

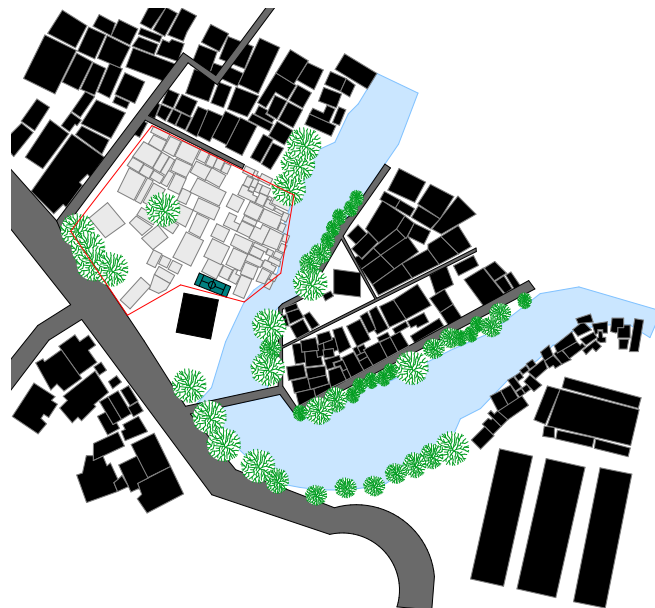
## BAB II

### KAJIAN AWAL TEMA (KAJIAN TEORI) DAN TIPOLOGI

#### 2.1 Kajian Konteks

##### 2.1.1 Data Lokasi

Lokasi yang digunakan adalah Jalan Dr. Sutomo, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Samarinda, Kalimantan Timur



Gambar 2. 1. Map Jl. Dr. Sutomo

Sumber : Googlemap.com

##### 2.1.2 Profil Kawasan

###### 1. Letak Kawasan

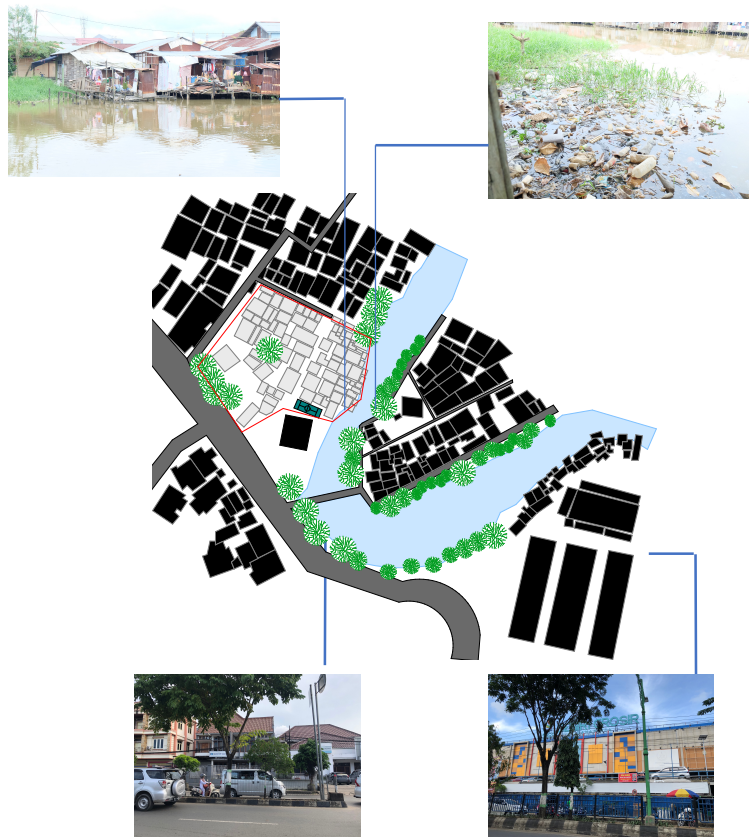
Kelurahan Sidodadi berada di titik koordinat  $0^{\circ}28'49.3''S$   $117^{\circ}08'53.8''E$   $-0.480353, 117.148283$  (source: google maps). Kelurahan Sidodadi memiliki luas 237,8 Ha dan berbatasan dengan (Monografi Kelurahan Sidodadi 2017) :

- Utara : Berbatasan dengan Kelurahan Air Hitam.
- Timur : Berbatasan Kelurahan Gunung Kelua.
- Selatan : Berbatasan Kelurahan Dadi Mulya.
- Barat : Berbatasan dengan Teluk Lerong Ilir.

## 2. Kondisi Geografis

- Ketinggian tanah dari permukaan laut : 10 m
- Iklim : 15 mm/tahun, bulan terkering bulan September.
- Topografi : Dataran Rendah
- Suhu udara rata-rata : 20°C– 32 °C

## 3. Konteks Eksisting



**Gambar 2. 2.** Kondisi Sekitar

**Sumber :** Dokumentasi penulis, 2018

### 1. Aktivitas

Kawasan itu tersebut banyak digunakan sebagai tempat berwirausaha, dari foto menunjukkan pedagang kaki lima dan warung. Selain itu aktivitas seperti mencuci dan mandi pada bantaran sungai.

### 2. Komunitas

Komunitas sebagian besar yang terdapat pada kawasan tersebut adalah pedagang, hal tersebut dikarenakan sebagian

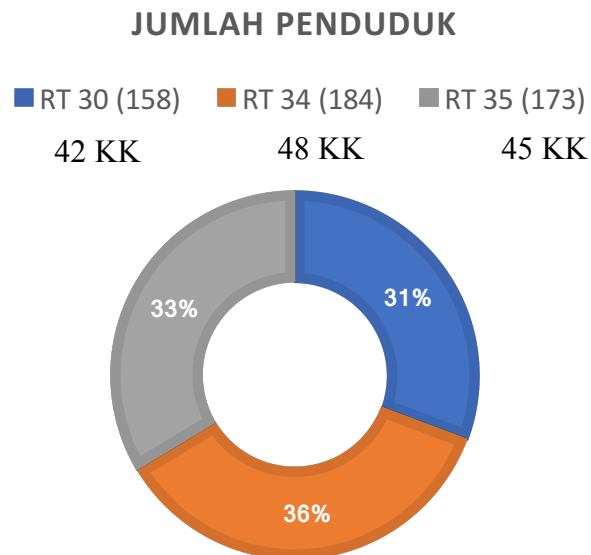
kawasan ini adalah kawasan komersial dan dekat dengan pasar.

### 3. Kondisi Kawasan

Kondisi Kawasan yang terdapat pada gambar diatas diketahui ada beberapa bantaran sungai yang kurang terurus dan kurang dimanfaatkan terlebih kotor dengan sampah yang dibuang dari tempat tinggal masyarakat bantaran sungai. Selain itu terdapat permukiman kumuh pada bantaran Sungai Karang Mumus.

### 4. Data Penduduk

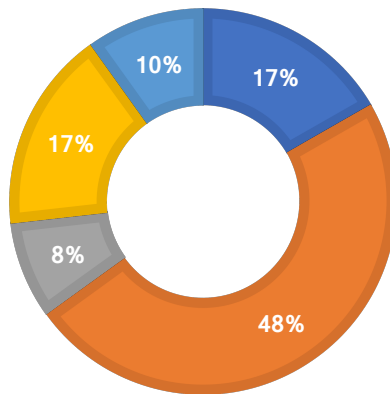
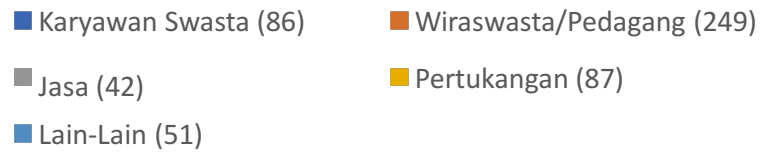
Data-data penduduk yang digunakan berdasarkan titik lokasi perancangan dan bersumber dari Monografi Kelurahan Sidodadi, dan data dari tiga RT.



**Gambar 2.3** Jumlah Penduduk

**Sumber :** Penulis, 2018

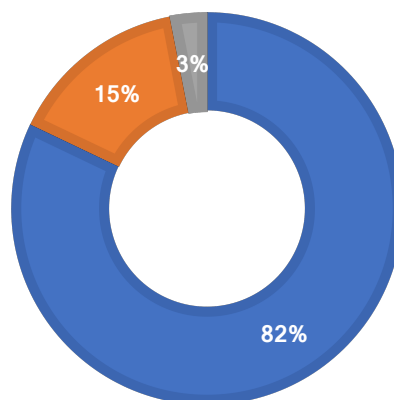
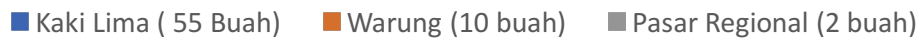
### MATA PENCAHARIAN



**Gambar 2. 4** Mata Pencaraian

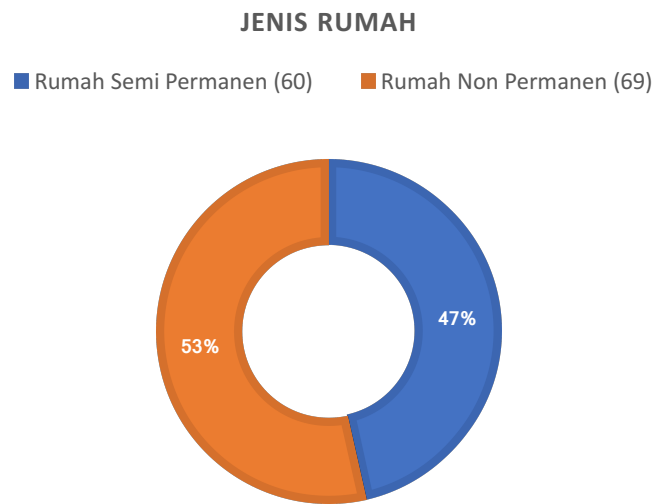
Sumber : Penulis, 2018

### PERDAGANGAN



**Gambar 2. 5.** Perdagangan

Sumber : Penulis, 2018



**Gambar 2. 6.** Jenis Rumah

**Sumber :** Penulis, 2018

### 2.1.3 Pemilihan Lokasi

Proyek Akhir Sarjana mengambil lokasi di Jalan Dr. Sutomo, Kelurahan Sidodadi, Kecamatan Samarinda Ulu, Samarinda, Kalimantan Timur. Lokasi perancangan tepatnya pada bantaran aliran Sungai Karang Mumus

Pertimbangan pemilihan lokasi adalah berdasarkan :

- Terdapat tempat tinggal yang tidak layak untuk huni dan pembangunan rumah yang melanggar garis sempadan sungai, melanggar garis sempadan sungai dapat berbahaya bagi penghuni itu sendiri. Terdapat tiga RT yang menjadi lokasi perancangan.
- Lokasi site dipinggir sungai, sehingga dapat mengatasi permasalahan hunian yang berada di pinggir sungai sekaligus mengatasi keadaan sungai yang tercemar.
- Memiliki potensi untuk kawasan wisata kuliner yang dapat membantu sebagai sarana mata pencaharian warga, karena rata-rata masyarakatnya adalah pedagang. Terlebih lokasi site berada di tengah kota yang dapat mendukung citra kota.

#### 2.1.4 Peraturan Daerah

##### **Pemanfaatan ruang yang di perbolehkan :**

##### **(Peraturan Daerah Kota Samarinda No. 2 Tahun 2014 Pasal 5 )**

- Pada strategi penataan ruang wilayah dan kota mewujudkan Kawasan tepi sungai berisinerji dengan Kawasan sekitarnya dengan mengembangkan pusat perdagangan berskala regional dan mengembangkan kegiatan wisata alam dan wisata budaya.
- Perdagangan
- Permukiman
- Ruang Terbuka Hijau

##### **Pemanfaatan ruang yang tidak di perbolehkan :**

##### **(Peraturan Daerah Kota Samarinda No. 2 Tahun 2007)**

- Permukiman/ Rumah kumuh pada tepi sungai
- Adanya MKCK (Mandi Cuci Kakus) Pada tepi sungai

##### **(Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tahun 2011 Tentang Sungai Pasal 22)**

- Menanam tanaman selain rumput dan mengurangi dimensi tanggul.
- 

##### **Ketentuan Intensitas Ruang :**

- UU Penataan Ruang Terbuka Hijau (RTH), dalam Undang-Undang penataan Ruang No. 26 Tahun 2007. RTH public dengan luasan minimal 30% dari luas wilayah kota dan RTH privat dengan luas minimal 10 % dari luas wilayah kota.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No : 05/PRT/M/2007 mengatakan ketinggian bangunan rumah susun pada pinggir sungai adalah maksimal 15 m
- KDB 60 %

##### **(Peraturan Pemerintah Daerah Samarinda No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48) )**

- Kawasan sempadan Sungai Karang Mumus dengan lebar 10 meter dari tepi terluar terdapat di Kecamatan Samarinda Kota dan Samarinda Ilir.
- Kawasan sekitar embung dengan lebar 10 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
-

**(Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tahun 2011 Tentang Sungai)**

Pasal 10

- Sungai tidak bertanggung di luar Kawasan perkotaan terdiri atas sungai besar dengan DAS lebih besar dari 1500 Km<sup>2</sup> dan sungai kecil dengan luas DAS kurang dari sama dengan 500 m.
- Garis sempadan sungai besar tidak bertanggung diluar Kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 100 m dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.
- 

Pasal 11

- Garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan berjarak 3 m dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

Pasal 12

- Garis sempadan sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan ditentukan berjarak 5 m dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

Dari peraturan daerah setempat dan peraturan pemerintah nasional, dapat menjadikan peraturan daerah sebagai arahan perancangan.

## 2.2 Kajian Tema Perancangan

### 2.2.1 Waterfront

#### 2.2.1.1 Definisi *Waterfront*

Waterfront merupakan suatu area yang dinamis dari suatu kota, tempat bertemunya daratan dan air. Dimana badan air dapat berupa lautan, sungai, danau, teluk, creek, maupun kanal. Areal dinamis yang dimaksud disini adalah areal atau kawasan yang selalu bergerak, walaupun pada kasus tertentu seperti pada rawa, pergerakan adalah sangat minim. (Ann Breen dan Dick Rigby (1994) dalam Bambang Supriadi (2008)).

Mengenai pengertian yang terkait dengan *waterfront* atau kawasan tepi air ini dapat diartikan sebagai berikut :

1. Tanah atau tepi sungai, pelabuhan atau tanah semacam itu ditengah kota dengan dermaganya.
2. Tepian laut atau bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah – daerah pelabuhan.
3. Lahan atau area yang terletak berbatasan dengan air terutama bagian kota yang menghadap kearah perairan, baik laut, sungai, danau dan sejenisnya.

Dari beberapa pengertian yang telah dijabarkan, dapat disimpulkan dalam konteks yang terkait, pengertian waterfront merupakan suatu yang berbatasan dengan air yang memiliki kontak fisik dan visual dengan air laut, sungai, danau dan badan air yang lainnya.

#### 2.2.1.2 Karakteristik *waterfront*

*Waterfront* memiliki beberapa karakteristik, yaitu :

- Keadaan alam dan lingkungan (geografis), tanah di tepi air sering mengalami erosi sehingga untuk mencegah hal tersebut, dibuat struktur perlindungan tepi air perlu memperhatikan bentuk tapak, air, dan vegetasi (Hough, 1989 dalam Isfa Sastrawati, 2003). Hal ini memperngaruhi pola penataan tersendiri baik secara arsitektural maupun teknologi pada situasi pantai, sungai, danau yang direncanakan (Bambang Supriadi, 2008)
- Citra (image), karakter visual tergantung pada siapa yang melihat atau memandangi dari segi mana dia memandangnya, yaitu pandangan secara fisik (viewer exposure) atau dengan merasakan (viewer sensitivity) (wren, 1983 dalam Isfa Sastrawati, 2003). Pandangan secara fisik berkaitan dengan jarak, elevasi dan pergerakan pandangan. Kawasan tepi air memiliki unique visual character yang di pandang secara keseluruhan. Karakter yang unik diciptakan secara keseluruhan



meliputi sungai sebagai latar depan, sebagai penghubung aktifitas yang menyertai (Bambang Supriadi, 2008).

- Akses, Pembangunan pada kawasan tepi air harus dapat memberikan adanya pencapaian yang mudah dari segi darat maupun air. Dengan mempertimbangkan nilai ekonomi maka harus disediakan akses menuju tepi air sebab tepi air merupakan ruang public.
- Bangunan, Orientasi bangunan sebaiknya ke arah tepi air sehingga tidak menjadikan tepi air sebagai halaman belakang. Ketinggian bangunan diharapkan tidak menghalangi pandangan ke tepi air sehingga tidak menghalangi pandangan ke laut/ sungai. (Isfa Sastrawati, 2003).
- Teknologi yang diterapkan pada bahan bangunan adalah struktur/konstruksi bangunan dan perlingdungan tepi air. (Isfa Sastrawati, 2003).
- Pemanfaatan air, terdapat 3 (tiga) pemanfaatan air (Isfa Sastrawati, 2003), yaitu:
  - a. Pemanfaatan pada badan air, yaitu sebagai alur pelayaran, rekreasi air, taman laut (objek wisata).
  - b. Pemanfaatan pada tepi air, meliputi kegiatan yang berhubungan dengan air dan dapat pula kegiatan yang tidak berhubungan dengan air, seperti tempat memproses makanan laut, perusahaan pasir dan kerikil, pertambangan minyak, pelabuhan, pengiriman barang dengan fasilitas perbaikan konstruksi adi laut, kapal tarik, taman, public resort, aquarium dan restaurant.
  - c. Pemanfaatan yang bukan pada keduanya, yaitu kegiatan yang tidak memanfaatkan badan air dan tepi air. Peruntukan lahannya dapat ditempatkan agak jauh dari tepi air, seperti spsrtement, hotel, hunian, kafe, gudang dan retail/took.

### 2.2.1.3 Aspek- aspek pengembangan kawasan *waterfront*

Dalam pengembangan kawasan waterfront perlu memperhatikan aspek – aspek yang mempengaruhinya, hal tersebut merupakan prasyarat yang harus dipenuhi dalam upaya mendekati konsep penataan kawasan tepi air yang baik. Menurut Ann Breen dan Dick Rigby (1994), aspek – aspek tersebut antara lain :

- Aspek Ekonomi

Aspek ini mencakup besaran nilai lahan serta potensi perekonomian yang dapat dikembangkan oleh suatu kota.

- Aspek Sosial

Meliputi penyediaan fasilitas social sepanjang badan air sebagai tempat berkumpul, bersenang – senang serta untuk menikmati fasilitas yang tersedia.

- Aspek Lingkungan

Meliputi pengaruh perkembangan tepi air terhadap perbaikan perbaikan kualitas lingkungan secara keseluruhan.

- Aspek Preservasi

Pengembangan kawasan tepi air yang mempunyai kekhasan yang spesifik juga akan bersifat melindungi adanya bangunan atau kawasan lain yang memiliki nilai – nilai historis.

Aspek-aspek tersebut perlu didukung oleh aspek lainnya untuk menunjang suatu keberhasilan pengembangan waterfront, seperti tema, citra yang dimunculkan, keaslian fungsi, pendapat masyarakat, penilaian lingkungan, teknologi, pembiayaan dan manajemen.

#### 2.2.1.4 Klasifikasi *waterfront*

Pengklasifikasian kawasan tepi air tersebut lebih ditekankan pada aktivitas dan potensi yang dapat dikembangkan dalam kawasan tersebut. Menurut Ann Breen dan Dick Rigby (1994), *waterfront* dibedakan atas:

##### 1. ***Cultural Waterfront***

*Cultural waterfront* mewadahi aktivitas budaya, pendidikan dan ilmu pengetahuan. Aktivitas tersebut memanfaatkan laut sebagai obyek budaya atau ilmu pengetahuan dengan mengorientasikan pengembangan kawasan pada fasilitas pendukung aktivitas budaya.

##### 2. ***Environment Waterfront***

*Environment waterfront* merupakan pengembangan kawasan tepi air yang bertumpu pada upaya meningkatkan kualitas lingkungan yang mengalami degradasi, dengan memanfaatkan potensi dan keaslian lingkungan yang tumbuh secara alami.

##### 3. ***Historical Waterfront***

Kawasan ini lebih dikembangkan kearah konservasi dan restorasi bangunan sejarah yang ada dikawasan ini.

##### 4. ***Mixed – Use Waterfront***

Pengembangan ke arah *mixed – use waterfront* lebih ditujukan pada penggabungan fungsi perdagangan, rekreasi, perumahan, perkantoran, transportasi, wisata dan olahraga. Penerapan konsep ini merupakan salah satu cara untuk menyatukan berbagai kepentingan yang pada umumnya sering terjadi dalam pengembangan suatu kawasan di perkotaan.

##### 5. ***Recreational Waterfront***

Pengembangan kawasan tepi air yang diarahkan pada fungsi aktivitas rekreasi yang didukung oleh berbagai fasilitas serta prasarana yang memadai.

##### 6. ***Residential Waterfront***

Lebih ditekankan pada pengembangan kawasan untuk fungsi perumahan. Dimana fasilitas yang dibangun berupa permukiman penduduk, apartemen, *town house*, *flat*, *row house*, *villa* rekreasi, dan fasilitas pendukung permukiman lainnya.

##### 7. ***Working Waterfront***

Merupakan kawasan *waterfront* yang lebih menekankan pada aspek ekonomi produksi, dimana aktivitas yang diwadahi umumnya berhubungan dengan jasa pelayanan.

Perancangan menggunakan *mixed-use waterfront*, karena perancangan menggunakan penggabungan fungsi antara permukiman dan perdagangan.

#### 2.2.1.5 Prinsip perancangan waterfront

Menurut Isfa Sastrawati (2003) Aspek yang dipertimbangkan dan komponen penataan waterfront adalah sebagai berikut ;

1. Kenyamanan, perlu dilakukakn upaya pemenuhan kebutuhan penduduk dengan perancangan kota yang lebih diorientasikan kepada manusia agar penduduk merasa nyaman berada disuatu wadah tersebut. Kesehatan lingkungan dan kenikmantan dimaksudkan ke dalam aspek kenyamana, sebab mempunyai tujuan pemenuhan kebutuhan penduduk, seperti mencari pemecahan masalah polusi udara dan suara yang bersumber dari kendaraan, pengaturan massa bangunan dengan memperhitungkan intensitas bangunan, serta menciptakan kenikmatan untuk berkegiatan di kawasan dan tidak kehilangan orientasi. Komponen yang di atur adalah: jalur pejalan, jalur sepeda, parker, bangunan, perlengkapan jalan, ruang terbuka dan area rekreasi air dan tepi air.
2. Keselamatan (*safety*), bertujuan untuk melindungi penduduk dari kemungkinan-kemungkinan terjadinya musibah, seperti penataan yang dapat menyebabkan kecelakaan atau konflik. Komponen yang diatur adalah: jalur pejalan, bangunan, pertandaan, ruang terbuka, jaringan utilitas, struktur perlindungan tepi air, dan area rekreasi air dan tepi air.
3. Keamanan (*security*), bertujuan untuk memberikan rasa aman bagi penduduk dalam beraktivitas di kawasan atau kota seperti penataan kota yang mencegah terjadinya gangguan kejahatan/criminal. Komponen yang diatur adalah: jalur sepeda dan perlengkapan jalan.
4. Aksesibilitas, bertujuan memberikan kemudahan pencapaian ke suatu tempat dan kemudahan mengorientasikan diri dalam kawasan. Komponen yang diatur adalah: jalur pejalan, jalur sepeda, jalur kendaraan, parkir.
5. Keindahan, diwujudkan dengan memberikan sentuhan yang mempunyai nilai estetika pada kawasan sehingga menimbulkan daya tarik dan kesan tersendiri di kawasan. Komponen yang diatur adalah: bangunan, jembatan, pertandaan, perlengkapan jalan, ruang terbuka, jaringan utilitas, dan area rekreasi air dan tepi air.

6. Kesempatan usaha, menyangkut kehidupan manusia dan pemenuhan kebutuhan beraktivitas. Aspek ini perlu ditambahkan sebab ada ruang public yang dapat mengundang para pedagang kaki lima untuk berjualan di sepanjang tepi air. Komponen yang dikendalikan adalah: ruang pedagang.

Perumusan prinsip perancangan *waterfront* bertujuan untuk memberikan arahan dalam pengembangan kawasan tepi air dengan memanfaatkan potensi kawasan, mencegah terjadinya kerusakan, mencegah kemungkinan terjadinya musibah dan konflik pemanfaatan di suatu kawasan.

#### 2.2.1.6 Potensi tepian air

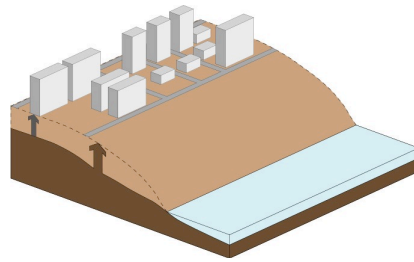
Kegunaan air dari segi fungsional dapat dijabarkan sebagai berikut:

- Konsumsi  
Air memiliki fungsi paling mendasar yaitu dikonsumsi manusia. Walaupun fungsi ini tidak seiaui berhubungan dengan semua desain, air dapat digunakan sebagai elemen pendukung fasilitas umum, seperti tempat olahraga, bumi perkemahan, dan taman.
- Irigasi (*irrigation*)  
Peranan air dalam irigasi adalah memelihara lingkungan, dan menghindari kerusakan lingkungan dengan memenuhi kebutuhan tanaman akan air.
- Kontrol iklim (*climate control*)  
Air di lingkungan luar bangunan dapat digunakan untuk mengurangi temperature area disekitarnya. Air dalam skala besar seperti danau bersifat lambat panas, sehingga lebih dingin dari area yang berdekatan, sehingga *temperature local* sekitar akan lebih rendah dari. Hal ini ditambah penguapan air atau air mancur dari kolam dan air yang disemprotkan secara tetap akan mengurangi suhu lingkungan di sekelilingnya.
- Kontrol Suara (*sound control*)  
Air pada ruang luar dapat digunakan sebagai *sound buffer* (peredam), terutama di lingkungan perkotaan, dimana level kebisingan tinggi karena kendaraan atau proses industri. Dengan kondisi ini, suara yang dihasilkan oleh efek pergerakan air, dapat menyamarkan kebisingan dari luar.
- Rekreasi (*recreation*)  
Fungsi air yang umum digunakan adalah sebagai tempat rekreasi dengan menampung banyak kegiatan didalamnya,

seperti kolam renang, kolam pemancingan, olahraga air, dan lain sebagainya.

### 2.2.1.7 Penataan tapak waterfront (*Urban Waterfront Adaptive Strategies*)

#### 1. *Elevation of land & streets*

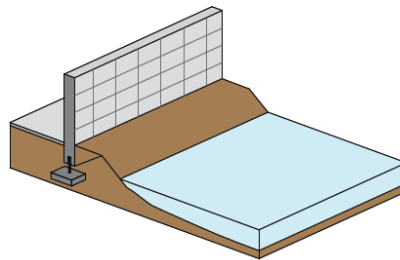


**Gambar 2. 7.** *Elevation of land*

**Sumber :** *Urban Waterfront Adaptive Strategies*

Ketinggian tanah dan jalan dapat melindungi dari banjir, strategi ini merupakan strategi terbaik untuk lingkungan, cara ini juga merupakan strategi yang murah karena hanya modal pemeliharaan saja.

#### 2. *Floodwalls*

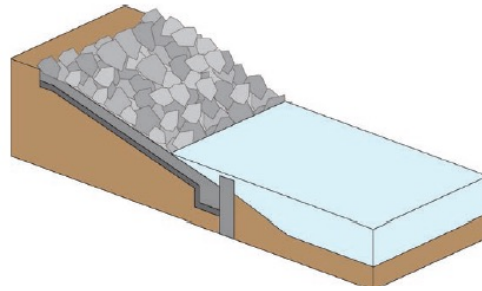


**Gambar 2. 8.** *Floodwalls*

**Sumber :** *Urban Waterfront Adaptive Strategies*

*Floodwalls* adalah struktur vertikal yang sistemnya menanam ke dalam tanah untuk menahan banjir dari tepi air, *floodwalls* merupakan pembatas antara lahan yang kering dan basah(air). Beberapa struktur *floodwalls* dapat dibuka tutup sekiranya air akan masuk *floodwalls* tersebut dapat ditutup.

### 3. *Revetments*

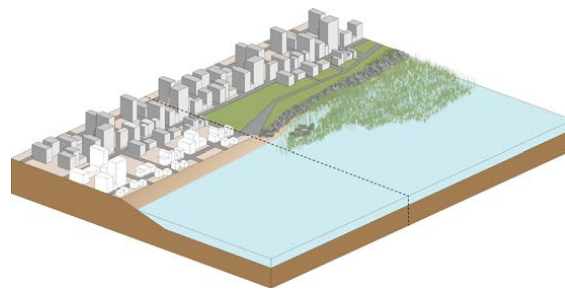


**Gambar 2. 9.** *Revetments*

**Sumber :** *Urban Waterfront Adaptive Strategies*

Tipe ini termasuk strategi dengan biaya yang rendah konstruksinya menggunakan bebatuan dan baja. *Revetments* di desain dengan tanah yang lebih tinggi hal tersebut dapat menahan air untuk kedaratan.

### 4. *Re-treat Strategic*



**Gambar 2. 10.** *Re-Treat Strategic*

**Sumber :** *Urban Waterfront Adaptive Strategies*

Re-treat strategic adalah peremajaan lahan dengan cara menggusur bangunan-bangunan pada tepi air untuk meminimalisir bahaya pada masyarakat setempat, yang kemudian lahan tersebut diperbaiki dengan melakukan penahanan air masuk ke lahan kering dengan material yang alami.

#### 2.2.1.8 Struktur tepi air

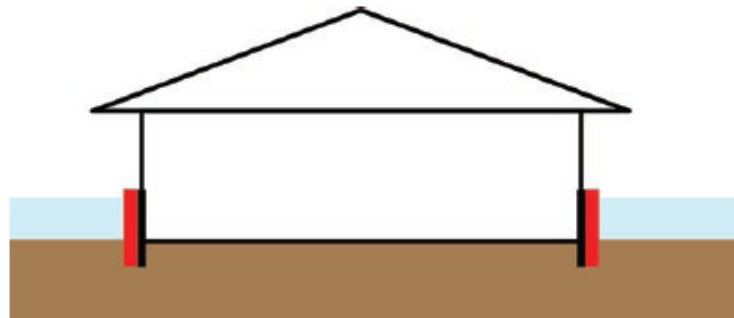
Jika perancangan tapak tidak membantu atau tidak dapat dilakukan, maka permukiman pinggir sungai bisa menyelamatkan bangunan jika sewaktu-waktu banjir atau dari kenaikan air dengan strategi konstruksi bangunan tepi sungai.

Konstruksi bangunan tidak hanya untuk banguna/ rumah tetapi pada struktur konstruksi sarana pada tepi air, seperti dermaga. Sehingga dibagi dua berdasarkan dua jenis struktur, yaitu pada rumah dan dermaga.

- **Bangunan Rumah**

Bangunan rumah yang berada dekat dengan air, dibutuhkan meminimalisir bahaya terhadap bangunan dan isinya. Dilakukan beberapa strategi struktur pada bangunan sebagai berikut;

1. *Dry floodproofing*

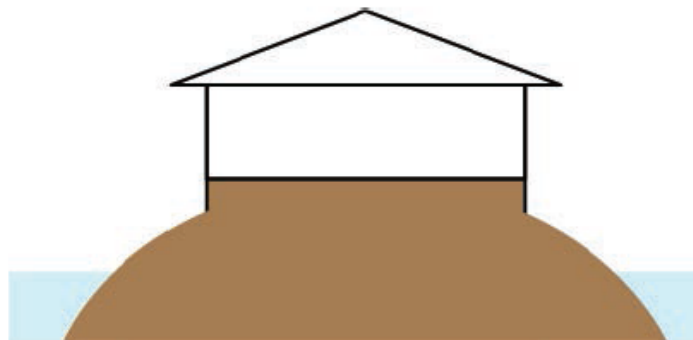


**Gambar 2. 11.** House with Dry floodproofing

**Sumber :** *Urban Waterfront Adaptive Strategies*

*Dry floodproofing* bertujuan untuk menghambat infiltrasi air dengan merancang bagian luar bangunan dengan lapisan tahan air, membran, kaca, dan tambah beton untuk bagian terluar.

2. *Elevate on fill*



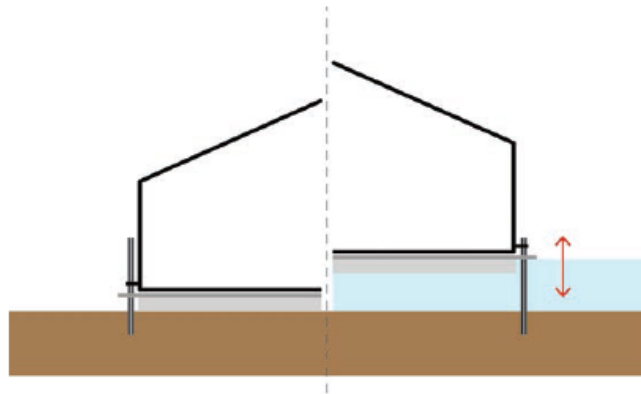
**Gambar 2. 12.** House with Elevate on fill

**Sumber :** *Urban Waterfront Adaptive Strategies*

Menaikkan site memberikan perlindungan terhadap air dari sungai atau laut yang pasang, menambahkan lahan tanah menjadi lebih tinggi membantu melindungi rumah dari genangan.



### 3. *Amphibious Structure*



**Gambar 2. 13.** *Amphibious Structure*

**Sumber :** *Urban Waterfront Adaptive Strategies*

Konstruksi rumah ini disebut amfibi karena konsepnya yang setengah dapat dibangun di air dan di tanah. Konstruksi ini dibangun dengan tiang untuk memungkinkan seluruh struktur tetap pada ketinggian yang sama.

Sebagai struktur yang berhubungan langsung pada tapak/ tanah dibawah bangunan pondasi juga menjadi pertimbangan tepi air sebagai tanah yang tidak stabil (<http://arafuru.com/sipil/jenis-pondasi-bangunan-yang-cocok-untuk-tanah-rawa.html>) :

#### 1. Pondasi Plat Setempat

Pada dasarnya, pondasi plat setempat dibuat secara terpisah-pisah. Misalnya pondasi untuk kolom, tiang, pilar, dan sebagainya. Material yang digunakan dalam pembuatan pondasi ini berupa balok beton bertulang, atau batu alam untuk bangunan non-permanen. Karakteristik dari pondasi plat setempat yaitu memiliki kedalaman lebih dari 1.5 meter, hanya dibuat di bawah kolom, dan memakai pondasi menerus untuk tumpuan saat mengecor sloof.

#### 2. Pondasi Sumuran

Pondasi sumuran adalah jenis pondasi dalam yang dicor di tempat dengan menggunakan komponen beton dan batu belah sebagai pengisinya. Disebut pondasi sumuran karena pondasi ini dimulai dengan menggali tanah berdiameter 60 - 80 cm seperti menggali sumur. Kedalaman pondasi ini dapat mencapai 8 meter. Pada bagian atas pondasi yang mendekati sloof, diberi

pembesian untuk mengikat sloof. Pondasi jenis ini digunakan bila lokasi pembangunannya jauh sehingga tidak memungkinkan dilakukan transportasi untuk mengangkut tiang pancang.

Walaupun lokasi pembangunan memungkinkan, pondasi jenis ini jarang digunakan. Selain boros adukan beton, penyebab lainnya adalah sulit dilakukan pengontrolan hasil cor beton di tempat yang dalam.

### 3. Pondasi Tiang Pancang

Karena membutuhkan alat-alat berat yang cukup banyak, pembuatan pondasi tiang pancang jauh lebih mahal daripada kedua pondasi sebelumnya. Namun hal ini sebanding dengan kualitas hasilnya yang mampu mendukung beban yang besar. Pondasi tiang pancang umumnya diaplikasikan pada bangunan yang berlantai lebih dari tiga, serta jarang sekali bangunan rumah tinggal yang menggunakannya.

Selain menentukan jenis pondasi yang paling tepat, masalah tanah yang labil juga bisa diatasi dengan memperluas ukuran pondasi dan memperbaiki karakteristik dari tanah tersebut. Metode perbaikannya bisa dilakukan dengan mengaplikasikan proses elektrokinetik sehingga kadar tanah menurun dan daya dukung tanah pun bakal meningkat. Dengan demikian secara otomatis daya dukung pondasi juga turut naik dan stabil

- **Dermaga**

Tepi air biasanya identik dengan dermaga sebagai wadah berhenti transportasi air. Dermaga memiliki terbangun langsung diatas air sehingga harus memperhatikan struktur dari dermaga tersebut agar tidak hancur diakibatkan air. Berikut tipe dermaga berdasarkan letaknya, bentuknya dan strukturnya (Yulia Kartikasari, 2008):

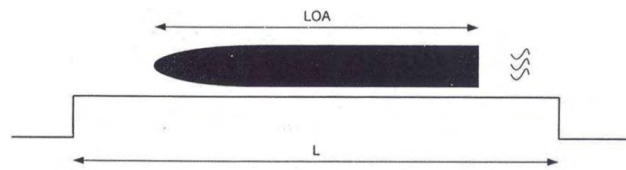
#### 1. Dermaga berdasarkan letak

- **Wharf/Quay** : Dermaga yang paralel dengan garis pesisir pantai dan biasanya berhimpit dengan garis tepi air.
- **Jetty/Pier** : Dermaga yang menjorok ke laut/sungai.
- **Dolphin** : Struktur yang digunakan untuk bersandar di laut lepas.

## 2. Dermaga berdasarkan bentuk

### - Dermaga Memanjang

Posisi pada bentuk memanjang ini, posisi muka adalah sejajar dengan garis pantai, di mana kapal-kapal yang bertambat akan berderet memanjang. Tambatan dengan bentuk memanjang ini menjadi salah satu pantai utama. Bentuk-bentuk yang memanjang ini terjadi pada peti kemas, di mana diperlukan untuk ruang terbuka untuk kelancaran dalam melayani penanganan peti kemas.

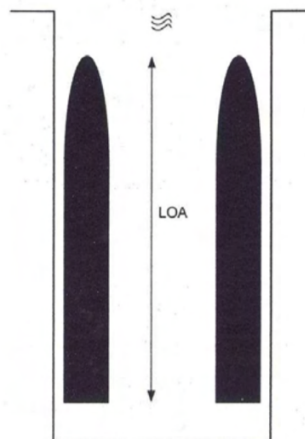


**Gambar 2. 14.** Bentuk Dermaga Memanjang

**Sumber :** Tugas Akhir Yulia Kartikasari, 2008

### - Dermaga Menjari

Bentuk dermaga menyerupai jari ini biasanya dibangun bila garis kedalaman terbesar menjorok ke laut dan tidak teratur. Dermaga ini dibangun khusus untuk melayani kapal dengan muatan umum.



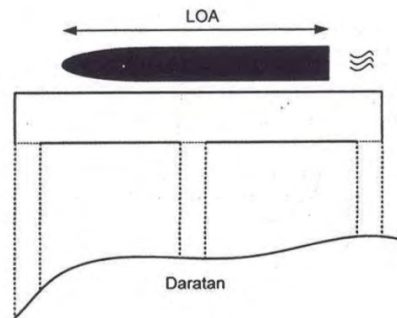
**Gambar 2. 15.** Bentuk Dermaga Menjari

**Sumber :** Tugas Akhir Yulia Kartikasari, 2008

### - Dermaga *Pier*

Dermaga berbentuk *pier* ini dibangun bila garis kedalaman jauh dari pantai dan tidak diinginkan adanya pengerukan kolam

pelabuhan yang besar, yang berkaitan dengan stabilitas lingkungannya. Antara dermaga dan jembatan penghubung (*approach trestle*) yang berfungsi sebagai penerus dalam lalu lintas barang. penghubung dapat ditempatkan di tengah, di sisi, kombinasi dari keduanya.



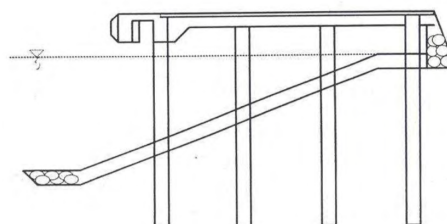
**Gambar 2. 16.** Bentuk Dermaga *Pier*

**Sumber :** Tugas Akhir Yulia Kartikasari, 2008

### 3. Dermaga berdasarkan struktur

#### - Struktur *Deck on Pile*

*Deck on Pile* menggunakan tiang pancang sebagai pondasi bagi lantai dermaga. Seluruh beban di lantai dermaga (termasuk gaya akibat berthing dan lantai dermaga dan tian pancang tersebut. Di bawah lantai dermaga, kemiringan tanah dibuat sesuai dengan kemiringan alaminya serta dilapisi dengan perkuatan (*revetmen*) untuk mencegah akibat gerakan air yang disebabkan oleh manuver kapal. Untuk menahan gaya lateral yang cukup besar akibat berthing dan mooring kapal, jika diperlukan dapat dilakukan pemasangan tiang pancang miring.



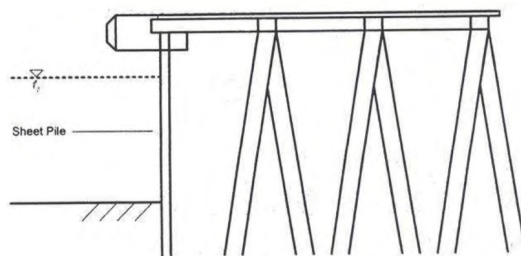
**Gambar 2. 17.** *Deck on Pile*

**Sumber :** Tugas Akhir Yulia Kartikasari, 2008

#### - *Sheet Pile Struktur*

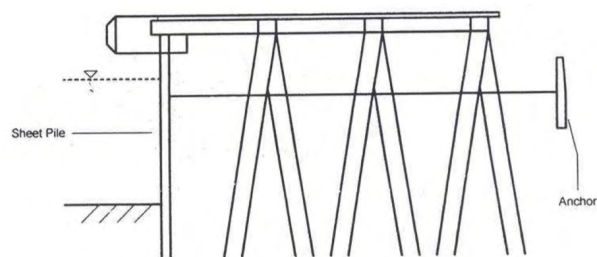
*Sheet Ple* adalah jenis struktur yang tidak menggunakan kemiringan alami dari tanah. Dalam hal ini, gaya-gaya akibat perbedaan elevasi antara lantai dermaga dengan dasar alur pelayaran ditahan oleh struktur dinding penahan tanah. Tiang

pancang miring masih diperlukan untuk menahan gaya lateral dari kapal yang sedang sandar atau untuk membantu *sheet pile* menahan tekanan lateral tanah. Struktur pile dapat direncanakan dengan menggunakan penjangkaran (anchor ataupun tanpa penjangkaran. Selain *sheet pile*, *diaphragm wall* beton juga dapat berfungsi sebagai penahan tekanan lateral tanah. Selain itu *diaphragm wall* juga dapat direncanakan menerima beban vertical dari lantai dermaga, karena dinding ini juga merupakan suatu dinding beton bertulang yang struktural. Barrette pile dapat digunakan pada struktur ini, yang berfungsi sebagai anchor bagi *diaphragm wall* keduanya dihubungkan oleh sistem *tie beam* atau *tie slab*.



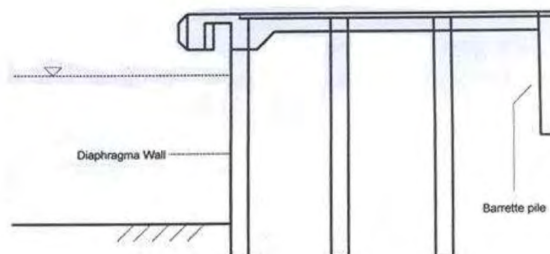
**Gambar 2. 18.** Sheet Pile

**Sumber :** Tugas Akhir Yulia Kartikasari, 2008



**Gambar 2. 19.** Anchored Sheet Pile

**Sumber :** Tugas Akhir Yulia Kartikasari, 2008

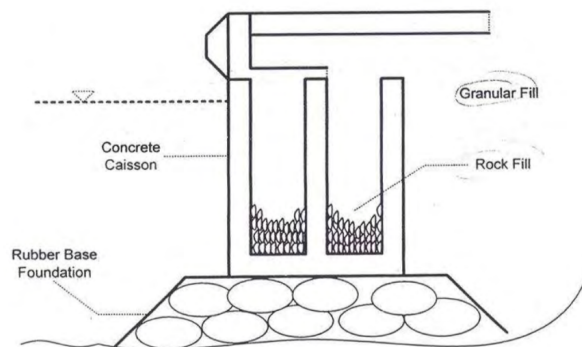


**Gambar 2. 20.** Diaphragm wall dengan barrette pile

**Sumber :** Tugas Akhir Yulia Kartikasari, 2008

- **Caisson**

Struktur ini merupakan salah satu jenis dari dermaga *gravity structure*, yang pada prinsipnya menggunakan berat sendiri dari struktur untuk menahan gaya vertikal dan horizontal, terutama untuk menahan tekanan tanah. *Caisson* terdiri dari blok beton bertulang yang dibuat di darat dan dipasang pada lokasi dermaga dengan cara mengapungkan dan diatur pada posisi yang direncanakan, kemudian ditenggelamkan dengan mengisi blok-blok tersebut dengan pasir laut atau pun batuan.



**Gambar 2. 21.** Caisson

**Sumber :** Tugas Akhir Yulia Kartikasari, 2008

## 2.3 Kajian Tipologi Perancangan

### 2.3.1 Permukiman

#### 2.3.1.1 Definisi Permukiman

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan mendukung prikehidupan dan penghidupan. Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktifitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan daerah.

#### 2.3.1.2 Tipologi permukiman tempat tinggal

Permukiman terdapat banyak jenisnya akan tetapi permukiman tersebut untuk dapat dihuni harus memiliki sebuah saran untuk menunjang suatu aktivitas untuk menjadi sebuah permukiman. Rumah merupakan hal yang identik pada permukiman. Rumah tinggal memiliki beberapa tipe sebagai berikut.

- **Jenis Rumah**

Rumah sederhana, Rumah sangat sederhana, Kapling Siap Bangun, Menengah, Mewah, Rusun.

- **Jenis Bangunan Rumah.**

Rumah Tunggal, Rumah Kopel, Rumah Deret, Apartemen Rendah, Apartemen Tinggi, Rumah Kota, Rumah Susun (Flat).

Suatu rumah memiliki sarana dan prasarana seperti, air bersih, drainase, saluran air kotor, TPS–Pendidikan, Kesehatan, Rekreasi, dll–Jaringan Listrik.

Tipe rumah sederhana sehat memiliki tipe

- Tidak bersusun
- Luas lantai max. 70 m<sup>2</sup>
- Luas persil 54 –200 m<sup>2</sup>
- Harga/m<sup>2</sup> = harga rumah dinas tipe C
- RS Besar :Luas lantai 36 –70 m<sup>2</sup>
- RS Kecil :Luas lantai 21 –36 m<sup>2</sup>

### 2.3.1.3 Syarat permukiman tempat tinggal layak huni

#### 1. Memenuhi Persyaratan Keselamatan Bangunan

Poin pertama yang harus kita ketahui sebagai salah satu syarat rumah layak huni adalah keselamatan bangunan. Hal ini bisa kita capai dengan menerapkan standar mengenai struktur bangunan yang terdiri dari struktur bawah bangunan atau pondasi, struktur tengah bangunan atau ring balk, serta struktur atas bangunan atau atap.

##### a. Ketentuan struktur bawah/ pondasi, mencakup :

- Pondasi harus bertumpu pada tanah yang mantap/ keras dengan posisi dasar pondasi berada minimal 45 cm di bawah permukaan tanah;
- Seluruh badan pondasi harus tertanam dalam tanah;
- Pondasi, baik jenis pondasi setempat/ umpak maupun pondasi menerus, harus dihubungkan dengan balok pondasi/ sloof;
- Balok pondasi harus diangkerkan pada pondasi di bawahnya menggunakan baja tulangan berdiameter 12 mm dengan jarak angker setiap 1,5 m;
- Pondasi tidak boleh diletakkan terlalu dekat dengan dinding tebing dan untuk mencegah longsor, tebing harus diberi perkuatan berupa dinding penahan yang terbuat dari pasangan atau turap bambu/ kayu.

##### b. Ketentuan struktur tengah (kolom dan balok keliling/ *ring balk*), mencakup :

- Bangunan harus menggunakan kolom yang dapat terbuat dari baja atau beton bertulang maupun kayu sebagai rangka pemikul beban vertikal struktur secara langsung;
- Bagian bawah kolom wajib diangker pada balok pondasi dan ikatannya diteruskan pada pondasi di bawahnya;
- Bagian atas kolom harus disatukan atau diikat dengan balok keliling yang terbuat dari baja atau beton bertulang maupun kayu;
- Rangka bangunan, yaitu kolom, balok keliling/ ring balk dan balok pondasi/ sloof, harus memiliki ikatan hubungan yang kuat, kaku dan kokoh;
- Untuk kolom/ tiang berbahan kayu, terutama pada sudut kolom – balok, wajib dilengkapi dengan balok pengaku (skur) yang berfungsi sebagai penahan gaya lateral gempa;
- Ada tipe rumah panggung, antar tiang kayu wajib diberi ikatan diagonal.



- c. Ketentuan struktur atas (rangka atap), mencakup :
- Rangka kuda – kuda atap harus kuat menahan beban penutup atap,
  - Rangka kuda – kuda harus diangker pada tumpuannya (pada kolom atau ring balk),
  - Pada arah memanjang, rangka atap wajib diperkuat dengan tambahan ikatan angin antar kuda – kuda.

Keselamatan bangunan dapat tercapai jika kita menerapkan standar kualitas dan kompetensi bangunan yang tertuang dalam sertifikasi dan standarisasi. Dengan penerapan standar tersebut, peluang terjadinya kegagalan bangunan bisa terminimalisir.

## 2. Menjamin Kesehatan Bagi Para Penghuninya

Selain harus memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, poin penting kedua yang harus kita penuhi untuk mewujudkan rumah layak huni yaitu bangunan harus menjamin kesehatan para penghuninya. Hal ini dapat kita capai dengan menerapkan standar pencahayaan, penghawaan dan fasilitas sanitasi bangunan.

Standar pencahayaan yang harus kita penuhi yaitu :

- Untuk ruang tamu, pencahayaan minimal harus 50% dari dinding yang berhadapan dengan ruang terbuka
- Sedangkan untuk ruang tidur, minimal 10% pencahayaan harus terpenuhi dari dinding yang berhadapan dengan ruang terbuka.
- Penghawaan, minimal harus memenuhi 10% dari seluruh luas lantai. Untuk fasilitas sanitasi, kita harus memenuhi syarat minimal masing-masing 1 jamban dan kamar mandi baik di luar maupun di dalam bangunan rumah yang harus dilengkapi dengan sanitasi komunal atau septictank.

## 3. Memenuhi Kecukupan Luas Minimum

Poin penting terakhir yang harus kita terapkan untuk membangun sebuah rumah layak huni yaitu kecukupan luas minimum bangunan. Sebuah rumah yang memiliki fungsi utama sebagai hunian, selain harus memenuhi syarat keamanan gedung dan dapat menjamin kesehatan para penghuninya, juga harus memenuhi kecukupan luas minimum ruangan. Rumah yang terdiri dari ruang tidur atau ruang serbaguna serta dilengkapi dengan fasilitas sanitasi, minimal harus memiliki luas antara 7,2 m<sup>2</sup> – 12 m<sup>2</sup> untuk setiap satu orang.

## 2.3.2 Rumah Susun

### 2.3.2.1 Definisi rumah susun

Menurut UU No.16 tahun 1985 tentang rumah susun. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

### 2.3.2.2 Jenis-Jenis Rumah Susun

Berdasarkan jenisnya rumah susun dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

- Rumah susun khusus  
Biasanya dibangun untuk memenuhi kebutuhan khusus atau kebutuhan sosial.
- Rumah susun negara  
Milik negara yang khusus dibuat untuk dijadikan tempat tinggal bagi para pegawai negeri.
- Rumah susun komersial  
Biasanya sengaja dibangun untuk mendapatkan sebuah keuntungan dan diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun dinas adalah tanggung jawab pemerintah pusat atau pemerintah daerah.

Rusun umum terbagi menjadi dua jenis, yaitu:

#### 1. Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)

Dibangun oleh pemerintah. Biasanya pemerintah daerah bekerja sama dengan Kementerian Perumahan Rakyat.

#### 2. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Dibangun oleh perusahaan pengembang (developer). Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 7/PERMEN/M/2007, kelompok sasaran penerima subsidi adalah:

- Keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan baru pertama kali menerima

subsidi perumahan (dibuktikan oleh surat pengantar dari kelurahan).

- Pemohon yang memiliki gaji pokok maksimal Rp4,5 juta per bulan.
- Pemohon yang memiliki NPWP
- Harga yang diajukan di bawah Rp144 juta dan rumah di bawah Rp55 juta.

### 2.3.2.3 Tipe Unit Rumah Susun

Data dari Departemen Pekerjaan Umum (DPU), luas unit hunian yang termasuk Tipe Rumah Susun Sederhana (Rusuna) ada 3 (tiga) tipe yaitu tipe 18m<sup>2</sup>, 21m<sup>2</sup>, dan 36m<sup>2</sup>.

Tabel 2. 1. Tipe Unit Rumah Susun

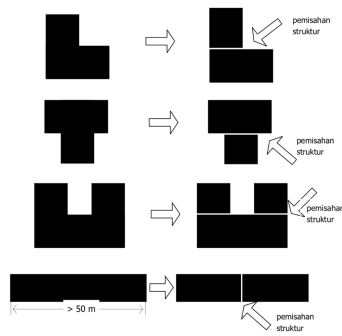
Tipe Unit	Fasilitas	Keterangan
Tipe 18 m <sup>2</sup> Tipe 21 m <sup>2</sup> Tipe 24 m <sup>2</sup>	- 1 kamar tidur - ruang tamu/keluarga - kamar mandi - dapur/pantry	Tipe ini biasanya untuk keluarga muda atau seseorang yang belum memiliki keluarga
Tipe 30 m <sup>2</sup> Tipe 36 m <sup>2</sup> Tipe 42 m <sup>2</sup> Tipe 50 m <sup>2</sup>	- 2 kamar tidur - ruang tamu/keluarga - kamar mandi/WC - dapur/pantry - ruang makan	Tipe ini untuk keluarga yang sudah memiliki anak

Sumber : Urbanindo.com

### 2.3.2.4 Syarat Penampilan Bangunan rumah rusun

Persyaratan bangunan gedung pada rumah rusun menurut SNI adalah sebagai berikut :

1. Bentuk denah bangunan gedung rusuna bertingkat tinggi sedapat mungkin simetris dan sederhana, guna mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan oleh bencana.
2. Dalam hal denah bangunan gedung berbentuk T, L, atau U, atau panjang lebih dari 50 m, maka harus dilakukan pemisahan struktur atau delatasi untuk mencegah terjadinya kerusakan akibat bencana atau penurunan tanah.



**Gambar 2. 22.** Bentuk bangunan

**Sumber :** Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Pedoman Teknis Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi

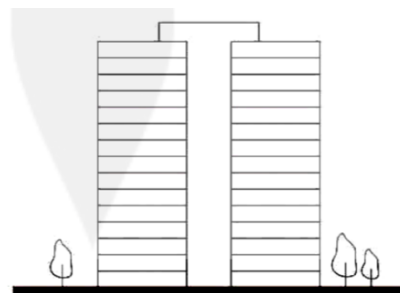
3. Denah bangunan gedung berbentuk sentris (bujur sangkar, segi banyak, atau lingkaran) lebih baik daripada denah bangunan yang berbentuk memanjang dalam mengantisipasi terjadinya kerusakan.
4. Atap bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang ringan untuk mengurangi intensitas kerusakan.

#### 2.3.2.5 Penyusunan lantai rumah susun

Berdasarkan penyusunan lantainya, rumah susun memiliki beberapa penyusunannya, sebagai berikut :

##### 1. *Simplex*

Satu unit hunian yang memmiliki *service* oleh satu lantai, dalam satu lantai ini juga terdiri dari beberapa unit hunian, *simplex* ini merupakan bentuk yang paling sederhana ekonomis dibanding bentuk lain.



**Gambar 2. 23.** *Simplex*

**Sumber :** Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. *Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition.* 1995.

## 2. Duplex

Pada penyusunan lantai duplex kebutuhan satu hunian menggunakan dua lantai, dapat mengeliminasi kebutuhan koridor, setiap lantai tidak mesti membutuhkan koridor, tetapi membutuhkan tangga di dalam setiap unit hunian untuk menghubungkan lantai satu dan lantai dua unit hunian, selain itu dalam setiap unit area privat terpisah dengan publik area.



**Gambar 2. 24.** *Simplex*

**Sumber :** *Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition. 1995.*

## 3. Triplex

Pada penyusunan lantai *triplex* kebutuhan satu hunian menggunakan tiga lantai dan dalam setiap unit hunian dapat dilanjutkan dalam area yang terpisah.



**Gambar 2. 25.** *Triplex*

**Sumber :** *Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition. 1995.*

Berdasarkan penyusunannya tersebut pembangunan rumah susun dapat disesuaikan sesuai kebutuhan.

### 2.3.2.6 Pencapaian secara vertical pada rumah susun

Secara vertical rumah susun memiliki beberapa jenis, yaitu:

- Walk up : pencapaian vertikal dengan menggunakan tangga.
- Elevated : pencapaian vertikal dengan menggunakan lift, biasanya untuk rumah susun dengan ketinggian lebih dari 4 lantai.

### 2.3.2.7 Akses Sirkulasi horizontal rumah susun (Joseph De Chiara, dkk, 1995 dalam Nestor Raditya Manohara, 2011)

#### 1. Eksterior Corridor

Kelebihan : Penghawaan dan pencahayaan koridor dan unit baik.

Kekurangan : Sirkulasi lebih boros, pemakaian lahan lebih besar.



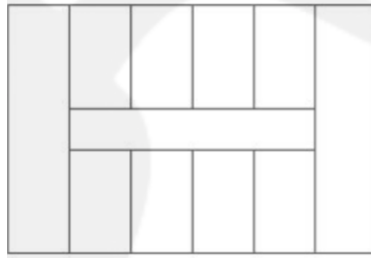
**Gambar 2. 26.** *Eksterior Corridor*

**Sumber :** *Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition. 1995.*

#### 2. *Interior corridor*

Kelebihan : Pemakaian lahan lebih efisien.

Kekurangan : Sirkulasi lebih boros; penghawaan dan pencahayaan koridor dan unit kurang baik (gelap).



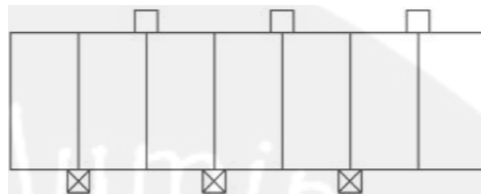
**Gambar 2. 27.** *Interior Corridor*

**Sumber :** *Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition. 1995.*

3. *Multiple exterior access*

Kelebihan : Privasi penghuni lebih baik, pencahayaan dan penghawaan lebih baik.

Kekurangan : Akses bertetangga jadi lebih jauh.



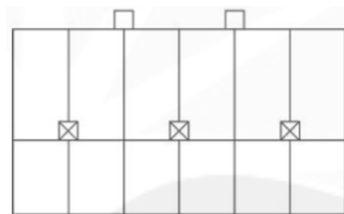
**Gambar 2. 28.** *Multiple Exterior Access*

**Sumber :** *Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition. 1995.*

4. *Multiple interior access*

Kelebihan : Privasi penghuni lebih baik.

Kekurangan : Pencahayaan dan penghawaan tidak alami.



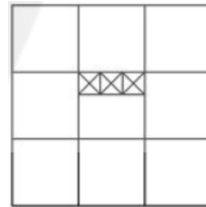
**Gambar 2. 29.** *Multiple Interior Access*

**Sumber :** *Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition. 1995.*

5. Tower

Kelebihan : Setiap unit mendapat cahaya yang baik.

Kekurangan : Sirkulasi di tengah gelap, penghawaan kurang.



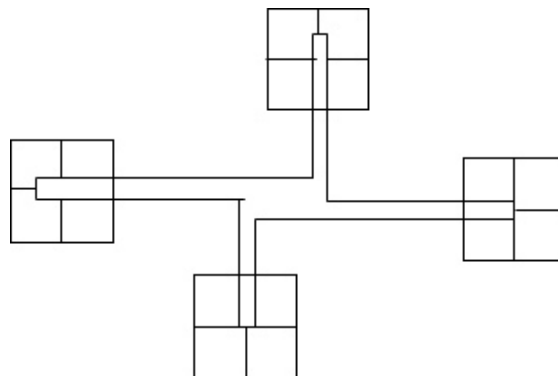
**Gambar 2. 30.** Tower

**Sumber :** *Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition. 1995.*

6. Multi tower

Kelebihan : Privasi penghuni lebih baik, semua unit dan Jalur sirkulasi mendapat pencahayaan maksimal .

Kekurangan : Struktur mahal, pemanfaatan lahan menjadi boros.



**Gambar 2. 31.** Multi Tower

**Sumber :** *Joseph De Chiara, Julius Panero, Martin Zelnik. Time Saver Standards for Housing and Residential Development 2nd Edition. 1995.*

Dari beberapa jenis akses sirkulasi horizontal, dapat digunakan untuk mendesain sebuah rumah susun dengan sirkulasi yang tepat.



### 2.3.2.8 Perencanaan Ruang Rumah susun (Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun)

- a. Bangunan rusuna bertingkat tinggi sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan.
- b. Satuan rumah susun sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan dapur, kamar mandi dan kakus/WC.

## 2.5.1 Wisata

### 2.4.1.1 Definisi wisata

Wisata adalah suatu perjalanan dari satu tempat ketempat lainnya yang bersifat sementara, dilakukan oleh perorangan atau kelompok, sebagai usaha mencari keseimbangan atau keserasian dengan lingkungan hidup dalam dimensi sosial, budaya dan alam. Bisa juga dikatakan aktivitas waktu luang yang menghasilkan beberapa ukuran kepuasan, tujuan dan nilai-nilai dasar.

### 2.4.1.2 Obyek wisata sebagai daya tarik

Menurut Drs. Wing Haryono M.Ed dalam Dhira Ayu (2016) dalam bukunya Rekreasi dan Entertainment untuk menarik minat wisatawan terdapat 5 daya tarik pada sebuah objek wisata:

- a. *Something to see*, adalah daya tarik yang dapat dilihat oleh wisatawan. Sesuatu yang dilihat dapat berupa atraksi wisata yang dapat dijadikan sebagai kegiatan untuk wisatawan.
- b. *Something to do*, adalah fasilitas rekreasi yang disediakan untuk digunakan oleh wisatawan. Sesuatu kegiatan yang dilakukan terkait dengan kegiatan rekreasi dapat berupa bermacam-macam kegiatan sehingga mampu membuat wisatawan dapat berada lebih lama.
- c. *Something to buy*, adalah tempat yang menyediakan barang-barang yang menarik untuk dibeli wisatawan berupa sesuatu yang unik maupun khas. Sesuatu yang di jual dapat dibeli dan dibawa pulang.
- d. *Something To stay /Refresh*, adalah tempat atau wadah yang menyediakan empat untuk dapat beristirahat dengan menyediakan fasilitas di tempat itu.
- e. *Something to eat*, adalah tempat yang mampu menyediakan sesuatu yang dapat dimakan untuk dinikmati oleh wisatawan ditempat itu.

### 2.4.1.3 Jenis – Jenis Wisata

Wisata memiliki berbagai macam jenisnya, yaitu :

- Wisata Budaya  
Motivasi melakukan perjalanan disebabkan daya tarik seni budaya suatu tempat, daerah obyek kunjungan.
- Wisata Bahari  
Bertujuan menikmati matahari dan lautan
- Wisata Kuliner  
Wisata yang menghadirkan berbagai makanan pada suatu tempat.
- Wisata Alam  
Mencari kebahagiaan dan ketenangan suasana danau, sungai, hutan.
- Wisata Air  
Bentuk wisata yang menikmati obyek wisata yang terdapat di perairan seperti danau, telaga, pantai.

### 2.4.1.4 Prinsip perancangan kawasan wisata

Suatu kawasan yang menjadi tujuan wisata setidaknya harus ada beberapa hal berikut yang juga wajib dipegang pengelola sebagai prinsip-prinsip pengembangan.

1. Pengembangan kawasan wisata yang dilakukan setidaknya telah mampu untuk bersaing dengan obyek wisata yang ada dan serupa dengan objek wisata di tempat lain.
2. Pengembangan kawasan wisata harus tetap, tidak berubah dan tidak berpindah-pindah kecuali dari bidang pembangunan dan pengembangan.
3. Harus memiliki sarana dan prasarana yang memadai serta mempunyai ciri-ciri khas tersendiri.
4. Pengembangan kawasan wisata harus menarik dalam pengertian secara umum (bukan pengertian dari subjektif) dan sadar wisata masyarakat setempat.
5. Memahami karakteristik, sifat-sifat unik dan kerentanan mengenai objek yang mempunyai potensi untuk diangkat sebagai atraksi.
6. Memahami karakteristik pasar (asal, demografis, total expenditure dll)
7. Mencari signifikansi hubungan yang menguntungkan terutama kedua belah pihak (atraksi dan pasar) maupun masyarakat umum dan industri pariwisata.

8. Mencari kekurangan dan kelebihan yang telah dimiliki oleh objek atas dasar assessment mendalam berdasarkan sudut pandang pasar, masyarakat, industri, dan kebijakan pemerintah.
9. Menentukan strategi mempertahankan kelebihan untuk menjaga agar tidak terjadi degradasi objek oleh akibat eksplorasi pariwisata.
10. Menentukan strategi mengembangkan / memperbaiki kekurangan-kekurangan agar dapat memenuhi standar atau permintaan minimal pasar dan stakeholder.
11. Menyusun program-program sebagai konsekuensi dari kedua butir terakhir di atas.

#### **2.4.1.5 Definisi wisata kuliner**

Wisata kuliner dapat didefinisikan sebagai wisata yang menyediakan berbagai fasilitas pelayanan dan aktivitas kuliner yang terpadu untuk memenuhi kebutuhan wisatawan yang dibangun untuk rekreasi, relaksasi, pendidikan dan kesehatan (Suryadana (2009) dalam Edy Rismiyanto dan Totok Danangdjojo (2016) ).

#### **2.4.1.6 Jenis Tempat Kuliner**

Ada beberapa jenis ruang wisata kuliner yaitu, sebagai berikut:

##### **1. Foodcourt**

Foodcourt adalah sebuah tempat yang didalamnya terdapat kegiatan menikmati makanan dan minuman dalam bentuk gerai-gerai makanan dan bersifat informal.

##### **2. Rumah makan / Restoran**

Menurut Marsum dalam Dhira Ayu (2016) restoran adalah suatu tempat atau bangunan yang diorganisir secara komersil, yang menyelenggarakan pelayanan dengan baik kepada semua konsumennya baik berupa makanan maupun minuman.

##### **➤ Sistem Pengelolaan Restoran**

Menurut Sukresno dalam Dhira Ayu (2016), dilihat dari sistem pengelolaan dan system penyajiannya, restoran dapat diklasifikasikan menjadi tiga :

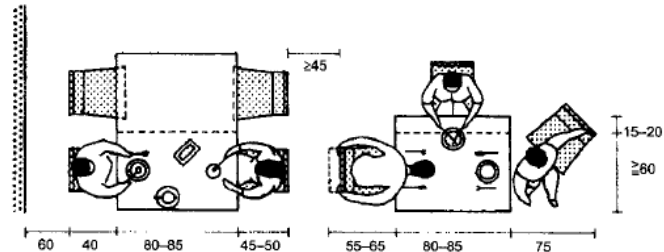
- a. Formal restaurant (restoran formal). Jasa pelayanan makanan dan minuman yang dikelola secara komersial dan professional dengan pelayanan yang eksklusif.

- b. Informal restaurant (restoran informal) Jasa pelayanan makanan dan minuman yang dikelola secara komersial yang lebih mengutamakan kecepatan pelayanan dan percepatan frekuensi pelanggan.
- c. Specialties restaurant Jasa pelayanan makanan dan minuman yang dikelola secara komersil dan professional dengan menyediakan makanan khas dan sistem penyajian yang khas.

### 2.4.1.7 Standar Ruang kuliner

Standarisasi ruang makan adalah sebagai berikut

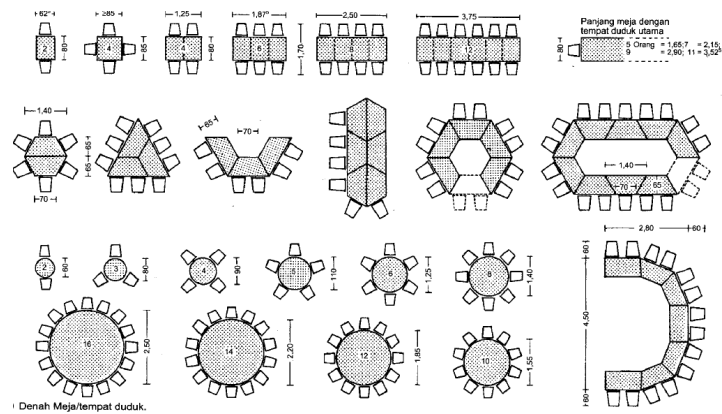
#### 1. Standarisasi kebutuhan fasilitas tempat makan



Gambar 2. 32. Standar kebutuhan ruang gerak

Sumber : Data Arsitek Jilid 2

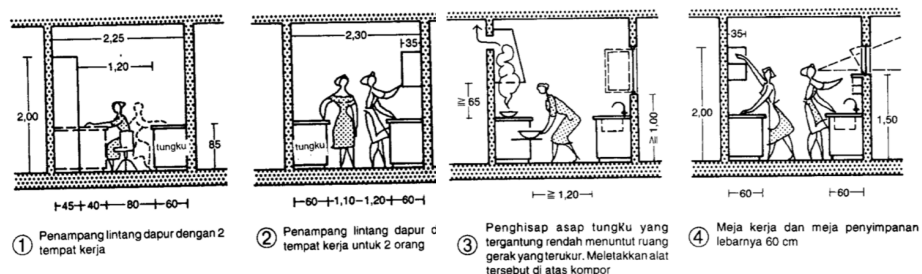
#### 2. Standar denah meja dan tempat duduk



Gambar 2. 33. Denah Meja Makan dan Tempat Duduk

Sumber : Data Arsitek Jilid 2

#### 3. Standar ruang dapur



Gambar 2. 34. Ukuran dan Ruang Gerak Dapur

Sumber : Data Arsitek Jilid 2

## 2.5.2 Preseden

### 1. Lake harriet banshell



Gambar 2. 35. Lake Harriet

Sumber : google.com

Nama Proyek : *Lake Harriet Bandshell*  
Lokasi : Minnesota  
Kategori *Waterfront* : *Cultural Waterfront*  
Tipe *Waterfront* : *Lake Waterfront*  
Pola *Waterfront* : *Variety*

Lokasi terletak di Lake Harriet Bandshell bagian barat laut bantaran Lake Harriet. Jalan setapak ditujukan bagi pengunjung yang mengelilingi danau dan sering digunakan oleh *hiker*, pelari, dan keluarga yang sedang berjalan-jalan. Saat *weekend* biasanya ada *event-event* tertentu pada bangunan *teater*. *Street furniture* seperti bangku dan *vegetasi* mudah ditemui disana. Ada fasilitas untuk berenang dan memancing di danau yang disediakan untuk publik.

Desainnya merupakan bangunan teater (*bandshell*) yang terdapat pada waterfront ini merupakan sebuah landmark yang memiliki luas 2850 kaki persegi dengan kaca-kaca besar pada bagian facade tersebut memiliki fungsi sebagai akses untuk view ke danau. Bukan hanya itu tetapi juga ada fasilitas dan instalasi seperti *food stall*, gudang, area *entrance (receiving area)*, toilet umum dan paviliun sentral yang berfungsi sebagai tempat untuk berteduh.

## 2. Cincinnati Gateway, Riverwalk Pete Rose dan Bicentennial Commons



**Gambar 2. 36.** *Cincinnati*

Sumber : google.com

Nama Proyek	: <i>Cincinnati Gateway, Riverwalk Pete Rose dan Bicentennial Commons</i>
Lokasi	: Ohio, Amerika Serikat
Kategori <i>Waterfront</i>	: <i>Recreational Waterfront</i>
Tipe <i>Waterfront</i>	: <i>Sea Waterfront</i>
Pola <i>Waterfront</i>	: <i>Connections</i>

Pada proyek ini memiliki *icentennial Commons* adalah sebuah ruang untuk rekreasi dimana publik dapat melakukan berbagai aktivitas rekreasional yang bersifat olahraga, edukatif, dan kebudayaan. Tempat ini difungsikan sebagai wadah untuk banyak *event-event* lokal. Disediakan area terbuka untuk kegiatan seperti piknik dan *festival* lain. Ada juga kegiatan seperti pagelaran musik. Disediakan juga area olahraga bagi pengunjung yang ingin melakukan aktivitas olahraga.

Struktur desain tersebut merupakan gabungan dari pagar, jalan setapak, *platform* untuk *view*, dan ukiran-ukiran. Pada material yang digunakan untuk membangun struktur tersebut memiliki unsur informatif dengan interpretasi dan makna tersendiri terkait informasi sejarah. Konsep tempat ini adalah “bundar”. Ini dapat dilihat dari bentuknya pada massa dan ruang di *overlook*, *boathouse*, gelanggang *ice-skating* dan *plaza*.

### 3. Southbank Riverwalk



**Gambar 2. 37.** *Southbank Riverwalk*

**Sumber :** google.com

Nama Proyek	: <i>Southbank Riverwalk</i>
Lokasi	: Florida, Amerika Serikat
Kategori <i>Waterfront</i>	: <i>Recreational Waterfront</i>
Tipe <i>Waterfront</i>	: <i>Riverside Waterfront</i>
Pola <i>Waterfront</i>	: <i>Variety</i>

Lokasi waterfront ini terletak pada pusat kota Jacksonville yang dikelilingi bangunan-bangunan komersil, hotel, perkantoran dan lainnya. *Waterfront* ini dibangun dengan menyediakan ruang-ruang untuk transportasi kendaraan air. Kendaraan-kendaraan air yang telah disediakan ini digunakan untuk aktifitas menyeberangi sungai bagi para pengunjung. Disediakan juga instalasi shelter untuk kenyamanan pengunjung bagi berlindung dari panasnya cuaca di wilayah Florida.

Disediakan berbagai macam fasilitas umum seperti *restroom*, *vegetasi* dan air mancur untuk memenuhi kebutuhan pengunjung. Daya tarik utama *waterfront* ini adalah adanya area komersil disepanjang waterfront yang mayoritas terdiri dari restoran, bar, dan ritel sehingga mudah untuk didatangi banyak orang.

Pada *waterfront* ini disediakan yang dekat dengan badan air sehingga memungkinkan para pengunjung untuk melakukan kontak langsung dengan air serta menikmati pemandangan area sekitar. Desain *waterfront* ini menggunakan bahan material kayu. Material kayu merupakan material utama bangunan ini dapat ditemukan pada *base plane*, *railing* dan kursi-kursi taman.