



Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kabupaten Takalar

Ahmad Aguswin, S.T., M.M
Dosen Arsitektur UPB
Guruh Az Zikrulloh¹⁾
Mahasiswa Prodi Arsitektur
Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik (FT)
Universitas Pelita Bangsa
E-mail :
guruhazzikrulloh@gmail.com

ABSTRACT

Takalar City, is the capital of Takalar Regency which consists of several parts of the city, including the Takalar City Center. Takalar City Center has a delineation limit (described in the previous chapter) with an area of ± 60 Ha. The relationship between Takalar City Center and other activity centers is a consideration in the arrangement according to its function, namely as a center of government, education center, sports and culture center, health center and settlement.

Key words: City, Culture, Settlement

ABSTRAK

Kota Takalar, merupakan ibukota Kabupaten Takalar yang terdiri dari beberapa bagian kota yang diantaranya adalah Pusat Kota Takalar. Pusat Kota Takalar memiliki batasan deleniasi (telah dijelaskan pada bab sebelumnya) dengan luas ± 60 Ha. Adapun keterkaitan Pusat Kota Takalar dengan pusat – pusat kegiatan lain menjadi pertimbangan didalam penataan sesuai dengan fungsinya, yakni sebagai pusat pemerintahan, pusat pendidikan, pusat olah raga dan budaya, pusat kesehatan dan permukiman

Kata kunci: Kota, Budaya, Permukiman



Pendahuluan

Kegiatan Penataan Bangunan dan Lingkungan adalah kegiatan yang bertujuan mengendalikan pemanfaatan ruang dan menciptakan lingkungan yang tertata, berkelanjutan, berkualitas serta menambah vitalitas ekonomi dan kehidupan masyarakat. Oleh karenanya penyusunan dokumen RTBL, selain sebagai pemenuhan aspek legal-formal, yaitu sebagai produk pengaturan pemanfaatan ruang serta penataan bangunan dan lingkungan pada kawasan terpilih, juga sebagai dokumen panduan/pengendali pembangunan dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan kawasan terpilih supaya memenuhi kriteria perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan meliputi: pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan, peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas lingkungan dan ruang publik, perwujudan perlindungan lingkungan, serta peningkatan vitalitas ekonomi lingkungan.

Selain hal tersebut RTBL mempunyai manfaat untuk mengarahkan jalannya pembangunan sejak dini, mewujudkan pemanfaatan ruang secara efektif, tepat guna, spesifik setempat dan konkret sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, melengkapi peraturan daerah tentang bangunan gedung, mewujudkan kesatuan karakter dan meningkatkan kualitas bangunan gedung dan lingkungan/kawasan, mengendalikan pertumbuhan fisik suatu lingkungan/ kawasan, menjamin implementasi pembangunan agar sesuai dengan aspirasi dan kebutuhan masyarakat dalam pengembangan lingkungan/kawasan yang berkelanjutan, menjamin terpeliharanya hasil pembangunan pascapelaksanaan, karena adanya rasa memiliki dari masyarakat terhadap semua hasil pembangunan.

Konsep kota hijau (kota berkelanjutan) merupakan kota yang dibangun dengan tidak mengorbankan aset kota, melainkan terus menerus memupuk semua kelompok aset meliputi manusia, lingkungan terbangun, sumber daya alam, lingkungan dan kualitas prasarana perkotaan. Kota hijau juga dapat dipahami sebagai kota yang ramah lingkungan berdasarkan perencanaan dan perancangan kota yang berpihak pada prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan, antara lain dengan memanfaatkan secara efektif dan efisien sumber daya air dan energi, mengurangi limbah, menerapkan sistem transportasi terpadu, menjamin kesehatan lingkungan, dan mensinergikan lingkungan alami dan buatan.

RTBL adalah sebuah produk pengaturan yang disusun diharapkan dapat mensinergikan seluruh perencanaan yang ada di suatu kawasan sehingga dapat mendukung dan memberikan kontribusi terhadap terwujudnya kota hijau yang berkelanjutan.



RTBL adalah juga merupakan upaya konservasi kawasan berskala lingkungan dalam dokumen yang disusun sesuai Pedoman RTBL (Permen PU No. 06/PRT/M/2007). Upaya tersebut diharapkan tercapai dengan fokus pada penciptaan ide-ide kreatif sebagai target hijau kawasan yang:

1. Menciptakan suasana kondusif dalam rangka pembangunan bangunan gedung hijau;
2. Fokus pada desain lingkungan yang dapat menghemat penggunaan sumber daya tak terbarukan/fossil fuel; dan
3. Pendetilan tata cara pelaksanaan di tingkat basis masyarakat untuk mencapai target sasaran 'hijau'di wilayahnya.

Tinjauan Pustaka

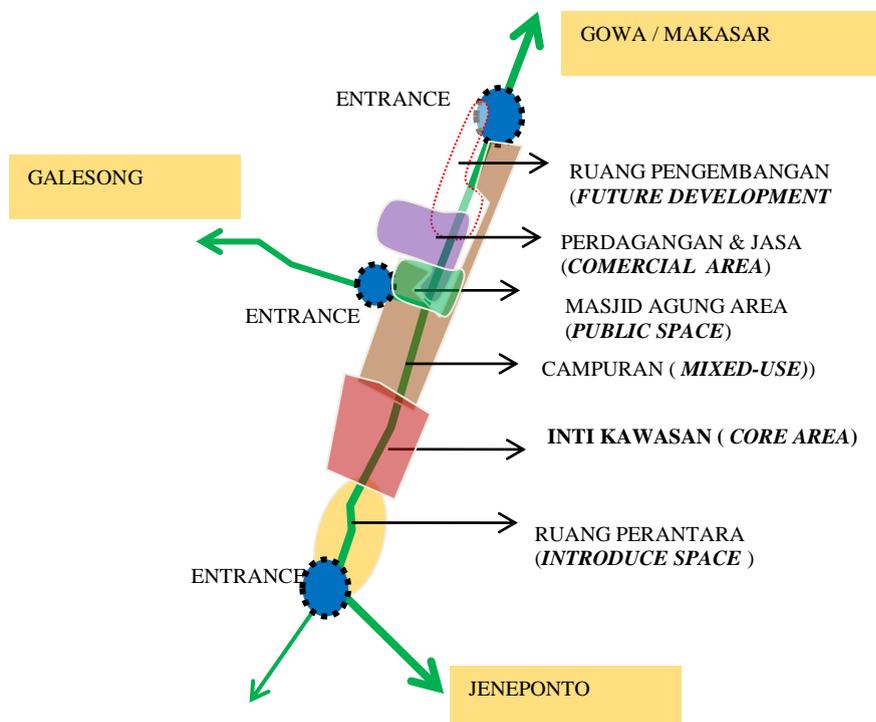
- a. **Ruang** adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
- a. **Tata ruang** adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
- b. **Penataan ruang** adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
- c. **Perencanaan kota** adalah kegiatan penyusunan rencana-rencana kota maupun kegiatan peninjauan kembali atas rencana kota yang telah ada untuk disesuaikan dengan kondisi dan situasi kebutuhan pengembangan kota untuk masa tertentu.
- d. **Strategi pengembangan** adalah langkah-langkah sistematis penataan bangunan dan lingkungan serta pengelolaan kawasan yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi pembangunan/ penataan area yang telah ditetapkan.
- e. **Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)** adalah strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah, yang meliputi struktur dan pola ruang wilayah, serta kriteria dan pola pengelolaan kawasan wilayah.
- f. **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.

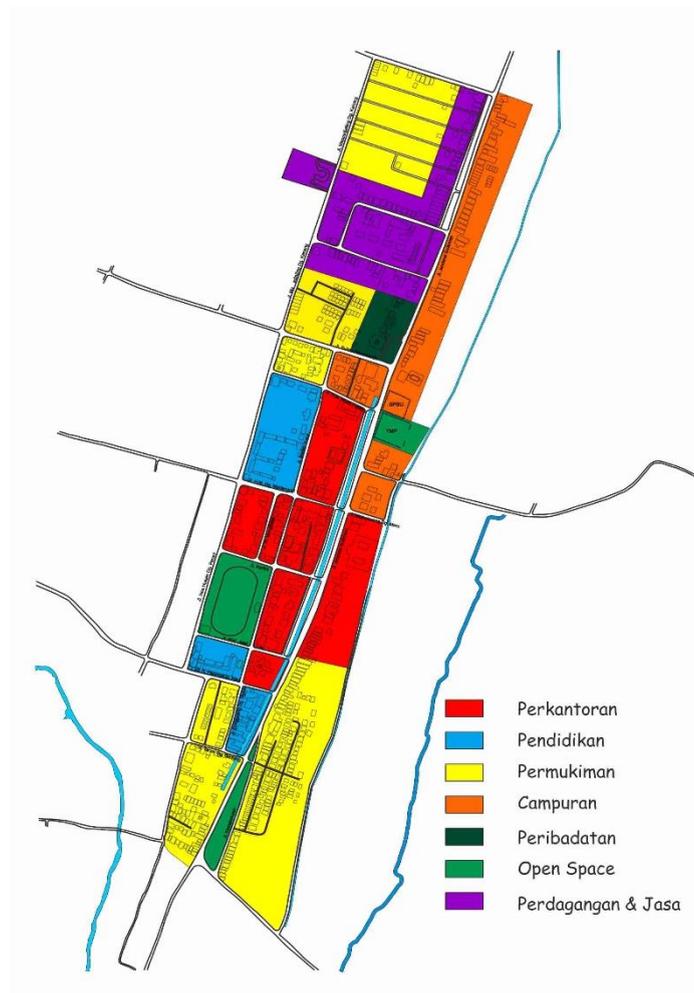
- g. **Peran masyarakat** adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam proses perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi, dan evaluasi).

KONSEP

Konsep perancangan struktur bangunan dan lingkungan Pusat Kota Takalar terkait dengan konstelasi pusat – pusat kegiatan kota disekitarnya, yakni seperti dijelaskan dalam Gambar 6.1 berikut



Gambar 6.1 : Konsep Perancangan Struktur Bangunan dan Lingkungan



Gambar 6.2 : Konsep Struktur Peruntukan Lahan

Pengaturan Bangunan

- Rencana tata letak di tepi jalan arteri / utama (jalur perdagangan dan Jasa)

Damija	: 19 – 24 m
GSP	: 1 m dari titik jalan terendah
GSB	: 10 m dari titik jalan terendah
KDB	: Maximal 80 %
KLB	: 0,7 - 1,8

Ketinggian bangunan diarahkan tidak melebihi bangunan menara masjid.

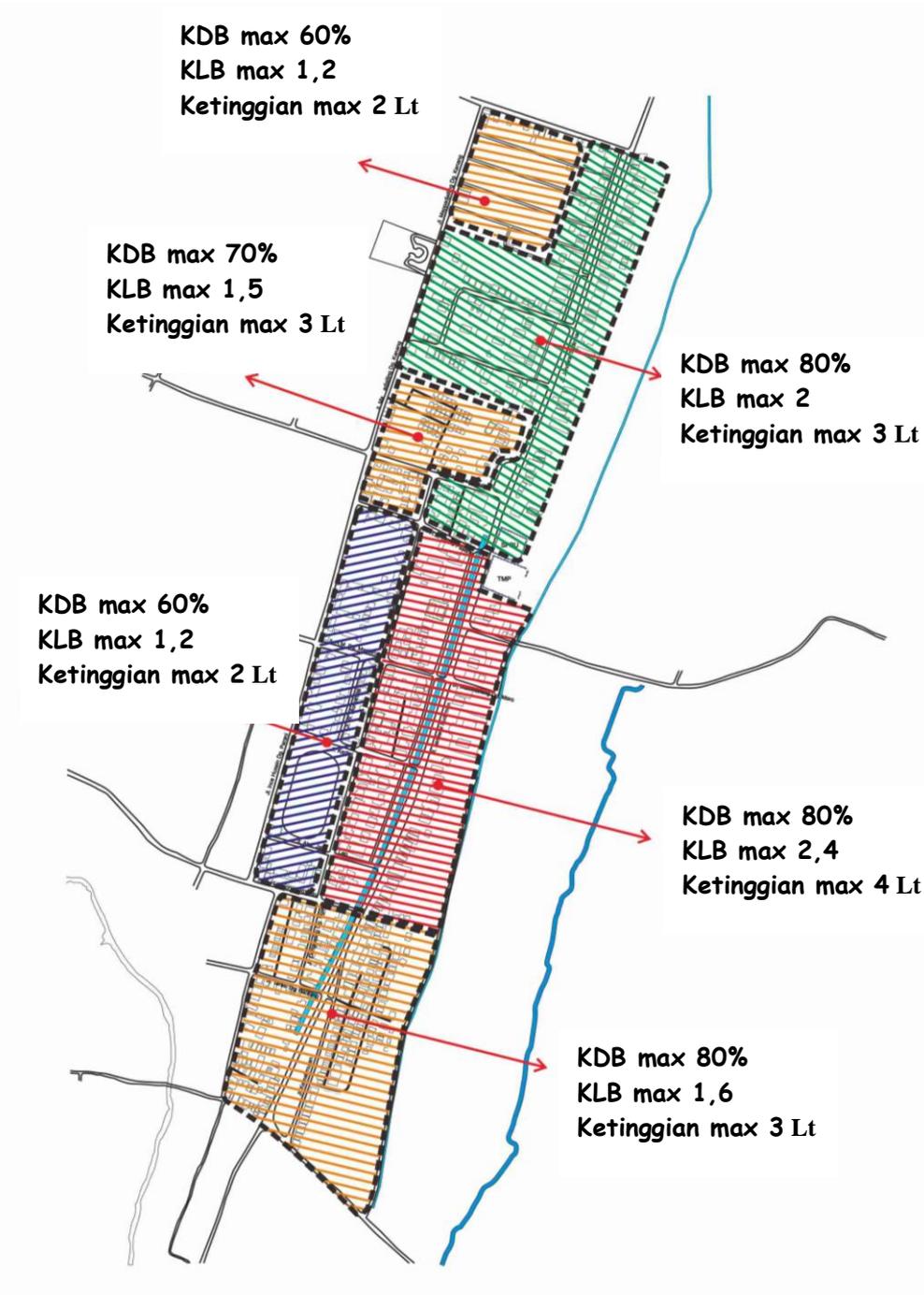
- Rencana tata letak di tepi jalan utama (inti kawasan)

Damija	: 20 – 24 m
GSP	: 1 m dari titik jalan terendah
GSB	: 10 m dari titik jalan terendah
KDB	: Maximal 80 %
KLB	: 0,7 – 2,4

- Rencana tata letak di kawasan belakang

Damija	: 9 – 15 m
--------	------------

GSP	: 1 m dari titik jalan terendah
GSB	: 6 m dari titik jalan terendah
KDB	: Maximal 70 %
KLB	: 0,5 – 1,5



Gambar 6.3 : Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan



Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

A. Jalan

Sistem pergerakan dikaitkan dengan skenario pengembangan lingkungan kawasan dan sistem pedestrian. Pusat Kota Takalar memiliki jaringan jalan yang terintegrasi dengan sistem jaringan jalan skala regional, yakni terhubung dengan kota – kota di wilayah Kabupaten – Gowa dan Kabupaten Jeneponto. Hal ini memungkinkan pengembangan jalan di masa mendatang, dimana kecenderungan meningkat-nya kendaraan bermotor.

B. Manajemen Traffic

Lintasan kendaraan baik bermotor maupun tidak bermotor diatur sesuai dengan tingkat hirarki jalan. Pengaturan pada area spesifik diatur sedemikian rupa sehingga aktivitas kendaraan terpisah dengan kegiatan utama yang sedang berlangsung. Untuk menunjang aktivitas berkendara diperlukan kantong-kantong parkir pemberhentian pada area tertentu, khususnya pada titik kegiatan perkantoran, perdagangan dan jasa, social peribadatan dan ruang public lainnya, hal ini untuk mencegah pepadatan pada badan jalan.

C. Sirkulasi Kawasan

Sebagai *Connecting*, aktifitas kawasan perlu membentuk sirkulasi, dimana sirkulasi kawasan Pusat Kota Takalar dibedakan antara kendaraan bermotor dengan pejalan kaki (pedestrian). Sirkulasi ini difasilitasi oleh :

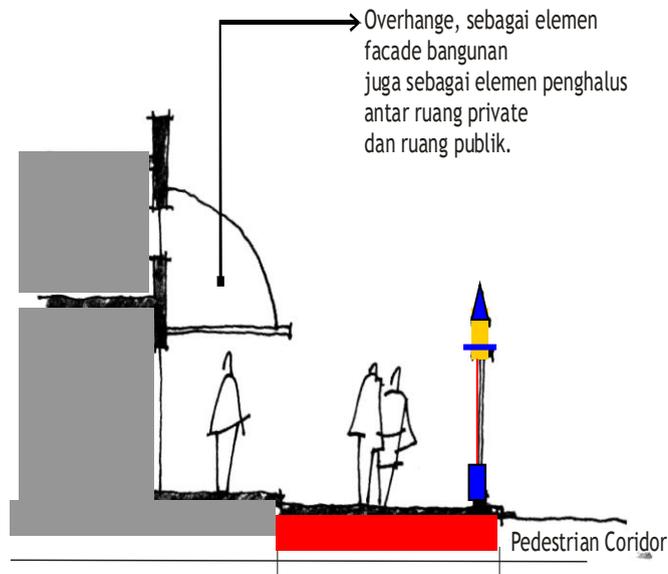
- Jalan utama kawasan (Jalan Primer)
- Jalur pejalan kaki (pedestrian).

Zona pejalan kaki (pedestrian) dibagi menjadi, zona lintasan pejalan kaki dan zona penyangga (lampu hias pohon, shalter dan tempat duduk / sitting area).

D. Jalur Pejalan Kaki (Pedestrian)

Jalur pejalan kaki (pedestrian) dimulai dari kantong parkir atau simpul pergerakan menuju pusat-pusat kegiatan kawasan. Jalur pejalan kaki yang menghubungkan secara “*linked*” antar magnet/titik generator memiliki jarak efektif maksimal 200 meter. Pada jarak tertentu didesain

ruang melebar untuk mengurangi linieritas dan mendapatkan fleksibilitas gerak dan pada titik jenuh terdapat *sitting area*.



Zona Private
(Fungsi perdagangan)

Zona Tepian

Bentuk keragaman aktivitasnya berpengaruh terhadap area tepian publik.

Ruang publik yang diolah sebagai ruang aktif, merupakan bentuk respon dari aktivitas ruang private.

Facade bangunan diolah membentuk karakter fungsinya dan sekaligus menjadi ciri kawasan secara menyeluruh.

Di samping berfungsi sebagai lintasan juga sebagai area *shopping street* serta *social contact*.



KESIMPULAN

Ketentuan Pengendalian Rencana bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan, dan mengatur pertanggungjawaban semua pihak yang terlibat dalam mewujudkan RTBL pada tahap pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan. Ketentuan pengendalian rencana disusun sebagai bagian proses penyusunan RTBL yang melibatkan masyarakat, baik secara langsung (individu) maupun secara tidak langsung melalui pihak yang dianggap dapat mewakili (misalnya Dewan Kelurahan, Badan Keswadayaan Masyarakat/BKM dan Forum Rembug Desa). Ketentuan Pengendalian Rencana menjadi alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan

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.
- 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. .
- Neufert, Ernst.(1996). DATA ARSITEK (Edisi 33 Jilid 1). Erlangga, Jakarta. Neufert, Ernst.(2002). DATA ARSITEK (Edisi 33 Jilid 2). Erlangga. Jakarta.