada sore hari	santai tidak formal	teras	6 x 2 acuan thd teras rumah tradisional
Menerima tamu dan upacara adat	sifatnya private dan formal	ruang tamu	6 x 7 acuan thd ruang penampik tengah dan penampik besar
Tidur dan istirahat	private	ruang tidur	3,60 x 2,70 modul
Kegiatan keluarga	private	ruang keluarga	3 x 2,70 modul
Makan dan minum	private	ruang makan	2,10 x 2,70 modul
Memasak	service	dapur	3,60 x 1,80 modul
Mandi	service	KM/WC	1,80 x 1,80 modul

Keterangan: modul yang digunakan acuan standart perencanaan rumah sederhana oleh Ir. Heinz Frick hal. 113
Sumber: Analisa

4.4. Pendekatan Konsep Pengembangan Potensi Pemukiman Tradisional

Pendekatan konsep pengembangan potensi yang ada pada pemukiman tradisional yang bertujuan meningkatkan ekonomi masyarakat setempat mencakup :

- Potensi aset wisata
- Potensi perdagangan dan jasa wisata
- Potensi industri kecil

Untuk dapat mencapai tujuan dalam pengembangan potensi pemukiman tradisional dalam meningkatkan perekonomian masyarakat setempat dengan pengembangan menyediakan sarana dan prasarana dalam skala kecil pada potensi perdagangan, jasa wisata (restaurant dan tempat rekreasi) dan industri kecil (*art shop*). Sedangkan pengembangan aset wisata dengan penataan sehingga mampu sebagai generator penyebar wisatawan keseluruhan kawasan pemukiman.

4.4.1. Pendekatan Aspek Kegiatan dan Kebutuhan Ruang Pada Fasilitas Wisata

Secara garis besar ada dua kegiatan yang dikembangkan pada pemukiman tradisional yaitu :

- Kegiatan dan lingkungan pemukiman masyarakat tradisional itu sendiri sebagai obyek wisata.
- Kegiatan wisata sebagai kegiatan pengembangan dari pemukiman tradisional yang terdiri dari kegiatan wisata dan pengelolaan.

4.4.2. Karakter Kegiatan dan Kebutuhan Ruang

Kegiatan	Karakteristik Kegiatan	Kebutuhan Ruang
Masyarakat	Unsur budaya daerah yang merupakan obyek wisata	Fasilitas lingkungan dan fasilitas hunian
Pengelolaan	bersifat pormal mempunyai hubungan administratif/tidak langsung dengan kegiatan wisata	a. hall b. ruang pengelola c. gudang d. parkir e. KM/WC
Pementasan kesenian tari daerah	mendukung pengembangan kreatifitas dan juga merupakan unsur budaya yang menjadi pendukung kegiatan wisata	Panggung terbuka
Pusat informasi	berhubungan dengan kegiatan wisata dan mampu memberikan informasi yang jelas tentang wisata	a. ruang informasi b. ruang pemandu c. ruang P3K
Pelayanan makan & minum	kegiatan bersifat relaksasi dan menawarkan suasana yang beda	a. ruang makan/minum b. dapur
Art shop (Sovenir) Rekreasi air	berkesan santai santai dan terbuka	kios ruang rekreasi yang memanfaatkan sungai
Servis	pelayanan umum	parkir KM/WC Terminal air dan darat

4.4.3. Pengunjung Sebagai Dasar Penentuan Besaran Ruang Fasilitas Wisata

Untuk menentukan besaran ruang fasilitas berdasarkan kegiatan wisata meliputi kegiatan pengunjung, pemenuhan kebutuhan pengunjung selama berwisata. Penentuan besaran ruang fasilitas yang disediakan berdasarkan proyeksi jumlah wisatawan.

Tabel .4.2. Prediksi Arus kunjungan wisata

Tahun	Domestik	Internasional	Jumlah
1995	319.986	7.722	327.708
2000	732.049	10.830	742.879
2005	800.349	11.214	811.563

Sumber: Departemen Pariwisata Pos dan Telekomunikasi Kalimantan Selatan

Dari data di atas jumlah wisatawan domestik mendominasi sebanyak 98,6 % dari jumlah keseluruhan. Sedangkan sisanya sebanyak 1,4 % jumlah wisatawan domestik. Pertumbuhan pertahun wisnu 17% dan wisman 7% dengan total keseluruhan 24%.

Prosentasi kunjungan wisnu dan wisman sebanyak kurang lebih 20% mengunjungi obyek wisata di Kelurahan Kuin Utara yang terdiri dari obyek pasar terapung, P. Kembang, pemukiman tradisional dan rekreasi sungai.

Jika jumlah pada satu tahun rata-rata 365 hari maka jumlah prediksi pengunjung tiap hari untuk tahun 2005 adalah 445 orang dari sekian itu kita asumsikan hanya sekitar 60% yang menggunakan fasilitas semaksimalnya jadi kira 267 orang dan diasumsikan yang menggunakan jasa makan dan minum sekitar 40% dari 267 pengunjung.

Pada pengembangan pemukiman tradisional dilakukan secara bertahap. Maka dapat diuraikan fasilitas pendukung kegiatan wisata yang ada dengan diprediksikan sampai 5 tahun yang akan datang.

Rincian kebutuhan besaran ruang adalah sebagai berikut :

A. Pentas Kesenian Daerah dan Rekreasi Air

Merupakan ruang terbuka yang ada di pemukiman sepanjang tepian sungai.

Area memancing sepanjang tepian Sungai Kuin.

Ruang terbuka untuk pentas kesenian kurang lebih 250 m²/ 250 orang.

Pangkalan kapal (klotok) = 33,6 m² / kapal motor.

Pangkalan sampan = 2,5 m² / sampan

B. Kegiatan Pengelolaan

Kegiatan pengelolaan ada dua yaitu pada sarana rekreasi dan pengelolaan.

Pada sarana rekreasi

a. Ruang staff kapasitas 10 orang		
	kebutuhan ruang 2,0 m ² /orang	= 10 x 2,0 m ² = 20 m ²
b. Gudang	=	10 m ²
c. Musholla	=	12 m ²
d. KM/WC	=	10 m ²
	Sirkulasi 20 %	= 10 m ²
Jumlah	=	62 m²

Pada sarana pengelolaan.

e. Hall	=	50 m ²
f. Ruang pimpinan	=	20 m ²
g. Ruang staff kapasitas 10 orang		
	kebutuhan ruang 2,0 m ² /orang	= 10 x 2,0 m ² = 20 m ²
h. Ruang rapat kapasitas 20 orang		
	kebutuhan ruang 1,5 m ² /orang	= 20 x 1,5 m ² = 30 m ²
i. Gudang	=	10 m ²
j. Musholla	=	12 m ²
k. KM/WC	=	10 m ²
	Sirkulasi 20 %	= 30 m ²
l. Area parkir	=	100 m ²
m. Terminal angkot	=	100 m ²
Jumlah	=	382 m²

C. Kegiatan Informasi

a. Ruang informasi	= 40 m ²
b. Ruang pemandu	= 15 m ²
c. Ruang penitipan brg	= 10 m ²
d. Ruang P3K	= 15 m ²
Sirkulasi 20 %	= 15 m ²
Jumlah	= 95 m²

D. Pelayanan Makan dan Minum

Di atas perahu atau restaurant terapung dengan rincian

a. Ruang makan dan minum kapasitas 100 orang	
kebutuhan ruang 2,5 m ² /orang	= 100 x 2,5 m ² = 250 m ²
b. Dapur dan pantry	= 30 m ²
c. KM/WC	= 12 m ²
Sirkulasi 20 %	= 58 m ²
Jumlah	= 350 m²

E. Penjualan Barang Kerajinan

Dengan jumlah 12 kios tiap jenisnya dengan 10 m² berdasarkan pada besarnya pengunjung. Jumlah kios dapat rata-rata melayani 10 pengunjung.

- Kios penjualan barang kerajinan.
- Kios penjualan ramuan obat daerah.

4.4.4. Pendekatan Konsep Bentuk dan Suasana Pada Fasilitas Wisata**a. Bentuk Dasar**

Pendekatan konsep bentuk dasar sebagai konsep bidang dengan mengikuti bentuk yang ada pada rumah tradisional. Pengembangan bentuk dasar dapat dengan pengurangan, penambahan, penggabungan/pengulangan.

atau pemilihan bahan pada sistem struktur dengan mempertimbangkan kekuatan atau daya dukung terhadap beban bangunan dan estetika pemukiman yang menyesuaikan pada kegiatan-kegiatan yang memiliki unsur budaya.

4.6. Pendekatan Konsep Sistem Utilitas Pada Pemukiman Tradisional.

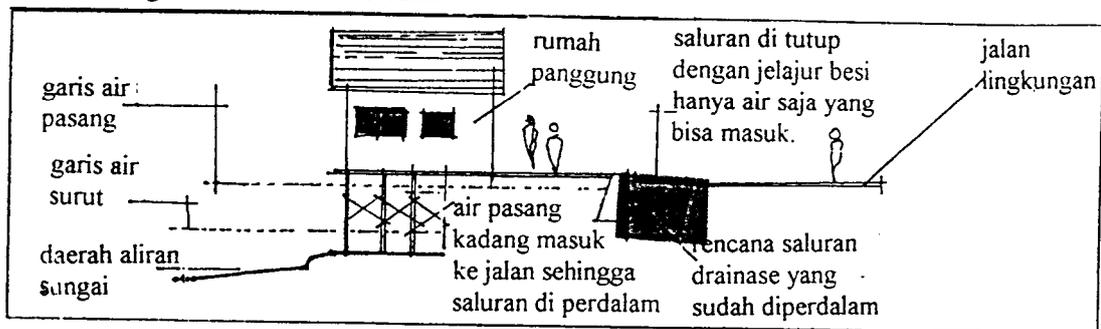
Sistem utilitas pada pemukiman tradisional mengikuti RDTRK dengan memperhatikan potensial yang ada mencakup :

1. Pengembangan sistem jaringan air minum.

Sistem jaringan air minum dengan memanfaatkan sumber dari PDAM dan air hujan.

2. Pengembangan saluran drainase

Sistem drainase yang sesuai dengan kondisi pemukiman adalah dengan sistem drainase gravitasi/konvensional.



3. Pengembangan jaringan listrik.

Sistem jaringan listrik dengan memanfaatkan sumber utama dari PLN.

4. Pengembangan sistem pembuangan sampah.

Untuk menciptakan lingkungan pemukiman yang bersih dan sehat ditempuh dengan cara sebagai berikut :

- Menyediakan bak-bak penampungan sampah sementara khususnya pada fasilitas wisata dan daerah rekreasi.
- Mengadakan pelayanan pengumpulan sampah dari rumah ke rumah dengan gerobak sampah sehingga tidak ada lagi sampah yang dibuang ke saluran drainase atau sungai.

BAB V

KONSEP PERENCANAAN dan PERANCANGAN

5.1. Konsep Dasar Pengembangan Lingkungan Fisik Pemukiman Tradisional Banjar.

Pengembangan pemukiman tradisional masyarakat Banjar di Kelurahan Kuin Utara menjadi kawasan wisata budaya yang dirancang untuk melayani fungsi baru (kegiatan wisata), sebagai upaya vitalitas baru dalam kawasan pemukiman.

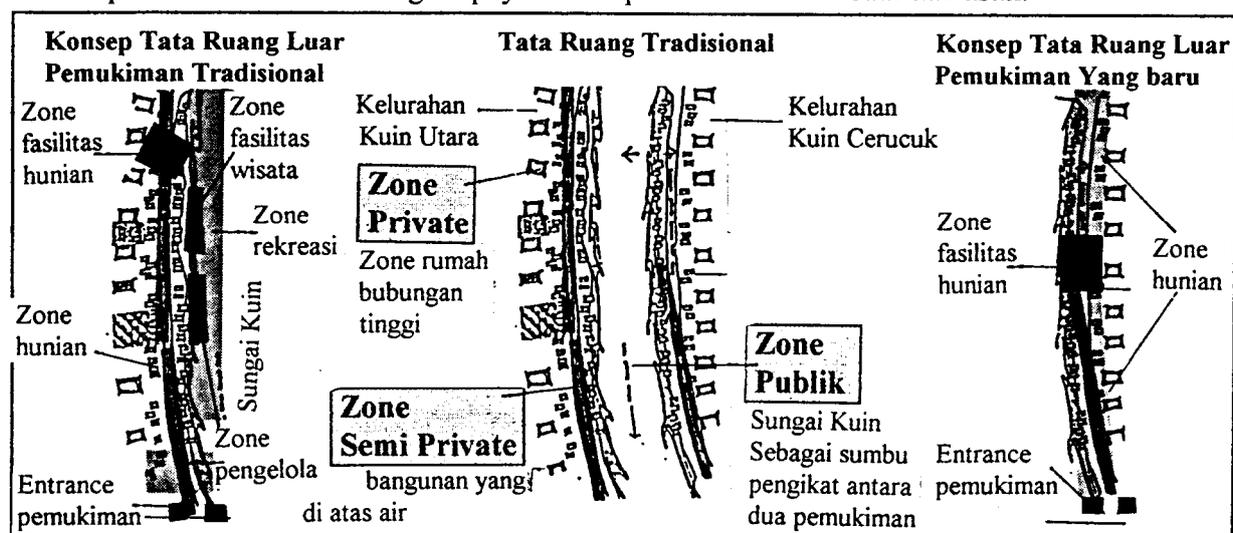
Pengembangan pemukiman tradisional diharapkan mampu menunjukkan citra pemukiman tradisional dan juga mampu merefleksikan budaya setempat, sehingga mampu membentuk suatu memori bagi pelaku kegiatan wisata. Akan tetapi memori bukan membentuk duplikat suatu bentuk lingkungan yang ada tetapi berupa pengungkapan baru atas kenangan yang ada dengan bentuk tatanan fisik yang bercerita.

5.2. Konsep Tata Ruang Luar

5.2.1. Tata Ruang Makro

Konsep hubungan tata ruang luar pada perencanaan lingkungan pemukiman dibagi berdasarkan fungsinya dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- Pertimbangan tata letak dipengaruhi tuntutan pola orientasi keruangan dan budaya masyarakat setempat.
- Unsur kemudahan sirkulasi dan pencapaian bagi para pelaku kegiatan.
- Ekspresi elemen fisik sebagai upaya mencapai keterkaitan visual kawasan.



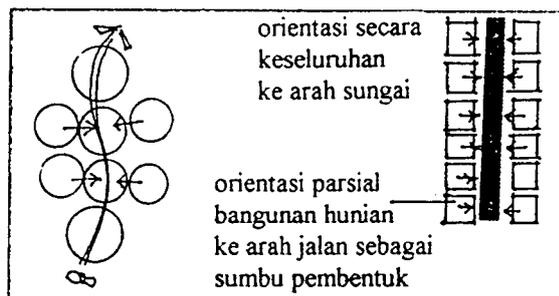
Pemukiman Tradisional Masyarakat Banjar Di Tepian Sungai Kuin

5.2.2. Tata Ruang Mikro

Tata ruang mikro mencakup bangunan hunian dan fasilitas umum. Tata ruang mikro yang maksud di sini menjelaskan hubungan ruang lebih detail dari bagian tata ruang makro yang dibagi berdasarkan fungsinya.

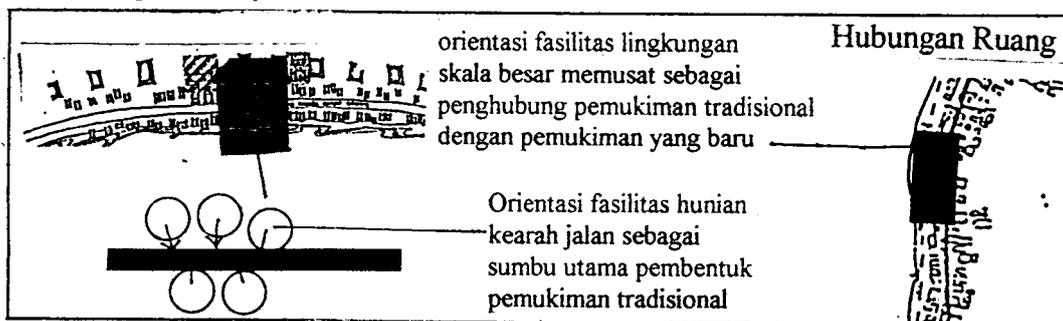
1. Bangunan Hunian

Pelatar / teras	Ruang Tamu
Ruang tidur	Ruang Makan
Ruang keluarga	Dapur
KM/WC	



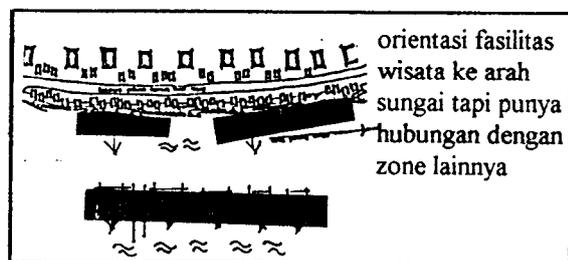
2. Fasilitas Lingkungan Hunian

Fasilitas umum yang sifatnya melayani lingkup lebih kecil berupa kantor administrasi pemukiman, kantor administrasi wisata, ruang serba guna, warung, ruang terbuka, langgar/mushola, balai pengobatan dan KM/WC umum berada pada pemukiman tradisional sedangkan fasilitas umum lain yang skalanya lebih besar seperti fasilitas pendidikan, kesehatan (Puskesmas), mesjid lingkungan ikut pada unit lingkungan yang lebih besar sehingga dapat terjadi intraksi antara pemukiman yang satu dengan lainnya.



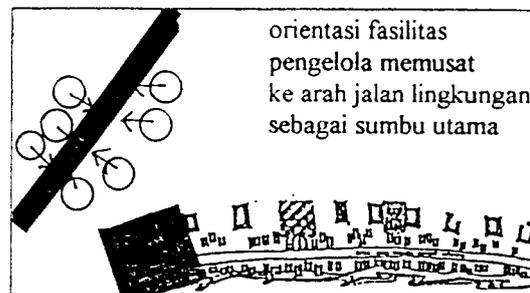
3. Fasilitas Wisata

- Restaurant
- Pangkalan klotok/sampan
- Fasilitas pengelolaan
- Panggung Kesenian



4. Fasilitas Pengelolaan

Art Shop	Fasilitas Parkir
Ruang pengelola	Ruang tunggu
Ruang informasi	Lavatory umum
Hall	Terminal



5.3. Konsep Citra Fisik Pemukiman

5.3.1. Konsep Fisik Bangunan Hunian Pada Pemukiman Tradisional

Bentuk rumah dapat dibagi dua yaitu bentuk rumah tradisional *bubungan tinggi* dan bentuk rumah pada tepian sungai dengan bentuk atap pelana. Tipologi semua bangunan rumah berbentuk empat persegi panjang. Dengan tata letak bangunan tegak lurus terhadap jalur pergerakan. Sedangkan skala dan jarak antar bangunan sesuai dengan budaya dan pola pemukiman tradisional, sehingga membentuk tatanan fisik dan facade lingkungan yang khas. Susunan ruang dalam dengan organisasi linier sesuai dengan bentuk bangunan yang mempunyai dua orientasi terhadap jalan dan sungai. Untuk lebih jelas mengenai konsep fisik bangunan pada pemukiman tradisional dapat kita lihat pada tabel berikut ini :

Tabel 5.1. Karakteristik Bangunan Pada Pemukiman Tradisional

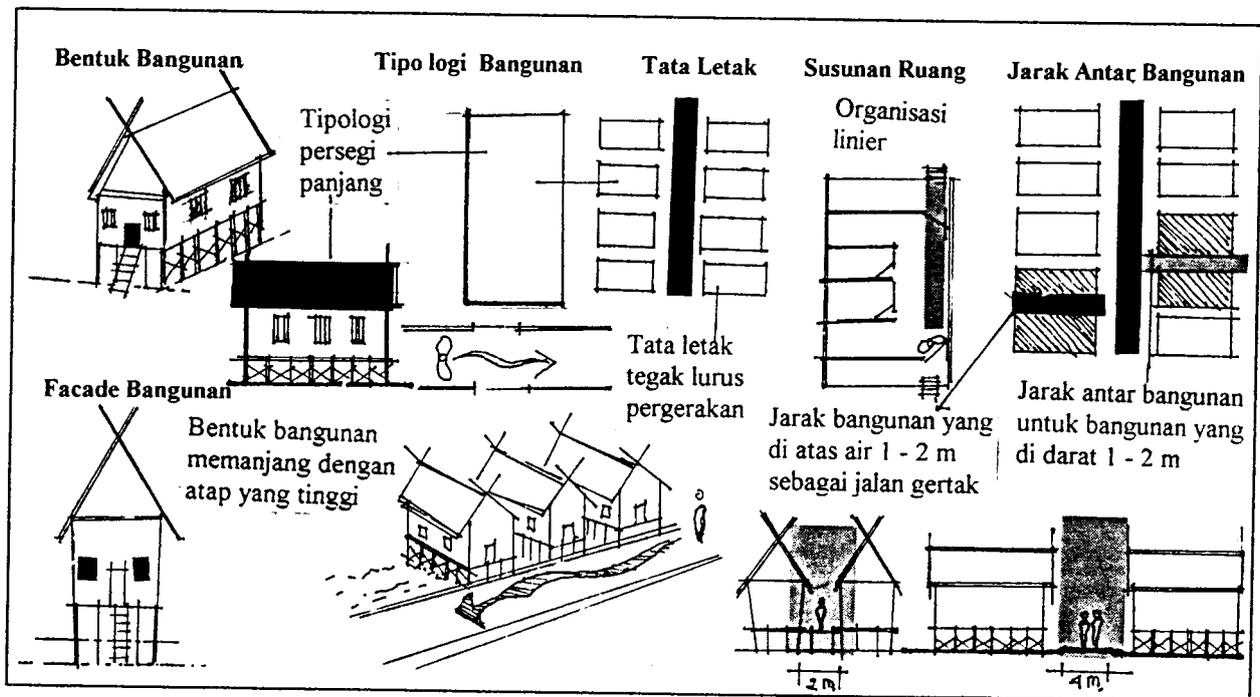
Karakter	Rumah Bubungan Tinggi	Rumah Yang Baru
Tipologi	Empat persegi panjang	Empat persegi panjang
Susunan ruang	Linier	Linier
Tata letak	Tegak lurus terhadap jalur pergerakan	Tegak lurus terhadap jalur pergerakan
Jarak antar bangunan	4 sampai 5 meter (dari dinding ke dinding)	1 sampai 2 meter (dari dinding ke dinding)
Building Coverage	Luas lantai bangunan 183,5 m ² dengan rata-rata luas persil 400 m ²	60% dari luas persil luas lantai tipe kecil 72 m ² dan tipe sedang 120 m ²
R.O.W. jalan	4 meter	3 meter
Lebar jalan	4 meter	4 meter
Tinggi bangunan	1 lantai	1 lantai

Untuk lebih jelas mengenai konsep fisik bangunan pada pengembangan pemukiman yang baru dapat kita lihat pada tabel berikut ini :

Tabel 5.2. Karakteristik Bangunan Pada Pemukiman Baru

Karakter	Rumah Yang Berada di Darat	Rumah Yang Berada di Sungai
Tipologi	Empat persegi panjang	Empat persegi panjang
Susunan ruang	Linier	Linier
Tata letak	Tegak lurus terhadap jalur pergerakan	Tegak lurus terhadap jalur pergerakan
Jarak antar bangunan	1 sampai 2 meter (dari dinding ke dinding)	1 sampai 2 meter (dari dinding ke dinding)
BC	60% dari luas persil dengan luas lantai bangunan tipe kecil 72 m ² bangunan tipe sedang 120 m ²	60% dari luar persil dengan luas lantai bangunan tipe kecil 72 m ² bangunan tipe sedang 120 m ²
R.O.W. jalan	4 meter	3 meter
Lebar jalan	4 meter	4 meter
Tinggi bangunan	1 lantai	1 lantai

Untuk memperjelas karakter bangunan pada pemukiman yang baru dapat kita lihat gambar di bawah ini :



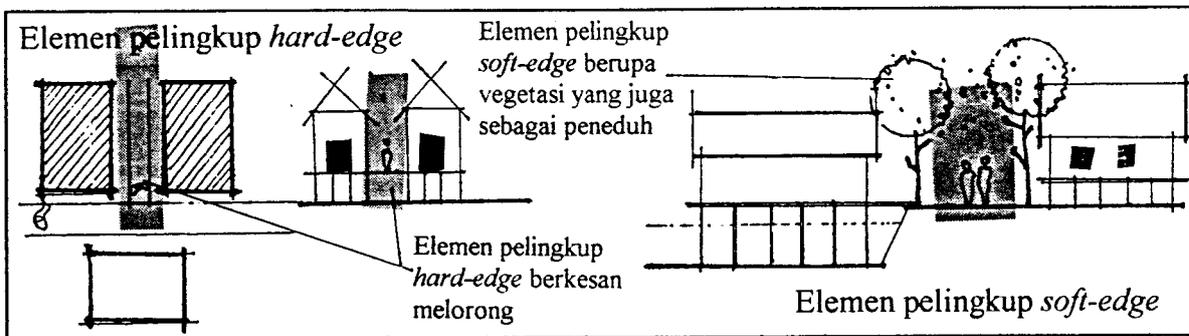
Pemukiman Tradisional Masyarakat Banjar Di Tepian Sungai Kuin

5.3.3. Konsep Elemen Pendukung Pembentuk Citra Fisik Pemukiman

1. Streetscape

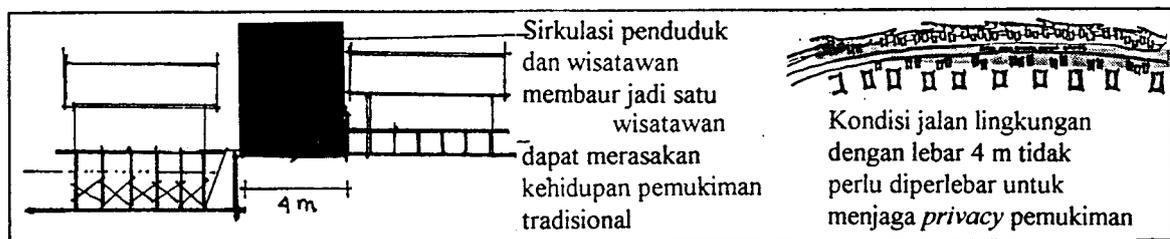
Konsep perencanaan *streetscape* pada pemukiman tradisional dapat kita bagi dua yaitu :

- Elemen pelingkup *hard-edge* dibentuk oleh tatanan fisik bangunan (dinding rumah tinggal) yang melorong pada jalan gertak dengan lebar 1m.
- Elemen pelingkup *soft-edge* dibentuk oleh pagar dan vegetasi. Untuk dapat memberikan karakteristik khususnya pada jalan lingkungan pagar dibuat dengan motif kayu yang disusun secara vertikal. Sedangkan pada vegetasi selain berfungsi sebagai peneduh juga dapat membentuk karakter khusus dengan menanam vegetasi yang mempunyai ciri khas tanaman suku Banjar yaitu *pohon kasturi* pada sisi - sisi jalan lingkungan.



2. Kondisi Jalan

Kondisi jalan yang sekarang tetap dipertahankan (tidak perlu diperlebar) dengan lebar 4m yang bertujuan untuk menjaga *privacy* dan pola kehidupan masyarakat pemukiman tradisional.



3. Street Furniture

Konsep penataan dan disain *street furniture* pada lingkungan pemukiman sebagai salah satu pembentuk karakteristik mencakup elemen lampu jalan dan tiang bendera. Penerangan pada jalan lingkungan cukup dengan penempatan lampu pada tiap rumah yang ditempatkan dibagian depan. Sedangkan penerangan pada ruang *public* (tempat upacara adat) dengan pencahayaan yang sesuai dengan kebutuhan (tidak *permanent*).

Pada penataan tiang bendera pada tiap rumah sifatnya tidak *permanent* jadi bisa dibongkar dan dipasang sesuai kebutuhan. Sedangkan untuk bangunan yang bersifat umum (fasilitas umum) elemen tiang bendera bersifat *permanent* dengan ditambah ornamen yang bermotif budaya setempat.

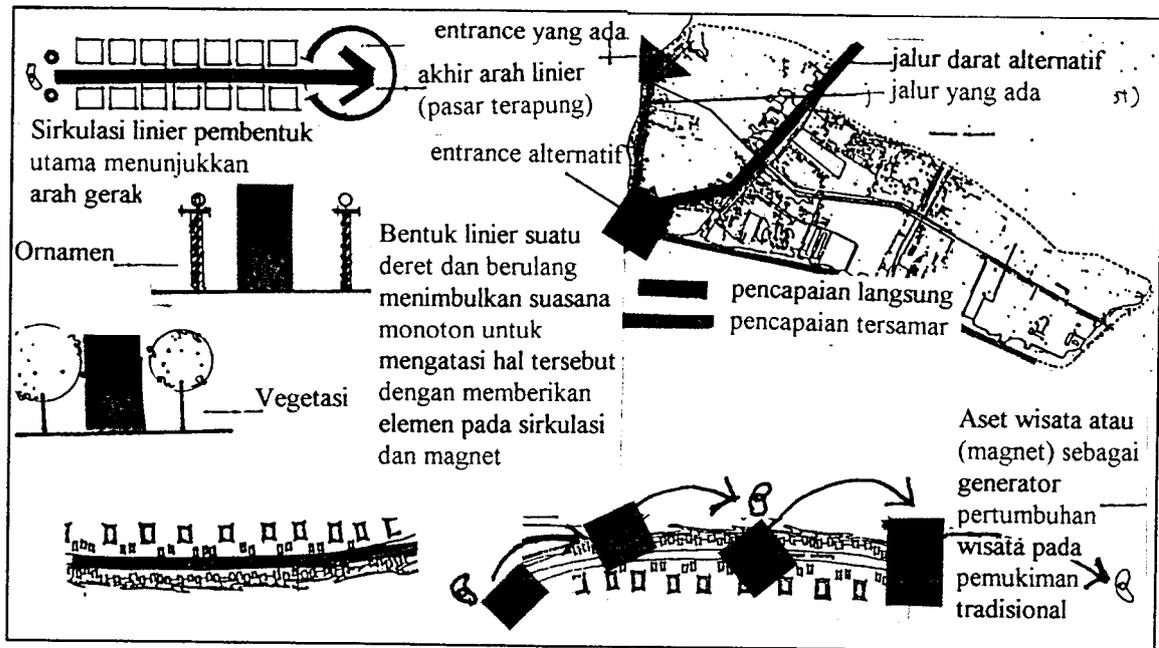
5.3.4. Konsep Pencapaian dan Sirkulasi

Pencapaian ke pemukiman tradisional ada dua jalur yaitu jalur sungai dan jalur darat. Pencapaian jalur darat yang langsung memanfaatkan jalur sirkulasi yang ada hanya mampu memberikan bentuk tatanan fisik secara dua dimensional untuk mengatasi kendala tersebut perlu alternatif pencapaian lain yang mampu memberikan bentuk tatanan fisik pemukiman secara tiga dimensional (pencapaian alternatif tidak langsung). Konfigurasi sirkulasi yang linier merupakan unsur pembentuk utama dari pemukiman tradisional. Konfigurasi linier bisa menimbulkan kesan yang monoton bagi wisatawan. Untuk mengatasi kendala tersebut dengan penataan potensi aset wisata dan pengolahan elemen yang mampu membentuk suasana yang berbeda. Dalam pengolahan elemen tersebut mencakup :

- Bidang pembentuk *streetscape* (elemen pelingkup *hard-edge* dan *soft-edge*)
- Kondisi jalan
- *Street furniture*

Sedangkan pencapaian jalur sungai dengan cara tersamar mampu memberikan bentuk tatanan fisik secara tiga dimensional dan juga memberikan kesan yang khas dari kehidupan pemukiman tradisional pada daerah tepian sungai. Pembentukan sirkulasi

dalam lingkungan yang membentuk hubungan antara bangunan yang satu dengan lainnya berupa jalur di atas gertak kayu.



5.4. Konsep Pengembangan Potensi Pemukiman Tradisional

Konsep pengembangan potensi yang ada pada pemukiman tradisional dengan pengembangan sarana dan prasarana dalam skala kecil yang bertujuan meningkatkan ekonomi masyarakat. Pengembangan potensi tersebut dapat kita bagi dua yaitu pengembangan potensi aset wisata yang dikelola oleh pemerintah daerah dengan peran serta masyarakat dengan cara penataan fisik yang mampu sebagai generator penyebar wisatawan yang ada di pemukiman tradisional. Sedangkan potensi yang lain (perdagangan, jasa wisata dan industri kecil) pengembangannya dengan cara penyediaan fasilitas wisata.

5.4.1. Konsep Bentuk dan Suasana Pada Fasilitas Wisata Berdasarkan Karakter Air

Konsep bentuk bangunan pada fasilitas wisata mengacu pada bangunan rumah tradisional bubungan tinggi dan berdasarkan kegiatan yang diwadahi dengan mengacu bentuk antara lain bentuk atap pelana, bentuk ornamen dan bentuk rumah panggung.

Sedangkan pembentuk suasana dengan pemanfaatan elemen air berdasarkan kegiatan yang diwadahi.

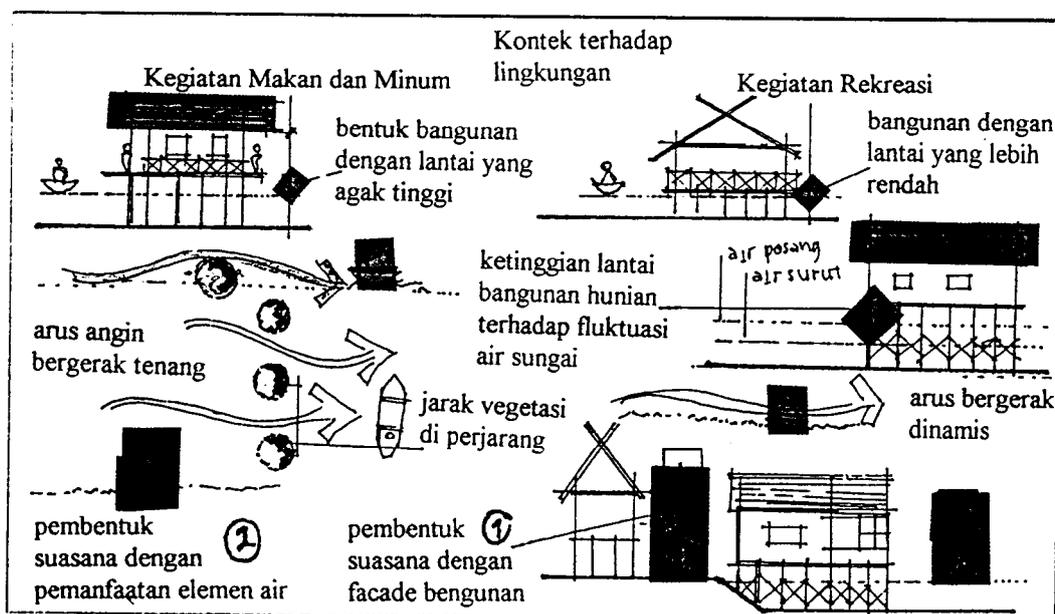
Pembentuk suasana berdasarkan karakter air adalah pada kegiatan berikut ini :

- Kegiatan Makan dan Minum

Dengan karakter air yang bergerak perlahan. Bentuk bangunan dibuat dengan banyak bukaan dan jarak antara bangunan dengan permukaan air agak dekat. Pembentukan suasana dengan cara menata unsur vegetasi dengan jarak yang tidak rapat sehingga menimbulkan efek suara dengan adanya pergerakan air secara perlahan oleh arus angin yang masuk pada sela-sela vegetasi.

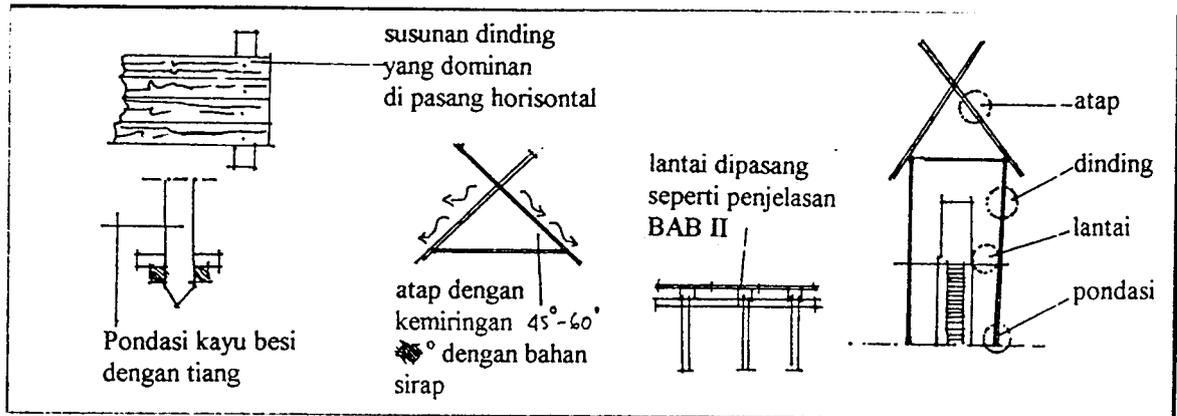
- Kegiatan Rekreasi

Bentuk bangunan dibuat lebih dekat dengan permukaan air dibanding jarak pada bangunan yang mewadahi kegiatan makan dan minum. Bentuk bangunan terbuka dengan perbedaan ketinggian yang menyolok. Sedangkan pembentukan suasana dengan cara menghilangkan unsur vegetasi yang menghambat arus angin. Sehingga air dapat bergerak dinamis dan efek suara yang ditimbulkan tinggi.



5.4.2. Konsep Struktur dan Bahan

Sistem struktur yang digunakan baik bangunan hunian maupun fasilitas pendukung menggunakan konstruksi kayu. Penggunaan bahan yang alami memberikan hubungan yang erat dengan alam dan mampu merefleksikan budaya setempat yang menjadi ciri khas pemukiman tradisional.



5.4.3. Konsep Dasar Lingkungan

a. Angin

Pemanfaatan arus angin pada konsep perencanaan khususnya bangunan hunian dengan membuat lubang angin keluar dibuat lebih besar daripada lobang yang masuk agar arus angin dapat mengalir cepat dan membuat suhu di dalam ruangan tetap sejuk. Sedangkan pada fasilitas pendukung obyek wisata merupakan ruang yang terbuka.

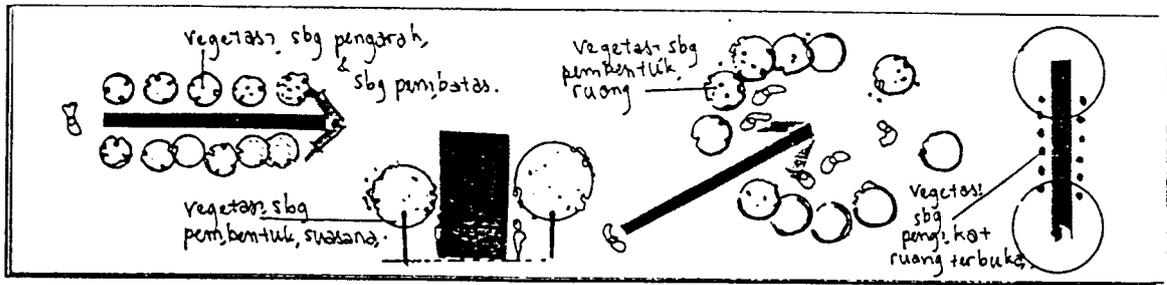


b. Vegetasi

Perletakan vegetasi tidak mempengaruhi view dan dimanfaatkan sebagai :

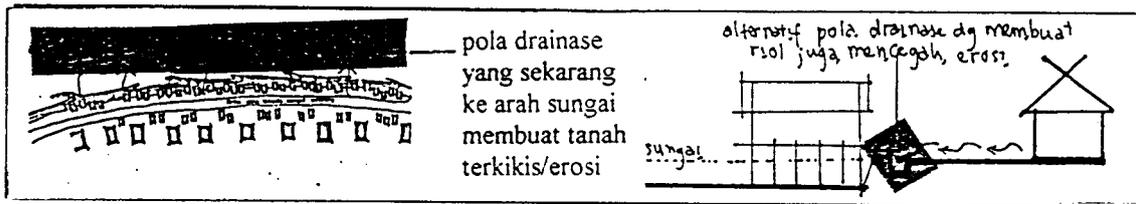
- Pengarah sirkulasi pada kawasan pemukiman.
- Pencegah erosi yang bermanfaat sebagai penangkap lumpur.
- Untuk menghindari refleksi sinar matahari oleh air.

- Pembentuk suasana dan pengikat ruang-ruang terbuka.



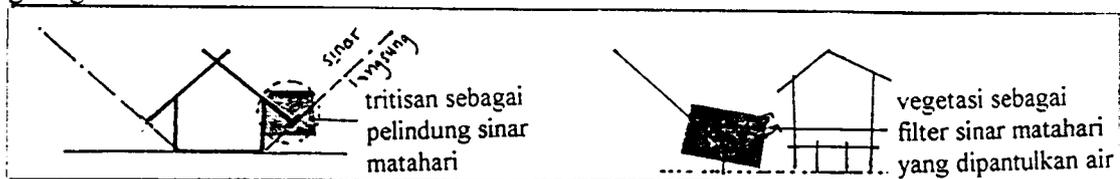
c. Drainase

Pola drainase dengan pengaliran air hujan menuju riol tidak ke sungai agar tanah tidak terkikis masuk dalam sungai. Dengan terkikisnya tanah membuat sungai dangkal dan akan mempengaruhi konstruksi bangunan.



d. Sinar Matahari

Sinar matahari dimanfaatkan sebagai pencahayaan dengan memanfaatkan sinar pagi dan mengurangi kelembaban bangunan. Sedang refleksi sinar matahari oleh air dihindari dengan vegetasi dan pada bangunan menggunakan tritisan untuk menghindari sinar langsung.



e. Pencegahan Erosi

Pencegahan erosi dengan cara sebagai berikut :

- Membuat talud / break water pada daerah tepian sungai agar tanah tidak terkikis oleh ombak karena adanya kegiatan di sungai Kuin.
- Dengan vegetasi yang berfungsi sebagai penangkap lumpur.
- Membuat tanggul pada daerah batas surut dan pasang.

5.5. Konsep Dasar Sistem Utilitas.

1. Sistem jaringan air minum.

Sistem jaringan air minum memanfaatkan sumber dari PDAM dan air hujan.

2. Sistem saluran drainase

Sistem drainase sistem drainase gravitasi/konvensional.

3. Sistem jaringan listrik.

Sistem jaringan listrik dengan memanfaatkan sumber utama dari PLN.

4. Sistem pembuangan sampah.

Menyediakan bak-bak penampungan sampah sementara dan mengadakan pelayanan pengumpulan sampah dari rumah ke rumah dengan gerobak sampah sehingga tidak ada lagi sampah yang dibuang ke saluran drainase atau sungai.

Daftar Pustaka

REFERENSI

Anthony J. Catanese & James C. Snyder, "Pengantar Arsitektur", terjemahan Ir. Hendro Sangkoyo, Erlangga, Jakarta, 1989.

Eko Budihardjo, Ir. Msc, "Arsitektur dan Kota di Indonesia", Alumni, Bandung, 1984.

Eko Budihardjo, Prof. Ir. Msc, "Sejumlah Masalah Pemukiman Kota", Alumni, Bandung, 1992.

Ernst Neufert, "Data Arsitek", terjemahan Ir. Sjamsu Amril, Erlangga, Jakarta, 1993.

Francis D.K. Ching, "From Space and Order", terjemahan Ir. Paulus Hanoto Adjie, Erlangga, Jakarta, 1991.

Heinz Frick, Ir, "Rumah Sederhana", Kanisius, Yogyakarta, 1986.

Idwar Saleh, Drs, "Rumah Asli Banjarmasin", Museum negeri Lambung Mangkurat Propinsi Kalimantan Selatan, Banjarmasin, 1974.

Idwar Saleh, Drs, "Rumah Bubungan Tinggi", Museum negeri Lambung Mangkurat Propinsi Kalimantan Selatan, Banjarmasin, 1984.

John Brookes, "The Small Garden", Tiger Books International, London, 1992.

Oka A. Yoeti, Drs, "Pengantar Ilmu Pariwisata". Offset, Bandung, 1983.

Siswono Yudohusodo, Ir, "Rumah Untuk Seluruh Rakyat", Yayasan Padamu Negeri Jakarta, 1991.

Syamsiar Seman, Drs.H., "Rumah Adat Banjar", Direktorat Perumahan Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum, Banjarmasin, 1984.

Richard Untermann & Robert Small, "Perencanaan Tapak Untuk Perumahan", Intermatra, Bandung, 1994.

Rustam Hakim, Ir, "Unsur Perancangan Dalam Arsitektur Lansekap", P.T. Bina Aksara, Jakarta, 1987.