



PENGANTAR PEMAHAMAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR) KAWASAN PERKOTAAN

DR. IR. IBNU SASONGKO, MT



PENATAAN RUANG PENGANTAR PEMAHAMAN RENCANA DETAIL TATA RUANG (RDTR) KAWASAN PERKOTAAN

DR. IR. IBNU SASONGKO, MT



Gedung Papaya Lt. 2.
Jl. Margorejo Indah 60 - 68, Surabaya - Indonesia
Email : admin@muarakaryapress.com
Website : www.muarakaryapress.com

ISBN 978-623-7669-37-1



9 786237 669371



Penataan Ruang
Pengantar Pemahaman Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)
Kawasan Perkotaan

Dr. Ir. Ibnu Sasongko, M.T.



Penerbit:
PT. Muara Karya (Anggota IKAPI)
Surabaya, 2023

Judul:

**Penataan Ruang
Pengantar Pemahaman Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)
Kawasan Perkotaan**

Hak Cipta © pada Penulis

Penulis : Dr. Ir. Ibnu Sasongko, M.T.
ISBN : 978-623-7669-37-1

Diterbitkan oleh:



PT. Muara Karya (IKAPI)

Gedung Papaya Lt. 2.

Jl. Margorejo Indah 60 - 68,

Surabaya 12620 – Indonesia

Email : admin@muarakaryapress.com

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektronik maupun mekanis, termasuk memfotocopy, merekam atau dengan sistem penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari penulis.

KATA PENGANTAR

Adanya berbagai macam interaksi dari berbagai kelompok maupun masyarakat yang berbeda biasanya menghasilkan aktifitas atau kegiatan yang ada pada suatu ruang tertentu. Aktivitas yang dilakukan secara terus menerus, apalagi aktivitas yang teratur, akan membentuk pola-pola tertentu, sehingga membentuk pola aktivitas ruang, hal tersebut tersusun dari berbagai pola aktivitas suatu kelompok individu, keluarga maupun komunitas. Karena tersusun dari berbagai sistem, maka akan dihasilkan koordinasi atau ketidakharmonisan ruang sesuai dengan karakteristik penggunaannya. Setiap aktivitas manusia akan berhubungan dengan ruang, yang pada gilirannya akan menciptakan hubungan antara ruang dan penghuninya, termasuk pembentukan komunitas atau perilaku penghuninya.

Mengingat bahwa rencana tata ruang harus disusun sesuai dengan konteks masing-masing, menentukan kondisi wilayah perencanaan dalam konteks di mana wilayah itu berada, dan bagaimana pola pembangunan wilayah menentukan langkah-langkah perencanaan atau tindakan di masa depan. Di kawasan tersebut, perencana dihadapkan pada orientasi pembangunan, penyelesaian fisik dalam konteks perencanaan yang lebih luas, penentuan fungsi kawasan yang direncanakan, dan penempatan ruang secara keseluruhan. Dalam konteks ini, perencana dihadapkan pada kondisi hubungan antar wilayah untuk mendorong pembangunan, mengidentifikasi potensi pembangunan perkotaan, dan merancang tapak wilayah yang dapat mendorong pertumbuhan wilayah sesuai dengan fungsi perkotaannya masing-masing.

Secara umum dapat dikatakan bahwa RTRW Kota/Kabupaten bersifat makroskopis, sehingga rencana detail yang dapat digunakan secara operasional merupakan salah satu rencana yang sangat penting terkait perizinan. Dalam lingkup Kabupaten, perencanaan disusun dengan perbandingan 1:50000, artinya jika peta rencana pola ruang dibuka maka ukuran yang terbaca adalah 1 cm pada peta setara dengan tapak 500m pada peta. Beberapa pengecualian adalah fitur penting seperti industri, terutama kawasan dengan luas minimal 50 hektar dan beberapa kawasan industri yang ditunjuk hingga 400 hektar, maka kawasan industri yang ditunjuk ini dapat berada dalam satu kawasan dan juga

dapat dilihat di legenda peta. Jika izin akan diperoleh dengan menggunakan RTRW Kabupaten, maka izin dapat dilihat kasus per kasus, atau sesuai dengan legenda peta, jika memiliki luas minimal 6,25 hektar, maka berbagai area non-bangunan sangat cocok untuk ini. Tetapi sebagian besar fungsi kawasan terbangun sukar dilihat sehingga harus dikonversikan sebagai bagian dari kawasan permukiman. Disini tidak akan dibahas bagaimana seharusnya membuat atau mengklasifikasikan kawasan, tetapi betapa ada RTRW Kota yang ternyata tidak dapat serta merta digunakan sebagai perangkat perijinan, alih-alih perijinan, membuat peta dan membaca dengan benar dalam konteks kawasan saja semoga tidak ada yang "terpeleset". Jadi, perlu rencana rinci atau Rencana Detail Tara Ruang (RDTR). RDTR adalah perencanaan rinci RTRW kabupaten atau kota Dalam sistem perencanaan tata ruang saat ini, RDTR Kawasan Perkotaan adalah perencanaan yang paling rinci atau rinci, yang harus disusun sebagai dimensi yang diizinkan untuk penggunaan ruang secara langsung atau tidak langsung. Jika berbasis izin, maka jenis izin yang diajukan masyarakat adalah berbasis kegiatan, misalnya mengizinkan pembangunan hotel, ruko, kios, pangkas rambut, salon, rumah tinggal, homestay, rumah pasir, pembuatan mebel, kafe, pusat kebugaran, Pondok Pesantren, Asrama Mahasiswa, dll. Oleh karena itu, kegiatan yang berbeda ini harus dikategorikan ke dalam kelompok kegiatan, yang selanjutnya diklasifikasikan ke dalam kecamatan, yang kemudian dibagi lagi menjadi kecamatan. Dalam pandangan RDTR, klasifikasi zona dan sub zona harus dapat mengakomodir kegiatan yang akan dan mungkin terjadi di wilayah perencanaan. **Dalam memanfaatkan RDTR secara umum dapat diklasifikasikan menjadi yaitu**

1. Alat atau perangkat perijinan

Pembangunan yang dilakukan harus secara bersama-sama memiliki tatanan dan aturan sehingga dapat menunjang atau memberikan pelayanan yang memadai kepada masyarakat yang ada. Bagaimana jika persyaratan pengembangan tidak memenuhi RDTR? Misalnya dalam satu RDTR, "tiba-tiba" ada investor yang ingin membangun kawasan wisata buatan atau sport center atau pesantren atau research center, dan keduanya membutuhkan lahan seluas hingga 10 hektar? mau diterima tidak sesuai dengan RDTR mau ditolak kok sayang, ini mendorong perkembangan perkotaan dan gengsi.

2. Arahan Program pembangunan

Dalam RDTR, selain merencanakan pembagian ruang dan infrastruktur pendukungnya, juga dilengkapi dengan indikasi program yang mengurutkan kegiatan yang perlu dikembangkan. Atas dasar itu, selanjutnya dapat ditentukan kawasan Ciwalk, kebutuhan ruang, dan kegiatan penunjang seperti tempat parkir, boks satpam, tata ruang sekitar, infrastruktur pendukung, serta signage dan estetika kawasan.

3. Pegangan Masyarakat dalam melaksanakan kegiatan

RDTR haruslah memuat upaya penyelesaian masalah dan pengembangan potensi yang terintegrasi dengan arah pengembangan perkotaan secara keseluruhan, sehingga keberadaan RDTR dapat dirasakan manfaatnya.

4. Integrasi ruang yang saling terpilah/terpisah

Pada peta dasar RDTR dimana kawasan terbangunnya terpisah-pisah dan mempunyai kecenderungan mengelompok pada jalan tertentu, menyatu dengan kampung atau jauh dari mana-mana? Dalam hal seperti ini maka RDTR yang disusun harus menganalisa sebaran atau distribusi ruang khususnya kawasan fungsional kawasan terbangun.

5. Penentuan prioritas penanganan

RDTR yang disusun, sudah tentu memuat 3 unsur rencana, diluar pemanfaatan ruang dan pengendalian ruang, yakni: rencana Struktur Ruang, Pola Ruang dan penentuan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya. Prioritas penanganan dapat dibagi menjadi 2 kelompok, yakni permasalahan yang harus ditangani dan adanya potensi yang dapat dikembangkan.

6. Arahan investasi

Rencana Pola Ruang, akan melihat fungsi masing-masing zona dalam setiap blok. Pada umumnya pola ini menjadi bakuan dan arahan perijinan yang akan dilakukan masyarakat maupun pemerintah yang dapat dikemas lebih lanjut guna promosi untuk memberi peluang untuk investasi di wilayah perencanaan

7. Identitas Kawasan

Sesuatu akan lebih mudah dikenal dan dikenang kalau dapat dilihat secara visual, nampak menarik, ukuran besar, terletak di ruang yang luas, mempunyai bentuk yang menarik. obyek seperti ini bisa tunggal atau beberapa buah dan merupakan satu kesatuan

8. Pengendalian kawasan

Memberikan arahan perkembangan sekaligus sebagai upaya untuk mengendalikan perubahan fungsi ruang dalam rangka mempertahankan konsep ruang yang ditetapkan. Bentuk pengendalian dalam konteks perencanaan terdiri atas: Peraturan zonasi, perijinan, insentif dan dis insentif serta sanksi.

Struktur ruang terdiri dari beberapa muatan salah satu diantaranya yaitu sistem pusat pelayanan. Semakin besar kotanya, akan semakin banyak pula pusat-pusat kegiatan yang terbentuk dan akan semakin terspesialisasi. Sampai saat ini pelayanan sosial ekonomi masyarakat banyak atau sebagian besar tersampaikan melalui akses masyarakat terhadap objek atau fasilitas yang dibutuhkan, misalnya jika ingin berobat ke dokter atau ke puskesmas/rumah sakit, jika sedang berbelanja maka pergilah ke pasar atau toko atau mall, jika ingin berolahraga maka pergilah ke lapangan atau tempat olahraga, mau ngopi atau nongkrong sama teman maka pergilah ke kafe, jika ingin pergi ke sekolah kemudian pergi ke sekolah dll. Ini berarti pindah dari rumah ke berbagai fasilitas perkotaan. Tetapi ada pengecualian, meskipun tren ini semakin kuat, ada sistem online di mana: saat memerlukan makanan, berbelanja, mengirim, dapat memesan secara online, selain itu juga belajar sangat dimudahkan karena ketersediaan internet yang dapat mencari materi pembelajaran, melalui elektronik Kirim tugas melalui email. Oleh karena itu, perlu dipelajari bagaimana penyedia layanan sosial ekonomi pada dasarnya memenuhi kebutuhan dengan cara yang sederhana namun optimal. Kalau boleh memilih, semua orang ingin dekat dengan semua fasilitas dan tempat kerja, tetapi karena ruang permukiman jauh lebih luas dari ruang untuk pelayanan, dan batas ambang minimum pelayanan itu sesuai dengan jangkauan masing-masing maka ruang pelayanan akan terdistribusi dalam skala dan pengelompokan tertentu. Sesuai dinamika perkembangan perkotaan, maka akan terjadi proses segregasi dan diferensiasi yang berjalan secara terus menerus, yang kuat akan selalu mengalahkan yang lemah.

Selanjutnya, pola ruang ini harus ditentukan menurut arah atau skenario perkembangan ruang, struktur yang akan dibentuk, kesesuaian dan ketersediaan lahan, kecenderungan atau keinginan masyarakat, dan sejarah pembentukan kota. Ada aspek lain yang perlu diperhatikan,

seperti kepercayaan, sistem kepemilikan tanah, terutama di daerah yang memiliki istana atau kerajaan, atau nilai-nilai yang berlaku khusus di daerah tertentu. Mengambil konsep citra kota Kevin Lynch sebagai contoh, mudah untuk memahami mengapa blok atau area perencanaan memiliki landmark, distrik atau node sebagai pengenal regional. Landmark akan mudah diidentifikasi karena terlihat secara fisik dan dapat berfungsi sebagai panduan visual, sedangkan node dapat dikembangkan secara bertahap sehingga dapat menjadi pengidentifikasi dan memberikan identitas pada pusat kegiatan, dan zonasi dapat memberi makna pada pembagian yang terdefinisi dengan baik. Dalam konteks ini, estetika spasial dilihat tidak hanya sebagai fungsional, tetapi sebagai deretan atau rangkaian bangunan yang masing-masing memiliki keindahan dan daya tarik tersendiri, sekaligus memberi makna kota secara keseluruhan dengan keindahan dan kemegahan waktu. Dibandingkan dengan era Renaisans, kota-kota era revolusi industri pertama dikenal sebagai kota taman, dan kota-kota era revolusi industri berikutnya, dua di antaranya adalah kota-kota bercahaya Le Corbusier, menghadirkan keindahan kota yang berbeda, padahal keduanya merupakan solusi bagi permasalahan perkotaan pada zamannya masing-masing. -masing-masing.

Yang disebut zona adalah: kawasan atau kawasan dengan fungsi dan karakteristik tertentu. Dalam konteks tata ruang, agar terlihat lebih sederhana, ada dua istilah yang masuk akal, tetapi karena skala rencana berbeda, namanya berbeda, dalam artian dalam rencana induk yaitu RTRW, alokasi lahannya adalah disebut "daerah", dan dalam RDTR namanya adalah daerah, dan tentunya setiap daerah memiliki kedalaman yang ditentukan oleh skala yang digunakan. Untuk memudahkan pemahaman, area dibagi atau dibagi lagi menjadi sub-area, yang selanjutnya dibagi lagi menjadi aktivitas. Kemudian orang mungkin bertanya, apa perbedaan antara tutupan lahan dan penggunaan lahan. Yang jelas semuanya menggambarkan tanah atau apa yang ada di permukaan tanah, secara spasial, yaitu ruang yang digunakan di atas permukaan bumi.

Penulis berharap buku ini dapat memberikan gambaran tentang pengantar pemahaman Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Perkotaan yang dapat dijadikan sebagai pemahaman dasar dalam penyusunan

RDTRK bagi setiap wilayah. dalam buku ini telah menjelaskan beberapa contoh studi kasus daerah lain yang dapat dijadikan sebagai gambaran dan paling terpenting mampu memperluas khasanah pengetahuan pembaca tentang studi-studi kasus pada RDTR, serta memberikan manfaat bagi segenap pihak.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada rekan-rekan: Puji, Ley, Mita, Meta, Yani dan Zubir yang telah berkontribusi dalam penyusunan buku ini.

Malang, Februari 2023

Penulis,
Ibnu Sasongko

KATA SAMBUTAN

Saya menyambut baik kehadiran buku “Penataan Ruang: Pengantar Pemahaman Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Perkotaan” oleh Dr. Ir. Ibnu Sasongko, M.T.. Adanya buku rencana tata ruang ini sangat penting sekali, karena rencana tata ruang merupakan pedoman pembangunan dalam memanfaatkan ruang maupun dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di suatu wilayah. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) merupakan perencanaan rinci RTRW kabupaten atau kota dalam sistem perencanaan tata ruang saat ini. RDTR pada hakekatnya adalah rencana yang digambarkan secara terperinci tentang tata ruang kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota. Dimana RDTR berperan sebagai penjabaran dari RTRW Kabupaten/Kota yang menjadi dasar pertimbangan dan rujukan bagi penyusunan rencana teknis sektor dan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang. Dalam proses implementasi pemanfaatan ruang, rencana tata ruang menjadi dasar dalam pemberian rekomendasi pengarah dan perijinan pemanfaatan ruang, sehingga pemanfaatan ruang dalam pelaksanaan pembangunan dapat sesuai dengan rencana tata ruangnya.

Saya sangat mengapresiasi kepada penulis dengan tersusunnya buku ini, dan diharapkan bisa memperkaya kasana keilmuan di bidang perencanaan wilayah dan kota dan bisa mempermudah masyarakat pemberhati tata ruang untuk lebih mudah memahami akan penting nya tata ruang. Semoga buku ini bisa menjadi acuan bagi semua pihak yang memerlukannya dan berguna untuk pembangunan Indonesia yang lebih maju, terarah dan berkelanjutan untuk kemakmuran semua lapisan masyarakat. Pada kesempatan ini pula, kami menyampaikan rasa terima kasih kepada punulis serta semua pihak yang terlibat dalam penyusunan buku RDTR ini. Semoga buku ini dapat memberikan manfaat dan pengetahuan yang lebih luas kepada pembaca, khususnya pemberhati tata ruang.

Malang, 11 Februari 2023
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut Teknologi Nasional Malang

Dr. Agung Witjaksono, S.T., M.T.

ASSALAMUALAIKUM WR.WB.

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) pada tanggal 2 februari 2021 telah membuat terobosan percepatan penataan ruang dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2021 (PP21/2021) tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Terobosan ini memiliki target tata ruang yang lebih ramah dengan sistim perijinan dan dapat mewedahi sinergitas yang lebih baik antara seluruh stakeholder pembangunan. Salah satu terobosan yang di dalam PP 21/2021 ini adalah dengan menetapkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai dokumen rencana rinci yang menjadi acuan utama dan guidelines bagi proses pemberian Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) atau yang dulu di kenal sebagai Ijin Pemanfaatan Ruang. Artinya seluruh proses pembangunan di seluruh wilayah harus mengacu dan sesuai dengan perencanaan ruang dalam dokumen ini. Fungsi essensial ini yang merubah RDTR tidak lagi menjadi sekedar dokumen teknis acuan pembangunan akan tetapi menjadi dokumen publik yang harus dapat di pahami oleh seluruh kalangan masyarakat.

Hal ini memberikan fakta bahwa adanya kebutuhan literasi yang dapat menjelaskan pemahaman tentang dokumen RDTR ini pada seluruh pelaku pembangunan tidak hanya pemerintah dan perencana teknis tetapi juga untuk masyarakat yang membutuhkan pencerahan tentang tatanan perencanaan pembangunan di lingkungan sekitarnya. Sayangnya hingga saat ini literasi tersebut dengan bentuk uraian naratif yang terstruktur , menarik dengan sampel – sampel best practise yang menarik dan distingtif berbeda pada tiap lokasi sangatlah terbatas bahkan bisa dibbilang sangat minim keberadaannya. Lahirnya buku Pengantar pemahaman Rencana Detail Tata Ruang di Kawasan perkotaan oleh bapak ibnu sasongko ini seakan menjadi jawaban dari kondisi diatas. Bapak Ibnu Sasongko atau biasa akrab disapa Pak Koko bukan sosok yang asing bagi komunitas perencanaan di Indonesia khususnya di Jawa Timur. Secara struktural beliau adalah salah satu dewan pakar bagi Ikatan Ahli Perencanaan (IAP) Jawa Timur dan secara kultural beliau adalah guru kami , figure pertama yang di mohon untuk berkonsultasi apabila ada materi atau permasalahan baru di semesta tata ruang. Dengan karakter dan rekam jejak beliau tentu nya beliau sangat berkompeten untuk menjadi pencerah untuk mendeskripsikan muatan dan kajian terkait RDTR

tersebut. Pengalaman beliau dalam mengajar di Kampus pertama Planologi di Jatim , sebagai pakar di IAP dan juga praktisi yang Menyusun ratusan dokumen RDTR dari berbagai wilayah dan berbagai era tentunya akan memperkaya khazanah perencanaan tentang RDTR dalam buku ini. Hal ini yang menjadi nilai lebih yang menjadikan buku ini lebih menarik lagi untuk dibaca.

Terkait dengan materi dalam buku Pengantar pemahaman Rencana Detail Tata Ruang di Kawasan perkotaan , Struktur muatan buku Pengantar pemahaman Rencana Detail Tata Ruang di Kawasan perkotaan ini mudah dipahami karena di susun dalam hirarki sistematis sesuai dengan tatanan filosofis RDTR. Diawali dengan kajian pengertian dan peran RDTR yang mempermudah pemahaman tentang dokumen ini dan di lanjutkan dengan penjelasan secara terstruktur tentang tiap – tiap bagian dari RDTR. Pemahaman tentang RDTR semakin di perkuat dalam buku ini melalui sampel – sampel kasus dalam picture box yang terkait dengan materi Bahasan nya. Hanya sayangnya pembahasan yang lebih mendalam pada tiap sampel lokasi tersebut tidak di sampaikan dengan lebih detail dan deskriptif. Seandainya ini bisa di tampilkan dengan muatan yang lebih kaya informasi tentunya akan semakin memperkuat pemahaman yang ada, Akan tetapi Kembali sebagai sebuah pengantar buku ini sudah lebih dari cukup untuk memberikan penjelasan yang lengkap. Harapan kami karya buku Pengantar pemahaman Rencana Detail Tata Ruang di Kawasan perkotaan tidak berhenti sampai di buku ini saja akan tetapi berlanjut dalam kajian tentang RDTR yang melengkapi dalam bagian “pengantar” dengan materi yang lebih mendalam dan di perkuat dengan muatan lain seperti integrasi antara konsep ruang global dengan konsep ruang lokal yang tentunya untuk wilayah seperti Indonesia sangat beragam bentuknya.

Bagi komunitas perencana khususnya di Jawa Timur lahirnya buku Pengantar pemahaman Rencana Detail Tata Ruang di Kawasan perkotaan ini dapat menjadi pijar baru pemahaman tentang *practical knowledge* di Indonesia. Selain karena Langka nya literasi yang mengkaji *practical knowledge* tentang tata ruang Indonesia , RDTR adalah issue yang menarik karena merupakan acuan implementasi tata ruang dan pengendalian pembangunan Indonesia. Harapan kami buku ini dapat menjadi pencerah bagi komunitas perencana dan juga menjadi langkah awal bagi lahirnya literasi – literasi berikutnya yang membahas

practical knowledge tersebut. Kebutuhan literasi tentang pengembangan *practical knowledge* ini juga ditambah dengan kondisi semakin banyak nya acuan peraturan perundangan yang harus menjadi acuan bagi perencana di Indonesia untuk ditampung dalam dokumen nya sehingga menyebabkan peran perencana teradaptasi hanya menjadi sekadar *rules applicator* atau pengaplikasi peraturan dalam dokumen tata ruang . Hal ini menyebabkan hilangnya peran perencana yang dapat ber kreasi dengan nilai- nilai ideal nya dengan segala kapasitas intuitif perencanaannya.

Akhir kata kami mengucapkan selamat atas terbitnya buku Pengantar pemahaman Rencana Detail Tata Ruang di Kawasan perkotaan ini. Semoga dapat dapat memberikan manfaat maksimal bagi seluruh komunitas perencana di Indonesia.

VERBA VOLANT SCRIPTA MANENT

WASSALAMUALAIKUM WR.WB.

ADAMSYAH ADIKARA
KETUA IAP JAWA TIMUR

ASSALAMUALAIKUM WR.WB.

Ditengah dahaganya akan buku tentang perencanaan wilayah dan kota, saya merasa terhormat diberi kesempatan menyampaikan kata pengantar oleh seorang maestro planner yang sangat saya hormati keilmuannya. Sebuah karya buku sangat saya nantikan karena karakter beliau selalu semangat dan berdedikasi sangat tinggi bagi kemajuan keilmuan perencanaan wilayah dan kota tidak diragukan lagi. Sungguh tak terkira senang dan bangga mendapatkan kesempatan ini, ditengah minimnya buku tentang penataan ruang yang ditulis dengan gaya sederhana tetapi fokus kepada kebutuhan dasar para planner saat ini.

Pada pemilihan bab dalam buku ini ada 4 bab yang meskipun buku ini memakai diksi "Pengantar Pemahaman Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Perkotaan ada satu bab yang merupakan kunci dari pemahaman secara keseluruhan yaitu pemahaman tentang "Tipologi". Bab ini mendapatkan porsi pembahasan lebih, karena memang justru pada bab inilah sceanrio sesungguhnya dari sebuah proses perencanaan baru dimulai.

Pembahasan pada bab tipologi ini akan sangat memberikan pengertian bagaimana sebuah struktur disecenariokan menjadi dan berwujud rencana pola. Sebuah kejelian dari penulis bahwa pembahasan tentang tipologi merupakan tahap pemahaman penting sebagai roh dari kawasan untuk melangkah pada scenario perwujudan lainnya dari struktur dan pola ruang serta indikasi program yang ditawarkan dalam aspek pelaksanaan. Sungguh sebuah buku yang sangat memberikan pencerahan dengan disertai visual contoh yang gampang dimengerti oleh planner muda sekalipun.

Pada bagian lain dalam buku ini menyampaikan tentang bagaimana struktur ruang dirumuskan serta bagaimana pola ruang dirumuskan sebagai hasil dari penelaahan scenario dari tipologi yang dikenali dengan baik, dijabarkan secara terstruktur dan mudah untuk dipahami. Meskipun ini masih berupa sebuah pengantar dalam sebuah fokus penulisan tentang RDTR, akan tetapi sudah memberikan gambaran untuk bagaimana sebuah perencanaan dalam skala RDTR dilaksanakan dengan baik.

Buku ini patut disimak, membuka lorong waktu dan pengingat bagi para planner di tanah air demikian juga bagi para pengampu perencanaan tataruang di daerah, untuk lebih konsern pada proses yang baik dan benar karena bagaimanapun proses utuhnya dalam hal perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian akan lebih bisa dijalankan jika proses yang baik dalam penyusunan rencana tataruang dilakukan dengan baik pula. Pemilahan pada aspek makro dan mikro haruslah dimengerti dengan baik dan buku ini berhasil menyampaikannya.

Saya percaya dengan pola pikir yang baik, konsisten dan tak kenal lelah untuk terus membumikan tataruang yang dilakukan oleh penulis, maka para perencana tataruang baik profesional dan praktisi akan semakin kompeten dalam mengawal tersusunnya perencanaan tataruang yang baik dan benar.

Surabaya, 11 Februari 2023

Juniar Ilham Prd
Profesional planner
Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia
Ketua Bidang Sertifikasi Perencana IAP Indonesia 2016-2019

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
BAGIAN 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Untuk Apa Rencana Tata Ruang	1
1.2 RDTR Sebagai Panduan Pembangunan	7
1.3 Posisi Strategis RDTR	11
BAGIAN 2 TIPOLOGI & ARAHAN PENGEMBANGAN WILAYAH PERENCANAAN	30
2.1 Kedudukan Dalam Wilayah Yang Lebih Luas Dan Fungsi Dasarnya	31
2.2 Kedudukan Geografis	34
2.3 Ukuran Perkotaan	36
2.4 Ketersediaan Dan Daya Dukung Lahan	38
2.5 Ketersediaan Infrastruktur	40
2.6 Kegiatan Ekonomi	42
2.7 Aksesibilitas Terhadap Kota Lain	44
2.8 Peluang Investasi	46
2.9 Kebencanaan	49
2.10 Sumberdaya Alam Dan Buatan	50
2.11 Penanganan Wilayah	52
BAGIAN 3 STRUKTUR RUANG	55
3.1 Sistem Pusat Pelayanan	55
3.2 Prasarana Wilayah Pada Kawasan Perkotaan	70
BAGIAN 4 POLA RUANG	78
4.1 Penyusunan Rencana Pola Ruang	78

4.2 Apakah Pola Ruang Memiliki Estetika? _____	122
4.3 Interpretasi Zona _____	129
DAFTAR PUSTAKA _____	146
BIOGRAFI _____	151

DAFTAR GAMBAR

BAGIAN 1 PENDAHULUAN

Gambar 1. 1 Alun-Alun Kota Malang	2
Gambar 1. 2 Masjid Jamik terletak di Bagian Barat Alun-Alun Kota	2
Gambar 1. 3 Fungsi dan makna alun-alun kota	3
Gambar 1. 4 Gereja Katedral Kayutangan – Malang	5
Gambar 1. 5 Fasilitas Umum di tengah Perkotaan	6
Gambar 1. 6 Permukiman Padat & Kumuh	8
Gambar 1. 7 Situasi Kampung di tengah Kota Malang	8
Gambar 1. 8 Fasilitas KotaPusat Pemerintahan	10
Gambar 1. 9 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)	12
Gambar 1. 10 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)	14
Gambar 1. 11 Peta RDTR WP Batu	18
Gambar 1. 12 Jalur pelajan kaki	19
Gambar 1. 13 Kampung	20
Gambar 1. 14 Ruang Terbuka Hijau (RTH) di	21
Gambar 1. 15 Permukiman pada tepi sungai	22
Gambar 1. 16 Jalur Kereta Api & Landmark Kawasan	23
Gambar 1. 17 RTBL KPI Kota Pasuruan	24
Gambar 1. 18 Alun-alun Bunder & Tugu	25
Gambar 1. 19 Jalan Ijen	26
Gambar 1. 20 Kampung Warna Warni Jodipan	26
Gambar 1. 21 Fasilitas Umum	29

BAGIAN 2 TIPOLOGI & ARAHAN PENGEMBANGAN WILAYAH PERENCANA

Gambar 2. 1 Kos-kosan Kota Malang	32
Gambar 2. 2 Kegiatan disekitar Perguruan Tinggi	33
Gambar 2. 3 Nampak Background Gunung Kawi	35
Gambar 2. 4 Permukiman Tepi Pantai	36
Gambar 2. 5 UIN Malang, Bandara Abdul Saleh	38
Gambar 2. 6 Kota Banjarmasin	40
Gambar 2. 7 Diagram Strategi Pembangunan Tak Seimbang	41
Gambar 2. 8 Jalan Arteri Primer Singhosari Malang dan Jalan Toll	42
Gambar 2. 9 Kos-kosan & Industri	44
Gambar 2. 10 Aksesibilitas Kota Malang	46
Gambar 2. 11 Wisata-wisata di Kota Batu	47

Gambar 2. 12 Perjas, Homestay, Apatemen dan Tempat makan _	48
Gambar 2. 13 Pasca Banjir Wilayah Batu _____	49
Gambar 2. 14 Upaya pembuatan Saluran Pengendali banjir _____	50
Gambar 2. 15 Pemandangan Pantai Gunung Kidul_____	51
Gambar 2. 16 Konsep Waterfront City Tenggara _____	51

BAGIAN 3 STRIKTUR RUANG

Gambar 3. 1 Anak-anak datang ke sekolah _____	56
Gambar 3. 2 Pasar Oro-oro Dowo, Tempat Olahraga dan Angkot	57
Gambar 3. 3 Kawasan fungsional pendukung pusat kota _____	59
Gambar 3. 4 Kawasan lama kayutangan – Jln. Basuki Rahmad__	60
Gambar 3. 5 Kawasan Pinggiran Selatan Kota Malang_____	60
Gambar 3. 6 Struktur Kota Menurut Teori Konsentris _____	62
Gambar 3. 7 Struktur Kota Menurut Teori Sektoral _____	62
Gambar 3. 8 Struktur Kota Menurut Teori Sektoral _____	63
Gambar 3. 9 Struktur Ruang Kota Batu_____	65
Gambar 3. 10 Struktur Ruang WP Batu _____	66
Gambar 3. 11 Fasilitas-fasilitas WP Kota Batu _____	67
Gambar 3. 12 Pengembangan Pusat Pelayanan _____	70

BAGIAN 4 POLA RUANG

Gambar 4. 1 Perkotaan Tambaloka_____	79
Gambar 4. 2 Konsep Pengembangan Water Front City _____	82
Gambar 4. 3 Rencana Konsep Pengembangan di Kawasan Pedes	82
Gambar 4. 4 Sawah di tengah-tengah perumahan _____	83
Gambar 4. 5 Ruang Terbuka hijau di Tengah Kota _____	84
Gambar 4. 6 Peta BWP Bumiaji, Kota Batu_____	85
Gambar 4. 7 Mangrove _____	86
Gambar 4. 8 Sawah Non KP2B_____	88
Gambar 4. 9 Hutan Kota Malabar Kota Malang _____	89
Gambar 4. 10 Kampung Klasman Kota Malang _____	90
Gambar 4. 11 kampung Kumuh Tlogomas – Malang _____	91
Gambar 4. 12 Kampung Warna Warni _____	93
Gambar 4. 13 Kampung Heritage kayutangan _____	94
Gambar 4. 14 Perumahan pengembang besar _____	95
Gambar 4. 15 Perumahan pengembang dalam skala kecil_____	95
Gambar 4. 16 Rumah Adat Jawa _____	96
Gambar 4. 17 Rumah Adat Praiijing, di Waikabubak_____	96

Gambar 4. 18 Makam Kyai Khamid Kota Pasuruan _____	97
Gambar 4. 19 Kampung di Atas Air Laut _____	99
Gambar 4. 20 Pecinan Kota Malang _____	100
Gambar 4. 21 Pusat Perdagangan Skala Besar _____	101
Gambar 4. 22 Ruko _____	102
Gambar 4. 23 Perdagangan dan Jasa _____	103
Gambar 4. 24 Splendit Kota Malang _____	104
Gambar 4. 25 Kayutangan Malang _____	105
Gambar 4. 26 Aktivitas di Pelabuhan _____	105
Gambar 4. 27 Aktivitas PKL _____	108
Gambar 4. 28 Contoh café formal sampai informal _____	110
Gambar 4. 29 Kecenderungan Aglomerasi Perguruan Tinggi _____	111
Gambar 4. 30 BWP Malang Utara _____	111
Gambar 4. 31 Masjid Jami' Al Anwar dan Makam Kiyai Khamid _____	112
Gambar 4. 32 Peta eksisting Malang Utara _____	114
Gambar 4. 33 Rencana Struktur Ruang Surabaya _____	115
Gambar 4. 34 WP Perkotaan Tenggarong _____	116
Gambar 4. 35 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batu _____	117
Gambar 4. 36 Konservasi di Kota Malang _____	119
Gambar 4. 37 Rencana Pola Ruang BWP Tenggarong _____	121
Gambar 4. 38 Kota Lama Semarang _____	124
Gambar 4. 39 Pemandangan Pantai _____	126
Gambar 4. 40 Jalan Ijen Kota Malang _____	127
Gambar 4. 41 Alun-alun Bunder Kota Malang _____	128
Gambar 4. 42 (a) rasio 1:1; (b) rasio 2:1; (c) rasio 3:1; _____	129
Gambar 4. 43 Tingkat Kepadatan Bangunan _____	138
Gambar 4. 44 Toko Grosir Pasar Besar Kota Malang _____	139
Gambar 4. 45 Pasar di WP Perkotaan Tenggarong _____	140
Gambar 4. 46 Zona Campuran _____	141
Gambar 4. 47 Contoh kantor-Perdagangan Jasa _____	142
Gambar 4. 48 Contoh Perdagangan jasa – Pendidikan _____	143
Gambar 4. 49 Jalan Ijen Kota Malang _____	144
Gambar 4. 50 Balai kota Malang dan Balai Kota Batu _____	145

BAGIAN 1

PENDAHULUAN

1.1 Untuk Apa Rencana Tata Ruang

Sebagai individu atau dalam satu keluarga atau sebagai bagian dari kelompok masyarakat, kita akan berinteraksi dengan saudara, teman, kerabat, tetangga, sampai pada masyarakat luas. Berbagai interaksi ini menghasilkan aktivitas atau kegiatan yang ada dalam suatu ruang tertentu. Aktivitas yang kita lakukan secara terus menerus apalagi yang bersifat rutin, akan membentuk suatu pola tertentu sehingga akan membentuk pola kegiatan dalam ruang dan gabungan dari berbagai pola kegiatan dari kumpulan individu, keluarga atau masyarakat ini akan membentuk pola ruang. Karena terbentuk dari berbagai macam sistem tadi, maka akan tercipta harmonisasi atau disharmonisasi ruang sesuai dengan karakter penggunaannya. Oleh karena itu diperlukan “kesepakatan” untuk menggunakan ruang secara bersama dalam suatu lingkungan tertentu sehingga dalam konteks ini diperlukan rencana tata ruang, yang pada intinya untuk kepentingan bersama, kemanfaatan bersama, kemajuan dan kenyamanan bersama pula. Salah satu perwujudan kesepakatan dalam perencanaan tata ruang adalah dengan melakukan perencanaan secara partisipatori, dimana secara lebih rinci bagaimana membangun kesepakatan secara partisipatori antar pemangku kepentingan iatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 tahun 2019 tentang Tata Cara dan Peran Serta Masyarakat dalam Perencanaan Tata Ruang di Daerah.

Setiap kegiatan manusia akan berkaitan dengan ruang, yang selanjutnya akan terdapat keterkaitan antara ruang dengan penghuni termasuk dalam pembentukan perilaku masyarakat atau penghuninya. Selanjutnya, menurut Samadi, T.N, (2004) dapat dikatakan pada dasarnya lingkungan bermukim akan terkait dan mempengaruhi perilaku penghuninya, dan secara langsung akan terbentuk terpola dalam ruang-ruang tertentu mengikuti struktur dan karakter interaksi antar ruang yang tertentu pula, dan secara keseluruhan menggambarkan budaya bermukim setempat. Tatanan ruang yang memiliki pola tertentu tersebut akan membentuk pola dan struktur sosial, ekonomi dan budaya masyarakat penghuninya.

Semakin meningkat dan kompleks sistem kegiatan masyarakat akan semakin kompleks pola kebutuhan penataannya, sementara pada masyarakat yang terikat adat, maka kebutuhan penataan ruang juga akan sangat terkait dengan sistem adat yang berlaku. Dengan demikian, kebutuhan penataan ruang pada dasarnya bersifat general, artinya semua menghendaki kenyamanan, keindahan, kemajuan dsb, akan tetapi juga sangat kontekstual, sangat bergantung pada perencanaan dibuat dalam kondisi seperti apa. Mendasari hal tersebut maka salah satu bagian terpenting adalah mengenali dengan sebaik-baiknya bagaimana kondisi wilayah perencanaan dan sistem yang berlaku di masyarakatnya serta bagaimana perkembangan wilayah akan mengarah. Juga berbagai kendala dan limitasi juga harus menjadi bagian penting untuk ditemukenali. Indonesia sangat kaya dengan budaya dan adat setempat, diantaranya adalah masyarakat Bali dimana berbagai kegiatan mereka sangat terkait dengan berbagai aturan adat yang berpengaruh pada penataan (Yusmaini, 2017: 85-107). Juga dalam kawasan perkotaan dan perdesaan juga sering dijumpai adanya permukiman adat. Permukiman ini juga membentuk ciri-ciri khusus perkotaan. Pada Kawasan perkotaan Jawa misalnya salah satu pembentuk ruang adalah adanya alun-alun kota yang sekaligus berfungsi sebagai ruang publik, dengan segenap fungsi dan pola ruang disekitarnya. Sehingga dapat dikatakan bahwa alun-alun merupakan salah satu penciri kota di Jawa, umumnya disekitarnya terdapat Masjid, Kantor Bupati, Penjara, dan beberapa fungsi perkotaan lain. Salah satu contoh penggunaan ruang Bersama adalah dengan adanya Alun-alun kota missal Alun-Alun Kota Malang, lihat pada gambar 1 dan 2. (urutkan dan rapikan gambar)

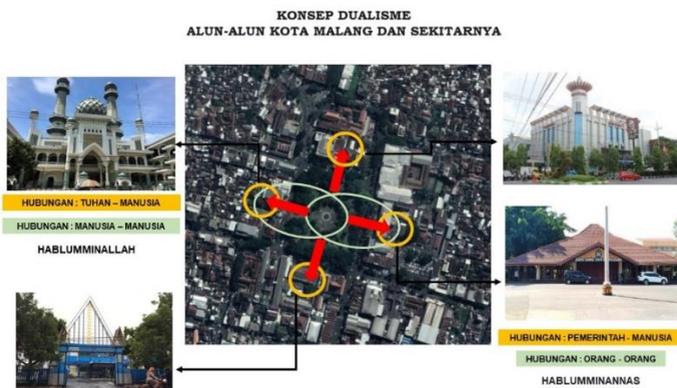


Gambar 1. 1 Alun-Alun Kota Malang sebagai salah satu ruang bersama yang mencirikan karakter kota di Jawa
Sumber: Ibnu Sasongko, materi seminar, semsina ITN Malang, 2020



Gambar 1. 2 Masjid Jamik terletak di Bagian Barat Alun-Alun Kota Malang juga merupakan salah penciri kota di Jawa
Sumber: Koleksi pribadi, 2020

Dalam kajian struktural Levi Strauss (1963), disebutkan bahwa tatanan masyarakat ada dalam oposisi biner yang berpasangan, dan ini nampak dalam berbagai budaya di dunia ini. Alun-Alun Kota Malang dapat dikatakan sebagai bagian pusat kota Malang, memiliki system yang berpasangan juga. Alun-Alun ini secara posisi terletak di tengah antara Masjid – sebelah Barat dan Pendopo Bupati – sebelah Timur. Masjid adalah tempat beribadah bagi umat Islam, maka dalam masjid kegiatan terpenting adalah beribadah yang artinya berhubungan dengan Allah yang Maha Kuasa, sehingga relasional antara masyarakat dengan Allah di Masjid adalah Hablu Minallah. Dalam beberapa bagian pengajaran agama – pengajian juga disampaikan di masjid melalui ulama yang diikuti santri atau masyarakat umum. Alun-alun sendiri sebagai tempat bertemu antar warga masyarakat, maka dalam lokasi alun-alun ini terjadi rekasi antar anggota masyarakat atau dapat disebut Habluminannas. Dalam beberapa kesempatan alun-alun juga digunakan tempat sholat sebagai perpanjangan shaf Masjid. Oleh Karena itu dalam hubungan spasial antara Masjid dan Alun-Alun juga menggambarkan oposisi berpasangan sebagai Hablu Minallah dan Hablu Minannas. Selanjutnya Alun-Alun juga menggambarkan hubungan antara Penguasa (Bupati) dengan masyarakat, maka pola ini juga menunjukkan hubungan relasi antara penguasa dan rakyat, hubungan Hablu Minannas yang berhierarki, lihat gambar:



Gambar 1. 3 Fungsi dan makna alun-alun kota alam konteks ruang dan manusia serta relasionalnya.

Sumber: Sasongko, Semsina 2020

Dalam dimensi ruang dan waktu, kota akan selalu mengalami perkembangan, dengan berbagai penyebab dan dimanika perkembangan secara ini dipengaruhi internal maupun eksternal masing-masing kota. Perkembangan dalam hal ini menyangkut aspek-aspek politik, sosial, budaya, teknologi, ekonomi, dan fisik (Hadi Sabari, 2000:107).

Selanjutnya ruang yang akan direncanakan dapat dipastikan merupakan bagaian dari satu sistem yang luas, yang saling terkait dan saling mempengaruhi. Keseluruhan sistem itulah yang harus dikenali dalam membuat perencanaan tata ruang yang lebih bermakna. Bisa dibayangkan secara lebih mudah atau jangan-jangan menjadi sukar dibayangkan, negara tercinta Indonesia, merupakan negara yang terletak di garis katulistiwa, sekaligus sebagai negara kepulauan dengan sebaran yang sangat beragam, masyarakatnya terdiri atas banyak suku, aneka bahasa daerah, ada yang sangat maju dan ada yang sangat terbelakang atau bahkan terisolasi, ada yang memiliki sumberdaya alam dengan sangat berlimpah juga ada yang kesulitan memenuhi kebutuhan hidup, lahan kering sulit air minum sehingga secara umum, untuk memenuhi kebutuhan minimumpun sulit. Kalau dilihat dari sebaran dan kemajuan wilayah lebih beraneka ragam lagi, ada daerah yang sangat maju, misal Jakarta – Surabaya, terdapat juga masyarakat yang masih hidup mengandalkan hasil hutan, terpencil, akses sangat terbatas dst.

Kota Jakarta secara visual cukup sukar dibayangkan besarnya, karena dengan Jabodetabek-nya sudah merupakan Megapolitan, dengan berbagai pusat kegiatan nasional maupun international semua ada disana. Apalagi dilihat dari sisi transportasi, khususnya prasarana, mulai dari jalan yang sangat-sangat lebar, jalan layang, monorail, sungguh menunjukkan kemodernan dan kemajuan kota. Surabaya sebagai kota kedua di Indonesia dengan sistem metropolitan Gerbangsertosusila, menjadikan kota ini sebagai pusat perkembangan bagi Indonesia Timur. Berbagai pusat kulakan, pusat pendidikan, kesehatan, dsb juga pusat transportasi sekaligus gerbang ekspor – import. Perkotaan lain memiliki perkembangan yang sangat beragam, meskipun demikian kompleksitas perkembangan dan penanganannya juga sangat beragam. Berdasarkan gambaran diatas dapat dilihat bahwa perkotaan memiliki peran yang penting dalam mendorong perkembangan wilayah sekitar karena juga terdapat interaksi antara satu perkotaan dengan perkotaan lain, juga antar perkotaan dengan perdesaan, dari lingkup sempit sampai sangat luas.



Gambar 1. 4 Gereja Katedral Kayutangan – Malang, menunjukkan salah satu bagian dari sejarah perkembangan kota Malang,
Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

Dalam konteks ini, maka rencana Rencana Tata Ruang memiliki peran penting untuk bisa menemukan kondisi wilayah, menganalisis bagaimana pola perkembangan wilayah dalam pengertian, hubungan satu wilayah dengan wilayah lain sebagai satu sistem yang terkoneksi, sejarah perkembangan wilayah dan kecenderungan perkembangan yang akan datang, serta peran apa yang dapat diemban dalam menunjang pertumbuhan wilayah sekaligus meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya. Kesejahteraan disini bukan hanya dalam konteks peningkatan pendapatan, tetapi juga kemudahan dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, termasuk kebutuhan untuk mendapat pelayanan kesehatan, pendidikan, peribadatan sesuai dengan pemeluk agama masing-masing, rekreasi dan olahraga, sampai pada ekspresi akan ruang dan seni dimana mereka bertempat tinggal. Juga diperlukan telisikan sejarah perkembangan kota, sehingga jejak rekam sejarah, toponimi dan karakter masing-masing kawasan akan menjadi bagian dari pengkayaan perencanaan tata ruang itu sendiri. Tidak kalah pentingnya adalah perbaikan dan peningkatan kualitas lingkungan permukiman, sehingga setiap orang mendapat dan memperoleh kebutuhan standard minimum yang layak. Banyak permukiman di perkotaan yang kurang layak huni,

padat, kekurangan infrastruktur dasar, dan tentu saja membutuhkan banyak perbaikan sehingga lebih layak huni. Integrasi inilah yang memerlukan peran rencana tata ruang, sebagai wadah kehidupan masyarakat yang berbudaya dan berperadaban tinggi. Dalam konteks perencanaan tata ruang, maka diperlukan penataan ruang secara keseluruhan yang menjadikan hidup lebih nyaman, lebih produktif berkarya, interaksi masyarakat didalamnya lebih baik dan lebih manusiawi.



Gambar 1. 5 Fasilitas Umum di tengah Perkotaan

Fasilitas umum ditengah permukiman masyarakat, menjadikan kualitas hunian dan lingkungannya menjadi lebih baik dan nyaman, juga sebagai tempat untuk berinteraksi antar warga sekitar. Lebih lanjut bila memiliki fasilitas lain sebagai pelayanan kebutuhan masyarakat maka akan membentuk pusat pelayanan yang mendorong terbentuknya pusat pelayanan sebagai bagian dari pengisi struktur ruang kota.

Sumber: koleksi pribadi, 2021

Pentingnya Rencana Tata Ruang sudah sangat jelas, dan selanjutnya perencanaan tata ruang apa yang dibutuhkan untuk bisa mengatur tatanan kehidupan masyarakat agar lebih aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan sebagaimana diamanahkan dalam peraturan perundangan terkait ruang? Pada dasarnya rencana tata ruang dibuat secara berhierarki, yakni ada tata ruang umum yang bersifat untuk pengaturan secara global dan strategis, dan ada rencana rinci yang

mengatur sampai kegiatan atau petak kapling yang digunakan untuk perijinan atau penanganan wilayah.

1.2 RDTR Sebagai Panduan Pembangunan

Mengingat bahwa rencana tata ruang harus disusun sesuai dengan konteks masing-masing, maka pengenalan kondisi wilayah perencanaan dalam konteks dimana wilayah dan bagaimana pola perkembangan wilayah menjadi penentu untuk mengambil langkah perenanaan atau tindakan pada masa yang akan datang. Sebagai salah satu ilustrasi yang perlu diperhatikan dalam menyusun rencana tata ruang adalah, penetapan wilayah perencanaan, dimana suatu wilayah perenanaan bisa sangat masif dan padat seperti kota Jakarta, surabaya atau kota metropolitan yang lain, maka perencana akan dihadapkan pada kawasan yang berkepadatan tinggi, kegiatan sangat beragam, pola pergerakan sangat tinggi, belum lagi kemungkinan adanya kebencanaan/banjir, permukiman kumuh dsb. Pada wilayah seperti ini, maka perencana dihadapkan pada arahan pengembangan, penyelesaian secara fisik untuk dikontekskan dalam rencana yang lebih luas, penetapan fungsi wilayah perencanaan, dan penyelesaian secara spatial secara keseluruhan. Sebaliknya ada atau banyak wilayah perencanaan yang kondisinya dihadapkan pada wilayah yang kurang berkembang, dan memiliki kecenderungan pembangunan yang menyebar tinggi, sehingga wilayah perenancanaan bisa jadi sangat luas, dengan kepadatan rendah, dan bisa jadi kondisi eksisting kepadatan kawasan terbangun sekitar 20% saja. Pada kondisi seperti ini, maka perencana dihadapkan pada kondisi relasional antar daerah untuk mendorong perkembangan, mengidentifikasi potensi perkembangan perkotaan, merancang lokasi-lokasi kawasan yang dapat mendorong pertumbuhan wilayah, sesuai fungsi perkotaan masing-masing. Juga dalam ruang kawasan perkotaan juga dijumpai adanya tata nilai yang tertuang dalam kearifan lokal masing-masing, kemungkinan terdapat kampung adat, atau pelaksanaan ritual di perkotaan perlu menjadi pertimbangan dalam perencanaan.



Gambar 1. 6 Permukiman Padat & Kumuh

Permukiman padat dan kumuh pada lingkungan permukiman perkotaan sering dijur kondisi perumahan yang kurang layak huni berupa kampung padat dan kumuh y kurang sehat dan umumnya tidak mendapat pelayanan infrastruktur yang mem bahkan beberapa diantaranya merupakan wilayah yang rawan bencana misa longsor. Untuk itu diperlukan perbaikan lingkungan permukiman bahkan dimungkir untuk relokasi atau dikembangkan konsep baru melalui *urban renewal*.

Sumber: Koleksi Pribadi 2021



Gambar 1. 7 Situasi Kampung di tengah Kota Malang

Dapat diklasifikasikan sebagai kampung produktif, sebagai kampung penghasil keramik, kripik tempe dan sanitair.

Sumber: Koleksi Pribai 2021

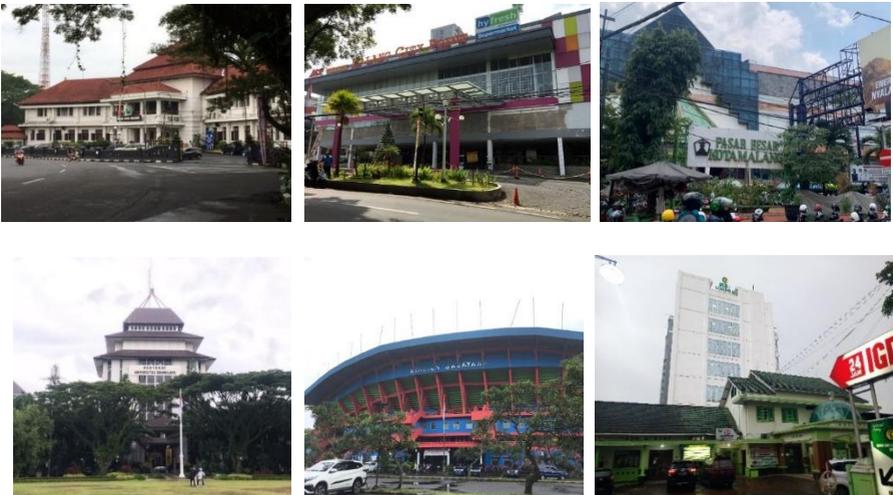
Selanjutnya dalam rencana tata ruang dibutuhkan kedetailan perencanaan yang apat menyelesaikan permasalahan secara rinci sekaligus untuk perijinan dan penanganan wilayah Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Bila direncanakan secara cermat maka RDTR akan digunakan untuk:

perijinan, arahan kegiatan masyarakat, atau untuk penawaran/pelelangan investasi, ataupun untuk koordinasi pembangunan, dan aplikatif/adaptif dengan perkembangan perkotaan yang direncanakan. Dalam perenancanaan tata ruang, setelah memperhatikan kontkes yang lebih luas, baik dalam skala nasional, regional, dan wilayah sekitar, maka harus dilakukan penetapan fungsi wilayah perencanaan, yang terukur atau "terbayang" wujudnya, bila perlu diberi tambahan ilustrasi atau semacam arahan design secara prototipe jenis dan bentuk yang diinginkan. Sebagai salah satu contoh, pada salah satu kawasan perkotaan memiliki fungsi sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW), yang direncanakan sebagai pusat perdagangan jasa, pelayanan pariwisata, pusat pendidikan. Pertanyaannya, PKW dengan pusat perdagangan-jasa ini apa yang dapat dikembangkan sesuai dengan peran secara regional? karena itu dalam kajian yang lebih luas, dalam RTRW (kabupaten), harus disebutkan fungsi-fungsi perkotaan masing-masing lengkap dengan jenis yang akan dikembangkan, bila memungkinkan sekaligus bentuk visualisasinya. Menurut Ndaru (2013) Sebagai inti dari sebuah kota, pusat kota memiliki beberapa fungsi yaitu sebagai pusat administrasi pemerintahan, pusat perdagangan dan jasa, pusat perekonomian, pusat budaya dan hiburan, pusat transportasi, pusat kegiatan rekreasi dan pusat olahraga. Fungsi-fungsi tersebut muncul sebagai pusat pelayanan untuk mawadahi dominasi aktivitas perkotaan.

Sebagai contoh fungsi wilayah perencanaan perkotaan adalah:

- Pusat Pemerintahan: Perkantoran Bupati/Walikota
- Pusat Perdagangan – Jasa: Pasar Induk Sayur Dan Ternak, Kompleks Pertokoan, Pasar tradisional
- Pusat Pelayanan Pariwisata: Biro Perjalanan, Tourist Information Centre, Souvenir Shop, Hotel Dan Resort, Diorama Centre, Gedung Serba Guna - Gedung Festival Budaya.
- Pusat Pendidikan Regional: Akademi Kesehatan Dan Kebidanan, Pondok Pesantren, Smpkpariwisata
- Pusat Pelayanan Olahraga, Stadion Berkapasitas 5.000 Penonton Dilengkapi Sport Centre, Sirkuit Balap Motor, Lapangan Pacuan Kuda.
- Pusat Pelayanan Kesehatan: Rumahsakit tipe A

Daftar tersebut dapat diperpanjang sesuai dengan arahan pengembangan perkotaan masing-masing. Selanjutnya, fungsi perkotaan tersebut akan digunakan sebagai pegangan dalam penyusunan RDTR Perkotaan, dan diterjemahkan menjadi zona, atau sub zona dan kegiatan yang akan dikembangkan lebih lanjut. Berdasarkan fungsi yang ditetapkan dalam RTRW tersebut, maka langkah awal yang harus dilakukan adalah bagaimana kondisi eksisting dari fungsi yang akan dikembangkan tersebut, bisa jadi kondisi sudah ada dan sudah optimum, bisa jadi belum ada dan akan dikembangkan baru, atau sudah ada diperlukan pengembangan baru, redevelopment atau revitalisasi kawasan. berdasarkan hal tersebut, maka arah pengembangan perkotaan sudah dapat ditetapkan sejak awal.



Gambar 1. 8 Fasilitas KotaPusat Pemerintahan

- A. Pusat Pelayanan Pariwisata:
- B. Pusat Perdagangan
- C. Pusat Pendidikan regional
- D. Pusat Pelayanan Olahraga
- E. Pusat Pelayanan Kesehatan

Sumber: koleksi pribadi 2021

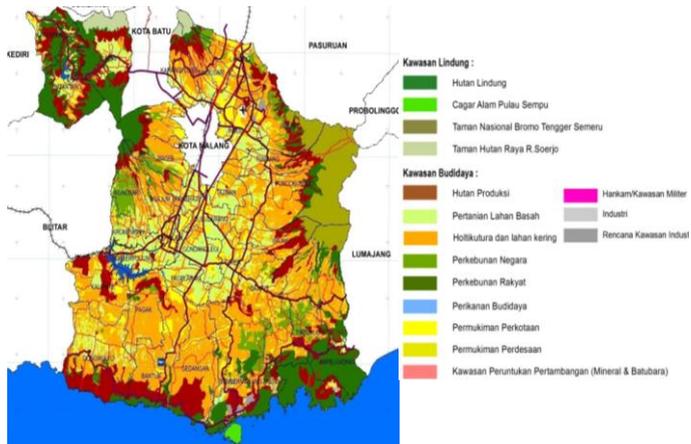
Melalui visualisasi seperti ini, maka berbagai pihak yang berkepentingan dalam mengaplikasikan rencana kota akan lebih mudah membayangkan apa yang dapat dikembangkan, bagaimana wujud kota pada masa yang akan datang.

1.3 Posisi Strategis RDTR

Secara umum dapat dikatakan bahwa RTRW Kota/Kabupaten bersifat makro, sehingga diperlukan rencana rinci yang dapat digunakan secara operasional salah satu dan terpenting, terkait dengan perijinan. Dalam lingkup kabupaten, maka perencanaan disusun dalam skala 1: 50.000, itu artinya bila peta rencana pola ruang dibuka, maka ukuran yang terbaca adalah, 1 cm di peta setara dengan 500 m di lapangan. Rasanya sangat sulit atau bahkan tidak dapat ditemukan adanya kegiatan yang berukuran 500 x 500 m², atau 250.000 m², atau setara 25 Ha, Kalaupun karena ketajaman peta dapat digunakan untuk melihat 1 mm di peta itu setara dengan 50 m di lapangan. Karena pembacaan peta dalam konteks tata ruang menggunakan pendekatan kawasan, artinya melihat secara umum atau diambil dominasinya, maka dalam RTRW Kabupaten berbagai kawasan terbangun diklasifikasikan menjadi satu yakni kawasan permukiman, baik itu untuk perumahan, perkantoran, perdagangan-jasa, olahraga dst. Beberapa perkecualian anadalah untuk fungsi yang penting seperti industri, apalagi dalam bentuk kawasan dengan luasan min 50 Ha dan beberapa kawasan periuntukan industri bisa mempunyai luas sampai diatas 400 Ha, maka Kawasan peruntukan industri tersebut dapat dibuat dalam satu kawasan dan dapat dilihat juga dalam legenda peta. Pada beberapa kabupaten sangat mungkin memiliki kegiatan dengan luasan yang cukup untuk dapat digambarkan, maka juga sangat mungkin dibuat suatu kawasan tersendiri, misal Bandara, Pelabuhan, Perguruan Tinggi, kompleks perkantoran, kawasan pariwisata, kawasan militer. Dengan demikian, maka penggambaran kawasan dalam RTRW Kabupaten bisa fleksibel sesuai dengan kebutuhan perencanaan. Dengan demikian menjadi wajar, kalau dalam RTRW Kabupaten yang terlihat adalah banyak kawasan non terbangun, seperti hutan, sawah, ladang, perkebunan dsb.

Selanjutnya bila RTRW Kabupaten akan digunakan untuk perijinan, maka ijin tersebut akan bisa dilihat secara *apple to apple*, atau sesuai dengan legenda peta bila mempunyai luasan minimum 6,25 Ha, maka berbagai kawasan non terbangun sangat memenuhi untuk ini, tetapi sebagian besar fungsi kawasan terbangun sukar dilihat sehingga harus dikonversikan sebagai bagian dari kawasan permukiman. Sebagai contoh akan ada ijin untuk ruko, 15 bangunan deret dengan luas kapling total 2000 m², setara dengan 0,2 Ha, tentu saja tidak dapat dilihat dalam peta RTRW Kabupaten. Oleh karena itulah, maka RTRW Kabupaten tidak

dapat digunakan sebagai pegangan perijinan secara langsung, atau diperlukan rencana yang lebih rinci dan operasional.



Gambar 1. 9 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Malang

Keterangan: Peta Tidak Skalatis (Peta pola ruang menggambarkan distribusi ruang untuk Kawasan lindung dan budidaya dengan rincian masing-masing, tetapi tidak bisa menggambarkan kegiatan secara langsung yang menjadi bagian dari perijinan).

Sumber: Draft Rencana RTRW Kabupaten Malang 2021

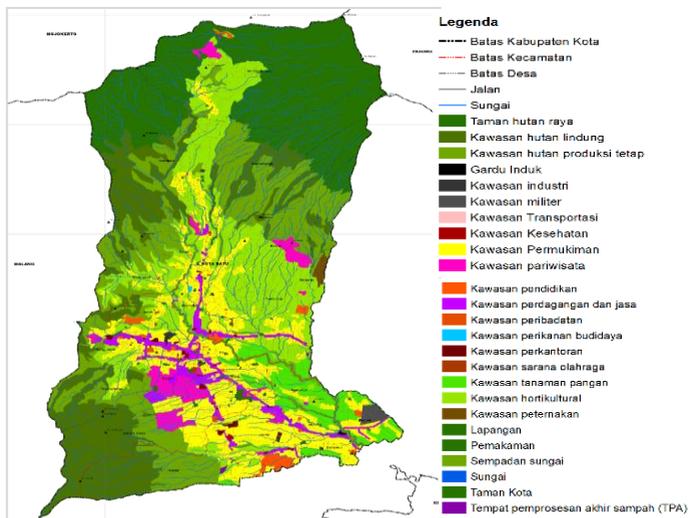
Untuk RTRW Kota, dapat menggunakan skala 1:25.000 yang artinya 1 cm di peta setara dengan 250 m dilapangan dan dilapangan 1 cm² setara dengan 6,25 Ha, ternyata masih luas juga, artinya alun-alun kota yang rata-rata ukurannya 1 Ha, atau 100 x 100 m², tidak sampai terlihat 1 cm², atau tepatnya 4 x 4 mm²; dan luas minimum dapat Digambar dalam RTRW kota adalah 1,56 Ha. Selanjutnya bila RTRW Kota akan digunakan sebagai perijinan juga ternyata masih belum terlalu operasional. Meskipun demikian dalam RTRW Kota, karena kota dapat diidentikkan dengan kawasan non pertanian, maka seharusnya bagian terbesar adalah kawasan terbangun, maka fungsional kawasan terbangun dapat atau seharusnya digambarkan dalam peta RTRW Kota dimaksud. Kawasan permukiman, perkantoran, perdagangan-jasa, industri umumnya dapat digambarkan dan untuk berbagai fasilitas seperti pendidikan, kesehatan, peribadatan, olah raga dengan ukuran luas yang sangat beragam, dapat

dijadikan satu kelompok sebagai Fasilitas Umum, tetapi bila memiliki luasan yang cukup, maka salah satu atau salah dua bahkan mungkin salah tiga kegiatan fungsional dapat dijadikan satu kawasan sendiri, seperti ada perguruan tinggi dengan luas mencapai 40 Ha, tentu dapat digambarkan sebagai satu kawasan sendiri, demikian juga sport centre, rumah sakit dst. Akan tetapi hal ini perlu dilakukan dengan ekstra hati-hati, karena sangat mungkin akan menimbulkan mis-interpretasi untuk kegiatan yang sama. sebagai salah satu contoh adalah, pada suatu Kota memiliki 5 perguruan tinggi, yang dua memiliki luas diatas 25 Ha, sedang 3 lainnya memiliki luas antara 1 – 1,5 Ha. Asumsikan 3 perguruan tinggi tersebut bedekatan dengan perdagangan jasa atau perumahan, maka dalam penggambaran pola ruang ketiga perguruan tinggi tersebut akan "diwarna" dengan warna perdagangan-jasa atau perumaha. Masalahnya bisa jadi di kota tersebut perguruan tinggi dimaksud sangat terkenal, tetapi ketika diteliti di peta maka seolah "hilang" menjadi perdagangan - jasa atau perumahan, dan ini bisa menjadi masalah sendiri. Atau lebih jauh, bila diinterpretasikan secara langsung, karena perguruan tinggi tersebut berwarna perdagangan-jasa artinya bisa menjadi perguruan tinggi yang dikomersialkan atau seolah perguruan tinggi yang menyatu dengan mall, dan bila diwarna perumahan bisa jadi ada yang mengartikan perguruan tinggi bisa menyatu dengan apartemen. Semoga tidak ada yang salah menginterpretasikan, karena diwarna sama dengan perjas atau perumahan, maka terjadi pelanggaran pembangunan.... ini yang harus sangat hati-hati. Makanya, semoga tidak ada yang salah interpretasi membaca kawasan dalam konteks RTRW Kota atau Zona dalam RDTRK.

Ada juga kota yang sangat kental dengan nuansa pariwisata, misal karena udara yang sejuk dan pemandangan yang indah. Pariwisata (sebagai obyek), umumnya dominan dan bisa memiliki luas yang cukup, bisa juga berada pada area yang sempit. Dalam perkembangan pemenuhan kebutuhan pariwisata, maka bisa menjadi mis-interpretasi lagi; karena pengertian umum bisa beda dengan definisi tata ruang. Bila sebuah obyek atau kegiatan yang memiliki luasan cukup, berwujud wisata buatan, maka klasifikasi dalam penentuan zona adalah zona peruntukan lain yakni sebagai pariwisata; tetapi bisa jadi ada obyek lain, yang "dijual" adalah hotel, akan tetapi hotel tersebut memiliki kelengkapan seperti pariwisata, dan memang banyak wisatawan yang datang menginap dan berwisata di hotel tersebut. Hal demikian maka hotel yang termasuk klasifikasi akomodasi wisata tertransformasi menjadi obyek wisata. Dalam

klasifikasi peruntukan lahan maka yang seharusnya perdagangan – jasa bisa di"transformasikan" menjadi zona pariwisata.

Disini tidak akan dibahas bagaimana seharusnya membuat atau mengklasifikasikan kawasan, tetapi betapa ada RTRW Kota yang ternyata tidak dapat serta merta digunakan sebagai perangkat perijinan, alih-alih perijinan, membuat peta dan membaca dengan benar dalam konteks kawasan saja semoga tidak ada yang "terpeleset". Jadi, perlu rencana rinci atau RDTR. Dalam RDTR inilah maka Kawasan diterjemahkan menjadi zona, dan zona dirinci menjadi sub-zona, selanjutnya terdapat daftar atau list yang panjang sebagai pengisi sub-zona dimaksud. Pada saat ini kegiatan pada setiap sub-zona juga harus disetarakan dengan Klasifikasi Baku Lahan Usaha Indonesia (KBLI).



Gambar 1. 10 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batu
Keterangan:

Peta Tidak Skalatis

Peta pola ruang menggambarkan distribusi ruang untuk Kawasan lindung dan budidaya dengan rincian masing-masing, dalam RTRW Kota maka fungsi kawasan terbangun sudah lebih jelas terlihat dan lebih mudah dipahami atau diinterpretasikan

Sumber: Draft Rencana RTRW Kota Batu 2021

RDTR merupakan rencana rinci dari RTRW Kabupaten atau kota, dalam sistem perencanaan tata ruang saat ini, maka RDTR Kawasan Perkotaan merupakan rencana paling rinci atau paling detail dan harus siap digunakan sebagai matra perijinan yang secara langsung atau tidak menggunakan ruang. Bila bertolak pada perijinan, maka jenis ijin yang diajukan masyarakat berbasis kegiatan, sebagai contoh, ijin membangun hotel, ruko, kios, tempat potong rambut, salon, rumah, homestay, tempat penampungan pasir, pembuatan meuble, cafe, fitness centre, pondok pesantren, asrama mahasiswa, dst. Karena itu berbagai kegiatan tersebut harus dapat diklasifikasikan ke dalam kelompok kegiatan, yang selanjutnya diklasifikasikan menjadi sub zona, dan selanjutnya menjadi zona. Dalam pandang sudut pandang RDTR, maka pengklasifikasian zona dan subzona harus dapat menampung kegiatan yang akan dan mungkin muncul di wilayah perencanaan, dengan demikian, list sub zona dan kegiatan harus dibuat secara rinci dan mungkin akan ada pada wilayah perencanaan. Bila sudah seperti itu, maka RDTR yang disusun sudah siap digunakan secara lebih operasional.

Apabila kegiatan bersifat tunggal dan jamak atau umum mudah ditemui, maka pengklasifikasian dalam zona akan mudah, seperti kompleks pertokoan, bank, pasar, maka dengan mudah dapat diklasifikasikan sebagai zona perdagangan - jasa, demikian juga kompleks sekolahan dapat dilihat sebagai bagian dari sarana pelayanan umum pendidikan. Dalam keseharian sering ditemui kegiatan seperti home stay, rumah yang bagian depan digunakan untuk berjualan, atau rumah yang sebagian besar ruangnya untuk konveksi atau membuat, perlu kejelian atau kesepakatan hal-hal tersebut merupakan zona perumahan atau perdagangan jasa. Dalam klasifikasi penataan ruang harus ditetapkan zona dasarnya terlebih dahulu misal homestay, secara umum lebih banyak digunakan sebagai tempat tinggal yang sesekali digunakan untuk disewakan, atau sehari-hari lebih banyak disewakan dan pemilik tidak bertempat tinggal disitu atau hanya bertempat di paviliun. Bila sesekali disewakan maka dapat diklasifikasikan sebagai tempat tinggal atau rumah, atau bisa diberi tambahan identitas sebagai rumah usaha. Demikian juga rumah yang digunakan untuk tempat memproduksi batik, bisa sebagai perumahan atau home industri, atau juga sama sebagai rumah usaha. Pada kasus lain adalah asrama atau tempat kos tentu saja dapat disebut sebagai tempat tinggal atau termasuk dalam zona perumahan, akan tetapi terdapat istilah yang berkembang di masyarakat umum yakni kos harian,

yakni sebagai tempat kos yang artinya berfungsi sebagai perumahan tetapi bentuk kegiatannya lebih mirip losmen atau hotel, sementara losmen dan hotel termasuk klasifikasi jasa. Bahkan pada beberapa kota apatemen yang fungsinya setara dengan perumahan digunakan sebagai kos harian atau lebih mirip hotel. Dengan demikian, maka pengklasifikasian dan kodifikasi pola ruang menjadi mudah dipahami dengan mudah.

Lebih lanjut RDTR akan digunakan untuk berbagai kepentingan, diantaranya untuk perijinan pembangunan - ini yang terbanyak, arahan penanganan lokasi - hanya sebagian yang memahami apalagi menerapkan, sebagai koordinasi - sering dilakukan dan untuk menarik investasi - juga belum banyak dilakukan. Menurut Adrian Sutedi (2010) Sesuai dengan hasil perencanaan yang akan dioperasionalkan, maka dalam setiap pembangunan memerlukan izin dimana pada dasarnya perizinan memiliki fungsi juga sebagai salah satu instrumen pembangunan yakni akan berperan sebagai suatu bentuk rekayasa kebijakan yang berperan dalam setiap siklus pembangunan yakni sejak perencanaan hingga ke pengawasan dan evaluasi. Dalam proses perencanaan, perizinan akan menjadi salah satu *variable* kebijakan yang dapat memaksa pelaku usaha untuk bekerja sesuai dengan target yang ingin dicapai dalam pembangunan daerah. Dengan demikian pemberian izin tidak terlepas dari kepentingan pembangunan secara luas dengan berbagai persyaratan sebagai indikator tujuannya.

Itulah sayangnya, RDTR seharusnya bisa digunakan untuk sangat banyak hal, akan tetapi sering digunakan untuk pedoman perijinan, itupun terbanyak dengan melihat pola ruang secara *an sich*, warna memang menunjukkan zona yang dapat diinterpretasikan kedalam zona dan kegiatan. Dalam membaca peta masih harus diinterpretasikan dalam bentuk kegiatan dan aturan zonasi yang melekat padanya, termasuk kemungkinan perubahan yang memungkinkan atau diijinkan, bisa jadi boleh merubah tetapi bersyarat. Pada sisi lain, masyarakat secara umum ketika membeli tanah atau akan melakukan kegiatan sangat jarang yang melihat atau merujuk tata ruang terlebih dahulu, tetapi terbanyak adalah membeli tanah dulu kemudian mengajukan ijin, dan bila tidak sesuai meminta penyesuaian. Untuk itulah maka diperlukan sosialisasi tentang tata ruang, dan bagi penyusun sendiri juga harus peka terhadap perubahan wilayah perencanaan, dan yang terpenting rencana itu harus mudah dibaca dan dijalankan atau digunakan.

Untuk itu sebaiknya RDTR yang disusun harus diintegrasikan dengan sekitarnya dan dalam konteks yang lebih luas, ditemukeni pola perkembangan wilayah, dapat diidentifikasi apa yang perlu dikembangkan - dapat dilihat dari issue strategis wilayah perencanaan, dan konsep pengembangan dengan persetujuan stake holder yang ada di wilayah perencanaan. Dengan demikian diharapkan RDTR yang disusun, merupakan produk bersama masyarakat dan segenap stake holders dan diharapkan akan lebih mudah diterapkan terutama dalam perijinan dan arahan program pembangunan berbasis wilayah.

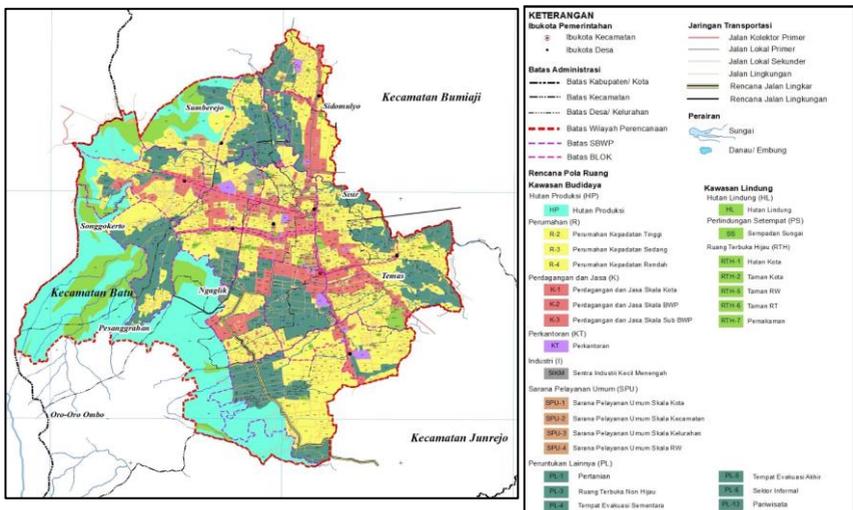
Dalam memanfaatkan RDTR secara umum dapat diklasifikasikan menjadi:

1. Alat atau perangkat perijinan

Sudah sangat mahfum bahwa pembangunan yang dilaksanakan harus secara kolektif memiliki tatanan dan aturan sehingga dapat menunjang atau memberikan kecukupan bagi masyarakat yang ada. Pengaturan ini secara spatial, operasional ada dalam RDTR, dan harus dipatuhi bersama sehingga wilayah yang ada akan berkembang secara optimum dan memberikan kenyamanan, keamanan, dan nilai tambah ekonomi bagi masyarakat. Perangkat itu hanya dapat diperoleh kalau secara agregat masyarakat dan pengelola pembangunan perkotaan sama-sama taat untuk membangun menggunakan koridor RDTR. Karena itu semua pengguna ruang harus menggunakan panduan RDTR atau dalam bahasa ringkas RDTR harus digunakan dan ditaati secara bersama sebagai perangkat pengarah dan pengatur pembangunan pada wilayah perencanaan.

Sebagai perangkat perijinan, maka RDTR harus mempunyai kemampuan untuk memprediksi perkembangan wilayah perencanaan dan arah perkembangan yang telah disepakati dituangkan dalam rencana tata ruang lebih khusus pada bagian/bab pola ruang, lengkap dengan teknik pengaturannya. Karena itu RDTR harus mudah dibaca dan diinterpretasikan serta terbuka untuk masyarakat. Bagaimana bila kebutuhan pengembangan tidak searah dengan RDTR? Misal dalam sebuah RDTR, "tiba-tiba" ada investor ingin membangun kawasan pariwisata buatan atau *sport centre* atau pondok pesantren atau balai penelitian, dan semuanya membutuhkan area sampai 10 Ha? mau diterima tidak sesuai dengan RDTR mau ditolak kok sayang, ini mendorong perkembangan perkotaan dan gengsi.

Perangkat untuk itu, dilihat dari konteks dinamika perkembangan perkotaan, dan memerlukan penilaian untuk diterima atau ditolak. Karena itu langkah awal adalah melihat tujuan dan kebijakan peencanaan selanjutnya peraturan zonasi sebagai perangkat pengatur "fleksibilitas" RDTR. Bila tertuang secara eksplisit dalam RDTR memungkinkan - maka ada peluang untuk mengembangkan, tentu saja dengan kelengkapan yang lain, misal Andal, Andal Lalin dll, tetapi bila tidak memungkinkan bisa dibahas dalam Forum Penataan Ruang (FPR) mengenai kesesuaian perencanaan dan arah dinamika perkembangan perkotaan, tetapi bila ternyata zona yang dimaksud berada pada zona "terlarang" misal LP2B, Kawasan rawan bencana, atau mendekati situs, memang harus ditolak atau diarahkan pada lokasi lain di BWP yang sama atau BWP lain yang memungkinkan untuk itu.



Gambar 1. 11 Peta RDTR WP Batu

Keterangan:

Peta Tidak Skalatis

Peta pola ruang menggambarkan distribusi ruang dalam zona dan sub-zona dengan rincian masing-masing, dalam RDTR fungsi kawasan sudah jelas terlihat dan lebih mudah dipahami atau diinterpretasikan menjadi kegiatan yang siap digunakan untuk perijinan

Sumber: Draft Rencana RDTR WP 1 Batu 2021

2. Arahan Program pembangunan

Dalam RDTR selain merencanakan distribusi ruang dan infrastruktur pendukungnya, juga dilengkapi dengan indikasi program, yang mengurutkan kegiatan apa saja yang perlu dikembangkan. Program tersebutlah yang akan menjadi panduan pelaksanaan pembangunan, lengkap dengan siapa yang umumnya terlibat. Sebagai salah satu contoh dalam RDTR direncanakan untuk membuat area baru sebagai pendorong perkembangan wilayah sekaligus sebagai identitas kawasan, dengan merencanakan city walk atau ciwalk. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dibuat langkah lanjut mulai dari, penentuan area ciwalk, kebutuhan ruang, penetapan kegiatan pendukung, penunjang, seperti parkir, pos keamanan, penataan kawasan sekitar, inrastruktur penunjang, sampai pada signage dan estetika kawasan. Denga pola itu selanjutnya dapat dilakukan pembagiann tugas, misal Dinas PU merancang kawasan mulai dari rancangan yang berkualitas sampai detail engineering design, yang dilanjutkan dengan dengan sentuhan seni dari kelompok seniman kota, penataan dan pengembangan taman penunjang dari dinas pertamanan, rancangan dan pengembangan teknik tata lampu dengan melibatkan swastamelalui CSR misalnya, dst. Dengan pola itu, maka list dapat diperpanjang sesuai dengan keterlibatan berbagai pihak yang akan mewujudkan ciwalk dimaksud.



Gambar 1. 12 Jalur pejalan kaki dengan menambah karakter dan ciri tertentu dapat dikemas menjadi Ciwalk
Sumber: Koleksi Pribadi 2021

Contoh lain adalah, dalam RDTR disebutkan akan ada perbaikan kampung atau "kebetulan" kampung tersebut merupakan kampung lama dan masih terawat, atau bahkan kampung terletak dibantaran sungai dan dilakukan pengecatan pada dinding dan atap sehingga menarik, viral, dan menjadi salah satu tujuan wisata. Maka dalam RDTR dapat dijadikan salah

satu destinasi wisata kampung, maka berbagai program (seharusnya juga tertuang dalam Indikasi Program) dapat diarahkan untuk dilaksanakan secara Bersama guna perwujudan kampung wisata. Sebagai contoh, program keciptakarya dalam penanganan kebersihan dan kelayakan kampung, program lingkungan hidup terkait dengan dengan penanganan sampah, Disperindag - UMKM bersama Ibu-ibu PKK dengan program rumah sehat dan penyediaan jajanan kampung atau culinary untuk wisatawan, CSR dengan program penghijauan kampung, dst.

Oleh karena itu seyogyanya, RDTR membuat indikasi program yang "membumi" dan bisa mengarahkan partisipasi para pemangku kepentingan untuk secara bersama mewujudkan kampung wisata. Beberapa Kampung di Kota Malang, seperti Kampung Warna-warni Jodipan, Kampung Heritage Kayutangan, dan di tempat lain sangat banyak tentunya, merupakan salah satu bagian yang patut dijadikan suatu bentuk model atau penanganan masalah kampung kota.



Kampung Jodipan



Kampung Kayutangan

Gambar 1. 13 Kampung warna warni Jodipan dan Kampung Kayutangan Kota Malang

merupakan kampung ikonik pariwisata dan dapat diangkat dalam salah satu penanganan permukiman dalam RDTR

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

3. Pegangan Masyarakat dalam melaksanakan kegiatan

Pada dasarnya rencana Tata Ruang, RDTR, disusun dengan melibatkan masyarakat - banyak metode yang dapat digunakan - akan tetapi intinya adalah, mencoba memetakan permasalahan menurut masyarakat - misal pada beberapa bagian wilayah perencanaan terdapat kawasan kumuh, sering terkena banjir, banyak kemacetan, ada yang menggunakan MCK umum diatas saluran irigasi, banyak PKL yang menyebabkan kerumunan dan kemacetan, atau sebaliknya, ada bagian-bagian penting yang dapat diangkat menjadi potensi, misal dekat dengan

sungai tetapi pemandangan bagus, ada lahan kosong yang dapat dimanfaatkan sebagai RTH, masyarakat berkeinginan mengolah barang bekas menjadi kerajinan, atau terdapat sentra produksi batik yang dapat dikembangkan untuk kampung wisata, atau mungkin juga pada wilayah pinggiran bisa menjadi culinary centre berbasis ikan dsb.



Gambar 1. 14 Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Lingkungan Perumahan menambah keindahan, keasrian dan estetika Kawasan
Sumber: Koleksi Pribadi 2021

Berdasarkan masalah yang harus diselesaikan atau potensi yang dapat dikembangkan tersebut maka dalam RDTR dapat dibuat program penaganan dan pengembangan secara partisipatif, dan selanjutnya pemerintah dapat memberi bantuan pendampingan, bantuan infrastruktur, perencanaan lebih rinci sampai pada penggalangan partisipasi melalui CSR. Artinya dalam RDTR haruslah memuat upaya penyelesaian masalah dan pengembangan potensi yang terintegrasi dengan arah pengembangan perkotaan secara keseluruhan, sehingga keberadaan RDTR dapat dirasakan manfaatnya. Dalam hal ini kepekaan sang perencana dan upaya-upaya konstruktif sangatlah diperlukan.



Gambar 1. 15 Permukiman pada tepi sungai dengan kepadatan tir yang memerlukan penanganan dan perbaikan lingkungan, dan bila dikelola bisa menjadi kampung ikonik kota
Sumber: Koleksi Probadi, 2021

4. Integrasi ruang yang saling terpisah/terpisah

Pernah melihat peta google atau peta citra atau peta dasar RDTR dimana kawasan terbangunnya terpisah-pisah, atau pada suatu BWP banyak perumahan pengembang dan juga perumahan swadaya yang berkembang secara sporadis, saling terpisah dan mempunyai kecenderungan mengelompok pada jalan tertentu, menyatu dengan kampung atau jauh dari mana-mana? Dalam hal seperti ini maka RDTR yang disusun harus menganalisa sebaran atau distribusi ruang khususnya kawasan fungsional kawasan terbangun, dan selanjutnya dianalisa sistem jaringannya sehingga nampak keterpaduan atau integrasi antar bagian dalam BWP. Apabila terdapat suatu pembatas yang melintas BWP, misal sungai, jaringan rel kereta api atau jalan tol, maka diperlukan jalur lintasan penghubung antar bagian yang terpisah.

Penghubung antar bagian ini akan lebih mudah terwujud, bila antar fungsi bagian tersebut dihubungkan oleh fasilitas umum yang dapat digunakan bersama, sekaligus sebagai pengarah perkembangan wilayah perencanaan. Melalui cara ini, maka integrasi pengembangan wilayah perencanaan akan dapat dijaga dan diserasikan lebih lanjut. Dalam meningkatkan daya tarik untuk pengintegrasian ini pusat pengembangan yang terletak diantara ruang yang terpisah di beri pusat pelayanan dan semacam *focal point* atau *land mark* BWP.



Gambar 1. 16 Jalur Kereta Api & Landmark Kawasan

Jalur kereta api bisa merupakan pemisah Kawasan terbangun, maka diperlukan jalur khusus untuk menghubungkan kedua Kawasan yang terpisah, sedangkan keberadaan land mark bisa menyatukan suatu Kawasan sebagai identitas Kawasan tertentu

Sumber: Koleksi Pribadi 2021

5. Penentuan prioritas penanganan

RDTR yang disusun, sudah tentu memuat 3 unsur rencana, diluar pemanfaatan ruang dan pengendalian ruang, yakni: rencana Struktur Ruang, Pola Ruang dan penentuan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya. Apabila ketiga unsur dimaksud telah disusun maka dapat dipetakan - di mapping, dilakukan penilaian dan FGD, selanjutnya dapat dirumuskan prioritas penanganan wilayah perencanaan. Prioritas penanganan dapat dibagi menjadi 2 kelompok, yakni permasalahan yang harus ditangani, misal adanya banjir, kampung kumuh dsb, dan adanya potensi yang dapat dikembangkan, seperti pengembangan pusat rekreasi kota, pengembangan sport centre, pengembangan kawasan konservasi dalam menunjang wisata dst.

Dalam penyusunan RDTR, untuk menentukan prioritas ini dapat dilakukan dengan sistem participatory mapping, dimana pada tahap ini hasil analisa dan arahan rencana melakukan penilaian, bisa menggunakan skoring, AHP, atau metoda lain yang tentu harus disipkan desuikan dengan kondisi dilapangan dann di petakan. Lebih lanjut hasil penghitungan dan pemetaan ini disampaikan pada masyarakat untuk dilakukan penyesuaian dengan permasalahan yang diidentifikasi masyarakat. Hasil keduanya disandingkan, selanjutnya ditetapkan apa dan dimana yang merupakan prioritas penanganan. Hasil identifikasi ini selanjutnya dijadikan masukan dalam penyusunan indikasi program.

6. Arahannya investasi

Bila kita membaca rencana tata ruang, khususnya Rencana Pola Ruang, akan melihat fungsi masing-masing zona dalam setiap blok. Pada umumnya pola ini menjadi bakuan dan arahan perijinan yang akan dilakukan masyarakat maupun pemerintah. Pada sisi lain pada dasarnya rencana yang sudah disusun dapat diseleksi fungsi kawasan yang dapat mendorong perkembangan wilayah perencanaan. Fungsi tersebutlah yang dapat dikemas lebih lanjut guna promosi untuk memberi peluang untuk investasi di wilayah perencanaan.

Untuk menunjang ini, maka diperlukan upaya:

- Pembentukan karakter kawasan atau blok
- Pembuatan "branding" wilayah perencanaan
- Membuat daya tarik wilayah atau blok yang akan dipromosikan
- Membuat profil investasi dan prakelayakan untuk investasi
- Penyebaran informasi, promosi dan peluang kerjasama dalam pengembangan wilayah termasuk dukungan perijinan dan infrastruktur.



Gambar 1. 17 RTBL KPI Kota Pasuruan keberadaan jalan lingkar utara sebagai poros akses baru menuju Kawasan utara yang akan dikembangkan.

Sumber: Draft Akhir RTBL KPI Kota Pasuruan RTR Kota Pasuruan tahun 2022 RTBL

7. Identitas Kawasan

Suatu wilayah akan mudah dikenali kalau memiliki suatu identitas khusus atau sesuatu yang mudah dikenang - memorable, dan saat ini memiliki obyek yang unik sebagai obyek foto atau instagramable. Sesuatu akan lebih mudah dikenal dan dikenang kalau dapat dilihat secara visual, nampak menarik, ukuran besar, terletak di ruang yang luas, mempunyai bentuk yang menarik. obyek seperti ini bisa tunggal atau beberapa buah dan merupakan satu kesatuan. Wujudnya bisa beraneka ragam, bisa bangunan: Kantor, Musium, Monumen, bahkan pohon atau air mancur. Obyek ini yang selanjutnya sering disebut sebagai land mark kota atau kawasan.



Gambar 1. 18 Alun-alun Bunder & Tugu

Keberadaan tugu di wilayah alun-alun Bunder depan Balai Kota Malang dan Monumen Tunas Kelapa di Jalan Ijen Kota Malang memberi identitas Kawasan, sebagai obyek yang mudah dikenal.

Sumber: koleksi pribadi 2021

Identitas ini tidak harus obyek tunggal atau sekumpulan obyek, akan tetapi juga dapat berupa area, blok atau jalur tertentu. Pola ini umumnya memberi identitas khusus dan dirancang untuk fungsi khusus juga, atau bisa terbetuk juru karena fungsi khusus dan menarik. Berbagai kota di Indonesia banyak yang memiliki bangunan peninggalan jaman kolonial - Belanda dan saat ini dikemas menjadi kawasan fungsional dan menjadi ciri kota sekaligus menjadi aset wisata. Kota Malang memiliki jalan yang terkenal yakni Jalan Ijen, kawasan perumahan ini dikenal sebagai kawasan elit sejak jaman Belanda, memiliki bangunan khas tropis bentuk ke belanda-belandaan, Kawasan ini terdiri atas kapling rumah masing-masing sekitar 1000m², pada ruang milik jalan terdapat trotoar untuk pejalan kaki yang nyaman dan lebar, dan dikiri - kanan trotoar terdapat pohon pinang, dan pada bagian tengah terdapat median/pulau jalan yang

terawat. Pada hari minggu kawasan Ijen ini juga digunakan sebagai kawasan rekreasi dalam bentuk car free day, pada pagi hari.



Gambar 1. 19 Jalan Ijen

Kawasan Jalan Ijen menjadi Kawasan yang elit sejak jaman Belanda dan setiap hari minggu digunakan sebagai Kawasan rekreasi dalam bentuk CFD
Sumber: koleksi pribadi 2021

Kawasan lain yang dapat dilihat sebagai bagian dari pemberi identitas kawasan adalah kampung warna-warni jodipan. Kawasan ini merupakan kampung yang terletak dibantaran Kali Brantas, kondisi kumuh dengan kepadatan tinggi. Selanjutnya kampung ini di cat berwarna warni sehingga menjadi menarik, ditunjang lokasi yang terletak di tepi jembatan Brantas, Buk Gludug dengan latar belakang jalur rek Kereta Api. Pada saat yang tepat, pada lokasi jembatan akan dapat diperoleh pemandangan yang indah dan menarik. Selanjutnya kawasan ini menjadi salah satu tujuan wisata, dan kunjungan wisatawan ini menjadikan kampung Jodipan lebih terpelihara, bersih, dan indah dengan warna-warni dan berbagai hiasan dalam kampung. Secara keseluruhan kawasan ini mampu menghadirkan ke khasan wilayah perencanaan.



Gambar 1. 20 Kampung Warna Warni Jodipan

Kampung warna warni Kota Malang, menjadi salah satu destinasi wisata berupa kampung kota dan menjadi identitas tersendiri bagi Kampung Jodipan

Sumber: koleksi pribadi 2022

Kawasan lain yang memberi citra kawasan sangat banyak, dengan berbagai kelebihan masing-masing, terutama setelah mengalami pengembangan atau revitalisasi kawasan, seperti Kawasan Kota Lama Semarang, Kota Tua Jakarta, Braga Bandung, Malioboro Jogja, berbagai *ciwalk*, dst. Termasuk pada bagian ini adalah pada Perkotaan Tenggarong, yang langsung berhadapan dengan Sungai Mahakam dan pada bagian Tengah terdapat Pulau Kumala yang dikembangkan sebagai kawasan pariwisata. Melalui konsep pengembangan *water front city*, maka orientasi pengembangan diarahkan dengan membentuk estetika wilayah perencanaan pada sepanjang tepian Mahakam, pengembangan wisata, *citi walk*, untuk olahraga dan menikmati pemandangan pada sungai Mahakam. Sepanjang jalan tepian ini perlu ditata fungsi untuk penunjang wisata, pengaturan KDB, KLB dan Ketinggian bangunan sehingga optimasi view ke sunagi dapat dipertahankan. Melalui perancangan tertentu pada bagian wilayah perencanaan, maka dapat dikembangkan suatu identitas wilayah perencanaan, yang pada akhirnya akan memberi nilai tambah kawasan, kebanggaan bagi warga kota dan penghuni pada kawasan masing-masing.

8. Pengendalian kawasan

Salah satu fungsi tata ruang adalah untuk memberikan arahan perkembangan sekaligus sebagai upaya untuk mengendalikan perubahan fungsi ruang dalam rangka mempertahankan konsep ruang yang ditetapkan. Bentuk pengendalian dalam konteks perencanaan terdiri atas: Peraturan zonasi, perijinan, insentif dan dis insentif serta sanksi. Dalam pembahasan ini pengendalian tidak difokuskan pada keempat langsung hal diatas, akan tetapi difokuskan pada upaya untuk pengaturan perubahan ruang ataupun intensitas ruang. Karakter ruang demikian menyebabkan ruang memiliki sifat yang kompleks dan dapat diubah setiap saat oleh yang mengonstruksinya. Dengan demikian, peruntukan fungsional kota tidak lagi memungkinkan untuk berorientasi pada fungsi ruang tunggal karena ruang di perkotaan sudah berkembang pada suatu penggunaan multifungsi dengan kegiatan yang berorientasi kepada kepentingan pasar dan kepentingan masyarakat (publik) (Siti Aminah, 2015).

Dalam perkembangan wilayah dalam dimensi waktu, sebagian besar mengalami perubahan baik secara gradual maupun dalam skala besar. Untuk itu diperlukan kesepahaman tentang fungsi tiap zona, dominasi zona, kegiatan yang akan muncul, dan dampak yang ditimbulkan dari perubahan zona tertentu. Secara lebih mudah dapat dibayangkan ada sebuah area, saat ini merupakan lahan kosong sekitar perumahan. Pada lokasi dimaksud dalam rencana tata ruang ditetapkan sebagai lokasi untuk perumahan, dengan kepadatan sedang, bila diukur rata-rata akan dikembangkan perumahan ukuran 60/100, artinya rata-rata luas kaplingnya adalah 100 m², dengan luas bangunan 60m², satu lantai, rata-rata KDB 60%. Pada lahan dimaksud ternyata ada pemohon yang mengajukan usul untuk perumahan tipe besar dengan tipe 90/120, juga ada yang mengajukan perumahan tipe kecil atau RSS, dengan tipe 36/72. Secara fungsi zona sama-sama perumahan, akan tetapi secara tipe luasan berbeda.

Dalam kondisi ini, maka diperlukan pengaturan, misalnya kapling yang berukuran lebih besar, ditempatkan pada sepanjang jalan utama, selanjutnya dibuat jalan yang berhierarki dimana semakin masuk blok kaling semakin kecil dan jalan juga semakin menyempit tetapi semua masih dalam klasifikasi layak secara ukuran kapling dan layak atau memenuhi lebar minimum jalan lingkungan. Contoh lain pada blok yang sama tetapi lokasi berbeda, terdapat pemohon ingin membuat ruko dan restoran serta lapangan futsal. Dalam konteks ini, maka perlu dikaji, seberapa perubahan yang terjadi, dalam pengertian komposisi luasan, lokasi yang dimohon, dampak perubahan dan kegunaan bagi sekitar lokasi serta gangguan yang mungkin muncul. Misal untuk kasus yang pertama ada permohonan untuk perumahan yang tipenya lebih besar, maka setelah melalui kajian tersebut, bisa jadi diijinkan kalau lokasi yang dimohon memenuhi syarat diantaranya, luas permohonan maks 10% dari luas blok dalam zona perumahan kepadatan sedang dimaksud, orientasi bangunan pada jalan utama pada blok yang sama, misal jalan lokal sekunder, dengan lebar rumija min 9m dsb.

Sedangkan pada kasus ke dua untuk tipe yang lebih kecil, juga demikian, misal luas pengembangan tidak lebih dari 15% terhadap luas blok, terletak di jalan lingkungan sekunder, memiliki aksesibilitas sesuai dengan rencana jalan dalam RDTR, dsb. Ketentuan tersebut perlu diatur dalam RDTR yang disusun agar kualitas ruang yang akan diciptakan

masih bersesuaian dengan fungsi zona dimaksud dalam rencana. Dalam kasus ketiga permohonan untuk ruko dan lapangan futsal dapat dilakukan melalui kajian ruang terkait dengan fungsi BWP mapun aksesibilitas dan kelengkapan fasilitas yang diinginkan. Misal untuk ruko, mungkin diijinkan dengan syarat tertentu, misal dalam satu blok jumlah tidak boleh lebih dari 10 unit, lokasi terletak di jalan lokal sekunder dan tidak boleh dibawahnya, memiliki area parkir sendiri. Bila memenuhi persyaratan tersebut maka hal ini dapat diijinkan, akan tetapi bila ruko tersebut mengambil akses terhadap jalan lingkungan sekunder maka dapat ditolak. Hal yang sama bisa berlaku juga untk lapangan futsal.



Gambar 1. 21 Fasilitas Umum

Pengembangan fasilitas umum dan komersial pada zoma perumahan, misal untuk masjid, lapangan futsal, ruko dll bisa diijinkan dengan syarat jumlah, lokasi dan jam operasional dikendalikan.

Sumber: koleksi pribadi 2021

Berdasarkan beberapa persyaratan yang ditetapkan untuk setiap zona, maka kualitas ruang dapat tetap terpelihara, pembangunan dapat berjalan secara harmonis dan dinamis, dan pengembangan wilayah perencanaan tetap terjaga. Dalam beberapa kasus dapat dilakukan sistem kompensasi, misal pengembang perumahan dengan skala lebih besar, maka melalui pembahasan dan kesepakatan dapat dikenakan untuk menyediakan fasilitas umum, misal taman lingkungan yang dapat digunakan bersama oleh penghuni diluar area yang dimiliki umpama 2,5% dari luas lahan yang dimohonkan. Jadi perubahan peruntukan masih memungkinkan dilakukan dengan melakukan beberapa kajian dan pengenaan sistem kompensasi. Semua itu harus diatur dalam RDTR yang dalam hal ini berfungsi sebagai pengendalian pengembangan kawasan.

=====

BAGIAN 2

TIPOLOGI & ARAHAN PENGEMBANGAN WILAYAH PERENCANAAN

Dalam perencanaan tata ruang, salah satu bagian yang terpenting untuk diketahui dan dipahami adalah konteks wilayah perencanaan, dalam hal ini adalah kedudukan RDTR dalam konteks yang lebih luas. Dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021, tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang; pada Pasal 18 (1) disebutkan penyusunan RDTR mencakup kawasan dengan karakteristik perkotaan, karakteristik perdesaan, dan kawasan lintas kabupaten/kota. (2) RDTR kawasan lintas kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dengan mengacu pada kebijakan pengembangan kawasan strategis provinsi yang ditetapkan dalam peraturan daerah RTRW Provinsi. Apabila RDTR yang disusun merupakan bagian dari kota, maka arahan pengembangan, struktur ruang dan pola ruang yang ditetapkan dalam RTRW Kota itulah yang diikuti, tetapi bila RDTR merupakan bagian dari wilayah Kabupaten, maka bagian terpenting adalah fungsi RDTR yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten sebagai kata kuncinya. Hal ini terjadi karena dalam RTRW Kota fungsi ruang yang ditetapkan atau dijabarkan sudah cukup rinci untuk dijabarkan lebih lanjut dalam RDTR, akan tetapi dalam RTRW Kabupaten, maka fungsi ruang bisa jadi hanya akan ada dua jenis yakni permukiman dan sawah atau mungkin ada beberapa varian, cuman dari RTRW kabupaten, secara umum kawasan perkotaan yang direncanakan RDTR-nya dapat dipandang sebagai sebuah titik atau dot yang agak besar, dan kurang akurat kalau itu langsung diturunkan atau dirinci menjadi RDTR¹.

Selanjutnya, secara umum beberapa hal yang perlu diketahui dalam penyusunan RDTR adalah:

¹ PP Nomor 8 Tahun 2013 tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang pada pasal 15, pasal 17 dan pasal 27

2.1 Kedudukan Dalam Wilayah Yang Lebih Luas Dan Fungsi Dasarnya

Sebagai salah satu contoh adalah Kota Malang dibagi menjadi lima BWP, salah satu diantaranya adalah BWP Malang Utara. Secara umum BWP ini bukan merupakan area kosong, akan tetapi sudah banyak berkembang meskipun juga terdapat lahan sawah yang mengalami tekanan perubahan tinggi, menjadi kawasan terbangun terutama untuk perumahan. Pada kawasan terbangun perkembangan BWP ini terbilang sangat kompleks, diantaranya terdapat centra perguruan tinggi, seperti: Universitas Brawijaya, Universitas Negeri – Malang, UIN Maulana Malik Ibrahim, Institut Teknologi Nasional - Malang, Universitas Gajayana dan dekat dengan Universitas Merdeka – Malang, meskipun ada pada BWP yang berbeda, juga di ujung Barat dengan Universitas Muhammadiyah Malang, meski beda wilayah administrasi. Perkembangan perumahan dan perdagangan jasa juga sangat pesat terutama perumahan menuju barat ke arah Batu, sekitar Jalan Sukarno Hatta dan jalan bunga-bunga, dan makin kompleks manakala café dan *culinary centre* berkembang pesat, bahkan rumah sakitpun juga ada di BWP ini. Dengan demikian pada BWP ini kalau ditetapkan dengan fungsi dasar sebagai: pusat pendidikan tinggi, perdagangan-jasa, pendukung wisata (*culinary*) dan perumahan rasanya paling sesuai.

Pertanyaannya adalah, bagaimana fungsi mendatang, apakah keempat fungsi tersebut tetap, dikembangkan lebih lanjut atau akan ada fungsi tambahan. Misalkan dalam RTRW Kota sudah dilihat bahwa BWP ini memiliki beban yang berat dalam pengembangan Kota, maka yang akan dilakukan adalah penataan wilayah, penyediaan infrastruktur yang memadai, dan mengarahkan perkembangan kota dan memperkuat karakter wilayah perencanaan. Sebagai salah satu ilustrasi saja, bawa pada area sekitar perguruan tinggi betapa padatnya kegiatan kemahasiswaan, adalah: bila dalam satu tahun ajaran akademik total penerimaan mahasiswa baru 30.000 mahasiswa, dan bila rata-rata kuliah tepat waktu 4 tahun maka ada 120.000 mahasiswa baru. Bila diasumsikan mahasiswa yang berasal dari Malang (tidak kos) atau ikut keluarga 20.000 (sebuah jumlah yang besar), maka mahasiswa pendatang yang butuh kos adalah 100.000. Bila ukuran kecil dan besar diambil rata-rata satu tempat tinggal atau rumah baru dipakai kos berkepasitas 20 mahasiswa, dengan 50% satu kamar berdua dan 50% sendiri, maka satu tempat tinggal untuk kos berisi 15 kamar. Secara keseluruhan memerlukan $100.000 : 20 =$

5.000 tempat tinggal dengan rata-rata dihuni 20 mahasiswa. Suatu jumlah yang sangat besar bagi sebuah BWP. Penataan ruang seperti pada BWP ini pada bagian sekitar perguruan tinggi tentu saja harus searah dengan kondisi mahasiswa. Kemunculan warung, café, foto copy, bahkan mall area olah raga, lapangan sepak bola, futsal dan ciwalk akan menjadi sangat mewarnai. Bisa dilihat dari sudut pandang yang berbeda jika yang direncanakan pada bwp dimaksud dekat dengan pusat kota atau sekitar kawasan Industri.



Gambar 2. 1 Kos-kossan Kota Malang

Rumah dengan fungsi sebagai tempat kos Nampak dominan dan mudah dikenali pada berbagai lokasi pada BWP Malang Utara ini

Sumber: Koleksi pribadi 2021

Bagaimana bila BWP dimaksud merupakan bagian dari Kabupaten, maka fungsi yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten harus dapat diinterpretasikan dalam bentuk kegiatan yang dapat diterapkan dalam penetapan zona, sub zona dan kegiatan. Sebagai salah satu contoh adalah Perkotaan Kapanjen, sebagai ibukota Kabupaten Malang. Pada kawasan perkotaan ini, Kapanjen ditetapkan oleh RTRW Provinsi Jawa Timur, sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL), dan pada RTRW Kabupaten Malang merupakan perkotaan dengan fungsi: Pusat pemerintahan, Pusat Perdagangan-Jasa regional, Pusat Olah Raga Regional, Pusat Kesehatan Sub Regional, Pusat Pendidikan keagamaan, Pusat Pelayanan Wisata dsb.



Gambar 2. 2 Kegiatan disekitar Perguruan Tinggi

Perkembangan kegiatan sekitar kompleks perguruan tinggi antara lain jasa laundry, Cafe, rumah makan, PKL, perlengkapan kulian, toko ATK dst. Pola ini perlu dikenali dalam membuat rencana tata ruang selevel RDTR sehingga lebih mendekati operasional di lapangan

Sumber: Koleksi pribadi 2021

Jika dalam RTRW hanya disebutkan sebagai PKL, maka hampir dapat dipastikan ketika diterjemahkan dalam RDTR akan kesulitan karena fungsi apa saja yang akan dikembangkan tidak diketahui sehingga tidak ada faktor pengikat dalam menurunkan fungsi yang telah ditetapkan. Bila dalam RTRW Kabupaten disebutkan fungsi yang akan dikembangkan lengkap dengan skala pelayananaannya, maka RDTR lebih bisa menterjemahkan akan tetapi masih memerlukan interpretasi apa yang akan dikembangkan, misal akan dikembangkan pusat perdagangan regional, apa terjemahan dari fungsi tersebut akan sangat beragam, bisa jadi terjemahannya adalah mengembangkan pusat perbelanjaan, bisa jadi pasar, bisa jadi mall atau fungsi yang lain. Oleh karena itu diperlukan penentuan jenis kegiatan yang akan dikembangkan, misal perdagangan regional tersebut, kegiatan fungsional yang akan dikembangkan dibuatkan list, seperti pasar induk sayur, centra perdagangan ikan segar, mall, hotel, pasar tradisional ,dst. Dengan fungsi seperti itu, maka dalam penyusunan RDTR menjadi lebih mudah dan gamblang. Hal ini diterjemahkan untuk

setiap fungsi, termasuk fungsi regional lain, seperti pusat transportasi, mungkin pengembangan terminal dari tipe C menjadi tipe B, pengembangan peti kemas, atau jangsan - jangsan bandara. Bisa jadi di tempat lain mengembangkan dengan konsep yang berbeda, misal pengembangan *water front city*, dsb

2.2 Kedudukan Geografis

Sangat bersyukur bahwa kita hidup di Indonesia sebagai negara kepulauan dengan keberagaman yang tinggi, mulai dari kekayaan alam, pola bentang alam, sampai pada suku dan budaya. Dalam hal perencanaan, maka salah satu bagian yang penting untuk diketahui dan ditetapkan adalah wilayah perencanaan merupakan bagian dari sebuah kota/kabupaten yang terletak ditengah daratan, tepi daratan dan merupakan wilayah pesisir, atau bagian dari gugusan kepulauan? Tentu saja dalam RTRW Kabupaten/Kota sudah ada diskripsinya, akan tetapi dalam penyusunan RDTR kedudukan tersebut menjadi penting untuk lebih dikenali posisi wilayah perencanaan. Sebagai salah satu contoh, bila wilayah perencanaan merupakan wilayah daratan yang terletak dipesisir, maka upaya pengendalian Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan penyediaan ruang terbuka yang mampu meresapkan air ke dalam tanah menjadi penting, diantaranya untuk mencegah kekosongan atau kekurangan air bawah tanah sehingga intrusi air laut dapat dicegah atau dikurangi.

Apabila kepadatan bangunan atau koefisien kawasan terbangun tinggi, maka mudah diduga kalau air tanah akan menjadi payau. Selanjutnya bila terletak diwilayah daratan, atau pulau besar, perlu dilihat kedudukannya terletak diwilayah atau merupakan bagian dari lereng pegunungan, wilayah tengah, hilir atau pesisir, secara ekologis perlu diperhatikan untuk pelestarian sumberdaya air, bahkan pada wilayah perencanaan dilalui sungai besar atau anak sungai, atau anak-anak sungai.



Gambar 2. 3 Nampak Background Gunung Kawi & Foto Daerah Joy Green
Keterangan: Dataran tinggi, salah satu bagian BWP Malang Utara di Kota Malang yang merupakan Kota dataran tinggi, Nampak background gunung kawi, pada umumnya dataran tinggi memiliki bervariasi salah satu diantaranya adalah dtunjukan dengan adanya terasering.

Sumber: koleksi pribadi 2023

Kota Batu merupakan Kota yang terletak pada dataran tinggi yang terletak di kaki gunung Arjuno dan Panderman, memiliki topografi yang bergelombang, pemandangan indah, perlu pelestarian kawasan dalam menjaga kelestarian sumberdaya air. Kedudukan secara geografis ini akan memberikan panduan dalam perencanaan untuk upaya pengelolaan ruang khususnya terkait pelestarian sumberdaya air dan tanah, pelestarian dan konservasi das, tipe umum pengembangan wilayah. Sebagai salah satu gambaran, bila terletak pada wilayah hulu sungai, maka sangat mungkin sebagian atau mungkin sebagian besar wilayah harus dikonservasi, karena fungsinya (sebagai hutan lindung atau Taman Hutan Raya – seperti di Bumiaji Kota Batu yang lebih 50% sebagai kawasan lindung), wilayah bagian tengah, mungkin terdapat perkebunan atau LP2B, atau wilayah hilir sebagai pemanfaatan SDA dan peluang pembangunan berintensitas tinggi atau memiliki wilayah pesisir.

Pada wilayah pesisir diperlukan penanganan sesuai dengan ekosistem pesisir masing-masing akan tetapi, beberapa wilayah di Indonesia mempunyai kebiasaan atau adat bertepatan tinggal di tepi pantai bahkan diperairan laut, salah satu diantaranya adalah suku Bajo di Sulawesi Tengah. Tipologi secara geografis ini akan lebih bernilai kalau terdapat pengelolaan alam berbasis kearifan lokal, ditambah dengan upaya penanganan lingkungan yang tepat.



Gambar 2. 4 Permukiman Tepi Pantai

Salah satu permukiman tepi pantai, bahkan permukiman diatas permukaan perairan laut tepi pantai, Suku Bajo Sulawesi Tengah

Sumber: Koleksi Pribadi, 2022

2.3 Ukuran Perkotaan

Pada umumnya perencanaan kota atau kawasan perkotaan kita, lebih difokuskan pada sistem atau hierarki perkotaan saja tanpa menyinggung ukuran perkotaannya. Dalam hal sistem, setiap perkotaan memiliki "status" sebagai PKN, PKW, PKSN, PKL atau PPK; dan ini tertuang dalam setiap RTRW². Selanjutnya dalam penyusunan RDTR, ternyata juga diperlukan mendudukan konteks wilayah perencanaan dalam sistem dan ukuran perkotaan. Untuk RDTR yang merupakan bagian dari kota, maka dapat dilihat dalam RTRW Kota dimaksud, apakah Kota tersebut merupakan kota: Besar/Metropolitan.³ Bila merupakan bagian dari Kabupaten, maka termasuk katagori perkotaan Sedang atau Kecil. Dalam hal ini rasanya belum pernah dijumpai ada perkotaan besar apalagi metropolitan, karena kalau sudah masuk katagori perkotaan besar - tentu statusnya ada kota bukan bagian dari kabupaten.

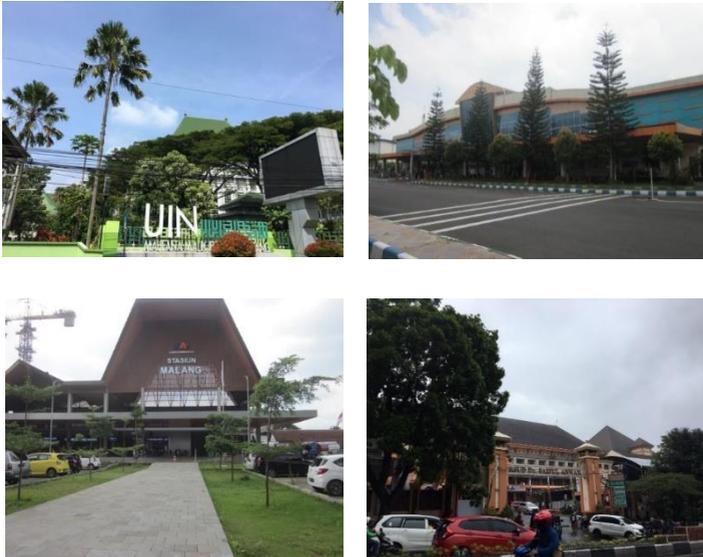
Mengapa hal ini penting? karena ada kawasan perkotaan yang memiliki hierarki yang sama, misal sama-sama sebagai PKN tetapi satu perkotaan merupakan Megapolitan/metropolitan seperti Jakarta, Surabaya, Malang dan banyak perkotaan lain. Tentu saja membuat RDTR di Jakarta-

² Permen ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, Dan Rencana Detail Tata Ruang

³ PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Pasal 31

Surabaya sangat beda dengan menyusun RDTR Malang atau PKN lainnya. Sebagai contoh dan bahan perbandingan dua PKN yang satu Megapolitan dan lainnya Kota Besar atau mendekati awal metropolitas, terkait fungsi dasar kota adalah sebagai perdagangan-jasa dan industri, barangkali untuk kota mega/metropolitan Jakarta, pusat perdagangan adalah Tanah Abang, Mangga Dua, Glodok, sebaliknya untuk kota besar Pasar Induk Gading, Pasar Grosir Kyai Tamin atau sekitar Pasar Besar, dan yang jelas keduanya tidaklah comparable secara skala layanan, meski sama-sama PKN. Konektivitas, misalnya angkutan Darat, Terminal Kampung Rambutan, Cililitan beda dengan Arjosari atau Landung Sari, Stasiun Gambir dan Kota beda dengan Kota Baru, dan Bandara Soetta - Bandara Abd Saleh. Artinya hierarki perkotaan yang tertuang dalam RTRWN dan RTRWP tidak boleh dipandang sama dalam tingkat kekotaan, dan berujung pada kegiatan apa yang ada dan diprediksi akan ada dan direncanakan harus kontekstual dengan ukuran perkotaan masing-masing⁴.

⁴ PP Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Pasal 65



Gambar 2. 5 UIN Malang, Bandara Abdul Saleh, Stasiun Malang Kota Baru, RSUD.Saiful Anwar
 Ket: Beberapa fasilitas penunjang PKN di Kota Malang
 Sumber: Koleksi Pribadi, 2022

Salah satu contoh PKN di Indonesia adalah Kota Malang, dalam skala nasional pengembangan PKN Malang ini ditunjang oleh keberadaan industry, perguruan tinggi (lebih dari 50 perguruan tinggi), pelayanan Kesehatan-RSUD Saiful Anwar (Rumas Sakit Tipe A), Infrastruktur skala nasional yakni terminal Arjosari (Tipe A), stasiun antar Kota baru yang melayani sampai Jakarta, Bandara Abdul Rahman Saleh dan beberapa fungsi penunjang lainnya.

2.4 Ketersediaan Dan Daya Dukung Lahan

Ketersediaan lahan disini bukan hanya dalam konteks berapa luas yang dapat dibangun, tetapi lebih dekat pada seberapa luas lahan yang tersedia dapat dikembangkan untuk pengembangan perkotaan, dan pembatas apa yang ada, yang pada akhirnya menentukan bagaimana arah pengembangan kota, intensitas kawasan sampai pada konsep yang

akan diterapkan.⁵ Bahkan pada beberapa lokasi diperlukan teknologi untuk mengatasinya. Pada umumnya pembatas awal adalah area yang telah ditetapkan sebagai zona lindung, terutama kawasan Hutan Lindung, Suaka Alam, Cagar Budaya, bahkan terkadang garis sempadan. Selanjutnya adalah lahan pertanian yang subur, terutama yang telah ditetapkan sebagai LP2B, juga lahan yang telah ditetapkan sebagai peruntukan Ruang Terbuka Hijau. Sebelum melakukan SKLK⁶, secara umum dapat diduga seberapa potensi lahan yang dapat digunakan, pembatas apa yang ada dan area atau wilayah mana yang potensial dst. Tentu saja ini memerlukan penelaahan bersama dengan masyarakat atau pihak yang cukup tahu tentang pembangunan atau via developer.

Lebih lanjut ketersediaan lahan ini akan dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam menentukan konsep dasar pengembangan perkotaan dalam pengertian kearah mana kota akan dikembangkan, seberapa intensitas yang diijinkan, apakah kota optimum dikembangkan secara vertikal, atau harus berintensitas rendah atau justru harus adaptif dengan alam dan kearifan lokal masing - masing. Beberapa contoh yang dapat ditampilkan antara lain, Kota Surabaya yang terletak diwilayah pesisir secara keseluruhan memiliki daya dukung baik, akan tetapi area mendekati pantai, khususnya pada bagian Timur merupakan tepi pantai berawa sehingga bila sebagian saja digunakan memerlukan konstruksi lebih khusus, dan keseimbangan ekosistem pantai perlu pertimbangan matang. Contoh lain adalah Kota Banjarmasin, dikenal dengan kota seribu sungai yang memiliki keunikan belanja berkuliner ditengah sungai, hampir seluruh bagian kota yang merupakan tanah rawa yang terpengaruh pasang surut, sehingga pembangunan kotanya juga banyak menggunakan tanah rawa tersebut. Ada yang adaptif terhadap kondisi berawa ini, dengan membuat bangunan dari batu (ulin) jalan juga dari kayu, yang dikoneksikan ke jalan utama. Pada sebagian lain pembangunan dilakukan dengan membuat urugan.

Dengan ketersediaan lahan dan daya dukung masing-masing maka dalam penyusunan RDTR memerlukan kajian, pengambilan alternatif dan tindakan dalam membuat arahan pengembangan kotanya. Bangunan-bangunan dan beberapa jalan lingkungan permukiman banyak

⁵ <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jmm/article/view/21275>

⁶ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.20/prt/m/2007 tentang teknik analisis aspek fisik & lingkungan, ekonomi serta sosial budaya dalam penyusunan rencana tata ruang

menggunakan beton tetapi konstruksinya dengan sistem panggung atau seperti jembatan, sehingga terdapat kolong jalan untuk sirkulasi air. Pola ini sekaligus merupakan kearifan lokal masyarakat Banjarmasin, sehingga kota tidak mengalami bencana banjir, genangan terjadi lebih karena pengaruh pasang tinggi dan hujan ekstrim sehabis penuh, biasanya beberapa jam sudah surut kembali seiring surutnya air laut.



Gambar 2. 6 Kota Banjarmasin
Sumber: Koleksi Pribadi, 2022

Melalui kajian ketersediaan dan daya dukung lahan ini, maka seberapa besar daya dukung wilayah perencanaan, kearah mana akan dikembangkan, bagaimana konsep pengembangannya akan dapat ditentukan lebih lanjut. Setidaknya karakter lokal masing-masing wilayah perencanaan memerlukan kajian tersendiri.

2.5 Ketersediaan Infrastruktur

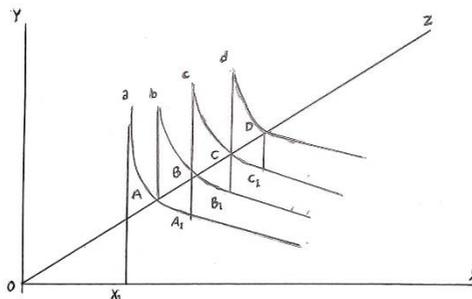
Pada dasarnya perencanaan ruang "hanya membicarakan", bagaimana alokasi kegiatan dan dukungan infrastrukturnya. Bahkan ada yang mengatakan perkembangan ruang dan penyediaan infrastruktur itu ibarat telur dan ayam. Dalam konteks regional, Albert O Hirschman menyebutkan bahwa penyediaan *social overhead capital* (SOC) itu linier akan mendorong *direct productive activity* (DPA), yang kalau disederhanakan perlu dorongan penyediaan infrastruktur untuk meningkatkan kegiatan produktif, dan semakin lengkap infrastruktur maka peluang pengembangan sektor produktif akan makin tinggi.

Strategi pembangunan tak seimbang dikemukakan oleh Albert O. Hirschman dan Paul Streeten bahwa pembangunan tak seimbang adalah pola pembangunan yang lebih cocok untuk mempercepat proses

pembangunan di NSB. Pola pembangunan tak seimbang ini, menurut Hirschman, berdasarkan pertimbangan sebagai berikut:

- 1) Secara historis pembangunan ekonomi yang terjadi coraknya tidak seimbang
- 2) Untuk mempertinggi efisiensi penggunaan sumberdaya-sumberdaya yang tersedia, dan
- 3) Pembangunan tak seimbang akan menimbulkan kemacetan (bottlenecks) atau gangguan-gangguan dalam proses pembangunan tetapi akan menjadi pendorong bagi pembangunan selanjutnya.

Berdasarkan prinsip pemilihan proyek di atas, Hirschman menganalisis masalah alokasi sumberdaya antara sektor prasarana atau Social Overhead Capital (SOC) dengan sektor yg langsung menghasilkan barang2 yg dibutuhkan masyarakat atau Directly Productive Activities (DPA). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram berikut



Gambar 2. 7 Diagram Strategi Pembangunan Tak Seimbang (Menurut Hirschman)

Sumber: Koleksi pribadi 2021

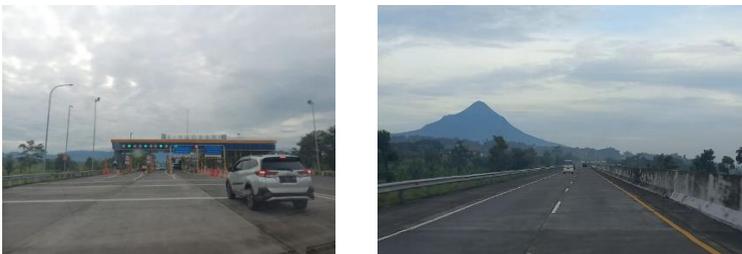
Kurva a, b, c, dan d masing2 merupakan tingkat produksi yang dicapai dengan sejumlah investasi tertentu jika modal tersebut digunakan secara penuh (full capacity) semakin jauh dari titik origin menunjukkan tingkat produksi yg dicapai lebih tinggi, karena jumlah modal yg lebih banyak pada sektor DPA

OX = jumlah prasarana (SOC)

OY = biaya produksi yg dikeluarkan sektor DPA

Menurut Hirschman, jika mengamati proses pembangunan yang terjadi antara dua periode waktu tertentu akan tampak bahwa berbagai sektor kegiatan ekonomi mengalami perkembangan dengan laju yang berbeda, yang berarti pula bahwa pembangunan berjalan dengan baik tidak seimbang. Perkembangan sektor pemimpin (leading sector) akan merangsang perkembangan sektor lainnya. Begitu pula perkembangan disuatu industry tertentu akan merangsang perkembangan industry-industri lain yang erat keterkaitannya dengan industry yang mengalami perkembangan tersebut.

Secara umum infrastruktur ini ada yang berskala eksternal (International, nasional, atau regional), seperti jalan toll, jalan arteri, terminal antar kota, pelabuhan, bandara, ataupun terkait sistem jaringan listrik, telekomunikasi, air bersih dsb. Dalam konteks RDTR, maka juga perlu dilihat saat ini dan rencana pengembangan menurut RTRW infrastruktur apa yang akan dikembangkan, sehingga pada gilirannya akan menentukan jenis sarana apa yang akan berkembang dan peluang pengembangan sektor produktif. Dengan demikian identifikasi ketersediaan infrastruktur ini akan menentukan seberapa kemungkinan wilayah perencanaan akan berkembang.



Gambar 2. 8 Jalan Arteri Primer Singhosari Malang dan Jalan Toll
Sumber: Koleksi pribadi 2021

2.6 Kegiatan Ekonomi

Apabila ingin mentipologikan perkembangan wilayah, secara umum dapat dilihat dari seberapa juga tingkat perkembangan ekonominya. Secara umum perkembangan wilayah dapat dilihat dari kegiatan masyarakatnya dan pendapatan utama wilayahnya, apakah dari sektor pertanian atau non pertanian, sektor primer atau sekunder atau tersier. Dalam hal ini untuk memudahkan identifikasi, langkah awal yang dapat

digunakan adalah melihat fungsi RDTR yang telah ditetapkan dalam RTRW. Selanjutnya diidentifikasi kondisi yang ada saat ini dengan arahan pengembangan yang akan datang. Dalam beberapa hal, kegiatan yang memiliki sifat sosial dapat menjadi penggerak ekonomi wilayah, kalau industri jelas akan mendorong perkembangan ekonomi. Sebagai salah satu contoh adalah keberadaan perguruan tinggi, berskala nasional dengan mahasiswa dari berbagai wilayah di Indonesia. Asumsikan perguruan tinggi tersebut mempunyai mahasiswa 2.000 mahasiswa pertahun; dengan rata-rata masa kuliah 4 tahun, maka total mahasiswa 8.000 mahasiswa. Apabila pengeluaran mahasiswa, mulai dari kos, beli buku, fotocopy dst, sampai ke cafe dan main futsal total Rp. 2.000.000,-, maka total pengeluaran atau nilai ekonomi yang berputar adalah setara $8.000 \times \text{Rp. } 2.000.000,- \times 12 = \text{Rp } 192.000.000.000,-$ atau 192 Milyar/tahun, bisa jadi dengan multipliernya diatas 200 M. Apabila pemerintah daerah dapat mengelola berbagai kegiatan dan memperoleh pendapatan dari perputaran ekonomi min 2,5% saja, maka pendapatan daerah meningkat Rp 5 M. Pertanyaannya berapa perguruan tinggi yang ada di kota itu sebegitu juga pendapatan yang diperoleh, belum dihitung dari nilai ekonomi yang diperoleh masyarakat, atau bahkan pengusaha wisata. Demikian juga kegiatan industri, misal sebuah RDTR merencanakan zona peruntukan industri seluas 10 Ha, maka akan dapat menyerap tenaga kerja $10 \times 100 = 1.000$ tenaga kerja, berarti ada keuntungan ekonomi non moneter. Bila 1.000 tenaga kerja memiliki gaji UMR misal Rp 2.000.000,-, maka dalam setahun terdapat penghasilan masyarakat yang berarti juga perputaran ekonomi setara $1.000 \times \text{Rp } 2.000.000 \times 12 = \text{Rp } 24.000.000.000,-$ atau 24 M. dst. Bila diteruskan, bisa menjadi berapa rumah buruh atau kos yang dibutuhkan, berapa sector informal yang bisa muncul, dst.

Dengan demikian semakin banyak dan besar kegiatan usaha dan diversifikasinya, maka perkembangan ekonominya akan semakin baik. Belum dari segi, pegawai, perdagangan dan jasa, pariwisata, UMKM dst. Oleh karena itu diperlukan pendekatan untuk mengidentifikasi kegiatan ekonomi, sektor basik dan potensi pengembangan ekonomi pada wilayah perencanaan. Sangat mungkin pada BWP yang terletak dipinggir kota tidak banyak memiliki potensi ekonomi perkotaan, karena fungsi yang diemban adalah sebagai zona perumahan dan pertanian misalnya. Dalam hal ini harus dilihat dalam konteks pengembangan kota secara keseluruhan, dan bila merupakan bagian dari kabupaten juga perlu

diidentifikasi potensi ekonomi perkotaan secara keseluruhan dan potensi wilayah sekitarnya.



Gambar 2. 9 Kos-kosan & Industri

Kos-kosan sebagai penunjang pendidikan serta industri pengembang ekonomi berperan secara eksternal

Sumber: Koleksi pribadi 2021

Konteks gambaran potensi ekonomi ini dapat dilihat dari dua sisi, yakni fungsi BWP dalam memenuhi kebutuhan internal wilayah dan peran BWP secara eksternal dalam mengembangkan wilayah yang lebih luas. Sebagai contoh pengembangan pasar, pertokoan, bank, dsb merupakan pelayanan kebutuhan ekonomi untuk masyarakat setempat; sementara pengembangan pasar induk, pusat perbelanjaan, industri, pariwisata, merupakan pengembangan ekonomi yang berperan secara eksternal. Dengan demikian, maka potensi ekonomi yang ada dan dapat dikembangkan akan sangat mewarnai bagaimana pengembangan wilayah perencanaan pada masa yang akan datang, baik dalam konteks internal maupun eksternal.

2.7 Aksesibilitas Terhadap Kota Lain

Perkembangan kawasan perkotaan, tentu akan berhubungan dengan wilayah lain yang mengakibatkan interaksi antar wilayah, ketergantungan antar wilayah dan sinkronisasi pengembangan wilayah. Pada umumnya wilayah yang memiliki interaksi antar wilayah yang baik dan tinggi, akan berkembang lebih cepat, demikian juga kemudahan ke sumberdaya ekonomi akan mendorong perkembangan wilayah. Untuk itu diperlukan identifikasi kawasan terbangun disekitar wilayah perencanaan, identifikasi potensi perkembangan disekitar, seperti industri, perdagangan, pelabuhan, permukiman dst. Melalui pemetaan terhadap keterkaitan

kawasan fungsional ini, maka dapat ditarik garis potensi apa dan seberapa wilayah perencanaan dapat dikembangkan, serta seberapa besar peluang pengembangannya.

Sebagai contoh apabila pada suatu wilayah perencanaan akan dilewati jalan tol, bila hanya melintas, maka karakternya adalah sebagai pemisah antar bagian, akan tetapi bila terdapat pintu masuk-keluar toll, maka area sekitarnya akan cenderung berkembang lebih cepat. Contoh lain adalah jalan antar lokasi yang saling menghubungkan antar perumahan perkembangannya akan berbeda dengan jalan yang menghubungkan perumahan dengan pusat perbelanjaan atau industri, Dengan demikian, maka hubungan antar titik dalam wilayah harus diidentifikasi untuk "diambil manfaatnya" dalam penyusunan RDTR⁷. Terkait dengan akses yang lain adalah bukan dalam pengertian jalur penghubung antar pusat kegiatan, akan tetapi posisi wilayah perencanaan terhadap wilayah sekitar dalam pengertian, dimana posisi BWP yang disusun⁸. Sebagai contoh perkotaan yang terletak diantara Perkotaan Metropolitan - GKS misalnya, Pusat atau inti GKS ada di Kota Surabaya dan salah satu Perkotaan Satelit adalah Perkotaan Sidoarjo. Antara Surabaya dan Sidoarjo ini ada kecamatan Waru dan Gedangan, maka pada perkotaan Waru dan Gedangan ini merupakan perkotaan yang dilihat sebagai bagian Metropolitan sehingga dalam perencanaannya harus melihat GKS khususnya Surabaya bagaimana berkembang ke arah selatan dan peran apa yang dapat diambil dari perkembangan tersebut.

Mengingat daya tarik utama pengembangan GKS adalah Industri, maka kedua perkotaan yang sangat aksesibel terhadap Surabaya ini dapat menyiapkan berkah pengembangan kota dengan menyiapkan lahan untuk pengembangan industri. Pada sisi lain kenaikan harga tanah di Surabaya yang meningkat tajam menjadikan harga rumah juga naik pesat. Oleh karena itu sebagai salah satu alternatifnya adalah akan ada "lompatan" pengembangan perumahan dari Surabaya ke sekitar termasuk Waru dan Gedangan, sehingga kedua perkotaan ini juga akan menerima limpahan pengembangan perkotaan dengan menyediakan perumahan, Untuk itulah

⁷ Sutami Silondae, "Keterkaitan alur Transportasi dan Interaksi Ekonomi Kabupaten Konawe Utara dengan Kabupaten/Kota Sekitarnya". Jurnal Progres Ekonomi Pembangunan. Vol.1 No. 1, 2016 (<https://media.neliti.com/media/publications/210531-keterkaitan-jalur-transportasi-dan-inter.pdf>)

⁸ Primasto Ardi Martono, "Keterkaitan Antar Sektor Ekonomi dan Antar Daerah di Wilayah Kedungsepur". tesis, 2008 (<https://core.ac.uk/download/pdf/11717561.pdf>)

maka konsep metropolitan dan pengembangan masing-masing RTRW harus jeli dikenali, selanjutnya hasilnya akan digunakan untuk membuat arahan pengembangan perkotaan masing-masing.



Gambar 2. 10 Aksesibilitas Kota Malang
Citra Kota Malang Untuk Melihat Kota Malang Dan Kawasan Sekitarnya
Sumber: Goggle Earth, 2023

2.8 Peluang Investasi

Sejak lama disadari bahwa dalam konteks wilayah, terdapat dikotomi antara kawasan perkotaan dan perdesaan. Perkotaan lebih dikenal kemudian didefinisikan sebagai pusat kegiatan bagi wilayah sekitarnya, dengan ciri non pertanian. Bukan berarti di kota tidak ada atau tidak boleh ada lahan pertanian, akan tetapi lebih dipahami bahwa penghidupan utama masyarakatnya bukan agraris, kontribusi sektor ekonomi terbesar adalah perdagangan - jasa dan industri, bahkan pelayanan sosialpun terkadang memiliki konteks sebagai pelayanan berorientasi pada bisnis. Sehingga muncul istilah bisnis pendidikan, bisnis kesehatan, dsb; bahkan pada dunia pendidikan untuk TK dan SD bisa jadi bukan dalam rangka untuk memberikan layanan peningkatan kecerdasan dan intelektual semata tetapi lebih dipandang pada bisnis layanan

pendidikan, akan tetapi juga banyak terdapat pendidikan yang lebih mengedepankan layanan bagi peningkatan intelektual bahkan gratis bagi peserta didik.

Terlepas dari itu, terkait dengan pengembangan wilayah, maka dapat diperkirakan, minimum dengan melihat trend yang ada, bagaimana perkembangan wilayah perencanaan, investasi dan perijinan apa yang sudah dikeluarkan atau sedang diminta, peluang pengembangan, hubungan dengan sekitar. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan seberapa besar kemungkinan pengembangan investasi yang akan ada dan apa jenis investasi yang akan muncul. Dengan demikian, maka dapat diperkirakan seberapa besar perkembangan perkotaan, kemungkinan perubahan struktur ekonomi dan arahan pengembangan perkotaan dimaksud. Beberapa contoh yang dapat dilihat pada beberapa kota. Surabaya misalnya, maka investasi untuk perumahan skala kecil skala besar, apartemen sangat primadona, juga perdagangan-jasa khususnya mall dan minimarket, dan industri.



Gambar 2. 11 Wisata-wisata di Kota Batu

Kota dengan peluang investasi dengan memanfaatkan wisata alam maupun wisata buatan sehingga memiliki daya tarik tersendiri dan banyak dikenali oleh banyak orang

Sumber: Koleksi Pribai 2021

Selanjutnya Kota Batu, sangat jelas sebagai kota wisata, sehingga, investasi terbanyak adalah terkait pariwisata dan penunjang wisata. Di Kota Batu perkembangan wisata buatan, pemanfaatan wisata alam dan desa wisata menjadi andalan pariwisata yang ada dan yang akan dikembangkan. Ternyata bukan hanya ini, banyak wisatawan khususnya lokal, atau nusantara yang datang "hanya" sekedar jalan-jalan, menikmati pemandangan, menikmati kuliner, bahkan sekedar nongkrong di Payung;

pengembangan perumahanpun banyak yang berkaitan dengan pariwisata, sebagai guest house, villa, dsj. Beberapa lokasi lain seperti di Sidoarjo, Mojokerto dan Pasuruan, trend perkembangan industri sangat besar, baik sebagai kawasan maupun non kawasan. Beberapa wilayah lain kecenderungan perkembangan rendah, bahkan perumahan yang dikembangkan developerpun sangat minim. Identifikasi kecenderungan investasi ini, akan memberikan arahan pengembangan perkotaan khususnya untuk memberikan arahan skenario dasar, apakah perkembangan kawasan perkotaan harus dikendalikan secara ketat, apakah arahan pengembangan diarahkan pada sub-bwp atau blok tertentu, atau perlu promosi lokasi untuk menarik investasi dalam mendorong perkembangan wilayah. Salah satu nya dalam mendorong perkembangany dengan ketersediaan fasilitas-fasilitas yang menunjang kegiatan-kegiatan lainnya.



Gambar 2. 12 Perjas, Homestay, Apatemen dan Tempat makan peluang investasi lainnya berupa bisnis dalam menunjang kegiatan lainnya yang saling berkaitan yaitu fasilitas dalam menunjang kegiatan satu sama lainnya
Sumber: Koleksi pribadi 2021

2.9 Kebencanaan

Salah satu aspek penting dalam membuat RTR khususnya RDTR adalah terkait kemungkinan akan adanya bencana. Beberapa perkotaan semoga tidak semua merupakan area yang memiliki kerawanan bencana, tergantung lokasi dan kondisi wilayah. Secara umum kemungkinan adanya bencana yang disebabkan dari pengaruh global, seperti peningkatan suhu udara, kerusakan ozon yang berpengaruh pada suhu dan radiasi pada permukaan bumi, mencairnya gumpalan es yang menjadikan kenaikan muka air laut, mungkin juga adanya mutasi gen yang belum teridentifikasi. Selanjutnya adanya aspek kebencanaan yang berasal dari permukaan bumi, seperti adanya banjir, longsor, angin puting beliung, juga adanya kekeringan, dan kebakaran. Bencana ini sebagian besar dapat dikelola dalam pengertian dapat diprediksi dari sejarah kebencanaan dan perubahan pola ruang diatas permukaan bumi, beserta upaya penanganan dan kearifan lokal atau adaptasi yang dapat dilakukan.



Gambar 2. 13 Pasca Banjir Wilayah Batu

Sumber: Koleksi pribadi 2021

Terakhir adalah bencana yang disebabkan dari bawah permukaan bumi, seperti adanya gempa bumi, tsunami, letusan gunung, sesar, pergerakan dan pergeseran tanah. Beberapa bagian diperkirakan dari sejarah bencana seperti gempa, akan tetapi dalam skala RDTR pada area mana yang terpengaruh sukar diidentifikasi, sedangkan diketahuinya adanya sesar pasif atau aktif akan memberikan informasi yang sangat berarti dalam menentukan zona yang diijinkan di BWP. Selanjutnya semua aspek kebencanaan ini harus dikaji dan dipetakan sehingga ada tindakan atau rekomendasi perencanaan yang harus dioverlaykan dengan pola ruang

eksisting ataupun pola ruang rencana, termasuk jenis dan intensitas bangunan yang ada di atasnya⁹.



Gambar 2. 14 Upaya pembuatan Saluran Pengendali banjir yang telah dibangun

Sumber: Koleksi pribadi 2021

2.10 Sumberdaya Alam Dan Buatan

Dalam konteks RTR, sumberdaya alam dan Buatan secara sederhana dapat dilihat dari pola ruang eksisting, dan pada perkotaan tertentu mungkin mempunyai sumberdaya alam, seperti gas alam dan panas bumi, minyak, batubara, termasuk hamparan, sawah, pantai, dsb merupakan bagian dari sumberdaya alam yang ada. Selanjutnya sumberdaya buatan, mungkin memiliki bendungan, dan berbagai hal yang digunakan untuk manusia untuk kebajikan bersama, seperti permukiman, fasilitas umum, fasilitas perniagaan merupakan bagian dari sumberdaya buatan. Sumberdaya alam dan buatan ini perlu diidentifikasi untuk menentukan seberapa besar sumberdaya alam dapat digunakan dan harus dikendalikan atau ruangnya harus diperlakukan secara khusus ataupun sumberdaya buatan perlu dikembangkan untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat pada masa yang akan datang.

⁹ UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, konsideran menimbang dan pasal 6 dan PP Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana, Pasal 13 dan pasal 76, pasal 80



Gambar 2. 15 Pemandangan Pantai Gunung Kidul
Sumber: Koleksi Pribadi 2020



Gambar 2. 16 Konsep Waterfront City Tenggarong
Sumber: RDTRK Tenggarong

Salah satu contoh dalam penyusunan RDTR adalah ada kawasan perkotaan yang terdapat sungai yang bagus dan lebar, atau di tepi pantai, atau berdekatan dengan teluk, danau dsb. Melalui pengelolaan sumberdaya air, maka dapat dikembangkan konsep water front city, pada area sekitar ini, umumnya dapat dikembangkan untuk pariwisata, perdagangan dan jasa, juga sebagai ruang publik. View memiliki nilai penting dan strategis dalam konsep ini, bahkan bias menjadi tema sentral dalam penyusunan konsep RDTR.

Sangat mungkin beberapa perkotaan dalam kegiatan ekonominya sangat tergantung pada sumberdaya alam yang tidak terbarukan, misal penghasil utama pertambangan, batubara dsj. Pada awalnya sangat mungkin perkembangan tinggi, akan tetapi seiring pergantian waktu sangat mungkin sumberdaya alam akan menipis dan perkembangan ekonomi akan sangat terganggu. Untuk itu dibutuhkan skenario pengembangan ekonomi wilayah, dari sektor primer menjadi ekonomi sekunder dan tersier, misal dengan mengembangkan dan menyediakan infrastruktur yang memadai, lahan bekas tambang untuk perkebunan atau pariwisata, dsb. yang intinya mereklamasi dan mendayagunakan ulang lahan yang ada dan selanjutnya mengembangkan ekonomi perkotaan berbasis ekonomi sekunder dan tersien, seperti perdagangan jasa, industri, pariwisata atau fungsi lainnya. Melalui tipologi perkotaan tersebut, maka akan lebih mudah ditemukanali, diprediksi perkembangan dan peluang pengembangan dan penanganan perkotaan. Secara sederhana penggabungan item-item diatas akan lebih memudahkan analisis perkembangan dan arahan sampai pada strategi yang diperlukan untuk mengembangkan kota masing-masing.

2.11 Penanganan Wilayah

Selanjutnya dalam penyusunan RDTR, maka diperlukan penetapan fungsi wilayah sesuai dengan arahan perkembangan pada perkotaan masing-masing, misal RDTR sebagai bagian dari Kota, maka araham pengembangan BWP sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam BWP masing-masing; sedangkan untuk RDTR sebagai bagian dari Kabupaten, maka fungsi setiap perkotaan dalam wilayah Kabupaten akan menjadi arah pengembangan perkotaan atau BWP masing-masing. Lebih lanjut maka seyogyanya setiap RTRW menetapkan fungsi yang akan diemban oleh masing-masing BWP sampai pada tingkat operasional. Dengan demikian, maka pengenalan kondisi wilayah perencanaan dalam

konteks dimana wilayah dan bagaimana pola perkembangan wilayah menjadi penentu untuk mengambil langkah perenanaan atau tindakan pada masa yang akan datang.

Sebagai salah satu ilustrasi yang perlu diperhatikan dalam menyusun rencana tata ruang adalah, penetapan wilayah perencanaan, dimana suatu wilayah perenanaan bisa sangat masif dan padat seperti kota Jakarta, Surabaya atau kota metropolitan yang lain, maka perencana akan dihadapkan pada kawasan yang berkepadatan tinggi, kegiatan sangat beragam, pola pergerakan sangat tinggi, belum adanya kebencanaan/banjir, permukiman kumuh dlsb. Pada wilayah seperti ini, maka perencana dihadapkan pada arahan pengembangan, penyelesaian secara fisik untuk dikontekskan dalam rencana yang lebih luas, penetapan fungsi wilayah perencanaan, dan penyelesaian secara spatial secara keseluruhan. Sebaliknya ada atau banyak wilayah perencanaan yang kondisinya dihadapkan pada wilayah yang kurang berkembang, dan memiliki kecenderungan pembangunan yang menyebar tinggi, sehingga wilayah perencanaan bisa jadi sangat luas, dengan kepadatan rendah, dan bisa jadi kondisi eksisting kepadatan kawasan terbangun sekitar 20% saja.

Pada kondisi seperti ini, maka perencana dihadapkan pada kondisi relasional antar daerah untuk mendorong perkembangan, mengidentifikasi potensi perkembangan perkotaan, merancang lokasi-lokasi kawasan yang dapat mendorong pertumbuhan wilayah, sesuai fungsi perkotaan masing-masing. selanjutnya tata nilai yang tertuang dalam kearifan lokal masing-masing, kemungkinan terdapat kampung adat, atau pelaksanaan ritual di perkotaan perlu menjadi pertimbangan dalam perencanaan. Selanjutnya adalah penggunaan atau rencana tata ruang (RDTR), khususnya dalam perijinan, arahan kegiatan masyarakat, atau untuk penawaran/peluang investasi, ataupun untuk koordinasi pembangunan, mudah dibaca, dan aplikatif/adaptif dengan perkembangan perkotaan yang direncanakan.

Dalam perenancanaan tata ruang, setelah memperhatikan konteks yang lebih luas, baik dalam skala nasional, regional, dan wilayah sekitar, maka harus dilakukan penetapan fungsi wilayah perencanaan, yang terukur atau "terbayang" wujudnya, bila perlu diberi tambahan ilustrasi atau semacam arahan design secara prototipe jenis dan bentuk yang diinginkan. Sebagai salah satu contoh, pada salah satu kawasan perkotaan memiliki fungsi

sebagai PKW, yang direncanakan sebagai pusat perdagangan jasa, pelayanan pariwisata, pusat pendidikan. Pertanyaannya, PKW dengan pusat perdagangan-jasa ini apa yang dapat dikembangkan sesuai dengan peran secara regional? karena itu dalam kajian yang lebih luas, dalam RTRW (kabupaten), harus disebutkan fungsi-fungsi perkotaan masing-masing lengkap dengan jenis yang akan dikembangkan, bila memungkinkan sekaligus bentuk visualisasinya. Sebagai contoh fungsi wilayah perencanaan Perkotaan Maju Sejahtera:

- Pusat Pemerintahan, perkantoran bupati
- Pusat Perdagangan - Jasa; Pasar Induk Sayur dan ternak, Kompleks pertokoan, pasartradisional
- Pusat Pelayanan Pariwisata: Biro perjalanan, tourist information centre, souvenir shop, hotel dan resort, diorama centre, gedung serba guna - gedung festival budaya.
- Pusat Pendidikan regional: Akademi kesehatan dan kebidanan, pondok pesantren, SMK Pariwisata
- Pusat Pelayanan Olahraga, Stadion berkapasitas 5.000 penonton dilengkapi sport centre, sirkuit balap motor, Lapangan pacuan kuda.

Daftar tersebut dapat diperpanjang sesuai dengan arahan pengembangan perkotaan masing-masing. Selanjutnya, fungsi perkotaan tersebut akan digunakan sebagai pegangan dalam penyusunan RDTR Perkotaan, dan diterjemahkan menjadi zona, atau sub zona dan kegiatan yang akan dikembangkan lebih lanjut. Berdasarkan fungsi yang ditetapkan dalam RTRW tersebut, maka langkah awal yang harus dilakukan adalah bagaimana kondisi eksisting dari fungsi yang akan dikembangkan tersebut, bisa jadi kondisi sudah ada dan sudah optimum, bisa jadi belum ada dan akan dikembangkan baru, atau sudah ada diperlukan pengembangan baru, redevelopment atau revitalisasi kawasan. Berdasarkan hal tersebut, maka arah pengembangan perkotaan sudah dapat ditetapkan sejak awal.

=====

BAGIAN 3

STRUKTUR RUANG

3.1 Sistem Pusat Pelayanan

Dalam UU 26/2007 tentang Penataan ruang, pada pasal 1 butir 3, disebutkan bahwa struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Struktur ruang dalam konteks ini adalah dalam pengertian umum untuk penataan ruang pada umumnya juga. Lebih lanjut dalam muatan materi RDTR dan PZ yang tertuang dalam Permen ATR 11 tahun 2021 disebutkan bahwa Rencana struktur ruang merupakan susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan social ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional. Jadi intinya struktur ruang berisi pusat pelayanan dan infrastruktur atau prasarana pendukung pengembangan perkotaan. Pusat kegiatan dan infrastuktur ini akan menentukan arahan pengembangan ruang perkotaan. Selain itu, jumlah pusat kegiatan yang didirikan bermacam-macam yang ada disetiap kota, dimana jumlah dan sifat dari pusat-pusat kegiatan akan bertambah sesuai dengan skala kota. Sebagaimana menurut Hadi Sabari (2000:47) menjelaskan bahwa banyak sedikitnya pusat kegiatan-kegiatan yang terbentuk dan beroperasinya kekuatan-kekuatan penentu lokasi (*localization forces*) sangat bervariasi dari kota yang satu ke kota yang lain. Semakin besar kotanya, akan semakin banyak pula pusat-pusat kegiatan yang terbentuk dan akan semakin terspesialisasi. Sampai saat ini, pelayanan sosial - ekonomi masyarakat masih banyak atau sebagian besar dilakukan dengan cara masyarakat mendatangi obyek atau fasilitas yang diperlukan, sebagai contoh yaitu jika ingin berobat maka datang ke dokter atau ke puskesmas/rumah sakit, jika berbelanja maka ke pasar atau toko atau pusat perbelanjaan, dan jika ingin berolahraga maka ke lapangan atau tempat yang bisa untuk olahraga, ingin ngopi atau nongkrong Bersama teman maka ke cafe, jika bersekolah maka ke sekolah dst. Artinya akan ada pergerakan dari rumah ke berbagai fasilitas perkotaan.



Gambar 3. 1 Anak-anak datang ke sekolah dengan metode pembelajaran tatap muka atau langsung atau LURING (Luar Jaringan).

Sumber: Koleksi Pribadi 2021

Namun terdapat pengecualian, meskipun trendnya makin menguat, yakni adanya system online, dimana: butuh makan, belanja, mengirim barang, bisa pesan melalui via online, dan butuh belajarpun bisa mengambil materi dari internet, pengumpulan tugas pun via email. Pertanyaannya (min sampai saat ini) dengan adanya berbagai tawaran online, andai tidak ada covid-19, apakah sistem online akan menghapus atau menghilangkan pelayanan langsung? apakah orang tidak ke mall lagi? apakah tidak ke pasar? tidak sekolah? ternyata tidak, eksistensi, kebutuhan rekreasi, kebutuhan ketemu orang lain, menikmati suasana tsb akan tetap membutuhkan berbagai fasilitas. Ada yang menghilang atau surut, seperti bioskop sejak sebelum online dengan maraknya CD apalagi youtube, kemerosotan pengunjung bioskop turun drastis, angkutan umum, penurunan penumpang sebelum online juga terjadi lebih disebabkan kemudahan kredit kendaraan bermotor, dan OJOL menjadikan angkutan umum makin mati suri, dan taksi yang mapanpun akhirnya harus gabung dengan sistem online, dan masih banyak lainnya.



(1)



(2)



(3)

Gambar 3. 2 Pasar Oro-oro Dowo, Tempat Olahraga dan Angkot (angkutan umum)

Keterangan:

1. Berbelanja kebutuhan sehari-hari di pasar Oro-oro Dowo terkenal dengan tempat kebutuhan sehari-hari yang dikena sebagai pasar yang rapi dan bersih
2. Lapangan Tenis (gambar foto dua)
3. Angkutan kota yang keberadaannya semakin tergeser dengan angkutan online yang menawarkan pelayanan dan fasilitas jauh lebih baik.

Sumber: Koleksi Pribadi 2021

Dalam konteks tata ruang, maka kajian tentang sistem pusat kegiatan ini didasari oleh adanya kebutuhan akan pelayanan yang sifatnya berjenjang atau berhierarki, karena pemenuhan terhadap layanan perdagangan dan jasa serta sosial lainnya juga berhierarki. Untuk itulah diperlukan kajian bagaimana pada dasarnya kebutuhan terpenuhi dengan cara yang mudah tetapi juga optimum bagi penyedia layanan sosial ekonomi. Kalau boleh memilih, semua orang ingin dekat dengan semua fasilitas dan tempat kerja, tapi karena ruang permukiman jauh lebih luas dari ruang untuk pelayanan, dan batas ambang minimum pelayanan itu sesuai dengan jangkauan masing-masing maka ruang pelayanan akan terdistribusi dalam skala dan pengelompokan tertentu.

Sesuai dinamika perkembangan perkotaan, maka akan terjadi proses segregasi dan diferensiasi yang berjalan secara terus menerus, yang kuat akan selalu mengalahkan yang lemah. Permukiman dan Lembaga yang beroperasi cenderung focus pada satu lokasi atau pada satu sektor yang memiliki potensi ekonomi. Menurut Yunus & Hadi Sabari (2000: 9) Daerah permukiman dan institusi akan terdesak keluar secara "*centrifugal*" dan "*business*" akan semakin terkonsentrasi pada lahan yang paling baik di kota atau dengan kata lain sector yang berpotensi ekonomi kuat akan

merebut lokasi strategis dan sektor yang berekonomi lemah akan terdesak ke lokasi yang derajat aksesibilitasnya jauh lebih rendah dan kurang bernilai ekonomi (jelek). Selanjutnya lokasi bagi berbagai fasilitas ini akan memiliki kecenderungan pengelompokan dalam tiga pola yakni: berkelompok, linier dan ada pada lokasi tertentu secara menyebar.

1. Perkembangan pusat pelayanan yang berkelompok atau memiliki aglomerasi pada lokasi tertentu. Pola perkembangan yang mengelompok ini pada gilirannya akan membentuk suatu pusat pelayanan. Umumnya perkotaan memiliki lebih dari satu pusat pelayanan, dan apabila pusat pelayanan masing-masing memiliki skala sendiri-sendiri maka terbentuklah system pusat pelayanan yang berhierarki, yakni sebagai pusat pelayanan kota dan bahkan bisa berskala nasional, regional, selanjutnya terdapat pusat pelayanan WP atau lingkungan.

Sebagai salah satu contoh adalah kawasan pusat kota Malang, dimana pada Kawasan ini terdapat aglomerasi yang kuat dengan penanda pusat adalah alun-alun kota Malang, pada sisi Utara terdapat Bank dan Pertokoan, Sebelah barat terdapat Masjid, dan Gereja, sebelah selatan terdapat kantor Eks Residen, kantor pos dan hotel Pelangi, dan sebelah hotel Pelangi juga terdapat SD ikonik, Kauman.

Pada Kawasan ini juga terdapat Kawasan fungsional pendukung pusat kota, diantaranya adalah pusat perdagangan mulai dari jalan pasar besar yang dikenal dengan Pecinan Wetan dan Kulon dengan bagian tengah merupakan pasar besar kota Malang, dan bila diteruskan terdapat pusat barang "loak" dan PKL Comboran, Kampung Arab di sebelah barat dan di selatan terdapat SD Kauman, Kampung Kauman, tempat para santri. Aglomerasi sebagai pusat kota sangat kuat di Kota Malang, untuk gambarnya dapat dilihat sebagai berikut.





Gambar 3. 3 Kawasan fungsional pendukung pusat kota (Masjid, Kantor Bupati, Kantor Pos, Mall dan Hotel).
Sumber: Koleksi Pribai 2021

2. Perkembangan secara aglomerasi dengan membentuk satu pusat tertentu tidak selamanya akan selalu menguat, karena terdapat “pesaing” nilai social dan ekonomi, umumnya ekonomi lebih kuat karena ketersediaan jaringan jalan. Perkembangan ini menjadikan area tertentu berkebang secara linier, ikut jaringan jalan utama kota. Perkembangan ini mempunyai perubahan pola, awalnya bermula dari berkembangnya pertokoan atau pusat perbelanjaan yang linier, sekitar tahun 2000an booming perkembangan ruko, yang banyak merubah wajah kota, selanjutnya terjadi perubahan system campuran, terutama dengan makin maraknya restaurant, sentar kuliner, dll. Berkembangan ini perlu diantisipasi dalam skala kota dan lingkungan. Beberapa contoh yang ada antara lain Kawasan lama kayutangan – jln Basuki Rahmad Malang, sekitar Jalan Kawi dan Dinoyo Malang.





Gambar 3. 4 Kawasan lama kayutangan – Jln. Basuki Rahmad Malang
Sumber: Koleksi Pribadi 2021

3. Berkembang secara dispersal pada lokasi tertentu, terkadang dipinggiran perkotaan, juga tempat memiliki pemandangan strategis. Perkembangan ini memiliki ciri khusus yakni membentuk pusat pelayanan atau kegiatan “tandingan”, sifatnya cenderung deglomeratif, sebagian membentuk urban sprawl. Pola ini banyak mengisi “Kawasan pinggiran kota”, membentuk pusat baru dengan tingkat perkembangan yang sangat beragam. Beberapa contoh dapat diambil adalah adanya pusat perbelanjaan di Kawasan pinggiran kota, perkembangan cafe-cafe maupun kuliner baru yang mengandalkan pemandangan kota.



Gambar 3. 5 Kawasan Pinggiran Selatan Kota Malang
Sumber: Koleksi Pribadi 2021

Dalam sistem pelayanan maka efisiensi akan dapat tercapai atau optimum bila sistem pelayanan tersebut ada dalam satu sistem keterpusatan yang aksesibilitasnya tertinggi bagi masyarakat dalam jarak tertentu. Jarak optimum akan tercapai kalau posisinya di tengah permukiman dimana masyarakat bertempat tinggal. Secara teoritis, salah satu teori klasik yakni teori tempat sentral menjadi dasar dalam penentuan heirarki suatu wilayah dan pusat pelayanan, konsep teori pokok yang mendasari teori tempat

sentral adalah pelayanan dan jarak maksimum (Aderamo & Aina, 2011). Suatu pusat aktivitas yang senantiasa melayani berbagai kebutuhan penduduk harus terletak pada lokasi yang telah ditentukan yang memiliki lokasi di central dimana tempat atau wilayah tersebut memungkinkan untuk menunjang kegiatan manusia dengan kapasitas maksimum, baik merekam yang terlibat dalam aktivitas pelayanan maupun menjadi konsumen dari barang dan jasa tersebut (Utari, 2015).

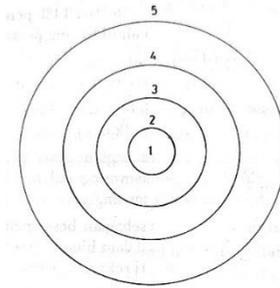
Dalam skala regional Christaller dan Losch mengasumsikan tempat semacam itu sebagai titik simpul-simpul dari suatu bentuk geometrik yang heksagonal yang memiliki kawasan pengaruh terhadap daerah sekitarnya. Hubungan dan lokasi tempat-tempat yang sentral dengan tempat yang sentral disekitarnya, membentuk hierarki jaringan seperti sarang lebah (Naltri, 2020).

Teori diatas lebih lanjut ditransformasi menjadi pusat pelayanan dalam skala perkotaan menjadi pusat pelayanan perkotaan, pusat pelayanan sub perkotaan dan pusat lingkungan.

Salah satu teori yang sangat populer dalam kajian struktur ruang adalah dari chicago school, teori tentang pembentukan **struktur ruang kota**. Teori-teori yang melandasi struktur ruang kota yang paling dikenal yaitu:¹⁰

1. Teori Konsentris (Burgess,1925) yang menyatakan bahwa Daerah Pusat Kota (DPK) atau Central Bussiness District (CBD) adalah pusat kota yang letaknya tepat di tengah kota dan berbentuk bundar yang merupakan pusat kehidupan sosial, ekonomi, budaya dan politik, serta merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tinggi dalam suatu kota. DPK atau CBD tersebut terbagi atas dua bagian, yaitu: pertama, bagian paling inti atau RBD (Retail Business District) dengan kegiatan dominan pertokoan, perkantoran dan jasa; kedua, bagian di luarnya atau WBD (Wholesale Business District) yang ditempati oleh bangunan dengan peruntukan kegiatan ekonomi skala besar, seperti pasar, pergudangan (warehouse), dan gedung penyimpanan barang supaya tahan lama (storage buildings).

¹⁰Radarplanologi.com



Teori Jalur Terpusat

Gambar 3. 6 Struktur Kota Menurut Teori Konsentris

Ket:

Zona 1 : Daerah Pusat Kegiatan (DPK)

Zona 2 : Peralihan (zona perdagangan beralih ke permukiman)

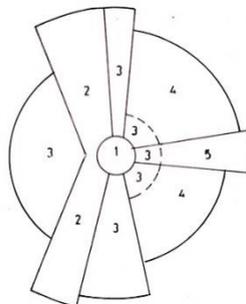
Zona 3 : Permukiman kelas pekerja atau buruh

Zona 4 : Permukiman kelas menengah

Zona 5 : Penglaju (zona permukiman beralih ke zona pertanian)

Sumber: *Tara Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Pekotaan & Wilayah (Johara T. Jayadinata, 1992)*

2. Teori Sektoral (Hoyt,1939) menyatakan bahwa DPK atau CBD memiliki pengertian yang sama dengan yang diungkapkan oleh Teori Konsentris.



Teori Sektor

Gambar 3. 7 Struktur Kota Menurut Teori Sektoral

Ket:

Zona 1 : Daerah Pusat Kegiatan (DPK) atau Central Business District (CBD)

Zona 2 : Daerah grosir dan manufaktur

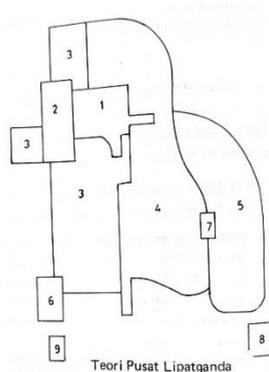
Zona 3 : Permukiman kelas rendah

Zona 4 : Permukiman kelas menengah

Zona 5 : Permukiman kelas atas

Sumber: *Tara Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Pekotaan & Wilayah* (Johara T. Jayadinata, 1992)

3. Teori Pusat Berganda (Harris dan Ullman,1945) menyatakan bahwa DPK atau CBD adalah pusat kota yang letaknya relatif di tengah-tengah sel-sel lainnya dan berfungsi sebagai salah satu "growing points". Zona ini menampung sebagian besar kegiatan kota, berupa pusat fasilitas transportasi dan di dalamnya terdapat distrik spesialisasi pelayanan, seperti "retailing" distrik khusus perbankan, teater dan lain-lain (Yunus, 2000:49). Namun, ada perbedaan dengan dua teori yang disebutkan di atas, yaitu bahwa pada Teori Pusat Berganda terdapat banyak DPK atau CBD dan letaknya tidak persis di tengah kota dan tidak selalu berbentuk bundar.



Gambar 3. 8 Struktur Kota Menurut Teori Sektorial Ket:

1. Central Business District (CBD)
2. Zona industry ringan atau perdagangan besar
3. Zona permukiman kelas rendah
4. Zona permukiman kelas menengah
5. Zona permukiman kelas tinggi
6. Zona industry berat
7. Zona bisnis pinggir kota

8. Zona permukiman pinggir kota
9. Zona industri

*Sumber: Tara Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan
Pekotaan & Wilayah (Johara T. Jayadinata, 1992)*

Selanjutnya dalam struktur ruang, secara umum dibagi menjadi:

- a. Pusat pelayanan Kawasan Perkotaan atau WP, merupakan pusat pelayanan yang melayani satu kawasan perkotaan atau satu WP, baik pelayanan social-ekonomi atau pelayanan umum lainnya
- b. Sub Pusat Pelayanan, merupakan pusat pelayanan yang melayani satu bagian kawasan perkotaan atau satu Sub-WP, baik pelayanan social-ekonomi atau pelayanan umum lainnya
- c. Pusat Lingkungan. merupakan pusat pelayanan yang melayani satu lingkungan, baik pelayanan social-ekonomi atau pelayanan umum lainnya.

Besaran masing-masing pusat akan berbeda-beda sesuai dengan perkembangan perkotaan atau WP masing-masing. Untuk WP yang merupakan bagian dari Kota, maka pusat WP dimaksud seharusnya merupakan sub pusat kota, sedangkan Pusat WP bagi kawasan perkotaan seharusnya memiliki label sebagai pusat bagi perkotaan PKW, PKL atau PPK. Secara sederhana bila dikontekskan dengan RTRW, maka:

- a. Untuk RTRW Kota, maka struktur ruang terdiri atas, pusat kota, sub pusat kota dan pusat lingkungan. Dalam pembagian area pelayanan, maka pusat kota melayani satu kota secara keseluruhan, sedangkan sub kota melayani sebagian dari kota. Pembagian kota menjadi beberapa bagian dimana setiap bagian memiliki satu pusat pelayanan itulah yang disebut Bagian Wilayah Kota - dalam konteks tata ruang saat ini disebut bagian wilayah perencanaan. Dengan demikian pusat kota akan melayani satu kota keseluruhan dan sub pusat kota akan melayani satu WP sedangkan pusat lingkungan akan melayani Sub WP. Dalam konteks inilah, maka pelayanan sub kota dalam konteks RTRW akan sama dan sebangun dengan pusat WP dalam RDTR, selanjutnya pusat lingkungan dalam RTRW akan sama dan sebangun dengan pusat SWP dalam RDTR.

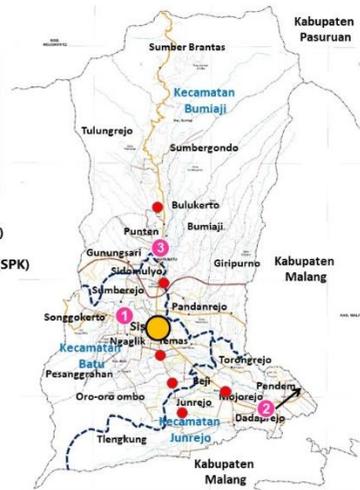
- 1 **PPK: Kelurahan Sisir**, kegiatan utama:
 - a. Pusat Perdagangan dan Jasa Skala Kota
 - b. Pusat wisata kota;
 - c. Pusat pelayanan kesehatan;
 - d. Pusat olahraga (*sport center*)
 - e. Pusat peribadatan

- 2 **SPK II : Kelurahan Dadaprejo**, kegiatan utama:
 - a. Pusat pemerintahan skala kota
 - b. Pendidikan skala nasional
 - c. Kesehatan skala kota
 - d. Perdagangan dan jasa skala BWP
 - e. Wisata alam dan buatan
 - f. Sentra industri kecil

- 3 **SPK III : Desa Punten**, kegiatan utama:
 - a. Perdagangan dan jasa skala kota
 - b. Wisata alam dan buatan
 - c. Pendidikan skala BWP
 - d. Kesehatan skala BWP
 - e. Olahraga skala kota
 - f. Akomodasi wisata
 - g. Sentra industri kecil

- 1 **SPK I : Desa Pesanggrahan**, kegiatan utama:
 - a. Pusat pemerintah skala kota
 - b. Pusat perdagangan dan jasa skala kota
 - c. Pusat wisata kota
 - d. Pusat kesehatan skala BWP
 - e. Pusat peribadatan skala BWP

- Pusat Pelayanan Kota (PPK)
- Sub Pusat Pelayanan Kota (SPK)
- Pusat Lingkungan (PL)



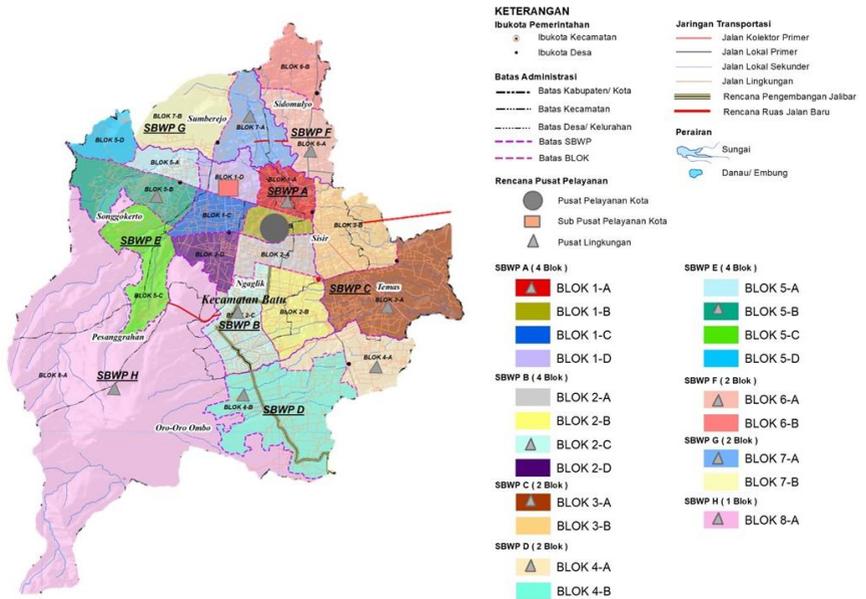
Gambar 3. 9 Struktur Ruang Kota Batu

Sumber : RTRW Kota Batu

b. Untuk RTRW Kabupaten, maka struktur ruang merupakan pusat permukiman dan pusat kegiatan dalam sistem atau hierarki perkotaan di kabupaten. Lebih lanjut adalah UU 26/2007 disebutkan bahwa *struktur ruang wilayah kabupaten merupakan gambaran sistem perkotaan wilayah kabupaten dan jaringan prasarana wilayah kabupaten yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah kabupaten selain untuk melayani kegiatan skala kabupaten yang meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan sumber daya air, termasuk seluruh daerah hulu bendungan atau waduk dari daerah aliran sungai.*¹¹ RDTR yang disusun merupakan salah satu kawasan perkotaan, ambil satu contoh ibu kota kabupaten, dimana umumnya ibukota kabupaten memiliki skala pelayanan kabupaten itu sendiri hanya beberapa kabupaten yang memiliki pelayanan lebih luas jangkauannya atau sampai keluar kabupatennya sendiri. Salah satu contoh Struktur Ruang RTRW Kabupaten Malang, bisa dilihat pada gambar di bawah berikut. dalam

¹¹ Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

konteks ini maka semua kawasan perkotaan hanya nampak sebagai sebuah titik dengan hierarki sebagai PKL atau PPK, sementara itu setiap PKL atau PPK sendiri pada dasarnya memiliki pusat sebagai Pusat Pelayanan Perkotaan (WP) pusat pelayanan Sub WP dan Pusat Lingkungan atau sering dikenal sebagai struktur internal perkotaan.



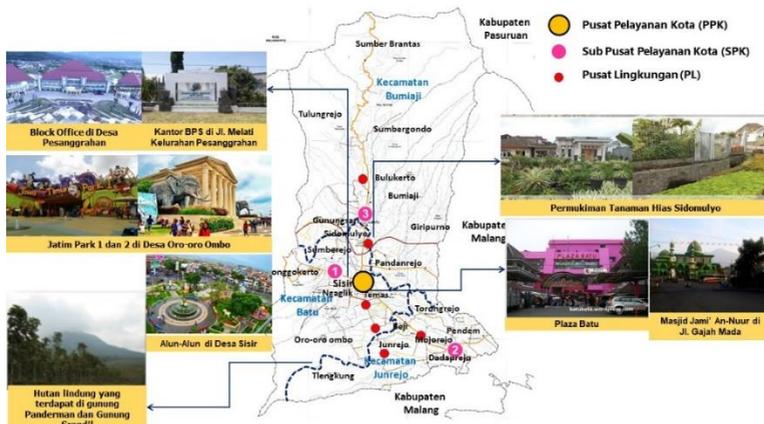
Gambar 3. 10 Struktur Ruang WP Batu
 Sumber: Draft RDTR WP Batu

Dalam Permen ATR 11/2021, dalam lingkup kawasan perkotaan, rencana pengembangan pusat pelayanan merupakan distribusi pusat-pusat pelayanan di dalam WP yang akan melayani SWP, dapat meliputi:

1. Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan
2. Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan
3. Pusat Lingkungan

Struktur ruang pada WP sebagai bagian dari kota atau kabupaten, selanjutnya ditetapkan jenis kegiatan dan pola aglomerasinya yang

merupakan pusat pelayanan satu WP atau mungkin ada fasilitas yang mempunyai skala pelayanan kota atau regional. Sangat mungkin satu WP yang merupakan bagian dari Kota, mempunyai pasar induk, mall, atau perguruan tinggi yang skala pelayanannya sampai skala kota atau lebih. Bila demikian, maka perlu diidentifikasi kegiatan apa yang memiliki skala kota atau regional, dan kegiatan apa yang memiliki skala WP. Setelah identifikasi selesai dilakukan maka dicek tingkat aglomerasi pelayanan WP, dan itulah yang akan menjadi pusat WP di maksud. Sehingga dengan kata lain, pusat WP merupakan pusat pelayanan bagi masyarakat di WP tersebut dan pada WP yang sama terdapat kegiatan yang skala lebih luas tetapi bukan merupakan bagian dari pusat WP; atau dengan kata lain tidak setiap fasilitas atau kegiatan akan menjadi sebuah pusat. Untuk menjadi sebuah pusat harus dikaji tingkat aglomerasinya. Bila fakta yang ditemukan, mungkin saja bisa terjadi, ada sebuah WP dengan berbagai kegiatan, tetapi fasilitasnya sangat tersebar, sehingga tidak dapat ditarik dimana aglomerasinya berada, maka adal dua kemungkinan, yang secara sehari-hari mempunyai kegiatan tertinggi, biasanya pasar, itulah yang dianggap sebagai perwakilan pusat kegiatan atau kalau memungkinkan pengembangan baru yang mengarah terbentuknya sebuah aglomerasi pelayanan. Hal ini akan berpengaruh pada sistem jaringan jalan sekunder. Selanjutnya perlu pengembangan aksesibilitas yang menghubungkan antara pusat WP dengan Pusat SWP.



Gambar 3. 11 Fasilitas-fasilitas WP Kota Batu
Sumber : RTRW Kota Batu

WP akan dibagi menjadi beberapa SWP, dan setiap SWP akan memiliki pusat pelayanan masing-masing; bisa jadi fungsinya sama atau berbeda, tergantung pada distribusi ruang eksisting dan arahan pengembangan WP masing-masing. SWP ini pada dasarnya memiliki sistem yang sama dengan WP, akan tetapi skala pelayanannya lebih rendah, dalam pengertian ya sebatas SWP masing-masing. sebaiknya sebagai pusat SWP memiliki fasilitas Ruang terbuka hijau - taman, disekitarnya terdapat pelayanan perbelanjaan - misal pertokoan atau ruko, fasilitas peribadatan - misal masjid, fasilitas pendidikan - misal SMP, juga fasilitas kesehatan - misal puskesmas pembantu, juga dekat dengan kantor kelurahan.

Sistem pusat ini akan memberikan kemudahan pelayanan bagi masyarakat di WP masing-masing. Akan lebih menarik kalau pada SWP ini juga terdapat centra informal, kemudahan jalur pejalan kaki menuju SWP dan kecukupan RTH. Selanjutnya pusat SWP ini harus memiliki akses yang tinggi dengan pusat WP dan juga mempunyai akses yang tinggi dengan Pusat Lingkungan masing-masing.

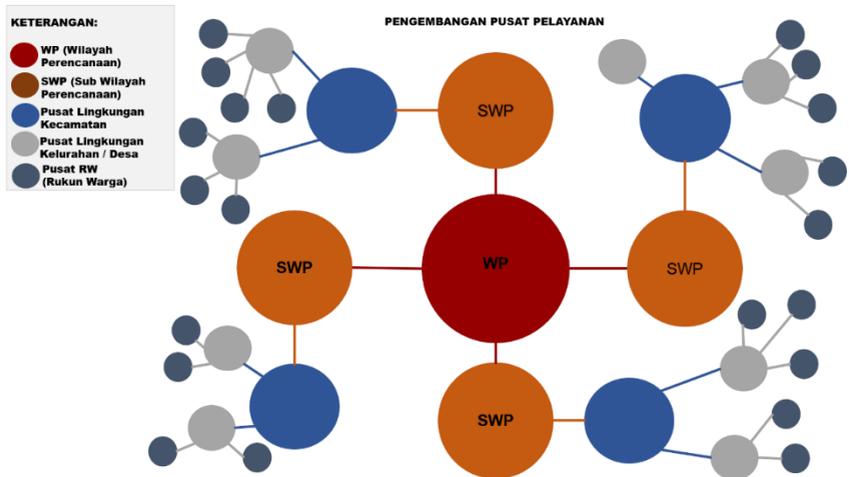
Setiap SWP akan dibagi juga menjadi beberapa Pusat Lingkungan, dan setiap Pusat Lingkungan akan memiliki pusat pelayanan pada masing-masing lingkungan. Setiap Pusat Lingkungan bisa jadi fungsinya sama atau berbeda, tergantung yang telah ditetapkan pada distribusi ruang eksisting dan arahan pengembangan SWP masing-masing. Pusat Lingkungan ini pada dasarnya memiliki sistem yang sama dengan SWP, Dengan skala pelayanannya lebih rendah yakni pada lingkungan masing-masing. Barangkali pusat pelayanan lingkungan ini dapat disetarakan dengan pusat pelayanan skala RW atau Kelurahan/Desa. Dalam pengembangannya sebaiknya sebagai pusat lingkungan dilengkapi dengan fasilitas taman bermain anak atau keluarga, disekitarnya terdapat pelayanan perbelanjaan - misal kios atau toko, tempat laundry, fasilitas peribadatan - misal musholla, fasilitas pendidikan - misal TK atau SD, bisa juga dekat dengan kantor kelurahan atau Balai RW atau gedung serba guna. Untuk memudahkan bagaimana melihat sistem keterpusatan ini dapat dilihat dari

1. Identifikasi seluruh fasilitas yang ada
2. Identifikasi kearah mana perkotaan akan dikembangkan dan area mana (eksisting dan yang akan datang) akan berkembang

3. Identifikasi jangkauan pelayanan masing-masing fasilitas
4. Dinilai tingkat keterpusatan (dari fasilitas eksisting maupun yang akan dikembangkan) untuk menentukan pusat kegiatan sebagai PWP, SPWP, dan PL.
5. Membuat arahan pengembangan dan memposisikan lokasi pengembangan WP, SPWP dan PL, sehingga seluruh wilayah terjangkau oleh pelayanan fasilitas, sesuai dengan skala pelayanan masing-masing,
6. Membuat sistem koneksitas antar pusat kegiatan yang direncanakan, juga pusat kegiatan - terutama PL ke permukiman yang ada.
7. Mensimulasikan pengembangan masing-masing pusat kegiatan, dalam pengertian fasilitas apa saja yang akan dikembangkan, bentuk atau wujud fasilitas, dan kelengkapan yang dibutuhkan.
8. Membuat arahan konsep pengembangan setiap pusat kegiatan, misal pada sebagian PWP diperlukan revitalisasi, pengembangan baru atau redevelopment, pada SWP tertentu akan banyak menggunakan yang ada ditambah dengan penyediaan RTH dan jalur pejalan kaki, pada SWP lain perlu pengembangan perdagangan-ruko baru, dst.

Dalam kenyataannya, arahan struktur ruang yang telah dibentuk, tidaklah mudah untuk mewujudkannya, karena sangat tergantung pada peluang pengembangan, investasi yang akan masuk, arah masyarakat pengguna memiliki preferensi tersendiri untuk melakukan kegiatan usahanya. Sebagai salah satu contoh, telah ditetapkan posisi dan skala SWP masing-masing, dan sudah mulai dikembangkan jalan sebagai penghubung antar WP, ternyata perkembangan selanjutnya justru membentuk koridor pengembangan dan trend perkembangan ternyata menyebar. Dalam kasus seperti itu, maka diperlukan konsepantisipasi dalam bentuk:

1. Penyediaan lahan dan arahan perijinan
2. Promosi pengembangan pada pusat kegiatan
3. Arahan pembentukan koridor
4. Integrasi pengembangan dalam rencana pola ruang



Gambar 3. 12 Pengembangan Pusat Pelayanan

Sumber : Koleksi Pribadi 2023

Disamping pembentukan pusat pelayanan karena adanya aglomerasi kegiatan dalam berbagai skala, juga sangat dipengaruhi oleh rencana jaringan prasarana yang juga berfungsi sebagai pembentuk sistem pelayanan, terutama terkait dengan pergerakan, di dalam WP. Menurut M. Anis (2015) Dasar perletakan jaringan serta rencana pembangunan prasarana dan utilitas dalam WP sesuai dengan fungsi pelayanannya dan dasar rencana sistem pergerakan dan aksesibilitas lingkungan dalam rencana teknis sectoral.

Pertumbuhan fisik yang sangat cepat dari beberapa kawasan di lingkungan kota yang berkembang kurang tertib, tidak selaras dan serasi dengan lingkungannya, sehingga kawasan tersebut menjadi tidak produktif. Dengan pola yang berkembang seperti itu memerlukan pengaturan lebih khusus terutama dari segi panduan dan arahan tata bangunan dan lingkungannya terutama juga pada daerah pesisirnya, sehingga dapat terciptanya kualitas lingkungan yang baik dan juga dapat memberikan arahan terhadap pemanfaatan lahan sesuai dengan Tata Ruang yang berlaku (Hendrik, 2017).

3.2 Prasarana Wilayah Pada Kawasan Perkotaan

Dalam pembahasan ini tidak dibahas secara rinci, akan tetapi akan diuraikan terkait dengan RDTRK. Menurut Permen ATR/BPN No. 11 tahun

2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi dan Penerbitan Persetujuan Subtansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang. Dalam Kajian Ini Struktur Ruang juga terdapat sistem jaringan prasarana yang meliputi:

1. Rencana Jaringan Transportasi

Rencana jaringan transportasi mencakup: jalan umum, jalan khusus dll yang akan diuraikan sebagai berikut:

- Jalan umum mencakup beberapa jenis jalan yang akan diuraikan sebagai berikut:
 - a) jalan arteri primer;
 - b) jalan arteri sekunder;
 - c) jalan kolektor primer;
 - d) jalan kolektor sekunder;
 - e) jalan lokal primer;
 - f) jalan lokal sekunder;
 - g) jalan lingkungan primer; dan
 - h) jalan lingkungan sekunder;
- jalan khusus;
- jalan tol;
- jalan masuk dan keluar terminal barang dan penumpang;
- jalan menuju moda transportasi umum;
- jalan masuk dan keluar parkir;
- terminal penumpang, meliputi:
 - a) terminal penumpang tipe A;
 - b) terminal penumpang tipe B; dan
 - c) terminal penumpang tipe C;
- terminal barang;
- jembatan timbang;
- jembatan;
- halte;
- jaringan jalur kereta api antarkota;
- jaringan jalur kereta api perkotaan, meliputi:
 - a) jalur monorel;
 - b) jalur kereta rel listrik;
 - c) jalur MRT (mass rapid transit); dan
 - d) jalur LRT (light rapid transit).
- jaringan jalur kereta api khusus;
- stasiun kereta api, meliputi:

- a) stasiun penumpang besar;
- b) stasiun penumpang sedang;
- c) stasiun penumpang kecil;
- d) stasiun barang; dan
- e) stasiun operasi.
- Alur-pelayaran sungai dan alur-pelayaran danau, meliputi:
 - a) alur-pelayaran kelas I;
 - b) alur-pelayaran kelas II; dan
 - c) alur-pelayaran kelas III;
- Lintas penyeberangan, meliputi:
 - a) lintas penyeberangan antarnegara;
 - b) lintas penyeberangan antarprovinsi;
 - c) lintas penyeberangan antarkabupaten/kota dalam provinsi;
 - d) lintas penyeberangan dalam kabupaten; dan
 - e) lintas penyeberangan dalam kota;
- Pelabuhan sungai dan danau, meliputi:
 - a) pelabuhan sungai dan danau utama;
 - b) pelabuhan sungai dan danau pengumpul; dan
 - c) pelabuhan sungai dan danau pengumpan;
- Pelabuhan penyeberangan, meliputi:
 - a) pelabuhan penyeberangan kelas I;
 - b) pelabuhan penyeberangan kelas II; dan
 - c) pelabuhan penyeberangan kelas III;
- pelabuhan utama;
- pelabuhan pengumpul;
- pelabuhan pengumpan, meliputi:
 - a) pelabuhan pengumpan regional; dan
 - b) pelabuhan pengumpan lokal;
- Terminal umum;
- Terminal khusus;
- Pelabuhan perikanan, meliputi:
 - a) pelabuhan perikanan samudra;
 - b) pelabuhan perikanan nusantara;
 - c) pelabuhan perikanan pantai; dan
 - d) pangkalan pendaratan ikan;
- Bandar udara pengumpul, meliputi:
 - a) bandar udara pengumpul skala pelayanan primer;
 - b) bandar udara pengumpul skala pelayanan sekunder; dan

- c) bandar udara pengumpul skala pelayanan tersier;
 - Bandar udara pengumpan; dan
 - Bandar udara khusus; Jaringan transportasi dapat berada di permukaan tanah, di bawah permukaan tanah, atau di atas permukaan tanah.
2. Rencana Jaringan Energi, meliputi:
- Rencana jaringan energi mencakup infrastruktur, jaringan yang menyalurkan minyak, infrastruktur pembangkit listrik dan sarana pendukung yang akan diuraikan secara detail sebagai berikut:
- infrastruktur minyak dan gas bumi, terdiri atas:
 - a) sarana penyimpanan bahan bakar; dan
 - b) sarana pengolahan hasil pembakaran
 - jaringan yang menyalurkan minyak dan gas bumi dari fasilitas produksi-kilang pengolahan, terdiri atas:
 - a) jaringan yang menyalurkan minyak bumi dari fasilitas produksi-kilang pengolahan; dan
 - b) jaringan yang menyalurkan gas bumi dari fasilitas produksikilang pengolahan;
 - jaringan yang menyalurkan minyak dan gas bumi dari fasilitas produksi-tempat penyimpanan, terdiri atas:
 - a) jaringan yang menyalurkan minyak bumi dari fasilitas produksi-tempat penyimpanan; dan
 - b) jaringan yang menyalurkan gas bumi dari fasilitas produksitempat penyimpanan;
 - jaringan yang menyalurkan gas bumi dari kilang pengolahan ke konsumen;
 - Infrastruktur Pembangkitan Listrik dan Sarana Pendukung, meliputi:
 - a) Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA);
 - b) Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU);
 - c) Pembangkit Listrik Tenaga Gas (PLTG);
 - d) Pembangkit Listrik Tenaga Diesel (PLTD);
 - e) Pembangkit Listrik Tenaga Nuklir (PLTN);
 - f) Pembangkit Listrik Tenaga Surya (PLTS);
 - g) Pembangkit Listrik Tenaga Bayu (PLTB);
 - h) Pembangkit Listrik Tenaga Panas Bumi (PLTP);
 - i) Pembangkit Listrik Tenaga Mikro Hidro (PLTMH); dan
 - j) Pembangkit Listrik Lainnya;

- Jaringan Transmisi Tenaga Listrik Antarsistem, meliputi:
 - a) Saluran Udara Tegangan Ultra Tinggi (SUTUT);
 - b) Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET);
 - c) Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT);
 - d) Saluran Udara Tegangan Tinggi Arus Searah (SUTTAS);
 - e) Kabel bawah tanah; dan
 - f) Saluran transmisi lainnya;
 - Jaringan Distribusi Tenaga Listrik, meliputi:
 - a) Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM);
 - b) Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR);
 - c) Saluran Kabel Tegangan Menengah (SKTM); dan
 - d) Saluran distribusi lainnya;
 - Jaringan pipa/kabel bawah laut penyaluran tenaga listrik;
 - Gardu Listrik, meliputi:
 - a) gardu induk;
 - b) gardu hubung; dan
 - c) gardu distribusi.
3. Rencana Jaringan Telekomunikasi, terdiri atas:
 Rencana jaringan telekomunikasi mencakup jaringan tetap, jaringan bergerak terrestrial, jaringan bergerak seluler dan jaringan bergerak satelit yang akan diuraikan secara detail sebagai berikut:
- Jaringan Tetap, meliputi:
 - a) Jaringan Serat Optik
 - b) Telepon Fixed Line
 - c) Sentral Telepon Otomat (STO);
 - d) Rumah Kabel;
 - e) Kotak Pembagi; dan
 - f) Pusat Otomasi Sambungan Telepon;
 - Jaringan Bergerak Terrestrial, meliputi:
 - a) Infrastruktur Jaringan Mikro Digital; dan
 - b) Stasiun Transmisi (Sistem Televisi).
 - Jaringan Bergerak Seluler berupa menara Base Transceiver Station (BTS); dan
 - Jaringan Bergerak Satelit, meliputi stasiun Bumi.
4. Rencana Jaringan Sumber Daya Air
- Sistem Jaringan Irigasi

- a) Jaringan Irigasi Primer;
 - b) Jaringan Irigasi Sekunder;
 - c) Jaringan Irigasi Tersier; dan
 - d) Jaringan Irigasi Air Tanah.
 - Sistem jaringan air bersih;
 - Sistem Pengendalian Banjir, meliputi:
 - a) jaringan pengendalian banjir; dan
 - b) bangunan pengendalian banjir.
 - Bangunan Sumber Daya Air
 - a) Pintu Air;
 - b) Bendungan; dan
 - c) Prasarana Irigasi.
4. Rencana Jaringan Air Minum, meliputi:
- Rencana Jaringan air minum mencakup jaringan perpipaan dan bukan jaringan perpipaan yang akan diuraikan secara detail sebagai berikut:
- jaringan perpipaan:
 - a) unit air baku, meliputi:
 - (1) bangunan pengambil air baku; dan
 - (2) jaringan transmisi air baku
 - b) unit produksi, meliputi:
 - (1) instalasi produksi;
 - (2) bangunan penampung air; dan
 - (3) jaringan transmisi air minum.
 - c) unit distribusi, berupa jaringan distribusi pembagi; dan
 - d) unit pelayanan, meliputi:
 - (1) sambungan langsung;
 - (2) hidran umum; dan
 - (3) hidran kebakaran.
 - Bukan jaringan perpipaan, yang terdiri atas:
 - a) sumur dangkal;
 - b) sumur pompa;
 - c) bak penampungan air hujan;
 - d) terminal air; dan
 - e) bangunan penangkap mata air
5. Rencana Pengelolaan Air Limbah dan Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3), meliputi:

- Sistem Pembuangan Air Limbah Non Domestik, meliputi:
 - a) Jaringan Sistem Pembuangan Air Limbah Non Domestik; dan
 - b) Infrastruktur Sistem Pembuangan Air Limbah Non Domestik.
- Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik Setempat, meliputi:
 - a) Subsistem Pengolahan Setempat; dan
 - b) Subsistem Pengolahan Lumpur Tinja.

Sistem pengelolaan air limbah domestik setempat yang dimuat dalam RDTR merupakan sistem pengelolaan yang bersifat komunal.

- Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik Terpusat
 - a) Subsistem Pelayanan, meliputi:
 - (1) Pipa Tinja;
 - (2) Pipa Non Tinja;
 - (3) Pipa Persil;
 - (4) Bak Perangkap Lemak dan Minyak dari Dapur;
 - (5) Bak Kontrol; dan
 - (6) Lubang Inspeksi.
 - b) Subsistem Pengumpulan meliputi:
 - (1) Pipa Retikulasi;
 - (2) Pipa Induk; dan
 - (3) Prasarana dan Sarana Pelengkap;
 - c) Subsistem Pengolahan Terpusat, meliputi:
 - (1) IPAL Kota;
 - (2) IPAL Skala Kawasan Tertentu/Permukiman; dan
 - (3) IPAL Komunal Industri Rumah Tangga;
 - Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3).
 - Untuk industri rumah tangga harus menyediakan instalasi pengolahan air limbah komunal tersendiri.
6. Rencana Jaringan Persampahan, meliputi:
- Stasiun Peralihan Antara (SPA);
 - Tempat Pengelolaan Sampah Reuse, Reduce, Recycle (TPS3R);
 - Tempat Penampungan Sementara (TPS);
 - Tempat Pemrosesan Akhir (TPA); dan
 - Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST).
7. Rencana Jaringan Drainase, meliputi:
- jaringan drainase primer;
 - jaringan drainase sekunder;

- jaringan drainase tersier;
- jaringan drainase lokal;
- bangunan peresapan (kolam retensi);
- bangunan tampungan (polder); dan
- bangunan pelengkap drainase.

8. Rencana Jaringan Prasarana Lainnya

Penyediaan prasarana lainnya direncanakan sesuai kebutuhan pengembangan WP, yang dapat berupa:

- jalur evakuasi bencana;
Jalur evakuasi bencana dapat memanfaatkan jaringan prasarana dan sarana yang sudah ada;
- tempat evakuasi, terdiri atas:
 - a) titik kumpul;
 - b) tempat evakuasi sementara; dan
 - c) tempat evakuasi akhir.
- jalur sepeda;
- jalur pejalan kaki;
- pengaman pantai; dan
- tanggul penahan longsor.

BAGIAN 4

POLA RUANG

4.1 Penyusunan Rencana Pola Ruang

Pola ruang dalam RDTR pada dasarnya merupakan penggambaran distribusi ruang dalam suatu wilayah perencanaan dan ini merupakan salah satu bagian yang sangat penting untuk dipahami dan direncanakan sesuai dengan arah pengembangan wilayah perencanaan. Pada dasarnya pola ruang hanya mengandung dua elemen yakni ruang untuk fungsi lindung dan ruang untuk fungsi budidaya, seperti pernyataan Rustiadi (2017) dan Sitorus, (2019) pola ruang merupakan distribusi peruntukkan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya¹². Pola ruang ini seharusnya sesuai dengan arahan atau skenario pengembangan ruang, struktur yang akan dibentuk, kesesuaian dan ketersediaan lahan, ataupun kecenderungan atau keinginan masyarakatnya, serta sejarah pembentuk perkotaan¹³. Sebenarnya ada aspek lain yang perlu dipertimbangkan seperti kepercayaan, sistem pemilikan tanah, khususnya pada wilayah yang terdapat kraton atau kerajaan, atau tata nilai yang berlaku khusus pada wilayah tertentu. Aspek lain yang diperlukan sebagai pertimbangan dalam penyusunan rencana pola ruang adalah bentuk perkotaan yang diinginkan atau bentuk kota yang terjadi secara alamiah.

Faktor-faktor yang mempengaruhi bentuk kota yaitu faktor politik, bentang alam atau geografis, transportasi, sosial, ekonomi dan regulasi¹⁴. Dalam hal penyusunan rencana pola ruang maka perlu dikaji beberapa hal, diantaranya adalah:

¹² Rustiadi, E. Saefulhakim, S dan Panuju, D,R. (2017) Perencanaan dan Pengembangan Wilayah.Jakarta:Yayasan Pustaka Obor Indonesia
Sitorus S.R.P.(2019).Penataan Ruang.Bogor.IPB Press

¹³ Permen ATR Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

¹⁴ Mumford,L. (1961) *The City in History: is Origins, Its Transformations and Its Prospects* New York:Hercourt, Brace and World Inc Tallo,A.J, Pratiwi,Y dan Astutik I,(2014) Identifikasi Pola Morfologi Kota (Sebagian Kecamatan Klojen Di Kota Malang

1. Pemetaan pola ruang eksisting lengkap dengan semua fungsi yang ada, dalam klasifikasi sesuai peruntukan dalam pola ruang¹⁵. Pola ruang eksisting dilakukan dengan menggambarkan distribusi fasilitas dan perumahan, juga fungsi lain misal pertanian atau TPA misalnya. Selanjutnya dilakukan interpretasi distribusi ruang yang ada, misal fasilitas perkotaan beraglomerasi pada lokasi tertentu atau menyebar dengan sangat jauh, kepadatan bangunan rata-rata tinggi atau rendah, atau distribusinya tidak merata, hal ini sangat berpengaruh pada arahan pengembangan perkotaan pada masa yang akan datang. Pada umumnya perkotaan memiliki konsentrasi yang tinggi pada lokasi tertentu bahkan cenderung berkelompok dalam jumlah besar, akan tetapi juga ada perkotaan (umumnya yang baru/sedang berkembang) memiliki sebaran yang sangat besar. Berbagai fungsi atau fasilitas perkotaan lokasinya saling berjauhan. Salah satu perkotaan yang perkembangannya terjadi secara menyebar adalah perkotaan Tambolaka, terletak di Kabupaten Sumba Barat Daya.

GAMBARAN UMUM BWP TAMBOLAKA



Gambar 4. 1 Perkotaan Tambaloka
Keterangan:

¹⁵ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2020 Tentang Pedoman Penyusunan Basis Data Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten Dan Kota, Serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota

Perkotaan ini memiliki area yang sangat luas, sekitar 11.000 Ha, terpusat sekitar pusat kota yang lama, Bandara dan Pelabuhan semuanya relative masih berdekatan dengan pusat perkotaan, akan tetapi pusat perkantoran, pariwisata, sekolah tinggi, gor dikembangkan jauh dari pusat perkotaan dan permukiman sehingga perkotaan ini berkembang dengan sebaran tinggi. Dengan demikian area yang sangat luas ini tetap terdeliniasi sebagai kawasan perkotaan, dan selanjutnya wilayah perencanaan yang luas ini harus disesuaikan dengan kebutuhan pengembangan perkotaannya tidak harus semua diisi dengan kawasan terbangun.

Sumber: RDTR WP Tambaloka

2. Deliniasi pembatas wilayah

Misal zona lindung dalam berbagai bentuk, zona yang harus dilindungi, misal sawah, termasuk zona rawan bencana, Delineasi rencana peruntukan pemanfaatan ruang sesuai dengan klasifikasi pola ruang wilayahny¹⁶, kawasan lindung mencakup kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya (kawasan hutan lindung, kawasan bergambut, kawasan, Kawasan resapan air), kawasan perlindungan setempat (sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, kawasan sekitar mata air), Kawasan suaka alam dan cagar budaya (kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya, kawasan pantai berhutan bakau, taman nasional, taman hutan raya dan taman wisata alam kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan) dan kawasan rawan bencana alam¹⁷. Setiap perkotaan sudah tentu memiliki faktor pembatas perkembangan menurut Branch 1995 dalam Khambali (2017) topografi atau tapak menjadi faktor pembatas bagi perkembangan suatu kawasan karena kondisi fisik¹⁸, seperti adanya sungai yang lebar dan curam seperti tiga sungai di kota Pontianak yakni Sungai Kapuas besar, Sungai kapuas kecil dan sungai Landak selain sebagai pembagi wilayah fisik kota juga berfungsi sebagai pembatas perkembangan wilayah yang

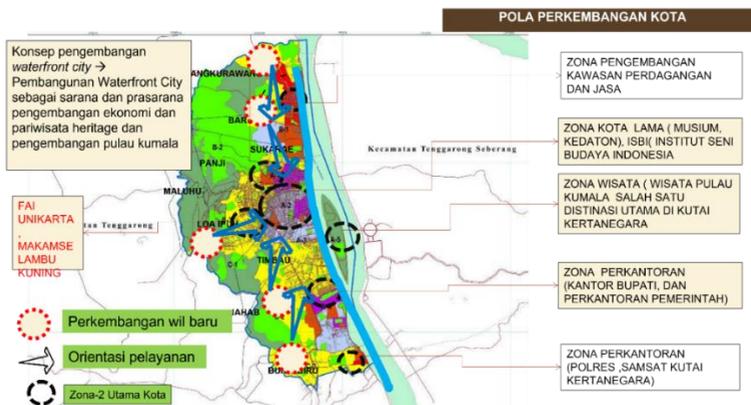
¹⁶ Permen ATR Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, Dan Rencana Detail Tata Ruang

¹⁷ Sinery, A.S., Agrianto, R. Rhawarin Y.Y dan Pedey H.F.Z. (2015) Potensi dan strategi Pengelolaan Hutan Lindung Wosi Rendani. Yogyakarta: Deepublish

¹⁸ Khambali, I. (2017). Model Perencanaan Vegetasi Hutan Kota. Yogyakarta: Andi Branch, Melville C. (1995). Perencanaan Kota Komprehensif : Pengantar dan Penjelasan. Terjemahan. Yogyakarta: Gajah Mada University Press

mempunyai karakteristik berbeda¹⁹, wilayah yang terjal, atau adanya hutan yang harus dilindungi, lahan pertanian yang harus dilindungi sebagai LP2B (Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan) sebagai contoh misalnya. Kesemuanya harus diidentifikasi, dipetakan dan pada akhirnya menjadi pertimbangan dalam perencanaan pola ruang perkotaan. Pengenalan dan penggambaran berbagai pembatas ini memiliki arti yang penting dalam membuat arahan pengembangan perkotaan sebab sangat menentukan arah pengembangan perkotaan dengan memperhatikan segenap pembatas yang ada. Pada gilirannya berbagai pembatas ini kalau dikelola justru akan menjadikan kota akan berkembang dengan memiliki ciri khas tersendiri. Sebagai contoh, keberadaan sungai, umumnya merupakan salah satu sumber kekumuhan dan lokasi yang kebanjiran karena itu harus dikonservasi sebagai lindung setempat, akan tetapi bila dapat dikelola dengan baik, maka sekitarnya dapat dikembangkan menjadi kuliner centre, taman, tempat untuk jalan2, wisata, yang secara keseluruhan dapat dikemas menjadi *water front city*. Salah satu Kawasan perkotaan yang memiliki sungai yang lebar dan dapat dikembangkan menjadi perkotaan dengan konsep water front adalah kota Tenggarong, sepanjang tepian sungai Mahakam dapat dikemas menjadi ruang terbuka hijau yang digunakan untuk pariwisata, untuk olahraga, untuk jalan-jalan dan kegiatan sejenis. Di tengah sungai terdapat pulau kumala yang juga menjadi salah satu pusat pariwisata di Tenggarong.

¹⁹ Nurhidayati, E. (2021).Kebertahanan Permukiman di Tepian Air Kota Pontianak, Yogyakarta:Deepublish



Gambar 4. 2 Konsep Pengembangan Water Front City Perkotaan Tenggarong
Sumber: Draft RDTR BWP Tenggarong



Gambar 4. 3 Rencana Konsep Pengembangan di Kawasan Pedestrian Tepi Sungai Mahakam
Sumber: Draft RDTR BWP Tenggarong

Beberapa perkotaan juga memiliki sawah atau bahkan area hutan, terkadang hutan mangrove. Di kawasan pinggiran kota masih terdapat lahan-lahan pertanian²⁰ hutan kota di suatu daerah dapat memiliki berbagai bentuk sesuai dengan topografi dan kondisi geografis suatu kota, hutan kota dapat berupa hutan mangrove, hutan dataran rendah, hutan dataran tinggi, hutan gambut, atau jenis hutan lainnya²¹. Seiring

²⁰ Surjaningsih, D.R dkk (2021), *Tata Ruang Pertanian Kota*. Medan:Yayasan Kita
 Menulis ISBN 978 623 342 071 6

²¹ *ibid*

berjalannya waktu ruang kota terus berkembang dan mengekspansi daerah-daerah yang ada disekitarnya, bahkan melampaui batas administrasinya²² Namanya juga perkotaan, tentu kecenderungan perubahan dari berbagai fungsi tak terbangun akan mudah tergeser oleh berbagai fungsi kawasan, termasuk untuk hotel/restouran, perumahan, pariwisata dsb. Area perbukitan banyak yang berubah menjadi villa atau café dan obyek wisata, tentu yang dimanfaatkan adalah keindahan pemandangan.



Gambar 4. 4 Sawah di tengah-tengah perumahan
Sumber: Koleksi Pribadi, 2023

Sawah termasuk salah satu fungsi yang sangat rentan berubah, apalagi bila terletak pada tepi jalan lahan sawah merupakan lahan yang paling rentan mengalami alih fungsi, hal tersebut akan semakin parah jika lahan sawah letaknya di lokasi yang strategis seperti pinggir jalan raya ataupun didekat pusat keramaian²³. Dalam konteks perencanaan tata ruang maka hal ini harus dilihat dengan cara yang bijak, diantaranya adalah didahului dengan kajian lingkungan, kemudian disertai prasyarat pengelolaan lingkungan. Hasilnya dapat digunakan sebagai arahan penanganan kawasan dimaksud. Misalnya area perbukitan harus dilindungi dan hanya boleh digunakan secara sangat terbatas untuk penelitian atau rekreasi non bangunan, maka pada area perbukitan dapat digunakan sebagai wisata alam, hutan kota yang dapat digunakan sebagai kawasan rekreasi dengan mempertahankan kondisi hutan kota. Kondisi ini justru akan

²² *ibid*

²³ Iskandar, Y. (2021) Pengetahuan Petani Tentang Alih Fungsi Lahan Sawah, Kota Bandung: Media Sains Indonesia ISBN 978623

menjadikan daya tarik misalnya sebagai tempat untuk rekreasi dan jalan2 dengan udara segar di tengah kota.

Ruang Terbuka Hijau Publik, juga merupakan salah satu kebutuhan dasar dalam menjaga kualitas lingkungan perkotaan, termasuk di dalamnya taman-taman kota, hutan kota maupun berbagai jalur hijau kota. Hutan kota selain mempunyai fungsi utama keseimbangan ekologis, tetapi akan lebih menarik lagi kalau dikembangkan berbagai jenis tanaman untuk meningkatkan nilai keragaman hayati, apalagi bila ada tumbuhan penghasil biji-bijian, sehingga akan mendatangkan burung-burung.



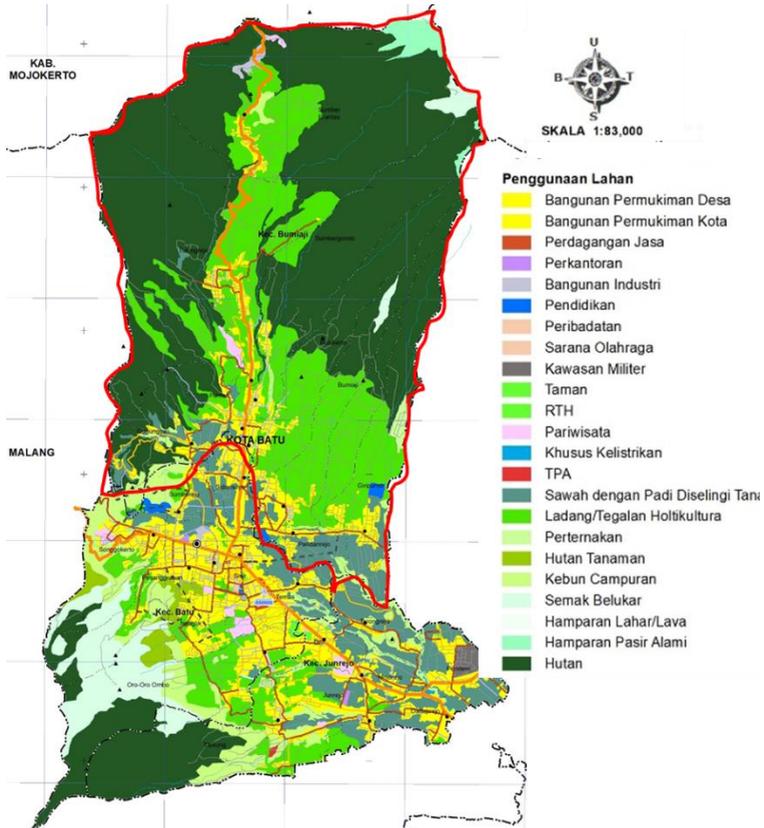
Gambar 4. 5 Ruang Terbuka hijau di Tengah Kota
(Taman Merjosari Malang)

Sumber: Koleksi Pribadi, 2023

Contoh lain adalah Kota Tarakan, dan banyak kota lain yang terletak di tepi pantai, dimana kota tersebut memiliki hutan mangrove yang tetap dilestarikan. Keberadaan hutan mangrove ini secara lingkungan, tentu saja menunjang keberlanjutan ekosistem pesisir, akan tetapi pada sisi lain ternyata pada area hutan mangrove ini terdapat hewan langka yakni Bekantan, disamping biota lain yang memiliki ekonomi cukup tinggi. Selanjutnya Kawasan hutan mangrove ini dikemas menjadi kawasan wisata, sehingga meningkatkan daya tarik dan kebutuhan akan pelestariannya. Dalam konteks perencanaan, maka hutan mangrove semacam ini harus tetap dilindungi sekaligus digunakan sebagai ikon kota.

Secara keseluruhan deliniasi berbagai pembatas kota ini dapat dibuat atau dimasukkan dalam peta, termasuk upaya penangan dan peluang pengembangannya. Hal ini selanjutnya akan menjadi kajian dalam

membuat rencana pola ruang untuk kawasan yang memerlukan penanganan secara lebih khusus.



Gambar 4. 6 Peta BWP Bumiaji, Kota Batu
 Bumiaji memiliki batas administrasi yaitu pembatasnya terdapat hutan lindung, & sawah yang merupakan Perkembangan kota
 Sumber: RTRW Kota Batu

3. Membuat cluster dan tipe perkembangan wilayah perencanaan
 Langkah selanjutnya adalah melakukan identifikasi cluster sesuai dengan karakter setiap bagian kecil dari wilayah perencanaan. Berdasarkan cluster yang dibuat selanjutnya adalah membuat tipe

perkembangan atau penanganan sesuai dengan kebutuhan masing-masing wilayah perkotaan.

Pembuatan cluster ini dilakukan dengan mengelompokkan pola penanganan kawasan eksisting atau yang sudah berkembang. Pembuatan cluster ini dilakukan dengan membuat pengelompokkan tipe kawasan termasuk cara penanganannya, diluar butir 2 diatas. Cluster tersebut digambarkan diatas peta dilengkapi dengan penjelasan kondisi dan penanganannya. Beberapa contoh tipe cluster yang dapat dibentuk antara lain:

1) Hutan mangrove,

a. Hutan mangrove yang kondusinya terpelihara,

Apabila keberadaan mangrove ini masih sangat bagus maka dapat ditetapkan sebagai area yang dilindungi dengan pemanfaatan terbatas misalnya untuk pariwisata dan manfaat lain non kayu seperti sebagai habitat khusus pesisit seperti kepiting, kerang dst

b. Hutan mangrove yang beralih fungsi

Apabila dijumpai mangrove yang beralih fungsi, misal untuk tambak, untuk wisata terbuka, maka perlu dilakukan pembatasan, bahkan bisa jadi sebagian wilayah dilakukan reklamasi atau pengembalian ke fungsi semula



Gambar 4. 7 Mangrove

Ket : Dapat melestarikan mangrove yang berfungsi sebagai penunjang ruang terbuka hijau kota juga untuk wisata alam dan edukasi.

Sumber: Koleksi Pribadi 2020

Reklamasi mangrove, kesadaran lingkungan yang tinggi mendorong partisipasi dalam menanam mangrove untuk kelestarian wilayah pesisir. Hasil reklamasi ini tetap harus dipetakan dan merupakan kawasan yang harus dilindungi.

2) Sawah²⁴

a. Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan (KP2B)

Sawah yang semakin lama semakin berkurang pada dasarnya perlu penetapan lahan baku sawah yang harus dilindungi, dalam bentuk KP2B atau LP2B. Mengingat diperlukannya prosedur yang cukup panjang sampai perjanjian dengan pemilik sawah dan berbagai insentifnya, maka pada tahap awal diperlukan indikasi area yang dapat dipertahankan sebagai sawah, dengan larangan untuk alih fungsi.



Gambar 4. Sawah KP2B

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

Perkotaan pada dasarnya secara umum memang merupakan kawasan non pertanian. Meskipun demikian Kawasan

²⁴ Peraturan Menteri Pertanian Nomor: 07/Permentan/Ot.140/2/2012 tentang Pedoman Teknis Kriteria Dan Persyaratan Kawasan, Lahan, Dan Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Kepmen Nomor 1 Tahun 2019 tentang Pedoman Fasilitas Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Perkotaan yang masih memiliki salah sawah dengan produktivitas tinggi sangat mungkin masih tetap dilestarikan dan di lindungi dalam bentuk LP2B, dan diperlukan insentif untuk ini. Juga dapat dikembangkan untuk wisata agro dan edukasi dalam satu kemasan.

- b. Sawah non Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan (KP2B)
Pada lahan sawah yang tidak termasuk dalam KP2B, tidak berarti boleh alih fungsi untuk berbagai peruntukan yang lain akan tetapi pada lahan ini memang dapat dialihfungsikan hanya melalui persyaratan yang ketat. Salah satu contoh pengaturan dalam RTRW Kabupaten Malang, menyebutkan bahwa perubahan lahan sawah non kp2b, diijinkan dimana salah satu syaratnya harus mengganti dengan mengembangkan lahan sawah minimum dua kali lahan yang dialihfungsikan pada daerah irigasi yang sama.



Gambar 4. 8 Sawah Non KP2B

Letak sawah yang berada ditengah-tengah perumahan

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

Sawah di perkotaan tidak lepas dari tekanan kebutuhan pembangunan secara fisik, sehingga keberadaannya sukar dipertahankan. Bila bukan termasuk klasifikasi LP2B, pada dasarnya dapat dialihfungsikan secara dengan RDTR yang disepakati, namun perlu pergantian lahan lain di DI yang sama sehingga investasi pembangunan Irigasi dan segenap prasarana penunjangnya tetap optimum dimanfaatkan

3) Hutan Kota

Salah satu bagian penting yang harus ada dan dilindungi pada kawasan perkotaan adalah hutan kota²⁵. Hutan kota di suatu daerah merupakan suatu hutan yang berada pada tanah hak atau tanah Negara yang ditetapkan oleh pemerintah daerah sebagai hutan kota, penetapan hutan kota oleh pemerintah daerah dilakukan dengan perencanaan yang matang dengan mengandalkan tenaga ahli yang profesional di bidangnya²⁶. Pada lahan yang telah ditetapkan sebagai hutan kota, maka keberadaannya harus tetap dipertahankan. Pada beberapa perkotaan hutan kota merupakan lahan dengan tegakan tinggi dan rapat serta terdapat berbagai satwa didalamnya – juga dapat digunakan untuk rekreasi di dalamnya, sementara pada perkotaan lain hutan kota masih merupakan hamparan lahan yang kosong atau dengan kurang terawat. Apapun kondisinya, lokasi-lokasi yang telah ditetapkan sebagai hutan kota harus tetap dipertahankan.



Gambar 4. 9 Hutan Kota Malabar Kota Malang
Hutan kota Malabar Malang yaitu untuk menjaga ekosistem dan menjadi tempat berekreasi dan edukasi
Sumber: Koleksi Pribadi 2023

25 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2002 Tentang Hutan Kota

²⁶ Khambali, I. (2017). Model Perencanaan Vegetasi Hutan Kota. Yogyakarta: Andi

4) Perumahan

Perumahan pada kawasan perkotaan umumnya merupakan penggunaan paling dominan, dan kondisinya sangat beragam, oleh karena itu diperlukan pengklasifikasian perumahan lengkap dengan penanganannya.

a. Kampung tertata

Tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar masyarakat perkotaan hidup di kampung-kampung dengan kondisi yang sangat beragam. Beberapa perumahan yang dibangun secara mandiri berbentuk kampung yang tertata dengan asri. Pola ini tentu saja perlu dijaga dan dapat dilestarikan, bahkan pada beberapa kampung yang terawat menjadi kampung percontohan yang hijau.



Gambar 4. 10 Kampung Klasman Kota Malang

Kampung Klasman Kota Malang, Asri dan tertata, kondisi ini tentu menjadikan warga betah bertempat tinggal, keberadaannya dapat dipertahankan sebagai contoh penataan kualitas lingkungan permukiman

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

b. Kampung Kumuh

Salah satu permasalahan permukiman di kampung adalah sering dijumpai adanya kampung, dengan ciri utama, kepadatan tinggi, letak bangunan kurang teratur, sarana dan prasarana sangat terbatas, bahkan banyak yang terletak di bantaran sungai, rel KA bahkan dekat TPA. Adapun perbaikan kampung yang diberikan

yaitu dengan salah satu konsep yang sering diterapkan adalah perbaikan lingkungan permukiman kumuh, atau program perbaikan kampung yang disertai dengan partisipasi penghuninya. Berbagai upaya yang dilakukan dalam perbaikan lingkungan permukiman kumuh ini bahkan bisa membalikkan fakta dari kampung kumuh yang dibenahi menjadi kampung wisata dengan berbagai tema, mulai dari kampung produktif, kampung warna-warni, kampung peduli sanitasi, kampung menabung air dsb.²⁷



Gambar 4. 11 kampung Kumuh Tlogomas – Malang

Salah satu kampung kumuh adalah kampung Tlogomas – Malang, melalui perbaikan sanitasi akhirnya kampung ini menjadi percontohan penanganan sanitasi permukiman, sehingga lingkungan menjadi bersih dan sehat

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

c. Kampung tematik atau ikonik

- Menurut tamara dan randriawan (2018) dan kloczko-gajewska (2014) kampung tematik bertujuan untuk menciptakan ruang berciri khas mengatasi kemiskinan pemenuhan kebutuhan dasar, mendorong perekonomian local, menggali potensi kampung peningkatan kualitas permukiman serta menggali gagasan dan partisipasi masyarakat, dengan demikian adopsi konsep kampung tematik tidak hanya strategis dalam pengembangan sector pariwisata saja tetapi juga mampu mengurangi angka

²⁷ Julisa, Parjito dan Putra D F 2019 Persepsi dan partisipasi masyarakat kawasan kampung warna-warni terhadap upaya perbaikan. Jurnal pendidikan dan ilmu geografi.

permukiman kumuh dengan masyarakat sebagai subyek pembangunan²⁸ (Parafrese)

- Salah satu pembangunan kampung tematik yang menuai keberhasilan dalam penanggulangan permukiman kumuh terjadi di Semarang dilansir melalui Jawa Pos (Pratono 2017) bahwa pemerintah Kota Semarang telah merampungkan pembangunan 133 kampung tematik di 16 kecamatan pemerintah Kota Semarang tidak hanya menuai keberhasilan mengubah permukiman kumuh menjadi lebih tertata tetapi juga berhasil mendorong perubahan sosial dan peningkatan ekonomi di wilayah perkampungan tersebut (Nursyahbani dan Pigawati 2015)²⁹

Tidak semua kampung bisa diberi label kumuh, ada bahkan banyak kampung yang sejak semula yang memang dirancang sebagai kampung, misalnya kampung-kampung di kawasan Candi Semarang yang dikenal dengan *Heuvelterrein* hasil rancangan Ir Thomas Karseten, memang kepadatannya tinggi bangunannya sangat bervariasi tetapi penampilannya keseluruhan justru malah menarik³⁰ Kampung tidak selalu identik dengan kekumuhan, secara fisik istilah kampung lebih cenderung pada ketidakteraturan, kesemerawutan, ketidakseragaman, ketidakamanan, dan terkadang memunculkan kesan ketidakamanan dan ketidaksehatan (Setiawan 2010) kampung sendiri dapat menjadi warna bagi sebuah perkotaan, harmonisasi dengan konsep kawasan hijau dengan masyarakat yang tingkat sosialnya bisa dibilang lebih tinggi dibanding masyarakat perkotaan pada umumnya, walaupun terletak di dalam kawasan perkotaan hal ini dikarenakan kampung antara kota menjadi sebuah daerah yang merupakan perpaduan antara desa dengan kota dan lebih dikenal dengan kampung modern³¹. Ada kampung yang

²⁸ Sugiyanto, 2020 skema inovatif model pengembangan kampung tematik, Yogyakarta: Deepublish

²⁹ Akbar, T dan Alfian, F. (2018) kampung tematik sebagai bentuk partisipasi masyarakat dalam permasalahan permukiman kumuh di Kota Malang, jurnal WAHANA

³⁰ Budihardji, E. (1997) Tata Ruang Perkotaan Bandung: PT Alumnus

³¹ Muta'ali L dan Nugroho A. R. 2019. Perkembangan program penanganan permukiman kumuh di Indonesia dari masa ke masa. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press

tampil menarik produktif sehingga pada gilirannya menjadi kampung ikonik saat ini banyak ditemukan kampung yang memiliki identitas atau kekhasan yang lebih dikenal dengan kampung tematik.³² Diantara kampung ikonik ini harus dan dikembangkan potensinya sehingga dapat mendorong berbagai kegiatan di kota. Beberapa contoh kampung ikonik, contoh di Kota Malang, seperti kampung sanan sebagai penghasil kripik tempe, dan dikemas dalam berbagai bentuk dan aneka rasa, sehingga kampung ini menjadi kampung wisata untuk mendapat oleh-oleh dari kota Malang. Beberapa saat terakhir yang fenomenal adalah kampung warna-warni Jodipan, bisa dikatakan kondisi kampung yang berbalik 180 derajat setelah di cat warna-warni dan menjadi viral dan tujuan wisata khususnya untuk selfie. Ada juga kampung heritage – kayutangan, dimana kampung ini merupakan kampung lama yang mempunyai ke-khas-an bangunan belanda dan jengki dalam satu kampung, sebagian besar masih asli dan masih banyak yang memiliki perabot kuno. Secara keseluruhan hal ini menjadi ikon-ikon kota yang perlu dipertahankan. Barangkali kalau dikemas dengan apik dan rapi, sangat mungkin akan muncul wisata dari kampung ke kampung dengan berbagai tema.



Gambar 4. 12 Kampung Warna Warni

Salah satu icon Kampung Kota Malang yaitu kampung warna warni sebagai kampung wisata, yang perlu terus didorong inovasi penanganan dan pengelolaan kampung

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

³² ibid



Gambar 4. 13 Kampung Heritage kayutangan
Kampung Heritage kayutangan, menjadi ikon baru dalam wisata kampung, memiliki ciri khas kampung kota yang menjadi aset wisata dengan keunikan bangunan colonial, jengki dan tetap terawat
Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

- d. Perumahan oleh Pengembang
Rumah sebagai kebutuhan dasar, pada sebagian besar perkotaan harganya makin mahal dan sukar terjangkau, dengan partisipasi pengembang maka penyediaan rumah dapat dimiliki masyarakat dengan mencicil jangka menengah-panjang. Pada gilirannya penyediaan rumah ini bukan lagi pada pemenuhan kebutuhan dasar, banyak yang lebih mengarah pada komoditas dagang. Apapun umumnya perumahan yang dibangun oleh pengembang merupakan perumahan yang terencana dan dalam rencana yang dibuat (site plan) dibawah pengawasan pemerintah daerah.



Gambar 4. 14 Perumahan pengembang besar

Perumahan pengembang besar juga mendekati pola kota baru, perumahan ini pada umumnya menyediakan rumah mewar dengan ukuran kapling besar, menengah dan kecil dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas sehingga menyerupai kota mandiri. Berbagai fasilitas khususnya perbelanjaan dan wisata sering menjadikan daya tarik bagi kawasan ini.

Sumber: Koleksi Pribadi 2021



Gambar 4. 15 Perumahan pengembang dalam skala kecil

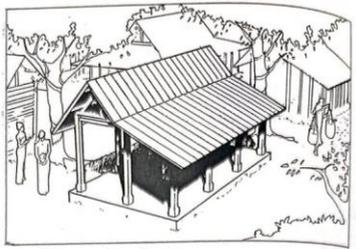
Perumahan pengembang dalam skala kecil banyak berkebang di perkotaan, terutama dalam mengisi kebutuhan masyarakat golongan menengah kebawah. Perumahan seperti ini umumnya menyebar, sehingga mendorong perkembangan kota menjadi tersebar atau membentuk urban sprawl.

Sumber: Koleksi Pribadi 2023

e. Rumah Adat/Bersejarah

Pada beberapa kawasan perkotaan sering ditemukan adanya rumah adat atau rumah bersejarah atau rumah/perumahan yang mewaliki sejarah perkotaan pada periode tertentu. Beberapa contoh yang dapat diambil misalnya rumah/tempat tinggal Sultan Bima dan Sumbawa, rumah adat atau tepatnya kampung adat di Waikabubak, perumahan di kawasan Jalan Ijen Kota Malang

adalah beberapa contoh yang perlu dilestarikan dan bahkan area sekitar dalam mengembangkan harus saling menyesuaikan kondisinya dengan jenis dan tipe bangunan konservasi ini.



Gambar 4. 16 Rumah Adat Jawa

Dengan adanya rumah adat ini di Perkotaan menunjukkan bukti sejarah kebesaran

Sumber: "Rumah Untuk Seluruh Rakyat" Siswono, dkk. 1991



Gambar 4. 17 Rumah Adat Praiijing, di Waikabubak

Rumah Adat Praiijing, di Waikabubak – Sumba Barat, merupakan s satu aset ruang kota yang perlu dipertahankan kondisinya. Perko Waikabubak memiliki keunikan dalam tatanan ruangnya, sebab p perkotaan ini terdapat beberapa kampung adat yang menyatu der perumahan lain yang dikemas rumah modern.

Sumber: Kawasan Strategis Provinsi, sosio Kultural Wanukaka NTT T: 2020

Beberapa kawasan lain yang memiliki nilai sejarah juga banyak yang mempunyai makna religi, sehingga cukup mewarnai karakter kawasan. Hal semacam akan semakin dapat lebih diresapi bila perencana melihat pada berbagai kegiatan misal semacam haul, dan merasakan suasana religinya, sehingga “sense of place” menjadi terasa. Beberapa perkotaan di Pulau Jawa terdapat makam para wali, terutama wali songo; seperti kawasan Ampel di Surabaya, kawasan makam sunan Bonang dsb. Karena kekhususan tersebut maka perlu ditemukenal lokasi, kondisi dan karakter kawasan ini.



Gambar 4. 18 Makam Kyai Khamid Kota Pasuruan sebagai salah satu tujuan wisata Religi yang terletak di Kota Pasuruan, dan menjadi salah satu tujuan rangkaian wisata religi wali songo di Pulau Jawa. Kawasan Ampel secara keseluruhan tetap perlu dipertahankan kondisi dan cirinya
Sumber : Koleksi Pribadi 2021

- f. Kampung diatas air Sungai atau laut
Permukiman tepi sungai banjarmasin
 - Kondisi geografis menunjukkan sejarah lahirnya kota-kota di Kalimantan berawal dari tepian sungai, contohnya Kota Pontianak terletak di tepian Sungai Kapuas, Kota Banjarmasin

di tepian Sungai Martapura, dan Kota Palangka Raya terletak di tepian Sungai Kahayan³³

- Kota Banjarmasin sebagai kota tertua di Kalimantan terbentuk dari sebuah permukiman tepi sungai di muara sungai Kuin yang akhirnya berkembang menjadi kerajaan Islam yang terbesar di Kalimantan. Sebagai kota yang berbasis sungai didukung oleh kondisi geografis yang seluruh wilayahnya berada pada tanah rawa dan berada 16 cm dibawah permukaan laut maka peranan sungai sangat penting bagi masyarakat Banjarmasin. Sungai merupakan pusat pertumbuhan, jalur pergerakan dan prasarana transportasi utama sampai sekarang. Kegiatan dan kehidupan berorientasi ke sungai sehingga hal ini disebut Budaya Sungai³⁴

Permukiman tepi laut, masyarakat bajo

Beberapa perumahan juga mempunyai ciri khusus, diantaranya terletak diatas permukaan air, baik rawa, sungai atau tepian laut. Secara aturan dasar sebenarnya hal ini perlu telaah lebih lanjut, karena pada dasarnya sungai dan pantai memiliki sempadan yang tidak boleh untuk bangunan, kecuali penunjang atau yang harus ada disitu; lhaaa kalau di sempadan saja sebaiknya tidak, apalagi di badan sungai atau diatas permukaan air sungai atau laut. Akan tetapi dalam menelaah ini letak perlunya kajian khusus adalah terkait dengan pola bermukim yang sudah puluhan atau ratusan tahun, dan merupakan kearifan lokal. Kalau mengingat dan mempertimbangkan kehidupan yang sudah menyatu, maka dalam mensikapi dapat dilihat dari dua pertimbangan, yakni tentang kemungkinan akan adanya bencana dan gangguan atau kerusakan terhadap ingkungan.

Bila kedua hal tersebut tidak terjadi, maka keberadaannya dapat dilanjutkan. Beberapa masyarakat di Kalimantan Selatan dan Timur mempunyai pola bermukim tepi sungai dan menjadikan

³³ Hamidah N,dkk (2017) Analisis Kampung Pahandut Sebagai Permukiman Tepi Sungai Berkelanjutan, jurnal TATA LOKA - VOLUME 19 NOMOR 3

³⁴ Goenmiandri, B, Silas J dan Supriharjo, R 2010. Konsep Penataan Permukiman Bantaran Sungai di Kota Banjarmasin berdasarkan Budaya Setempat. Prosiding Seminar Nasional Sustainable Urbanism UNDIP 2012

sungai sebagai orientasi maupun transportasi, bahkan di Banjarmasin terdapat “perdagangan wisata” sebagai pasar terapung, jelas ditengah sungai Kapuas yang sedemikian lebarnya; juga masyarakat Bajo yang hidupnya diatas permukaan tepian laut. Mengingat kawasan ini rawan mencemari lingkungan dari limbah rumah tangga, maka perlu dibuat konsep MCK komunal yang ramah lingkungan.



Gambar 4. 19 Kampung di Atas Air Laut

Permukiman Bajo, di Pulau Papan – Togeana-Una-Una Sula Tengah, memiliki kearifan lokal dengan bermukim diatas permukaan air yang menyambung dengan permukiman daratan. Keunikan merupakan ciri khas masyarakat Bajo yang perlu dipelihara bal permukiman ini menjadi salah satu aset wisata Togeana.

Sumber : Koleksi Pribadi 2021

5) Perdagangan – jasa

Salah satu bagian dari pola ruang yang membangkitkan ekonomi adalah zona perdagangan – jasa, umumnya dapat dibagi menjadi beberapa bagian:

a. Kawasan perdagangan lama yang menjadi ciri kawasan

Banyak kawasan perkotaan yang berkembang sejak jaman kerajaan atau penjajahan, sehingga sering mendapat julukan pasar lama, kawasan pecinan, dst. Apabila kawasan ini merupakan penciri keberadaan perkotaan, maka harus dipertahankan keberadaannya. Beberapa contoh kawasan ini diantaranya kawasan Ampenan di Mataram, Pecinan di Kota Malang, dan masih banyak lagi. Kawasan semacam ini sering mengalami perubahan atau degradasi perkembangan terutama karena kalah bersaing dengan perdagangan baru modern. Ada

beberapa rekomendasi untuk mengatasi ini diantaranya revitalisasi, pengembangan yang dikemas dengan heritage ataupun pada saat tertentu digunakan untuk pusat kuliner.



Gambar 4. 20 Pecinan Kota Malang

Pecinan Kota Malang merupakan salah satu pusat perbelanjaan yang mencirikan karakter Jawa

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

- b. Kawasan perdagangan yang mempunyai volume perdagangan besar.

Banyak kawasan perkotaan yang memiliki fungsi sebagai pusat perdagangan grosir, sesuai dengan skala perkotaan dan kegiatan masing-masing. Kawasan seperti ini sering memiliki intensitas kegiatan yang besar, pelayanan bongkar muat menggunakan truk besar. Pada beberapa perkotaan, dilengkapi dengan terminal cargo untuk pergantian moda kendaraan pengangkut barang untuk masuk kota. Kawasan ini perlu perhatian khusus terutama dikaitkan dengan system transportasi jalan primer, system bongkar muat dan distribusi barang. Oleh karena itu umumnya bangunan berukuran luas – termasuk gudang, kepadatan lalu lintas sangat tinggi dengan kendaraan bertonase besar; sehingga diperlukan penanganan dan karakter khusus. Pada beberapa perkotaan juga mempunyai kawasan khusus untuk pergudangan dengan pergerakan yang sejenis.



Gambar 4. 21 Pusat Perdagangan Skala Besar

Salah satu pusat perdagangan skala besar dalam bentuk grosir, dan distribusi barang dari pusat grosir ini buka hanya di Jawa Timur, juga ke seluruh wilayah Indonesia, khususnya bagian Timur.

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

c. Perdagangan modern

Pusat perdagangan modern adalah pusat perdagangan yang dikelola dengan manajemen modern, umumnya terdapat di perkotaan, sebagai penyedia barang dan jasa dengan mutu dan pelayanan yang baik kepada konsumen (Sinaga, 2006). Salah satu penciri perkembangan perkotaan adalah perdagangan modern yang sangat berpengaruh pada perkembangan ekonomi dan kawasan sekitar. Berkembangnya Mall, pusat perbelanjaan, maupun ruko sangat memberi warna pada ruang perkotaan.

Pekembang perdagangan jenis ini sangat bervariasi, dalam pengertian, banyak terjadi perubahan fungsi dari satu fungsi kawasan terbangun, misal toko-toko yang berubah menjadi mall, atau pasar tradisional yang dikolaborasikan dengan perdagangan modern, umumnya tradisional di lantai satu, dan lantai dua dan tiga untuk pusat perbelanjaan modern, atau menginvasi lokasi baru sama sekali. Pada berbagai wilayah perubahan ini sangat terasa dan mendominasi. Fenomena lain yang banyak berkembang selama lebih dari sepuluh tahun terakhir adalah banyaknya muncul ruko-ruko, disepanjang jalan utama kota. Perkembangan ruko ini termasuk menarik, karena mampu

mengubah berbagai peruntukan, terutama perumahan dan toko-warung, banyak berubah menjadi ruko. Secara keseluruhan fenomena ini perlu dikenali untuk menentukan tipe perkembangan wilayah dan kecenderungan perubahan fungsi pada beberapa kawasan perkotaan.



Gambar 4. 22 Ruko

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

d. Perdagangan yang berkembang secara linier

Perkembangan ekonomi kawasan perkotaan banyak ditandai oleh berkembangnya kawasan perdagangan linier sepanjang jalan-jalan utama perkotaan. Perkembangan ini pada umumnya terjadi secara alamiah, sehingga banyak terlihat koridor-koridor perdagangan, bahkan menjadi konsep perkembangan linier atau ribbon development. Pola ini harus diidentifikasi sehingga kecenderungan dan pola perkembangannya akan dapat diarahkan dan dikendalikan. Setiap perkotaan kasusnya akan sangat bervariasi, tetapi intinya potensi lokasi terutama jalan utama perkotaan merupakan daya tarik besar, dan dalam persaingan ekonomi tanah, umumnya perdagangan-jasa yang tampil dominan. Sebenarnya industri mempunyai daya saing yang kuat juga, tetapi zona industri lebih mengarah pada lokasi tertentu, terutama pada wilayah pinggir kota. Diantara koridor perkembangan ini sering ditandai adanya pusat perbelanjaan atau juga pasar tradisional dalam satu koridor yang sama.



Gambar 4. 23 Perdagangan dan Jasa

Munculnya kegiatan Perjas yang berkembang secara linear di sepanjang koridor jalan

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

e. Perdagangan khusus

Salah satu kawasan yang cukup mewarnai perkembangan perkotaan adalah sering dijumpainya lokasi-lokasi tertentu dengan kegiatan tertentu juga, dan sebutan setiap perkotaan juga beragam. Beberapa kekhususan diantaranya adalah: pasar buah dan sayur, pasar ikan hias, pasar bunga, pusat penjualan elektronik atau onderdil mobil, sampai pasar loak. Kawasan-kawasan ini mempunyai ciri khusus ini perlu dikenali dan “dirasakan” kehidupannya, sehingga selanjutnya dibuat arah pengembangannya. Beberapa contoh diantaranya adalah pasar bunga, pasar ikan hias dan burung di splendid Malang. Kawasan ini sudah berkembang sangat lama, dan menjadi salah satu ikon Kota Malang, menjadi “pasar wisata hobby”, dengan andalan perdagangan bunga, ikan hias, burung dan beberapa hewan peliharaan atau kebutuhan lainnya. Keberadaannya tetap dapat dipertahankan, dan perlu penataan dan pembinaan secara lebih lanjut sehingga lebih menarik untuk menarik minat wisatawan. Tidak jarang ada “bule” tamasya dan berfoto pada kawasan ini, terutama ketika menikmati perdagangan “hewan langka” semacam tokek, atau kucing angora, aneka burung dst. Contoh lain adalah kawasan sekitar kedungdoro – Surabaya yang sangat terkenal dengan onderdil mobil.



Gambar 4. 24 Splendit Kota Malang
Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

- f. Kawasan khusus 1, cihampelas, malioboro, kayutangan, kota lama semarang, kota tua Jakarta, dsb.
- Kawasan perkotaan juga memiliki kawasan tertentu yang menjadi penciri kota bahkan merupakan kawasan yang memiliki daya tarik tinggi atau menjadi ikon kota. Salah satu yang selalu mendatangkan daya tarik wisatawan adalah Malioboro – Jogjakarta, dengan pedagang kaki lima aneka batik dan asesoris serta berbagai oleh-oleh untuk wisatawan, dilengkapi dengan kuliner khas Jogja menjadikan Malioboro seolah tidak ada habisnya untuk dinikmati. Dalam beberapa kesempatan jalan ini juga digunakan sebagai “panggung seni” yang sangat menarik. Dari Kota Bandung yang sangat banyak memiliki daya tarik, satu diantaranya adalah pusat perbelanjaan jeans yang terus berkebang menjadi pusat perbelanjaan aneka ragam pakaian sampai souvenir yang menjadi salah satu tujuan wisata belanja di Bandung. Selanjutnya kawasan ini dirancang sebagai salah satu sky/ciwalk di Indonesia. Masih banyak contoh lain, akan tetapi intinya adalah daya tarik-daya tarik kawasan perlu dimunculkan dikemas secara fleksible sehingga selalu memunculkan ide baru untuk menarik wisatawan berkunjung berulang.



Gambar 4. 25 Kayutangan Malang

Sumber: Koleksi Pribadi 2021

6) Kawasan khusus 2, pelabuhan dsb

Beberapa perkotaan juga memiliki fungsi-fungsi tertentu, yang memerlukan penanganan khusus juga, diantaranya adalah, pelabuhan, bandara, kebun binatang, dsb. Kawasan-kawasan ini perlu diidentifikasi selain fungsi internalnya juga hubungan dengan area sekitarnya. Pelabuhan, pada umumnya mempunyai dua fungsi dasar yakni pelabuhan barang dan penumpang, akan tetapi banyak juga pelabuhan khusus – dermaga khusus sesuai dengan kebutuhan masing-masing seperti pelabuhan dan dermaga penunjang industri atau pariwisata. Pada kawasan pelabuhan umum untuk bongkar muat barang sudah tentu akan berhubungan dengan angkutan berat, sehingga memerlukan pengendalian area sekitar dan penatan system transportasi. Demikian juga bila digunakan untuk penumpang, maka perlu dihubungkan dengan system angkutan umum.



Gambar 4. 26 Aktivitas di Pelabuhan

Sumber: Koleksi Pribadi, 2023

Pada kawasan perkotaan yang memiliki bandara, juga perlu memperhatikan beberapa hal, setidaknya terkait dengan area penguasaan untuk operasional bandara, pengaturan penggunaan lahan dan ketinggian bangunan pada kawasan yang termasuk dalam Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP), juga aksesibilitas menuju pusat kota. Pengaturan penggunaan lahan dan ketinggian bangunan perlu ditetapkan dalam rencana rinci tata ruang, termasuk apabila lokasinya diluar kawasan perkotaan. Terkait dengan aksesibilitas antara bandara dengan pusat kota ini perlu perancangan secara khusus, mengingat jalur utama yang dilewati pada dasarnya merepresentasikan wajah kota itu sendiri. Akan sangat menarik kalau akses menuju bandara merukanan jalan kembar (double ways) dengan median atau pulau jalan yang terencana dan terawat.

7) Pedagang Kaki Lima (PKL)

- Perkembangan PKL

Menurut Bintarto (1989) dan soetomo (2009) pkL sebagai bagian dari sector informal merupakan elemen dari proses modernisasi yang belum selesai³⁵. Pedagang kaki lima adalah usaha sector informal berupa usaha dagang yang kadang-kadang juga sekaligus produsen. Ada yang menetap pada lokasi tertentu ada yang bergerak dari tempat satu ketempat yang lain (menggunakan pikulan , kereta dorong)menjajakan bahan makanan, minuman dan barang-barang konsumsi lainnya secara eceran.pedagang kaki lima umumnya bermodal kecil terkadang hanya merupakan alat bagi pemilik modal dengan mendapatkan sekedar komisi sebagai imbalan atau jerih payahnya. Sector informal muncul ke permukaan kerana sector formal tidak memberikan ruang lingkup yang cukup sehingga kegiatan ekonomi berlangsung di luar sector yang terorganisasi . sector utama yang diisi oleh golongan kurang mampu ini terlihat semakin menjamur di negara sedang berkembang, karena kegiatannya dipandang illegal, para pengamat menamakan

³⁵ Rahayu M. J 2020 Stabilisasi pedagang kaki lima di ruang public kota Surakarta : strategi informalitas perkotaan yang berkeadilan

kegiatan ini sebagai kegiatan ekonomi bawah tanah atau underground economy (Jamaludin, 2015), penyebutan pedagang kaki lima yang berkembang di masyarakat pada umumnya ditafsirkan karena jumlah kaki pedagang ada lima lima kaki yang dimaksud adalah dua kaki pedagang tersebut dan tiga kaki gerobak, perkembangan pedagang kaki lima sering disebut sebagai pedagang jalanan pada umumnya, istilah kaki lima berasal dari masa penjajahan colonial belanda, peraturan belanda pada waktu itu menetapkan bahwa setiap jalan raya yang dibangun hendaknya menyediakan sarana untuk pejalan kaki. Lebar luas untuk pejalan ada lima kaki atau sekitar satu setengah meter, dulu lebar trotoar adalah sekitar lima kaki atau 1,5 meter, selanjutnya pedagang yang berjualan di trotoar tersebut disebut pedagang kaki lima³⁶

- Penataan PKL

Perkembangan ekonomi perkotaan, selain terdapat pada kelompok menengah keatas, juga terdapat pada masyarakat berpendapatan rendah, diantaranya dengan munculnya berbagai jenis pedagang kaki lima (PKL). PKL terbanyak adalah pedagang makanan dan minuman, lokasinya sering menggunakan trotoar atau sekitar pasar, yang intinya pada lokasi strategis dimana banyak pejalan kaki. Keberadaan PKL ini pada dasarnya dapat menunjang kegiatan perkotaan dan akan menjadi menarik bahkan menjadi pasar wisata bila dikemas dengan menarik. Untuk itu dapat dilakukan kegiatan penataan dengan tetap berbasis pada koridor, lokasi khusus, atau gabungan dengan kekhasan masing-masing. Lokasi ini perlu diidentifikasi dan ditetapkan dalam ruang perkotaan.

³⁶ Cardona, D. 2020 Strategi komunikasi pembangunan dalam penataan pedagang kaki lima, Surabaya: Scopindo media pustaka



Gambar 4. 27 Aktivitas PKL
Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

Perkembangan café di kota

- Istilah café atau coffee house berasal dari timur tengah dimana merupakan tempat perkembangan kopi pertama sekitar abad ke 15, café atau coffee house ditemukan di Mekah. Café atau Coffee House dahulu digunakan untuk tempat berkumpulnya para politikus atau tempat membicarakan politik, kemudian istilah café tersebut menyebar ke Eropa, Vienna dan kemudian pada abad ke 17 café mulai berjamuran di Inggris. Perkembangan café atau coffee house di Indonesia sendiri sudah ada sejak tahun 2000an kemunculan coffee shop besar seperti Starbucks dan coffee bean serta coffee shop yang menyajikan kopi local dengan pemilik lokalpun terus bermunculan ditandai oleh Pheonam, café anomaly, yellow truck dan masih banyak lagi³⁷
- Saat ini perkembangan bisnis makanan khususnya cafe semakin pesat setiap tahunnya. Perkembangan cafe yang pesat ini didasari karena adanya perubahan perilaku konsumen dalam memandang fungsi cafe yang tidak lagi hanya sebagai tempat makan, namun juga memiliki fungsi lain, misalnya sebagai tempat untuk bersosialisasi maupun melakukan aktivitas komunikasi lainnya (Boone, 2004; Rangaswamy, 2009; DongHee et al., 2015)
- Kafe yang menjadi salah satu representasi dari third place saat ini tidak hanya dipandang sebagai tempat untuk meminum kopi,

³⁷ Ute lies, pawit m yusup dan agung rusman 2019 komunikasi budaya dan dokumentasi kontemporer bandung:unpadpress

akan tetapi juga sebagai ruang sosial yang telah dikonsepsi ulang menjadi ruang-ruang berkumpul alternatif yang memungkinkan memiliki keterikatan dengan kondisi ruang pribadi sehari-hari (Maharani, 2016:11 dalam Kohirul dkk 2019).

Menjamurnya café

- jumlah kafe di Indonesia mengalami perkembangan pesat, terutama di kota-kota besar di Indonesia, seperti: Jakarta, Bandung, Yogyakarta, dan Surabaya. Jumlah kafe di Indonesia saat ini diperkirakan telah lebih dari 10.000 kafe dan diprediksi akan memberikan nilai ekonomi sebesar USD 4,16 miliar pada akhir tahun 2018 (Septiyaning, 2016 dalam Kohirul dkk 2019)³⁸.

Dalam beberapa tahun terakhir banyak muncul gejala atau fenomena pengembangan perdagangan ternyata muncul perkembangan café, yang bertransformasi menjadi tempat ngopi, baik menggunakan kemasan modern, temporer ataupun muncul sebagai PKL tetap mengatakan sebagai café. Munculnya café bisa pada lokasi yang sangat beragam, di tempat yang sangat terkenal di pusat kota, pada kawasan yang terkenal sebagai tempat hiburan, pada sekitar perumahan sampai wilayah pinggiran. Salah satu hal yang menarik adalah café-café ini banyak disahakan oleh kawula muda, yang datang juga para muda-mudi. Lokasi-lokasi café perlu diidentifikasi dalam penyusunan rancangan tata ruang perkotaan, mengingat café memiliki ciri khusus, seperti jam buka, pengunjung, kebisingan, dan dalam konteks ekonomi adalah jumlah perputaran uang itu sendiri perkembangan kafe di Kota Surakarta juga memberikan beberapa permasalahan. Kedekatan beberapa kafe dengan aktivitas lain yang memiliki karakter berbeda, seperti permukiman sering kali menimbulkan konflik. Mulai dari arus lalu lintas yang terganggu karena penggunaan bahu jalan sebagai ruang parkir hingga polusi suara dari musik yang dimainkan dari dalam kafe merupakan beberapa permasalahan yang sering terjadi berkaitan dengan lokasi kafe. Keadaan tersebut bila tidak segera diselesaikan akan membuat kehadiran dari kafe justru menjadi kontra produktif dengan perkembangan kota³⁹

³⁸ Kohirul M, Yudana Galing dan Rahayu Paramita (2019) faktor utama pemilihan lokasi kafe di kota Surakarta jurnal desa-kota

³⁹ ibid



Gambar 4. 28 Contoh café formal sampai informal
Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

Kegiatan Café yang semakin favorit menjadikan café sebagai salah satu tempat favorit untuk tempat berkumpul, santai dan berdiskusi. Selanjutnya café “berubah” fungsi menjadi tempat yang nyaman bagi kalangan mahasiswa sebagai tempat nugas apalagi tugas kelompok dan mengadakan rapat. Secara fungsi dasar tetap sebagai tempat berkumpul akan tetapi kegiatan kumpulnya bukan hanya untuk santai sampil ngopi, tetapi juga sebagai “tempat kajian akademik”. Tentu saja hal ini juga sangat perlu untuk diidentifikasi dalam melihat karakter perkotaan.

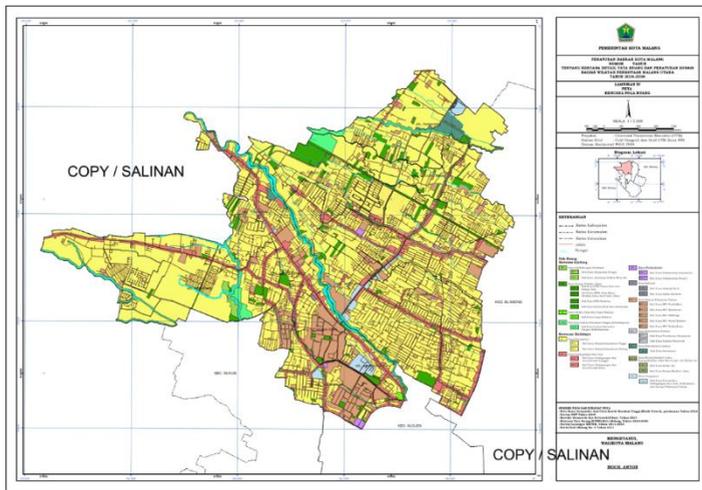
8) Sarana Pelayanan Umum (SPU)

Salah satu bagian penting lain kawasan perkotaan adalah Sarana Pelayanan Umum (SPU), setidaknya pendidikan, kesehatan, peribadatan, olahraga, atau untuk kepentingan umum. Untuk SPU Pendidikan misalnya, banyak yang menjadi ikon kota, juga kawasan dan banyak pengaruh pada kawasan sekitarnya. Keberadaan perguruan tinggi sering menjadikan arti tersendiri bagi sebuah perkotaan, pada beberapa kota terdapat kecenderungan aglomerasi perguruan tinggi. Kota Malang misalnya, pada BWP Malang Utara memiliki ciri cukup kental dengan dunia pendidikan, beberapa perguruan tinggi yang ada diantaranya adalah: Universitas Brawijaya, Universitas Negeri Malang, Universitas Islam Negeri, Instiitut Teknologi Nasional, Universitas Merdeka, Universitas Widyakarya, Universitas Islam Malang, Universitas Widyagama, Universitas Gajayana, Asia, dan masih ada beberapa lagi. Bisa dibayangkan ada berapa mahasiswa disekitar kawasan pendidikan

ini, dan sudah tentu sangat mewarnai kegiatan dan tatanan ruang yang ada.



Gambar 4. 29 Kecenderungan Aglomerasi Perguruan Tinggi di Kota Malang;
Sumber: Citra Kota Malang, 2021



Gambar 4. 30 BWP Malang Utara
 Keterangan: BWP ini sangat kental dengan suasana pendidikan, karena memiliki beberapa perguruan tinggi besar yang satu dengan lain relative berdekatan. Perumahan untuk kos dan berbagai fasilitas terkait pendidikan juga berkembang

pada kawasan ini. Selanjutnya wilayah sekitar Suhat berkembang menjadi perdagangan dan jasa yang terbanyak untuk kepentingan mahasiswa juga. Selanjutnya perkembangan café menjadi daya tarik yang kuat, Pada sisi lain lahan pertanian subur juga terdapat pada wilayah ini.

Sumber: Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 5 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Bagian Wilayah Perkotaan Malang Utara Tahun 2015-2035

Kawasan peribadatan pada dasarnya merupakan salah satu fasilitas di perkotaan, untuk melaksanakan kegiatan peribadatan bagi para pemeluknya. Namun demikian, ada beberapa fasilitas peribadatan yang mempunyai pengaruh pada ruang sekitarnya, bisa karena kegiatan pada fasilitas tersebut yang besar atau fasilitas tersebut memiliki atau berdekatan dengan fungsi tertentu. Salah satu contoh, di Kota Pasuruan, tepat ditengah kota, seperti umumnya kota-kota Jawa, dimana pada bagian barat terdapat Masjid, di Kota Pasuruan juga terdapat Masjid Jamik Al Anwar. Pada bagian belakang masjid, terdapat makam Kiyai Khamid, yang sangat banyak pengunjunnya. Area sekitar Masjid juga digunakan untuk berbagai kepentingan keagamaan. Kegiatan ini sangat kental dengan suasana religi. diikuti banyak umat, sehingga pada kawasan ini memerlukan penataan secara khusus sesuai dengan kegiatan yang dilaksanakan. Berbagai fasilitas perkotaan juga memerlukan perhatian sesuai dengan karakter masing-masing, termasuk diantaranya kesehatan, olahraga, bahkan taman kota.



Gambar 4. 31 Masjid Jami' Al Anwar dan Makam Kiyai Khamid Kota Pasuru
Sumber : Koleksi Pribadi 2021

4. Menggambarkan kecenderungan perkembangan perkotaan

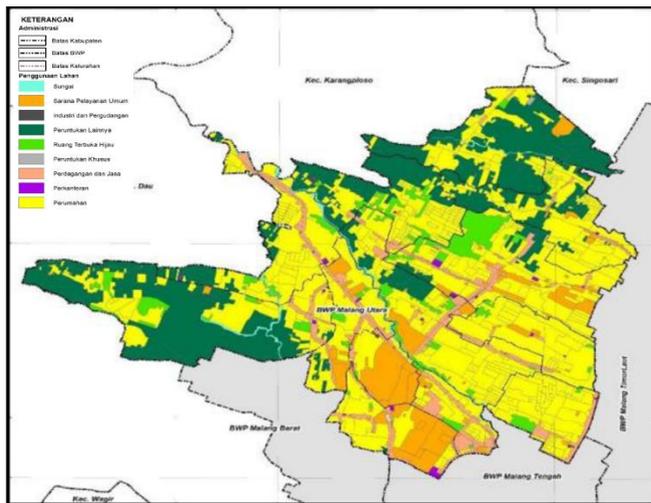
Kecenderungan dimaksudkan disini adalah perkembangan yang telah dan sedang terjadi serta ke arah mana selanjutnya perkotaan akan berkembang. Secara teori lokasi kecenderungan perkembangan akan mengarah pada: lokasi yang aksesibilitasnya tinggi, memiliki prasarana yang lengkap, berdekatan dengan pusat kegiatan, harga tanah terjangkau, tidak berdekatan dengan fungsi tertentu, misal TPA atau makam, bukan wilayah rawan bencana, jauh dari kebisingan, polusi dan berbagai pertimbangan lainnya.

Kecenderungan perkembangan disini ditinjau dari sisi pembentukan ruang yakni:

- a. Perkembangan baru, dalam pengertian suatu area tertentu akan berkembang dengan dua cara yakni berkembang dengan mengisi pola yang sudah ada, diantaranya dengan semakin padat atau semakin membesar atau memanjang, pola ini lebih dengan dengan infiltrasi. Perkembangan secara infiltrasi pada umumnya dapat dikenal dari perkembangan yang menerus atau mengisi ruang yang sudah ada.
- b. Perkembangan dengan membentuk ruang baru yang tidak tersambungkan secara fisik, perkembangan ini terbanyak karena perkembangan perumahan baru, tetapi mungkin juga karena ada fungsi baru seperti perguruan tinggi, industri, pariwisata dll. Perkembangan ini lebih dikenal dengan invasi, dimana terdapat suatu pengembangan dengan fungsi tertentu dalam skala cukup besar sesuai ukuran perkotaan masing-masing
- c. Merujuk pada ruang terbentuk dari kecenderungan ini dapat membentuk perkembangan bagian tertentu dari perkotaan secara linier, dan pada beberapa kondisi juga memneruk perkembangan secara dispersal. Tipe perkembangan ini harus dikenali guna menentukan arahan pengembangan perkotaan, terutama dalam memberikan pelayanan utilitas.
- d. Kecenderungan perkembangan yang lain adalah adanya perubahan fungsi ruang, yang pada umumnya juga disertai oleh peningkatan intensitas bangunan. Perubahan yang cukup besar dan Nampak secara mencolok adanya perubahan fungsi hunian disepanjang jalan utama perkotaan atau bahkan lingkungan

menjadi perdagangan – jasa dan ruko. Tidak jarang perubahan ini terjadi dalam skala besar, misalnya berkembangnya pusat perbelanjaan. Dalam contoh perubahan hunian menjadi ruko misalnya, maka tipe perubahan ini adalah suksesi bagi kegiatan ekonomi yang berwujud ruko dan segregasi bagi perumahan.

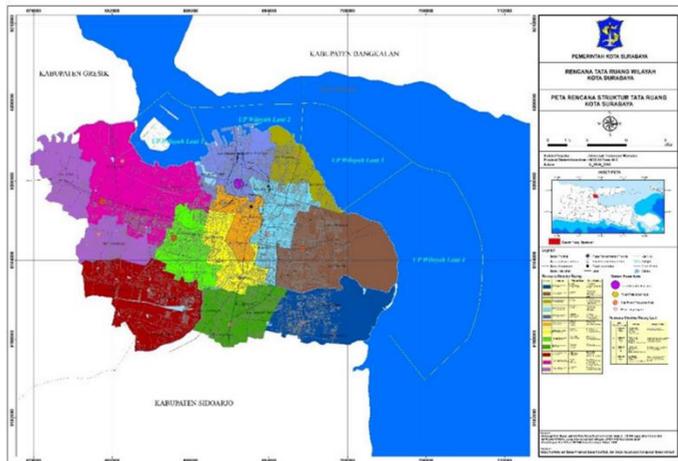
5. Mengoverlay butir 1 - 4 diatas sehingga dapat ditentukan arahan pengembangan wilayah perencanaan. Dengan mengoverlaykan empat butir diatas, maka dapat dilakukan pembuatan skenario awal perencanaan pola ruang. Tentu saja sebelumnya telah dilakukan prakiraan kebutuhan ruang dan berbagai proyeksi perkembangan masa mendatang. Arah perkembangan perkotaan dilakukan dengan memperhatikan kondisi yang ada, pembatas perkembangan perkotaan juga karakter zona yang akan dibentuk. Penggabungan itu dapat mengarahkan perkembangan perkotaan masa mendatang.



Gambar 4. 32 Peta eksisting Malang Utara
 Berdasarkan kondisi BWP Malang Utara, dapat diidentifikasi, setidaknya penentu karakter utama: zona pendidikan, perumahan, perdagangan, pertanian dan perlindungan sepanjang sungai Brantas.
Sumber : Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Bagian Wilayah Perkotaan Malang Utara

6. Mengoverlay butir 5 diatas dengan rencana struktur ruang

Langkah selanjutnya adalah melakukan kesesuaian antara arah perkembangan awal dengan rencana struktur yang telah dibuat sebelumnya. Pada lokasi yang telah ditetapkan sebagai pusat atau sub-pusat pelayanan, maka diarahkan untuk aglomerasi beberapa fasilitas sesuai dengan skala masing-masing.



Gambar 4. 33 Rencana Struktur Ruang Surabaya

Sumber :Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 ter. RTRW Kota Surabaya

Hasil overlay antara arahan awal pengembangan perkotaan dengan arahan rencana struktur ruang ini akan menjaga konsistensi arahan pengembangan perkotaan secara keseluruhan dengan system pusat pelayanan yang dibentuk. Surabaya sebagai kota Metropolitan, maka pada wilayah Inti – Kota Surabaya dirancang memiliki pusat kegiatan untuk skala kota-nasional, dan sub pusat pelayanan masing-masing. Selanjutnya Sepanjang jalan utama membentuk perkembangan perdagangan dan jasa sebagai koridor utama. Tentu saja hal ini juga didukung oleh system pengembangan jalan kota secara keseluruhan. Dalam hal ini juga diselarskan dengan arahan intensitas bangunan dan system transportasi terasung angkutan masal, yang juga akan dikembangkan system monorel dan tram sebagai satu kesatuan.

7. Membuat arahan pengembangan umum – Skenario Pengembangan Perkotaan

Berdasarkan pertimbangan 5 butir diatas, maka dapat dibuat arahan pengembangan atau scenario pengembangan perkotaan dengan melalui berbagai pertimbangan yang telah disusun. Sesuai dengan potensi dan pembatas pengembangan perkotaan yang telah dibuat serta setelah mengintegrasikan dengan struktur ruang, maka dapat dilakukan arahan pengembangan perkotaan. Arahan pengembangan perkotaan inilah yang akan menjadi panduan dalam 116esehata karakter ruang.



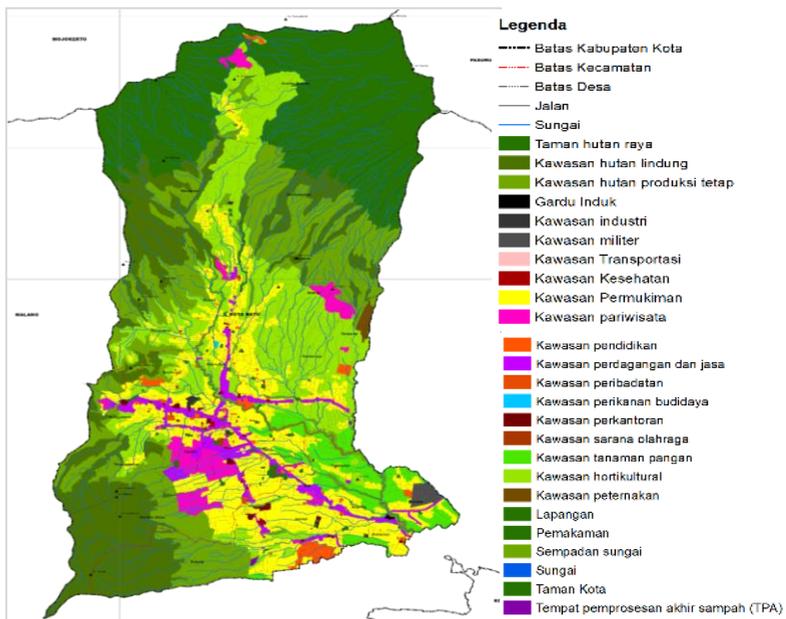
Gambar 4. 34 WP Perkotaan Tenggarong

Arahan pengembangan perkotaan dengan memperhatikan potensi pembatas perkembangan, dimana potensi umum yang diarahkan dengan memanfaatkan tepi sungai Mahakam.

Sumber :Draft RDTR WP Perkotaan Tenggarong

7. Membuat arahan bentuk perkotaan

Bentuk perkotaan, pada dasarnya akan menentukan efisiensi pengembangan dan pelayanan khususnya infrastruktur serta mendorong terciptanya estetika kota. Bentuk Kota ini akan sangat ditentukan oleh kondisi eksisting, factor pembatas, ketersediaan lahan, kecenderungan perkembangan dan arahan pengembangan perkotaan yang disepakati. Bentuk kota yang umum diketahui diantaranya adalah, bentuk linier, bentuk menjari, konsentris dsb. Dalam kondisi seperti sekarang, terutama pada 117esehat perkotaan yang perkembangan pesat, harga tamah neningkat, akses berkembang tinggi, maka perkembangan secara memencar 117eseha tidak dapat dihindari. Oleh karena itu diperlukan penentuan bentuk perkotaan sesuai dengan arahan perkembangan perkotaan dengan tetap memperhatikan fenomena perkembangan yang umum secara linier, dispersal maupun perubahan fungsi pada pusat kegiatan perkotaan.



Gambar 4. 35 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batu

Sumber: RTRW Kota Batu 2021

9) Membuat Penanganan area tertentu

Beberapa area di perkotaan memerlukan penanganan tertentu sesuai dengan kondisi dan kebutuhan penanganan masing-masing. Meskipun setiap perkotaan memiliki corak dan perkembangan masing-masing, juga terdapat keunikan masing-masing, akan tetapi secara konseptual dapat digeneralisasi upaya-upaya pengembangan atau penanganan bagian-bagian dari perkotaan tersebut, diantaranya adalah:

a. Konservasi⁴⁰

Konservasi merupakan tindakan untuk mempertahankan keaslian suatu bangunan atau kawasan, sehingga bangunan atau kawasan tersebut tetap dengan kondisinya, dipelihara dan mencegah terhadap kerusakan. Umumnya bangunan atau kawasan ini bisa menjadi cagar budaya tergantung pada pemenuhan kriteria cagar budaya sendiri. Dalam konteks pengembangan ruang perkotaan, maka tindakan konservasi ini ternyata mempunyai nilai tambah bagi perkotaan, selain karakter kota tetap terpelihara, juga nilai tambah ekonomi karena kawasan ini bisa menjadi aset wisata, tempat penelitian dan bahkan menjadi instagramable



⁴⁰ Aproditas Emma Yetti, "Preservasi Kawasan Perdagangan Kotagede Yogyakarta dengan Pendekatan Adaptive Reuse". Jurnal Arsitektur dan Perencanaan. Vol.1 No. 1, 2018 dan Udjiyanto Pawitro, "Preservasi –Konservasi Bangunan Bersejarah dan Pengelolaan Kawasan Kota Lama". Simposium Nasional RAPI XIV-2015FT UMS



Gambar 4. 36 Konservasi di Kota Malang

- A. Alun-alun Kota Malang
- B. Perempatan Kantor KPPN
- C. Hotel Pelangi
- D. SD Kauman

Sumber: koleksi pribadi 2021

b. Preservasi

Secara umum konsep preservasi adalah merupakan upaya untuk mempertahankan (melestarikan) yang telah dibangun disuatu tempat dalam keadaan aslinya tanpa ada perubahan dan mencegah penghancuran. Area-area yang dipreservasi banyak merupakan kawasan bersejarah, dilindungi salah satunya karena merupakan salah satu aset pekotaan, yang menunjukkan keragaman kondisi dan perjalanan perkotaan itu sendiri.

c. Perbaikan lingkungan

Perbaikan lingkungan, tebanyak untuk lingkungan permukiman kumuh harus diidentifikasi pada setiap kawasan perkotaan. Pada dasarnya perbaikan kondisi lingkungan dapat dibagi menjadi dua, yakni perbaikan pada kondisi bangunan dan perbaikan infrastrukturnya. Secara keseluruhan perbaikan lingkungan ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan setidaknya memenuhi standard pelayanan kesehatan. Bentuk perbaikan lingkungan ini sangat beragam, ada yang semata memperbaiki kondisi yang kurang baik, misal bangunan yang tidak layak atau rusak, jalan yang rusak, saluran yang sering buntu dan banyak sampah dsb. Ada juga perbaikan lingkungan dilakukan dengan pendekatan perubahan tampilan seperti kampung warna warni

sehingga kampung memiliki keunikan karena warnanya dan selanjutnya menjadi tujuan wisata, yang pada akhirnya mendorong masyarakat untuk memperbaiki lingkungannya. Ada juga yang dilakukan dengan memperbaiki sanitasi lingkungan atau mengurai banjir, yang pada gilirannya menjadikan kampung nampak segar dengan vertical garden sehingga menjadi kampung wisata edukasi lingkungan. Apapun pola-pola ini menjadikan pemicu perbaikan lingkungan sehingga menjadi tempat yang lebih layak.

d. Peningkatan (kembali) fungsi atau revitalisasi

Banyak kawasan lama yang menjadi sebuah pusat kegiatan, kemudian secara perlahan meredup, dan menjadi terlantar, sehingga diperlukan upaya pengembangan kembali dengan memberi atau menambah fungsi baru. Upaya peningkatan kembali berbabagai fungsi sangat diperlukan untuk memberi nilai tambah setiap kawasan. Beberapa lokasi yang beralih fungsi ini, misalnya dari perdagangan atau bekas kantor-kantor lama dapat diubah menjadi kawasan wisata baru.

8. Melakukan konsultasi publik⁴¹

Konsultasi publik ini diharapkan untuk dapat menjangkau pendapat dan keinginan masyarakat tentang bagaimana wajah dan perkembangan perkotaan pada masa yang akan datang. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan mengajak masyarakat dan pemangku kepentingan untuk secara bersama memetakan apa yang menjadi masalah, apa yang menjadi potensi dan dapat dikembangkan atau untuk arahan masa yang akan datang. Hasil konsultasi public diklasifikasikan dalam:

- a. menyelesaikan masalah yang ada saat ini
- b. menangkap kecenderungan yang akan datang
- c. Menangkap harapan pengembangan kota masa mendatang

Hasil dari konsultasi public ini dirumuskan dan diformulasikan dalam bentuk tabel dan peta, selanjutnya dipilah sesuai dengan bidang penyelesaian pada kawasan perkotaan yang direncanakan. Hasil pengintegrasian ini yang selanjutnya digunakan dalam rumusan indikasi

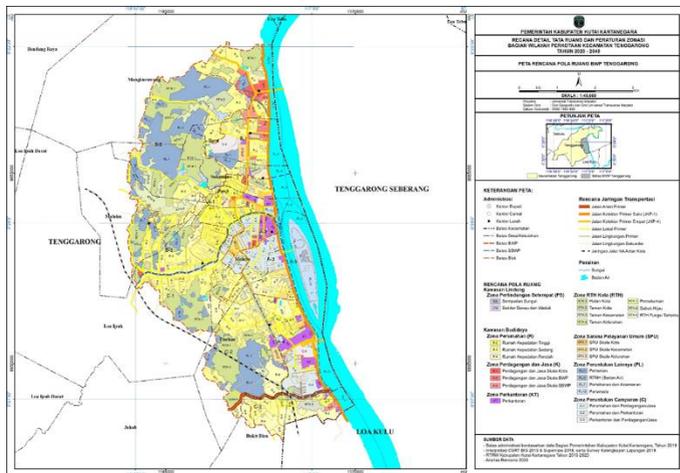
⁴¹ PP No.68 Th2010 Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang dan Peraturan Menteri Dalam Negeri RI No. 4 Tahun 2019 tentang Tata Cara Peran Masyarakat dalam Perencanaan Tata Ruang di Daerah Pasal 6,

program penanganan perkotaan. Salah satu keuntungan dari pola ini adalah kemungkinan terdorongnya partisipasi masyarakat dan swasta dalam penanganan perkotaan.

9. Membagi peruntukan zonasi lengkap dengan karakternya dan sub BWP - Blok.

Hasil penggabungan arah pengembangan perkotaan dari sisi konsep awal dan konsultasi publik inilah yang akan menghasilkan arahan pengembangan yang akan datang. Selanjutnya adalah membuat arah pengembangan dengan membagi system zona yang terintegrasi dengan pembagian SBWP dan Blok, maupun sisten jalan dan infrastruktur lainnya di BWP dimaksud.

Pembagian zona inilah yang pada akhirnya akan menentukan pola ruang yang akan datang. Pembagian zona ini pada umumnya didiskripikan untuk setiap tipe atau karakter zona yang akan dibentuk. Pembagian zona ini selanjutnya diikuti dengan sub-zona masing-masing, disertai penjelasan penanganan yang diperlukan pada masing-masing zona dan sub zona.



Gambar 4. 37 Rencana Pola Ruang BWP Tenggarong
 Distribusi ruang: Zona perlindungan setempat, Zona Perumahan, Baru, perbikar lingkungan dan relokasi, dst
 Sumber : Draft RDTR Kawasan Perkotaan Tenggarong

10. Pengembangan karakteristik kawasan

Tahap selanjutnya adalah membuat tipologi pengembangan, sesuai dengan karakter zona dan blok masing-masing, misal terdapat zona pariwisata yang menyatu dengan perdagangan sebagai wisata belanja, yang harus memperhatikan kearifan lokal, kebutuhan sirkulasi kendaraan dan parkir, ruang pejalan kaki dsb, atau terdapat perumahan dengan lingkungan kumuh yang perlu diperbaiki, atau terdapat perumahan pada area rawan bencana yang harus direlokasi. Mungkin juga terjadi sebaliknya, misal pelestarian kawasan lama untuk aset budaya dan wisata, revitalisasi zona perdagangan, pengembangan kawasan baru melalui redevelopment dst.

Perkotaan ini memiliki ciri khusus, dimana Pada kawasan perkotaan terdapat beberapa permukiman adat yang tetap dilindungi, memiliki ciri bangunan khas sebagai rumah Menara, terdapat kawasan lama dan permukiman yang perlu diperbaiki, sekaligus perkembangan perkotaan mengarah pada bangunan modern ada dalam satu kesatuan system. Oleh karena itu diperlukan peninjolan ke khasan daerah, penenaganan kawasan yang perlu diperbaiki, sekaligus pengembangan tipe bangunan yang adaptif antara satu dengan yang lain.

Selain itu ciri Perkotaan di Bali juga memiliki ciri khas, dengan adanya pempatan agung, sebagai penciri perkotaan, yang juga sering saling adaptif dengan bangunan baru. Tampilan ragam hias khas Bali menjadi penciri perkembangan perkotaan pada masa yang akan datang. Selanjutnya Kampung Warna warni juga, merupakan perpaduan antara peningkatan kualitas permukiman perkotaan yang awalnya kumuh, menjadi rapi, indah dan merupakan daya tarik wisata tersendiri.

4.2 Apakah Pola Ruang Memiliki Estetika?

Dalam kajian terhadap RDTR, jarang digunakan istilah estetika dalam ruang, meskipun hal ini memungkinkan untuk dilakukan. Padahal dalam sudut pandang design, meskipun RDTR tidak memiliki kedalaman sampai design, akan tetapi mempunyai peluang untuk membentuk ruang yang berkualitas, dengan pendekatan design. Konsep Kevin Lynch tentang citra kota misalnya, sangat mudah dipahami, kenapa sebuah blok atau wilayah perencanaan memiliki land mark, district atau node sebagai

elemen pengenalan wilayah. Land mark akan mudah dikenal karena secara fisik terlihat dan dapat digunakan sebagai orientasi visual, sedangkan node, dapat dikembangkan berjenjang sehingga dapat menjadi pengenalan dan pemberi identitas pada struktur - pusat kegiatan, demikian juga pembagian zona bisa memberi makna dengan pembagian distrik yang jelas.

Estetika pada dasarnya diartikan secara umum sebagai keindahan, jika seperti itu bagaimana perkotaan yang Indah? Barangkali akan lebih komplis kalau pengertian atau pemaknaan ruang perkotaan yang estetis dikaitkan dengan: keindahan, kenyamanan, kemenyatuan dengan alam, dan kesesuaian dengan masyarakat yang bertempat tinggal di dalamnya. Bila bertolak jauh kebelakang, bagaimana kota-kota di Eropa berkembang mulai jaman renaissance, sampai jaman revolusi industri; dapat dilihat system evolusi perkotaan yang berkebang sampai sekarang. Seni bangunan dan seni tata ruang yang digabung dengan system pejalan kaki memberikan artikulasi ruang yang indah dan menarik. Dalam konteks ini estetika ruang dilihat bukan hanya sebagai fungsional, akan tetapi pada sebuah deretan atau sikuensial bangunan yang masing-masing memiliki keindahan tersendiri dan daya tarik sekaligus secara keseluruhan memberi makna keindahan dan kemegahan kota sekaligus.

Berbeda dengan jaman renaissance, kota-kota jaman revolusi industri pertama, yang sangat dikenal dengan kota taman, dan selanjutnya diikuti jaman revolusi industri 2 diantaranya adalah radiant city oleh LeCorbusier, menyajikan keindahan kota yang berbeda, meskipun keduanya merupakan solusi dari masalah perkotaan di jaman masing-masing. Selanjutnya bagaimana perkotaan atau bagian dari perkotaan direncanakan dengan mempertimbangkan estetika yang ada. Pada bagian ini akan dikaji elemen-elemen ruang kota yang dapat menyajikan estetika perkotaan. Perkotaan yang memiliki peninggalan sejarah yang tetap dilestarikan mempunyai nilai lebih tersendiri, karena pada saat ini kota-kota lama banyak yang direvitalisasi menjadi bagian dari wisata perkotaan, perkotaan yang memiliki pantai atau berbukit juga memanfaatkan areanya sebagai bagian dari daya tarik pengembangan perkotaan.



Gambar 4. 38 Kota Lama Semarang
Sumber: Koleksi Pribadi 2022

Salah satu bagian pembentuk estetika sebuah ruang adalah dengan memanfaatkan dan mengolah bentang alam yang ada sebagai karunia Allah, sehingga kita bisa menikmati pemandangan alam dengan gratis dan pada beberapa bagian bila dikelola dengan baik akan mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi. Kawasan perkotaan yang memiliki topografi beragam, memiliki ketinggian wilayah beragam, dilintasi sungai, terletak pada wilayah perbukitan dan tepi pesisir; pada dasarnya memiliki peluang pengembangan dengan memanfaatkan bentang alam sebagai sebuah kekuatan utama dalam mengembangkan perkotaannya.

Bersyukurlah kita yang bertempat tinggal di wilayah pesisir, karena perkotaan yang memiliki pantai dapat dikembangkan sebagai aset pengembangan wilayah untuk dimanfaatkan sebagai peruntukan yang strategis dari sisi lingkungan dan ekonomi, dengan keunikan masing-masing. Pada bagian ini tidak dibahas tentang sistem ekologi lingkungan pesisir, tetapi lebih pada pemanfaatan secara visual, perkotaan pantai – baik karena pemandangan pantai, manfaat untuk pengembangan pelabuhan, permukiman nelayan, ekosistem mangrove dan terumbu karang, beum tambak dsb. Akan tetapi kalau terjadi kekurangtepatan dalam pengelolaan perkotaan, maka salah satu masalah yang bisa muncul adalah intrusi air

laut ke darat yang menjadikan rasa air tawar menjadi payau, sehingga menimbulkan biaya tinggi untuk memperoleh air bersih tersebut.

Dalam sejarah perkembangan perkotaan, sebagian besar perkembangan perkotaan yang tinggi adalah kota-kota yang terletak di pesisir, bukan berarti perkotaan di pegunungan sampai dataran rendah kurang berkembang, tetapi distribusi perkotaan kita menunjukkan bahwa perkotaan di pesisirlah yang perkembangannya lebih tinggi. Dengan demikian, maka tekanan wilayah daratan dan pesisir umumnya sangat kuat, sehingga perlu arahan penggunaan lahan secara umum dan pengendalian wilayah pesisir dengan bijak. Sebagai salah satu contoh bagaimana pesisir perkotaan di Bali menjadi komoditas pengembangan pariwisata yang sangat diminati. Terkait dengan pengembangan ruang secara visual di wilayah pesisir ini, maka perlu dikenal karakter pesisirnya, misalnya pada wilayah daratan apakah tanah subur atau tanah yang terbentuk dari batuan yang terangkat ke permukaan, di wilayah pesisir merupakan pesisir dengan pasir yang lembut atau pantai berbatu, karakter ombak, besar atau tidak, termasuk kondisi mangrove, terumbu karang dst. Selanjutnya juga perlu diidentifikasi ketersediaan sarana dan prasarana di pantai, misal ada pelabuhan atau dermaga atau untuk pariwisata.

Dengan demikian maka perlu penetapan fungsi yang ada di pantai, dan selanjutnya diidentifikasi peluang pemanfaatan keindahan pantai untuk kepentingan pengembangan perkotaan, yang selanjutnya dapat ditemukan dan diidentifikasi potensi pengembangan pantai (diluar garis sempadan tentunya) untuk dimanfaatkan sebagai kawasan fungsional, misal sebagai kawasan rekreasi, olahraga, bersantai, atau dalam scope lebih luas dikembangkan konsep water front wilayah pantai. Mungkin juga dapat dilakukan reklamasi pantai, akan tetapi dalam hal ini tidak dibahas lebih lanjut.

Banyak obyek wisata yang terletak di tepipantai, dan nilai yang tinggi juga pada area tepi pantai tersebut. Tentu saja pemandangan laut, baik butir pasir, pantai yang berbatu karang, perahu yang sedang hilir mudik, wisatwan berjemur memberikan pemandangan yang bagus untuk dinikmati. Tentu saja hal ini perlu identifikasi kerakter pantai, sempadan pantai, fungsi publik pantai, dan area sekitar itulayang dapat dimanfaatkan untuk pengembangan berbagai kegiatan, seperti: hotel dan cafe dengan view pantai, area bersantai, atau juga perdagangan dan jasa khususnya restoran dan tempat menikmati pemandangan pantai. Pada area ini juga sangat mungkin dikembangkan culinary centre.



Gambar 4. 39 Pemandangan Pantai
Sumber: Koleksi Pribadi 2021

Pemandangan pantai yang indah dapat digunakan sebagai daya tarik yang harus ditata dan diwadahi dalam Renana Tata Ruang Perkotaan. Apabila pantai memiliki mangrove maka dapat dimanfaatkan untuk kelestarian lingkungan, wisata edukasi dan nilai manfaat ekonomi non kayu, yang secara keseluruhan memberi nilai tambah social-ekonomi dan lingkungan perkotaan.

Contoh lain adalah Kota Batu, yang terletak pada dataran tinggi, terletak dilereng Gunung Ajuno dan Pandoman. Kota ini memiliki berbagai keuntungan, diantaranya adalah udara yang dingin dan subur, sehingga memiliki nilai tambah kenyamanan iklim dan keindahan bentang alam. Kota Batu juga memiliki produksi sayur dan bunga yang sangat beragam, sehingga bentang alam kota dibentuk oleh pertanian khususnya hortikultura. Beberapa fungsi komersial menggunakan bentang alam ini untuk digunakan sebagai hotel, restoran dan cafe yang menjual kesejukan dan panorama kota dari atas. Pada area seperti ini maka perlu penataan ketinggian bangunan berdasarkan topografi wilayah, dimana antara satu bangunan (komersial yang mengandalkan estetika), tidak serta merta tertutup oleh bangunan lain sehingga view kota dapat dimknati oleh banyak pihak,

Pembentukan estetika juga dapat dibentuk dari rangkaian penglihatan secara menerus atau serial of vission, dan ini harus dirancang secara

khusus. ⁴²Secara lebih mudah dapat dibayangkan, bahwa mata kita berkemampuan untuk melihat secara lurus kedepan, dan di depan kita kalau terdapat sebuah obyek, maka obyek itulah yang akan terekam ke dalam otak, dimemori, sementara dikenali atau mungkin akan memberi kesan yang mendalam sehingga akan dikenang dalam jangka waktu yang lama. Karena itu, yang dapat ditangkap dalam suatu perjalanan dari titik A dan titik B, bisa berjalan atau menggunakan kendaraan - sepeda - becak - sepeda motor - mobil, tentu harus melihat ke arah depan. Perjalanan yang dilakukan akan menjadi menarik bila sepanjang melakukan perjalanan, disamping konsentrasi terhadap arah dan kondisi lalu lintas, maka perjalanan akan lebih menyenangkan dan menjadi memiliki nilai tambah, sebagai contoh, perjalanan akan nyaman dan menyenangkan bisa sepanjang kiri - kanan kita terdapat tanaman tegakan tinggi yang mempunyai fungsi lindung untuk wilayah dibawahnya - sepanjang jalan dan jalur pejalan kaki, dimana tanaman tersebut sedang berbunga, seperti Sakura - Jawam Flamboyan, Bungur atau yang sangat teduh seperti Kiara Payung. Dalam kasus yang berbeda, seperti Jalan Ijen di Kota Malang, dimana daya tariknya terdapat pada bangunan belanda, pohon pinang di kiri - kanannya, serta boulevard yang penuh dengan tanaman hias dan bunga-bunga, yang kondisinya sangat terawat.



Gambar 4. 40 Jalan Ijen Kota Malang

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

Selanjutnya apabila pada jarak tertentu, kita dapat melihat obyek tertentu, maka obyek didepan kita harus dirancang untuk memberi arah pada pergerakan disesuaikan dengan pola ruang yang ada di kiri-kanan

⁴² A. Tutut Subadyo, "Penilaian Estetika Visual Lanskap Koridor Jalan di Kawasan Civic Center Tugu Alun-Alun Bunder Kota Malang". Jurnal Tesa Arsitektur. Vol.7 No. 1, 2009

perjalanan serta area sekitar yang dikembangkan. Sebagai salah satu contoh adalah kasawan sekitar Balai Kota Malang - Jalan Ijen. Bila kita melakukan perjalanan dari timur ke Barat di Kota Malang, yang melintasi dari stasiun kota - ke arah barat akan ketemu dengan alun-alun bunder, dengan titik tangkap pandangan pada tugu alun-alun bunder, Karena jalan melingkar maka kita akan mengamati bangunan peninggalan belanda yakni Balai Kota - Hotel Tugu.

Selanjutnya pergerakan ke arah barat akan mencapai perempatan raja bali, pada area ini terdapat sejenis pintu gerbang ke barat dengan dua bangunan yang lebih tinggi dan "menara" dan area sekitar diperluas (enclosure) seolah menunjukkan jalan masuk selamat datang ke Kota Malang. Dari area ini juga bila melihat jauh akan terlihat gunung putri yang sedang tidur - gunung kawi. Perjalanan ini sangat menarik, karena setiap segmen ada pengarah pandang, dan bila terus ke arah barat, maka akan sampai pada jalan ijen, dimana sebelum memasuki jalan ijen kita bisa melihat tugu tunas kelapa.



Gambar 4. 41 Alun-alun Bunder Kota Malang
Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

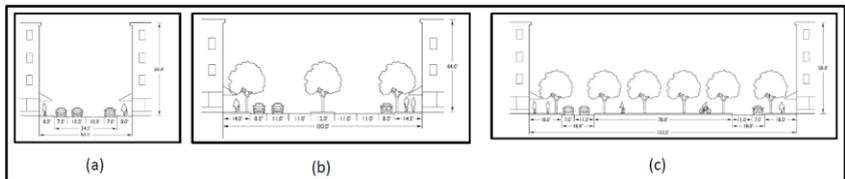
Jadi dari penjabaran tersebut dapat dilihat bahwa terdapat hubungan antara, rencana pola ruang, kualitas ruang secara visual, struktur ruang khususnya pola jaringan jalan terdapat keterkaitan yang erat. Untuk itu

juga perlu dikaji secara teknis, misal daya dukung jalan, lebar jalan, sirkulasi lalu-lintas, ketinggian bangunan, jarak antar bangunan, sampai pada langgam bangunan⁴³.

Proporsi	Derajat/Hierarki Ketertutupan (<i>Enclosure</i>)
$d/h = 1$	Ruang terasa seimbang dalam perbandingan jarak dan tinggi bangunan
$d/h < 1$	Ruang yang terbentuk akan terlalu sempit dan memberikan rasa tertekan
$d/h > 1$	Ruang terasa agak besar
$d/h > 2$	Pengaruh ruang tidak terasa

Hubungan Proporsi dan Enclosure Menurut Ashihara

Sumber: Basuki, 2015 : 56



Gambar 4. 42 (a) rasio 1:1; (b) rasio 2:1; (c) rasio 3:1;

Sumber: Steiner, 2007 : 165

4.3 Interpretasi Zona

Apa yang disebut dengan zona?, merujuk pada permen ATR 16/2018 tentang Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, disebutkan zona adalah: kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik. Dalam konteks tata ruang maka agar terlihat lebih sederhana, ada dua istilah yang memiliki semakna, tetapi karena beda skala perencanaan maka beda penyebutan, dalam pengertian, pada rencana umum yakni RTRW maka peruntukan lahan disebut “kawasan”, sementara dalam RDTR peruntukan tersebut adalah zona, tentu saja masing-masing dengan kedalaman sesuai skala yang digunakan. Agar lebih mudah dipahami, maka zona terbagi atau lebih dirinci menjadi sub zona, dan sub zona lebih dirinci menjadi kegiatan. Trus mungkin ada yang bertanya, apa bedanya dengan tutupan lahan (land cover) atau penggunaan lahan atau penggunaan

⁴³ Ida Ayu Catur Maharani¹, Widiastuti², Ciptadi Trimariantio³, “Kajian Rasio D/H pada Koridor Jalan Laksamana, Kelurahan Seminyak, Kabupaten Badung”. Space. Vol.6 No.2, Oktober 2019

tanah (land use). Yang jelas semua mendiskripsikan ada apa dipermukaan tanah atau lahan yang dalam bahasa tata ruang adalah ruang apa yang digunakan diatas permukaan bumi. Agar tidak terlalu jauh membahas hal ini secara sederhana dapat dijelaskan:

1. Istilah awal yang digunakan adalah tanah dan lahan; tanah digunakan untuk mendiskripsikan bahan atau material, yang bahasa aslinya adalah *soil*, sehingga ada diskripsi tentang jenis tanah, kandungan mineral tanah; sementara lahan menggambarkan hamparannya dan apa peruntukannya – yang bahasa aslinya *land*. Dengan demikian kalau diringkas dalam bahasa sehari-hari penggunaan lahan (*land use*) menunjukkan distribusi yang ada diatas permukaan lahan, misal untuk sawah, perumahan, lapangan olahraga, sedangkan penggunaan tanah merupakan aspek material dari tanah misal untuk tanah urug, timbunan tanah – bukan urugan lahan, atau timbunan lahan. Selanjutnya kalau seseorang memiliki area seluas 300 m², dimana pada lokasi tersebut akan dibuat untuk bangunan rumah – sebagai tempat tinggal, maka sering terjadi kerancuan istilah; orang itu memiliki lahan seluas 300 m² atau memiliki tanah seluas 300 m²?; rasanya yang kedua. Sebaliknya didekat lokasi dimaksud ada area seluas 300 m² juga, dan akan diambil materialnya untuk urugan atau membuat batu-bata, semua sepakat bahwa yang diambil adalah tanah (sebagai material) kan luasnya tidak berkurang.

Apapun ini adalah istilah yang penulis pahami, tentu ada pengertian yang lain.

Untuk menghindari keragaman pendapat tentang tanah dan lahan, maka dalam konteks tata ruang lebih mudah dilihat atau dibaca sebagai tata ruang baik eksisting maupun rencana. Karena rencana tata ruang juga mengatur lahan, maka istilah suatu peruntukan dengan istilah atau kodifikasi kawasan dan zona dan kontekstualnya adalah pola ruang, sesuai dengan hierarki dan skala perencanaan.

2. Untuk memperoleh gambaran tentang pola ruang, maka tahap paling awal adalah mendapat citra dalam klasifikasi Citra Satelit Resolusi Tinggi (CSRT), yang Nampak bangunan dan jalan, sungai dan bidang tanah dengan jelas. Hasil peta citra yang didapat maka digambarkan dalam peta garis (disini tidak dibahas

tentang oktorektifikasi ataupun GCP-ICP), selanjutnya peta garis tersebut diinterpretasikan menjadi peta tutupan lahan. Peta tutupan lahan tersebut menggambarkan apa adanya diatas permukaan lahan dimaksud, dengan istilah pada tutupan lahan, misal, hutan, perkebunan, sawah, permukiman, tanah kosong, tanah berpasir, padang penggembalaan, tegalan, dst.

Dari tutupan lahan tersebut harus diinterpretasikan dan diklasifikasikan dalam zona sesuai kalsifikasi zona rencana tata ruang, tetapi tentang gambaran eksisting. Misal Hutan, perlu diklasifikasikan menjadi hutan lindung, hutan produksi, suaka alam dst, perkebunan – sesuai peruntukan, sawah – pertanian tanaman pangan, permukiman – perumahan, tanah kosong – hortikultura, tanah berpasir – pertanian tanaman pangan/perkebunan – bisa untuk tanaman jarak artinya perkebunan, padang gembalaan – peternakan/perkebunan, tegalan – tanaman pangan/hortikultura. Untuk semua itu memerlukan kesepakatan tentang klasifikasi dan kode zona masing-masing, lihat tabel:

Tabel 4. 1 penyesuaian klasifikasi tutupan lahan – pola ruang eksisting

NO	TUTUPAN LAHAN	PENGUNAAN LAHAN EKSISTIN
1	Hutan Lahan Kering Primer	Hutan Lindung
2	Hutan Lahan Kering Sekunder	Hutan Mangrove
3	Hutan Mangrove Primer	Hutan Rawa
4	Hutan Mangrove Sekunder	Kawasan Konservasi
5	Hutan Rawa Primer	Hutan Produksi Tetap
6	Hutan Rawa Sekunder	Hutan Produksi Konversi
7	Pemukiman	Hutan Produksi Terbatas
8	Bandara/ Pelabuhan	Pemukiman
9	Perkebunan	Perdagangan Jasa
10	Pertambangan	Perkantoran
11	Pertanian Lahan Kering	Industry
12	Pertanian Lahan Kering Campur	Perkantoran
13	Belukar	Sarana Pendidikan
14	Belukar Rawa	Sarana Kesehatan

NO	TUTUPAN LAHAN	PENGUNAAN LAHAN EKSISTEN
15	Rawa	Sarana transportasi (bandara, pelabuhan terminal, dll)
16	Savanna/ Padang Rumput	Sarana peribadatan
17	Sawah	Sarana social budaya
18	Tanah Terbuka	Sarana olahraga
19	Badan Air	Pertanian
20	Badan Jalan	Pertambangan
21	-	Pertanian Lahan Kering
22	-	Sawah
23	-	Pariwisata
24	-	Tanah Terbuka
25	-	Badan air
26	-	Jalan

3. Klasifikasi Zona

Berdasarkan pengkalsifikasian zona yang membentuk pola ruang eksisting, maka tahap selanjutnya adalah menentukan zona – sub zona – kegiatan serta interpretasi masing-masing. Salah satu hal yang perlu ditetapkan adalah, apabila sebuah area ditetapkan sebagai zona atau sub-zona adalah wujud fisiknya ada, memiliki luasan tertentu sehingga dapat dilihat dalam peta. Bila ada obyek tetapi tidak terlihat dalam peta, maka obyek atau lebih tepatnya sebuah kegiatan tersebut masuk dalam zona dan diatur dalam peraturan zonasi.

Merujuk pada Permen ATR/BPN No. 11 tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi dan Penerbitan Persetujuan Subtansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang Permen ATR 11/2021, maka klasifikasi zona dan sub zona adalah sebagai berikut:

a. Zona lindung yang meliputi:

- 1) zona hutan lindung (HL);
- 2) zona lindung gambut (LG);
- 3) zona perlindungan setempat (PS);
- 4) zona ruang terbuka hijau (RTH) yang meliputi:

- a) rimba kota (RTH-1);
 - b) taman kota (RTH-2);
 - c) taman kecamatan (RTH-3);
 - d) taman kelurahan (RTH-4);
 - e) taman RW (RTH-5);
 - f) taman RT (RTH-6);
 - g) pemakaman (RTH-7); dan
 - h) jalur hijau (RTH-8).
- 5) zona konservasi (KS) yang meliputi:
- a) cagar alam (CA);
 - b) cagar alam laut (CAL);
 - c) suaka margasatwa (SM);
 - d) suaka margasatwa laut (SML);
 - e) taman nasional (TN);
 - f) taman hutan raya (THR);
 - g) taman wisata alam (TWA);
 - h) taman wisata alam laut (TWL);
 - i) taman buru (TB);
 - j) suaka pesisir (SPS);
 - k) suaka pulau kecil (SPK);
 - l) taman pesisir (TP);
 - m) taman pulau kecil (TPK);
 - n) daerah perlindungan adat maritim (PAM);
 - o) daerah perlindungan budaya maritim (PBM); dan
 - p) kawasan konservasi perairan (KPR).
- 6) zona hutan adat (ADT);
- 7) zona lindung geologi (LGE) yang meliputi:
- a) keunikan batuan dan fosil (LGE-1);
 - b) keunikan bentang alam (LGE-2);
 - c) keunikan proses geologi (LGE-3); dan
 - d) imbuan air tanah (LGE-4).
- 8) zona cagar budaya (CB);
- 9) zona ekosistem mangrove (EM); dan
- 10) zona badan air (BA) (jika diperlukan pengaturan).

b. Zona budi daya yang meliputi:

- 1) zona hutan produksi (KHP) yang meliputi:
 - a) hutan produksi terbatas (HPT);

- b) hutan produksi tetap (HP); dan
- c) hutan produksi yang dapat dikonversi (HPK).
- 2) zona perkebunan rakyat (KR);
- 3) zona pertanian (P) yang meliputi:
 - a) tanaman pangan (P-1);
 - b) hortikultura (P-2);
 - c) perkebunan (P-3); dan
 - d) peternakan (P-4).
- 4) zona perikanan (IK) yang meliputi:
 - a) perikanan tangkap (IK-1); dan
 - b) perikanan budi daya (IK-2).
- 5) zona pergaraman (KEG);
- 6) zona pertambangan (T) yang meliputi:
 - a) pertambangan mineral radioaktif (MRA);
 - b) pertambangan mineral logam (MLG);
 - c) pertambangan mineral bukan logam (MNL);
 - d) peruntukkan pertambangan batuan (MBT);
 - e) pertambangan batubara (BR);
 - f) pertambangan minyak dan gas bumi (MG); dan
 - g) panas bumi (PB).
- 7) zona pembangkitan tenaga listrik (PTL);
- 8) zona kawasan peruntukan industri (KPI).
- 9) zona pariwisata (W);
- 10) zona perumahan (R), yang meliputi:
 - a) perumahan kepadatan sangat tinggi (R-1);
 - b) perumahan kepadatan tinggi (R-2);
 - c) perumahan kepadatan sedang (R-3);
 - d) perumahan kepadatan rendah (R-4); dan
 - e) perumahan kepadatan sangat rendah (R-5);
- 11) zona sarana pelayanan umum (SPU), yang meliputi:
 - a) sarana pelayanan umum skala kota (SPU-1);
 - b) sarana pelayanan umum skala kecamatan (SPU-2);
 - c) sarana pelayanan umum skala kelurahan (SPU-3);
dan
 - d) sarana pelayanan umum skala RW (SPU-4).
- 12) zona terbuka non hijau (RTNH);
- 13) zona campuran (C), yang meliputi:
 - a) campuran intensitas tinggi (C-1); dan

- b) campuran intensitas menengah/ sedang (C-2)
- 14) zona perdagangan dan jasa (K), yang meliputi:
 - a) perdagangan dan jasa skala kota (K-1);
 - b) perdagangan dan jasa skala WP (K-2); dan
 - c) perdagangan dan jasa skala SWP (K-3).
- 15) zona perkantoran (KT);
- 16) zona pengelolaan persampahan (PP);
- 17) zona transportasi (TR);
- 18) zona pertahanan dan keamanan (HK);
- 19) zona peruntukkan lainnya (PL) yang meliputi:
 - a) tempat evakuasi sementara (PL-1);
 - b) tempat evakuasi akhir (PL-2);
 - c) instalasi pengolahan air minum (IPAM) (PL-3);
 - d) instalasi pengolahan air limbah (IPAL) (PL-4);
 - e) pengembangan nuklir (PL-5); dan
 - f) pergudangan (PL-6)
- 20) Badan jalan (BJ) (jika diperlukan pengaturan).

Salah satu bagian penting dari klasifikasi zona, sub zona dan kegiatan ini adalah pemahaman terhadap wujud atau kondisi fisik dimaksud. Sebagai contoh, Zona lindung sebagai hutan mangrove, tentu semua sepakat bahwa hutan mangrove dimaksud adalah tanaman yang hidup di perbatasan antara darat dan laut, seperti bakau (*rhizophora* spp.), [api-api](#) (*avicennia* spp.) dan [pidada](#) (*sonneratia* spp.), [kendeka](#) (*bruguiera* spp.) [nirih](#) (*xylocarpus* spp.). Dari lokasi, bentuk dan wujud tanaman mudah dikenali bahwa itu adalah jenis mangrove.

Beberapa fungsi zona yang dijabarkan dalam zona memerlukan “terjemahan” secara lebih khusus karena pengertian umum sering berbeda dengan kriteria yang ditetapkan dalam klasifikasi zona dalam RDTR. Sebagai salah satu contoh dan paling mudah dilihat adalah zona perumahan, semua sepakat bahwa perumahan misal kampung, perumahan oleh pengembang dan sejenisnya adalah termasuk zona perumahan. Zona perumahan

dibagi menjadi sub zona berdasarkan tingkat kepadatan bangunan, yakni ⁴⁴:

- a. kepadatan sangat tinggi (R-1), zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan diatas 1000 (seribu) rumah/hektar
- b. kepadatan tinggi (R-2), zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan 100 (seratus)-1000 (seribu) rumah/hektar zona peruntukan hunian dengan luas persil dari 60 m2 sampai dengan 150 m2
- c. kepadatan sedang (R-3), zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan 40 (empat puluh)-100 (seratus) rumah/hektar zona peruntukan hunian dengan luas persil dari 150 m2 sampai dengan 250 m2
- d. kepadatan rendah (R-4), dan zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan dibawah 10 (sepuluh)-40 (empat puluh) rumah/hektar zona peruntukan hunian dengan luas persil dari 150 m2 sampai dengan 250 m2
- e. kepadatan sangat rendah (R-5); zona dengan wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan di bawah 10 (sepuluh) rumah/hektar zona peruntukan hunian lebih besar dari 350 m2

Selanjutnya adalah bagaimana menginterpretasikan zona perumahan diatas? Seperti apa perwujudan perumahan dimaksud? Ambil salah satu contoh, perumahan kepadatan sangat tinggi, bagaimana interpretasi kita terhadap perumahan kepadatan sangat tinggi ini, apakah perumahan yang diklasifikasikan perumahan dengan sebagai rumah sangat sederhana, dengan ukuran 30/60 dan jalan sempit sekitar 3 – 4 m dan nyaris tidak ada fasilitas umum dan taman, atau kampung yang sangat sangat padat? Bila kita menggunakan ukuran standard, dalam konteks perencanaan tentunya, pada 1 Ha lahan perumahan, maka secara umum, proporsi pembagian luas rata-rata adalah 60% untuk rumah-rumah, 20% untuk jalan dan

⁴⁴ Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, Dan Rencana Detail Tata Ruang

drainase, 10 – 15% untuk fasilitas umum termasuk fasilitas perniagaan dan balai RW misalnya dann antara 5 – 10 % untuk ruang terbuka hijau. Dengan demikian lahan efektif untuk rumah-rumah adalah 60% atau 6.000 m². Secara definisi perumahan kepadatan sangat tinggi adalah per Ha lahan digunakan untuk lebih dari 1.000 unit rumah, misal diambil jumlah 1.500 unit rumah; maka lahan efektif 6.000 m² digunakan untuk rumah 1.500 unit, yang artinya setiap rumah – pengertiannya adalah satu kapling memiliki luas 6.000 : 1.5000 adalah 4 m²/kapling. Bila KDB tinggi digunakan yakni 75%, maka setiap kapling hanya memiliki luas rumah 3m². Bila digunakan rumah bertingkat (susun atau apartemen dengan luas min 27 m²), maka pada area dimaksud hanya layak untuk bangunan bertingkat dengan jumlah lantai bangunan 9 lantai. Tetapi bila KDB dibuat rendah yakni 50%, maka area dimaksud adalah untuk bangunan dengan jumlah lantai bangunan 15 lantai. Artinya sub-zona perumahan kepadatan tinggi dalam klasifikasi perencanaan adalah area berupa apartemen dengan ketinggian lantai bangunan antara 9 – 15 atau bisa lebih.

Bagaimana perumahan kepadatan tinggi dengan jumlah unit rimah antara 100 – 1.000 unit rumah/Ha. Dengan menggunakan asumsi yang sama yakni untuk rumah-rumah adalah 60% atau 6.000 m², dan untuk Prasarana – Sarana dan Utilitas adalah 40%. Secara definisi perumahan kepadatan tinggi adalah per Ha lahan digunakan untuk 100 – 1.000 unit rumah/Ha, misal diambil jumlah 600 unit rumah; maka lahan efektif 6.000 m² digunakan untuk rumah 600 unit, yang artinya setiap rumah – pengertiannya adalah satu kapling memiliki luas 6.000 : 600 adalah 10 m²/kapling. Bila KDB tinggi digunakan yakni 60%, maka setiap kapling hanya memiliki luas rumah 6 m². Bila digunakan rumah sedikit lebih besar, yakni 30 m², maka pada area dimaksud hanya layak untuk bangunan bertingkat dengan jumlah lantai bangunan 5 lantai. Dalam klasifikasi ini dengan kebutuhan luas rumah yang sama, maka apabila digunakan angka maks yakni 1.000 unit rumah/Ha, maka area dimaksud adalah suatu bangunan dengan ketinggian lantai 10 lantai. Bila sebaliknya jumlah unit bangunan adalah 100 unit maka luas setiap kapling

adalah 60 m², artinya bisa berupa RSS tipe 30/60. Jadi kepadatan bangunan ini dapat diinterpretasikan sebagai perumahan berupa rumah susun atau apartemen 5 – 10 lantai, atau rumah sangat sederhana 30/60; bisa juga dibuat 60/120 dengan catatan pemilik lantai pertama dan kedua berbeda, atau ada dua rumah tangga, dan ini sangat jarang atau mungkin belum ada.



(1) Kampung rusun lt 5 (2) Apartemen 19 lantai (3) Bangunan dua lantai

Gambar 4. 43 Tingkat Kepadatan Bangunan

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

Bagaimana untuk zona yang lain, perdagangan-jasa misalnya, zona ini dibagi menjadi sub-zona berdasarkan skala pelayanan, yakni skala kota, BWP dan Sub-BWP. Pada skala kota yakni dengan notasi K-1 didefinisikan sebagai peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan kota. Adapun kriteria perencanaannya adalah:

- a. lingkungan dengan tingkat kepadatan tinggi, sedang, dan rendah dan akan diatur lebih lanjut didalam peraturan zonasi
- b. lingkungan yang diarahkan untuk membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan bangunan bangunan tunggal
- c. skala pelayanan perdagangan dan jasa yang direncanakan adalah tingkat nasional, regional, dan kota
- d. jalan akses minimum adalah jalan kolektor
- e. tidak berbatasan langsung dengan perumahan penduduk

Masalahnya adalah, bagaimana perwujudan perdagangan dan jasa skala kota dimaksud, dan bagaimana bila dilihat dari kondisi perkotaan dan ukuran masing-masing?

Pada kota metropolitan misalnya Surabaya, terdapat 12 Unit Pengembangan (UP) dimana setiap UP memiliki pusat; dalam RTRW Kota Surabaya ditetapkan bahwa Surabaya menjadi kota Jasa skala Nasional dan International. Sebagai pusat utama dan bergengsi bagi Kota Surabaya adalah Tunjungan dan sekitarnya, akan tetapi Surabaya juga memiliki pusat-pusat perdagangan skala besar seperti Pasar Grosir Surabaya (PGS), Pasar Atom, Jembatan Merah dan sekitarnya, serta rencana pengembangan pusat perdagangan jasa skala besar di Kedungcowek pada kaki jembatan Suramadu. Dukungan lain adalah gerbang ekspor – import melalui pelabuhan Tanjung Perak yang diperluas pada Kali Lamong, maupun dukungan kawasan industri. Untuk Kota Surabaya bisa dilihat pusat perdangan berwujud mall (super mal) pasar grosir dsb. Bagaimana pusat perdagangan skala kota juga, dengan status kota sebagai PKN untuk Kota Malang misalnya, Boleh dikatakan pusat perdagangan menyebar, seperti Pasar Induk Gadang, pusat perbelanjaan dan grosir sepanjang jalan Pasar Besar dan Kiyai Tamin, beberapa mall berada sekitar alun-alun, ada juga mall yang tersebar di beberapa lokasi lainnya. Dengan demikian maka sangat diperlukan pemahaman tentang karakter zona sesuai dengan perkembangan dan ukuran perkotaan masing-masing, sehingga perdagangan-jasa sesame K1, antara satu perkotaan dengan lainnya sangat berbeda ukuran dan wujud fisiknya.



Gambar 4. 44 Toko Grosir Pasar Besar Kota Malang
Sumber: Koleksi Pribadi, 2023

Lokasi yang berbeda, misalnya pada BWP Tenggaraong, pusat perdagangan terbagi menjadi tiga, yakni sekitar Pasar Tanggaarung, Pasar Mangkurawang dan pada tepian Mahakam. Khusus untuk di area tepian Mahakam, maka pusat pernelanjaan juga ditencanakan sebagai pusat wisata menikmati pemandangan Pulau Kumala dan tepian Mahakam, area wisata dan bersantai juga sangat potensial dikembangkan sebagai wisata belanja sambil berjalan kaki.



(1) Pasar Tangga Arung



(2) Pasar Mangkurawang

Gambar 4. 45 Pasar di WP Perkotaan Tenggaraong

Sumber: Draft RDTR WP Perkotaan Tenggaraong Tahun 2019

Demikian selanjutnya, yang pada intinya zona dan sub zona sampai kegiatan perlu diinterpretasikan perwujudannya, sesuai dengan karakter dan skala perkotaan atau BWP masing-masing, serta bagaimana peluang pengembangan yang akan datang.

1. Zona Campuran dan Pertampalan

Apakah zona itu berdiri sendiri atau bisa ganda atau bahkan lebih? Untuk memudahkan pengaturan maka zona tunggal sudahtentu lebih mudah diinterpretasikan dan diatur, akan tetapi perkembangan perkotaan memiliki tuntutan yang berbeda, yakni keberadaan zona campuran semakin berkembang pesat dan akan semakin mewarnai pada masa yang akan datang. Zona campuran yang sederhana dan muncul dalam awal perencanaan adalah adanya ruko (rumah-toko). Konsep ini jelas ditujukan pada upaya membuat kedekatan antara usaha perdagangan (eceran) dan jasa yang menyatu dengan tempat tinggal. Terbanyak bangunan ini dua lantai, perkembangan selanjutnya ada yang tiga atau empat lantai. Pemberian nama ruko jelas menunjukkan

adanya fungsi campuran dalam satu bangunan, hanya perkembangan di lapangan sebagian besar fungsinya adalah untuk tempat usaha, sehingga dalam klasifikasi zona bukan zona campuran tetapi termasuk dari perdagangan jasa. Sebenarnya daripada diberi nama ruko yang akhirnya digunakan untuk tempat usaha, maka nama yang menempel tetap ruko akan tetapi dalam klasifikasi zona sebagai zona perdagangan-jasa.



(1)



(2)

Gambar 4. 46 Zona Campuran

(1) : Ruko 2 Lt, (2) : Ruko 3 Lt

Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

Demikian juga dengan zona pertampalan, artinya pada satu Zona dapat diberi lebih dari satu "atribut". Misalnya terdapat sebuah blok yang terdiri atas beberapa bangunan, pada blok tersebut ternyata dapat diberi "atribut" misal sebagai perumahan atau perkantoran atau perdagangan jasa, tetapi pada area dan blok yang sama juga merupakan bangunan atau kawasan cagar budaya dan sekaligus sebagai area untuk pariwisata. Untuk itu perlu dikenali konsep dasar zona campuran dan zona pertampalan ini.

Dalam Permen ATR 11/2021, disebutkan bahwa zona campuran dapat berupa perumahan dan perdagangan/jasa, perumahan dan perkantoran, perdagangan/jasa dan perkantoran. Dengan kata lain Peruntukan ruang yang direncanakan terdiri atas minimal 3 fungsi (campuran hunian dan non-hunian) dengan luas 0,5-60

Ha, dengan kepadatan menengah hingga tinggi yang terintegrasi baik secara fisik maupun fungsi, dalam bentuk vertikal, horizontal, atau kombinasi keduanya, berkesesuaian, saling melengkapi, saling mendukung terhubung antara satu dengan lainnya sebagai satu kesatuan, serta merupakan kawasan ramah pejalan kaki, dan dilengkapi oleh prasarana dan sarana yang memadai. Zona campuran telah dijelaskan pada permen ATR sebelumnya bahwa zona campuran adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung beberapa peruntukan fungsi dan/atau bersifat terpadu, seperti perumahan dan perdagangan/jasa; perumahan dan perkantoran; perkantoran perdagangan/jasa. Untuk memudahkan mengidentifikasi ini dapat diberikan ilustrasi sebagai berikut: pada sebuah blok bila dilihat pada setiap ruas jalan atau pada batasan tertentu akan nampak banyak bangunan dengan berbagai fungsi. Sebagai contoh akan diambil dua fungsi yakni suatu blok yang nampak susunan bangunan kompak dan dapat dilihat sebagai satu kesatuan, terdapat perdagangan jasa, misal pertokoan, ruko dan mall bersebelahan dengan perkantoran, maka pada area dimaksud dapat didelineasi sebagai zona campuran.



Gambar 4. 47 Contoh kantor-Perdagangan Jasa
Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

Selanjutnya zona campuran juga dapat dilihat dari sebuah bangunan besar yang saling terhubungkan dan pada bangunan tersebut terdapat beberapa fungsi sekaligus, seperti perdagangan – jasa dengan wujud mall, perumahan dengan wujud apartemen dan pendidikan dengan wujud perguruan tinggi. Juga terdapat fungsi campuran antara perumahan dan perjas, dimana perumahan berupa apartemen dan bagian dari apartemen tersebut difungsikan sebagai hotel atau setidaknya sewa unit, yang fungsinya seperti hotel



Gambar 4. 48 Contoh Perdagangan jasa – Pendidikan
Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

Untuk penentuan zona pertampalan ini maka perlu disepakati, mana zona dasar, dan mana zona yang memiliki fungsi lain sebagai atribut dari zona dimaksud. Untuk itu perlu dilihat fungsi dasar ketika bangunan atau kawasan tersebut dikembangkan, dan selanjutnya zona apa yang ikut atau menempel pada zona asal. Sebagai contoh adalah area pada Jalan Ijen Malang dan sekitarnya atau lebih sering disebut dengan jalan dengan nama-nama gunung. Pada jalan Ijen misalnya Nampak sederet bangunan, yang dibangun pada zaman Belanda.

Memilik sejarah dan apa yang menjadi fungsi utama dari bangunan tersebut diadakan adalah untuk penyediaan rumah bagi orang Belanda (elit) yang ada di Kota Malang, dan sampai saat ini juga digunakan sebagai tempat tinggal, maka sudah tentu area Jalan Ijen diklasifikasikan sebagai zona perumahan. Karena perumahan ini merupakan peninggalan Balanda dan ditetapkan sebagai cagar budaya, dan pada dasarnya tidak boleh dilakukan perumabahn bentuk dan tampilan bangunan maka termasuk zona lindung cagar budaya. Lebih lanjut lagi Perumahan yang dijadikan

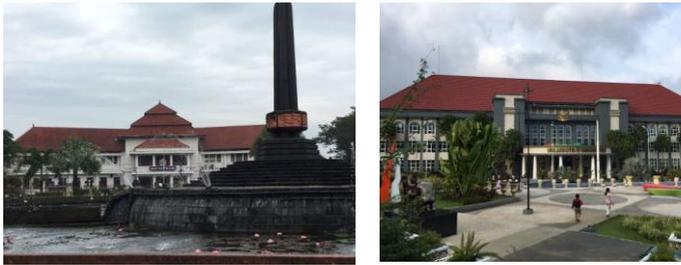
cagar budaya ini, terpelihara, juga dilengkapi dengan trotoar dan terdapat taman sebagai median jalan, maka secara umum area ijen dan sekitarnya menjadi menarik, dan juga digunakan sebagai zona pariwisata. Dengan demikian terdapat tiga zona, yakni perumahan, cagar budaya dan pariwisata.

Dalam penentuan klasifikasi zona, maka diantara ketiga zona ini harus dipilih salah satu zona, yakni yang menjadi fungsi utama kawasan. Tentu saja fungsi utama adalah sebagai tempat tinggal, maka area ini menjadi zona perumahan, kepadatan sangat rendah, sedangkan cagar budaya adalah zona pertampalan atau atribut, yang pengaturannya ada dalam peraturan zonasi tentang kemungkinan perubahan dan pengendalian zona perumahan untuk tidak boleh membuat perubahan tampilan bangunan. Demikian juga zona wisata menjadi zona pertampalan yang mengatur bahwa perumahan dan berbagai fungsi di Jalan ijen mempunyai nilai sebagai zona wisata,, dan diatur lebih lanjut dalam peraturan zonasi.



Gambar 4. 49 Jalan Ijen Kota Malang
Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

Beberapa area lain juga banyak yang memiliki fungsi serupa, zona Perkantoran di Surabaya, Kantor Gubernur Jatim, Kantor Walikota Surabaya, dan juga Balai Kota Malang misalnya mempunyai fungsi dasar sebagai perkantoran, yang juga merupakan bangunan cagar budaya dan juga sebagai penunjang wisata sejarah. Dengan demikian sebagai zona area ini termasuk zona perkantoran, dan dilindungi karena memiliki nilai sejarah dan sebagai aset wisata sekaligus, sehingga cagar budaya dan wisata merupakan zona pertampalan bagi zona perkantoran



Gambar 4. 50 Balai kota Malang dan Balai Kota Batu
Sumber: Koleksi Pribadi, 2021

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, T dan Alfian, F.(2018) kampung tematik sebagai bentuk partisipasi masyarakat dalam permasalahan permukiman kumuh di kota Malang, jurnal WAHANA
- Anisa, M. (2015). Kajian Penyusunan RTBL Sub WP Prioritas Pada WP Malang Tengah, Jurnal Pangripta. Vol.1, No.1, Bidang Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah Kota Malang.
- Branch, Melville C. (1995). Perencanaan Kota Komprehensif: Pengantar dan Penjelasan. Terjemahan. Yogyakarta: Gajah Mada University Press
- Budihardji, E. (1997) Tata Ruang Perkotaan Bandung: PT Alumni
- Cardona, D. (2020). Strategi komunikasi pembangunan dalam penataan pedagang kaki lima, Surabaya: Scopindo media pustaka
- Goenmiandri, B, Silas J dan Supriharjo, R. (2010). Konsep Penataan Permukiman Bantaran Sungai di Kota Banjarmasin berdasarkan Budaya Setempat. Prosiding Seminar Nasional Sustainable Urbanism UNDIP 2012
- Hamidah N,dkk (2017) Analisis Kampung Pahandut Sebagai Permukiman Tepi Sungai Berkelanjutan, jurnal TATA LOKA - VOLUME 19 NOMOR 3
- Iskandar, Y. .(2021) Pengetahuan Petani Tentang Alih Fungsi Lahan Sawah,Kota Bandung:Media Sains Indonesia ISBN 978623
- Julisa, Parjito dan Putra D F. (2019) Persepsi dan partisipasi masyarakat kawasan kampung warna-warni terhadap upaya perbaikan.Jurnal pendidikan dan ilmu geografi.
- Khambali, I. (2017).Model Perencanaan Vegetasi Hutan Kota.Yogyakarta:Andi

- Kohirul M, Yudana Galing dan Rahayu Paramita (2019) faktor utama pemilihan lokasi kafe di kota Surakarta jurnal desa-kota
- Levi-Straus, Clade. (1963). *Structural Anthropoloy*. Basic Book New York
- Maharani, Ida Ayu Catur., Widiastuti., Trimariato, Ciptadi. (2019). Kajian Rasio D/H pada Koridor Jalan Laksamana, Kelurahan Seminyak, Kabupaten Badung. *Space*. Vol.6 No.2, Oktober
- Maria R.P., dkk. (2018). Analisis Daya Dukung Dan Daya Tampung Lahan Di Kecamatan Malalayang Kota Manado. *MEDIA MATRASAIN*. Vol. 15, No.2
- Martono A.P. (2008). Keterkaitan Antar Sektor Ekonomi Dan Antar Daerah Di Wilayah Kedungsepur. Tesis.
- Mrabawani & Hadi. (2020). Analisis Pusat Pelayanan Dan Interaksi Ruang Di Kabupaten Bojonegoro, *Jurnal Geografi*, Vol. 9, No. 2: 73-82, Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponesgoro Semarang
- Muta'ali L dan Nugroho A. R. (2019). Perkembangan program penanganan permukiman kmuh di Indonesia dari masa ke masa Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Naltri Andre W., & Linda T. (2020). Analisis Hirarki Pusat-Pusat Kegiatan di Kota Manado. *Jurnal Spasial*, Vol. 7, No.2, Prodi Perencanaan Wilayah & Kota, Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangin.
- Nurhidayati, E. (2021). *Kebertahanan Permukiman di Tepian Air Kota Pontianak*, Yogyakarta: Deepublish
- Pawitro, Udjianto Pawitro. (2015). *Preservasi –Konservasi Bangunan Bersejarah dan Pengelolaan Kawasan Kota Lama*. Simposium Nasional RAPI XIV-2015FT UMS

- Rahayu M. J. (2020) Stabilisasi pedagang kaki lima di ruang public kota Surakarta : strategi informalitas perkotaan yang berkeadilan
- Rustiadi, E. Saefulhakim, S dan Panuju, D,R. (2017) Perencanaan dan Pengembangan Wilayah.Jakarta:Yayasan Pustaka Obor Indonesia Sitorus S.R.P.(2019).Penataan Ruang.Bogor.IPB Press
- Samadhi, T.N. (2004). Perilaku Dan Pola Ruang. Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPM) Jurusan Teknik Planologi, Institut Teknologi Nasional Malang
- Silondae, Sutami. (2016). Keterkaitan Jalur Transportasi Dan Interaksi Ekonomi Kabupaten Konawe Utara Dengan Kabupaten/Kota Sekitarnya. Jurnal Progres Ekonomi Pembangunan. Volume 1, Nomor 1
- Sinery,A.S , Agrianto, R. Rhawarin Y.Y dan Pedey H.F.Z. (2015). Potensi dan strategi Pengelolaan Hutan Lindung Wosi Rendani. Yogyakarta: Deepublish
- Subadyo, Tutut A. (2009) Penilaian Estetika Visual Lansekap Koridor Jalan di Kawasan Civic Center Tugu Alun-Alun Bunder Kota Malang. Jurnal Tesa Arsitektur. Vol.7 No. 1.
- Sugiyanto. (2020) skema inovatif model pengembangan kampung tematik, Yogyakarta : Deepublish
- Suriandjo, Hendrik S. (2017). Model Penataan Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusat Kota Tumpaan Kabupaten Minahasa Selatan, Jurnal Arsitektur, Vol. 6, No. 1, Dosen Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas Nusantara Manado.
- Surjaningsih, D.R dkk (2021),*Tata Ruang Pertanian Kota*. Medan:Yayasan Kita Menulis ISBN 978 623 342 071 6
- Tallo,A.J, Pratiwi,Y dan Astutik I. (2014). Identifikasi Pola Morfologi Kota (Sebagian KecamatanKlojen Di Kota Malang). Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota. Vol. 25 No. 3

Ute, lies., Pawit, m yusup dan agung, rusman. (2019) komunikasi budaya dan dokumentasi kontemporer bandung:unpadpress

Yetti, Aproditas Emma. (2018). Preservasi Kawasan Perdagangan Kotagede Yogyakarta dengan Pendekatan Adaptive Reuse. Jurnal Arsitektur dan Perencanaan. Vol.1 No. 1, 2018 dan

Yunus, Hadi Sabari. (2000). Buku Struktur Tata Ruang Kota. Yogyakarta: Pustaka Pelajar

PERATURAN

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2020 Tentang Pedoman Penyusunan Basis Data Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten Dan Kota, Serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota

Peraturan Menteri Dalam Negeri RI No. 4 Tahun 2019 tentang Tata Cara Peran Masyarakat dalam Perencanaan Tata Ruang di Daerah Pasal 6,

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.20/prt/m/2007 tentang teknik analisis aspek fisik & lingkungan, ekonomi serta sosial budaya dalam penyusunan rencana tata ruang

Peraturan Menteri Pertanian Nomor: 07/Permentan/Ot.140/2/2012 tentang Pedoman Teknis Kriteria Dan Persyaratan Kawasan, Lahan, Dan Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Kepmen Nomor 1 Tahun 2019 tentang Pedoman Fasilitas Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Peraturan Pemerintah No.68 Tahun 2010 Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Pasal 31

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana, Pasal 13 dan pasal 76, pasal 80

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang pada pasal 15, pasal 17 dan pasal 27

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2002 Tentang Hutan Kota

Permen ATR Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, Dan Rencana Detail Tata Ruang

Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, konsideran menimbang dan pasal 6

BIOGRAFI



1. Nama : Ibnu Sasongko
2. Tempat / Tanggal Lahir : Malang, 08 September 1959
3. Alamat : Jl Bendungan Bening 56 Malang
4. Tlp : 08121745725
5. e-mail : ibnukoko59@gmail.com
6. Pekerjaan : Dosen Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Nasional - Malang
7. Kebangsaan : Indonesia
8. Pendidikan : S1 Planologi ITB Tahun 1985
: S2 Perancangan Kota - Arsitektur ITS Tahun 1998
: S3 Permukiman – Arsitektur ITS tahun 2006
9. Keanggotaan dalam organisasi profesi : Ikatan Ahli Perencanaan (IAP)
Strata: Ahli Utama
10. Keanggotaan dalam profesi keahlian dikeluarkan oleh : Badan Perencanaan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional Sertifikasi Ikatan Ahli
11. Pengalaman kerja Profesional :
Sejak 1985 terlibat dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, Kabupaten, Provinsi, Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, Rencana Tata Ruang Kawasan Pariwisata, Rencana Tata Ruang Kawasan Pesisir dan Pulau – Pulau Kecil, Rencana Tata

Ruang Desa, RPJP, RPJM dan sejenis di berbagai wilayah di Indonesia

Adapun beberapa kegiatan diantaranya adalah menjadi team leader dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah di: Provinsi Papua, Provinsi Papua Barat, Nusa Tenggara Barat, Jawa Timur, Kota Surabaya, Kota Malang, Kota Madiun, Kota Batu, Kabupaten Malang, Kabupaten Nganjuk, Kabupaten se Pulau Sumba, dll; Perencanaan Kawasan Pariwisata, Perencanaan Kawasan Perdesaan, Kawasan Strategis Lingkungan, Rencana Pembangunan Jangka Panjang, Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Integrasi Rencana Pembangunan dan Rencana Tata Ruang Wilayah, serta perencanaan Tata Ruang di berbagai wilayah lain di Indonesia.

Menjadi Nara sumber dalam beberapa kegiatan Penataan Ruang, antara Lain: Kementrian

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kementrian Dalam Negeri, Provinsi Jawa Timur, Provinsi Kalimantan Tengah, Kabupaten Malang, Kabupaten Sumba Barat Daya, Kabupaten Tabalong, dan beberapa wilayah lain di Indonesia

Beberapa kali menjadi Key note Speaker secara nasional dan international, antara lain : International Symposiun - The Models of Kampung Improvement Program In Supporting Sustainable Development, The Role Of Kampung Heritage as An Urban Tourism Object, (Case Study: Kampung Kayutangan Malang – East Java), Key note Speaker: Seminar Nasional: Revolusi Industri dan Perubahan Paradigma Perencanaan Tata Ruang, Juga menjadi pembicara dalam beberapa seminar nasional dan internasional.