

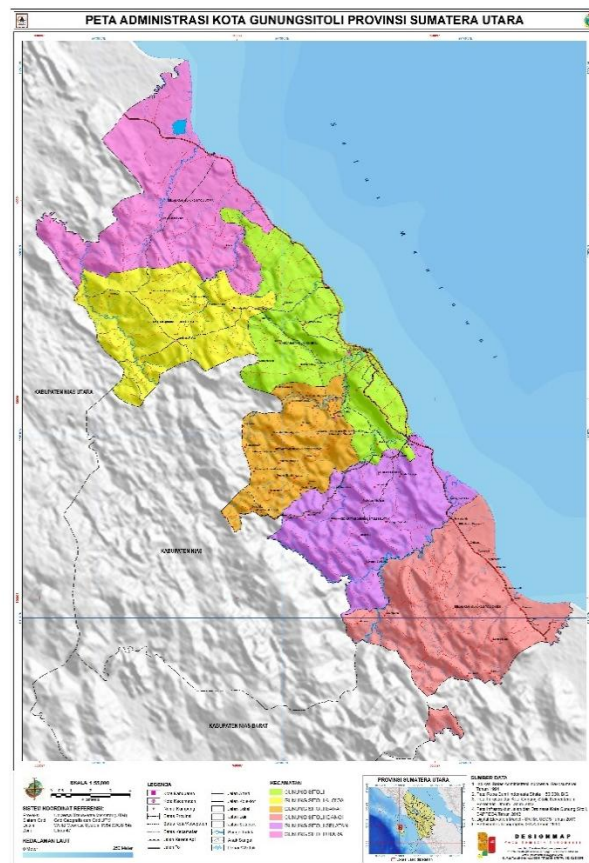
BAB III TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Kota Gunung Sitoli

3.1.1 Geografis

Kota Gunung Sitoli adalah kota terbesar di Kepulauan Nias dan berfungsi sebagai pusat pemerintahan serta ekonomi. Kota ini terletak di pesisir timur Pulau Nias dan merupakan bagian dari Provinsi Sumatera Utara. Secara geografis, Gunung Sitoli terletak pada koordinat 1° 17' Lintang Utara dan 97° 36' Bujur Timur, dengan luas wilayah sekitar 280,78 km². Batas-batas administratif Kota Gunung Sitoli adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Kabupaten Nias Utara
- Sebelah Timur: Samudera Hindia
- Sebelah Selatan: Kabupaten Nias Selatan
- Sebelah Barat: Kabupaten Nias Barat



Gambar 2. 12 Peta Administrasi Kota Gunung Sitoli
(Sumber : petatematikindo.wordpress.com, 2024)

Gunung Sitoli merupakan pusat budaya dan pemerintahan di Nias, serta menjadi gerbang utama bagi wisatawan yang ingin mengenal lebih jauh kebudayaan Nias, termasuk di dalamnya seni, arsitektur, dan tradisi yang kaya.

3.1.2 Iklim dan Topografi

Gunung Sitoli memiliki iklim tropis yang dipengaruhi oleh Samudera Hindia, sehingga kota ini mengalami dua musim, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Musim hujan biasanya berlangsung dari Oktober hingga Maret, dengan curah hujan mencapai 3.000 mm per tahun. Musim kemarau berlangsung dari April hingga September, dengan suhu rata-rata tahunan berkisar antara 22°C hingga 30°C.

Secara topografi, Gunung Sitoli terdiri dari dataran rendah di bagian pesisir yang berdekatan dengan laut, dan area perbukitan di bagian dalam pulau. Elevasi bervariasi dari 0 hingga sekitar 800 meter di atas permukaan laut. Daerah ini cukup hijau dengan vegetasi tropis yang mendukung kehidupan pertanian dan aktivitas budaya masyarakat.

3.2 Pembagian Wilayah Kota Gunung Sitoli

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Gunungsitoli 2011-2031, Kota Gunungsitoli dibagi ke dalam beberapa wilayah kecamatan yang memiliki fungsi dan prioritas pengembangan tertentu. Rencana pembagian wilayah ini bertujuan untuk mengarahkan pembangunan yang berkelanjutan di setiap sektor, termasuk sektor ekonomi, pariwisata, dan budaya.

Rencana pembagian wilayah Kota Gunungsitoli terdiri atas:

a. Kecamatan Gunungsitoli

- Luas wilayah: 105,98 km²
- Fungsi: Pusat administrasi, perdagangan, dan jasa utama Kota Gunungsitoli, dengan fasilitas pendidikan, kesehatan, dan pariwisata di pesisir.

b. Kecamatan Gunungsitoli Barat

- Luas wilayah: 55,41 km²
- Fungsi: Kawasan pengembangan budaya dan cagar alam, dengan fokus pada pelestarian situs megalitikum serta pariwisata budaya.

c. Kecamatan Gunungsitoli Utara

- Luas wilayah: 50,75 km²
- Fungsi: Kawasan pengembangan pariwisata bahari dan pesisir, dengan potensi besar pada wisata pantai serta ekowisata berbasis lingkungan.

d. Kecamatan Gunungsitoli Alo'oa

- Luas wilayah: 100,48 km²

- Fungsi: Kawasan agraris dan pengembangan infrastruktur, dengan potensi pertanian serta industri kecil dan menengah.

e. Kecamatan Gunungsitoli Selatan

- Luas wilayah: 61,14 km²
- Fungsi: Kawasan pengembangan wisata alam dan pertanian, dengan fokus pada perkebunan dan ekowisata.

f. Kecamatan Gunungsitoli Idanoi

- Luas wilayah: 48,82 km²
- Fungsi: Wilayah ini dikembangkan sebagai kawasan wisata alam, dengan fokus pada pelestarian lingkungan dan pengembangan pariwisata berbasis sumber daya alam.

Pembagian wilayah di Kota Gunungsitoli mencerminkan pendekatan pembangunan yang terintegrasi antara ekonomi, budaya, dan pariwisata. Setiap kecamatan memiliki peran strategis yang mendukung pengembangan kota sebagai pusat kegiatan ekonomi dan budaya di Kepulauan Nias.

3.3 Peraturan Zonasi Kota Gunungsitoli

3.3.1 Peraturan Daerah Kota Gunungsitoli No. 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Gunungsitoli Tahun 2011-2031

Ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan budaya dan pariwisata di Kota Gunungsitoli meliputi:

- a. Pemanfaatan untuk RTH : Setiap pembangunan di kawasan pariwisata dan budaya wajib menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) sebesar minimal 30% dari total luas lahan yang digunakan.
- b. Ruang pamer budaya : Kawasan ini diperbolehkan untuk digunakan sebagai ruang pameran budaya, seperti galeri seni, museum, dan pusat kebudayaan.
- c. Diperbolehkan pemanfaatan untuk kegiatan usaha ekonomi kreatif : Pemanfaatan kawasan ini juga diizinkan untuk kegiatan usaha yang mendukung pelestarian budaya dan ekonomi kreatif lokal. Termasuk di dalamnya pusat oleh-oleh khas yang melibatkan masyarakat.
- d. Pemanfaatan untuk fasilitas transportasi : Di kawasan wisata budaya, diperbolehkan pembangunan fasilitas transportasi seperti terminal, shelter, halte, dan fasilitas parkir untuk mendukung aksesibilitas wisatawan.
- e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : KDB maksimal 60% dari total luas lahan. Ini berarti bahwa hanya 60% dari lahan yang boleh dibangun, sementara sisanya harus digunakan untuk RTH dan fasilitas pendukung lainnya.
- f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : KLB di kawasan ini ditetapkan maksimal 2,6, yang berarti bangunan dapat memiliki hingga 3 lantai, sesuai dengan luas lahan yang ada.

3.3.2 Peraturan Walikota Gunungsitoli No. 47 Tahun 2016 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK)

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : Untuk fasilitas umum kategori budaya, KDB yang direncanakan adalah 60%.
- b. Jumlah Lantai Maksimal : Untuk bangunan kebudayaan di kawasan ini, maksimal 3 lantai, dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebesar 2,6.
- c. Garis Sempadan Bangunan (GSB)
 - Garis sempadan muka bangunan minimal 3 meter dari tepi jalan utama.
 - Garis sempadan samping dan belakang minimal 1,5 meter dari bangunan tetangga.
 - Untuk bangunan bertingkat lebih dari 2 lantai, bangunan harus dipisahkan dengan jarak minimal 1,5 meter di antara lantai atas.
- d. Ruang Terbuka Hijau (RTH)
Minimal 30% dari lahan yang digunakan harus dijadikan Ruang Terbuka Hijau (RTH).

3.3.3 Peraturan Daerah Kota Gunungsitoli No. 8 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Gunungsitoli 2021-2026

- a. Pengembangan Pariwisata Budaya
Kawasan wisata budaya, seperti Nias *Cultural Center*, diutamakan dalam program pengembangan ekonomi kreatif yang berbasis budaya lokal. Setiap fasilitas budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan keberlanjutan budaya dan dukungan untuk aktivitas ekonomi masyarakat sekitar.
- b. Pengembangan Fasilitas Pendukung
Fasilitas penunjang seperti akses jalan, fasilitas transportasi umum, dan infrastruktur akomodasi harus diprioritaskan dalam pengembangan kawasan budaya. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan daya tarik wisatawan dan memudahkan akses ke tempat wisata budaya.
- c. Mitigasi Bencana
Karena Nias merupakan kawasan rawan bencana, khususnya gempa bumi, bangunan di kawasan pariwisata dan kebudayaan harus dibangun dengan standar ketahanan gempa yang sesuai dengan SNI terbaru dan memperhatikan mitigasi risiko bencana.