

Kearifan Lokal Pada Perancangan Kota Tua Tobelo

Yuyun Qomariyah¹; Eko Dein Kirman² dan Agus Dwi Wicaksono³

¹Alumni Perencanaan Wilayah dan Kota Brawijaya Malang, Telp 081333367047, email: yuyun_qoma@yahoo.co.id

²Alumni Teknik Arsitektur Institut Teknologi Nasional Malang, Telp 081347006426, email: edeink3@gmail.com

³Dosen Perencanaan Wilayah dan Kota Brawijaya Malang, Telp 0811360362, email: dwi_wicaksono@yahoo.co.id

Abstrak

Perkembangan Kota Tobelo sebagai ibukota Kabupaten Halmahera Utara cenderung memiliki ritme perkembangan yang cukup tinggi, selain sebagai pusat pemerintahan Kota Tobelo juga berfungsi sebagai kota pendidikan, pariwisata, perdagangan dan pusat transportasi dengan keberadaan Pelabuhan Tobelo. Secara geografis Kota Tobelo merupakan kota pantai karena letaknya berada di pesisir Teluk Galela. Kota Tobelo adalah salah satu kota yang pernah diduduki oleh Portugis dan Belanda hal ini terbukti dari arsitektur bangunan di pusat Kota Tobelo didominasi dengan bangunan beratap tinggi baik untuk bangunan pertokoan maupun pergudangan. Penggunaan ruang di Kota Tobelo cenderung didominasi penggunaan ruang secara optimum dimana konsep ground figurative mendominasi kawasan karena tingginya nilai ekonomi kawasan.

Perancangan Kota Tua Tobelo didasarkan pada khasanah kearifan lokal dan potensi alam yang ada di dalamnya. Berdasarkan telaah potensi kearifan lokal perancangan kawasan Kota Tobelo dengan tetap mempertahankan konsep kota tua yang didominasi oleh arsitektur bangunan peninggalan Portugis yang sudah terakulturasi dengan arsitektur Belanda dan arsitektur local Tobelo yaitu Hibualamo. Sedangkan berdasarkan potensi alami yang ada perancangan Kota Tobelo adalah pengembangan kota dengan konsep Water Front City. Salah satu metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif evaluative, Internal Factor Analysis Strategy dan Eksternal Factor Analysis Strategy. Sehingga didapatkan konsep dasar perancangan Kota Tobelo adalah "Pengembangan Kota Tua Tobelo dengan Konsep Water Front City yang Nyaman dan Berwawasan Lingkungan".

Kata Kunci: kota tua, arsitektur local, water front city

I. PENDAHULUAN

Sebagai bagian dari lingkungan kota beberapa kawasan diantaranya memiliki pertumbuhan fisik yang cepat namun berkembang kurang tertib, tidak selaras dan serasi dengan lingkungannya, sehingga kawasan tersebut menjadi tidak produktif. Mengingat potensi serta kecenderungan pertumbuhan fisik secara cepat sering terjadi di daerah perkotaan/urban, maka prioritas penanganan/penataan terutama dilakukan pada kawasan yang padat, daerah pusat perdagangan, permukiman campuran, atau pada kawasan yang kondisi geografisnya memerlukan perhatian khusus atas pertimbangan keamanan serta keserasiannya terhadap lokasi setempat (misal daerah tepian air /water front, perbukitan dan sebagainya).

Pada umumnya kota-kota yang berdampingan dengan wilayah perairan memiliki pola pertumbuhan dan perkembangan yang mengitari areal pelabuhan atau daerah yang merupakan titik pertemuan beberapa sungai. Perkembangan ekonomi dan atrioti serta tingginya tingkat populasi seringkali berkontribusi membentuk kawasan perkotaan yang padat dan kumuh yang tidak terkontrol sehingga berdampak buruk pada kawasan tepi perairan (*waterfront area*). Lambat laun perkembangan *urban waterfront* mengalami perubahan dan sering diasosiasikan sebagai ledakan tak beraturan yang menyebar ke segala arah akibat aktivitas bangunan-bangunan atrio yang beralih fungsi, Mulai dari agrikultur, atrioti hingga pusat-pusat komersial. Bila dibandingkan dengan kekayaan potensi yang dimilikinya, akan tampak kawasan *waterfront* sangat miskin terhadap perencanaan (*planning*) dan desain ruang (*designedspaces*). Kawasan tepi perairan sangat sedikit memiliki akses atau hubungan (*linkage*) dengan kawasan-kawasan dalam kota dan sering dijumpai penataan lansekap serta peneduhan yang buruk. Kawasan *waterfront* pun cenderung menjadi kawasan berpolusi dan beresiko banjir. Penyebab utama masalah-masalah ini antara lain:

- 1) Kurangnya perhatian terhadap elemen air sebagai bagian pembentuk sejarah sebuah kota
- 2) Perencanaan kebijakan yang tidak tanggap
- 3) Desakan ekonomi
- 4) Kurangnya kepedulian masyarakat

Indonesia sebagai *archipelago* kepulauan memiliki catatan sejarah sebagai *archipelago* bahari dengan kehendalan nenek moyangnya sebagai bahariawan yang tangguh. Beberapa kota-kota pantai seperti Tuba, Gresik, Ambon, Ternate dan Makasar merupakan kota-kota pantai yang memiliki perkembangan cukup pesat, karena kota pantai tersebut merupakan pusat kegiatan perekonomian kawasan sekitarnya. Sebagai kawasan yang memiliki potensi ekonomi cukup tinggi dan memiliki percepatan pertumbuhan kawasan yang cenderung linear dari tahun ke tahun maka perkembangan kawasan pada kota-kota pantai tersebut tertuju *inland*, meninggalkan pantai dan pelabuhannya terbengkalai dan tidak berkembang sebagaimana mestinya. Perkampungan nelayan menjadi semakin kumuh dan perekonomian penghuninya pun menurun. Pantai dan pelabuhan tidak lagi menjadi primadona dalam konteks perkembangan kota.

Kini kesadaran konservasi arsitektur dan revitalisasi kota pantai di Indonesia kian marak seiring dengan merebaknya isu global seperti *Climate Change, Global Warming and the Built Environment*. Kota Tobelo sebagai kota yang terletak di Laut Halmahera memiliki potensi fisik sebagai kota pantai serta potensi sejarah yang cukup kuat dengan masih ditemukannya bangunan-bangunan peninggalan masa penjajahan, baik yang masih asli maupun yang sudah disesuaikan dengan kondisi setempat. Kepulauan Maluku yang dahulu terkenal sebagai Negeri Rempah-rempah telah menarik minat bangsa Arab, Tionghoa, Portugis dan Belanda untuk singgah. Bangunan-bangunan lama bergaya arsitektur *inland* sisa masa penjajahan bangsa Portugis (1512) dan Belanda (1605) dapat ditemukan di Ternate, Tidore hingga Tobelo. Tiap-tiap bangsa yang pernah menduduki Tobelo memberikan kontribusi yang cukup berarti dalam perkembangan Kota Tobelo, baik dalam penataan ruang perkotaan hingga arsitektur bangunan, sehingga dapat ditemui bangunan-bangunan yang merupakan hasil akulturasi budaya antara kebudayaan local Tobelo (*hibualamo*) dengan kebudayaan yang dibawa oleh bangsa penjajah (Belanda dan Portugis)

Perancangan Kota Tua Tobelo didasarkan pada konsep *Waterfront City* dengan mengintegrasikan penerapan arsitektur *inland* yang bersumber dari arsitektur tradisional dan arsitektur *inland*. Sehingga generasi mendatang tetap mengetahui sejarah Kota Tobelo dan tercapainya motivasi tunggal dari konservasi arsitektur yaitu semangat *inlandism* untuk mengenang jasa dan kejayaan para pahlawan, yang kemudian muncul motivasi-motivasi baru seperti pendidikan, lingkungan, keindahan dan profit. Dengan demikian, fungsi Kota Tobelo sebagai kota pendidikan, pariwisata, perdagangan dan pusat transportasi dapat tercapai.

II. TINJAUAN WATERFRONT

Definisi Waterfront

Pengertian *waterfront* dalam Bahasa Indonesia secara harafiah adalah daerah tepi laut, bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah pelabuhan (Echols, 2003). Sedangkan, *urban waterfront* mempunyai arti suatu lingkungan perkotaan yang berada di tepi atau dekat wilayah perairan, misalnya lokasi di area pelabuhan besar di kota metropolitan (Wrenn, 1983). Dari kedua pengertian tersebut maka definisi *waterfront* adalah suatu daerah atau area yang terletak di dekat/berbatasan dengan kawasan perairan dimana terdapat satu atau beberapa kegiatan dan aktivitas pada area pertemuan tersebut.

Jenis-Jenis Waterfront

Berdasarkan tipe proyeknya, *waterfront* dapat dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu konservasi, pembangunan kembali (*redevelopment*), dan pengembangan (*development*). Konservasi adalah penataan *waterfront* kuno atau lama yang masih ada sampai saat ini dan menjaganya agar tetap dinikmati masyarakat. *Redevelopment* adalah upaya menghidupkan kembali fungsi-fungsi *waterfront* lama yang sampai saat ini masih digunakan untuk kepentingan masyarakat dengan mengubah atau membangun kembali fasilitas-fasilitas yang ada. *Development* adalah usaha menciptakan *waterfront* yang memenuhi kebutuhan kota saat ini dan masa depan dengan cara mereklamasi pantai. Berdasarkan fungsinya, *waterfront* dapat dibedakan menjadi 4 jenis, yaitu *mixed-used waterfront*, *recreational waterfront*, *residential waterfront*, dan *working waterfront* (Breen, 1996). *Mixed-used waterfront* adalah *waterfront* yang merupakan kombinasi dari perumahan, perkantoran, restoran, pasar, rumah sakit, dan/atau tempat-tempat kebudayaan. *Recreational waterfront* adalah semua kawasan *waterfront* yang menyediakan sarana-sarana dan prasarana untuk kegiatan rekreasi, seperti

taman, arena bermain, tempat pemancingan, dan fasilitas untuk kapal pesiar. *Residential waterfront* adalah perumahan, apartemen, dan resort yang dibangun di pinggir perairan. *Working waterfront* adalah tempat-tempat penangkapan ikan komersial, reparasi kapal pesiar, industry berat, dan fungsi-fungsi pelabuhan.

Aspek Perencanaan Waterfront

Dalam perencanaan *waterfront* ada 3 aspek yang dominan, yaitu aspek arsitektural, aspek keteknikan, dan aspek sosial budaya. Aspek arsitektural berkaitan dengan pembentukan citra (*image*) dari kawasan *waterfront* dan bagaimana menciptakan kawasan *waterfront* yang memenuhi nilai-nilai estetika. Aspek keteknikan berkaitan terutama dalam perencanaan struktur dan teknologi konstruksi yang dapat mengatasi kendala-kendala dalam mewujudkan rancangan *waterfront*, seperti stabilisasi perairan, banjir, korosi, erosi, kondisi alam setempat, dan sebagainya. Aspek sosial budaya bertujuan untuk meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat yang tinggal di dalam dan di sekitar kawasan *waterfront* tersebut.

III. METODOLOGI PENELITIAN

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam studi ini adalah dengan melakukan survey sekunder dan survey primer.

1. Survey Sekunder dilakukan dengan melakukan studi literature yang berkaitan dengan perancangan dan pengembangan kawasan, serta melakukan survey instansional yaitu berupa pengumpulan data sekunder yang terkait dengan wilayah studi
2. Survey primer dilakukan dengan melakukan observasi bangunan, aktivitas masyarakat dan penggunaan lahan yang ada di wilayah studi; wawancara dilakukan kepada pemerintah daerah, tokoh masyarakat dan masyarakat setempat sebagai upaya untuk mengumpulkan data yang belum ada serta menjangkau aspirasi stake holder setempat dalam pengembangan kawasan di wilayah studi.

Metode Analisis Data

Metode analisis data dilakukan dalam dua tahapan yaitu:

1. Analisis deskriptif, yaitu pemaparan kondisi eksisting wilayah studi baik kondisi eksisting terkait dengan penggunaan lahan dan aktivitas masyarakat di wilayah studi
2. Analisis deskriptif evaluative, yaitu penggabungan antara analisis deskriptif yang bersifat pemaparan dengan analisis evaluatif yang bersifat perbandingan kondisi arsitektur bangunan di wilayah studi.
3. Analisis pengembangan dengan menggunakan metode IFAS (*Internal Faktor Analysis Strategi*) dan EFAS (*Eksternal Faktor Analysis Strategi*) sehingga didapatkan visi dan misi serta konsep pengembangan kawasan.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Penggunaan Lahan dan Aktivitas di Wilayah Studi

Untuk mempermudah dalam melakukan pengidentifikasian penggunaan lahan dan aktivitas kawasan di wilayah studi maka wilayah studi dibagi dalam beberapa segmen dan unit lingkungan. Kawasan Kota Tobelo terbagi atas tiga segmen dan empat unit lingkungan yaitu Unit Lingkungan Rawajaya, Gosoma, Gamsungi, dan Gura. Segmen-segmen pada wilayah perencanaan terdapat pada ruas Jalan Kemakmuran dengan wilayah masing-masing segmen sebagai berikut:

- Segmen 1 : Perempatan Jl Bakti ABRI, Jl KP Baru PLN, dan Jl Kemakmuran sampai dengan Pertigaan Jl Forcant (bangunan sisi selatan) dan Jl. Kemakmuran
- Segmen 2 : Pertigaan Jl Forcant (bangunan sisi utara) dan Jl. Kemakmuran sampai dengan Pertigaan Jl. Prajurit (bangunan sisi selatan) dan Jl. Kemakmuran
- Segmen 3 : Pertigaan Jl. Prajurit (bangunan sisi utara) dan Jl. Kemakmuran sampai dengan Pertigaan Jl. Elim dan Jl. Kemakmuran

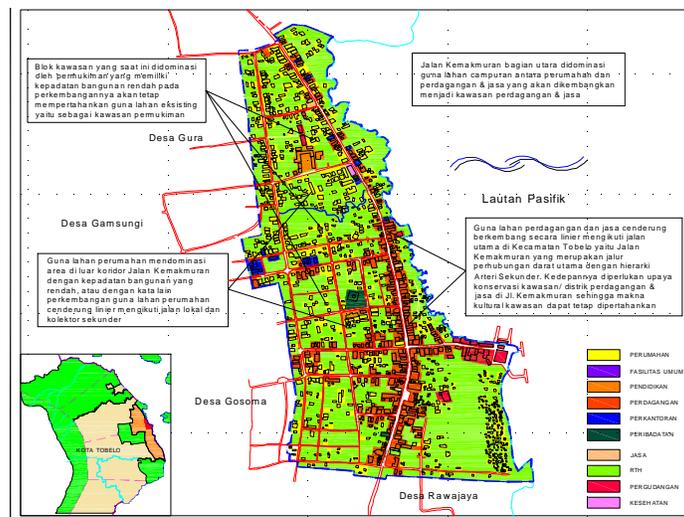
Wilayah studi memiliki penggunaan lahan yang beragam yaitu penggunaan lahan perdagangan dan jasa, perumahan, pemerintahan, dan pergudangan. Guna lahan perdagangan dan jasa mayoritas berada di sepanjang koridor jalan utama yaitu Jalan Kemakmuran. Untuk guna lahan perumahan cenderung berada di jalan-jalan penghubung di wilayah perencanaan dan beberapa

tersebar di sebagian koridor jalan utama. Sedangkan untuk pergudangan berkembang di wilayah yang dekat dengan pelabuhan yang berlokasi di Unit Lingkungan Rawajaya.

Perdagangan dan jasa yang dominan berada di koridor Jalan Kemakmuran disebabkan koridor tersebut memiliki hirarki jalan arteri sekunder dan merupakan jalur utama di Kawasan Kota Tobelo sehingga untuk guna lahan perdagangan dan jasa cenderung berkembang di lokasi tersebut. Untuk perumahan yang ada di wilayah perencanaan mayoritas berada di jalan-jalan kolektor dan jalan lingkungan antara lain Jalan Puskesmas, jalan Halu, jalan Karianga, Jalan Elim, Jalan Huboto, Jalan Mumulati, penggunaan lahan untuk perkantoran berada di sekitar Jalan Bayangkara, Jalan Kampung Baru Aspol, dan Jalan Kemakmuran pada segmen 3 wilayah perencanaan. Penggunaan lahan untuk pasar terdapat di Jalan Kemakmuran (segmen 1-2 wilayah perencanaan) yang akhirnya dipindah ke kawasan Jalan Trans Halmahera dan akan dikembangkan sebagai kawasan ruang terbuka. Selain penggunaan lahan untuk perdagangan dan jasa, perkantoran dan perumahan, sebagai kota lama wilayah studi juga memiliki penggunaan lahan sebagai kawasan pelabuhan yang terletak di bagian sebelah timur kota di sekitar Jalan Pelabuhan. Selain pelabuhan barang juga berfungsi sebagai pelabuhan perikanan. Pelabuhan perikanan di Tobelo terletak di sekitar jalan Kampung Baru PLN dengan penggunaan lahan disekitarnya sebagai kawasan permukiman yang cenderung berkembang sebagai kawasan permukiman kumuh.



Gambar 2: Pembagian Segmen Wilayah Studi
Sumber: Analisis (2009)



Gambar 1: Penggunaan Lahan Wilayah Studi
Sumber: Hasil Survey Primer (2008) & Analisis (2009)

Karakteristik Arsitektur Bangunan di Wilayah Studi

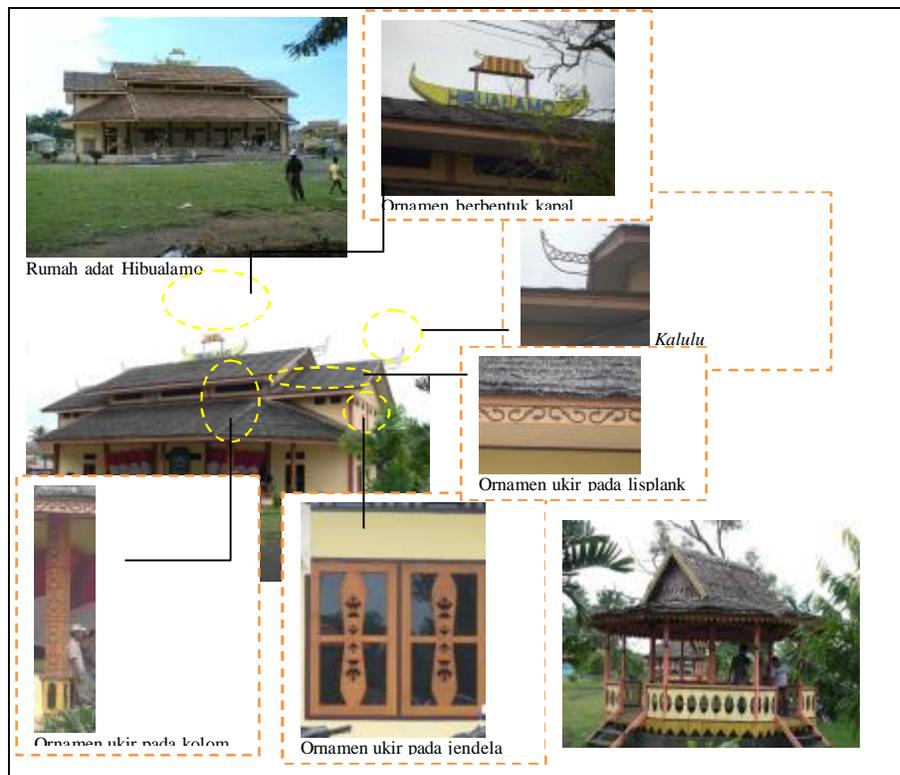
Ragam arsitektur yang menjadi perhatian pada perancangan Kota Tobelo ini antara lain:

- 1) Arsitektur tradisional Kota Tobelo (rumah adat Hibualamo)
- 2) Arsitektur Kolonial Belanda
- 3) Arsitektur lokal

A. Arsitektur Tradisional Kota Tobelo

Kota Tobelo terletak di Halmahera Utara yang juga dikenal dengan sebutan negeri Hibualamo. Masyarakat Halmahera Utara memiliki budaya yang sudah ada ratusan tahun dan sampai saat ini masih terjaga kelestariannya sebagai nilai-nilai budaya yang filosofis. Nilai-nilai budaya ini menjadi sebuah tatanan atau tradisi yang tetap dipertahankan. Baik secara seremonial ataupun secara resmi. Untuk menampung aspirasi budaya masyarakat Kota Tobelo, maka dibangunlah rumah adat Hibualamo yang diresmikan pada bulan April 2007 sebagai rumah adat atau wadah yang diabdikan oleh masyarakat Halmahera Utara. Hibualamo menurut legenda merupakan sebuah rumah besar yang dihuni oleh keluarga besar penghuni negeri yang terhimpun dalam 10 suku dan tersebar di seluruh daratan Halmahera, Pulau Morotai dan Loloda.

Rumah adat Hibualamo ini berfungsi sebagai tempat dilaksanakannya upacara-upacara adat dan sebagai tempat pertemuan pemimpin dan rakyat. Hibualamo memiliki makna universal yakni sebagai pusat kekerabatan tanpa membedakan asal-usul seseorang selama ia menerima nilai-nilai budaya masyarakat Hibualamo.



Gambar 4: Arsitektur Bangunan Lokal Kota Tobelo

Sumber: Hasil Survey (2008), Analisis (2009)

Dari sisi arsitektur, bangunan tradisional ini memiliki ciri khas berbentuk delapan sudut dengan pintu masuk mengarah ke empat mata angin. Orang Tobelo mengistilahkan dengan *wange mahiwara* (pintu bagian timur), *wange madamunu* (pintu bagian barat), *koremie* (pintu bagian utara) dan *korehara* (pintu bagian selatan). Keempat pintu yang menghadap ke keempat mata angin memiliki arti bahwa orang yang datang ke Hibualamo berasal dari berbagai penjuru mata angin yang melambangkan keterbukaan. Siapa saja yang datang akan diterima di Hibualamo.



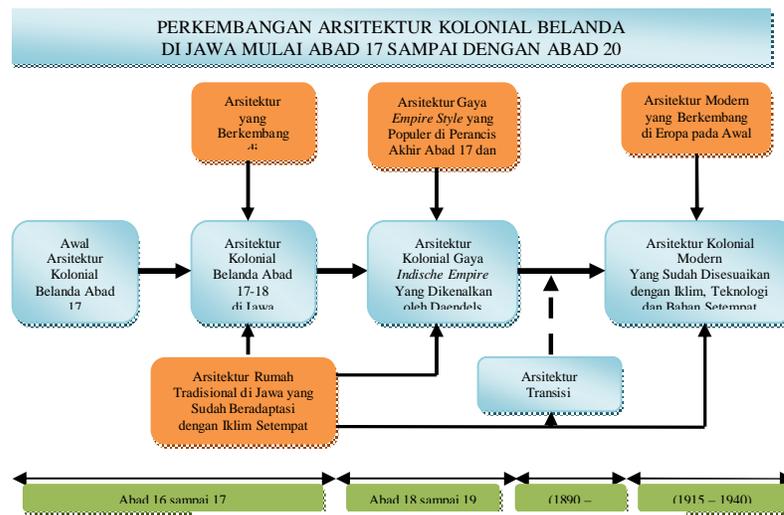
Gambar 5
Bangunan Hibualamo Kakara
Sumber: www.halmaherautara.com

Rumah adat ini sudah mengalami modifikasi dari bentuk aslinya dan merupakan simbol rekonsiliasi dan persatuan bagi masyarakat Halmahera Utara. Di lokasi yang sama juga terdapat bangunan perahu Korakora raksasa yang adalah perahu tradisional asli Tobelo-Galela.

Adapun rumah adat Hibualamo dengan konstruksi yang asli beserta perabotnya yang masih sangat lengkap dapat dijumpai di Pulau Kakara yang merupakan daerah asal mula budaya Hibualamo Tobelo. Rumah adat Hibualamo merupakan simbol dan pemersatu masyarakat Halmahera Utara. Menurut sejarah, penduduk Pulau Kakara dipercaya sebagai Suku Tobelo asli dan sangat terkenal sebagai penari Cakalele yang piawai.

B. Arsitektur Kolonial Belanda

Arsitektur Kolonial Belanda di Indonesia dari abad 17 hingga pertengahan abad 20 mengalami beberapa perkembangan. Dimulai dari Arsitektur Kolonial Belanda yang bersumber dari negara asalnya, kemudian berkembang dengan penyesuaian terhadap iklim setempat yang digabung dengan arsitektur gaya Eropa abad 17 dan arsitektur tradisional. Lalu pada rentang abad 18 sampai abad 19 mendapat pengaruh kuat dari arsitektur gaya *Empire Style* yang populer di Perancis sehingga terbentuklah gaya arsitektur baru yaitu Arsitektur Kolonial *Indische Empire* yang dikenalkan oleh Daendels (1808 – 1811) di nusantara. Selanjutnya berkembang menjadi Arsitektur Kolonial Modern (1915 – 1940) yang sebelumnya didahului dengan munculnya Arsitektur Transisi (1890 – 1915). Pada masa Arsitektur Kolonial Modern perancangan bangunan telah disesuaikan dengan iklim, teknologi dan bahan setempat serta mendapat pengaruh kuat gaya Arsitektur Modern yang berkembang di Eropa pada awal abad ke-20.



C. Arsitektur Lokal Tobelo

Arsitektur lokal Kota Tobelo yang diamati adalah bangunan-bangunan yang berada di koridor Jalan Kemakmuran yang merupakan kawasan perdagangan yang letaknya berdekatan dengan Pelabuhan Kota. Berdasarkan analisa, maka disimpulkan suatu hipotesa bahwa bangunan yang berada pada koridor Jalan Kemakmuran terbentuk dari pengaruh gabungan antara Arsitektur Kolonial dan Arsitektur Tradisional Tobelo, yang kemudian mengalami perubahan komposisi interior bangunan akibat tuntutan fungsi komersil, yaitu lantai dasar sebagai area komersil sedangkan lantai atas (loteng)



Sumber: Analisis (2009)

berfungsi sebagai tempat tinggal. Atap bangunan yang berbentuk kapal adalah pengaruh Arsitektur Tradisional sedangkan atap bangunan yang bersusun (berlapis) dengan sudut inklinasi atap mulai dari 390 sampai 410 merupakan pengaruh Arsitektur Kolonial



Gambar 6. Bangunan dengan arsitektur lokal
Sumber: Hasil Survey (2008), Analisis (2009)

Konsep Pengembangan Kawasan di Wilayah Studi

Penentuan konsep pengembangan Kawasan Kota Tua Tobelo didasarkan hasil analisis evaluative IFAS dan EFAS sebagai berikut:

Tabel 1 Analisis IFAS (Internal Strategic Factor Analysis Summary) Kawasan Perencanaan

Faktor	Keterangan	Bobot	Rating	Bobot x Rating
Kekuatan (Strenght)				
Penggunaan Lahan	Ketersediaan lahan kosong	0.07	3	0.21
Intensitas Bangunan	KDB cenderung rendah	0.07	3	0.21
Tata Bangunan	Konfigurasi blok figure-figuratif	0.08	2	0.16
Sirkulasi dan Jalur Penghubung	Memiliki jaringan jalan yang baik serta jalur transportasi yang memadai	0.07	3	0.21
Ruang terbuka hijau	Memiliki potensi RTH	0.08	3	0.24
Kualitas lingkungan	o Memiliki potensi mangrove o Arsitektur bangunan lokal sebagai kota	0.12	4	0.48

Faktor	Keterangan	Bobot	Rating	Bobot x Rating
lama yang cukup kuat				
Total		0.49		1.51
Kelemahan(Weakness)				
Penggunaan Lahan	Status kepemilikan lahan yang belum jelas	0.09	2	0.18
Tata Bangunan	Fasade bangunan belum tertata dengan baik	0.12	4	0.48
Sirkulasi dan Jalur Penghubung	Kondisi jalan yang sempit	0.08	3	0.24
Ruang terbuka hijau	RTH belum tertata	0.09	3	0.27
Kualitas lingkungan	o Kawasan sempadan pantai belum tertata	0.13	4	0.52
Total		0.51		1.69

Sumber; Hasil Analisa, 2009

Tabel 2 Analisis EFAS (Eksternal Strategic Factor Analysis Summary) Kawasan Perencanaan

Faktor	Keterangan	Bobot	Rating	Bobot x Rating
Peluang (Opportunity)				
Penggunaan Lahan	o Kebijakan tata guna lahan & Zonasi kawasan	0.12	3	0.36
Sirkulasi dan Jalur Penghubung	Kebijakan pengembangan jar. Jalan	0.1	3	0.3
Kualitas lingkungan	o Kebijakan pemerintah dalam mempertahankan kebudayaan lokal sehingga dapat melestarikan citra kawasan yang ada.	0.5	4	2
	o Adanya kebijakan pemerintah untuk meremajakan kawasan kota lama			
	o Adanya kebijakan konservasi kawasan mangrove			
	o Adanya kebijakan untuk penataan permukiman kumuh			
	o Adanya kebijakan pemerintah untuk mengembangkan konsep waterfront city			
o Adanya kebijakan pemerintah untuk mengembangkan taman kota				
TOTAL		0.72		2.66
Ancaman (Threat)				
Penggunaan Lahan	Dominasi kepemilikan luar kota	0.03	2	0.06
Pendanaan	Minimnya dana untuk pengem kawasan	0.05	3	0.15
Kualitas lingkungan	o Tidak terealisasinya program pengembangan kawasan	0.2	3	0.6
	o Perubahan paradigm pembangunan kawasan oleh masyarakat			
TOTAL		0.28		0.81

Sumber; Hasil Analisa, 2008

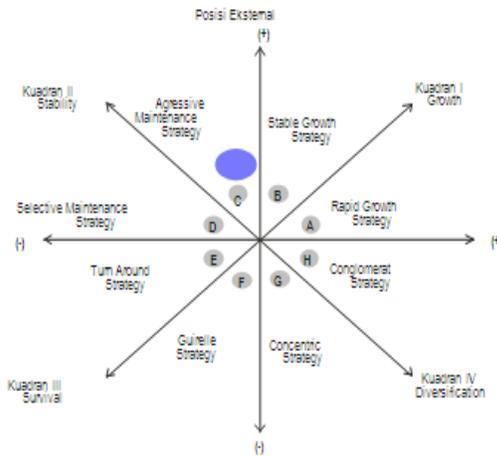
Posisi kawasan perencanaan pada kuadran SWOT

Berdasarkan hasil perhitungan bobot dan rating pada masing-masing variable maka diperoleh posisi kawasan perencanaan pada kuadran SWOT sebagai berikut:

$$\begin{aligned} X &= S + (-W) \\ &= 1,51 + (-1,69) \\ &= -0,18 \end{aligned}$$

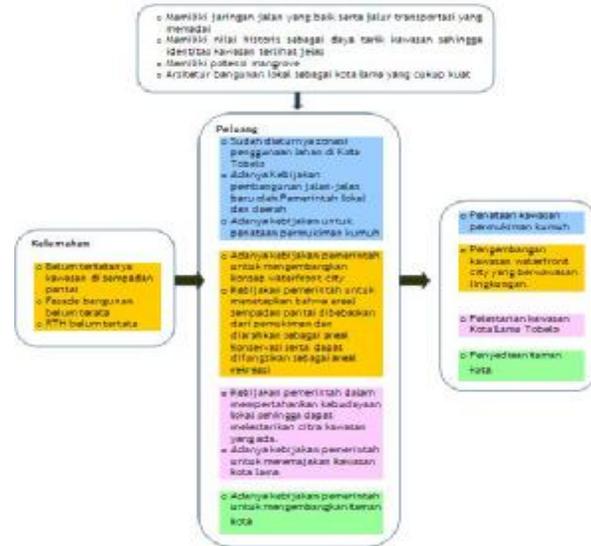
$$\begin{aligned} Y &= O + (-T) \\ &= 2,66 + (-0,81) \\ &= 1,85 \end{aligned}$$

Berikut adalah posisi kawasan perencanaan di kuadran SWOT



Gambar 7

Kuadran SWOT sebagai pengembangan Kawasan
Sumber: hasil Analisis Tahun 2009



Gambar 8: Konsep Pengembangan
Sumber: hasil Analisis Tahun 2009

V. KONSEP PEMBANGUNAN KAWASAN KOTA TOBELO

Konsep pembangunan Kawasan Kota Tobelo didasarkan atas potensi, masalah dan faktor eksternal berupa kebijakan dengan memperhatikan karakteristik kawasan Kota Tobelo. Berdasarkan hasil analisa kawasan dan analisa bangunan dan lingkungan yang dilakukan pada bab sebelumnya maka visi pembangunan untuk pengembangan kawasan Kota Tobelo adalah: **Mewujudkan Kota Tobelo Sebagai Kota Tua dengan Konsep Water Front City yang Nyaman dan Berwawasan Lingkungan.** Untuk menterjemahkan visi tersebut maka beberapa konsep perancangan yang disusun antara lain:

- § Pengembangan Kota Tua berarti melalui pelestarian bangunan pada kawasan terutama disekitar pelabuhan yang merupakan pusat kota tua yang berada di Kota Tobelo, pembangunan kawasan yang baru juga di usahakan tetap mempertahankan identitas kawasan sebagai kota tua dengan menggunakan arsitektur bangunan khas lokal.
- § Pengembangan kawasan dengan konsep Water Front City ditujukan untuk memanfaatkan potensi Kawasan Kota Tobelo yang berada di wilayah pesisir pantai. Pengembangan kawasan waterfront city diharapkan dapat meningkatkan kondisi fisik lingkungan wilayah di sepanjang pantai sehingga dapat dijadikan sebagai daerah tujuan rekreasi pantai.
- § Nyaman dalam artian, pengembangan Kota Tobelo ditujukan bagi kenyamanan penduduknya maupun pendatang dengan mengacu pada kaidah-kaidah pembangunan yang berorientasi pada lingkungan, dimana sisi manusia dan lingkungan memiliki nilai yang sama jika dibandingkan dengan nilai ekonomis kawasan.
- § Berwawasan lingkungan dalam artian pengembangan Kawasan Kota Tobelo didasarkan pada aspek-aspek kelestarian lingkungan seperti kelestarian sempadan pantai, sungai, dan terutama hutan mangrove sebagai ekosistem penyangga kawasan pantai yang merupakan aset bagi Kawasan Kota Tobelo.



Gambar 9: Perancangan Kota Tua Tobelo

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Akdon. *Strategic Management For Edicational Management*. Bandung: Alfabeta. 2007
- [2] Breen, A., and Rigby, D. *Waterfront Cities Reclaim Their Edge*. McGraw-Hill Inc. USA, 1994.
- [3] Echols, J. M., and Shadily, H.: *Kamus Inggris Indonesia*, Jakarta:Penerbit PT Gramedia,2003
- [4] Geronila, Kristina T. *Representing The Waterfront, Revealing The Intersection of Human and Natural Processes*. Blacksburg: Virginia Polytechnic Institute and State University Master of Landscape Architecture, 2004
- [5] Santosa, Mas. *Proceeding SENPAR 2000*. Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh November, 2000