



PAPER – OPEN ACCESS

## Kajian Perencanaan Aspek Intensitas Pembangunan Untuk Meningkatkan Wisata Kawasan Pantai Cermin

Author : Dani Fadila dan B O Y Marpaung  
DOI : 10.32734/ee.v2i1.385  
Electronic ISSN : 2654-704X  
Print ISSN : 2654-7031

*Volume 2 Issue 1 – 2019 TALENTA Conference Series: Energy & Engineering (EE)*



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NoDerivatives 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nd/4.0/).

Published under licence by TALENTA Publisher, Universitas Sumatera Utara



# Kajian Perencanaan Aspek Intensitas Pembangunan Untuk Meningkatkan Wisata Kawasan Pantai Cermin

Dani Fadila<sup>1</sup>, B O Y Marpaung<sup>2</sup>

Magister Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sumatera Utara, Medan, Indonesia, 20155

danifadila@gmail.com, beny.marpaung@usu.ac.id

## Abstrak

Kawasan Pantai Cermin merupakan objek wisata bahari pilihan utama masyarakat Serdang Bedagai dan beberapa daerah lain yang berada didekatnya. Hal ini karena lokasinya yang strategis dan akses yang mudah untuk menuju kawasan tersebut. Kawasan ini memiliki panorama yang indah sehingga menjadi daya tarik pengunjung, namun perencanaan dan perancangannya belum tertata. Keindahan alam dan potensi sosial budaya yang dimiliki tidak dimanfaatkan secara optimal. Ketidak optimalan potensi yang ada, juga didukung dengan aspek intensitas pembangunan. Penelitian potensi wisata berbasis tepi air menjadi penting agar pemecahan permasalahan dapat memberikan kontribusi terhadap kelestarian alam dan peningkatan kesejahteraan masyarakat setempat. Oleh karena itu untuk mendukung kawasan Pantai Cermin menjadi tujuan wisata tepi air, maka penelitian tentang aspek intensitas pembangunan ini dilakukan. Penelitian ini dilakukan melalui proses pengamatan langsung dan menganalisis data yang ada yang selanjutnya dikembangkan sebagai suatu perencanaan pengembangan. Usulan konsep perencanaan dan perancangan penelitian ini juga memprogramkan keikutsertaan partisipasi masyarakat dalam pengelolaannya sehingga memberikan manfaat ekonomi kepada penghuni lokal. Konsep perencanaan dan perancangan berbasis ekowisata ini dapat menjadi pedoman untuk pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai dalam menata kawasan Pantai Cermin.

Kata Kunci : intensitas pembangunan, kawasan pantai cermin, potensi wisata pantai, wisata tepi air.

## Abstract

*The Cermin Beach area is the choice of marine tourism object of the people of Serdang Bedagai and several other areas nearby, because its strategic location and easy to access. This area has a beautiful panorama that becomes a visitor's attraction, but the planning and design have not arranged. The beauty of nature and the socio-cultural potential possessed were not optimally utilized. The lack of optimizing existing potential was also supported by aspects of development intensity. Research on waterfront tourism potential was important so that problem solving can contribute to nature conservation and improve the welfare of local communities. Therefore, to support the Cermin Beach area to be a waterfront tourist destination, research on aspects of the intensity of this development was carried out. This research was carried out through a process of direct observation and analyzing existing data which was developed as a development plan. The proposed concept the planning and design of this study also involves the community participation in its management to provide economic benefits to residents. Waterfront planning and design can be a guideline for Serdang Bedagai Regency government in managing the Pantai Cermin area.*

*Keywords: Cermin beach area, coastal tourism potential, development intensity, waterfront tourism.*

## 1. Pendahuluan

Indonesia adalah negara kepulauan terbesar di dunia yang kaya akan sumber daya alam, terutama di bidang wisata pantai. Bahkan, luas lautan Indonesia mencapai 5,8 juta km<sup>2</sup>. Indonesia dipenuhi wilayah pesisir yang memiliki pantai-pantai yang indah, termasuk di provinsi Sumatera Utara. Kawasan pesisir pantai sebagai destinasi wisata bahari yang cukup mendatangkan keuntungan besar bagi penduduk setempat. Salah satu wilayah pesisir yang ramai dikunjungi wisatawan adalah kawasan Pantai Cermin yang terletak di Kabupaten Serdang Bedagai.

Kegiatan ekowisata dapat menciptakan dan memuaskan keinginan akan alam, tentang eksploitasi potensi wisata untuk konservasi dan pembangunan serta mencegah dampak negatif terhadap ekosistem, kebudayaan, dan keindahan. Aktivitas ekowisata saat ini tengah menjadi tren yang menarik yang dilakukan oleh para wisatawan untuk menikmati bentuk- bentuk wisata yang berbeda dari biasanya. Berdasarkan konteks ini wisata yang dilakukan memiliki bagian yang tidak terpisahkan dengan upaya-upaya konservasi, pemberdayaan ekonomi lokal dan mendorong perhatian yang lebih tinggi terhadap perbedaan kultur atau budaya. Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Serdang Bedagai Tahun 2013-2033, sumber daya pariwisata di Kabupaten Serdang Bedagai terbagi atas beberapa jenis mulai dari wisata budaya, wisata alam dan wisata bahari. Kawasan Pantai Cermin merupakan objek wisata bahari pilihan utama masyarakat Serdang Bedagai dan beberapa daerah lain yang berada didekatnya. Hal ini karena lokasinya yang strategis dan akses yang mudah untuk menuju kawasan tersebut.

Kawasan Pantai Cermin memiliki beberapa pantai yang menarik, diantaranya adalah Pantai Bali Lestari, Pantai Woong Rame, Pantai Cemara Kembar, Pantai Kuala Putri, dan Theme Park Pantai Cermin. Setiap objek wisata telah memiliki fasilitas umum, namun belum cukup memadai. Kawasan ini memiliki panorama yang indah sehingga menjadi daya tarik pengunjung. Namun perencanaan dan perancangannya belum tertata. Berdasarkan UU No 27 tahun 2007 pasal 1 ayat 21 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil dinyatakan bahwa pemanfaatan wilayah dari batas sempadan pantai secara umum adalah 100 meter dari pasang tertinggi. Namun yang terlihat di kawasan Pantai Cermin, pengelola objek wisata membangun pondok-pondok di sepanjang garis pantai. Hal ini tentu saja melanggar peraturan yang telah ditetapkan dan juga merusak panorama pantai yang indah.[6]

Potensi wisata kawasan Pantai Cermin tidak didukung dengan adanya partisipasi masyarakat setempat. Masyarakat setempat kurang berperan serta dalam mengembangkan kawasan tersebut sebagai daerah objek ekowisata. Masyarakat setempat hanya dilibatkan dalam objek wisata tersebut sebagai pekerja. Hal ini menyebabkan kurangnya pemberdayaan ekonomi lokal.

Banyaknya minat wisatawan untuk berkunjung ke kawasan Pantai Cermin merupakan potensi yang penting untuk terus dikembangkan oleh Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai. Keindahan alam dan potensi sosial budaya yang dimiliki tidak dimanfaatkan secara optimal. Ketidakefektifan potensi yang ada, juga didukung dengan tidak memadainya dan tidak tertatanya fasilitas umum, visual dan promenade, sistem penghubung, ruang terbuka, penataan lingkungan, dan aspek intensitas pembangunan. Penelitian potensi wisata berbasis ekologi menjadi penting supaya pemecahan permasalahan dapat memberikan kontribusi terhadap kelestarian alam dan peningkatan kesejahteraan masyarakat setempat.

Dalam mendukung kawasan Pantai Cermin menjadi tujuan ekowisata, maka perlu dilakukan penataan kembali penggunaan tanah, pengaturan beberapa aspek terkait fasilitas umum, visual dan promenade, sistem penghubung, ruang terbuka, warisan lingkungan, dan aspek intensitas pembangunan. Manajemen perencanaan dan perancangan dalam rangka meningkatkan ekowisata di kawasan Pantai Cermin merupakan konsep pengembangan pariwisata yang mendukung keberhasilan penataan dan pengaturan aspek-aspek tersebut dalam rangka mendorong pelestarian alam dan sosial budaya. Usulan konsep perencanaan dan perancangan penelitian ini juga memprogramkan keikutsertaan partisipasi masyarakat dalam pengelolaannya sehingga memberikan manfaat ekonomi kepada penghuni lokal. Konsep perencanaan dan perancangan berbasis ekowisata ini dapat menjadi pedoman untuk pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai dalam menata kawasan Pantai Cermin.

## 2. Studi Literatur

### 2.1 *The Port of Melbourne Waterfront*

Berdasarkan aspek intensitas pembangunan, peneliti melakukan studi pada kasus Port of Melbourne Waterfront, Australia. Kondisi eksisting skala bangunan di Port of Melbourne ini umumnya sudah sesuai. Disepanjang Beach Street ketinggian bangunan mencapai 6-8 lantai. Pembangunan selanjutnya diharapkan tetap mempertahankan ketinggian bangunan hanya 6-8 lantai saja seperti pada [2] (gambar 1).



Gambar 1. Penataan bangunan di *Beach Street*

Permasalahan terkait intensitas pembangunan di *Port of Melbourne* [2], adalah sebagai berikut:

- Di sepanjang *Beach Street* seringkali permukaan lantai bangunan tidak sejajar dengan jalan. Meskipun cocok untuk digunakan di perumahan, tetapi jika bangunan tersebut dikembangkan sebagai komersial di lantai dasar, maka bangunan baru harus dibangun sejajar dengan jalan untuk mendorong aktivitas jalan.
- Pembangunan di masa depan harus menghormati struktur warisan bangunan seperti *Station Pier Gatehouse* dan *Historic Rail Station*.
- Skala dan penentuan tapak pembangunan baru harus mempertimbangkan dampak potensi pejalan kaki

Berdasarkan permasalahan yang ada, maka solusi untuk permasalahan tersebut diantaranya: Mengaktifkan ruang publik di sekitarnya dan menyediakan area yang ramah, nyaman, dan aman untuk kegiatan pejalan kaki.

- Meningkatkan keselamatan dan keamanan melalui pengawasan pasif
- Meningkatkan kualitas pengalaman pejalan kaki dengan mempertahankan pencahayaan alami dan mengurangi kondisi gangguan lingkungan seperti angin.
- Mempertahankan pemandangan yang menarik untuk meningkatkan koneksi yang kuat antara daerah sekitar pantai dan teluk.
- Untuk area *Bay* dan *Beach Street*, kegiatan wisata dan rekreasi komplementer harus berada di lantai dasar
- Fasad bagian depan gudang penyimpanan *Port Melbourne Yacht Club* harus memberi kesan lebih menarik bagi pengunjung
- Pengembangan tempat naungan (*shelters*) yang baru di *Bay Street* harus tetap mempertahankan lebar jalan setapak yang ada
- Untuk area sepanjang sisi utara *Beach Street* ketinggian bangunan saat ini harus tetap terjaga yaitu antara 6-8 lantai.

### 3. Metodologi

Penelitian dilakukan di 3 desa yang berada di Kecamatan Pantai Cermin, yaitu Desa Pantai Cermin Kiri, Desa Pantai Cermin Kanan dan Desa Kota Pari. Data yang dibutuhkan dalam studi ini adalah data primer maupun data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan dengan melalui wawancara mendalam (*in depth interview*) kepada beberapa responden kunci (*key person*), foto mapping, observasi langsung. Sedangkan data sekunder diperoleh di instansi- instansi terkait. Perencanaan ini disusun dalam konteks pengembangan tata guna lahan Kawasan Pantai Cermin sebagai kawasan wisata tepi air. Metode penelitian yang digunakan nantinya akan disajikan dalam bentuk kualitatif, dimana metode kualitatif digunakan untuk mendeskriptifkan permasalahan dan potensi apa saja yang dimiliki oleh kawasan Pantai Cermin dan digunakan untuk menganalisis program/konsep tata guna lahan yang tepat untuk kawasan Pantai Cermin dilihat dari kebutuhan dan potensi wilayahnya.

#### 4. Analisa Perencanaan

Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki banyak tujuan wisata yang tersebar di seluruh kawasan Indonesia. Potensi ini sangat menguntungkan Indonesia khususnya pemerintah daerah maupun masyarakat yang tinggal di daerah-daerah wisata. Perkembangan pariwisata di Indonesia terus berkembang, salah satunya di provinsi Sumatera Utara. Pariwisata di Sumatera Utara terus berlangsung dan tidak terlepas dari adanya berbagai faktor pendorong meliputi ketersediaan potensi prasarana dan sarana tujuan wisata. Salah satu daerah di Sumatera Utara yang memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai tujuan wisata adalah Kabupaten Serdang Bedagai. Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RT RW) Kabupaten Serdang Bedagai Tahun 2013-2033, sumber daya pariwisata di Kabupaten Serdang Bedagai terbagi atas beberapa jenis mulai dari wisata budaya, wisata alam dan wisata bahari. Umumnya yang paling banyak diminati adalah mengunjungi pantai, salah satunya adalah kawasan Pantai Cermin yang terdapat di desa Pantai Cermin Kanan Kecamatan Pantai Cermin (gambar 2).



Gambar 2. Lokasi Penelitian

Kawasan perencanaan terletak di desa Pantai Cermin Kanan Kecamatan Pantai Cermin. Kawasan perencanaan memiliki luasan  $\pm 650$  ha. Secara administratif batasan perencanaan kawasan Pantai Cermin adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Selat Malaka
- Sebelah Timur : Desa Pantai Cermin Kiri
- Sebelah Selatan : Desa Kota Pari
- Sebelah Barat : Sungai Ular

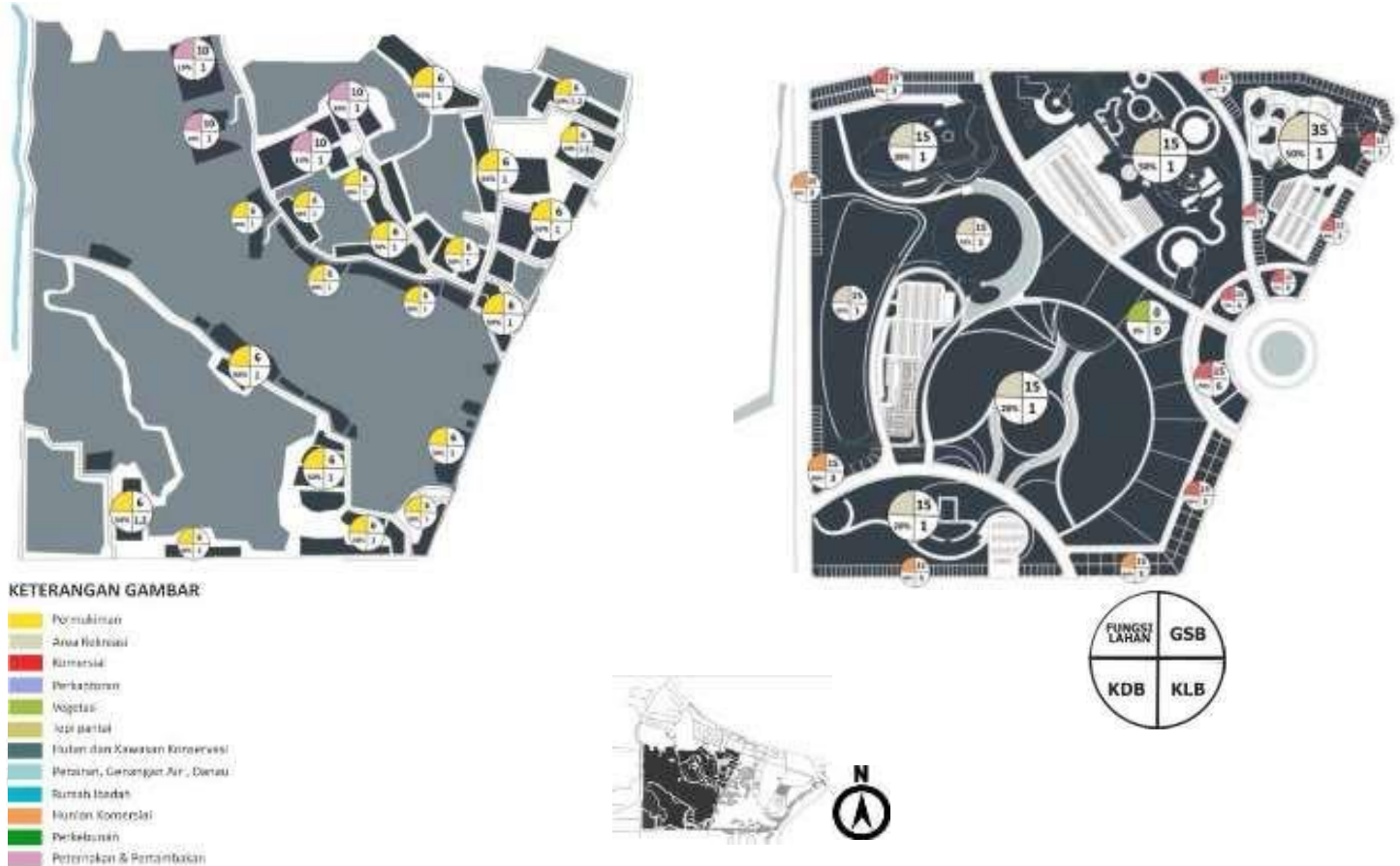
Pemanfaatan potensi alam dan budaya di kawasan Pantai Cermin ini akan menjadi daya tarik para wisatawan untuk mengunjungi beberapa objek wisata yang ada dan tersebar di Kabupaten Serdang Bedagai. Banyaknya minat wisatawan untuk berkunjung ke kawasan Pantai Cermin merupakan potensi yang penting untuk terus dikembangkan oleh Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai. Keindahan alam dan potensi sosial budaya yang dimiliki tidak dimanfaatkan secara optimal. Untuk itu, dalam mendukung kawasan Pantai Cermin menjadi tujuan ekowisata, maka perlu dilakukan perencanaan dan perancangan kembali peruntukan lahan, pengaturan beberapa aspek terkait fasilitas umum, intensitas pembangunan, sistem penghubung, ruang terbuka, *visual* dan *promenade*, resiko banjir dan pelestarian warisan lingkungan.

Kajian berdasarkan intensitas pembangunan dalam sub bab ini membahas tentang Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Garis Sempadan Bangunan (GSB), dan Garis Sempadan Pantai (GSP). Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada kawasan Pantai Cermin rata-rata mencapai 50-60%. Garis Sempadan Bangunan yang menghadap jalan Mayjen H. T Rizal Nurdin adalah 6 meter, Garis Sempadan Bangunan yang menghadap Jalan Pantai Gudang Garam adalah 6 meter, Garis Sempadan Bangunan yang menghadap Jalan Pematang Pasir adalah 10 meter, sedangkan Garis Sempadan

Pantai yang menghadap pantai rata-rata 5 meter. Kondisi ini mengakibatkan intensitas pembangunan pada wilayah ini tidak teratur, terutama pada area sepanjang garis pantai. Kondisi ini tidak sesuai dengan Peraturan Presiden No. 51 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa Sempadan Pantai adalah daratan sepanjang pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Melalui perencanaan kawasan Pantai Cermin ini, diharapkan mampu membatasi jumlah pembangunan di sepanjang garis pantai untuk tujuan mengendalikan pemanfaatan lahan dan garis sempadan pantai secara bijak dan terencana. Dalam menganalisa kasus proyek ditinjau dari intensitas pembangunan, untuk lebih detailnya peneliti membagi wilayah dalam tiga segmen berikut ini.

#### 4.1. Segmen 1

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada segmen 1 rata-rata mencapai 50% dengan tinggi bangunan rata-rata 1 lantai. Garis Sempadan Bangunan yang menghadap Jalan Pantai Gudang Garam adalah 6 meter. Pengendalian intensitas pembangunan diharapkan dapat menjadi peraturan yang menetapkan tata letak dan bentuk bangunan di segmen 1. Tata letak bangunan untuk area komersial pada koridor utama Jalan Pantai Gudang Garam dan Jalan Pematang Pasir direncanakan dengan Koefisien Dasar Bangunan 70-80% dan ketinggian bangunan 3-6 lantai. Area hunian komersial pada koridor Jalan Mayjen H. T Rizal Nurdin direncanakan dengan Koefisien Dasar Bangunan 80% dan ketinggian bangunan 3 lantai. Fasilitas rekreasi pada segmen ini direncanakan dengan kepadatan 20-50% dan ketinggian rata-rata bangunan 1 lantai. Fasilitas rekreasi direncanakan dengan lebih banyak ruang terbuka. Untuk lebih detailnya, intensitas pembangunan eksisting dan potensi yang dapat dikembangkan pada Segmen ini dapat dilihat pada (Gambar 3).

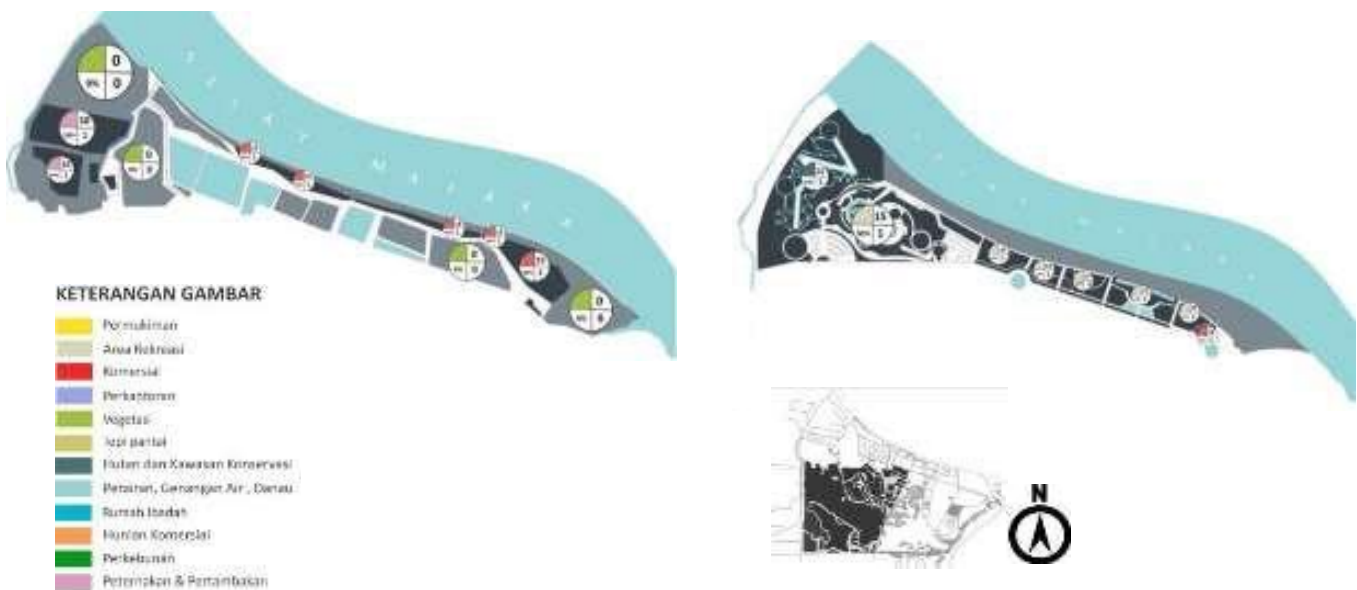


Gambar 3. Kondisi eksisting (kiri) dan perencanaan (kanan) segmen 1

#### 4.2 Segmen 2

Jika ditinjau dari intensitas pembangunan, kondisi bangunan pada segmen 2 jika ditinjau dari Koefisien Dasar Bangunan (KDB) rata-rata 50%, dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) rata-rata 1 lantai. Garis Sepadan Bangunan yang menghadap Jalan Pantai Pematang Pasir 5-15 meter, sedangkan Garis Sepadan Pantai yang menghadap pantai rata-rata 5 meter. Melalui perencanaan kawasan Pantai Cermin ini, diharapkan mampu membatasi jumlah pembangunan di sepanjang koridor jalan dan sepanjang garis pantai untuk tujuan mengendalikan pemanfaatan lahan dan garis sempadan bangunan dan pantai secara bijak dan terencana. Area komersial di tepi pantai Jalan Pematang Pasir direncanakan dengan Koefisien Dasar Bangunan 10% dan ketinggian bangunan 1 lantai. Hal ini bertujuan agar pengunjung dapat menikmati *view* pantai dengan maksimal. Area ruang terbuka pada tepi pantai direncanakan bebas dari bangunan permanen. Untuk lebih detailnya, intensitas pembangunan eksisting dan potensi yang dapat dikembangkan pada Segmen ini dapat dilihat pada (Gambar 4).

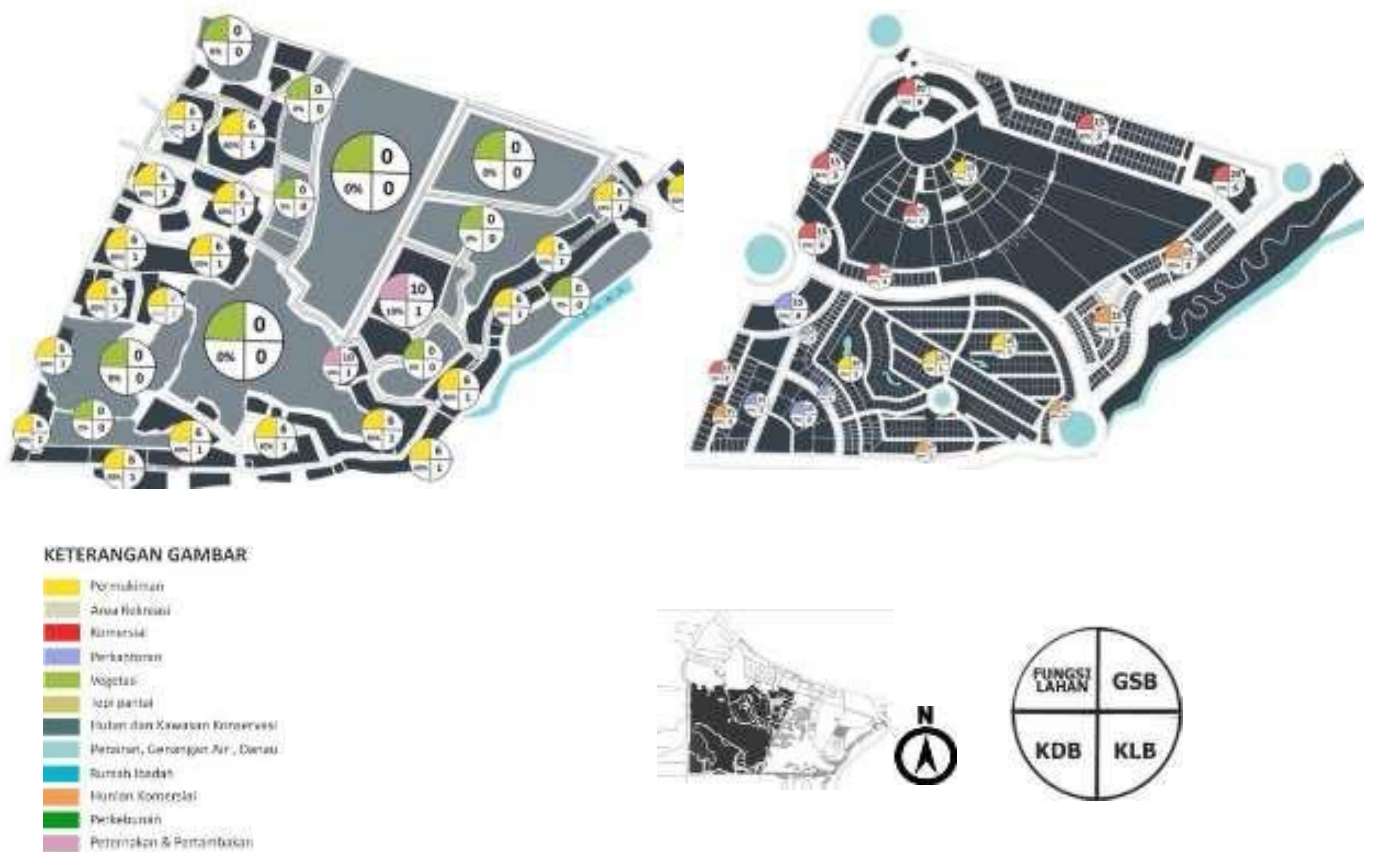
Peta Kunci



Gambar 4. Kondisi eksisting (kiri) dan perencanaan (kanan) segmen 2

#### 4.3. Segmen 3

Jika ditinjau dari intensitas pembangunan, kondisi bangunan pada segmen 3 ditinjau dari Koefisien Dasar Bangunan (KDB) rata-rata 60%, dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) rata-rata 1 lantai. Garis Sepadan Bangunan yang menghadap Jalan Mayjen H. T Rizal Nurdin dan Jalan Pantai Gudang Garam adalah 6 meter. Melalui perencanaan kawasan Pantai Cermin ini, diharapkan mampu membatasi jumlah pembangunan di sepanjang koridor jalan untuk tujuan mengendalikan pemanfaatan lahan dan garis sempadan bangunan secara bijak dan terencana. Perencanaan area hunian komersial pada koridor utama Jalan Mayjen H. T Rizal Nurdin direncanakan dengan Koefisien Dasar Bangunan 80% dengan ketinggian bangunan maksimal 3 lantai. Malay Village Tourism direncanakan dengan Koefisien Dasar Bangunan 70% dengan maksimal ketinggian bangunan 1 lantai. Malay Village Homestay direncanakan dengan Koefisien Dasar Bangunan 60-70% dengan maksimal ketinggian bangunan 1-2 lantai. Area perkantoran pada segmen ini direncanakan dengan maksimal Koefisien Dasar Bangunan 70% dan ketinggian bangunan maksimal 2-4 lantai. Area komersial berupa restaurant dan hotel pada segmen ini direncanakan dengan maksimal Koefisien Dasar Bangunan 70-80% dan ketinggian bangunan maksimal 2-6 lantai. Adapun kajian intensitas pembangunan eksisting pada Segmen 3 dapat dilihat pada (gambar 5).



Gambar 5. Kondisi eksisting (kiri) dan perencanaan (kanan) segmen 3

## 5. Kesimpulan

Dengan penelitian terhadap aspek Intensitas Pembangunan diharapkan dapat menjadi pedoman bagi pemerintah dalam mengembangkan Kawasan Wisata Pantai Cermin. Dalam skala nasional pemerintah pusat perlu melatih dan menjalin kerja sama dengan seluruh pemerintah daerah untuk mengembangkan Kawasan Wisata Pantai Cermin.

## Referensi

- [1] Lina Dong. (2004) "Waterfront Development : A Case Study of Dalian, China. thesis requirement for the degree of Master of Applied Environmental Studies in Local Economic Development - Tourism Policy and Planning. Waterloo, Ontario, Kanada.
- [2] City of Port Phillip. (2016) "Port Melbourne Waterfront Urban Design Framework." *Energy Economics* 34 (5): 1484–1491.
- [3] Weyman-Jones, Thomas, JùliaMendonçaBoucinha, and CatarinaFeteiraInácio. (2015) "Measuring electric energy efficiency in Portuguese households: a tool for energy policy." *Management of Environmental Quality: An International Journal* 26 (3): 407–422.
- [4] Saunders, Harry (2009) "Theoretical Foundations of the Rebound Effect", in Joanne Evans and Lester Hunt (eds) *International Handbook on the Economics of Energy*, Cheltenham, Edward Elgar
- [5] Sorrell, Steve (2009) "The Rebound Effect: definition and estimation", in Joanne Evans and Lester Hunt (eds) *International Handbook on the Economics of Energy*, Cheltenham, Edward Elga
- [6] Undang-Undang No 27 tahun 2007