

## STUDI PENGEMBANGAN KAWASAN TALISE KORIDOR JL. YOS SUDARSO KOTA PALU

Amar\*

### Abstract

Research aim to direction Talise zone development (Jl. Yos Sodarso corridor) as one of place in downtown and bay Palu sea-side. The Talise zone have many problems, mainly connected with spatial plan and development. The method was survey method with qualitative analysis approach to spatial and building environmental aspects. Analysis result showed in Talise zone have re-orientation salt-land traditional land-use and building lisance permit from salt-land traditional to commercial land-use. To anticipation the problems, future development to direction for "tourism" activity like hotel, restaurant, and gift stores with bay Palu sea-side orientation, while conservation land able to green open space or tourism recreation activity and sports. On the other hand, This zone was directed as "welcome street" and "view recreation" site to bay Palu sea-side orientation either.

**Keywords:** development and zone

### Abstrak

Studi ini bertujuan untuk memberikan arahan pengembangan terhadap kawasan Talise (sepanjang koridor Jl. Yos Sudarso) sebagai salah satu kawasan yang berada di Pusat Kota Palu dan terletak di pinggiran pantai Teluk Palu. Metode yang digunakan adalah metode survei dengan pendekatan analisis kualitatif terhadap aspek-aspek penataan lingkungan dan bangunan. Hasil studi menunjukkan bahwa di kawasan Talise telah terjadi pergeseran penggunaan lahan tambak penggarapan tradisional dan pemberian izin pembangunan dari pergeseran lahan tersebut ke penggunaan lahan sebagai lokasi perdagangan dan jasa. Untuk mengantisipasi hal tersebut maka pengembangannya kedepan hanya diarahkan untuk aktivitas "wisata" berupa pembangunan prasarana seperti : hotel, restoran, dan toko-toko cenderamata (gift stores) dengan orientasi bangunan menghadap ke arah pantai Teluk Palu, sementara batasan lahan konservasinya dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau ataupun kegiatan rekreasi wisata pantai dan olah raga. Selain itu, kawasan ini juga diarahkan sebagai pintu gerbang penerima (welcome street), dan kawasan yang mengandalkan rekreasi pemandangan (view recreation) ke arah pantai Teluk Palu.

**Kata kunci:** Pengembangan dan kawasan

### 1. Pendahuluan

Talise merupakan salah satu kelurahan yang sangat strategis karena kawasan ini telah dijadikan gerbang pintu masuk dari arah utara, meskipun dengan pemekaran wilayah kota sekarang secara teritori yang menjadi gerbang Utara Kota adalah kelurahan Pantoloan dan Baiya, namun kawasan Talise secara factual-visual masih tetap menjadi gerbang utama bagian Utara.

Kawasan Talise yang terletak dalam Kota Palu pada hakekatnya dapat dikembangkan sebagai objek wisata, diantaranya adalah kawasan wisata cagar budaya penggarapan dan kawasan wisata pantai.

Kota Palu merupakan ibukota provinsi yang menjadi pusat kegiatan pemerintahan dan perekonomian dapat dikembangkan menjadi salah satu tujuan wisata di daerah Propinsi Sulawesi Tengah, sehingga perlu sedini

---

\* Staf Pengajar Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Tadulako, Palu

mungkin untuk mengatasi perkembangan dan kemajuan pelaksanaan fisik, terutama pada kawasan gerbang utama koridor jalan Yos Sudarso, Talise Palu.

Hal ini perlu segera untuk ditangani oleh instansi terkait, guna mengantisipasi kesemrawutan lingkungan dan tata letak bangunan pada kawasan tersebut atas kemajuan dan laju dari perkembangan dan kemajuan pelaksanaan pembangunan fisik tersebut.

Salah satu perangkat pengendali pertumbuhan dan pembangunan pada kawasan tersebut perlu disiapkan produk-produk pengaturan tata bangunan dan lingkungan, yang merupakan salah satu tindak lanjut dari rencana teknik ruang kota (RTRK) yang telah disiapkan oleh Pemerintah Kota Palu. Agar perkembangan dan keberadaannya dapat dikendalikan dengan baik, pada Kawasan Talise ini tidak cukup hanya dengan adanya produk-produk pengaturan detail dan teknik saja, karena masih belum ada arahan dan panduan secara legal. Untuk itu produk-produk tersebut harus dilengkapi atau dipersiapkan produk dalam bentuk peraturan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

## 2. Tinjauan Pustaka

Optimalisasi pemanfaatan ruang kota sebagai arah dan pedoman dalam pengembangan dan pembangunan kota mengalami perubahan paradigma, yaitu dari skala keseragaman menuju keberagaman, dari lahan sebagai sekedar wadah aktifitas menjadi bagian dari investasi dan pemberdayaan kandungan lokal. Perubahan paradigma ini memberikan konsekuensi logis bagi kota untuk mengembangkan diri sesuai dengan potensi yang dikandungnya. Lebih dari itu, diperlukan pengembangan antar kawasan yang bertumpu pada keselarasan antar sinergisitas dengan wilayah sekitar. Dengan demikian diharapkan kebijakan tata ruang akan terhindar dari segala benturan

kepentingan ego regional masing-masing wilayah pengembangan.

Kebijakan penataan ruang kota merupakan basis dari segala kebijakan pengembangan fisik kota, sebab hampir semua aspek pemanfaatan ruang kota harus berpijak pada tata ruang kota yang telah ditetapkan. Mengingat strategisnya aspek kebijakan ini bagi perkembangan fisik kota, maka diharapkan kebijakan ini seyogyanya mampu mengakomodasi semua potensi kota baik secara internal maupun eksternal, sehingga arah pembangunan kota tidak meninggalkan elemen potensi dalam setiap tahap pembangunan. Berlandaskan kajian Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palu tahun 1999 – 2009 maka pemanfaatan ruang kota dalam kebijakan tata ruang ini diarahkan :

- ☑ Keselarasan pemanfaatan ruang yang mampu mengembangkan fungsi setiap kawasan;
- ☑ Terciptanya hubungan sinergis antara kawasan/wilayah Kota Palu dengan wilayah/ daerah sekitar;
- ☑ Pengembangan sumber daya lokal dan berdaya dukung lingkungan yang berkesinambungan.

Untuk memperlancar kegiatan studi penataan dan pengembangan suatu kawasan, perlu sejak dini untuk mengetahui secara garis besar aspek-aspek yang sering ditemui/berpengaruh dalam penyusunannya. Adapun aspek-aspek tersebut akan diuraikan sebagai berikut :

### a. Masalah Kebijakan

Kebijakan secara umum pembangunan tata ruang kota yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota Palu adalah RTRWK Palu tahun 1999-2009. Penjabaran kebijakan RTRWK dalam bentuk RTBL kawasan merupakan produk kebijakan tata ruang yang dapat dipergunakan di lapangan secara operasional yang dapat mengantisipasi dinamika pembangunan dari masyarakat terutama dari bagian wilayah kota yang mempunyai kecenderungan perkembangan yang tinggi sebagaimana halnya pada

- Kawasan Talise Koridor Jalan Yos Sudarso.
- b. Masalah Pengelolaan Pembangunan Kota (*Urban Management*)
- Pengelolaan pembangunan kota tidak saja amat erat hubungannya dengan pendanaan tetapi juga pada masalah institusi seperti peraturan dan kebijakan sebagai produk hukum, yang penting peranannya di dalam memberi kepastian hukum bagi pelaksanaan rencana kota.
- Peraturan perundang-undangan tersebut harus disebarluaskan kepada masyarakat, hal ini dimaksudkan agar dapat diketahui dan ditaati terutama peraturan perundangan seperti peraturan bangunan, peruntukan bangunan dan lain sebagainya. Dapat disebutkan disini antara lain mengenai larangan membangun pada daerah yang diperuntukkan bagi kawasan konservasi ataupun daerah ruang terbuka hijau disepanjang sungai. Disamping itu, mengenai pembangunan bangunan yang harus memenuhi persyaratan di dalam daerah pengawasan jalan, jarak bebas samping, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan maupun ketinggian bangunan. Pertauran perundangan tersebut diatas haruslah diketahui oleh masyarakat secara merata dan meluas yang ditunjang dengan kemudahan-kemudahan prosedural dan ketentuan-ketentuan lainnya, agar secara keseluruhan tata ruang kota dapat terjamin keteraturannya dan ketertibannya sesuai dengan RTRWK-nya.
- c. Masalah Teknis
- Masalah pemanfaatan ruang merupakan dinamika pembangunan Kota Palu secara keseluruhan tampak mulai adanya kecenderungan penetrasi dan ekspansi fungsional kegiatan-kegiatan. Proses tersebut merupakan proses alamiah karena terdapatnya potensi keuntungan lokasi pada

beberapa bagian Kota Palu hal ini yang secara mikro dapat berakibat kurang serasinya beberapa tapak peruntukan dalam pemanfaatan ruangnya. Keadaan ini dalam jangka panjang akan mempengaruhi pemanfaatan ruang dan tingkat pelayanan kota, yang lebih jauh lagi akan mempengaruhi struktur kota. Masalah-masalah yang timbul akibat dari hal di atas adalah, fungsi jalan dan kapasitas jalan menjadi menurun karena kurangnya fasilitas transportasi seperti tidak tersedianya jaringan jalan, pemberhentian kendaraan umum, tempat parkir, munculnya lingkungan padat yang tidak tertata sehingga kualitas secara keseluruhan relatif menjadi buruk.

Lansekap dan arsitektur sebagai aspek perancangan kota (*urban design*) secara garis besar dapat dilihat pada kawasan atau bangunan tertentu maupun pada sarana jalan tertentu secara eksplisit harus dapat terlihat agar dapat memberikan kesan karakteristik daerah Sulawesi Tengah. Hal tersebut dapat dicapai seperti bentuk bangunan dengan mengutamakan gaya arsitektur tradisional (*indigenous style*) sementara lansekap disesuaikan dengan kondisi alamiah berupa iklim, cuaca dan biota setempat

### 3. Metode Penelitian

#### 3.1 Wilayah Studi

Wilayah Studi meliputi sebagian kawasan Talise, Kota Palu, tepatnya kawasan yang terletak di sepanjang koridor Jl. Yos Sudarso serta meliputi lahan tambak penggarapan tradisional masyarakat setempat yang berbatasan langsung dengan Teluk Palu.

#### 3..2 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan baik secara primer maupun sekunder. Pengumpulan data primernya dilakukan dengan cara wawancara mendalam (*indepth interview*), pengamatan termasuk pengamatan terlibat

langsung, dan diskusi kelompok secara terfokus.

Sementara untuk pengumpulan data sekunder dilakukan dengan menggunakan daftar isian atau tabel yang mudah dipahami/diisi oleh instansi dan lembaga terkait di tingkat Kota, dan mengumpulkan berbagai bentuk laporan yang berkaitan dengan studi ini yang telah dipublikasikan oleh instansi dan lembaga lain yang terkait.

### 3.3 Teknik analisis data

Untuk melihat kondisi penataan lingkungan dan bangunan di kawasan Talise dilakukan dengan metode survei yang teknik analisisnya melalui pendekatan kualitatif dan penilaian terhadap aspek-aspek penataan dan pengembangan kawasan yang dikelompokkan kedalam tiga masalah, yaitu : masalah kebijakan, pengelolaan pembangunan kota (*Urban Management*), dan masalah teknis.

## 4. Hasil dan Pembahasan

### 4.1 Fungsi dan Penggunaan Lahan Kota Palu

Fungsi dan pengembangan Kota Palu saat ini mengembang fungsi-fungsi utama sebagai berikut:

- a. Pusat kegiatan pemerintahan dan administrasi, yang mengembang peran sebagai Ibukota Propinsi Sulawesi Tengah,
- b. Pusat kegiatan perdagangan, yang meliputi perdagangan dengan skala regional dan lokal,
- c. Pusat kegiatan industri, serta pusat kegiatan pendidikan khususnya pendidikan tinggi bagi Propinsi Sulawesi Tengah.

Selain itu dengan posisi geografis dan fungsi multi dimensi di atas tersebut, Kota Palu dalam kontelasi pembangunan regional diarahkan untuk tumbuh dan berkembang sebagai pusat pengembangan Sulawesi IX.

Fungsi yang diemban Kota Palu yang demikian besar dan perkembangan kotanya yang cukup pesat membawa konsekuensi terhadap

penggunaan lahan di kawasan Kota Palu.

Secara garis besarnya penggunaan lahan di Kota Palu ini dapat dikelompokkan dalam 2 (dua) kelompok utama yaitu:

- 1) Kawasan yang telah terbangun meliputi peruntukan bagi sektor-sektor kegiatan perumahan, perdagangan jasa (yang didalamnya termasuk perkantoran swasta, bioskop, bengkel dan bank), bangunan umum (termasuk kantor pemerintah, pendidikan, kesehatan, fasilitas umum dan sosial), dan industri.
- 2) Kawasan yang belum terbangun yang meliputi peruntukan bagi penggunaan sawah, ladang dan perkebunan, tanah terbuka yang masih berupa lahan konservasi, hutan kuburan, dan kegiatan rekreasi (berupa ruang terbuka hijau untuk olah raga dan taman).

Pada kawasan yang telah terbangun tersebut secara umum hanya terkonsentrasi di sekitar kawasan pusat kota yang mempunyai intensitas kepadatan yang relatif tinggi, serta pada beberapa perkembangan baru pada sebelah timur kota.

Adapun pola penggunaan lahannya, pada kawasan pusat kota tersebut dibentuk oleh pengelompokan penggunaan perdagangan dan pemerintahan yang kemudian di luar pusat kota tersebut terdapat kawasan perumahan dan penggunaan fungsional lainnya dengan skala dan intensitas yang lebih kecil seperti perdagangan dan industri.

### 4.2 Fungsi dan Peranan Kawasan Talise Koridor Jl. Yos Sudarso

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palu 1999-2009, kawasan perencanaan masuk dalam BWK A (Utara) atau SWP II, dengan fungsi kegiatan permukiman, perdagangan regional, jasa, pemerintahan lokal, serta rekreasi dan olahraga. Kawasan ini termasuk salah satu tempat terkonsentrasinya kegiatan perkotaan dan paling banyak menarik

pergerakan dan meningkatnya konstelasi kegiatan perdagangan/jasa. Dengan demikian jelaslah bahwa Koridor Jl. Yos Sudarso Palu sebagai kawasan perencanaan RTBL ini adalah kawasan yang memiliki karakteristik khusus baik dari segi fungsi maupun pemanfaatannya.

Selain itu, dalam perkembangannya kawasan ini mengalami pergeseran fungsi yang cukup signifikan yang dikarenakan meningkatnya konstelasi kegiatan perdagangan/jasa, terutama pada areal sepanjang pinggiran pantai, yang tadinya dimanfaatkan sebagai aktifitas penggarahan tradisional, namun saat ini bergeser fungsinya menjadi kawasan perdagangan dengan penggunaan bangunan jenis rumah toko (ruko) berlantai dua. Melihat pesatnya pergeseran fungsi ini, maka perlu dilakukan pengaturan dalam perencanaan teknis kawasan tersebut.

Karena kawasan perencanaan berbatasan dengan sungai dan pantai maka sangat potensial untuk dikembangkan sebagai sarana rekreasi disamping sebagai lahan konversi penghijauan kota.

Kawasan perencanaan yang merupakan bagian dari BWK A (Utara) atau SWP II yang cenderung tumbuh menjadi kawasan perdagangan dan jasa perlu adanya antisipasi teknis

perencanaan untuk menjaga keseimbangan dan fungsi lingkungan pada kawasan ini. Berdasarkan pengalaman diberbagai kota bahwa kawasan perdagangan dan jasa yang terletak di pusat kota (*down town*) merupakan pusat dan sumber dari segala kesemrawutan akibat intensitas pergerakan penduduk yang tinggi, kompleksitas kegiatan kota, kepadatan penduduk meningkat, pusat-pusat hiburan malam dan sebagainya.

#### 4.3 Struktur Internal dan Pengembangan Kegiatan Fisik

Kawasan Talise merupakan kawasan eksisting yang relatif telah tumbuh dan berkembang. Keadaan ini dicirikan oleh terdapatnya peruntukan dan penggunaan lahan yang menonjol, untuk perumahan, perdagangan dan jasa, baik dalam skala lokal maupun regional. Sebaran letak perdagangan dan jasa serta lingkungan perumahan menempati koridor jalan utama pada kawasan perencanaan. Disamping itu, terdapat pula beberapa bagian dalam wilayah kawasan perencanaan masih berupa lahan kosong dan penggarahan yang merupakan lahan belum terbangun dan mempunyai kecenderungan menjadi lahan pemukiman serta perdagangan dan jasa.

Tabel 1. Prosentase Penggunaan Lahan Kawasan Talise Koridor Jl. Yos Sudarso Palu

No.	Jenis Fungsi/Penggunaan lahan	Luas (Ha)	Prosentase (%)
1	Perumahan/Pemukiman	8,62	41,41
2	Perkantoran	0,43	2,07
3	Peribadatan	0,18	0,87
4	Pendidikan	1,41	6,77
5	Kesehatan	0,17	0,82
6	Perdagangan/Jasa	1,19	5,71
7	Industri/Jasa	0,37	1,78
8	Kompleks TNI-AU	1,35	6,48
9	Pertamina/SPBU	0,27	1,29
10	Lapangan Olah Raga	1,22	5,86
11	Jalan	3,26	15,65
12	Penggunaan Lainnya	2,35	11,29
	Jumlah	20,82	100,00

Sumber : Hasil Survey, 2003

Perumahan dikawasan perencanaan ini didominasi oleh golongan ekonomi lemah dan menengah dengan kondisi bangunan sebagian besar permanen dan semi permanen serta beberapa diantaranya masih bangunan temporer/darurat. Dewasa ini perkembangan lingkungan perumahan dikawasan perencanaan menunjukkan keadaan yang cukup pesat, yang antara lain disebabkan terbukanya jalan-jalan lingkungan sekitar pemukiman, pengaspalan sebagian besar jalan-jalan utama dan terpenuhinya kelengkapan berbagai pra-sarana dan utilitas sosial lainnya. Selain itu, kedudukan kawasan perencanaan merupakan pusat kegiatan dengan sarana pelayanan perkotaan, meliputi perkantoran serta perdagangan dan jasa yang ada.

Secara fisik, saat ini perkembangan Kawasan Talise Koridor Jl. Yos Sudarso selaku jalan utama berkembang cukup cepat, sedangkan wilayah non-terbangun (lahan kosong) didominasi oleh lahan bekas penggaraman dan lapangan terbuka hijau.

Berdasarkan hal tersebut serta arahan pengembangan kawasan perencanaan yang tertuang di dalam RTRW Kota Palu 1999-2009, maka lahan kawasan perencanaan pada kawasan sepanjang koridor Jl. Yos Sudarso diarahkan perkembangan fisiknya menuju kebagian Barat dan Timur, sedangkan perkembangan ke arah Selatan perlu dibatasi mengingat kawasan Selatan tersebut merupakan kawasan pinggiran pantai talise (Teluk Palu) yang syarat dengan peraturan sempadan pantai dan jalur hijau, serta perlu dilakukan konservasi bantaran sungai dan pantai untuk menjaga tata air tanah kawasan.

#### 4.4 Arahan Pengembangan Kawasan Koridor Jl. Yos Sudarso

##### a) Merupakan "Point of Interest" Kota Palu

Kawasan perencanaan merupakan titik pusat perhatian pengamat (*point of interest*) terutama

dari arah luar kota. Hal ini disebabkan antara lain oleh letak kawasan yang persis pada pertengahan lekukan Teluk Palu dan cekungan lembah Palu. Faktor lain adalah karena kawasan adalah merupakan bagian "*built up area*" yang menjadi cikal bakal kota "lembah" Palu (*Palu Valley*).

##### b) Potensial untuk Rekreasi Pusat Kota

Sebagai kota pantai yang terletak pada lekukan teluk, maka Kota Palu sangat potensial untuk beberapa kawasan rekreasi pemandangan (*view recreation*) pantai. Kawasan Talise, khususnya koridor Jl. Yos Sudarso merupakan salah satu kawasan potensial untuk ini. Disamping itu pembangunan lahan konservasi bantaran sungai dan pantai juga merupakan sarana wisata masyarakat kota yang potensial, khususnya wisata tradisional pembuatan garam. Kedua open space seperti ini merupakan sarana rekreasi pusat kota.

##### c) Merupakan Inti dari Pusat Kota

Kawasan Talise koridor Jl. Yos Sudarso yang masuk dalam kawasan perencanaan ini merupakan inti (*core*) dari pusat kota. Kawasan seperti ini cenderung menjadi penarik pergerakan yang kuat untuk kawasan-kawasan lainnya. Implikasinya adalah diperlukannya prasarana transportasi yang cukup untuk menunjang pergerakan tersebut, sehingga kawasan akan menjadi suatu kawasan terbangun yang padat dari suatu pusat kota (*down town*). Kawasan ini cenderung menjadi "*Central Business District (CBD)*" dimana CBD adalah kunci dari vitalitas kota. CBD memberikan gambaran umum utama baik bagi para penghuni kota maupun pengunjung. CBD menggambarkan nilai tanah dan investasi tinggi, merupakan suatu kerangka fisik bagi transaksi dan kegiatan sosial dan ekonomi dan seringkali merupakan bagian kota di mana hampir semua penghuni kota merasa familiar. CBD membutuhkan pemeliharaan dan perbaikan yang besar sekali agar dapat berfungsi

dengan baik. Perubahan CBD menyebabkan berubahnya fungsi dan wajah kota.

#### d) Pengembangan Fungsi Jaringan Jalan

Dengan terjadinya pergeseran pemanfaatan lahan di kawasan koridor Jl. Yos Sudarso dari kawasan permukiman ke kawasan perdagangan dan jasa, maka fungsi jaringan jalan pada kawasan perencanaan perlu ditinjau kembali, terutama pada koridor jaringan Jl. Yos Sudarso yang difungsikan sebagai jalan arteri primer akan terjadi penambahan beban jalan akibat aktivitas perdagangan dan jasa yang menyebabkan terjadi penurunan utilitasnya, sehingga fungsi jalan tersebut sudah tidak lagi dapat berperan sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, disarankan agar fungsi jalan Yos Sudarso sebagai jalan arteri primer diturunkan fungsinya menjadi jalan kolektor primer dan mengalihkan beban jalan arteri primer pada Jl. Yos Sudarso ini ke perencanaan jalan boulevard yang direncanakan pada tepian pantai Teluk Palu.

Selain itu, juga perlu merencanakan jaringan jalan baru di belakang bangunan pertokoan yang berada disisi lahan tambak penggaraman yang bertujuan untuk membatasi (sebagai "barrier") terhadap kegiatan pembangunan yang dapat merambah ke arah lahan-lahan tambak penggaraman tradisional tersebut.

#### e) Kawasan Tertib Pembangunan

Terjadinya trend pergeseran pemanfaatan lahan yang salah satu penyebabnya adalah dengan telah diterbitkannya beberapa izin mendirikan bangunan (IMB) pada kawasan koridor Jl Yos Sudarso tidak perlu terlalu dirisaukan karena hal itu telah terjadi. Namun, yang perlu diperhatikan adalah menertibkan pelaksanaan pembangunan pada kawasan perdagangan dan jasa (perkantoran dan pariwisata) di sepanjang koridor Jl. Yos Sudarso dengan senantiasa mengacu pada penataan gubahan

wajah kota (*townspace*) yang meliputi pengaturan sempadan, parkir, koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB) dan jarak antar bangunan.

Selain itu, dalam pengaturan jarak antar bangunan atau kelompok bangunan di sepanjang koridor Jl. Yos Sudarso, terutama pada bangunan-bangunan yang terletak di sisi Barat Jl. Yos Sudarso (areal pinggiran pantai), hendaknya diarahkan secara tegas agar memberikan ruang yang cukup untuk perencanaan jalan tembus ke arah pantai yang dapat bermanfaat, baik bagi rekreasi pemandangan ke arah pantai Teluk Palu ataupun memberikan pergerakan udara yang cukup nyaman dari arah pantai tersebut.

Untuk memberi kesan yang lebih lapang pada kawasan koridor Jl. Yos Sudarso, direkomendasikan agar bangunan-bangunan yang ada di sepanjang Jl. Yos Sudarso tidak dibenarkan membangun pagar pembatas pada sisi bagian depan bangunan yang menghadap langsung pada jalan tersebut.

#### f) Kawasan Dengan Citra Arsitektur Tradisional

Dalam rangka turut melestarikan citra arsitektur tradisional Sulawesi Tengah (kearifan lokal) direkomendasikan agar penampilan dan perwajahan bangunan di sepanjang koridor Jl. Yos Sudarso ini turut menampilkan ciri-ciri arsitektur tradisional Sulawesi Tengah tersebut dalam bentuk penggunaan ornamen-ornamen ataupun bentuk tampilan tampak depan bangunan. Ketentuan perwajahan dan penampilan bangunan ini akan diterbitkan oleh dinas terkait.

#### g) Kawasan Wisata Kota

Pada sisi Barat kawasan perencanaan Koridor Jl. Yos Sudarso (areal pinggiran pantai) terdapat areal tambak penggaraman tradisional yang dijadikan sebagai salah satu bentuk atraksi wisata (*tourism attraction*).

Keberadaan areal tambak penggarapan ini sedapat mungkin tetap dipertahankan sebagai salah satu bentuk atraksi wisata, selama aktivitas ini diperhitungkan masih memberikan keuntungan (*advantages*), baik dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat setempat ataupun kontribusi terhadap pemerintah, serta tetap masih mendukung kelestarian dan daya lingkungan setempat. Namun, tidak menutup kemungkinan areal ini juga akan mengalami pergeseran fungsi dan pemanfaatannya.

Oleh karena itu, sejak dini perlu diantisipasi dan dilakukan studi yang bersifat lebih spesifik terhadap keberadaan areal tambak garam tersebut, apalagi dengan adanya rencana akan dibangun jalan pinggir pantai (*boulevard*) yang secara langsung maupun tidak akan memberikan pengaruh yang besar bagi keberlangsungan aktivitas penambakan garam.

Antisipasi pergeseran penggunaan lahan tambak penggarapan tradisional dan pemberian izin bangunan dari pergeseran lahan tersebut, diarahkan hanya untuk aktivitas "wisata" berupa pembangunan prasarana seperti : hotel, restoran, dan toko-toko cenderamata (*gift store*) dengan orientasi bangunan menghadap ke arah pantai Teluk Palu. Sementara batasan lahan konservasinya dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau ataupun kegiatan rekreasi wisata pantai dan olah raga.

#### h) Kawasan Konservasi Lingkungan

Rencana lingkungan untuk Kawasan Talise Koridor Jl Yos Sudarso ini seharusnya difokuskan pada pembangunan dan pengadaan fasilitas umum (*fasum*) dan fasilitas sosial (*fasos*) serta memodifikasi program pemerintah (KIP dan sejenisnya) untuk merangsang perbaikan dan peningkatan kualitas pemukiman kota seperti rehabilitasi rumah menengah ke bawah.

Untuk mencapai sasaran perencanaan lingkungan melalui suatu penzoningan maka perlu ditetapkan

lahan konservasi untuk menjaga daya dukung (*carrying capacity*) dan daerah kritis (*critical area*) serta proses integrasi rencana ke dalam mekanisme pelaksanaan pembangunan.

#### i) Lahan Konservasi

Lahan konservasi pada kawasan perencanaan adalah kawasan yang rentan banjir kiriman dari hulu yaitu Wilayah Aliran Sungai (WAS) Talise serta areal penggarapan yang diarahkan sebagai kawasan wisata pembuatan garam tradisional. Banjir kiriman dalam konteks kawasan adalah meningkatnya permukaan air sungai melewati batas limitasi, sehingga menggenangi kawasan yang lebih luas dari sempadan sungai.

#### ii) Konservasi Lingkungan dan Peraturan Bangunan

Sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan konsep pembangunan berwawasan lingkungan tersebut di atas maka pada masukan teknis ini diusulkan adanya persyaratan detail bak peresapan disamping septick tank pada setiap permohonan IMB pada dinas tata kota

## 5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan terhadap aspek-aspek penataan lingkungan dan bangunan di atas dapatlah disimpulkan beberapa hal, antara lain :

- a. Kawasan Talise Koridor Jl. Yos Sudarso selaku kawasan perencanaan merupakan titik pusat perhatian pengamat (*point of interest*) terutama dari arah luar kota. Kawasan ini pula dijadikan semacam pintu gerbang (*welcome street*) yang menuju ke Pusat Kota.
- b. Selain sebagai sebagai "*point of interest*", kawasan koridor Jl. Yos Sudarso juga cukup potensial untuk dikembangkan sebagai kawasan yang mengandalkan rekreasi pemandangan (*view recreation*) ke arah pantai Teluk Palu.
- c. Pemanfaatan lahan kawasan koridor

- Jl. Yos Sudarso terjadi pergeseran dari kawasan permukiman dan wisata (penggaraman tradisional) ke kawasan perdagangan dan jasa. Pergeseran pemanfaatan lahan ini telah diikuti pula dengan legalitas lahan dan bangunan, berupa sertifikat dan izin mendirikan bangunan (IMB).
- d. Penataan terhadap gubahan wajah kota (*townscape*) kawasan koridor Jl. Yos Sudarso yang meliputi pengaturan sempadan, perparkiran, koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB) dan jarak antar bangunan, direncanakan sesuai arahan pemanfaatan kawasan perencanaan sebagai kawasan permukiman, perdagangan/ jasa dan wisata.
- e. Antisipasi pergeseran penggunaan lahan tambak penggaraman tradisional dan pemberian izin bangunan dari pergeseran lahan tersebut, diarahkan hanya untuk aktivitas **"wisata"** berupa pembangunan prasarana seperti : hotel, restoran, dan toko-toko cenderamata (*gift store*) dengan orientasi bangunan menghadap ke arah pantai Teluk Palu. Sementara batasan lahan konservasinya dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau ataupun kegiatan rekreasi wisata pantai dan olah raga.

## 6. Daftar Pustaka

- Amar, 2002, *Analisis Pendekatan Pemenuhan Kebutuhan Prasarana dan Sarana Perkotaan*, Jurnal Mektek, FT-UNTAD Tahun IV, Nomor 9, Januari 2002, Hal. 17 – 23
- Amar, 1996, *Beberapa Pokok Pikiran Dalam Pengembangan Kawasan Pusat Kota Pasca Pemekaran Fisik Kotamadya Palu*, Majalah Ilmiah Gagasan Universitas Tadulako, Palu.
- Anonim, 1999, *Laporan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palu Tahun 1999 – 2009*, Pemerintah Kota Palu Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Palu.
- Budihardjo, Eko, 1997, *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Catanese, Anthony J. and Snyder, James C., 1986, *Pengantar Perencanaan Kota*, Alih Bahasa Oleh Susongko, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Frick, Heinz, 1991, *Arsitektur Dan Lingkungan*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.
- Marbun, B.N., 1994, *Kota Indonesia Masa Depan Masalah dan Prospek*; Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Salim, Emil, 1993, *Pembangunan Berwawasan Lingkungan*, Penerbit LP3ES, Jakarta.
- Sugandhy, Aca, 1999, *Penataan Ruang Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.