

EVALUASI KONSEP DESIGN BANTEN WATERFRONT CITY KECAMATAN KASEMEN

M. Wachid Arief Munandar
Program Studi Teknik Planologi – Universitas Esa Unggul Jakarta
Jln. Arjuna Utara No. 9, Tol Tomang Kebon Jeruk Jakarta 11510
chid_44@windowslive.com

Abstrak

Sejarah Banten merupakan satu dari tiga jalur perdagangan Internasional yang berada di Benua Asia seperti : Tumasik, Melaka, Banten. Banten sendiri memiliki modal heritage yang besar sebagai objek wisata. Pariwisata memiliki peranan terpenting dalam perkembangan suatu kota. Kebutuhan akan tempat pariwisata atau rekreasi saat ini menjadi hal yang semakin penting, mengingat pertumbuhan kota yang semakin pesat dan aktifitas masyarakat yang semakin padat mengakibatkan kebutuhan akan tempat rekreasi semakin mendesak. Manusia memerlukan kegiatan waktu luang, dalam berbagai skala waktu, dari hitungan menit, jam, hari, minggu dan seterusnya. Kegiatan waktu luang ini menjadikan pariwisata semakin berkembang sebagai industri, untuk memenuhi kebutuhan yang sudah menjadi gaya hidup. Di Provinsi Banten terdapat dua Pusat Kegiatan Nasional (PKN), sebagai kota yang melayani kegiatan berskala internasional, nasional dan antar provinsi akan tetapi di kota kota tersebut kurang tersedianya tempat rekreasi sebagai (Suka) untuk itu perlunya dikembangkan kota baru sebagai penyempurna yaitu *Waterfront City*. kawasan ini sebagai penyempurna dua pusat kegiatan nasional tersebut dan dapat memenuhi kebutuhan akan pariwisata sebagai penunjang pembangunan suatu kota. Studi ini bertujuan untuk mengevaluasi konsep design Banten *Waterfront City* yang telah di buat oleh pemerintah agar memiliki komponen dan fasilitas penunjang yang lengkap. Pemanfaatan ruang di kawasan tepi pantai Kecamatan Kasemen yang akan di kembangkan sebagai *Waterfront City* dengan menggunakan konsep *Mixed Used Development* untuk menunjang potensi kawasan di Provinsi Banten yang besar. dan perhitungan kelayakan investasi karena *Waterfront City* merupakan sebuah investasi yang besar. Hasil dari studi ini yaitu mengevaluasi konsep perencanaan yang dibuat pemerintah dan melengkapinya dengan menggunakan konsep *Mixed Used Development* dan mengembalikan kembali kejayaan Banten yang pernah menjadi jalur perdagangan Internasional dengan membangun perencanaan *Waterfront City*.

Kata Kunci: Pariwisata, *Waterfront City*, *design*, dan *Mixed Used Development*.

Pendahuluan

Sejarah awal kawasan Banten dahulunya dikenal dengan Banten Girang merupakan bagian dari Kerajaan Sunda Kedatangan pasukan Kerajaan Demak di bawah pimpinan Maulana Hasanuddin ke kawasan tersebut selain untuk perluasan wilayah juga sekaligus penyebaran dakwah Islam. Pada saat itu Banten telah mengadakan kerjasama antara sunda-portugal. Kemudian dipicu oleh adanya kerjasama Sunda-Portugal dalam bidang ekonomi & politik, hal ini dianggap dapat membahayakan kedudukan Kerajaan Demak selepas kekalahan mereka mengusir Portugal dari Melaka tahun 1513.

Di Benua Asia sendiri sekitar tahun 1596 terdapat 3 titik jalur pusat perdagangan Internasional yaitu Tumasik yang sekarang disebut Singapore, Melaka dan Banten yang menjadi jalur perdagangan Internasional dengan menggunakan jalur laut.

Cornelis de Houtman yang merupakan penjelajah Belanda yang menemukan jalur pelayaran dari Eropa ke Indonesia dan mendarat di

Banten memulai perdagangan rempah – rempah di Belanda, Pada 27 Juni 1596 (id.wikipedia).

Kedatangan Cornelis de Houtman sekaligus membuka jalur perdagangan Internasional antara Asia dan Eropa. Berdasarkan sejarahnya kawasan ini yang sempat menjadi pusat perdagangan Internasional yang terdiri dari Tumasik, Melaka dan Banten dengan jalur lautnya. sehingga kawasan ini merupakan kawasan yang besar dan bersekala Internasional.

Sesuai dengan UU nomor 26 tahun 2008 tentang rencana tata ruang wilayah nasional, di Provinsi Banten terdapat 2 Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yaitu kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala internasional, nasional atau beberapa provinsi, Kota-kota yang di maksud adalah Kota Serang dan Cilegon. Kedua kawasan ini memiliki market yang besar dan tingkat perekonomian yang tinggi. Kedua kota ini juga yang berperan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) perlu adanya lima acuan idealis untuk memenuhi kebutuhan akan beberapa fasilitas dan sarana pelayanan yang ada di suatu kota, Untuk

dapat memenuhi kebutuhan penduduknya, kawasan ini dan harus memiliki lima acuan idealis yaitu pembentukan populasi (wisma), penyedia Infrastruktur, (marga), penyedia fasilitas untuk kehidupan perkotaan yang berkualitas (suka) penyediaan lapangan pekerjaan (karya), dan sarana penunjang kesadaran lingkungan dan sosial (Penyempurna) (Fitria Pramudina Anggraini Arifin dan Harya Satyaka).

Kelima acuan itu kemudian menjadi indikator untuk standar kebutuhan suatu kota untuk memenuhi kebutuhan kota tersebut. Akan tetapi kebutuhan akan tempat rekreasi (suka) menjadi semakin penting. Mengingat kurangnya tempat rekreasi di kedua PKN ini. Untuk itu kota-kota ini perlu menyediakan sarana tempat rekreasi (suka) untuk itulah perlunya perencanaan kota baru yang mandiri sebagai penyempurna. Kota baru ini sebagai pemenuh kebutuhan akan kelima acuan idea tersebut.

Karena kawasan ini di latar belakang sejarah yang besar dan juga sebagai jalur pusat perdagangan Internasional dan memiliki banyak peninggalan situs bersejarah. Dengan modal sejarah situs yang tersimpan juga potensi kelautan dan kebutuhan akan tempat rekreasi. Karena di sepanjang jalur Jakarta-Merak tidak terdapat sarana penunjang rekreasi (suka). Dan seiring dengan peningkatan kelas menengah di Indonesia, minat terhadap wisata semakin baik terutama wisata bahari. Wisata bahari menjadi tren baru, yang diminati wisatawan khusus. Untuk mendorong promosi wisata bahari, perlunya kegiatan *Sail (Kompas 1 Maret 2013)*. Kegiatan pariwisata merupakan bagian yang makin penting. Manusia memerlukan kegiatan waktu luang, dalam berbagai skala waktu, dari hitungan menit, jam, hari, minggu dan seterusnya. Kegiatan waktu luang ini menjadikan pariwisata semakin berkembang sebagai industri, untuk memenuhi kebutuhan yang sudah menjadi gaya hidup (Myra P. Gunawan).

Oleh karena pertumbuhan yang semakin meningkat perlu adanya perencanaan kota baru sebagai pemenuh kebutuhan. Perencanaan *Waterfront City* sebagai penyempurna harus dapat memenuhi kebutuhan penduduknya akan wisma, marga, suka, karya dan *Waterfront City* ini sebagai penyempurna. Kebutuhan akan komponen kota tersebut maka dapat diterapkan konsep dan strategi perencanaan kota yang responsif terhadap perubahan itu menjadi kebutuhan yang mendesak. Salah satu konsep yang berkembang saat ini adalah menciptakan suatu zona atau kawasan terkontrol (Budi Sulistyono:2013).

Sesuai dengan RTRW 2010 – 2030, peraturan daerah kota Serang Nomor 6 tahun 2011

menetapkan kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi, antara lain, adalah kawasan metropolitan, kawasan ekonomi khusus, kawasan Strategis Selat Sunda menetapkan Kecamatan Kasemen sebagai kota tepi laut yang dapat di kembangkan menjadi “*Waterfront City*”. penetapan Kecamatan Kasemen menjadi “*Waterfront City*” karena memiliki potensi untuk dikembangkan dengan beragam faktor pendukungnya, sehingga diharapkan kawasan ini memiliki fungsi primer sebagai pariwisata.

Konsep pengembangan kawasan *Waterfront City* merupakan alternatif pilihan pengembangan permukiman di tepian laut sebagai upaya penataan dan perbaikan kualitas lingkungan disamping sebagai kawasan penyokong kegiatan perekonomian dan *Waterfront City* merupakan suatu investasi yang besar suatu kawasan. pengembangan kota ini dapat memberikan masukan terencana dan terintegrasi dengan penataan kota secara keseluruhan.

Pengembangan kota/wilayah dengan konsep kota tepian air (*waterfront city*) sejak lama dikenal di seluruh dunia, sebagai bagian kota atau distrik yang dicirikan berbatasan dengan air, baik berupa sungai, laut maupun danau. (Echols, 2003) mengatakan Pengertian “*waterfront*” dalam Bahasa Indonesia secara harafiah adalah daerah tepi laut, bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah pelabuhan.

Perkembangan selanjutnya mengarah ke wilayah daratan yang kemudian berkembang lebih cepat dibandingkan perkembangannya. Umumnya *Waterfront* terdapat dermaga atau marina sebagai jantung dengan kesibukan lalu lintas perdagangan yang menggunakan kapal, perahu, motor boat sebagai fasilitas transportasinya, *Waterfront City* juga dapat di jadikan tempat rekreasi yang menarik. Fasilitas rekreasi tepi pantai meliputi: taman bermain, taman air,taman duduk, taman hiburan, area untuk memancing, *river walk*, dam, *diving*, pelabuhan, gardu pandang, fasilitas perkapalan, *paviliun*, fasilitas olah raga, marina, museum, hotel, restoran dan aquarium.

Berbicara tentang pembangunan kota kota tepi pantai atau *Waterfront City* merupakan konsep perencanaan kota baru yang di fokuskan mengenai kultur dan budaya. Oleh sebab itu dilakukan dengan membuat keseimbangan antara kemajuan ekonomi dengan preservasi, menjadi kawasan terpadu (*mixed used*).

(Budi Sulistyono, 2012) menyatakannya “*The city becomes very populous and land value becomes very high and it is increasingly difficult for the city to provide settlement and other city facilities. The development of Mixed Use using Super Block*

concept becomes one of the development options in big cities in Indonesia.”

Menurut (Sastrawati, 2003) menyebutkan Pada prinsipnya perancangan *waterfront city* adalah dasar-dasar penataan kota atau kawasan yang memasukkan berbagai aspek pertimbangan dan komponen penataan untuk mencapai suatu perancangan kota atau kawasan yang baik.

Kota Serang yang merupakan Ibu Kota Propinsi Banten, yang memiliki teluk memanjang di bagian utara kota Serang merupakan wilayah Kecamatan Kasemen. Kecamatan Kasemen dengan pusat di Desa Kasemen diarahkan mempunyai fungsi primer sebagai pariwisata, pertanian lahan basah, perikanan, pergudangan dan industri serta perumahan.

Karena kawasan ini terletak pada lalu lintas perdagangan internasional dan akan di bangun Jembatan selat Sunda yang mempunyai potensi besar untuk menjadikan kawasan Kecamatan Kasemen ini sebagai “*waterfront city*”. dan pemerintah Kota Serang sendiri telah merencanakan perencanaan *Waterfront City*, akan tetapi perencanaannya dinilai kurang dapat mengoptimalkan potensi yang dimiliki kawasan, oleh sebab itu perlu adanya evaluasi perencanaan tersebut dan melengkapinya dengan konsep *Mixed Used Development*.

Ruang Lingkup Materi Studi

Berdasarkan tujuan yang sudah di paparkan di atas ruang lingkup materi studi meliputi:

1. Pengkajian mengenai perencanaan *Waterfront City*, terkait dengan komponen, dan fasilitas di kawasan *Waterfront City* dengan *Mixed Used Development*.
2. Gambaran mengenai kondisi eksisting kawasan yang akan di lakukan perencanaan *Waterfront City*.
3. Menganalisis komponen yang terdapat dalam perencanaan *Waterfront City* Pemerintah dengan Usulan perencanaan *Waterfront City* yang dibuat penulis.

Perhitungan kelayakan Investasi kawasan perencanaan *Waterfront City*.

Pendekatan Studi

Pendekatan yang dilakukan untuk mengumpulkan data dan menganalisis data yang di peroleh dalam mencapai tujuan studi penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan teori, teori yang di gunakan untuk menganalisa masalah dengan merujuk pada teori teori yang berlaku dan berhubungan dengan kriteria atau aspek – aspek perencanaan *Waterfront City* di Kecamatan Kasemen. Serta tinjauan

kebijakan berdasarkan rencana kawasan strategis kota Serang di RTRW 2010 – 2030 yang di lakukan untuk menganalisa masalah dengan merujuk pada kebijakan pemerintah yang dapat di terapkan di wilayah tersebut.

2. Pendekatan lapangan, yaitu pendekatan yang di lakukan secara langsung ke Kecamatan Kasemen melalui observasi guna mengetahui, memahami, dan mengidentifikasi kondisi eksisting lingkungan.

Dalam penelitian ini melakukan tinjauan lokasi yang akan di rencanakan sebagai *Waterfront City*, penelitian di lakukan dengan menggunakan metode kuantitatif dan deskriptif kualitatif.

Dalam penelitian ini menggunakan proses perencanaan tapak, guna mengetahui investasi kelayakan kawasan sebagai *Waterfront City*.

Sumber Data

Sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder, dengan mengkombinasi beberapa teknik di antaranya; survey lapangan (observasi lapangan), studi perpustakaan. Penggabungan tersebut bertujuan untuk lebuah mengetahui kondisi lapangan dan permasalahan di wilayah studi.

1. Data Primer

Merupakan data yang di peroleh langsung melalui survey lapangan, maupun wawancara langsung terhadap pihak-pihak yang bersangkutan. Observasi lapangan untuk mengumpulkan data kondisi lingkungan Kecamatan Kasemen mulai dari fungsi-fungsi eksisting yang beragam dan aktifitas masyarakatnya, potensi yang di miliki sehingga image kawasan yang ada. Untuk mendukung observasi di ambil gambar (foto-foto) eksisting di Kecamatan Kasemen.

2. Data sekunder

Merupakan data yang diperoleh dari artikel media cetak, hasil literatur dan peraturan yang di keluarkan oleh pemerintah terkait dengan masalah yang akan di teliti. Data sekunder yang di dapat akan di uji validitas dengan melakukan cek silang antara fakta-fakta dari observasi lapangan serta dari sumber lain.

Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam mencapai tujuan studi adalah sebagai berikut:

Aksesibilitas

Dalam melakukan analisis regional akses dilakukan analisis mengenai jalur akses untuk menuju ke kawasan *Waterfront City* dan trans-

portasi umum yang menuju ke sana. Melakukan perhitungan jarak dan waktu dari kota kota dan fasilitas utama seperti Bandara, Pelabuhan, Terminal dan Setasiun. Hal ini guna mengetahui sejauh apa jarak dan akses yang dapat di lalui untuk menuju kawasan *Waterfront City*.

Site Analisis

Dalam melakukan site analisis yang di perhatikan adalah kondisi fisik lingkungan eksisting, dataran, kemiringan lahan, kedalaman air laut, harga lahan, harga konstruksi dan juga status kepemilikan lahan untuk menghitung kelayakan ekonominya.

Planning Concept

Dalam hal ini akan menganalisis kawasan dan arah potensi pengembangan yang berorientasi kelaut dan ke wisata heritage.

Mixed Used

Dalam perencanaan kawasan kota baru menggunakan *Mixed Used* dengan menggabungkan beberapa komponen yang saling mendukung dalam satu kawasan agar tercipta suatu kawasan yang lengkap dan berkesinambungan.

Blok Plan

Setelah melakukan beberapa analisis di atas dapat membuat rencana blok yaitu dengan meng-kavling -kavling kawasan sesuai dengan peruntukannya.

Perhitungan Kelayakan Investasi

Dalam tahap ini melakukan perhitungan kelayakan kawasan dengan menganalisis status lahan, harga konstruksi per meter persegi, koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan harga pembebasan lahan. Kemudian melakukan perhitungan dengan masing-masing komponen yang terdapat di *Waterfront City*.

Analisis Kawasan

Kecamatan Kasemen memiliki potensi yang sangat besar dilatar belakangi dengan sejarah kawasan ini sebagai jalur perdagangan Internasional dan kawasan ini juga sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Kawasan ini juga ditetapkan sebagai kawasan strategis Provinsi Banten sesuai RTRW tahun 2010-2030.

Oleh sebab itu BAPEDA Provinsi Banten telah merencanakan perencanaan *Waterfront City*, sebagai upaya pengembangan kawasan. Perencanaan pemerintah dapat dilihat pada gambar 1 rencana blok perencanaan pemerintah.



Gambar 1
Rencana Blok BAPEDA Provinsi Banten

Dari gambar diatas menjelaskan komponen – komponen yang terdapat dalam perencanaan pemerintah daerah, seperti: perumahan, komersil, tempat rekreasi, wisata heritage dan lainnya. Akan tetapi perencanaan yang di rencanakan pemerintah memiliki fasilitas pendukung yang kurang lengkap sebagai penunjang kegiatan di kawasan ini maupun kawasan di sekitarnya. Dan juga perencanaan pemerintah juga kurang dapat memanfaatkan potensi yang dimiliki kawasan di Kecamatan Kasemen.

Dari segi perhitungan kelayakan investasi perencanaan pemerintah daerah memiliki NPV 1,1 Triliun dan IRR 27,60 % dengan tingkat bunga bank 14%. Kawasan perencanaan pemerintah daerah dari segi perhitungan dinilai layak akan tetapi kawasan ini tidak memiliki daya tarik terhadap market yang besar dan saat ini sedang berkembang di Indonesia.

Dari hasil analisis setiap komponen perencanaan pemerintah daerah, ditemui bahwa komponen yang disediakan kurang lengkap. Selanjutnya dari perencanaan pemerintah daerah dibuat konsep perencanaan *Waterfront City* dengan menggunakan konsep *Mixed Used Developmend* yaitu dengan membangun perencanaan kawasan yang memiliki komponen yang lengkap. Kelengkapan komponen guna memenuhi kebutuhan kawasan ini maupun kawasan sekitarnya.

Perencanaan *Waterfront City* dengan mengevaluasi perencanaan pemerintah daerah dan melengkapi komponen, seperti menambahkan sarana rekreasi, sarana pendidikan, kesehatan, pemukiman, dan sarana olahraga seperti lapangan golf yang dapat menjadi daya tarik kawasan *Waterfront City*. Dalam perencanaan *Waterfront City* ini melalui beberapa tahapan seperti:

Aksesibilitas

Melihat dari akses menuju kawasan dan kemudahan dalam menjangkau kawasan.

Site Analisis

Dalam melakukan site analisis yang di perhatikan adalah kondisi fisik lingkungan eksisting, dataran, kemiringan lahan, kedalaman air laut, harga lahan, harga konstruksi dan juga status kepemilikan lahan untuk menghitung kelayakan ekonominya.

Planning Concept

Dalam hal ini akan menganalisis kawasan dan arah potensi pengembangan yang berorientasi kelaut dan ke wisata heritage.

Blok Plan

Setelah melakukan beberapa analisis di atas dapat membuat rencana blok yaitu dengan meng-kavling -kavlingkan kawasan sesuai dengan peruntukannya.

Perhitungan Kelayakan Investasi

Dalam tahap ini melakukan perhitungan kelayakan kawasan dengan menganalisis status lahan, harga konstruksi per meter persegi, koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan harga pembebasan lahan.

Dari segi perhitungan kelayakan investasi perencanaan analisis *Waterfront City* memiliki NPV 1,1 Triliun dan IRR 17,64 % dengan tingkat bunga bank 14%. Kawasan perencanaan ini dari segi perhitungan dinilai layak dan kawasan ini memiliki daya tarik terhadap market yang besar dan saat ini sedang berkembang di Indonesia. Untuk lebih jelasnya mengenai komponen yang terdapat dalam analisis perencanaan *Waterfront City* dapat dilihat pada gambar 2 rencana blok analisis *Waterfront City*.



Gambar 2
Rencana Blok Analisis *Waterfront City*

Berdasarkan gambar di atas menggambarkan tentang komponen yang ada di *Waterfront City* yang telah direncanakan dengan menerapkan konsep *Mixed Used Development*. Yaitu melengkapi komponen *Waterfront City* yang telah direncanakan pemerintah daerah.

Konsep

Konsep menyediakan komponen yang lengkap untuk menunjang kebutuhan seperti menyediakan kaomodasi yang ada di kawasan komersil, tersedianya pemukiman tidak hanya perumahan *Landed Housing* akan tetapi perumahan vertika seperti apartemen dan lainnya.

Merencanakan *Waterfront City* dengan menggunakan konsep *Mixed Used Development* dengan menyediakan komponen yang lengkap sebagai pemenuh kebutuhan dan untuk mengoptimalkan potensi yang dimiliki kawasan Kecamatan Kasemen.

Kesimpulan

Setelah melakukan tahap demi tahap dari mulai pengamatan, mengidentifikasi, menganalisis masalah dan potensi yang ada dan juga melakukan perhitungan kelayakan investasi sebagai hasil akhir apakah perencanaan ini dapat di jalankan atau tidak. Dengan merencanakan kawasan Kecamatan Kasemen sebagai *Waterfront City* dengan kelengkapan komponen yang ada dan juga dapat memenuhi kebutuhan kawasan maupun kawasan sekitarnya.

Perencanaan *Waterfront City* ini juga diharapkan dapat mengembalikan masa kejayaan Provinsi Banten sebagai pusat jalur Internasional bersama dengan Tumasik dan Melaka. Kawasan *Waterfront City* juga merupakan suatu kawasan yang dikembangkan untuk menarik investasi.

Daftar Pustaka

- _____. 2012, "Mengenal Konsep Pengembangan Waterfront"
<http://propertybusinessacademy.com>
- _____. 2012,
http://www.raddien.com/2010/09/sejarah-singkat-kesultanan-banten-fase_21.html
- _____. 2012,
<http://www.wikipedia/waterfrontcity/fremanle>
- _____. 2012,
http://www.wikipedia/waterfrontcity/london_docklands

- _____. 2012. "Visi Pembangunan Waterfront City Suatu Tinjauan Budaya" <http://bulletin.penataanruang.net>
- Ashworth G.J. dan Tunbridge, J.E. *The Tourist-Historic City*, John Wiley&Sons, England. 1990
- Breen, Ann dan Rigby, Dick, *Waterfront Cities Reclaim Their Edges*. 1994
- Gunawan Myra P. *Pendekatan Pariwisata dalam perencanaan kota*
- Kadariah, 1988. Evaluasi Proyek Analisa ekonomis Edisi Dua. 1988
- Kamus Tata Ruang, 1997*, Penerbit Direktorat Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum 1997
- Lang, Jon, *Creating Architectural Theory, The Role of The Behavioral Sciences in Environmental Design*, Van Nostrand Reinhold Company Inc., 1987
- Lukman Syamsudin, Management Keuangan. 2002
- Lynch, Kevin, *The Image of The City*, MIT Press, Cambridge. 1960
- Pendit, Nyonya S. Pendit, 2003 *Ilmu Pariwisata Sebuah Pengantar*.
- Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 6 Tahun 2011
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- Pramudina, Fitria dan Setyaka Harya. *Pengalaman membangun Bumi Serpong Damai*.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Serang Tahun 2010-2030
- Richard, Greg dan Wilson, Julie 2007, *Tourism, Creativity, and Development*, Routledge, Oxon.
- _____. *Sejarah, Warisan Toleransi Sultan Banten*, Kompas, Januari 2013
- Sudrajat, Iwan, 1984 *Struktur Pemahaman Lingkungan Perkotaan*, Tesis S-2 Teknik Arsitektur ITB, Bandung
- Sulistyo, Budi, 2012 "Mixed Use Development As The Development Alternative In Urban Area", *paper on Planocosmo Internasional Bandung*.
- Tahir, M, 2005. *Pemanfaatan Ruang Kawasan Tepi Pantai Untuk rekreasi Dalam Mendukung Kota Anjungpinang Sebagai Waterfront City* Program Studi Magister Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro. Semarang.
- Undang Undang No. 26 / 2007 Tentang Penataan Ruang
- UU No.24/1979 Dalam Marpaung (2002)
- Wing, Haryono. 1978. *Pariwisata Rekreasi dan Entertainment*, Ilmu Publishers: Bandung Perdana: 2003:14