



Penataan Daerah Pusat Kegiatan Bisnis/ *Central Business District (CBD)* Bombana, Sulawesi Tenggara

Windi¹, Akhmad Akromusyuhada²

^{1,2} Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Pelita Bangsa
Bekasi, Indonesia

Korespondensi email: windi@pelitabangsa.ac.id

Abstrak

The city is the center of settlement and the place where the activities of the population are concentrated which have administrative boundaries that are regulated in legislation. The Central Business District (CBD) is a small part of the city that is the center of all political, socio-cultural, economic and technological activities. Bombana Regency as a newly developing district really needs a comfortable, productive and sustainable city layout. This is because in its development it can provide broad opportunities for the community to articulate socio-cultural values, can provide added value, and also to improve the quality of the physical environment for the future. In achieving the vision and mission of development in Bombana Regency, regional development has the aim of developing regional autonomy and accelerating regional development achieved, one of which is through economic activity with the construction of the Central Business District (CBD) in Rumbia as the city center in Bombana Regency.

The purpose of this study is to plan the area to become the center of the community's economy that is structured architecturally, of course also aesthetically and functionally in accordance with the regional development objectives. The study was conducted using a SWOT analysis and space requirements analysis. The Bombana CBD concept is an alternative effort offered to achieve a compact city with a site location in an area that is projected to become the future CBD. The concept of mixed-use building as an alternative to prevent random developments in Bombana Regency.

Informasi Artikel

Diterima: 09-09-2020

Direvisi: 16-10-2020

Dipublikasikan: 25-10-2020

Kata Kunci

Design planning, CBD, mixed-use building

I. PENDAHULUAN

Kota merupakan tempat pemusatan fasilitas sehingga dapat memberi jaminan pemenuhan kebutuhan penghuninya dan masyarakat di wilayah pengaruhnya, yang meliputi ekonomi, sosial budaya dan pertahanan keamanan. Suria (2016) menambahkan bahwa kota merupakan pusat pemukiman dan tempat konsentrasi

kegiatan penduduk yang mempunyai batas wilayah administrasi yang diatur dalam perundangan serta merupakan wadah atau tempat berlangsungnya proses kegiatan fisik dan non fisik di luar bidang pertanian. Lupitasari (2017) menambahkan juga bahwa kota merupakan suatu kawasan permukiman yang di dalamnya terdapat berbagai kegiatan serta fasilitas pendukung

untuk mewadahi kegiatan dan kebutuhan masyarakat yang tinggal di dalamnya.

Kegiatan yang ada di perkotaan ditandai dengan adanya kegiatan perdagangan dan jasa sebagai dominasi kegiatan di perkotaan (Tarigan, 2005). *Central Business District* (CBD) atau Daerah Pusat Kegiatan (DPK) adalah bagian kecil dari kota yang merupakan pusat dari segala kegiatan politik, sosial budaya, ekonomi dan teknologi. Dewi (2016) menyebutkan bahwa CBD merupakan inti kota yang berupa kawasan perdagangan, jasa, dan kebudayaan. CBD terbentuk dari lokasi-lokasi kegiatan yang berdekatan dan mudah dicapai dengan transportasi utama.

Perancangan kota pada dasarnya merupakan kegiatan untuk mengatur ruang kota agar aktivitas kehidupan manusia dan lingkungan alam sekitarnya berkembang secara harmonis dan bersifat lestari. Hal pokok yang menjadi azas pemanfaatan ruang Indonesia yakni pada sebagian besar kota-kota di Indonesia yang berlomba-lomba membangun daerahnya, salah satunya dengan merencanakan pusat perdagangan dan jasa atau CBD.

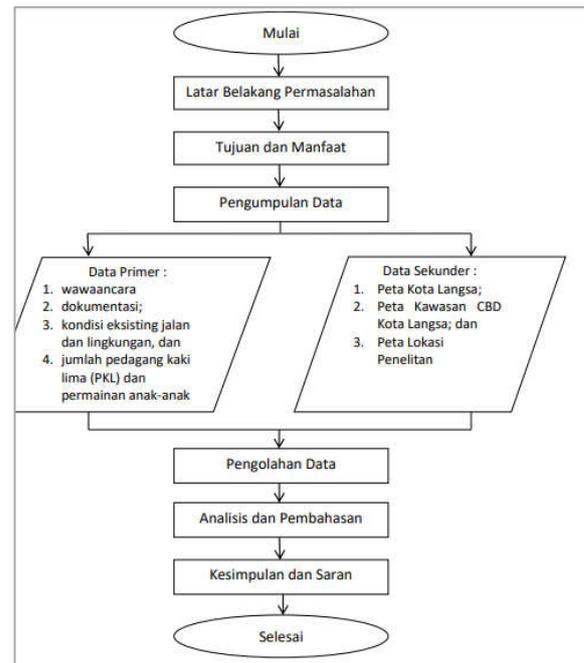
Hal pokok yang menjadi azas dalam pemanfaatan ruang adalah bahwa pada sebagian besar kota-kota di Indonesia berlomba untuk membangun daerahnya, salah satunya dengan merencanakan pusat perdagangan dan jasa atau CBD.

II. METODOLOGI

Lokasi kajian dilakukan di Rumbia sebagai pusat kota Kabupaten Bombana, Sulawesi Tenggara. Data yang digunakan sebagai bahan kajian adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang diperlukan adalah kondisi eksisting jaringan jalan dan penataan ruang di lokasi penelitian, yang terdiri dari wawancara dan dokumentasi; kondisi eksisting jalan dan lingkungan, dan jumlah pedagang kaki lima (PKL), dan permainan anak-anak.

Data yang dipakai sebagai bahan analisis dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang diperlukan meliputi kondisi eksisting

jaringan jalan dan penataan ruang di lokasi penelitian, yang terdiri atas wawancara dan dokumentasi, kondisi eksisting jalan dan lingkungan, serta fasilitas yang tersedia di lokasi penelitian. Pengumpulan data sekunder adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan mengumpulkan data yang ada pada instansi terkait, studi pustaka dan data-data hasil penelitian sebelumnya yang terkait dengan penelitian ini. Adapun data sekunder yang diperlukan terkait dengan wilayah studi adalah peta Kabupaten Bombana dan peta kawasan CBD Bombana. Tahapan proses penelitian dapat dilihat pada **Gambar 1** berikut.



Gambar 1. Diagram Kerangka Penelitian

III. HASIL

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 menyebutkan bahwa kota adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Jorge E. Hardoy dalam Hedisasrawan (2014) mendetailkan bahwa ciri-ciri kota adalah:

- a. ukuran dan jumlah penduduknya yang besar terhadap masa dan tempat;

- b. bersifat permanen;
- c. kepadatan minimum terhadap masa dan tempat;
- d. struktur dan tata ruang perkotaan seperti yang ditunjukkan oleh jalur jalan dan ruang-ruang perkotaan yang nyata;
- e. tempat dimana masyarakat tinggal dan bekerja;
- f. fungsi perkotaan minimum yang diperinci, yaitu meliputi sebuah pasar, sebuah pusat administratif atau pemerintahan, sebuah pusat militer, sebuah pusat keagamaan, atau sebuah pusat aktivitas intelektual bersama dengan kelembagaan yang sama;
- g. heterogenitas dan pembedaan yang bersifat hirarkis pada masyarakat;
- h. pusat ekonomi perkotaan yang menghubungkan sebuah daerah pertanian di tepi kota dan memproses bahan mentah untuk pemasaran yang lebih luas;
- i. pusat pelayanan bagi daerah-daerah lingkungan setempat;
- j. pusat penyebaran, memiliki suatu falsafah hidup perkotaan pada masa dan tempat tersebut.

3.1 Struktur Ruang Kota

Struktur ruang kota adalah instruktur ruang yang merupakan susunan pusat-pusat permukiman, sistem jaringan serta sistem prasarana maupun sarana. Teori struktur tata ruang kota yang berhubungan dengan perkembangan guna lahan kota dan perkembangan kota, (Chapin, 1979 dalam Kustiawan, 2006).

Kota yang kompak (*Compact City*) adalah salah satu strategi kebijakan kota untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan dengan mencapai sinergi antar atribut kota (Rochayansyah, 2006). Pada perencanaan CBD Bombana, Sulawesi Tenggara ini dikaji 6 (enam) atribut yang harus dijaga agar tercapai kota yang kompak, yaitu:

- a. Usaha kenaikan kepadatan penduduk dan lingkungan terkait

dengan optimalisasi lahan dan infrastruktur di dalam kota;

- b. Kenaikan penduduk harus disertai dengan usaha penyatuan berbagai macam kegiatan dalam suatu area yang sama (*mixed use development*), sehingga penduduk yang tinggal dimanapun di dalam kota dapat terlayani secara baik oleh sistem unit ini;
- c. Sistem transportasi umum yang intensif akan membantu menyelesaikan masalah kerusakan lingkungan dalam kota akibat transportasi manusia, selain mendorong berbagai kegiatan kota lebih aktif dan efisien;
- d. Pertimbangan besaran dan akses kota sebagai pengendali jarak maupun waktu tempuh kegiatan kota, sekaligus usaha untuk memudahkan pengkoordinasiannya;
- e. Kesejahteraan sosial-ekonomi setiap penduduk kota semakin meningkat (*better quality of life*) dan interaksi sosial yang harmonis pada semua lapisan masyarakat di tengah kota;
- f. Sebuah kota kompak merupakan target yang harus dilalui secara tahunan dikarenakan menyangkut perubahan mendasar pada sebuah kota melalui proses panjang penerapan serangkaian kebijakan kota.

3.2 Konsep Tata Guna Lahan

Pengertian lahan dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi fisik geografi, lahan adalah tempat dimana sebuah hunian mempunyai kualitas fisik yang penting dalam penggunaannya. Sementara ditinjau dari segi ekonomi lahan adalah suatu sumber daya alam yang mempunyai peranan penting dalam produksi (Lichrield dan Drabkin, 1980 dalam Kustiawan, 2006). Penggunaan lahan adalah suatu proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan

bagi maksud-maksud pembangunan secara optimal dan efisien (Sugandhy, 1989 dalam Kustiawan, 2006).

Beberapa sifat atau karakteristik lahan yang dikemukakan oleh Sujarto (1985) dan Drabkin (1980) dalam Rustiadi, dkk, 2011 adalah sebagai berikut:

- a. Secara fisik, lahan merupakan aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga, dan tidak terpengaruh oleh waktu, Lahan juga merupakan aset yang terbatas dan tidak bertambah besar kecuali melalui reklamasi;
- b. Perbedaan antara lahan tidak terbangun dan lahan terbangun adalah lahan tidak terbangun tidak akan dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai, sedangkan lahan terbangun nilainya cenderung turun karena penurunan nilai struktur bangunan yang ada di atasnya. Tetapi penurunan nilai struktur bangunan juga dapat meningkatkan nilai lahannya karena adanya harapan peningkatan fungsi penggunaan lahan tersebut selanjutnya;
- c. Lahan tidak dapat dipindahkan tetapi sebagai substitusinya intensitas penggunaan lahan dapat ditingkatkan. Sehingga faktor lokasi untuk setiap jenis penggunaan lahan tidak sama; dan
- d. Lahan tidak hanya berfungsi untuk tujuan produksi tetapi juga sebagai investasi jangka panjang (*long-term investment*).

3.3 Aksesibilitas

Menurut Black (1981 dalam Rustiadi, dkk, 2011) aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan lokasi tata guna lahan berinteraksi satu dengan yang lain, dan mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi. Ukuran fisik aksesibilitas menerangkan struktur perkotaan secara spesial tanpa melihat adanya perbedaan

yang disebabkan oleh keragaman moda transportasi yang tersedia, misalnya mobil dan angkutan umum.

Menurut IHT and DTp 1987 dalam Tamin, 1997 kriteria utama yang perlu diperhatikan dalam pembentukan Zona Transportasi adalah:

- a. Ukuran zona harus konsisten dengan kepadatan jaringan yang akan dimodel.
- b. Biasanya ukuran zona semakin membesar jika semakin jauh dari pusat kota.
- c. Ukuran zona harus lebih besar dari yang seharusnya untuk memungkinkan arus lalu lintas dibebankan ke atas jaringan jalan dengan ketepatan dan yang disyaratkan.
- d. Batas zona harus dibuat sedemikian rupa sehingga konsisten dengan jenis pola pengembangan untuk setiap zona, misalnya pemukiman, industri dan perkantoran.
- e. Batas zona harus sesuai dengan batas sensus, batas administrasi daerah dan batas zona yang digunakan oleh daerah kajian.

Batas zona harus sesuai dengan batas daerah yang digunakan dalam pengumpulan data.

3.4 Kondisi Eksisting CBD Bombana

Central Business District (CBD) atau Daerah Pusat Kegiatan (DPK) adalah bagian kecil dari kota yang merupakan pusat dari segala kegiatan politik, sosial budaya, ekonomi dan teknologi. *Central Business District* adalah daerah yang merupakan pusat kegiatan meliputi pemerintahan, perkantoran/jasa umum, perdagangan, peribadatan, pendidikan, kesehatan, perumahan, rekreasi, olah raga dan sosial budaya secara terpadu untuk memenuhi kenyamanan dan kesenangan gaya hidup modern secara harmonis. Tambunan dalam Tondobala (2012) menyebutkan bahwa dalam skala yang lebih besar, CBD menjadi superblok, dan tidak hanya memiliki fungsi perdagangan,

jasa, dan kebudayaan, namun bertambah dengan berbagai macam fungsi lainnya seperti hunian, tempat pendidikan, rekreasi, rumah sakit, hotel, *exhibition hall*, dan lain-lain. Pengembangan superblok ini pada akhirnya bertujuan untuk mengurangi kemacetan dengan cara meminimalkan pergerakan orang yang memerlukan mobilitas jarak dekat, sehingga tidak perlu keluar kawasan superblok tersebut.

Menurut Mulyawan (2010), *Central Business District* memiliki ciri-ciri yang membedakannya dari bagian kota yang lain. Ciri-ciri tersebut adalah:

- a. Adanya pusat perdagangan, terutama sektor retail;
- b. Banyak kantor-kantor institusi perkotaan
- c. Tidak dijumpai adanya industri berat/manufaktur
- d. Permukiman jarang, dan kalau pun ada merupakan permukiman mewah (apartemen) sehingga populasinya jarang
- e. Ditandai adanya zonasi vertikal yaitu banyak bangunan bertingkat yang memiliki diferensiasi fungsi
- f. Adanya pedestrian yaitu suatu zona yang dikhususkan untuk pejalan kaki karena sering terjadi kemacetan lalu lintas. Tetapi zona ini baru ada di negara-negara maju
- g. Adanya *multi storey* yaitu perdagangan yang bermacam-macam dan ditandai dengan adanya supermarket/mall
- h. Sering terjadi masalah penggusuran untuk *redevelopment/renovasi* bangunan.

Jika dilihat dari letaknya yang berada di dalam kota, rencana *mixed-use building* merujuk pada bangunan multi-fungsi yang mampu mengakomodasi beberapa fungsi sekaligus, seperti hunian, pusat belanja, perkantoran, pendidikan, rekreasi, dan sebagainya. Penerapan bangunan dalam konsep *mixed use* pada lokasi strategis di dalam pusat kota harus diutamakan. Hal ini dilakukan untuk memaksimalkan pembangunan di lahan yang relatif kecil.

Analisa pada kondisi eksisting bertujuan untuk mengetahui kondisi kawasan perancangan, potensi kegiatan sebagai generator kegiatan, potensi tingkat aksesibilitas dan potensi visual ruang terbuka. Kriteria analisis yang dipergunakan didasari oleh tujuan yang akan dicapai dan jenis informasi yang diperoleh.

Rumbia adalah salah satu kawasan tersohor sebagai pusat kota di Kabupaten Bombana, Sulawesi Tenggara. Rumbia berperan untuk mengembangkan daerah sekitarnya melalui kegiatan perekonomian melalui *Central Business District* yang terencana dan tertata. Saat ini, zonasi eksisting yang terdapat di dalam CBD Bombana adalah sebagai berikut:

- a. Zona Pedagang Kaki Lima (PKL)

Jenis Pedagang Kaki Lima atau yang disingkat PKL pada lokasi penelitian bervariasi. Dalam hal ini, akan dibagi dua kelompok PKL, yaitu:

 - Kelompok PKL yang memerlukan *space* (ruang) untuk dagangannya dan pembeli, terdiri atas Sate, Nasi Goreng, Bakso, Air Kelapa, Bandrek, Mie Goreng, Empek-empek, Gorengan, Burger, Pangsit, Pedagang CD, Siomay / Batagor
 - Kelompok PKL yang hanya memerlukan *space* (ruang) untuk dagangannya, terdiri atas Molen, Juz buah, Minuman, Martabak, Es cincau, Kios jajanan, Kacang rebus, Es krim, Bubur dan Kue, Putu Bambu, Ayam Goreng, Jambu/Rujak, dan, Kios Pulsa.
- b. Zona Permainan Anak

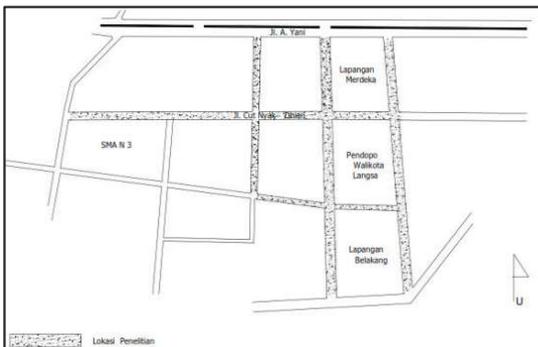
Sama halnya dengan PKL, permainan anak-anak juga dapat dibagi ke dalam dua kelompok. Pembagiannya adalah sebagai berikut:

 - Permainan anak yang memerlukan ruang bermain

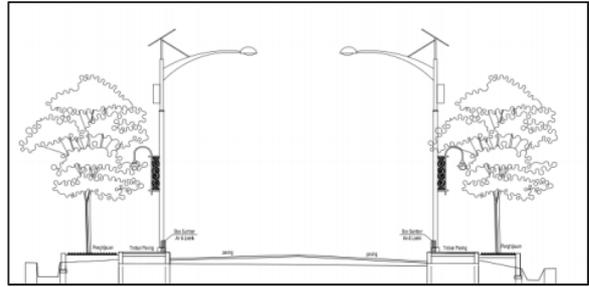
yang luas, terdiri atas Becak mini, Scooter mini, Mobil baterai.

- Permainan anak yang memerlukan ruang bermain sama dengan permainannya terdiri atas Helikopter, Kereta api, Rumah balon, Komedi putar, pancing.

Secara umum fungsi kawasan penelitian adalah merupakan kawasan *mix use* atau campuran yang terdiri dari kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa, pendidikan, permukiman kepadatan sedang, area komersil, area hijau dan Pusat Pemerintahan. Prioritas penataan kawasan didasarkan beberapa hal, yaitu Kawasan didominasi oleh Kantor Pemerintah. PKL pada sore dan malam hari menjadi penggerak ketepatan, namun keberadaannya mengurangi kesan formalitas. Kawasan prioritas yang dianalisis dan diamati pada siang hari. Kondisi cukup lengang dan tidak begitu banyak terjadi kesemerawutan. Hal ini terlihat pada pukul 07.00 wib – 10.00 wib. Pada sore dan malam hari baru terasa keramaian yang cenderung tidak teratur, hal ini terlihat antara lain kawasan sekitar digunakan sebagai tempat parkir dan kawasan yang tertutupi oleh PKL. Kondisi sirkulasi pada malam hari yang tidak semuanya terfasilitasi oleh lampu penerang jalan, sehingga pada beberapa titik lokasi terlihat sepi dan gelap. Kondisi eksisting juga menggambarkan bahwa selain pemanfaatan ruang yang digunakan untuk berjualan dan bermain, terlihat pula beberapa ruas jalan yang memiliki trotoar yang rusak.



Gambar 2. Area Jalan untuk Zona PKL



Gambar 3. Potongan Ilustrasi Jalan untuk Zona PKL

3.5 Analisis SWOT

Analisis SWOT adalah indentifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi. Analisis ini didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*strenghts*) dan peluang (*opportunities*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*weaknesses*) dan ancaman (*threats*) (Rangkuti, 2008). Fungsi analisa SWOT adalah untuk menggambarkan secara jelas bagaimana peluang dan ancaman eksternal yang dihadapi dalam penelitian serta dapat disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan yang dimilikinya.

Analisis Internal

Analisis faktor strategis internal merupakan analisis yang menilai prestasi/kinerja yang merupakan faktor kekuatan dan kelemahan yang ada untuk mencapai tujuan kegiatan. Adapun faktor internal yang terdapat pada kawasan ini adalah:

- Adanya dukungan dari Pemerintah Kabupaten Bombana untuk menata kawasan di sekitar CBD Rumbia;
- Telah terbentuknya Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bombana (RTRW) sehingga memudahkan penataan wilayah;
- Keterbatasan dana dari Pemerintah Kabupaten Bombana;
- Keterbatasan SDM di bidang penataan ruang;

- e. Ketersediaan lokasi untuk pengembangan di sekitar area CBD.

Faktor-faktor di atas didapatkan dari hasil wawancara dan pengamatan yang dilakukan. Selanjutnya dilakukan pembobotan dengan menggunakan matriks di bawah ini.

Tabel 1. Faktor Strategis Internal

No	Faktor Strategis Internal	Bobot	Rating	Skor Pembobotan (Bobot x Rating)
Kekuatan (Strength/S)				
1	Dukungan dari Pemerintah Kabupaten Bombana	0,4	4	1,6
2	Telah ada aturan RTRW	0,2	3	0,6
3	Ketersediaan lokasi	0,2	3	0,6
Jumlah (S)		0,8		
Kelemahan (Weakness/W)				
1	Keterbatasan dana	0,1	1	0,1
2	Keterbatasan SDM	0,1	1	0,1
Jumlah (S)		0,2		
Total (S+W)		1		3,0

Sumber: Analisis, 2020

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa ada beberapa faktor yang sangat kuat untuk dilakukan pembenahan/perencanaan ulang untuk lokasi tersebut. Namun ada beberapa kendala seperti keterbatasan dana dan SDM yang mungkin masih dapat dicari solusinya.

Analisis Eksternal

Analisis faktor strategis eksternal difokuskan pada kondisi yang ada dan kecenderungan yang muncul dari luar, tetapi dapat memberi pengaruh pada perencanaan. Adapun faktor eksternal yang terdapat pada kawasan ini adalah:

- Adanya dukungan dari beberapa Dinas yang terkait seperti Dinas PU, Bappeda dan DLHKP Kabupaten Bombana;
- Kurangnya koordinasi antar instansi pemerintah tentang perencanaan dan pembangunan;
- Adanya dukungan dari masyarakat untuk menertibkan kegiatan di kawasan sekitar CBD;
- Adanya beberapa penolakan dari para PKL;
- Kebiasaan masyarakat Kabupaten Bombana dalam melakukan aktivitas sehari-hari;

Faktor-faktor di atas didapatkan dari hasil wawancara dan pengamatan yang dilakukan. Selanjutnya dilakukan pembobotan dengan menggunakan matriks seperti Tabel 2 berikut.

Tabel 2. Faktor Strategis Eksternal

No	Faktor Strategis Internal	Bobot	Rating	Skor Pembobotan (Bobot x Rating)
Peluang (Opportunities/O)				
1	Dukungan dari beberapa dinas terkait	0,4	4	1,6
2	Dukungan masyarakat	0,3	4	0,2
Jumlah (O)		0,7		
Kelemahan (Threats/T)				
1	Kurangnya koordinasi antar instansi	0,1	1	0,1
2	Penolakan dari para PKL	0,1	1	0,1
3	Kebiasaan masyarakat	0,1	1	0,1
Jumlah (T)		0,3		
Total (O+T)		1		3,1

Sumber: Analisis, 2020

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa adanya dukungan dari masyarakat juga merupakan peluang yang baik untuk melakukan penataan di lokasi tersebut.

3.10 Penataan Kawasan CBD Bombana

Penataan kawasan CBD Bombana pada kajian ini hanya akan mendesain ulang Daerah Milik Jalan (Damija), sedangkan bangunan di sekitarnya tidak ditata. Penataan dilakukan pada:

- a. Pencapaian ke tapak
- b. Aksesibilitas pengunjung
- c. Penerangan
- d. Zoning Kawasan
- e. Koridor jalan

Konsep Tapak

Konsep tapak untuk CBD adalah kawasan yang direncanakan sebagai kawasan CBD masa depan, memiliki infrastruktur yang lengkap, tata guna lahan campuran, pengaturan bangunan yang memungkinkan untuk memaksimalkan penggunaan lahan, dan proyeksi pembangunan dan pengembangan kawasan masa depan yang diperhitungkan secara cermat, mudahnya aksesibilitas dari segala arah, tidak menyebabkan lalu lintas, kemudahan pencapaian dengan kendaraan pribadi atau umum, mempunyai kesan menerima, terdapat adanya pemisahan antara arus pejalan kaki, kendaraan, dan barang atau servis, serta orientasi tapan menghadap jalan utama.

Konsep tapak untuk *mixed-use building* pencapaian ke tapak bangunan adalah memiliki kriteria dengan perlunya kemudahan, pintu masuk (*main entrance*) dapat diletakkan pada area yang mudah dilihat dan diakses oleh setiap orang. Adanya pemisahan antara arus pejalan kaki, kendaraan bermotor, atau servis agar tidak saling terganggu. Untuk keamanan, yaitu dengan memperhatikan posisi arah masuk ke tapak yang dibuat luas dan teratur sehingga memudahkan pergerakan bagi pengunjung.

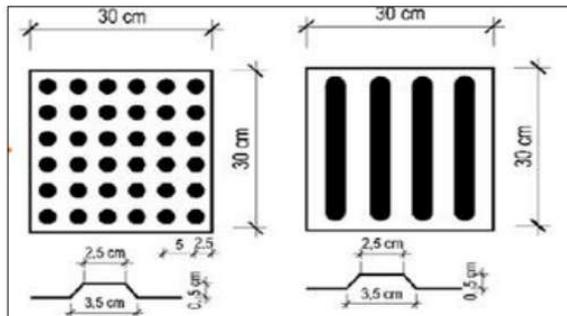
Faktor utama yang harus dipertimbangkan adalah kemudahan akses menuju tapak baik dari arus lalu lintas kendaraan maupun kemudahan orientasi pengguna jalan terhadap keberadaan

lokasi taman. Selain itu, sirkulasi pejalan kaki dan sirkulasi kendaraan terpisah dengan disediakan pedestrian untuk pejalan kaki. Oleh karenanya diperlukan penonjolan pintu masuk utama ke dalam tapak yang dapat menggunakan konsep gapura ataupun penataan lansekap/vegetasi sebagai pengarah. Berdasarkan analisis, lokasi perancangan relatif mempunyai potensi mudah dicapai dari seluruh wilayah dalam maupun luar Kabupaten Bombana, terutama melalui kendaraan bermotor. Sedangkan aksesibilitas titik kegiatan dan fasilitas di dalam tapak masih terdapat keterbatasan-keterbatasan sehingga berpengaruh pada tingkat aksesibilitas. Tingkat aksesibilitas pada tapak melalui kendaraan bermotor dipengaruhi oleh faktor kurangnya daya tampung ruas jalan dan kurangnya kapasitas tempat parkir. Hal ini berpengaruh terhadap pencapaian ke lokasi melalui kendaraan bermotor.

Aksesibilitas Pengunjung

Secara umum, akses pengunjung disediakan pedestrian disepanjang jalan batas kawasan. Untuk itu pembuatan pedestrian langsung diarahkan sebagai akses pengunjung. Pada jalur pedestrian diperlukan penempatan pohon dengan fungsi peneduh dengan memperhitungkan kejelasan pandangan menuju fasad bangunan pendukung bagi pejalan kaki dan di lokasi tertentu pada jalur pedestrian diperlukan tanaman yang memiliki estetika ruang yang juga berfungsi sebagai pengarah. Salah satu bentuk yang harus dilakukan oleh semua daerah di pelosok dunia (termasuk di Indonesia) adalah memberikan aksesibilitas, yaitu lingkungan yang memberi kebebasan dan keamanan yang penuh terhadap semua orang tanpa adanya hambatan. Aksesibilitas juga berguna buat orang lanjut usia, semua orang yang menderita cacat, ibu hamil, anak-anak, orang yang mengangkat beban berat, dan sebagainya. Contoh bentuk aksesibilitas adalah, memberi tanjakan atau ramp pada jalur

tangga dengan kemiringan supaya mereka yang menggunakan kursi roda atau yang tidak sanggup naik tangga, tetap bisa melewatinya. Juga pegangan pada setiap jalan, atau kamar mandi. Penyediaan jalur sirkulasi dan penggunaan material khusus untuk di pedestrian sebagai jalur tuna netra.



Gambar 4. Tekstur Ubin Pemandu

Penerangan

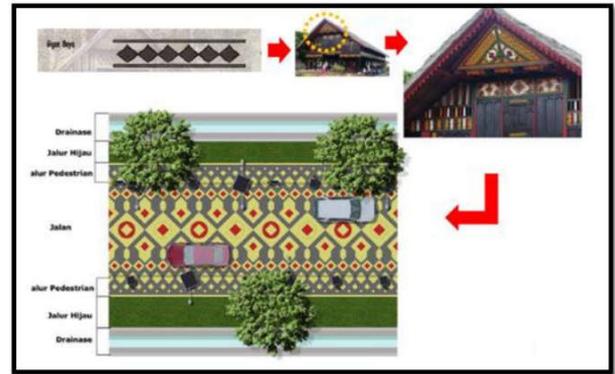
Penerangan sebisa mungkin menggunakan energi yang efisien. Salah satunya dengan menggunakan penerangan dengan Solar Panel (energi matahari) dan karena Indonesia terletak di equator atau garis katulistiwa, rentang waktu pagi dan siang relatif sama, yaitu 6 jam. Itulah salah satu keuntungan geografi Indonesia dalam pemanfaatan energi surya. Selain itu dengan, jika aliran listrik PLN tidak nyala pada malam hari, maka dengan sistem panel ini lampu bisa tetap nyala karena menggunakan *light detector*.

Penempatan titik lampu penerangan jalan pada tapak perancangan dapat ditempatkan dengan jarak maksimum 50 m dan semakin rapat semakin baik. Pada tapak perancangan ruang terbuka kota, sudah ada beberapa buah tiang lampu penerangan jalan dengan sumber energi listrik dari PLN dan nantinya akan ada beberapa tiang lampu yang akan ditambah untuk penerangan.

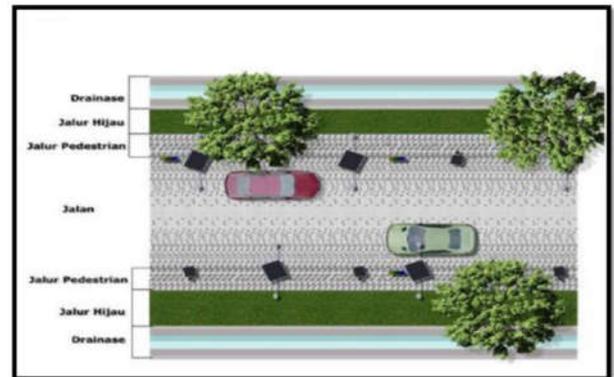
Koridor Jalan

Koridor jalan menggunakan paving blok dan aspal. Perbedaan ini dilakukan sebagai penanda kawasan CBD. Motif paving blok dibagi 2 model yang diambil

dari motif Sulawesi Tenggara, dengan ilustrasi sebagai berikut:



Gambar 5. Ilustrasi Jalan untuk Zona PKL



Gambar 6. Ilustrasi Jalan untuk Zona Pemerintahan dan Perkantoran

Zoning Kawasan

Penzoningan untuk bangunan *mixed-use* yang dilakukan untuk skala mikro bermanfaat untuk memberi kontrol teritorial yang merupakan aspek privasi terhadap orang luar di luar kawasan CBD.

Zoning kawasan penelitian diatur berdasarkan pemanfaatan lahan. Pembagian tersebut sebagai berikut:

- Zona perkantoran dan pemerintahan
- Zona PKL, yang terbagi:
 - Kelompok PKL yang memerlukan *space* (ruang) untuk dagangannya dan pembeli
 - Kelompok PKL yang hanya memerlukan *space* (ruang) untuk dagangannya
- Zona permainan anak
- Zona parkir

IV. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian yang dilakukan terhadap kawasan CBD Bombana adalah:

1. Konsep CBD Bombana adalah upaya alternatif yang ditawarkan untuk tercapainya kota yang kompak (*compact city*) dengan lokasi tapak di kawasan yang diproyeksikan menjadi CBD masa depan. Dengan konsep *mixed-use building* sebagai alternatif untuk mencegah terjadinya perkembangan acak di Kabupaten Bombana maupun di wilayah kota/kabupaten sekitarnya, serta menjadi pionir dan embrio baru terbentuknya CBD pada wilayah sekitar atau pendukungnya.
2. Lokasi pemindahan dilakukan karena pusat aktivitas dan kebiasaan masyarakat. Kabupaten Bombana ada di titik tersebut, dengan pembagian kawasan di CBD ditiadakan agar kegiatan Pemerintahan tidak terganggu. Koridor jalan menggunakan paving blok sebagai penanda dan pembeda kawasan CBD Bombana dengan kawasan lainnya.
3. Harus dilakukan sosialisasi yang baik kepada para PKL dan pemilik permainan anak agar rencana penataan kawasan dapat berjalan dengan baik. Pemerintah ke depannya harus memperhatikan perencanaan secara menyeluruh sebelum melaksanakan pembangunana, agar pembangunan di Kabupaten Bombana lebih baik.

Referensi

- [1] Dewi, Happy Indira, “Konsep Mixed-Use Building dan Central Business District sebagai Alternatif Penataan Bangunan dan Kawasan untuk Keberlanjutan Kota” Seminar Nasional Sains dan Teknologi UMJ p-ISSN: 2407-1846, (2016) Oktober 18.
- [2] Direktorat Jenderal Cipta Karya, “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.

24 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung”, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, (2007).

[3] Hedisasrawan, “Pengertian Kota Menurut Para Ahli”, Jakarta, (2014).

[4] Kustiawan, I., “Unsur Ruang dan Bagian Wilayahnya”, Jakarta, (2006).

[5] Lupitasari, D. Ayu, “Pengaruh Perkembangan Pasar Modern Berskala Pelayanan Regional di Kawasan Perkotaan Kudus terhadap Perubahan Lahan di Sekitarnya”, Jurnal Urban and Regional Palnning UNS, Surakarta, (2017).

[6] Mulyawan, Iwan, “Central Business District”, Jakarta, (2010).

[7] Pemerintah Republik Indonesia, “Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah”, Sekretariat Negara Republik Indonesia, (1999).

[8] Pemerintah Republik Indonesia, “Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang”, Sekretariat Negara Republik Indonesia, Jakarta, (2007).

[9] Rangkuti, Freddy, “Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis”, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, (2008).

[10] Rochayansyah, M. Sani, “Paradigma Kota Kompak: Solusi Masa Depan Tata Ruang Kota”, INOVASI 7 (XVIII) ISSN: 0917-8376, (2006) pp. 19-27.

[11] Rustiadi, E., S. Saefulhakim, dan Panuju, “Perencanaan dan Pengembangan Wilayah”, Crestpent Press dan Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, (2011).

[12] Suria, Asmadi, “Penataan Kembali Derah Pusat Kegiatan Bisnis/ Central Business District (CBD) di Kota Langsa”,

Jurutera: Jurnal Ilmiah Universitas Samudera ISSN 2356-5438, **(2016)**.

[13] Tarigan, Robinson, “Perencanaan Pembangunan Wilayah”, Remaja Rosdakarya, Jakarta, **(2005)**.

[14] Tondobala, Linda, “Pengembangan Struktur Ruang: Mereduksi Mobilitas Perkotaan”, Media Matrasain 12 (2) **(2015)** pp. 73-79

[15] Yunus, H.S., “Manajemen Kota Pespektif Spasial”, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, **(2008)**.

[16] Tamin, Z. Ofyar, “Perencanaan dan Permodelan Transportasi”, Jurusan Teknik Sipil Institut Teknologi Bandung, Bandung, **(1997)**.