



## Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kabupaten Maros

Yusdianto Haryo Soeroso, S.T, M.T  
Dosen Arsitektur UPB  
Feny Ida Pratiwi  
Mahasiswa Prodi Arsitektur  
Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik (FT)  
Universitas Pelita Bangsa  
E-mail : [fenyidapратиwi@gmail.com](mailto:fenyidapратиwi@gmail.com)

### ABSTRACT

*The RTBL which is operational in the study area will greatly facilitate city managers to direct the growth of the physical elements of the city which are developed by the community, private sector and government. The substance contained in the RTBL must be a means to achieve development that can prosper the community and take into account environmental sustainability aspects. Especially in areas with old settlements and villages, a socio-cultural approach is needed so that it can avoid the impact of "people outside the plan", which will cause people to feel isolated in their own environment. The plan and direction of the built masses (solid) and spaces that are not suitable for designation (dysfunction) must be integrated in a development scenario guided by a spatial plan at a more macro level.*

*Keywords: RTBL, Physical, Space*

### ABSTRAK

RTBL yang bersifat operasional pada kawasan studi akan sangat memudahkan pengelola kota untuk mengarahkan pertumbuhan unsur-unsur fisik kota yang dikembangkan oleh masyarakat, swasta maupun pemerintah. Substansi yang termuat dalam RTBL haruslah dapat menjadi sarana untuk mencapai pembangunan yang dapat mensejahterakan masyarakat serta mempertimbangkan aspek keberlanjutan lingkungan. Khusus pada kawasan yang terdapat permukiman maupun kampung-kampung lama, diperlukan pendekatan sosial budaya sehingga dapat menghindarkan dampak berupa "people outside the plan", yang akan menyebabkan masyarakat merasa terasing dalam lingkungannya sendiri. Rencana dan arahan massa terbangun (*solid*) serta ruang-ruang tidak sesuai peruntukan (*difungsi*) harus terintegrasi dalam satu skenario pembangunan yang berpedoman pada rencana tata ruang dalam tingkat yang lebih makro.

Kata kunci: RTBL, Fisik, Ruang



## Pendahuluan

Kabupaten Maros secara perlahan sudah mengalami proses perkembangan wilayah yang mulai pesat baik dalam aspek fisik maupun non fisik. Pembangunan fisik kota ditandai dengan bertambahnya ruang terbangun dan penambahan prasarana kota seperti jalan, listrik, air bersih, telepon, pelayanan persampahan, drainase dan lain sebagainya. Faktor yang sangat mempengaruhi perkembangan kota adalah pemanfaatan ruang dan tata nilai kawasan yang sesuai dengan fungsinya. Pengaruh timbal balik antara pertumbuhan penduduk dan penyediaan sarana prasarana kota harus diikuti dengan penyediaan perangkat perencanaan tata ruang kota yang mampu mengendalikan dampak yang dapat terjadi.

Rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan Pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) memberikan arahan pengendalian pemanfaatan ruang dan menindak lanjuti rencana rinci tata ruang, serta sebagai panduan rancangannya. Dengan demikian RTBL akan memberikan arahan terhadap wujud penataan lahan, ragam arsitektural dan bangunan-bangunan sebagai hasil rencana teknis/rancangan bangunan (building design), terutama pada kawasan/daerah tertentu yang memiliki karakter khas seperti dimaksud di atas.

Tindakan yang dilakukan guna mengakomodasi perkembangan intensitas perkembangan dan efektifitas ruang dalam kota, maka Kabupaten Maros merencanakan untuk mendesain salah satu kawasan perkotaan yang ada di Kabupaten Maros yaitu Kawasan Perkotaan Barandasi yang masuk dalam administrasi Kecamatan Lau, Kelurahan Maccini Baji. Kawasan Perkotaan tersebut berada di lokasi yang strategis yang berpotensi besar dalam perubahan wajah kota dan peningkatan nilai lebih secara signifikan dari keberadaannya saat ini.

Rencana desain kawasan perkotaan Barandasi akan sangat mempengaruhi arah perkembangan kawasan ke depannya serta merubah karakter suatu wilayah. Ruang di sekitar wilayah pengembangan akan dengan cepat menjelma berubah menyesuaikan guna lahan dominan yang ada, terkadang dapat merubah fungsi ruang dan fungsi lahan, yang jauh berbeda dari fungsi sebelumnya.



Rencana desain kawasan ini akan membawa perubahan sosial, ekonomi, budaya serta pola hidup penduduk disekitar kawasan pembangunan. Perubahan akibat pembangunan dapat bersifat positif maupun negatif. Untuk mereduksi pengaruh negatif yang terjadi, maka diperlukan perangkat yang dapat mengendalikan perubahan tata ruang pada kawasan yang menjadi lokasi pembangunan tersebut. Perangkat tata ruang yang dapat menjangkau dalam skala mikro kawasan dan dapat menjadi *urban design development guidelines* adalah Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

Kabupaten Maros saat ini telah memiliki perangkat rencana tata ruang yang dapat menjadi acuan dalam menyusun RTBL Kawasan Perkotaan Barandasi. Rencana tata ruang tersebut adalah Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Maros tahun 2010-2030 yang sudah memiliki kekuatan hukum menjadi Peraturan Daerah Kabupaten Maros. Dengan demikian, RTBL pada Kawasan Perkotaan Barandasi menjadi panduan operasional arahan pengembangan ruang pada kawasan yang menjadi lokasi pembangunan kawasan perdagangan jasa dan kawasan perkantoran swasta. RTBL ini akan menjembatani perencanaan kota dua dimensional dengan perancangan teknis tiga dimensional.

## Tinjauan Kebijakan

Dalam penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), kebijakan yang dituangkan dalam program-program pembangunan ditunjang oleh usaha-usaha pengarahan, pengendalian dan pengawasan. Oleh karena itu perlu adanya pemantapan terhadap perundang-undangan dan peraturan yang mendukung. Landasan Hukum yang dipergunakan untuk menyusun Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Perkotaan Barandasi, antara lain:

1. Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya;
3. Undang-Undang Republik Indonesia No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan
4. Bencana
5. Undang-undang RI No. 26 Tahun 2007, tentang Penataan Ruang;
6. Undang-undang RI No. 28 Tahun 2002, tentang Bangunan Gedung;
7. Undang-Undang Republik Indonesia No. 23 Tahun 1997 tentang Lingkungan Hidup;
8. Peraturan Presiden No. 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah;
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 15 Tahun 2010 tentang
10. Penyelenggaraan Penataan Ruang



# ATAP

Jurnal Arsitektur dan Perencanaan  
ISSN : 2614-3755 (Cetak)  
Vol.VI No.1, September 2018

11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
12. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan
13. Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
14. Peraturan Menteri PU Nomor 29/PRT/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
17. Peraturan Menteri PU Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Persyaratan Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;
18. SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan;
19. Surat Edaran Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 01/SE/DC/2009 perihal Modul Sosialisasi Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
20. Peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah setempat; dan Peraturan daerah tentang bangunan gedung.

## KONSEP/STRATEGY PEMBANGUNAN

### Sistematika Pedoman Pengelolaan Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan

#### Kawasan Perkotaan Barandasi

PERATURAN UMUM	
Peraturan Operasional Penggunaan, dan Pemanfaatan, dan Penjaminan	<ul style="list-style-type: none"><li>→ Penjaminan atas hak anah dan hak pakai</li><li>→ Hak dan kewajiban berbagai pelaku</li><li>→ Penggunaan yang diijinkan dan yang terlarang</li><li>→ Pemeliharaan kondisi properti</li><li>→ Pengelaolaan dan penataan lansekap, ruang terbuka, dan fasilitas umum/sosial</li><li>→ Pembangunan tanpa ijin (pembangunan liar)</li><li>→ Pemeliharaan ruang terbuka dan fasilitas umum lingkungan</li><li>→ Pembiayaan pemeliharaan dan perbaikan</li><li>→ Penegakan hukum (law enforcement) pengelolaan</li></ul>
PERATURAN KHUSUS PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN	
Peraturan Penggunaan dan Pemanfaatan Kaveling dan Ruang Publik	<ul style="list-style-type: none"><li>→ Koordinasi persetujuan dan persyaratan penggunaan</li><li>→ Manajemen gangguan</li><li>→ Manajemen aksesibilitas umum</li><li>→ Kebersihan dan pembuangan sampah/limbah</li><li>→ Pengelolaan utilitas dan fasilitas</li></ul>
PERATURAN KHUSUS PENGELOLAAN DAN PERAWATAN	



# ATAP

Jurnal Arsitektur dan Perencanaan  
ISSN : 2614-3755 (Cetak)  
Vol.VI No.1, September 2018

## PERATURAN UMUM

Peraturan Pengelolaan dan Perawatan Kaveling dan Ruang Publik	→ Pengelolaan, penggunaan, dan perawatan kaveling dan ruang publik → Koordinasi kegiatan yang diwadahi → Pengelolaan PKL → Pengelolaan sirkulasi pejalan kaki, transportasi, dan sistem parkir → Manajemen gangguan (polusi udara, suara, air, dan hama) → Manajemen sanksi/teguran/denda dan bonus/insentif/ disinsentif/imbalan
---	--

## PERATURAN KHUSUS PELAYANAN LINGKUNGAN

Peraturan Pelayanan Lingkungan	→ Koordinasi layanan kegiatan yang diwadahi → Pengelolaan dan layanan PKL → Manajemen gangguan (polusi udara, suara, air, dan hama) → Pengelolaan layanan kebersihan dan pembuangan → Koordinasi layanan keamanan dan keselamatan → Manajemen pelaksanaan peraturan layanan fasilitas umum → Manajemen sanksi/teguran/denda dan bonus/insentif/ disinsentif/imbalan
--------------------------------	---

## PERATURAN KHUSUS PEMBAHARUAN/PERBAIKAN

Peraturan Pembaharuan Aset	→ Koordinasi pembaharuan/perbaikan → Manajemen resiko dan nilai aset terhadap kebutuhan → Manajemen pembaharuan → Perubahan dan renovasi → Manajemen sanksi/teguran/denda dan bonus/insentif/ disinsentif/imbalan
----------------------------	---

### 1. Pembinaan Pelaksanaan

Pembinaan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan oleh pemerintah bertujuan untuk mewujudkan efektivitas peran pemerintah, masyarakat, dan dunia usaha baik dalam penyusunan RTBL, maupun dalam penetapan dokumen RTBL melalui peraturan gubernur/bupati/walikota, pelaksanaan dan pengendalian pembangunan, pengelolaan kawasan, serta peninjauan kembali RTBL.

Perwujudan peran pemerintah diselenggarakan melalui optimalisasi pelaksanaan pengembangan program dan kegiatan pemerintah yang mendukung pelaksanaan RTBL dalam penataan lingkungan/kawasan. Peran pemerintah dan pemerintah daerah dalam pembinaan pelaksanaan yaitu :

- Dalam menyelenggarakan pembinaan pelaksanaan, pemerintah daerah propinsi/kabupaten/kota mengembangkan program dan kegiatannya antara lain:
  - a) Membuat identifikasi lokasi potensial penataan lingkungan/kawasan yang memerlukan RTBL;
  - b) Menyusun RTBL pada kawasan prioritas;



# ATAP

Jurnal Arsitektur dan Perencanaan  
ISSN : 2614-3755 (Cetak)  
Vol.VI No.1, September 2018

- c) Memberikan advis teknis penyusunan RTBL yang dilakukan oleh masyarakat atau dunia usaha, termasuk dalam penetapan lokasi dan diliniasi kawasan RTBL;
  - d) Memfasilitasi pelaksanaan dengar pendapat publik dan pemberian rekomendasi oleh tim ahli bangunan gedung dalam proses penyusunan RTBL;
  - e) Menetapkan dokumen RTBL sebagai peraturan Gubernur/Bupati/Walikota;
  - f) Menyebarluaskan peraturan Gubernur/Bupati/Walikota tentang dokumen RTBL dan melakukan promosi investasi pembangunannya;
  - g) Melaksanakan kegiatan pembangunan fisik secara terpadu lintas sektoral sesuai dokumen RTBL yang merupakan tanggung jawab pemerintah daerah;
  - h) Mengendalikan pelaksanaan pembangunan berdasarkan peraturan Gubernur/Bupati/Walikota tentang RTBL untuk lokasi yang bersangkutan dan peraturan daerah tentang bangunan gedung; dan
  - i) Pemerintah daerah dapat mengembangkan kelembagaan khusus yang bertanggung jawab dalam sosialisasi, promosi, pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan pengembangan serta pengelolaan kawasan.
- Dalam menyelenggarakan pembinaan pelaksanaan, Pemerintah mengembangkan program dan kegiatannya antara lain:
- a) Membuat identifikasi lokasi potensial dan menetapkan diliniasi lingkungan pada kawasan strategis nasional dan kawasan prioritas nasional yang memerlukan penyusunan RTBL;
  - b) Bersama pemerintah daerah menyusun RTBL pada:
    - 1) Kawasan strategis nasional yang prioritas, termasuk kawasan bangunan gedung fungsi khusus;
    - 2) Kawasan prioritas yang mendukung pencapaian agenda pembangunan nasional; dan
    - 3) Kawasan strategis yang diusulkan oleh pemerintah propinsi/kabupaten/kota berdasarkan kriteria prioritas yang ditetapkan oleh Pemerintah.



# ATAP

---

Jurnal Arsitektur dan Perencanaan  
ISSN : 2614-3755 (Cetak)  
Vol.VI No.1, September 2018

- c) Memberikan advis teknis penyusunan RTBL yang disusun oleh dan berdasarkan permintaan pemerintah propinsi/kabupaten/kota, masyarakat dan/atau dunia usaha;
- d) Memfasilitasi pelaksanaan dengar pendapat publik dan pemberian rekomendasi oleh tim ahli bangunan gedung dalam proses penyusunan RTBL pada kawasan strategis nasional dan kawasan prioritas nasional;
- e) Melaksanakan kegiatan pembangunan fisik sesuai dokumen RTBL, yang merupakan kewenangan Pemerintah secara terpadu lintas sektoral, baik yang akan dilakukan sendiri oleh Pemerintah maupun melalui pelaksanaan tugas pembantuan;
- f) Memfasilitasi pengembangan kelembagaan khusus yang bertanggung jawab dalam sosialisasi, promosi, pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan RTBL, serta dalam pengelolaan lingkungan pada kawasan strategis nasional dan kawasan prioritas nasional; dan.
- g) Melaksanakan pengawasan teknis dalam penetapan lokasi penataan lingkungan/kawasan, penyusunan RTBL, penetapan peraturan gubernur/bupati/walikota, pelaksanaan dan pemanfaatan pembangunan, pengelolaan kawasan, serta peninjauan kembali RTBL.



## KESIMPULAN

Wilayah perencanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Perkotaan Barandasi, yang berperan sebagai salah satu pusat pemerintahan, pendidikan, serta perdagangan dan jasa di Kecamatan Lau. Pengembangannya diarahkan untuk bersifat penataan, rehabilitasi, dan revitalisasi lingkungan perkotaan mengingat kondisi pertumbuhan bangunan di kawasan perkotaan Barandasi belum terlalu cepat. Mengingat ketersediaan lahan di Kecamatan Lau yang masih relatif luas, maka pengembangan untuk kawasan baru lebih diarahkan pada kawasan yang belum terbangun. Serta untuk ke depannya kawasan perkotaan Barandasi akan diarahkan dengan konsep *Smart City* dengan tujuan untuk menjadikan kawasan ini sebagai kawasan yang siap terhadap perubahan dan pertumbuhan perkotaannya, dan menjadikan kawasan ini sebagai kawasan percontohan yang akan menggunakan teknologi dalam penataan bangunan dan lingkungannya, dalam hal ini sistem aplikasi informasi terkait informasi bangunan dan lingkungan, dan kota yang menggunakan sistem informasi perkotaan yang dapat membantu perencanaan perkotaan Barandasi.

Dengan demikian, pengembangan pada kawasan ini lebih mengarah pada perencanaan, penataan dan revitalisasi kualitas lingkungan yang ada di kawasan perkotaan Barandasi dengan mengedepankan kesiapan kawasan perkotaan dalam merespon segala bentuk aktifitas pertumbuhan Kabupaten Maros.

## DAFTAR PUSTAKA

- Akmal, Imelda.(2013).Eksplorasi Desain Rumah Hijau.Jakarta: PT Imaji Media Pustaka.
- Frick, Heinz.(2003). Membangun dan Menghuni Rumah di Lerengan.Kanisius.Yogyakarta.
- Spreiregen, Paul. 1965. The Architecture of Towns and Cities.
- Mc. Graw Hill Companies. USA. Trancik, Roger. 1986. Finding Lost Space.
- Van Nostrand Reinold Company, New York.
- Undang-undang Republik Indonesia, Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Zahnd, Markus. 1999. Perancangan Kota secara Terpadu. Yogyakarta: Kanisius. Aprilina, Uchti. 2013.
- Frick, Heinz, Tri Hesti Mulyani.(2006). Arsitektur Ekologis . Kanisius. Yogyakarta.
- Frick ,Heinz.(2004). Ilmu Konstruksi Bangunan Bambu. Kanisius. Yogyakarta. Frick ,Heinz, Moediartianto.(2004). Ilmu Konstruksi Bangunan Kayu. Kanisius.Yogyakarta.
- Christine E.(2013).Hemat Energi dan Lestari Lingkungan Melalui Bangunan. Andi.Yogyakarta. .