



Analisis Kelayakan *Waterfront City* (Studi Kasus Daerah Ongkoliong Desa Batu Merah)

Gledy Christalia Talanila¹, Sri Pare Eni², Margareta Maria Sudarwani³

¹ Mahasiswa, Magister Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

² Dosen, Magister Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

³ Dosen, Magister Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia

| Diterima 18 Agustus 2023 | Disetujui 26 November 2023 | Diterbitkan 31 Desember 2023 |

| DOI <https://doi.org/10.32315/jlbi.v12i4.256>

Abstrak

Air merupakan sumber daya alam sangat penting bagi kehidupan manusia, baik dari segi pertanian, industri, pembangkit energi, rumah tangga, bahkan transportasi dan rekreasi. Kota Ambon sendiri ada kota yang dikelilingi oleh air potensi ini mendorong pemerintah Kota Ambon untuk mengembakan kota ambon lebih berkembang lagi dengan membuat perencanaan Ambon *Waterfront City*. Tujuan dari penelitian ini adalah melakukan perencanaan ulang kota ambon agar terlaksana Ambon *Waterfront City*, agar menjadi komoditas yang menguntungkan bagi pemerintah maupun Masyarakat sekitar. Dengan menggunakan metode penelitian kualitatif dan pendekatan studi eksploratif dan komparatif. Kota Ambon memiliki karakteristik topografi yang berbukit dan berlereng. Akibat dari pertumbuhan ekonomi yang pesat, pengembangan *Waterfront City* Ambon menjadi terkendala, dimana perubahan fungsi lahan di pesisir pantai yang menjadi permukiman, dan kurangnya sarana dan prasarana yang memadai, mengakibatkan kota Ambon dengan demikian membelakangi pantai. Untuk menjadikan Kota Ambon sebagai *Waterfront City*, diperlukan perbaikan kondisi ini melalui pengaturan perencanaan Kota dan perlu adanya perbaikan infrastruktur. Perkembangan ini harus memperhatikan faktor ekologi kota.

Kata-kunci : Perencanaan Kota, *Waterfront city*, Ekologi

Regeneration Of The Seaside City As A Commodity Towards Ambon Water Front City (Case Study of Ongkoliong Area, Batu Merah Village)

Abstract

Water is a natural resource that is needed by humans, both in terms of agriculture, industry, energy generation, households, even transportation and recreation. Ambon City itself is a city surrounded by water, this potential encourages the Ambon City government to develop the city even more by planning Ambon Waterfront City. The purpose of this research is to re-plan the city of Ambon so that Ambon Waterfront City is implemented, so that it becomes a profitable commodity for the government and the surrounding community. By using qualitative research methods and exploratory and comparative study approaches. Ambon City has hilly and sloping topographic characteristics. As a result of rapid economic growth, the development of the Ambon Waterfront City is constrained, with changes in the function of land on the coast into settlements, and the lack of adequate facilities and infrastructure, resulting in the city of Ambon thus turning its back on the beach. To make Ambon City a Waterfront City, it is necessary to improve this condition through urban planning arrangements and infrastructure improvements. This development must take into account the ecological factors of the city.

Keywords: Urban Planning, *Waterfront city*, Ecology, Commodities

Kontak Penulis

Gledy Christalia Talanila

Mahasiswa Pascasarjana, Magister Arsitektur, Universitas Kristen Indonesia

Jl. Mr J Latuharhary-Ambon, Kode pos : 97113

Tel : +62-823-9963-9699

Email : Gledychrl@gmail.com



Copyright ©2023 by Authors.

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

Pendahuluan

Dikelilingi oleh pantai, kota Ambon seharusnya menggerakkan perekonomiannya melalui penekanan aktivitas yang berbasis kegiatan wisata pantai. Tetapi karena tekanan urbanisasi pesisir pantai menjadi tempat hunian bagi pendatang yang kesulitan memperoleh lahan di dalam kota. Kota pesisir sendiri sering dianggap sebagai kota yang menawarkan peluang ekonomi, kemudahan akses, dan keajaiban lanskap perkotaan. Sering dilupakan bahwa kota pesisir juga merupakan bagian dari zona pinggir laut, di mana laut adalah massa batas akhir air yang harus menopang semua beban di dalam zona tersebut. Jika hanya penduduk kota yang menyadari lingkungan mereka sendiri, maka masa depan mereka dan Kotanya serta dampak negatif terhadap lingkungan pasti akan berkurang. Kota Ambon sendiri telah merencanakan agar menjadi kota pesisir atau AMBON WATER FRONT CITY. Daerah ongkoliang merupakan daerah yang strategis dimana potensi sumber daya alam yang menunjang dengan lokasi yang strategis dan dapat difungsikan sebagai Kawasan waterfront city. Pada Kawasan ini dulunya difungsikan sebagai Kawasan industri tetapi pasca konflik 1999 sudah dialihkan menjadi pemukiman, kurangnya sarana dan prasarana yang memadai, serta kurangnya perhatian terhadap faktor ekologi kota. Hal ini mengakibatkan kota Ambon kota ambon menjadi keterbelakangan. tujuan dari penelitian ini adalah melakukan analisa kelayakan daerah ongkoliang dalam perencanaan ulang kota Ambon agar terlaksana Ambon Waterfront City, sehingga dapat menjadi komoditas yang menguntungkan bagi pemerintah maupun masyarakat sekitar, pada penulisan menggunakan metode penelitian kualitatif dan pendekatan studi eksploratif dan komparatif.

Metode

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan studi literatur yang bersumber dari artikel ilmiah, serta data' literatur penunjang seperti dokumen penunjang RTRW, dalam lainnya. Selain dari pendekatan ilmiah penulis juga melakukan observasi langsung ke lokasi untuk mendapatkan hasil yang lebih valid. Penelitian ini berfokus pada wilayah daerah Ongkoliang Kota Ambon, pemilihan lokasi ini dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi yang strategis dalam menerapkan Kawasan waterfront city. Selanjutnya analisis data menggunakan analisis isi, yaitu menelaah atau menelaah lebih dalam, kritis terhadap data yang diperoleh. Setelah melewati tahap analisis data, data kemudian dideskripsikan.

Metode Pengumpulan Data :

Dalam penelitian ini penulis melakukan survei langsung ke lapangan dan berkomunikasi dengan warga daerah sekitar, dan melakukan observasi

lapangan, dan mengolah data-data pendukung yang diperoleh :

- Foto Citra
- Dokumen RTRW Kota Ambon
- Dokumen RTRW Kecamatan Sirimau
- Kabupaten Dalam Angka
- Dan Jurnal / Artikel Terkait

Metode Analisis Data

Jelaskan metode analisis data yang digunakan untuk mengungkap temuan penelitian. Sebutkan nama analisis data kualitatif atau kuantitatif yang digunakan untuk mengungkap temuan. Metode analisis merupakan metode untuk menyusun pengetahuan. Konten pengetahuan yang akan diungkap (yang dinyatakan dalam tujuan penelitian) mempengaruhi metode analisis data yang digunakan. Lengkapi artikel

Hasil dan Pembahasan

a. Administratif



Gambar 1 Daerah Penelitian

Daerah penelitian ini berada pada desa Ongkoliang dengan luas lahan 700.000 M2 dengan letak geografis Desa Ongkoliang terletak pada 3°41'0.21"S lintang Selatan. 128°11'11.68" Bujur Timur, dengan berbatasan wilayah :

- | | | |
|---------|---|---------------------------------|
| Utara | : | Teluk Ambon |
| Selatan | : | Perumahan Batu Merah |
| Timur | : | Pasar Mardika Ambon |
| Barat | : | Balai Perikanan Provinsi Maluku |

Kondisi lingkungan Desa Ongkoliang dapat dilihat pada tabel berikut :

Informasi Umum	
1	Nama Kawasan : Desa Ongkoliang
2	Kelurahan : Batu Merah
3	Kecamatan : Sirimau
4	Luas Kawasan Penelitian : 700
5	Jumlah Penduduk : ± 147 jiwa
6	Tipologi : Kawasan Pesisir Pantai
Kriteria / Indikator	
A.Kondisi Fisik	

1	Keteraturan Bangunan :	> 65% Bangunan Tidak Teratur
2	Kepadatan Bangunan :	100 % Padat Bangunan
3	Kondisi Fisik Bangunan :	> 75 % Bangunan Semi Permanen
4	Kondisi Jalan Raya :	60-80 % Permukaan Rabat Beton dengan Kondisi Rusak
		85-90 % Tidak Memiliki Saluran
		90 % Tidak Berfungsi
5	Pembuangan Air Hujan :	30-40% Konstruksi Beton
		15 % Memiliki Saluran Pembuangan Air Hujan
6	Saluran Pembuangan Air limbah :	80-95 % Tergenang / Banjir Pada Musim Hujan
		5% Rumah Memiliki Jamban Keluarga dan Spitant
7	Penyediaan Air Bersih:	5 % Kawasan Memiliki Saluran Pembuangan Limbah
		30-45 % Terlayani Air Minum PDAM (Perpipaan dengan jam-jam tertentu)
8	Pengelolaan Sampah :	7% terlayani Pengelolaan Sampah

B. Non Fisik

1	Legalitas Dalam Mendirikan Bangunan :	90% Tidak Memiliki IMB
2	Kepadatan Penduduk :	Sangat Padat Penduduk
3	Mata Pencaharian Penduduk :	Nelayan, Buruh Tukang, Pedagang
4	Kesesuaian Dengan RTRW Kota Ambon:	Berada pada Zona Peruntukan Kawasan Perdagangan
5	Status Lahan :	70 % Milik Pemerintah
6	Nilai Strategis Lokasi :	Sangat Strategis Karena Berada Pada Pusat Kota, dan Merupakan Daerah Perekonomian Kota Ambon
7	Kegiatan Ekonomi Pada Lokasi :	Pedagang Eceran, Industri Rumah Tangga dan Jasa

Berada pada daerah pasca konflik dan tidak memiliki tempat tinggal hampir 90 % penduduk bukanlah penduduk lokal daerah Batu Merah, melainkan orang asing yang telah bermukim pada daerah tersebut ±15 tahun. Berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh, berikut adalah data penduduk tempat di Ongkoliong. Berdasarkan hasil survey diperoleh 46 KK dengan jumlah ±200 jiwa dengan rata-rata pekerjaan sebagai

buruh pelabuhan, pedagang asongan, dan pedagang pasar Mardika.

b. Analisa Lokasi dan Aksesibilitas

Pasca konflik tahun 1999 yang mengakibatkan perubahan fungsi lahan di mana awalnya daerah Ongkoliong merupakan tempat perbelanjaan atau pasar, seiring berjalanya waktu dan terbengkalainya maka digunakan oleh pendatang sebagai tempat tinggal sementara, tetapi kurang lebih sudah berjalan kurang waktu 15 tahun lamanya. Dengan berada pada pusat kota maka pertumbuhan penduduk sangat berkembang pesat. Yang mengakibatkan pengalihan fungsi lahan yang meningkat. Hingga di mana yang fungsinya sebagai Kawasan perdagangan di alihfungsikan sebagai kawasan permukiman akibat urbanisasi yang tinggi. Daerah ongkoliong memiliki kualitas jalan umum, serta ketersediaan transportasi umum yang memadai karena berdekatan dengan terminal umum Kota Ambon yang dapat menunjang aksesibilitas, hanya saja kondisi jalanan umum pada daerah ongkoliong harus dilakukan revitalisasi, karena kondisi jalanan umum yang sudah rusak dan memiliki banyak lubang. selain itu kondisi ongkoliong yang berada pada pesisir pantai, dan memiliki akses langsung ke sungai dan pelabuhan dapat meningkatkan potensi kawasan waterfront city. dimana tersedianya fasilitas pelabuhan atau dermaga dapat mendukung aktivitas transportasi air dan rekreasi. berada pada pusat kota dan memiliki aksesibilitas yang dapat dijangkau di mana dekat dengan fasilitas umum seperti sekolah rumah sakit, tempat beribadah dan lainya menjadi faktor penting dalam menarik minat calon penghuni dan pengusaha. selain itu kawasan ongkoliong dapat di kembangkan menjadi kawasan destinasi wisata. Penting untuk melibatkan ahli tata kota dan transportasi dalam evaluasi ini, serta berkoordinasi dengan pemerintah daerah untuk memastikan bahwa rencana pengembangan sesuai dengan peraturan dan norma yang berlaku. Selain itu, mempertimbangkan persepsi dan kebutuhan masyarakat setempat dalam hal aksesibilitas dapat memperkuat dukungan untuk proyek Waterfront City.

c. Analisa Kondisi Ekonomi

Desa Batu Merah bukan merupakan kawasan pengembangan sumber daya kelautan yang potensial, melainkan merupakan desa dalam Unit Pengembangan Wilayah I dengan unit fungsional sebagai pusat pelaksanaan fungsi pelayanan utama, berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Kota Ambon. pada tanggal 24 Desember 2012 bahwa pelabuhan perikanan tersebut akan diubah menjadi pelabuhan Pasar Samudra, selain potensi pelabuhan

perikanan sebagai tempat mendaratkan ikan, untuk itu pemanfaatan ikan dapat meningkatkan produksi masyarakat sekitar, dapat menghasilkan ikan sutra, atau bahkan membuat benda-benda seperti kerang yang dapat dijadikan oleh-oleh yang mempunyai nilai seni namun menghambat pemanfaatan produk perikanan dan produk perikanan non-makanan, khususnya kurangnya inovasi dalam pengelolaan pemanfaatan yang dapat menambah manfaat ekonomi. nilai bagi masyarakat. Keberadaan pelabuhan ini dapat meningkatkan kondisi perekonomian masyarakat sekitar, namun masyarakat setempat masih belum sadar dan masih kekurangan fasilitas pemerintah yang mampu memberikan pelayanan yang memadai. Diprediksi pada tahun 2025, terms of trade Kota Ambon akan berkembang pesat dan menjadi pusat perdagangan barang dan jasa di tingkat regional dan nasional. Ini akan mendukung industri kecil, kuat, mandiri dan berkelanjutan. Potensi tersebut didukung oleh letak kota Ambon sebagai ibu kota provinsi, dengan fasilitas transportasi darat, laut bahkan udara yang sangat memadai. Dan Memiliki potensi alam pesisir yang indah dan dapat meningkatkan kegiatan perdagangan dan jasa secara luas bagi masyarakat sekitar. Potensi pengembangan perikanan di kawasan Ongkoliong harus besar karena letaknya yang strategis di pesisir pantai, dekat dengan perikanan kota Ambon, memiliki produksi ikan yang sangat baik harus mampu mensejahterakan penduduk setempat, jika ada agroindustri berbasis ikan, dapat meningkatkan perikanan ini dan dapat bersinergi dengan baik dengan nelayan lokal, namun membutuhkan kapal dan peralatan nelayan yang modern, sehingga hasil tangkapan akan tinggi dan pendapatan nelayan akan tinggi, di sini pemerintah harus memperhatikan kebutuhan agar dapat terlaksana dengan baik.

d. Analisa Potensi Pengembalian Investasi

Pembangunan waterfront city jika dilaksanakan pada daerah Ongkoliong jika di perhatikan dapat memberikan pengembalian investasi yang signifikan, dimana kawasan Ongkoliong dapat dilakukan pengembangan pariwisata yang mencakup permukiman, dan perekonomian, selain itu dapat memanfaatkan kondisi pesisir Pantai untuk Kawasan pariwisata, selain itu untuk mengembalikan investasi yang optimal, penting untuk melakukan perencanaan dan pengelolaan yang berkelanjutan, seperti

melakukan reklamasi Pantai untuk membangun Kawasan waterfront city di atas reklamasi tersebut.

e. Analisa Infrastruktur dan Utilitas

Pada daerah Ongkoliong bertempat pada jantung kota ambon, pembangunan fisik sudah dilakukan pemerintah kota ambon di desa batu merah tetapi untuk Kawasan yang diteliti penulis belum adanya Pembangunan infrastruktur, seperti diketahui pada daerah penelitian merupakan Kawasan dimana fungsinya terlebih dahulu sebagai Kawasan perdagangan yang akibat pasca konflik 1999 sudah terbengkalai dan dijadikan tempat tinggal bagi pendatang yang dtn. Untuk Pembangunan fisik seperti jalan dan air bersih belum sepenuhnya terealisasikan di daerah Ongkoliong, dengan masih adanya daerah- yang belum tersentuh air bersih (berdasarkan hasil wawancara dengan pak agung warga sekitar penelitian.2023.) pada saat kondisi curah hujan tinggi Kawasan tersebut selalu tergenang banjir, daerah Ongkoliong memiliki fasilitas sosial dan utilitas namun kondisi beberapa infrastruktur perlu perbaikan dan pemeliharaan.

f. Analisa Pembangunan Waterfront City

1. Penerapan Floating Park di Wilayah Ongkoliong

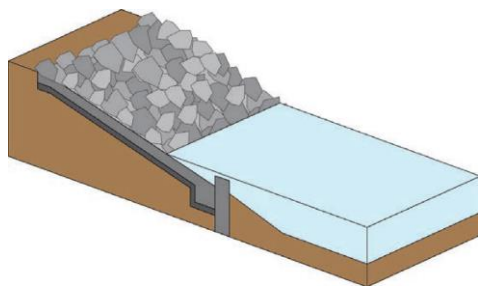
Selain dapat difungsikan sebagai Kawasan perdagangan, seiring dengan kebutuhan RTH yang kurang alternatif desain yang dapat dikembangkan di daerah Ongkoliong adalah penerapan konsep Floating Park. Floating park pada dasarnya merupakan struktur terapung (floating structure). Konsep ini telah digunakan secara luas di seluruh dunia untuk berbagai fungsi (mulai dari seukuran kilang minyak hingga kota kecil). Walau demikian, penggunaan untuk fungsi taman publik masih terbilang sedikit. Berbicara mengenai struktur terapung (untuk kasus floating park ini, lebih tepatnya dikatakan sebagai struktur terapung besar/Very Large Floating Structure (VLFS). Pengadaan floating park ini bertujuan agar mengatasi masalah tingkat kebutuhan RTH dengan kondisi lahan yang semakin menipis dan di jawab dari sudut pandang waterfront city. floating park menggunakan beberapa ponton modular yang disatukan sebagai landasan utamanya. Ponton ini kemudian dapat ditambahkan pada dasar air dengan berbagai metode berbeda, disesuaikan dengan kedalaman dan keadaan air. Untuk memenuhi kebutuhan fungsinya sebagai taman publik floating park menyediakan berbagai elemen dan fasilitas penunjang kegiatan pengunjung. Penunjang ini beragam dari elemen keras (lebih khususnya paving) sampai item-item pencegah kecelakaan seperti pelampung dan tanda-tanda larangan.

2. Pengembangan Konsep Waterfront City Tanggap Bencana

Pengembangan Konsep Waterfront City Tanggap Bencana : Kondisi lahan yang berada pada pesisir teluk ambon, dan rentan terhadap gempa, harus diperhatikan kondisi bencana yang terjadi seketika yang akan mengakibatkan kenaikan air laut yang menyebabkan erosi, dan mengakibatkan banjir yang cukup parah.Pada Kawasan ini sebaiknya menggunakan atau dibuat strategi :

REVTMENT/ RIP-RAPI dimana struktur garis Pantai dibuat dari puing-puing batu atau balok beton yang ditempatkan di permukaan miring untuk melindungi kondisi tanah di bawahnya dan mengurangi erosi. Penggunaan ini sangat direkomendasikan karena biayanya yang cenderung relatif rendah, dan lebih sensitif dibandingkan dinding vertikal yang keras.bahan yang dapat digunakan berupa batu galian, batu lapangan, lempengan beton cor, kantong berisi pasir atau beton, keranjang bronjong berisi batu, unit pelindung beton, dan balok beton.

revetment dapat mempercepat erosi pada lokasi yang berdekatan dan tidak diperkuat. Mereka sangat cocok untuk memitigasi gelombang di tebing yang menghadap ke laut dan memberikan perlindungan erosi di lereng yang lebih curam. Revetment paling efektif pada area yang tanah pondasinya stabil.



Manfaat Revetment :

- Dapat menstabilkan garis Pantai untuk mencegah erosi, tetapi tidak dapat melindungi dari gelombang badai
- Tidak akan mengalami keruntuhan atau kehancuran yang parah meskipun terjadi kerusakan akibat gelombang
- Desain yang kasar dan miring memiliki dampak erosi dan gerusan yang kecil di bandingkan struktur Vertikal.
- Memungkinkan memberikan banyak peluang untuk habitat bagi makhluk hidup yang lainnya dapat bertumbuh dan berkembang, dan menggunakan material yang ramah lingkungan

Kesimpulan

pembangunan Waterfront City di daerah tersebut dapat memberikan pengembalian investasi yang signifikan, terutama dalam pengembangan pariwisata yang mencakup permukiman dan perekonomian. Selain itu, pengembangan Waterfront City di daerah Ongkoliang dapat memanfaatkan kondisi pesisir pantai sebagai kawasan pariwisata. Namun, untuk mengembalikan investasi yang optimal, perlu dilakukan perencanaan dan pengelolaan yang berkelanjutan, seperti melakukan reklamasi pantai untuk membangun kawasan Waterfront City. Dalam perencanaan ini, perbaikan kondisi kota dilakukan melalui pengaturan perencanaan kota dan perbaikan infrastruktur, dengan memperhatikan faktor ekologi kota.selai itu Floating park dapat dijadikan sebagai taman publik yang terapung di atas air, sehingga dapat mengatasi masalah tingkat kebutuhan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dengan kondisi lahan yang semakin menipis.floating park juga dapat menjadi daya tarik wisata yang menarik bagi pengunjung.Dengan demikian, diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat sekitar, meningkatkan perekonomian daerah, serta meningkatkan daya tarik wisata kota Ambon.

Daftar Pustaka

- Ambon, D. S. (t.thn.). Badan Pusat Statistik Kota Ambon . Diambil kembali dari <https://ambonkota.bps.go.id/statictable/2017/06/07/11/jumlah-penduduk-kota-ambon-per-desa-menurut-jenis-kelamin-2015.html>
- DINAS TATA RUANG PEMERINTAHAN KOTA MEDAN . (2016, Juli 7). Teori Regenerasi Kota dalam Pengembangan Wilayah dan Kota. Diambil kembali dari PEMERINTAHAN KOTA MEDAN : Sumber Berita: <http://perkimtaru.pemkomedan.go.id/artikel-807-teori-regenerasi-kota-dalam-pengembangan-wilayah-dan-kota-.html#ix7iJS1PSY>
- morena, m. (2011). Morphological, technological and functional characteristics of infrastructures as a vital sector for the competitiveness of a country system. An analysis of the evolution of Waterfronts.
- Moretti.M. (2008, September 5). Cities on Water and Waterfront Regeneration. Diambil kembali dari he Role of Culture and : http://www.river-cities.nazwa.pl/www/download/m.moretti_vienna_2008.pdf
- Papheochari, D. (2010). LITORALL. Examination of Best Practices for Waterfront Regeneration, 1-14.
- PEMERINTAHAN KOTA AMBON . (t.thn.). KEADAAN GEOGRAFIS KOTA AMBON . Diambil

kembali dari PEMKOT AMBON :
<https://ambon.go.id/keadaan-geografis/>

- [7] The World Bank . (2015). Working for a World Free of Poverty. Diambil kembali dari The World Bank:
<https://urbanregeneration.worldbank.org/about>