

KAJIAN RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KAWASAN PUSAT KOTA TILAMUTA

Hendrik S. Suriandjo

Dosen Jurusan Teknik Arsitektur, Universitas Nusantara, Manado

Email : hsurianjo@gmail.com

Abstrak

Sebagai salah satu aspek penting dalam kegiatan pembangunan daerah, penataan bangunan dan lingkungan sangat diperlukan. Rencana tata bangunan dan lingkungan merupakan suatu produk hukum yang mengikat dan secara operasional; dipakai sebagai dasar dan pedoman dalam pembangunan fisik suatu wilayah serta pengendali pembangunan kota guna mewujudkan suatu kota yang serasi, selaras dan seimbang didalam perkembangannya. Seiring reformasi pemerintahan, paradigma penataan ruang bergeser dari *top down* menjadi *bottom up*. Tujuan penelitian ini untuk menemukan rencana umum dan panduan penataan kota (*urban guidelines*) sebagai dokumen yang menyeluruh dan memiliki kepastian hukum dan dokumen pengendali pembangunan dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan supaya memenuhi kriteria perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan. Penelitian dilaksanakan di kawasan pusat kota Tilamuta kabupaten Boalemo, metode penelitian ialah kualitatif dengan studi literatur terkait dan survey primer, analisis dilakukan dengan deskriptif-kualitatif. Hasil penelitian menemukan panduan : (1) Blok A tetap dipertahankan fungsi dominan eksistingnya sebagai kawasan perkantoran dan alun-alun serta mengatur panduan pengembangan rencana *citywalk*, (2) Blok B sebagai blok campuran perdagangan jasa, pendidikan dan hunian akan ditata mengacu pada keserasian antar fungsi, (3) Blok C diarahkan penataannya menjadi sebagai blok campuran yang dikembangkan berdasarkan fungsi tematik eksisting, (4) Blok D sebagai salah satu simpul aktifitas komersil dan bukit batunya, diarahkan penataannya sebagai titik bangkitan aktifitas sekunder untuk mengimbangi titik bangkitan aktifitas primer di kawasan sekitar alun-alun.

Kata Kunci : penataan bangunan dan lingkungan, *urban guidelines*, pengendali pembangunan

I. PENDAHULUAN

Sebagai wilayah yang menjadi sentra aktifitas di kabupaten Boalemo, Daerah Tilamuta berpotensi memiliki perkembangan dan pertumbuhan yang sangat pesat, salah satunya di Sepanjang koridor penghubung antara Kompleks Alun-alun dan kawasan pesisir kampung Bajo dan sekitarnya. Koridor yang memiliki dua node dominan tersebut telah bertumbuh dengan beberapa fungsi campuran yakni perumahan, perdagangan serta jasa komersial. Langkah antisipatif perkembangan dan pertumbuhan fisik kawasan dan keterpaduan pembangunan di kawasan Tilamuta, (Kompleks Alun-alun, kompleks pesisir pantai dan koridor penghubungnya) maka diperlukan panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yaitu RTBL. Hal itu dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan. Rencana tata bangunan dan lingkungan adalah dalam rangka memberikan arahan arsitektural kepada rencana teknis/rancang bangunan (*building design*) yang akan dibangun pada suatu kawasan. Sehingga, diharapkan nantinya akan mampu mengatasi perubahan-perubahan penggunaan lahan yang disebabkan oleh : a) Konversi lahan untuk penggunaan yang lain; b) Perluasan wilayah/kawasan untuk penggunaan fungsi tertentu; dan c) Pengembangan kebutuhan ruang ke depan.

Adapun tujuan dari Penelitian ini untuk menemukan rencana umum dan panduan penataan bangunan dan lingkungan kawasan Tilamuta.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Menurut Shirvani (1985) ada 8 elemen yang perlu dikaji dalam suatu perancangan kota yaitu :

1. Peruntukan Lahan (*Land use*). Pengaturan atau penerapan kategori-kategori penggunaan lahan pada suatu daerah yang dijadikan kawasan atau daerah pembangunan, konservasi atau peremajaan.
2. Bentuk dan Masa Bangunan (*Building form and Mass*). Pengaturan dan pengendalian massa bangunan, garis sempadan bangunan, ketinggian bangunan, pengelompokan massa bangunan, kepejalan massa bangunan, langgam bangunan, skala, material, tekstur, warna serta fungsi bangunan.
3. Sirkulasi dan Parkir (*Circulation and Parking*). Sirkulasi dan parkir kendaraan memperhatikan hirarki jalan, pola jaringan jalan, struktur jalan (badan+ jalan, bahu jalan, utilitas dan penghijauan), perlengkapan jalan, penerangan jalan, rambu lalu lintas, pola dan sistim parker (dalam bangunan maupun luar bangunan).
4. Ruang Terbuka (*open Space*). Pengaturan dan pemanfaatan elemen ruang terbuka berupa taman, lapangan, ruang antar bangunan, pengaturan dan penataan jalur hijau kota.
5. Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*). Pengaturan jaringan penghubung bagi kegiatan aktivitas pejalan kaki
6. Pendukung Kegiatan (*Activity Support*). Intensitas kegiatan masyarakat dan tingkat penggunaan ruang fisik kota, integrasi dan koordinasi antar fungsi-fungsi kegiatan yang beragam, hubungan antar pusat-pusat kegiatan, kegiatan sector formal dan informal.
7. Sistem Penanda (*Signage*). Pengaturan dan pengendalian system penanda dan informasi (ukuran, bentuk, warna, tinggi, penempatannya) pada bangunan atau ruang kota lainnya
8. Pelestarian (*Preservation*). Pelestarian suatu tempat persis seperti keadaan aslinya tanpa adanya perubahan, termasuk upaya mencegah kehancuran.

Sedangkan menurut PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR 06/PRT/M/2007 tentang pedoman umum rencana tata bangunan dan lingkungan aspek yang perlu dikaji dan masuk menjadi komponen dalam perancangan kawasan yaitu :

1. Struktur peruntukan lahan;
2. Intensitas pemanfaatan lahan;
3. Tata bangunan;
4. Sistem sirkulasi dan jalur penghubung;
5. Sistem ruang terbuka dan tata hijau;
6. Tata kualitas lingkungan,
7. Sistem prasarana dan utilitas lingkungan. Bentuk, arus sirkulasi dan pola aktifitasnya harus dipadukan dengan sistem transportasi seperti jalan publik, pedestrian dan sistem transportasi yang menghubungkan pergerakan manusia (Salfira, 1995); dan
8. Pelestarian bangunan dan lingkungan.

III. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan Metode kualitatif, dimana metode ini membantu para perencana perkotaan memeriksa faktor – faktor yang tidak mudah menerima pengukuran kuantitatif (Catanese, 1989). Metode kualitatif dilakukan dengan pendekatan deskriptif-kualitatif, analisis komponen perancangan kawasan, sebagaimana penjelasan diatas akan menggunakan teknik analisis SWOT, yang penyajiannya dalam bentuk grafis berupa : peta kawasan perencanaan, foto – foto dan citra udara. Rangkuti (2001) menyatakan analisis SWOT ini dapat didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*Strengths*)

dan peluang (*Opportunity*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*Weaknesses*) dan ancaman (*Threats*). Kawasan penelitian ialah kawasan Pusat kota di Tilamuta dengan luas $\pm 25,36$ Ha. Lokasi penelitian masuk pada wilayah administrasi Kecamatan Tilamuta yang meliputi segmen-segmen pengembangan sebagai berikut : 1) Kawasan Sekitar Jalan Trans Sulawesi, 2) Kawasan Pentadu Barat bagian barat, 3) Kawasan Pusat Kota Tilamuta I, 4) Kawasan Pusat Kota Tilamuta II, 5) Kawasan Pentandu Timur dan 6) Kawasan Pentandu Barat



Gambar 1. Deliniasi Lokasi penelitian

Pengambilan data primer dan sekunder dalam penelitian dilakukan dengan :

1. Survey Instansional
 2. Survey langsung ke lokasi penelitian
- Komponen-komponen yang diamati yaitu : 1). Struktur peruntukan lahan, 2). Intensitas pemanfaatan lahan, 3).Tata bangunan, 4). Sistem sirkulasi dan jalur penghubung, 5). Sistem ruang terbuka dan tata hijau, 6). Tata kualitas lingkungan, dan 7). Sistem prasarana dan utilitas lingkungan.

IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Komponen Perancangan Kawasan

a. Struktur peruntukan lahan;

Secara prinsip FUNGSIONAL; Umumnya keragaman tata guna eksisting relatif sudah seimbang dan saling menunjang dan terintegrasi, secara menyeluruh, tinggal ditata penyebaran fungsi –fungsi pendukung dalam lingkup yang lebih kecil, baik di blok A, B, C dan D. Dari segi FISIK; Aspek estetika, karakter maupun citra kawasan sudah cukup kuat terbentuk di sekitar kawasan alun-alun, dan koridor jalan Husni DJ Rahman. Namun demikian perlu dikembangkan titik bangkitan dan jalur penghubung sekunder sebagai penyeimbangannya (*balancing of node and path*)

IDENTIFIKASI DAN ANALISIS FAKTOR SWOT UNTUK ASPEK STRUKTUR PERUNTUKAN LAHAN

	Faktor Internal		Faktor Eksternal	
	Strength Kekuatan / Potensi	Weakness Keterbatasan / Permasalahan	Opportunity Prospek / Kesempatan	Threat Kendala / Hambatan
Aspek Struktur Peruntukan Lahan	1 Dominan fungsi pemukiman dengan potensi transformasi ke fungsi komersial	1 Belum optimalnya pemanfaatan lahan pada sepanjang jalur utama untuk kegiatan yang menunjang perekonomian kawasan	1 Orientasi pusat aktifitas dari kawasan di sekitarnya	1 Keterbatasan ekspansi penggunaan lahan akibat kondisi alamiah sekitar kawasan
	2 Pola pemanfaatan lahan yang membentuk karakter pola linier	2 Belum adanya batasan yang jelas dalam menjaga keseimbangan antara penggunaan lahan budidaya dan lindung	2 Aksesibilitas kawasan rencana yang strategis dan bernilai komersial	2 Belum adanya arahan tata guna lahan yang dapat dijadikan pedoman dalam mengantisipasi perkembangan/ perubahan fungsi
	3 Sebaran fungsi peruntukan pendukung yang relatif merata	3 Integrasi antara fungsi utama dan pendukung yang masih belum kompak	3 Perkembangan fungsi dominan yang fleksibel akibat letak lahan yang meningkatkan nilai startegisnya	3 Kurang jelasnya hirarki/ struktur peruntukan lahan secara makro

Kondisi pemanfaatan lahan disepanjang jalur utama yang memiliki indikasi transformasi fungsi peruntukan lahan dari fungsi hunian ke komersial

	Strength Kekuatan / Potensi		Weakness Keterbatasan / Permasalahan	
	Rumusan Strategi Penataan Aspek Struktur Peruntukan Lahan	1 Dominan fungsi pemukiman dengan potensi transformasi ke fungsi komersial	1 Belum optimalnya pemanfaatan lahan pada sepanjang jalur utama untuk kegiatan yang menunjang perekonomian kawasan	1 Belum adanya batasan yang jelas dalam menjaga keseimbangan antara penggunaan lahan budidaya dan lindung
2 Pola pemanfaatan lahan yang membentuk karakter pola linier		2 Belum adanya batasan yang jelas dalam menjaga keseimbangan antara penggunaan lahan budidaya dan lindung	2 Belum adanya arahan tata guna lahan yang dapat dijadikan pedoman dalam mengantisipasi perkembangan/ perubahan fungsi	2 Kurang jelasnya hirarki/ struktur peruntukan lahan secara makro
3 Sebaran fungsi peruntukan pendukung yang relatif merata		3 Integrasi antara fungsi utama dan pendukung yang masih belum kompak	3 Perkembangan fungsi dominan yang fleksibel akibat letak lahan yang meningkatkan nilai startegisnya	3 Kurang jelasnya hirarki/ struktur peruntukan lahan secara makro
Opportunity Prospek / Kesempatan		Strength - Opportunity		Weakness - Opportunity
1 Orientasi pusat aktifitas dari kawasan di sekitarnya	1 Arahan dalam upaya transformasi fungsi dari hunian ke komersial, terutama pada lahan-lahan disepanjang koridor Jl. Husni DJ Rahman dan Jl. Merdeka	1 Aksesibilitas kawasan rencana yang strategis dan bernilai komersial	2 Mempertahankan karakter pola linier dengan susunan hirarki fungsi yang sesuai	1 Menjadikan lahan disepanjang Jl. Husni DJ Rahman dan Jl. Merdeka untuk fungsi yang mendorong kegiatan perkomonomi mikro maupun makro
2 Pola pemanfaatan lahan yang membentuk karakter pola linier	2 Mempertahankan karakter pola linier dengan susunan hirarki fungsi yang sesuai	2 Aksesibilitas kawasan rencana yang strategis dan bernilai komersial	2 Mempertahankan karakter pola linier dengan susunan hirarki fungsi yang sesuai	2 Mempertegas batasan dalam penggunaan lahan guna menjaga keseimbangan antara pemberdayaan dan konservasi lahan
3 Sebaran fungsi peruntukan pendukung yang relatif merata	3 Mempertahankan karakter pola linier dengan susunan hirarki fungsi yang sesuai	3 Perkembangan fungsi dominan yang fleksibel akibat letak lahan yang meningkatkan nilai startegisnya	3 Mempertahankan karakter pola linier dengan susunan hirarki fungsi yang sesuai	3 Mengarahkan dan mengintegrasikan fungsi dominan dan pendukung melalui aksesibilitas dan fleksibilitas peruntukan lahan
Threat Kendala / Hambatan		Strength - Threat		Weakness - Threat
1 Keterbatasan ekspansi penggunaan lahan akibat kondisi alamiah sekitar kawasan	1 Mempertahankan karakter pola linier dengan susunan hirarki fungsi yang sesuai	1 Keterbatasan ekspansi penggunaan lahan akibat kondisi alamiah sekitar kawasan	1 Mempertahankan karakter pola linier dengan susunan hirarki fungsi yang sesuai	1 Maksimalkan pemanfaatan lahan dengan pengaturan intensitas terutama pada lahan yang bernilai strategis di sepanjang jalur utama
2 Belum adanya arahan tata guna lahan yang dapat dijadikan pedoman dalam mengantisipasi perkembangan/ perubahan fungsi	2 Mempertahankan karakter pola linier dengan susunan hirarki fungsi yang sesuai	2 Belum adanya arahan tata guna lahan yang dapat dijadikan pedoman dalam mengantisipasi perkembangan/ perubahan fungsi	2 Mempertahankan karakter pola linier dengan susunan hirarki fungsi yang sesuai	2 Mempertahankan batasan fungsi budidaya dan lindung sebagai bentuk antisipasi perkembangan dan penggunaan lahan lindung
3 Kurang jelasnya hirarki/ struktur peruntukan lahan secara makro	3 Mempertahankan karakter pola linier dengan susunan hirarki fungsi yang sesuai	3 Kurang jelasnya hirarki/ struktur peruntukan lahan secara makro	3 Mempertahankan karakter pola linier dengan susunan hirarki fungsi yang sesuai	3 Menyusun arahan yang mengintegrasikan antara fungsi dengan mempertahankan fungsi dominan, pola eksisting dan serta sebaran fungsi pendukungnya

Dengan Luas kawasan perencanaan adalah 25,36 Ha, masih didominasi oleh pemukiman, kawasan campuran perdagangan jasa maupun lahan kosong, berikut adalah rekomendasi struktur peruntukan lahannya, didasarkan pada kondisi eksisting di lokasi perencanaan :

- 1) Blok A tetap dipertahankan fungsi Alun-alun sebagai ruang publik yang dikelilingi oleh perkantoran dan fasilitas pelayanan publik, seperti puskesmas dan sekolah.
- 2) Blok B tetap dipertahankan sesuai dengan fungsi primer eksisting, yakni pemukiman termasuk fungsi perdagangan dan jasa kawasan pendidikan dan perkantoran
- 3) Blok C diarahkan sebagai kawasan pemukiman dan komersil dengan tetap mempertahankan fungsi pendukung eksisting (sekolah dan masjid)
- 4) Blok D dikembangkan sebagai titik bangkitan baru dengan mengangkat potensi bukit batu sebagai titik 0 kawasan yang peruntukannya dapat diarahkan sebagai kawasan wisata/evakuasi serta fungsi komersial

b. Intensitas pemanfaatan lahan;

Berdasarkan kondisi eksisting lahan terbangun adalah 80,8 %, tergolong memiliki tingkat intensitas pemanfaatan lahan yang tinggi. Umumnya pemanfaatan lahan didominasi oleh peruntukan pemukiman serta jasa dan perdagangan yang rata-rata masih memiliki halaman/pekarangan 40-60%.

Khusus untuk koridor utama yang potensial pemanfaatannya untuk usaha/dagang diarahkan dengan angka KDB maksimum 80 % dimana lahan tak terbangunnya diarahkan untuk pengembangan areal parkir off-street (tidak menggunakan badan jalan). Untuk peruntukan lahan pemukiman tetap dipertahankan angka KDB maksimum 60%. Sedangkan untuk peruntukan lainnya termasuk yang sifatnya bangunan penunjang (perkantoran, sekolah, dsb) disesuaikan dengan batasan maksimum 60%.

IDENTIFIKASI DAN ANALISIS FAKTOR SWOT UNTUK ASPEK INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

Aspek Intensitas Pemanfaatan Lahan	Faktor Internal		Faktor Eksternal	
	Strength	Weakness	Opportunity	Threat
	Kekuatan / Potensi	Kelangkaan / Permasalahan	Prospek / Kesempatan	Kendala / Hambatan
1	Intensitas pemanfaatan lahan yang didominasi oleh lahan pemukiman dan perdagangan jasa masih dalam batas yang dapat ditolerir	Walaupun beberapa kondisi masih ada pemantapan lahan dengan intensitas yang tinggi, terutama koridor Jl. Husni Dj Rahnan	Merupakan pengembangan vertikal untuk menunjang pembentukan pemukiman yang memperkuat skala ruang jalan terutama di koridor potensial perdagangan dan jasa	Belum adanya arahan yang mengarahkan transformasi lahan hunian ke perdagangan jasa, yang berakibat ekspansi penggunaan lahan pekarangan
2	Dari sisi KDB, KLB dan KDH lahan relatif masih memiliki nilai koefisien yang proporsional	Adanya penambahan ekstra bangunan di beberapa lahan yang mengindikasikan ketertutupan sempadan	Adanya kemungkinan pengembangan secara vertikal karena didukung oleh daya dukung tanah yang elastis stabil	Priaku dan kebiasaan konvensional dalam ekstensifikasi lahan yang cenderung secara horisontal
3	Dukungan karakteristik pola penggunaan lahan yang relatif efisien dan efektif (membentuk pola semi grid)	Perkembangan atau ekstensi bangunan yang sebagian besar masih secara horisontal dengan mengorbankan ruang hijau dipekarangan (KDH yang terlampau)	Pola peruntukan lahan di sekitar lokasi rencana yang dapat memback-up kemungkinan pertambahan yang sentralistik di kawasan rencana	Sentralisasi aktivitas yang berakibat pada penggunaan lahan yang tidak terkontrol pada simpul-simpul atau ruas jalan tertentu



Kondisi intensitas penggunaan lahan disepanjang jalur utama yang sebagian besar memiliki KDB diatas 60 %, baik fungsi komersil, sekolah hingga hunian, serta memiliki ketinggian rata-rata 1 - 2 lantai

Rumusan Strategi Penataan Aspek Intensitas Pemanfaatan Lahan	Strength		Weakness		
	Kekuatan / Potensi	Kelangkaan / Permasalahan	Kekuatan / Potensi	Kelangkaan / Permasalahan	
	1	Intensitas pemanfaatan lahan yang didominasi oleh lahan pemukiman dan perdagangan jasa masih dalam batas yang dapat ditolerir	1	Pada beberapa kondisi masih ada pemantapan lahan dengan intensitas yang tinggi, terutama koridor Jl. Husni Dj Rahnan	
2	Dari sisi KDB, KLB dan KDH lahan relatif masih memiliki nilai koefisien yang proporsional	2	Adanya penambahan ekstra bangunan di beberapa lahan disepanjang jalan utama yang mengindikasikan ketertutupan sempadan		
3	Dukungan karakteristik pola penggunaan lahan yang relatif efisien dan efektif (membentuk pola semi grid)	3	Perkembangan atau ekstensi bangunan yang sebagian besar masih secara horisontal dengan mengorbankan ruang hijau dipekarangan (KDH yang terlampau)		
Opportunity		Strategy SO		Strategy WO	
Prospek / Kesempatan		Strength - Opportunity		Weakness - Opportunity	
1	Peluang pengembangan vertikal untuk menunjang pembentukan pemukiman skala ruang jalan terutama di koridor potensial perdagangan dan jasa	1	Memperhatikan kondisi yang masih dapat ditolerir, serta membuat batasan yang jelas dalam pengembangannya dikemudian hari, guna efisiensi dan efektifitas penggunaan lahan	1	Penataan kembali pada kawasan yang berintensitas tinggi dengan memelokasi sebagian atau ekstensifikasi secara vertikal guna menukupi kebutuhan ruang
2	Adanya kemungkinan pengembangan secara vertikal karena didukung oleh daya dukung tanah yang elastis stabil	2	Mengoptimalkan dan mempertahankan KDB, KLB dan KDH yang sudah memiliki nilai yang proporsional, guna menyelenggarakan intensitas penggunaan lahan pada kawasan yang sudah padat	2	Pengaturan kembali bangunan-bangunan tambahan dengan mengintegrasikannya pada bangunan induk, termasuk kemungkinan pengembangan vertikal (Atas hunian, bawahan usaha dagang/jasa)
3	Pola peruntukan lahan di sekitar lokasi rencana yang dapat memback-up kemungkinan konsentrasi pertumbuhan yang sentralistik di kawasan rencana	3	Menggunakan karakteristik pola yang sudah ada sebagai acuan dalam mengintegrasikan pola pemantapan lahan secara makro atau dengan kawasan sekitarnya	3	Pembatasan penggunaan lahan yang intensitasnya sudah padat, dengan mengarahkan penyebaran di bagian kawasan lain yang masih memungkinkan
Threat		Strategy ST		Strategy WT	
Kendala / Hambatan		Strength - Threat		Weakness - Threat	
1	Belum adanya arahan yang mengarahkan transformasi lahan hunian ke perdagangan jasa, yang berakibat ekspansi penggunaan lahan pekarangan	1	Memperhatikan kondisi yang sudah ideal sebagai acuan dalam menata bagian lain yang masih kurang ideal nilai KDB, KLB, terutama pada pemukiman yang tidak terencana	1	Menganjurkan pengembangan vertikal sebagai upaya menjaga lahan pekarangan untuk fungsi parkir off-street dikemudian hari
2	Priaku dan kebiasaan konvensional dalam ekstensifikasi lahan yang cenderung secara horisontal	2	Sosialisasi dan pendekatan dengan mereferensikan kondisi ideal yang sudah ada sebagai acuan atau panutan dalam upaya penataan pemukiman	2	Pedekatan dan sosialisasi rencana penataan dalam kapasitas dan fungsinya sebagai perangkat pedoman dan pengendalian dalam menjaga intensitas penggunaan lahan yang efisien dan efektif
3	Sentralisasi aktivitas yang berakibat pada penggunaan lahan yang tidak terkontrol pada simpul-simpul atau ruas jalan tertentu	3	Menyebarkan atau membagi pusat-pusat aktifitas pada simpul atau ruas tertentu pada bagian lain yang potensial (koridor Jl. Merdeka)	3	Meminimalkan ekstensi penggunaan lahan secara horisontal serta mengurangi sentralistik aktivitas pada titik tertentu melalui panduan pengembangan dan pemerataan sebaran beberapa pusat aktifitas

Rekomendasi :

- 1) Mempertahankan proporsi intensitas pemanfaatan lahan eksisting baik secara makro, maupun mikro tiap kavlingnya, disesuaikan dengan peruntukannya.
- 2) Dari sisi pengembangan masih dapat ditolerir pola ekstensi horisontal hingga 10 – 20 % yang disesuaikan dengan kondisi mikro kavling.

3) Mengarahkan pengembangan ekstensi secara vertikal untuk bangunan fungsi perumahan dan pemukiman (rumah toko) dengan ketinggian bangunan maksimum 2 – 4 lantai, disesuaikan KLB dan KDB mikronya

c. Tata bangunan

IDENTIFIKASI DAN ANALISIS FAKTOR SWOT UNTUK ASPEK TATA BANGUNAN

Faktor Internal	Faktor Eksternal	
	Strength / Kekuatan / Potensi	Weakness / Kelemahan / Permasalahan
1. Bangunan sebagian besar memiliki kesamaan berorientasi yakni ke arah jalan utama sehingga membentuk suatu pola linear dan semi grid	1. Pada beberapa kondisi masih terdapat ketidakserasian building setback dan tata letak antar satu bangunan dengan bangunan lainnya	1. Dominansi pola jalan yang linier dan semi grid sebagai elemen datam yang mengarahkan arah hadap dan tata perletakan massa
2. Pola massa yang sederhana dan memiliki tipologi bentuk atap yang hampir sama	2. Pola tatanan massa serta penempatannya pada kaving yang cenderung banyak menciptakan ruang mati antar bangunan	2. Keterbatasan penyesuaian/ adaptasi yang disebabkan kondisi ekonomi, seperti kemampuan memperbaiki, merenovasi rumah dan sebagainya.
3. Tampilan facade bangunan yang sederhana dengan komposisi yang relatif harmoni	3. Adanya tambahan bangunan berupa kios semi permanen da sebagainya yang mengganggu kenaromisan tampilan facade bangunan utama	3. Belum adanya panduan tata bangunan terutama pada bangunan rumah tinggal yang bertransformasi ke fungsi komersil



Kondisi tata bangunan dengan tampilan yang umumnya bersifat individual dan kurang memiliki keterpaduan/harmonisasi dengan bangunan disekitarnya

Rumusan Strategi Penataan Aspek Tata Bangunan	Strength	Weakness
	Kekuatan / Potensi	Kelemahan / Permasalahan
1. Bangunan sebagian besar memiliki kesamaan berorientasi yakni ke arah jalan utama sehingga membentuk suatu pola linear dan semi grid	1. Bangunan sebagian besar memiliki kesamaan berorientasi yakni ke arah jalan utama sehingga membentuk suatu pola linear dan semi grid	1. Pada beberapa kondisi masih terdapat ketidakserasian building setback dan tata letak antar satu bangunan dengan bangunan lainnya
2. Pola massa yang sederhana dan memiliki tipologi bentuk atap yang hampir sama	2. Pola massa yang sederhana dan memiliki tipologi bentuk atap yang hampir sama	2. Pola tatanan massa serta penempatannya pada kaving yang cenderung banyak menciptakan ruang mati antar bangunan
3. Tampilan facade bangunan yang sederhana dengan komposisi yang relatif harmoni	3. Tampilan facade bangunan yang sederhana dengan komposisi yang relatif harmoni	3. Adanya tambahan bangunan berupa kios semi permanen da sebagainya yang mengganggu kenaromisan tampilan facade bangunan utama

Opportunity	Strategy SO	Strategy WO
Prospek / Kesempatan	Strength - Opportunity	Weakness - Opportunity
1. Dominansi pola jalan yang linier dan semi grid sebagai elemen datam yang mengarahkan arah hadap dan tata perletakan massa	1. Mempertahankan arah orientasi dan merencanakan / menata bangunan permukiman dengan mempertimbangkan keselarasan antar bangunan mengacu pada keserasian building set back serta dominan arah hadap	1. Melakukan penataan melalui penyesuaian building set back dan tata letak dengan memanfaatkan ruang jalan sebagai datam atau patokan organisasi
2. Peluang pertumbuhan dan perkembangan yang memungkinkan adaptasi/penyesuaian tata massa dan tampilan bangunan	2. Memanfaatkan dominan tipologi bangunan dengan bentuk-bentuk yang harmoni untuk mengarahkan kemungkinan adaptasi atau perkembangan tata bangunan di kemudian hari	2. Pengaturan tata letak bangunan pada kaving melalui pedoman KDB dan KDH, sehingga dalam perkembangan atau adaptasinya tercapai keselarasan tata letak dan mengurangi ruang mati antar bangunan
3. Ketersediaan pengetahuan dan referensi masyarakat akan pentingnya tampilan bangunan, baik konfigurasi massa maupun komposisi fasadenya	3. Menyusun arahan dalam upaya harmonisasi komposisi fasade berdasarkan referensi dan pengetahuan masyarakat	3. Mengembangkan tata bangunan dengan pengembangan vertikal, sehingga bidang facade menjadi lebih luas dan kesan ruang yang terbentuk menjadi lebih terasa

Threat	Strategy ST	Strategy WT
Kendala / Hambatan	Strength - Threat	Weakness - Threat
1. Belum adanya panduan tentang tata bangunan secara lebih mendetail sebagai urban guideline kawasan.	1. Memanfaatkan keragaman atau dominan arah hadap sebagai acuan dalam menyusun pedoman tata bangunan di kawasan rencana	1. Meminimalisir ketidak teraturan dengan penataan berjenjang yang disesuaikan dengan kemampuan masyarakat dalam mengadaptasi rencana
2. Keterbatasan penyesuaian/ adaptasi yang disebabkan kondisi ekonomi, seperti kemampuan memperbaiki, merenovasi rumah dan sebagainya.	2. Membuat alternatif arahan/pedoman pengembangan yang disesuaikan dengan kemampuan wadaya masyarakat, yakni tatanan yang sederhana namun tetap serasi dan menarik	2. Menyusun arahan yang berpinah kepada kepentingan masyarakat, baik dari segi taeadan dan keuntungan ekonomi sosial, ekologis dan sebagainya.
3. Belum adanya panduan tata bangunan rumah tinggal yang bertransformasi ke fungsi komersil	3. Menyusun konsep/panduan dalam penataan kawasan khusus, dengan tetap memperhatikan tipologi dan nilai-nilai bangunan eksisting sebagai wujud kearifan lokal	3. Urutbatasan yang jelas antara osam bangunan komersil, termasuk yang mengintegrasikannya dengan hunian, maupun pada kawasan khusus yang tetap dipertahankan nilai-nilai positif dari tata bangunan dan lingkungannya

Rekomendasi :

1) Perlu nya arahan pada aspek tata bangunan meliputi beberapa aspek diatas terutama untuk bangunan disepanjang koridor utama dengan prioritas arahan pengembangan secara vertikal atau bertingkat dengan ketinggian per lantai = 4,5 meter (tidak termasuk atap)

d. Sistem sirkulasi dan jalur penghubung

IDENTIFIKASI DAN ANALISIS FAKTOR SWOT UNTUK ASPEK SISTEM SIRKULASI DAN JALUR PENGHUBUNG

Faktor Internal	Faktor Eksternal	
	Strength / Kekuatan / Potensi	Weakness / Kelemahan / Permasalahan
1. Karakteristik pola sirkulasi utama linier dan semi grid yang sederhana	1. Tidak ada pembagian kelas jalan akibat dominansi jalan utama	1. Jalan utama yang sekaligus menjadi jalan trans Sulawesi yang prioritas pengelolaan tingkat nasional
2. Jalan utama merupakan akses primer aktifitas yang menghubungkan antar simpul aktifitas kawasan	2. Pada beberapa ruas jalan utama maupun sekunder belum ada pemisahan jalur untuk pejalan kaki	2. Rencana peningkatan kualitas dan mutu jalan serta penambahan elemen median dan jalur pejalan kaki
3. Intensitas lalu lintas yang masih relatif rendah	3. Kurangnya elemen rambu dan marka petunjuk maupun pengarah	3. Aksesibilitas kawasan sebagai salah satu pusat kegiatan skala makro kabupaten



Kondisi Jalur sirkulasi di kawasan rencana baik jalur utama, jalan sekunder dan jalan lingkungan dengan karakteristik pembeda hirarki yakni pada lebar jalur jalan

Rumusan Strategi Penataan Aspek Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung	Strength	Weakness
	Kekuatan / Potensi	Kelemahan / Permasalahan
1. Karakteristik pola sirkulasi utama linier dan semi grid yang sederhana	1. Karakteristik pola sirkulasi utama linier dan semi grid yang sederhana	1. Tidak ada pembagian kelas jalan akibat dominansi jalan utama
2. Jalan utama merupakan akses primer aktifitas yang menghubungkan antar simpul aktifitas kawasan	2. Jalan utama merupakan akses primer aktifitas yang menghubungkan antar simpul aktifitas kawasan	2. Pada beberapa ruas jalan utama maupun sekunder belum ada pemisahan jalur untuk pejalan kaki
3. Intensitas lalu lintas yang masih relatif rendah	3. Intensitas lalu lintas yang masih relatif rendah	3. Kurangnya elemen rambu dan marka petunjuk maupun pengarah

Opportunity	Strategy SO	Strategy WO
Prospek / Kesempatan	Strength - Opportunity	Weakness - Opportunity
1. Jalan utama yang sekaligus menjadi jalan trans Sulawesi yang prioritas pengelolaan tingkat nasional	1. Memperkuat pembentukan karakter yang sudah ada dalam mewujudkan pergerakan kawasan terutama di jaur trans Sulawesi	1. Memperjelas pembagian kelas jalan melalui kejelasan hirarki sehingga arus lalu lintas dapat terdistribusi sesuai kepentingannya
2. Rencana peningkatan kualitas dan mutu jalan serta penambahan elemen median dan jalur pejalan kaki	2. Mengoptimalkan peran dan kapasitas jalan utama dengan dukungan realisasi rencana peningkatan mutu dan penambahan median jalan	2. Mengkolokasikan ruang untuk pejalan kaki sebagai bagian dari peningkatan mutu jalan, dengan desain jalur pejalan kaki yang layak dan memenuhi syarat.
3. Aksesibilitas kawasan sebagai salah satu pusat kegiatan skala makro kabupaten	3. Mengatur intensitas sirkulasi dalam batasan yang ideal dalam mendukung peran kawasan sebagai salah satu pusat aktifitas skala kabupaten	3. Menengkapi sistem rambu dan marka untuk menunjang aksesibilitas kawasan, dan menghindari pengguna jalan kehilangan orientasi (terutama untuk orang asing)

Threat	Strategy ST	Strategy WT
Kendala / Hambatan	Strength - Threat	Weakness - Threat
1. Kemungkinan perkembangan penggunaan lahan dan aktifitas lokal yang dapat mengintervensi kelancaran akses pada jalan trans Sulawesi	1. Memanfaat karakteristik dominan jalan utama untuk menyebar beban lalu lintas melalui pengembangan/pemerataan simpul-simpul aktifitas.	1. Melakukan re-strukturisasi kelas jalan berdasarkan hirarki pelayanannya dengan turut mempertimbangkan eksistensi jalur trans yang terintegrasi dengan jaringan jalan lokal.
2. Kemungkinan Perlambatan arus lalu lintas perdagangan dan jasa (Parkir dan bongkar muat barang)	2. Melakukan rencana antisipasi, denan menyaratkan lahan parkir off-street pada tiap klavling bangunan perdagangan dan jasa.	2. Perwadahan jalur pejalan kaki yang turut membantu mengontrol okupasi pejalan kaki ke badan jalan, sehingga baik pejalan kaki maupun kendaraan sama-sama meranya nyaman
3. Dominansi moda transport lokal (bentor) yang mengokupasi ruang jalan	3. Memberi batasan okupasi penggunaan jalur akibat kemungkinan peningkatan kuantitas moda transport lokal.	3. Optimalisasi moda transport yang sudah ada serta membangun infrastruktur pejalan kaki, sehingga turut membantu mengurangi ketergantungan pada kendaraan bermotor.

Rekomendasi :

- 1) Mempertegas hirarki berdasarkan fungsi jalan melalui penegasan lebar dan marka
- 2) Mempertegas pola sirkulasi dan pergerakan lewat rambu-rambu dan marka serta memberi batasan kecepatan maksimum yang diperkenankan

e. Sistem ruang terbuka dan tata hijau;

IDENTIFIKASI DAN ANALISIS FAKTOR SWOT UNTUK ASPEK SISTEM RUANG TERBUKA DAN TATA HIJAU

Aspek Ruang Terbuka dan Tata Hijau	Faktor Internal		Faktor Eksternal	
	Strength / Potensi	Weakness / Permasalahan	Opportunity / Kesempatan	Threat / Kendala / Hambatan
	Adanya lahan dan space sepadan yang potensial untuk ruang terbuka dan jalur hijau	Kondisi ruang terbuka sungai yang belum tertata sebagai salah satu potensi ruang terbuka alamiah	Ekstensi alun-alun sebagai salah satu magnet kawasan dengan cakupan skala pelayanan kota	Vegetasi yang ada masih tumbuh secara liar (belum tertata arahannya penggunaan vegetasi dan lokasi penempatannya).
Ekstensi alun-alun sebagai salah satu ruang terbuka publik yang memiliki kelengkapan fasilitas pendukungnya	Jalur hijau yang relatif belum tertata baik pada sebagian ruang jalan, termasuk jalur utamanya	Potensi pengembangan di kawasan sekitar bukit batu untuk orientasi rekreasi dan wisata sekaligus sebagai sarana evakuasi/mitigasi bencana banjir/tsunami	Masyarakat belum memahami pentingnya fungsi ruang terbuka, baik secara sosial maupun ekologis	
Ekstensi gunung batu, sebagai ruang terbuka alamiah yang potensial ditata sebagai ruang terbuka aktif (Gardu pemandangan, dsb)	Ekstensi penggunaan lahan untuk kios dan tempat usaha lainnya yang mengokupasi ruang hijau pekarangan	Ketersediaan lahan disekitar kawasan rencana sebagai cadangan ruang Hijau atau juga dapat berfungsi sebagai kawasan penyangga	Belum adanya pengaturan secara spesifik berkaitan dengan KDH pada skala mikro di kavling bangunan	



Kondisi Bentang alam dan ruang terbuka di kawasan rencana baik yang berupa jalan maupun ruang bersama di suatu lingkungan

Rumusan Strategi Penataan Aspek Ruang Terbuka dan Tata Hijau	Strength	Weakness
	Kekuatan / Potensi	Kelemahan / Permasalahan
1	Adanya lahan dan space sepadan yang potensial untuk ruang terbuka dan jalur hijau	Kondisi ruang terbuka sungai yang belum tertata sebagai salah satu potensi ruang terbuka alamiah
2	Ekstensi alun-alun sebagai salah satu ruang terbuka publik yang memiliki kelengkapan fasilitas pendukungnya	Jalur hijau yang relatif belum tertata baik pada sebagian ruang jalan, termasuk jalur utamanya
3	Ekstensi gunung batu, sebagai ruang terbuka alamiah yang potensial ditata sebagai ruang terbuka aktif (Gardu pemandangan, dsb)	Ekstensi penggunaan lahan untuk kios dan tempat usaha lainnya yang mengokupasi ruang hijau pekarangan
Opportunity		Strategy WO
Prospek / Kesempatan		Strength - Opportunity
1	Ekstensi alun-alun sebagai salah satu magnet kawasan dengan cakupan skala pelayanan kota	1 Mengembangkan potensi untuk ruang terbuka hijau tertata yang baru, guna menunjang peranan RTH yang sudah ada
2	Potensi pengembangan di kawasan sekitar bukit batu untuk orientasi rekreasi dan wisata sekaligus sebagai sarana evakuasi/mitigasi bencana banjir/tsunami	2 Mengembangkan ruang terbuka di kawasan sekitar bukit batu yang juga berfungsi sebagai penyeimbang di zona magnet aktifitas
3	Ketersediaan lahan disekitar kawasan rencana sebagai cadangan ruang hijau atau juga dapat berfungsi sebagai kawasan penyangga	3 Mempertahankan dan memelihara keberadaan ekosistem alamiah di gunung batu dengan pengembangan yang ramah lingkungan (tidak merusak)
Threat		Strategy WT
Kendala / Hambatan		Strength - Threat
1	Vegetasi yang ada masih tumbuh secara liar (belum tertata arahannya penggunaan vegetasi dan lokasi penempatannya).	1 Menyusun panduan dalam penataan tata hijau, kawasan pada kawasan yang potensial dengan melibatkan atau memberdayakan masyarakat.
2	Masyarakat belum memahami pentingnya fungsi ruang terbuka, baik secara sosial maupun ekologis	2 Sosialisasi rencana dan pebibitan masyarakat dalam perencanaan maupun realisasi penyediaan RTH dan fasilitas pendukungnya, dengan merencanakan RTH yang sudah ada
3	Belum adanya pengaturan secara spesifik berkaitan dengan KDH pada skala mikro di kavling bangunan	3 Menyusun Panduan KDH yang disinkronkan dengan KDB dan KLB untuk tiap kavling, dengan tetap mempertahankan ekistensi zona hijau secara makronya
		Weakness - Opportunity
1		1 Menyusun panduan penataan ruang terbuka untuk skala yang lebih mikro yakni pada lingkungan permukiman
2		2 Menyusun panduan penataan jalur hijau secara detail pada tiap ruas jalan yang juga dapat berfungsi sebagai peneduh jalur pedestrian maupun meminimalisir polusi akibat emisi kendaraan bermotor
		Weakness - Threat
1		1 Upaya pengisian RTH pada sub-sub kawasan, terutama pemukiman serta melakukan penataan vegetasi yang disesuaikan dengan potensi ekistingnya
2		2 Menata jalur hijau di sepanjang ruas jalan kawasan sebagai pola yang dapat dijadikan acuan dalam pengendalian ruang terbuka di sub kawasan
3		3 SINKRONISASI RENCANA PERUBAHAN yang mengatur penggunaan lahan, batas intensitas dan ketinggian KDH dalam upaya mengkonservasi ruang hijau dari skala mikro (pekarangan) hingga skala makro (kawasan lindung, RTH Publik, dsb)

Rekomendasi :

- 1) Memperkuat peran RTH Publik yang sudah ada seperti Alun-alun, dengan penambahan fasilitas pendukungnya
- 2) Menata dan mengadakan penghijauan di tiap ruas jalan

f. Tata kualitas lingkungan;

IDENTIFIKASI DAN ANALISIS FAKTOR SWOT UNTUK ASPEK TATA KUALITAS LINGKUNGAN

Aspek Tata Kualitas Lingkungan	Faktor Internal		Faktor Eksternal	
	Strength / Potensi	Weakness / Permasalahan	Opportunity / Kesempatan	Threat / Kendala / Hambatan
	Alun-alun sebagai elemen penanda kawasan yang turut memberi identitas atau karakter pada kawasan rencana	Tampilan antar bangunan yang belum mampu menciptakan karakter lingkungan pada sub-sub kawasan	Ekstensi kawasan sebagai salah satu pusat aktifitas dalam skala kabupaten	Kekurangan terpaduan tampilan bangunan di pemukiman sehingga kurang dapat mendukung penciptaan karakter
Tipologi pola sirkulasi yang linier dan semi grid memberikan orientasi yang lebih mudah	Belum adanya kesinambungan kesatuan antar ruang kawasan dari tampilan bangunan-bangunannya	Letak kawasan yang dilalui oleh jalur trans sulawesi sehingga memiliki nilai strategis yang dapat ditunjukkan dari karakter khas kawasan	Belum adanya panduan pengaturan elemen yang memudahkan pemakai jalan dalam berorientasi dan bersirkulasi	
Beberapa bangunan kunci, seperti Kantor Bupati atau Sekolah yang menjadi bangunan penanda dan memberi ciri identitas kawasan	Belum adanya panduan yang mengatur tampilan wajah jalan yang berskala manusiawi	Ekstensi bukit batu sebagai elemen fisik alamiah yang dapat ditata menjadi elemen penanda dan pemberi orientasi	Tidak ada perbedaan yang jelas antar sistim penanda berdasarkan fungsi peruntukan lahan pada sub-sub kawasan	



Kondisi elemen bangunan dan lingkungan yang menciptakan identitas/karakter kawasan, baik dari bangunan kunci, tugu, wajah jalan, hingga pada sistim rambu dan pengarah


Rumusan Strategi Penataan Aspek Tata Kualitas Lingkungan	Strength	Weakness
	Kekuatan / Potensi	Kelemahan / Permasalahan
1	Alun-alun sebagai elemen penanda kawasan yang turut memberi identitas atau karakter pada kawasan rencana	1 Tampilan antar bangunan yang belum mampu menciptakan karakter lingkungan pada sub-sub kawasan
2	Tipologi pola sirkulasi yang linier dan semi grid memberikan orientasi yang lebih mudah	2 Belum adanya kesinambungan kesatuan antar sub kawasan dari tampilan bangunan-bangunannya
3	Beberapa bangunan kunci, seperti Kantor Bupati atau Sekolah yang menjadi bangunan penanda dan memberi ciri identitas kawasan	3 Belum adanya panduan yang mengatur tampilan wajah jalan yang berskala manusiawi
Opportunity		Strategy WO
Prospek / Kesempatan		Strength - Opportunity
1	Ekstensi kawasan sebagai salah satu pusat aktifitas dalam skala kabupaten	1 Memperkuat ekistensi dan peran alun-alun sebagai elemen penanda makro di kawasan rencana
2	Letak kawasan yang dilalui oleh jalur trans sulawesi sehingga memiliki nilai strategis yang dapat ditunjukkan dari karakter khas kawasan	2 Mengintegrasikan kemudahan bersirkulasi dengan memperkuat karakter pola sirkulasi yang sudah ada, yang juga sekaligus berperan sebagai jalur trans sulawesi
3	Ekstensi bukit batu sebagai elemen fisik alamiah yang dapat ditata menjadi elemen penanda dan pemberi orientasi	3 Memperkuat ekistensi bangunan-bangunan kunci sebagai penanda sub kawasan dan gunung batu sebagai penanda masuk kawasan yang sifatnya lebih makro
Threat		Strategy WT
Kendala / Hambatan		Strength - Threat
1	Kekurangan terpaduan tampilan bangunan di pemukiman sehingga kurang dapat mendukung penciptaan karakter	1 Menyusun panduan dengan mengacu pada kesatuan tema berdasarkan tipologi pola sirkulasi
2	Belum adanya panduan pengaturan elemen signage lainnya, seperti papan penunjuk, rambu dan sebagainya	2 Mengintegrasikan peran bangunan kunci sebagai penanda dengan panduan pengaturan elemen signage lainnya, seperti papan penunjuk, rambu dan sebagainya
3	Tidak ada perbedaan yang jelas antar sistim penanda berdasarkan fungsi peruntukan lahan pada sub-sub kawasan	3 Pembinaan panduan sistim penanda berdasarkan fungsi dan tema tiap sub kawasan dengan mengacu pada ekistensi bangunan atau ruang terbuka sebagai landmark yang memberi ciri khas pada tiap fungsi peruntukan
		Weakness - Opportunity
1		1 Menyusun panduan guidelines tata kualitas lingkungan yang berkaitan dengan keterpaduan tampilan bangunan yang berkarakter sebagai kawasan pusat aktifitas berskala kabupaten
2		2 Merumuskan konsep dan desain wajah bangunan dan lingkungan yang mampu menimbulkan kesan berkaitan dengan kedudukan kawasan yang dilalui oleh jalur trans sulawesi
3		3 Mengkronisasikan tampilan wajah jalan dengan panduan yang mempertimbangkan skala manusiawi dengan penempatan elemen tertentu baik yang bersifat makro maupun mikro
		Weakness - Threat
1		1 Menata tampilan antar bangunan yang mencakup keterpaduan dan kesinambungan kesatuan dan konteks sehingga dapat mendukung penciptaan karakter yang berkualitas
2		2 Mengusulkan prototype desain wajah jalan yang dapat meningkatkan kualitas lingkungan secara makro di lokasi perencanaan.
3		3 Penataan sistim penanda yang ada dengan memasukkan atau mengadopsi unsur-unsur budaya lokal/ setempat

g. Sistem prasarana dan utilitas lingkungan

Rekomendasi :

- 1) Perlunya memperjelas dan mempertegas karakter bangunan yang sudah ada berdasarkan tipologi fungsinya.
- 2) Memperkuat atau menambah elemen yang dapat menjadi penanda identitas bangunan yang lebih informatif dan khas

h. Prasarana dan utilitas lingkungan;

IDENTIFIKASI DAN ANALISIS FAKTOR SWOT UNTUK ASPEK SISTEM PRASARANA DAN UTILITAS LINGKUNGAN																																		
Aspek Prasarana dan Utilitas Lingkungan	Faktor Internal		Faktor Eksternal																															
	Strength Keuatan / Potensi	Weakness Kelemahan / Permasalahan	Opportunity Prospek / Kesempatan	Threat Kendala / Hambatan																														
1	Prasarana existing yang sudah berperan dalam melayani kawasan dan dapat dijadikan modal awal dalam mendukung aktifitas kawasan	Belum ada hirarki yang jelas dalam pola distribusi jaringan utilitas yang berpengaruh pada efisiensi layanan	Prioritas pembangunan sektor prasarana dan utilitas kawasan dari kawasan makro hingga ke sub-sub kawasan	Prasarana Kawasan perencanaan belum berorientasi pada kaidah ramah lingkungan																														
2	Tipologi struktur jalan kawasan existing yang memudahkan dalam pengaturan jaringan distribusi	Belum ada sistem jaringan pengamanan kebakaran yang terdistribusi ke sub-sub kawasan	Keterpaduan antar jaringan yang tidak dapat terlepas dari sistem induk kawasan yang lebih luas/makro kabupaten	Kondisi sistem prasarana dan utilitas kawasan yang lebih makro yang belum terata sehingga berpengaruh pada kawasan rencana yang sifatnya lebih mikro																														
3	Kondisi topografi pada sebagian besar kawasan rencana yang relatif datar yang memudahkan pemasangan jaringan	Sistem pengelolaan sampah yang masih konvensional dan belum terpadu	Singgungan rute jalan trans-sulawesi dengan status jalan negara sehingga memiliki nilai strategis yang menguntungkan kawasan	Kesadaran dan informasi yang kurang pada masyarakat tentang pengelolaan limbah cair rumah tangga dan sampah																														
 <p>Kondisi standart prasarana dan utilitas lingkungan seperti jaringan listrik, air bersih, telekomunikasi, sampah, dan drainase</p>																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Strength</th> <th colspan="2">Weakness</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Keuatan / Potensi</th> <th colspan="2">Kelemahan / Permasalahan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Prasarana existing yang sudah berperan dalam melayani kawasan dan dapat dijadikan modal awal dalam mendukung aktifitas kawasan</td> <td>1</td> <td>Belum ada hirarki yang jelas dalam pola distribusi jaringan utilitas yang berpengaruh pada efisiensi layanan</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Tipologi struktur jalan kawasan existing yang memudahkan dalam pengaturan jaringan distribusi</td> <td>2</td> <td>Belum ada sistem jaringan pengamanan kebakaran yang terdistribusi ke sub-sub kawasan</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Kondisi topografi pada sebagian besar kawasan rencana yang relatif datar yang memudahkan pemasangan jaringan</td> <td>3</td> <td>Sistem pengelolaan sampah yang masih konvensional dan belum terpadu</td> </tr> </tbody> </table>					Strength		Weakness		Keuatan / Potensi		Kelemahan / Permasalahan		1	Prasarana existing yang sudah berperan dalam melayani kawasan dan dapat dijadikan modal awal dalam mendukung aktifitas kawasan	1	Belum ada hirarki yang jelas dalam pola distribusi jaringan utilitas yang berpengaruh pada efisiensi layanan	2	Tipologi struktur jalan kawasan existing yang memudahkan dalam pengaturan jaringan distribusi	2	Belum ada sistem jaringan pengamanan kebakaran yang terdistribusi ke sub-sub kawasan	3	Kondisi topografi pada sebagian besar kawasan rencana yang relatif datar yang memudahkan pemasangan jaringan	3	Sistem pengelolaan sampah yang masih konvensional dan belum terpadu										
Strength		Weakness																																
Keuatan / Potensi		Kelemahan / Permasalahan																																
1	Prasarana existing yang sudah berperan dalam melayani kawasan dan dapat dijadikan modal awal dalam mendukung aktifitas kawasan	1	Belum ada hirarki yang jelas dalam pola distribusi jaringan utilitas yang berpengaruh pada efisiensi layanan																															
2	Tipologi struktur jalan kawasan existing yang memudahkan dalam pengaturan jaringan distribusi	2	Belum ada sistem jaringan pengamanan kebakaran yang terdistribusi ke sub-sub kawasan																															
3	Kondisi topografi pada sebagian besar kawasan rencana yang relatif datar yang memudahkan pemasangan jaringan	3	Sistem pengelolaan sampah yang masih konvensional dan belum terpadu																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Opportunity</th> <th colspan="2">Strategy SO</th> <th colspan="2">Strategy WO</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Prospek / Kesempatan</th> <th colspan="2">Strength - Opportunity</th> <th colspan="2">Weakness - Opportunity</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Prioritas pembangunan sektor prasarana dan utilitas kawasan dari kawasan makro hingga ke sub-sub kawasan</td> <td>1</td> <td>Memprioritaskan serta mengoptimalkan kondisi prasarana dan utilitas yang sudah ada serta meningkatkan kapasitas dan kualitas layanan sebagai prioritas dasar pembangunan</td> <td>1</td> <td>Menyusun panduan guidelines yang mengarahkan pola distribusi jaringan yang hirarkis dan disinkronkan dengan jaringan yang lebih makro sebagai kesatuan dengan kawasan lain disekitarnya</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Keterpaduan antar jaringan yang tidak dapat terlepas dari sistem induk kawasan yang lebih luas/makro kabupaten</td> <td>2</td> <td>Memfaatkan dan mengintegrasikan sistem jaringan utilitas dan prasarana di kawasan rencana dengan kawasan secara makro atau sekitarnya</td> <td>2</td> <td>Menyusun panduan dan pedoman pengelolaan sampah yang disinkronkan dengan pola pengelolaan sampah secara terpadu dengan kawasan yang lebih luas</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Singgungan rute jalan trans-sulawesi dengan status jalan negara sehingga memiliki nilai strategis yang menguntungkan kawasan</td> <td>3</td> <td>Memfaatkan kapabilitas kondisi topografi, tipologi struktur jalan dan eksistensi rute jalan trans sulawesi dalam merencanakan mengembangkan sistim prasarana dan utilitas kawasan</td> <td>3</td> <td>Merencanakan sistim jaringan pengamanan kebakaran secara merata dipadukan dengan sistim jaringan yang lebih luas</td> </tr> </tbody> </table>					Opportunity		Strategy SO		Strategy WO		Prospek / Kesempatan		Strength - Opportunity		Weakness - Opportunity		1	Prioritas pembangunan sektor prasarana dan utilitas kawasan dari kawasan makro hingga ke sub-sub kawasan	1	Memprioritaskan serta mengoptimalkan kondisi prasarana dan utilitas yang sudah ada serta meningkatkan kapasitas dan kualitas layanan sebagai prioritas dasar pembangunan	1	Menyusun panduan guidelines yang mengarahkan pola distribusi jaringan yang hirarkis dan disinkronkan dengan jaringan yang lebih makro sebagai kesatuan dengan kawasan lain disekitarnya	2	Keterpaduan antar jaringan yang tidak dapat terlepas dari sistem induk kawasan yang lebih luas/makro kabupaten	2	Memfaatkan dan mengintegrasikan sistem jaringan utilitas dan prasarana di kawasan rencana dengan kawasan secara makro atau sekitarnya	2	Menyusun panduan dan pedoman pengelolaan sampah yang disinkronkan dengan pola pengelolaan sampah secara terpadu dengan kawasan yang lebih luas	3	Singgungan rute jalan trans-sulawesi dengan status jalan negara sehingga memiliki nilai strategis yang menguntungkan kawasan	3	Memfaatkan kapabilitas kondisi topografi, tipologi struktur jalan dan eksistensi rute jalan trans sulawesi dalam merencanakan mengembangkan sistim prasarana dan utilitas kawasan	3	Merencanakan sistim jaringan pengamanan kebakaran secara merata dipadukan dengan sistim jaringan yang lebih luas
Opportunity		Strategy SO		Strategy WO																														
Prospek / Kesempatan		Strength - Opportunity		Weakness - Opportunity																														
1	Prioritas pembangunan sektor prasarana dan utilitas kawasan dari kawasan makro hingga ke sub-sub kawasan	1	Memprioritaskan serta mengoptimalkan kondisi prasarana dan utilitas yang sudah ada serta meningkatkan kapasitas dan kualitas layanan sebagai prioritas dasar pembangunan	1	Menyusun panduan guidelines yang mengarahkan pola distribusi jaringan yang hirarkis dan disinkronkan dengan jaringan yang lebih makro sebagai kesatuan dengan kawasan lain disekitarnya																													
2	Keterpaduan antar jaringan yang tidak dapat terlepas dari sistem induk kawasan yang lebih luas/makro kabupaten	2	Memfaatkan dan mengintegrasikan sistem jaringan utilitas dan prasarana di kawasan rencana dengan kawasan secara makro atau sekitarnya	2	Menyusun panduan dan pedoman pengelolaan sampah yang disinkronkan dengan pola pengelolaan sampah secara terpadu dengan kawasan yang lebih luas																													
3	Singgungan rute jalan trans-sulawesi dengan status jalan negara sehingga memiliki nilai strategis yang menguntungkan kawasan	3	Memfaatkan kapabilitas kondisi topografi, tipologi struktur jalan dan eksistensi rute jalan trans sulawesi dalam merencanakan mengembangkan sistim prasarana dan utilitas kawasan	3	Merencanakan sistim jaringan pengamanan kebakaran secara merata dipadukan dengan sistim jaringan yang lebih luas																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Threat</th> <th colspan="2">Strategy ST</th> <th colspan="2">Strategy WT</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Kendala / Hambatan</th> <th colspan="2">Strength - Threat</th> <th colspan="2">Weakness - Threat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Prasarana Utilitas kawasan perencanaan belum berorientasi pada kaidah ramah lingkungan</td> <td>1</td> <td>Meningkatkan mutu dan kapasitas layanan utilitas dan prasarana yang sudah ada serta disesuaikan dengan kaidah ramah lingkungan</td> <td>1</td> <td>Menyusun rencana penataan jaringan secara berjenjang dan mempertimbangkan kaidah ramah lingkungan</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Kondisi sistem prasarana dan utilitas kawasan yang lebih makro yang belum terata sehingga berpengaruh pada kawasan rencana yang sifatnya lebih mikro</td> <td>2</td> <td>Memadukan rencana tata prasarana dan utilitas dengan kawasan yang lebih luas atau disekitarnya sebagai satu kesatuan jaringan yang saling berpengaruh</td> <td>2</td> <td>Menyusun rencana jaringan pengamanan kebakaran yang terdistribusi dengan memadukan pada rencana sistim yang lebih makro</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Kesadaran dan informasi yang kurang pada masyarakat tentang pengelolaan limbah cair rumah tangga dan sampah</td> <td>3</td> <td>Pelembutan dan sosialisasi tata cara pengelolaan limbah cair rumah tangga dan sampah yang sesuai dan ramah lingkungan</td> <td>3</td> <td>Memadukan serta sosialisasikan pengelolaan sampah secara kolektif yang juga melibatkan kawasan yang lebih luas dengan penyediaan TPA bersama serta sistim pengelolannya (sanitary landfil) atau pengelolaan secara mandiri namun yang ramah lingkungan dan bertanggung jawab</td> </tr> </tbody> </table>					Threat		Strategy ST		Strategy WT		Kendala / Hambatan		Strength - Threat		Weakness - Threat		1	Prasarana Utilitas kawasan perencanaan belum berorientasi pada kaidah ramah lingkungan	1	Meningkatkan mutu dan kapasitas layanan utilitas dan prasarana yang sudah ada serta disesuaikan dengan kaidah ramah lingkungan	1	Menyusun rencana penataan jaringan secara berjenjang dan mempertimbangkan kaidah ramah lingkungan	2	Kondisi sistem prasarana dan utilitas kawasan yang lebih makro yang belum terata sehingga berpengaruh pada kawasan rencana yang sifatnya lebih mikro	2	Memadukan rencana tata prasarana dan utilitas dengan kawasan yang lebih luas atau disekitarnya sebagai satu kesatuan jaringan yang saling berpengaruh	2	Menyusun rencana jaringan pengamanan kebakaran yang terdistribusi dengan memadukan pada rencana sistim yang lebih makro	3	Kesadaran dan informasi yang kurang pada masyarakat tentang pengelolaan limbah cair rumah tangga dan sampah	3	Pelembutan dan sosialisasi tata cara pengelolaan limbah cair rumah tangga dan sampah yang sesuai dan ramah lingkungan	3	Memadukan serta sosialisasikan pengelolaan sampah secara kolektif yang juga melibatkan kawasan yang lebih luas dengan penyediaan TPA bersama serta sistim pengelolannya (sanitary landfil) atau pengelolaan secara mandiri namun yang ramah lingkungan dan bertanggung jawab
Threat		Strategy ST		Strategy WT																														
Kendala / Hambatan		Strength - Threat		Weakness - Threat																														
1	Prasarana Utilitas kawasan perencanaan belum berorientasi pada kaidah ramah lingkungan	1	Meningkatkan mutu dan kapasitas layanan utilitas dan prasarana yang sudah ada serta disesuaikan dengan kaidah ramah lingkungan	1	Menyusun rencana penataan jaringan secara berjenjang dan mempertimbangkan kaidah ramah lingkungan																													
2	Kondisi sistem prasarana dan utilitas kawasan yang lebih makro yang belum terata sehingga berpengaruh pada kawasan rencana yang sifatnya lebih mikro	2	Memadukan rencana tata prasarana dan utilitas dengan kawasan yang lebih luas atau disekitarnya sebagai satu kesatuan jaringan yang saling berpengaruh	2	Menyusun rencana jaringan pengamanan kebakaran yang terdistribusi dengan memadukan pada rencana sistim yang lebih makro																													
3	Kesadaran dan informasi yang kurang pada masyarakat tentang pengelolaan limbah cair rumah tangga dan sampah	3	Pelembutan dan sosialisasi tata cara pengelolaan limbah cair rumah tangga dan sampah yang sesuai dan ramah lingkungan	3	Memadukan serta sosialisasikan pengelolaan sampah secara kolektif yang juga melibatkan kawasan yang lebih luas dengan penyediaan TPA bersama serta sistim pengelolannya (sanitary landfil) atau pengelolaan secara mandiri namun yang ramah lingkungan dan bertanggung jawab																													

Rekomendasi :

- 1) Perlunya penataan jaringan kabel untuk mendukung penciptaan wajah jalan yang teratur, termasuk mempertimbangkan keamanan bangunan
- 2) Diperlukan pengadaan jaringan pengamanan kebakaran berupa hidrant dengan sebaran pada titik-titik potensial kawasan
- 3) Normalisasi saluran drainase serta pengadaan dan penataan jalur saluran yang disesuaikan dengan pertimbangan efisiensi dan hirarki kapasitasnya
- 4) Diperlukan instalasi pengolah limbah cair dan air kotor rumah tangga pada tiap kavling bangunan, sebelum limbah tersebut dibuang/dialirkan ke saluran drainase umum (riol kota)

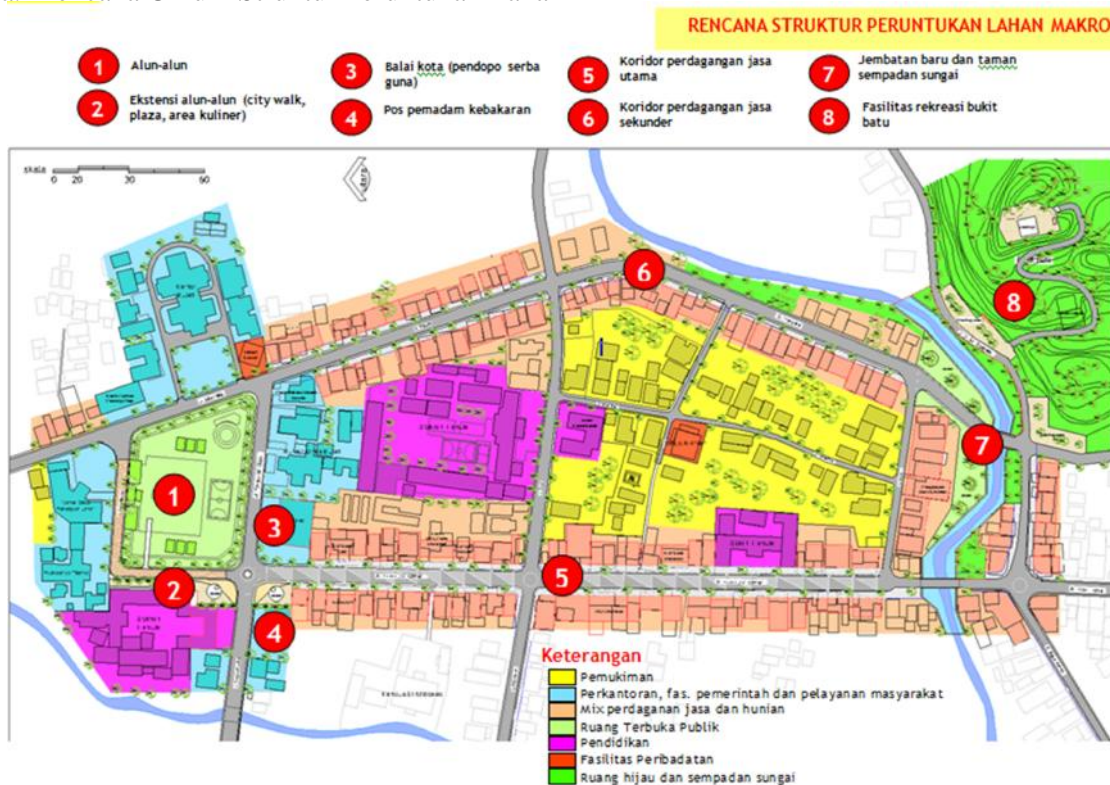
2. Rencana Umum Penataan kawasan

Sebelum penyusunan rencana umum dalam penataan Kawasan Tilamuta ini, maka diperlukan suatu tema yang berfungsi untuk memberikan arahan terhadap panduan penataan kawasan. Penentuan tema ini didasarkan beberapa hal yakni; Arahan RTRW Kota Boalemo 2008-2028, Masterplan Tilamuta kota Pantai; Kondisi fisik kewilayahan (potensi dan problematik) serta Kecenderungan perkembangan kawasan.. Berikut ini adalah tabel yang menguraikan penentuan tema blok pengembangan :

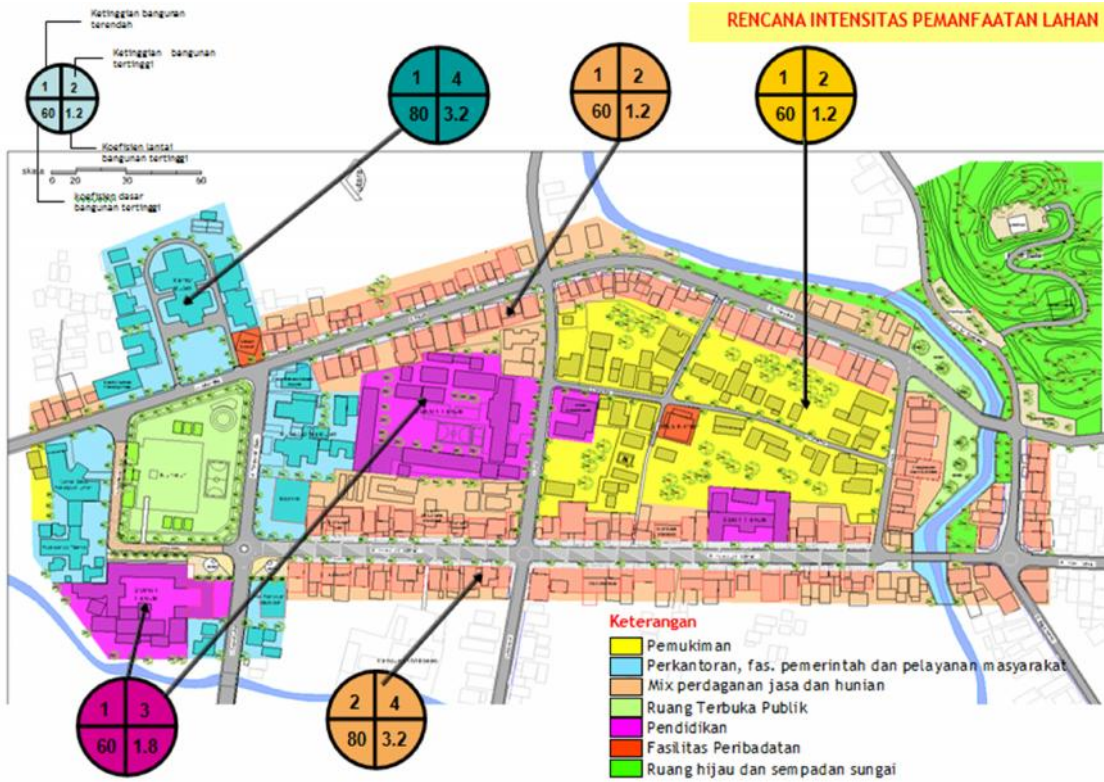
Tabel 3.12. Rencana Tema kawasan berdasarkan blok pengembangan

Blok	Tema Eksisting	Arahan RTRW Boalemo 2009-2029	Arahan Masterplan Tilamuta Kota Pantai	Interpretasi Arahan RTBL	Tema Rencana
A	Ruang Terbuka Publik (Alun-Alun)	sub pusat pengembangan perkotaan (skala pelayanan kabupaten)	Pengembangan RTH Publik	RTH Publik	RTH dan Fasilitas Pelayanan Publik/pemerintahan
	Sekolah		Fasilitas Pendidikan	Fasilitas Pendidikan terpadu	
	Puskesmas		Fasilitas Kesehatan	Fasilitas Kesehatan	
	Hunian (Perumahan Polisi)		RTH Publik	Ekstensi RTH Publik	
	Perkantoran		Fasilitas pemerintahan	Fasilitas pemerintahan	
	Monumen (landmark)		Monumen (landmark)	Monumen (landmark)	
B	Hunian	sub pusat pengembangan perkotaan (skala pelayanan kabupaten)	Pemukiman	Mix Hunian dan komersial	Fasilitas Publik/pemerintahan dan segmen jasa perdagangan moderen
	Jasa dan perdagangan		Jasa dan perdagangan	Jasa dan perdagangan Moderen	
	Rumah Dinas Bupati		Fasilitas pemerintahan	Fasilitas pemerintahan	
	Perpustakaan		Fasilitas Publik	Fasilitas pelayanan Publik	
	Sekolah		Fasilitas Pendidikan	Fasilitas Pendidikan terpadu	
	Mess Kejaksanaan		Fasilitas pemerintahan	Fasilitas Publik (Balai kota)	
C	Jasa dan perdagangan	sub pusat pengembangan perkotaan (skala pelayanan kabupaten)	Jasa dan perdagangan	Jasa dan perdagangan moderen	Segmen jasa perdagangan moderen dan Hunian Terencana
	Hunian		Pemukiman	Hunian terencana	
	Sekolah		Fasilitas Pendidikan	Fasilitas Pendidikan terpadu	
D	Jasa dan perdagangan	sub pusat pengembangan perkotaan (skala pelayanan kabupaten)	Jasa dan perdagangan	Jasa dan perdagangan moderen	Fasilitas rekreasi dan segmen jasa perdagangan moderen
	Bukit Batu		Konservasi (pembangunan terbatas)	Fasilitas Rekreasi (resting area, gardu pemandangan, evakuasi bencana)	

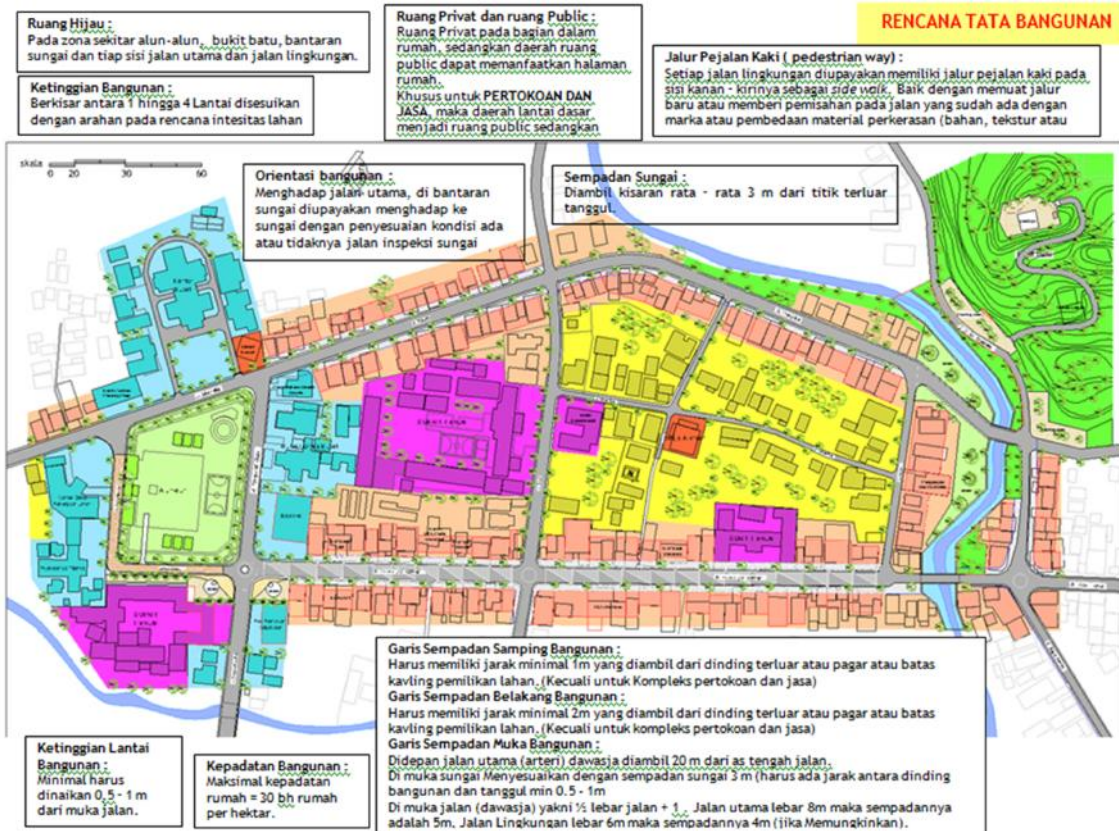
a. Rencana Umum Struktur Peruntukan Lahan



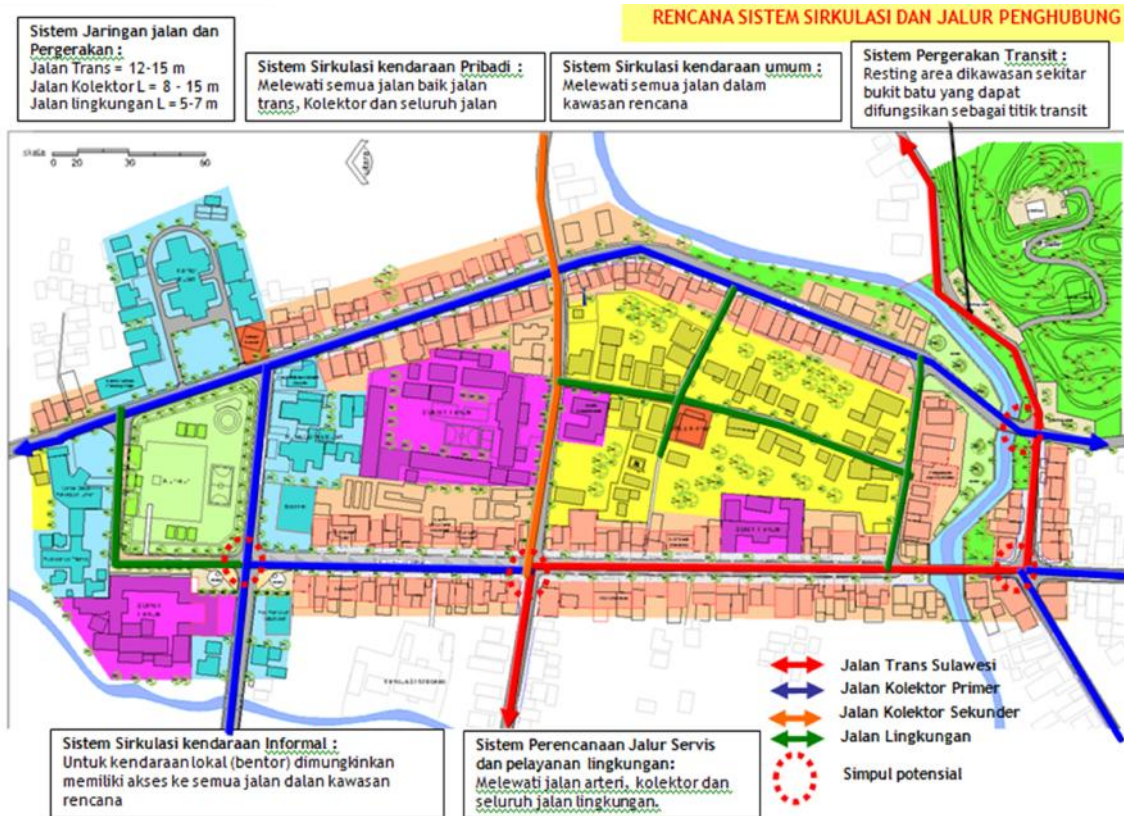
b. Rencana Umum Intensitas Pemanfaatan Lahan



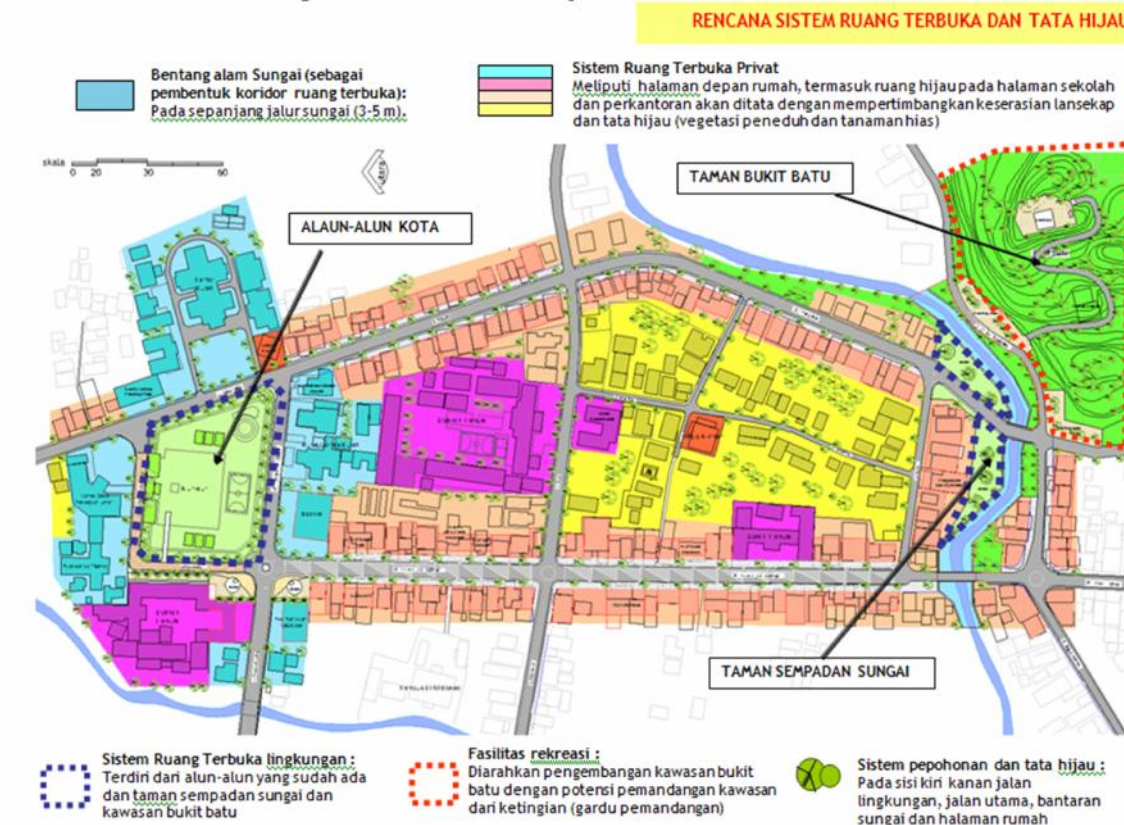
c. Rencana Umum Tata Bangunan



d. Rencana Umum Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung



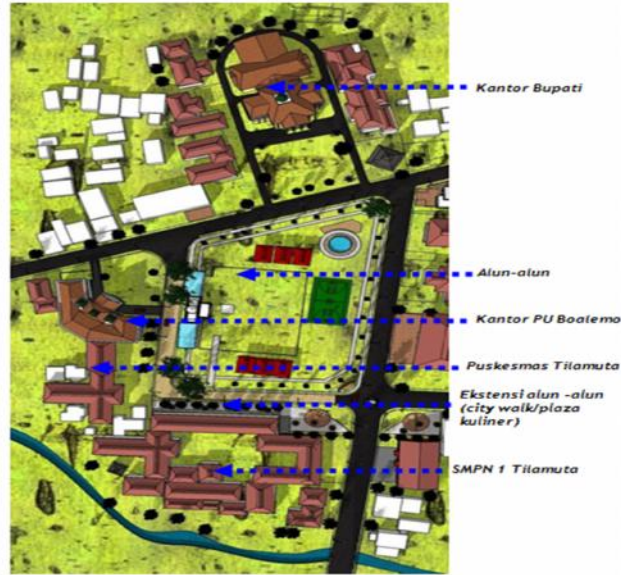
e. Rencana Umum Ruang Terbuka dan Tata Hijau



3. Panduan Umum Penataan kawasan (*Urban Guidelines*)

a. Panduan Umum penataan Blok A

ATURAN WAJIB	
Peruntukan Lahan	: Perkantoran, Alun-alun dan Fasilitas umum berskala kota, Sekolah dan Puskesmas
KLB	: 0,8 dan 2,4
KDB	: 40 - 60%
KDH	: 30-40%
KTB	: 60%
Tinggi Bangunan	: 1 - 2 Lantai 2 - 4 Lantai (Perkantoran)
Ruwajsa (GSB)	: 5,5 m dibulatkan 6 m
ATURAN ANJURAN	
Lebar jalan	: 7 - 8 m (jalan Lingkungan sekitar alun-alun/ Jl Abas Mahmud) 9 m (jalan Kolektor utama Jl. Merdeka dan Jl. Thoyib M. Gobel)
Lebar Trotoar	: 1 - 1,5 m
Jenis Parkir	: (Yes) Off Road (diwajibkan) (Yes) On-street paralel (khusus untuk Jl. Abas Mahmud) (Yes) Parkir kawasan (dianjurkan) 90° di depan/ belakang bangunan kantor.
Kapasitas Parkir	: 1 Parkir TIAP 100 M2 Luas LT bruto
Blok Masa Bangunan	: Penataan Blok masa bangunan di area perkantoran harus memiliki koherensi bangunan dengan yang lain (religi & bertasbih). Bentuk massa bangunan diarahkan pada bentuk kotak (kesan formal, tipologi bangunan perkantoran).
Vegetasi	: Pohon Peneduh di daerah parkir dan pengarah (palem dan cemara udang), disekitar alun-alun. Akarnya tidak merusak trotoar.
Street Furniture	: Lampu Jalan, tempat sampah, tempat duduk dan telepon umum
Signase	: Pada jalur jalan utama ditempatkan lampu jalan + signase. Reklame umum dilarang pada bagian jalan depan bangunan.
Orientasi Bangunan	: Menghadap jalan utama, jalan lingkungan dan alun-alun.

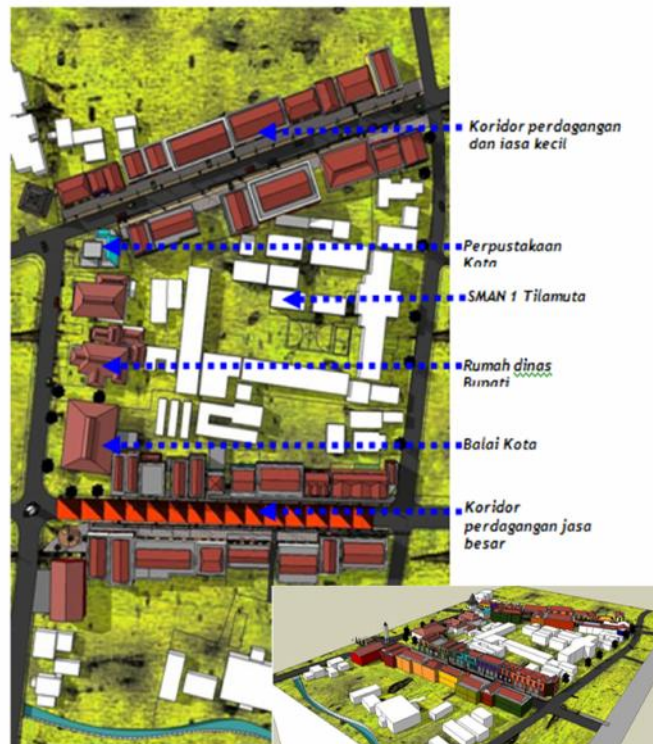


Site plan dan perspektif rencana kawasan Blok A



b. Panduan Umum penataan Blok B

ATURAN WAJIB	
Peruntukan Lahan	: Mix use jasa perdagangan, fasilitas pemerintahan, dan pendidikan serta hunian yang menyatu dengan tempat usaha
KLB	: 0,8 dan 2,4
KDB	: 60 - 80%
KDH	: 10%
KTB	: 80%
Tinggi Bangunan	: 2 - 4 Lantai
Ruwajsa (GSB)	: 10 m (Jl Husni. DJ Rahman Jl. Merdeka dan Jl. Thoyib M Gobel) 8 m (Jl. Siswa)
ATURAN ANJURAN	
Lebar jalan	: 9 m (jalan Kolektor/utana)
Lebar Trotoar	: 1 - 1,5 m
Jenis Parkir	: (Yes) Off Road (diwajibkan) (Yes) On Road paralel (khusus Jl. Siswa dan Jl. Thoyib M Gobel) (Yes) Parkir basement (dianjurkan) 90° di depan/ belakang bangunan
Kapasitas Parkir	: 1 Parkir tiap 60 M2 Luas LT bruto
Blok Masa Bangunan	: Mempertahankan irama yang regular dari bagian depan bangunan pada satu blok. Bagian depan bangunan retail harus mempertimbangkan penonjolan ekspresi arsitektur atau model detail dan struktur, warna dan tekstur. Bentuk dasar kotak langgam modern dan minimalis
Vegetasi	: Pohon Peneduh di daerah parkir dan pengarah (palem atau cemara, dll) diusahakan ada kesan menyatu dengan bangunan di sepanjang jalan utama. Akarnya tidak merusak trotoar.
Street Furniture	: Lampu Jalan, tempat sampah,
Signase	: Pada jalur jalan utama ditempatkan lampu jalan + signase. Reklame umum ditempatkan /diatur pada depan /wajah bangunan.
Orientasi Bangunan	: Menghadap jalan utama



Site plan dan perspektif rencana kawasan Blok B

V. KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini dapat disimpulkan untuk rencana umum dan panduan untuk pada Kawasan Talamuta ialah :

1. Blok A tetap dipertahankan fungsi dominan eksistingnya sebagai kawasan perkantoran dan alun-alun dengan tambahan penataan bangunan sekitarnya (terutama disisi SMPN 1, Rumah dinas Polisi dan mess Kejaksaan) serta mengatur panduan pengembangan rencana citywalk sebagai ekspansi ruang publik (alun-alun), balai kota dan pos pemadam kebakaran.
2. Blok B sebagai blok campuran perdagangan jasa, pendidikan dan hunian akan ditata mengacu pada keserasian antar fungsi. Untuk segmen Jl. Husni DJ Rahman diarahkan sebagai koridor komersil primer, sedangkan segmen Jl. Merdeka diarahkan sebagai pendukung kegiatan komersil sekunder. Untuk segmen Jl. Siswa tetap diarahkan penataannya sebagai segmen pendidikan (SMAN 1 Talamuta)
3. Blok C diarahkan penataannya menjadi sebagai blok campuran yang dikembangkan berdasarkan fungsi tematik eksisting. Untuk segmen terusan Jl. Husni DJ Rahman dikembangkan sebagai lanjutan koridor komersil primer di blok B. Demikian pula untuk terusan Jl. Merdeka diarahkan penataannya sebagai terusan segmen komersil sekunder. Untuk segmen Jl. Ishak Pedju diarahkan penataannya untuk segmen hunian yang dilengkapi dengan fasilitas lingkungan.
4. Blok D sebagai salah satu simpul aktifitas komersil dan bukit batunya, diarahkan penataannya sebagai titik bangkitan aktifitas sekunder untuk mengimbangi titik bangkitan aktifitas primer di kawasan sekitar alun-alun. Dengan potensi alamiah bukit batu, akan diatur panduan rencana pengembangannya sebagai tempat rekreasi, titik 0 kawasan, pendopo (gardu pemandangan), tempat evakuasi jika terjadi bencana (banjir/tsunami). Untuk fungsi komersil di simpang Jl. HM Soeharto, Aipa Aminu, Husni DJ Rahman dan Raja Hurudji, tetap dipertahankan dengan mengarahkan panduan penataan aspek-aspek bangunan dan ruang luarnya.

Saran dalam penelitian ini ialah :

1. Perlu adanya action plan agar produk RTBL dapat berjalan sesuai fungsinya
2. Perlu dibentuk kelembagaan yang bertugas mengawasi pembangunan agar sesuai dengan rencana dan panduan kawasan yang telah disusun.
3. Perlu didukung dengan Perda atau minimal Peraturan Bupati/Walikota agar mempunyai kekuatan hukum.

Daftar Pustaka

- Catanese A. J., 1989. *Perencanaan Kota*. Penerbit Erlangga, Jakarta
- Permen PU. No. 06/PRT/M/2007. Tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
- Rangkuti, F. 2001. *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis – Reorientasi Konsep Perencanaan Strategis Untuk Menghadapi Abad 21*. Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Salfira, A. 1995. *Feel Of the Land Part Two Urban Design Elements, A point of view*.
- Shirvani, H, 1985. *Urban Design Process*. Penerbit Vannostrand Reinhold Company, New York.