

## PENGEMBANGAN KONSEP SUPERBLOCK DI KAWASAN WISATA DENGAN PENDEKATAN URBAN PICNIC DI JAKARTA

Ivan Junanda<sup>1</sup>, Ari Widyati Purwantiasning<sup>1</sup>, Lutfi Prayogi<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta  
[ivan.junanda86@gmail.com](mailto:ivan.junanda86@gmail.com)  
[arwityas@yahoo.com](mailto:arwityas@yahoo.com)  
[lutfi.prayogi@gmail.com](mailto:lutfi.prayogi@gmail.com)

**ABSTRAK.** Semakin langkanya lahan untuk keperluan komersial di pusat kota, seperti Jakarta, mengakibatkan pembangunan di pusat kota harus dilakukan secara efisien. Guna mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan dengan memanfaatkan lahan yang tersedia, maka belakangan ini mulai dikembangkan suatu konsep yang dikenal dengan konsep *superblock* sebagai kawasan perkotaan yang terpadu. Sebagai daerah ibukota, Jakarta merupakan kota metropolitan dimana Jakarta merupakan salah satu destinasi utama wisata konvensi di Indonesia memiliki potensi yang kuat untuk disejajarkan dengan destinasi-destinasi wisata konvensi lainnya di kawasan Asia. Disamping itu banyak masyarakat Indonesia yang juga ingin sesekali menikmati suasana Jakarta. Namun dengan semakin padatnya lahan di perkotaan mengurangi ruang gerak masyarakat perkotaan untuk melakukan aktifitas di ruang publik terbuka hijau seperti piknik di perkotaan (*urban picnic*). Kurangnya ruang publik di Jakarta merupakan ironi dari ibu kota ini bila dibandingkan dengan kota-kota asli Indonesia lainnya, yang dilengkapi dengan alun-alun (alun-alun tertutup), taman dan kebun sebagai ruang publik untuk penghuninya. Metode yang dilakukan dari penulisan ini adalah dengan cara mengumpulkan data yang dibutuhkan dalam proyek ini dengan cara studi literatur maupun survey kelapangan. Data yang didapat dikompilasi yaitu memilah dan menentukan data-data utama yang akan dianalisis dengan pendekatan *urban picnic* untuk merencanakan kawasan *superblock* di kawasan wisata Jakarta, sehingga nantinya hasil analisa tersebut akan menjadi konsep perencanaan dan perancangan. Hasil yang diharapkan dari penulisan ini yaitu agar dapat menjadi pedoman dalam perencanaan dan perancangan sebuah kawasan *superblock* di kawasan wisata Jakarta yang terpadu dengan memperhatikan kebutuhan ruang publik di perkotaan.

Kata Kunci : Desain *Superblock*, Kawasan Wisata, Ruang Publik Terbuka Hijau, Akftitas Perkotaan, *Urban Picnic*

**ABSTRACT.** The increasing scarcity of land for commercial purposes in the city center, such as Jakarta, resulted in the development of downtown should be done efficiently. In order to realize sustainable development by utilizing the available land, then lately began to develop a concept known as the *superblock* concept as an integrated urban area. As a capital city, Jakarta is a metropolitan city where Jakarta is one of the main destinations of convention tourism in Indonesia has a strong potential to be aligned with other convention tourism destinations in Asia. Besides, many Indonesian people who also want to occasionally enjoy the atmosphere of Jakarta. However, the increasingly crowded land in urban areas reduces urban space for activities in open green public spaces such as urban picnic. The lack of public space in Jakarta is an irony of this capital city when compared to other native cities of Indonesia, which are equipped with plaza (square closed), gardens and gardens as public spaces for its inhabitants. The method undertaken from this writing is to collect the data required in this project by means of literature study or survey of spaciousness. The data obtained is compiled to sort and determine the main data data that will dianalisis with urban picnic approach to plan the *superblock* area in the tourist area of Jakarta, so that later the results of the analysis will be the concept of planning and design. The expected result of this paper is to be a guide in the planning and design of a *superblock* area in an integrated tourism area of Jakarta with attention to urban public space needs.

Keywords: Superblock Design, Tourism Area, Green Open Public Room, Urban Activities, Urban Picnic

### PENDAHULUAN

Rekreasi *outdoor* dan wisata alam seperti piknik merupakan salah satu kegiatan yang biasanya sering dilakukan oleh masyarakat perkotaan untuk mendapatkan kepuasan dan hiburan disaat liburan tiba. Namun padatnya populasi dan keterbatasan lahan akan ruang publik di perkotaan, menjadi alasan bagi masyarakat perkotaan untuk bepergian keluar

kota dengan mengeluarkan biaya tambahan hanya untuk mencari tempat atau ruang yang berhubungan langsung dengan alam dan menikmati pemandangan untuk mendapatkan kembali kenikmatan berkualitas dari tekanan kehidupan yang ada di perkotaan. Tren bagaimana orang bisa menghabiskan waktu mereka di perkotaan berubah dari tahun ke tahun, namun kegiatan yang berhubungan langsung dengan alam tidak akan berubah dan

merupakan salah satu kebutuhan untuk bersosialisasi dan memberikan banyak manfaat bagi warga perkotaan. Kesempatan untuk dekat dengan alam, bersantai dan menikmati diri sendiri merupakan salah satu cara yang efektif dan tak ternilai dibandingkan dengan tren modernisasi yang ada di perkotaan saat ini. Oleh karenanya kebutuhan akan ruang publik perlu diperhatikan bagi kesejahteraan masyarakat perkotaan khususnya ibukota Jakarta seperti halnya piknik perkotaan atau *urban picnic*.

Dari data Badan Pusat Statistik DKI menyebutkan bahwa jumlah penduduk Jakarta pada 2015 mencapai 10,17 juta jiwa, meningkat dari tahun sebelumnya, yaitu sebanyak 10,07 juta jiwa. Data ini merupakan proyeksi penduduk Indonesia 2010-2035. Masalah utama yang selalu mengiringi perkembangan perkotaan adalah kepadatan penduduk. Urbanisasi telah menyebabkan ledakan jumlah penduduk kota yang sangat pesat, salah satu implikasinya adalah terjadinya penumpukan tenaga kerja di kota-kota besar di Indonesia. Banyak penduduk yang memilih untuk menetap di kota besar, hal ini menjadi salah satu faktor penyebab semakin banyaknya pemukiman-pemukiman baru di Jakarta baik itu legal maupun illegal. Pertumbuhan yang tidak terkendali menghasilkan bentuk kota yang terlalu besar, sedangkan keadaan di dalamnya pun semakin padat. Tanpa diimbangi dengan peningkatan daya dukung sarana maupun prasarana lingkungan, pertumbuhan ini dapat mengakibatkan berkurangnya tingkat pelayanan terhadap masyarakat.

Oleh karena itu dalam pengembangannya suatu wilayah perkotaan, tidak saja tumbuh secara alami tanpa kendali namun perlu adanya konsep perancangan yang memiliki kontekstual dengan kebutuhan manusia. Melihat dari permasalahan yang diutarakan di atas bahwa Jakarta merupakan salah satu kota destinasi wisata konvensional di kawasan Asia, memiliki tingkat kepadatan penduduk yang tinggi dengan keterbatasan lahan hunian dan ruang publik serta fasilitas pendukung sebagai wadah bersosialisasi dan berinteraksi, maka *Superblock* menjadi alternatif solusi yang tepat.

*Superblock* atau *mixed use development* adalah kawasan yang menggabungkan pusat hunian (apartemen, rumah susun), pusat perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, sekolah, pusat kesehatan, tempat olahraga, bahkan juga tempat rekreasi. *Superblock* dapat dilihat sebagai cara membentuk kawasan-kawasan yang mampu secara mandiri memenuhi semua kebutuhan penghuninya, dengan pendekatan *urban picnic* yang mengutamakan ruang publik sebagai wadah untuk bersosialisasi dan berinteraksi. Pembangunan *Superblock* telah menjadi salah satu fenomena konsep perancangan kota di abad-20 seiring dengan lahirnya gerakan

modern. Di Indonesia, perkembangan *Superblock* menjadi tren di awal tahun 80-an. Fenomena pembangunan kawasan hunian vertikal terpadu dalam bentuk *Superblock* merupakan salah satu jawaban logis terhadap masalah pemenuhan kebutuhan papan di tengah masalah degradasi kualitas lingkungan, dan kemacetan lalu lintas yang semakin tinggi, kawasan terpadu *Superblock* merupakan sebuah gagasan besar membuat sebuah kota mandiri yang efisien dan rapi khususnya di Jakarta.

## TUJUAN

Perencanaan dan perancangan ini bertujuan untuk menyusun dan mendapatkan konsep suatu kawasan *Superblock* di kawasan wisata yang multifungsi terhubung satu sama lain untuk mendorong tumbuhnya kegiatan yang beragam secara terpadu dalam suatu wadah yang memadai, dengan menggunakan pendekatan *urban picnic* yang menerapkan ruang publik perkotaan yang efisien dan mampu memaksimalkan ruang hijau perkotaan yang bisa memberikan interaksi pengguna di dalamnya.

## METODE

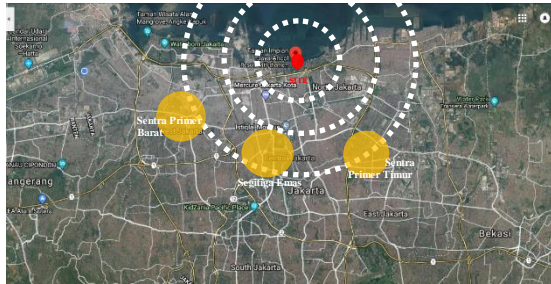
Metode kajian dan penulisan yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif, dimana data diperoleh melalui survey lapangan dan literatur. Data yang diperoleh dianalisis dengan metode *superimpose*. Data yang diperoleh survey lapangan yaitu berupa hasil dokumentasi (foto-foto) lokasi penelitian, sedangkan data literatur berupa informasi mengenai konsep superblok dan perkembangannya, peta-peta dari google earth dan dinas tata kota DKI Jakarta. Data-data tersebut kemudian dikumpulkan dan dianalisis dengan metode *superimpose*.

## PEMBAHASAN

### A. Analisis Pemilihan Lokasi

Dalam analisis pemilihan lokasi ini bertujuan untuk menentukan di wilayah kawasan wisata mana proyek akan direncanakan dengan mempertimbangkan beberapa kriteria yang akan berdampak pada perencanaan dan perancangan *Superblock* di Kawasan Wisata dengan pendekatan *Urban Picnic* di Jakarta. Berdasarkan data dinas pariwisata DKI Jakarta mengenai jumlah dan lokasi kawasan wisata, disebutkan bahwa terdapat ± 18 wisata yang tersebar di lima wilayah administrasi DKI Jakarta di antaranya Jakarta Utara, Jakarta Selatan, Jakarta Timur, dan Jakarta Barat. Dimana daerah administrasi Jakarta Utara

memiliki jumlah kawasan wisata terbanyak dan memiliki potensi sebagai lokasi perencanaan dan perancangan kawasan *Superblock* dikawasan wisata di Jakarta.



Gambar 4.3. Lokasi Proyek Terhadap Kegiatan Kota  
(Sumber: Google Map dan Analisis Pribadi, 2017)

meliputi rencana pengembangan bisnis properti dan rekreasi, fasilitas pendukung hingga peningkatan kualitas infrastruktur dan sumber daya manusia secara berkesinambungan.



Gambar 1.2. Rencana Pengembangan Bisnis Properti Jaya Ancol  
(Sumber: <http://www.bareksa.com>, 2017)



Gambar 1.1 Peta Penyebaran Pariwisata Jakarta  
(Sumber: [www.jakarta393.wordpress.com](http://www.jakarta393.wordpress.com), 2017)

Dari pernyataan rencana pengembangan kawasan Pembangunan Jaya Ancol dapat disimpulkan bahwa kawasan Pembangunan Jaya Ancol merencanakan pengembangan bisnis di bidang wisata rekreasi dan properti dengan target pasar properti eksklusif untuk kalangan menengah ke atas dengan fasilitas rekreasi kelas internasional bagi pengunjung dan penghuni yang tinggal di dalamnya. Disamping itu keberadaan lokasi tapak yang direncanakan dalam laporan ini terletak pada lokasi pengembangan yang sudah direncanakan oleh PT.Pembangunan Jaya Ancol untuk pengembangan kawasan mix use Carnival. Oleh karena itu lokasi tapak sangat berpotensi untuk direncanakannya proyek Superblock yang direncanakan sebagai Pusat Bisnis Distrik bertaraf internasional di kawasan wisata dengan pendekatan urban picnic di Jakarta guna meningkatkan perekonomian daerah setempat dan mengangkat nilai kawasan wisata Ancol.

## B. Ancol Sebagai Lokasi Tapak

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (PT PJA) merupakan sebuah perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha pembangunan dan jasa konsultasi di sektor rekreasi dan hiburan. Bisnis Utama PT PJA adalah rekreasi, resort, dan properti (real estate). PT PJA mengelola area pariwisata berkelas internasional yang terintegrasi dengan lokasi berdekatan dengan pantai. Sebagai kawasan properti dan wisata terpadu, Pembangunan Jaya Ancol terus melaksanakan beragam perbaikan dalam rangka peningkatan keunggulan kompetitif

Tapak perancangan *Superblock* dengan pendekatan *urban picnic* berada di Jalan Kawasan Wisata Ancol, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, daerah administrasi Jakarta Utara. Tapak ini berada di dalam kawasan wisata bahari, rekreasi, hiburan, kuliner, Taman Impian Jaya Ancol. Pada sisi sebelah Utara berbatasan dengan Pelabuhan Kalijapat, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Ancol Baru, sebelah Selatan berbatasan dengan Perumahan Coasta Villa, dan sebelah Barat berbatasan dengan Taman Impian Jaya Ancol. Luas Tapak 13,7 Ha dengan peruntukan lahan Zona C1 dan K1, KDB 60%, KLB 4, KDH 30%.



Gambar 1.3. Lokasi Tapak  
Sumber google maps , 2017

**Aksesibilitas** menuju lokasi tapak dapat melalui jalur Tol Tanjung Priok dan Jalan RE Martadinata. Akses menuju lokasi dapat ditempuh melalui perjalanan darat berupa mobil, motor, sepeda, bus pariwisata, angkutan kota, Transjakarta Busway, dan kereta rel listrik.

:Keterangan :

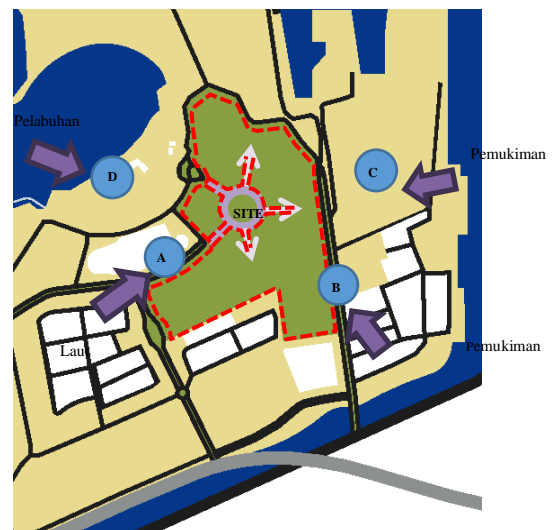
- Jalur Kendaraan Utama
- Jalur Secondary Kendaraan
- - - Jalur Pedestrian

**Analisis pencapaian tapak** yang didapat diambil diantaranya Main Entrance, karena terletak pada Jalan Kawasan Wisata Ancol yang merupakan jalan boulevard, yang memiliki dua arah jalan dengan median jalan sebagai pembagi dua jalan yang berlawanan. Sedangkan Side Entrance terletak pada Jalan Pantai Karnaval Ancol memiliki area rotunda sebagai pengarah jalan yang nyaman dan aman untuk penempatan lokasi Service Entrance, memiliki potensi yang baik dikarenakan terletak pada bagian belakang tapak yang bisa di akses melalui jalan Raya Baru Ancol.



Gambar 1.4. Analisis Pencapaian  
(Sumber: Analisis Pribadi, 2017)

**Sirkulasi dalam tapak** Sirkulasi tapak meliputi pencapaian bangunan, jalan masuk ke dalam bangunan, konfigurasi jalan, hubungan jalan dengan ruang, serta bentuk ruang sirkulasi. Sirkulasi pada tapak perancangan Superblock ini terbagi menjadi 2, yaitu sirkulasi pejalan kaki/manusia dan kendaraan. Dimana bagi pejalan kaki menggunakan trotoar khusus dan plaza, sedangkan kendaraan menggunakan jalan beraspal.



Gambar 1.5. Analisis Sirkulasi  
(Sumber: Analisis Pribadi, 2017)

**Penataan ruang luar** direncanakan dengan pembagian ruang publik pada masing-masing fungsi bangunan guna mendukung kegiatan urban picnic pada kawasan Superblock.



- Keterangan :
- Publik= massa
  - Publik= ruang publik/ RTH/ Pknik
  - Privat=

Gambar 1.6. Analisis Tata Ruang Luar  
(Sumber: Analisis Pribadi, 2017)

**Analisa view** dari luar ke dalam dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana pemandangan/view yang akan terlihat dari lingkungan sekitar dan mengarah ke tapak. View yang terpilih yaitu view A & B view dari arah pantai carnival dan pemukiman taman impian jaya ancil akan di optimalkan pada desain fasade agar menjadi daya tarik dengan penggunaan konsep bangunan skyline.



Gambar 1.7. Analisis View  
(Sumber: Analisis Pribadi, 2017)

### Orientasi Bangunan

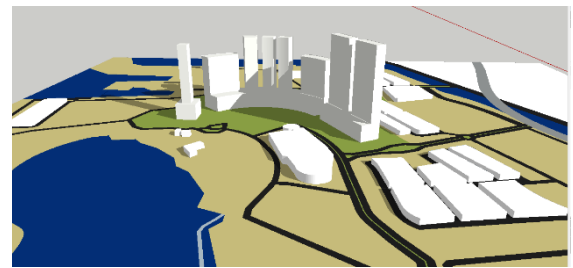
Berdasarkan hasil analisa yang memperhitungkan aspek keindahan, sirkulasi kendaraan, kenyamanan dan kemudahan maka orientasi yang di pilih yaitu orientasi menghadap ke arah jalan utama yaitu ke arah utara dan timur dengan view laut dan pantai carnival Ancol.

### Tampak Bangunan

Penampilan bentuk bangunan dapat memberikan identitas pada sebuah bangunan. Pada kawasan ini, tampak bangunan di buat saling menyatu satu sama lain dan disusun sedemikian rupa sehingga menghasilkan skyline yang baik pada suatu kawasan.

### Konsep Penzoningan Horizontal

Berdasarkan fungsi bangunan dan fasilitas dari kawasan *Superblock* dengan pendekatan *urban picnic* dan kondisi site sekitar, yaitu sebagai berikut.



- Keterangan
- =
  - = Semi
  - =
  - = Servis

Gambar 1.8. Konsep Zoning Horizontal  
(Sumber: Analisis Pribadi, 2017)

### Konsep Zoning vertikal

diperlukan berdasarkan pertimbangan kenyamanan ruangan, misalnya bagian paling bawah atau basement untuk utilitas-utilitas bangunan seperti ruang genset, ruang pompa, ruang panel, dll. Lalu dilantai pertama untuk area yang sifatnya publik dan di atasnya terdapat area yang sifatnya semi publik. Dan untuk hunian diletakan dipaling atas agar lebih private, dimana area untuk istirahat bisa mendapat suasana lebih tenang.

### Konsep Massa Bangunan

Jenis massa bangunan yang digunakan adalah kombinasi pola gabungan linier dan

melingkar. Bentuk site dengan pola linier memiliki sirkulasi yang tidak membingungkan, sedangkan untuk pola melingkar memiliki orientasi yang jelas terhadap ruang utama dengan zona penghubung yang kuat sebagai pemersatu ruang lainnya.. Bangunan – bangunan di dalam kawasan *Superblock* tersebut di rencanakan sesuai dengan fungsi dan kebutuhannya masing – masing dan di tempatkan pada zoning yang sudah di persiapkan sebelumnya.

### Bentuk dasar bangunan

Bentuk dasar massa yang akan dipakai adalah segi empat dan gabungan bentuk lingkaran sebagai pertimbangan bentuk bangunan agar kebutuhan ruang yang ada di dalam kawasan *Superblock* dengan pendekatan *urban picnic* ini dapat terpenuhi dengan maksimal. Untuk mendukung bentuk massa bangunan yang akan direncanakan pada proyek *Superblock* dengan pendekatan *urban picnic*, digunakan konsep arsitektural bergaya modern untuk bangunan perkantoran sebagai salah satu pusat bisnis bertaraf internasional dan konsep arsitektural bergaya resort untuk bangunan hunian dan komesil seperti mall dan hotel yang dapat mendukung kegiatan rekreasi dengan memaksimalkan ruang-ruang publik dan ruang terbuka hijau untuk mendukung kegiatan piknik yang dilakukan dengan pendekatan *urban picnic*.



Gambar 1.9. Contoh *Superblock* di Kawasan Resort Qianhai Water City, China  
(Sumber: web , <http://www.fieldoperations.net>, 2017)



Gambar 1.10. Contoh Bangunan Berkonsep Resort,

*W Hotel & Residences Palm Jumeirah, UAE*  
(Sumber: web , <https://www.rmjm.com>, 2017)



Gambar 1.11. Contoh Kemungkinan Konsep Urban Picnic, Seun City Walk  
(Sumber: web , <http://aoarchitect.us>, 2017)

### KESIMPULAN

Dalam merencanakan suatu konsep kawasan *Superblock* sebagai hunian, pusat perkantoran, pusat perbelanjaan, dan pusat rekreasi di kawasan wisata dengan pendekatan *urban picnic* yang diupayakan dapat menampung beberapa aktivitas yang menyangkut kebutuhan hidup manusia yaitu tempat tinggal, tempat bekerja, fasilitas perbelanjaan, hiburan, rekreasi dan peribadatan dan lain-lain. Adanya fasilitas kota yang lengkap dan terpadu di dalam *Superblock* ini, diharapkan mampu memberikan kemudahan-kemudahan yang bagi penghuni *Superblock* dan pelaku bisnis serta memberi peluang yang memadai bagi kegiatan bisnis global.

### DAFTAR PUSTAKA

- Danisworo, Muhammad, (1998). Makalah :Peremajaan Kota, Teknik Arsitektur ITB, Bandung.
- Shirvani, Hamid, **The Urban Process**, Van Norstand Reinhold Co., New York, 1985
- Trancik Roger, **Finding Lost Space**, VNR Company, New York, 1986
- Chiara, Joseph de and Kopelman, Lee, **Urban Planning & Design Criteria**, Litton Educational Publishing Inc., 1975