

**STRATEGI PENERAPAN *COMPACT CITY* TERHADAP PENGEMBANGAN  
PERKOTAAN BERKELANJUTAN DI KECAMATAN TELUK AMBON**

**WILLEM D. NANLOHY<sup>1</sup>, KREISSON PISTY LARWUY<sup>2</sup>, RIFYAN RUMAN<sup>3</sup>,  
GRIZZLY CLUIVERT NAHUSULY<sup>4</sup>, CANNAVARO V R PATTIASINA<sup>5</sup>**

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik  
Universitas Pattimura Ambon

e-mail: [1nanlohywillem@gmail.com](mailto:nanlohywillem@gmail.com), [2kreisson23@gmail.com](mailto:kreisson23@gmail.com), [3rifyan.ruman@gmail.com](mailto:rifyan.ruman@gmail.com),  
[4gcnahusuly@gmail.com](mailto:gcnahusuly@gmail.com), [5pattiasina.cannavaro@gmail.com](mailto:pattiasina.cannavaro@gmail.com)

**ABSTRAK**

Perkembangan kota di Indonesia berkembang dengan pesat, meningkatnya pertumbuhan penduduk dan pembangunan kawasan yang tidak terkontrol menyebabkan berbagai masalah dalam suatu lingkungan kota, kebutuhan akan lahan semakin tinggi sehingga hal ini harus menjadi perhatian bagi seluruh elemen masyarakat. Pemekaran kota ke luar kawasan pusat kota menjadi hal yang sering dilakukan pemerintah dalam melakukan mengatasi permasalahan pertumbuhan dan perkembangan kota saat ini. Namun hal ini tidak mengatasi permasalahan kota dengan maksimal. Oleh karena itu dibutuhkan strategi lain untuk menghadapi tantangan perkembangan kota di masa depan yang lebih mengutamakan kehidupan generasi mendatang dan berkelanjutan. Pemanfaatan pola ruang kota dengan maksimal dalam proses pengembangan kota berkelanjutan sangat diperlukan sekarang ini, terkait hal ini tentu tidak dapat dipisahkan dari konsep kota beraliran *Compact City*. Konsep ini telah menjadi salah satu strategi di berbagai negara dalam menjamin kehidupan generasi masa depan. Tujuan penelitian ini adalah merumuskan strategi penerapan konsep *Compact City* dengan melakukan kajian antara struktur pola ruang kawasan kota yang berkelanjutan yang berkaitan dengan kehidupan sosial budaya dan ekonomi masyarakat. Dalam rangka menjawab tujuan tersebut, maka kajian diawali dengan analisis deskriptif terhadap karakteristik ruang perkotaan melalui unsur-unsur pola ruang yang mencakup penggunaan lahan, aksesibilitas, desain karakteristik kota dan karakteristik sosial budaya dan ekonomi masyarakat.

**Kata Kunci :** Strategi; Compact City; Pengembangan; Perkotaan, Berkelanjutan

**ABSTRACT**

The development of cities in Indonesia is growing rapidly, increasing population growth and uncontrolled regional development are causing various problems in a city environment, the need for land is increasing so this must be a concern for all elements of society. The expansion of the city outside the central city area is something that the government often does to overcome the current problems of city growth and development. However, this does not solve the city's problems optimally. Therefore, other strategies are needed to face the challenges of future city development that prioritize the lives of future generations and are sustainable. Maximum utilization of urban spatial patterns in the process of sustainable city development is very necessary now, this certainly cannot be separated from the concept of a Compact City city. This concept has become one of the strategies in various countries to guarantee the lives of future generations. The aim of this research is to formulate a strategy for implementing the Compact City concept by conducting a study of the spatial pattern structure of a sustainable city area which is related to the socio-cultural and economic life of the community. In order to answer this objective, the study begins with a descriptive analysis of the characteristics of urban space through elements of spatial patterns which include land use, accessibility, design characteristics of the city and socio-cultural and economic characteristics of the community.

**Keywords :** Strategy; Compact City; Development; Urban, Sustainable

Copyright (c) 2023 KNOWLEDGE : Jurnal Inovasi Hasil Penelitian dan Pengembangan

## PENDAHULUAN

Keberlanjutan dari suatu kota bukan terletak pada meminimalkan dampak negatif yang ditimbulkan dalam pembangunan kota, tetapi bagaimana menciptakan suatu kondisi akan lingkungan kota yang tidak membahayakan (Downton, 2009). Secara definisi, pembangunan berkelanjutan adalah pembangunan untuk memenuhi keperluan hidup manusia kini dengan tanpa mengabaikan keperluan hidup manusia masa datang (Brundlandt, 2001 dalam Suweda, 2011). Dengan demikian, arah kebijakan pembangunan perkotaan dimasa depan harus memenuhi fungsi entity kawasan/wilayah tersebut, yang dapat dideskripsikan secara detil berupa kenyamanan/layak huni (*livable*), berkelanjutan (*sustainable*), berkeadilan (*just*) serta pendorong pertumbuhan (*engine of growth*) (Suweda, 2011).

Pendekatan yang dapat dilakukan dalam masalah perkotaan salah satunya berupa konsep *Compact City*. Pendekatan *Compact City* adalah meningkatkan kawasan terbangun dan kepadatan penduduk permukiman, mengintensifkan aktifitas ekonomi, sosial dan budaya perkotaan, dan memanipulasi ukuran kota, bentuk dan struktur perkotaan serta sistem permukiman dalam rangka mencapai manfaat keberlanjutan lingkungan, sosial, dan global, yang diperoleh dari pemusatan fungsi-fungsi perkotaan (Jenks, *Dalam Laskara* 2016). Kota kompak (*Compact City*) dipandang sebagai alternative utama pengimplementasi pembangunan berkelanjutan dalam sebuah kota dengan “pembangunan segitiga” lingkungan-sosial-ekonomi. Suatri, Endri Nobertus (2017), Pengembangan kawasan perkotaan dengan konsep *Compact City* menjadi sebuah strategi sekaligus solusi pertumbuhan kota yang tak terkendali, yang mengaitkan kepadatan dengan pola pergerakan, sebagai kunci menuju kawasan kota yang berkelanjutan. Karakteristik *Compact City* berupa perumahan dan lapangan kerja berkepadatan tinggi, campuran penggunaan lahan, kemudahan dalam penggunaan lahan (kemudahan melakukan variasi dan ukuran bidang tanah yang relatif kecil) serta aksesibilitas tingkat tinggi (lokal / regional).

Shirvani mengatakan bahwa *Urban Design* (Perancangan Kota) merupakan kelanjutan dari *Urban Planning* (Perencanaan Kota) sebab bagaimanapun hasil perencanaan kota belum “selesai” atau belum dapat dilaksanakan tanpa ada rancang desain dari rencana yang telah disusun. Dari pengertian di atas maka *Urban Design* memiliki tekanan pada penataan lingkungan fisik kota. (Ismail Hasan, Dkk, 2010). Berdasarkan penataan lingkungan fisik kota perlu adanya perencanaan tapak yang baik. Perencanaan tapak (*site planning*) menurut Kevin Lynch (ed.3, MIT Press, 1984) sebagai seni dan ilmu mengolah struktur ruang dan membentuk ruang-ruang antara di atas sebuah lahan.

Perencanaan tapak adalah pengolahan fisik tapak untuk meletakkan seluruh kebutuhan rancangan di dalam tapak. Tujuan dari perencanaan tapak adalah agar keseluruhan program ruang dan kebutuhan-kebutuhannya dapat diwujudkan secara terpadu dengan memperhatikan kondisi, lingkungan alam, lingkungan fisik buatan dan lingkungan sosial disekitarnya. Sejalan dengan hal tersebut, menurut (Snyder, 1984) perencanaan tapak adalah seni menata lingkungan buatan & lingkungan alamiah guna menunjang kegiatan manusia.

Kota Ambon merupakan ibu kota Provinsi Maluku. Sebagai kota Orde I dalam lingkup wilayah Provinsi Maluku dan pusat wilayah pengembangan/WP Maluku Tengah, Kota Ambon diharapkan dapat memberikan pelayanan perkotaan langsung dan tidak langsung kepada seluruh wilayah provinsi dan khususnya wilayah pengembangan/WP secara hirarkis antara pusat-pusat. Sebagai pusat wilayah pelayanan juga berfungsi sebagai pusat penjalur pertumbuhan dan perkembangan untuk wilayah hinterland, wilayah pengembangan/WP dan provinsi. Luas wilayah Kota Ambon sebesar 298,61 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk sebanyak 347.664 jiwa (2021), yang berarti kepadatan penduduk Kota Ambon mencapai 1.165 jiwa/km<sup>2</sup>. Kota Ambon sekarang terbagi menjadi 5 kecamatan

Kecamatan teluk ambon sendiri memiliki jumlah penduduk sebesar 47.358 jiwa. dengan kepadatan penduduk mencapai 462,88 jiwa/Km<sup>2</sup>. Sebagai kecamatan termasuk area mix, dimana area ini memiliki berbagai fasilitas penunjang yang terdiri dari, fasilitas Pendidikan, fasilitas Kesehatan, fasilitas perbelanjaan dan hiburan, fasilitas peribadatan serta fasilitas pendukung lainnya. Perkembangan Kawasan Kecamatan Teluk Ambon tidak terlepas dari penggunaan lahan yang kurang terkendali dapat dilihat dari pola pembangunan yang Acak (*Urban Sprawl*), kepadatan penduduk dan kepadatan lahan yang tinggi, sereta berbagai macam fasilitas dan area perumahan pada Kawasan Teluk Ambon yang penyebarannya masih berbentuk Horizontal menjadikan area ini cocok untuk menrapkan konsep *compact city*.

## **METODE PENELITIAN**

Metode Penelitian ini menggunakan Metode Analisis Statistik Deskriptif, digunakan untuk mendeskripsikan karakteristik kawasan penelitian dan sosio-ekonomi masyarakat serta Metode Analisis Tapak, untuk mengetahui potensi yang ada pada tapak atau lahan yang akan digunakan dalam menerapkan *Compact City*.

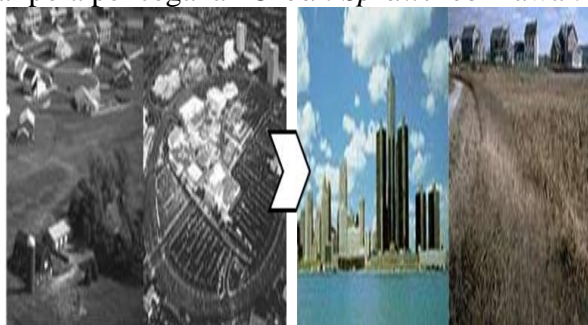
Alat yang digunakan dalam penelitian ini berupa penggunaan laptop dengan *software Microsoft word* dan ArcGis untuk pemetaan dan pelaporan penelitian. Penggunaan kamera, kertas dan pena untuk keperluan survey di lapangan. Prosedur penelitian sebagai berikut 1) Tahap Persiapan : pada tahap ini akan dilakukan pemelihan tempat dan lokasi penelitian, perumusan masalah dan tujuan serta studi kepustakaan. 2) Tahap Pelaksanaan : pada tahap ini dilakukan indentifikasi kondisi kawasan penelitian. Setelah itu dilakukan pemetaan dan iidentifikasi akan lahan yang ada. 3) Tahap Pengolahan Data dan Analisis: pada tahap ini dilakukan pengolahan data. Pertama-tama data diolah untuk menutukan *Urban Compactness* dan tapak yang akan digunakan. Serta melalui analisis *Urban Compactness* dan analisis tapak maka menentukan perencanaan *Compact city* pada setiap kawasan penelitian sesuai dengan hasil yang didapatkan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Analisis Pengaruh Penerapan Konsep *Compact City***

#### **a. Kepadatan**

Daerah Kecamatan Teluk Ambon saat ini masih tergolong kawasan dengan Pembangunan tak terkendali hal ini dilihat dari pola pembangunan yang Acak (*Urban Sprawl*) dan Horizontal. Dengan adanya konsep *Compact City* Kecamatan Teluk Ambon dapat menjadi contoh pengembangan kawasan kota berkelanjutan dengan pola pembangunan yang lebih dikendalikan dan sebagai pola pencegahan *Urban Sprawl* lebih awal.



**Gambar 1. Kepadatan penduduk dan lingkungan Bangunan tinggi, efisiensi bagi penggunaan lahan dan infrastruktur kota, Roychansyah 2006**

#### **b. Kepadatan Penduduk**

Tabel 1. Kepadatan Penduduk Per Desa

Desa	Penduduk	Luas (km <sup>2</sup> )	Wilayah	Kepadatan (per km <sup>2</sup> )	Penduduk
1	2	3		4	
Laha	5590	17,00		328,82	
Tawiri	5526	5,68		972,88	
Hative Besar	5792	30,00		193,06	
<b>Wayame</b>	<b>6213</b>	<b>7,50</b>		<b>828,40</b>	
<b>Rumah Tiga</b>	<b>9939</b>	<b>28,39</b>		<b>350,09</b>	
<b>Kel. Tihu</b>	<b>1444</b>	<b>0,33</b>		<b>4375,76</b>	
<b>Poka</b>	<b>5247</b>	<b>2,78</b>		<b>1887,41</b>	
Hunuth/DP	312	2,00		156	
<b>Teluk Ambon</b>	<b>40063</b>	<b>93,68</b>		<b>9092,44</b>	

Kepadatan penduduk tertinggi terdapat pada Kelurahan Tihu disusul oleh Desa Poka kemudian terdapat Desa Wayame. Kepadatan penduduk dari ketiga Desa ini mencirikan bahwa struktur desa yang kompak telah terbentuk dan semakin padat penduduknya, ini mengindikasikan bahwa ketiga desa ini memiliki salah satu karakter dari *Compact City*.

### c. Kepadatan Lahan Permukiman

Tingkat kepadatan permukiman menjelaskan efisiensi pemanfaatan lahan permukiman suatu kota. Rumus perhitungan nilai kepadatan permukiman Kecamatan Teluk Ambon adalah:

Tabel 2. Kepadatan Lahan Permukiman

Desa	Penduduk	Luas Lahan Permukiman (km <sup>2</sup> )	Kepadatan Lahan Permukiman (per km <sup>2</sup> )
1	2	3	4
Laha	5590	2,87	1947,73
Tawiri	5526	0,99	5581,82
Hative Besar	5792	0,68	8517,65
<b>Wayame</b>	<b>6213</b>	<b>0,69</b>	<b>9004,35</b>
<b>Rumah Tiga</b>	<b>9939</b>	<b>1,55</b>	<b>6412,26</b>
<b>Kel. Tihu</b>	<b>1444</b>	<b>0,31</b>	<b>4658,06</b>
<b>Poka</b>	<b>5247</b>	<b>0,83</b>	<b>6321,69</b>
Hunuth/DP	312	0,43	725,58
<b>Teluk Ambon</b>	<b>40063</b>	<b>8,35</b>	<b>43.169,14</b>

Desa Wayame mempunyai kepadatan permukiman tertinggi sebesar 9004,35 ini mempengaruhi pembentukan suatu kota kompak dimana semakin tinggi ketersediaan rumah, maka semakin kompak.

d. Kepadatan Lahan Terbangun

Tabel 3. Kepadatan Lahan Terbangun

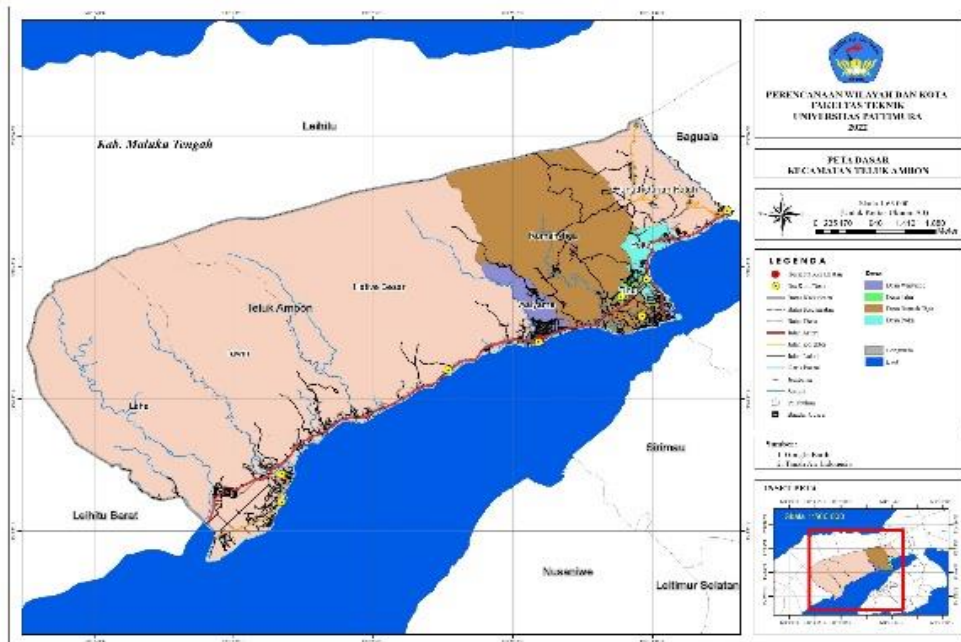
Desa	Penduduk	Lahan Terbangun (km <sup>2</sup> )	Kepadatan Lahan Terbangun (per km <sup>2</sup> )
1	2	3	4
Laha	5590	0,66	8469,70
Tawiri	5526	0,34	16252,94
Hative Besar	5792	0,25	2316,8
<b>Wayame</b>	<b>6213</b>	<b>0,23</b>	<b>27013,04</b>
<b>Rumah Tiga</b>	<b>9939</b>	<b>0,60</b>	<b>16565</b>
<b>Kel. Tihu</b>	<b>1444</b>	<b>0,08</b>	<b>18050</b>
<b>Poka</b>	<b>5247</b>	<b>0,31</b>	<b>16925,80</b>
Hunuth/DP	312	0,20	1560
<b>Teluk Ambon</b>	<b>40063</b>	<b>2,67</b>	<b>107.153</b>

Pada tabel di atas dapat disimpulkan bahwa kepadatan lahan terbangun yang paling tinggi terdapat di Desa Wayame dengan nilai 27013,04 disusul Desa Poka dengan nilai 16925,80.

2. Analisis Tapak

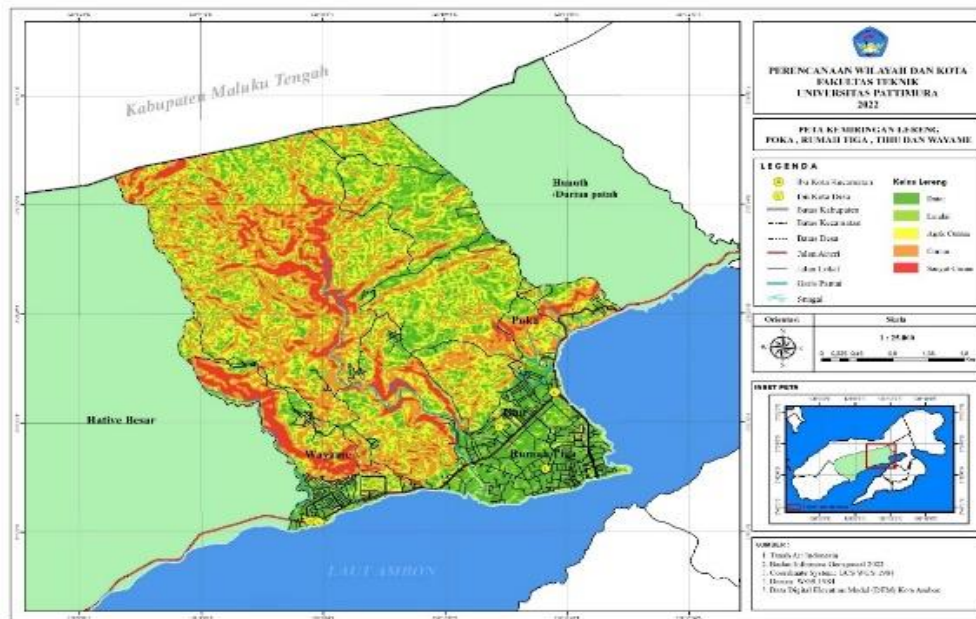
a. Alternatif Tapak

Terdapat beberapa alternatif tapak dalam penerapan konsep *Compact City* pada Kota Ambon, alternatif ini akan berada pada Kecamatan Teluk Ambon lebih tepatnya ada pada desa wayame, desa tihu, desa poka dan desa rumah tiga.



Gambar 2. Peta Administrasi Desa Wayame,Poka,Tihu dan Rumah Tiga

Selain luas dan kawasan yang patut diperhitungkan juga adalah tingkat kemiringan lahan pada keempat daerah yang menjadi alternatif tapak.



**Gambar 4. Peta Kemiringan Desa Wayame, Poka, Tihu dan Rumah Tiga**

Berdasarkan hasil survey dan perhitungan Terdapat dua alternatif yang mencapai point maksimal, yaitu Desa Wayame dan Desa Poka sedangkan Desa Rumah Tiga memperoleh di atas rata-rata. Hasil penilaian ini membuktikan bahwa ke empat desa yang dijadikan alternatif lahan sebagai tempat penerapan perencanaan compac city ini memenuhi klasifikasi dari penilaian tapak.

#### **b. Penataan Bangunan**

Ketentuan/persyaratan penataan bangunan setempat sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota Ambon NO 21 TAHUN 2021 adalah sebagai berikut:

- Ketinggian Bangunan : Maksimal 6m
- Garis Sepadan Bangunan (GSB) : 3,55 – 10m
- Jarak Bebas Antar Bangunan Samping : 5-100m
- Jarak Bebas Antar Bangunan Belakang : 5-100m
- Orientasi Muka Bangunan : Menghadap arah tegak lurus garis pantai atau tidak dianjurkan menghadap langsung ke arah pantai dengan sudut 45° kearah pantai.
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : Maksimal 10%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : Maksimal 0,1
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) : Minimum dari luas persil

#### **c. Potensi Tapak**

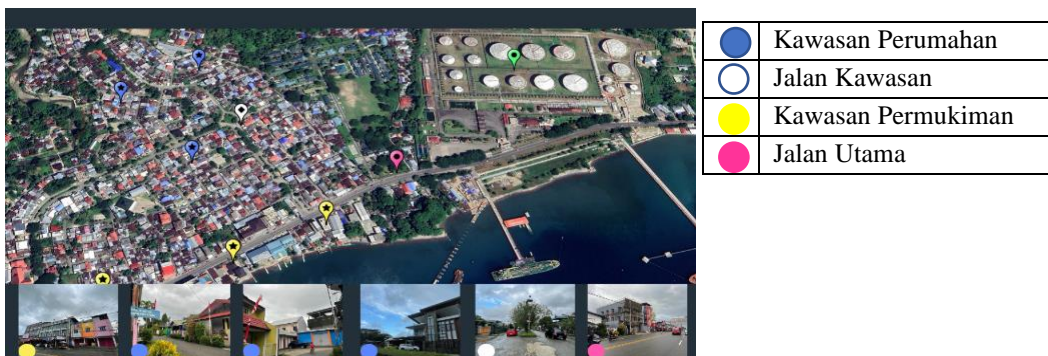
Berdasarkan RTRW Kota Ambon, Keempat tapak merupakan area dalam SWP III dimana area ini akan dikembangkan menjadi area pendidikan tinggi, ilmu pengetahuan dan teknologi, permukiman, pemerintahan kecamatan, aneka industri, pertanian tanaman pangan dan hortikultura dan perikanan. Desa Wayame memiliki potensi pengembangan kearah perumahan dan daerah industry, Desa Poka memiliki potensi pengembangan kearah perumahan, Pendidikan dan industri. Hal ini terbukti dengan sebagian kawasan Universitas Pattimura yang masuk ke wilayah administrasi Desa Poka, Desa Poka juga memiliki kawasan pasar, minimarket, beberapa rumah makan dan beberapa toko kelontong. Desa Tihu memiliki

potensi sebagai daerah penyangga bagi desa poka, rumha tiga dan wayame. Desa tihu saat ini berkembang sebagai daerah perumahan.

### 3. Compact City

Strategi *Compact City* pada dasarnya di pengaruhi oleh 8 aspek yaitu kepadatan dan intensitas, pola pertumbuhan, guna lahan, skala, tipe komunitas, transportasi, desain jalam dan desain bangunan. Aspek ini digunakan untuk menilai penerapan suatu kawasan perencanaan. 4 desa di kawasan Kecamatan Teluk Ambon yaitu Desa Wayame, Rumah Tiga, Poka dan Tihu tumbuh dan berkembang secara alamiah tanpa didasari suatu proses perencanaan kawasan. 4 kawasan ini bisa saja berkembang secara *Sprawl Development* (pembangunan acak) atau bisa juga bertumbuh secara *Compat City (Anti-Sprawl Delopment*. Untuk itu kawasan ini akan dinilai dengan menggunakan 5 aspek yang mengacu kepada kedua metode perkembangan kota. 5 aspek yang di gunakan ialah, aspek kepadatan dan intensitas, pola pertumbuhan, guna lahan, skala, tipe komunitas dan transportasi. 5 aspek ini akan dinilai berdasarkan karakter dan prinsip *Sprawl Development* (pembangunan acak) dan *Compat City (Anti-Sprawl Delopment)*.

#### 1. Desa Wayame



**Gambar 5. Pembagian Lahan Sesuai Fungsi**

Hasil analisis kelayakan tapak yang telah dinilai berdasarkan 4 variabel kelayakan yaitu, potensi kawasan, luas lahan, aksesibilitas dan lingkungan sekitar. Desa Wayame mempunyai nilai maksimal yaitu 12 point. Sedangkan berdasarkan RTRW Kota Ambon Desa Wayame sendiri memiliki arah pengembangan kawasan kearah *mixused* atau kawasan dengan kategori pengembangan sebagai area perkotaan baru. hasil analisis 5 aspek *Compact City* dapat dikatakan bahwa desa wayame sangat perlu menerapkan konsep compact city, hal ini dikarenakan dari 5 aspek di atas hanya 1 aspek yang tidak dimiliki oleh desa wayame yaitu aspek transportasi. Sedangkan beberapa aspek lainnya berjalan beriringan dengan cara pembangunan acak. Kawasan wayame yang memiliki area pengembangan ke area kawasan perumahan dan perdagangan dan jasa harus lebih mengembangkan konsep ini *Compact city*.

2. Desa Poka



Gambar 6. Pembagian Lahan Sesuai Fungsi

Hasil analisis kelayakan tapak yang telah dinilai berdasarkan 4 variabel kelayakan yaitu, potensi kawasan, luas lahan, aksesibilitas dan lingkungan sekitar. Desa Poka mempunyai nilai maksimal yaitu 12 point. Sedangkan berdasarkan RTRW Kota Ambon Desa Poka sendiri memiliki arah pengembangan kawasan kearah area Pendidikan, perumahan serta perdagangan dan jasa. Hasil Analisa kondisi eksisting Desa Poka sesuai 5 aspek, kriteria dan prinsip yang digunakan *Compact City*. Dari hasil analisis di atas dapat dikatakan bahwa Desa Poka sangat perlu menerapkan konsep *compact City*, hal ini dikarenakan dari 5 aspek di atas hanya 1 aspek yang tidak dimiliki oleh Desa Poka yaitu aspek transportasi. Sedangkan beberapa aspek lainnya berjalan beriringan dengan konsep pembangunan acak. konsep pembangunan yang lebih terasa sekarang di Desa Poka adalah *urban sprawl*. Dari hasil analisis diatas, Desa Poka bisa dikembangkan sebagai kawasan penunjang untuk area pendidikan

3. Desa Rumah Tiga



Gambar 7. Pembagian Lahan Sesuai Fungsi

Hasil analisis kelayakan tapak yang telah dinilai berdasarkan 4 variabel kelayakan yaitu, potensi kawasan, luas lahan, aksesibilitas dan lingkungan sekitar. Desa Rumah Tiga mempunyai nilai maksimal yaitu 9 point. Dimana hasil ini menunjukan bahwa kawasan ini masih sesuai untuk dibangun. Sedangkan berdasarkan RTRW Kota Ambon Desa Rumah Tiga sendiri memiliki arah pengembangan kawasan kearah area Pendidikan dan perumahan. Hasil Analisa 5 aspek *Compact City* pada kondisi eksisting Desa Rumah hanya 2 aspek yang tidak dimiliki oleh Desa Rumah Tiga yaitu aspek komunitas dan aspek transportasi. Sedangkan beberapa aspek lainnya berjalan beriringan dengan konsep pembangunan acak. konsep pembangunan yang lebih terasa sekarang di Desa Rumah Tiga adalah *urban sprawl*. Hal ini dikarenakan kawasan ini bertumbuh dan berkembang secara acak. Dari hasil analisis diatas, Desa Rumah Tiga dapat dikembangkan sebagai kawasan penunjang untuk area pendidikan. Hal ini disebabkan



banyaknya penyebaran Gedung atau bangunan kos-kosan dari tipe terendah hingga tipe tertinggi sebagai penunjang kawasan pendidikan.

#### 4. Desa Tihu



Gambar 8. Pembagian Lahan Sesuai Fungsi

Hasil analisis kelayakan tapak yang telah dinilai berdasarkan 4 variabel kelayakan yaitu, potensi kawasan, luas lahan, aksesibilitas dan lingkungan sekitar. Desa Tihu mempunyai nilai maksimal yaitu 8 point. Dimana hasil ini menunjukan bahwa kawasan ini masih sesuai untuk dibangun. Sedangkan berdasarkan RTRW Kota Ambon Desa tihu sendiri memiliki arah pengembangan kawasan kearah area Perdagangan dengan mayoritas perumahan. Hasil analisis 5 aspek dapat dikatakan bahwa Desa Rumah Tiga sangat perlu menerapkan konsep compact city, hal ini dikarenakan hanya 2 aspek yang tidak dimiliki oleh Desa Rumah Tiga yaitu aspek komunitas dan aspek transportasi. Sedangkan beberapa aspek lainnya berjalan beriringan dengan konsep pembangunan acak. konsep pembangunan yang lebih terasa sekarang di Desa Rumah Tiga adalah urban sprawl. Hal ini dikarenakan kawasan ini bertumbuh dan berkembang secara acak. Dari hasil analisis diatas, Desa Rumah Tiga dapat dikembangkan sebagai kawasan penunjang untuk area pendidikan. Hal ini disebabkan banyaknya penyebaran Gedung atau bangunan kos-kosan dari tipe terendah hingga tipe tertinggi sebagai penunjang kawasan Pendidikan.

#### 4. Konsep Perencanaan

Strategi perencanaan ini akan menjawab permasalahan pembangunan secara acak pada masing-masing desa. Arah pengembangan yang akan diberikan mengacu pada lima aspek perancangan kota Hamid Shirvani. Yang bagaimana didalam bukunya yang berjudul Urban Design Process, Hamid Shirvani berpendapat bahwa setiap perancangan kota harus memperlihatkan elemen-elemen perancangan yang ada sehingga kota tersebut memperlihatkan karakteristiknya. Oleh karena itu strategi konsep perencanaan *Compact City* Akan dikembangkan melalui aspek perancangan kota. Konsep ini juga akan mengikuti SWP yang ditetapkan oleh pemerintah dan kondisi eksisting saat ini.

##### A. Desa Wayame

##### 1. Kepadatan Bangunan dan Intensitas

Tata guna lahan akan dikembangkan untuk kawasan permukiman, perdagangan dan jasa serta beberapa fasilitas pendukung lainnya. Intensitas pada kawasan ini akan lebih difokuskan pada kawasan perumahan yang tinggi dan kawasan perdagangan. Bangunan pada kawasan ini akan menerapkan konsep vertical 5 lantai ke atas, untuk sirkulasi akan melakukan pengaturan jalur sirkulasi kendaraan bagi kawasan permukiman, untuk parkir sendiri sapat ditangani dengan gedung parkir. Untuk jalur pejalan kaki akan ada penambahan jalur pejalan kaki berupa

jalan penghubung untuk kawasan ruas jalan utama sedangkan pada kawasan permukiman akan dilakukan revitalisasi agar dapat membuat jalan setapak atau pengerasan trotoart. Kebutuhan ruang terbuka pada kawasan ini akan dikembangkan dengan *landscape* kawasan berupa taman landmark dan jalur-jalur peneduh.

## 2. Pola Pertumbuhan Kawasan

Pertumbuhan pembangunan akan tetap di arahkan ke area permukiman dan perdagangan dan jasa, Dengan pengembangan ini maka fasad bangunan mengalami perubahan, bangunan yang awalnya tumbuh secara vertical akan diisi dengan bangunan bertingkat, maka akan menyediakan banyak ruang bagi kawasan ini. Orientasi muka bangunan menghadap arah tegak lurus garis pantai atau tidak dianjurkan menghadap langsung ke arah pantai dengan sudut 45° kearah pantai. Pembangunan gedung parkir akan mengubah pola pertumbuhan kawasan ini. Pembangunan penghubung jalur pejalan kaki di antara bangunan dan bangunan lainnya. Pembangunan lenscape akan dapat mengatasi permasalahan pada kawasan perumahan. Dengan menggunakan kedua metode ini maka pembangunan dapat memisahkan jalur kendaraan dan pejalan kaki di ruas jalan utama untuk meminimalkan penggunaan lahan.

## 3. Skala

Dengan kondisi Desa Wayame sekarang maka, masih sangat memungkinkan untuk kawasan Desa Wayme menaikkan skala tata guna lahan, bentuk dan masa bangunan, sirkulasi dan parkir, jalur pejalan kaki dan ruang terbuka kearah menengah ke atas bahkan hingga skala mewah.

## 4. Tipe Komunitas

Kawasan ini akan menjadi kawasan dengan tipe komunitas kawasan permukiman, namun pengembangan area ini akan menjadi area dengan komunitas menyeluruh bagi semua kawasan, hal ini dimi mengembangkan Desa Wayame sebagai area dan area sentral di Kecamatan Teluk Ambon. Mengubah tipe komunitas bangun perumahan menjadi tipe menengah keatas. Pada kawasan ini area parkir dan jalur akan tetap menjadi komunitas kendaraan roda 2 dan roda Komunitas jalur pejalan kaki akan meningkat, hal ini dipengaruhi dengan penambahan jalur atau konsep perencanaan pemisahan jalur pejalan kaki.

## 5. Transportasi

Dari transportasi sendiri akan mengembangkan sarana transportasi laut berupa ruang tunggu bahkan minimarket demi menunjang pelayanan terminal spit di desa ini.

## B. Desa Rumah Tiga

### 1. Kepadatan Bangunan dan Intensitas

Tata guna lahan pada kawasan Desa Rumah Tiga akan dikembangkan untuk kawasan permukiman, perdagangan dan jasa serta kawasan pendidikan. Insentitas pada kawasan ini akan lebih difokuskan pada kawasan perumahan dan kawasan perdagangan sehingga kawasan perumahan memiliki insetistas yang tinggi namun berkepadatan menengah. Bangunan pada kawasan ini akan berbentuk memajang dengan dengan bangunan bertipe 5 lantai keatas untuk sirkulasi akan melakukan pengaturan jalur sirkulasi kendaraan bagi kawasan permukiman, untuk parkir sendiri dapat menerapkan konsep gedung parkir. Untuk jalur pejalan kaki akan ada penambahan jalur pejalan kaki berupa jalan pengerasan trotoart sedangkan pada kawasan permukiman akan di lakukan pembatasan bagi kendaraan. Kebutuhan ruang terbuka pada kawasan ini akan dikembangkan dengan *landscape* kawasan berupa taman landmark dan jalur-jalur peneduh.

### 2. Pola Pertumbuhan Kawasan

Kawasan ini akan menggunakan lahan secara vertical agar konsep perencanaan ini bersifat berkelanjutan. Pertumbuhan pembangunan akan tetap di arahkan ke are permukiman dan

kawasan pendidikan, tentu hal ini juga berdasarkan strategi pengembangan kawasan di wilayah tersebut. Dengan pengembangan ini maka fasad bangunan mengalami perubahan, bangunan yang awalnya tumbuh secara horizontal akan diisi dengan bangunan bertingkat, maka akan menyediakan banyak ruang bagi kawasan ini. Orientasi bangunan menghadap arah tegak lurus garis pantai atau tidak dianjurkan menghadap langsung ke arah pantai dengan sudut  $45^\circ$  ke arah pantai. Sirkulasi kawasan perumahan dilakukan pembagian jalur dan pembatasan kendaraan yang masuk dan keluar, pembangunan gedung parkir pertumbuhan jalur pejalan kaki yang akan di kembangkan pada kawasan ini akan mengurangi resiko bagi para pejalan kaki serta meningkatkan tingkat kenyamanan dari pengguna jalur tersebut, Pembangunan *landscape* akan dapat mengatasi permasalahan, yaitu mengurangi kepadatan lahan.

### 3. Skala

Kondisi eksisting desa Rumah Tiga sekarang sangat memungkinkan untuk kawasan ini menaikkan skala tata guna lahan, bentuk dan masa bangunan, sirkulasi dan parkir, jalur pejalan kaki dan ruang terbuka ke arah skala menengah ke atas bahkan hingga skala mewah.

### 4. Tipe Komunitas

Kawasan ini akan menjadi kawasan dengan tipe komunitas kawasan permukiman dan pendidikan, namun pengembangan area ini akan menjadi area dengan komunitas menyeluruh bagi semua kawasan. demi mengembangkan Desa Rumah Tiga sebagai kawasan perumahan dan permukiman maka akan menjadi kawasan pendukung bagi ke 3 desa lainnya bahkan Kecamatan Teluk Ambon. Mengubah tipe komunitas bangun perumahan menjadi tipe menengah keatas. Pada kawasan ini area parkir dan jalur akan tetap menjadi komunitas kendaraan roda 2 dan roda 4. Komunitas jalur pejalan kaki akan meningkat, hal ini dipengaruhi dengan penambahan jalur atau konsep perencanaan pemisahan jalur pejalan kaki.

### 5. Transportasi

Tidak perlu menambahkan trayek khusus pada kawasan ini karena akan menjadi masalah baru karena kawasan ini akan bertumbuh sebagai kawasan permukiman dan kawasan Pendidikan

## C. Desa Tihu

### 1. Kepadatan Bangunan dan Intensitas :

Sebagai kawasan dengan luasan terkecil dibandingkan kawasan lainnya, maka tata guna lahan pada kawasan Desa Tihu akan dikembangkan untuk kawasan permukiman dan parkir. Intensitas pada kawasan ini akan lebih difokuskan pada kawasan parkir sehingga dapat mengatasi intensitas yang tinggi pada kawasan ini dan kawasan sekitarnya. Bangunan pada kawasan ini akan berbentuk tinggi dan memanjang ke atas dengan dengan bangunan bertipe 5 lantai keatas untuk sirkulasi akan melakukan pengaturan jalur sirkulasi kendaraan bagi kawasan permukiman. Untuk jalur pejalan kaki diatasi dengan jalan lingkungan perumahan khusus pejalan kaki. Kebutuhan ruang terbuka pada kawasan ini akan dikembangkan dengan rooftop dan vertical garden.

### 2. Pola Pertumbuhan Kawasan

Kawasan ini akan menggunakan lahan secara vertical agar konsep perencanaan ini bersifat berkelanjutan. Pertumbuhan pembangunan akan tetap di arahkan ke area permukiman dan kawasan parkir, tentu hal ini juga berdasarkan strategi pengembangan kawasan di wilayah tersebut. Dengan pengembangan ini maka fasad bangunan mengalami perubahan, bangunan yang awalnya tumbuh secara horizontal akan diisi dengan bangunan bertingkat, maka akan menyediakan banyak ruang bagi kawasan ini. Orientasi bangunan menghadap arah tegak lurus garis pantai atau tidak dianjurkan menghadap langsung ke arah pantai dengan sudut  $45^\circ$  ke arah pantai. Sirkulasi kawasan perumahan hanya dikhususkan bagi pejalan kaki. Pembangunan gedung parkir akan mengubah pola pertumbuhan kawasan ini, Pertumbuhan jalur pejalan kaki akan menjadi prioritas pada kawasan ini. Meningkatkan tingkat kenyamanan dari pengguna jalur

tersebut, Pembangunan *landscape* akan dapat mengatasi permasalahan, yaitu mengurangi kepadatan lahan.

### 3. Skala

Kondisi Desa Tihu sekarang menyebabkan skala tata guna lahan untuk kawasan permukiman akan berskala rendah hingga menengah sedangkan kawasan parkir akan berskala menengah keatas dan jalur pejalan kaki akan berskala prioritas, jalur pejalan kaki akan berskala menengah ke atas. Untuk ruang terbuka kearah skala redah hingga menengah.

### 4. Tipe Komunitas

Kawasan ini akan menjadi kawasan dengan tipe komunitas kawasan permukiman dan bangunan parkir dan ramah bagi pejalan kaki, namun pengembangan area ini akan menjadi area dengan komunitas menyeluruh bagi semua kawasan. demi mengembangkan Desa Tihu sebagai kawasan perumahan dan kawasan parkir maka akan menjadi kawasan pendukung bagi ke 3 desa lainnya bahkan Kecamatan Teluk Ambon. Mempertahankan tipe komunitas bangunan perumahan. Sedangkan komunitas kawasan parkir akan menjadi komunitas baru bagi kawasan ini. Area parkir dan jalur akan tetap menjadi komutisa kendaraan roda 2 dan roda 4. Komunitas jalur pejalan kaki akan meningkat, hal ini dipengaruhi dengan konsep pembatasan bagi kendaraan dalam masuk ke jalan lingkungan.

### 5. Transportasi

Penambahan trayek khusus tidak perlu dilakukan pada kawasan ini karena akan menjadi masalah baru. Karena kawasan ini akan bertumbuh sebagai kawasan permukiman dan kawasan parkir. Konsep bagi transportasi dapat menjadi *rest area* atau tempat singgah bagi para pengguna jalan.

## D. Desa Poka

### 1. Kepadatan Bangunan dan Intensitas :

Tata guna lahan pada kawasan Desa Poka akan dikembangkan untuk kawasan permukiman, perdagangan dan jasa serta serta kawasan pendidikan. Intensitas pada kawasan ini akan lebih difokuskan pada kawasan perumahan dan kawasan perdagangan, sehingga kawasan perumahan memiliki insetistas yang tinggi namun berkepadatan menengah. Bangunan pada kawasan ini akan berbentuk memajang dengan dengan bangunan bertipe 5 lantai keatas untuk sirkulasi akan melakukan pengaturan jalur sirkulasi kendaraan bagi kawasan permukiman, untuk parkir sendiri sapat ditangani dengan gedung parkir. Untuk jalur pejalan kaki sudah dirasakan cukup. Kebutuhan ruang terbuka pada kawasan ini akan dihanya perlu pengawasn pada aspek lenscep kawasan dan jalur-jalur peneduh yang telah dibuat.

### 2. Pola Pertumbuhan Kawasan

Kawasan ini akan menggunakan lahan secara vertical agar konsep perencanaan ini bersifat berkelanjutan. Pertumbuhan pembangunan akan tetap di arahkan ke are permukiman dan kawasan pendidikan, tentu hal ini juga berdasarkan strategi pengembangn kawasan di wilayah tersebut. Dengan pengembangan ini maka fasad bangunan mengalami perubahan, bangunan yang awalnya tumbuh secara horizontal akan diisi dengan bangunan bertingkat, maka akan menyediakan banyak ruang bagi kawasan ini. Orientasi bangunan menghadap arah tegak lurus garis pantai atau tidak dianjurkan menghadap langsung ke arah pantai dengan sudut 45° kearah pantai. Sirkulasi kawasan perumahan akan ditata dengan pembagian jalur dan pembatasan kendaraan yang masuk dan keluar. Pembangunan gedung parkir akan mengubah pola pertumbuhan kawasan ini, Pertumbuhan jalur pejalan kaki yang akan dikembangkan pada kawasan ini akan mengurangi resiko bagi para pejalan kaki serta meningkatkan tingkat kenyamanan dari pengguna jalur tersebut, Pembangunan *landscape* akan dapat mengatasi permasalahan, yaitu mengurangi kepadatan lahan.

### 3. Skala

Pada kondisi Desa Poka sekarang maka, sangat memungkinkan untuk kawasan ini menaikan skala tata guna lahan, bentuk dan masa bangunan, sirkulasi dan parkir, jalur pejalan kaki dan ruang terbuka kearah skala menengah ke atas bahkan hingga skala mewah.

#### 4. Tipe Komunitas

Kawasan ini akan menjadi kawasan dengan tipe komunitas kawasan permukiman dan pendidikan, namun pengembangan area ini akan menjadi area dengan komunitas menyeluruh bagi semua kawasan. demi mengembangkan Desa Poka sebagai kawasan perumahan dan permukiman maka akan menjadi kawasan pendukung bagi ke 3 desa lainnya bahkan Kecamatan Teluk Ambon. Mengubah tipe komunitas bangun perumahan menjadi tipe menengah keatas. Pada kawasan ini area parkir dan jalur akan tetap menjadi keseluruhan tipe kendaraan.

#### 5. Transportasi

Perencanaan terminal. Dimana sebagai tempat menurunkan dan menaikan penumpang dan barang. Hal ini dirasa perlu dikarenakan area ini dilalui oleh 3 jalan utama dan berbagai trayek angkutan umum. Perencanaan pembuatan terminal juga dikarenakan area ini mempunyai trayek khusus untuk melayani kawasan ini.

Diatas merupakan konsep pengembangan *Compact City* pada setiap 4 desa dikecamatan teluk ambon. Pada akhirnya konsep pengembangan ini secara keseluruhan akan membuat kawasan Desa wayame sebagai central dari kawasan – kawasan yang ada pada Kecamatan Teluk Ambon Dan ketiga desa lainnya yaitu desa Rumah Tiga, Desa Poka dan Desa Tihu menjadi daerah penyangga bagi desa wayame dan desa lainnya dikecamatan Teluk Ambon.

Konsep pengembangan *Compact City* untuk kawasan ini secara terperinci yang dirasa kurang dalam pengembangan keempat desa ini yaitu. Pembangunan dan pengembangan lajur komersial. Konsep pengembangan dikarakterisikan dengan jalan arteri yang besar dimana terdapat pusat perbelanjaan, pom bensin, restoran cepat saji, kompleks perkantoran, lahan parkir dan fasilitas lainnya, lokasi yang cocok untuk menerapkan konsep ini yaitu desa Wayame sebagai Pusat konsentrasi sekarang atau titik tengah dari ketiga desa lainnya. Konsep pengembangan ini sangat populer di Amerika Serikat terutama kota Las Vegas.

Terwujudnya konsep ini maka keempat desa ini akan menjadi titik pusat kota baru pada kecamatan Teluk Ambon. Tentunya hal ini akan mewujudkan pengembangan kawasan ini sesuai dengan SWP (Satuan Wilayah Pengembangan) yang telah ditetapkan oleh pemerintah Kota Ambon. Dalam konteks perkotaan, Konsep penerapan ini akan menjawab lima elemen yang menjadi acuan *Sustainability* suatu kawasan yang dikemukakan oleh Neuman, 2005, yaitu.

##### 1. Kapasitas

Keempat desa di kecamatan Teluk Ambon akan dapat mengorganisir daya dukung populasi yang besar, baik lahan (*space*), makanan, air, dan lainnya

##### 2. Kelayakan

Segala hal terkait habitat ekologis, konservasi, dan hubungan mutualisme antara populasi dan lingkungan akan terjawab di dalam keempat desa ini bahkan, secara mendalam atau menyeluruh kedalam kecamatan teluk ambon

##### 3. Ketahanan

Keempat kawasan ini akan menjadi contoh untuk menampilkan bagaimana, kemampuan adaptasi (penyesuaian) antara kapasitas dan lingkungan melalui sebuah interaksi dalam menerima sebuah perubahan misalnya ledakan urbanisasi dan pergerakan perkembangan Kota Ambon kedepannya

##### 4. Keberagaman

Akan terjadi proses penyesuaian yang mengacu pada keberagaman dan variasi dari anggota yang ikut andil dalam komunitas, baik adaptasi maupun hubungan baiknya hidup dalam suatu area yang sama.

#### 5. Keseimbangan

Konsep ini tentu akan menyeimbangkan antara lahan terbangun dengan lahan terbuka secara alamiah pada setiap kawasan karena konsep ini dirancang untuk mengikuti satuan wilayah pengembangan. Dimana aturan bangunan mengikuti aturan yang ditetapkan di kota ambon.

### **KESIMPULAN**

Kesimpulan dari penelitian ini ialah strategi penerapan konsep *Compact City* untuk keempat desa di Kecamatan Teluk Ambon harus berdasarkan peraturan pengembangan kawasan dikota Ambon. Dikarenakan kondisi eksisting yang berjalan masih sejalan dan searah dengan apa yang telah direncanakan pemerintah Kota Ambon dalam pembagian area SWP (Satuan Wilayah pengembangan). Secara tidak langsung keempat desa ini telah bertumbuh dengan ciri *Compact City* itu sendiri, namun penggunaan lahan secara bebas dan tidak terarah menjadi kendala untuk keempat desa ini sendiri. Untuk konsep perencanaan secara mendetail dapat dilihat pada sub bab pembahasan Konsep Perencanaan *Compact City* di atas.

Realisasi Konsep *Compact City* yang telah dijabarkan akan menjadi contoh untuk pengembangan area lainnya di kawasan Kota Ambon, hal ini dikarenakan masalah utama yang dihadapi didalam kota ini ialah pertumbuhan yang homogen. Dimana setiap bangunan tumbuh mengikuti bangunan disekelilingnya, hal ini akan berdampak pada pertumbuhan wajah kota. Konsep pengembangan ini juga akan menjadi senjata ampuh untuk memberantas kebutuhan akan lahan yang terus meningkat, dimana pertumbuhan penduduk di Kota Ambon sendiri terus meningkat, ini berarti kebutuhan akan lahan pun akan terus bertambah. Konsep *Compact City* dimana mengadopsi pertumbuhan bangunan secara vertical dan berbeda sesuai fungsinya dapat menyelesaikan masalah kebutuhan akan lahan dan memperbaiki wajah kota.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Aisyah, Arini Nastasya. (2017). Strategi Penerapan Kota Kompak Berdasarkan Pola *Urban Compactness* Di Kota Bekasi. Institus Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.
- Brundlandt. (2001). "Definisi, Pembangunan Berkelanjutan". memenuhi keperluan hidup manusia kini dengan tanpa mengabaikan keperluan hidup manusia masa datang.
- Burton (2000). Definisi *Compact City*. dimensi 'kepadatan yang tinggi', yang merupakan salah satu karakteristik *Compact City*
- Ervianto, I Wulfram. (2018). Kajian Tentang Kota Berkelanjutan Di Indonesia (Studi Kasus Kota Yogyakarta). Universitas Atmajaya Yogyakarta.
- Febri, Tervian. (2012). Kemungkinan Penerapan Konsep *Compact City* Di Kawasan Jabodetabek Studi Kasus : Rasuna Epicentrum. Universitas Indonesia.
- Hasan, M. Ismail. Dkk (2010). Analisa Alun Alun Purwodadi. Universitas Diponegoro
- Jenks, M.; Burgess, R., eds. (2000) *Compact Cities: Sustainable Urban Forms for Developing Countries, E & FN Spon, London*.
- Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat. (2015). Panduan Internasional Tentang Perencanaan Kota Dan Wilayah. UN Habitat. Nairobi. 35p.
- Kevin Lynch (ed.3, MIT Press, 1984). "*Site Planning / Perencanaan Tapak*". Pengertian Perencanaan Tapak.
- Kustiawan dkk, 2007, Kota Semarang (Nuryanto, 2008), Kawasan Metropolitan Kota Bandung dan Semarang. "Mengkaji *urban compactness* dan indikator yang dipakai"
- Laskara, W Gede. (2016). Penerapan Konsep *Compact City* Terhadap Pembangunan Kawasan Perkotaan yang Berkelanjutan. Universitas Udayana.
- Mahriyar, 2010 dan Permatasari dkk, 2013, serta Kota Denpasar (Praditya 2015). Kota Surabaya. "Mengkaji *urban compactness* dan indikator yang dipakai"

- Mazidaturrizka, Wilda, Rahayu, Paramita , Nurhadi, Kuswanto (2021) *Implementasi Konsep Compact City* pada BWK I Kota Surakarta
- Priyoga, Iwan dan Widhijanto, Andreas Agung (2019). *Pendekatan Compact Riverside City Pada Permukiman Perkotaan Baru Pontianak*
- Suantri, Endri, Nobertus. (2017). “Pembangunan Segitiga” Lingkungan – Sosial – Ekonomi.
- Yuniati, A Prastiwi. (2008). *Rencana Tata Kota Dalam Rangka Mendukung Pelaksanaan Pembangunan City Walk* di Surakarta. Universitas Sebelas Maret Surakarta.