

BAB V

RENCANA UMUM DAN PANDUAN PERANCANGAN

Rencana umum dan panduan rancangan merupakan instrument pengendalian yang berisi aturan atau arahan teknis mengenai ketentuan dasar rancangan elemen fisik perancangan pada suatu kawasan. Elemen fisik perancangan sesuai dengan teori Hamid Shirvani, meliputi:

- Tata Guna Lahan (*Land Use*)
- Bentuk dan Massa Bangunan (*Building Form and Massing*)
- Sirkulasi dan Parkir (*Circulation and Parking*)
- Ruang Terbuka (*Open Space*)
- Area Pajalan Kaki (*Pedestrian Ways*)
- Aktivitas Pendukung (*Activity Support*)
- Penanda (*Signage*)

5.1. KONSEP DASAR

5.1.1. Pemahaman Revitalisasi Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur

Revitalisasi Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur adalah suatu proses, cara dan perbuatan untuk meningkatkan kualitas serta sarana dan prasarana dari kawasan tersebut agar terciptanya suatu kawasan pusat pemerintahan yang representatif dan berkesinambungan guna meningkatkan efisiensi pelayanan kepada masyarakat.

Proses revitalisasi yang dilakukan merupakan salah satu cara dalam mengatasi semua permasalahan yang dihadapi kawasan pusat pemerintahan yang ada di Kabupaten Flores Timur. Dalam Rencana Detail Kota Larantuka, kawasan pusat pemerintahan yang ada sekarang ini sudah berada pada lokasi yang sesuai dengan RDTR Kota Larantuka yakni berada pada BWK II dengan prioritas peruntukan sebagai kawasan Pusat Pemerintahan. Masalah lain yang dihadapi kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Flores Timur adalah tidak terpusatnya semua Organisasi Perangkat Daerah pada lokasi tersebut yakni beberapa kantor dari Organisasi Perangkat Daerah yang masih terpencar di beberapa tempat dan dibangun pada lokasi yang tidak sesuai dengan arahan RDTR Kota Larantuka sehingga mengakibatkan efisiensi pelayanan kepada masyarakat menjadi kurang optimal serta hubungan antar dinas-dinas yang terkait menjadi kurang efisien.

5.1.2. Tujuan

Revitalisasi suatu kawasan diarahkan untuk memberdayakan semua potensi yang ada pada kawasan tersebut dalam usaha menghidupkan kembali atau meningkatkan nilai dari kawasan tersebut sehingga mempunyai daya saing pertumbuhan dan stabilitas ekonomi lokal, berkeadilan sosial, berwawasan budaya serta terintegrasi dalam kesatuan sistem kota.

Revitalisasi Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur bertujuan untuk menjawab semua permasalahan yang pada kawasan ini sebagaimana yang telah diidentifikasi sebelumnya guna mewujudkan sebuah kawasan pusat pemerintahan yang representatif dan berkesinambungan dengan konsep *one stop service* atau pelayanan terpusat sehingga dalam fungsinya sebagai sebuah instansi pemerintah dapat berkoordinasi dan bekerja sama dengan baik dalam memberikan pelayanan yang efektif kepada masyarakat.

5.2. PENDEKATAN REVITALISASI

Pendekatan revitalisasi yang diambil dalam menangani semua permasalahan yang ada pada kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Flores Timur harus didalami secara detail dan mendalam sesuai dengan permasalahan yang ada sehingga bisa terwujudnya sebuah pusat pemerintahan yang representatif dan berkesinambungan dan mempunyai karakteristik kawasan yang tinggi. Pendekatan yang dipilih adalah pendekatan *Redevelopment* yakni upaya untuk membangun kembali suatu bangunan atau lingkungan binaan dengan terlebih dahulu membongkar atau menggusur seluruh bagian bangunan lama dengan tujuan untuk menampung kegunaan baru atau masih untuk kegunaan yang sama atau lama namun dengan persyaratan-persyaratan yang modern. Dalam konteks ini, *Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur* yang ada sekarang ini digusur semua kemudian ditata ulang dengan mempertimbangkan teori Hamid Shirvani sebagai dasar analisa. Pendekatan ini bertujuan untuk menciptakan sebuah kawasan pusat pemerintahan yang lebih tertata dengan baik dengan meningkatkan sarana dan prasarana kawasan serta fasilitas pendukung lainnya.

5.3. STRATEGI REVITALISASI

Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur merupakan kawasan pusat perkantoran Pemerintah Daerah namun masih banyak kantor Organisasi Perangkat Daerah yang masih terpencar di beberapa tempat dan dibangun tidak sesuai dengan RDTR Kota Larantuka sehingga mengakibatkan peran kawasan sebagai pusat pemerintahan menjadi hilang dimana salah satu kriteria dari kategori kawasan mati adalah hilangnya peran terpusat (*Loss of Central*). Kurang memadainya sarana dan prasarana kawasan menambah kompleksnya

masalah pada Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur yang harus ditangani secara serius. Dalam kaitannya dengan Revitalisasi Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur, terdapat beberapa isu strategis revitalisasi yang diangkat antara lain :

- Prasarana dan sarana tidak memadai
Kondisi ini tergambar jelas pada penyediaan sarana dan prasarana yang ada pada kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Flores Timur sesuai pengamatan dilapangan masih sangat terbatas dan belum direncanakan dan ditata secara baik.
- Penurunan vitalitas ekonomi kawasan
Pertumbuhan kawasan yang menurun menggambarkan penurunan vitalitas kawasan akibat perencanaan yang kurang baik dan pelayanan sarana dan prasarana yang kurang memadai mengakibatkan penurunan vitalitas ekonomi kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Flores Timur.

Strategi peningkatan kualitas dalam revitalisasi kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur antara lain meliputi elemen fisik dan non fisik. Elemen fisik berkaitan dengan penataan fisik kawasan baik fisik alami maupun fisik buatan, sedangkan elemen non fisik berkaitan dengan sosial, ekonomi dan budaya masyarakat. Elemen fisik dan non fisik pada kawasan pusat pemerintahan yang termasuk dalam rencana revitalisasi adalah terdiri dari :

- a. Topografi
- b. Aksesibilitas
- c. Pola tata massa dan orientasi
- d. Tata ruang landscape
- e. Sarana dan prasarana kawasan :
 - Jaringan jalan
 - Sistem drainase
 - Persampahan
 - Jaringan listrik
 - Jaringan pemadam kebakaran
- f. Fasilitas penunjang :
 - Bank NTT
 - Ruang terbuka
 - Lapangan olahraga
 - Mall (Fasilitas perbelanjaan)

5.4. RENCANA UMUM DAN PANDUAN PERANCANGAN

5.4.1. Tata Guna Lahan (*Land Use*)

5.4.1.1. Peruntukan Lahan Makro

Struktur peruntukan lahan makro sebagai suatu karakteristik dasar wilayah perencanaan dapat diartikan sebagai pola fisik yang mencerminkan tingkat efisiensi, keteraturan dan dinamika aktivitas yang terkandung di dalam kawasan perencanaan. Pembentukan struktur peruntukan lahan pada Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur ini dipengaruhi oleh :

- Arahana Rencana Struktur Tata Ruang Kota sesuai RTRW Kota Larantuka
- Kondisi fisik dan pola penggunaan lahan

Berdasarkan produk Rencana Detail Tata Ruang Kota Larantuka, Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur berada pada Bagian Wilayah Kota (BWK) II dan diperuntukan sebagai kawasan pusat pemerintahan.



Gambar 1. Peta Peruntukan Lahan Makro
(Sumber : Olahan Penulis, 2018)

5.4.1.2. Peruntukan Lahan Mikro

Sasaran

Menentukan jenis peruntukan lahan serta distribusi secara spasial (ruang) di dalam Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur.

Tujuan

- Mengupayakan keterkaitan secara fungsional diantara berbagai jenis peruntukan
- Menentukan peruntukan dilantai basement, lantai dasar, dan lantai-lantai di atasnya, serta saling keterkaitan baik secara horizontal maupun vertikal
- Menentukan peruntukan bersifat umum, bersama dan privat

Peruntukan lahan mikro adalah peruntukan lahan di kawasan perencanaan yang ditetapkan pada skala keruangan yang lebih rinci berdasarkan prinsip keragaman yang seimbang dan saling menguntungkan. Penentuan rencana peruntukan lahan mikro didahului oleh pembuatan rencana zoning, yaitu pengelompokan fungsi-fungsi yang ada di kawasan perencanaan. Masing-masing zone kemudian dijabarkan dalam bentuk peruntukan lahan.

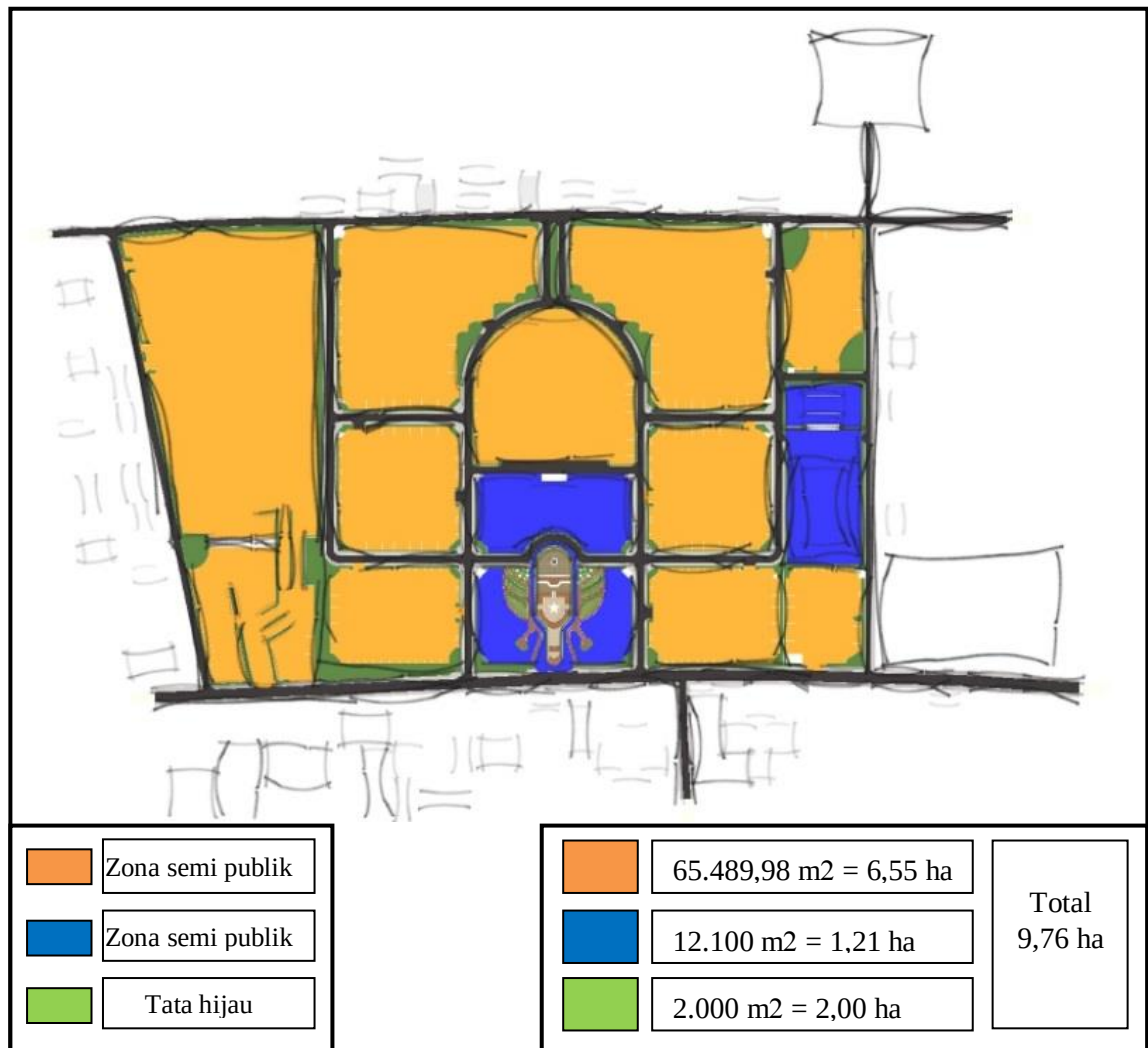
Prinsip perencanaan struktur peruntukan lahan mikro adalah sebagai berikut:

1. Secara Fungsional :

- Keragaman tata guna yang seimbang, saling menunjang dan terintegrasi
- Pola distribusi jenis peruntukan yang mendorong terciptanya interaksi aktivitas
- Pengaturan pengelolaan area peruntukan
- Pengaturan kepadatan kawasan

2. Secara Fisik :

- Estetika, karakter, dan citra kawasan
- Skala ruang yang efisien dan berorientasi pada pejalan kaki serta aktivitas yang diwadahi

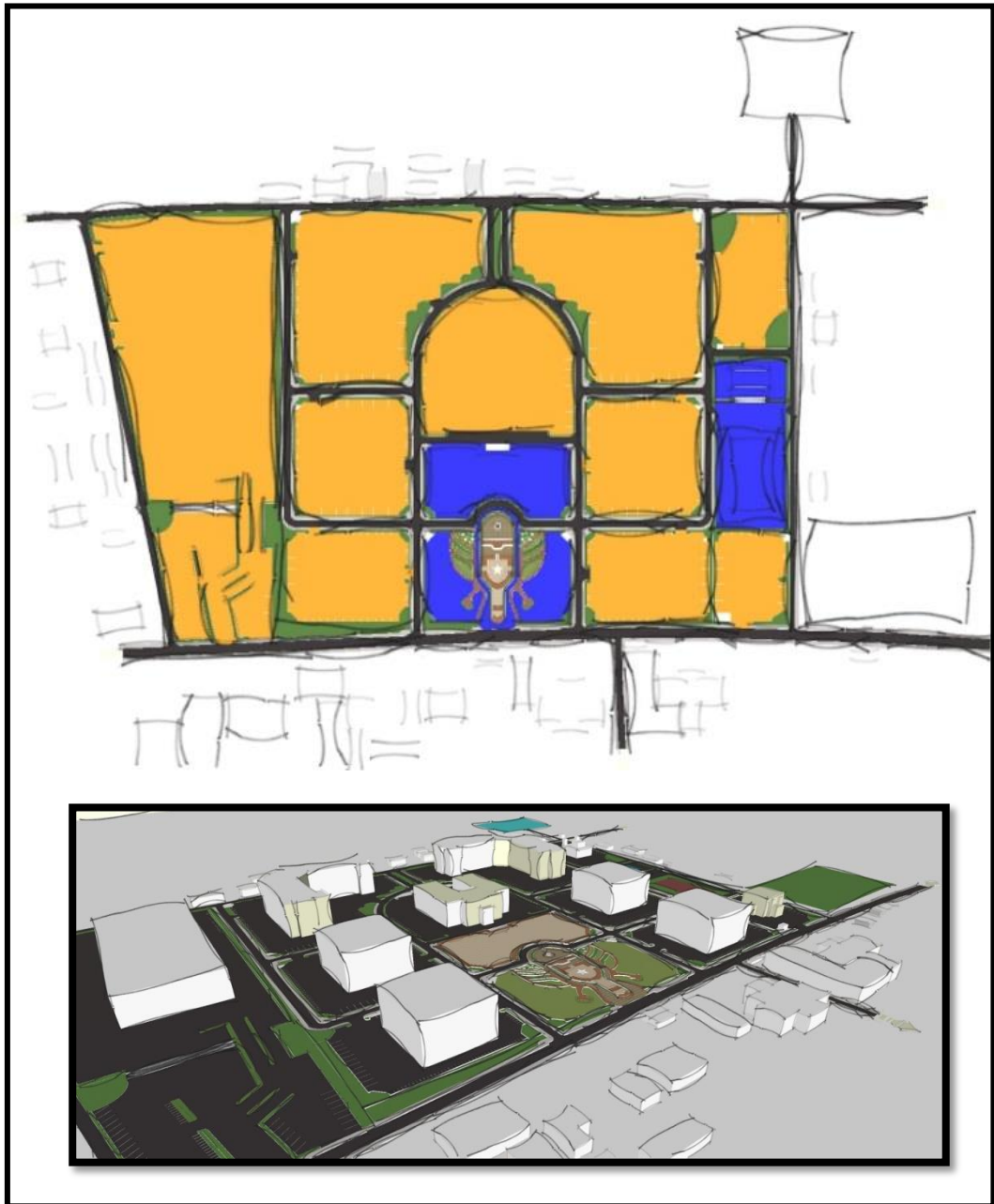


Gambar 2. Peta Peruntukan Lahan Mikro
(Sumber : Olahan Penulis, 2018)

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

5.4.2.1. Pola Peletakan Masa Bangunan

- Untuk menunjang kesan dinamis dan formal maka perletakan masa bangunan diharapkan mengikuti pola bentuk lahan pada kawasan perencanaan.
- 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
- 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



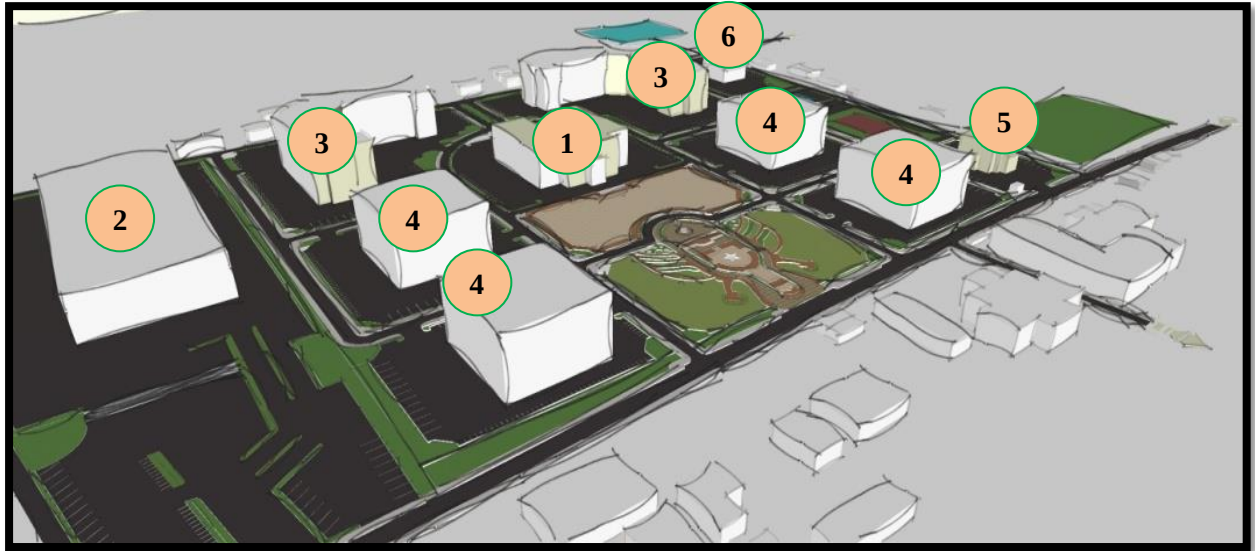
Gambar 3. Pola perletakan massa bangunan
(Sumber : Olahan Penulis, 2018)

Arahan untuk pola perletakan massa bangunan direncanakan sedapat mengoptimalkan luasan kawasan yang sempit sehingga tetap menciptakan kesan luwes dan dinamis. Pola perletakan massa bangunan yang direncanakan tetap mempertimbangkan aksesibilitas dan kenyamanan agar pengguna kawasan merasa aman dan nyaman.

Untuk pola perletakan massa bangunan pada kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Flores Timur diarahkan untuk berorientasi pada kantor Bupati yakni semua bangunan Organisasi Perangkat daerah mengelilingi Kantor Bupati sebagai *centre* atau pusat orientasi.

5.4.2.2. Bentuk Dan Tampilan Bangunan

Untuk menunjang kesan dinamis maka bangunan yang ada di dalam Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur dikembangkan dengan menggabungkan konsep modern dan arsitektur vernakular dengan mempertimbangkan aspek lokalitas dan efisiensi pemanfaatan ruang.



Gambar 4. Bentuk dan tampilan bangunan
(Sumber : Olahan Penulis, 2018)

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

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

Prinsip Penataan Sistem Sirkulasi Dan Jalur Penghubung

1. Secara Fungsional, meliputi:
 - Kejelasan sistem sirkulasi
 - Mobilitas publik
 - Aksesibilitas kawasan
2. Secara Fisik meliputi penataan:
 - Dimensi sirkulasi dan standar aksesibilitas
 - Estetika, karakter dan citra (image) kawasan
 - Kualitas fisik
 - Kelengkapan fasilitas penunjang
3. Secara Lingkungan, meliputi:
 - Peningkatan nilai kawasan
 - Integritas blok kawasan dengan sarana pendukung
 - Pelestarian ekologis kawasan
 - Pemberdayaan kawasan

Sirkulasi dan parkir pada Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur diarahkan untuk mempertimbangkan secara matang agar tidak terjadi crossing dan mencegah terjadinya parkir ditempat yang tidak seharusnya sehingga masalah parkir kendaraan yang ada pada kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Flores Timur direncanakan atau diarahkan menggunakan basement pada setiap bangunan kecuali bangunan Mushola dan Bank NTT. Parkiran diluar bangunan disediakan pada setiap bangunan dengan tujuan mengantisipasi adanya kelebihan kendaraan dan juga untuk pengguna kawasan yang tidak membutuhkan waktu lama dalam kawasan.



Gambar 5. Sistem parkir pada kawasan
(Sumber : Olahan Penulis, 2018)

Pola sirkulasi pada kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur diarahkan menggunakan pola linear yakni mengelilingi bangunan dalam kawasan sehingga memudahkan pengguna kawasan dalam hal pencapaian dan lebih efektif terhadap massa bangunan yang majemuk serta memudahkan pejalan kaki untuk menjelajah.



Gambar 6. Sistem sirkulasi pada kawasan
(Sumber : Olahan Penulis, 2018)

5.4.4. Ruang Terbuka (*Open Space*)

Sasaran

Meningkatkan kualitas kawasan pada Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur dengan mengutamakan kawasan 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 ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektur di selesaikan, melainkan juga di hasilkan 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 publik karena bukan milik pihak tertentu.
2. Sistem Ruang Terbuka Privat yang dapat di akses oleh Umum, yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka, serta bebas dan mudah diakses oleh publik meskipun milik pihak tertentu.
3. Sistem Tata Hijau, yaitu pola penanaman pohon yang disebar pada ruang terbuka publik.
4. Bentang Alam, yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka dan terkait dengan area yang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan publik, dan pemanfaatanya sebagai bagian dari alam yang dilindungi.

Prinsip penataan ruang terbuka dan tata hijau pada kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur adalah sebagai berikut:

- a. Secara Fungsional, meliputi:
 - Pelestarian ruang terbuka kawasan
 - Aksesibilitas publik
 - Sebagai pengikat lingkungan / bangunan
 - Sebagai pelindung, pengaman dan pembatas lingkungan / bangunan bagi pejalan kaki
- b. Secara Fisik dan Nonfisik, meliputi:
 - Peningkatan estetika, karakter dan citra kawasan
 - Kualitas fisik
 - Kelengkapan fasilitas penunjang lingkungan



Gambar 7. Ruang terbuka pada kawasan
(Sumber : Olahan Penulis, 2018)



Gambar 8. Tata hijau pada kawasan
(Sumber : Olahan Penulis, 2018)

5.4.5. Area Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)

Arahan untuk area pejalan kaki pada kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Flores Timur adalah sebagai berikut :

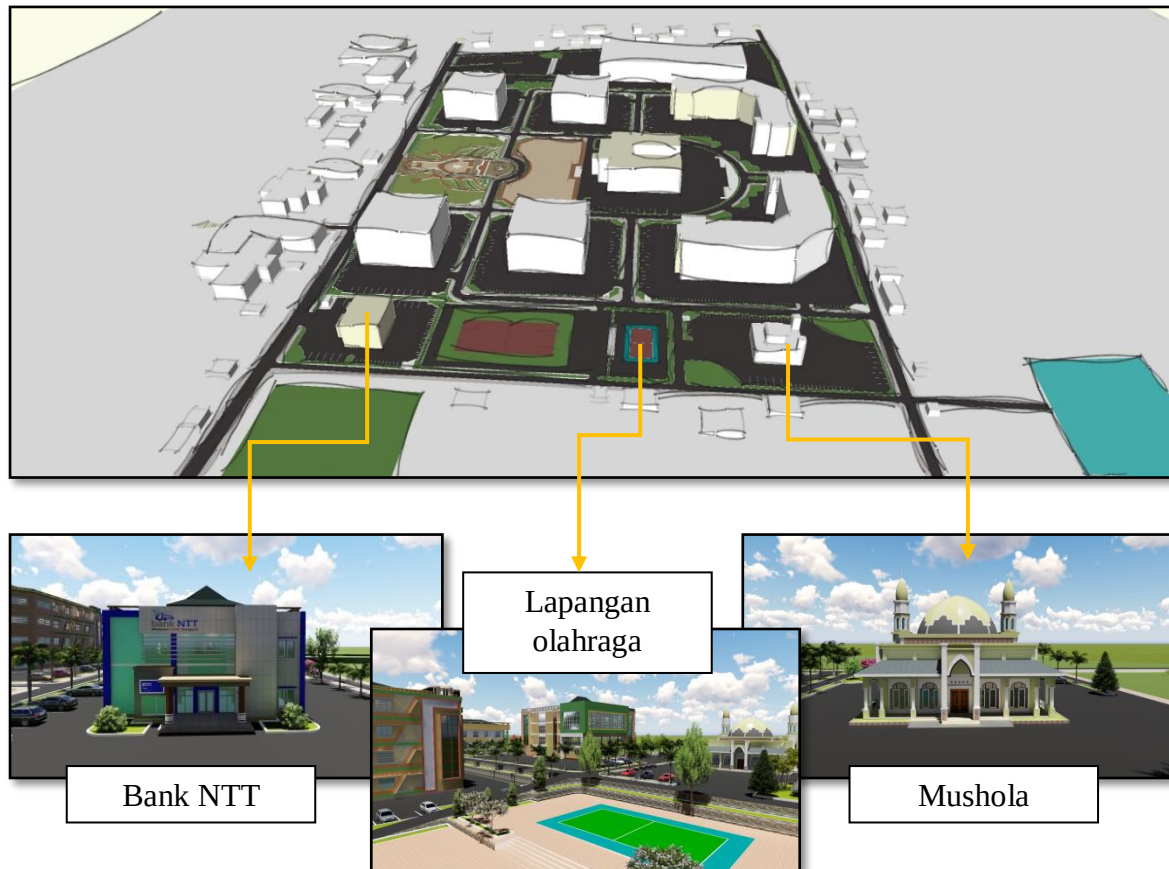
- Diupayakan untuk tidak terjadi benturan fisik dengan kendaraan bermotor
- Kapasitas dan dimensi yang cukup sehingga terhindar kontak fisik dengan pejalan kaki lainnya.
- Perlindungan dari panas yakni dengan menempatkan jalur pejalan kaki langsung disamping jalur hijau sehingga pohon pengarah disepanjang jalan bisa menjadi peneduh untuk pejalan kaki.
- Menyediakan fasilitas peengkap seperti bangku,tempat sampah dan juga lampu penerangan guna menciptakan kenyamanan bagi pejalan kaki.



Gambar 9. Area pejalan kaki pada kawasan
(Sumber : Olahan Penulis, 2018)

5.4.6. Aktivitas Pendukung (Activity Support)

Kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Flores Timur yang di dalamnya menampung berbagai aktivitas pemerintahan, harus harus disediakan juga fasilitas olahraga dan juga fasilitas peribadatan berupa mushola serta bank yakni bank NTT guna mendukung kelancaran aktivitas utama dalam kawasan dengan menempatkan semua fasilitas penunjang pada satu blok tersendiri dengan tujuan tidak mengganggu kenyamanan aktivitas yang ada pada blok kantor pemerintahan.



Gambar 10. Area pejalan kaki pada kawasan
(Sumber : Olahan Penulis, 2018)

5.4.7. Penanda

Signage atau tanda untuk kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Flores Timur direncanakan sebagai berikut:

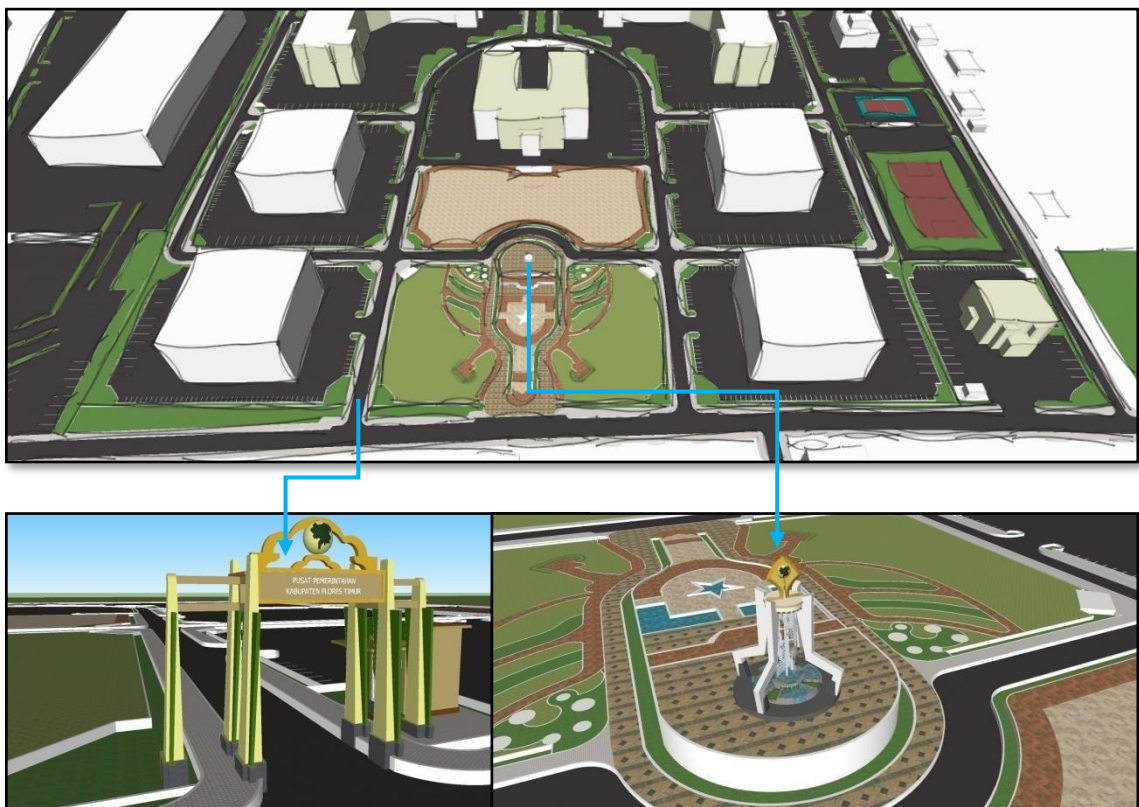
1. Identitas, sebagai pengenalan / karakter kawasan dan sebagai titik referensi / orientasi pergerakan masyarakat. Nama bangunan, memberi tanda identitas suatu bangunan. Jenis ini dapat berupa papan identitas atau tulisan yang ditempel pada selubung bangunan. Tanda untuk nama bangunan tidak boleh mengganggu

pandangan terhadap kualitas selubung bangunan, tidak boleh melebihi / mengganggu domain publik.

2. Petunjuk sirkulasi, sebagai rambu lalu lintas, sekaligus sebagai pengatur dan pengarah dalam pergerakan. Untuk rambu - rambu lalu lintas disesuaikan dengan beberapa standard bentuk dan penempatannya. Perlu direncanakan lampu lalu lintas (*traffict-light*) pada persimpangan dalam dan luar kawasan.

Jenis - jenis sistem informasi (*signage syystem*) dan “*streetscape*” :

- Sistem informasi yang terpadu
- Sistem informasi yang mengarah
- Papan nama
- *Street furniture*
- Kegiatan pendukung



Gambar 11. Penanda pada kawasan
(Sumber : Olahan Penulis, 2018)

DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Pendidikan Nasional, (1995), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta
- Shinwan, Nahari, (2010), *Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Pusat Pemerintahan Baru Kabupaten Bojonegoro di Kecamatan Ngasem*, Universitas Kristen Petra Surabaya
- Budiharjo, Eko, (2004), *Arsitektur dan Kota di Indonesia*, penerbit PT. Alumni Bandung.
- Ara Kian, Donatus, (2009), *Perencanaan Teknis Kota Larantuka Kabupaten Flores Timur*
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, (2005), *UU No.36 Tahun 2005, Bangunan Gedung*
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, (2010), *Perrmen PU No. 18 Tahun 2010, Pedoman Revitalisasi Kawasan*
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, (2015), *UU No.18 Tahun 2016, Pemerintah Daerah*
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, (2007), *Permen PU No. 45/PRT/M/2007, Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan*
- Peraturan Menteri Dalam Negeri, (2007), *Permendagri No. 11 Tahun 2007, Perubahan Atas Peraturan Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2006, Standarisasi Sarana dan Prasarana Kerja Pemerintah Daerah*
- Peraturan Daerah Kabupaten Flores Timur, (2016), *Perda No. 11 Tahun 2016, Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Flores Timur*