

BAB 5



BAB V

KONSEP PERENCANAAN

5.1. SKENARIO PENGEMBANGAN

5.1.1. VISI DAN MISI PERENCANAAN

Visi

Mewujudkan kota larantuka sebagai waterfront city dalam upaya memecahkan masalah pesisir pantai larantuka untuk memberikan karakter visual, pendapat, pengalaman, dan kesan pada kota keseluruhan.

Misi

- Mendayagunakan segenap potensi yang ada dalam memberi karakter waterfront city kota Larantuka.
- Mengoptimalkan pemanfaatan lahan tepi pantai dengan jalur reklamasi sebagai bagian dari lahan yang bernilai tinggi dalam mengangkat citra kota.
- Menciptakan waterfront city dengan konsep modern dalam menghidupkan suasana maupun aktivitas perkotaan melalui perencanaan fasilitas pendukung pada kawasan ibadah, perdagangan dan jasa.
- Menghidupkan suasana kota tepi pantai dengan cara mengalih fungsikan jalan Niaga sebagai pedestrian ways dan fungsi jalur dialihkan ke tepi pantai

5.1.2. STRATEGI PENATAAN

Untuk tercapainya sasaran dari penataan yang dipakai adalah dengan strategi redefelopment atau melakukan pembangunan kembali kawasan dengan membongkar bangunan lama yang telah mengalami degradasi/penurunan kualitas sehingga membuat pemanfaatan lahan tidak optimal dan banyak baik sisi visualitas maupun struktur bangunan. Dengan melakukan tindakan redefelopment yakni penataan kawasan dikumpulkan dalam beberapa masa bangunan tunggal vertical yang dapat mengakomodasi berbagai fungsi dan kebutuhan yang berbeda dalam kawasan sehingga dapat mengoptimalkan potensi yang ada pada kawasan.

Strategi redevelopment sendiri akan dilakukan pada seluruh daerah kawasan perencanaan, hal ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa kondisi bangunan sebagian besar sudah tidak layak digunakan dan mengalami berbagai masalah yang pelik pada kawasan perencanaan.

5.2. KONSEP KERUANGAN

5.2.1. Konsep Tata Guna Lahan (*Land Use*)

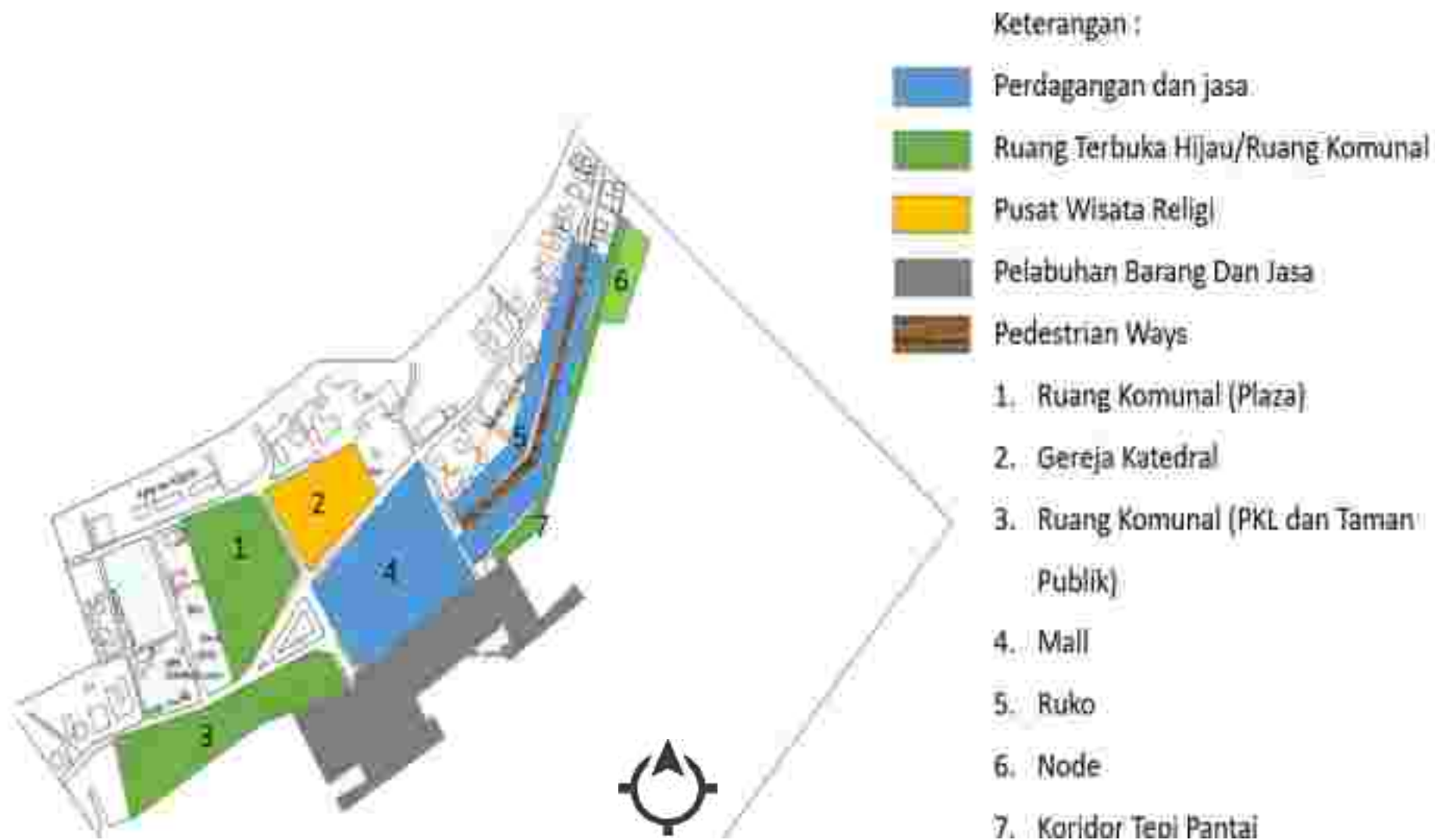
Sasaran utama dari konsep pemanfaatan lahan adalah memberikan arahan yang tepat mengenai peraturan lahan yang sedemikian rupa sehingga mampu menghidupkan suasana kota Waterfront City dalam menjadikan pusat kota yang lebih maju.

Pemanfaatan dan tata guna lahan pada perencanaan waterfront ini direncanakan akan dikembangkan dan ditata sesuai dengan identitas kawasannya dengan skala yang lebih besar sehingga dapat menampung jumlah pemakai dan aktivitas pada kawasan.

Secara garis besar identitas kawasan yang akan direncanakan antara lain:

1. Kawasan Peribadatan, perencanaan akan dilakukan pada bangunan gereja katedral mengingat bangunan sudah tidak mampu menampung jumlah umat terutama saat perayaan samana santa. Untuk prosesi samana santa akan direncanakan sebuah alun-alun kota sebagai ruang komunal.
2. Kawasan perdagangan larantuka, tingkat arus kemacetan pada jalan Niaga serta belum adanya penataan untuk jalur pejalan kaki sehingga perencanaan akan dilakukan dengan merencanakan sebuah mall untuk kawasan perdagangan, selanjutnya untuk kawasan bangunan permanent akan tetap dipertahankan dengan menjadikan kawasan sebagai kawasan perdagangan dengan system pedestrian ways.
3. Kawasan pelabuhan, akan dilakukan penataan kembali dengan memperhatikan fasilitas dan aktivitas kawasan.
4. Taman kota sebagai Ruang Terbuka Publik yang saat ini mulai hilang identitasnya seperti munculnya kios-kios dan beberapa aktivitas yang tidak dilakukan secara koherensif maka perlu adanya rehabilitasi perbaikan fungsi-fungsi kawasan.

Gambar V-1
Rencana Tata Guna Lahan



Sumber; Analisa Penulis

Pengaturan intensitas pembangunan ditunjukkan untuk mengendalikan pemanfaatan lahan pada masing-masing sub segmen secara terukur demi terciptanya keseimbangan dan keserasian pembangunan serta meningkatkan daya guna dan hasil ruang penentuan nilai intensitas pembangunan didasarkan pada pertimbangan berikut :

- Kapasitas ambang pelayanan infrastruktur terbangun,
- Daya dukung lingkungan fisik dan non fisik
- Disesuaikan dengan fungsi dan hirarki pemanfaatan

5.2.2. Konsep Sirkulasi Dan Parkiran

a. Konsep Sirkulasi Kendaraan

Sasaran :

- ❖ Melancarkan arus jalan terutama pada Jalan Niaga dengan merelokasi ke tepi pantai sehingga diharapkan dapat menghindarkan penumpukan kendaraan pada lokasi yang akan menghambat dan membuat kemacetan pada lokasi
- ❖ Meningkatkan kapasitas ambang jalan agar dapat menampung kapasitas dari volume kendaraan
- ❖ Mengurangi faktor-faktor pengganggu seperti parkir Bus travel di sekitar Tugu Herman Fernandez, truk bongkar muat barang yang memarkir kendaraan di tepi ambang jalan sehingga tidak terjadi kemacetan

Berdasarkan sasaran yang ingin dicapai maka direncanakan sebagai berikut :

- ❖ Akses dan sirkulasi pada jalan Jalan Joacim L.B Rosari akan dibuat dua jalur dan dijadikan perempatan
- ❖ Pembuatan jalur sirkulasi kendaraan baru dan mereklemasi pantai sebagai jalan baru pada simpang 2 Larantuka hingga pelabuhan laut Larantuka, sehingga para pengendara dapat menikmati view panorama laut saat berkendara.
- ❖ Jalan Niaga akan ditutup dan dijadikan pedestrian ways.

Semua pola sirkulasi kendaraan diatas tidak berlaku bagi kendaraan emergency pada saat kendaraan darurat dapat menggunakan akses dan sirkulasi yang dirasa paling cepat dan tepat saat terjadi keadaan darurat seperti kebakaran.

Gambar V-2
Rencana Sirkulasi dan Parkir



Sumber; Analisa Penulis

b. Konsep Parkiran

Tujuan :

- ❖ Mengembangkan fasilitas parker yang memadai baik dari segi kualitas maupun kuantitas sehingga mampu menghindari penyalahgunaan bahu jalan, dan jalur pejalan kaki sebagai parkiran liar.
- ❖ Untuk bangunan mall akan diterapkan sistem parkiran basement karena minimnya lahan untuk parkir
- ❖ Mengatur letak perhentian kendaraan umum kendaraan yang baik dan tidak mengganggu sirkulasi kendaraan lalu lintas lain.

Sasaran utamanya adalah untuk mengembangkan fasilitas parkiran yang memadai baik dari segi kualitas maupun kuantitas sehingga mampu menghindari penyerobotan badan jalan dan jalur pejalan kaki.

Karena akan dikembangkan konsep *full pedestrian mall* pada kawasan Kampung perdagangan, maka tipe parkiran yang akan cocok untuk dikembangkan di kawasan adalah parkiran terpusat. Kelemahan dari tipe parkir ini adalah mengurangi kesempatan pemerataan ekonomi ruang (jika dilihat dari segi kemudahan dalam pencapaian dengan kendaraan) namun dengan penempatan lokasi parkir yang tepat masalah tersebut dapat diatasi. Direncanakan akan ada 1 taman parkir terpusat pada daerah ini yang berlokasi di jalan yang di reklamasi. Selain itu regulasi baru akan tetap dilaksanakan dan ketat dalam pengawasannya dimana setiap bangunan komersial yang akan didirikan pada kawasan perdagangan harus menyediakan tempat parkir untuk memenuhi kebutuhan parkirnya.

Sementara itu dengan kehadiran sebuah *mall*, maka dihadirkan pula tempat parkir di dalam mall berupa basement. Tipe parkiran seperti ini cocok untuk diterapkan pada kawasan Kampung Solor mengingat harga/nilai lahan yang tinggi pada kawasan tersebut

Dengan pembagian serta perletakan parkiran yang tepat, diharapkan konsep *full pedestrian mall* yang ideal dapat tercipta dan pada akhirnya mampu meningkatkan kualitas kawasan itu sendiri.

(lihat Gambar V-1 Rencana Sirkulasi dan Parkiran)

5.2.3. Konsep Jalur Pejalan Kaki

Sasaran :

- ❖ Mempertegas pemisahan dan pembatasan yang jelas antara sirkulasi kendaraan dan jalur pedestrian
- ❖ Menciptakan system pedestrian yang nyaman bagi pejalan kaki
- ❖ Menghadirkan berbagai elemen pendukung bagi pejalan kaki biasa maupun penyandang disabilitas

Sistem pejalan kaki diberi perhatian khusus karena pada kawasan ini akan menekankan konsep pedestrian sea ways dan plaza dengan sarana dan prasarana pendukung bagi pejalan kaki diharapkan mampu mendukung aktivitas pada kawasan.

Kondisi permukaan jalur pejalan kaki yang berlubang dan berundak juga akan diperbaiki. Selain itu untuk meningkatkan kenyamanan serta keamanan pejalan kaki, maka akan diatur bentuk dan pola perkerasan serta penyelesaian perbedaan tinggi permukaan dan diusulkan ramp sebagai pengganti tangga jika perbedaan tinggi tidak dapat dihindarkan. Hal ini dimaksudkan karena permukaan yang berundak akan menyulitkan manula, pengguna kursi roda, serta kereta barang. Sedangkan untuk menghindari kejenuhan, maka diusulkan agar permukaan pejalan kaki dipecah dalam unit-unit kecil dan dibedakan pola pavingnya.

Sedangkan untuk menjaga kontinuitas pejalan kaki dalam hal melindungi pejalan kaki dari pengaruh iklim yakni hujan dan terik matahari, maka dikembangkan shopping arcade menerus sepanjang retail. Ada 2 tipe *arcade* yang akan dikembangkan yakni pengembangan arcade baru yang terpisah dari bangunan dan pengembangan *canopy* yang menyatu dengan bangunan.

Adapun fasilitas yakni :

- Elemen pendukung pada jalur pedestrian
- Jalur pedestrian yang tanggap akan kebutuhan pejalan kaki, pengguna kendaraan sepeda dan terutama bagi penyandang cacat.
- Adapula penghubung antar bangunan yang memberi kemudahan bagi pejalan kaki berupa selasar dan pergola.

5.2.4. Konsep Ruang Terbuka dan Tata Hijau

a. Ruang terbuka

Sasaran : meningkatkan kualitas kehidupan pada kawasan dengan menyediakan lingkungan yang aman, sehat, menarik serta memberi manfaat melalui penciptaan ruang terbuka dan tata hijau yang baik dalam kawasan dengan fasilitas yang memadai.

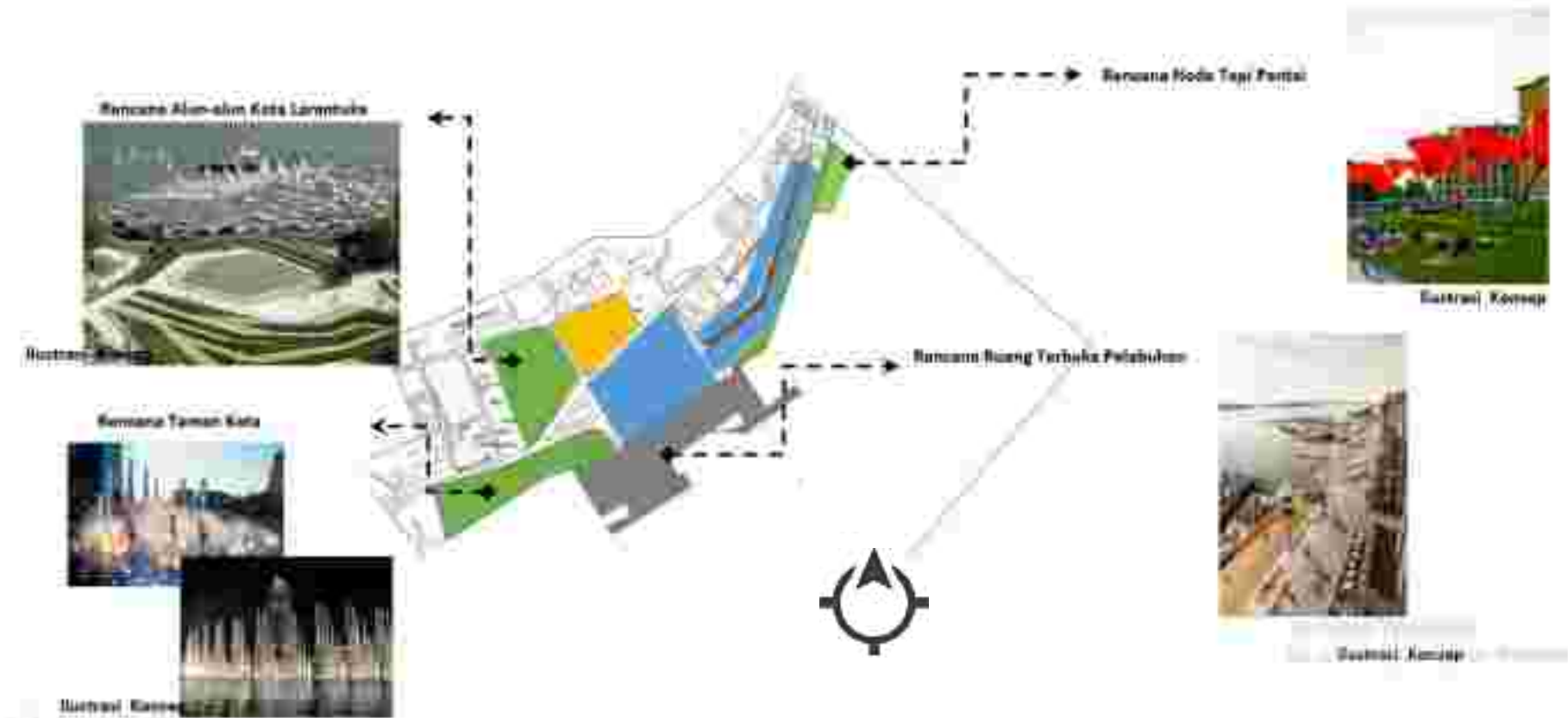
Jenis-jenis ruang terbuka dan pertimbangan perancangan :

❖ Ruang Terbuka Umum (publik)

Ruang terbuka public yang dimaksud adalah ruang terbuka yang direncanakan dapat digunakan oleh semua kalangan dengan memperhatikan penataan pada pedagang kaki lima serta pengunjung yang hendak datang untuk berekreasi semata secara garis besar perencanaan ruang terbuka publik dengan upaya :

- Merencanakan sebuah alun-alun kota sebagai pusat komunal yang digunakan public
- Penataan kembali taman kota larantuka sebagai salah satu magnet utama kawasan dan pendukung konsep Waterfront City.
- Ruang terbuka koridor sebagai batasan dan penunjang pedestrian guna mendukung aktivitas.
- Ruang terbuka bentuk membulat merupakan ruang terbuka yang memiliki batasan yang jelas, dalam kawasan ini ruang terbuka jenis ini akan diletakan pada beberapa titik sebagai oirentasi aktivitas yang menjadi patokan penunjuk arah pada lokasi bentuk ini berupa taman atau plaza pada kawasan.

Gambar V-3
Rencana Ruang Terbuka dan Tata Hijau



Sumber; Analisa Penulis

b. Tata Hijau

Sasaran : mengatur tata hijau sesuai dengan fungsi vegetasi sebagai elemen peneduh, pengarah pandangan visual, pelunak landscape, serta pembatas fisik dalam kaitan menunjang kegiatan pejalan kaki.

Pola tata hijau dan iklim mikro merupakan unsure yang sangat penting dilingkungan tropis seperti Kota Larantuk. Tata Hijau harus mampu memberikan kesatuan antar setiap blok, perancangan landscape ruang terbuka harus mendorong sirkulasi udara yang baik bagi kawasan.

5.2.5. Konsep Bentuk Dan Masa Bangunan

Menghadirkan bangunan dengan ciri dan keterpaduan bentuk satu sama lain sehingga meningkatkan citra dan mencerminkan jati dirinya sebagai sebuah kawasan perdagangan dan bisnis baik dari segi fasad bangunan, warna, tinggi maupun aspek arsitektur lainnya. Dimana bentuk dan masa bangunan akan disesuaikan dengan bangunan gereja katedral yang pada programnya akan dikembangkan menjadi sister city dengan ourem Portugal.

Bentuk dan massa bangunan pertokoan sama sekali tidak memiliki identitas yang kuat sebagai sebuah kawasan perdagangan. Untuk itu bentuk-bentuk yang nantinya akan dihadirkan seperti Mall sedapat mungkin mengabstraksikan bentuk-bentuk bangunan yang sudah ada. Tentunya bangunan yang dijadikan acuan harus memiliki karakteristik yang kuat dalam kawasan tersebut seperti misalnya bangunan-bangunan lama portugis pada kawasan perdagangan.

Bangunan Kupang Mall sendiri akan mengabstrasikan bentuk bangunan dengan konsep modern namun tetap memperhatikan bangunan disekitarnya agak tidak menimbulkan kesan yang berbeda

Gambar V-4
Rencana Tata dan Masa Bangunan



Sumber; Analisa Penulis

5.2.6. Konsep Pertanda

Sasaran : Menciptakan pertanda baik landmark, papan reklame, rambu jalan, papan nama jalan maupun bentuk pertanda lain yang dapat memberikan pembeda dan menjadi ciri khas kawasan ini disbanding dengan kawasan lainnya di Kota Larantuka.

Akan membuat keterpaduan antara pertanda sehingga mampu memberi citra kawasan yang berbeda dengan daerah lain sehingga mampu menjadi cirikhas bagi kawasan Waterfront city.

Gambar V-5
Ilustrasi Pertanda



Sumber; Analisa Penulis

5.2.7. Konsep Dukungan Aktivitas

Menghadirkan alun-alun kota sebagai ruang komunal terutama untuk perayaan samana santa, mempertahankan aktivitas pendukung perdagangan dengan mengatur bentuk dan lokasi yang baik agar tidak mengganggu kegiatan aktivitas lainnya dalam bentuk wisata kuliner berupa retail, pujasera dan food court yang ada pada kawasa

5.3. KONSEP WATERFRONT CITY

Perumusan prinsip perancangan kawasan tepi air ini dapat dimanfaatkan sebagai dasar pengembangan kawasan, khususnya pembangunan baru kawasan tepi air, tetapi tidak menutup kemungkinan untuk dijadikan wacana bagi pembangunan kembali (redevelopment) dan preservasi. Prinsip perancangan yang telah dirumuskan lebih kearah penataan fisik dan kepada pemenuhan kebutuhan manusia seperti penataan ruang publik dan jalur pejalan (pedestrian ways), Pandangan (view) yang dikendalikan serta pemanfaatan potensi dan keunikan kawasan sehingga dapat diwujudkan kawasan yang nyaman untuk dihuni (livable), mempunyai citra tersendiri (imaginable) dan berkelanjutan (sustainable). Selain itu, kemungkinan terjadinya bencana dikawasan tepi air juga dipertimbangkan.

Prinsip perancangan yang dihasilkan juga memberi kesempatan berusaha pada pedagang kaki lima dengan pengaturan penyediaan ruang pada taman kota dan pelabuhan ataupun pada kawasan tertentu, namun perlu didukung dengan pengawasan yang ketat sehingga tidak menambah masalah kota dan tidak menyebabkan terjadinya konflik kegiatan. Untuk aplikasi di lapangan perlu kerja sama berbagai pihak yaitu pemerintah, swasta dan masyarakat. Selain berbagai pihak diperlukan pula system kelembagaan yang dapat menjamin diterapkan prinsip perancangan sehingga tidak hanya mempertimbangkan keofisienan dalam pengembangan kawasan tepi air tetapi juga nilai manusia dan lingkungan.

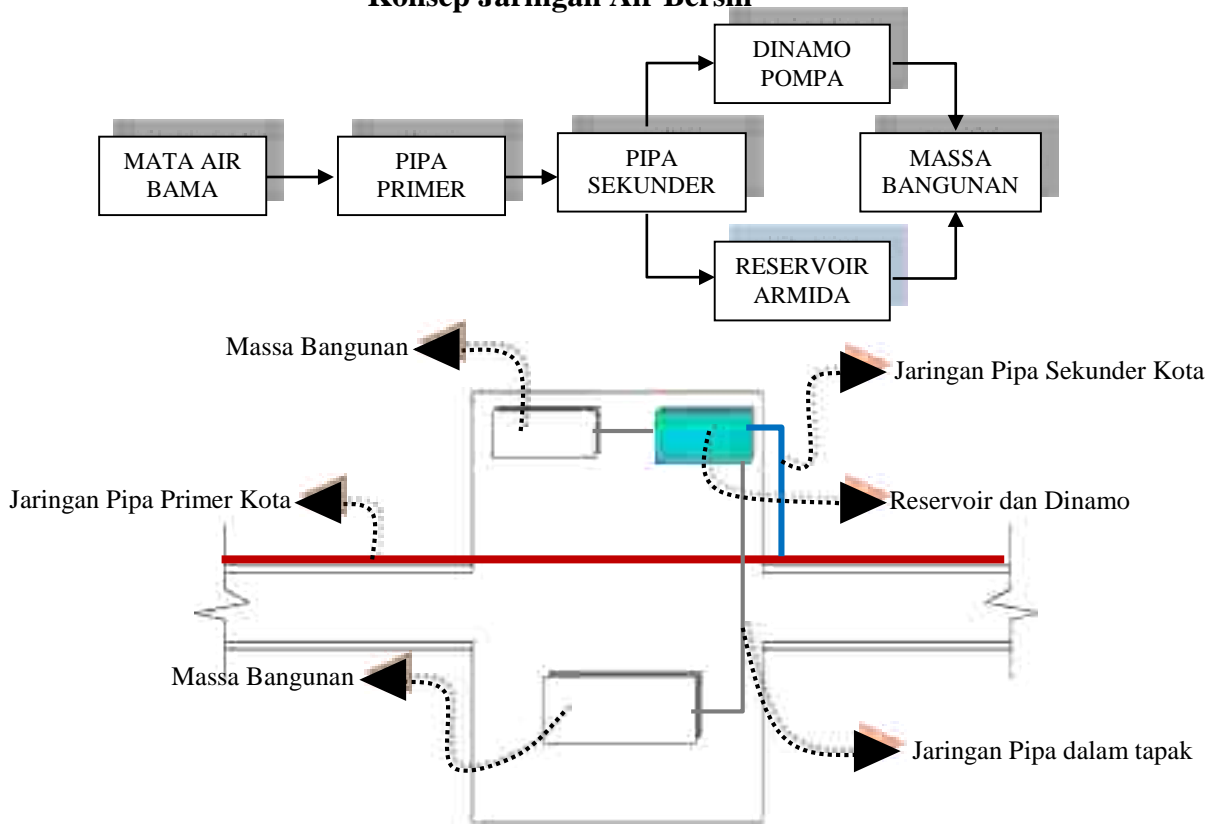
Rekomendasi pada kawasan pusat kota larantuka (tepi pantai taman kota Kelurahan Lokea sampai simpang tiga Kelurahan Postoh) adapun beberapa persoalan yang perlu disikapi dengan bijak, antara lain :

1. Memperhatikan bangunan permanen milik masyarakat yang masih layak untuk dipertahankan.
2. Erosi pada pesisir pantai, terutama pada kawasan pertokoan yang pesisirnya merupakan bangunan masyarakat.

5.4. KONSEP UTILITAS

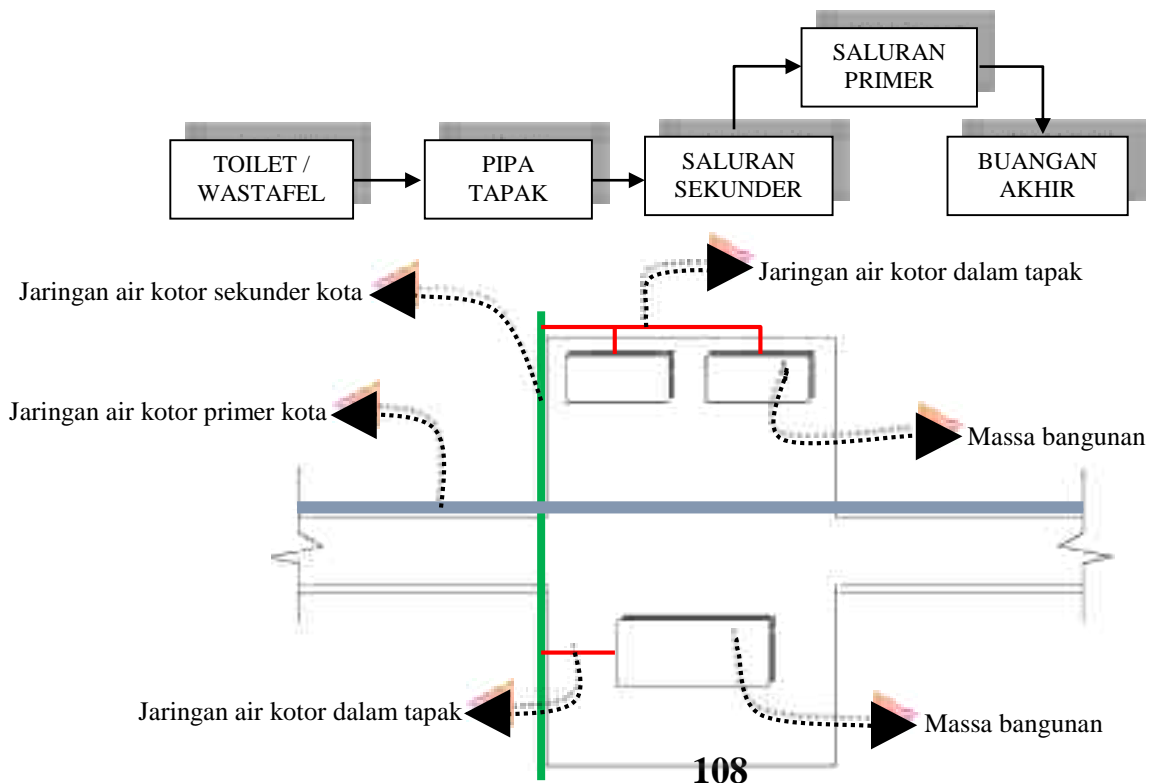
5.4.1. Jaringan Air Bersih

Gambar V – 6
Konsep Jaringan Air Bersih



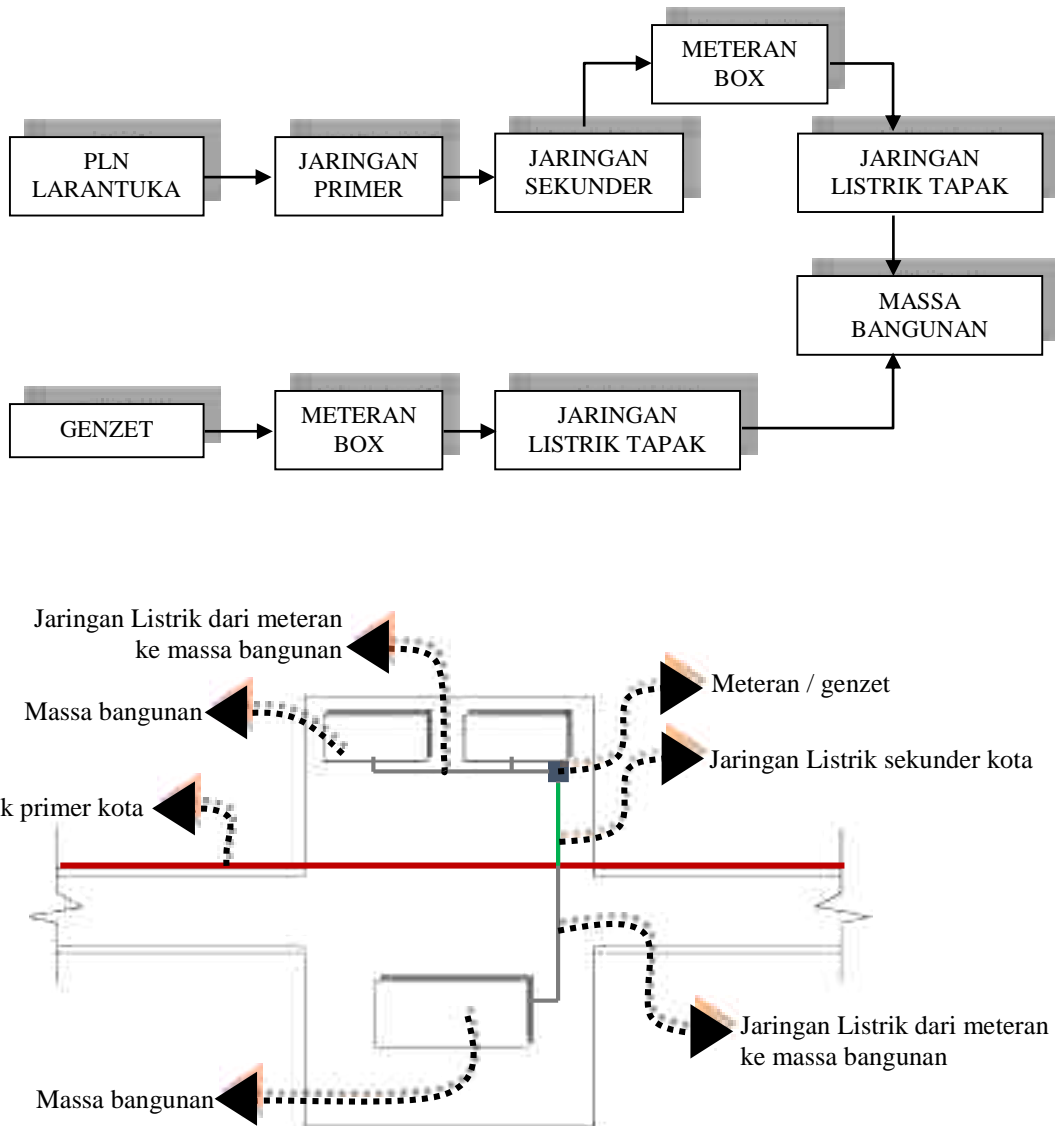
5.4.2. Jaringan Air Kotor

Gambar V – 7
Konsep Jaringan Air Kotor



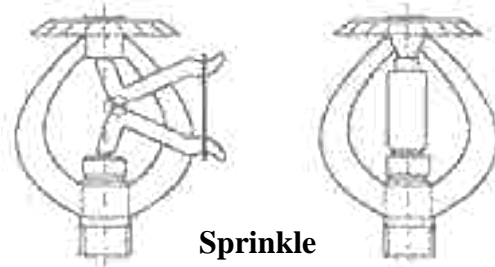
5.4.3. Jaringan Listrik

Gambar V – 8
Konsep Jaringan Listrik



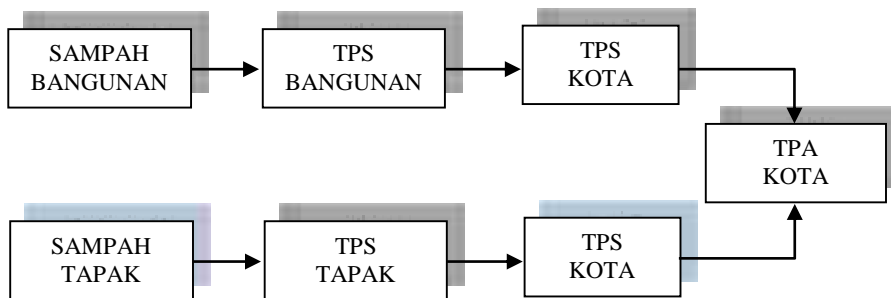
5.4.4. Jaringan Pencegah Kebakaran

Gambar V – 9
Konsep Jaringan Pencegah Kebakaran



5.4.5. Jaringan Persampahan

Gambar V – 10
Konsep Jaringan Persampahan pada Armida



DAFTAR PUSTAKA

- Alexander.1983. *bahan ajar tata lingkungan lansekap*.UNPAR.
- Ara Kian, Don.2009. *penataan & revitalisasi kawasan Kota Larantuka*.Kupang.
- Bentley, Ian dkk.1992. *lingkungan yang tanggap*. Bandung: Intermatra
- BPS.2017. Kabupaten Flores Timur Dalam Angka.Flores Timur:BPS Kabupaten.
- BPS.2017.Kecamatan Larantuka Dalam Angka.Flores Timur:BPS Kabupaten
- Hakim,Rustam.2012.*komponen perancangan arsitektur lansekap*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Kajatno, Soetomo.1977. *method network planning jilid 1*. Jakarta.
- Lake, Reginaldo. 2010. *Kota pesisir pantai*.Kupang:UWIRA.
- Pemerintah Kabupaten Flores Timur. *Rencana Umum Dengan Kedalaman Rencana Detail Kota Larantuka*.Malang:ITN
- Ridwan, Muhammad,dkk.2010. *Skripsi Arahan Penataan Kawasan Tepi Air (Waterfront) Sungai Musi Sebagai Pengembangan Kawasan Pariwisata*.Bandung:UNPAS
- Todd, Kim W.1987. *tapak, ruang, dan struktur*. Bandung: Intermatra.
- Umbara, AR. “*Kajian Relokasi Permukiman Kumuh Nelayan ke Rumah susun Kedaung, Kelurahan Sukamaju, Bandar Lampung*”, Tesis MURP, Universitas Di Ponegoro, 2003
- Wijaya, Y.B. Mangun.1988. *wastu citra*. Jakarta: PT. Gramedia
- White, Edward.1985. *analisis tapak*. Bandung: intermatra.

Internet

- <http://www.propertyandthecity.com/waterfront-city-dan-kebangkitan-ekonomi-kota-pesisir>.
- <http://itscomma9.com/larantuka>.
- <http://www.organisasi.org/1970/01/daftar-nama-kecamatan-kabupaten-flores-timur>

Peraturan Dan Perundang-Undangan

Peraturan PERMEN PU 06. Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan

Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 73 Tahun 2015 Tentang Pelaksanaan Koordinasi Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Tingkat Nasional

Undang-undang Republik Indonesia No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil

Peraturan Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia Nomor PER.16/MEN/2008 Tentang Perencanaan Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil

Peraturan Menteri Kelautan Dan Perikanan Republik Indonesia Nomor Per.20/Men/2008 Tentang Pemanfaatan Pulau-Pulau Kecil Dan Perairan Di Sekitarnya

Keputusan Menteri Kesehatan RI No. 1405/Menkes/sk/xi/2002 Tentang Persyaratan Kesehatan Lingkungan Kerja Perkantoran Dan Industri

Norma, Standar, Pedoman, dan Manual (NSPM) Kimpraswil, 2002, Edisi Pertama Bagian 4 Lain-lain: tata cara (Jalan, Permukiman, Pengairan, Jembatan dan Lingkungan

Peraturan Mentri Negara Perumahan Rakyat RI, No.15/Permen/M/2006

Undang-undang No. 32 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup