

BAB VI

PANDUAN RANCANGAN KAWASAN KOTA BETUN KABUPATEN MALAKA

6.1 VISI PERANCANGAN

Jalan Beiabuk Dan Jalan Bakateu berada di blok I dan blok IV merupakan daerah yang paling bermasalah dan potensial. Pada blok I dan blok IV inilah berkembang kegiatan berbelanja yang merupakan daya tarik utama kawasan ini. Permasalahan serta potensi di kedua blok tersebut telah dikemukakan di bab sebelumnya sementara itu prospek pengembangan ruang pada blok I dan blok IV dapat dilihat pada gambar 6.1. mengacu pada hal tersebut dan dengan memperhatikan konsep perancangan, maka akan dikembangkan suatu visi perancangan (gambar 6.2). Tatanan yang dimaksud hanya berupa model simulasi perancangan sebagai kerangka acuan. Selanjutnya berdasarkan visi perancangan itu, berikut ini akan di buat panduan umum dan model simulasi perancangan masing – masing komponen serta blok.

6.2 PANDUAN UMUM

6.2.1 Sistem Kegiatan Dan Pemanfaatan Lahan

Kriteria 1 : Mendorong pergerakan pejalan kaki secara merata di sepanjang blok.

Panduan :

- a. Pada ujung blok IV yakni jalan Bakateu akan dikembangkan simpul kegiatan exsisting yang berpotensi sebagai magnet baru. Sedangkan jalan Beiabuk dan jalan pasar Beiabuk di kembangkan sebagai fungsi baru untuk megorganisir pergerakan pejalan kaki secara merata.

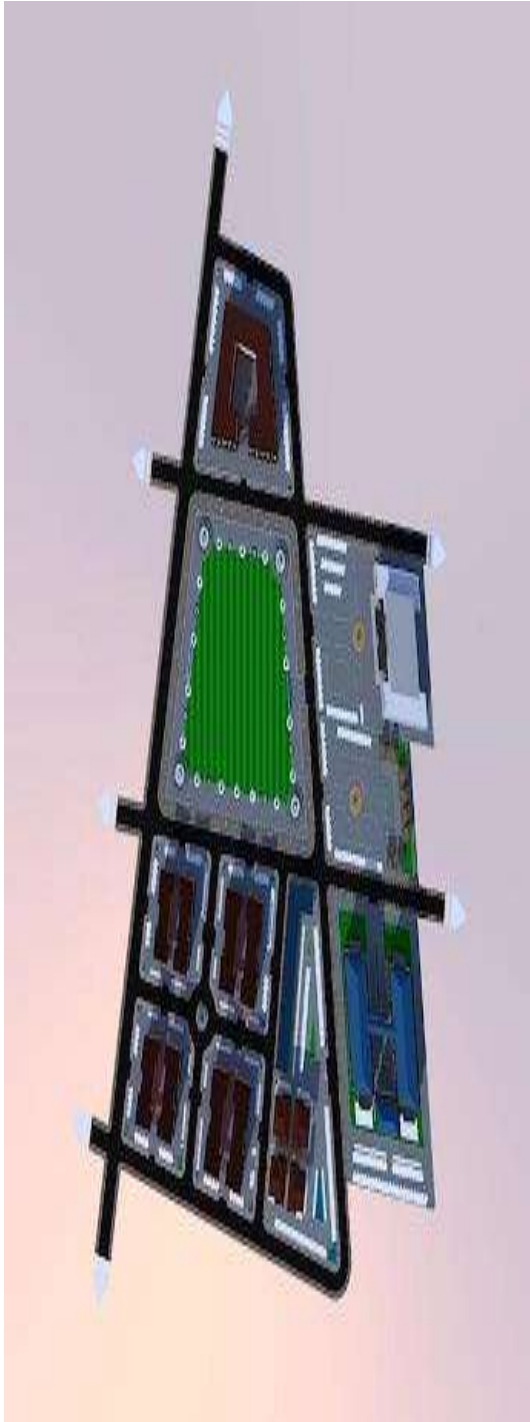
- b. Titik simpul kegiatan tersebut dapat berupa kegiatan komersil dan hiburan ataupun berupa kantong ruang terbuka/Alun – alun kota.

Kriterial 2 : Mendorong terciptanya lingkungan pejalan kaki yang menarik untuk menghindari kejenuhan pejalan kaki.



Gambar 6.1 :
Peta Potensi Pengembangan Ruang Public
Pada Jalan Beiabuk, Jalan Bakateu Dan Jalan
Pasar Beiabuk

Sumber :Konsep Pribadi



Gambar 6.2 : Visi Perancangan

Sumber :Konsep Pribadi

Alifungsinya jalan Beiabuk sebagai jalur angkutan umum dengan lebar perkeras 10 m

Menghadirkan magnet baru berupa patung likurai pada alun – alun kota yang menjadi daya tarik pada kawasan pusat Kota Betun

Menyediakan tempat pembuangan sampah berupa bak – bak sampah yang bersifat sementara agar lingkungan kota tetap terjaga.

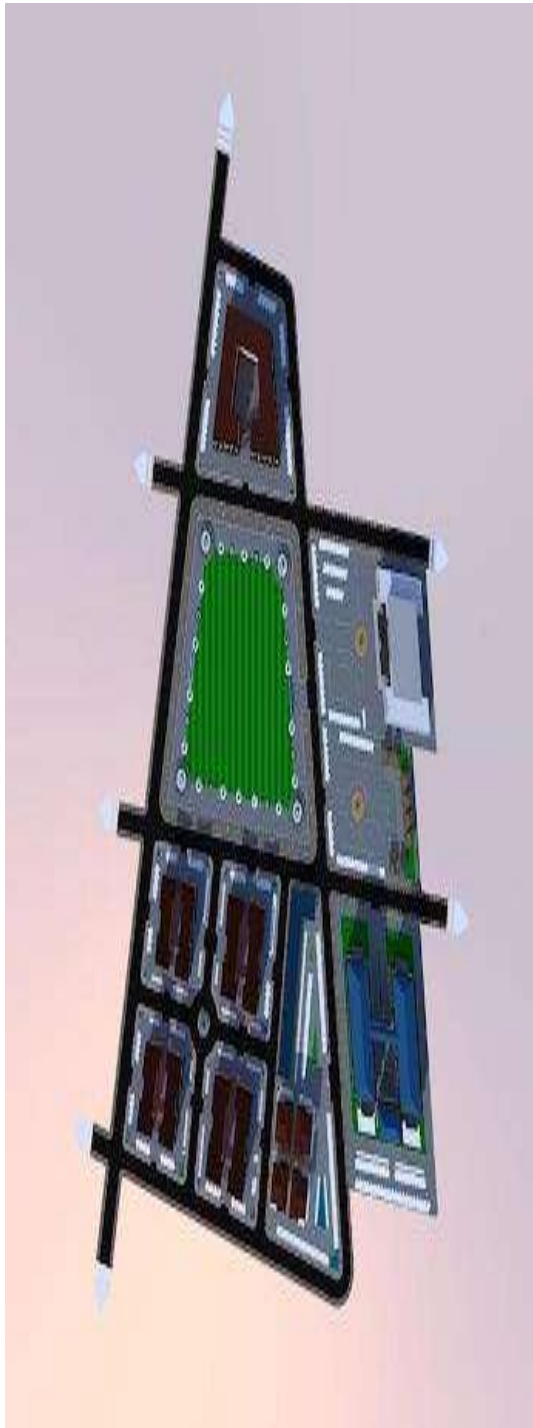
Menyediakan area perhentian untuk angkutan umum berupa halte pada titik titik tertentu dengan jarak antara halte satu dengan yang lainnya sebesar minimal 100 m

Memperbaiki system drainase dan jalur pejalan kaki pada pusat Kota Betun dengan strategi Renovasi

Menghadirkn magnet baru berupa Alun – alun kota. Alun – alun kota ini nantinya akan menjadi salah satu generator penggerak kawasan Kota Betun secara keseluruhan.

Menghadirkan beberapa titik blok Ruko untuk meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan pada kawasan pusat Kota Betun.

Menghadirkan rumah susun untuk menyediakan pilihan tempat tinggal bagi warga yang terkena program peremajaan, serta menyediakan pilihan tempat tinggal bagi karyawan ruko dan perkerja sector informal



Kawasan pertokoan yang terletak di ruas jalan Beiabuk akan di *Re-Development* dan akan menjadi ruko – ruko sebagai pusat perdagangan dan jasa

Beberapa ruko pada titik – titik blok I dan blok III akan di hadirkan sebuah ruko dan akan menjadi bangunan komersial untuk meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan dan menghidupkan kegiatan pejalan kaki pada malam hari.

Rumah susun di hadirkan daloam upaya mewedahi kembali penduduk yang terkena program peremajaan serta menyediakan pilihan tempat tinggal bagi karyawan ruko dan perkerja sector informal

Menghadirkan pasar tradisional di Kota Betun yang di jadikan sebagai tempat untuk bebelanja kebutuhan pokok masyarakat Kota Betun maupun diluar Kota betun.

Menghadirkan shopping center yang berfungsi sebagai distribusi barang dan jasa dari pihak produsen dan konsumen sehingga dapat berperan peting dalam meningkatkan sector perekonomian Kota Betun.

Gambar 6.3 : Panduan Penataan Guna Lahan

Sumber :Konsep Pribadi

Panduan :

- a. Penggunaan lantai dasar sepanjang node tersebut, sebaiknya dibatasi peruntukannya untuk fungsi retail atau cafe terbuka (*open cafe*). Dengan demikian disepanjang koridor tersedia tontonan / atraksi yang menarik bagi pejalan kaki.
- b. Menghindari penggunaan fungsi bukan retail pada jarak yang panjang.
- c. Pada bagian blok dikembangkan pula sebuah ruang terbuka dengan peruntukan yang beragam antara lain sebagai ruang relaksasi yang mampu memfasilitasi kegiatan bermain anak, serta wisata kuliner yang beragam.

Kriteria 3 : Mampu memberikan manfaat ekonomi serta sosial yang lebih baik

Panduan :

- a. Memberikan *space* / ruang yang layak bagi kegiatan sektor informal sehingga nantinya diharapkan mampu memberikan *influence* / pengaruh yang positif bagi kegiatan sektor formal yang berlangsung di kawasan Kota Betun.
- b. Menembangkan penggunaan lantai atas bangunan untuk fungsi hunian dan hiburan, sehingga mampu meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan.
- c. Menyediakan rumah susun sewa untuk memberikan pilihan tempat tinggal bagi pekerja informal dengan karyawan toko.
- d. Mengembangkan blok komersil dengan fungsi campuran 9 *mix used*) yakni sebagai retail dan perkantoran, sehingga mampu menjadi magnet baru yang menarik.

Model simulasi penerapan kriteria serta panduan tersebut dapat dilihat pada gambar.

6.2.2 Sistem Sirkulasi dan Parkir

Kriteria 1 : Mewujudkan akses dan pencapaian yang mudah ke lokasi

Panduan :

- a. Sediakan jalur sirkulasi kendaraan yang mudah dicapai dengan berbagai moda transportasi.
- b. Sediakan jalur sirkulasi pejalan kaki menerus sepanjang sisi jalan yang memungkinkan untuk dicapai oleh semua kelompok pengguna.

Kriteria 2 : Melindungi kebutuhan dan hak semua pengguna secara adil

Panduan :

- a. Buatlah pemisahan yang tegas antara jalur sirkulasi kendaraan dengan sirkulasi pejalan kaki berupa perbedaan tinggi atau pembatas tanaman. Sehingga, kendaraan tidak menjadi masalah bagi pejalan kaki dan keberadaan pejalan kaki tidak menghambat sirkulasi kendaraan.
- b. Membuat rambu – rambu peringatan terutama diblok I (Jl. Beiabuk dan Jl. Pasar Beiabuk) serta blok IV (Jl. Bakateu), bahwa kendaraan yang bersangkutan akan memasuki daerah / kawasan yang mengutamakan kenyamanan pejalan kaki.

A. Jalur Sirkulasi Kendaraan

Kriteria : Mampu menyalurkan kendaraan secara tertib dan lancar sesuai dengan kapasitas ambang jalan yang direncanakan.

Panduan :

- a. Jalan Beiabuk sebagai fungsi jalan arteri primer tetap dipertahankan, namun akan diperlebar perkerasannya menjadi

10 meter dan 8 meter untuk menampung lalu lintas kendaraan dalam 1 lajur 2 arah.

- b. Jalan Translok Harekakaen sebagai fungsi jalan kolektor sekunder yang diperkeras dengan lebar perkerasan 8 meter.
- c. Jalan lingkungan yang sudah ada pada kawasan permukiman diperkeras dengan lebar perkerasan 4 meter.

B. Ruang Parkir

Kriteria 1 : Menjamin pemerataan kesempatan ekonomi ruang

Panduan :

- a. Menerapkan pola pikiran *off street* satu lapis sejajar jalur pejalan kaki.
- b. Sedangkan, pada kawasan pendidikan dan perkantoran perlu menyediakan lahan parkir sendiri sehingga tidak memberikan beban dalam penggunaan parkir *on street*.

Kriteria 2 : Kendaraan yang diparkir sedapat mungkin tidak mengganggu view pada kawasan pertokoan Kota Betun.

Panduan :

- a. Jika terdapat basement, maka sebaiknya kendaraan diparkir di basement.

Kriteria 3 : Aman

Panduan :

- a. Tempat parkir harus berada pada daerah publik dan mudah diawasi penggunaannya, serta dilengkapi dengan penerangan yang cukup.

Kriteria 4 : Nyaman

Panduan :

- a. Ukuran tempat parkir dan tempat berputar kendaraan disesuaikan dengan dimensi kendaraan.
- b. Lapangan parkir sebaiknya disediakan pohon peneduh.

C. Ruang Perhentian Angkutan Umum

Kriteria 1 : Tidak menjadi sumber pengganggu lalu lintas kendaraan pada jalan utama

Panduan :

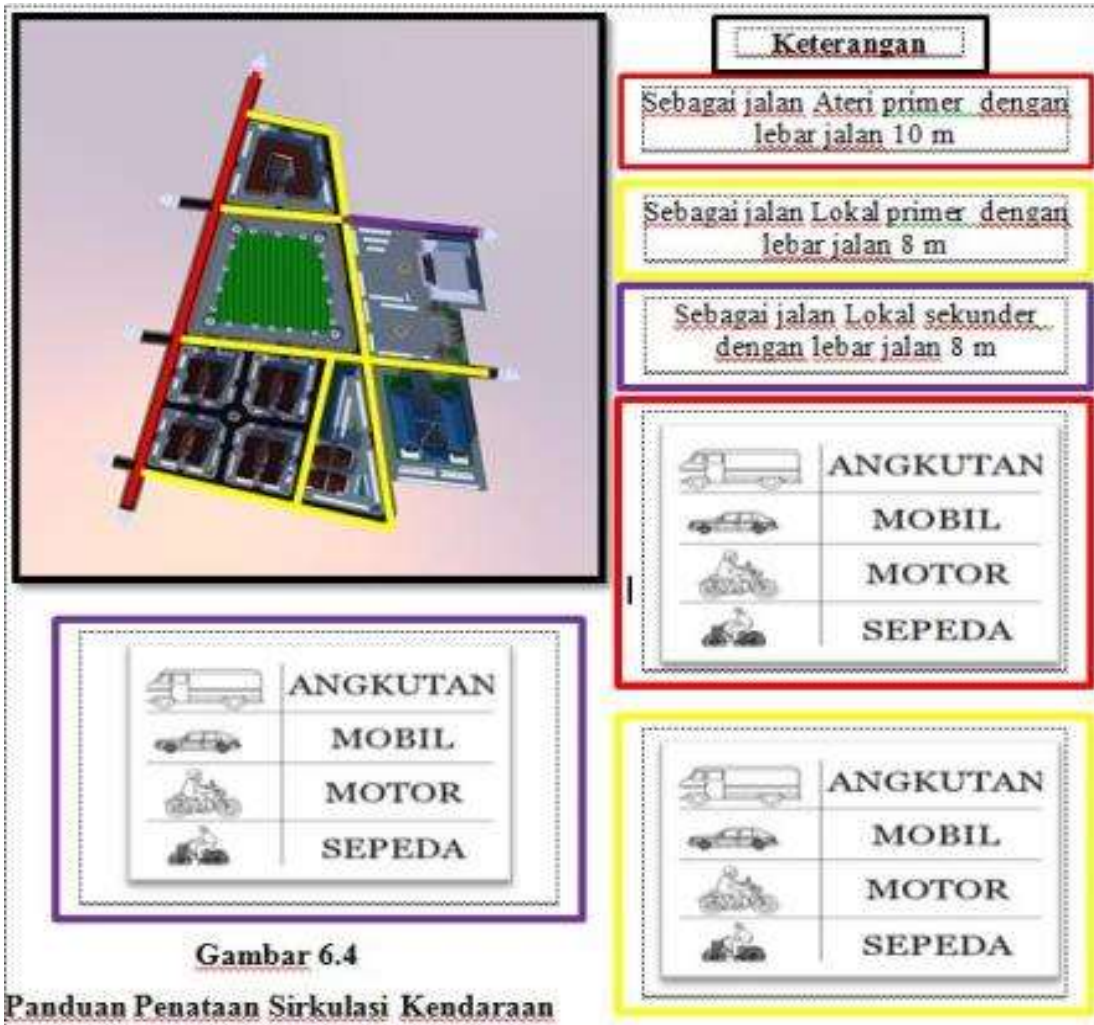
- a. Area perhentian kendaraan diletakan sejauh mungkin dari sudut persimpangan jalan (minimal 50 meter).
- b. Jarak bebas terhadap muka bangunan minimal 9 m agar sirkulasi parkir dan jalur pejalan kaki tidak terganggu.

Kriteria 2 : Nyaman

Panduan :

- a. Menyediakan ruang duduk yang terteduhi dan dilengkapi dengan bangku duduk dan memperhitungkan ruang gerak pejalan kaki dan kendaraan.

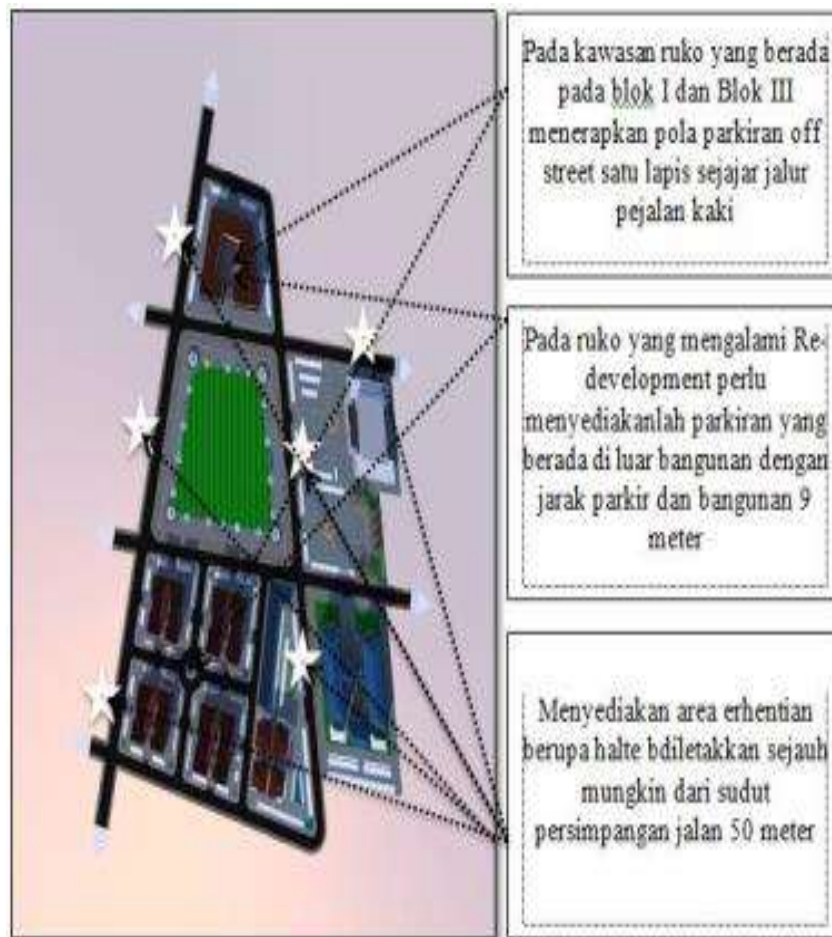
Model simulasi penerapan kriteria serta panduan tersebut dapat dilihat pada gambar di bawa ini.



Gambar 6.4

Panduan Penataan Sirkulasi Kendaraan

Sumber :Konsep Pribadi



Gambar 6.5 :
Panduan Penataan Ruang Parkir Dan Perhentian
Angkutan Umum

Sumber :Konsep Pribadi

6.2.3 Jalur Pejalan Kaki

Kriteria : hindari kemungkinan terjadinya kepadatan

Panduan :

- a. Memperbaiki trotoir di sepanjang jalan dengan lebar 1.5 m pada eksternal kawasan ruko, pasar tradisional, wisata kuliner, rumah susun dan shopping center sebesar 1.5 m.

- b. Menyediakan trotoir/pedestrian ways khusus untuk alun – alun kota dengan lebar 6 m dan akan di bagi menjadi 2 fungsi yaitu 3 m di fungsikan sebagai pejalan kaki sedang 3 m difungsikan sebagai jogging track.
- c. Menyediakan tempat untuk berjalan kaki di sepanjang kawasan perbelanjaan berupa pedestrian mall.
- d. Membuat peneduh berupa penanaman pohon – pohon peneduh di sepanjang jalan.
- e. Membuat tempat penyeberangan berupa zebra cross di eksternal kawasan.
- f. Membuat ramp pada permukaan trotoir yang digunakan untuk penyandang cacat.

Kriteria 2 : Nyaman

Panduan :

- a. Mengembangkan vegetasi baru terutama sebagai peneduh terhadap matahari dan angin
- b. Membuat regulasi dimana kegiatan bongkar muat barang hanya terjadi setelah aktivitas perdagangan dan hiburan di kawasan pusat Kota Betun berakhir, sehingga tidak mengganggu kenyamanan pengunjung.

Kriteria 3 : Aman

Panduan :

- a. Memberikan penerangan jalan yang cukup, sehingga meminimalisir tindakan kriminal pada kawasan Kota Betun.
- b. Menghindari permukaan trotoar yang berlubang, sehingga menciptakan kenyamanan bagi pejalan kaki.

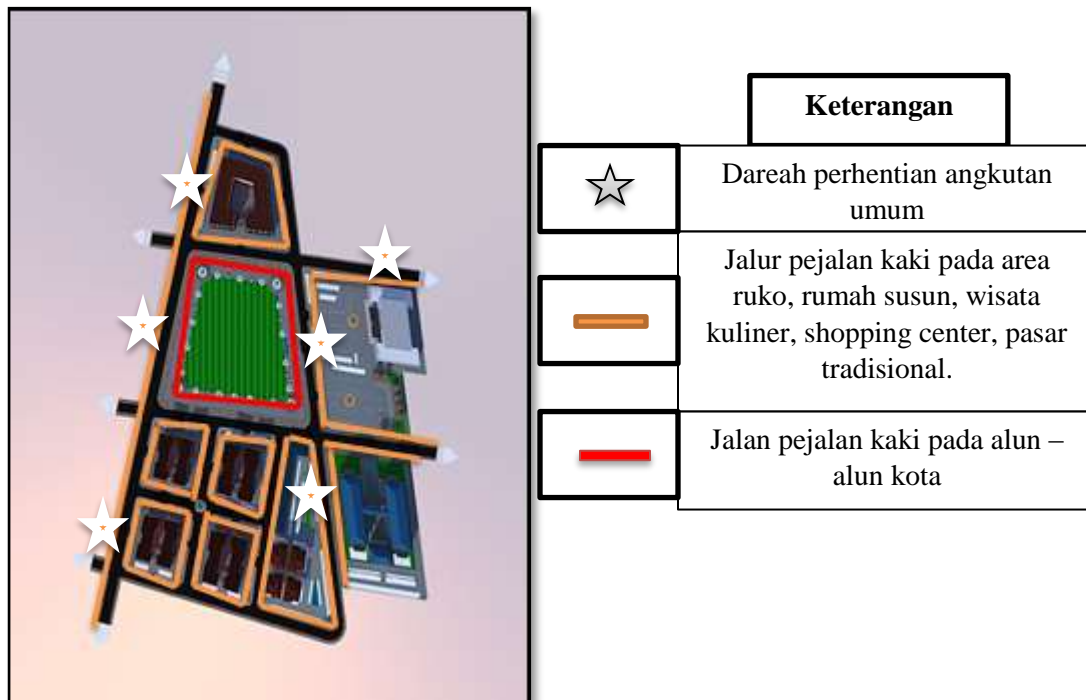
- c. Lebar dan tinggi arcade memperhitungkan juga besar kendaraan emergency, dalam hal ini truk pemadam kebakaran dalam upaya mencegah bahaya pada kawasan ruko yang berada pada Jalan Beiabuk.

Kriteria 4 : Terasa Dekat

Panduan :

- a. Memecahkan bidang – bidang (dinding / paving) untuk menghindari kejenuhan pejalan kaki dengan menggunakan garis pembagi atau melalui perbedaan tekstur warna.



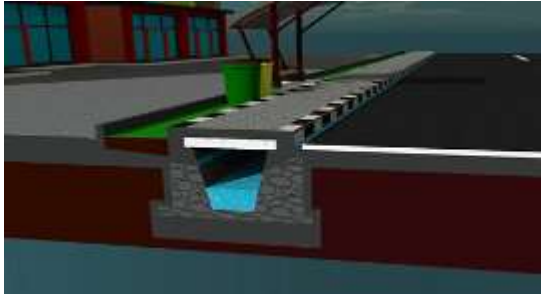



Model simulasi penerapan kriteria serta panduan tersebut dapat dilihat pada gambar 6.6 dan 6.7.



Gambar 6.6 :

Panduan Penataan Jalur Pejalan Kaki

Sumber :Konsep Pribadi

MODEL PENATAAN		URAIAN KRITERIA
 <p data-bbox="373 678 569 737">Blok I</p>	 <p data-bbox="848 686 1043 745">Blok II</p>	<p data-bbox="1285 358 1887 418">POLA PERMUKAAN</p> <p data-bbox="1285 418 1887 581">Bidang – bidang permukiman pejalan kaki diberi warna mencegah kejenuhan pejalan kaki pada berjalan.</p>  
 <p data-bbox="365 1118 560 1175">Blok III</p>	 <p data-bbox="852 1118 1047 1175">Blok IV</p>	<p data-bbox="1285 1218 1887 1323">Gambar 6.8 : Model Penataan Jalur Pejalan Kaki <i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>
<p data-bbox="302 1218 1285 1323">Gambar 6.7 : Panduan Penataan Jalur Pejalan Kaki <i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>		<p data-bbox="1285 1218 1887 1323">Gambar 6.8 : Model Penataan Jalur Pejalan Kaki <i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>



DAERAH SUDUT

Mengganti sudut jalan dengan ramp untuk memberi keamanan dan kemudahan bagi pejalan kaki terutama manual, pejalan kaki dan pengguna kereta (bayi dan Pedagang informal serta penyandang cacat).

Gambar 6.9 :

Panduan Penataan Jalur Pejalan Kaki

Sumber :Konsep Pribadi

6.2.4 Tata Bangunan

A. Bangunan Bersebelahan

Kriteria : Menyediakan sisi menerus sepanjang jalan untuk memberikan pergerakan pejalan kaki secara berkesinambungan

Panduan :

- a. Hindari penggunaan pagar atau perluasan dinding samping.

B. Bangunan Pada Sudut Jalan

Kriteria : Menjadikan bangunan pada sudut jalan sebagai pusat perhatian untuk menandai area pada sudut perpotongan jalan sebagai tempat khusus.

Panduan :





- a. Tempatkan bangunan penting dengan bentuk, ketinggian olahan tampak ulang berbeda untuk menjadi titik pusat perhatian kawasan Kota Betun.

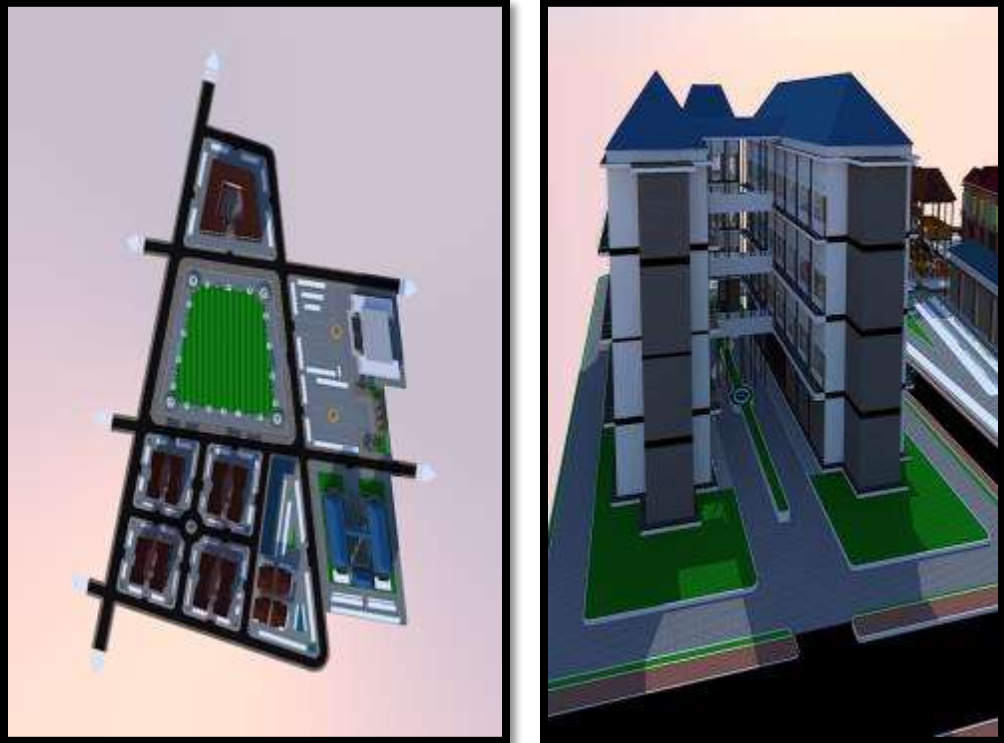
C. Penyesuaian Bangunan Baru Terhadap Bangunan Lama

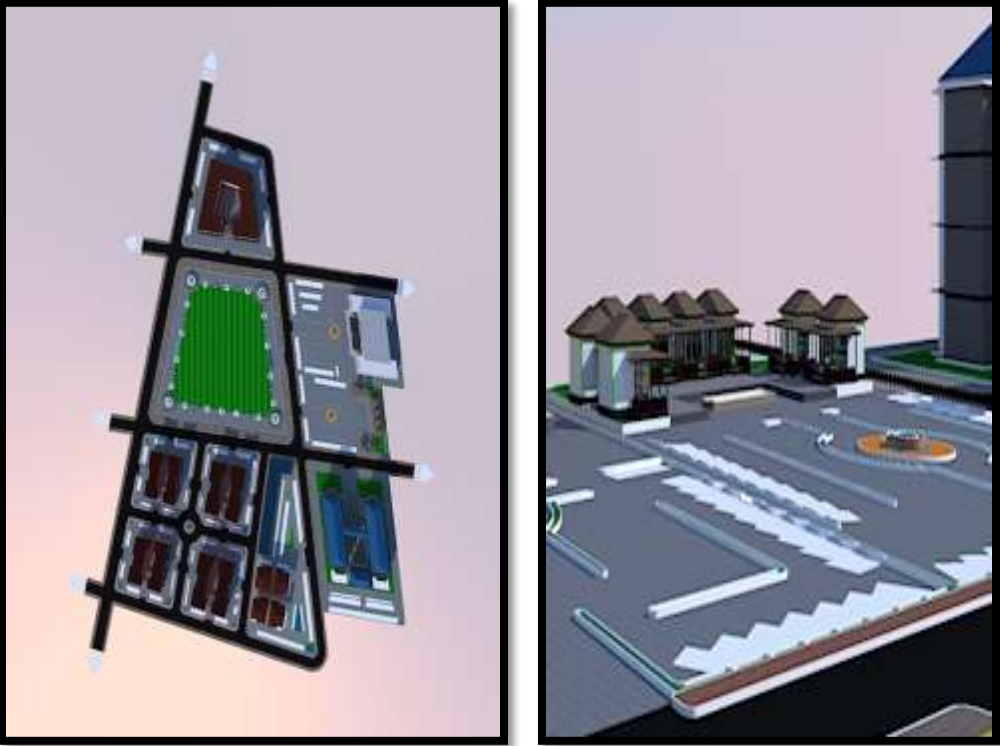
Kriteria : Bangunan baru hendaknya mampu mengabstaksikan bentuk bangunan yang sudah ada dan memiliki citra yang kuat pada kawasan Pusat Kota Betun.

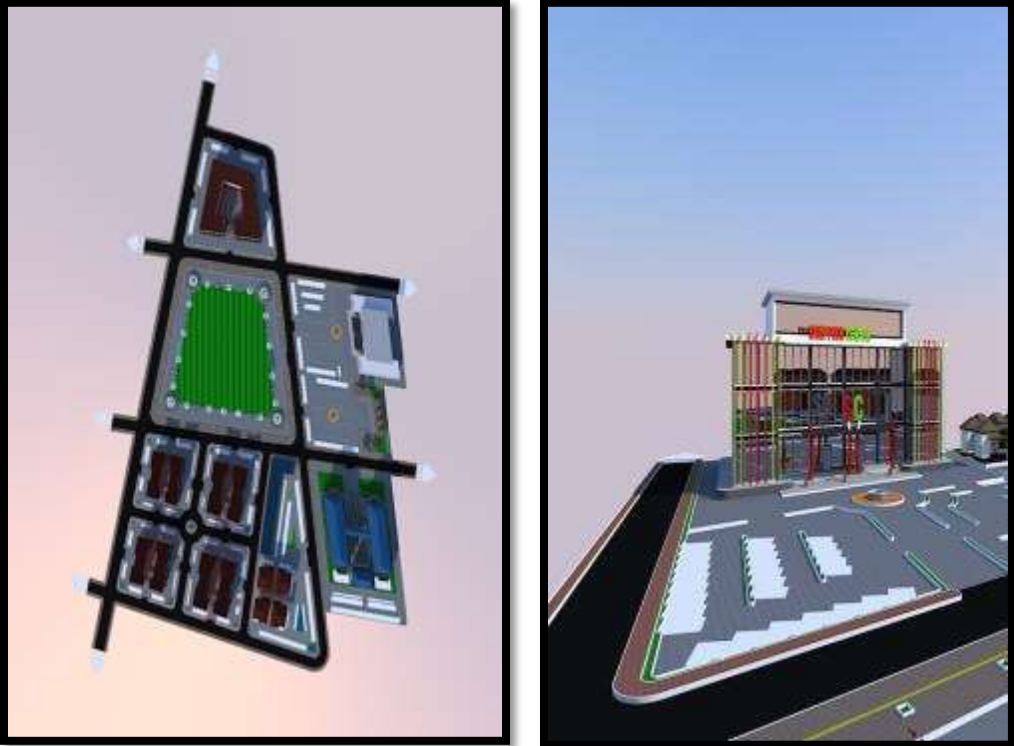
Panduan :


- a. Bangunan lama pada kawasan pusat Kota Betun perlu diperbaiki dengan cara renovasi.

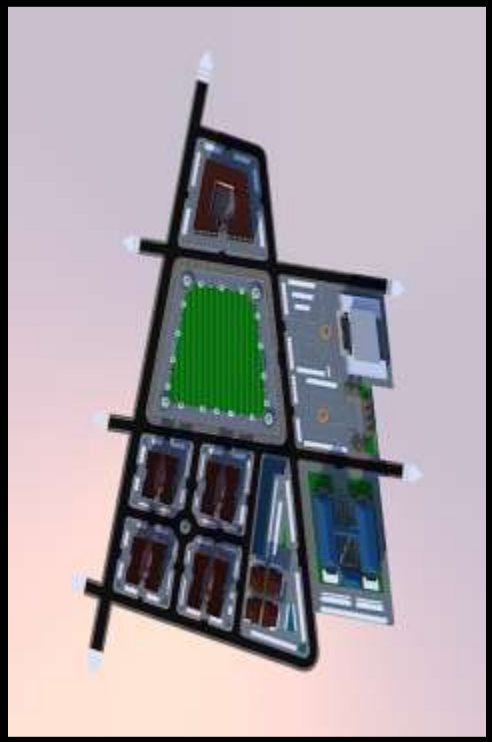
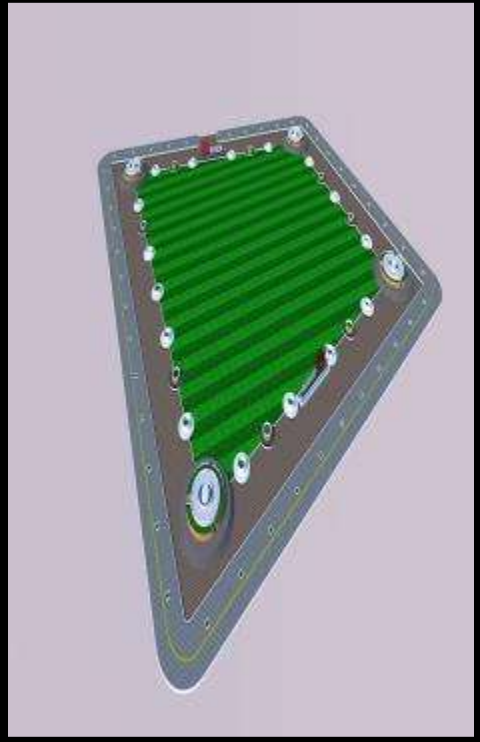
MODEL ILUSTRASI		URAIAN KERITERIA
<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center; margin: 10px;">  <p>Sebelum</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px;">  <p>Sesudah</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px;">  <p>Sebelum</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px;">  <p>Sesudah</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">Gambar 6.10 : Simulasi Kawasan Ruko Betun</p> <p style="text-align: center;"><i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>		<p style="text-align: center;">RUKO</p> <p>Lantai dasar akan dipergunakan sebagai retail sehingga mampu memberikan tontonan menarik bagi pejalan kaki penggunaan lantai atas untuk fungsi rumah dan menyediakan beberapa area parkir.</p>

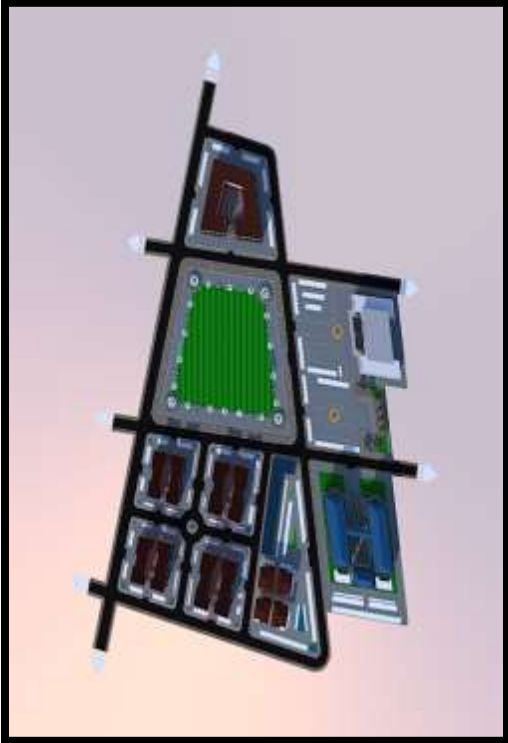

MODEL ILUSTRASI		URAIAN KERITERIA
 <p data-bbox="426 1252 1283 1287">Gambar 6.11 : Simulasi Rumah Susun Yang Di Re-developmet</p> <p data-bbox="705 1305 999 1336"><i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>		Rumah susun
		<p>Menghadirkan rumah susun untuk mewadahi penduduk yang terkena program peremajaan, serta memberi alternative tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja bagi karyawan/pekerja. Selain itu penggunaan lantai dasar untuk kegiatan ekonomi dimaksudkan untuk memberi peluang kerja bagi penghuni.</p>

MODEL ILUSTRASI		URAIAN KERITERIA
		Wisata kuliner
		<p>Menghadirkan wisata kuliner untuk para pedagang kaki lima yang berjualan di emperan toko agar tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki dan sirkulasi jalan. Wisata kuliner ini juga sebagai pendukung aktivitas kota.</p>
<p>Gambar 6.12 : Simulasi Wisata Kuliner Yang Di Re-developmet <i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>		

MODEL ILUSTRASI		URAIAN KERITERIA
		Shopping center
		<p>Menghadirkan shopping center yang berfungsi sebagai distribusi barang dan jasa dari pihak produsen dan konsumen sehingga dapat berperan penting dalam meningkatkan sector perekonomian Kota Betun.</p>
<p>Gambar 6.13 : Simulasi Shopping Center Yang Di Re-developmet <i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>		

MODEL ILUSTRASI		URAIAN KERITERIA
		Pasar Tradisional
		<p>Menghadirkan pasar tradisional di Kota Betun yang di jadikan sebagai tempat untuk bebelanja kebutuhan pokok masyarakat Kota Betun maupun diluar Kota betun.</p>
<p>Gambar 6.14 : Simulasi Pasar Tradisional Yang Di Renovasi <i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>		

MODEL ILUSTRASI	URAIAN KERITERIA
	Alun – alun kota
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p data-bbox="464 1256 1247 1292">Gambar 6.15 : Simulasi Alun – alun Kota Yang Di Addisi</p> <p data-bbox="709 1312 1001 1341"><i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>	<p data-bbox="1402 483 1850 711">Menghadirkan magnet baru berupa Alun – alun kota. Alun – alun kota ini nantinya akan menjadi salah satu generator penggerak kawasan Kota Betun secara keseluruhan.</p>

MODEL ILUSTRASI	URAIAN KERITERIA
	RUKO II
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p data-bbox="485 1252 1224 1287" style="text-align: center;">Gambar 6.16 : Simulasi Ruko Yang Di Re-developmet</p> <p data-bbox="709 1305 999 1338" style="text-align: center;"><i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>	<p data-bbox="1402 483 1850 813">Menghadirkan ruko pada blok III akan di hadirkan sebuah ruko dan akan menjadi bangunan komersial untuk meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan dan menghidupkan kegiatan pejalan kaki pada malam hari.</p>

6.2.5 Ruang terbuka dan Tata Hijau

A. Ruang Terbuka

Kriteria 1 : Menciptakan ruang terbuka yang nyaman

Panduan :

- a. Tempatkan beberapa elemen – elemen jalan seperti bangku, lampu jalan, air mancur, vegetasi serta tong sampah pada setiap ruang terbuka yang ada di kawasan pusat Kota Betun.

Kriteria 2 : Mengatur sektor informal sebagai bagian dari ruang terbuka untuk menunjang kegiatan gotmal yang terjadi di kawasan pusat Kota Betun.

Panduan :

- a. Tempatkan sebuah wisata kuliner dengan luasan yang memadai pada sentra ruang terbuka potensial agar bisa menghidupkan suasana ruang terbuka sepanjang hari.
- b. Menghadirkan fasilitas baru berupa fasilitas internet *hot spot* pada titik – titik ruang terbuka untuk memberi nuansa baru pada kawasan Kota Betun serta menghidupkan suasana ruang terbuka sepanjang hari.
- c. Tetapkan pola *sharing time* dalam penggunaan ruang terbuka, dimana pada siang hari ruang terbuka digunakan sebagai plaza terbuka dengan aktivitas yang majemuk, sedangkan pada malam hari ruang terbuka tersebut dapat ditempati oleh pedagang sektor informal terutama pedagang semi menetap dengan media warung tenda serta pedagang *moveable* dengan gerobak dorong.

A. Tata Hijau

Kriteria 1 : Sesuaikan pilihan tanaman dengan karakteristik visual yang diinginkan.

Panduan :

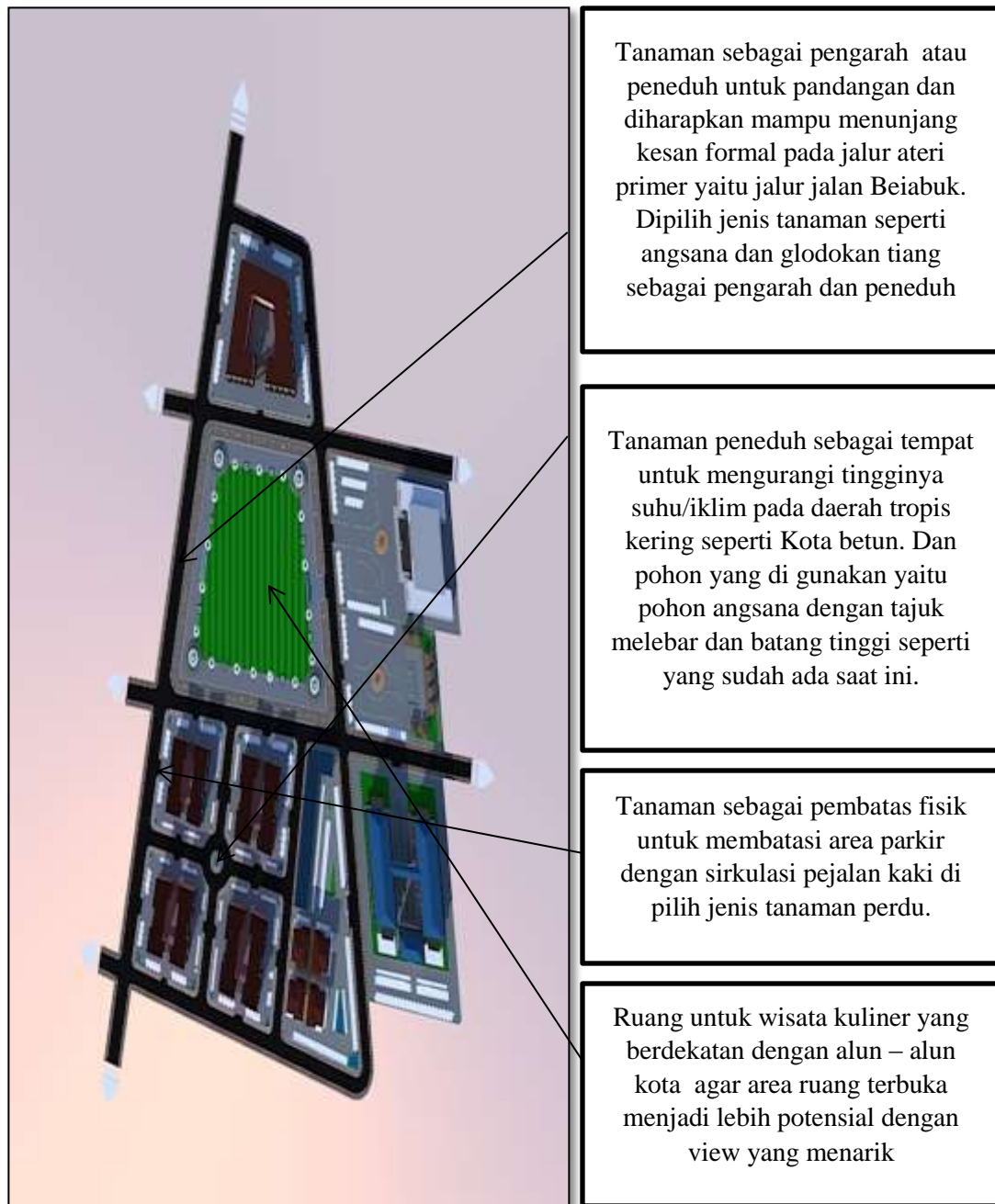
- a. Sebagai pengarah pandangan dengan menggunakan tanaman bentuk vertikal yang kuat untuk menciprakan lorong terbuka.
- b. Sebagai penambah daya tarik dengan menggunakan bunga / daun yang bentuk menarik.
- c. Sebagai peneduh dengan menggunakan tanaman dengan tajuk lebar, sehingga mampu dari pengaruh radiasi matahari.

Kriteria 2 : Sesuaikan tempat / media tanam yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai penggunaan

Panduan :

- a. Mengembangkan media tanam yang memungkinkan pemanfaatan sebagai bidang resapan air, pembatas fisik atau sebagai tempat duduk.

Model simulasi penerapan kriteria dan panduan mengenai ruang terbuka dan tata hijau terdapat pada gambar dibawah ini.




Gambar 6.17 :

Panduan Penataan Ruang Terbuka Dan Tata Hijau

Sumber :Konsep Pribadi



Gambar 6.18 :
Model Simulasi Alun – alun Kota
Sumber :Konsep Pribadi

MODEL ILUSTRASI	URAIAN
	Vegetasi Pengarah dan Peneduh
 <p style="text-align: center;">Sebelum Sebelum</p> <p style="text-align: center;">Sebelum Sebelum</p>	<p>Vegetasi pengarah (gelodokan tiang) akan dihadirkan pada ruas jalan Beiabuk dan Ruas jalan bakateu yang nantinya akan berfungsi sebagai pengarah pada ruas jalan serta menunjang kesan formal pada jalan tersebut sebagai jalan ateri primer dan Lokal sekunder.</p>
<p style="text-align: center;">Gambar 6.19 : Vegetasi Pengarah dan Peneduh pada Blok I ,Blok II, Blok III, Blok IV</p> <p style="text-align: center;"><i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>	



Gambar 6.20 : Model Simulasi Vegetasi Pengarah dan Peneduh

Sumber :Konsep Pribadi

Vegetasi pengarah dan peneduh yang dihadirkan di kawasan Kota Betun Bertugas untuk meningkatkan kenyamanan internal di kawasan ini.

Vegetasi pengarah dan peneduh umumnya akan diletakkan berdampingan dengan tempat duduk atau ruang – ruang terbuka yang akan di beri perkerasan sehingga membuat orang nyaman berlama pada tempat tersebut dan merasa nyaman ketika berjalan kaki.

6.2.6 Sistem Petanda dan *Street Scape*

A. Landmark / Tengeran

Kriteria : Memudahkan orientasi dan pengenalan lingkungan

Panduan :

- a. Tempatkan bangunan penting dengan bentuk, ukuran dan olahan Tampak yang yang berbeda untuk menjadi titik perhatian dan menandai daerah sudut jalan.
- b. Tempatkan pila *sculpture* pada daerah – daerah potensial terutama daerah perpotongan jalur kendaraan untuk memudahkan orientasi dan pengenalan.
- c. Penempatan patung likurai yang berada pada sudut ruang terbuka seperti alun – alun kota sebagai petanda dan menjadi ciri khas tarian Kota Betun Kabupaten Malaka.

B. Perabot Jalan

Kriteria : Penempatan perabot jalan yang tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki

Panduan :

- a. Sediakan ruang sepanjang sisi jalan minimal 80 cm untuk menempatkan perabot jalan seperti lampu jalan, boks sampah, kios kaki lima dan lain sebagainya.

Kriteria 2 : Mendukung penciptaan *street scape* yang menarik bagi pejalan kaki

Panduan :

- a. Pilihan bentuk, bahan dan warna perabot jalan harus semenarik mungkin, sehingga menghindari kejenuhan pejalan

kaki dan menciptakan zona pedestrian yang nyaman dan atraktif.

Panduan :

- d. Penggunaan lantai dasar sepanjang node tersebut, sebaiknya dibatasi peruntukannya untuk fungsi retail atau cafe terbuka (*open cafe*). Dengan demikian disepanjang koridor tersedia tontonan / atraksi yang menarik bagi pejalan kaki.
- e. Menghindari penggunaan fungsi bukan retail pada jarak yang panjang.
- f. Pada bagian tengah segmen dikembangkan pula sebuah ruang terbuka / plaza dengan peruntukan yang beragam antara lain sebagai ruang relaksasi yang mampu memfasilitasi kegiatan bermain anak, serta wisata kuliner yang beragam.

6.2.7 Aktifitas Pendukung

A. pedagang kaki lima (PKL)

Kriteria : mewadahi kegiatan sector informal menurut jenis dan cara penjualan dan ditata di lokasi yang sudah di rencanakan dan sudah di rancangkan sedemikian mungkin agar tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki.

Panduan :

- a. Pedagang sector informal menetap di sediakan tempat secara terpusat berupa wisata kuliner pada salah satu kantong ruang yang berdekatan dengan ruang terbuka atau alun – alun kota.

ILUSTRASI	KEMUNGKINAN PENERAPAN
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Sebelum</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Sesudah</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>Sebelum</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Sesudah</p> </div> </div>	<p style="text-align: center; background-color: yellow;">Tempat duduk permanem</p> <p>Dapat diterapkan pada kantong – kantong ruang terbuka dan sangat efektif untuk diterapkan mengingat fungsi ganda yang di terima oleh pejalan kakai</p>
 <p>Sebelum</p> <p>Gambar 6.21 : Tempat Duduk Permanem Pada Pusat Kota Betun <i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>	

ILUSTRASI	Model simulasi sculpture
<div data-bbox="617 407 1035 764" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="617 797 1035 1127" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="646 1166 1010 1305" data-label="Caption"> <p>Gambar 6.22 : Model Simulasi Sculpture <i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p> </div>	<p>Sculpture yang berada pada Kota Betun ini merupakan patung tarian likurai ciri khas Kabupaten Malaka dan Sculpture patung tarian ini di letakkan pada area ruang terbuka berupa alun – alun kota.</p>

ILUSTRASI		KEMUNGKINAN PENERAPAN
		Pedagang menetap Wisata kuliner
 <p data-bbox="359 732 590 797">Sebelum</p>	 <p data-bbox="814 732 1045 797">Sesudah</p>	<p data-bbox="1346 483 1850 954">pedagang untuk wisata kuliner sebagai pendukung aktifitas pada kawasan pusat Kota Betun ini merupakan suatu area dagangan yang paling menarik perhatian para pengunjung dan tidak akan mengganggu para pejalan kaki yang berjalan di trotoir dikarenakan sudah disediakan area khusus untuk berdagang jajanan dan makanan.</p>
 <p data-bbox="359 1097 590 1162">Sebelum</p>	<p data-bbox="384 1214 1268 1247">Gambar 6.23 : Pedagang kaki Lima Sebagai pendukung aktifitas</p> <p data-bbox="678 1268 974 1300"><i>Sumber :Konsep Pribadi</i></p>	

6.3 SKENARIO DAN STRATEGI INVESTASI

6.3.1 Skenario Investasi

Kota Betun – Koridor Jalan Beiabuk, jalan Bakateu dan jalan Translok Harekakae yang direncanakan merupakan kawasan yang mengandung dalam dirinya potensi sebagai generator penggerak pertumbuhan fisik kawasan, akan tetapi karena pertumbuhan fisik yang tidak terkendali, merupakan ancaman bagi daya hidup atau vitalitas kawasan. Kenyataan stereotipe tersebut perlu ditanggapi melalui tindakan pengembangan yang ditujukan pada upaya ‘mendorong perkembangan’ di satu sisi; sekaligus ‘mengendalikan perkembangan’ agar sesuai dengan arah yang dituju, pada sisi yang lain.

Upaya ‘mendorong perkembangan’ Akan dilakukan melalui investasi langsung oleh pemerintah dan/atau melalui sistem ‘bonus dan insentif’ untuk merangsang investasi atau upaya lain oleh pihak swasta. Investasi langsung oleh pemerintah dalam hal ini dapat berupa pembangunan sarana perkantoran maupun prasarana penunjang dan Utilitas. Insentif dapat dikaitkan secara langsung dengan investasi oleh pemerintah berupa pembangunan sarana dan prasarana penunjang, atau berupa insentif di bidang fiskal (berupa pengurangan pajak dan retribusi) atau berbagai kemudahan di dalam akses permodalan bagi pihak swasta. Sedangkan upaya pengendalian dilakukan dengan menggunakan kekuatan mekanisme administratif dalam hal perijinan dan pengawasan (antara lain dalam bentuk nasehat perencanaan, ijin mendirikan bangunan, dan ijin penggunaan bangunan).

Berbagai upaya tersebut disusun dalam suatu kerangka gagasan aktualisasi untuk menghidupkan dan mempromosikan koridor Jalan Beiabuk, jalan Bakateu dan Translok Harekakae sebagai Titik tolak

pendekatan perencanaan adalah optimalisasi pemanfaatan segenap sumber daya yang ada demi peningkatan kualitas ruang kota, baik kualitas dalam pengertian fungsional, visual maupun kualitas dalam pengertian ekologis.

1. Peningkatan Kualitas Fungsional dilakukan melalui alokasi pemanfaatan lahan makro dan mikro, pengaturan intensitas pembangunan dan penataan sistem sirkulasi dan parkir serta jalur pejalan kaki.
2. Peningkatan Kualitas Visual dilakukan melalui pengaturan tata letak, bentuk dan tempilan bangunan, pengaturan ruang terbuka dan tata hijau serta pengaturan elemen *petanda* dan street scape
3. Peningkatan Kualitas Ekologis dilakukan melalui pengaturan intensitas pembangunan, pengaturan tata bangunan yang hemat energi, pengaturan ruang terbuka dan tata hijau, pengaturan sistem jaringan drainase dan pengendalian banjir, serta sistem pengolahan limbah

6.3.2 Strategi Investasi

Untuk mewujudkan gagasan peningkatan kualitas sebagaimana tersebut di atas maka penataan kawasan ini secara taktis akan diarahkan pada pendekatan Peremajaan dengan pola pengembangan sisipan parsial. Peremajaan pada dasarnya adalah bagian proses revitalisasi atau proses ‘daur ulang’ sumberdaya yang ada untuk lebih mengembalikan dan/atau meningkatkan nilai dan hasil guna pelayanan sesuai dengan *the highest and the best uses* suatu kawasan. Kata kuncinya adalah optimalisasi pemanfaatan segenap sumber daya yang ada demi peningkatan **kualitas**, baik kualitas dalam pengertian fungsional, visual maupun kualitas ekologis.

Peremajaan, karena itu juga mengandung pengertian revitalisasi atau upaya menghidupkan kembali suatu kawasan melalui pemanfaatan dan peningkatan kualitas dan kapasitas sarana dan prasarana yang ada, dengan atau tanpa menimbulkan perubahan struktur fisik kawasan.

Pilihan strategis atau metode pendekatan peremajaan pada dasarnya sangat tergantung pada tingkat kerusakan pada sarana dan prasarana yang ada, sekaligus tingkat kebutuhan akan pemeliharaan dan/atau pembaruan terhadap makna maupun struktur fisik sarana dan prasarana tersebut.

1. ***Adaptif Reuse***; merupakan upaya untuk mengubah/memperbaiki bangunan atau lingkungan binaan agar dapat digunakan untuk fungsi baru yang sesuai, tanpa diikuti perubahan struktural yang berarti.
2. ***Rehabilitasi***; merupakan upaya untuk mengembalikan kondisi suatu bangunan atau lingkungan binaan yang telah mengalami kerusakan, kemunduran atau degradasi, kepada kondisi aslinya sehingga dapat berfungsi kembali sebagaimana mestinya tanpa perubahan struktur fisik yang berarti.
3. ***Gentrifikasi***; merupakan upaya untuk meningkatkan vitalitas suatu kawasan kota melalui upaya peningkatan kualitas lingkungannya, namun tanpa menimbulkan perubahan yang berarti dari segi struktur fisik kawasan tersebut. Tujuan upaya ini adalah untuk memperbaiki ekonomi suatu kawasan kota dengan mengandalkan 'kekuatan pasar' dengan cara memanfaatkan serta meningkatkan kualitas dan kemampuan berbagai sarana dan prasarana yang ada melalui program rehabilitasi atau renovasi tanpa harus melakukan pembongkaran yang berarti.
4. ***Renovasi***; yakni upaya untuk merubah sebagian atau beberapa bagian dari suatu bangunan tua/lama, dengan tujuan agar bangunan tersebut dapat diadaptasikan untuk menampung kegunaan baru yang

diberikan atau masih untuk fungsi yang sama namun dengan persyaratan-persyaratan yang modern.

5. **Restorasi**; merupakan upaya untuk mengembalikan kondisi fisik suatu lingkungan binaan pada kondisi asalnya dengan membuang elemen-elemen tambahan dan memasang kembali bagian-bagian asli yang hilang, tanpa menambahi bagian baru.
6. **Rekonstruksi**; merupakan untuk mengembalikan kondisi atau membangun kembali suatu lingkungan binaan sedekat mungkin dengan wujud aslinya yang diketahui.
7. **Addisi**; merupakan upaya untuk menempatkan suatu bangunan baru pada kawasan yang dilestarikan dengan mengabstrasikan bentuk-bentuk bangunan yang sudah ada dengan tujuan untuk menunjang karakter kawasan tersebut.
8. **Demolisi**; merupakan penghancuran atau pembongkaran suatu lingkungan binaan yang sudah rusak atau membahayakan.
9. **Redevelopment** yakni upaya membangun kembali suatu bangunan atau lingkungan binaan dengan terlebih dahulu membongkar/menggusur seluruh bagian bangunan lama dengan tujuan untuk menampung kegunaan baru atau masih untuk kegunaan yang sama/lama namun dengan persyaratan-persyaratan yang modern.
10. **Konservasi**; merupakan upaya untuk melestarikan suatu lingkungan binaan sedemikian rupa sehingga makna lingkungan tersebut dapat dipertahankan, mengefisienkan penggunaannya dan mengatur arah perkembangannya di masa mendatang. Dengan kata lain, konservasi merupakan suatu proses daur ulang dari sumber daya suatu lingkungan binaan yang dilestarikan. Alat implementasinya dapat mencakup gabungan dua atau lebih strategi (umumnya disertai rehabilitasi, renovasi atau adaptif re-use).

11. **Preservasi**; merupakan upaya pelestarian lingkungan binaan agar tetap pada kondisi (fisik maupun makna) aslinya yang ada dan mencegah terjadinya proses kerusakan. Tergantung dari kondisi lingkungan binaan yang akan dilestarikan, maka upaya ini biasanya disertai pula dengan upaya restorasi, rehabilitasi dan/atau rekonstruksi.
12. **Redevelopment** yakni upaya membangun kembali suatu bangunan atau lingkungan binaan dengan terlebih dahulu membakar/menggusur seluruh bagian bangunan lama dengan tujuan untuk menampung kegunaan baru atau masih untuk kegunaan yang sama/lama namun dengan persyaratan-persyaratan yang modern.
13. **Konservasi**; merupakan upaya untuk melestarikan suatu lingkungan binaan sedemikian rupa sehingga makna lingkungan tersebut dapat dipertahankan, mengefisienkan penggunaannya dan mengatur arah perkembangannya di masa mendatang. Dengan kata lain, konservasi merupakan suatu proses daur ulang dari sumber daya suatu lingkungan binaan yang dilestarikan. Alat implementasinya dapat mencakup gabungan dua atau lebih strategi (umumnya disertai rehabilitasi, renovasi atau adaptif re-use).

6.3.3 Penetapan Paket Prioritas

Skenario dan strategi investasi pembangunan dimaksudkan untuk mensistematisasikan pelaksanaan pembangunan fisik berdasarkan skala prioritas pelaksanaan yang rasional dan realistis. Melalui skenario dan strategi dimaksud, diharapkan dapat dioptimlisasikan pencapaian tujuan dan sasaran pembangunan. Penetapan tahap pelaksanaan dan prioritas pembangunan di kawasan perencanaan didasarkan pada:

1. Tingkat kepentingan dan nilai strategis:

Penentuan prioritas investasi pembangunan untuk setiap komponen fisik didasarkan pada tingkat kepentingan dan nilai strategis dari komponen yang akan dibangun.

2. Pemenuhan Kebutuhan:

Bahwa prioritas dan tahapan investasi pembangunan sarana dan prasarana disesuaikan dengan tingkat pemenuhan kebutuhan dan strategi dasar pembangunan.

3. Keterpaduan:

Bahwa program investasi pembangunan yang dilaksanakan pada setiap tahapan harus terintegrasi secara vertikal dan sektoral

4. Efek ganda:

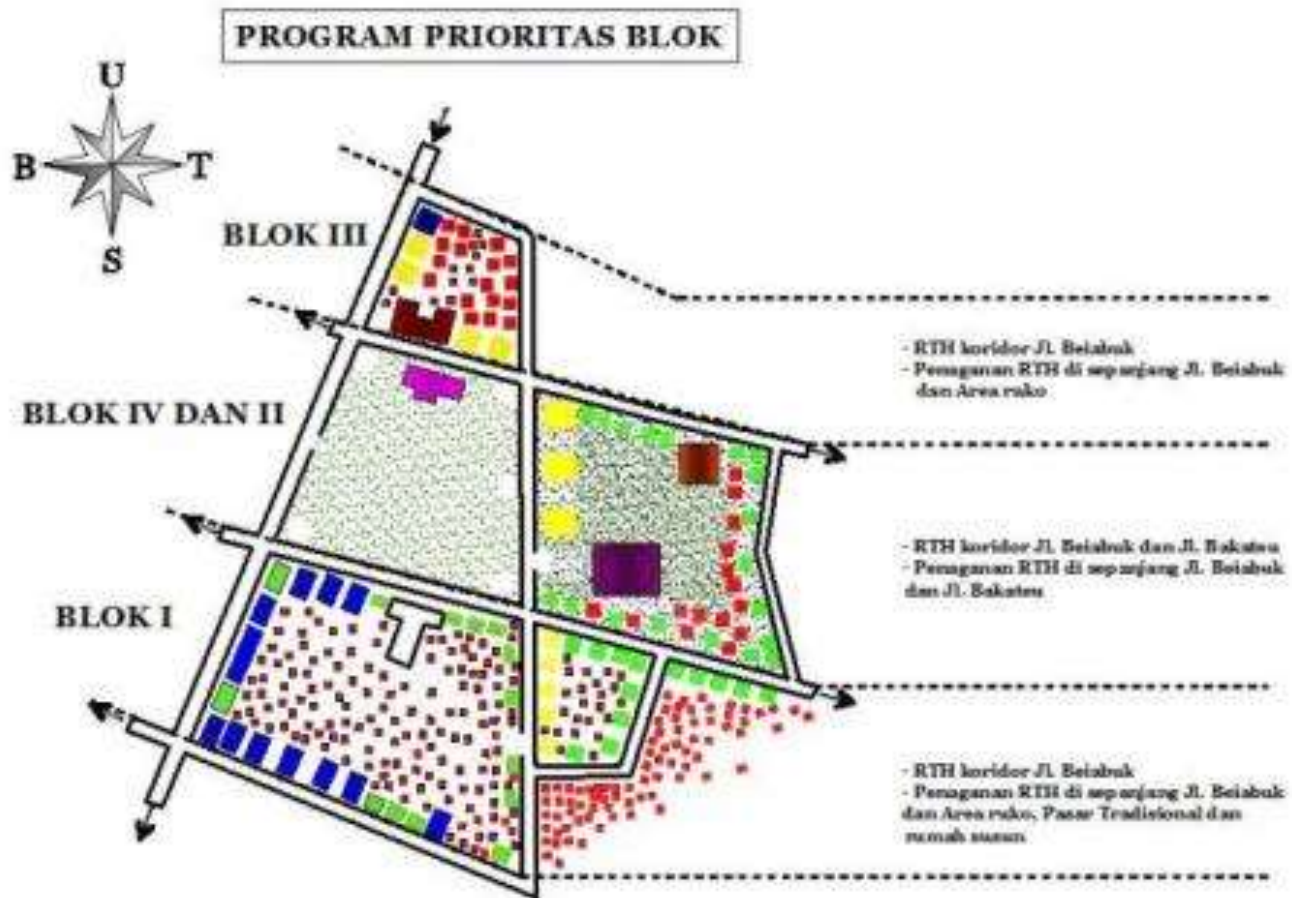
Bahwa program investasi pembangunan yang dilaksanakan pada tahapan yang lebih awal harus mampu merangsang perkembangan sektor pembangunan pada tahap berikutnya atau pada lokasi lainnya

5. Pemecahan Masalah:

Bahwa program investasi pembangunan yang dilaksanakan pada setiap tahapan harus merupakan pemecahan masalah aktual yang dihadapi

6. Kesesuaian dengan rencana yang sudah ada:

Bahwa program investasi pembangunan yang dilaksanakan pada setiap tahapan harus disesuaikan dengan program yang dilaokasikan dalam produk perencanaan makro kota/wilayah yang dijadikan acuan



Gambar 6.24 : Program Prioritas Blok

Sumber :Konsep Pribadi

6.3.4 Program Investasi

1. Sub Segemen pengembangan yang telah memiliki dukungan sarana dan prasarana yang relatif baik, kebijakan yang diterapkan adalah penyerasian dan mengoptimalkan serta penguatan pembangunan prasarana dan sarana yang ada.
2. Sub Segmen pengembangan yang memiliki dukungan sarana dan prasarana rendah, kebijakan yang diterapkan adalah percepatan dan perluasan pembangunan prasarana dan sarana.

6.3.5 Investasi Langsung Oleh Pemerintah

1. Dana APBN diarahkan untuk proyek-proyek dengan kriteria yang memerlukan biaya dan teknologi tinggi, memiliki dampak ekonomi dan sosial yang relatif besar dan merupakan proyek percontohan yang mempunyai skala pelayanan yang luas
2. Dana APBD Provinsi untuk proyek-proyek yang mempunyai kriteria sama dengan yang didanai oleh APBN, namun dengan skala pelayanan yang lebih terbatas seperti: pembangunan jalan kolektor, jaringan air bersih
3. APBD Kabupaten untuk proyek-proyek berskala Kabupaten dan kota yang dapat digali dari pajak, retribusi, penerimaan dinas, perusahaan daerah dan tabungan daerah
4. Swasta, umumnya berupa program/proyek pengembangan/penyediaan sarana dan prasarana perkotaan yang secara ekonomis dapat memberikan manfaat ganda bagi pemerintah dan swasta secara proporsional

6.3.6 Kerja Sama Pemerintah/Swasta

1. Kerjasama Patungan (*Joint Venture*)

Dilakukan dengan pembentukan suatu badan yang melibatkan pemerintah dan swasta dan dikelola secara bersama. Kerjasama patungan ini umumnya dilakukan untuk proyek pembangunan yang memiliki resiko lingkungan (jika dipegang oleh swasta murni. Karena itu pengelolaannya dapat dilakukan oleh swasta tetapi pemegang saham terbesar tetap pada pemerintah

2. Kerjasama kemitraan

- a. *Built Operate and Transfer (BOT)*
- b. Built Owned and Operate (BOO)
- c. Built Rent and Transfer (BRT)
- d. Rehabilitate Operate and Transfer (ROT)
- e. Kerjasama Contract Operation
- f. Kerjasama Penjualan Asset

6.3.7 Strategi pengendalian Rencana

Agar perwujudan tata bangunan dan lingkungan kawasan Pantai Enagea sesuai dengan apa yang diatur dalam Masterplan, maka strategi dasar yang dapat diusulkan adalah sebagai berikut :

1. Dokumen Masterplan ini harus mempunyai landasan hukum yang jelas berupa PERBUB
2. Terjamin koordinasi pembangunan antar berbagai instansi yang terlibat

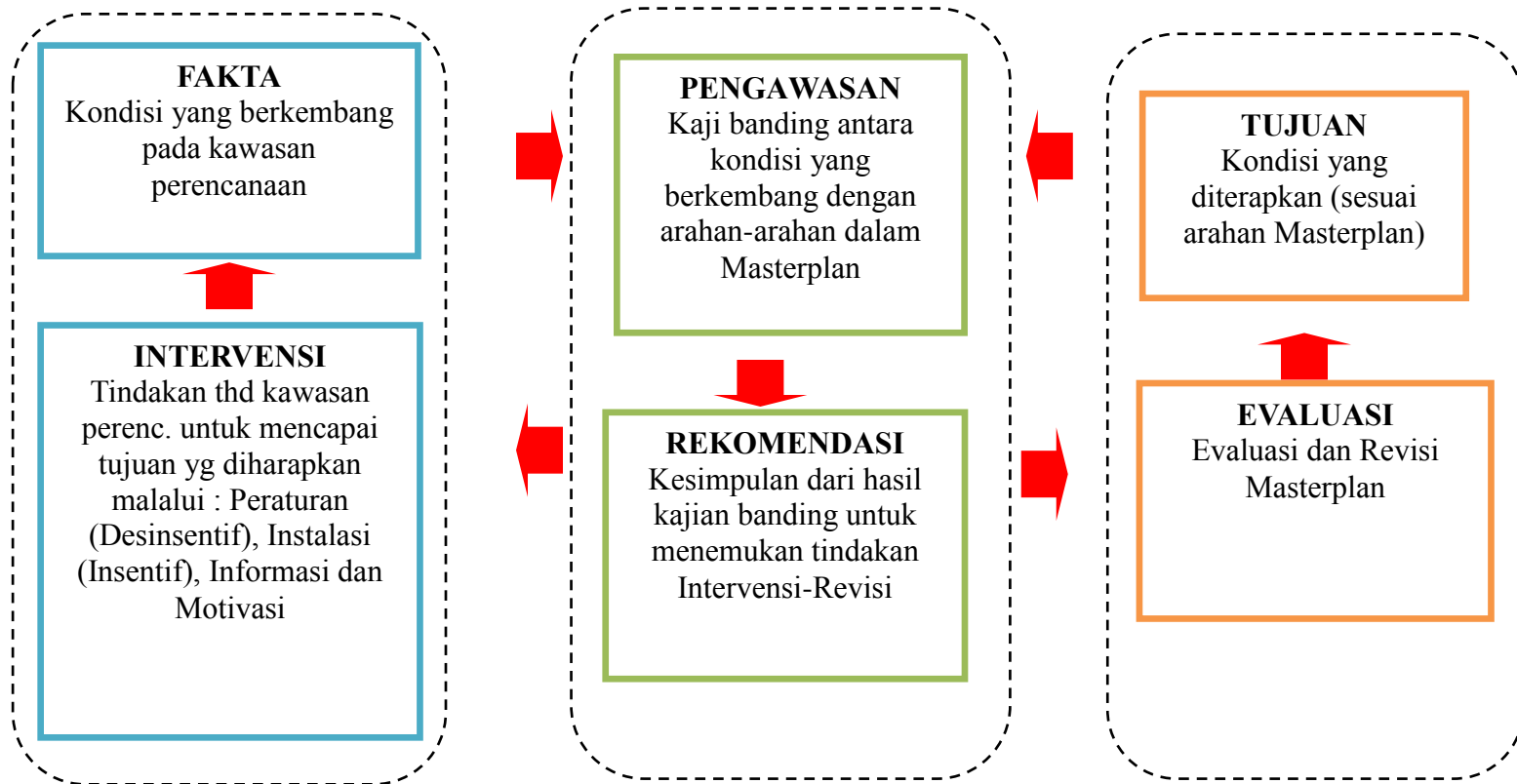
3. Tersedia biaya yang cukup, baik dalam program pembangunan pemerintah maupun pihak swasta dan masyarakat
4. Harus dilakukan evaluasi berkala, paling kurang dalam jangka waktu setiap lima tahun, termasuk di dalamnya penyusunan rencana yang lebih terperinci.
5. Harus selalu ada monitoring pelaksanaan rencana

6.3.8 Aspek Hukum Pengendalian

Agar dapat memperoleh kekuatan hukum dalam pelaksanaannya, maka produk asterplan ini harus segera mendapat pengesahan dari pemerintah daerah bentuk Peraturan Bupati. Produk hukum selanjutnya adalah yang bersifat menunjang atau mengamankan produk hukum yang pertama, yakni menyusun acara hukum yang berkaitan dengan:

1. Mekanisme pembebasan lahan
2. Mekanisme pengendalian penggunaan lahan
3. Mekanisme izin Mendirikan bangunan
4. Mekanisme izin pemanfaatan bangunan dan SFL
5. Mekanisme pemberian ijin lokasi usaha

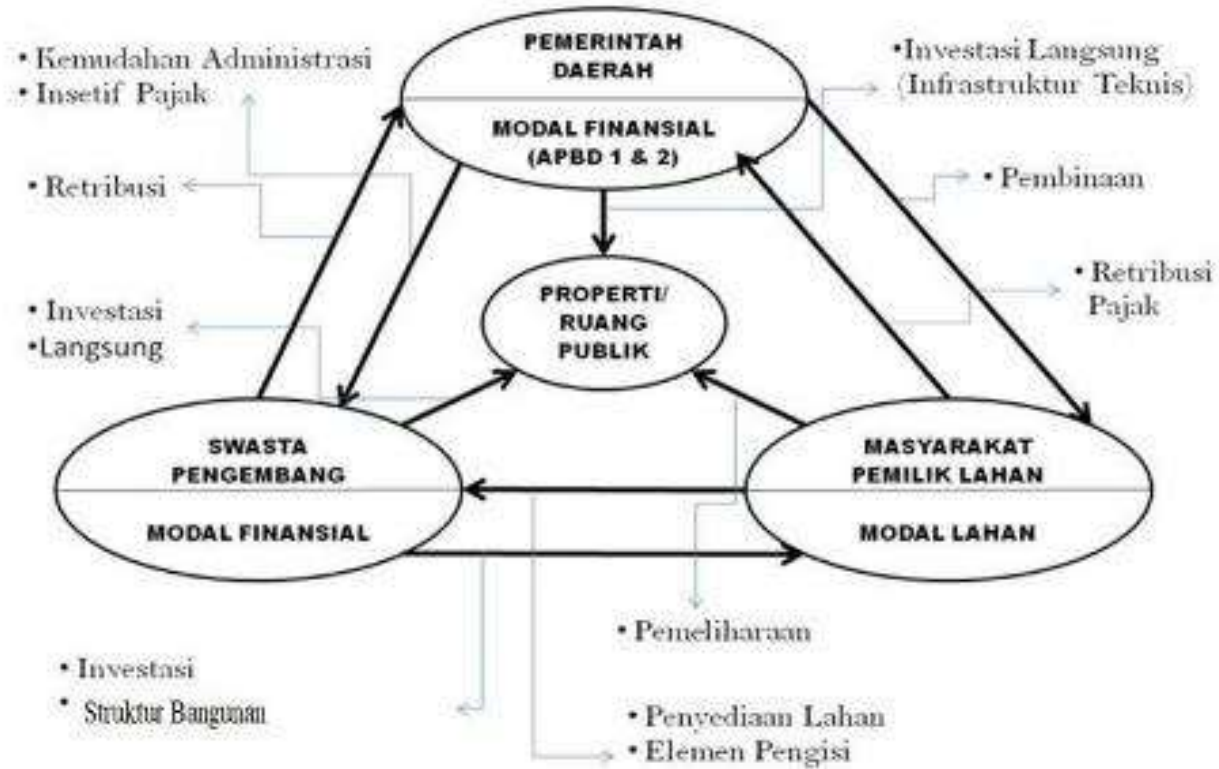
6.3.9 Mekanisme Pengendalian



6.3.10 Aspek Kelembagaan



6.3.11 Aspek Koordinasi Pelaksanaan Pembangunan



DAFTAR PUSTAKA

– 8 elemen perancang kota menurut Hamid Shirvani (1985) dalam bukunya “Urban Design Process”,

According to H.J Grijen cited in article of Rm

– Ashihara, Yoshinobu, Gunadi, S. 1974. “Perancangan Eksterior dalam Arsitektur” (terjemahan). Fakultas Teknik Arsitektur ITS.

– Banhart CL Dan Jass Stein, Arsitektur adalah seni dalam menegakkan bangunan, dimana di dalam seni tersebut terdapat segi perencanaan, konstruksi, dan solusi dekorasinya

BAPPEDA Kabupaten Malaka Profil Kabupaten Malaka

– Dinas Industri dan Pariwisata Kab. Belu , profil penyusun (Yanuar Nahak,S.H)E-Mail: nahakyan@yahoo.co.idweb.Blog
<http://www.oanmalaka.blogspot.com>

H. J. Grijzen Dalam A.D.M Parera yang bersunting Drs Gregor Neonbasu, SVD menulis tentang Sina Mutin Malaka bahwa empat suku dari tanah Malaka yang datang dan tinggal di Malaka, bercampur dengan Suku asli **Melus/Kenurawan**”.

– <http://arsitekturdanlingkungan.blogspot.co.id/>

[Http://trtb.pemkomedan.go.id/artikel-728-seputar-peraturan-bangunan-gedung-kdb-gsb-gsj-klb.html](http://trtb.pemkomedan.go.id/artikel-728-seputar-peraturan-bangunan-gedung-kdb-gsb-gsj-klb.html)

– Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, 531)

– Munawwaroh (2003), *Pemanfaatan Rencana Tata Ruang Dalam Penyusunan Usulan Program Pembangunan Di Kabupaten Ciamis, Tesis-S2 Undip Tahun 2003.*

– Peraturan Pemerintah Pekerjaan Umum No 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung

– Peraturan Pemerintah RI No 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

– Rai malaka, (Romanus Seran Sonbay, S.Pd.,M.mpd, Menjadi dosen di STKIP Sinar Pancasila Betun Kabupaten Malaka Nusa Tenggara Timur, Tinggal di Malaka.)

– Robert M. Beckley, (1979) Urban Design adalah suatu jembatan antara profesi perencanaan kota dan arsitektur. Perhatian utama Urban Design adalah pada bentuk fisik kota.

– *Sujarto, D. 1992. Proses Perkembangan dan Perencanaan Kota, Departemen Planologi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Bandung. Bandung.*

– *sumber BAPPEDA Malaka tentang profil Malaka 26 April 2018*

– *Sumber: Statistik Daerah Kabupaten Malaka Tahun 2016*

– *Undang – undang nomor 13 tahun 2013 tanggal 11 januari 2013 tentang pembentukan kabupaten malaka di provinsi nusa tenggara timur.*

Undang Undang Nomor 3 Tahun 2013 Bagian Keempat Pasal 7

– *Yuniar, Vira. 2008. Tugas Akhir : peremajaan Kampung solor, jurusan Teknik arsitektur Unwira kupang*

Sumber : Analisa Pokja Sanitasi Kabupaten Malaka Tahun 2016

Sumber : Malaka Dalam Angka Tahun 2015

Sumber : RDTR Perkotaan Betun Tahun 2015 Peta Administrasi Perkotaan Betun