

Perencanaan Ruang Terbuka Publik Kawasan *Central Business District* dengan Pendekatan *Image of the City* di Molibagu Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan

Rieneke Lusia Evani Sela

Jurusan Arsitektur Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Sam Ratulangi.
Korespondensi: rienekesela@unsrat.ac.id

Abstrak

Perkembangan kota bergulir cepat terkadang mengabaikan kebutuhan Ruang Terbuka Publik (RTP) yang didambakan bagi kehidupan perkotaan, sebagai fasilitas interaksi sosial memenuhi seluruh kepentingan dinamika kota. RTP di pusat kota Molibagu Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan sebagai *Central Bussines District (CBD)* yang berkembang cepat, tidak memenuhi kebutuhan ruang publik bahkan citra bagi masyarakat perkotaan. Tujuan penelitian adalah mengidentifikasi tipologi RTP kawasan pusat kota, menganalisa kebutuhan RTP berdasarkan elemen pembentuk citra kota serta konsep dan rencana RTP dengan pendekatan *image of the city*. Metodologi penelitian menggunakan metode deskriptif kualitatif melalui pengumpulan data primer dan sekunder dengan metode survey dan wawancara. Metode analisa menggunakan peta mental untuk memperkirakan kebutuhan ruang, karakteristik, pola penyebaran, pencapaian berdasarkan kesan yang dirasakan pada ruang kota. Perencanaan RTP kawasan CBD di Molibagu dapat memberikan nilai manfaat ekologis, sosial/budaya, arsitektural dan ekonomi serta kemampuan berorientasi mudah dan cepat karena menimbulkan *image* kuat seorang pengamat mendapatkan kesan menjadi satu pola berkelanjutan.

Kata-kunci : perencanaan, ruang terbuka publik, *central bussines district*, *image of the city*

Pengantar

Perkembangan kawasan untuk kepentingan umum dilakukan dengan memperhatikan struktur maupun fungsi dan bentuk kota. Berbicara mengenai kota tidak mungkin terlepas dari kebutuhan akan ruang, terutama ruang terbuka untuk kepentingan publik yang merupakan salah satu elemen pembentuk kota. Pentingnya Ruang Terbuka Publik (RTP), dalam Undang-Undang Republik Indonesia No.26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 29 menyatakan bahwa proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30% dari luas wilayah kota dan proporsi ruang terbuka hijau publik paling sedikit 20% dari wilayah kota.

Permasalahan RTP perkotaan yang terjadi bahwa pemerintah kota, investor, pengembang (*developer*) dan masyarakat luas masih belum banyak menyentuh perencanaan ruang terbuka

publik, perubahan-perubahan fungsi taman kota menjadi fungsi bangunan yang tidak terkendali. RTP di Indonesia masih belum banyak yang memikirkan tentang aksesibilitas bagi orang-orang cacat atau orang-orang yang memiliki kemampuan yang berbeda (*kaum disabilitas*).

Demikian halnya dengan perkembangan pusat kota Molibagu sebagai kawasan *Central Bussines District (CBD)* yang berada di Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan, dimana perkembangan kedepannya membutuhkan RTP yang tidak hanya dapat memenuhi kebutuhan ruang terbuka bagi warga tetapi dapat juga menunjukkan identitas, struktur serta makna yang kuat, terhadap suatu tempat dan keselarasan hubungan dengan tempat yang lain.

Kawasan pusat kota Molibagu sebagai kawasan

tumbuh cepat menjadi kawasan perdagangan dan jasa, perlu dilakukan perencanaan RTP yang lebih menciptakan identitas dengan mengadopsi nilai-nilai lokal yang dimiliki. Kondisi tersebut dapat dilihat pula bahwa sebagian kawasan terbangun sebagai kawasan komersial tidak memperhitungkan ketersediaan RTP dan fasilitas publik yang dibutuhkan, bahkan RTH yang berpotensi dipertahankan sebagai ruang terbuka mulai terjadi pergeseran menjadi tak terkendali.

Oleh karena itu, perencanaan RTP kawasan CBD di Molibagu harus mempertimbangkan aspek-aspek yang terkait, antara lain: aktivitas dan fungsi campuran, ruang publik yang hidup (*lively*), pedestrian yang ramah dan humanis, ruang-ruang yang berskala manusia dan memiliki aksesibilitas yang baik, struktur kota yang jelas dan berkarakter, kerapian, aman dan nyaman, memiliki visual yang baik disetiap sudut kotanya sehingga masyarakat akan mampu memiliki kemampuan untuk berorientasi dengan mudah dan cepat di ruang perkotaan.

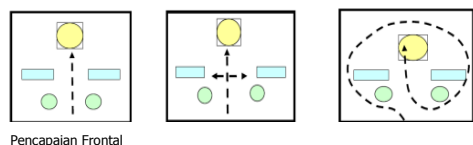
Kajian Teori

Ruang terbuka publik (RTP) sebagai salah satu dari elemen-elemen kota, menurut Trancik (1986), memiliki peran sebagai pusat interaksi dan komunikasi masyarakat baik formal maupun informal, individu atau kelompok. RTP dapat berperan sebagai paru-paru kota yang menyegarkan kawasan tersebut. Pengertian RTP secara singkat menurut Carr (1992) merupakan suatu ruang yang berfungsi untuk kegiatan-kegiatan masyarakat tentunya sangat berkaitan dengan aspek sosial, ekonomi serta budaya.

Tipologi RTP menurut Carr (1992) dalam perkembangannya memiliki banyak variasi tipe dan karakter antara lain taman umum (*public parks*), lapangan dan plasa (*squares and plazas*), ruang peringatan (*memorial parks*), pasar (*markets*), jalan (*streets*), tempat bermain (*playgrounds*), ruang terbuka untuk masyarakat (*community open spaces*), jalan hijau dan jalan taman (*green ways and parkways*), atrium/pasar didalam ruang (*atrium indoor market place*), pasar/pusat perbelanjaan di pusat kota (*market place/ downtown shopping center*), ruang di lingkungan rumah dan *waterfronts*.

Beberapa sistem pencapaian terhadap ruang terbuka publik dibedakan menurut Hakim, (2002), sebagai berikut:

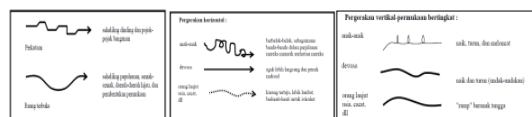
- Pencapaian frontal adalah sistem pencapaian langsung mengarah dan lurus ke objek ruang yang dituju. Pandangan visual objek yang dituju jelas terlihat dari jauh;
- Pencapaian ke samping adalah memperkuat efek objek yang dituju, jalur pencapaian dapat dibelokkan berkali-kali untuk memperbanyak *sequence* sebelum mencapai objek;
- Pencapaian memutar adalah memperlambat pencapaian dan memperbanyak *sequence*. Memperlihatkan tampak tiga dimensi dari objek dengan mengelilinginya.



Gambar 1. Perencanaan Sistem Pencapaian RTP

Faktor-faktor yang mempengaruhi pergerakan pejalan kaki adalah:

- Lokasi, pola pergerakan di perkotaan akan membentuk pola pergerakan yang kaku akibat faktor bentuk bangunan, sedangkan pola pergerakan pada ruang terbuka (taman) mempunyai pola pergerakan *curvelinier* untuk memberikan nilai estetika dibatasi oleh tumbuhan, semak dan pepohonan;
- Tujuan, pola pergerakan menurut tujuan ini dibedakan berdasarkan karakteristik perjalanannya, terdiri dari: berkelok-kelok, istirahat dan bermain;
- Usia, pergerakan horizontal dan vertikal untuk anak-anak, dewasa, lanjut usia dan penyandang cacat.



Gambar 2. Pola Pergerakan RTP

(Sumber: *Komponen Perancangan Arsitektur Lansekap*, (2002) Rustam Hakim)

RTP berada di Daerah Pusat Kota (DPK) atau *Central Business District* (CBD). Menurut Yunus (1999) CBD adalah pusat kota yang letaknya

tepat di tengah kota dan berbentuk bundar yang merupakan pusat kehidupan sosial, ekonomi, budaya, politik serta merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tinggi dalam suatu kota. CBD terbagi atas dua bagian, yaitu: pertama, bagian paling inti atau *Retail Business District* (RBD) dengan kegiatan dominan pertokoan, perkantoran dan jasa; kedua, bagian di luarnya atau *Wholesale Business District* (WBD), yang ditempati oleh bangunan dengan peruntukkan kegiatan ekonomi skala besar.

Perencanaan RTP kawasan CBD perlu memiliki citra kota sebagai kesan fisik yang memberikan ciri khas kepada suatu kota. Menurut Lynch (1960), *image*/ citra lingkungan adalah proses dua arah antara pengamat dengan benda yang diamati sebagai kesan atau persepsi antara pengamat terhadap lingkungannya. Dalam pengembangan suatu kota, citra kota berperan sebagai pembentuk identitas dan penambah daya tarik kota. Citra kota yang mudah dibayangkan (mempunyai *imagibilitas*) dan mudah mendatangkan kesan (mempunyai *legibilitas*) akan dapat dengan cepat dikenali.

Image of the City atau citra kota menurut Kevin Lynch, (1960), mengungkapkan ada 5 elemen pembentuk *image* kota secara fisik, yaitu :

- a. *Path* (jalur) merupakan jalur yang digunakan pengamat bergerak atau berpindah tempat;
- b. *Edges* (tepi) merupakan batas, dapat berupa suatu desain, jalan, sungai. *Edge* memiliki identitas kuat karena tampak visualnya yang jelas;
- c. *District* (kawasan) merupakan suatu bagian kota mempunyai karakter atau aktivitas khusus mudah dikenal oleh pengamatnya;
- d. *Nodes* (simpul) merupakan simpul atau lingkaran daerah strategis dimana arah atau aktivitasnya saling bertemu dapat diubah ke arah atau aktivitas lain;
- e. *Landmark* (Penanda) merupakan simbol secara visual dengan sifat penempatan yang menarik perhatian. *Landmark* mempunyai bentuk yang unik serta terdapat perbedaan skala dalam lingkungannya.



Gambar 3. Elemen-elemen pembentuk *image of the City* (Sumber: *Image of The City* (1960), Kevin Lynch)

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian untuk perencanaan Ruang Terbuka Publik (RTP) kawasan CBD di Molibagu, sebagai berikut: 1). Mengidentifikasi tipologi RTP kawasan pusat kota 2). Analisa kebutuhan RTP berdasarkan elemen pembentuk citra kota 3). Konsep dan rencana RTP kawasan CBD dengan pendekatan *Image of the city*.

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Menurut Creswell (2008), kegiatan ini meliputi: pengumpulan data, menganalisis data, menginterpretasi data dan diakhiri dengan kesimpulan yang mengacu pada penganalisaan data tersebut. Metode pengumpulan data yang dilakukan di dalam penelitian ini dengan menggunakan metode survey dan wawancara. Survey yang dilakukan terdiri dari 2 jenis yaitu 1). Survey sekunder (instansional) untuk mendapatkan data dan informasi yang telah terdokumentasikan dalam buku, laporan dan statistik; 2). Survey primer (lapangan) untuk mendapatkan data terbaru/ terkini langsung dari lapangan atau obyek kajian.

Survey juga menggunakan peta mental untuk mendapatkan gambaran di luar kepala tentang suatu wilayah tertentu. Peta mental (*cognitive map*) didefinisikan oleh Stea (1975) adalah proses yang dilakukan untuk mengumpulkan, mengorganisasi, menyimpan dalam ingatan, memanggil serta menguraikan kembali informasi tentang lokasi relatif dan tanda tentang lingkungan geologis.

Survey primer yang dilakukan dalam perencanaan RTP kawasan CBD di Molibagu Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan, terdiri: 1). Bangunan: luas, tingkat kepadatan, aktifitas, penyebaran perdagangan dan jasa, perkantoran dan peribadatan; 2). Tipologi RTP; 3). Pergerakan

kan manusia, yaitu pejalan kaki dan kendaraan bermotor dengan melihat karakteristik, aktivitas, pola penyebaran dan pencapaian.

Hasil dan Pembahasan

1. Lokasi Penelitian

Perencanaan RTP dengan pendekatan *Image of the City* berada di kawasan CBD Ibukota Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan Provinsi Sulawesi Utara, terletak di Molibagu adalah merupakan wilayah kecamatan dan secara geografis berada di $0^{\circ} 21' 35.318''$ LU - $0^{\circ} 28' 25.903''$ LU dan $123^{\circ} 56' 54.863''$ BT - $124^{\circ} 1' 5.135''$ BT. Batas-batas wilayah Ibukota Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan adalah: Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Bolaang Mongondow, sebelah Timur berbatasan dengan Desa Tolondadu, sebelah Selatan berbatasan dengan Teluk Tomini dan sebelah Barat berbatasan dengan Desa Salongu.



Gambar 4. Lokasi Penelitian Perencanaan RTP Kawasan CBD di Molibagu

Deleniasi perencanaan RTP Kawasan CBD Molibagu dimulai dari kawasan alun-alun Molibagu hingga kawasan bantaran Sungai Popodu, seluas 52,018 Ha. Luas lahan terbangun 13.795 Ha dan luas lahan tidak terbangun sebesar 38.204 Ha.



Gambar 5. Deleniasi RTP Kawasan CBD Molibagu

2. Kondisi Eksisting RTP Kawasan CBD Molibagu

a. Alun-alun Molibagu

Alun-alun Molibagu sebagai *Community Shelter* sebagai titik orientasi utama pengamat yang berada di kawasan CBD. Arahan RDTR kawasan Ibukota Molibagu bahwa kawasan ini sebagai pengembangan kawasan ruang terbuka publik skala kabupaten Bolaang Mongondow Selatan. Tipologi RTP alun-alun Molibagu sebagai lapangan dan plasa dengan aktivitas upacara, sholat pada hari raya umat Muslim dan tempat bermain.



Gambar 6. Tipologi RTP Alun-alun Molibagu

b. Koridor Popodu-Toluaya

Koridor Popodu-Toluaya yang dimulai dari alun-alun Molibagu sampai sungai Popodu dan sebagian ruas jalan Toluaya sebagai koridor yang berkembang cepat kawasan perdagangan dan jasa skala kecil, perkantoran, pendidikan dan permukiman memiliki median jalan. Kondisi koridor rigid linear sepanjang ruas jalan utama.



Gambar 7. Tipologi RTP Koridor Popodu-Toluaya

Tingkat kepadatan bangunan pada kawasan koridor ini adalah tinggi, dengan ketinggian bangunan 1-2 lantai dan hanya terdapat satu titik RTH. Arahan RDTR kawasan Ibukota sebagai pengembangan kawasan perdagangan dan jasa skala kota. Tipologi RTP koridor Popodu

adalah RTP jalan/ jalur hijau dan jalan taman pada median jalan.



Gambar 8. Street Picture Kawasan Terbangun Koridor Popodu

c. Koridor Toluaya

Koridor Toluaya masih didominasi oleh RTH dengan kawasan persawahan dan beberapa bangunan komersial skala menengah berbentuk Ruko. Sepanjang koridor ruas jalan sudah memiliki median jalan.



Gambar 9. Tipologi RTP Koridor Toluaya

Pola pergerakan orang hanya berada di koridor Popodu dan sebagian koridor Toluaya serta titik pertemuan, terpusat berada di kawasan alun-alun Molibagu. Tipologi RTP koridor adalah RTP jalur hijau dan jalan taman pada median jalan.

d. Bantaran Sungai Popodu



Gambar 10. Tipologi RTP Bantaran Sungai Popodu

Penggunaan lahan di bantaran sungai Popodu sebagian telah diintervensi menjadi kawasan terbangun tingkat kepadatan rendah dan

sebagian masih berupa kawasan hijau alami. Tipologi RTP kawasan bantaran sungai Popodu adalah pengembangan *riverfront*.

3. Analisa Kebutuhan RTP berdasarkan elemen pembentuk citra kota

Kebutuhan RTP di kawasan CBD Molibagu yang dapat mawadahi masyarakat Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan, juga mengacu pada Peraturan Menteri PU No.05/PRT/M/2008 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan RTH. Perencanaan untuk memenuhi kebutuhan RTP dengan berdasarkan proyeksi jumlah penduduk yang dapat dilihat pada tabel 1. Seiring pertambahan jumlah penduduk harus mampu memenuhi kebutuhan RTP yang memiliki identitas, struktur dan makna ruang perkotaan.

Tabel 1. Proyeksi Jumlah Penduduk Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan

Kecamatan	Luas (km ²)	JUMLAH PENDUDUK									
		2010	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Pogudan	729.00	15.118	18.401	17.261	17.556	17.856	18.162	18.472	18.788	19.109	19.436
Bolaang Lila	895.43	18.031	21.332	19.867	20.207	20.552	20.904	21.261	21.623	21.995	22.371
Helimo				5.407	5.499	5.594	5.689	5.786	5.885	5.986	6.088
Pinolosian	285.93	8.318	9.264	8.498	8.643	8.791	8.941	9.094	9.250	9.408	9.569
Pinolosian Tengah	302.07	4.705	5.322	4.904	4.988	5.073	5.160	5.248	5.338	5.429	5.521
Pinolosian Timur	221.87	6.183	6.838	6.285	6.392	6.502	6.613	6.726	6.841	6.958	7.077
JUMLAH	1.932.30	52.360	61.177	62.222	65.305	66.389	67.492	68.613	69.754	70.914	72.094

a. Kebutuhan RTP Alun- alun Molibagu

Alun-alun Molibagu di pusat kota Molibagu merupakan RTP yang dimanfaatkan masyarakat kabupaten untuk kegiatan massal, namun belum memenuhi kebutuhan untuk beraktifitas.



Gambar 11. Analisa RTP Alun-alun Molibagu

Kawasan alun-alun tersebut memberikan kesan menguasai lingkungan, sebagai simbol yang menarik perhatian visual. Sifat penempatan dan bentuk berkarakter lokal Islami sehingga perlu

dilakukan perkuatan perencanaan fasilitas public yang menciptakan identitas dan makna bagi pengamat sebagai pengguna ruang.

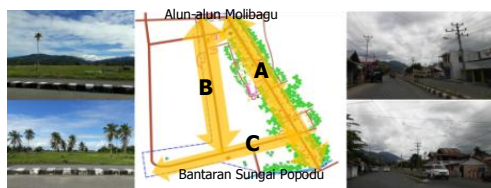
b. Kebutuhan RTP Koridor Popodu Toluaya

Kondisi sepanjang koridor A dan B Popodu-Toluaya telah memiliki median jalan sedangkan koridor C belum memiliki median jalan.

Koridor A Popodu sebagai *path* yang merangkai kawasan komersial skala kota, dimana orang akan bergerak menikmati koridor sehingga perlu diciptakan elemen-elemen (*street furniture*), yang diawali dari RTP alun-alun Molibagu hingga RTP bantaran sungai Popodu.

Demikian halnya, koridor B Toluaya sebagai *path*, yang merangkai kawasan komersial skala campuran dari RTP alun-alun Molibagu hingga koridor C kawasan *Islamic Centre*.

Koridor ini perlu dilakukan perencanaan fasilitas publik seperti koridor A dan dipersiapkan ruang parkir untuk kendaraan di setiap bangunan komersial.



Gambar 12. Analisa RTP Koridor Popodu Toluaya

Koridor C sebagai *path*, yang menghubungkan koridor A dan koridor B sebagai sirkulasi kawasan komersial campuran, yang *support* kawasan *Islamic Centre* dilakukan perencanaan seperti halnya koridor B, perlu menyediakan sistem pembagi arus sirkulasi kendaraan, sekaligus elemen yang menunjukkan identitas kawasan pusat kota Molibagu.

Kebutuhan sepanjang koridor merupakan struktur pergerakan, pola hubungan yang dapat dikenali dengan mudah oleh pengamat sehingga perlu direncanakan elemen berbentuk simpul, dimana pengamat dapat berhenti sejenak dan merasakan kesan terhadap ruang kota.

c. Kebutuhan RTP Bantaran Sungai Popodu

Bantaran Sungai Popodu sebagai *barrier* antara dua kawasan yang berbeda, kawasan komersial skala kota dan kawasan wisata pesisir Pintadia. Sempadan sungai menciptakan batasan (*edges*) terhadap area pusat kota Molibagu dalam menjaga privasi dan identitas kawasan.



Gambar 13. Analisa RTP Bantaran Sungai Popodu

Kebutuhan RTP sepanjang bantaran sungai dengan menempatkan fasilitas publik bersifat *outdoor* sehingga dapat mengimbangi kawasan perdagangan dan jasa tingkat kepadatan tinggi/rigid sepanjang koridor Popodu.

2. Konsep dan Rencana RTP Kawasan CBD Molibagu

Skenario penataan RTP kawasan CBD Molibagu Kab. Bolaang Mongondow Selatan dilakukan pembagian cluster terlebih dahulu, yang sesuai dengan karakteristik kawasan perkotaan Molibagu.

Pembagian ini memudahkan untuk menciptakan makna kepada pengamat yang merasakan pengalaman ruang perkotaan.



Gambar 14. Penggunaan Lahan Kawasan CBD

Adapun pembagian cluster dan koridor dapat dilihat pada tabel 2 di bawah ini.

Tabel 2 Pembagian Cluster Fungsi Kawasan

Cluster	Fungsi Kawasan	Elemen Citra Kota	Luasan (Ha)
A (Extra ordinary) Molibagu	Alun-alun	Landmark	3,391
B (Hard Core) Popodu	Perdagangan dan Jasa Skala Kota	District	21,262
C (Soft Core) Toluaya	Perdagangan dan Jasa Skala Campuran, Islamic Centre	District	23,765
D (Linkage) Popodu-Toluaya	Koridor	Path	2,190
E (River Front) Popodu	Bantaran Sungai	Edge	1,410
Total			52,018

Pembagian cluster fungsi kawasan CBD Molibagu sebagai konsep RTP Molibagu:

a. Cluster *Extraordinary* Alun-alun Molibagu

Cluster yang istimewa (*extraordinary*) karena menjadi pusat perhatian, pusat orientasi publik. Alun-alun sebagai inti atau *core* menjadikan simpul kawasan perkotaan, setelah dilakukan perencanaan keseluruhan karena berperan juga sebagai pengikat cluster Popodu Toluaya.

b. Cluster *Hardcore* Popodu

Cluster *Retail Business District* (RBD) skala kota tingkat kepadatan tinggi dan pembangunannya lebih rigid. Pengembangan kawasan komersial skala kota dengan kawasan terbangun, membutuhkan pertimbangan penataan RTP yang memberikan kesan kuat bagi pengamat.

c. Cluster *Softcore* Toluaya

Cluster *Retail Business District* (RBD) skala menengah tingkat kepadatan sedang, perkembangannya tidak rigid karena kondisi kawasan akan mengimbangi kawasan komersial cluster *hardcore* Popodu. Pengembangan kawasan komersial skala campuran yang membutuhkan pertimbangan penataan RTP yang memberikan kesan lembut bagi pengamat.

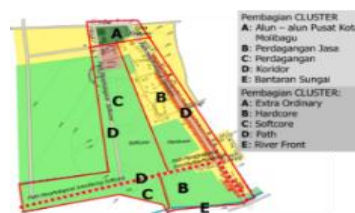
d. *Linkage* Popodu Toluaya

Linkage sebagai hubungan dari elemen-elemen yang satu ke elemen lainnya berupa jalan-jalan,

pedestrian, ruang terbuka berbentuk garis koridor Popodu, koridor Toluaya dan koridor sebagai *interface hardcore* dan *softcore*, yang mencitrakan *path* pada kawasan perkotaan dalam bentuk pergerakan linier.

e. *Riverfront* Popodu

Riverfront city berfungsi kegiatan perkotaan, baik yang telah tumbuh maupun direncanakan berada pada tepian sungai, dibatasi oleh jalur hijau atau RTH sesuai dengan ketentuan garis sempadan dan kawasan lindung setempat. Perlu perencanaan bantaran sungai Popodu yang mencitrakan tepian kawasan CBD Molibagu.



Gambar 15. Pembagian Cluster Penataan RTP Kawasan CBD molibagu

Konsep perencanaan RTP kawasan CBD pendekatan *image of the city* di Molibagu, dengan memperkuat karakteristik kawasan alun-alun sebagai *nodes*, yang menjadi titik pertemuan pengamat ketika bergerak linier dari koridor A dan koridor B dengan *path* sebagai elemen pembentuk ruang.

Penciptaan ruang pengamat ketika melakukan pergerakan di sepanjang koridor, dengan pencapaian frontal yang tertuju pada *landmark* Molibagu yang berada di koridor C.



Gambar 16. Konsep RTP Pendekatan *Image of the City* kawasan CBD

a. *Path* - Rencana RTP Koridor Popodu Toluaya

RTP dengan elemen pembentuk *path* koridor Popodu merangkai sistem pergerakan sepanjang kawasan komersial skala kota. Koridor A Popodu sebagai *path* yang merangkai kawasan sirkulasi dari alun-alun Molibagu hingga bantaran sungai Popodu dilakukan penataan *pedestrian way*, *street furniture*, *green belt* sepanjang median jalan dan trotoar dengan kelengkapan sistem untuk masyarakat berkebutuhan khusus dan jalur penyeberangan pejalan kaki.



Gambar 17. Rencana *Path* A - Koridor Popodu

Koridor B Toluaya sebagai *path* yang merangkai kawasan komersial skala campuran dari RTP alun-alun Molibagu hingga koridor C kawasan *Islamic Centre*, dilakukan perencanaan fasilitas publik seperti koridor A dan ruang untuk kendaraan di setiap bangunan komersial.



Gambar 18. Rencana *Path* B - Koridor Toluaya

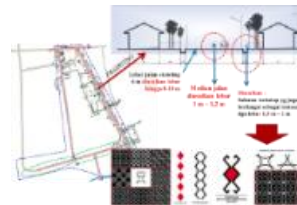
Koridor C sebagai *path* yang menghubungkan koridor A dan koridor B dari sirkulasi kawasan komersial campuran yang men-*support* kawasan *Islamic Centre*, dilakukan perencanaan seperti koridor B. Koridor ini menyediakan sistem pembagi arus sirkulasi kendaraan sekaligus memberikan identitas kawasan pusat kota.



Gambar 19. Rencana *Path* C- Koridor Popodu Toluaya

Penciptaan *path* sebagai ruang pejalan kaki di sisi jalan. Sepanjang ruang pergerakan pejalan kaki direncanakan titik pemberhentian semen-

tara, merupak simpul/*nodes* untuk merasakan kesan ruang kota. Ruang pejalan kaki dan median menggunakan material dengan patra bentuk geometri yang mencerminkan ornamentasi lokal.



Gambar 20. Rencana Patra Geometri Lokal pada Fasilitas Publik

b. *Edges* -Rencana RTP *Riverfront* Popodu

RTP sebagai *edges* kawasan CBD dengan penataan bantaran sungai Popodu dengan adanya jalur inspeksi sepanjang sempadan sungai. Fasilitas publik sebagai sirkulasi pejalan kaki dengan *green belt* yang ditata berupa *street furniture* (penerangan, tempat sampah, tempat duduk). Kawasan bantaran sungai sisi luar direncanakan taman, parkir dan kuliner *outdoor* sebagai pemisah kawasan komersial *Hardcore* dan *Softcore* Popodu Toluaya.



Gambar 21. Rencana *Edges* Bantaran Sungai Popodu

c. *District* -Rencana RTP *Hardcore* dan *Softcore*

RTP sebagai bagian dari perencanaan kawasan CBD, menciptakan kesan bagi pengunjung kawasan untuk merasakan 'masuk' dan 'keluar' dari kawasan yang berkarakter beda secara umum atau menciptakan perali-han karakter dari kawasan *hardcore* ke *softcore* melalui alun-alun, polder, taman Molibagu yang menjadi *nodes* kawasan CBD.



Gambar 22. Rencana *District* Kawasan Komersial

d. *Nodes*-Rencana RTP Alun-alun dan Polder

RTP sebagai *nodes* kawasan CBD adalah alun-alun Molibagu sebagai pengikat kawasan *district* komersial skala kota (*hardcore*) dan *district* komersial skala campuran (*softcore*), yang sudah dimanfaatkan masyarakat namun dilakukan perkuatan fungsinya dengan penempatan fasilitas publik, berupa aktivitas sirkulasi pejalan kaki termasuk pergerakan kaum disabilitas, jalur sepeda, parkir dan kuliner.



Gambar 23. Rencana *Nodes* Alun-alun Molibagu

RTP sebagai *nodes* kawasan perdagangan jasa skala kota (*hardcore*) dan kawasan perdagangan jasa skala campuran (*softcore*), dibuatkan polder yang berfungsi pengendali muka air, obyek wisata/ rekreasi. Polder yang direncanakan pada kawasan CBD juga sebagai area bermain, olah raga, pertunjukkan dan *festival market place*.



Gambar 24. Rencana Polder *Hardcore-Softcore*

d. *Landmark* - Rencana RTP Tugu Molibagu

RTP sebagai *landmark* kawasan CBD dengan perencanaan pulau jalan, yang berada di persimpangan koridor Popodu dan Toluaya merupakan identitas dengan visual jelas dan unik dalam lingkungannya. *Landmark* Molibagu berkarakter lokal Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan bernuansa Islami sebagai elemen penting pusat kota karena membantu orang mengorientasikan diri dengan mudah dan cepat, mengenali kawasan Popodu dan Toluaya.



Gambar 25. Rencana *Landmark* Molibagu

Kesimpulan

1. Tipologi RTP Kawasan CBD Molibagu berupa alun-alun Molibagu yang merupakan lapangan dan plasa (*squares and plazas*) dan median jalan pada sepanjang koridor Popodu dan sebagian koridor Toluaya, namun tidak ditanami vegetasi.
2. Kebutuhan RTP kawasan CBD memerlukan ruang perkotaan yang dapat memberikan fungsi dan kesan ruang dengan elemen pembentuk citra kota berupa;
 - a. Penciptaan RTP Koridor Popodu Toluaya;
 - b. Penciptaan RTP bantaran Sungai Popodu;
 - c. Penciptaan RTP peralihan fungsi kawasan perdagangan dan jasa Popodu Toluaya;
 - d. Perkuatan alun-alun Molibagu sebagai titik pertemuan dan RTP simpul pada sepanjang koridor;
 - e. Penciptaan RTP memberikan tanda dan acuan orientasi yang berkarakter lokal.

Image of the city sebagai konsep dan rencana RTP, pengamat dapat menikmati ruang kota yang menunjukkan identitas, struktur dan makna ruang melalui perencanaan *path* koridor Popodu Toluaya, edges *riverfront* Popodu, *district hardcore* dan *softcore* perdagangan dan jasa, *nodes* alun-alun dan polder Molibagu dan *landmark* tugu Molibagu di kawasan CBD Molibagu.

Hambatan dalam penelitian adalah keterbatasan data sekunder berupa ketersediaan peta kawasan perkotaan Molibagu. Penelitian dapat dilanjutkan tentang penataan bangunan dan lingkungan Pusat Kota Molibagu Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan.

Daftar Pustaka

- Carmona, et al. (2003). *Public Places – Urban Spaces, The Dimension of Urban Design*. Architectural Press.
- Creswell, J. W. (2008). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. California: Sage Publications, Inc.
- Carr, S. (1992). *Public Space*. Cambridge University Press, England

Perencanaan Ruang Terbuka Publik Kawasan *Central Business District* dengan Pendekatan *Image Of the City* di Molibagu Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan

Down, R., & Stea D. (1973). *Image and Environment: Cognitive Mapping and Spatial Behavior*. Taylor and Francis Group.

Groat, L., & Wang, D. (2002). *Architectural Research Methods*. New York: John Wiley & Sons. Inc.

Hakim, R., IALI., & Utomo, H. (2002). *Komponen Perancangan Arsitektur Lansekap (Prinsip-Unsur dan Aplikasi Desain)*. Jakarta : Penerbit Bumi Aksara.

Lynch, K. (1960). *The Image of The City*. Cambridge : The MIT Press Massachusette.

Trancik, R. (1986). *Finding Lost Space: Theories of Urban Design*. New York: Van Nostrand Reinhold.

Yunus, H. S. (1999). *Struktur Tata Ruang Kota*. Penerbit Pustaka Pelajar. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Peraturan Menteri PU No.05/ PRT/ M/ 2008 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan RTH.