

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Perkembangan jumlah penduduk perkotaan saat ini menyebabkan kebutuhan perumahan bagi penduduk perkotaan meningkat. Namun demikian penyediaan perumahan menjadi masalah utama di tingkat nasional dan juga di daerah perkotaan, khususnya kota-kota besar seperti Makassar. Jumlah penduduk Kota Makassar pada tahun 2021 sebanyak 1.423.877 jiwa dibanding pada tahun 2010, penduduk Kota Makassar mengalami pertumbuhan penduduk sebesar 0,60%. Dan kepadatan penduduk di Kota Makassar pada tahun 2021 mencapai 228,231 jiwa/km<sup>2</sup> (BPS Kota Makassar, 2022).

Dengan perkembangan jumlah penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya, disertai dengan proses urbanisasi yang terjadi, namun luas wilayah tidak dapat memadai sesuai kebutuhan penduduk. Salah satunya adalah kebutuhan tempat tinggal yang tidak dapat terpenuhi kebutuhan hidupnya termasuk dari kalangan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), untuk mengantisipasi kebutuhan tersebut maka lahirlah permukiman kumuh lalu dijadikan hunian dalam jangka waktu yang tidak menentu dan mempengaruhi kualitas lingkungan sekitarnya. Sebagai mana mestinya permukiman adalah suatu kawasan perumahan yang ditata secara fungsional sebagai satuan social, ekonomi, dan fisik tata ruang yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, sarana umum, dan fasilitas social.

Kecamatan Tallo menjadi salah satu kecamatan di Kota Makassar yang memiliki tingkat kepadatan penduduk yang tinggi yaitu 23.773 jiwa/km<sup>2</sup>. Kecamatan Tallo terdiri atas 15 kelurahan dengan luas wilayah 8,75 km<sup>2</sup> atau 3,32% dari luas keseluruhan wilayah Kota Makassar. Kecamatan Tallo sendiri memiliki jumlah penduduk sebesar 138.598 jiwa. Dengan banyaknya permukiman horizontal di Kecamatan Tallo memperlihatkan penataan permukiman pada suatu wilayah, lansekap pada wilayah tersebut terlihat tidak tertata dengan rapi. Di samping itu perukiman horizontal cenderung akan mengakibatkan penggunaan lahan secara besar-besaran, yang nantinya akan

mengurangi lahan terbuka hijau dan mempengaruhi kualitas lingkungan sekitarnya.

Perkembangan kota secara horizontal semakin mempersempit ruang terbuka serta berdampak dengan pada kondisi kemiskinan penduduk yang semakin lama semakin memburuk. Kecamatan Tallo memiliki sebagian besar kawasan yang berada di pesisir sehingga perlu adanya pembangunan rumah susun yang terintegrasi dengan kawasan wisata air untuk meningkatkan ekonomi dan kualitas hidup lingkungan Kecamatan Tallo.

Aspek Perumahan dan pemukiman menjadi suatu hal yang dominan dalam perkembangan kota, sejalan dengan program pemerintah dalam upaya strategis untuk mempercepat penanganan permukiman kumuh yaitu KOTAKU memiliki beberapa solusi yang dapat ditawarkan pemerintah dan salah satunya adalah pembangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah secara horizontal dan, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat di gunakan sebagai suatu cara peremajaan kota bagi daerah yang kumuh, pemerintah menganggap perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat di huni bersama dalam suatu gedung bertingkat.

Menurut UU No. 20 tahun 2011 Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical 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.

Selain merencanakan rumah susun, berdasarkan masalah-masalah social yang sedang terjadi di Indonesia yaitu betapa pentingnya adanya sebuah ruang publik bagi masyarakat untuk mengekspresikan diri mereka dan sejalan dengan tujuan RTRW yang ditetapkan pemerintah Kota Makassar “mewujudkan

ruang wilayah Kota sebagai kota tepian air kelas dunia yang didasari keunggulan serta keunikan lokal menuju kemandirian lokal dalam rangka persaingan global dan fungsi perkotaan inti KSN Perkotaan Mamminasata demi ketahanan nasional dan wawasan nusantara yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan” untuk pengembangan sektor ekonomi masyarakat penghuni rumah susun dan di sekitar perlu diwadahi dalam sebuah area wisata, dalam upaya untuk memaksimalkan potensi kawasan menjadi bernilai lebih dalam hal ini Kecamatan Tallo maka dibuat rumah susun MBR dengan konsep wisata air. Wisata air yaitu satu bentuk wisata yang berorientasi terhadap lingkungan bahari (lautan). Jenis wisata ini memanfaatkan lautan sebagai sumber daya pariwisata.

Berdasarkan penjelasan diatas, diperlukan adanya perencanaan pembangunan rumah susun yang terintegrasi dengan wisata air sebagai respon positif terhadap lokasi agar terciptanya lingkungan yang lebih baik dan sebagai upaya untuk meningkatkan kegiatan ekonomi di Kecamatan Tallo.

## 1.2. Rumusan Masalah

### 1.2.1. Non Arsitektural

- a. Bagaimana meningkatkan ekonomi masyarakat di kecamatan Tallo yang berada di Kawasan pesisir?
- b. Bagaimana meningkatkan pola hidup masyarakat kecamatan Tallo sebagai penghuni rumah susun?

### 1.2.2. Arsitektural

- a. Bagaimana menentukan lokasi dan site rumah susun yang strategis yang mendukung fungsi hunian dan aktifitas kegiatan ekonomi yang baik?
- b. Bagaimana merumuskan konsep integrasi desain rumah susun dengan konsep wisata air?

### 1.3. Tujuan dan Sasaran

#### 1.3.1. Tujuan

Menyusun konsep integrasi desain rumah susun dengan pasar terapung berbasis wisata pesisir di Kecamatan Tallo, Kota Makassar.

#### 1.3.2. Sasaran

##### a. Non Arsitektural

- 1) Merencanakan rumah susun yang sesuai dengan kondisi masyarakat Kecamatan Tallo.
- 2) Peningkatan ekonomi masyarakat dari sektor pariwisata Kecamatan Tallo.
- 3) Mempelajari factor-faktor yang mendukung perancangan rumah susun yang sesuai dengan konsep obyek wisata air.

##### b. Arsitektural

- 1) Dapat merumuskan konsep integrasi desain rumah susun dengan wisata air serta pengadaan sarana dan prasana yang memadai.
- 2) Mendapatkan lokasi dan site yang strategis untuk pembangunan rumah susun yang mendukung pengadaan obyek wisata air.

### 1.4. Lingkup Pembahasan

Adapun lingkup pembahasan ditekankan pada masalah konsep dan teknis dalam hal pengadaan bangunan hunian vertikal, keterkaitan ruang, sarana/prasarana bangun, masalah lingkungan dan pengadaan obyek wisata pesisir yang berkaitan dengan masalah non teknis seperti aspek ekonomi dan pariwisata.

### 1.5. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dibagi dalam beberapa bab dan sub-sub yang berisikan penjelasan dalam proses Integrasi Rumah Susun dengan konsep wisata air di Kecamatan Tallo, Kota Makassar. Sistematika tersebut antara lain:

## BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang mengemukakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan dan sistematika pembahasan.

## BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan dan mendeskripsikan secara umum tentang Yang berkaitan dengan Rumah Susun dengan konsep wisata air yaitu Tinjauan tentang Rumah susun kemudian tinjauan tentang Permukiman Kumuh yang merupakan Permukiman yang Akan ditata menjadi Rumah susun dan Tinjauan tentang wisata air yang diperoleh melalui Studi Pustaka, serta gambaran bangunan Rumah Susun yang sudah ada sebagai studi literatur.

## BAB III. METODE PERANCANGAN

Bab ini akan menjelaskan mengenai metode perancangan yang akan digunakan dalam perancangan Rumah Susun dengan konsep wisata air di Kecamatan Tallo ini. Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai hal-hal yang menyangkut masalah sistematis dan teknis dalam hal perancangan Rumah Susun.

## BAB IV. ANALISIS PERANCANGAN

Berisi analisis yang mendukung proses perancangan Rumah Susun dengan wisata air di Kecamatan Tallo yang mencakup: analisis kegiatan dan ruang, analisis fisika bangunan, analisis system utilitas, analisis site, dan analisis visual bentuk bangunan.

## BAB V. KONSEP PERANCANGAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan mengenai hal-hal yang akan dijadikan sebagai konsep dasar acuan dalam merancang Rumah Susun dengan konsep wisata air di Kecamatan Tallo

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Tinjauan Umum Rumah Susun**

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

##### **2.1.1. Pengertian Rumah Susun**

Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical 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, dengan system pengelolaan yang menganut konsep kebersamaan.(UURS, No.16 tahun 1985).

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical, 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. (UU, No.1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)

Rumah Susun Sederhana adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dengan luas minimum 21 m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) setiap unit hunian, dilengkapi dengan KM/WC serta dapur, dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mengacu pada Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun. (Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 524/KMK.03/2001).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun berarti bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh beberapa keluarga serta mempunyai tingkat minimum dua lantai dengan beberapa unit hunian.

#### 2.1.2. Asas dan Arah Pembangunan Rumah Susun

Perumahan merupakan salah satu unsur penting dalam strategi pengembangan wilayah yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan Ketahanan Nasional. Dari hal-hal tersebut di atas, jelaslah bahwa perumahan merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air, terutama di daerah perkotaan yang berkembang pesat.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan

rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum keadilan dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan. Asas kesejahteraan umum dipergunakan sebagai landasan pembangunan rumah susun dengan maksud untuk mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya.

Asas keadilan dan pemerataan memberikan landasan agar pembangunan rumah susun dapat dinikmati secara merata, dan tiap-tiap warga negara dapat menikmati hasil-hasil pembangunan perumahan yang layak. Asas keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan mewajibkan adanya keserasian dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial.

Arah kebijaksanaan pembangunan rumah susun di Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun berisi 3 (tiga) unsur pokok, yakni:

- a. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan penduduk;
- b. Konsep pembangunan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan pemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik

satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan rumah susun;

- c. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih dibangun.

Dari uraian tersebut di atas, maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk :

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
- b. mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.

Di dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun ditegaskan bahwa pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah.

Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih ketat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan, dan ketenteraman serta ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penghuni satuan rumah susun (Sarusun) tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama,

dan tanah bersama, karena secara keseluruhan merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.

### 2.1.3. Prinsip Dasar Perencanaan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan didasarkan pada konsep pembangunan berkelanjutan, yang menempatkan manusia sebagai pusat pembangunan. Dalam pelaksanaannya, menggunakan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik (good governance) dan tata kelola perusahaan yang baik (good corporate governance). Prinsip dasar pembangunan rumah susun meliputi (Sutedi, 2010):

#### a. Keterpaduan

Pembangunan rumah susun menerapkan prinsip keterpaduan kawasan, sektor, antar pelaku, dan sistem perkotaan.

#### b. Efisiensi dan efektivitas.

Memanfaatkan sumber daya yang tersedia secara optimal, melalui peningkatan intensitas penggunaan lahan dan sumber daya lainnya.

#### c. Penegakan hukum

Mewujudkan adanya kepastian hukum dalam bermukim bagi semua pihak, serta menjunjung tinggi nilai-nilai kearifan yang hidup di tengah masyarakat.

#### d. Keseimbangan dan keberlanjutan

Mengindahkan keseimbangan ekosistem dan kelestarian sumber daya yang ada.

#### e. Partisipasi

Mendorong kerja sama dan kemitraan pemerintah dengan badan usaha dan masyarakat untuk dapat berpartisipasi dalam proses perencanaan, pembangunan, pengawasan, operasi dan pemeliharaan, serta pengelolaan rumah susun.

#### f. Kesetaraan

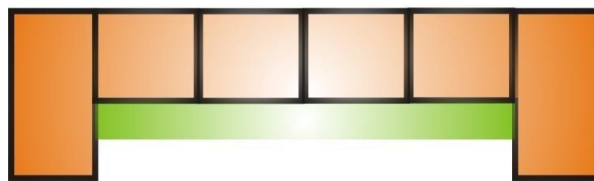
Menjamin adanya kesetaraan peluang bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah untuk dapat menghuni rumah susun yang layak bagi peningkatan kesejahteraannya.

g. Transparansi dan akuntabilitas.

Menciptakan kepercayaan timbalbalik antara pemerintah, badan usaha dan masyarakat melalui penyediaan informasi yang memadai, serta dapat mempertanggungjawabkan kinerja pembangunan kepada seluruh pemangku kepentingan.

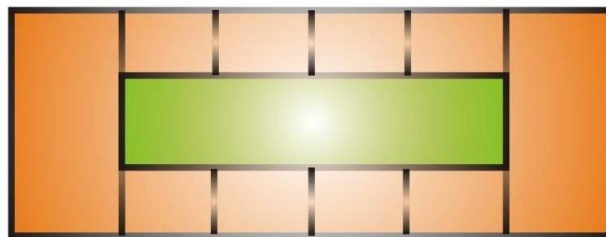
a. Berdasarkan Akses Sirkulasi Horizontal terbagi atas:

1) Eksterior Koridor



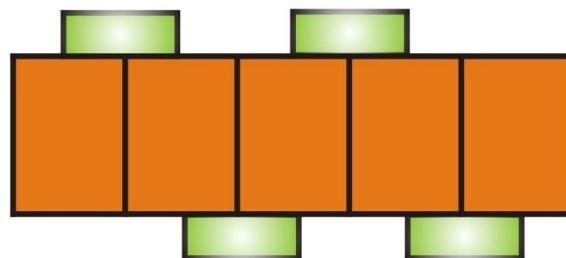
Gambar 1: Pola Sirkulasi Eksterior Koridor  
Sumber: Time Sever Standars For Residential

2) Interior Koridor



Gambar 2: Pola Sirkulasi Interior Koridor  
Sumber: Time Sever Standars For Residential

3) *Multiple Exterior Access*



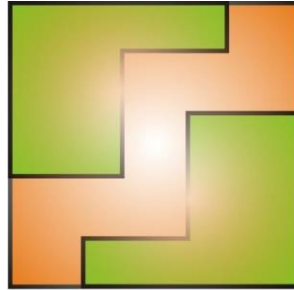
Gambar 3: Pola Sirkulasi *Multiple Exterior Access*  
Sumber: Time Sever Standars For Residential

4) *Multiple Interior Access*



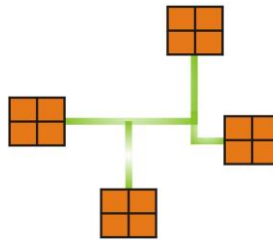
Gambar 4: Pola Sirkulasi *Multiple Interior Access*  
 Sumber: Time Sever Standars For Residential

#### 5) Tower



Gambar 5: Pola Sirkulasi Tower  
 Sumber: Time Sever Standars For Residential

#### 6) Multi Tower



Gambar 6: Pola Sirkulasi Multi Tower  
 Sumber: Time Sever Standars For Residential

### b. Teori Perancangan Ruang

Elemen yang fleksibel berarti elemen pembentuk ruang pada rumah susun yang dapat diubah untuk menyesuaikan dengan kondisi yang berbeda, dengan tujuan kegiatan baru tersebut dapat mewadahi secara optimal pada ruang yang sama. Unsur dan faktor pembentukan ruang dalam perencanaan memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

#### 1) Efisiensi

Bisa disebut dengan daya berarti kualitas dan kemampuan untuk melakukan sesuatu dengan baik, cukup dengan sedikit usaha dan waktu. Dalam bidang arsitektur dapat berarti kualitas dan kemampuan elemen arsitektur untuk dimanfaatkan seoptimal mungkin dengan sedikit atau tanpa nernagi kesulitan yang ditemui.

## 2) Efektifitas

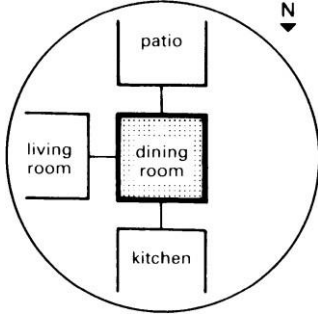
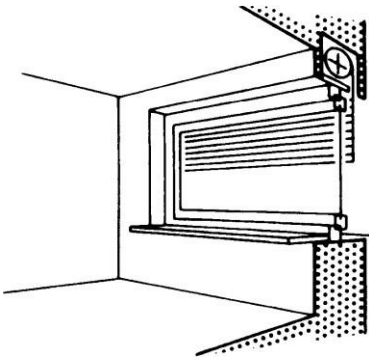
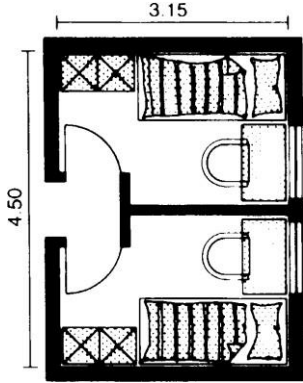
Tepat guna berarti kemampuan mencapai sasaran, tujuan dan maksud secara proposional. Dalam bidang arsitektur, pencapaian tujuan yang diinginkan adalah melalui pewadahan fasilitas berdasarkan karakteristik kegiatan dan kualitas yang diinginkan, sehingga fasilitas dapat dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan kebutuhan.

Salah satu elemen fleksibilitas pembentuk ruang yaitu partisi adalah komponen vertikal dinding yang tidak kaku, yang berfungsi serupa dengan lantai dan langit-langit, membatasi dan mengorganisasi ruang dalam hal ini dikarenakan partisi dapat mengakomodasikan kondisi yang bermacam-macam serta penggunaannya yang fleksibel. Partisi yang digunakan sebagai penghalang atau penahan fisik, dapat berfungsi untuk:

- a. Mengendalikan pergerakan yang melalui luar ruangan dan didalam ruangan yang tertutup.
- b. Membagi ruang-ruang dengan lingkungan yang berbeda
- c. Mengisolasi atau menahan aktifitas maupun lingkungan dalam ruang yang berdekatan dengan aktifitas tersebut
- d. Menghalangi transisi cahaya
- e. Mencegah kontak visual diantara ruang tertutup
- f. Mengontrol dan mengurangi transisi suara

Tabel 1: Fungsi dan kegunaan partisi dalam ruangan

| No | Gambar                                                                              | Keterangan                                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  |  | Pembagian dengan partisi dirumah susun berguna untuk membedakan ruangan dalam yang terbuka maupun tertutup |

|   |                                                                                     |                                                                                                                                                                                               |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 |    | <p>Membagi ruang-ruang dengan lingkungan yang berbeda penting untuk membedakan jenis ruangan fungsi masing-masing kegiatan</p>                                                                |
| 3 |    | <p>Membedakan aktifitas dalam ruang yang berdekatan sehingga menjadikan fungsi yang berbeda</p>                                                                                               |
| 4 |  | <p>Partisi tidak hanya dapat digunakan untuk memisahkan antar ruangan. Pada bagian bukaan juga dapat menggunakan partisi untuk meminimalisir transisi cahaya yang masuk ke dalam ruangan.</p> |
| 5 |  | <p>Partisi dapat mencegah konteks visual pada ruangan yang tertutup. Pada satu ruangan tetapi dapat dibedakan menjadi duaruangan.</p>                                                         |

Sumber: Ernest dan Peter Neufert

Berdasarkan *Design Guideline for Sustainable Housing and Liveable Neighbourhood*, diterbitkan oleh *Departement of Families and Communities Government of South Australia*, pembagian jenis perumahan menurut jumlah kamar tidur.

Tabel 2: Jenis Tipe Perumahan

| No | Tipe Rumah                                                                      | Luas Rumah             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1. | Rumah untuk pasangan muda dan lajang (Rumah dengan 1 kamar tidur).              | 55-65 m <sup>2</sup>   |
| 2. | Rumah untuk pasangan muda (rumah dengan 2 kamar tidur)                          | 65-75 m <sup>2</sup>   |
| 3. | Rumah untuk 1 keluarga dengan 1 anak (rumah dengan 2 kamar tidur)               | 75-85 m <sup>2</sup>   |
| 4. | Rumsh untuk 1 keluarga dengan jumlah anak sampai 4 (rumah dengan 3 kamar tidur) | 110-120 m <sup>2</sup> |
| 5. | Rumah untuk 1 keluarga dengan jumah anak sampai 6 (rumah dengan 3 kamar tidur)  | 145-155 m <sup>2</sup> |
| 6. | Rumah untuk 1 keluarga dengan jumlah anak sampai 8 (rumah dengan 4 kamar tidur) | 170-180 m <sup>2</sup> |

Sumber: *Design Guideline for Sustainable Housing and Liveable Neighbourhood*

Luas lantai tidak termasuk carport, garasi, teras, dan balkon. Tetapi termasuk tebal dinding.

Tabel 3: Pedoman Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Rumah Susun

| N o. | Tipe Luas Rumah        | Jenis Ruang                                                                                                              |
|------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | 55-65 m <sup>2</sup>   | R. Keluarga + R. Makan, dapur(R. Keluarga + R. Makan), R. Tidur, kamar mandi + WC + R. Cuci, gudang, R. Penerima         |
| 2.   | 65-75 m <sup>2</sup>   | R. Keluarga + R. Makan, dapur, R. Tidur Utama, R. Tidur, kamar mandi + WC + R. Cuci, gudang, R. Penerima                 |
| 3.   | 75-85 m <sup>2</sup>   | R. Keluarga + R. Makan, dapur, R. Tidur Utama, R. Tidur, kamar mandi + WC + R. Cuci, gudang, R. Penerima                 |
| 4    | 110-120 m <sup>2</sup> | R. Keluarga + R. Makan, dapur, R. Tidur Utama, R. Tidur, kamar mandi + WC + R. Cuci, gudang, R. Penerima                 |
| 5.   | 145-155 m <sup>2</sup> | R. Keluarga + R. Makan, dapur, R. Tidur Utama, R. Tidur, kamar mandi + WC + R. Cuci, gudang, R. Penerima                 |
| 6.   | 170-180m <sup>2</sup>  | R. keluarga, R. Makan, R. Santai, dapur, R. Tidur utama, R. Tidur, WC, kamar mandi + WC, ruang cuci, gudang, R. Penerima |

Sumber : Pusat Pengembangan Pemukiman Dirjen Cipta Karya  
Departemen Pekerjaan Umum RI, tahun 2007

#### 2.1.4. Kriteria Perencanaan Rumah Susun

Penyelenggaraan Rumah Susun bertingkat harus memenuhi kriteria umum perencanaan sebagai berikut:

- a. Bangunan rumah susun bertingkat tinggi harus memenuhi persyaratan fungsional, efisien, terjangkau, serhana namun dapat mendukung peningkatan kualitas lingkungan di sekitarnya dan peningkatan produktivitas kerja
- b. Kreativitas desain hendaknya tidak ditekankan kepada kemewahan material, tetapi pada kemampuan mengadakan sublimasi antara fungsi teknik dan fungsi sosial bangunan, dan mampu mencerminkan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya.
- c. Biaya operasi dan pemeliharaan bangunan gedung sepanjang umur bangunan diusahakan serendah mungkin.
- d. Desain bangunan rumah susun bertingkat tinggi dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dilaksanakan dalam waktu yang pendek dan dapat dimanfaatkan secepatnya.

Penyelenggaraan rumah susu bertingkat tinggi harus memenuhi kriteria khusus perencanaan sebagai berikut:

- a. Rumah susun bertingkat tinggi yang direncanakan harus mempertimbangkan identitas setempat pada wujud arsitektur bangunan tersebut.
- b. Masa bangunan sebaiknya simetri ganda.
- c. Jika denah telalu panjang dapat dipasang dilatasi bila dianggap perlu.
- d. Lantai dasar dipergunakan sebagai fasilitas sosial, fasilitas ekonomi, dan fasilitas umum yang antara lain adalah ruang unit usaha, ruang pengelola, dan sarana lainnya.
- e. Lantai dua dan lantai berikutnya diperuntukkan sebagai hunian. 1 (satu) unit hunian terdiri atas 1 ruang duduk/ keluarga, 2 ruang tidur, 1 kamar mandi, dan ruang service seperti dapur dan ruang cuci.

- f. Luas sirkulasi utilitas dan ruang bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan.
- g. Denah unit rumah susun harus fungsional, efisien dengan sedapat mungkin tidak menggunakan balok anak, dan memenuhi persyaratan penghawaan dan pencahayaan.

#### 2.1.5. Persyaratan Administratif dan Teknis Pembangunan Rumah Susun Di Indonesia

##### a. Persyaratan Administratif

Pembangunan rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah setempat sesuai dengan peruntukannya (persyaratan administratif). Merujuk kepada penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang dimaksud dengan persyaratan administratif pembangunan rumah susun yaitu persyaratan yang mengatur mengenai:

- 1) perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan;
- 2) izin lokasi dan/atau peruntukannya; serta
- 3) perizinan mendirikan bangunan.

Perizinan tersebut diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah terkait dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) Sertifikat hak atas tanah;
- 2) Fatwa peruntukkan tanah;
- 3) Rencana tapak;
- 4) Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- 5) Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;

- 6) Gambar rencana menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- 7) Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Jika dilihat dari persyaratan administratif pembangunan rumah susun terlihat bahwa pelaku pembangunan disamping harus memenuhi persyaratan administratif tersebut, pelaku pembangunan juga harus benar-benar *qualified* di bidangnya untuk melaksanakan pembangunan rumah susun. Hal ini disebabkan karena spesifikasi rumah susun memiliki bentuk dan keadaan khusus yang berbeda dengan perumahan biasa (*landed house*).

#### c. Persyaratan Teknis

Ketentuan-ketentuan dalam persyaratan teknis diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum dan semua persyaratan teknis tersebut harus sesuai dengan rencana tata kota setempat. Persyaratan teknis pembangunan rumah susun antara lain mengatur mengenai :

struktur bangunan;

- 1) keamanan, keselamatan, kenyamanan;
- 2) hal-hal yang berhubungan dengan rancang bangunan;
- 3) kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun juga mengatur mengenai persyaratan teknis pembangunan rumah susun, antara lain meliputi :

##### 1) Ruang;

Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami dalam jumlah yang cukup.

##### 2) Struktur, komponen, dan bahan bangunan;

Rumah susun harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.

3) Kelengkapan rumah susun;

Rumah susun harus dilengkapi dengan: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, saluran dan/atau tempat pembuangan sampah, tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya, alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator, pintu dan tangga darurat kebakaran, tempat jemuran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alat/sistem alarm, pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu, dan generator listrik untuk rumah susun yang menggunakan lift.

4) Satuan rumah susun;

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau di bawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah. Rumah susun juga harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya, serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesejahteraan dan kelancaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam dan ke luar.

5) Bagian bersama dan benda bersama;

- a) Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang dapat memberikan kemudahan bagi penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain.

- b) Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para penghuni.

6) Kepadatan dan tata letak bangunan;

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah. Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dan harus memperhatikan penetapan batas kepemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan, dan lingkungannya.

7) Prasarana lingkungan;

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni, baik ke dalam maupun ke luar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan, dan tempat parkir.

8) Fasilitas bangunan.

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya serta ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sesuai standar yang berlaku.

a) Persyaratan Struktur Bangunan Gedung

- Menjamin terwujudnya bangunan rumah susun yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia.
- Menjamin keselamatan manusia dari kemungkinan kecelakaan atau luka yang disebabkan oleh kegagalan struktur bangunan.
- Menjamin kepentingan manusia dari kehilangan atau kerusakan benda yang disebabkan oleh perilaku struktur.
- Menjamin perlindungan properti lainnya.

- Menjamin terpasangnya instalasi listrik, penangkal petir, jaringan komunikasi, transportasi vertikal dalam gedung, proteksi kebakaran, dan sistem plumbing.
- Menjamin keselamatan manusia.

b) Persyaratan Kesehatan Bangunan

- Menjamin terpenuhinya kebutuhan udara yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan dalam bangunan
- Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan tata udara secara baik
- Menjamin terpenuhinya kebutuhan pencahayaan yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan
- Menjamin beroperasinya peralatan dan perlengkapan pencahayaan secara baik
- Menjamin tersedianya sarana dan prasarana air bersih dan sanitasi yang memadai dalam menunjang terselenggaranya kegiatan dalam bangunan
- Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan sarana dan prasarana air bersih dan sanitasi secara baik.

c) Persyaratan Keamanan dan Kenyamanan dalam Bangunan

- Perencanaan blok bangunan dan unit hunian harus menjamin keamanan dan kenyamanan huni untuk jangka waktu lama dengan mempertimbangkan kesesuaian dengan elemen-elemen lingkungan sekitarnya
- Perencanaan bangunan harus memenuhi persyaratan keamanan terhadap tindak kriminal dalam bangunan
- Perencanaan bangunan harus menjamin terpenuhinya persyaratan kenyamanan baik termal, audial, visual dan gerak

serta minimasi gangguan terhadap getaran dan polusi dengan tetap menjamin penggunaan energi yang efisien

- Menjamin tersedianya alat transportasi yang layak, aman, dan nyaman di dalam bangunan rusuna
- Menjamin penghuni melakukan evakuasi secara mudah dan aman apabila terjadi keadaan darurat.

d) Persyaratan Kemudahan Bangunan

- Menjamin terwujudnya bangunan rumah susun yang mempunyai akses yang layak, aman, dan nyaman ke dalam bangunan dan fasilitas serta layanan di dalamnya
- Menjamin tersedianya akses bagi penyandang cacat, khususnya untuk bangunan fasilitas umum dan sosial
- Menjamin kemudahan aksesibilitas dari rumah susun menuju fasilitas umum dan sosial.

e) Persyaratan Penampilan Bangunan

- Penempatan bangunan tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban umum.
- Kepala daerah dapat menetapkan secara khusus bentuk bangunan, tata bangunan dan lingkungan yang mengakomodasi ciri arsitektur local.
- Perlu ditetapkan penampang-penampang bangunan untuk memperoleh kawasan yang memenuhi syarat keindahan dan keserasian.
- Bentuk, tampak, detail, material maupun warna bangunan harus dirancang serasi dengan lingkungan sekitarnya dan sesuai dengan persyaratan fungsinya.

Persyaratan teknis pembangunan rumah susun ini ditujukan untuk menjamin keselamatan, keamanan, ketenteraman serta ketertiban para penghuni dan pihak lainnya. Pengaturan atas bagian bangunan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah

mengandung hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, memberikan landasan bagi sistem pembangunan yang mewajibkan kepada penyelenggara pembangunan ("developer") untuk melakukan pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dengan pembuatan akta pemisahan dan disahkan oleh Instansi yang berwenang. Atas dasar pemisahan yang dilakukan dengan akta dengan melampirkan gambar, uraian dan pertelaan yang disahkan oleh instansi yang berwenang dan didaftarkan sebagaimana disyaratkan tersebut memberikan kedudukan sebagai benda tak bergerak yang dapat menjadi obyek pemilikan (real property).

Sedangkan dalam segi lain, pengaturan tersebut memberikan landasan bagi sistem pemilikan, ditunjukkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun, dalam kedudukannya sebagai hak kebendaan, meliputi hak milik atas satuan Yang bersifat perseorangan dan terpisah, termasuk juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

#### 2.1.6. Permasalahan Desain Tipologi Rumah Susun

Dalam perancangan hunian menggunakan tipologi bangunan rumah susun, terdapat beberapa permasalahan khususnya yang berkaitan dengan kondisi site terpilih sehingga memerlukan perhatian khusus pada beberapa aspek seperti:

- a. Perancangan rumah susun harus memaksimalkan luasan pada tapak yang dikelilingi garis sempadan jalan, sempadan bangunan dan sempadan sungai agar dapat menghasilkan jumlah unit hunian sebanyak mungkin.
- b. Perancangan rumah susun harus menggunakan material bangunan yang memungkinkan dapat diakses menuju site mengingat jalur sirkulasi menuju site tergolong sempit karena merupakan area jalan permukiman (gang).

- c. Perancangan rumah susun harus memperhatikan fasilitas yang akan diterapkan pada rancangan mengingat pasar yang ditargetkan merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Peningkatan nilai ekonomi pada bangunan merupakan suatu hal yang harus ditekankan.
- d. Perancangan ruang dalam rumah susun harus memperhatikan kemaksimalan ruang agar dapat menghasilkan susunan ruang yang efektif.

## 2.2. Tinjauan Umum Masyarakat Berpenghasilan Rendah

### 2.2.1. Definisi MBR Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Menurut Undang Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat Berpenghasilan diartikan sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Pasal 126 UU Nomor 11 Tahun 2011 menyebutkan bahwa pemerintah dan pemerintah daerah memberikan kemudahan dan atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR. Terdapat 3 (tiga) segmen MBR berdasarkan kemampuan mengakses kepemilikan rumah, yaitu:

- a. MBR yang telah memiliki tanah atau rumah namun tidak mampu membangun/memperbaiki rumahnya;
- b. MBR yang mampu membeli rumah namun kemampuan untuk mengangsur KPR masih rendah; dan
- c. MBR yang sama sekali tidak mampu membeli rumah.

Menurut Budihardjo (1994) menentukan golongan masyarakat berpenghasilan rendah tidak mudah karena terdapat ketidak pastian pendapatan yang berkaitan dengan jumlah tingkat pendapatan maupun pengeluaran.

Berikut merupakan beberapa kriteria masyarakat berpenghasilan rendah:

- a. Masyarakat dengan jumlah pengeluaran antara USD 2-20 per kapita per hari (World Bank). Dengan kata lain, pengeluaran minimal masyarakat Rp 540.000 per perkapita per bulan atau maksimal Rp 2.160.000 per bulan
- b. Masyarakat yang memenuhi kebutuhan makanan dan minuman serta nonmakanan di bawah Rp 212.000 per bulan per orang atau Rp 848.000 per keluarga yang terdiri dari 4 orang (Biro Pusat Statistik).
- c. Pendapatan keluarga atau rumah tangga maksimal Rp 2.500.000 perbulan (Permenpera No. 14 Tahun 2010).

Menurut Kemenpera mengklarifikasikan MBR menjadi tiga kelompok sasaran yang sesuai dengan Permenpera No. 5/Permen/M/2007 tanggal 9 Februari 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi bahwa kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah adalah sebagai berikut:

- a. Kelompok I  $1.700.000 < \text{Penghasilan} < 2.500.000$ ;
- b. Kelompok II  $1.000.000 < \text{Penghasilan} < 1.700.000$ ; dan
- c. Kelompok III  $\text{Penghasilan} < 1.000.000$

Pada kasus Rumah Susun untuk MBR dengan konsep wisata air ini, target pengguna yang dituju adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang tergolong dalam kelompok I dengan penghasilan antara Rp.

1.700.000 sampai dengan Rp. 2.500.000 per bulannya. Jika dilihat dari angka penghasilan, MBR yang tergolong dalam kelompok I merupakan mereka yang berada pada kelompok sektor formal, instansi maupun dilingkungan industry yang sebagian besar adalah pegawai dan karyawan.

#### 2.2.2. Hunian Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Kebutuhan akan hunian harus disesuaikan dengan kemampuan pengguna untuk memiliki atau menyewa hunian yang dalam kasus ini

target pasarnya merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Indeks keterjangkauan ( IK ) pengguna dapat diketahui dengan melakukan perhitungan sebagai berikut :

| Indeks keterjangkauan (IK) = $\frac{\text{Median harga rumah}}{\text{Median penghasilan masyarakat pertahun}}$ |                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| IK $\leq 3,0$                                                                                                  | = Hunian terjangkau oleh masyarakat              |
| IK 3,1 - 4,0                                                                                                   | = Hunian agak terjangkau oleh masyarakat         |
| IK 4,1 - 5,0                                                                                                   | = Hunian tidak terjangkau oleh masyarakat        |
| IK $> 5,1$                                                                                                     | = Hunian sangat tidak terjangkau oleh masyarakat |

Gambar 7: Perhitungan Indeks Keterjangkauan

Sumber : Brash, 2008 dan Sirmans, 1989

Berdasarkan perhitungan tersebut dapat diketahui bahwa semakin tinggi harga rumah akan mempengaruhi tingkat keterjangkauan MBR untuk memiliki rumah. Luasan unit rumah susun memiliki ukuran yang berbeda beda sesuai dengan kebutuhan ruang dan jumlah penghuni.

Dalam upaya perancangan hunian vertikal perlu mempertimbangkan tingkat kelayakan investasi rusunawa yang terjangkau oleh masyarakat dengan penghasilan rendah. Ukuran tingkat kelayakan investasi secara finansial meliputi net present value (NPV) yang merupakan nilai netto investasi saat ini, internal rate of return (IRR) yang merupakan tingkat pengembalian yang diinginkan dan payback period (PBP) yang merupakan periode pengembalian investasi.

Oleh karena itu, diperlukan intervensi pemerintah guna merealisasikan hunian vertikal bagi MBR untuk memberikan bantuan kepada mereka yang masih memiliki keterjangkauan dalam memiliki rumah sesuai dengan esensi atau hakikat dari Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016, yaitu membantu semua warga Indonesia khususnya mereka yang tidak mampu secara finansial untuk membangun rumah.

Peran Pemerintah Dalam Pembangunan Perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah dengan memperluas akses terhadap tempat tinggal yg layak dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai untuk seluruh kelompok masyarakat secara berkeadilan melalui;

- a. Regulasi dan harmonisasi penyediaan perumahan;
- b. Memberdayakan stakeholders (pemerintah sebagai *regulator* dan *enabler*, swasta/masyarakat sebagai provider);
- c. Meningkatkan kualitas perencanaan dan pembangunan perumahan;
- d. Mengembangkan multi sistem penyediaan perumahan;
- e. Pengelolaan tanah yang efektif;
- f. Efisiensi industri perumahan;\

#### 2.2.3. Penyediaan Tanah Untuk Permukiman Bagi MBR Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan

Rumah yang layak dan terjangkau merupakan hak setiap orang. Tempat tinggal bukan hanya sekedar tempat untuk berlindung dari cuaca buruk, lebih dari itu bagi seorang manusia rumah atau tempat tinggal telah menjadi suatu bagian penting dari dirinya. Di rumah lah seorang manusia menyimpan hal-hal yang bersifat pribadi dari dirinya, di rumah lah proses keluarga dibentuk, dan di rumah lah hubungan sosial terkecil, yaitu tetangga mulai dibangun. Melihat pentingnya sebuah rumah atau tempat tinggal ini maka pemerintah bertugas mengaturnya melalui suatu aturan hukum.

Pemerintah yang pada hakikatnya eksis untuk menciptakan ketertiban sosial melihat masalah penyediaan rumah sebagai salah satu faktor ketertiban sosial. Tersedianya rumah dengan lokasi, ukuran, dan harga yang adil bagi setiap kualifikasi yang ada di masyarakat, baik itu yang berpenghasilan tinggi maupun yang rendah, yang diatur melalui peraturan perundang-undangan akan membuat suasana dan kondisi yang tertib di masyarakat. Jika hal itu tidak di atur, maka setiap orang akan dengan bebasnya membangun rumah di manapun, dengan ukuran sebesar apapun, tanpa memperhatikan tata perkotaan, efek lingkungan hidup, dan kemanfaatan sosial dari pembangunan rumahnya. Ini tentu merupakan suatu kekacauan sosial yang harus dihindarkan.

- a. MBR Dalam Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut UU Perumahan hadir sebagai upaya pemerintah untuk menyediakan rumah bagi warganya. Dalam Pasal 5 ayat (1), menetapkan bahwa :

“Negara bertanggungjawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah”.

Artinya satu hal khusus yang diatur dalam undang-undang ini adalah keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam kaitan ini, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan, berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal. Pemerintah melalui Pasal 1 angka 10 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberikan term “rumah umum” untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan kewajiban bagi pemerintah, hal ini berdasarkan Pasal 54 ayat (1) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 54 ayat (1) yang menetapkan: Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Mengingat bahwa objek dari perumahan ini ialah masyarakat berpenghasilan rendah, maka pemerintah dalam pemenuhan kewajibannya kemudian menyediakan beberapa kemudahan-kemudahan. Sebagaimana Pasal 54 ayat (3) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, beberapa kemudahan itu antara lain subsidi perolehan rumah, stimulan rumah swadaya, insentif-insentif perpajakan

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, perizinan, asuransi dan penjaminan, penyediaan tanah, sertifikasi tanah, dan/atau prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Kepemilikan rumah umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah, selain terdapat berbagai kemudahan, juga terdapat berbagai batasan. Rumah yang dikhususkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah tidak dapat dipindahkan hak hukumnya melalui sewa dan/atau perpindahan hak milik kecuali telah ditinggali paling kurang 5 tahun, telah berpindah tempat tinggal karena kondisi keuangan yang lebih baik, atau karena waris. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (5) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Terkait permasalahan pengadaan tanah, Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga telah mengaturnya. Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah umum ini dilakukan dengan cara pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara, konsolidasi tanah oleh pemilik tanah, peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah, pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar, dan/atau pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Khusus sertifikasi terhadap pemilik tanah hasil konsolidasi tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

b. MBR Dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Sejalan dengan ketentuan dalam Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, melihat keterbatasan jumlah tanah yang tidak seimbang dengan pertumbuhan jumlah masyarakat berpenghasilan rendah, maka pemerintah selanjutnya

menjawab persoalan tersebut dengan mengeluarkan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Rumah Susun dalam Pasal 5 ayat (1) menetapkan bahwa : “Negara bertanggungjawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah”.

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun 31 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. Meskipun terdapat aspek komersial dalam pembangunan rumah susun komersial, pelaku pembangun rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (2) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Berbeda ketentuan dalam Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berdiri di atas sebuah tanah bersama. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan. Penyediaan tanah bersama ini dilakukan dengan cara-cara yang hampir sama dengan penyediaan tanah untuk perumahan umum, yaitu dengan pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara, konsolidasi tanah oleh pemilik tanah, peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah, pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah, pendayagunaan tanah wakaf, pendayagunaan sebagian tanah negara bekas tanah terlantar, dan/atau pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Dalam membangun rumah

32 susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hal ini dilakukan guna menghindari adanya konflik antara sesama penghuni rumah susun. Adanya pemisahan ini juga memberikan kejelasan atas batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik, batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun, dan batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap rusun.

## 2.3. Tinjauan Umum Wisata Air

### 2.3.1. Pengertian Wisata air

Wisata air adalah sebuah taman hiburan yang menampilkan tempat bermain dengan air sebagai objek utamanya. Macam macam arena yang ada di dalam tempat wisata waterpark seperti seluncuran, kolam air mancur, taman air mancur, kolam renang, dan lingkungan untuk berjalan kaki. Kebanyakan dari masyarakat sudah menjadikan waterpark sebagai tempat rekreasi atau wisata yang wajib dikunjungi pada akhir pekan. Rekreasi atau wisata merupakan suatu kegiatan khusus yang ditentukan oleh elemen waktu, kondisi dan sikap seseorang dan lingkungannya. Rekreasi atau wisata meliputi pertandingan olahraga, santai, dan hobi. Sehingga Taman Rekreasi atau wisata Air mempunyai arti suatu wadah atau tempat dimana dapat menampung semua kegiatan yang dilakukan pada waktu senggang baik secara individual maupun secara bersama yang bersifat bebas dan menyenangkan, sehingga orang cenderung untuk melakukannya dimana menggunakan air sebagai media wahana wisatanya.

### 2.3.2. Klasifikasi Tempat Wisata Air

Tempat wisata air atau waterpark memiliki beberapa klasifikasi berdasarkan kebutuhan, lokasi dan jenis kegiatannya. Klasifikasi berdasarkan kebutuhan dapat dibagi menjadi atraksi, refreshing, experience, dan sarana sosialisasi. Namun kebanyakan dari masyarakat

menjadikan arena waterpark ini sebagai tempat refreshing. Sedangkan klasifikasi berdasarkan lokasi waterpark ini masuk kedalam taman rekreasi atau wisata air laut yang berada di tepian laut (waterfront) yang lebih mengutamakan keindahan laut sebagai view yang menarik. Berdasarkan jenis kegiatannya taman rekreasi atau wisata waterpark (Hendra, 2009), dibagi menjadi;

a. Taman rekreasi atau wisata aktif

Suatu taman rekreasi atau wisata air yang memiliki kegiatan yang bersifat aktif dan sifat kegiatannya lebih menekankan pada sifat kedinamisan air. Sebagai contoh yaitu kolam renang, kolam arus, arus jeram, dan lain-lain.

b. Taman rekreasi atau wisata pasif

Suatu taman rekreasi atau wisata air yang memiliki kegiatan yang bersifat pasif, maksudnya kegiatan taman rekreasi atau wisata air yang mengandalkan sifat statis air sebagai daya tarik. Sebagai contoh yaitu kolam yang tenang ataupun kolam pemancingan.

### 2.3.3. Tinjauan Fasilitas Rekreasi atau Wisata

a. Pengertian Fasilitas Rekreasi atau Wisata

Fasilitas merupakan suatu sarana yang dapat menampung sekaligus memudahkan untuk melaksanakan suatu fungsi dan kegiatan tertentu. Rekreasi atau wisata berasal dari bahasa latin yaitu re-creare, yang secara harfiah berarti membuat ulang. Sedangkan rekreasi atau wisata merupakan kegiatan yang dilakukan untuk menyegarkan kembali rohani dan jasmani seseorang. Kegiatan yang biasanya dilakukan pada saat rekreasi atau wisata adalah berwisata ke suatu tempat, olahraga, bermain, dan juga melakukan suatu hobi.

Dari penjelasan diatas belum dapat mewakili pengertian dari rekreasi atau wisata yang sebenarnya, karena belum dikaitkan dengan kegiatan yang sesungguhnya. Sehingga perlu ditarik beberapa pengertian rekreasi atau wisata dari beberapa ahli. Menurut (Prat, 1994) rekreasi atau wisata adalah suatu kegiatan yang dilakukan di waktu yang

senggang dan dapat dilakukan secara berkelompok maupun individual sekaligus memiliki sifat bebas dan menyenangkan, sehingga dapat menarik seseorang untuk melakukannya. Rekreasi atau wisata merupakan kegiatan yang ditentukan oleh elemen waktu, kondisi dan lingkungan. Biasanya rekreasi atau wisata dilakukan pada saat akhir pekan. Beberapa hal yang biasanya dilakukan pada saat rekreasi atau wisata meliputi olahraga, bersantai dan hobi. Sedangkan menurut (George, 1959) rekreasi atau wisata merupakan kegiatan yang dilakukan seseorang untuk mendapatkan suatu kesenangan dan kepuasan tertentu. Sifat dari kegiatan tersebut tergantung dari minat ataupun kesukaan seseorang.

Beberapa kesimpulan diatas dapat ditarik suatu kesimpulan ciri ciri umum dari suatu tempat rekreasi atau wisata yaitu:

- 1) Dilakukan pada waktu senggang atau akhir pekan
- 2) Dirasakan secara psikologis terkait rasa senang, kepuasan, dan merasa lebih baik dari segi jasmani maupun rohani..
- 3) Dilakukan tanpa suatu paksaan tertentu.
- 4) Memberikan manfaat bagi seseorang.
- 5) Fasilitas yang diberikan dapat membuat seseorang lebih aktif dan kreatif.
- 6) Dapat dilakukan oleh semua orang.

Suatu kebutuhan rekreasi atau wisata akan terpenuhi apabila terdapat beberapa hal seperti;

- 1) Objek rekreasi atau wisata memiliki suatu ciri tertentu.
- 2) Memiliki dinamika gerak, dan
- 3) Atraksi yang diberikan tidak monoton.

b. Tipe-Tipe Tempat dan Bangunan Rekreasi atau Wisata

Ada beberapa tipe bangunan rekreasi atau wisata menurut (Eric, 1981) yaitu,

- 1) *Resort/residential community*

Resort adalah suatu tempat tujuan yang digunakan dalam waktu singkat dan menyediakan bermacam-macam aktifitas rekreasi atau wisata, seperti penginapan, restoran, dan beberapa atraksi pendukung seperti kolam renang. Resort biasanya terletak di daerah yang jauh dari suasana perkotaan dan umumnya didatangi untuk beristirahat atau menghabiskan akhir pekan.

#### 2) *Theme Park*

Theme Park merupakan suatu tempat untuk berekreasi atau wisata yang lebih di tekankan kepada atraksi-atraksi dan di buat dengan suatu pertimbangan khusus, seperti yang berskala besar ( Disney World ) dan yang berskala kecil ( Waterpark).

#### 3) *Commercial Recreational*

Commercial Recreational merupakan suatu daerah perkotaan yang dibuat alami atau bangunan yang di khususkan sebagai tempat untuk berekreasi atau wisata dengan pemasaran atau tujuan konsumen yang sudah ada. Fasilitas yang ditawarkan pada commercial recreational ini dapat berupa kegiatan aktif ataupun pasif seperti health club, arcades , dan theaters.

#### 4) *Supplemental Recreation*

Supplemental Recreation merupakan objek rekreasi atau wisata yang ditujukan sebagi tambahan dari fungsi utama di dalam suatu kawasan tertentu seperti pada kawasan perumahan, maupun komersil dan fasilitas yang ditawarkan yaitu kolam renang, golf course dan sebagainya.

### c. Fungsi-fungsi rekreasi atau wisata

Rekreasi atau wisata merupakan suatu kebutuhan yang paling dibutuhkan dalam kehidupan manusia dan memiliki beberapa fungsi dalam kehidupan seseorang yaitu:

#### 1) Fungsi kesehatan jasmani

Tempat rekreasi atau wisata yang memiliki fungsi untuk kesehatan jasmani merupakan suatu aktivitas yang menggunakan otot dan berguna untuk menambah dan memelihara kesehatan jasmani seseorang.

2) Fungsi kesehatan mental

Rekreasi atau wisata yang dapat memberikan suatu kemungkinan untuk menyalurkan tenaga fisik yang jarang digunakan dalam kegiatan sehari-hari, sehingga dapat mengembangkan kemampuan diri seseorang dan meningkatkan rasa percaya diri.

3) Fungsi pengembangan kepribadian

Rekreasi atau wisata dapat mengembangkan sifat-sifat manusia dan sangat mempengaruhi perkembangan kehidupan sosial seseorang. Rekreasi atau wisata ini juga berguna untuk membina seseorang dalam mencapai cita-cita, berkerjasama dalam suatu kelompok, dan mengajarkan seseorang dalam menghargai hak-hak orang lain.

4) Fungsi pencegahan kenakalan

Rekreasi atau wisata yang dapat membantu remaja dalam menyalurkan hobinya dalam waktu senggang serta mengarahkan remaja untuk melakukan kegiatan yang lebih berguna, sehingga dapat mengurangi kegiatan yang berdampak atau mengarah kepada kenakalan remaja.

5) Fungsi moral

Suatu kegiatan rekreasi atau wisata yang dapat membantu untuk mengembangkan inspirasi seseorang. Kegiatan rekreasi atau wisata ini juga ditujukan untuk seseorang yang memiliki suatu tekanan dalam hidup, dengan tempat rekreasi atau wisata ini dapat membantu seseorang untuk menimbulkan semangat di dalam dirinya dan meningkatkan rasa percaya diri.

d. Macam-macam rekreasi atau wisata

Macam-macam rekreasi atau wisata dapat di klasifikasikan berdasarkan bentuk perwadahannya, jenis kegiatan, lokasi dan objeknya.

- 1) Berdasarkan bentuk perwadahannya, menurut (seeley,1979) menyatakan bahwa rekreasi atau wisata dapat di bedakan menjadi dua macam yaitu:
  - a) Rekreasi atau wisata tertutup, merupakan rekreasi atau wisata yang di lakukan dalam ruangan tertutup (indoor).
  - b) Rekreasi atau wisata terbuka, merupakan rekreasi atau wisata yang dilakukan di ruangan terbuka (outdoor).
- 2) Berdasarkan jenis kegiatannya, menurut (william,1985) menyatakan rekreasi atau wisata dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:
  - a) Rekreasi atau wisata aktif, merupakan rekreasi atau wisata yang disertai dengan kegiatan aktif atau seseorang yang melakukan rekreasi atau wisata ini terlibat langsung dengan atraksi yang di berikan, misalnya olahraga.
  - b) Rekreasi atau wisata pasif, merupakan rekreasi atau wisata yang dilakukan dengan tidak melibatkan fisik seseorang dengan kegiatan objek misalnya menikmati pemandangan dan menonton.
- 3) Berdasarkan tempatnya, (hendra,2009) menyatakan bahwa tempat rekreasi atau wisata dapat dibedakan menjadi tiga macam yaitu:
  - a) Rekreasi atau wisata di darat, merupakan rekreasi atau wisata yang kegiatannya dilakukan didarat seperti, mengunjungi tempat bersajarah, taman, serta manikmati

panorama alam. Rekreasi atau wisata ini dapat dilakukan di dalam ruangan maupun di luar ruangan.

- b) Rekreasi atau wisata di laut, merupakan kegiatan rekreasi atau wisata yang dilakukan di luar ruangan dan biasanya lebih mencakup kegiatan olahraga air.
- c) Rekreasi atau wisata di udara
- 4) Berdasarkan objeknya rekreasi atau wisata dapat dibedakan menjadi tiga macam yaitu:
  - a) Rekreasi atau wisata budaya, yaitu rekreasi atau wisata dengan objek wisatanya berupa benda-benda yang memiliki nilai seni budaya dan sejarah yang tinggi.
  - b) Rekreasi atau wisata buatan, yaitu rekreasi atau wisata yang objek wisatanya merupakan buatan dari manusia.
  - c) Rekreasi atau wisata alam, yaitu rekreasi atau wisata yang objek utama rekreasi atau wisatanya memanfaatkan potensi alam sekitar.

e. Persyaratan Tempat Rekreasi atau wisata

Berdasarkan suatu tempat rekreasi atau wisata mempunyai persyaratan tersendiri, yaitu sebagai berikut;

- 1) Persyaratan umum
  - a) Lokasi, memiliki lokasi yang mudah dicapai dengan kendaraan umum
  - b) Luas minimal 3 Ha,
  - c) Bangunan sesuai dengan ketentuan tata bangunan
  - d) Kebutuhan parkir terpenuhi.
- 2) Fasilitas yang harus ada
  - a) Pertamanan berupa rumput, tanaman hias, tanaman bunga dan peneduh dengan dilengkapi fasilitas pendukung seperti tempat duduk dan jalan taman
  - b) Area bermain untuk anak-anak, harus berada di tempat yang teduh, aman, dan nyaman

- c) Fasilitas rekreasi atau wisata dan hiburan
- d) Fasilitas pelayanan umum: kantor pengelola, tempat informasi, lavatory yang cukup, tempat sampah, P3K, dan pos keamanan.
- e) Utilitas berupa sumber listrik dengan daya yang cukup, memenuhi peraturan yang cukup, sumber air bersih, tiap bangunan dilengkapi standar kebakaran, memiliki sistem tata suara yang dapat digunakan untuk pengumuman.

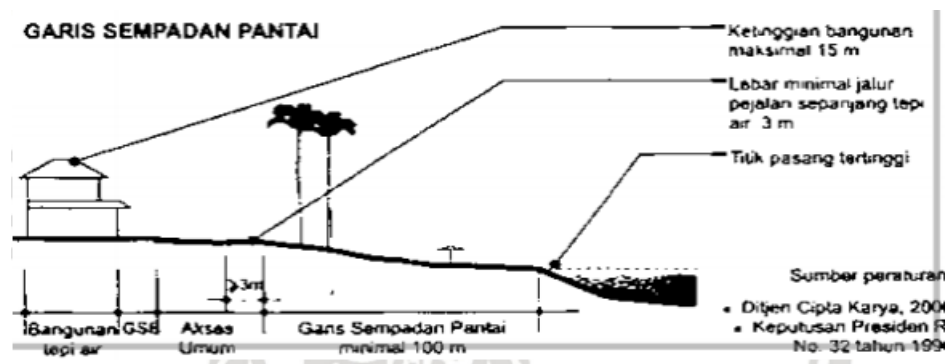
### 3) Fasilitas pelengkap

- a) Restoran, kafetaria atau foodcourt
- b) Fasilitas akomodasi
- c) Fasilitas untuk penjualan cinderamata, tempat ibadah, angkutan didalam tempat wisata.

#### 2.3.4. Kriteria Bangunan Tepi Pantai

##### a. Garis sempadan pantai

Pada keputusan presiden RI No. 32 tahun 1990 tentang Pengelolaan kawasan lindung, umumnya garis sempadan pantai minimum 100 m dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Hal ini dilakukan agar air laut tidak akan sampai pada bangunan yang terbangun.



Gambar 8: Garis sempadan pantai  
Sumber: Kepres RI No. 32 tahun 1990

##### b. Pencapaian pada Kawasan

Menurut Ditjen Cipta Karya (2000), jarak antara akses masuk utama untuk kendaraan menuju ruang publik atau tepi pantai dari jalan raya

sekunder atau tersier memiliki minimum 300m, sedangkan lebar minimum untuk jalur pejalan kaki di sepanjang tepi pantai adalah 3 meter.

c. Bangunan yang terbangun

Menurut ditjen cipta karya (2000), ada syarat-syarat untuk membangun bangunan di tepi pantai antara lain;

- 1) Area lahan yang terbangun untuk fasilitas maksimal 2 Km
- 2) Tinggi maksimal 15 meter
- 3) Orientasi dominan menghadap ke pantai
- 4) Bangunan di area sempadan tepi pantai
- 5) tinggi maksimum pagar 1 meter
- 6) Jenis bahan bangunan yang digunakan pada bangunan ditepi pantai ada tiga, antara lain; kayu, beton, dan baja.

Tabel 4: Keuntungan dan kerugian bahan yang digunakan pada bangunan ditepi pantai

| Kayu                                                              |                                   | Beton                                                   |                                                                       | Baja                               |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Keuntungan                                                        | Kerugian                          | Keuntungan                                              | Kerugian                                                              | Keuntungan                         | Kerugian                                                                 |
| Ringan<br>Mudah dikerjakan<br>Dapat mengapung<br>Tampilan menarik | Mudah keropos<br>Bentang terbatas | Tahan lama<br>Tahan terhadap penyakit<br>Dapat dibentuk | Pengujian diperlukan keahlian<br>Dapat patah bila retak sulit diatasi | kekuatan tinggi<br>Bentang panjang | Mudah berkarat<br>Harus diberi lapisan pelindung<br>Pengerjaan fabrikasi |

#### 2.3.5. Beberapa Faktor Bangunan Tepi Pantai

Menurut Rubenstein (1989) perancangan tapak pada suatu kawasan sangat penting, khususnya pada ruang terbuka seperti kawasan pantai. Hal ini dilakukan untuk menata lingkungan objek wisata berdasarkan atas pola tata ruang kawasan dan susunan bangunan dengan memperhatikan unsur

fungsi, bentuk-bentuk kegiatan, estetika dan sebagainya. Hal tersebut dilakukan agar proses perancangan dapat saling berkaitan. Faktor-faktor yang mempengaruhi pengolahan tapak adalah;

a. Faktor alam

Beberapa hal yang menyangkut kedalam factor alam yaitu;

- 1) Topografi, hal ini dilakukan agar mengetahui kondisi tanah pada tapak terutama konturnya.
- 2) Bentuk lahan, untuk mengetahui struktur lapisan tanah yang ada ditapak. Hal ini digunakan sebagai uji kelayakan mendirikan bangunan diatasnya.
- 3) Vegetasi, hal ini dilakukan untuk membantu menciptakan suasana dan menambah ruang terbuka hijau
- 4) Tanah, dapat di klasifikasikan menurut jenis-jenis tanah dan pengolahannya.
- 5) Hidrografi, dilakukan untuk mengetahui pola drainase pada tapak yang menunjang kegiatan objek wisata
- 6) Iklim, dilakukan untuk mengetahui orientasi matahari, arah dan kecepatan angin, kelembaban, dan curah hujan.

b. Faktor budaya

Menurut rubenstein (1989) yang termasuk kedalam faktor budaya ialah;

- 1) Tata guna lahan yang sesuai dengan peraturan yang berlaku di daerah
- 2) kawasan tersebut
- 3) Pencapaian
- 4) Penzoningan
- 5) Utilitas kawasan
- 6) Faktor-faktor sejarah
- 7) Pola lalu lintas yang berhubungan langsung dengan tapak

Sedangkan menurut Koentjaraningrat (1996), beberapa hal yang masuk kedalam faktor budaya ialah;

- 1) Bahasa
- 2) Sistem pengetahuan
- 3) Organisasi sosial
- 4) Sistem peralatan hidup
- 5) Sistem religi
- 6) Kesenian

c. Faktor estetis, menurut rubenstein (1989) dapat dipengaruhi oleh;

- 1) Bentuk-bentuk alam di pertahankan sebagai view menarik.
- 2) Pola ruang pada kawasan Sedangkan menurut chiara et al menyatakan bahwa estetika sangat berperan dalam penentuan tapak untuk rekreasi. Beberapa ciri estetika yang dapat berpengaruh adalah bentuk permukaan tanah, pemandangan, pola vegetasi, dan permukaan air.

## 2.4. Studi Banding

### 2.4.1. Rumah Susun Tanjung Lesung

Rumah susun tanjung lesung adalah salah satu pembangunan rumah susun yang dilakukan oleh Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) bagi para pekerja di Banten West Java Tourism Development (TDC) di kawasan ekonomi khusus (KEK) Tanjung Lesung, Pandeglang, Banten.



Gambar 9: Rumah Susun Tanjung Lesung

Sumber : <https://eppid.pu.go.id/Kementerian-PUPR-Bangun-Rusun-Tampung-250-Pekerja-di-KEK-Tanjung-Lesung>  
(Diakses pada tanggal 30 juli 2022)

Rusun ini dibangun untuk mendukung pengembangan KEK Tanjung Lesung yang dibangun satu tower tiga lantai sebanyak 62 unit reguler dan 2 unit difabel. Rusun berbiaya Rp21,1 miliar ini dibuat

dengan tipe kamar berukuran 24 m<sup>2</sup> yang menyediakan furniture untuk mendukung kenyamanan para penghuni seperti lemari, tempat tidur, meja, dan kursi pada setiap unitnya yang bisa digunakan untuk menampung 252 orang pekerja. Rusun ini dibangun untuk para pekerja, pemandu wisata, dan pekerja lainnya yang berada di kawasan Tanjung Lesung.



Gambar 10: Fasilitas rusun tanjung lesung

Sumber : <https://eppid.pu.go.id/3215/Kementerian-PUPR-Bangun-Rusun-Tampung-250-Pekerja-di-KEK-Tanjung-Lesung>  
(Diakses pada tanggal 30 juli 2022)

Kebutuhan rusun untuk para pekerja ini sangat dibutuhkan sehingga mereka bisa tinggal di hunian yang layak huni serta terjangkau dari sisi biaya sewanya. Selain itu dengan fasilitas yang lengkap di dalamnya diharapkan para pekerja juga bisa lebih fokus melayani para wisatawan yang datang baik domestik maupun internasional yang datang berwisata di KEK Tanjung Lesung.

#### 2.4.2. Rusunawa Rawa Bebek

Rusun Rawa Bebek merupakan salah satu bangunan rumah susun yang ada di Indonesia tepatnya di Jalan Inspeksi Kanal Banjir Timur Kel. Pulo Gebang Kec. Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur. Rusunawa ini mulai dibangun pada tahun 2015 dengan luas lahan kurang lebih 17 hektar. Rusun Rawa Bebek terdapat 14 blok yang terbagi menjadi 3 yaitu 6 blok dengan jumlah hunian 750 unit yang dibangun oleh Kemenpera (Blok Lajang-Cluster Anggrek) diperuntukan untuk para pekerja (warga umum) yang belum menikah dengan penghasilan UMR, 4 blok dengan jumlah hunian 400 unit yang dibangun oleh pengembang diperuntukan bagi relokasi warga Bukit Duri dan Gang Arus dan 4 blok dengan jumlah unit 400 yang dibangun oleh APBD diperuntukan bagi relokasi warga Pasar Ikan, Kali Krukut dan

Bukit Duri . Di dalam unit rumah susun terdapat fasilitas berupa dua kamar tidur, ruang keluarga, dapur, toilet, serta sedikit ruang terbuka di



bagian belakang.

Gambar 11: Rusunawa Rawa Bebek

Sumber : <https://www.tribunnews.com/video/2016/10/21/melihat-rusun-rawa-bebek-untuk-korban-pengusuran>

(Diakses pada tanggal 30 juli 2022)

Rusunawa Rawa Bebek dilengkapi dengan unit pelayanan untuk menunjang aktivitas penghuni, seperti 2 Buah Lapangan Olahraga, RPTRA, Masjid dan Mushola, Ruang Duka, Klinik Kesehatan, Aula, Bank DKI, Air Bersih dan IPAL 3 Buah.



Gambar 12: Sarana Rusunawa Rawa Bebek

Sumber : <https://mediaindonesia.com/megapolitan/85513/11-105-unit-rusun-siap-bangun>

(Diakses pada tanggal 30 juli 2022)

#### 2.4.3. Prototype Multi-Family Housing Complex

*A Prototype Multi-Family Housing Complex* terletak di Osaka Jepang adalah sebuah eksperimental rumah susun multi-keluarga. Menunjukkan konsep-konsep baru multi-keluarga yang menggabungkan keberlanjutan. Metode desain dan teknologi maju diharapkan dapat digunakan dalam jangka waktu dekat. Desain bangunan ini mengandung hipotesis gaya hidup yang sangat individual, yang diharapkan pada abad baru dapat menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan kepadatan tinggi perumahan yang ada pada perkotaan dan sumber daya konservasi bangunan. Tujuan dari

pembangunan *A Prototype Multi-Family Housing Complex* adalah untuk menampilkan sebuah bangunan ramah lingkungan yang menggabungkan berbagai energi dan sumber daya melestarikan strategi desain membangun sistem.

Sebagai cara untuk mencapai tujuan ini, konsep rumah di adopsi dengan dua tahap dan desain konstruksi pembangunan dilakukan dua tahap pula. Gedung yang terdiri dari 18 unit perumahan individu yang dirancang oleh 13 arsitek yang berbeda. Bangunan ini memiliki enam lantai di atas tanah dan satu ruang bawah tanah. Daerah disekitar lokasi rumah susun merupakan bangunan perumahan dan bangunan sekolah.

Luas lahan yang  
leren



Gambar 13: View dari akses jalan utama

Sumber: <http://websites.umich.edu/~nppcpub/resources/compendia/ARCHpdfs/NEXT21.pdf>  
(diakses tanggal 27 juli 2022)

a. Desain konsep

*A Prototype Multi-Family Housing Complex* menggabungkan dua konsep utama dalam desain, sistem bangunan dan dua tahap pembangunan. Secara bersamaan kedua konsep tersebut menghasilkan kerangka kerja dari strategi desain khusus.

b. Sistem bangunan

Sistem bangunan merujuk kepada satu sistem integrasi yang dikumpulkan dari serangkaian subsistem. Dekomposisi subsistem bangunan ini memungkinkan untuk bangunan yang

berteknologi fleksibel , seperti peralatan mekanis dapat dengan mudah diganti dan adaptif penggunaan kembali individual unit dalam menanggapi perubahan gaya hidup.

Sistem bangunan memberikan kontribusi mengurangi biaya awal konstruksi dan siklus hidup dalam berbagai cara. Dengan menggunakan komponen-komponen bangunan prefabrikasi, limbah pekerjaan selama konstruksi dapat dihindari. Sistem utama pada rumah susun ini menggunakan struktur, lapisan bangunan, pengisi, dan pipa. Agar menghasilkan desain yang kompetable dan harmonis, diperlukan tiga jenis penyusunan: Geometris dalam hal ukuran dan bentuk, Kinerja peralatan bangunan, dan Pekerjaan dalam proses konstruksi. Karena persyaratan tersebut merupakan koordinasi dan standarisasi.

c. Dua bangunan panggung

Bangunan ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan dan bukan hanya gaya hidup awal penghuni tetpi juga orang-orang dimasa mendatang karena terus berinovasi.

Proses desain dan kriteria:

- 1) Rumah susun yang mengakomodasi gaya hidup individual
- 2) Berteknologi tinggi dan nyaman
- 3) Kesesuaian dengan orang tua lanjut usia
- 4) Tenang dalam ruangan
- 5) Rumah susun yang memungkinkan adanya interaksi sosial pada ruang komunal
- 6) Mampu menampung tiga generasi
- 7) Adanya fasilitas kantor, pertokoan, studio, dan sarana olahraga
- 8) Rumah untuk keluarga muda

### 9) Rumah tumbuh

Selain itu tujuan awalnya:

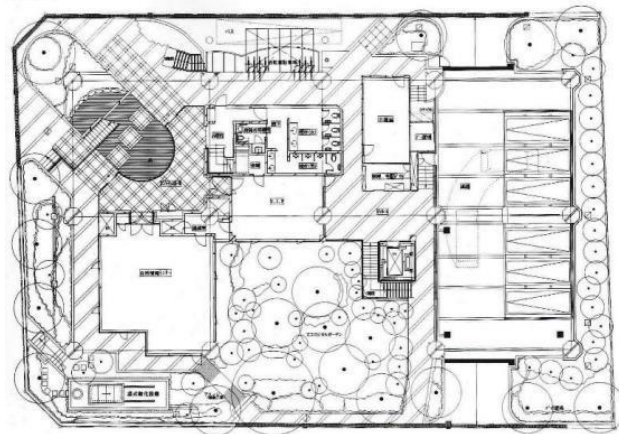
- 1) Bangunan yang fleksibel yang memungkinkan untuk penyediaan unit yang beragam dan menanggapi perubahan gaya hidup penghuni dalam setiap unit
- 2) Bangunan yang menghemat energi dan menggunakan sumber daya alam secara efisien
- 3) Bangunan dapat meminimalkan dampak lingkungan yang merugikan
- 4) Bangunan fleksibel dalam menggunakan inovasi dalam membangun teknologi
- 5) Bangunan menyediakan ruang terbuka hijau



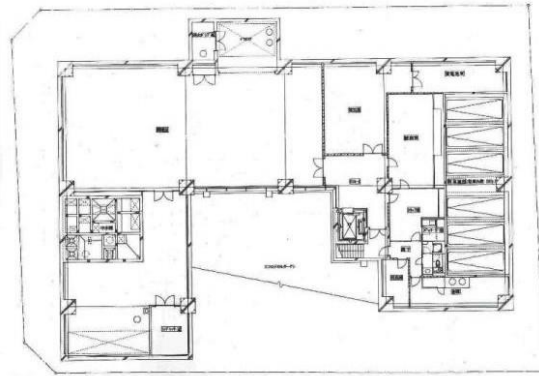
Gambar 14: Detail fasad  
Sumber: Next 21



Gambar 15: Interior dan eksterior detail fasad  
Sumber: Next 21



Gambar 16: *Lower Level Plans*  
Sumber: Next 21



Gambar 17: *Lower Level Plans, continued*  
Sumber: Next 21

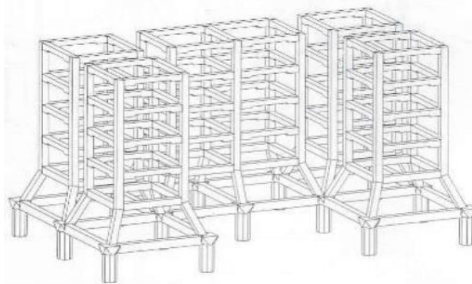


Gambar 18: Kolom rumah susun  
Sumber: Next 21

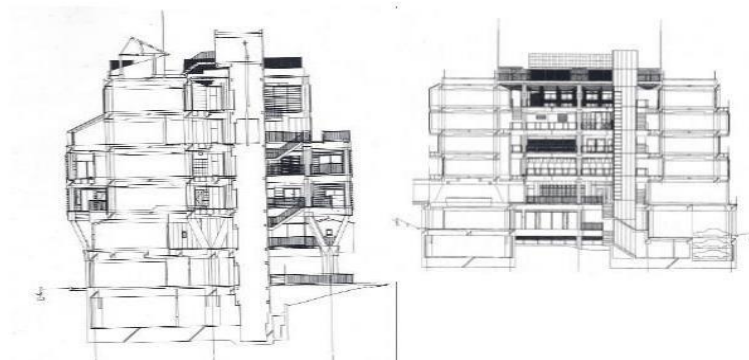
Menggunakan sistem rangka struktur *rigid frame* dengan material beton *precast* dan menghindari penggunaan materail kayu untuk mencegah deforestasi yang kian marak di Jepang. Elemen subsistem yang merangkai tiap unit, berada dalam satu modul struktur serta

menggunakan teknologi yang mudah dibongkar pasang untuk menyesuaikan kondisi pemilik unit perumahan.

Susbsistem pada setiap unit menggunakan material prefabrikasi yang mudah untuk diganti, agar menyesuaikan dengan gaya hidup pemilik unit rumah. Sehingga perumahan multi keluarga ini dapat mengakomodasi penghuni perumahan dari berbagai generasi.



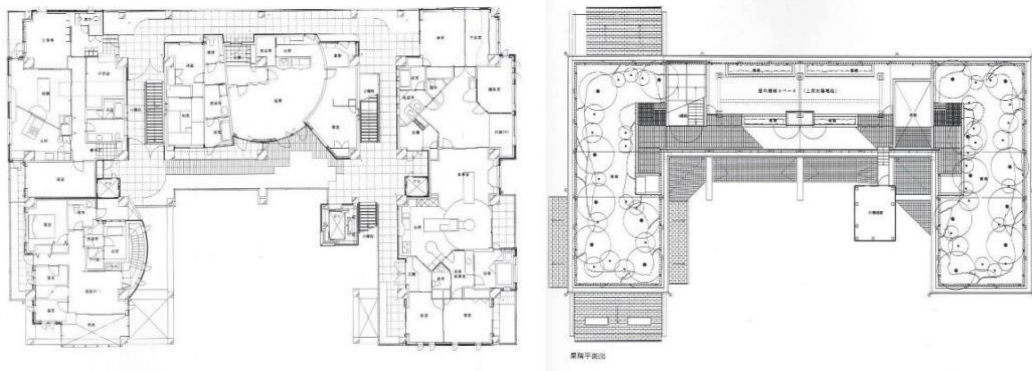
Gambar 19: Rangka rumah susun  
Sumber: Next 21



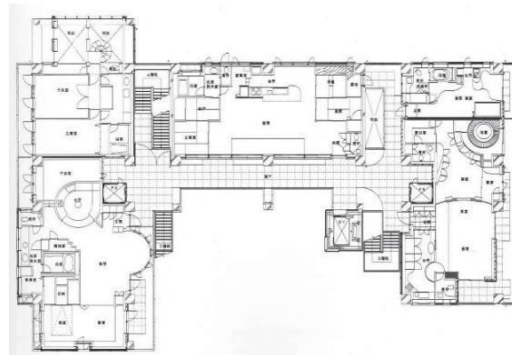
Gambar 20: Potongan  
Sumber: Next 21



Gambar 21: Denah lantai  
Sumber Next 21



Gambar 22: Denah lantai tipikal  
Sumber: Next 21



Gambar 23: Denah lantai tipikal  
Sumber: Next 21

Unit juga dapat disesuaikan dengan pola ruangnya, ketika kebutuhan penghuni memerlukan perubahan pada hunian tersebut. Fleksibilitas unit tidak hanya berlaku pada penataan ruang dalam, namun tampilan fasad eksterior juga dapat disesuaikan. Sehingga setiap unit dalam satu modul struktur, mewakili identitas dari pemiliknya secara keseluruhan.



Gambar 24: Interior unit ruangan  
Sumber: Next 21



Gambar 25: Ruang hijau space balkon  
Sumber: Next 21



Gambar 26: Vertical Garden



Gambar 27: Sel Surya  
Sumber: Next 21

#### 2.4.4. Komplek apartemen The Interlance

Komplek apartemen The Interlance ini bukanlah menara vertikal yang terisolasi. Pasalnya ide-ide di balik hidup kontemporer, yaitu volume bangunan yang saling terhubung secara horisontal antara ruang privasi dan ruang komunal.



Gambar 28: Fasad the interlance  
Sumber: [www.designboom.com](http://www.designboom.com)

Ditumpuk dalam susunan heksagonal, unit-unit apartemen di kompleks ini membentuk topografi yang terpadu. Blok-blok apartemen tersebut disusun pada empat ‘superlevels’ utama dengan tiga puncak

menara dari 24 lantai yang ada. Bukan bertingkat di dalamnya memungkinkan cahaya dan udara masuk ke dalam. Dan semua lansekap yang ada. Komplek apartemen ini menjadi sebuah kampung vertikal seluas 170.000 m<sup>2</sup> dan menyediakan 1.040 unit hunian.



Gambar 29: Tampak atas the interlance  
Sumber: [www.designboom.com](http://www.designboom.com)

Rute pejalan kaki utama di komplek ini dibuat untuk warga mulai pintu masuk utama. Lalu lintas jalan dikelompokkan sesuai kepadatan penghuni dari masing-masing plaza, sedangkan sistem jalan setapak dibuat untuk membawa penghuni langsung ke pintu depan pribadi milik mereka masing-masing.

Ide kehidupan masyarakat dalam sebuah “kampung vertikal” ini ditekankan lewat berbagai fasilitas publik yang terjalin ke dalam semua lanskap. Konsep ini menawarkan banyak kesempatan untuk interaksi sosial dan kegiatan bersama dalam lingkungan yang asri.



Gambar 30: *Public Space*  
Sumber: [www.designboom.com](http://www.designboom.com)

Melalui konsep apartemen rumah susun, desain proyek ini menghasilkan permukaan horisontal yang memiliki taman atap yang cukup luas dan teras taman yang menawarkan ruang lebih hijau.

Lapangan tengah, teater plaza, dan taman air menempati ruang yang lebih umum. Komplek ini juga memiliki area bersama pada clubhouse, teater, pusat kebugaran dan kolam renang, termasuk area piknik dengan air terjun, kolam teratai, dan hutan buatan. Ini menawarkan penghuni arena rekreasi dalam suasana lebih santai dan kontemplatif.

Berdasarkan perspektif lingkungan, fitur keberlanjutan pada proyek ini digabungkan melalui analisis yang menyeluruh. Melalui konsep apartemen susun, desain proyek ini menghasilkan permukaan horisontal yang memiliki taman atap luas dan teras taman yang menawarkan ruang lebih hijau.

Sirkulasi udara pun tidak terkontaminasi dari kerusakan di luar komplek, karena koridor-koridor dari seluruh unit apartemen ini memberi pendinginan evaporative. Plus, lalu lintas kendaraan dan area parkir ditampung dalam satu lapisan di bawah permukaan tanah taman.



Gambar 31: *Rooftop the interlance*  
Sumber: [www.designboom.com](http://www.designboom.com)

Interlace membuka ruang tentang pengalaman kolektif hidup di dalam kota dan penyatuan keinginan antara individualitas dan privasi dengan rasa kebersamaan dan hidup dalam sebuah komunitas. Interaksi sosial terintegrasi dengan lingkungan alam tropis dan ruang kota yang layak huni ini akan menghasilkan keragaman kualitas dan pilihan hidup bagi penghuninya.

#### 2.4.5. Wisata Bahari Lamongan

Wisata Bahari Lamongan merupakan salah satu objek wisata di utara Jawa yang memiliki keindahan alam pantai sebagai daya tariknya.

Wisata tersebut juga memiliki fasilitas yang mendukung kawasan pantai. Wisata Bahari Lamongan dibangun dengan mengangkat segala aspek-aspek alam, budaya dan arsitektur yang bernuansa global dengan tetap mempertahankan ciri khas lokal Jawa Timur. Selain itu, wisata ini lebih menekankan pada suasana Jawa Timur pesisir utara karena letak Wisata Bahari Lamongan berada di tepian pantai utara, sehingga sesuai dengan untuk wisata hiburan yang berorientasi ke laut.

a. Lokasi Wisata Bahari Lamongan

Wisata Bahari Lamongan terletak di pesisir bagian utara Pulau Jawa yang tepatnya di Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur. Letak tempat wisata ini tergolong strategis karena sebagai penyeimbang, wisata bahari lamongan juga menghubungkan dua wisata lainnya yang sudah ada sebelumnya yaitu Tanjung Kodok dan Goa Maharani.

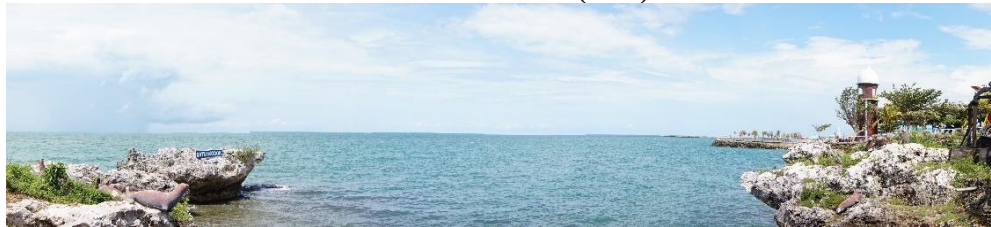
b. Faktor Alam

Kabupaten Lamongan terdiri dari daratan rendah dan bonorowo dengan tingkat ketinggian 0-25 meter seluas 50,17%, sedangkan ketinggian 25-100 meter seluas 45,68%, selebihnya 4,15% berketinggian di atas 100 meter di atas permukaan air laut. Lamongan memiliki iklim tropis sehingga banyak curah hujan di Lamongan, bahkan di bulan terkering. Suhu rata-rata tahunan adalah 26.5 °C di Lamongan. Curah hujan di sini rata-rata 3168 mm. Tapak wisata bahari lamongan terletak di tepi pantai sehingga memiliki hembusan angin laut yang sangat kencang. Hal tersebut dapat dihindari dengan adanya vegetasi pada bagian yang dekat dengan tepi pantai, agar dapat mengurangi panas dari angin laut masuk pada kawasan. Hal ini juga dapat dijadikan penyaring udara agar udara yang di hasilkan tetap bersih dan sejuk. Beberapa jenis vegetasi yang tersebar yaitu pohon ketapang, kelapa, cemara pantai, pandan pantai

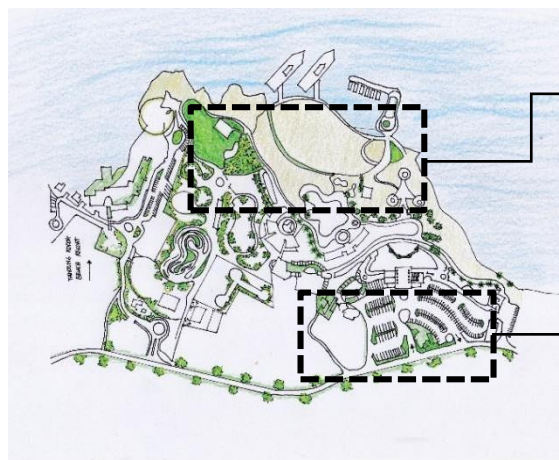
dan nyamplungan. Jenis pohon ini juga digunakan sebagai peneduh dan pengarah.



Gambar 32: Faktor alam kawasan Wisata Bahari Lamongan  
Sumber: Dwi (2017)



Gambar 33: vegetasi kawasan Wisata Bahari Lamongan  
Sumber: Dwi (2017)

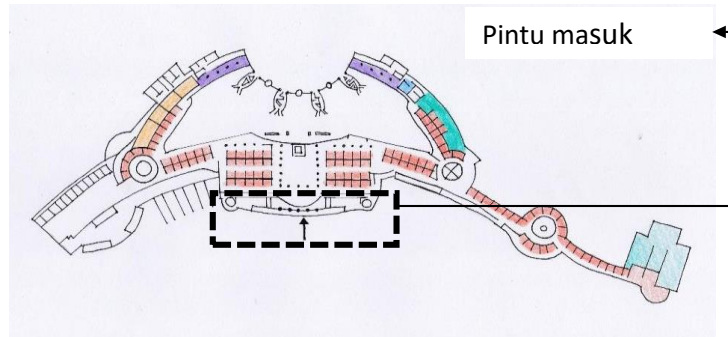


Vegetasi yang digunakan sebagai peredam kebisingan, penyaring udara serta peneduh

Gambar 34: Site plan kawasan Wisata Bahari Lamongan  
Sumber: Indonesia design (2006)

Terdapat bangunan penerima setelah area parkir. Hal ini juga dapat digunakan sebagai pembatas antara area publik dan semi publik. Selain itu juga dapat dijadikan sebagai pembatas yang dapat mengurangi polusi suara ataupun udara dari area parkir menuju kedalam kawasan wisata. Pada bangunan utama tidak hanya terdapat hall, namun juga terdapat

beberapa fasilitas penunjang seperti toko retail, foodcourt, pasar ikan, dan juga mushola.



Gambar 35: Bangunan penerima Wisata Bahari Lamongan  
Sumber: Indonesia design (2006)

#### c. Faktor Budaya

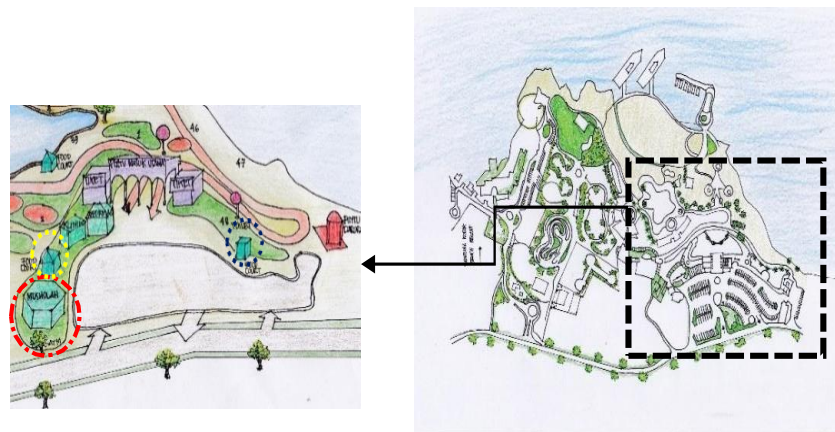
Beberapa jenis budaya dapat dilihat dari atraksi permainan yang disediakan misalnya anjungan wali songo, serta panggung gembira. Anjungan wali songo ini dapat dijadikan sebagai tempat edukasi yang dapat mengingatkan mengenai sejarah dan budaya. Panggung gembira juga dapat digunakan untuk menampilkan kebudayaan sekitar agar dapat dengan mudah dikenal oleh wisatawan. Selain itu juga terdapat gazebo pantai yang didesain kearah arsitektur jawa.



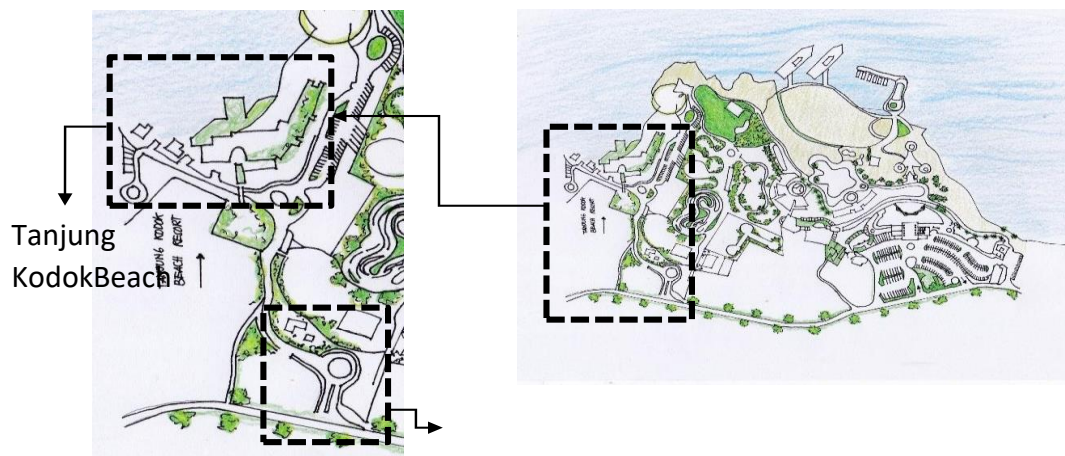
Gambar 36: Faktor budaya Wisata Bahari Lamongan  
Sumber: Dwi (2017)

d. Prasarana wisata

Pada wisata bahari lamongan terdapat beberapa penunjang aktivitas wisatawan. Salah satunya terdapat tempat menginap yaitu tanjung kodok beach resort pelayanan transportasi, tempat ibadah, dan pelayanan kesehatan.



Gambar 37: Prasarana akomodasi Wisata Bahari  
Sumber: Dwi (2017)



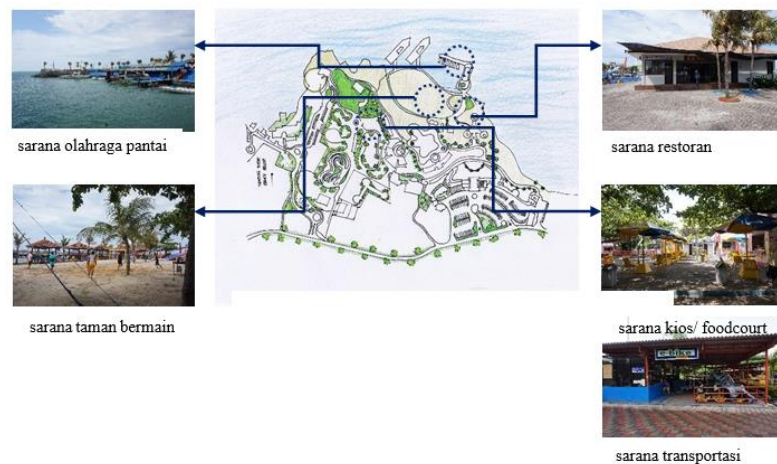
Gambar 38: Prasarana Wisata Bahari Lamongan  
Sumber: Dwi (2017)



Gambar 39: Prasarana Wisata Bahari Lamongan  
Sumber: Dwi (2017)

e. Sarana wisata

Beberapa jenis sarana wisata yang disediakan pada wisata bahari lamongan yaitu alat transportasi yang dapat digunakan didalam kawasan wisata, pusat pelayanan, restoran, kios, taman bermain, serta fasilitas pendukung olahraga pantai.



Gambar 40: Sarana Wisata Bahari Lamongan  
Sumber: Dwi (2017)

f. Infrastruktur

Beberapa jenis infrastruktur yang tersedia pada wisata bahari lamongan yaitu sistem keamanan dan pengawasan, sistem utilitas yang dapat membantu kinerja beberapa atraksi, serta sistem komunikasi yang berguna untuk membantu wisatawan yang membutuhkannya.



Gambar 41: Infrastruktur Wisata Bahari Lamongan  
Sumber: Dwi (2017)

g. Fungsi dan pengguna

Beberapa fungsi yang ada pada kawasan wisata bahari lamongan yang sesuai dengan tujuan perancangan objek wisata ini ialah;

a) Fungsi primer

- Tempat olahraga pantai yaitu berenang, selancar angin, volly pantai, dan lain- lain.
- Tempat rekreasi pantai yaitu memancing, berlayar, pemandangan laut, dan wahana bermain.

b) Fungsi sekunder

- Menginap
- Restoran/foodcourt

c) Fungsi penunjang

- Pengelola
- Akomodasi
- Retail

Sedangkan pengguna pada kawasan wisata baharilamongan berasal dari semua kalangan umur, yaitu dari anak-anak hingga ke dewasa.

1) Pengunjung

- Pengunjung yang berolahraga pantai
- Pengunjung penikmat pemandangan
- Pengunjung yang bermain atraksi permainan

2) Pengelola

- Pengelola pantai, yang termasuk kedalam pengelola pantai yaitu kepala pantai, sekretaris, bendahara, pemasaran, administrasi, dll.
- Pengelola hotel, yang termasuk kedalam pengelola hotel adalah direktur, manajer, kepala divisi, petugas hotel, karyawan hotel, dll.

### 3) Penjual di retail

- Penjual di foodcourt.
- Penjual oleh-oleh khas lamongan.

#### 2.4.6. The Wild Wadi Waterpark

##### a. Lokasi The Wild Wadi Waterpark

The wild wadi waterpark merupakan tempat wisata taman air yang berada di luar ruangan (outdoor). The wild wadi waterpark terletak di Dubai, Uni Emirat Arab, lebih tepatnya terletak di daerah jumeirah.



Gambar 42: The Wild Wadi Waterpark  
Sumber: blog.naver.com

The wild wadi waterpark bersebelahan dengan burj al-arab dan jumeirah beach hotel yang berbasis di dubai. Konsep the wild wadi waterpark diambil berdasarkan legenda dari pelaut sinbad dan juha yang terjebak dalam badai yang mengerikan ditengah laut arab dan terdampar di surga tropis.

##### b. Faktor Alam

Tapak berada di pesisir pantai jumeirah. Salah satu daya tarik yang ada di the wild wadi waterpark yaitu lokasi yang sangat berdekatan dengan hotel mewah di Dubai yaitu burj al-arab. Hotel ini dapat di jadikan salah satu view yang dapat di nikmati oleh wisatawan. Selain itu juga pantai jumeirah dapat dijadikan view yang menarik perhatian wisatawan. Topografi dubai sedikit berbeda yaitu lebih banyak pola gurun berpasir. Pasirnya terdiri dari kerang

hancur dan koral, sehingga sifat dari pasirnya lebih halus, bersih dan putih. Penataan vegetasi juga cukup baik. Sehingga pengunjung tetap dapat merasakan udara yang sejuk serta nyaman. Sebagian besar jenis vegetasi yang digunakan adalah palm. Dubai memiliki iklim yang panas dan pada beberapa waktu, lembab (kering selama panas yang ekstrim) dengan temperatur 40oC. Sedangkan curah hujan sangat sedikit, dengan rata-rata 150mm per tahun dan kelembaban sekitar 60% dan lebih tinggi selama bulan musim dingin.



Gambar 43: Faktor alam The Wild Wadi Waterpark

Sumber: [blog.naver.com](http://blog.naver.com)

#### c. Faktor budaya

Pada wisata the wild wadi waterpark masih menggunakan bahan material dan bentuk ukiran bangunan yang berasal dari negara tersebut. Hal ini membuktikan bahwa merekamasih memperhatikan dan melestarikan budaya mereka melalui gaya bangunan yang dihasilkan karena sebagian besar bangunan yang terbangun masih menggunakan material batu sebagai dinding pembatas. Hal ini juga berguna untuk menimbulkan kesan yang sesuai dengan konsep wisata the wild wadi waterpark.



Gambar 44: Faktor budaya The Wild Wadi Waterpark

Sumber: [blog.naver.com](http://blog.naver.com)

d. Prasarana wisata

Pada wisata the wild wadi waterpark terdapat beberapa prasarana yang dapat menunjang kegiatan kepariwisataan. Beberapa prasarana wisata tersebut diantaranya ialah tempat menginap jumeirah beach hotel dan pusat pelayanan kesehatan.



Gambar 45: Jumeirah beach hotel  
Sumber: wikimapia.com

e. Sarana wisata

Beberapa sarana wisata yang disediakan di the wild wadi waterpark yaitu julian kitchen, lella's stand, lella's oasis, all's BBQ, sinbad's gallery, souk al wadi gift shop, dan shahbandar's quay cafe. Selain itu juga terdapat fasilitas berupa atraksi permainan yaitu;

*Tata letak pusat pelayanan kesehatan yang terletak dekat dengan pintu masuk. Hal ini untuk mempermudah proses evakuasi.*



*Pintu masuk menuju jumeirah beach hotel*

Gambar 46: The wild wadi park  
Sumber: wikimapia.com

1) Jemeirah sceirah

Dengan dua slide tandem, tamu pertama mendaki menara 32 meter dan menikmati pemandangan spektakuler dari seluruh waterpark.

## 2) Master blasters

Naik air rollercoaster! Dapatkan siap untuk serangkaian jet air bertenaga tinggi untuk membawa Anda pada roller coaster air.

## 3) Juha's dhow and lagoon

Pada bulan Desember 2005, Wild Wadi Waterpark meluncurkan keluarga struktur bermain interaktif baru - Dhow Juha dan Lagoon, membuat Wild Wadi Water bahkan lebih menyenangkan untuk semua orang! Dengan lebih dari 100 kegiatan air termasuk 5 slide, sepasang slide balap, dan senjata air, Dhow Juha dan Lagoon dirancang secara khusus untuk keluarga dengan anak-anak kecil dalam pikiran.

## 4) Juha's journey

Juha Journey adalah sebuah sungai 360 meter malas panjang. Para tamu dari segala usia dapat menikmati perjalanan santai di sekitar sungai dengan arus lembut.

## 5) Action river

Melingkari Flowriders, Banjir Sungai fitur tanpa pemberitahuan lonjakan 100.000 liter air, menciptakan gelombang lebih tinggi dan tiba-tiba jeram sungai 1 meter. Semua umur diijinkan untuk menikmati Sungai Banjir namun anak-anak harus memiliki pengawasan orangtua setiap saat.

## 6) Wave pool

Kolam ombak terbesar di Timur Tengah, Teluk Breaker yang menghasilkan paralel dan melintasi gelombang 1,5 meter dalam lima konfigurasi yang berbeda. Semua umur diijinkan untuk berenang di Teluk Breaker itu namun anak-anak harus memiliki pengawasan orangtua setiap saat.

## f. Infrastruktur

Beberapa jenis infrastruktur yang tersedia adalah pusat sistem informasi dan komunikasi yang bertujuan untuk memberikan informasi kepada wisatawan, sistem utilitas bangunan dan setiap

atraksi, sistem keamanan dan pengawasan serta tempat penitipan barang temuan.

## 2.5. Kesimpulan Studi Banding

| No | Studi Banding              | Kelebihan                                                                                   | Kekurangan                                                      | Elemen yang diadopsi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Rumah Susun Tanjung Lesung | Memiliki furniture yang cukup lengkap tiap unitnya yang dapat menunjang kenyamanan penghuni | Terbatasnya fasilitas umum dan akses lokasi yang belum memadai. | Rusun ini dibangun untuk para pekerja, pemandu wisata, dan pekerja lainnya yang berada di kawasan Tanjung Lesung. Kebutuhan rusun untuk para pekerja ini sangat dibutuhkan sehingga mereka bisa tinggal di hunian yang layak huni serta terjangkau dari sisi biaya sewanya. Selain itu dengan fasilitas yang lengkap di dalamnya diharapkan para pekerja juga bisa lebih fokus melayani para wisatawan yang datang baik domestik maupun internasional yang datang berwisata di KEK Tanjung Lesung. |
| 2  | Rusunawa Rawa Bebek        | Memiliki sarana dan prasarana penunjang yang cukup lengkap                                  | Hanya sedikit ruang terbuka yang terdapat di bagian belakang    | Infrastruktur bangunan yang lengkap serta fasilitas bangunan rumah susun yang sangat menunjang kebutuhan aktivitas pengguna di dalamnya. Hal ini yang akan ditiru pada rancangan khususnya pada penyediaan fasilitas penunjang penghuni rumah susun.                                                                                                                                                                                                                                               |

| No | Studi Banding                          | Kelebihan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kekurangan                                                                                                                      | Elemen yang diadopsi                                                                                                                                                                                                   |
|----|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | Prototype Multi-Family Housing Complex | Sistem bangunan merujuk kepada satu sistem integerasi yang dikumpulkan dari serangkaian subsistem. Dekomposisi subsistem bangunan ini memungkinkan untuk bangunan yang berteknologi fleksibel , seperti peralatan mekanis dapat dengan mudah diganti dan adaptif penggunaan kembali individual unit dalam menanggapi perubahan gaya hidup. | Bangunan ini mengakomodasi gaya hidup individual yang budayanya samngat berbeda dengan gaya hidup Indonesia yang lebih terbuka. | Diharapkan menampilkan sebuah bangunan ramah lingkungan yang menggabungkan berbagai energi dan sumber daya melestarikan strategi desain membangun sistem dan penggunaan material bangunan yang berteknologi fleksibel. |
| 4  | Komplek apartemen The Interlance       | <p>a. Bangunan ini menggunakan konsep kontemporer, yaitu volume bangunan yang saling terhubung secara horisontal antara ruang privasi dan ruang komunal.</p> <p>b. Ide kehidupan masyarakat dalam sebuah “kampung</p>                                                                                                                      |                                                                                                                                 | Bangunan yang menggunakan konsep kontemporer serta mengadopsi gaya hidup masyarakat yang menawarkan banyak interaksi social dan kegiatan Bersama dengan adanya ruang komunal.                                          |

| No | Studi Banding          | Kelebihan                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kekurangan | Elemen yang diadopsi                                                                                                                                                  |
|----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                        | vertikal” ini ditekankan lewat berbagai fasilitas publik yang terjalin ke dalam semua lanskap. Konsep ini menawarkan banyak kesempatan untuk interaksi sosial dan kegiatan bersama dalam lingkungan yang asri                                                                           |            |                                                                                                                                                                       |
| 5  | Wisata Bahari Lamongan | <p>a. Letak tempat wisata ini tergolong strategis karena sebagai penyeimbang, wisata bahari lamongan juga menghubungkan dua wisata lainnya yang sudah ada sebelumnya yaitu Tanjung Kodok dan Goa Maharani.</p> <p>b. Memiliki infrastruktur sarana dan prasarana yang cukup lengkap</p> |            | Letak tempat wisata air tergolong strategis karena sebagai penyeimbang, karena disekitar lokasi wisata air ini juga menghubungkan wisata lainnya yaitu pantai losari. |

| No | Studi Banding           | Kelebihan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kekurangan                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Elemen yang diadopsi                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | The Wild Wadi Waterpark | <p>a. Tapak berada di pesisir pantai jumeirah. Salah satu daya tarik yang ada di the wild wadi waterpark yaitu lokasi yang sangat berdekatan dengan hotel mewah di Dubai yaitu burj al-arab. Hotel ini dapat di jadikan salah satu view yang dapat di nikmati oleh wisatawan. Selain itu juga pantai jumeirah dapat dijadikan view yang menarik perhatian wisatawan.</p> <p>b. Memiliki infrastruktur sarana dan prasarana yang cukup lengkap.</p> | <p>Bangunan ini terletak di Dubai memiliki iklim yang panas dan pada beberapa waktu, lembab (kering selama panas yang ekstrim) dengan temperatur 40oC. Sedangkan curah hujan sangat sedikit, dengan rata-rata 150mm per tahun dan kelembaban sekitar 60% dan lebih tinggi selama bulan musim dingin.</p> | <p>a. Tapak wisata air memiliki kesamaan yaitu berdekatan dengan sebuah rumah susun. Rumah susun ini dapat menikmati view yang ada di wisata air dan sebaliknya.</p> <p>b. Kelengkapn infrastruktur sarana dan prasaran yang menunjang aktivitas penghuni.</p> |