

## **Pengembangan *Waterfront City* Kawasan Pasar Kota Kuala Tungkal**

**Syahruji, Nengah Tela, Jonny Wongso**

Universitas Bung Hatta

Correspondence email: [msyahruji@gmail.com](mailto:msyahruji@gmail.com)

**Abstrak.** Perkembangan aktifitas dan potensi kawasan pasar kota Kuala Tungkal yang memiliki kontak visual dan fisik yang berorientasi ke arah perairan merupakan isu dasar titik tolak dalam membuat perencanaan dengan pendekatan pengembangan kawasan dengan konsep *waterfront*. Aktivitas yang dikembangkan pada area *waterfront* tidak terlepas dari potensi-potensi yang dimiliki kawasan. Potensi ini juga akan mempengaruhi motivasi pengembangan konsep *waterfront* yang memunculkan ide-ide dalam pemanfaatan fungsi ruang. Tujuan pengembangan agar area *waterfront* dan fungsi lainnya serta pengelompokan area yang baik dan jelas sesuai fungsinya. Penelitian ini menggunakan pendekatan rasionalistik dalam merumuskan pendekatan konsep *waterfront* dalam pengembangan kawasan pasar kota Kuala Tungkal. Hasil penelitian merujuk pada konsep penataan kawasan *waterfront* yang telah disesuaikan dengan fungsi serta kondisi eksisting lingkungan serta menjadi kawasan *waterfront* kota Kuala Tungkal yang juga menjaga/melestarikan (*Resiliensi*) budaya airnya.

**Kata Kunci:** *waterfront city* ; Kuala Tungkal ; budaya air ; perencanaan kawasan ; fungsi ruang

**Abstract.** The development of activities and the potential of the Kuala Tungkal City Market Area which has visual and physical contact oriented towards the waters is the basic issue of the starting point in making plans with an area development approach with a waterfront concept. Activities developed in the waterfront area are inseparable from the potentials of the area. This potential will also influence the motivation for the development of the waterfront concept which generates ideas in the utilization of spatial functions. The aim of the development is for the waterfront area and other functions as well as a good and clear grouping of areas according to their functions. This study uses a rationalistic approach in formulating the waterfront concept approach in the development of the Kuala Tungkal City Market area.

**Keywords:** *waterfront city* ; Kuala Tungkal ; water culture ; regional planning ; spatial functions

### **PENDAHULUAN**

Kota Kuala Tungkal merupakan ibukota kabupaten Tanjung Jabung Barat, yang terletak di pantai timur provinsi Jambi. Terletak 0°53' – 0°41' Lintang Selatan dan 103°23' – 104°21' Bujur Timur, kota ini berjarak 135 km dari Kota Jambi atau sekitar 2,5 (dua setengah) jam perjalanan. Makna kata kuala berarti pertemuan antara sungai dengan sungai atau sungai dengan laut, sedangkan Tungkal adalah nama sungai yang membelah kota Tanjung jabung Barat hingga ke pantai timur jambi. Dapat diartikan juga Kuala Tungkal adalah pertemuan antara sungai-sungai dan pantai timur (Laut Cina Selatan).



**Gambar 1.** Peta posisi kota Kuala Tungkal terhadap *Waterfront City* dan Kawasan pasar kota Kuala Tungkal

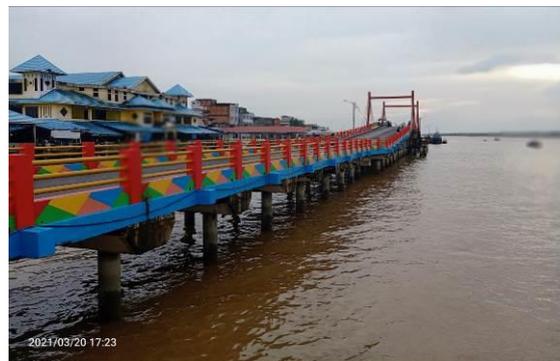
Sumber : google maps, 2021



**Gambar 2.** Gerbang masuk kota Kuala Tungkal

Sumber : dokumentasi survey, 2021

Struktur tanah kota kuala tungkal merupakan tanah gambut serta rawa yang dipengaruhi oleh air pasang dan surutnya air laut. Adapun pengelompokan wilayah pada kota ini berdasarkan aliran air seperti: parit I, Parit II, Parit III, Parit IV dan Parit V. *Waterfront city* secara sederhana diartikan kota di tepi perairan, seperti halnya Kuala Tungkal yang berada di muara Sungai Pengabuan. Tetapi yang dimaksud *waterfront city* di Kuala Tungkal ini adalah sebuah tempat seperti jembatan yang memanjang sekitar 100 (seratus) meter dari sisi tepi sungai yang mengikuti alur sungai. Total panjang jembatan ini sekitar 1 (satu) km. Kawasan ini mulai dibangun bertahap sejak tahun 2013 dan kini menjadi ikon Kuala Tungkal dan ramai dikunjungi oleh warga baik dari kota maupun dari luar kota terutama pada saat hari libur. Aktivitas yang dikembangkan pada area *waterfront* tidak terlepas dari potensi-potensi yang dimiliki kawasan. Potensi ini juga akan mempengaruhi motivasi pengembangan konsep *waterfront* yang memunculkan ide-ide dalam pemanfaatan fungsi ruang kota. Tujuan pengembangan agar area *waterfront* dan area sekitarnya bisa terkoneksi dengan baik dengan mengedepankan prinsip keberlanjutan.



**Gambar 3.** foto *Waterfront city* kota Kuala Tungkal

Sumber : dokumentasi survey, 2021



**Gambar 4.** foto *Waterfront city* kota Kuala Tungkal

Sumber : dokumentasi survey, 2021

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif rasionalistik. Menurut paham ilmu rasionalistik merupakan ilmu yang valid merupakan abstraksi, simplifikasi, atau idealisasi dari realitas, dan terbukti secara koheren dengan sistem logikanya (Muhadjir, 1989). Rasionalisme sendiri memahami ilmu berasal dari pemahaman intelektual yang dibangun atas kemampuan argumentasi secara logis bukan pengalaman empirik didukung dengan data yang relevan.

Menurut Shirvani (1985; hal 7-8) bahwa elemen rancang kota terbagi menjadi 8 (delapan) elemen atau komponen, yaitu tata guna lahan, bentuk dan tata massa bangunan, sirkulasi parkir, ruang terbuka, jalur pedestrian, pendukung aktifitas, tata informasi dan Preservasi. Pada penelitian ini penulis menggunakan teori Shirvani untuk menganalisa konsep desain pengembangan *waterfront city* kawasan pasar kota Kuala Tungkal, maka dari 8 (delapan) elemen atau komponen penataan ini di ambil beberapa komponen yang dianggap sebagai komponen yang perlu di atur dan diarahkan supaya dapat memberikan kondisi lingkungan komersial yang lebih nyaman dan aman. Kompoen yang dimaksudkan adalah Tata Guna Lahan, Bentuk dan Tata Massa Bangunan, Sirkulasi dan Parkir, Jalur Pedestrian, Pendukung Kegiatan, Tata Informasi dan ruang terbuka hijau.

Penelitian kualitatif menggunakan landasan teori sebagai panduan untuk memfokuskan penelitian, serta menonjolkan proses dan makna yang terdapat dalam fenomena tersebut. Penelitian Rasionalistik menggunakan kondisi eksisting yang ada dilapangan untuk kemudian dianalisis dan ditarik kesimpulan perubahan apa saja yang perlu dikembangkan dalam penelitian ini.

## HASIL

Terbentuknya *waterfront* merupakan keadaan visual yang mampu dirasakan manusia dari pemandangan alamiah maupun buatan, seperti halnya tepi sungai, tepi pantai, tepian waduk. Paradigma alam di kota Kuala Tungkal menjadi salah satu kota di Indonesia yang terbentuk dari kekompleksitasan pulau yang terbentuk dari gejala alam dengan proses pembentukan pulau di tengah sungai. Dengan demikian Sungai Pengabuan merupakan bagian dari sejarah kota yang lebih tua jika dibandingkan dengan usia kota Kuala Tungkal sendiri.



Gambar 5. Zonasi eksisting kota Kuala Tungkal

Sumber : data olahan, 2021

Pengembangan dan pembangunan *waterfront* yang dimaksudkan dalam penataan salah satu segmen di kota Kuala Tungkal adalah sebagai suatu model pembangunan yang sangat peduli pada lingkungan, sehingga dengan pembangunan *waterfront* yang dibangun adalah desain bangunan dan pola perencanaan kawasan yang teridentifikasi sebagai bangunan yang sinergis dengan kondisi ekologi setempat. Aktivitas yang dikembangkan pada area *waterfront* tidak terlepas dari potensi-potensi yang dimiliki oleh kawasan. Potensi ini juga akan mempengaruhi motivasi pengembangan konsep *waterfront* yang memunculkan ide-ide fungsi ruang yang dikembangkan lengkap dengan fungsi-fungsi pendukungnya. Adapun analisis Tata guna lahan saat ini dapat disampaikan sebagai berikut:

1. Kawasan penelitian di dominasi kegiatan perdagangan dan jasa.
2. Wilayah pemukiman umumnya menempati pinggiran sungai.
3. Kurangnya keberagaman guna lahan.
4. Dalam wilayah perencanaan bercampurnya berbagai moda kendaraan.
5. Tidak tersedianya kantong parkir, sehingga mengintervensi badan jalan.

6. Minimnya fasilitas perkotaan.
7. Terjadinya privatisasi tepian air
8. Terjadinya perubahan fungsi : jalan menjadi tempat pedagang informal dan pada malam hari jalan berubah menjadi tempat berkumpul (Nongkrong)
9. Tidak ada akses ke tepian air kecuali sirkulasi *waterfront*, dermaga dan pasar.



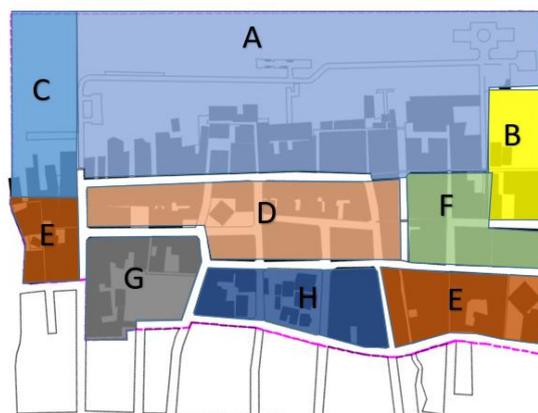
**Gambar 6.** Foto udara kondisi eksisting area *waterfront* serta Kawasan pasar kota Kuala Tungkal  
Sumber : Pahlevi, 2016

### Pembahasan

Untuk Konsep program pengembangan *Waterfront city* Kawasan pasar kota Kuala Tungkal menerapkan tiga aspek dalam mengendalikan pengembangan *Waterfront city* sebagai berikut :

1. Aspek *bentuk massa bangunan*, meliputi: sosok bangunan, tinggi, kepadatan, jarak bebas (KDB, KLB, GSB), langgam dll, yang menentukan ciri dalam perwujudan wajah kota serta mendefinisikan ruang-ruang terbuka kota
2. Aspek non teknis yang harus diperhatikan sebagai dampak, seperti: aspek sosial, budaya, ekonomi, psikologi dan lainnya.
3. Aspek lingkungan seperti; orientasi, aliran udara, sinar matahari, bayangan (faktor yang berkaitan dengan iklim), warna, tekstur dan lain-lain. Bangunan harus dapat memberikan informasi yang tepat kepada pengamat baik berupa visual, skala atau jarak pandang bagi pengamat.

### Konsep spasial kawasan



**Gambar 7.** Konsep desain pengembangan *waterfront city* Kawasan pasar kota Kuala Tungkal  
Sumber : data olahan, 2021

Struktur kawasan dikembangkan melalui pengembangan zona-zona potensial pada kawasan yang dapat dibagi dalam beberapa zona sebagai berikut:

- Kawasan A : merupakan kawasan kawasan wisata / area terbuka hijau
- Kawasan B : Kawasan pelabuhan dermaga penumpang (kapal penumpang)
- Kawasan C : Kawasan dermaga bongkar muat barang (kapal barang)
- Kawasan D : Kawasan Perdagangan dan jasa
- Kawasan E : Kawasan permukiman

- Kawasan F : Kawasan Perkantoran dan perbankan
- Kawasan G : Kawasan Pendidikan
- Kawasan H : Kawasan Fasilitas Sosial/Mesjid,

Adapun untuk konsep desain masterplan pada pengembangan *Waterfront city* Kawasan pasar kota Kuala Tungkal dapat digambarkan sebagai berikut :



**Gambar 8.** desain penataan pengembangan *waterfront city* Kawasan pasar kota Kuala Tungkal  
Sumber : data olahan, 2021

Adapun keterangan gambar sebagai berikut

- a. waterfront
- b. pelabuhan barang
- c. museum
- d. parkir kendaraan
- e. perdagangan dan jasa
- f. pasar
- g. pelabuhan penumpang / orang
- h. permukiman nelayan
- i. area terbuka hijau
- j. permukiman dan jasa
- k. pendidikan/sekolah
- l. fasos/mesjid
- m. perkantoran/perbankan
- n. permukiman dan perdagangan
- o. rumah susun

Arah penataan ruang pada pengembangan *Waterfront city* Kawasan pasar kota Kuala Tungkal bertujuan untuk menciptakan tata ruang yang nyaman bagi pengguna dengan menata :

- a. Penataan Bangunan Komersil



**Gambar 9.** Penataan bangunan komersil terhadap kawasan *waterfront*  
Sumber : data olahan, 2021



**Gambar 10.** Penataan bangunan komersil terhadap kawasan *waterfront*

Sumber : data olahan, 2021

- Letak dan orientasi bangunan melalui penerapan prinsip-prinsip pengembangan kawasan *waterfront* dimana bangunan di area tepian sungai memiliki dua orientasi yaitu ke arah daratan dan ke air.
- Bentuk bangunan pada kawasan tepian sungai direncanakan dengan bentuk massa yang dinamis dan tidak kaku serta mempertimbangkan bentang alam.
- Ekspresi bangunan merupakan unsur yang dapat menginterpretasikan bentuk dan tampilan bangunan untuk menyampaikan makna dan pesan dan ekspresi yang dimunculkan kawasan *Waterfront* sebagai fasilitas rekreasi harus dapat menarik pengunjung .
- Menghilangkan pagar pembatas persil untuk memudahkan jalur pedestrian
- Untuk bangunan Ruko dibuat *arcade* yang terhubung keseluruhan sebagai jalur pejalan kaki.
- Fasad bangunan yang berhadapan dengan pedestrian didesain sedemikian rupa sehingga mempermudahnya terjadi interaksi antar pengunjung.

b. Penataan Rumah Nelayan



**Gambar 11.** Penataan rumah nelayan terhadap *waterfront city* Kawasan pasar

Sumber : data olahan, 2021

Permukiman nelayan yang ada saat ini di rehabilitasi agar lebih layak huni dan tertata, awalnya membelakangi sungai, serta lebih cenderung kumuh di rubah menjadi menghadap kesungai, dengan harapan warga dapat menjaga sungai serta dapat menjaga lingkungan. Pada bagian sisi kanan dan kiri sungai dibuat jalan pedestrian agar menghidupkan lingkungan serta mempermudah akses warga dalam beraktifitas kelaut.

c. Penataan Parkir Kendaraan



**Gambar 12.** Penataan parkir kendaraan

Sumber : data olahan, 2021

Area parkir disiapkan untuk pengunjung yang datang dari luar kota maupun dari lingkungan sekitar kota Kuala Tungkal, dengan cara :

- Menyediakan kawasan parkir khusus.
- *Shared Parking* (Parkir bersama) untuk bangunan dengan fungsi komersial dan perkantoran.
- Parkir *on Street* diperkenankan pada saat-saat jam dan hari tertentu.

d. Penataan *Landmark*



**Gambar 13.** Penataan Landmark kota Kuala Tungkal

Sumber : data olahan, 2021

*Landmark* merupakan salah satu unsur pembentuk karakter kawasan *waterfront* kota Kuala Tungkal yang dapat juga diartikan sebagai penanda, keberadaan *landmark* berfungsi sebagai orientasi bagi pengunjung yang datang dari luar kota.

e. Penataan Ruang Terbuka Hijau



**Gambar 14.** Penataan RTH kota Kuala Tungkal

Sumber : data olahan, 2021

Untuk kenyamanan pengunjung ruang terbuka hijau diatur sebagai :

- Transit *plaza* yang berdekatan dengan moda transit dan kantong parkir.
- Ruang terbuka dan taman kota dapat diakses 24 jam  
Serta juga berfungsi sebagai
- Penyediaan ruang publik bagi pekerja, pedagang, pengunjung dan orang yang bermukim

- Pemanfaatan ruang terbuka hijau yang mempunyai fungsi ekologi, ekonomi, estetika dan sosial budaya.

f. Tata Informasi *Signage*

*Sign* yang berfungsi untuk mengidentifikasi suatu area dalam sebuah lingkungan dan menunjukkan lokasi dimana pengguna saat ini berada, *sign* ditempatkan di titik strategis (area parkir, ruang terbuka hijau, mesjid, halte, area *waterfront* ) secara menyebar, agar dapat menjadi panduan bagi pengunjung yang datang ke kota Kuala Tungkal



Gambar 15. Penataan *signage* kota Kuala Tungkal

Sumber : data olahan, 2021

g. Aktivitas Penunjang



Gambar 16. Penataan aktifitas penunjang kota

Sumber : data olahan, 2021

Merupakan kegiatan pendukung kegiatan beribadah, warga sekitar maupun warga yang datang berkunjung. Mesjid ini ditempatkan diposisi as dengan area *waterfront*, dan area terbuka hijau untuk mempermudah capaian dari segala sisi kota Kuala Tungkal.

## SIMPULAN

Dari penjabaran diatas serta ditambahkan oleh wrenn, 1983 tepian air sebagai *Waterfront area* merupakan bagian tak terpisahkan antara daratan, perairan dan habitatnya yang terbentuk berdasarkan pola, dimana awal tumbuhnya kawasan *waterfront* dari arah perairan, kemudian dihuni oleh sekelompok masyarakat yang mendorong berkembangnya beberapa sarana penunjang seperti dermaga, tempat tinggal dan jalur sirkulasi yang mendorong munculnya ikatan visual dan karakter kawasan (Wreen, 1983). Ditinjau dari aspek spasial (Guo, 1998) melihat tepi laut sebagai daerah di kota di mana tanah bertemu air, secara spasial, area termasuk 200m-300m dari antarmuka ke sisi air dan 1km-2km (yaitu sekitar 15min-20min berjalan kaki) ke sisi darat. Ini adalah sistem terintegrasi yang terdiri dari beberapa fitur, di mana air membentuk pusat, dan tertutup oleh objek-objek substansial (Wu dan Gao, 2002).

Untuk konsep perencanaan desain penataan pengembangan *waterfront city* Kawasan pasar kota Kuala Tungkal dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perencanaan Solid-Void Kawasan

- a. Memperbaiki Solid Void Kawasan dengan membuka area tengah kawasan waterfront sebagai ruang terbuka

- b. Menghilangkan privatisasi dan mengembalikan tepian air menjadi kawasan publik.
  - c. Area tepi sungai disediakan ruang terbuka pada wilayah tepian sungai sekunder dan didekat zona pasar dan dermaga.
2. Perencanaan Sirkulasi Kawasan
- a. Membuat aksesibilitas kekawasan tepian air, terutama bagi pejalan kaki.
  - b. Ekologi dengan membuat *greenbelt* sepanjang kawasan tepi air.
  - c. Mengembalikan Orientasi bangunan berdasarkan prinsip *water base*.
  - d. Dibuat sirkulasi sekunder antar hunian dan dibuat jembatan penghubung antar tepi satu dengan tepi yang lainnya.
  - e. Memperbanyak jalan menembus antar blok agar dapat menghidupkan ruang kota.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Guo, H. (1998). Research on landscape designing of urban waterfronts., Middle China Architecture, 3, 9–12.
- Muhadjir, N. (1989). Metodologi Penelitian Kualitatif. Yogyakarta : Rake Sarasin.
- Pahlevi, R. (2016). Water Front City Kuala Tungkal-Drone View. Diakses Oktober 2021, dari <https://www.youtube.com/watch?v=jVppr6zmZ1c>
- Shirvani, H. (1985). The Urban Design Process. Van Nostrand Reinhold: New York.
- Wrenn, D. M. (1983). Urban Waterfront Development. Washington DC: Urban Land Institute.
- Wu, Y., dan Gao, J. (2002). A discussion of design models of waterfront spatial morphology in urban centre., *planners*, 18(12), 21–25