

ANALISIS KEBUTUHAN RUANG KAWASAN REKREASI DAN KULINER RIMBA JAYA KOTA TANJUNGPINANG

Chris Nathan Conrad Simanungkalit¹⁾, Priyendiswara Agustina Bella^{2)*}

¹⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta
chrisnathann07@gmail.com

²⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta
priyendiswaraa@ft.untar.ac.id

*Penulis Korespondensi: priyendiswaraa@ft.untar.ac.id

Masuk: 29-06-2024, revisi: 05-10-2024, diterima untuk diterbitkan: 10-10-2024

Abstrak

Kawasan Rimba Jaya merupakan sebuah kawasan seluas 9,8 hektar yang memiliki aktivitas rekreasi beserta perdagangan dan jasa yang menjadi primadona bagi warga Kota Tanjungpinang untuk menghabiskan waktu bersama keluarga atau teman di sore hingga malam hari. Kawasan Rimba Jaya mengalami penurunan pengunjung akibat merebaknya pandemi COVID-19 yang mengakibatkan banyak *tenant* juga ikut meninggalkan Kawasan Rimba Jaya yang semakin memperburuk keadaan. Penelitian di Kawasan Rimba Jaya sebagai obyek penelitian ini dilakukan dengan untuk melihat apakah terdapat beberapa hal yang perlu dilakukan seperti melakukan penataan terhadap peruntukkan yang layak dipertahankan serta dengan memanfaatkan ruang-ruang di dalamnya yang diharapkan dapat menarik kembali perhatian pengunjung. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi kebutuhan ruang serta memberikan luasan minimum yang dibutuhkan dalam penataan Kawasan Rimba Jaya. Identifikasi pemanfaatan ruang akan mengacu kepada hasil dari analisis *best practice*. Kemudian perhitungan luas kebutuhan ruang dari analisis *best practice* dilakukan dengan mencari tahu kapasitas lahan, kemudian menghitung luas yang dibutuhkan dari konsep yang diadaptasi dari analisis *best practice*. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis kualitatif melalui wawancara, pengumpulan dokumen, dan observasi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat beberapa konsep yang bisa direncanakan dalam pemanfaatan ruang di Kawasan Rimba Jaya sehingga mengacu kepada konsep tersebut didapatkan hasil luas ruang yang dibutuhkan untuk penambahan pemanfaatan ruang di Kawasan Rimba Jaya.

Kata kunci: kebutuhan ruang; kuliner; penataan; rekreasi

Abstract

The Rimba Jaya area is an area of 9.8 hectares that has recreational activities along with trade and services that are the *prima donna* for Tanjungpinang City residents to spend time with family or friends in the afternoon until night. The Rimba Jaya area experienced a decrease in visitors due to the outbreak of the COVID-19 pandemic which resulted in many tenants also leaving the Rimba Jaya area, which further worsened the situation. Research in the Rimba Jaya area as the object of this research was carried out to see if there are several things that need to be done such as arranging the designation that is worth maintaining and by utilizing the spaces in it which are expected to attract the attention of visitors. The main purpose of this study is to identify the need for space and provide the minimum area needed in the arrangement of the Rimba Jaya Area. The identification of space utilization will refer to the results of the best practice analysis. Then the calculation of the area of space requirements from the best practice analysis is carried out by finding out the land capacity, then calculating the area needed from the concept adapted from the best practice analysis. The research method used is qualitative analysis through interviews, document collection, and observation. The results of this study show that there are several concepts that can be planned in the use of space in the Rimba Jaya Area, so that referring to this concept, the results of the area of space needed for additional space utilization in the Rimba Jaya Area are obtained.

Keywords: *cullinary; recreation; spatial requirements; zoning*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kawasan Rimba Jaya merupakan sebuah kawasan yang memiliki aktivitas rekreasional beserta perdagangan dan jasa. Kawasan Rimba Jaya ini menjadi primadona bagi warga Kota Tanjungpinang untuk menghabiskan waktu bersama keluarga atau teman di sore hingga malam hari. Kawasan dengan luas $\pm 9,8$ Hektar ini menyediakan tempat-tempat rekreasional sekaligus tempat terjadinya aktivitas perdagangan dan jasa seperti lapangan futsal, taman, kios kuliner, pujasera, *food court*, beserta supermarket. Pengunjung juga dapat menikmati pemandangan *sunset* dipinggir kawasan Rimba Jaya dengan pemandangan laut.

Pada umumnya, pengunjung yang mengunjungi Rimba Jaya terbagi ke dalam dua tujuan berkunjung. Pertama, mereka yang berkunjung pada sore hari biasanya datang untuk menikmati pemandangan *sunset* sekaligus rekreasi jalan-jalan sore. Kedua, mereka yang berkunjung pada malam hari adalah mereka yang datang untuk menikmati kuliner malam yang tersedia disana. Terdapat banyak sekali *tenant* yang menyediakan berbagai macam jenis kuliner malam. Dimulai dari makanan ringan, hingga sajian makanan malam. Terdapat pula *tenant-tenant* yang menjual makanan khas lokal seperti otak-otak dan juga gonggong yakni makanan laut yang berasal dari sejenis siput yang hanya bisa ditemukan di perairan sekitar Provinsi Kepulauan Riau saja.

Dari awal kawasan ini beroperasi walaupun belum menyediakan beraneka macam kuliner malam dan juga tempat rekreasional, tempat ini sudah memiliki pengunjung yang tidak sedikit dan memberi kesan meriah dikarenakan ramainya pengunjung. Seiring berjalannya waktu, tempat ini mengalami penurunan pengunjung dan terlihat sepi. Pada masa pandemi merebak, pengunjung Kawasan Rimba Jaya ini mengalami penurunan tidak jauh berbeda seperti di tempat-tempat yang memiliki aktivitas rekreasional dan kuliner lainnya. Namun di masa kondisi pandemi sudah membaik yang memungkinkan masyarakat untuk beraktivitas leluasa di luar rumah, Kawasan Rimba Jaya ini belum dapat mengembalikan kemeriahannya seperti dimasa sebelum pandemi merebak. Hal ini juga sempat menjadi sorotan banyak media yang mengabarkan penurunan jumlah pengunjung yang membuat kawasan ini terlihat sepi. Pada tahun 2022 banyak media-media melaporkan kondisi Kawasan Rimba Jaya yang tidak seramai dulu. Terdapat pula pengurangan jumlah *tenant-tenant* disana yang tidak melanjutkan untuk berjualan dan memutuskan untuk pindah lokasi berjualan dikarenakan sepi pengunjung. Fakta penurunan pengunjung dan berkurangnya *tenant* yang bersedia untuk tetap berjualan, seiring berjalannya waktu dapat menimbulkan beberapa dampak buruk yang membawa kawasan ini secara terpaksa harus menghentikan operasionalnya. Penelitian ini dilakukan untuk menghidupkan kembali Kawasan Rimba Jaya dengan menggunakan pendekatan memberikan rekomendasi penataan.

Rumusan Permasalahan

Pandemi yang merebak memang menjadi permasalahan dibanyak sektor terutama sektor penyedia tempat rekreasional beserta sektor yang bergerak dibidang kuliner. Namun, setelah kondisi pandemi membaik banyak sektor-sektor yang mampu mengembalikan masa kejayaannya dan pulih kembali. Tidak sedikit juga yang mengalami kesulitan untuk pulih kembali pasca pandemi. Kawasan Rimba Jaya selalu memiliki tempat di hati warga Kota Tanjungpinang sebagai pengunjung sebelum pandemi merebak dan tidak pernah mengalami sepi pengunjung. Namun, menjadi suatu pertanyaan baru dan layak untuk dilakukan penelitian mengapa Kawasan Rimba Jaya pasca pandemi tidak dapat mendapatkan kembali minat pengunjungnya mengingat kawasan ini tidak pernah mengalami sepi pengunjung sebelum pandemi merebak.

Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi bentuk dan kondisi pemanfaatan ruang yang terdapat di Kawasan Rimba Jaya sehingga dapat meningkatkan minat pengunjung; mengetahui kawasan-kawasan yang telah mengalami pengembangan sebanding dengan Kawasan Rimba Jaya, yang fokus pada kegiatan rekreasi dan kuliner; serta memberikan rekomendasi mengenai pemanfaatan ruang yang sudah ada dan layak dipertahankan, serta usulan untuk memanfaatkan area yang belum terbangun di Kawasan Rimba Jaya.

2. KAJIAN LITERATUR

Kawasan Rekreasi

Kawasan Rekreasi adalah area fisik yang ditujukan dan dirancang khusus untuk aktivitas rekreasi, bersantai dan hiburan. Ini biasanya mencakup taman kota, taman bermain dan berbagai tempat lainnya (Jolliffe, 2003). Kawasan rekreasi juga dapat didefinisikan sebagai tempat atau kawasan yang memfasilitasi aktivitas fisik. Umumnya, orang-orang mengunjungi tempat-tempat rekreasi ketika memiliki waktu luang. Kegiatan rekreasi dilakukan ketika seseorang bersedia menghabiskan waktu luang dan menyegarkan pikiran disuatu tempat rekreasi. rekreasi mencakup aktivitas diwaktu luang, rasa kepuasan, kebahagiaan yang kemudian terhubung kepada aspek kualitas hidup seseorang (Hansen, 2018). Tujuan manusia melakukan rekreasi terbagi menjadi dua yaitu tujuan secara individu dan kelompok. Tujuan rekreasi secara individu adalah keinginan untuk memulihkan dan meningkatkan kesegaran badan, pikiran, menghindarkan diri dari aktivitas rutin serta mendapatkan kepuasan dan kesenangan. Sementara tujuan rekreasi secara kelompok adalah menciptakan dan membina hubungan dan kontak sosial dengan manusia lainnya. (Haryono, 1978). Berdasarkan Haryono (1978), kegunaan rekreasi dapat dihubungkan dengan aspek kehidupan bermasyarakat, di antaranya adalah: Rekreasi dan kesehatan, di mana rekreasi memiliki variasi yang beragam dan dapat menambah serta memelihara kesegaran dan kesehatan jasmani setiap individu; rekreasi dan kesehatan mental, yang memungkinkan individu menyalurkan tenaga fisik dan pikiran yang kurang dimanfaatkan dalam kehidupan sehari-hari, serta secara tidak langsung membina sikap hidup yang positif dan membawa kebahagiaan; dan rekreasi dan moral, yang dapat menimbulkan rasa semangat kembali ketika individu merasa kurang percaya diri atau tertekan.

Penataan Kawasan

Menurut Kevin Lynch, penataan kawasan adalah sebuah seni dalam menyusun lahan dan membentuk ruang didalamnya dengan menghubungkan ilmu arsitektur, rekayasa teknik, dan perencanaan kota. Panataan kawasan memiliki tujuan moral dan estetika yang membuat tempat-tempat yang dapat meningkatkan taraf hidup. (Lynch, 1984) Sedangkan menurut Kamus Tata Ruang penataan adalah suatu proses perencanaan, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Jadi, penataan kawasan adalah kegiatan untuk menciptakan keserasian suatu ruang dengan melewati beberapa proses tertentu.

Mengacu kepada UU Nomor 26 Tahun 2007, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut: Keterpaduan, yang berarti mengintegrasikan berbagai kepentingan lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat; keserasian, keselarasan, dan keseimbangan, yang berarti mewujudkan keserasian antara struktur dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, serta keseimbangan pertumbuhan antar daerah, termasuk antara kawasan perkotaan dan perdesaan; keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, yang berarti mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya, serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas; keterbukaan, yang memberikan akses seluas-luasnya kepada masyarakat agar memperoleh informasi terkait penataan ruang; serta kepastian hukum dan keadilan, yang didasarkan pada hukum dan peraturan,

mempertimbangkan keadilan sosial, melindungi hak dan kewajiban semua pihak, serta menjamin kepastian hukum.

3. METODE

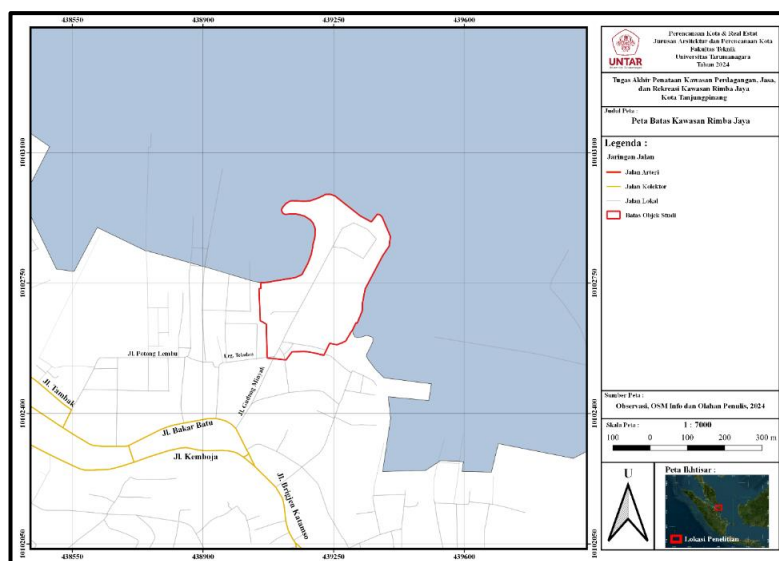
Metode pengumpulan data dan Metode analisis.

Penelitian yang dilakukan berfokus kepada Kawasan Rimba Jaya dengan luas 9,8 hektar sebagai objek penelitian. Penulis melakukan pengumpulan data primer antara lain: melakukan wawancara kepada Pengelola Kawasan Rimba Jaya dan observasi lapangan. Wawancara kepada pihak pengelola Kawasan Rimba Jaya dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang lebih dalam tentang Kawasan Rimba Jaya. Observasi dilakukan dengan tujuan mengetahui batasan objek studi serta mengidentifikasi kondisi eksisting Kawasan Rimba Jaya. Sedangkan data sekunder yang diperlukan adalah data RDTR Kota Tanjungpinang yang diperoleh dengan mengumpulkan dokumen dari Dinas PU Kota Tanjungpinang. Penelitian ini menggunakan teknik metode penelitian analisis kualitatif. Penggunaan metode kualitatif berfungsi untuk menggali pemahaman mengenai data yang sudah dikumpulkan yang kemudian dapat dimanfaatkan untuk pengambilan keputusan dan penyusunan *output* dari penelitian ini.

4. DISKUSI DAN HASIL

Profil Obyek Studi

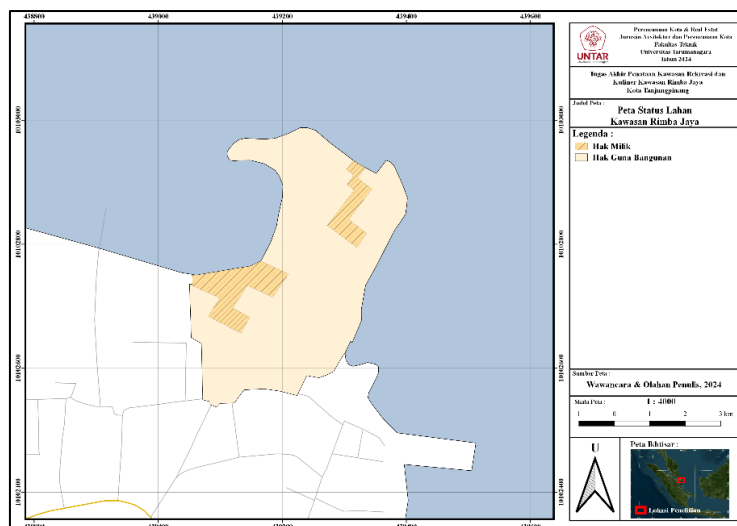
Obyek studi terletak di Jl. Gudang Minyak, Kecamatan Tanjungpinang Barat. Kawasan Rimba Jaya memiliki luas sebesar 9,8 hektar. Adapun batas-batas obyek penelitian secara geografis sebagai berikut: Batas utara adalah perairan laut Kota Tanjungpinang; batas selatan adalah Jl. Gudang Mintak, Jalan kolektor; batas barat adalah Jl. Pelantar Sulawesi III, Jalan kolektor; batas timur adalah perairan laut Kota Tanjungpinang.



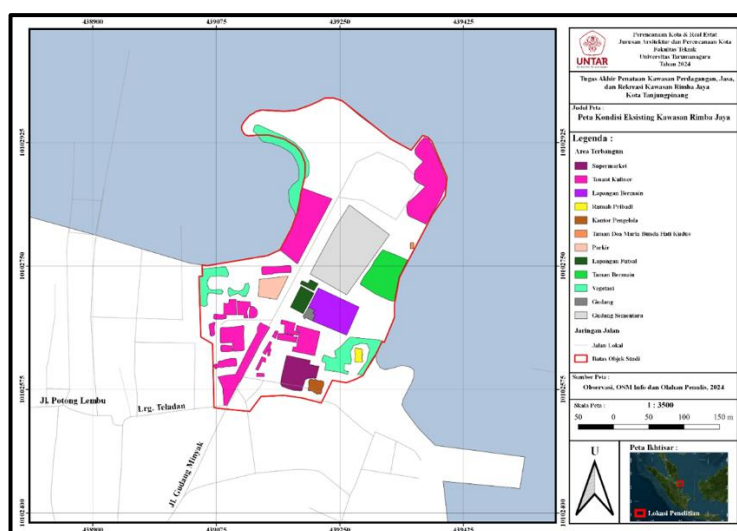
Gambar 1. Peta Lokasi Obyek Studi

Sumber : Olahan Penulis, 2024

Kawasan Rimba Jaya mulai dikembangkan sejak tahun 2010. Kawasan Rimba Jaya beroperasi dan dibuka untuk umum sejak tahun 2012. Lahan Kawasan Rimba Jaya berstatus HGB atas nama perusahaan yang mengelola kawasan ini yakni PT. Duta Pinang Kencana. Namun terdapat juga beberapa bagian lahan yang berstatus HM.



Gambar 2. Peta Status Lahan Kawasan Rimba Jaya
Sumber : Olahan Penulis, 2024



Gambar 3. Peta Kondisi Eksisting Kawasan Rimba Jaya
Sumber : Olahan Penulis

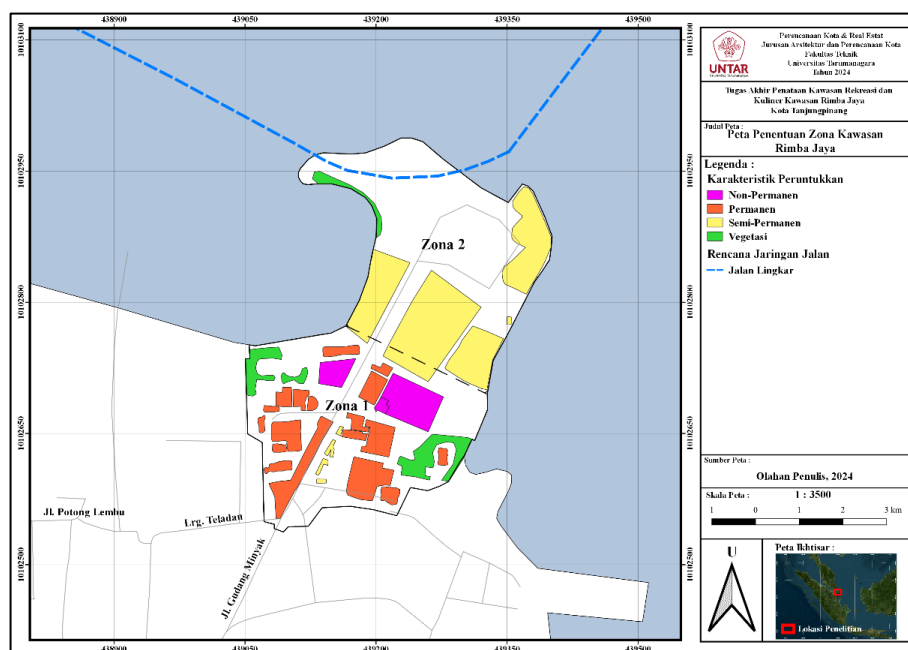
Tabel 1. Peruntukkan Eksisting Kawasan Rimba Jaya

No.	Peruntukkan	Luas (m ²)	Keterangan
1.	Supermarket	1.791,74	Tidak beroperasi.
2.	Lapak Tenant	13.851,21	Beroperasi sebagian, saat ini tersisa belasan lapak yang masih beroperasi.
3.	Lapangan Bermain	2.748,40	Beroperasi sore hingga malam, terdapat jasa menyewa mainan Listrik seperti mobil-mobilan listrik.
4.	Rumah Pribadi	199,47	Rumah pribadi dari pemilik lahan.
5.	Kantor Pengelola	360,30	Beroperasi.
6.	Taman Doa Maria Bunda Hati Kudus	42,91	Beroperasi, tanpa pungutan biaya.
7.	Parkir	966,75	Beroperasi, bagian dari fasilitas yang disediakan pengelola.
8.	Lapangan Futsal	881,64	Beroperasi, namun tidak dipungut biaya seperti dahulu karena akhir-

No.	Peruntukkan	Luas (m ²)	Keterangan
			akhir ini hanya dipergunakan oleh masyarakat sekitar saja pada sore hari.
9.	Taman Bermain	2.737,43	Tidak Beroperasi.
10.	Vegetasi	5.564,12	Vegetasi yang terdapat di objek penelitian berupa mangrove di area pinggir pantai.
11.	Gudang	195,37	Beroperasi sebagai tempat menyimpan alat operasional dan peralatan pendukung lapangan futsal.
12.	Gudang Sementara	7.175,32	Beroperasi sebagai tempat menyimpan alat berat kendaraan pertambangan.
13.	Jalan + Area Tidak Terbangun	61,485.34	Jalan utama dalam Kawasan Rimba Jaya memiliki kondisi sudah dilakukan pengerasan dengan lebar jalan 9 meter.
TOTAL LUAS		9,8 (Ha)	-

Sumber: Penulis, 2024

Berdasarkan peta dan rincian tabel di atas, dilihat bahwa $\pm 37\%$ dari luas Kawasan Rimba Jaya sudah terdapat beragam pemanfaatan ruang. Pemanfaatan ruang yang sudah tidak beroperasi dikarenakan faktor sepi pengunjung yang juga membuat para tenant memilih untuk tidak memperpanjang sewa dan mencari tempat berjualan yang baru di luar Kawasan Rimba Jaya.



Gambar 4. Peta Penentuan Zona Kawasan Rimba Jaya
Sumber : Olahan Penulis

Peta di atas menunjukkan Kawasan Rimba Jaya terbagi berdasarkan kondisi fisik dan program rencana jaringan jalan yang terdapat di atasnya. Kawasan Rimba Jaya terbagi menjadi 2 zona. Zona 1 dengan luas 4,9 hektar merupakan zona dengan karakteristik bangunan permanen. Zona

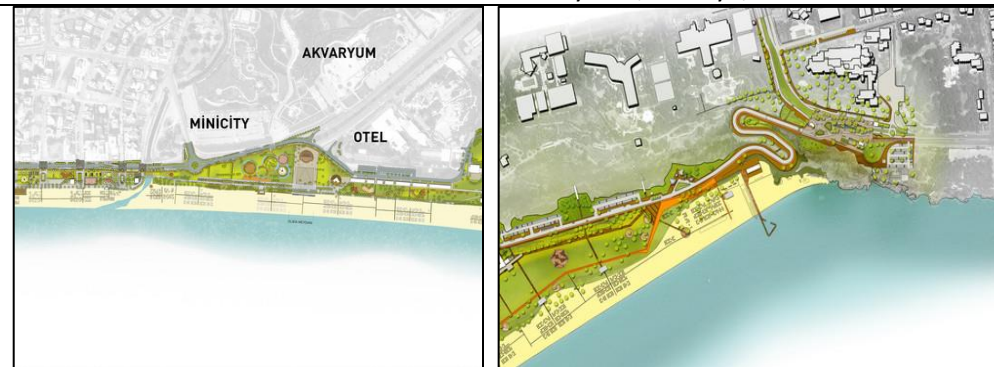
2 dengan luas 4,81 hektar merupakan zona yang memiliki bangunan semi permanen, juga mendapatkan pemandangan sunset dari sebelah barat, serta memiliki rencana jalan lingkar yang melintang di atasnya berdasarkan RDTR Kota Tanjungpinang yang memiliki potensi untuk meningkatkan jumlah kunjungan ke Kawasan Rimba Jaya.

Membandingkan ketiga kondisi masing-masing zona, maka didapati bahwa zona 2 adalah bagian yang paling memungkinkan untuk dilakukan penataan. Hal ini dikarenakan zona 2 memiliki bangunan bersifat semi permanen yang cenderung lebih mudah untuk ditata dan diubah peruntukannya. Selain itu, zona 2 juga merupakan bagian dari Kawasan Rimba Jaya yang berbatasan dengan tepi laut pada dua sisi yakni utara, timur, dan barat yang membuatnya memiliki nilai tambah dalam hal view tepi laut dan *sunset*.

Analisis *Best Practice*

Analisis *best practice* dilakukan dengan melakukan perbandingan antara Kawasan Rimba Jaya terhadap objek lain yang memiliki karakteristik serupa untuk dijadikan acuan dalam rekomendasi penataan Kawasan Rimba Jaya diakhir. Pada analisis *best practice* ini, penulis mengambil beberapa aspek atau konsep yang terdapat di objek lain yang dapat dijadikan acuan. Adapun objek yang menjadi pembahasan pada analisis ini adalah Pantai Konyaalti, Antalya, Turki.

Tabel 2. Gambar Peta Pantai Konyaalti, Antalya, Turki



Sumber: Arch Daily

Pantai Konyaalti letaknya di 3 kilometer dari pusat Kota Antalya. Pantai Konyaalti dapat ditempuh dengan menggunakan berbagai moda transportasi. Transportasi publik yang tersedia untuk mencapai lokasi ini adalah *bus*, *minibus*, dan *tram*. Rentang waktu untuk mencapai Pantai Konyaalti dengan transportasi umum dari pusat Kota Antalya adalah sekitar 15 hingga 30 menit. Moda transportasi milik pribadi untuk mencapai lokasi ini dapat ditempuh dengan mobil dan juga sepeda. Moda transportasi pribadi milik pengunjung dengan menggunakan mobil dapat ditempuh dengan rentang waktu 10 hingga 20 menit.

Pantai Konyaalti ini sebenarnya merupakan hasil rehabilitasi kawasan tepi pantai pada tahun 2014 yang kemudian dibuka untuk publik pada Juni 2018. Pantai ini terbentang sepanjang 7,5 kilometer dengan luas total 100 hektar. Namun yang menjadi fokus pada pembahasan ini adalah area dengan konsep urban *coastline* dari pantai ini dengan luas 8000 m². Tujuan utama dari proyek ini adalah untuk mengurangi dominasi jalan raya sebagai pemisah antara area hunian kota dengan tepi pantai. Tujuan lainnya dari proyek ini adalah untuk menguatkan hubungan anatara area hunian dengan tepi pantai.

Pada proyek rehabilitasi Pantai Konyaalti ini ditambahkan unsur rekreasi sepanjang tepian pantai untuk semakin mengeratkan hubungan penduduk sekitar yang dekat dengan Pantai

Konyaalti ini. Area pejalan kaki bebas kendaraan dengan infrastruktur yang baik untuk pesepeda dibangun di tepian pantai ini. Pada kawasan ini juga diberikan fasilitas penunjang lainnya seperti taman tepi pantai (*beachpark*) dengan tempat duduk untuk bersantai menikmati pemandangan laut. Unsur vegetasi juga ditambahkan disepanjang kawasan ini. Area-area dengan beachpark di Pantai Konyaalti adalah salah satu titik penting karena selain sebagai salah satu pusat aktivitas rekreasi, terdapat juga bidang kuliner yang bergerak disana. Hal ini dikarenakan terdapat *cafe*, restoran, bar, *club* dan kios-kios perbelanjaan. Terdapat ruang rekreasi olahraga juga yang disediakan di Pantai Konyaalti berupa ruang dengan peralatan olahraga, lapangan voli, lapangan basket, lapangan tennis, area skatepark. Fasilitas-fasilitas olahraga ini dibuka untuk umum dan gratis digunakan oleh pengunjung. Pada area *Beachpark* Pantai Konyaalti sesekali diadakan konser dan festival sebagai hiburan dan pengalaman budaya bagi pengunjung.

Tabel 3. Foto Fasilitas Tempat Duduk dan *Gazebo* di Area Pedestrian



Foto Jalur Sepeda Berdampingan dengan Area Pedestrian

Ruang Mengadakan Acara & Festival



Foto Outdoor Gym Area

Foto Ruang Olahraga Skatepark



Sumber: Arch Daily, 2024

Pantai Konyaalti memiliki beberapa konsep yang dijadikan acuan kedalam rekomendasi penataan Kawasan Rimba Jaya. Konsep area pedestrian yang berposisi persis di tepi pantai dengan lebar yang cukup untuk mengakomodasi fasilitas pendukung kegiatan rekreasi seperti beach park, jalur sepeda, ruang olahraga. Kemudian konsep kedua yang akan dijadikan acuan adalah penggunaan ruang terbuka hijau pada setiap ruang dengan kegiatan rekreasinya.

Adapun objek kedua yang menjadi pembahasan pada analisis ini adalah Cove at Batavia. Cove at Batavia terletak di Jl. Pantai Indah Kapuk, Penjaringan, Jakarta Utara. Kawasan ini memiliki luas 4500 m². Cove at Batavia dapat diakses baik menggunakan transportasi umum berupa bus maupun transportasi pribadi. Cove at Batavia memiliki posisi tepat ditepi laut sehingga memiliki nilai jual pemandangan laut. Cove at Batavia memanfaatkan posisinya yang baik ini dengan meletakkan kegiatan kuliner yang terintegrasi dengan pedestrian yang menghadap ke laut. Terdapat satu ciri khas yang menonjol yang menunjukkan pemanfaatan pemandangan. Kegiatan kuliner yang tersedia disana memiliki tipe yang beragam dimulai dari restoran, kios, ruko. Variasi kuliner yang ditawarkan oleh para tenant sangat beragam terdapat makanan berat dengan tipe seafood, western, makanan khas Jepang, oyster, dll. Juga terdapat tipe kuliner lainnya seperti pastry, gellato, es krim, dll. Kawasan ini memiliki konsep yang dapat dijadikan acuan di Kawasan Rimba Jaya. Cove at Batavia memiliki konsep yang memungkinkan puluhan tenant memiliki andil yang sama dalam menonjolkan keunggulannya dalam hal pemandangan ke arah laut. Tidak hanya itu, puluhan tenant yang terdapat di Cove at Batavia menawarkan kuliner yang sangat beragam satu sama lain. Melalui konsep seperti ini pengunjung disuguhkan variasi makanan yang dapat dinikmati oleh kalangan yang lebih luas dan ditambah dengan pemandangan laut yang bisa dinikmati dari setiap lokasi tenant. Kedua kombinasi ini merupakan konsep yang menjadi salah satu alasan Cove at Batavia menarik minat pengunjung. Kombinasi konsep ini juga dijadikan acuan untuk objek studi Kawasan Rimba Jaya dalam penelitian ini.

Perhitungan Pengunjung

Jumlah pengunjung perlu diketahui untuk membantu proses perhitungan kebutuhan ruang. Pengunjung pada Kawasan Rimba Jaya pada saat penelitian berjalan, tentu jauh lebih sedikit jika dibandingkan masa sebelum covid-19. Pihak pengelola Kawasan Rimba Jaya belum pernah melakukan pendataan jumlah pengunjung harian sehingga perhitungan jumlah pengunjung yang dijadikan acuan pada analisis ini berdasar kepada pengamatan penulis ketika melakukan observasi di Kawasan Rimba Jaya. Mengingat kondisi Kawasan Rimba Jaya saat ini hanya memiliki sedikit jumlah tenant yang tersedia berkurang serta supermarket Rimba Jaya yang tidak beroperasi lagi, tentu berdampak kepada daya tarik pengunjung. Sehingga penulis menggunakan asumsi bahwa dimasa penelitian ini berjalan, frekuensi kunjungan setiap harinya relatif sama. Penulis melakukan observasi jumlah pengunjung pada pagi hari dari pukul 08:30-11:00 WIB, sedangkan pada sore hari observasi dilakukan dari pukul 15:00-17:30 WIB. Berdasarkan pengamatan penulis pada pagi dan sore hari, jumlah pengunjung Kawasan Rimba Jaya adalah sebagai berikut:

Tabel 4. Tabel Jumlah Pengunjung Berdasarkan Observasi

Waktu	Jumlah Pengunjung	Jumlah Pengunjung Dalam Satu Minggu	Jumlah Pengunjung Dalam Satu Tahun
Hari Kerja (<i>weekday</i>)	34	170	8.840
Akhir Pekan (<i>weekend</i>)	47	94	4.888

Sumber: Olahan pribadi, 2024

Hasil observasi menunjukkan bahwa pengunjung Kawasan Rimba Jaya pada saat penelitian dilakukan, tergolong sedikit dan kurang maksimal jika digunakan dalam perhitungan kebutuhan

ruang. Maka dari itu, untuk mendapatkan hasil perhitungan kebutuhan ruang yang maksimal perlu dilakukan perhitungan kapasitas lahan. Pertama dilakukan perhitungan luas sesungguhnya dari area yang bisa ditata. Perhitungan ini dilakukan dengan tidak mengikutsertakan luas tanah yang bersifat hak milik, luas RTH yang diwajibkan, serta luas *service zone* yang mencakup jalan dan area parkir. Kemudian, hasil perhitungan tersebut akan dibagi dengan dimensi ruang pengunjung sebesar 2 m²/orang sesuai dengan PERMENPAREKRAF No. 3 Tahun 2018. Akan tetapi, perhitungan dimensi ruang yang digunakan adalah sebesar 3 m²/orang dengan asumsi mengikutsertakan sirkulasi sebagai ruang gerak pengunjung. Setelah hasil perhitungan pengunjung per-hari didapatkan, kemudian dilakukan perhitungan pengunjung per-siklus. Hal ini dikarenakan hasil perhitungan pengunjung per-hari bukan jumlah pengunjung yang datang dalam satu waktu yang sama, sedangkan pengunjung datang dan pergi secara bergantian. Maka dari itu, jumlah pengunjung per-hari dibagi menjadi 4 siklus yaitu pagi, siang, sore dan malam. Berikut adalah rincian perhitungannya:

Tabel 5. Tabel Perhitungan Pengunjung Berdasarkan Kapasitas Lahan

Variabel	Keterangan	Perhitungan
Luas area yang akan ditata	-	48.180 m ²
Luas Hak Milik	-	4.720 m ²
RTH yang diwajibkan	$(48.180 - 4.720) \times 10\%$	4.346 m ²
<i>Service Zone</i> (jalan dan parkir)	$(48.180 - 4.720 - 4.346) \times 40\%$	15.646 m ²
Kapasitas Lahan	$(48.180 - 4.720 - 4.346 - 15.646) : 3$	7.823 orang/hari
	m²/orang	
Pengunjung per-siklus	7.823 : 4	1.956 orang

Sumber: Pribadi, 2024

Kebutuhan Ruang

Bagian ini akan membahas perhitungan kebutuhan ruang pada Kawasan Rimba Jaya. Adapun perhitungan luasan peruntukkan yang akan diperhitungkan berdasar kepada aturan pemerintah, publikasi standar, publikasi pedoman, dan analisis best practice. Perhitungan dilakukan dengan menggunakan hasil perhitungan kapasitas lahan yang memberikan hasil jumlah pengunjung per-hari, yaitu sebanyak 7.823 orang per-hari dan 1.956 orang per-siklus. Hasil dari perhitungan kebutuhan ruang ini menjadi perkiraan batas luas minimum yang dibutuhkan.

Konsep yang diterapkan di Kawasan Rimba Jaya adalah mengacu kepada konsep yang dijadikan acuan pada analisis *best practice*. Konsep yang akan diterapkan di Kawasan Rimba Jaya adalah konsep rekreasi dan konsep kuliner. Konsep rekreasi dalam bentuk pedestrian dan jalur sepeda yang terletak dekat dengan tepi laut agar pengunjung yang melaluinya dapat menikmati pemandangan pantai. Jalur pedestrian yang diterapkan diletakkan mengitari bagian terluar Zona 2 yang berbatasan dengan tepi laut. Jalur pedestrian dibagian tepi laut ini juga diterapkan pagar pengaman, tempat duduk setiap jarak tertentu. Konsep kedua adalah terkait kuliner. Bagian kuliner diterapkan dalam bentuk kawasan yang terdapat kios-kios yang akan diisi oleh *tenant*. Kawasan kuliner diletakkan dibagian dalam Zona 2 berdekatan dengan jalur pedestrian dan jalur sepeda namun dipisahkan oleh jalur hijau dengan vegetasi ukuran pendek agar tidak menghalangi pemandangan tepi laut ke dalam area kawasan kuliner. Kemudian, *tenant* yang berjualan juga diterapkan untuk menawarkan variasi kuliner yang luas agar dapat dinikmati dan diminati oleh rentang kalangan yang juga lebih luas.

Berpedoman dari Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir dari Departemen Perhubungan Dirjen Perhubungan, perhitungan proporsi area parkir dilakukan berdasarkan jenis kendaraan. Berdasarkan hasil observasi, 60% pengunjung menggunakan motor. Pengunjung yang

menggunakan mobil sebesar 35%. Berdasarkan hasil wawancara terhadap pengelola Kawasan Rimba Jaya, sesekali terdapat sejumlah pengunjung menggunakan bus dari pihak agensi tur yang diasumsikan untuk perhitungan ini sebesar 5%. Persentase variasi kendaraan yang digunakan pengunjung Kawasan Rimba Jaya ini digunakan dalam perhitungan kebutuhan ruang parkir.

Tabel 6. Tabel Perhitungan Kebutuhan Ruang Parkir

TABEL PERHITUNGAN KEBUTUHAN RUANG PARKIR					
No.	Jenis	Persentase Kendaraan	Jumlah Pengunjung/Hari	Jumlah Kendaraan	Luas Kebutuhan Ruang
1.	Mobil Penumpang	35%	684	228	3.422 m ²
2.	Bus	5%	98	7	277 m ²
3.	Motor	60%	1.173	587	821 m ²
Total		100%	1.956	821	4.521 m²

Sumber: Olahan Penulis, 2024

Berdasarkan hasil perhitungan di atas, diperhitungkan pengunjung datang dengan menggunakan 3 jenis kendaraan. Kemudian, kebutuhan ruang parkir untuk lahan parkir di Kawasan Rimba Jaya sebesar 4.521 m².

Kawasan Rimba Jaya berdasarkan aturan RDTR Kota Tanjungpinang tahun 2018-2038, direncanakan peruntukkannya sebagai kegiatan perdagangan dan jasa. Namun, terdapat ketentuan pemanfaatan ruang bersyarat terbatas yang mengizinkan untuk kegiatan rekreasi maksimal 49% dari luas kawasan. Kawasan Rimba Jaya dapat menjadi lokasi rekreasi yang baik dikarenakan lokasinya yang berada di tepian laut yang memungkinkan pengunjung untuk menikmati pemandangan ke arah lautan dan juga pemandangan *sunset* di sebelah barat. Maka dari itu, perlu diperhitungkan alokasi kebutuhan ruang berupa kegiatan rekreasi.

Tabel 5. Tabel Perhitungan Luas Area Rekreasi

Variabel	Keterangan	Perhitungan
Luas area yang akan ditata	-	48.180 m ²
Luas maksimal area rekreasi	(Luas area yang ditata – Tanah HM – <i>Service Zone</i>) x 49%	13.628 m ²

Berdasarkan perhitungan tersebut, didapati luas kebutuhan area rekreasi yang dapat dimanfaatkan adalah sebesar 13.628 m². Mengacu dengan hasil analisis *best practice* area rekreasi ini direkomendasikan untuk dimanfaatkan menjadi jalur pejalan kaki dalam bentuk *promenade* di pinggir daratan Kawasan Rimba Jaya, sehingga pengunjung dapat menikmati pemandangan laut sekaligus pemandangan *sunset*. *Promenade* direkomendasikan untuk direncanakan dengan lebar yang cukup untuk mengakomodasi fasilitas pendukung rekreasi.

Kawasan Rimba Jaya sudah bergerak dibidang perdagangan dan jasa, salah satu kegiatan yang masih aktif hingga penelitian ini adalah kegiatan kulinernya. Kondisi kegiatan kuliner Kawasan Rimba Jaya semakin melesu imbas banyaknya *tenant* yang tidak melanjutkan untuk berjualan pasca pandemi. Maka dari itu, untuk menghidupkan kembali kegiatan tersebut dilakukan juga perhitungan area kuliner. Perhitungan kebutuhan luas minimum area kuliner yang akan ditata mengacu kepada ketentuan yang tercantum pada PERMENPAREKRAF No.3 Tahun 2018. Berikut adalah ketentuan yang dijadikan acuan: Satuan dimensi ruang per pengunjung untuk kegiatan pusat kuliner adalah 2 m²/orang; namun, dalam perhitungan akan menggunakan 3 m²/orang

dengan asumsi menambahkan sirkulasi sebagai ruang gerak pengunjung; tiap gerai berukuran 4 m x 5 m dengan dapur berukuran 2 m x 3 m. Berdasarkan acuan di atas, perhitungan untuk kebutuhan ruang area kuliner yang akan ditata sebagai berikut: Kebutuhan ruang per pengunjung dihitung berdasarkan jumlah pengunjung yang diinginkan; setiap gerai memiliki ukuran 20 m² (4 m x 5 m), dengan ukuran dapur 6 m² (2 m x 3 m), sehingga total ukuran gerai adalah 26 m².

Tabel 7. Perhitungan Luas Area Kuliner

Variabel	Keterangan	Perhitungan
Area Kuliner	Luas area yang ditata – Tanah HM – <i>Service Zone</i> – Area Rekreasi Maksimal	11. 969 m ²
Dimensi ruang pengunjung	-	3 m ² /orang
Kapasitas area kuliner	11.198 : 3 m ² /orang	3.990 orang/hari
Jumlah pengunjung per-siklus	3.990 : 4	997 orang
Luas area makan dan minum	933 x 3 m ² /orang	2.992 m ²
Luas 1 unit gerai	-	20 m ²
Asumsi pengunjung yang dapat dilayani	-	50 pengunjung/gerai
Total jumlah gerai	933 orang : 50 orang/gerai	20 gerai
Total luas gerai	20 m ² x 20 gerai	400 m ²

Sumber: Olahan pribadi, 2024

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dengan mengidentifikasi kondisi eksisting Kawasan Rimba Jaya, maka didapati bagian yang masih memungkinkan untuk dilakukan pengembangan. Kawasan Rimba Jaya Bagian Utara didapati memungkinkan untuk dilakukan penerapan konsep rekreasi dan kuliner. Konsep rekreasi dan juga kuliner didapati sesuai dengan hasil dari analisis *best practice* yang dilakukan dengan mengidentifikasi objek lokasi lain yang memiliki karakteristik yang mirip dengan Kawasan Rimba Jaya. Didapati beberapa konsep ruang dari kedua objek tersebut yang dapat dijadikan acuan pada Kawasan Rimba Jaya. Adapun konsep tersebut dari konsep rekreasi adalah menyediakan jalur pejalan kaki yang menghadap dengan *view* laut yang kemudian secara berdampingan disediakan jalur untuk bersepeda. Lalu, konsep kuliner didapati hasil bahwa area kuliner diposisikan terintegrasi dengan jalur pedestrian dan dikonsepskan kuliner yang ditawarkan *tenant* memiliki variasi yang beragam sehingga dapat menjangkau lebih banyak kalangan untuk berkunjung.

Saran

Analisis kebutuhan ruang yang dilakukan berfungsi sebagai salah satu pedoman dalam upaya memberikan rekomendasi penataan pada Kawasan Rimba Jaya. Namun, perlu dilakukan penelitian lebih lanjut terkait hal-hal yang dapat dijadikan pedoman dalam upaya memberikan rekomendasi penataan. Beberapa penelitian yang memungkinkan untuk dilakukan kedepannya adalah terkait analisis kebijakan, analisis lokasi dan tapak untuk mengidentifikasi potensi yang dimiliki objek studi, dan lainnya yang mendukung penyusunan rekomendasi penataan Kawasan Rimba Jaya.

REFERENSI

- Badan Pusat Statistik Tanjungpinang. (2022). *Tanjungpinang dalam angka*. Tanjungpinang: Badan Pusat Statistik Tanjungpinang.
- DEPHUB, K. P. (2024). *Direktorat Jenderal Perhubungan Udara*. Retrieved from <https://hubud.dephub.go.id/hubud/website/bandara/240>
- Dinas Komunikasi dan Informatika Kota Tanjungpinang. (2021). *Geospasial Tanjungpinang*. Tanjungpinang: Dinas Komunikasi dan Informatika Kota Tanjungpinang.
- DISBUDPAR, D. K. (2021). *Database pariwisata*. Retrieved from Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Tanjungpinang: <https://disbudpar.tanjungpinangkota.go.id/disbudpar-database>
- Emzir, E. (2004). *Metodologi Penelitian Pendidikan Kuantitatif & Kualitatif*.
- Hansen, A. S. (2018). The visitor: connecting health, wellbeing and the natural environment. In *Tourism, health, wellbeing and protected areas* (pp. 125-137). Wallingford UK: CAB International.
- KEMENDIKBUD, D. J. (2018). *Istana Penyengat Kepulauan Riau*. Retrieved from DIGITALISASI DATA KERATON: <https://kebudayaan.kemdikbud.go.id/ditkma/wp-content/uploads/sites/6/2018/12/Keraton-Istana-Penyengat-Kep.-Riau.pdf>
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2016). *Marketing management*. Boston: Pearson Education.
- LP2M Universitas Medan Area. (2022, December 7). *Mengenal analisis komparatif*. Retrieved from <https://lp2m.uma.ac.id/2022/12/07/mengenal-analisis-komparatif-definisi-bagaimana-melakukannya/>
- Malagina, A. (2019, February 18). *Pulau Penyengat, pulau kecil dengan warisan budaya Melayu yang besar*. Retrieved from <https://nationalgeographic.grid.id/read/131640656/pulau-penyengat-pulau-kecil-dengan-warisan-budaya-melayu-yang-besar?page=all>
- Mayana, R. F. (2004). *Perlindungan Desain Industri di Indonesia dalam Era Perdagangan Bebas*. Grasindo.
- Peraturan Menteri ATR Nomor 7 Tahun 2017. (2017, May 3). Jakarta, DKI Jakarta: Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- Pramudiana, I. D. (2017). Perubahan perilaku konsumtif masyarakat dari pasar tradisional ke pasar modern. *Perubahan Perilaku Konsumtif Masyarakat Dari Pasar Tradisional Ke Pasar Modern*, 1(1), 35-43.

