TRANSFORM
Journal of Tropical Architecture and Sustainable Urban Science
https://e-journals2.unmul.ac.id/index.php/transform e-ISSN 2961-8533
Vol. 2, No. 2, 2023 DOI: 1

Project Planning Kawasan Komersil Berbasis Pariwisata Tepi Air di Kota Samarinda

Dharwati P. Sari[1)], Putri Nopianti[2)], M. Rinaldy Setyawan[3)] , M. Rangga Setiawan[4)], Riana Nuranisa[5)]
[1),2),3),4),5)] Fakultas Teknik /Prrogram Studi Arsitektur, Universitas Mulawarman
E-mail: dharwati.p.sari@gmail.com

ABSTRAK

Mengembangkan suatu kawasan tepi air membutuhkan perencanaan yang baik dan matang. Aspek-aspek pembangunan yang sesuai dengan karakteristik dan permasalahan serta potensi yang dapat dikembangkan perlu dipertimbangkan agar pengembangan kawasan di daerah tepi air dapat berfungsi secara maksimal dan bermanfaat bagi masyarakat sekitar. Tujuan dari penelitian ini adalah mengembangkan sebuah kawasan komersil berbasis pariwisata yang diberi nama Mandalagawi *"The Mahakam business and space"* dengan membuat *project planning* mengenai struktur organisasi, site layout, desain, metode pelaksanaan, dan penjadwalan. Konsep ini meliputi kawasan bisnis komersil yang menyediakan area bisnis. bekerja, dan wisata dengan fasilitas sarana dan prasarana yang dapat menunjang seluruh aktivitas pengunjung sesuai kebutuhannya. Perencanaan waktu pelaksanaan adalah 260 hari kalender. Hasil dari penelitian ini adalah desain dan project planning kawasan komersil berbasis pariwisata yang ada di tepian sungai Mahakam.

Kata Kunci: Jadwal, Mahakam, Perencanaan, Project Planning, Tepian Air

ABSTRACT

Developing a waterfront area requires good and careful planning. Aspects of development that are in accordance with the characteristics and problems and potential that can be developed need to be considered so that the development of areas on the water's edge can function optimally and benefit the surrounding community. The purpose of this research is to develop a tourism-based commercial area named Mandalagawi "The Mahakam business and space" by making project planning regarding organizational structure, site layout, design, implementation methods, and scheduling. This concept includes a commercial business area that provides a business area. work, and tourism with facilities and infrastructure that can support all visitor activities according to their needs. The planned implementation time is 260 calendar days. The result of this research is the design and project planning of a tourism-based commercial area on waterfront of the Mahakam River.

Keyword: Mahakam, Planning, Project Planning, Schedule, Waterfront area

1. Pendahuluan

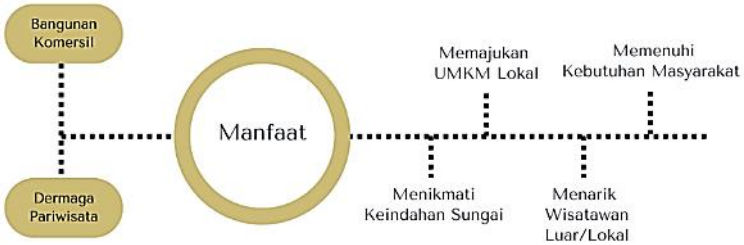
Salah satu cara pengembangan suatu kawasan dengan memanfaatkan potensi tepi air adalah mengembangkan kawasan komersil berbasis wisata yang akan diberi nama sebagai Mandalagawi The *Mahakam Business and Space.* mengingat masih kurangnya kawasan komersil dan wisata tepi air yang ada di kota Samarinda. Lahan perencanaan ini berada di lahan kosong di jalan Slamet Riyadi, Karang Asam Ilir, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur. Lokasi pembangunan merupakan lahan kosong yang hanya digunakan sebagai lapangan bola yang kurang terawat, kegiatan pada lahan *existing* juga sangat sedikit yaitu bermain bola dan juga memancing. Oleh karena itu perencanaan pengembangan dilakukan agar lahan mempunyai fungsi yang jelas serta selaras dengan konsep tata ruang wilayah perencanaan kota samarinda (Rencana Tata Ruang Kota Samarinda Tahun 2014-2034., 2014).

Pengembangan kawasan tepi air mencakup beberapa jenis konsep area meliputi:

1. **Area bisnis**, dalam kawasan ini terdapat bangunan utama berupa *working space* yang daoat digunakan bagi pengunjung untuk bekerja, meeting dan lainnya. Selain itu pada kawasan ini disediakan tenant-tenant yang dapat mendukung bisnis UMKM Lokal untuk berjualan.

Gambar 1. Hubungan penuangan konsep

2. **Area wisata**, dalam kawasan ini terdapat dermaga kapal wisata yang dapat membawa pengunjung menikmati perjalnan di sekitaran sungai Mahakam
3. **Area *open space*,** dalam kawasanini terdapat ruang terbuka hijau sebagai tempat untuk pengunjung bersantai menikmati pemandangan sungai Mahakam
4. **Area *gathering*,** sebagai pilihan tempat pengunjung untuk berkumpul bersama teman, kerabat, atau keluarga.



Gambar 2. Perencanaan gagasan/ide pemanfaatan lahan

Gagasan Konsep yang diterapkan pada kawasan ini yaitu bagaimana suatu rancangan kawasan komersil dapat mewadahi aktivitas pariwisata dengan baik dan nyaman bagi pengunjung serta dapat menghasilkan keuntungan maksimal baik bagi pembisnis yang berdagang ataupun bagi yang sedang melakukan pekerjaan bisnis di area Working Space, dimana diharapkan kawasan ini dapat bermanfaat untuk memajukan UMKM lokal dan memenuhi kebutuhan masyarakat akan kawasan komersil berbasis pariwisata dengan menikmati keindahan sungai Mahakam untuk menarik wisatawan lokal hingga luar.

2. Metode Penelitian

Penyusunan *project planning* suatu proyek terlebih dahulu memerlukan data-data sebagai penunjang. Jenis data yang dibutuhkan adalah data primer dan data sekunder, sehingga diharapkanhasil dari penyusunan *project planning* kawasan komersil berbasis pariwisata air di kota Samarinda ini sesuai dengan (GSB Jalan Slamet Riyadi, 2019) dan mampu menyelesaikan segala permasalahan yang terjadi di lapangan. Data primer didapatkan dengan melakukan observasi dan survei di lapangan dengan mengumpulkan data berupa dokumentasi dan wawancara. Data sekunder dilakukan dengan mengambil data literasi dan regulasi yang berlaku di Kota Samarinda.

A. Data Primer

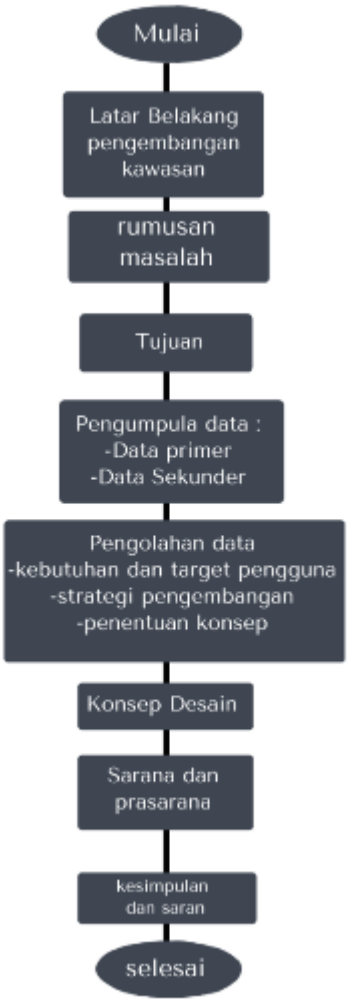
Adapun metode pengumpulan data yang dilakukan sebelum memulai desain kawasan ini adalah dengan menggunakan metode survey, metode pengumpulan ini dilakukan dengan pengamatan langsung ke lokasi lahan pengembangan di jalan Slamet Riyadi, Karang Asam Ilir, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur. di lokasi kami melakukan observasi dan pengumpulan data terhadap kondisi lahan dan sekitarnya dengan melakukan dokumentasi pada lahan sekitar.

B. Data Sekunder

Data sekunder didapat dengan mengumpulkan informasi-informasi ketentuan bangunan, ruang, ukuran lahan, serta regulasi yang berlaku sesuai lokasi kawasan dari literasi, dokumen, yang kemudian akan dijadikan sebagai referensi dan acuan dalam mendesain suatu bangunan serta kawasan tepi air (Sugiyono, 2014).

C. Diagram Alir

Diagram alir adalah jenis diagram yang menggambarkan alir kerja atau proses yang ditampilkan dalam bentuk symbol dan urutannya dihubungkan dengan kotak dan panah. Adapun diagram alir dalam penelitian ini dapat dilihat pada gambar 3.

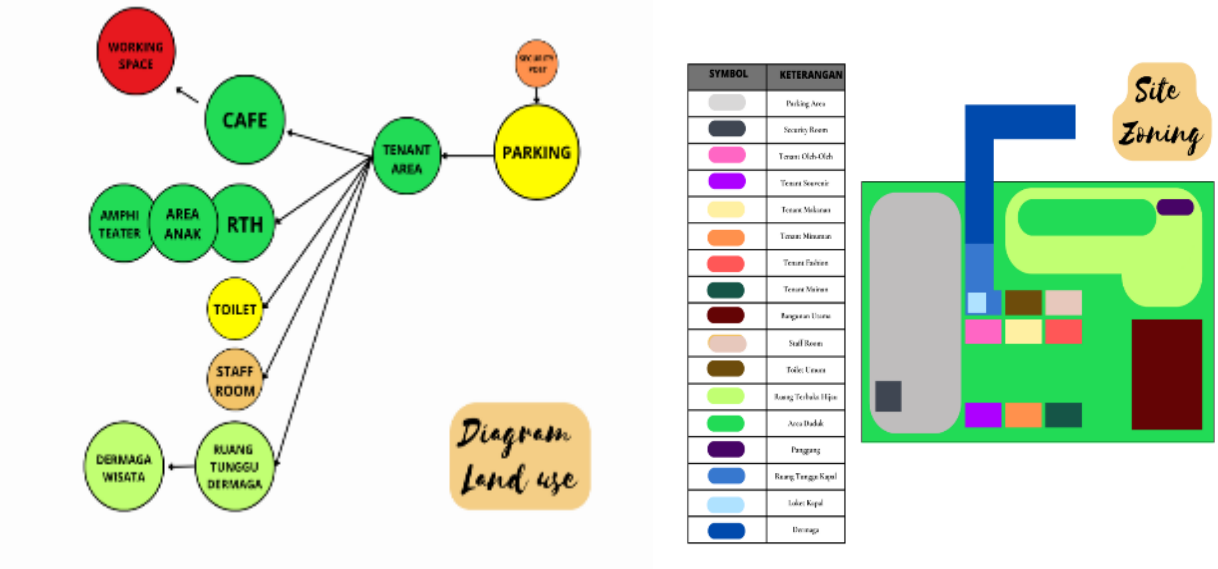


Gambar 3. Diagram Alir

3. Hasil dan Pembahasan

Dalam pengembangan kawasan tepi air ini mengadaptasikan konsep modern tropis dengan sentuhan vernakular, konsep modern dengan menekankan prinsip-prinsip arsitektur modern tropis pada bangunannya seperti dinding kaca pada bangunan sebagai pemanfaatan cahaya natural, penggunaan material modern, Solar Panel dan smart ticketing system, penggunaan atap-atap tinggi dan miring, dan tersedianya area terbuka hijau serta sentuhan vernakular dengan adaptasi dari budaya sekitar dan pemanfaatan material lokal berupa kayu pada permainan facade bangunan-bangunan di dalam kawasan tepi air ini. Pemilihan untuk mengadaptasi konsep modern tropis dengan sentuhan vernakular sesuai dengan kondisi letak lahan dan juga analisis kebutuhan, dimana pemilihan atap miring dan banyak bukaan kaca yang hampir diimplementasikan di seluruh bangunan yang ada di dalam kawasan pengembangan sesuai dengan kondisi di kota samarinda yang merupakan kawasan tropis dengan kelembapan dan curah hujan yang tinggi (Utomo et al., 2021).

Organisasi penataan ruang yang digunakan pada perencanaan kawasan tepi air menggunakan organisasi ruang axial yaitu penataan ruang yang terbentuk dari garis-garis aksial tertentu yang membentuk suatu pola, pola axial dapat menciptakan penataan ruang yang dapat dikembangkan menjadi beberapa model sesuai dengan lahan serta sirkulasi yang diinginkan sesuai kebutuhan



Gambar 4. Diagram *land use* dan diagram zonasi

A. Bangunan Utama

Proyek utama adalah perencanaan bangunan *working space* dengan café yang menjadi bangunan utama yang multifungsi di kawasan yang memiliki konsep nama Mandalagawi *The Mahakam business and space*. Bangunan ini menyediakan beberapa kegiatan yang berbeda, yaitu *coworking space* di lantai 2 yang dapat melayani kegiatan pekerjaan perkantoran baik bagi komunitas ataupun startup business, Mandalagawi Working Space menyediakan tempat bekerja dengan ukuran yang tidak terlalu besar namun dapat disewa dengan range waktu perjam, perhari, perminggu, hingga perbulan sesuai kebutuhan dimana area kerja dapat menampung hingga 24 pekerja. selain area kantor, Mandalagawi Working Space juga menyediakan 4 ruangan meeting room yang masing-masing ruang berukuran 4 x 5 dengan kapasitas hingga 7 orang dan juga menyediakan ruang ruang konsultasi atau ruang asistensi pribadi dengan ukuran 4 x 5 yang juga dapat disewa bagi pengunjung.

Selain area kerja di lantai 2, Mandalagawi Working Space and Cafe juga menyediakan beberapa fasilitas umum di lantai 1, yaitu cafe yang dibuka untuk umum yang juga dapat bersinergi langsung dengan area working space yang ada di lantai 2, dimana pengguna dari working space dapat memesan makan dan minum dari resepsionis di atas yang kemudian akan diantar langsung ke area kerja tanpa perlu turun langsung ke area cafe publik, cafe Mandalagawi mempunyai kapasitas hingga 33 orang dengan view cafe langsung kearah taman terbuka dan sungai mahakam, selain cafe bangunan ini juga menyediakan ruang-ruang pendukung berupa musholla, toilet umum untuk publik serta ruang janitor untuk staff yang bertanggung jawab menjaga kebersihan di bangunan Mandalagawi Working Space and Cafe.

Di Indonesia sendiri pemerintah belum ada membuat regulasi khusus mengenai aturan Coworking Space di indonesia, sehingga regulasi yang digunakan dalam Bangunan utama ini mengacu (Rencana Tata Ruang Kota Samarinda Tahun 2014-2034., 2014) pada tentang bangunan gedung dimana peraturan ini membahas fungsi serta persyaratan gedung sesuai fungsi bangunannya, fungsi bangunan gedung ini termasuk kedalam bangunan gedung dengan fungsi usaha yang meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan. Adapun rincian project planning dari bangunan Mandalagawi *working space* dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1. Rencana rincian kapasitas ruang

No	Tipe ruangan	Kapasitas	Harga peminjaman
1	Working space	-Terdapat 6 bagian meja kerja - Per satu bagian meja dapat diisi 4 orang - Satu ruang *working space* dapat digunakan sampai 24 orang	- Rp. 20.000 per jam - Rp. 100.000 Per hari

No	Tipe ruangan	Kapasitas	Harga peminjaman
2	Ruang meeting	- Terdapat 4 ruang meeting - Kapasitas per ruangan dapat digunakan hingga 8 orang	- Rp. 200.000 per jam - Rp. 500.000 per 3 jam - Rp. 1.000.000 per hari
3	Ruang konsultasi	- Terdapat 2 ruang konsultasi - Kapasitas per ruangan hingga 3 orang	-Rp. 50.000 per jam - Rp. 100.000 per 3 jam - Rp. 400.000 per hari
4	Café	- Kapasitas hingga 35 orang - Terdapat 7 meja	
5	Musholla	- Kapasitas hingga 25 orang	

Gambar 5. Mandalagawi *working space*

B. Bangunan Penunjang

Di kawasan Mandalagawi The Mahakam business and space menyediakan beberapa tenant dengan desain bangunan yang seragam dan jualan yang beragam, dimana terdapat 6 jenis jualan yang disediakan yaitu Tenant yang khusus menjual souvenir khas samarinda dan sekitarnya, Tenant oleh-oleh (makanan khas samarinda) Tenant Fashion, Tenant mainan, Tenant Makanan, dan Tenant minuman. Regulasi yang digunakan pada bangunan ini juga mengacu pada UU Nomor 28 Tahun 2002 yang membahas fungsi serta persyaratan gedung sesuai fungsi bangunannya dimana bangunan ini termasuk kedalam jenis bangunan dengan fungsi usaha.

Gambar 6. Rencana pembangunan dermaga

Selain itu terdapat perencanaan Dermaga yang khusus diperuntukan untuk kegiatan rekreasi sebagai tempat naik turunnya penumpang serta tempat sandarnya kapal, dermaga Mandalagawi mempunyai fasilitas ruang loket, smart ticketing system, ruang tunggu, dan ruang keamanan /

pengawas. Perencanaan pembangunan dermaga ini mengacu pada (Kepelabuhan Di Kota Samarinda, 2004) tentang kepelabuhan Di Kota Samarinda, dalam pasal 28 ayat 1 tentang pelayanan jasa kepelabuhan di pelabuhan yang menjelaskan tentang daftar pelayanan jasa yang dilaksanakan oleh penyelenggara dimana penyelenggara pelabuhan yang akan dirancang adalah pelabuhan dengan penyediaan jasa marina/pariwisata. selain itu pembanguan dermaga sendiri juga mempertimbangkan Garis Sempadan Sungai sehingga konektor atau ruang tunggu masih masuk kedalam.

Toilet umum juga direncanakan untuk kawasan ini. Toilet umum terbagi menjadi toilet pria dan toilet wanita dimana terdapat 2 bilik di masing-masing toilet sehingga total toilet umum terdapat 4 bilik yanng dapat digunakan oleh pengunjung.Toilet umum juga berdampingan dengan ruang staff.

Gambar 7. Rencana pembangunan ruang staff dan toilet umum

C. RTH, Area bermain, dan *Amphitheater*

Ruang Terbuka Hijau (RTH) sebagai area terbuka yang ada di kawasan Mandalagawi The Mahakam business and space yang dapat dimanfaatkan sebagai area duduk dan bersantai untuk menikmati pemandangan sungai Mahakam. Penataan lanskap dan veegtasi juga diatur dengan konsep zonasi (Annisa, 2022). Selain area duduk, ruang terbuka hijau juga menyediakan area bermain anak dan juga amphitheater yang dapat menarik dan memenuhi kebutuhan pengunjung semua kalangan usia. Tersedianya fasilitas Amphiteater yang mempunyai aktivitas dominannya adalah untuk duduk yaitu sebesar 75 x 87,5 cm. sedangkan untuk tersedianya area bermain anak juga telah mengacu pada standar taman berrmain anak mempunyai luas ruang gerak rata-rata sebesar 4 m². Ruang terbuka hijau berupa taman yang direncanakan yaitu 20% dari luas kawasan (Nuraini, 2020). Fasilitas tersebut dilengkapi dengan, lampu pencahayaan, dan tong sampah. Lampu sebagai pencahayaan, dan tong sampah sebagai tempat membuah sampah agar pengunjung tidak membuang sampah sembarangan.(Syarifah & Syaodih, 2019)

Gambar 8. Rencana pembangunan area terbuka

D. Strategi dan Metode Pelaksanaan

Strategi pelaksanaan merupakan rencana secara garis besar bagaimana proyek menciptakan kawasan komersil berbasis pariwisata tepi air di kota Samarinda ini dapat berjalan dengan baik. Metode pelaksanaan dibutuhkan untuk mempermudah dalam proses pekerjaan. Untuk menentukan metode pelaksanaan dengan cara yang lebih efektif yaitu dengan acuan data spesifikasi umum. Dengan tujuan untuk mempermudah dalam proses pekerjaan dilapangan dan menghemat waktu kerja. Pada dasarnya metode pelaksanaan konstruksi merupakan penerapan konsep rekayasa yang berpijak pada keterkaitan antara persyaratan dalam dokumen pelelangan, keadaan teknis dan ekonomis di lapangan, dan seluruh sumber daya termasuk pengalaman kontraktor. Oleh karena itu pemilihan metode pelaksanaan harus sesuai dan tepat guna pekerjaan dapat bekerja secara maksimal. Pada rencana jadwal pelaksanan pekerjaan kawasan ini ditargetkan selesai dalam kurun waktu 10 bulan atau 260 hari kerja. Berikut adalah gambar kurva-s yang menunjukkan hubungan antara waktu dan biaya.

No	Kegiatan	Bulan 1				Bulan 2				Bulan 3				Bulan 4				Bulan 5				Bulan 6				Bulan 7				Bulan 8				Bulan 9				Bulan 10			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pekerjaan Persiapan	0.18	0.18																																						
2	Pekerjaan Bangunan Utama		1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93																								
3	Pekerjaan Bangunan Penunjang													1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63																				
4	Pekerjaan RTH dan Amphiteather																	4.30	4.30	4.30	4.30																				
5	Pekerjaan Toilet dan Ruang staff																				3.93	3.93	3.93																		
6	Pekerjaan Dermaga dan ruang tunggu																					1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40									
7	Pekerjaan area parkir																																1.75	1.75	1.75	1.75					
8	Pekerjaan post penjaga																																			0.25					
9	Pekerjaan Gerbang																																				0.20	0.20			
10	Pekerjaan tembok pembatas																																						2.33	2.33	2.33
		0.18	2.11	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93	3.56	3.56	3.56	3.56	5.93	5.93	5.93	9.86	3.93	5.33	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.75	1.75	1.75	2.00	0.20	0.20	2.33	2.33	2.33
		0.18	2.29	4.22	6.15	8.08	10.01	11.94	13.9	15.8	17.7	19.7	21.6	25.2	28.7	32.3	35.8	41.8	47.7	53.6	63.5	67.4	72.7	74.1	75.5	76.9	78.3	79.7	81.1	82.5	83.9	85.3	87.1	88.8	90.6	92.6	92.8	93.0	95.3	97.6	100

Gambar 9. Kurva-S Pekerjaan Kawasan Mandalagawi

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Sungai Mahakam yang berada di Kota Samarinda merupakan Sungai terbesar yang ada di Kalimantan Timur sehingga mempunyai potensi tinggi dan menarik untuk dapat dikembangkan dan dilestarikan dengan memanfaatkan keindahan alam dan kebudayaan serta menyokong masyarakat sekitar, untuk melestarikan ide tersebut hal yang dapat dilakukan adalah dengan mengembangkan sebuah kawasan komersil berbasis pariwisata yang diberi nama Mandalagawi The Mahakam business and space yaitu kawasan bisnis komersil yang menyediakan area bisnis. bekerja, dan wisata dengan fasilitas sarana dan prasarana yang dapat penunjang seluruh aktivitas pengunjung sesuai kebutuhannya.
2. Metode pelaksanaan dilakukan sesuai dengan urutan pekerjaan. Untuk penjadwalan yang dilakukan dari pekerjaan persiapan hingga selesai direncanakan dengan durasi 260 hari kalender.

5. Daftar Pustaka

Annisa, D. N. (2022). *Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Tepian Air (Waterfront) Kota Bulukumba Kabupaten Bulukumba*. 40–51. http://103.78.195.33/handle/123456789/22081

Nuraini. (2020). Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau Kota Samarinda (Studi Dinas Perumahan Dan Pemukiman Kota Samarinda). *EJournal Ilmu Pemerintahan*, *8*(2), 437–450.

Peraturan Daerah Nomor 2 Rencana Tata Ruang Kota Samarinda Tahun 2014-2034., (2014).

Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 44 Tahun 20024 tentang Pelabuhan di Kota Samarinda, (2004).

Peraturan Daerah Nomor 6 Kota Samarinda tentang GSB Jalan Slamet Riyadi, (2019).

Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.

Syarifah, S., & Syaodih, E. (2019). *Arahan Penataan Kawasan Tepi Air sebagai Area Rekreasi (Studi Kasus: Pantai Cidora Kecamatan Caringin Kabupaten Garut)*. 410–419. http://103.78.195.33/handle/123456789/22081

Utomo, P. K., Sari, D. P., & Saptaningtyas, R. S. (2021). (Re) Interpretasi Arsitektur Tropis : Kajian Teoretis tentang Determinasi Arsitektur Vernakular dan Regionalisme. *Sade*, *1*(2), 63–68. https://doi.org/doi.org/10.29303/sade.v1i2.16