

BAB V

KONSEP DAN PANDUAN PENATAAN KAWASAN

Pada hakekatnya, dalam penataan kawasan Simpang Lima, harus memperhitungkan kualitas lingkungan, permasalahan lingkungan. Dimana, hal itu sudah dijelaskan pada bab sebelumnya. Merujuk daripada itu, dan sesuai dengan arahan revitalisasi, terdapat beberapa strategi yang patut untuk dilakukan.

Strategi yang dimaksud akan dibahas lebih rinci dengan mengkombinasikan teori Hamid Shirvani (8 Elemen Kota).

5.1. Skenario Penataan

Kawasan Simpang Lima Atambua menjadi sebuah kawasan yang penting. Lokasi yang berada ditengah Kota membuat kawasan ini mempunyai peranan penting dalam penataan wajah kota. Skenario penataan dengan mengacu pada teori Hamid Shirvani:

1. Pemanfaatan Tanah (*Land Use*)

- a. Mengembangkan pemanfaatan Lahan Secara Optimal
- b. Menghadirkan elemen kota yang belum ada ataupun belum layak untuk digunakan pada Kawasan Simpang Lima.

Pemanfaatan lahan sendiri sebenarnya juga bersinggungan dengan elemen-elemen kota yang lain. Sehingga, strategi pemanfaatan lahan kali ini kembali mengacu kepada elemen fisik lainnya. Implementasi elemen-elemen kota yang lainnya tetap mempertimbangkan pemanfaatan lahan (yang tercantum dalam RDTR)

- c. Meningkatkan intensitas bangunan-bangunan, yang fungsinya bisa diakomodir menjadi satu bangunan yang sudah ditata. Sebagai contoh, bangunan komersil, atau retail dapat digabungkan sehingga pemanfaatan lahan dapat dilakukan secara sempurna.

2. Bentuk dan Massa Bangunan(*Building Form and Massing*)

- a. Menciptakan sebuah bangunan yang secara keseluruhan dapat mencerminkan perkembangan/kemajuan jaman.

Bangunan-bangunan ini secara fisik(elemen-elemen eksterior) menunjukkan sebuah kekayaan arsitektur yang modern, namun juga kaya akan budaya setempat.

- b. Bentuk dan Massa bangunan, juga mencerminkan lokalitas. Elemen lokalitas dapat dihadirkan di massa bangunan dengan tujuan memperkenalkan kembali kebudayaan setempat.

3. Sirkulasi dan Parkir (*Circulation and Parking*)

- a. Meningkatkan luas jalan sesuai dengan aturan yang berlaku
- b. Mengatur sirkulasi di sekitar kawasan dengan tujuan aksesibilitas bisa menjadi kelebihan pada kawasan ini apalagi berada di tengah Kota.
- c. Menyediakan area parkir terutama disekitar Ruang terbuka (Lapangan Umum) sehingga tidak menjadikan badan jalan sebagai lahan parkir.
- d. Menyediakan halte, dengan fungsi untuk memudahkan aktivitas masyarakat dimana kebutuhannya berhubungan dengan angkutan transportasi dalam kota.

4. Ruang Terbuka (*Open Space*)

- a. Meningkatkan kualitas ruang terbuka yang sudah ada. Seperti lapangan umum Kota Atambua. Maupun beberapa taman yang berada disekitar kawasan terkait.
- b. Menghadirkan sebuah ruang terbuka yang nyaman, dan memberikan efek ekologis yang baik bagi setiap pengunjung.
- c. Merencanakan ruang terbuka privat bagi perencanaan bangunan-bangunan yang berada dalam kawasan perencanaan.

5. Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)

- a. Meningkatkan kualitas Pedestrian, dann juga menambah elemen pendukung seperti vegetasi-vegetasi peneduh.
- b. Menjadikan pedetrian sebagai jalur pejalan kaki yang nyaman untuk digunakan.

6. Dukungan Aktivitas (*Activity Support*)

- a. Menciptakan berbagai bentuk dukungan aktivitas pada kawasan perencanaan baik fisik maupun nonfisik untuk mendukung aktivitas kawasan.

- b. Menyediakan sarana dan prasarana yang bisa mewadahi aktivitas pendukung kawasan.
- c. Menyediakan bangunan-bangunan pendukung yang secara fisik dapat menjadi pembeda dari bangunan-bangunan utama yang berada pada kawasan.

7. Petanda (Signed)

- a. Menciptakan petanda baik berupa papan nama jalan, landmark, rambu lalu lintas, papan iklan S maupun bentuk petanda lain yang dapat memberikan pembeda dan menjadi cirikhas kawasan ini dibanding dengan kawasan lainya di kota Atambua.
- b. Menciptakan petanda yang tertata, yang tidak mengganggu pandangan, serta memberikan view yang bagus di sepanjang kawasan.

5.2. Strategi Penataan

Untuk tercapainya sasaran dari penataan yang dipakai, akan digunakan beberapa strategi yang dirasa paling sesuai dan dengan berbagai pertimbangan seperti potensi, masalah, peluang, maupun hambatan (kendala) yang ditemukan pada kawasan ini.

5.2.1. Strategi Konservasi

Sesuai dengan pengertiannya yaitu ; “merupakan upaya untuk melestarikan suatu lingkungan binaan sedemikian rupa sehingga makna lingkungan tersebut dapat dipertahankan,mengefisienkan penggunaannya dan mengatur arah perkembangannya dimasa 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)”

Maka penerapan pada kawasan ini dimaksudkan untuk tetap mempertahankan beberapa bangunan yang keberadaan bangunan itu sudah menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan kawasan perencanaan.

Berdasarkan kondisi eksisting kawasan, terdapat bangunan peribadatan yang bersifat *iconic*, dimana menjadi sebuah ciri khas (bisa juga menjadi landmark) yang cukup terkenal pada kawasan ini. Yang pertama adalah Gereja Katedral Atambua yang berada pada bagian utara kawasan ini. Gereja yang menjadi pusat peribadatan umat Katolik ini, seakan menjadi klimaks ketika melewati jalur arteri yaitu jalan Soekarno. Dan yang kedua adalah Gereja Polycarpus. Gereja yang menjadi pusat peribadatan umat Kristen Protestan ini, sengaja dijadikan icon pada kawasan ini (secara Makro) berhubung pada batasan kawasan makro, Gereja ini berada pada sebelah barat kawasan.

Pada batasan strategi konservasi, kedua bangunan ini akan menjadi bangunan yang akan tetap dipertahankan namun dengan sentuhan renovasi misalnya. dan upaya ini sebagai salah satu upaya untuk mempertahankan budaya yang sudah berkembang sejak dahulu. Sesuai dengan konsep perencanaan kawasan ini, yaitu mengangkat dari segi budaya, maka sangatlah diharapkan elemen-elemen seperti ini tetap dipertahankan.



Gambar 5.1. Bangunan Gereja Polycarpus.

Sumber: Dokumentasi Pribadi



Gambar 5.2. Bangunan Gereja Katedral.

Sumber: Dokumentasi Pribadi

5.2.2. Redevelopment

Sesuai dengan pengertian dan maksud dari upaya Redevelopment yaitu dengan membongkar atau menggusur sebagian dari kawasan guna membangun kembali sebuah kawasan baru yang dinilai dapat mendatangkan fungsi yang lebih baru juga, maka secara keseluruhan pada kawasan ini akan dilakukan strategi redevelopment.

Adapun maksud dan tujuan dari strategi ini adalah untuk pemanfaatan lahan yang lebih optimal. Pemanfaatan lahan ini berimbas pada tata guna lahan yang digunakan. Sesuai dengan arahan RDTR, banyak beberapa zonasi yang apabila disesuaikan dengan keadaan eksisting bertolak belakang. Oleh karenanya strategi redevelopment juga mengacu kepada arahan dari RDTR sehingga sedapat mungkin tidak berbeda dengan apa yang sudah ditentukan.

Strategi redevelopment merupakan sebuah upaya atas permasalahan yang ada pada kawasan ini. Hampir secara keseluruhan (secara mikro keruangan) menggunakan strategi ini, guna memaksimalkan proses revitalisasi.

5.3. Konsep Dasar Penataan Kawasan

Kawasan Simpang Lima Atambua merupakan sebuah kawasan lama yang telah menjadi sebuah kawasan yang cukup sentral. Konsep perencanaan penataan kawasan Simpang Lima merupakan konsep sentuhan baru. Makna dari sentuhan, adalah upaya untuk mempercantik fungsi kawasan ini, yang didalamnya terdapat begitu banyak aktivitas. Oleh karenanya kawasan ini bisa disebut sebagai kawasan multifungsi. kawasan ini didominasi dengan fungsi hunian, fungsi perdagangan, dan juga fungsi privat seperti perkantoran. Sebagai kawasan yang multifungsi, kawasan ini akhirnya juga harus rusak dengan penataan kawasan yang kurang baik.

Oleh karena itu, berdasarkan strategi redevelopment, beberapa bagian dari kawasan ini akan kembali ditata dengan proses penggusuran. Jika semula kawasan ini (terutama yang berada pada jalan arteri primer) padat akan bangunan yang memiliki fungsi perdagangan dan hunian (fungsi ganda) maka akan diakomodasi dalam sebuah bentuk baru yaitu berupa bangunan vertikal. Konsep ini disadari memiliki nilai positif yang dapat merubah wajah kawasan ini. Adapun dengan konsep bangunan vertikal, pemanfaatan lahan akan semakin dioptimalkan.

Selain dari itu, konsep kawasan ini akan mengoptimalkan Ruang Terbuka Hijau yang sudah ada. Ruang terbuka yang sudah ada, menjadi nilai lebih sebelum proses *sentuhan* dimulai. Konsep perencanaan pada Ruang terbuka hijau akan menjadi salah satu konsep andalan, berhubung kawasan ini padat akan aktivitas perdagangan, aktivitas perkantoran, sehingga kebutuhan akan sebuah *oase* yang menyejukan akan diterapkan pada kawasan ini. Rencana Penataan Lingkungan (berupa penataan RTH) bukan saja pada area publik. Sedapat mungkin, RTH (Ruang terbuka privat) akan diterapkan pada bangunan-bangunan yang akan direncanakan. Untuk menunjang semua ruang terbuka yang ada, diterapkan juga konsep *City Walk*, dimana masyarakat yang ada diajak untuk menikmati kawasan ini. Konsep ini juga direncanakan bagi penderita *disabilitas* sehingga ada beberapa titik pada area ruang terbuka direncanakan khusus untuk penderita disabilitas.

Pada hakekatnya, konsep perencanaan ini dimaksudkan agar hiruk pikuk kota yang kian hari terus dirasa, bisa mendapat *jeda* dengan kehadiran

perencanaan Tata Bangunan dan lingkungan yang lebih baik. Berujung pada konsep revitalisasi, kehadiran generator pembangkit aktivitas juga mendapat tempat pada perencanaan kali ini. Sehingga maksud dan tujuan untuk mem-Vital-kan kembali kawasan ini sebagai kawasan perdagangan dapat tercapai. *Generator* dapat berupa kehadiran pusat perbelanjaan.

5.4. Konsep Dasar Elemen Kota

5.4.1. Konsep Tata Guna Lahan

Sasaran:

1. Menjadikan kawasan Simpang Lima sebagai kawasan multifungsi yang dapat mengakomodir semua aktivitas.

Konsep tata guna lahan merujuk pada aturan RTRW dan juga RDTR yang berlaku di kabupaten Belu. Konsep dasar yang ingin diimplementasikan adalah penggabungan massa-massa bangunan yang dinilai fungsinya sama, menjadi satu kesatuan. Sehingga pemanfaatan lahan dapat dioptimalkan. Selain dari itu implementasi konsep *City Walk* dilakukan hampir secara keseluruhan pada kawasan ini. Sebagai contoh, pada kawasan Simpang Lima Atambua, yang dimana sudah terdapat jalur pedestrian, akan dioptimalkan dengan perbaikan fisik, dan penambahan elemen peneduh untuk kenyamanan pengguna pedestrian. Untuk menghubungkan Ruang Terbuka dengan pusat perbelanjaan, maka direncanakan adanya taman kota yang berada di area kantor DPRD (eksisiting).



Gambar 5.3. Konsep Tata Guna Lahan Makro

Sumber: Olahan Pribadi

5.4.1.1. Konsep Pemanfaatan Tata Guna Lahan

Konsep pemanfaatan lahan dikembangkan dengan konsep *Mix Use* yaitu fungsi campuran. Hal ini dimaksudkan untuk mendukung fungsi eksisting kawasan yang memiliki banyak fungsi. Penerapan konsep ini dimaksudkan untuk mendukung



Gambar 5.4. Konsep Tata Guna Lahan Mikro

Sumber: Olahan Pribadi

5.4.2. Konsep Sirkulasi dan Parkir

1. Konsep Sirkulasi Kendaraan

Sasaran :

- a. Meningkatkan kualitas jalan lingkungan dan juga jalan Arteri untuk dapat menampung pengguna ruas jalan
- b. Meningkatkan luasan ruas ambang jalan, untuk menghindari penumpukan (kemacetan) kendaraan terutama pada puncak aktivitas
- c. Mengoptimalkan aksesibilitas pada kawasan perencanaan.
- d. Membuat jalur sirkulasi baru untuk mendukung aksesibilitas menuju kawasan yang direncanakan
- e. Jalan Basuki Rahmat dan Jalan Merdeka akan menjadi main entrance menuju area ruang terbuka yang direncanakan berada pada area Gedung DPRD (eksisting).

Konsep jalur sirkulasi baik secara makro maupun mikro (terutama dalam blok-blok perencanaan) tidak berlaku pada saat keadaan *Emergency*. Yang dimaksudkan adalah pada saat terjadi kebakaran misalnya, mobil pemadam kebakaran diberikan ruang sirkulasi untuk menjalankan tugas tanpa harus terpaku pada jalur yang sudah diterapkan.

2. Konsep Parkiran

Sasaran:

- a. Menyiapkan sebuah area parkir pada kawasan untuk dapat menampung aktivitas (terutama pada area ruang terbuka), sehingga dapat meminimalisir kantong parkir liar. Secara keseluruhan sasarannya juga mencakup pengelolaan intensitas jumlah kendaraan yang semakin membengkak akibat kemajuan kota. Berhubung perencanaan kawasan ini berimbas kepada membesarnya jumlah pengunjung, maka konsep parkiran kali ini mencoba untuk mengatur dan menekan jumlah kendaraan. Parkiran outdoor dan indoor menjadi konsep utama.

Konsep outdoor akan diterapkan terutama untuk menampung pengunjung pada ruang terbuka (lapangan Umum). Sedangkan konsep indoor akan menampung parkiran untuk massa bangunan yang ada pada kawasan.

5.4.3. Konsep Ruang Terbuka

1. Ruang terbuka

Ruang umum yang merupakan bagian dari lingkungan juga mempunyai pola. Ruang umum adalah tempat atau ruang yang terbentuk karena adanya kebutuhan akan perlunya tempat untuk bertemu ataupun berkomunikasi satu sama lainnya. Dengan adanya kegiatan pertemuan bersama-sama antara manusia, maka kemungkinan akan timbulnya berbagai macam-macam kegiatan pada ruang umum tersebut. Dengan demikian dapat dikatakan pula bahwa ruang umum ini pada dasarnya merupakan suatu wadah yang dapat menampung kegiatan/aktivitas tertentu dari manusia, baik secara individu atau secara berkelompok (**Hakim dan Utomo, 2002 : 50**).

Sasaran:

- a. Menciptakan sebuah ruang berinteraksi yang dapat melibatkan semua elemen masyarakat, dengan mengedepankan kualitas lingkungan yang dapat menyehatkan, menyejukan, dan memberikan kenyamanan.
- b. Menciptakan nuansa perkotaan yang peduli terhadap lingkungan, dan peka terhadap pemanasan global (*Global Warming*)
- c. Menciptakan ruang hijau yang bisa memberikan nilai-nilai edukasi.

Adapun jenis-jenis ruang terbuka dibagi lagi menjadi beberapa bagian;

- a. Ruang Terbuka Bersifat Umum.

Ruang terbuka bersifat umum, adalah sebuah ruang dalam kota (kawasan) yang dapat digunakan oleh seluruh masyarakat dengan fungsi untuk menjadi ruang berinteraksi dan ruang santai. Ruang terbuka umum sendiri, didalamnya biasa terdapat sarana dan prasarana yang bisa digunakan untuk mendukung fungsinya sendiri.

Ruang terbuka umum, juga dapat berupa sebuah ruang terbuka hijau. Namun yang menjadi pembedanya, hanyalah pada pengguna, apabila ruang terbuka privat hanya dapat digunakan oleh beberapa komunitas/sekelompok masyarakat, maka Ruang Terbuka umum dapat digunakan oleh seluruh masyarakat.

Menjadi sebuah catatan khusus, bahwa dengan fungsinya sebagai ruang terbuka umum, maka konsep ruang terbuka ini juga direncanakan bagi

penderita *disabilitas*. Sehingga fungsi utama dari sebuah ruang terbuka umum dapat tercapai.

Dalam sebuah Ruang terbuka yang bersifat umum, diklasifikasikan lagi secara lebih rinci berdasarkan kegunaannya. Adapun jenis ruang terbuka umum adalah; Ruang Terbuka Hijau (RTH)

1) Ruang Terbuka Hijau

“Ruang terbuka hijau pada umumnya dimaksudkan untuk penghijauan sebagai

salah satu unsur kota yang ditentukan oleh factor kenyamanan dan keindahan bagi suatu ruang kota. Kenyamanan dapat berupa peredam kebisingan, pelindung cahaya matahari (peneduh) dan menetralsir udara. Sedangkan keindahan berupa penataan tanaman dibantu dengan konstruksi-konstruksi yang ditujukan untuk menahan erosi, baik berupa konstruksi beton, batu alam dan lain-lain. Pengaturan ruang terbuka hijau juga menerapkan prinsip-prinsip komposisi desain yang baik, keindahan dan kenyamanan”. (Hamid Shirvani, *The Urban Design Process*, 1983:16).

Sedangkan berdasarkan (Permen PU No.5/PRT/M, 2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di kawasan Perkotaan) jenis ruang terbuka berdasarkan bentuk yaitu:

- i. Taman kota
- ii. Jalur (tepi) sempadan sungai dan pantai
- iii. Taman olahraga, bermain, relaksasi
- iv. Taman pemakaman umum
- v. Pertanian kota
- vi. Taman (hutan) kota atau perhutanan
- vii. Taman situ, danau, waduk, empang
- viii. Kebun raya, kebun binatang (*nursery*)
- ix. Jalur hijau pengaman
- x. Taman rumah

b. Ruang Terbuka Bersifat Privat

Ruang terbuka bersifat privat adalah sebuah ruang terbuka yang fungsinya hanya dapat digunakan untuk sekelompok orang/komunitas. Ruang terbuka yang bersifat ini, memiliki tujuan yaitu dapat memberikan kesan nyaman, sehat, bersih, menyejukan bagi setiap pengguna, yang dengan alasan tertentu ingin menikmatinya tanpa harus terganggu dengan khalayak ramai. Selain dari itu, fungsinya lebih mengedepankan ketenangan sehingga privasi pengguna tidak terusik dengan kepentingan lainnya.

Sebagai contoh untuk Ruang terbuka bersifat privat, adalah sebuah taman Rumah. Rumah disini, bisa dikategorikan sebagai rumah tinggal, maupun sebuah massa bangunan yang fungsinya untuk perdagangan *plus* rumah tinggal (rumah toko/Ruko).



Gambar 5.5. Konsep Ruang Terbuka (*Open Space*).

Sumber: Olahan Pribadi

Konsep ruang terbuka yang ada pada gambar (berdasarkan olahan pribadi) menjelaskan juga tentang peruntukan lahan bagi Ruang Terbuka yang diakomodir disekitar area yang berdekatan dengan lapangan umum. Dimaksudkan agar kesinambungan antara ruang terbuka eksisting (lapangan umum) dapat terus bertahan dengan adanya sebuah ruang terbuka baru berupa plaza.

5.4.4. Konsep Pejalan Kaki

Sasaran:

1. Menciptakan konsep *pedestrian ways* yang nyaman bagi pengguna yang menggunakan.
2. Mengoptimalkan pedestrian baik secara fisik, berupa pelebaran dan juga perbaikan bagi yang rusak.
3. Memberikan pemisahan antara jalur kendaraan dan jalur pedestrian dengan material yang baik dan estetik.
4. Menyediakan jalur khusus bagi penderita *Disabilitas* yang juga ingin menikmati sisi-sisi kota.

konsep pejalan kaki pada kawasan ini juga mendukung identitas kawasan sebagai kawasan yang memiliki konsep *City Walk*. Konsep ini mengedepankan jalur pejalan kaki yang sehat, nyaman, dan juga memorial. Maksud dari memorial adalah bahwa setiap pengguna atau masyarakat yang mengunjungi kawasan ini bisa mengingat kembali atau mengenang hal-hal positif yang ada pada kawasan ketika mengelilingi kawasan ini.



Gambar 5.6. Pejalan Kaki.

Sumber: Olahan Pribadi

5.4.5. Konsep Bentuk dan Massa Bangunan

Sasaran:

1. Menghadirkan bangunan yang modern untuk mendukung fungsi kawasan yakni sebagai kawasan yang multifungsi. Baik itu sebagai kawasan dengan fungsi perdagangan dan jasa, fungsi perkantoran maupun pelayanan umum. Sehingga dapat meningkatkan vitalitas kawasan.
2. Menghadirkan bentuk bangunan yang arsitektural yang sesuai dengan jaman namun tetap mempertahankan budaya.

Menghadirkan masaa bangunan yang dapat menjaga lingkungan. Hal ini bisa didukung dengan penggunaan material pada bangunan.



Gambar 5.7. Konsep Bentuk dan Massa Bangunan.

Sumber: Olahan Pribadi

5.4.6. Konsep Petanda

Sasaran:

1. Menghadirkan petanda seperti landmark, papan reklame, rambu jalan, papan nama jalan yang baik dan nyaman, dari segi penempatan dalam ruang.
2. Menghadirkan petanda yang dapat mencirikan kawasan



Gambar 5.8. Konsep Petanda.

Sumber: Olahan Pribadi

5.4.7. Konsep Pendukung Aktivitas

Sasaran:

1. Menghadirkan berbagai bentuk pendukung aktivitas, guna memaksimalkan tujuan dari perencanaan yaitu memvitalize kembali kawasan Simpang Lima.
2. Mengakomodasi pedagang informal yang sudah sejak lama hadir pada kawasan ini dengan perencanaan bangunan yang nyaman yang tidak mengganggu fungsi utama yang ada pada kawasan.
3. Menghadirkan ruang terbuka publik sebagai bentuk dukungan aktivitas.



Gambar 5.9. Konsep Pendukung Aktivitas.

Sumber: Olahan Pribadi

5.5. Visi Perancangan

“MENJADIKAN KAWASAN SIMPANG LIMA ATAMBUA MENJADI SEBUAH KAWASAN TERPADU YANG BERKUALITAS, PRODUKTIF, BERKELANJUTAN, SEHINGGA MAMPU MENDUKUNG FUNGSINYA SEBAGAI PUSAT KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA DENGAN MEMPERHITUNGGAN PERKEMBANGAN KOTA DIMASA YANG AKAN DATANG”

5.6. Rencana Umum

5.6.1. Struktur Peruntukan Lahan

1. Peruntukan Lahan Makro

Peruntukan lahan makro, sejatinya menyesuaikan dengan peraturan yang ada di setiap daerah. Kota Atambua memiliki arahan RDTR yang didalamnya terdapat peruntukan lahan. Dan arahan ini sudah menjadi panduan bagi pemerintah untuk mengontrol pembangunan yang ada di kota Atambua.



Gambar 5.10. Peta Kota Atambua

Sumber: RDTR Kabupaten Belu

Sesuai dengan arahan RDTR yang sudah terlihat pada gambar, secara keseluruhan peruntukan lahan untuk kawasan Simpang Lima Atambua, diperuntukan untuk kawasan perkantoran, dan kawasan perdagangan dan jasa. Bertolak dari arahan RDTR, dan berdasarkan kondisi fisik eksisting, maka secara makro peruntukan lahan pada Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Simpang Lima, dibagi dalam beberapa fungsi, yakni;

- Fungsi perkantoran
- Fungsi perdagangan dan jasa
- Fungsi rekreatif (berkaitan dengan peruntukan lahan bagi Ruang Terbuka Hijau)



Gambar 5.11. Konsep Tata Guna Lahan Makro.

Sumber: Olahan Pribadi

2. Peruntukan Lahan Mikro

Sasaran:

- a. Tercapainya peruntukan lahan yang “seimbang” dengan arahann RTRW dan dapat meningkatkan vitalitas kawasan
- b. Tercapainya tata letak massa bangunan yang teratur yang tidak menimbulkan masalah
- c. Terbentuknya kawasan yang tertata rapi dan mampu membangkitkan vitalitas kawasan.
- d. Tujuan :
- e. Tercapainya vitalitas kawasan yang baik
- f. Tercipta kawasan modern yang nyaman, sehat, dan mendukung aktivitas masyarakat.

Peruntukan lahan mikro dimaksudkan untuk menjelaskan lebih mendetail tentang pola ruang yang sudah direncanakan pada kawasan. Secara mikro, pola ruang akan lebih menggambarkan tentang perletakan massa bangunan satu persatu. Sekaligus menjelaskan bagaimana pola sirkulasi, tentang area terbuka hijau, dan aksesibilitas.

Adapun prinsip dari sebuah peruntukan lahan dapat dibagi dalam beberapa bagian yakni;

- a. **Secara Fungsional** meliputi penataan:
 - a. **Keragaman tata guna yang seimbang, saling menunjang (compatible) dan terintegrasi**
 - a) Penetapan kaitan secara fungsional antarberbagai jenis peruntukan untuk mendukung prinsip keragaman yang seimbang dan saling menguntungkan namun tidak memberikan dampak penting terhadap fungsi utama lingkungan;
 - b) Penetapan besaran komponen tata bangunan yang dapat mengadaptasi dan mengadopsi kebutuhan keragaman fungsi/peruntukan dalam blok/kaveling/ bangunannya;

- c) Penetapan peruntukan mengantisipasi aktivitas interaksi sosial yang direncanakan, dengan tetap mengacu pada rencana tata ruang wilayah;
 - d) Penetapan kualitas ruang yang menyediakan lingkungan yang aman, nyaman, sehat dan menarik, berwawasan ekologis, serta tanggap terhadap tuntutan ekonomi dan sosial.
- b. Pola distribusi jenis peruntukan yang mendorong terciptanya interaksi aktivitas**
- a) Penyebaran distribusi jenis peruntukan lahan mikro yang diatur secara keruangan untuk membentuk ruang-ruang kota yang hidup, layak huni, serta menciptakan kualitas taraf hidup;
 - b) Pembentukan kualitas lingkungan yang optimal, terutama dengan adanya interaksi antara aktivitas pejalan kaki di muka bangunan dan aktivitas di lantai dasar bangunan.
- c. Pengaturan pengelolaan area peruntukan** Penetapan distribusi persentase jenis peruntukan lahan mikro yang akan dikelola dan dikendalikan oleh pemerintah daerah, di antaranya Ruang Terbuka Hijau, Daerah Milik Jalan (Damija), dan fasilitas umum.
- d. Pengaturan kepadatan pengembangan kawasan dengan pertimbangan**
- a) Daya dukung dan karakter kawasan tersebut;
 - b) Variasi/pencampuran peruntukan.
- b. Secara Fisik, meliputi:**
- 1) Estetika, karakter, dan citra kawasan**
- a) Penetapan pengendalian peruntukan yang mendukung karakter khas kawasan yang telah ada atau pun yang ingin dibentuk;
 - b) Penetapan pengaruh ideologi, nilai-nilai sosial budaya setempat, misalnya bangunan masjid dengan peruntukan fasilitas umum diorientasikan pada pusat lingkungan/kawasan.

2) Skala ruang yang manusiawi dan berorientasi pada pejalan kaki serta aktivitas yang diwadahi

- a) Penciptaan keseimbangan tata guna lahan yang berorientasi pada pemakai bangunan dan ramah pejalan kaki;
- b) Penetapan alokasi untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ditempatkan sebagai pusat lingkungan yang dapat dijangkau pejalan kaki;
- c) Penetapan peruntukan lahan yang tidak saja melibatkan pertimbangan fisik, tetapi juga sosial-budaya dan perilaku pemakai/aktivitas lingkungan yang dikehendaki

c. Secara Lingkungan, meliputi:

1) Keseimbangan kawasan perencanaan dengan sekitar

Penciptaan karakter lingkungan yang tanggap dan integral dengan karakter peruntukan eksisting lingkungan sekitar;

2) Keseimbangan peruntukan lahan dengan daya dukung lingkungan

- a) Penetapan peruntukan lahan yang mempertimbangkan daya dukung lingkungan, namun tetap dapat memperkuat karakter kawasan tersebut;
- b) Pengaturan peruntukan lahan secara ketat dan detail pada kawasan khusus konservasi hijau.

3) Kelestarian ekologis kawasan

Penetapan peruntukan lahan yang tanggap terhadap topografi dan kepentingan kelestarian lingkungan dengan meminimalkan penyebaran area terbangun dan perkerasan serta beradaptasi dengan tatanan kontur yang ada.

5.6.2. Intensitas Pemanfaatan Lahan

Intensitas pemanfaatan lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan / tapak peruntukannya.

Tujuan yang ingin didapat adalah

- 1. Mencapai efisiensi dan efektivitas pemanfaatan lahan secara adil.

2. Mendapatkan distribusi kepadatan kawasan yang selaras pada batas daerah yang direncanakan berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah yang terkait.
3. Mendapatkan distribusi berbagai elemen intensitas lahan pemanfaatan lahan (Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Daerah Hijau, dan Koefisien Tapak Besmen) yang dapat mendukung berbagai karakter khas dari berbagai subarea yang direncanakan.
4. Merangsang pertumbuhan kota dan berdampak langsung pada perekonomian kawasan.
5. Mencapai keseimbangan, kaitan dan keterpaduan dari berbagai elemen intensitas pemanfaatan lahan dalam hal pencapaian kinerja fungsi, estetis dan sosial, antara kawasan perencanaan dan lahan di luarnya.

Dalam intensitas pemanfaatan lahan terdapat beberapa prinsip yang perlu dilakukan. Diantaranya;

1. **Secara Fungsional** meliputi:
 - a. **Kejelasan distribusi intensitas pemanfaatan lahan,** yaitu pengarahan sistem pengaturan dan distribusi luas lantai maksimum yang dapat dibangun diberbagai subbagian kawasan sehingga tercipta besaran ruang/bangunan yang akan menempati lahan sesuai dengan masing-masing peruntukan lahan yang ditetapkan.
 - b. **Skala ruang yang manusiawi dan berorientasi pada pejalan kaki,** yaitu penciptaan keseimbangan lingkungan yang berorientasi pada pemakai bangunan berskala ramah pejalan kaki, sekaligus menghidupkan ruang kota dengan berbagai aktivitas pada tingkat lingkungan pejalan kaki.
 - c. **Kejelasan skala pengembangan,** yaitu:
 - 1) Penggambaran skala pengembangan pada kawasan perencanaan tertentu dengan arahan fungsi yang ditetapkan;
 - 2) Penciptaan suatu skala pengembangan yang mengaitkan satu komponen dengan komponen lain (misalnya antara KLB dan tinggi bangunan) secara tepat untuk membatasi pengembangan

lahan sesuai dengan daya dukung atau kapasitas infrastruktur yang ada.

d. Pengaturan kepadatan pengembangan kawasan (development density) yang memperhatikan:

- 1) Pengarahan distribusi kepadatan lahan yang tepat untuk mencapai nilai tambah yang dikehendaki sesuai dengan ketentuan daya dukung dan karakter kawasan tersebut;
- 2) Pembatasan besaran nilai dari komponen Intensitas Pemanfaatan Lahan yang tepat agar tercapai kenyamanan iklim mikro berskala lingkungan;
- 3) Penggunaan beberapa satuan unit per hektar yang berbeda antara perencanaan kawasan pemukiman (lebih menitikberatkan pada KDB) dan kawasan komersial (lebih menitik beratkan pada kombinasi KLB dan KDB);
- 4) Penyelesaian suatu kawasan padat yang diarahkan sebagai kawasan pembangunan kompak dan terpadu (compact and integrated development) melalui pengaturan peruntukan campuran serta jenis kepadatan yang beragam.

2. Secara Fisik meliputi penataan:

a. Estetika, karakter dan citra (image) kawasan melalui:

- 1) Penetapan kepadatan kelompok bangunan dalam kawasan perencanaan melalui pengaturan besaran berbagai elemen Intensitas Pemanfaatan Lahan yang ada (seperti KDB, KLB, KTB, dan KDH) yang mendukung terciptanya berbagai karakter khas dari berbagai subarea;
- 2) Pembentukan citra lingkungan yang tepat melalui pembatasan nilai-nilai dari elemen Intensitas Pemanfaatan Lahan (misalnya pembatasan KDB dan KLB secara khusus) untuk membentuk lingkungan yang berjati diri.

3. Secara Lingkungan, meliputi:

a. Keseimbangan kawasan perencanaan dengan wilayah sekitar, melalui: Pengaturan keseimbangan, kaitan dan keterpaduan berbagai

elemen Intensitas Pemanfaatan Lahan dalam hal fungsi, estetis dan sosial, agar mencapai keselaras-serasian antara kawasan perencanaan dan lahan di luarnya.

b. Keseimbangan dengan daya dukung lingkungan melalui:

- 1) Penentuan kepadatan khusus pada kawasan/ kondisi lingkungan tertentu seperti: daerah bantaran sungai, daerah khusus resapan, daerah konservasi hijau, atau pun daerah yang memiliki kemiringan lahan lebih dari 25%.
- 2) Penentuan kepadatan kawasan perencanaan denganmempertimbangkan daya dukung lingkungan, pelestarian ekosistem, namun tetap dapat memperkuat karakter kawasan. Salah satunya adalah pada lahan rawan bencana alam, yang kepadatan bangunannya harus dikendalikan dengan ketat, bahkan bila perlu hingga 0 (nol) unit per hektar.

c. Pelestarian ekologis kawasan melalui:

- 1) Penetapan ambang Intensitas Pemanfaatan lahan secara merata (terutama KLB rata-rata) dapat memakai sistem deposit, yaitu lebih rendah daripada kapasitas maksimumnya berdasarkan pertimbangan ekologis, di mana kelebihan kapasitas tersebut disimpan sebagai cadangan perkembangan masa mendatang, atau pun dialihkan ke bagian lain dalam kawasan perencanaan yang sama;
- 2) Pembatasan besaran beberapa elemen yang terkait dengan pembentukan ruang terbuka dan penghijauan, seperti KDB dan KDH yang tepat, untuk membatasi luas lahan yang terbangun atau tertutup perkerasan sebagai upaya melestarikan ekosistem, sehingga lingkungan yang bersangkutan masih memiliki sisa tanah sebanyak-banyaknya, yang diperuntukkan bagi penghijauan atau ruang terbuka, dan dapat menyerap/mengalirkan air hujan ke dalam tanah;
- 3) Penetapan distribusi daerah hijau yang menyeluruh, termasuk dan tidak terkecuali, bangunan-bangunan berlantai

sedang atau pun tinggi dalam hal penyediaan ruang terbuka hijau pada daerah podium atau daerah atap bangunan tersebut;

- 4) Penetapan kebutuhan ruang terbuka ini juga dimungkinkan untuk melayani kebutuhan di luar lingkungan perencanaan.

d. Pemberdayaan kawasan melalui:

- 1) Peningkatan promosi pembangunan melalui peningkatan nilai tanah dan distribusi Intensitas Pemanfaatan Lahan yang tepat pada kawasan perencanaan dalam konteks lingkungan skala regional;
- 2) Peningkatan hubungan fungsional antarberbagai jenis peruntukan dalam kawasan perencanaan melalui alokasi distribusi Intensitas Pemanfaatan Lahan yang saling terkait, seimbang dan terpadu;
- 3) Peningkatan modifikasi desain/pengembangan sesuai karakter setempat.

e. Dari Sisi Pemangku Kepentingan, melalui kepentingan bersama antarpelaku kota, yaitu:

- 1) Penetapan berbagai insentif-disinsentif pembangunan untuk mencapai keseimbangan distribusi Intensitas Pemanfaatan Lahan bagi keuntungan bersama dari berbagai pihak (pengelola, pemerintah daerah setempat, pengembang, pemilik lahan dan masyarakat umum);
- 2) Diperlukan nilai besaran elemen yang tepat (misalnya KDB) yang membantu pembentukan ruang terbuka sebagai tempat interaksi sosial manusia penggunaanya;
- 3) Penentuan berbagai insentif-disinsentif pembangunan, baik berupa Insentif Luas Bangunan maupun Insentif Langsung yang diarahkan kompensasinya untuk dapat terkait dengan penyediaan berbagai fasilitas bagi kepentingan publik, seperti jalur pejalan kaki, arkade, ruang terbuka umum, atau pun fasilitas bersama;

- 4) Penentuan mekanisme pengendalian atas pemberian insentif, khususnya dalam mengantisipasi terjadinya penyalahgunaan penggunaan fasilitas yang disediakan pada masa pemakaiannya, misalnya arkade yang diubah peruntukannya kembali menjadi area privat, atau fasilitas umum yang dihilangkan oleh pengembangnya setelah masa pemakaian.
- 5) Intensitas pemanfaatan lahan erat hubungannya dengan konsep peruntukan lahan dalam kawasan ini, terutama menyangkut besaran ruang yang ditempati oleh peruntukan yang ditetapkan. Oleh karena intensitas pemanfaatan lahan merupakan luas lantai maksimum yang dapat dibangun diatas sebidang lahan, maka dari hal tersebut dapat diperoleh gambaran skala pembangunan bagi kawasan Simpang Lima Atambua.
- 6)

5.6.2.1. Daerah perencanaan (DP)

Daerah perencanaan adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya menurut dan sesuai dengan rencana kota untuk peruntukan tertentu. Daerah perencanaan pada kawasan Simpang Lima ATambua mencakup luas lahan yang dikuasai, termasuk bagian lahan pribadi yang boleh digunakan untuk umum (misalnya pedestrian ,taman, dan area hijau lainnya). Perhitungan dengan batasan daerah perencanaan seperti ini menjamin intensitas pemanfaatan lahan rata-rata pada kawasan Simpang Lima Atambua akan sesuai dengan batasan intensitas pemanfaatan lahan yang direncanakan oleh pemerintah Kota Atambua.

5.6.2.2. Koefisien dasar bangunan (KDB)

Koefisien Dasar Bangunan atau KDB merupakan angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan yang dapat dibangun dengan luas lahan yang tersedia. Jadi, KDB adalah batas maksimal lahan yang diperbolehkan untuk dibangun dalam suatu tapak/site. KDB merupakan peraturan yang menentukan seberapa besar luas lantai dasar bangunan yang boleh dibangun.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 441 Tahun 1998 menyatakan setiap area yang dinding pembatasnya memiliki tinggi di bawah 1,2 meter maka tidak termasuk di dalam perhitungan KDB. Tujuan diberlakukannya KDB antara lain untuk menciptakan Ruang Terbuka Hijau (RTH), menjaga kelestarian daerah resapan air, dan membatasi ketinggian bangunan maksimal yang boleh didirikan.

5.6.2.3. Koefisien lantai bangunan (KLB)

Koefisien Lantai Bangunan merupakan angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai bangunan yang dapat dibangun dengan luas lahan yang tersedia. Nilai KLB nantinya akan menentukan berapa luas lantai keseluruhan bangunan yang diperbolehkan untuk dibangun. KLB adalah batas aman maksimal jumlah lantai bangunan yang diperbolehkan untuk dibangun.

KLB atau Koefisien Lantai Bangunan ini biasanya berlaku pada bangunan tinggi (*highrise building*). Peraturan ini berkaitan dengan peraturan tentang Ketinggian Bangunan. Dengan mengetahui KLB dari lahan yang akan dibangun, akan mudah untuk dapat menghitung jumlah luas keseluruhan lantai bangunan sehingga dapat diperkirakan berapa jumlah lantai yang dapat dibangun. Dari sana, maka akan mengetahui perkiraan ketinggian bangunan, apakah telah sesuai dengan peraturan yang berlaku atau tidak.

5.6.2.4. Koefisien Daerah Hijau (KDH)

Penetapan koefisien dasar hijau di wilayah perencanaan ditujukan untuk mengatur intensitas pemanfaatan persil agar tutupan vegetasi (ruang alamiah yang tidak diperkeras) dapat tersedia guna mencapai keseimbangan lingkungan (Produksi O₂ dan resapan air).

Hal-hal yang perlu dicermati dalam penentuan koefisien dasar hijau, antara lain adalah :

1. Besaran koefisien dasar bangunan (KDB)
2. Pengembangan koefisien dasar hijau memperhatikan arahan kebijaksanaan pembangunan yang terkait dengan wilayah perencanaan.

Dengan memperhatikan kondisi wilayah perencanaan yang sebagian besar mengalami tindak redevelopment, maka koefisien dasar hijau pada wilayah perencanaan perlu ditetapkan secara tegas guna menciptakan kawasan dengan tingkat dan kualitas hidup yang lebih baik.

5.6.2.5. Koefisien Tapak Basement (KTB)

Penetapan koefisien tapak basement di wilayah perencanaan ditujukan untuk mengatur pemanfaatan dan pengembangan ruang bawah permukaan. guna mencapai keseimbangan lingkungan, Keamanan-keselamatan dan kesehatan publik. Hal-hal yang perlu dicermati dalam penentuan koefisien tapak basement , antara lain adalah :

1. Besaran koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien lantai bangunan (KLB).
2. Pengembangan basement tidak melebihi batas persil/tapak yang telah ditarik garis kemunduran bangunan (GS)
3. Pengembangan basement memperhatikan arahan kebijaksanaan pembangunan yang terkait dengan wilayah perencanaan.

Maka arahan diatur agar besaran lantai besmen dapat terbangun sebesar 80% dari KDB setiap masa bangunan dengan fungsi utama sebagai parkir dengan jumlah minimal 3 lantai.

5.6.2.6. Sistem Insentif – Disinsentif Pengembangan (Terdiri Dari Insentif Luas Bangunan & Insentif Langsung)

Sistem Insentif-Disinsentif Pengembangan, terdiri atas:

1. Insentif Luas Bangunan, yaitu insentif yang terkait dengan KLB dan diberikan apabila bangunan gedung terbangun memenuhi persyaratan peruntukan lantai dasar yang dianjurkan. Luas lantai bangunan yang ditempati oleh fungsi tersebut dipertimbangkan untuk tidak diperhitungkan dalam KLB.
2. Insentif Langsung, yaitu insentif yang memungkinkan penambahan luas lantai maksimum bagi bangunan gedung yang menyediakan fasilitas umum

berupa sumbangan positif bagi lingkungan permukiman terpadu; termasuk di antaranya jalur pejalan kaki, ruang terbuka umum, dan fasilitas umum

Beberapa insentif pembangunan (development incentives) diterapkan pada kawasan Simpang Lima Atambua, yang dapat membawa keuntungan bersama bagi pemerintah kota Atambua, developer, dan masyarakat umum. insentif pembangunan yang diberikan berupa pengurangan dalam perhitungan KLB maupun KDB. Yang tidak diperhitungkan sebagai luas lantai dalam perhitungan KLB adalah :

1. Koridor/jembatan antar bangunan dengan lebar minimum 4 meter sebagai sarana penghubung khusus untuk pejalan kaki dan terbuka untuk penggunaan bangunan blok perbelanjaan mall.
2. Lantai bangunan yang secara nyata digunakan untuk kepentingan umum secara terus menerus paling tidak 15 jam dalam sehari, dimulai dari pagi hari.
3. Penggunaan lantai untuk ruang mekanikal, elektrik, instalasi air dan ruang penunjang lainnya yang tidak dapat dimanfaatkan secara komersial, serta lantai untuk sektor informal, selama tidak lebih 15% dari luas total lantai.

Yang tidak diperhitungkan sebagai luas lantai dalam perhitungan KDB adalah lantai dasar yang digunakan untuk kepentingan umum secara terus-menerus paling sedikit 15 jam dalam sehari, dengan pengertian perhitungan dimaksud maksimal 20% dari batasan KDB yang ditetapkan.

5.6.2.7. Pengalihan Nilai Koefisien Lantai Bangunan

Sistem pengalihan nilai koefisien lantai bangunan (*TDR=Transfer of Development Right*) adalah hak pemilik bangunan/pengembang yang dapat dialihkan kepada pihak atau lahan lain, yang dihitung berdasarkan pengalihan nilai KLB, yaitu selisih antara KLB aturan dan KLB terbangun. Maksimum KLB yang dapat dialihkan pada umumnya sebesar 10% dari nilai KLB yang ditetapkan. Pengalihan nilai KLB hanya dimungkinkan bila terletak dalam satu daerah perencanaan yang sama dan terpadu, serta yang bersangkutan telah memanfaatkan minimal 60% KLB-nyadari KLB yang sudah ditetapkan pada daerah perencanaan.

Pengalihan ini terdiri atas:

1. Hak Pembangunan Bawah Tanah, hak ini memungkinkan pembangunan

fungsi-fungsi di bawah tanah yang tidak diperhitungkan ke dalam KLB yang dimiliki bangunan gedung di atasnya, dengan memenuhi kriteria sesuai Peraturan Menteri PU No.29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

2. Hak Pembangunan Layang (*Air Right Development*), merupakan mekanisme yang mirip dengan Hak Pembangunan Bawah Tanah, namun berlaku untuk pembangunan di atas prasarana umum (melayang), seperti jalan, yaitu berupa bangunan pedestrian layang atau bangunan komersial layang, dengan ketentuan sesuai Peraturan Menteri PU No.29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

5.6.3. Tata bangunan

Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan, yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

Tata Bangunan juga merupakan sistem perencanaan sebagai bagian dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya, termasuk sarana dan prasarananya pada suatu lingkungan binaan baik di perkotaan maupun di perdesaan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dengan aturan tata ruang yang berlaku dalam RTRW Kabupaten/Kota, dan rencana rincinya.

Sasaran:

Menetapkan bentuk, besaran dan massa bangunan yang dapat menciptakan serta mendefinisikan ruang (luar) yang akomodatif terhadap berbagai bentuk kegiatan yang mengambil tempat dalam kawasan Simpang Lima ATambua

Tujuan:

1. Menetapkan garis sempadan dan *setback* bangunan serta jarak bebas antar bangunan

2. Menentukan kepadatan bangunan
3. Menentukan besaran badan serta proporsi massa bangunan dalam kawasan
4. Menentukan ketinggian bangunan
5. Merekomendasikan ambang volume bangunan
6. Merekomendasikan tata letak bangunan dilihat dari aspek orientasi, ekologi dan iklim
7. Mengupayakan keterpaduan konsep arsitektural (desain modern) yang selaras dan seimbang

Prinsip-prinsip pengendalian Tata Bangunan:

1. **Secara Fungsional**, meliputi:
 - a. Optimalisasi dan efisiensi
 - 1) Penentuan desain kaveling/blok yang paling optimal dan efisien bagi lingkungan secara spesifik dan khas, terkait dengan pemenuhan aspek-aspek fungsional, visual, dan kualitas lingkungan;
 - 2) Penentuan dan pembatasan berbagai bentuk dan ukuran blok, kaveling dan bangunan yang paling tepat pada berbagai sub kawasan dengan tetap mengupayakan keseimbangan, kaitan dan paduan di antaranya.
 - b. Kejelasan pendefinisian ruang yang diciptakan
 - 1) Penentuan panduan umum penempatan deretan bangunan yang membentuk lingkupan/enclosure dalam mendefinisikan ruang tertentu;
 - 2) Pembentukan batasan yang jelas antara ruang publik di muka bangunan dan ruang privat di belakang batas lahan privat yang ditempati bangunan.
 - c. Keragaman fungsi dan aktivitas yang diwadahi
 - 1) Penetapan komponen tata bangunan yang dapat mengadaptasi dan mengadopsi kebutuhan keragaman fungsi/peruntukan dalam blok/kaveling/bangunannya;
 - 2) Penetapan desain yang dapat mengantisipasi kaitan kepadatan bangunan/kaveling/blok dengan aktivitas interaksi sosial yang direncanakan;

- 3) Peningkatan kualitas ruang dengan menyediakan lingkungan yang aman, nyaman, sehat, menarik, berwawasan ekologis, serta tanggap terhadap tuntutan ekonomi dan sosial.
- d. Skala dan proporsi ruang yang berorientasi pada pejalan kaki
- 1) Penciptaan keseimbangan tata bangunan yang berorientasi pada “ramah pejalan kaki”, sekaligusmenghidupkan ruang wilayah dengan berbagai aktivitas pada tingkat lingkungan pejalan kaki;
 - 2) Skala dan proporsi harus mempertimbangkan aspek visual dari skala manusiawi yang tercipta pada pejalan kaki;
 - 3) Peningkatan kualitas fisik lingkungan secara optimal dari interaksi antara aktivitas pejalan kaki di muka bangunan dan aktivitas di lantai dasar bangunan, atau pun adanya peningkatan kualitas visual dari penyelesaian dinding muka bangunan yang berhadapan langsung sehingga dapat dinikmati oleh pejalan kaki.
- e. Fleksibilitas
- Penentuan panduan tata bangunan yang akomodatif terhadap kemungkinan pengembangan fungsi yangberagam sesuai dengan perkembangan ekonomi, sosial dan jaman.
- f. Pola hubungan/konektivitas
- 1) Penciptaan kejelasan hubungan arahan antar bangunan / kaveling / blok satu sama lainnya yang dapat berorientasi pada pusat lingkungan/ kawasan agar menjamin terciptanya interaksi sosial antarpemakainya serta mendukung pemecahan masalah keamanan lingkungan dengan pengawasan bersama;
 - 2) Penetapan pengelompokan bangunan / kaveling / blok yang tersebar dalam lingkungan namun memiliki kaitan satu sama lain dengan adanya jalur penghubung yang dapat berbentuk jalur pedestrian, ruang antarbangunan, jalur tembus lantai dasar, dan jalur penghubung lantai atas;
 - 3) Penetapan kepentingan yang menghidupkan kaitan aktivitas publik di muka bangunan/lahan yang bersangkutan tanpa

meninggalkan kepentingan penciptaan privasi pemilik bangunan pada lahan privat.

g. Kejelasan orientasi dan kontinuitas

- 1) Penciptaan panduan desain bangunan / kaveling / blok yang dapat berorientasi kepada pusat lingkungan komunitasnya;
- 2) Penciptaan kontinuitas ruang publik, yang paling dirasakan manfaatnya terutama oleh pejalan kaki, termasuk ruang publik yang disumbangkan dari ruang privat (misalnya berupa arkade atau kolonade).

h. Kemudahan layanan Penetapan keseimbangan tata bangunan dari blok / kaveling / bangunan yang memudahkan pelayanan dari fungsi yang diwadahi.

- 1) Menghindari eksklusivitas Penciptaan kualitas lingkungan binaan yang dapat berintegrasi dengan lingkungan sekitar yang berskala lebih makro, serta menghindari eksklusivitas dari pengembangan lingkungan/kawasan.

2. **Secara Fisik dan Nonfisik**, meliputi penataan:

a. Pola, dimensi, dan standar umum

- 1) Penetapan batasan umum terhadap blok, kaveling dan massa bangunan sehubungan dengan arahan pengembangan dan fungsi/ kegiatan yang mewadahnya;
- 2) Penetapan batasan Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Samping/Belakang Bangunan (GSpB/GSbB), Garis Muka Bangunan (GMB), atau pun batasan spesifik lain, seperti Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Pantai, yang terkait dengan kondisi kawasan perencanaan;
- 3) Penetapan arahan umum dimensi/luas bangunan dengan merujuk pada kebutuhan tipe dan langgam bangunan yang akan diciptakan, misalnya penetapan atas tipe bangunan hunian tunggal, kopel, deret, atas jenis bangunan Wisma Taman (WTm) atau rumah tipe villa, Wisma Sedang (WSd) dan Wisma Besar (WBs).

b. Estetika, karakter dan citra (image) kawasan

- 1) Pengendalian kepadatan gugusan bangunan/kaveling/blok dalam kawasan perencanaan yang menciptakan karakter khas dan berjati diri;
- 2) Penetapan desain yang memenuhi kualitas visual yang diharapkan;
- 3) Penetapan pengaruh ideologi, nilai-nilai sosial budaya setempat, aksentuasi, dan makna ruang yang akan diciptakan;
- 4) Penciptaan kaitan citra dan karakter visual hasil dari komposisi garis langit (skyline) deretbangunan yang tidak hanya berskala setempat melainkan juga berskala kawasan/wilayah.

c. Kualitas fisik

Penetapan desain yang memenuhi kenyamanan pemakai dan pejalan kaki, kenyamanan sirkulasi udara dan sinar matahari, serta klimatologi.

d. Ekspresi bangunan dan lingkungan

- 1) Penetapan panduan ekspresi arsitektur yang memperkaya dan mengembangkan arsitektur khas Indonesia;
- 2) Penciptaan ruang wilayah/lingkungan yang bermakna dan terkait dengan jati diri setempat,
- 3) tidak bersifat figuratif, serta berkorelasi dengan kultur perilaku/budaya, nilai-nilai historis dan kehidupan khas setempat;
- 4) Penetapan panduan jenis langgam/gaya bangunan yang mengacu pada kontekstualitas lingkungan sekitar, terutama yang memang sudah memiliki langgam tertentu atau pun pada daerah yang dipugar;
- 5) Penetapan panduan insentif bagi bangunan yang menerapkan karakter wujud bangunan tertentu yang secara spesifik memiliki nilai tambah yang ditetapkan, misalnya bangunan berkonsep arsitektur hijau.

3. **Dari Sisi Lingkungan**, meliputi:

- a. Keseimbangan kawasan perencanaan dengan sekitar, yaitu: Penciptaan karakter lingkungan yang tanggap dan integral dengan karakter eksisting struktur lingkungan.

- b. Keseimbangannya dengan daya dukung lingkungan, yaitu: Penetapan kepadatan gugusan bangunan/kaveling/blok dalam kawasan perencanaan yang mempertimbangkan daya dukung lingkungan, namun dapat memperkuat karakter kawasan.
- c. Kelestarian ekologis kawasan
 - 1) Penetapan besaran komponen tata bangunan tertentu (misalnya konfigurasi kaveling dan orientasi bangunan) yang tanggap terhadap topografi dengan menetapkan minimum kepadatan dan ukuran kaveling yang dapat diakomodasi, serta meminimalkan perubahan ekstrim (cut-fill);
 - 2) Pembatasan besaran pada kawasan khusus konservasi hijau;
 - 3) Pembatasan yang tanggap terhadap topografi dan kepentingan kelestarian lingkungan dengan meminimalkan penyebaran area terbangun dan perkerasan serta mengadaptasi tatanan kontur yang ada.
 - 4) Pemberdayaan kawasan Peningkatan modifikasi desain/pengembangan yang sesuai dengan karakter lokal.

Berdasarkan prinsip-prinsip tersebut diatas maka penataan bangunan di kawasan diatur sebagai berikut:

1. Pola peletakan masa bangunan

Perletakan bangunan pada tapak diarahkan untuk membentuk suatu pola orientasi kawasan yang sesuai kebutuhannya. Penentuan orientasi bangunan pada kawasan berdasarkan letak jalur akses/jalan. Sebagai upaya untuk menarik perhatian masyarakat yang melewati wilayah kawasan Simpang Lima ATambua, maka perlu upaya-upaya yang mendukung terciptanya view yang positif antara bangunan dan lingkungan sebagai obyek dengan masyarakat sebagai subyek. Untuk memperoleh penghawaan dan pencahayaan alam yang baik, maka orientasi bukaan bangunan menghadap ke arah Utara-Selatan sehingga bangunan tidak mendapat radiasi langsung dari matahari. Bangunan yang tidak menghadap ke arah tersebut, memerlukan penutup sinar matahari baik bahan alami maupun non alami. Dari segi

aksesibilitas: bangunan yang terletak sepanjang jalan utama orientasi bangunannya mengarah pada jaringan jalan yang berada didepannya.

Pola perletakan masa bangunan diatur dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Untuk menunjang kesan dinamis dan luwes maka perletakan masa bangunan diharapkan mengikuti pola bentuk lahan pada kawasan perencanaan.
- b. Pengaturan tata letak masa bangunan pada muka jalan sedapat mungkin mendefinisikan ruang antar bangunan secara jelas dan berpola sedemikian rupa sehingga dapat memberikan pengalaman perspektif yang menarik atau tidak membentuk garis lurus yang terkesan monoton
- c. Perletakan bangunan pada sudut jalan sedapat mungkin tidak menghalangi pandangan pengemudi dan sekaligus dapat menjadikan bangunan pada sudut jalan sebagai pusat perhatian untuk menandai sudut perpotongan jalan sebagai tempat khusus
- d. Perletakan bangunan pada sekitar kantong ruang terbuka/taman lingkungan sedapat mungkin mendefinisikan ruang terbuka sebagai volume yang utuh sehingga tidak terasa sebagai ruang-ruang sisa.

5.6.3.1. Pengaturan blok lingkungan

Yaitu perencanaan pembagian lahan dalam kawasan menjadi blok dan jalan, di mana blok terdiri atas petak lahan/kaveling dengan konfigurasi tertentu.

Pengaturan blok lingkungan dimaksudkan untuk ada pembeda fungsi masing-masing bangunan. Sehingga kawasan Simpang Lima Atambua dapat ditata dengan baik. Pengaturan ini terdiri atas:

1. Bentuk dan Ukuran Blok;
2. Pengelompokan dan Konfigurasi Blok;
3. Ruang terbuka dan tata hijau.

5.6.3.2. Pengaturan kaveling/petak lahan

Pengaturan kaveling dan petak lahan, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam blok menjadi sejumlah kaveling/petak lahan dengan ukuran bentuk, pengelompokan dan konfigurasi tertentu. Pengaturan ini terdiri atas:

1. Bentuk dan ukuran kaveling
2. Pengelompokan dan konfigurasi kaveling
3. Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Setiap petak lahan/kaveling yang ditentukan sudah berdasarkan perhitungan pola ruang dan juga fungsi peruntukan lahan. Dengan ketiga pengaturan yang ada diatas, setidaknya diharapkan pengaturan tata bangunan dapat tercapai.

5.6.3.3. Pengaturan bangunan

Pengaturan bangunan adalah perencanaan pengaturan massa bangunan dalam blok/kaveling. Pengaturan ini meliputi pengelompokan bangunan, letak dan orientasi bangunan, sosok massa bangunan, dan ekspresi arsitektur bangunan.

1. Pengelompokan Bangunan

Pengelompokan bangunan yang terdapat pada kawasan perencanaan, dibagi menjadi beberapa jenis kelompok bangunan, yaitu Bangunan Hunian Apartemen, Bangunan Perdagangan Jasa Komersil (Perbelanjaan), Retail pujasera,

a. Bangunan Hunian.

Bangunan Hunian Apartemen, dengan penerapan pola massa bangunan secara linear. Dan terletak dalam kawasan , dan menjadi gerbang masuk pada kawasan Simpang Lima.

b. Bangunan Perdagangan dan Jasa Komersil

Bangunan Perbelanjaan Mall, ruko terletak pada tiga titik dan mengikuti pola jalan (linear).

c. Retail Pujasera

Retail dengan penerapan pola massa bangunan secara terpusat dimana menggunakan eksisiting lama yaitu (pasar senggol).

2. Letak dan Orientasi Bangunan

Rencana tata letak dan arah orientasi bangunan di kawasan perencanaan didasarkan atas beberapa hal sebagai berikut:

- a. Mengintegrasikan kondisi geografi, lingkungan, visual, dan fungsi bangunan yang ada.
- b. Menghindari dominasi massa bangunan terhadap lingkungan sekitar dengan memperhatikan skala dan proporsi manusia (human scale and human proportion).
- c. Mengembangkan orientasi bangunan yang berpedoman pada konsep modern.

Rencana pengaturan orientasi massa bangunan di Kawasan Perencanaan RTBL adalah sebagai berikut:

a. Arah Hadap ke Arah Jalan

Arah hadap utama dari massa bangunan yang menggunakan jalan (jalur sirkulasi) sebagai titik orientasi.

Massa bangunan yang terletak di persimpangan jalan, arah hadap utama dari massa bangunan dapat berorientasi pada salah satu atau gabungan keduanya.

Arah hadap ke arah jalan ini dapat diberlakukan pada semua fungsi bangunan yang terdapat di kawasan perencanaan.

b. Arah Hadap Bangunan Jamak

Arah hadap bangunan yang berorientasi pada halaman utama pada perpetakan lahan.

Pengelompokan arah orientasi ini pada bangunan jamak (bermassa banyak) dan lebih dominan oleh fungsi hunian.

c. Arah Hadap Gabungan

Arah hadap gabungan yaitu arah hadap utama massa bangunan dengan memaksimalkan potensi lingkungannya baik jalan sebagai jalur sirkulasi, maupun halaman utama dalam perpetakan lahan (pola natah).

Pengelompokan arah hadap ini dapat diterapkan pada bangunan jamak atau ber-massa banyak.

3. Sosok Massa Bangunan

Sosok massa bangunan di Kawasan Simpang Lima Atambua direncanakan sebagai berikut :

- a. Pengaturan tata bangunan merujuk pada konsep bangunan yang terdiri atas Kepala, Badan dan Kaki.
- b. Bentuk dasar bangunan
 - 1) Atap :Berupa atap Plat beton mengikuti bentuk tower
 - 2) Badan :Persegi panjang, persegi banyak/angular, disesuaikan dengan tapak dan umumnya berbentuk tower
 - 3) Kaki :Persegi panjang, persegi banyak/angular, disesuaikan dengan tapak dan umumnya berbentuk podium
- c. Struktur
 - 1) Atap :Plat dibuat dari cor beton
 - 2) Dinding :Bata merah, batako, bata ringan, dinding kaca
 - 3) Kolom Balok :Beton praktis
- d. Material finishing :Plesteran dinding yang di cat warna putih, abu-abu dan warna merah untuk aksentuasi. Dan juga penerapan ACP pada badan bangunan.
- e. Elemen dekoratif : Elemen dekoratif yang berkarakter arsitektur modern, elemen dekoratif yang disesuaikan dengan fungsi bangunan/tipologi bangunan.

4. Ekspresi Arsitektur Bangunan

Ekspresi arsitektur bangunan disesuaikan dengan fungsi dan langgam dari karakter bangunan tersebut. Secara umum ekspresi arsitektur bangunan pada kawasan Simpang Lima diarahkan sebagai berikut :

1. Gaya arsitektur bangunan baru yang ditempatkan didalam kawasan perencanaan Tata Bangunan dan lingkungan kawasan Simpang Lima dipengaruhi oleh penetapan fungsi guna lahan dan lokasi dari bangunan tersebut.
2. Bentuk dasar bangunan dipertimbangkan dari berbagai segi, baik segi kebutuhan ruangnya sendiri ataupun dari ekspresi dan citra serta ciri arsitektur modern yang ingin ditonjolkan.

3. Citra atau jati diri kawasan ini dapat diciptakan dengan pembentukan karakter lingkungan yang ditimbulkan oleh wujud atau tampilan bangunan. Wujud atau tampilan ini dipengaruhi selain dipengaruhi ciri dan karakteristik arsitektur modern, juga oleh ketinggian dan kedalaman bangunan, garis sempadan bangunan, garis muka bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, elevasi/peil bangunan, gubahan massa, orientasi bangunan, bentuk dasar bangunan, selubung bangunan, garis langit, material eksterior serta penyelesaian detail-detail teknis arsitektur lainnya.

5. Bentuk Dan Tampilan Bangunan

Untuk menunjang kesan dinamis dan luwes sebagaimana diarahkan pada konsep dasar perancangan maka bangunan yang ada di dalam kawasan Simpang Lima ATambua dikembangkan dengan bentuk dasar yang sederhana sesuai dengan pendekatan desain modern yang digunakan. Selanjutnya dengan mempertimbangkan aspek lokalitas dan efisiensi pemanfaatan ruang dan penataan perabot maka diusulkan penggunaan bentuk-bentuk persegi empat dipadukan dengan bentuk lingkaran. Demikian pula halnya dengan tampilan bangunan diharapkan dapat memberikan kesan dinamis dan luwes serta mencerminkan ciri Arsitektur modern umumnya.

6. Garis Sempadan Bangunan

Selain pola orientasi bangunan, perletakan bangunan pada tapak diarahkan untuk membentuk *street picture* yang dapat menentukan wajah dan arsitektur kawasan. Salah satu pembentuk komposisi *street picture* adalah pemunduran bangunan terhadap batas jalan. Besarnya pemunduran bangunan terhadap garis pagar ditentukan oleh besarnya Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang berlaku dikawasan tersebut. Besarnya GSB pada masing-masing blok tidak sama, tergantung pada fungsi, tingkat kepadatan dan dimensi dari hirarki jalan yang ditetapkan.

Garis sempadan bangunan direncanakan untuk menunjang terciptanya konsep tata letak bangunan dan ruang terbuka yang telah dicanangkan agar tercapai tatanan bangunan yang teratur, serasi dan membentuk estetika ruang terbuka lebih bernilai nyaman. Sesuai dengan

telaah yang telah dilakukan akan meliputi: garis sempadan muka bangunan, garis sempadan samping, garis sempadan belakang bangunan dan jarak bangunan. Selain GSB jarak antar bangunan mampu mempengaruhi terbentuknya *street picture*.

Pengaturan Ketinggian Dan Elevasi Lantai Bangunan

Pengaturan ketinggian dan elevasi bangunan adalah perencanaan pengaturan ketinggian bangunan dan elevasi bangunan, baik pada skala bangunan tunggal maupun kelompok bangunan pada lingkungan yang lebih makro (blok/kawasan). Pengaturan ini menyangkut ketinggian bangunan, komposisi garis langit bangunan (skyline), dan ketinggian lantai bangunan.

1. Penataan Ketinggian Bangunan

Pendistribusian ketinggian bangunan ditentukan oleh fungsi dan intensitas pembangunan yang ditetapkan dalam kawasan. Perencanaan ketinggian bangunan berlaku untuk seluruh bangunan yang ada di kawasan namun demikian pada daerah/area gerbang berlaku aturan khusus karena mengingat fungsi bangunan sebagai gerbang

Perencanaan ketinggian maksimum bangunan disesuaikan dengan kondisi bangunan terhadap jalan, daya dukung tanah terhadap bangunan, skala dan proposi serta tidak berdampak negative terhadap lingkungan.

2. Ketinggian dan Garis Langit (Skyline)

Pengaturan ketinggian dan elevasi bangunan adalah perencanaan pengaturan ketinggian bangunan dan elevasi bangunan, baik pada skala bangunan tunggal maupun kelompok bangunan pada lingkungan yang lebih makro (blok/kawasan). Pengaturan ini menyangkut ketinggian bangunan, komposisi garis langit (skyline) yakni untuk menciptakan suasana ruang yang menarik, dinamis dan tidak monoton. Pengaturan dimaksud adalah dengan menentukan ketinggian bangunan sepanjang koridor yang bervariasi sedemikian rupa sehingga secara keseluruhan tercipta garis langit berbentuk menanjak, dengan titik terendah pada area plaza dan taman mall serta semakin meninggi secara berirama ke arah belakang menuju blok hunian apartemen.

5.6.4. Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Sistem sirkulasi dan jalur penghubung terdiri dari jaringan jalan dan pergerakan, sirkulasi kendaraan umum, sirkulasi kendaraan pribadi, sirkulasi kendaraan informal setempat dan sepeda, sirkulasi pejalan kaki (termasuk masyarakat penyandang cacat dan lanjut usia), pelayanan lingkungan dan sistem jaringan penghubung.

Perencanaan sistem sirkulasi di kawasan perencanaan adalah:

1. Sistem sirkulasi harus dapat memberikan kenyamanan, keamanan dan orientasi yang jelas bagi para pengguna jalan;
2. Sistem sirkulasi diusahakan untuk menerus sehingga meminimalkan setiap hambatan yang ada;
3. Menciptakan sistem sirkulasi yang lancar dengan mengatasi berbagai masalah yang menyebabkan terjadinya kemacetan di kawasan perencanaan;

Ruang-ruang disekitar jalur sirkulasi ditata agar para pengguna jalan mempunyai keleluasaan dalam mengontrol wilayah sekitarnya, terutama terhadap obyek-obyek yang bergerak.

5.6.4.1. Sistem Jaringan Jalan Dan Pergerakan

Sistem jaringan jalan dan pergerakan yaitu rancangan sistem pergerakan yang terkait, antara jenis-jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan arteri, kolektor dan jalan lingkungan/local) dan jenis pergerakan yang melaluinya baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.

Arahan sirkulasi makro kawasan adalah pergerakan lokal dan menerus. Pergerakan lokal dilakukan menuju ke sarana perdagangan dan jasa Sarana Perikanan, sarana perkantoran, maupun tempat lainnya yang berada di sekitar kawasan perencanaan. Sedangkan untuk pergerakan menerus dilakukan dari dan menuju daerah yang terletak di luar kawasan perencanaan seperti pergerakan menuju Ke pusat Kota ATambua melalui arteri primer. Sehingga untuk jaringan jalan yang ada saat ini sudah mencukupi untuk mendukung kebutuhan kawasan perencanaan.

5.6.4.2. Sistem Parkir

Sistem Parkir yaitu rancangan sistem gerakan arus masuk dan keluar kaveling atau grup kaveling untuk parkir kendaraan di dalam internal kaveling. Sistem perpakiran untuk di setiap penggunaan lahan memiliki arahan kebutuhan parkir yang berbeda-beda.

5.6.4.3. Sistem Perencanaan Jalur servis/ Pelayanan Lingkungan

Rancangan sistem arus pergerakan dari kendaraan servis (seperti pengangkut sampah, pengangkut barang dan kendaraan pemadam kebakaran) dari suatu kaveling atau blok lingkungan tertentu, yang dipetakan pada hirarki/ kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.

5.6.4.4. Sistem Sirkulasi Pejalan Kaki dan Sepeda

Rancangan system arus pejalan kaki (termasuk penyandang cacat dan lanjut usia) dan pemakai sepeda yang khusus di sediakan pada kawasan perencanaan.

Arahan pedestrian yang akan diterapkan dalam wilayah perencanaan, antara lain :

1. Aman, leluasa dalam bergerak dengan cukup terlindung dari lalu lintas kendaraan;
2. Nyaman, dengan rute-rute yang jelas serta bebas dari hambatan dan gangguan yang disebabkan oleh ruang yang sempit seperti adanya pedagang kaki lima dan parkir kendaraan yang menggunakan badan pedestrian; dan
3. Diberikan elemen-elemen yang dapat menimbulkan daya tarik seperti lampu-lampu penerangan, pot bunga dan pohon peneduh.
4. Trotoar pada wilayah perencanaan diletakkan pada sisi luar bahu Jalan atau sisi luar jalur lalu lintas.
5. Trotoar pada kawasan perencanaan dibuat sejajar dengan Jalan, akan tetapi trotoar dapat tidak sejajar dengan Jalan bila topografi atau keadaan setempat yang tidak memungkinkan.

6. Trotoar ditempatkan pada sisi dalam saluran drainase terbuka atau diatas saluran drainase yang telah ditutup dengan plat beton.

5.6.4.5. Sistem Jaringan Jalur Penghubung Terpadu (Pedestrian Linkage)

Linkage system (sistem penghubung) merupakan sistem yang menghubungkan berbagai jenis peruntukan lahan, baik secara makro maupun mikro. Sistem penghubung berperan sangat vital untuk membuat fungsi kawasan bekerja secara efisien. Sebagai bagian dari sistem transportasi secara umum, sistem penghubung akan terdiri dari jalur-jalur sirkulasi, baik kendaraan bermotor maupun pejalan kaki dan pada sistem penghubung inilah semua aktivitas masyarakat berlangsung.

yaitu rancangan sistem jaringan berbagai jalur penghubung yang memungkinkan menembus beberapa bangunan atau pun beberapa kaveling tertentu dan dimanfaatkan bagi kepentingan jalur publik. Jalur penghubung terpadu ini dibutuhkan terutama pada daerah dengan intensitas kegiatan tinggi dan beragam, seperti pada area komersial lingkungan permukiman atau area fungsi campuran (*mixed-used*). Jalur penghubung terpadu harus dapat memberikan kemudahan aksesibilitas bagi pejalan kaki.

Dari uraian di atas, maka sistem penghubung memiliki beberapa pengertian dasar, yaitu :

1. Organisasi dari jalur-jalur yang menghubungkan bagian-bagian dalam kota.
2. Perekat kota yang menyatukan seluruh lapisan aktivitas dan menghasilkan bentuk fisik dari kota.
3. Merupakan bagian dari sistem transportasi dalam perencanaan makro yang timbul karena kebutuhan pergerakan manusia.

Sistem penghubung menjadi faktor utama yang akan menentukan bentuk suatu kota. Sebagai jalur yang terhubung secara langsung ke arteri primer yang menghubungkan dengan pusat-pusat kawasan kegiatan perdagangan dan jasa, maka perencanaan sistem penghubung pada Kawasan Perencanaan harus mempertimbangkan komponen-komponen seperti : akomodasi, fasilitas pelayanan, sarana, prasarana, dan jaringan infrastruktur yang mendukung kegiatan kawasan.

Guna mengefisienkan penggunaan sistem penghubung pada Kawasan Perencanaan, perlu dilakukan pemisahan yang jelas antara komponen pemakainya seperti pejalan kaki, sepeda, kendaraan bermotor, dan sebagainya. Pemisahan tersebut dilakukan mulai dari tahap konsep sampai pelaksanaan. Demikian juga faktor iklim (tropis) dipertimbangkan untuk mendorong orang mau berjalan kaki.

Secara umum, rencana sistem penghubung pada Kawasan Perencanaan adalah:

1. Menjamin keterkaitan sistem sirkulasi antar persil dalam kawasan dan di dalam persil itu sendiri dan kelancaran pergerakan (traffic) sepanjang core area.
2. Tetap menjaga dan melestarikan perempatan-perempatan dan jalur-jalur yang merupakan tempat pelaksanaan upacara keagamaan masyarakat Atambua.
3. Meningkatkan hubungan fungsional di antara berbagai jenis peruntukan di dalam Kawasan Perencanaan dengan pola sirkulasi yang saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan internal bangunan, serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
4. Memberikan pencapaian yang mudah dan jelas, baik untuk pelayanan publik maupun pribadi.
5. Mengupayakan keterkaitan dan pemisahan di antara berbagai moda sirkulasi (pejalan kaki, angkutan umum, kendaraan pribadi, dan service).
6. Mengupayakan keterpaduan sistem dan sarana parkir.

Sirkulasi yang dilengkapi dengan elemen *signaged and street furniture* seperti :tanda penunjuk jalan, rambu-rambu, papan informasi sirkulasi, elemen pengarah sirkulasi (elemen perkerasan dan tanaman) yang ditata secara estetis guna mendukung system sirkulasi yang jelas dan efisien.

5.6.5. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Sasaran :

Meningkatkan kualitas kehidupan kota pada kawasan Simpang Lima ATambua dengan menyediakan lingkungan yang aman, sehat dan menarik serta berwawasan ekologis, melalui penciptaan berbagai jenis ruang terbuka dan pola hijau.

Sistem ruang terbuka dan tata hijau merupakan komponen rancang kawasan, yang

tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan atau pun elemen sisa setelah proses rancang arsitektur di selesaikan, melainkan juga di ciptaan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas. Adapun komponen penataannya adalah:

1. Sistem Ruang Terbuka Umum, Yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka, bebas dan mudah diakses public karena bukan milik pihak tertentu.
2. Sistem Ruang Terbuka Pribadi, Yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka tapi terbatas, yang hanya dapat diakses oleh pemilik, pengguna atau pihak tertentu.
3. Sistem Ruang Terbuka Privat yang dapat di akses oleh Umum, Yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka, serta bebas dan mudah diakses oleh public meskipun milik pihak tertentu.
4. Sistem Pepohonan dan Tata Hijau, Yaitu Pola penanaman pohon yang disebar pada ruang terbuka public.
5. Bentang Alam, Yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka dan terkait dengan area yang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan public, dan pemanfaatanya sebagai bagian dari alam yang dilindungi.

Prinsip penataan ruang terbuka dan tata hijau pada kawasan Simpang Lima Atambua adalah sebagai berikut:

1. Secara Fungsional, meliputi:
 - a. Pelestarian ruang terbuka kawasan
 - b. Aksesibilitas public
 - c. Keragaman fungsi dan aktivitas
 - d. Skala dan proporsi ruang yang manusiawi dan berorientasi bagi pejalan kaki
 - e. Sebagai pengikat lingkungan/bangunan
 - f. Sebagai pelindung, pengaman dan pembatas lingkungan/bangunan bagi pejalan kaki
2. Secara Fisik dan Nonfisik, meliputi:
 - a. Peningkatan estetika, karakter dan citra kawasan
 - b. Kualitas fisik
 - c. Kelengkapan fasilitas penunjang lingkungan

3. Dari Sisi Lingkungan, meliputi:
 - a. Keseimbangan kawasan perencanaan dengan sekitar
 - b. Keseimbangan dengan daya dukung lingkungan
 - c. Kelestarian ekologis kawasan

Ruang Terbuka Umum

Pada kawasan Simpang Lima Atambua terdapat ruang terbuka yang berada pada area plaza mall sertaterbuka untuk umum. Terdapat juga sculpture nama dari kawasan ini yang menjadi salah satu identitas pada kawasan ini.

Ruang Terbuka Private yang terbuka untuk umum

Jalur utama pedestrian dalam kawasan ini bersifat tidak umum namun terbuka untuk umum. Sempadan selebar 20 meter berada dalam batas dalam batas sub blok sehingga secara resmi jalur ini bersifat tidak umum. Namun koridor ini dibuat terbuka untuk umum dengan adanya tata hijau yang mendorong terjadinya pergerakan pejalan kaki.

Ruang Terbuka Private

Ruang terbuka yang bersifat tertutup atau privat merupakan ruang terbuka yang memiliki pencapaian terbatas.

Tata Hijau

Tata hijau dalam kawasan ini merupakan unsur penting pada perancangan ruang terbuka di daerah tropis seperti Kota Atambua. Tata hijau mampu memberikan kesatuan antar blok-blok pengembangan. Elemen air dapat digunakan dan dimanfaatkan sebagai unsur perancangan ruang luar yang memiliki kesan visual baik dan dapat menimbulkan kesan sejuk. Perancangan ruang luar juga diwajibkan dapat mendorong sirkulasi udara dalam kawasan terencana.

5.6.6. Tata Kualitas Lingkungan

Penataan kualitas Lingkungan merujuk pada upaya rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa sehingga tercipta suatu kawasan atau sub

area dengan system lingkungan yang informative, berkarakter khas dan memiliki orientasi tertentu.

5.6.6.1. Arah Identitas Lingkungan

1. **Tata Karakter Bangunan/Lingkungan**

Kawasan penataan kali ini merupakan kawasan yang identik dengan image sebagai kawasan perdagangan dan cenderung mengalami pertumbuhan cepat dengan fenomena peralihan fungsi dari kawasan dengan fungsi hunian menjadi kawasan perdagangan dan Jasa (Ruko, perbankan, toko,minimarket dsb.)

Berdasarkan hal tersebut kawasan ini memiliki kecendrungan perubahan karakter bangunan dengan gaya yang berbeda pada setiap bangunan sehingga kawasan tidak memiliki karakter dan jati diri oleh karena itu guna mendukung aktivitas perdagangan dan jasa maka akan diarahkan bangunan direncanakan memiliki karakter yang terpadu dengan gaya arsitektur modern

2. **Tata karakter bangunan/lingkungan** (*built-in signage and directional system*)

Pengolahan elemen-elemen fisik bangunan/lingkungan untuk mengarahkan atau memberi tanda pengenalan suatu lingkungan/bangunan, sehingga pengguna dapat mengenali karakter lingkungan yang dikunjungi atau dilaluinya sehingga memudahkan pengguna kawasan untuk berorientasi dan bersirkulasi.

3. **Tata penanda identitas bangunan,**

Pengolahan elemen-elemen fisik bangunan/lingkungan untuk mempertegas identitas atau penamaan suatu bangunan sehingga pengguna dapat mengenali bangunan yang menjadi tujuannya.

4. **Tata kegiatan pendukung secara formal dan informal** (*supporting activities*)

Pengolahan secara terintegrasi seluruh aktivitas informal sebagai pendukung dari aktivitas formal yang diwadahi dalam ruang/bangunan, untuk menghidupkan interaksi sosial dari para pemakainya.

5.6.6.2. Arahan Orientasi Lingkungan

Perancangan elemen fisik dan non fisik guna membentuk lingkungan yang informatif sehingga memudahkan pemakai untuk berorientasi dan bersirkulasi.

1. Sistem Tata Informasi

System tata informasi dalam kawasan perencanaan yapat di lakukan melakukan penataan papan reklame komersil, sehingga seluruh bentuk reklame tersebut tidak merusak estetika kawasan yang telah terbangun. Penataan tata informasi dapat dilakukan dengan arahan penataan reklame.

Arahan pra pemasangan dan penataan reklame pada suatu lokasi tidak dilakukan hanya dengan pertimbangan komersial tetapi juga harus memperhatikan kondisi dan karakter wilayah sekitarnya. Dalam pemasangannya, maka ukuran dan kualitas rancangan dari tanda-tanda reklame harus diatur untuk menciptakan kesesuaian, mengurangi efek negatif secara visual, dan yang penting adalah mengurangi kompetisi antara kepentingan tertentu (pemasang reklame), dengan kepentingan umum (rambu lalu lintas dan tanda untuk umum lainnya). Penempatan reklame disesuaikan dengan prinsip-prinsip perancangan penataan media luar ruangan yang memperhatikan bentuk, ukuran, penempatan, jumlah, orientasi, dan pencahayaan reklame yang terkait aspek keselamatan, keindahan, keefektifan dalam penyampaian informasi. Adapun Arahan rinci penempatan papan reklame di koridor perencanaan adalah sebagai berikut:

- a. Penampilan reklame dirancang untuk mengkomunikasikan sesuatu informasi, namun reklame juga dapat berfungsi sebagai elemen dekoratif kota. Reklame harus bisa menyatu dengan elemen fisik di lingkungan sekitarnya, namun tidak mendominasi elemen-elemen yang ada di sekitarnya.
- b. Pemasangan dan pemakaian, pemasangan reklame dibedakan berdasarkan fungsi reklame. Pemasangan reklame terbagi menjadi reklame tempel, lampu dan reklame tiang serta baliho.
- c. Agar lebih menarik perhatian dan mampu memberikan informasi selama

24 jam maka diperlukan pertimbangan cahaya/ iluminasi yang terbagi menjadi dua yaitu internal dan eksternal.

- d. Ukuran reklame perlu dibatasi agar tidak menutupi tampilan bangunan utamanya
- e. Reklame tempel harus ditempel di dinding dan jangan sampai menutupi jendela, pintu dan atap bangunan (maksimal hanya 20% dari muka bangunan)
- f. Penempatan lokasi pada koridor jalan dirancang agar tidak saling berhimpitan dan saling menutupi satu dengan lainnya.
- g. Penentuan lokasi pemasangan reklame didasarkan pada pertimbangan yang menyangkut efektifitas media luar ruang dan efek penerimaan bagi konsumen yang meliputi arah perjalanan, jenis produk, Jangkauan, Kecepatan arus lalu lintas, persepsi orang terhadap lokasi dan keserasian dengan bangunan di sekitarnya.
- h. Reklame harus memenuhi fungsi visibilitas, legibilitas dan aspek visual.

2. Sistem Tata Rambu Pengarah

Beberapa arahan desain system tata rambu pengarah yang dapat digunakan dalam kawasan perencanaan.

5.6.6.3. Wajah Jalan

Perancangan elemen fisik dan non fisik guna membentuk lingkungan berskala manusia pemakainya, pada suatu ruang public berupa ruas jalan yang akan memperkuat karakter suatu blok perancangan yang lebih besar.

1. Lampu penerangan jalan

Lampu penerangan Jalan merupakan salah satu elemen street furniture yang penting keberadaannya dalam suatu koridor jalan. Arahkan penempatan lampu penerangan jalan perlu diletakkan pada tepi-tepi jalan dengan jarak antar tiang sejauh 50 meter. Sedangkan untuk tinggi tiang yang dianjurkan adalah 9 – 15 meter. Lokasi penempatan pada wilayah perencanaan yaitu pada sisi kiri dan kanan jalan secara selang seling dengan tujuan untuk memberikan penerangan yang maksimal serta memberi citra kawasan yang baik. Selain pada sisi kiri dan kanan jalan, pemberian penerangan jalan juga ditempatkan pada median jalan.

Lampu penerangan jalan menggunakan tenaga surya, dimana pada lampu tersebut terdapat lempengan yang berfungsi untuk menyerap tenaga matahari pada siang hari. Kemudian tenaga matahari yang telah tersimpan tersebut digunakan sebagai pengganti listrik pada malam hari untuk menghidupkan lampu. Lampu yang menggunakan tenaga surya sudah banyak dijumpai di Indonesia hal ini berpengaruh pada efisiensi listrik.

5.6.7. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

5.6.7.1. Sistem Jaringan Air Bersih

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan air bagi penduduk suatu lingkungan, yang memenuhi persyaratan bagi operasional bangunan atau lingkungan, dan terintegrasi dengan jaringan air bersih secara makro dari wilayah regional yang lebih luas.

5.6.7.2. Sistem Jaringan Air Limbah dan Air Kotor

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan pembuangan/ pengolahan air buangan rumah tangga, lingkungan komersial, perkantoran dan bangunan umum lainnya yang berasal dari manusia, binatang atau tumbuh-tumbuhan untuk diolah dan kemudian dibuang dengan cara-cara sedemikian rupa sehingga aman bagi lingkungan, termasuk di dalamnya buangan industri dan buangan kimia.

5.6.7.3. Sistem Jaringan Drainase

Sistem jaringan dan distribusi drainase suatu lingkungan yang berfungsi sebagai pematas bagi lingkungan, yang terintegrasi dengan system jaringan drainase makro dari wilayah regional yang lebih luas.

5.6.7.4. Sistem Jaringan Persampahan

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan pembuangan/ pengolahan sampah rumah tangga, lingkungan komersial, perkantoran dan bangunan umum lainnya yang terintegrasi dengan system jaringan pembuangan sampah makro dari wilayah regional yang lebih luas.

5.6.7.5. Sistem Jaringan Listrik

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan daya listrik dan jaringan sambungan listrik bagi penduduk suatu lingkungan yang memenuhi persyaratan bagi operasionalisasi bangunan dan lingkungan, dan terintegrasi dengan jaringan listrik makro dari wilayah regional yang lebih luas.

5.6.7.6. Sistem Jaringan telepon

Sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan kebutuhan sambungan dan jaringan telepon bagi penduduk suatu lingkungan yang memenuhi persyaratan bagi operasionalisasi bangunan dan lingkungan yang terintegrasi dengan jaringan telepon makro dari wilayah regional yang lebih luas.

5.6.7.7. Sistem Jaringan Pengamanan Kebakaran

Sistem jaringan pengamanan lingkungan/ kawasan untuk memperingatkan penduduk terhadap keadaan darurat, penyediaan tempat penyelamatan, membatasi penyebaran kebakaran, dan/ atau pemadaman kebakaran.

Guna mengantisipasi bahaya kebakaran pada wilayah perencanaan, diupayakan pemenuhan sarana hidran dengan menempatkannya secara merata di wilayah perencanaan. Adapun Arahan penempatan hidran adalah sebagai berikut:

1. Melengkapi sarana penanggulangan kebakaran berlingkup lingkungan, tapak maupun bangunan;
2. Dalam lingkungan-lingkungan perumahan, sekolah dan perkantoran, tidak diperkenankan adanya bangunan-bangunan yang digunakan untuk usaha yang mempunyai potensi kebakaran, seperti bengkel, tempat las, penjual bensin eceran, penjual bahan kimia, tempat-tempat yang menggunakan tenaga uap air, gas bertekanan tinggi, dan generator listrik;
3. Lingkungan perumahan dan lingkungan bangunan gedung harus dilengkapi hidran atau sumur gali atau reservoir kebakaran. Bangunan yang berjarak lebih dari 10 meter dari Jalan lingkungan harus dilengkapi hidran tersendiri;
4. Adapun peletakan hydrant terletak diatas drainase.

5.6.7.8. Sistem Jaringan Jalur Penyelamatan atau Evakuasi

Jaringan Jalur Penyelamatan atau Evakuasi yaitu jalur perjalanan yang menerus (termasuk jalan ke luar, koridor/ selasar umum dan sejenisnya) dari setiap bagian bangunan gedung termasuk di dalam unit hunian tunggal ke Tempat aman, yang disediakan bagi suatu lingkungan/kawasan sebagai tempat penyelamatan atau evakuasi.

5.6.8. Panduan Rancang Bangun

Panduan Rancangan merupakan penjelasan lebih rinci atas Rencana Umum yang telah ditetapkan sebelumnya dalam bentuk penjabaran materi utama melalui pengembangan komponen rancangan kawasan pada bangunan, kelompok

bangunan, elemen prasarana kawasan, kaveling dan blok, termasuk panduan ketentuan detail visual kualitas minimal tata bangunan dan lingkungan.

5.6.8.1. Manfaat

1. Memberi arahan ringkas dan sistematis bagi implementasi ketentuan dasar serta ketentuan detail dari perancangan tiap bangunan, kaveling, subblok dan blok pengembangan dalam dimensi yang terukur.
2. Memberi gambaran simulasi bangunan secara keruangan (3-dimensional) sebagai model penerapan seluruh rencana tata bangunan dan lingkungan dalam tiap kaveling, subblok dan blok.
3. Memudahkan pengembangan desain pada tiap kaveling/subblok sesuai dengan visi dan arahan karakter lingkungan yang telah ditetapkan.
4. Memudahkan pengelolaan dan pengendalian kawasan sesuai
5. dengan visi dan arahan karakter lingkungan yang telah ditetapkan.
6. Mencapai intervensi desain kawasan yang berdampak positif, terarah dan terukur pada suatu kawasan yang direncanakan.
7. Mencapai integrasi elemen-elemen desain yang berpengaruh kawasan yang direncanakan.

Prinsip-prinsip Pengembangan Pengembangan Panduan Rancangan adalah sebagai berikut:

1. Panduan Rancangan tiap Blok Pengembangan

- a. Panduan rancangan dari masing-masing materi Rencana Umum
 - 1) Deskriptif, (terukur dan rinci, Spesifik dan menyeluruh)
 - 2) Substantif (berkelanjutan, memperkuat identitas lokal, dikaitkan dengan struktur makro, kemudahan pengendalian)
 - 3) Normatif (mengacu pada peraturan perkotaan)
- b. Aturan-aturan Dasar
 - 1) Aturan Wajib (Peruntukan Lahan; Luas Lahan dan Batas Lahan; Koefisien Dasar Bangunan (KDB); Koefisien Lantai Bangunan (KLB); Ketinggian Maksimum Bangunan; Transfer KLB > 4% Standar Perencanaan Kota.; garis sempadan, jarak bebas; ketinggian podium maksimum)

- 2) Aturan Anjuran Utama (Komposisi peruntukan lahan; Penggabungan dan pemecahan blok menjadi subblok dan kaveling; Arahan bentuk, dimensi, gubahan, dan perletakan dari suatu bangunan serta komposisi bangunan; Sirkulasi kendaraan; Sirkulasi pejalan kaki; Ruang terbuka dan tata hijau; Perletakan dan rencana papan informasi pertandaan (signage), pagar dan pembatas; Utilitas bangunan dan lingkungan.
- 3) Aturan Anjuran (organisasi fungsi, sirkulasi pejalan kaki mikro, moda transportasi, estetika, gubahan bentuk, tata informasi, bahan bangunan, pencahayaan dan sirkulasi udara dan tata hijau)

2. Simulasi Rancangan Tiga Dimensional

Berdasarkan prinsip dasar tersebut di atas maka panduan rancangan pada setiap blok diatur sebagai berikut:

5.6.8.2. Blok Hunian Apartemen

Blok hunian dibagi dalam 2 massa bangunan. Tata letak blok hunian berada pada ‘gerbang’ masuk kawasan simpang lima. Blok hunian di desain sedemikian sehingga blok ini menjadi sebuah hunian yang berkualitas.

1. SUB-BLOK 1 (BLOK HUNIAN APARTEMEN 1)

Prinsip-Prinsip

Pada sub-blok ini memiliki peran ganda yakni sebagai gerbang pengapit kawasan dan menjadi dinding visual khususnya antara ruang terbuka dan kawasan secara umum dengan ruang terbuka privat yang ada di bagian belakan sub-blok ini, bangunan di lahan ini membentuk dinding jalan yang berpola dinamis mengikuti bentuk jalan sehingga dengan demikian, bangunan ini dapat menyokong sirkulasi pejalan kaki di area jalan lingkungan disepanjang sub-blok ini.

Aturan Wajib

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| a. Luas lahan | : $\pm 6.500 \text{ m}^2$ |
| b. Luas lantai maksimum | : $\pm 26.00 \text{ m}^2$ |
| c. Koefisien Lantai Bangunan | : 1.4 |
| d. Koefisien Dasar Bangunan | : 80 % |

- e. Ketinggian Bangunan Maks. : 5 Lantai
- f. Ruang Terbuka Umum :Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- g. Peruntukan Lahan yang dianjurkan
 - 1) Hunian apartemen ± 26.000 m²
 - 2) Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- h. Penggunaan lahan parkir
 - 1) 1 lantai basement (maksimum 80% lahan)
 - 2) Fasilitas untuk masyarakat:
 - 3) Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum).

Aturan anjuran

- a. Bentuk massa
 - 1) Podium 2 lantai
 - 2) Menara 3 lantai, orientasi menghadap kearah ruang terbuka hijau public pada blok perbelanjaan
- b. Bahan bangunan

Keseluruhna bangunan menggunakan bahan fabrikasi, dan juga ACP untuk menunjang konsep modern dengan penerapan material modern.Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan.

Serta tidak dianjurkan menggunakankaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin , rata dan bebas hambatan.
- c. Wajah jalan

unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.

- d. Ruang terbuka
Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine di area depan bangunan dan belakang bangunan.
- e. Pencapaian Kendaraan
Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.
- f. Sirkulasi pejalan kaki
Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah
- g. Tata informasi
Pada podium dan menara langsung menghadap ke arah jalan dan landmark dalam kawasan
- h. Pencahayaan
Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

2. SUB-BLOK 2 (BLOK HUNIAN APARTEMEN 2)

Prinsip-Prinsip

Pada sub-blok ini memiliki peran ganda yakni sebagai gerbang pengapit kawasan dan menjadi dinding visual khususnya antara ruang terbuka dan kawasan secara umum dengan ruang terbuka privat yang ada di bagian belakang sub-blok ini, bangunan di lahan ini membentuk dinding jalan yang berpola dinamis mengikuti bentuk jalan sehingga dengan demikian, bangunan ini dapat menyokong sirkulasi pejalan kaki di area jalan lingkungan disepanjang sub-blok ini.

Aturan Wajib

- a. Luas lahan : $\pm 4.000 \text{ m}^2$
- b. Luas lantai maksimum : $\pm 16.000 \text{ m}^2$
- c. Koefisien Lantai Bangunan : 3.2
- d. Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- e. Ketinggian Bangunan Maks. : 5 Lantai
- f. Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.

- g. Peruntukan Lahan yang dianjurkan
 - 1) Hunian apartemen ± 16.000m²
 - 2) Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- h. Penggunaan lahan parkir
 - 1) 1 lantai basement (maksimum 80% lahan)
 - 2) Fasilitas untuk masyarakat:
- i. Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum)
 - 1) Dimungkinkan sambungan bawah tanah ke sub blok hunian apartemen lainnya.

Aturan anjuran

- a. Bentuk massa
 - 1) Podium 2 lantai
 - 2) 1 Menara 3 lantai, orientasi menghadap ke arah ruang terbuka hijau public pada blok perbelanjaan
- b. Bahan bangunan:

Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan.

Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin, rata dan bebas hambatan.
- c. Wajah jalan

unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.
- d. Ruang terbuka

Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine di area depan bangunan dan belakang bangunan.

- e. Pencapaian Kendaraan
Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.
- f. Sirkulasi pejalan kaki
Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah
- g. Tata informasi
Pada podium dan menara langsung menghadap ke arah jalan dan landmark dalam kawasan
- h. Pencahayaan
Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

3. SUB-BLOK 3 (BLOK HUNIAN HOTEL)

Prinsip-Prinsip

Pada sub-blok ini memiliki peran ganda yakni sebagai gerbang pengait kawasan dan menjadi dinding visual khususnya antara ruang terbuka dan kawasan secara umum dengan ruang terbuka privat yang ada di bagian belakan sub-blok ini, bangunan di lahan ini membentuk dinding jalan yang berpola dinamis mengikuti bentuk jalan sehingga dengan demikian, bangunan ini dapat menyokong sirkulasi pejalan kaki di area jalan lingkungan disepanjang sub-blok ini.

Aturan Wajib

- a. Luas lahan : $\pm 3.250 \text{ m}^2$
- b. Luas lantai maksimum : $\pm 13000 \text{ m}^2$
- c. Koefisien Lantai Bangunan : 4
- d. Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- e. Ketinggian Bangunan Maks. : 4 Lantai
- f. Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- g. Peruntukan Lahan yang dianjurkan
 - 1) Hunian apartemen $\pm 13000 \text{ m}^2$

- 2) Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- h. Penggunaan lahan parkir
 - 1) 1 lantai basement (maksimum 80% lahan)
 - 2) Fasilitas untuk masyarakat
- i. Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum)
 - 1) Dimungkinkan sambungan bawah tanah ke sub blok hunian apartemen lainnya.

Aturan anjuran

- a. Bentuk massa
 - 1) Podium 2 lantai
 - 2) Menara 2 lantai, orientasi menghadap kearah ruang terbuka hijau public pada blok perbelanjaan
- b. Bahan bangunan

Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan.

Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin , rata dan bebas hambatan.
- c. Wajah jalan

unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.
- d. Ruang terbuka

Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine diarea depan bangunan dan belakang bangunan.
- e. Pencapaian Kendaraan

Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement.

f. Sirkulasi pejalan kaki

Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

g. Tata informasi

Pada podium dan menara langsung menghadap kearah jalan dan landmark dalam kawasan

h. Pencahayaan

Lampu-lampu sorot menerangi puncak menara bangunan serta muka bangunan pada arah gerbang masuk ke area bangunan.

5.6.8.3. Blok Perbelanjaan

Blok perbelanjaan ini terdiri dari empat buah sub-blok berupa bangunan mall yang direncanakan sebagai jantung utama penggerak aktivitas pada kawasan ini dan menunjang kawasan perdagangan dan jasa Simpang Lima atambua

1. SUB BLOK 1 (BLOK PERBELANJAAN 1)

Aturan wajib

- a. Luas lahan : $\pm 6.400 \text{ m}^2$
- b. Luas lantai maksimum : $\pm 23.680 \text{ m}^2$
- c. Koefisien Lantai Bangunan : 3.7
- d. Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- e. Ketinggian Bangunan Maks. : 5 Lantai
- f. Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- g. Peruntukan Lahan yang dianjurkan
 - 1) Perbelanjaan $\pm 23680 \text{ m}^2$
 - 2) Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.
- h. Penggunaan lahan parkir
 - 1) 1 lantai basement (maksimum 80% lahan)
 - 2) Fasilitas untuk masyarakat:

- 3) Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum).

Aturan anjuran

- a. Bentuk massa
 - 1) Vertikal 3 lantai

- b. Bahan bangunan

Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit atau dengan finising cat putih polos maupun bahan lain yang member kesan halus. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin, rata dan bebas hambatan.

- c. Wajah jalan

unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.

- 1) Ruang terbuka
- 2) Pencapaian Kendaraan
- 3) Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement
- 4) Sirkulasi pejalan kaki
- 5) Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah
- 6) Pencahayaan

2. SUB BLOK 2 (BLOK PERBELANJAAN 2)

Aturan wajib

- a. Luas lahan : $\pm 6.500 \text{ m}^2$
- b. Luas lantai maksimum : $\pm 24.050 \text{ m}^2$
- c. Koefisien Lantai Bangunan : 3.7

- d. Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- e. Ketinggian Bangunan Maks. : 5 Lantai
- f. Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini
- g. Peruntukan Lahan yang dianjurkan
 - 1) Perbelanjaan $\pm 24.050 \text{ m}^2$
 - 2) Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai
 - 3) Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki.

Aturan anjuran

- a. Bentuk massa
 - 1) Vertikal 3 lantai
- b. Bahan bangunan

Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit atau dengan finishing cat putih polos maupun bahan lain yang member kesan halus. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin, ratadan bebas hambatan.
- c. Wajah jalan

unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.

 - 1) Ruang terbuka
 - 2) Pencapaian Kendaraan
 - 3) Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement
 - 4) Sirkulasi pejalan kaki

- 5) Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

3. SUB BLOK 3 (BLOK PERBELANJAAN 3)

Prinsip-prinsip

Pada perletakan perbelanjaan mall ini diusulkan bahwa pola perletakannya linear mengikuti pola jalan dengan menonjolkan kesan modern. Pola linier dimaksudkan untuk mendukung konsep city walk dan konsep pedestrian mall yang modern pada kawasan ini. Posisi dari arah hadap bangunan akan memiliki dua buah orientasi yakni satu berorientasi pada jalan sebagai bentuk tanggap kepada kondisi lahan dan orientasi lainnya menghadap ke area ruang terbuka hijau sebagai nilai tambah dan magnet bagi pejalan kaki dan pengunjung pada kawasan ini. Ruang terbuka hijau menjadi salah satu akses sirkulasi antar bangunan mall dan juga dilengkapi dengan berbagai sarana bagi pejalan kaki khususnya shelter berupa pergola pada selasar.

Pada area tengah bangunan diberi akses langsung menembus bangunan sehingga pengunjung dari setiap sub-blok perbelanjaan dapat dengan mudah mengakseske pusat perbelanjaan mall pada sub-blok lainnya dengan hanya berjalan kaki dari dalam bangunan .

Aturan wajib

- a. Luas lahan : ± 7.600
- b. Luas lantai maksimum : $\pm 28.120m^2$
- c. Koefisien Lantai Bangunan : 3.7
- d. Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- e. Ketinggian Bangunan Maks. : 5Lantai
- f. Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- g. Peruntukan Lahan yang dianjurkan
 - 1) Perbelanjaan $\pm 28.120m^2$
 - 2) Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai
 - 3) Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki

- h. Penggunaan lahan parkir
 - 1) Maksimum 80% lahan
 - 2) Fasilitas untuk masyarakat
 - 3) Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum)

Aturan anjuran

- a. Bentuk massa
 - 1) Vertikal 3 lantai
- b. Bahan bangunan

Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit atau dengan finising cat putih polos maupun bahan lain yang member kesan halus. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrianspine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin ,ratadan bebas hambatan.
- c. Wajah jalan :

unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.

 - 1) Ruang terbuka
 - 2) Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine ditepi selatan lahan Pencapaian Kendaraan
 - 3) Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement
 - 4) Sirkulasi pejalan kaki
 - 5) Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

4. SUB BLOK 4 (BLOK PERBELANJAAN 4)

Aturan wajib

- a. Luas lahan : $\pm 11.700\text{m}^2$
- b. Luas lantai maksimum : $\pm 43.290\text{ m}^2$
- c. Koefisien Lantai Bangunan : 3.7
- d. Koefisien Dasar Bangunan : 80 %
- e. Ketinggian Bangunan Maks. : 5 Lantai
- f. Ruang Terbuka Umum : Pedestrian spine adalah bagian dari jaringan ruang terbuka dalam kawasan ini.
- g. Peruntukan Lahan yang dianjurkan
 - 1) Dimana komersial retail diperkenankan hingga 20% dari luas total lantai
 - 2) Fungsi yang mendukung pejalan kaki (misalnya retail) dianjurkan dilantai dasar menghadap jalur utama pejalan kaki
- h. Penggunaan lahan parkir :
 - 1) maksimum 80% lahan)
 - 2) Fasilitas untuk masyarakat
 - 3) Pedestrian spine dijaga dan terbuka minimal 15 jam untuk penggunaan oleh masyarakat (untuk kepentingan umum)

Aturan anjuran

- a. Bentuk massa
 - 1) Vertikal 3 lantai
- b. Bahan bangunan

Dinding luar dari lantai dasar hingga lantai tiga dilapisi dengan batuan seperti granit atau dengan finising cat putih polos maupun bahan lain yang member kesan halus. Dianjurkan adanya permainan pola garisan yang mencirikan gaya arsitektur modern serta permainan warna yang cukup seimbang. Bahan kaca yang digunakan adalah bahan kaca yang tidak terlalu transparan. Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrianspine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin ,ratadan bebas hambatan.

- c. Wajah jalan
 unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.
- d. Ruang terbuka
 - 1) Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine ditepi selatan lahan yang langsung menghadap ke arah jalan Ahmad yanni dan jalan Sumba
 - 2) Pencapaian Kendaraan
 - 3) Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah basement
 - 4) Sirkulasi pejalan kaki
 - 5) Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

5.6.8.4. Blok Retail Pujasera

Aturan anjuran

1. Bentuk massa
 - a. 1 lantai
2. Bahan bangunan
 Menggunakan partisi untuk membedakan masing-masing bangunan retail dan pujasera. Dibiarkan terbuka untuk dapat diakses oleh setiap pengunjung. Menjadi bagian yang takterpisahkan dari ruang terbuka Simpang Lima
 Serta tidak dianjurkan menggunakan kaca cermin. Bahan paving yang seragam untuk pedestrian spine, menggunakan interlocking block yang aman, tidak licin, rata dan bebas hambatan.
3. Wajah jalan
 unsur podium digunakan untuk mengolah muka jalan dan ruang luar/terbuka. Pepohonan yang lebar, teduh dan berkarakter pengarah sepanjang batas lahan disisi pedestrian spine.
4. Ruang terbuka
 Ruang terbuka berhubungan dengan pedestrian spine di area depan bangunan dan belakang bangunan.

5. Pencapaian Kendaraan

Pencapaian ke tempat parkir dan kendaraan servis langsung ke arah selatan

6. Sirkulasi pejalan kaki

Kemudahan pencapaian dapat ditempu dari berbagai arah

7. Tata informasi

Terletak pada area parkir kawasan yang juga digunakan untuk parkir ruang terbuka.

DAFTAR PUSTAKA

- Akmal, I. (2007). *Menata Apartemen*. Jakarta: PT Gramdeia Putaka Utama.
- Pusat Studi Urben Design, Jurusan Teknik Arsitektur ITB. 1994. Laporan Akhir Panduan Rancang Kota, Kawasan Pembangunan terpadu Kuningan Centre. Jakarta. 1994
- Arakian, D. (2009). *Perencanaan Teknis Kota Larantuka*. Larantuka: Pemerintah Kabupaten Flores timur.
- Sabari Yunus, Hadi. 2000. Struktur Tata Ruang Kota. Yogyakarta : Pustaka Pelajar. 2000
- Indonesia, P. R. (2007). *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 27 tahun 2006*. Jakarta.
- Joenan, V. G. (2009). *PEREMAJAAN KAWASAN KAMPUNG SOLOR DI KOTA KUPANG*. Kupang: Skripsi UNWIRA.
- Ratcliffe, J. (1974). *An introduction to town and country planning*. London: Hutchinson Educational.
- Shirvani, H. (1985). *THE URBAN DESIGN PROCESS*. NEWYORK: VAN NOSTRAND REINHOLD COMPANY.
- sugono, D. (2008). *Kamus besar bahasa Indonesia Edisi ke 4*. Jakarta: Pusat Bahasa.
- D.K. Ching, Francis. 1979. Arsitektur, Bentuk, Ruang, dan Susunannya. Penerbit Erlangga.