

BAB II

TINJAUAN UMUM PROYEK DAN LOKASI

2.1 Tinjauan Umum Proyek

2.1.1 Pusat Kuliner dan Oleh-oleh

1. Pusat

Berdasarkan KBBI pusat adalah tempat yang letaknya di bagian tengah. Pengertian lain yaitu pokok pangkal atau yang menjadi kumpulan berbagai urusan, hal, dan sebagainya.

2. Kuliner

“Culinary” yang berasal dari Bahasa Inggris. Berdasarkan KBBI kuliner ialah hal yang berhubungan dengan masak memasak yang berupa makanan pangan, lauk pauk dan minuman.

3. Oleh-oleh

Dalam KBBI, ialah sesuatu yang dibawa saat bepergian atau dengan kata lain adalah buah tangan. Berdasarkan Desy (2016), oleh-oleh dapat dikategorikan berdasarkan daya tahan yaitu barang tahan lama seperti kerajinan tangan dan barang tidak tahan lama seperti makanan dan minuman kaleng.

4. Pusat Kuliner dan Oleh-oleh

Pusat kuliner dan oleh-oleh ialah ruang atau wadah yang menjadi fasilitas dalam menyediakan berbagai makanan, minuman maupun oleh-oleh bagi para pengunjung loka hingga wisatawan. Pusat Kuliner dan Oleh-oleh yang merupakan area komersial juga menjadi tempat rekreasi dan berwisata.

2.1.2 Jenis-Jenis Unsur Wisata Kuliner

Macam-macam unsur wisata kuliner yaitu:

a. Food market

Food market adalah tempat yang menyediakan makanan dan minuman untuk dinikmati bersama kerabat maupun orang lain (Mufidah, 2012).

b. Warung pedagang kaki lima

Pedagang Kaki Lima (PKL) ialah kegiatan dalam usaha dagang yang dilakukan secara perorangan ataupun kelompok di area atau tempat umum sebagai lokasi dalam menjalankan usaha dagangnya seperti trotoar, pinggir jalan dan lainnya. PKL juga memiliki pengertian yang

sama dengan “hawkers”. Hawkers adalah sekelompok orang yang memasaarkan jasa maupun barang di tempat umum untuk dijual khususnya di pinggir jalan dan trotoar. Hawkers memiliki status berjualan setengah resmi dan tidak resmi. PKL memiliki karakteristik yaitu memiliki kegiatan dengan pola usaha yang tidak tetap atau berubah- ubah yang terlihat seperti tidak terorganisir dengan baik dan udaha dilakukan mandiri maupun dibantu oleh keluarga.

c. Restoran

Restoran ialah tempat yang memiliki sistem bangunan komersial dengan adanya pelayanan kepada pengunjung yang membeli makan dan minum.[4]

2.1.3 Prinsip Pusat Kuliner

Berdasarkan Mandra Lazuardi 2015, terdapat 2 prinsip dalam menghadirkan pusat kuliner yaitu:

a. Adanya Kegiatan Produksi

Kegiatan produksi ialah aktivitas yang membutuhkan pedagang atau penjual yang mampu menjadi penyedia yang menyediakan makanan dan atau minuman dalam bentuk makanan siap saji maupun setengah jadi atau semi olahan serta mampu menjadi pengolah yang mampu mengolah bahan masakan dengan cara memasak di dapur sebagai sarana dalam mengolah masakan.

b. Adanya Kegiatan Penyajian dengan Jual Beli

Kegiatan penyajian dengan jual beli ialah aktivitas yang dilakukan oleh pedagang dalam melayani konsumen sebagai bentuk servis dari pedagang dengan sarana yang dimiliki dalam area kuliner seperti ruang untuk pelayanan terkait area memasak dan menikmati masakan serta area servis dan ruang penunjang lainnya. [5]

2.1.4 Standar Perancangan Pusat Kuliner

a. Standar persyaratan ruang pada perancangan food market

Persyaratan Ruang tempat kuliner menurut Soekresno (2001), ruang atau area yang ada di dalam suatu tempat kuliner dibagi ke dalam dua bagian yang memiliki fungsi dan kegunaan yang berbeda-beda, yaitu :

1. Ruangan Depan (front area)

Ruangan depan yang dimaksud disini adalah ruangan ruangan yang mempunyai fungsi dan kegunaan diperuntukkan bagi pelanggan tempat kuliner sebagai daerah pelayanan. Persyaratan ruang depan tempat kuliner:

-Luas area memenuhi standar

-Penyekat antara restoran dan dapur harus tahan terhadap api

-Selalu terpasang alat deteksi kebakaran

-Sirkulasi udara memadai dan tersedia pengatur suhu udara Bersih, rapi dan sanitasi (memenuhi syarat kesehatan)

2. Ruang Belakang (back area)

Yang dimaksud dengan ruang belakang adalah ruangan yang mempunyai fungsi dan kegunaan sebagai area penyimpanan, penyiapan, pengolahan produk makanan dan minuman yang mana sebagai tempat aktivitas kerja bagi karyawan restoran dan sebagai daerah terlarang bagi para pelanggan untuk masuk di dalamnya, seperti dapur, gudang, tempat penumpukan sampah, steward area dan lain sebagainya. Syarat-syarat back area:

-Penerangan yang sesuai dengan standar ruang

-Gudang penyimpan bahan makanan terpisah sesuai jenisnya

-Lantai tidak licin dan terdapat selokan-selokan saluran pembuangan air yang memadai

-Terpasang alat penghisap dan saluran pembuangan asap dapur [4]

2.1.5. Jenis Kegiatan Pusat Kuliner dan Oleh-oleh di Kota Batam

Pusat Kuliner dan Oleh-oleh di Kota Batam menjadi wadah kegiatan wisata kuliner, berbelanja dan berekreasi. Kegiatan yang dilakukan dapat dikembangkan untuk meningkatkan aspek pariwisata yang berkelanjutan. Kegiatan dapat dikategorikan menjadi:

1. Kegiatan utama

a. Produksi dan penjualan kuliner dan oleh-oleh

- Penjualan kuliner yang disajikan seperti mie sagu, mie lendir, mie tarempa, otak-otak, Gonggong, Sup Ikan, kerapu steam, mie kacang selat Panjang, bak kut teh, tapis, bingka bakar, Nasi Lemak, Nasi Dagong, dan The Obeng.

b. Penjualan oleh-oleh berupa souvenir dan makanan khas Batam. Oleh-oleh yang akan diwadahi dalam Pusat Kuliner dan Oleh-oleh di Batam yaitu:

- Oleh-oleh makanan khas seperti luti gendang, teh bunga rosella, rocklate, kek durian, kek buah naga, bilis molen, keripik kari, ogura cake, brownies lava emping, kue batang buruk, layers cake.
- Kerajinan yang terdiri dari miniatur jembatan barelang, batik gonggong Batam, pernak-pernik gonggong, kerajinan eceng gondok, tas tali kur, kerajinan anyaman pandan, lampu bonggol jagung, kerajinan perak.

2. Kegiatan Pendukung

a. Taman dengan area bermain anak-anak dan area makan outdoor

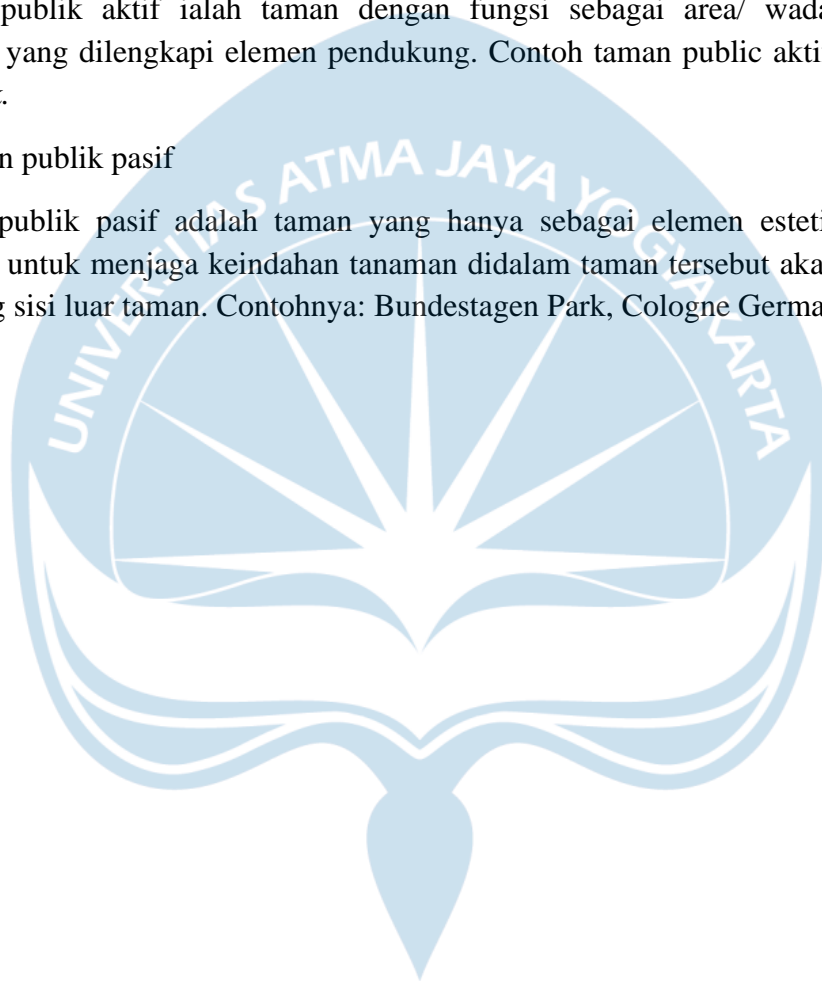
Menurut Nazzaruddin (1994) dalam Ilmiajayanti dan Dewi (2015), taman merupakan lahan atau area terbuka yang didalamnya terdapat vegetasi dan bahan lain yang dikombinasikan untuk menciptakan area yang dapat digunakan untuk bersantai, bermain, olahraga dan aktivitas lainnya. Jenis taman terbagi menjadi dua, yaitu:

1. Taman publik aktif

Taman publik aktif ialah taman dengan fungsi sebagai area/ wadah bermain atau berolahraga yang dilengkapi elemen pendukung. Contoh taman public aktif ialah alun-alun, *central park*.

2. Taman publik pasif

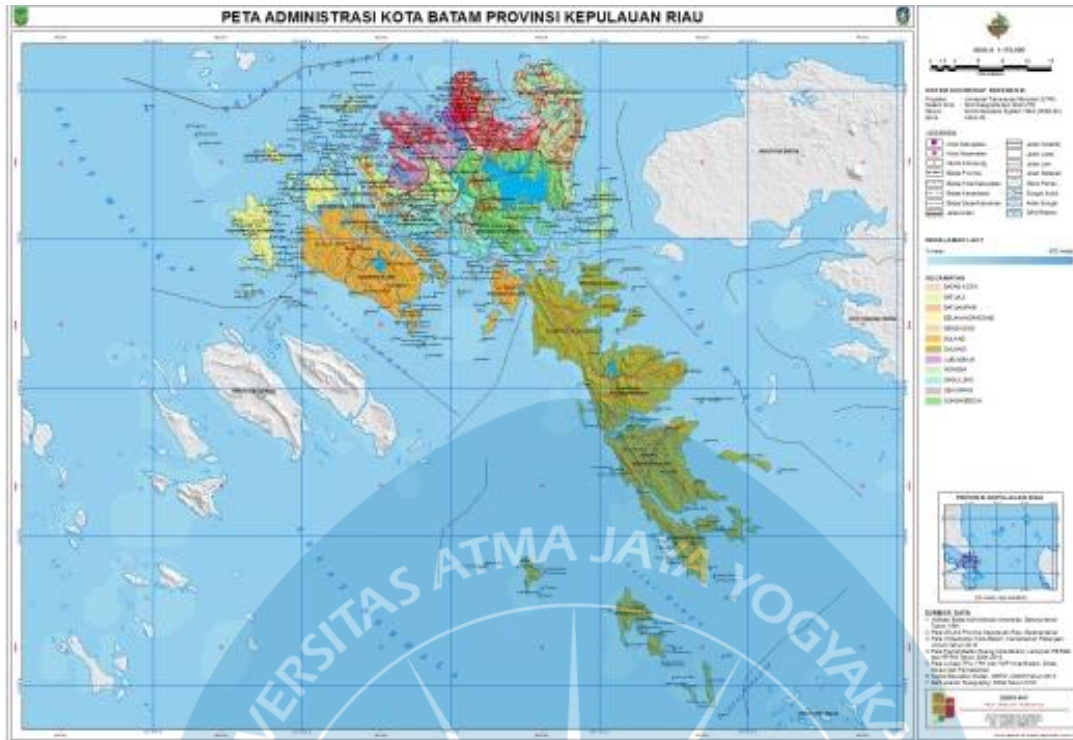
Taman publik pasif adalah taman yang hanya sebagai elemen estetis saja, sehingga kebanyakan untuk menjaga keindahan tanaman didalam taman tersebut akan dipasang pagar di sepanjang sisi luar taman. Contohnya: Bundestagen Park, Cologne Germany.



2.2 Tinjauan Lokasi

2.2.1 Kota Batam

A. Kondisi Administratif



Gambar 2. 1 Peta Administratif Batam

Sumber: Perda RTRW Kota Batam 2021-2041

Berdasarkan website resmi Pemerintahan Kota Batam, Kota Batam secara geografis mempunyai letak yang sangat strategis, yaitu di jalur pelayaran dunia internasional. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 3 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2021- 2041, Kota Batam terletak antara:

- 0° 25' 29'' LU - 1° 15'00'' LU
- 103°34' 35'' BT 104° 26'04''BT

Luas wilayah Kota Batam terdiri dari luas wilayah daratan mencapai 103,374 ha dan luas wilayah perairannya yaitu 6.901 ha dengan batas administratif Kota Batam sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Selat Singapura
- Sebelah Selatan: Kabupaten Lingga
- Sebelah Barat: Kabupaten Karimun
- Sebelah Timur: Kabupaten Bintan

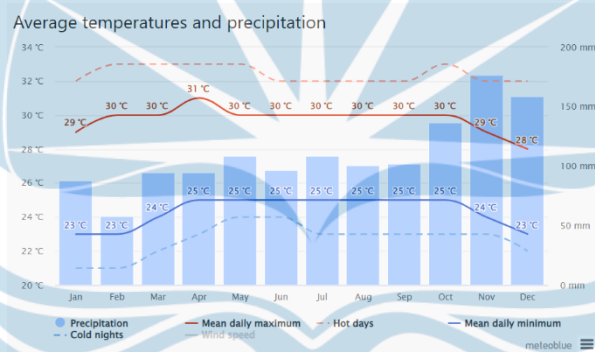
B. Kondisi Geografis

Wilayah Kota Batam di Provinsi Kepulauan Riau juga merupakan bagian dari paparan Kontinental. Pulau yang tersebar di daerah sekitar adalah sisa erosi yang tersebar di daerah ini merupakan sisa-sisa erosi atau penyusutan dari daratan pra tersier yang membentang dari semenanjung Malaysia/Pulau Singapore di bagian utara sampai dengan pulau-pulau Moro dan Kundur serta Karimun di bagian Selatan. Kota Tanjung Pinang yang merupakan pusat pemerintahan Provinsi Kepulauan Riau dan Kabupaten Bintan terletak disebelah timur dan memiliki keterkaitan emosional dan kultural dengan Kota Batam.

Permukaan tanah di Kota Batam pada umumnya dapat digolongkan datar dengan variasi wilayah berbukit-bukit dengan ketinggian maksimum 160 m diatas permukaan laut. Sungai-sungai kecil banyak mengalir dengan aliran pelan dan dikelilingi hutan-hutan serta semak belukar.

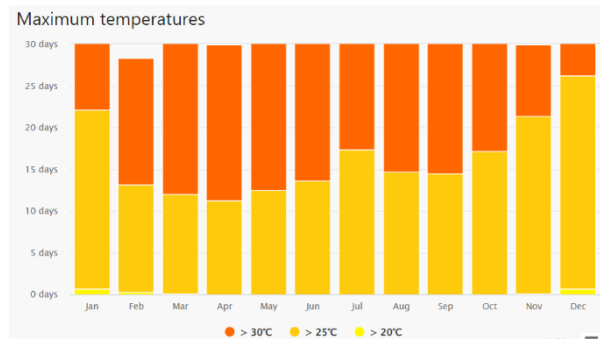
C. Klimatologis

Kota Batam mempunyai iklim tropis dengan suhu minimum berkisar antara 21,90 °C -24,2 °C dan suhu maksimum berkisar antara 31,3 °C – 34,4 °C, sedangkan suhu rata-rata sepanjang tahun berkisar antara 26,1 °C – 28,1 °C.



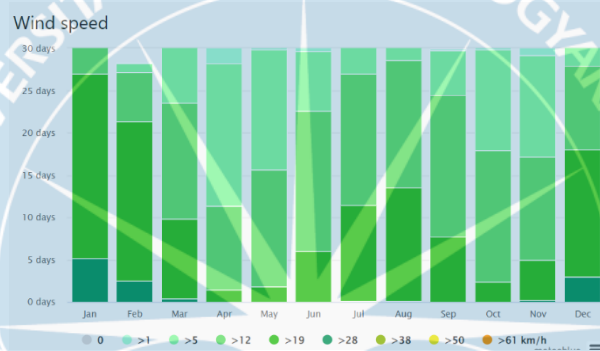
Gambar 2. 2 Grafik Suhu Minimum, Suhu Maksimum dan Suhu rata-rata di Kota Batam

“Mean daily maximum” menunjukkan suhu maksimum rata rata untuk setiap bulan di Batam demikian juga dengan “Mean daily minimum” yang menunjukkan suhu rata rata minimum.



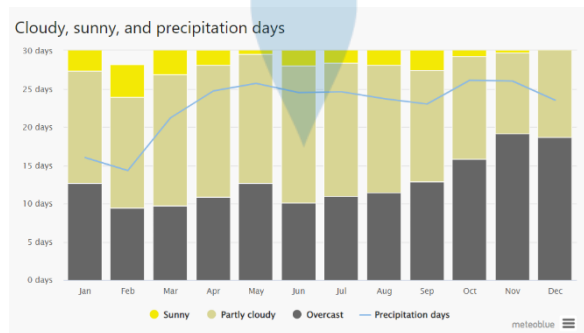
Gambar 2. 3 Diagram Suhu Maksimum di Kota Batam

Diagram suhu maksimum untuk Batam memperlihatkan berapa hari per bulan yang mencapai suhu tertentu. Dari diagram tersebut rata-rata suhu maksimum selama setahun mencapai suhu $>30^{\circ}\text{C}$



Gambar 2. 4 Diagram Kecepatan Angin di Kota Batam

Diagram kecepatan angin Kota Batam menunjukkan hari per bulan, dimana angin mencapai kecepatan tertentu dan rata rata kecepatan angin >19 km/h selama setahun.



Gambar 2. 5 Diagram Hari Berawan, Cerah dan Presipitasi

Pada diagram hari berawan,cerah dan presipitasi, dapat dilihat bahwa hari cerah sangat sedikit terjadi selama setahun dan di dominasi oleh hari berawan dan mendung.

2.2.2 Tinjauan Pemilihan Lokasi Tapak

Pemilihan lokasi site terletak di area Welcome To Batam kecamatan Batam Kota yang terletak di pusat kota. Berdasarkan kutipan berita Tribun Batam (<https://batam.tribunnews.com>), Pemerintah Kota Batam memiliki rencana untuk menjadikan Batam menjadi kota wisata dan Welcome To Batam (WTB) diharapkan dapat menjadi pusat wisata kuliner yang mampu menarik wisatawan asing dengan mengembangkan WTB agar lebih tertata. Dengan adanya rencana yang dilakukan oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kota Batam menjadi salah satu alasan pendukung dalam memilih lokasi site.

Berdasarkan peraturan daerah Kota Batam Nomor 2 tahun 2002 tentang ketentuan bangunan di Kota Batam dimana KDB, KLB, KDH, ketinggian bangunan dan GSB terhadap jalan harus disesuaikan dengan RTRW(Rencana Tata Ruang dan Wilayah) Kota Batam yang dimana sebagai berikut:

KDB(Koefisien Dasar Bangunan) sebesar 60%

KLB(Koefisien Lantai Bangunan) sebesar 1

KDH(Koefisien Dasar Hijau) minimal sebesar 10%

GSB(Garis Sepadan Bangunan) sejauh 4 meter dari dinding terluar bangunan.

2.2.3 Alternatif Tapak

a. Alternatif Tapak 1

Lokasi site berada di kawasan Engku Putri, Teluk Tering, Kec. Batam Kota, Kota Batam dengan luas lahan 8.000 m². Welcome To Batam adalah salah satu Landmark paling ikonik di Batam dengan terdapat tulisan besar yang dipasang di atas bukit Clara seakan akan menjadi tempat penyambut yang menarik wisatawan. Jarak yang ditempuh wisatawan dari pintu masuk menuju site yaitu dari bandara menempuh sekitar 11,6 km, dari Pelabuhan Batam Centre menempuh sekitar 1,3 km dan dari Pelabuhan Harbour menempuh sekitar 11,2 km.

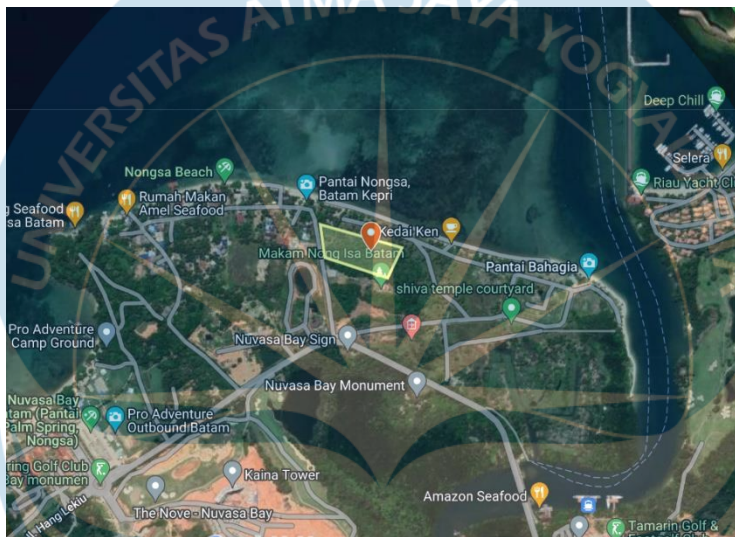


Gambar 2. 6 Alternatif Tapak 1

Selain sering dijadikan tempat wisata, monumen Welcome To Batam memiliki taman yang menjadi kawasan kuliner mulai dari jajanan hingga makanan berat. Pada area WTB terdapat bangunan yang mangkrak atau terbengkalai yang terletak di tengah area dan biasa digunakan sebagai tempat duduk lesehan seadanya yang digunakan oleh para pedagang.

b. Alternatif tapak 2

Site terletak di daerah Nongsa, Kota Batam. Site yang memiliki view menuju laut menjadi salah satu nilai lebih yang dapat dimanfaatkan. Disekitar site terdapat tempat wisata dan rekreasi serta penginapan seperti Nongsa Beach, Makam Nong Isa Batam, Montigo Beach, Turi Beach Resort, Nongsa Digital Park, Kebun Raya Batam, Nuvasa Bay Monument, Palm Spring Golf Club, Ekowisata Mangrove, Terminal Ferry Nongsapura dan lainnya.



Gambar 2. 7 Alternatif Tapak 2

2.3 Studi Preseden

1. Food Junction Grand Pakuwon Surabaya

Food Junction Grand Pakuwon Surabaya terletak di Jl. Grand Banjar Boulevard, Tndes Margomulyo, Banjar Sugihan, Surabaya Barat. Food Junction dibuka pada Januari 2016 yang memiliki area indoor dan outdoor. Pada area wisata kuliner terdapat sekitar kurang lebih 100 tenant yang menyajikan beragam manu makanan mulai dari kuliner Indonesia hingga kuliner internasional. Pada bagian *indoor*, terdapat food court yang terhubung langsung dengan bagian *outdoor*. Luas bangunan utama sekitar kurang lebih 8.000 m² jika diukur dari maps.



Gambar 2. 8 Food Junction Grand Pakuwon Surabaya

Sumber : <https://gotripina.com/blog/food-junction-grand-pakuwon>

Daya tarik yang dimiliki Kawasan wisata kuliner ini ialah adanya fasilitas pendukung berupa danau yang cukup besar yang menempati lahan berukuran 4.400 m² dengan air pancur serta terdapat area bersantai berupa kursi memanjang di tepi danau yang menjadi tempat untuk berfoto. Fasilitas pendukung lainnya yaitu area wahana bermain anak-anak, taman lampu serta stage untuk event-event menarik. Food Junction menciptakan wisata kuliner yang memadukan fasilitas ruang AC, outdoor dining, dan danau buatan yang cukup besar. Di sini juga memiliki *Food Court* ukuran besar dengan gaya vintage.

2. Central Market Kuala Lumpur



Gambar 2. 9 Central Market Kuala Lumpur

sumber: <https://blog.gelola.com/2020/05/28/info-central-market-kuala-lumpur/>

Central Market atau Pasar Seni dikenal sebagai pusat oleh-oleh dan menjadi salah satu Landmark Malaysia yang terletak di Jalan Hang Kasturi. Pasar Sentral Kuala Lumpur mewakili konsep pasar tradisional yang telah ada di Kuala Lumpur sejak tahun 1800-an. Sejak pertengahan 1980-an pasar ini menjual barang seni dan budaya Malaysia. Kini tempat tersebut banyak menjual barang-barang seni, seperti kerajinan Malaysia, India dan China. Adapun barang lain yang dijual seperti pakaian dan makanan. Luas bangunan utama sekitar kurang lebih 7.000 hingga 8.000 m² jika diukur dari maps.

3. Paskal Food Market Bandung

Paskal Food Market adalah area wisata kuliner yang terletak di Jl. Pasir Kaliki no 25-27, Bandung. Lokasi Paskal Food Market sangat strategis karena lokasi dekat dari stasiun Kota Bandung yang pintunya berhubungan langsung dengan area stasiun Bandung. Luas bangunan utama sekitar kurang lebih 4.000 hingga 6.000 m² jika diukur dari maps.



Gambar 2. 10 Paskal Food Market Bandung

Sumber: <https://anekatempatwisata.com/paskal-food-market-tempat-asyik-untuk-kuliner-sekaligus-nongkrong/>

Paskal Food Market merupakan tempat wisata dengan konsep semi terbuka yang menyediakan 50 stand makanan dengan 1001 menu makanan dan minuman. Stand makanan menyajikan berbagai jenis makanan mulai dari Chinese food, Japanese food, hingga makanan nusantara. Selain stand makanan yang beragam, terdapat fasilitas pendukung yaitu adanya panggung pertunjukan live music yang menjadi daya tarik Paskal Food Market dengan hiasan lampu lampu yang menambah suasana menjadi lebih tamaram. Selain panggung live music terdapat Fountain of Hope yang merupakan kolam air pancur dengan patung seorang pria sambil memegang cincin. Kolam air pancur sangat menarik perhatian di kalangan anak anak.

2.3.1 Komparasi Preseden

Dari komparasi ketiga preseden dapat disimpulkan bahwa luas bangunan utama sekitar 4.000-8.000 m² dengan menyediakan area makanan menggunakan tenant atau stand makanan. Selain

	Food Junction Grand Pakuwon Surabaya	Central Market Kuala Lumpur	Paskal Food Market Bandung
Fasad Bangunan	Food Junction Grand Pakuwon Surabaya memiliki bentuk fasad bangunan semi terbuka yang memiliki ruang indoor dan outdoor. Perkiraan luas bangunan sekitar 7.000-8.000 m ² .	Central Market adalah pusat perbelanjaan yang merupakan salah satu landmark dengan bentuk fasad bangunan persegi panjang bergaya art deco. Perkiraan luas bangunan sekitar 7.000-8.000 m ² .	Paskal Food Market Bandung memiliki bentuk fasad semi terbuka yang memiliki ruang indoor dan outdoor. Perkiraan luas bangunan sekitar 4.000-6.000 m ² .
Fasilitas	1. Ruang indoor dan outdoor 2. Tenant makanan 3. Toilet 4. Area parkir	1. Kios 2. Toilet 3. Area Parkir	1. Ruang indoor dan outdoor 2. Tenant makanan 3. Toilet 4. Area parkir
Sirkulasi	Masuk melalui pintu utama yang terletak di depan bangunan. Terdapat area drop off bagi pengunjung yang menggunakan kendaraan. Setelah melewati area food junction, pengunjung dapat menempati meja yang telah disediakan. Bagi pengunjung yang ingin mengunjungi danau dan wahana serta taman lampion dapat menuju ke belakang bangunan.	Masuk melalui pintu utama yang terletak di depan bangunan. Sisi kanan dan kiri terdapat kios kios yang digunakan untuk menjual barang-barang mulai dari kerajinan hingga pakaian. Wisatawan dapat menelusuri banyak bagian yang ada di Pasar Sentral, dari Lorong Melayu, Lorong Cina, dan Lorong India yang terletak di sayap barat. Lantai kedua menjadi tempat penjaja makanan yang menawarkan beragam makanan.	Pintu masuk berhubungan langsung dengan area stasiun Bandung. Terdapat area tenant sekitar 50 dengan 1001 menu makanan yang di jajakan.
Fasilitas penunjang	1. Danau 2. Area wahana bermain 3. Taman Lampion 4. Mushola 5. Stage	1. Area makanan	1. stage live music 2. kolam air pancur

fasilitas pokok, terdapat fasilitas pendukung seperti stage, taman atau area komunal.

Gambar 2. 11 Komparasi Preseden