

BAB II

TINJAUAN HAKIKAT

2.1. Pengertian *Rest Area*

Rest Area adalah suatu tempat istirahat yang dilengkapi dengan fasilitas umum bagi pengguna jalan tol dan merupakan bagian standar untuk mendukung aspek keselamatan dan kenyamanan berkendara di jalan tol. *Rest Area* tidak terhubung dengan akses untuk lalu lintas kendaraan apapun dari dan menuju jalan tol.¹

2.2. Fungsi *Rest Area*

Fungsi *rest area* pada jalan tol adalah mewujudkan penyelenggaraan *rest area* yang tertib untuk meningkatkan pelayanan kepada pengguna jalan tol dan meningkatkan perekonomian masyarakat yang terpengaruh oleh pembangunan dan pengoperasian jalan tol.

2.3. Jenis – Jenis *Rest Area*

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Pekerjaan Rumah No. 10/PRT/M/2018 Tentang Tempat Istirahat dan Pelayanan Pada Jalan Tol, *rest area* dikelompokkan menjadi 3 tipe, yaitu tipe A, B, dan C.

1. Tipe A

Memiliki lebar dan luas minimal 150 m dan 6 ha. *Rest area* ini paling sedikit dilengkapi dengan fasilitas umum ATM Center dan isi ulang kartu tol, toilet, klinik kesehatan, bengkel, warung atau kios, minimarket, mushola, SPBU, restoran, ruang terbuka hijau, dan tempat parkir. Pada *rest area* ini dapat dilengkapi dengan fasilitas inap pada ruas jalan tol antar kota.

2. Tipe B

Memiliki lebar dan luas minimal 100 m dan 3 ha. *Rest area* ini paling sedikit dilengkapi dengan fasilitas umum seperti ATM dengan fasilitas isi ulang kartu tol,

¹ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Pekerjaan Rumah No. 10/PRT/M/2018 Tentang Tempat Istirahat dan Pelayanan Pada Jalan Tol.

toilet, warung atau kios, minimarket, mushola, restoran, dan sarana tempat parkir yang bersifat sementara.

3. Tipe C

Memiliki lebar dan luas minimal 25 m dan 2.500 m². *Rest area* ini paling sedikit dilengkapi dengan toilet, warung atau kios, mushola, dan tempat parkir. *Rest area* tipe ini hanya dioperasikan pada masa libur panjang dan atau libur hari raya besar.

2.4. Tinjauan Terhadap Objek Sejenis

1. *Rest Area* KM 360B

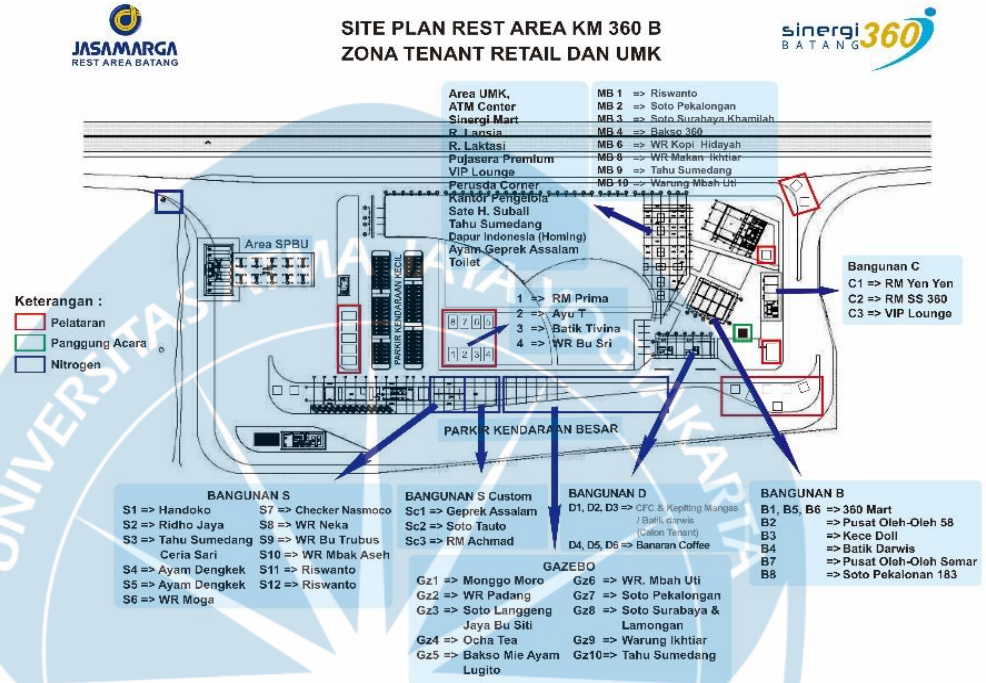
Salah satu *rest area* yang terbesar dan terlengkap yang terletak di ruas jalan tol Semarang – Batang adalah *Rest Area* KM 360B, dengan luas sebesar 7,6 ha.



Gambar 2.1 *Rest Area* KM 360 B
Sumber : gridoto.com

Fasilitas – fasilitas yang terdapat di *rest area* ini adalah SPBU, restoran, ATM *Center* dan layanan isi ulang kartu e-toll, gerai kopi, *foodcourt*, pujasera, minimarket, toilet, area parkir yang dapat menampung 250 kendaraan kecil dan 51 kendaraan besar, serta masjid. Selain fasilitas umum yang tersedia, pada *rest area* ini juga terdapat fasilitas tambahan, yaitu taman bermain anak, kolam dan taman hias, spot untuk berfoto, kebun binatang kecil, pengolahan sampah plastik, posko kendali, dan

panggung hiburan. Dengan adanya berbagai fasilitas yang tersedia, *rest area* ini dijuluki sebagai *rest area* terlengkap di Indonesia oleh Museum Rekor Indonesia (MURI) pada tahun 2019.



Gambar 2.2 Siteplan Rest Area KM 360B
 Sumber : sinergi360.id

Area beristirahat yang disediakan tidak hanya area makanan seperti warung atau kios dan restoran. Tetapi dengan adanya fasilitas seperti taman, kolam, dan lain – lain memberikan warna lain dari sebuah *rest area*.

Bangunan ini juga mengusung konsep *go green*, dengan pengembangan lahan hijau sebanyak 30% dari total keseluruhan site. Keseluruhan bangunan *rest area* ini dibangun dengan sistem bentang lebar untuk memenuhi kebutuhan ruang yang besar supaya dapat menampung pengunjung dalam skala jumlah yang besar. *Rest area* ini juga dibuat dengan sistem *open plan* dan juga terbuka pada kedua sisi. Hanya beberapa fasilitas yang dibangun dengan tertutup seperti toilet, ruang khusus fasilitas lansia, ruang laktasi, dan masjid.

Material pada dinding bangunan masih menggunakan dinding pasangan bata. Ventilasi pada dinding – dinding bangunan dibuat berbeda dengan biasanya. Ventilasi

juga dijadikan sebagai elemen desain pada bangunan. Dengan ukurannya yang besar dan jumlah yang banyak dapat memaksimalkan pemanfaatan penghawaan alami.



*Gambar 2.3 Ventilasi pada Masjid
Sumber : sinergi360.id*

Material pada elemen pintu pada toilet menggunakan material kayu laminasi. Sedangkan pada ruang – ruang pengelola menggunakan material kaca.



*Gambar 2.4 Material Elemen Pintu
Sumber : sinergi360.id*

2. Rest Area KM 260B

Rest Area KM 260B terletak di ruas jalan tol Pejangan – Pemalang, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah dengan luas lahan 10,6 ha dan luas bangunan utama 1,4 ha. *Rest area* ini dulunya merupakan Pabrik Gula Banjaratma yang didirikan oleh perusahaan perkebunan dari Belanda pada tahun 1908. Setelah berhenti beroperasi selama 20 tahun, Kementrian BUMN memberdayakan asset ini sehingga dijadikan sebuah *rest area*.



Gambar 2.5 Rest Area 260B
Sumber : asset.kompas.com

Fasilitas – fasilitas yang terdapat pada *rest area* ini adalah SPBU, area makanan, toilet, masjid, bangunan penunjang, area parkir yang dapat menampung 300 kendaraan kecil dan 30 kendaraan besar, serta area bersantai. Pada area bersantai ini pengunjung dapat menikmati suasana klasik pada bangunan karena *rest area* ini masih terdapat barang peninggalan pabrik gula dahulu, seperti mesin penggiling tebu dan lokomotif penarik bahan baku.



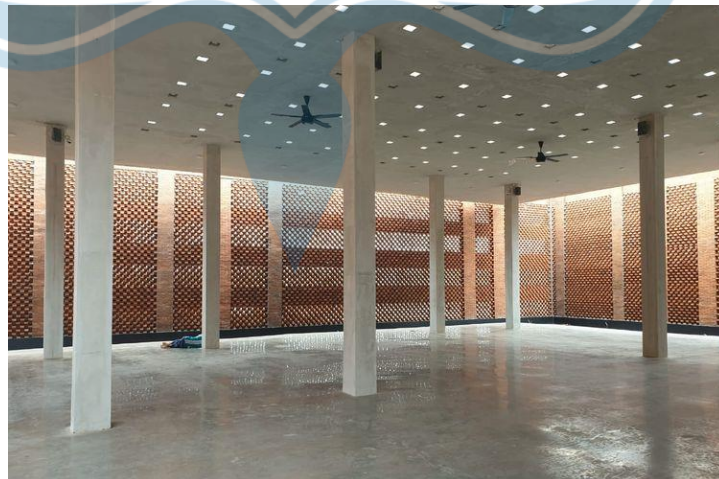
Gambar 2.6 Mesin Peninggalan Pabrik Gula
Sumber: properti.kompas.com

Dengan menggunakan konsep *heritage*, pembangunan *rest area* ini masih mempertahankan bentuk asli dari pabrik gula tersebut hanya ditambahkan beberapa elemen konstruksi baja untuk memperkuat bangunan.



Gambar 2.7 Struktur Bangunan
Sumber : properti.kompas.com

Masjid pada kawasan *rest area* ini juga memiliki desain yang unik. Penggunaan material bata ekspos dan disusun berjarak sehingga menghasilkan celah berlupang sebagai lubang sirkulasi dan akses masuknya cahaya ke dalam bangunan. Penggunaan material bata ini juga membuat bangunan masjid ini seragam dan senada dengan bangunan utama *rest area* ini.



Gambar 2.8 Material pada Bangunan Masjid
Sumber : properti.kompas.com

2.5. Komparasi Tinjauan Terhadap Proyek Sejenis

Berdasarkan data studi preseden di atas, dapat disimpulkan tabel komparasi sebagai berikut.

Tabel 2.1 Tabel Komparasi Tinjauan Terhadap Objek Sejenis
Sumber : Analisis Penulis, 2020

Aspek	Rest Area KM 360B	Rest Area KM 260B
Lokasi	Batang, Jawa Tengah	Brebes, Jawa Tengah
Tipe Bangunan	Multi massa	Multi massa
Bentuk Sirkulasi	Terbuka dua sisi	Tertutup
Pendekatan	<i>Go Green</i>	<i>Heritage</i>
Penerapan	30% luas site diolah menjadi area hijau	Bangunan pabrik masih dipertahankan dan terdapat mesin peninggalan pabrik gula terdahulu
Fasilitas	SPBU ATM Center dan pengisian e-toll Gerai kopi / kafe Restoran <i>Foodcourt</i> Pujasera Minimarket Masjid Taman bermain anak Kolam dan taman hias Spot berfoto Kebun binatang kecil Pengolahan sampah plastik Kantor pengelola Ruang istirahat khusus disabilitas Ruang laktasi Toilet Parkir	SPBU <i>Foodcourt</i> Tempat makan Area istirahat Area santai Spot berfoto Masjid Bangunan penunjang Toilet Parkir
Luas Lahan	7,6 ha	10,6 ha
Daya Tampung Parkir	250 kendaraan kecil 51 kendaraan besar	300 kendaraan kecil 30 kendaraan besar
Zoning	Pembagian zoning ruang dipisahkan berdasarkan peruntukan ruang tersebut dan dipisahkan dengan multi massa.	Pembagian zoning ruang dipisahkan berdasarkan peruntukan ruang tersebut dan dipisahkan dengan multi massa

2.6. Standar – Standar Perencanaan dan Perancangan *Rest Area*

Standar – standar untuk bangunan sebuah *rest area* adalah sebagai berikut :

1. Jarak interval antar *rest area* tipe B pada arah yang sama minimum 10 km pada jalan tol antar kota yang memiliki panjang lebih dari 30 km. Jarak interval ini dapat ditetapkan berbeda setelah mendapat persetujuan dari pihak kementerian.
2. *Rest Area* tipe B paling sedikit dilengkapi dengan fasilitas umum seperti ATM dengan fasilitas isi ulang kartu tol, toilet, warung atau kios, minimarket, mushola, restoran, dan sarana tempat parkir yang bersifat sementara. *Rest Area* juga harus dilengkapi dengan fasilitas untuk kemudahan bagi penyandang disabilitas dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan.
3. Penyediaan tempat parkir pada *rest area* tipe B minimal 30 unit untuk kendaraan golongan I (kendaraan kecil termasuk bus) dengan luas total minimal 800 m² dan 20 unit untuk kendaraan golongan II/III/IV/V (truk dengan 2 gandar atau lebih) dengan luas total minimal 1.200 m². Luas total minimum yang diperlukan untuk lahan parkir adalah 2000 m² dan dengan ketentuan area parkir kendaraan kecil berada di lokasi yang terpisah dengan area parkir kendaraan besar.
4. Toilet untuk *rest area* tipe B harus menyediakan paling sedikit 4 toilet pria dengan luas minimal 4 m² dan 10 toilet wanita dengan luas minimal 10 m². Kebutuhan area mushola untuk *rest area* tipe B dengan luas minimal 200m². Kebutuhan area ruang terbuka hijau untuk *rest area* tipe B minimal 10% dari total luasan *rest area*. Kebutuhan restoran dengan luas minimum 800 m². Kebutuhan area warung atau kios pada *rest area* tipe B dengan luas minimal 200 m².