

PERANCANGAN KAWASAN *WATERFRONT* DUMAI SEBAGAI PENGEMBANGAN KAWASAN PERDAGANGAN DAN WISATA

Oleh : Wati Masrul¹
watimasrul@unilak.ac.id

¹ Staf Pengajar di Prodi Arsitektur Fakultas Teknik Unilak Jalan Yos Sudarso km 8 Pekanbaru.

Abstrak

Perancangan kawasan *waterfront* Dumai sebagai pengembangan kawasan perdagangan dan wisata pada dasarnya adalah perancangan kawasan yang didasari oleh adanya berbagai potensi dan permasalahan yang dimiliki oleh kawasan perancangan dan kota Dumai seperti keberadaan kota yang berbatasan dengan kawasan tepi air dengan berbagai karakter dan keunikan yang dimilikinya.

Kota Dumai sebagai salah satu pintu gerbang pantai timur Sumatera merupakan salah satu asset yang dapat meningkatkan citra kota menjadi lebih baik. Namun hal ini sangat berbeda dengan fenomena yang terjadi di kota Dumai dimana kawasan tepi air pada umumnya dimiliki oleh pihak swasta dan diorientasikan dengan aktivitas industri.

Berbeda dengan kawasan pelindo yang berada di kawasan *urban* dimana kawasan ini merupakan kawasan potensial yang rencana awal akan di kembangkan dengan fungsi *cargo*, namun dalam prosesnya mengalami beberapa hambatan. Oleh sebab itu dengan melihat kurangnya ruang publik di kawasan pusat kota maka dalam hal ini perancangan *waterfront* Dumai yang diorientasikan sebagai *Commercial Waterfront dan Recreational Waterfront* yang mampu memberikan keuntungan kepada berbagai pihak yaitu pelindo, investor, pemerintah dan masyarakat.

Kata kunci : Ruang potensial, Ruang terbuka publik, alternatif Pengembangan, Pengembangan yang berorientasi kepada peningkatan ekonomi

PENDAHULUAN

Dumai merupakan salah satu kotamadya yang terletak di propinsi Riau, dimana dahulunya merupakan bagian dari Kabupaten Bengkalis. Kota Dumai pada awal pertumbuhannya merupakan kota nelayan yang kemudian berkembang menjadi kota yang cenderung kepada aktivitas industri. Sebagai pintu gerbang pantai timur Sumatera, kota Dumai dengan populasi 194.600 jiwa memiliki potensi alam dan kawasan yang strategis karena kota ini dilalui oleh wisatawan domestik dan juga wisatawan mancanegara seperti Malaysia dan Singapura.

Dengan adanya pertumbuhan jumlah penduduk, wisatawan domestik dan wisatawan mancanegara yang ada di kota Dumai secara tidak langsung hal ini memicu pertumbuhan perekonomian kota Dumai secara umum, sehingga pada akhirnya akan menuntut kota untuk berbenah diri dalam berbagai sektor seperti sarana publik, infrastruktur dan lain-lain.

Kota Dumai dengan letaknya yang strategis dan di dukung oleh potensi sumberdaya alam, potensi ekonomi, sosial dan budaya pada dasarnya akan dapat mendukung perkembangan kota Dumai yang sesuai dengan visi dan misi kota sebagai kawasan perdagangan dan jasa.



Gambar 1. Peta Kebijakan Pengembangan Jaringan Transportasi Dumai
Sumber : RTRW 2001-2011 Kota Dumai, Bappeko-Dumai, 2007

Selain itu dalam menghadapi era perdagangan bebas ASEAN dan perdagangan bebas dunia, kota Dumai pada saat ini telah membuka berbagai kerjasama lintas negara sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan perekonomian masyarakat kota Dumai. Hal ini dapat di lihat melalui kerjasama ekonomi yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan dua negara tetangga yang tergabung dalam kerjasama ekonomi sub regional yang dimulai pada tahun 1995, (*Indonesia, Malaysia, Singapore Growth Triangle (IMS-GT)*).

Jika melihat lokasi kota Dumai yang berada di pintu gerbang pantai Timur Sumatera maka pada dasarnya dapat dikatakan bahwa kota Dumai merupakan

kota yang memiliki aset potensial yang dapat dikembangkan sehingga mampu meningkatkan perekonomian dan mengangkat citra kota tepi airnya dengan keunikan dan karakter yang berbeda.

Dari beberapa potensi yang dimiliki oleh kota Dumai, pada saat ini juga dapat di lihat bahwa adanya fenomena lahan yang dapat menjadi permasalahan bagi kota tersebut untuk berkembang yaitu adanya sebahagian besar dari kepemilikan lahan di sepanjang tepi pantai kota Dumai di miliki oleh pihak swasta dimana orientasi pemanfaatan lahannya adalah untuk kegiatan industri dan pelabuhan sehingga hal ini dapat diartikan bahwa masyarakat kota Dumai akan sulit untuk dapat menikmati potensi pantai yang ada di kota Dumai.

Dengan melihat potensi dan permasalahan kawasan yang ada di atas maka pengembangan konsep waterfront development dengan fungsi komersial dan fungsi rekreasi merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan kualitas lingkungan, upaya meningkatkan perekonomian masyarakat kota Dumai dan juga dapat dijadikan sebagai manifestasi jangka panjang dengan prinsip pembangunan yang berkelanjutan.

Kawasan tepi air merupakan area yang di batasi oleh air dari komunitasnya yang dalam pengembangannya mampu memasukkan nilai manusia, yaitu kebutuhan akan ruang publik dan nilai alami (Carr, 1992).

Disamping itu secara lebih luas kawasan tepi air dapat dimaknai dengan beberapa hal seperti berikut :

1. Kawasan yang dinamis dan unik dari suatu kota (dengan segala ukuran) di mana daratan dan air (sungai, danau, laut, teluk) bertemu (kawasan tepian air) dan harus dipertahankan keunikannya.
2. Kawasan yang dapat meliputi bangunan atau aktivitas yang tidak harus secara langsung berada di atas air, akan tetapi terikat secara visual atau historis atau fisik atau terkait dengan air sebagai bagian dari "scheme" yang lebih luas.

Waterfront merupakan sebuah asset yang di miliki oleh suatu kota yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan publik dengan berbagai tujuan seperti diungkapkan oleh The Urban Land Institute ¹.

Pada proses pengembangan kawasan tepi air pada dasarnya merupakan permasalahan yang sangat kompleks di suatu kawasan perkotaan yaitu adanya perbedaan pengembangan antara kepentingan publik dan kepentingan swasta dari orientasi pengembangan fungsi ruang publik menjadi fungsi properti.

Pengembangan ruang publik merupakan pengembangan yang di orientasikan kepada kesejahteraan masyarakat luas sedangkan pengembangan fungsi properti berorientasi kepada keuntungan sebahagian pihak. Oleh sebab itu usaha untuk melindungi kawasan tepi air sebagai ruang publik yang terbebas dalam proses konstruksi diperlukan adanya kerjasama dan kesatuan visi dari berbagai pihak yaitu masyarakat, pemerintah dan swasta untuk mewujudkan karakter kawasan tepi air sehingga dapat dimanfaatkan secara maksimal oleh beberapa stakeholder yang ada.

Dalam proses pengembangan suatu kawasan *waterfront* pada dasarnya dapat di bagi atas tiga jenis pengelompokan yaitu :

1. Konservasi

Merupakan pengembangan yang bertujuan untuk memanfaatkan kawasan tua yang berada di tepi air dimana pada kondisi sekarang masih terdapat potensi yang dapat di kembangkan secara maksimal. Contoh Venice *waterfront*

2. *Redevelopment*

Pengembangan jenis ini merupakan suatu usaha untuk menghidupkan atau membangkitkan kembali kawasan pelabuhan dengan tujuan yang berbeda sebagai suatu kawasan penting bagi kehidupan masyarakat kota dengan

¹ “ *Cities seek a waterfront that is a place of public enjoyment. They want a waterfront where there is ample visual and physical public access – all day, all year - to both the water and the land. Cities also want a waterfront that serves more than one purpose: they want it to be a place to work and to live, as well as a place to play. In other words, they want a place that contributes to the quality of life in all of its aspects - economic, social, and cultural*”

mengubah fasilitas yang ada pada kawasan yang di gunakan oleh kapasitas yang berbeda pula. Contoh: *Riverfront Redevelopment*, Memphis-Tennessee. Dimana dalam proses pengembangannya *Riverfront Redevelopment* memiliki penambahan fungsi taman yang di manfaatkan untuk dapat menampung kegiatan dengan skala yang lebih besar. Proses *redevelopment* ini terhubung antara pusat kota dan taman

3. *Development*

Pengembangan jenis ini merupakan contoh perencanaan yang sengaja dibentuk dengan menciptakan sebuah kawasan tepi air dengan melihat kebutuhan masyarakat terhadap ruang di kota dengan cara penataan kawasan tepi air. Contoh Portland *waterfront development*

Pengembangan kawasan tepi air merupakan suatu potensi yang sangat tinggi bagi suatu kawasan untuk mengembangkan fungsi komersial seperti restoran dan kawasan perbelanjaan. Adapun prinsip yang di kembangkan dalam pengembangan kawasan tepi air yang diungkapkan oleh L. Azeo Torre dalam bukunya *Waterfront Development* pada dasarnya terdiri atas empat hal pokok yaitu konsep, aktivitas, tema dan fungsi yang di kembangkan. Berikut gambaran prinsip yang digunakan dalam pengembangan kawasan kawasan tepi air adalah :

1. Adanya kerjasama berbagai pihak dalam pengembangan kawasan tepi air sebagai suatu daya tarik bagi pengunjung.
2. Pengembangan konsep tepi air melalui potensi yang ada pada kawasan sebagai suatu daya tarik bagi pengunjung untuk datang ke kawasan tersebut.
3. Pengembangan aktivitas di kawasan tepi air dan menikmati aktivitas di sekitar pelabuhan sebagai sebuah potensi untuk memberikan pengalaman yang berharga bagi pengunjung seperti makan malam, berbelanja dll.
4. Pengembangan tema pada pintu masuk dari sungai, danau menjadi pengembangan aktivitas utama di kawasan tepi air.
5. Pengembangan kawasan tepi air sebagai orientasi rekreasi dapat berupa aktivitas berenang, olah raga dayung, ski air dan fasilitas pendukung lainnya seperti tempat beristirahat, taman, hunian dan perdagangan.

METODE

Metode yang di gunakan dalam pembahasan ini adalah metode synoptik meliputi beberapa tahapan yaitu tahapan pengumpulan data, survai, tahapan analisa dan tahapan konsep perancangan.

Dalam tahapan pengumpulan data dan survai meliputi pengumpulan data tentang :

- a. Pengumpulan data primer maupun sekunder yang menyangkut perkembangan Kota Dumai dalam skala regional seperti perkembangan hubungan kota Dumai dengan negara tetangga seperti malaysia dan Singapore
- b. Pengumpulan data Primer maupun data Sekunder terhadap pertumbuhan kota Dumai skala Kota
- c. Pengumpulan data Primer dan data sekunder tentang kondisi kawasan perencanaan sebagai objek penelitian.

Pengamatan ini dilakukan untuk mendapatkan informasi mengenai faktor fisik dan kondisi eksternal yang mempengaruhi perkembangan kawasan tentang permasalahan yang ada dan potensi yang dapat dikembangkan.

Dalam tahapan analisa, data yang terkumpul baik data primer maupun data sekunder di analisa dan ditelusuri dengan:

- a. Menganalisa kajian literatur yang akan digunakan sebagai pendekatan konsep.
- b. Menganalisa studi banding terhadap kawasan yang memiliki karakter dan konsep yang serupa.
- c. Menganalisa potensi dan permasalahan kawasan Datuk Laksamana Dumai secara fisik dan non fisik melalui analisa SWOT (potensi, permasalahan, peluang dan ancaman) untuk menentukan kriteria perancangan.

TUJUAN DAN SASARAN PENELITIAN

1. Menjadikan kawasan tepi air Dumai sebagai salah satu contoh kasus pengembangan kawasan *commercial waterfront* dan *recreational waterfront*

2. Membuat model perancangan kawasan tepi air yang tanggap terhadap potensi dan permasalahan lingkungan sekitar baik di sekitar kawasan perencanaan maupun kota Dumai secara keseluruhan.

TUJUAN DAN SASARAN PENGEMBANGAN KAWASAN

Tujuan dari pengembangan kawasan tepi air Dumai adalah

1. Menciptakan kawasan waterfront Dumai sebagai identitas kawasan perekonomian baru di kota Dumai
2. Menjadikan kawasan perancangan sebagai orientasi kawasan perdagangan dan wisata baik skala nasional maupun Internasional.
3. Memberikan alternatif pengembangan kawasan di sekitar pelabuhan
4. Menciptakan fasilitas publik yang mampu memberikan daya tarik bagi pengunjung.

Sasaran dari pengembangan kawasan tepi air Dumai adalah

1. Meningkatkan nilai lahan di sekitar kawasan perencanaan
2. Meningkatkan potensi ekonomi bagi kota Dumai secara menyeluruh
3. Membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat kota Dumai
4. Mengakomodasi peluang ekonomi yang tumbuh dari masyarakat setempat pada pengembangan kawasan *waterfront*.





Gambar 2. Foto Kondisi Eksisting Kawasan Perancangan
 Sumber : Hasil Survey, 2006

Beberapa tempat wisata alternatif yang di kembangkan di kota dumai yaitu :

1. Pantai Purnama Indah, pantai ini terletak sekitar 30 menit dari pusat kota dimana pada kawasan pantai ini, masyarakat melihat adanya potensi yang dapat di manfaatkan secara ekonomi. Kawasan pantai dengan di kelilingi oleh kepadatan pemukiman yang rendah dan belum adanya infrastruktur yang memadai membuat kawasan ini akan sulit di jangkau dari pusat kota.



2. Pantai Wisata Kendondong, pantai wisata ini merupakan pantai yang baru saja didirikan oleh beberapa pemuda jalan nelayan laut, Kelurahan pangkalan sesai, Dumai Barat. Pantai ini terletak dari jalan besar syech umar sekitar 250 meter melalui rumah warga. Pantai wisata tersebut di didirikan atas inisiatif warga setempat dengan dana swadaya pemuda dimana lahan yang digunakan adalah milik pelindo.



3. Tepian Pelabuhan Dumai, pemandangan aktifitas industri dan transportasi laut sembari bersantai sambil menikmati jagung bakar; Menyaksikan panorama yang indah yakni matahari terbenam di pesisir Dumai.



4. Kawasan Wisata Teluk makmur, Kawasan wisata ini merupakan kawasan wisata yang terletak lebih kurang 40 menit dari pusat kota dengan infrastruktur menuju kawasan belum memadai. Dengan kondisi tersebut membuat hal ini sulit bagi masyarakat untuk mengunjungi kawasan wisata tersebut.



5. Kawasan Wisata Bunga Tujuh, obyek wisata alam berupa tasik yang dikelilingi beragam jenis flora dan fauna;



6. Taman Rekreasi Simanalagi yang menyediakan fasilitas kolam renang, restoran, taman bermain dan ruang pertemuan



7. Kelenteng Hoch Liong Kiong, tempat ibadah yang sangat eksotis dengan nilai religius yang tinggi



IDENTIFIKASI PERMASALAHAN FISIK DAN NON FISIK KAWASAN PERANCANGAN

Permasalahan Fisik :

1. Kurang potensialnya pemanfaatan lahan kawasan tepi air Dumai sebagai bagian dari lahan yang bernilai tinggi terhadap peningkatan perekonomian masyarakat dan Kota Dumai.
2. Penataan ruang terbuka publik yang lebih baik sebagai upaya menanggapi fenomena kurangnya ruang publik untuk masyarakat kota Dumai sebagai sarana untuk bersosialisasi dan beraktivitas
3. Keberadaan fungsi-fungsi pelabuhan dan aktivitas industri yang sudah ada di sekitar kawasan perencanaan yang mempengaruhi citra kawasan
4. Keberadaan pipa tanki industri yang berada di perimeter kawasan sehingga mempengaruhi kualitas visual kawasan perencanaan
5. Menanggulangi permasalahan penurunan kualitas lingkungan pada kawasan perencanaan.
6. Kawasan perencanaan berada pada persimpangan jalan arteri Primer yang sibuk maka perlunya memperhatikan aksesibilitas yang terjadi di sekitar kawasan perancangan dan ke kawasan perancangan
7. Keberadaan sungai di sekitar kawasan perencanaan belum dimanfaatkan secara optimal untuk meningkatkan potensi kawasan perencanaan.
8. Infrastruktur di dalam kawasan perencanaan yang belum memadai
9. Secara umum sistem drainase kota belum baik.

Permasalahan Non Fisik :

1. Harga lahan di sekitar kawasan perencanaan yang rendah akibat adanya sistem drainase kota yang kurang baik.
2. Kawasan perencanaan yang berseberangan dengan pemukiman masyarakat, maka perlu mempertimbangkan keseimbangan keberadaan pemukiman yang ada sehingga tidak terjadinya ketimpangan sosial dan permasalahan pada waktu pembangunan dan setelah pembangunan.

- Pertimbangan terhadap kerjasama yang menguntungkan terhadap beberapa stakeholder seperti pelindo sebagai pemilik lahan, investor sebagai pemilik modal, pemerintah dan masyarakat

ANALISA

1. Kawasan Perancangan



1. Koridor Patimura



2. Koridor Datuk Laksmana



3. Koridor Budi Kemuliaan



4. Koridor Sukajadi

Gambar 3.: Kecendrungan fungsi komersial berada pada koridor-koridor utama kota Dumai (Sumber : Hasil Analisa, 2007)

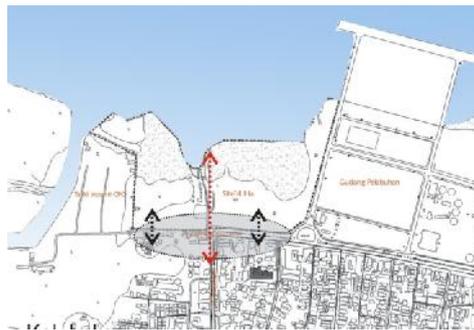
Keterangan :

- Deretan Ruko
- Pemukiman penduduk
- ▶ Jl.Patimura – Jl. Sukajadi (Koridor perdagangan yang didominasi oleh fungsi Ruko
- ▶ Jl.Sultan Syarif Kasim – Jl.Budi Kemuliaan (Didominasi Ruko)

Dengan melihat orientasi pengembangan yang ada di sekitar kawasan perencanaan yang berada di pusat kota dimana dalam hal ini didominasi oleh

fungsi perdagangan maka dapat di ambil kesimpulan bahwa arah pengembangan kawasan waterfront Dumai dapat diarahkan dengan fungsi komersial dengan memanfaatkan potensi yang ada di kawasan perencanaan sehingga dapat menciptakan karakter perancangan waterfront dengan keunikan karakter yang maksimal.

2. Sirkulasi

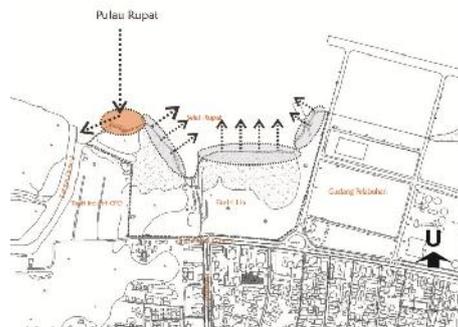


Gambar 4.: Potensi site di Selatan Kawasan Perancangan
Sumber: Hasil Analisa,2007

Legenda :

-  Akses sirkulasi yang ada di kawasan perancangan sebelum pengembangan
-  Potensi akses sirkulasi kendaraan yang datang dari Barat dan Timur Site

VIEW

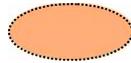


Gambar 5 : Potensi site di Utara Kawasan Perancangan
Sumber: Hasil Analisa,2007

Legenda :

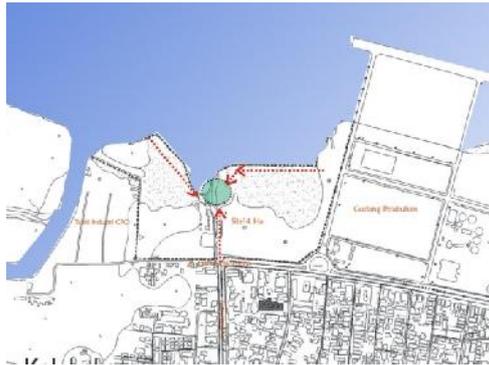


Potensi *View* ke arah pantai dari beberap sudut pandang yang berbeda



Daerah transit di kawasan perencanaan bagi pengunjung yang datang dari pulau Rupert yang akan ke sungai Dumai

3. Ruang Terbuka (OPEN SPACE)



Gambar 6.: Potensi Penempatan Ruang Terbuka di dalam Site
Sumber: Hasil Analisa,2007

Legenda :



Potensi letak ruang terbuka yang strategis yang dapat di akses dari tiga sudut pandang di dalam kawasan.



Potensi sudut pandang manusia ke arah ruang terbuka

STUDI BANDING

1. Peningkatan ekonomi

Pengembangan kawasan bertujuan untuk memperluas lapangan pekerjaan untuk masyarakat lokal guna melayani aktivitas pekerja yang datang dari kota sidney. , <http://duap.nsw.gov.au>



2. Karakter kawasan

Penataan kawasan Wollongong secara natural, menngutamakan kebutuhan public, perencanaan jalur hijau pada eksisting yang terhubung dengan ruang terbuka baru. Bentuk pusat kota akan direspon dengan penataan taman yang dramatis dari arah pantai ke tebing yang curam. , <http://duap.nsw.gov.au>



3. Fungsi

Pada kawasan pusat pengembangan akan di tingkatkan dengan fungsi-fungsi perdagangan (komersial), pemukiman, budaya, tempat bersosialisasi dan retail, <http://duap.nsw.gov.au>



4. Skala

Bentuk kota akan memiliki karakter tempat atau lokasi yang kuat (sense of place) dengan bangunan yang terhubung ke jalan dan ruang publik. Pada jalur utama memiliki bangunan dengan bagian aktif pada level pedestrian dan sedikit variasi pada dinding. , <http://duap.nsw.gov.au>



5. Ruang publik

Ruang publik di rancang dengan memberikan jalur pedestrian yang nyaman, menyediakan jaringan antara plaza dan taman. menyediakan kualitas pedestrian yang baik, jalur hijau, signage, dan pencahayaan yang cukup. , <http://duap.nsw.gov.au>



6. Transportasi dan akses

Kawasan pusat kota terhubung ke kawasan perencanaan dengan berbagai model transportasi seperti kereta api, bus, jalur sepeda. Menyediakan fasilitas pendukung seperti area parkir, parkir sepeda yang memudahkan pengunjung yang datang ke kawasan pengembangan, <http://duap.nsw.gov.au>



7. Pengembangan utama

Mall menjadi fungsi pengembangan utama dilengkapi dengan pencahayaan, pengudaraan yang cukup sehingga dapat digunakan 24 jam dengan rasa aman dan nyaman berada di dalam kawasan pengembangan. ,
<http://duap.nsw.gov.au>



8. Bentuk kota

Pengembangan utama terkonsentrasi pada jalur crown street, dimana ketinggian bangunan mencerminkan karakter topografi yang alami dari kawasan dari pantai ke tebing .

(Sumber: duap.nsw.gov.au)

ANALISA SWOT

| Komponen Potensi / Permasalahan Kawasan dan Kota Dumai | Analisis | | | |
|--|---|--|---|---|
| | <i>Strength</i> | <i>Weaknesses</i> | <i>Opportunities</i> | <i>Threats</i> |
| Lokasi Kota Dumai | <ul style="list-style-type: none"> - Potensi kota Dumai di kunjungi oleh wisatawan Domestik dan Mancanegara - Kota Dumai dapat di jadikan sebagai kota tujuan dan transit bagi kota dan negara di sekitarnya menuju kota hinterlandnya - Kota Dumai merupakan salah satu kota tujuan bagi pulau Rupa untuk aktivitas perdagangan. - Dimensi waktu bagi kawasan hinterland untuk ke kota Dumai relatif singkat - Kota Dumai sebagai salah satu kota tujuan untuk aktivitas kerjasama ekonomi IMS-GT | | <ul style="list-style-type: none"> - Lahan dapat di kembangkan dengan fasilitas yang berskala nasional dan internasional | <ul style="list-style-type: none"> - Ancaman terhadap pengaruh sosial dan budaya |
| Lokasi Kawasan Perencanaan | <ul style="list-style-type: none"> - Kawasan perencanaan berada di pusat kota yang diperuntukan untuk perdagangan dan jasa - Kawasan yang sudah menjadi orientasi masyarakat untuk menikmati alam - Kawasan Perencanaan bersebelahan dengan sungai Dumai yang di jadikan pelabuhan untuk masyarakat yang datang dari pulau rupa - Kawasan perencanaan berdekatan dengan pemukiman masyarakat dan sarana prasarana kota lainnya seperti sekolah, tempat ibadah dan sekolah tinggi, hotel dll | | <ul style="list-style-type: none"> - Kawasan perencanaan dilalui oleh pengunjung yang datang dari pelabuhan sehingga mudah di jangkau. - Mudah di jangkau dari pusat kota (pusat keramaian) | |
| Kondisi dan Topografi tanah | <ul style="list-style-type: none"> - Kondisi tanah baik dan cenderung datar | <ul style="list-style-type: none"> - Berada di kawasan pusat dan cenderung mengalami banjir | | |
| Kepemilikan lahan | <ul style="list-style-type: none"> - Lahan di miliki oleh Pelindo (BUMN) | | <ul style="list-style-type: none"> - Lahan milik Pelindo yang berorientasi pada komersil | |

| | | | | |
|-------------------------------------|--|---|--|--|
| Tata Guna Lahan | <ul style="list-style-type: none"> - Lahan berada di kawasan tepi selat yang memiliki view ke arah kawasan industri dan pulau rupa | <ul style="list-style-type: none"> - Sebahagian kecil kawasan perencanaan di manfaatkan untuk kegiatan industri - Kawasan perencanaan bersebelahan dengan fungsi gudang (pelabuhan) - Sebahagian besar lahan yang berada di sepanjang garis pantai di dominasi oleh pihak swasta dan berorientasi kepada kegiatan industri pengolahan minyak sawit - Keberadaan pipa industri di perimeter kawasan bagian utara - Terbatasnya aktivitas pengunjung dalam menikmati air karena adanya aktivitas pelabuhan (kapal yang sibuk) | <ul style="list-style-type: none"> - Kawasan perencanaan dapat dikembangkan fungsi Mixed-use - Pengembangan kawasan dapat meningkatkan nilai lahan kawasan itu sendiri maupun kawasan yang ada di sekitarnya - Kawasan Perencanaan dapat di desain sebagai orientasi ruang publik yang ada di pusat kota dan Landmark untuk kawasan tepi pantai | <ul style="list-style-type: none"> - Abrasi yang terjadi di kawasan tepi air |
| Tata Masa Bangunan | <ul style="list-style-type: none"> - Maksimum jumlah lantai yang dapat dikembangkan di kawasan pusat kota 8 lantai | | <ul style="list-style-type: none"> - Dapat memaksimalkan luas lantai bangunan | |
| Tipologi Bangunan | <ul style="list-style-type: none"> - Bangunan di sekitar kawasan perencanaan (pusat kota) sebahagian besar merupakan tipe ruko | | - | |
| Sirkulasi, Parkir dan Aksesibilitas | <ul style="list-style-type: none"> - Dilalui oleh angkutan umum seperti angkot dan becak - Kawasan perencanaan berdekatan dengan sungai sebagai pelabuhan penumpang dan banrang menuju selat rupa - Lokasi Perencanaan berada di pusat kota - Kawasan Perencanaan di lalui oleh jalan arteri primer - Kawasan perencanaan di lalui oleh | <ul style="list-style-type: none"> - Kawasan perencanaan berada di persimpangan - Tidak adanya jalur pedestrian yang aman dan nyaman | | <ul style="list-style-type: none"> - Jika di lakukan pengembagan dengan skala besar akan mengenerat e banyak pengunjung |

| | | | | |
|----------------------|---|---|--|--|
| | jaringan jalan Ring road | | | |
| Ruang Terbuka | | | - Pemanfaatan ruang terbuka yang berorientasi kepada tepi air | |
| Sarana dan Prasarana | - Kondisi Infrastruktur baik - Kawasan perencanaan berdekatan dengan kawasan pelabuhan penumpang | - Belum adanya sarana dan prasarana penunjang dalam kawasan | - Dapat menjadi masukan bagi pemerintah dan swasta untuk penyediaan sarana dan prasarana ruang publik bagi masyarakat kota yang dapat jika berorientasi komersil | |
| Kependudukan | - Penduduk kota Dumai terdiri dari beberapa berbagai latar belakang budaya, dan pekerjaan | | - Membuka peluang tenaga kerja bagi masyarakat kota Dumai. | |

DAFTAR PUSTAKA

Lynch, Kevin., *The Image of the City*, Cambridge, Massachusetts, The MIT Press, 1992

Lynch, Kevin., *Good City Form*, Massachusetts Institute of Technolgy, (1981)

Spreiregen, Paul D., *Urban Design, The Arcitecture of Town and Cities*, (New York, McGraw Hill, 1965)

Torre, L Azoe., *Waterfront Development*, Van Nostrand Reinhold, New York

Breen, Ann & Rigby, D, *Waterfront, Cities Reclaim Their Edge*, USA, (McGraw-Hill, Inc, 1994)

Shirvani, Hamid. (1985), *The Urban Design Process*, New York, Van Nostrand Reinhold Company, Inc

Carmona, Mathew, *Public Places Urban Space*, The Dimensions of Urban (Design, Arcitectural Press, 2003)

Carr, Stephen. *Public Space*, Cambridge ,(University Press, 1992)

Zahnd, Markus. *Perancangan Kota Terpadu*, Soegijapranata (University Press, 1999)

Jurnal Arsitektur : Arsitektur Melayu dan Lingkungan
Vol 4, No 2, September 2017, Hal 19-38