

PERENCANAAN KAWASAN *WATERFRONT* TANJUNG BATU KECAMATAN BAOLAN KABUPATEN TOLITOLI

Ramdan Yusuf

Universitas Madako Tolitoli, Indonesia

Korespondensi Penulis. e-mail: Ramdanyusuf792@gmail.com

Abstrak

Kawasan *Waterfront* Tanjung Batu merupakan wisata pantai yang keberadaannya masih kurang ditata dan dikelola sebagai objek wisata pantai dan belum tersentuh untuk ditata baik secara daerah maupun nasional serta belum dikembangkan keberadaannya. Kawasan *Waterfront* Tanjung Batu salah satu objek wisata Kabupaten Tolitoli yang belum mendapatkan perhatian oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tolitoli serta investor sebagai objek wisata. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi Perencanaan Kawasan *Waterfront* Tanjung Batu Kecamatan Baolan.

Kata Kunci: *waterfront*, wisata pantai, tanjung batu

Abstract

Tanjung Batu Waterfront is a beach tourism area where its existence is still poorly organized and managed as a beach tourism object, has not been arranged both regionally and nationally and has not yet been developed. Tanjung Batu Waterfront area is one of The Tolitoli Regency's attractions that has not received attention by the Government of Tolitoli Regency and investors as tourist attractions. This research is aimed to identify the Planning of Tanjung Batu Waterfront Area in Baolan District.

Keywords: *waterfront*, beach tourism, tanjung batu

PENDAHULUAN

Wilayah Indonesia sebagai negara kepulauan (maritim) dengan jumlah pulau lebih dari 17.000 pulau dan panjang garis pantai lebih dari 95.000 km, menjadikan kehidupan perekonomian Indonesia sejak dahulu kala lebih terfokus pada wilayah pesisir pantai atau muara sungai, yang dalam tahap awal perkembangannya berfungsi sebagai area pusat perdagangan masyarakat. Secara geografis Indonesia terletak diposisi silang antara benua Asia dan benua Australia serta Samudra Pasifik dan Samudra Hindia, dengan kondisi geografis tersebut menjadikan wilayah Indonesia sejak abad ke-7, berhasil memerankan peran sebagai salah satu pusat perdagangan dan pintu gerbang lalu lintas perdagangan internasional pada saat itu, yang berakibat pada padatnya pertumbuhan perekonomian di kawasan-kawasan pesisir yang berangsur-angsur tumbuh dan membentuk sebuah peradaban yang lebih besar hingga menjadikan kawasan perkotaan modern yang kita kenal saat ini. Hal ini terlihat dari hampir 75% kota-kota besar di Indonesia terletak dipesisir pantai. Kuatnya arus modernisasi dan pembangunan perkotaan di kawasan-kawasan pesisir, tentunya tidak lepas dari berbagai konsekuensi negatif yang di timbulkan. Erosi pantai yang menyebabkan mundurnya garis pantai serta masalah kebersihan yang ditimbulkan oleh pemukiman kumuh yang tumbuh dan berkembang di area pesisir pantai.

Kabupaten Tolitoli merupakan salah satu daerah yang sedang berkembang dan mempunyai permasalahan yang hampir sama dengan area pesisir lainnya, perkembangan Kabupaten Tolitoli yang tumbuh dan berkembang pada kawasan pesisir dengan letak Kabupaten Tolitoli yang berada di dekat garis khatulistiwa serta keberadaan pantai-pantai tropisnya harusnya dapat memberi kontribusi besar terhadap pembentukan citra kota.

Namun dalam prosesnya perkembangan Kabupaten Tolitoli dari kota tradisional ke kota modern, sering terdapat masalah-masalah fisik yang tak jauh berbeda dengan kebanyakan

daerah berkembang lainnya seperti masalah luapan air sungai yang menyebabkan terjadinya banjir dan genangan-genangan air, erosi pada pesisir pantai, pencemaran oleh limbah dan sampah di kawasan tepian air (sungai laut). Juga berkembangnya fasilitas-fasilitas perdagangan yang tumbuh secara alamiah di daerah pesisir pantai, sehingga menjadikan wajah kawasan tersebut berupa deretan fasilitas-fasilitas rekreasi yang belum tertata.

Dengan melihat karakteristik Kabupaten Tolitoli yang sebagian besar wilayahnya terkonsentrasi pada tepian air, terutama di sekitar kawasan pesisir pantai Tanjung Batu yang merupakan kawasan pusat perdagangan dan perekonomian di Kabupaten Tolitoli serta letaknya yang berhadapan langsung dengan objek wisata pulau Lutungan menjadikan kawasan pesisir pantai Tanjung Batu memiliki potensi yang sangat besar di sektor pariwisata dalam mendukung terbentuknya citra Kabupaten Tolitoli sebagai kota pesisir. Berdasarkan hal tersebut, maka perencanaan wilayahnya dapat mengacu pada konsep “*Waterfront City*”.

TINJAUAN PUSTAKA

Perencanaan Kawasan Waterfront Tanjung Batu

Perencanaan Kawasan Waterfront Tanjung Batu adalah merencanakan pengembangan kegiatan yang berorientasi ke badan air (*waterfront*), yang bertujuan untuk menampung aktivitas masyarakat dengan tetap melestarikan dan memberikan penghasilan pada kualitas lingkungan yang lebih baik dengan cara penataan ruang dan bangunan ditepi air pada pantai Tanjung Batu.

Waterfront dibagi 3 kriteria yaitu 1. Berdasarkan aktifitas, yang mana melalui konsep waterfront ada empat kategori utama berdasarkan aktifitasnya, yaitu : Mixed Used Waterfront, Recreational Waterfront, Residential Waterfront dan Working Waterfront. 2. Berdasarkan tipe proyeknya konsep waterfront dapat di bedakan menjadi Conservation (konservasi), Development (pengembangan) dan Redevelopment (pembangunan kembali). 3. Berdasarkan letak pertemuannya dengan badan air yaitu Waterfront tepian laut, Waterfront tepian danau dan

Waterfront tepian sungai. Kriteria perencanaan waterfront dalam hal ini berada di tepi suatu wilayah perairan yang besar seperti laut, danau dan sungai, serta merupakan area pelabuhan, perdagangan, pemukiman, dan pariwisata. Dan memiliki fungsi-fungsi utama sebagai tempat rekreasi, pemukiman, industri, dan pelabuhan. Didominasi dengan pemandangan yang berorientasi ke arah perairan, serta pembangunan di lakukan kearah vertikal dan horizontal.

Aspek dasar perancangan waterfront dari segi geografis dan konteks perkotaan (urban context) yang mana aspek dominan perancangan waterfront juga meliputi aspek arsitektural, aspek keteknikan, aspek sosial budaya dan aspek peraturan (Undang-undang, Pemerintah Pusat dan Daerah). Dalam pengembangan waterfront ada beberapa elemen pendukung yaitu tepian air, dermaga, jembatan, pulau buatan/bangunan air serta ruang terbuka (*open space*).

METODE

Penelitian ini memakai pendekatan deskriptif, yaitu berusaha mendapatkan informasi yang selengkap mungkin melalui narasumber yang di anggap relevan dan mengetahui secara jelas tentang permasalahan yang di teliti. Informasi yang di peroleh dapat berupa data, literatur/referensi, gambar, pemikiran dan pendapat.

Lokasi penelitian terletak di sekitar pantai Tanjung Batu, Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli.



Gambar 1. Lokasi Tanjung Batu

Penelitian dilaksanakan selama tiga bulan yaitu pada bulan Januari sampai dengan Maret 2020. Data penelitian dibagi dua jenis yaitu: a. Data primer terdiri data yang dikumpulkan melalui pengamatan lapangan sesuai kondisi eksisting yang ada serta data yang dikumpulkan melalui wawancara dengan narasumber yaitu pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini. b. Data Sekunder terdiri data yang dikumpulkan melalui studi literature/referensi seperti buku, catatan, dan jurnal ilmiah, dari sumber lain yang relevan dengan permasalahan yang di teliti serta data yang dikumpulkan melalui studi dokumentasi sebagai penunjang berupa peta wilayah, foto atau dokumentasi lokasi penelitian, serta data dan laporan dari lembaga atau instansi terkait. Teknik pengumpulan data terdiri dari: Wawancara, Survei, Observasi/Pengamatan dan Dokumentasi. Untuk mencapai tujuan penelitian, maka dilakukan pengolahan dan analisis data dengan cara sebagai berikut: Pengeditan (editing), Reduksi data, Pengelompokkan data dan Analisis data

HASIL DAN PEMBAHASAN

Lokasi penelitian terletak dikawasan pantai Tanjung Batu, yang berbatasan langsung dengan: Sebelah Utara: Dengan pelabuhan Dede, Sebelah Selatan: Dengan pelabuhan Feri, Sebelah Timur: Dengan pusat perbelanjaan dan Sebelah Barat: Dengan laut dan pulau Lutungan.



Gambar 2. Kondisi Sekitar Lokasi

Adapun panjang lokasi keseluruhan yaitu sekitar $\pm 900 \text{ M}^1$ dengan lebar sekitar $\pm 100 \text{ M}^1$.



Gambar 3. Luasan Lokasi

Pencapaian atau akses ke lokasi penelitian dapat dicapai melalui dua jalur yaitu: Jalur Darat melalui jalur darat lokasi dapat di akses dari beberapa arah yakni, melalui jalan Trans Sulawesi, jalan Ahmad Dahlan, jalan H. Hasan, jalan H. Waani, jalan Tadulako 1, jalan Tadulako 2, jalan Tadulako 3 dan jalan Lingkar. Dan Jalur Laut melalui jalur yang di gunakan oleh pengunjung

yang berasal dari beberapa pulau terdekat, dimana jalur ini nantinya akan di arahkan pada sebuah dermaga khusus penyeberangan di dalam kawasan waterfront.

Analisa pelaku aktifitas serta kegiatannya di dalam kawasan waterfront ada empat jenis pelaku aktifitas yang terdapat di dalam Kawasan Waterfront yaitu: 1. Pengunjung/Wisatawan (domestik atau mancanegara), 2. Pengelola (Pegawai kebersihan atau dinas terkait), 3. Pedagang dan 4. Penyedia jasa penyeberangan ke pulau Lutungan.

Untuk tata guna lahan kawasan (Land Use) adalah elemen kunci dalam suatu perencanaan kawasan, adapun keuntungan dalam penataan penggunaan lahan menjadi kelompok-kelompok fungsional yakni: 1. Menjamin keamanan dan kenyamanan atas terjadinya dampak negatif karena saling pengaruh antar zona, 2. Adanya pengelompokan kegiatan, fungsi, dan karakter tertentu pada setiap zona yang terpisah memudahkan dalam penataan, perencanaan dan penggunaan lahan secara mikro, 3. Memudahkan implementasi dan pengawasan terhadap pelaksanaannya.

Berikut adalah rincian kebutuhan ruang pada kawasan waterfront: Parkiran umum, taman, pedestrian, rest area, jogging track, comercial space, lavatory waterfront, parkiran khusus pengelola dermaga, ruang kepala dermaga, ruang staff dermaga, ruang control, ruang meeting, area pemeriksaan tiket, ruang genset, gudang. pantry, musholla, pos jaga, lavatory pengelola, lobby, cafe, lavatory cafe, ATM, ruang tunggu keberangkatan, dermaga, stasiun pengisian bahan bakar dan lavatory penumpang.

Tinjauan Lokasi Tapak mencakup beberapa kriteria antara lain: a. Suhu udara pada site relatif panas, berkisar hingga 30 – 40 °C karena terletak di kawasan pesisir pantai (secara geografis dataran rendah lebih panas dibandingkan dataran tinggi). Demikian pula dengan orientasi sinar matahari pada site, sisi bagian timur merupakan area yang mendapat limpahan sinar matahari cukup banyak pada pagi hari. Sebaliknya, pada sore hari sisi bagian Barat banyak mendapat limpahan sinar matahari cukup banyak. b. Pasang surut air laut adalah peristiwa perubahan tinggi rendahnya permukaan laut yang dipengaruhi oleh gaya gravitasi benda-benda astronomi, terutama matahari dan bulan. Pengaruh benda astronomi lainnya sangatlah kecil karena ukuran mereka yang lebih kecil dari matahari dan jaraknya lebih jauh dari bulan. Periode pasang surut yang terjadi bervariasi di seluruh dunia, kebanyakan antara 12 jam 25 menit – 24 jam 50 menit. Pasang surut air laut merupakan salah satu dari 3 gerak air laut selain gelombang laut dan arus laut. Sementara itu, kondisi titik tertinggi air pasang pada area tapak dapat mencapai tanggul yang ada pada area tersebut, dan titik terendah air surut pada tapak menyisakan lahan pantai sekitar 20 meter dari tanggul. Karena kondisi tapak yang sebagian berada di laut, sehingga diperlukan perlakuan khusus yang dapat membuat area tapak menjadi lebih tinggi dengan cara melakukan penimbunan. c. Pada area tapak, kecepatan angin rata-rata berkisar antara 10 sampai 18 knots, dan terbagi menjadi 2 macam, yaitu angin laut dan angin darat. Angin laut merupakan angin yang bertiup dari laut ke darat yang terjadi ada siang hari sekitar pukul 9 pagi hingga 4 sore. Dan angin darat bertiup dari darat ke laut pada malam hari. Angin ini mulai terasa sekitar pukul 8 malam hingga 6 pagi. d. Penzoningan dimaksudkan untuk dapat mengelompokkan beberapa bagian aktifitas di dalam satu zona tertentu berdasarkan sifat dan karakter masing-masing aktifitas sehingga tidak saling mengganggu lingkungan disekitar site antara lain penempatan pola sirkulasi, area kegiatan publik, semi publik, private, dan service.

Berdasarkan fungsi dan karakter aktifitas yang ada pada kawasan perencanaan waterfront, maka penzoningan kawasan ini dapat dikelompokkan menjadi dua area utama, yaitu: Area aktifitas pelabuhan terdiri dari beberapa zona atau sifat, seperti publik, privat, semi privat dan service. Yang masing-masing kebutuhannya adalah yang pertama, zona publik: hall penerima, area parkir dan cafe. Zona privat: ruang kepala pelabuhan. Zona semi privat: ruang kontrol pengelola, pantry, ruang staff, ruang mesin, ruang tunggu, dermaga. Zona service: lavatory, pos security, gudang, ATM, stasiun pengisian bahan bakar dan Area ini hanya terdiri dari dua macam zona atau sifat, yaitu zona publik dan zona service. Zona publik: area jajanan, area

taman, area parkir. Sedangkan zona service: lavatory. **d.** Pola dalam perencanaan kawasan waterfront di pantai Tanjung Batu adalah pola linear, adapun yang mendasar dalam pola tersebut adalah: Faktor perairan dimana konsep waterfront menjadi dasar perencanaan kawasan RTH di pantai Tanjung Batu, karena kondisi site yang berbatasan langsung dengan laut. Kondisi tersebut sangat mempengaruhi bentuk pola penataan massa pada perencanaan kawasan waterfront. Maka dari itu, pola linear sangat tepat di terapkan pada perencanaan karena pengembangan hanya dapat dilakukan ke arah barat dan memanjang ke arah utara dan selatan. Faktor jalan atau sirkulasi kendaraan dimana jalan dan jalur sirkulasi terlihat lebih dominan pada penataan pola massa dan ruang terbuka dibandingkan faktor perairan. Sebagian besar massa bangunan dan landscape disusun dengan pola linear sejajar dengan arah jalan, atau di sepanjang tepi jalan. Faktor lingkungan sekitar yaitu pola linear pada kawasan waterfront pantai Tanjung Batu di pengaruhi pula oleh keadaan lingkungan sekitar site yang tidak terpusat pada satu landmark, tetapi fasilitas-fasilitas disekitar lingkungan kawasan waterfront tersebar memanjang ke arah utara dan selatan. **e.** Terdapat 2 aspek utama yang harus di pertimbangkan dalam penataan lansekap, yaitu fungsi dan estetika. Aspek fungsi memberikan penekanan pada pemanfaatan benda atau elemen yang dirancang, sedangkan aspek estetika ditekankan untuk menghasilkan keindahan visual. Material pembentuk lansekap yang terdiri atas 3 bagian besar, yaitu Material Lunak (Soft Material) yaitu berupa tanaman (vegetasi). Pemilihan jenis tanaman didasari oleh fungsi dan peletakan tanaman. Adapun fungsi tanaman terbagi sebagai berikut : Pengendali pandangan, Pembatas fisik, Pengendali iklim, Pengendali suara, Penyaring bau dan debu, Pemberi udara segar, Pencegah erosi, Habitat hewan, dan Nilai estetis. Material Keras (Hard Material) pada kawasan ini terdiri dari elemen perkerasan. dimana perkerasan diaplikasikan pada area sirkulasi manusia di dalam site (pedestrian) dan area parkir. Perkerasan pada area pedestrian terbuat dari 3 macam bahan, yaitu paving block, WPC Decking dan koral sikat, serta perkerasan pada area parkir terbuat dari bahan paving block. Serta landscape furnitures yang akan digunakan pada kawasan ini antara lain: Lampu jalan, gates (gerbang), trotoar, penanda/rambu-rambu, lampu taman, membran tent, railing, kolam, tong sampah, bangku taman, batu alam dan pot bunga. **f.** Konsep utilitas terdiri dari: jaringan air bersih, sistem pembuangan air kotor dan limbah, jaringan drainase, sistem penanggulangan kebakaran, sistem persampahan, sistem elektrik dan sistem komunikasi. **g.** Sistem pengkondisian ruang luar dan dalam terdiri dari: sistem pencahayaan (alami & buatan), sistem penghawaan (alami & buatan), sistem penangkal petir dan sistem sirkulasi dan parker (sirkulasi kendaraan, pejalan kaki & parkir). **h.** Konsep struktur dan material terdiri dari: Struktur (Sub struktur, Super struktur & Up struktur) dan Material yang mana mudah didapat atau murah, daya tahan lama (minimal 50 tahun), daya fleksibilitas yang baik. Fleksibel dalam arti mudah digunakan dalam berbagai bentuk, pemeliharaan ekonomis, tidak mengandung bahan yang beracun dan mengganggu, efisiensi penggunaan bahan, mendukung tuntutan tampilan bangunan serta mampu bertahan terhadap suasana muka laut.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Perencanaan Waterfront di Pantai Tanjung Batu Tolitoli merupakan suatu tempat rekreasi di mana berfungsi sebagai penyaluran aktifitas yang di lakukan untuk penyegaran terhadap aktifitas sehari-hari serta menawarkan fungsi yang menarik yang memberikan kontribusi terhadap kualitas lingkungan yang lebih baik.

Saran

1. Pentingnya penyediaan sarana Waterfront di Pantai Tanjung Batu Tolitoli yang layak serta di lengkapi dengan sarana dan prasaran yang lengkap dan memadai.
2. Dalam perancangan Waterfront di Pantai Tanjung Batu Tolitoli di perlukan keterpaduan dalam pola perencanaan dan pelaksanaan antara Pemerintah Daerah Kabupaten Tolitoli (sebagai penentu kebijakan), pihak swasta (sebagai produsen /pengembang), dan masyarakat (sebagai

konsumen), sehingga hasil yang di peroleh dapat terintergrasi dan terkoordinasi serta dapat memenuhi keinginan semua pihak, sehingga dapat mewujudkan tujuan dari pelaksanaan perancangan Waterfront di Pantai Tanjung Batu Tolitoli.

3. Terhadap pihak pemerintah maupun pihak swasta, diharapkan penulisan ini dapat menjadi salah satu bahan pertimbangan dalam hal pembangunan dan pengembangan di bidang pariwisata.

DAFTAR RUJUKAN

Breen, A., & Rigby, D. (1994). *Waterfronts: Cities reclaim their edge*. McGraw-Hill Companies.

Breen, A. (1996). *The New Waterfront: A Worldwide Urban Success Story*

Departemen Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Penataan Ruang, (2008). *Pedoman Pemanfaatan Ruang Tepi Pantai di Kawasan Perkotaan*.

Lengkey, M, (2010). *Ruang Sosial Sebagai Pendekatan Perancangan Fasilitas Publik Pada Kawasan Tepian Air Kota Manado*, (Tesis master Institut Teknologi Bandung)

Pratikto, W. A., & Armono, H. D. (1997). Perencanaan fasilitas Pantai dan laut.

Rahman, H., Sastrawan, A., & Soesanti, S. (2006). POLA PENATAAN ZONA MASSA DAN RUANG TERBUKA PADA PERUMAHAN WATERFRONT (Studi Kasus: Perumahan Pantai Indah Kapuk). *DIMENSI (Journal of Architecture and Built Environment)*, 34(2), 115-121.

Tahir, M. (2005). *Pemanfaatan Ruang Kawasan Tepi Pantai Untuk Rekreasi Dalam Mendukung Kota Tanjungpinang Sebagai Waterfront City* (Doctoral dissertation, PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO).

Tangkuman, D. J., & Tondobala, L. (2011). Arsitektur tepi air. *Media Matrasain*, 8(2).