

Model Penataan Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusat kota Tumpaan Kabupaten Minahasa Selatan.

Hendrik S. Suriandjo, ST., M.Si., M.Ars

(Dosen Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas Nusantara Manado)

ABSTRAK

Tumpaan adalah bagian dari Kota Amurang yang merupakan sub urban dari kota baru yang cukup maju dan pesat perkembangannya sejak dimekarkan dari Minahasa Induk pada tahun 2005 dan dimekarkan lagi menjadi Minahasa Tenggara dan Minahasa Selatan melalui uu no. Tahun 2007. Pertumbuhan fisik yang sangat cepat dari beberapa kawasan di lingkungan kota yang berkembang kurang tertib, tidak selaras dan serasi dengan lingkungannya, sehingga kawasan tersebut menjadi tidak produktif. Dengan pola yang berkembang seperti itu memerlukan pengaturan lebih khusus terutama dari segi panduan dan arahan tata bangunan dan lingkungannya terutama juga pada daerah pesisirnya, sehingga dapat terciptanya kualitas lingkungan yang baik dan juga dapat memberikan arahan terhadap pemanfaatan lahan sesuai dengan Tata Ruang yang berlaku.

Mengingat kecenderungan pertumbuhan fisik secara cepat terjadi di daerah perkotaan/urban, maka prioritas penanganan/penataan yang dikhususkan pada daerah yang padat dengan menggariskan pada : Pusat Kawasan yang Padat , Pusat Perdagangan, Pusat Permukiman campuran dan Pusat Kawasan yang koindisi Geografisnya perlu perhatian (daerah perbukitan, pesisir pantai (*coastal area*) dan daerah jalur ring road/tol)

Di satu sisi, atas pertimbangan makin tingginya harga tanah di perkotaan, optimalisasi pemanfaatan lahan untuk pembangunan perumahan dan permukiman menjadi hal yang tak terelakkan. Di sisi lain, potensi masyarakat yang kurang mampu untuk memiliki rumah pribadi cenderung makin menurun. Di perkotaan banyak masyarakat bermukim di kawasan yang padat, meskipun berkondisi kumuh, kurang sehat (menurut data terakhir proporsi pemanfaatan pemukiman di pesisir dan perkotaan sudah berbandin sama pada posisi 50%. Hal ini terjadi karena pola pembangunan yang cenderung berkembang di area pesisir dan juga agar tetap dengan lokasi tempat bekerja (yang umumnya di pusat kota) tak jarang mereka tinggal di rumah sewa dengan kondisi permukiman seperti tersebut di atas.

Kajian ini dibuat untuk meningkatkan pemanfaatan ruang kota yang terkendali, suatu produk tata ruang kota harus dilengkapi dengan Panduan Penataan Bangunan dan Lingkungannya dengan mengakomodasi kegiatan-kegiatan sosial, ekonomi, budaya, memiliki citra fisik maupun non fisik yang kuat, keindahan visual serta terencana dan terancang secara terpadu. Hal tersebut sebagai bagian dari pemenuhan terhadap Persyaratan Tata Bangunan seperti tersirat dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (pasal 9).

Kata Kunci : pertumbuhan fisik, pemanfaatan ruang, panduan penataan bangunan dan lingkungan.

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Mengingat potensi serta kecenderungan pertumbuhan fisik secara cepat sering terjadi di daerah perkotaan, maka prioritas penanganan/ penataan terutama dilakukan pada kawasan yang padat, yaitu kawasan pesisir, kawasan pusat perdagangan, permukiman campuran, atau pada kawasan yang kondisi geografisnya memerlukan perhatian khusus. Disatu sisi, terutama atas pertimbangan makin tingginya harga tanah di perkotaan, optimalisasi pemanfaatan lahan untuk pembangunan perumahan dan

permukiman menjadi suatu hal yang tak terelakkan, di sisi lain potensi masyarakat yang mampu memiliki rumah cenderung menurun, sehingga di banyak di antara masyarakat tinggal di kawasan padat, meskipun berkondisi kumuh dan tidak sehat. Pemerintah bersama warga tentu mencita-citakan suatu kondisi tempat tinggal permukiman kota dimana kondisi kota yang baik harus merupakan suatu kesatuan sistem organisasi yang mampu mengakomodasi kegiatan-kegiatan sosial, budaya, memiliki citra yang fisik maupun yang non-fisik yang kuat, keindahan visual serta terencana dan

terancang secara terpadu, seperti tersirat dalam UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan pembangunan setempat yang bersifat khusus diperlukan sebagai pengarah terwujudnya wajah bangunan dan lingkungan dengan karakter yang khas/ unik terutama pada kawasan atau bagian kota yang tumbuh cepat dan berkembang. Sedangkan masalah ketidakteraturan-ketidakteraturan bangunan dan lingkungan didalamnya harus dibuat solusi pemecahan dan penyelesaiannya dengan memperhatikan umum. Banyak program yang dibuat pemerintah untuk mengendalikan gerak laju dari kawasan yang berkembang tersebut. Program-program tersebut bertujuan memajukan dan mensejahterakan kehidupan masyarakat umum, walaupun dapat dihindari jika beberapa program terlihat tumpang tindih pada pelaksanaannya. Multi interpretasi pelaksanaan program dapat menyebabkan stagnasi yang berefek hambatan bagi perkembangan suatu kawasan atau sebaliknya, perkembangannya menjadi tak terkendali.

Panduan tersebut sebagai turunan dalam bagian UU no. 26 tahun 2007 tentang penataan ruang, diperlukan sebagai perangkat pengendali pertumbuhan serta memberi panduan terhadap wujud bangunan dan lingkungan pada suatu kawasan. Peraturan Bangunan Setempat yang bersifat khusus yang diperlukan sebagai pengarah perwujudan arsitektur lingkungan perkotaan (*urban architecture*) terutama pada kawasan atau bagian kotayang tumbuh cepat dan berkembang secara tidak teratur bagi dari segi tertib bangunan, keselamatan bangunan maupun terhadap keserasian bangunan terhadap lingkungannya.

Panduan akan memberikan arahan pengendalian pemanfaatan ruang dan menindaklanjuti rencana rinci tata ruang, serta sebagai panduan rancangan kawasan dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungannya. Dengan arahan tersebut, Pemerintah daerah, pemerhati kawasan dan bangunan dan stake holder lainnya akan mempunyai kejelasan menyangkut kebijaksanaan pembangunan fisik dari Pemerintah Daerah setempat.

Panduan dalam penataan kawasan harus memperhatikan dan memenuhi :

- Kepentingan umum atau aspirasi masyarakat
- Pemanfaatan sumber daya setempat
- Kemampuan daya dukung lahan yang optimal

Panduan (*Urban Desain Guideline*) harus memuat :

- Pedoman Rencana Teknik (desain tiga dimensi)
- Program Tata Bangunan dan Lingkungannya
- Pedoman-pedoman untuk mengendalikan perwujudan bangunannya

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka yang menjadi fokus permasalahan dari penelitian ini ialah : bagaimana bentuk model penataan bangunan dan lingkungan kawasan perkotaan Tumpaan sehingga dapat menjadi panduan penataan kawasan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama dari penelitian ini ialah : Menemukan model penataan bangunan dan lingkungan pusat kota Tumpaan dan dapat menjadi rujukan panduan penataan kawasan.

D. Manfaat Penelitian

Ada 2 (dua) manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini yaitu :

1. Manfaat Praktis

Sesbagai bahan masukan bagi pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan dalam penyusunan dokumen pengendali pembangunan dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan kawasan pesisir supaya memenuhi kriteria studi/ Penulisan tata bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan. Masukan tersebut meliputi:

- Pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
- Peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas lingkungan dan ruang publik;
- Perwujudan perlindungan lingkungan, serta;
- Peningkatan vitalitas ekonomi lingkungan

2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini ialah untuk mengembangkan disiplin ilmu Arsitektur perkotaan terutama pada penerapan teori – teori dari perencanaan kota untuk mendapatkan model penataan bangunan dan lingkungan kota pesisir yang berkembang pada koridor tumbuh cepat.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penataan kawasan dalam konteks model

Model dipahami berbeda dengan pengertian teori dan Paradigma. Paradigma adalah sekumpulan hipotesa fundamental dan kritik-kritik tentang sesuatu dimana teori-teori dan model-model berkembang. Sedangkan teori dan model memiliki arti yang lebih spesifik. Teori, (formula, rumus, hukum) (*law, formula*) adalah untuk cendekiawan / ilmuwan / ahli / dll. Model adalah untuk penemu / perancang / pembuat / pengagas / dll. Model dan Sistem Merupakan satu Kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

B. Bagian Elemen perancangan kota

1. Elemen Perancangan Kota.

Menurut Shirvani (1985) ada 8 elemen yang perlu dikaji dalam suatu perancangan kota yaitu : Peruntukan Lahan (*Land use*), Bentuk dan Masa Bangunan (*Building form and Mass*, Sirkulasi dan Parkir (*Circulation and Parking*), Ruang Terbuka (*open Space*), Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*), Pendukung Kegiatan (*Activity Support*), Sistem Penanda (*Signage*) dan Preservasi (*Preservation*).

2. Jati diri Kota dan Citra Kota

Menurut Budihardjo (1997), jati diri kota dapat terbentuk berdasarkan gaya arsitektur bangunan, fungsi dan peranannya di dalam sistem perkotaan, nilai sosial budaya yang hidup dalam masyarakat, aspek kesejahteraan yang mewarnai semangat dan perilaku masyarakat, bahkan flora dan fauna yang mampu menampilkan ciri khusus serta menjadi kebanggaan masyarakat.

C. Penataan Kota dengan konsep *waterfront city*

1. Pengertian dan Klasifikasi *Waterfront*

Istilah *Waterfront* adalah kawasan / bagian dari kota yang merupakan pertemuan air dan daratan dan area dalam kota yang dinamik.

2. Konsep Pengembangan *Waterfront*

Menurut Torre (1989) beberapa aspek kajian yang dapat membantu keberhasilan suatu pembangunan daerah-daerah tepian air yaitu : tema, image, pengalaman, fungsi, membentuk opini masyarakat, penilaian lingkungan, aspek teknologi, pembiayaan dan pengelolaan.

Menurut Ichsan (1993), di luar negeri pengembangan pembangunan di

kawasan perairan memiliki ciri sebagai berikut :

1. Pembangunan kawasan *waterfront* dibangun menghadap/ berorientasi ke arah air.
2. Masyarakatnya benar-benar sudah sadar akan lingkungan dan menghargai keberadaan perairan tersebut (pembangunan tanpa mengubah alam yang ada).
3. Keberadaan *waterfront* dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk menambah kualitas lingkungannya, disamping untuk menikmati panorama dan pemandangan alam serta air sebagai latar depan yang indah dan sangat menyenangkan.
4. Diciptakan peraturan tertentu diantaranya : garis sempadan pantai, sungai dan danau guna menghindari kepemilikan pantai untuk kepentingan perorangan.

D. Penataan Kota dalam konteks pariwisata

Pariwisata kota (*urban tourism*) perlu dikembangkan karena sektor wisata menjanjikan keuntungan terhadap kota yang dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Untuk itu perlu dikendalikan dan dijaga kualitas serta pemanfaatan lingkungan wisata kota, agar objek wisata dapat berjalan secara berkesinambungan. Pada dasarnya objek wisata merupakan 'ruang terbuka' yang dikonsumsi oleh masyarakat umum. Ruang yang dapat dimanfaatkan oleh segenap lapisan masyarakat, tidak memandang umur dan jenis kelamin dan memberikan kesempatan kepada berbagai jenis kegiatan, bisa digolongkan jenis ruang ini. Selain itu jaminan keamanan dan kenyamanan serta akses bebas untuk melakukan kegiatan rekreatif di dalamnya merupakan syarat mutlak untuk merangsang apresiasi manusia terhadap objek wisata.

E. Penataan Kota dalam Konteks Peran serta masyarakat

Kata peran - serta berasal dari "*participation*", yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia terbitan Balai Pustaka adalah "peran - serta". Pendekatan Peran - Serta dapat diartikan sebagai pola pendekatan dalam proses pembangunan yang melibatkan berbagai pelaku, dalam suatu bentuk kemitraan dalam kesetaraan, dengan menerapkan sistem / ciri peran - serta. Masyarakat berperan serta sebagai

subyek pembangunan dan sekaligus sebagai objek dalam menikmati hasil pembangunan.

METODOLOGI

A. Metode yang digunakan

Metode yang digunakan adalah metode Kualitatif dengan pendekatan analisis Deskriptif kualitatif melalui kajian potensi dan masalah kawasan.

B. Lokasi Penelitian

Kawasan penelitian mencakup lingkungan/ kawasan dengan luas +/- 30 – 60 hektar, yang terletak di Kecamatan Tumpa. Penentuan batas dan luasan kawasan studi/ Penulisan (deliniasi) berdasarkan satu atau kombinasi sbb:

- a. **Administratif**, yaitu bagian dari wilayah desa Tumpa
- b. **Kawasan yang memiliki sifat campuran**, bahwa kawasan studi/ Penulisan memiliki campuran fungsi antara fungsi hunian, fungsi usaha, fungsi sosial budaya dan/ atau keagamaan serta kawasan sentra niaga (*central business district*)
- c. **Jenis kawasan**, adalah kawasan pesisir terbangun yang memerlukan penataan



Gambar 1. Deliniasi Kawasan Studi

C. Lingkup dan Batasan penelitian

Penelitian saat ini hanya dibatasi pada kajian model Penataan bangunan dan lingkungan sebagai wujud panduan penataan kawasan, sehingga gambar yang ditampilkan dapat berupa preseden yang dapat mewakili konteks yang di bahas.

D. Metode Pengumpulan Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan sekunder.

1. Data Primer

Proses pengambilan data primer ditempuh melalui : Observasi langsung / pengamatan, wawancara kualitatif, pemetaan kawasan dan kuesioner.

2. Data sekunder

Diperoleh melalui instansi terkait seperti dari Bappeda Kota Amurang, BPS Amurang dan Kantor Kecamatan Tumpa.

E. Cara Pengambilan Sampel

Penelitian ini di ambil sampel dengan cara *purposive sampling*. Mewakili unsur – unsur dengan kategori :

1. Unsur Masyarakat
Unsur masyarakat ini terdiri atas :
 - a. Masyarakat yang tinggal dan berdomisili di ring dalam lokasi penelitian.
 - b. Masyarakat yang tinggal dan berdomisili di ring luar lokasi penelitian.
2. Unsur Legislatif Kota Amurang.
3. Unsur Eksekutif / pemerintah Kota Amurang. Diwakili Dinas Bappeda , Dinas pekerjaan umum, Pemerintah Kelurahan, Pemerintah Kecamatan yang mewakili unsur Pemerintah Kabupaten Minahasa Selatan.
4. Unsur Organisasi kemasyarakatan dan pengusaha. Terdiri atas Pengusaha Konsultan ataupun Kontraktor.

F. Aspek Penelitian

Aspek – aspek yang diteliti :

1. Struktur Peruntukan Lahan
2. Intensitas Pemanfaatan Lahan
3. Tata Bangunan
4. Sistem Sirkulasi dan jalur penghubung
5. Sistem Ruang terbuka dan Tata Hijau
6. Tata Kualitas Lingkungan
7. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

G. Teknik Analisis Data

Teknik analisis dengan menggunakan analisis SWOT :

- a. Kekuatan / Potensi (Strength) yang dimiliki wilayah studi/ Penulisan, yang selama ini tidak atau belum diolah secara maksimal, atau pun terabaikan keberadaannya.
- b. Kelemahan / Permasalahan (Weakness) internal yang selama ini dihadapi dalam kawasan studi/ Penulisan.
- c. Prospek / Kesempatan (Opportunity) pengembangan yang lebih luas (pada skala perkotaan – pedesaan / regional pada masa yang akan datang.
- d. Kendala / Hambatan (Threat) yang dihadapi wilayah studi/ Penulisan, terutama yang berasal dari faktor eksternal.

Bagian – bagian yang dianalisis ialah yang termasuk dalam komponen perancangan kawasan, sebagaimana penjelasan diatas akan menggunakan teknik analisis SWOT, yang penyajiannya dalam bentuk grafis berupa : peta kawasan studi/ Penulisan, foto – foto, citra udara, SWOT kawasan secara deskriptif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Identifikasi Karakteristik kawasan

1. Kondisi Tata Guna Lahan

Berdasarkan arahan penggunaan lahan Kota Tumpaan, maka dilokasi studi/ Penulisan diarahkan untuk Jasa Perdagangan, Terminal dikarenakan di wilayah ini merupakan kawasan yang tingkat kepadatan penduduk tinggi serta tingkat kepadatan bangunan yang ada cukup padat, aktivitas perdagangan belum tertata dengan maksimal. Kawasan Ini merupakan kawasan yang perlu penanganan /pengendalian serius dalam menormalkan kondisi saat ini.

2. Kondisi Bentang Alam Kawasan

Lokasi studi/ Penulisan memiliki bentang alam yang secara administrasi merupakan daerah pantai juga terdapat dua muara sungai. Disamping itu lokasi studi/ Penulisan juga memiliki ikatan fisik alam dengan pegunungan sebagai latar belakang view dan pandangan kearah selatan kawasan.

3. Kerawanan Kawasan Terhadap Bencana Alam

Menyangkut masalah kerawanan terhadap Tsunami, maka lokasi

studi/ Penulisan tergolong aman dari bencana, berdasarkan data dan fakta ketika melakukan survey dan pengamatan, Kondisi topografi pada kawasan ini umumnya datar dari bentuk umum Kota Amurang yang berada diantara laut (Teluk Amurang) di sebelah Utara dan areal perbukitan di sebelah Selatan, dan tidak berada pada daerah yang rawan gempa.

4. Data Fisik Bangunan

Tinjauan fisik bangunan adalah dengan penekanan pada tinjauan fungsi-fungsi bangunan yang ada pada kawasan studi serta tinjauan pada tipe dan kondisi bangunan. Jumlah dan kuantitas pada kawasan di atas di dapat lewat identifikasi secara umum di kawasan studi/ Penulisan.

Pada kawasan ini, sarana yang paling dominan adalah sarana permukiman dengan ditunjang oleh beberapa Fasilitas sosial lainnya.

Tinjauan tipe dan kondisi bangunan adalah dengan penekanan pada kriteria-kriteria kondisi bangunan itu sendiri dan elemen- elemen lain yang menyertainya seperti halaman, drainase/ saluran rumah tangga, hubungan saluran rumah tangga dengan riol kota, luas lahan yang terbangun serta garis sempadan bangunan secara rinci adalah sebagai berikut :

- Tipe bangunan/ fisik konstruksi,
- Bahan atap bangunan,
- Keadaan halaman,
- Jumlah lantai bangunan,
- Tipologi arsitektur bangunan,
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
- Garis Sempadan Bangunan (GSB)
- Drainase limbah rumah tangga,
- Hubungan dengan riol kota.



Gambar 2. Kondisi Bangunan dan lingkungan

Tabel 1. Kualitas Bangunan lokasi penelitian

No	Desa / Kelurahan	Kualitas Bangunan Rumah		
		Permanen	Semi Permanen	Tidak Permanen
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Tumpaam	150	105	150
2	Tumpaam Satu	102	147	224
3	Matani	44	57	135
4	Popontolen	95	115	171
5	Lelema	16	100	300
6	Tangkuney	17	56	240
7	Munte	52	84	159
8	Tumpaam Baru	127	121	151
9	Tumpaam Dua	326	50	93
10	Matani Satu	125	185	199
Jumlah		1 054	1020	1 822

5. Kepadatan Bangunan

Kepadatan bangunan pada kawasan studi/penulisan ini sangat padat, terlihat jelas pada pintu masuk Kota Tumpaam dan pertokoan juga kompleks pasar yang berada di Pusat Kota. Berkisar pada 300 jiwa per ha. Akan tetapi hal ini disebabkan karena belum adanya penataan serta panduan dalam pembangunan kawasan.



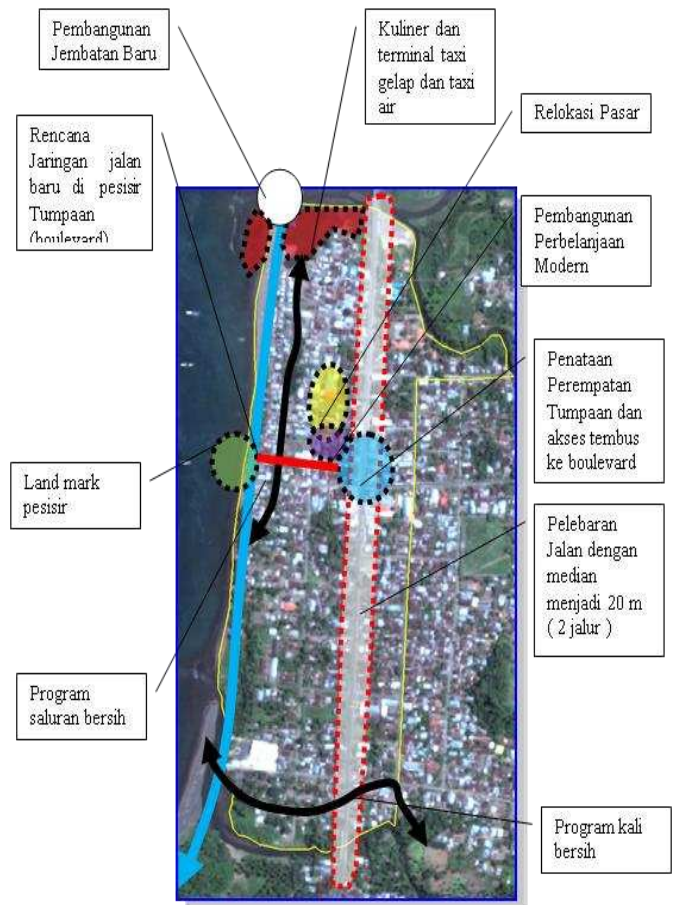
Gambar 3. Kepadatan bangunan view dari udara

6. Isu Kawasan secara Mikro Lokasi Studi/penulisan

1. Rencana Jaringan jalan baru di pesisir Tumpaam (boulevard).
2. Relokasi pasar Tumpaam ke desa Tumpaam 1
3. Rencana Penataan perempatan tumpaam sebagai simpul/akses ke Tomohon dan Minahasa dan akses tembus ke boulevard.
4. Rencana Penataan daerah rawa sebagai area kuliner dan terminal taxi gelap sekaligus juga taxi air menuju ke Pulau Bunaken

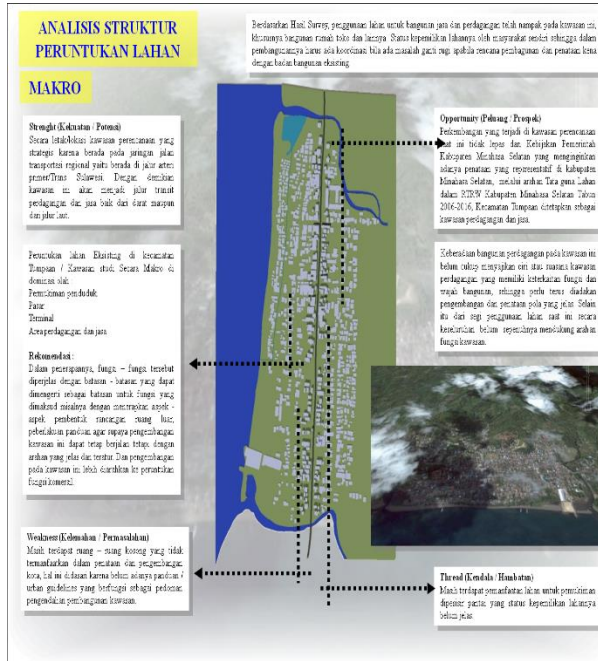
5. Rencana pelebaran jalan trans dengan median menjadi 20 m (dua jalur)
6. Pembangunan jembatan baru yang menghubungkan Tumpaam dan Matani
7. Pembangunan land mark pesisir
8. Pembangunan pusat perbelanjaan modern
9. Rencana PROKASIH (Program Kali/saluran bersih)

Untuk lebih jelasnya menyangkut isu mikro lokasi Penulisan dapat di lihat pada gambar berikut ini :

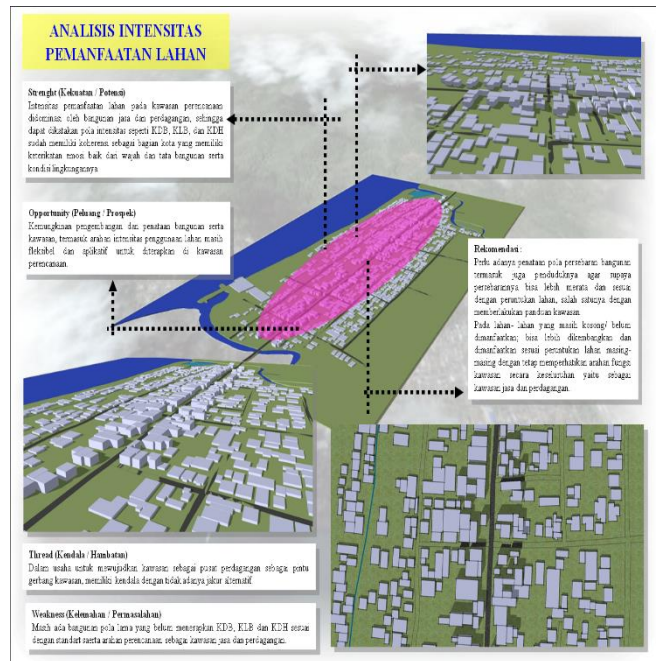


Gambar 4. Isu Strategis kawasan

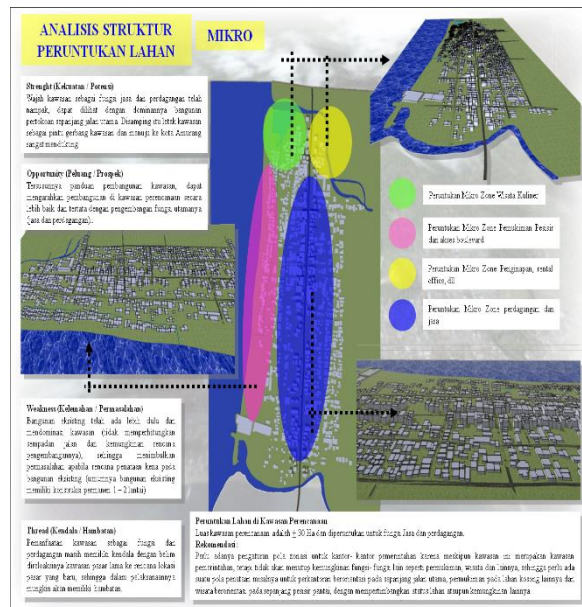
B. Analisis Kawasan



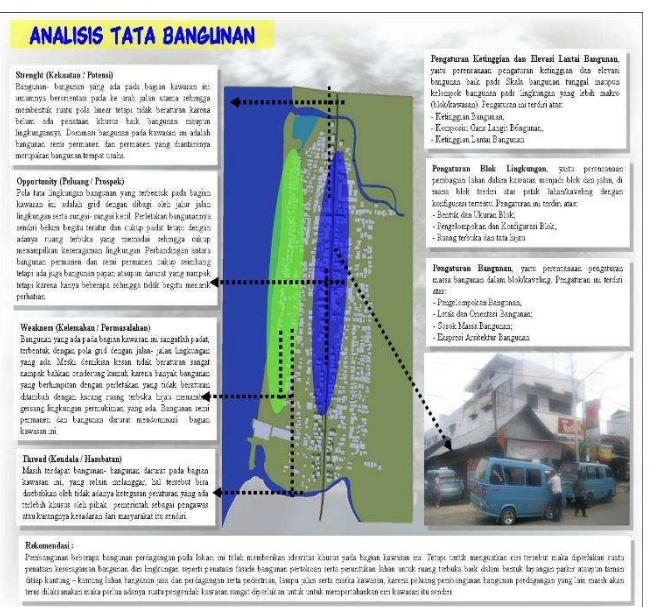
Gambar 5. Analisis Struktur Peruntukan Lahan makro



Gambar 7. Analisis Struktur Peruntukan Lahan mikro



Gambar 6. Analisis Struktur Peruntukan Lahan makro



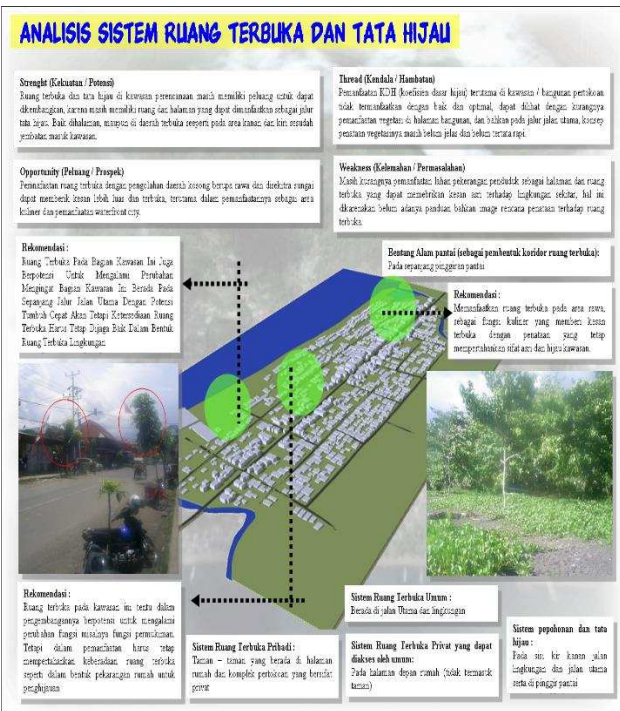
Gambar 8. Analisis tata Bangunan



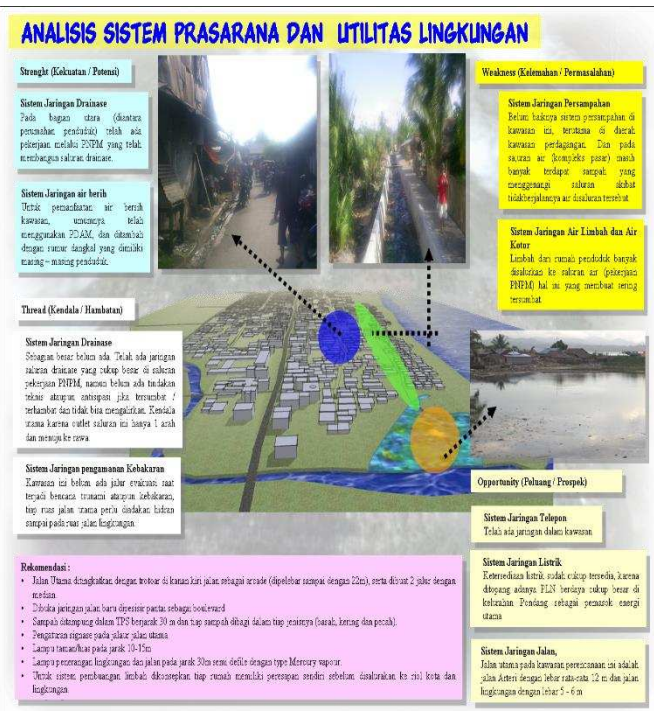
Gambar 9. Analisis Sistem Sirkulasi dan jalur penghubung



Gambar 11. Analisis tata Kualitas Lingkungan



Gambar 10. Analisis Sistem Ruang Terbuka dan tata hijau



Gambar 12. Analisis Sistem prasarana dan utilitas lingkungan

C. Skenario dan Strategi penataan kawasan

1. Skenario dan Strategi Menghidupkan Kawasan

Konsep untuk menata bangunan di kawasan studi/penulisan memiliki dasar analisis data dengan informasi tambahan dari tinjauan kebijakan pembangunan kota Amurang yang tertuang dalam pustaka Rencana-rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Kerja Pemerintah Kota Amurang sebelumnya. Telah dipahami beberapa kebijakan pembangunan yang akan dilaksanakannya namun diharapkan pada pemaparan konsep untuk kawasan ini, tidak terjadi tumpang tindih kepentingan akibat penerapan kebijakan-kebijakan tersebut. Konteks ini dibagi menjadi menjadi konsep menata bangunan dan konsep menata lingkungan yang kemudian keduanya terintegratif, menjadi kesatuan yang saling mendukung.

Strategi merupakan cara untuk mencapai sasaran yang diinginkan. Untuk mencapainya ditetapkan 9 (sembilan) butir tujuan studi/penulisan :

1. Mewujudkan Jaringan jalan baru di pesisir Tumpaan (boulevard).
 - Pembebasan lahan kawasan pesisir Tumpaan yang terkena rencana jaringan jalan
 - Penataan kawasan pesisir dengan konsep water front city (pemberlakuan aturan bangunan pesisir menghadap ke pantai)
 - Membangun tanggul pengaman sepanjang pesisir pantai sekaligus dengan pedestrian untuk pejalan kaki.
 - Penataan slum pemukiman kumuh pesisir
2. Relokasi pasar Tumpaan ke desa Tumpaan I
 - Melarang aktifitas pasar terjadi lagi di kawasan tersebut
 - Mempersiapkan lokasi pasar yang baru termasuk terminal kendaraan bus dari dan ke luar kota
 - Menutup pasar
3. Penataan perempatan tumpaan sebagai simpul/akses ke Tomohon dan Minahasa dan akses ke boulevard
 - Memperlebar jalan
 - Membuka akses baru tembus ke boulevard
4. Penataan daerah rawa sebagai area kuliner dan terminal taxi gelap sekaligus juga taxi air ke pulau bunaken
 - Menimbun daerah yang masih tergenangi air
 - Mengatur pola jaringan drainase kawasan sekitar (saluran air dan got) agar jangan diarahkan ke daerah ini
 - Membuka akses dari jalan boulevard agar dapat tercipta *link* dengan jalan trans sulawesi
 - Menata dan mengembangkan *open space* RTH pada area kuliner dan terminal taxi gelap yang berkarakter kuat, hijau dan menjadi identitas pusat kegiatan sosial kemasyarakatan.
5. Pelebaran jalan trans dengan median menjadi 20 m (dua jalur)
 - Memperlebar jembatan
 - Pengaturan daerah sempadan jalan 20 meter dari as jalan
 - Penertiban bangunan yang melanggar aturan sempadan jalan
 - Pembangunan jalan dengan pedestrian dan saluran air.
 - Menata pedestrian (trotoar) jalan utama dengan elemen penunjangnya seperti lampu jalan, tempat sampah, pot bunga dan signage kawasan, sebagai desain prototype kawasan sejenis.
6. Pembangunan Land Mark pesisir
 - Membuka akses tembus ke boulevard
 - Pengalokasian daerah sebagai land mark pesisir
 - Pembebasan lahan dan desain land mark pesisir Mengolah Landmark kawasan dengan desain yang menarik dan estetis yang sesuai dengan citra kota pesisir
7. Pembangunan jembatan baru
 - Membuka akses jaringan jalan boulevard dari Tumpaan tembus ke Matani
8. Pembangunan pusat perbelanjaan modern
 - Relokasi pasar
 - Pembebasan lahan
 - Desain pusat perbelanjaan yang lebih modern dan baik untuk mendukung perekonomian kawasan
 - Menata area perdagangan dan hunian dengan bangunan modern

namun ramah lingkungan, dengan melakukan pengembangan area dengan desain yang fungsional dan menarik.

9. Program Kali dan saluran bersih
 - Pembersihan saluran dan kali dengan pola jumat pagi bersih lingkungan
 - Pemasangan tanggul pengaman sungai
 - Desain dan renovasi saluran yang rusak
 - Penataan pedestrian diatas saluran dan tepi sungai sebagai akses pejalan kaki dan jalur inspeksi.

Elemen - elemen menjadi kuat jika diperhatikan interaksi dari semuanya. Elemen untuk memperkuat citra kota telah dimiliki oleh Kota Tumpaan, sehingga konsep studi/penulisan diarahkan pada penguatan elemen - elemen ini, diantaranya :

- Trotoar dan Pedestrian Jalan
- Jembatan sebagai gerbang masuk kawasan
- Landmark kawasan pesisir

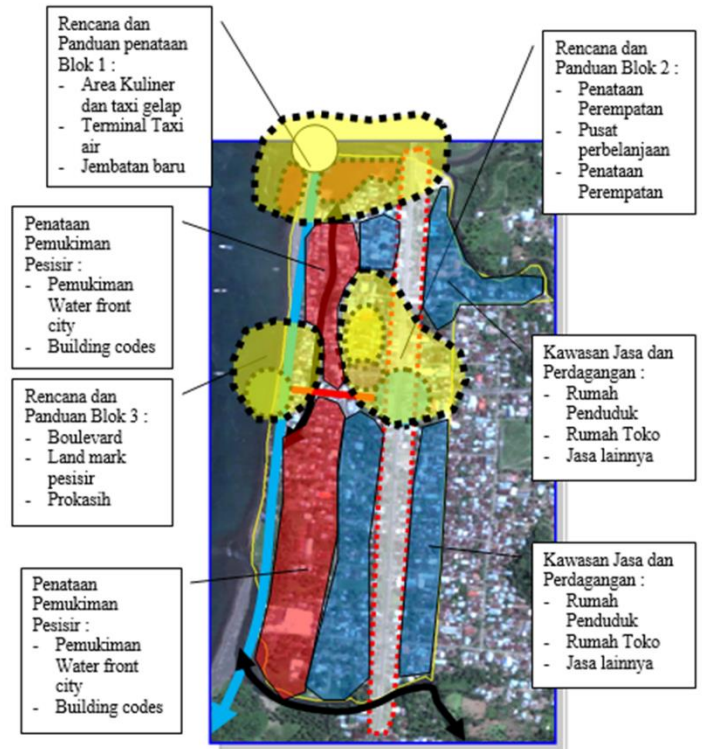
2. Strategi Percepatan Perwujudan Tata Bangunan yang Terarah

- Memaksimalkan lahan pesisir sebagai bagian waterfront city dengan penataan slum pemukiman pesisir.
- Mengembangkan penggunaan lahan untuk fungsi kegiatan perdagangan dan permukiman
- Memberikan insentif dan kemudahan bagi para investor yang berniat untuk berinvestasi di kawasan ini.
- Memberikan ketegasan sanksi atas pelanggaran peraturan daerah yang mengatur tentang bangunan dan lingkungannya.
- Memberi kemudahan dan arahan bagi pemilik bangunan perkotaan yang hendak membangun atau merenovasi bangunannya.

3. Strategi Pengelolaan Lingkungan

Pengembangan Kawasan Studi/penulisan dapat dilaksanakan dalam beberapa cara antara lain pengembangan secara menyeluruh oleh suatu badan tertentu baik pemerintah, swasta ataupun parsial. Untuk itu perlu dipertimbangkan kendala dan peluang yang ada baik dari segi teknis maupun non teknis.

D. Rencana dan panduan penataan kawasan



Gambar 13. Rencana penataan melalui pembagian Blok

1. Rencana Penataan dan panduan Blok 1

Prinsip umum :

Sebagai Gerbang masuk kota Tumpaan, Blok ini merupakan elemen penting dalam penciptaan image kawasan kota, sehingga peruntukan utama lahannya selain sebagai gerbang masuk kawasan, Blok ini diperuntukan juga sebagai daerah wisata kuliner dan dermaga wisata.

Prinsip penataan ini dilakukan dengan maksud :

- Sebagai elemen “WELCOME” terhadap setiap orang yang akan/telah berada di kawasan kota.
- Sebagai pembentuk/penciptaan image kawasan
- Elemen penunjang lainnya ialah : Tugu Cakalang, Jembatan baru boulevard dan jembatan sekaligus gerbang masuk kawasan.

Aturan Wajib :

Peruntukan Lahan :

Gerbang Masuk Kawasan, tugu cakalang, area wisata kuliner, dermaga wisata, dan jembatan baru boulevard.

KDB : 60 & 80%

KLB : 1,2 dan 3,2

Tinggi Bangunan : 1 – 2 Lantai (wisata kuliner) dan 2 – 4 lantai (di jalan utama)

Aturan Anjuran :

Lebar jalan :

5 – 7 m (jalan Lingkungan) dan 20 m (jalan Utama)

Lebar trotoar :

1 - 1.5 m (menyesuaikan dengan lebar kiri kanan jalan lingkungan)

2m (kiri kanan jalan utama)

Jenis Parkir :

(Yes) Off Road (diwajibkan) 45⁰ & 90⁰

(No) On Road (dilarang)

(Yes) Parkir kawasan (dianjurkan) 45⁰ & 90⁰

Kapasitas Parkir :

1 : 5 (1 Parkir untuk 5 Unit Hunian)

Penataan Blok Massa Bangunan :

Penataan Blok masa bangunan di wisata kuliner harus memiliki koherensi bangunan satu dengan yang lain, melalui penataan yang horizontal. Untuk bangunan didepan jalan utama harus mengacu pada rencana intensitas pemnfaatan lahan yang telah direncanakan.

Vegetasi :

Pohon Peneduh didaerah parkir kuliner dan pengarah (palem), dijalan utama selang seling. Akarnya tidak merusak trotoar dalam bentuk Tanaman hias (pot).

Street Furniture :

Lampu Jalan, tempat sampah dan telepon umum

Signase :

Pada median jalur jalan utama ditempatkan lampu jalan + signase. Pada bangunan jasa dan perdagangan, sesuai arahan yang disarankan.

Orientasi Bangunan :

Menghadap ke jalan utama, jalan lingkungan, sungai dan pesisir pantai.

Arahan :

Setiap bangunan mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsepsi arsitektur benteng, sehingga secara estetika dapat mencerminkan perwujudan corak budaya setempat.

2. Penataan Blok 2**Prinsip umum :**

Sebagai blok pusat perekonomian kota Tumpaan Peruntukan lahan blok ini dikhususkan untuk Jasa dan perdagangan.

Prinsip penataan ini dilakukan dengan maksud :

- Merelokasi pasar ke daerah yang telah direkomendasikan oleh pemerintah Kabupaten, dan mengganti pasar dengan bangunan perbelanjaan modern seperti mall / supermarket.
- Membuka jalur akses menuju ke pesisir pantai (jalan boulevard)

Aturan Wajib :

Peruntukan Lahan :

Bangunan Jasa dan Perdagangan,

Mall / supermarket.

KDB : 80%

KLB : 3,2

Tinggi Bangunan : 2 – 4 lantai

Aturan Anjuran :

Lebar jalan :

8 – 10 m (jalan Lingkungan) dan 20 m (jalan Utama)

Lebar trotoar :

1 - 1.5 m (menyesuaikan dengan lebar kiri kanan jalan lingkungan)

2m (kiri kanan jalan utama)

Jenis Parkir :

(Yes) Off Road (diwajibkan) 45⁰ & 90⁰

(No) On Road (dilarang)

(Yes) Parkir Basement / depan RUKO 90⁰

Kapasitas Parkir :

Tiap 60 m2 bangunan memiliki parkir 1 Mobil (minimal).

Penataan Blok Massa Bangunan :

Blok masa bangunan tetap memperhatikan fungsi sebagai pusat jasa dan perdagangan, strategi yang terbaik adalah dengan merelokasi pasar dan digantikan perannya oleh bangunan perdagangan modern seperti mall / supermarket.

Vegetasi :
Pohon Peneduh didaerah parkir kuliner dan pengarah (palem), dijalan utama selang seling. Akarnya tidak merusak trotoar dalam bentuk Tanaman hias (pot).

Street Furniture :

Lampu Jalan, tempat sampah dan telepon umum

Signase :

Pada median jalur jalan utama ditempatkan bersama lampu jalan, dan pada bangunan jasa dan perdagangan signasenya sesuai arahan yang dikonsepskan.

Orientasi Bangunan :

Menghadap ke jalan utama

Arahan :

Blok ini diarahkan sebagai area jasa dan perdagangan yang dapat menghidupkan kawasan kota

Tumpaan dengan menempatkan bangunan perdagangan modern (mall / supermarket).

3. Penataan Blok 3

Prinsip umum :

Blok ini merupakan daerah pesisir pantai Tumpaan yang memiliki potensi pantai yang potensial.baik dari segi kekayaan alamnya, letak geografisnya bahkan dari sudut pandang estetika alamnya. Sehingga peruntukan lahannya selain untuk pemanfaatan jalur jalan Boulevard, juga ditempatkan tugu teripang., dermaga , jalan boulevard, penataan gank air

Prinsip penataan ini dilakukan dengan maksud :

- Penataan perumahan terencana dengan konsep waterfront city.
- Pemanfaatan dan peningkatan bangunan pengasapan (produksi cakalng fufu), sebagai sumber pendapatan masyarakat.
- Membuka jalur jalan boulevard sebagai akses baru mengurangi kemacetan
- Blok ini akan dimaksimalkan dengan penataan gang yang memiliki saluran air, agar lebih ramah lingkungan.

Aturan Wajib :

Peruntukan Lahan :

Penataan pemukiman terencana konsep waterfront city, penempatan tugu teripang, dermaga dan jalan boulevard.

KDB : 60 - 80%

KLB : 1,2 - 3,2

Tinggi Bangunan : 1 – 2 Lantai (wisata kuliner) dan 2 – 3 lantai (di boulevard)

Aturan Anjuran :

Lebar jalan :

5 – 7 m (jalan Lingkungan), 7 – 8 m (jalan Kolektor) dan 8 - 10 m (jalan Boulevard)

Lebar trotoar :

1 - 1.5 m (menyesuaikan dengan lebar kiri kanan jalan lingkungan dan Kolektor)
2m (kiri kanan jalan Boulevard)

Jenis Parkir :

(Yes) Off Road (diwajibkan bagi kendaraan pribadi) 45⁰ & 90⁰

(Yes) On Road - 90⁰

(Yes) Parkir Kendaraan besar - 90⁰

Kapasitas Parkir :

1 : 5 (1 Parkir untuk 5 Unit Hunian)

Penataan Blok Massa Bangunan :

Blok masa bangunan di pesisir pantai khususnya di depan jalan boulevard harus menghadap kepantai dengan konsep waterfront city.

Vegetasi :

Pohon Peneduh dan pengarah, dijalan boulevard selang seling. Akarnya tidak merusak trotoar berupa tanaman hias (pot)

Street Furniture :

Lampu Jalan dan tempat sampah

Signase :

Ditempatkan pada sepanjang jalan boulevard, untuk area iklan dan reklame yang disewakan ke pihak swasta.

Orientasi Bangunan :

Menghadap ke jalan Boulevard, jalan lingkungan dan jalan kolektor.

Arahan :

Pemanfaatan blok ini sebagai kawasan hunian terencana waterfront city, yang berfungsi juga sebagai jalur alternatif kemacetan jalur utama. Disamping itu dengan memanfaatkan potensi pantai sebagai area ruang terbuka yang dapat dimanfaatkan sebagai ruang public melalui penempatan tugu teripang dengan dermaga bagi masyarakat yang berprofesi nelayan.



Gambar 14. Preseden penataan kawasan

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Model yang dapat dikembangkan dalam penataan kawasan pusat kota Tumpaan mencakup elemen – elemen kota seperti : Struktur Peruntukan Lahan, Intensitas Pemanfaatan Lahan, Tata Bangunan, Sistem Sirkulasi dan jalur penghubung, Sistem Ruang terbuka dan Tata Hijau, Tata Kualitas Lingkungan, Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan, dapat dikembangkan sebagaimana arahan panduan (*urban guideline*) sebagaimana di arahkan dalam panduan dan penataan blok 1 – blok 3.

B. Saran

Saran yang bersifat rekomendasi dalam penataan bangunan dan lingkungan di antaranya:

1. Penataan kawasan harus didukung harus didukung dengan *action plan* pembangunan kawasan
2. Perlu melibatkan masyarakat pembangunan ke kawasan.
3. Pengembangan infrastruktur harus ada keserasian penanganan secara spasial, sektoral, dan antar pemangku kepentingan (publik, swasta, dan masyarakat).

Daftar Pustaka

-, 2007. Undang – undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
-, 2002. UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Budihardjo, E. 1997. *Pendekatan Sistem dalam Tata Ruang dan Pembangunan Daerah untuk meningkatkan Ketahanan Nasional*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Ichsan. 1993. *Pembangunan Kawasan Perairan Pantai Berwawasan Lingkungan*. Majalah Imarta Sketsa, Jakarta, volume 1, halaman 24.
- Salfira, A. 1995. *Feel Of the Land Part Two Urban Design Elements, A point of view*.
- Shirvani, H, 1985. *Urban Design Process*. Penerbit Vannostrand Reinhold Company, New York.
- Torre, H. 1989. *Waterfront Development*. Van Nostrand Reinhold, New York.