

DIKTAT MATA KULIAH PERENCANAAN KOTA



Oleh :

Ir. Sutaryo, M.Si
Dosen Prodi Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota

**FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KRISNADWIPAYANA
JAKARTA
2021**

LEMBAR PENGESAHAN
DIKTAT MATA KULIAH PERENCANAAN KOTA

Disetujui Oleh :

Kaprodi PWK FT Unkris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Renny Savitri', enclosed in a light gray rectangular border.

(Ir. Renny Savitri, MT)

FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KRISNADWIPAYANA
JAKARTA
2021

KATA PENGANTAR

Sebagai salah satu kegiatan utama dalam Perguruan Tinggi Swasta adalah melakukan pengajaran, pengajaran ini saya buat buku Diktat Matakuliah Perencanaan Kota guna untuk peningkatan dan pengembangan ilmu pengetahuan disamping itu juga untuk meningkatkan Kum Dosen di setiap perguruan tinggi.

Dalam hal penyusunan buku Diktat Mata Kuliah Perencanaan Kota yang secara garis besar mencakup materi : Perencanaan kota. Struktur Ruang Kota, Struktur Internal Kota, Perencanaan Kota di Indonesia, Program Pembangunan Prasarana Kota Baru, Pendidikan Pedoman Kota, Standar Perencanaan, Pertimbangan Penyusunan Rencana, dan langkah-langkah dalam Penyusunan Rencana Tata Guna Lahan.

Pada kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak membantu dalam proses Penyusunan buku ini, sehingga buku ini dapat terselesaikan dengan baik.

Demikian kata pengantar saya, terima kasih.

Jakarta, Januari 2021

Penulis

(Ir. Sutaryo, M.Si)

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	
Kata Pengantar	i
Daftar Isi	ii
Bab I Perencanaan Kota	1
1.1. Pengantar Perencanaan Kota	1
1.2. Proses Pertumbuhan Kota	3
1.2.1. Proses Awal	3
1.2.2. Perbedaan Kota Besar dan Kota Kecil	5
BAB II Struktur Ruang Kota	14
2.1. Bentuk Kota	14
2.2. Struktur Ruang Kota	15
BAB III Struktur Internal Kota	22
BAB IV Perencanaan Kota Di Indonesia	27
4.1. Masalah Perencanaan Kota	27
4.2. Peraturan Perundangan yang berkaitan dengan Perencanaan Kota ..	29
BAB V Pengantar Pembangunan Prasarana Kota Baru	36
5.1. Pendekatan Kebijaksanaan yang berorientasi program	36
5.2. Konsep Tata Ruang Kota yang Dinamis	37
BAB VI Pendekatan Perencanaan Kota	40
6.1. Kebijaksanaan Nasional / Regional	40
6.2. Pengumpulan Data dan Informasi Perencanaan	41
BAB VII Standar Perencanaan	45
BAB VIII Pertimbangan Penyusunan Rencana	53
BAB IX Metode dan Teknik Analisa dalam Pnyusunan Rencana Kota	56
BAB X Langkah-Langkah Teknis Dalam Penyusunan Rencana Tata Guna Lahan	62

BAB I

PERENCANAAN KOTA

1.1. PENGANTAR PERENCANAAN KOTA

Kota adalah suatu daerah terbangun dengan ciri-ciri sebagai berikut :

- Jumlah penduduk besar pada areal yg berdekatan] secara permanen dan ada
- Kepadatan penduduk tinggi] batasannya (threshold)
- Kegiatan pddk tdk semata primer dan ekstansi, tetapi sdh ada kegiatan
- kegiatan sekunder / tersier sepereti : jasa, industri, perdagangan.
- Komplek dan beragam.
- Kepadatan bangunan tinggi.
- Fasilitas lebih lengkap, utilitas (air), prasarana (jalan)
- Aglomerasi.
- Induivualistik.
- Hterogenitas dalam hal :
 1. Penduduk(suku, kebangsaan)] dari segi kepddkan dan aktivitasnya.
 2. Lapangan pekerjaan
 3. Fasilitas
 4. Bangunan, dari segi fungsi dan arsitektur] heterogen secara fisik.
 5. Penggunaan lahan
- Spesialisasi kegiatan tinggi
- Diversifikasi kegiatan : basis, non basis
- Fungsi administratif : dikenal adanya kodya dan kota.

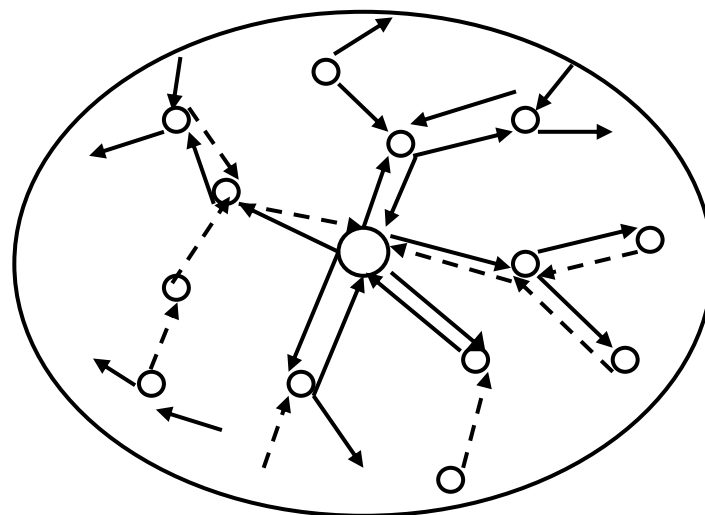
Definisi yang diberikan mengenai kota harus bisa membedakannya dengan yang lain.

Harus sedetil mungkin, jangan ngambang. Fisik kota terbentuk karena manifestasi kegiatan manusianya. Ciri – ciri yang telah disebutkan di atas tidak dapat berdiri sendiri contohnya : jumlah penduduk yang besar belum bisa dijadikan ciri kota tanpa

disertai keterangan mengenai terjadinya aglomerasi yang menyebabkan kepadatan tinggi.

Ciri di atas adalah ciri internal kota. Selain ciri internal, kota juga harus dilihat sebagai bagian dari wilayah yang lebih luas. Dalam hubungannya dengan wilayah, kota dapat dikatakan sebagai :

1. Pusat administrasi : kota dapat berfungsi sebagai kota kecamatan, ibukota kabupaten, pusat pemerintahan propinsi, ibukota negara dan sebagainya.
2. Pusat distribusi dan koleksi : informasi, barang – barang dan jasa. Kota sebagai koleksi barang – barang produksi pertanian / produk primer yang dihasilkan oleh wilayah sekitarnya (wilayah pendukungnya). Ada arus balik / distribusi hasil industri atau barang – barang infrastruktur dari kota ke wilayah yang lebih kecil.



Keterangan :

-----> Arus koleksi

————> Arus distribusi

3. Pusat wilayah : kota dipandang dari segi pelayanan, dimana kota tidak hanya melayani dirinya sendiri, juga melayani daerah / wilayah sekitarnya.

Dalam menerangkan kota, kota harus dilihat secara tuntas / lengkap (elaborate) dari dalam kota itu sendiri dan kota sebagai bagian wilayah.

1.2. PROSES PERTUMBUHAN KOTA

Kota tidak tumbuh disembarang tempat. Kita bisa melihat tumbuhnya kota di suatu tempat yang bukan tanpa alasan yang menyebabkan munculnya kota di suatu tempat adalah : comparative advantage yang dimiliki oleh suatu daerah dibandingkan daerah lain, baik dalam perbandingan :

- Topografi, geografis dan keadaan alam
- Sumber daya alam, termasuk kesuburan, sumber daya lainnya
- Historis

Konsentrasi penduduk memiliki realisasi dengan daerah – daerah yang subur. Penduduk cenderung mencari tempat yang lebih baik.

1.2.1. Proses awal

Penduduk terkonsentrasi di tempat – tempat tertentu yang memiliki SDA yang dapat menopang kehidupannya. Karena tiap daerah tidak memiliki SDA yang sama, maka penduduk juga tidak tersebar merata. Alasan lain untuk berkumpul / terkonsentrasi di suatu tempat adalah :

1. Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat hidup sendiri, membutuhkan orang lain.
2. Alasan efisiensi karena adanya kebutuhan akan berbagai fasilitas dengan berusaha mengatasi jarak (pertimbangan ekonomi).
3. Politis.

Proses awal terjadi karena comparative (*perbandingan*) advantage (*keuntungan*) yang sifatnya alami. Kecenderungan berkumpul tidak berlangsung homogen secara alami, karena adanya usaha – usaha manusia untuk menciptakan advantage yang baru :

Misalnya :

Karena kelompok – kelompok tersebut perlu berhubungan dengan kelompok lain, maka manusia membuat jalan (dengan pengetahuan yang inheren). Adanya jalan ini menyebabkan kelompok – kelompok tersebut mempunyai kesempatan yang berbeda untuk tumbuh dan berkembang. Hal inilah yang melatar belakangi kota – kota tumbuh tidak sama besar dan tidak sama cepatnya.

Kota–kota tumbuh dengan alasan yang berbeda - beda sesuai dengan comparative advantage yang dimilikinya. Ada kota yang tumbuh karena Sumber Daya Alam (SDA) yang spesifik seperti : Batubara (Bukit Asam), Emas (Tenbagapura), Minyak dan Gas (Lhoksemawe).

Urbanisasi : Pertumbuhan / transformasi seluruh kehidupan sosial, ekonomi, budaya dari diri kehidupan masyarakat pedesaan ke ciri masyarakat kota / urban.

Sosial : tradisional - moderen

Ekonomi : pertanian (primer) ---- pegawai, perdagangan (non primer)

Budaya : perubahan tatacara kehidupan masyarakat.

Transformasi menyebabkan perubahan dalam bentuk fisik kota. Perbedaan perubahan kehidupan juga tampak dalam perbedaan fisik kota. **Selain secara alami**, pertumbuhan kota juga karena adanya perpindahan penduduk dari daerah sekitar kota tersebut ke kota. Pertambahan penduduk di kota menuntut berbagai fasilitas, pemenuhan kebutuhan yang Tempat-tempat dikatakan strategis karena :

- Faktor alamiah
- Aksesibilitas
- Perpindahan penduduk

Jadi urbanisasi tidak hanya berlangsung dari tempat lain ke kota, tetapi juga dalam kota itu sendiri (terjadi perubahan kearah yang sifatnya) lebih kota / urban. Pertambahan penduduk yang makin besar menyebabkan fisik kota juga bertambah besar, sikap hidup orang juga berubah, *misalnya* : dari gotong royong jadi individualis. Semakin banyak anggota kelompok, semakin banyak yang menuntut perubahan-perubahan sosial, ekonomi, fisik kota.

Urbanisasi diperoleh karena :

Pada pertumbuhan kota-kota terjadi perubahan pola. Prosentase penduduk yang tinggal di daerah yang dapat disebut urban semakin besar. Terjadi peningkatan level of urbanization kota. Hal ini menyebabkan orang berfikir untuk mempersiapkan kota dalam menghadapi peningkatan tingkat urbanisasi.

1.2.2. PERBEDAAN KOTA BESAR & KOTA KECIL

Harus dilihat misal, dari segi karakteristiknya :

- Jumlah penduduk, luas area
 - Fungsinya
 - Pemamfatan lahan bentuk-bentuk bangunan
 - Diversifikasi kota besar makin luas
 - Di kota besar kegiatan lebih terspesialisai
 - Pada kota bear, keuntungan akibat aglomerasi semakin berkurang, mulai ada pemisahan lokasi kegiatan.
 - Struktur internal
- Dikota kecil : kegiatan berkumpul di satu tempat, belum ada pemisahan yang jelas. Misalnya
- Antara permukiman, perdagangan, dll

Status Administrasi (UU No. 4, 1974)

Kodya , ibukota Propinsi DKI

. ibukota Kabupaten DIY

Kotif . ibukota Kecamatan

Menurut Jumlah Penduduk

Metropolitan	> 1.000.000
Kota besar	500 – 1.000.000
Menengah	100 - 500.0000
Kecil A	50 - 100.000
Kecil B	25 - 50.000
Kota desa B	10 - 25.000
desa Kecil	3 - 10.000

Fungsi Pelayanan

Pusat pemasaran & perdagangan	Skala	Keterangan
Perhubungan & Komunikasi.	Nasional	
Keg. Usaha & Produksi	:	ada jalan
Pendidikan tinggi	Lokal	terjadi proses prduk
Pelayanan Masyarakat		

Pendidikan tinggi hanya kan efesien jika memiliki jumlah penduduk yang banyak & lingkup yang luas.

Pusat pelayanan masyarakat > makin besar kota, dan makin besar jumlah penduduk , dimungkinkan untuk menyelenggarakan kegiatan-kegiatan yang tidak efesien untuk diselenggrakan di kota kecil 'contoh 4 : supermaket

HAMLET

Melayani kebutuhan sehari-hari, adanya :

- Pompa bensin
- Toko P & D kecil / warung

VILLAGE	TOWN	SMALL CITY
Kebutuhan sehari-hari, ttp	Kedudukan adminis	distric capital
Ada permintaan yang tetap	trasi / county	- psdistribusi/kmks
- bakery	- hiburan	- college
- gereja	- RS	- departemen store
- sekolah	- kuran	- dokter spesialis
- kantor pos	- SLP	- big – big khusus
- toko sandang	- pengacara	musik
- toko hardware	- dr,drg,drh	sport
- bengkel mobil	- gereja	- photograph
- alat tani	- toko mobil	- good rounds
- makanan	- asuransi	- roil roods
	- real estale	- air lines

LARGE CITY

Lebih self contained

- lokal manu faklure
- university
- dept. store besar
- RS khusus
- oppng & hiburan
- istimewa
- hampir semua barang dapat diperoleh

Intinya : ada Variasi yang makin lama makin panjang, jenisnya banyak & makin berbeda.

METROPOLITAN

controlled centre

Definisi Standart Kota :

- AS : Standar Metropolitan Statistical Areal (SMALA)
- CANADA : Census Metropolitan Area (CMA)
- Inggris : Standard Metropolitan Labour Market Area (SMLA)
- AUSTRALIA : Contres Expanded Distric
- JERMAN : The Stadart Regim
- SWEDIA : The Labour Market Area

Perbedaan Defenisi di atas:

Disebabkan karena konsepnya berbeda untuk tiap negara

Kegunaan

1. Suatu batas ambang penduduk minimum
2. Suatu skala geografis yang cukup luas untuk dapat mencakup suatu daerah terbangun dengan tingkat kepadatan tertentu.

Jika jumlah penduduk banyak, tapi terbesar sehingga kepadatan rata-ratanya rendah, kita tidak dapat menyebutnya kota.

3. Kawasan asal pekerja-pekerja yang tertarik ke pusat kota sebagai pasar tenaga kerja perkotaan.

Contoh : Inggris mengkombinasikan SMSA & FEE “

> MELA : Metropolitan Ec. Labour Area : SMLA lingk. Luarnya.

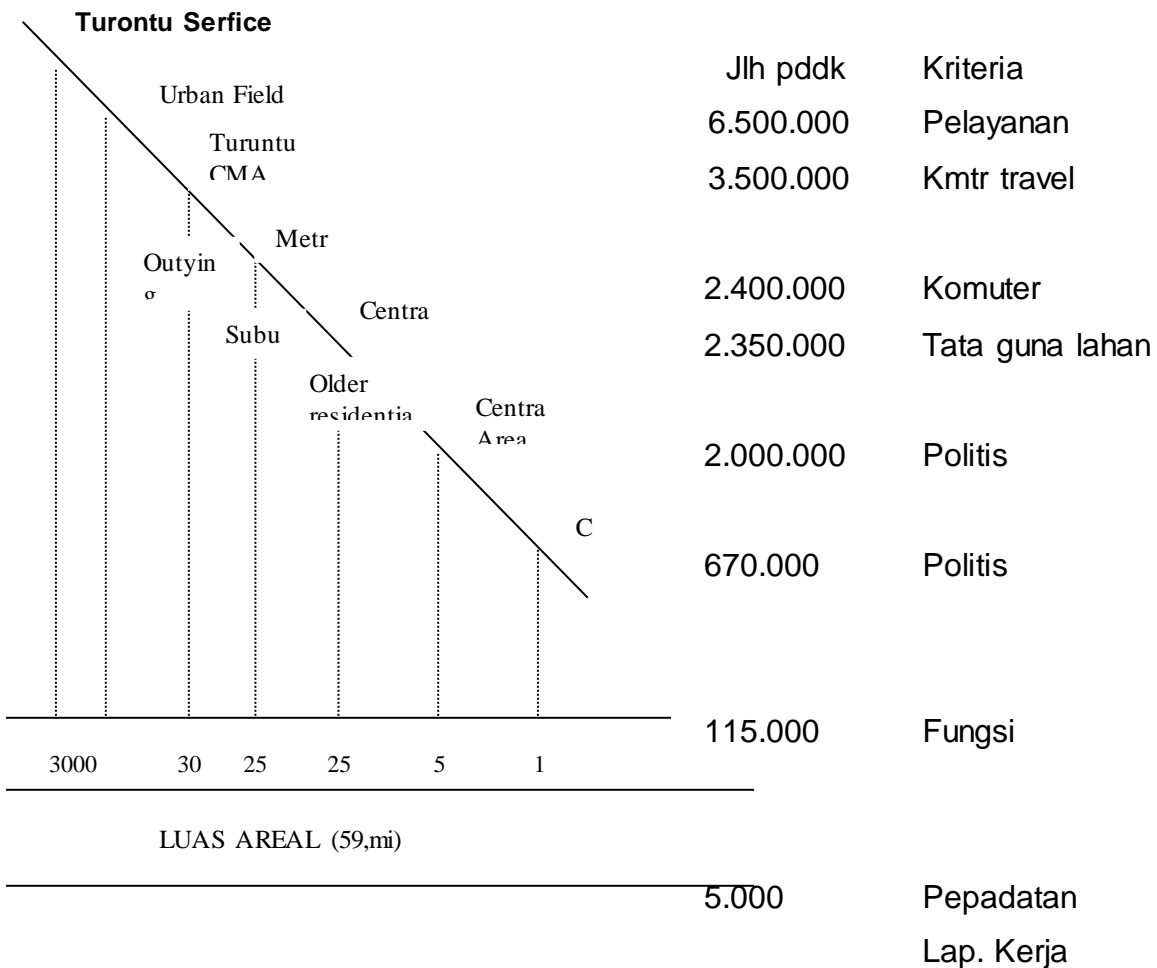
Pendefinisian kota metropolitan di Inggris

Kriterianya adalah sebagai berikut :

- Kepadatan lapangan. Kerja > 2,12 / ha atau 5 / area
- Jumlah lapangan. Kerja kawasan inti > 20.000
- Pembangunan lokal berada dalam unit geografis yang sinambung

LOKAL AUTHORITES : (KAWASAN TERBANGUN)

- 1 . Yang membentuk inti memenuhi semua kriteria & yang memenuhi salah satu & nyambung.
- 2 . Lingkungan. Metropolitan – dengan kaitan erat dimana > 15% penduduk secara ekonomis aktif di inti.
- 3 . Lingkungan metro luar >
- 4 . + 2 > 70.000 penduduk.



Kota Satelit : kota yang dikembangkan di sekitar metropolitan Dengan maksud untuk mengurangi kepadatan di metropolitan, tapi masih tergantung pada metropolitan.

Level of urbanization :

Kota Besar :

> 3,54 : Medan, Palembang, Jakrta

< 3,25 : Bandung, Surabaya, Semarang

Kota menengah :

> 3,25 : Padang, Jambi, Tanjungkarang, Cimahi, Denpasar, Pontianak, Samarinda, Balikpapan.

<<< 3,25 : Manado (U, 84%)

Kota Kecil

>>> 3,25 : Ambon, Palu, Dumai, Bengkulu, Mataram.

(> 6%)

Kota Desa :

> 8% : Di Prop. Bengkulu, Kalbar, Lampung, Sulsel, Kaltim, Kalteng

Sistem Kota-Kota :

Perlu mengetahui satuan geografis kota-kota dalam wilayah yang lebih luas akan terlihat adanya pola-pola tertentu.

Mis : di kawasan tertentu, terdapat 1 kota utama dan kota-kota yang lebih kecil.

Primate City : Utama, Unggul

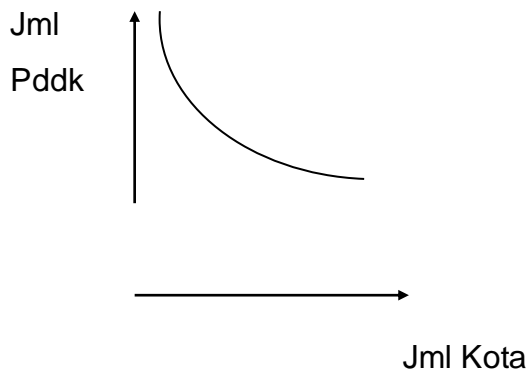
- Jumlah penduduk, merupakan ukuran yang di gunakan untuk menentukan Ke primatan suatu kota
- Keragaman fasilitas
- Makin besar fungsi distribusi dan koleksi
- Jangkauan pelayanan makin jauh

Index of Primacy yaitu :

Keadaan suatu daerah yang luas dengan melihat distribusi ukuran :

Kota besar, menengah, kecil :

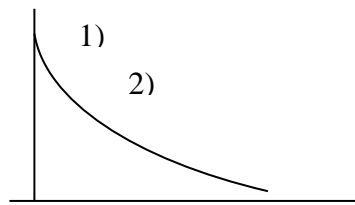
Makin kecil ukurannya , jumlahnya makin banyak.



TCIP : melihat ukuran kemononjolan suatu kota utama yang lebih luas dengan

Kota ke-2 nya.

Misalnya



Mengapa perlu ditelaah ?

- Secara geografis kota-kota tumbuh di tempat-tempat yang memiliki SDA yang dapat menunjang kehidupan masyarakat.
- Secara alamiah akan mencari lokasi dimana tanahnya subur

Ada prinsip-prinsip ekonomi yang menyebabkan kota tumbuh & berkembang tidak sama besar & cepatnya :

Economic of Scale → skala produksi yang lebih besar akan lebih efisien karena biaya Produksi per unitnya lebih murah

Local-local action Economic → adanya keuntungan ekonomi karena kegiatan-kegiatan

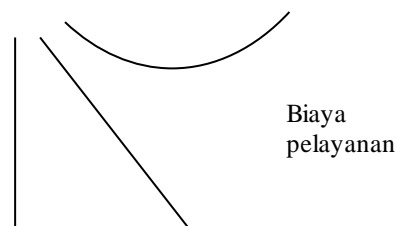
Terlokalisasi di stu tempat

Urbanization Economic → Lokalisasi yang lebih besar / beragam sehingga membentuk Darah urban

Apabila kota semakin besar maka makin efisien (biaya pelayanan makin murah) tapi keefisienan tersebut

Tak berlangsung terus, suatu saat

Biaya pelayanan akan naik lagi



Pertumbuhan kota-kota besar → migrasi

Pertumbuhan kota-kota kecil → net inciria

Disekonomi → mis : tingginya nilai tanah, mahal nya biaya hidup

RURAL – URBAN MIGRATION

Di Indonesia : 2,3

Inggris : -0, 41

PNG : 10,

$$\text{Index Primacy} \left\{ \begin{array}{l} \text{FCIP} = P1/P2+P3+P4 \\ \text{TCLP} = P1/P2 \end{array} \right.$$

TCIP → rasio jumlah penduduk kota terbesar dengan jumlah penduduk kota lain di bawahnya

TCIP → rasio jumlah penduduk kota terbesar dengan kota kedua.

TCIP besar di propinsi :

Jambi 11, 37

Kalsel 14, 15

TCIP Propinsi. Yogyakarta : 2,2

Artinya perkembangannya relatif merata karena perbedaan antara kota utama dengan kota kedua relatif kecil.

Gambaran-gambaran tersebut merupakan indikasi dalam penyusunan suatu : Strategis Pengembangan Perkotaan Nasional (NUDS : Nasional Urban Develomen Strategy) karena keadaan ini dapat mengakibatkan ketidak ke ekonomisan suatu kota. Hal ini menyebabkan pelayanan kota menjadi semakin menurun.

Di Indonesia Rural – Urban Migration baru belakangan ini terjadi dibandingkan dengan negara-negara maju. Pertumbuhan kota-kota di Indonesia cukup diwarnai dengan migrasi orang-orang dari pedesaan atau dari kota-kota yang lebih kecil ke daerah perkotaan. Pertumbuhan kota-kota besarnya (Kotip/Kodya) lebih cepat dibandingkan dengan kota-kotakecil lainnya.

Indonesia telah melakukan NUDS :

Melihat apakah pertumbuhan kota-kota pada suatu NUDS dimulai merupakan pola yang baik ataukah masih perlu dilakukan intervensi agar menjadi lebih baik lagi.

Keadaan dimana terdapat kesenjangan tingkat pertumbuhan kota-kota besar dengan kota-kota lainnya dapat disebabkan oleh Missing link dalam proses koleksi maupun distribusi, hubungan ini terputus dimungkinkan karena biaya yang mahal, sebagian semakin lama perbedaan akan semakin besar dimana kota-kota besar akan tumbuh semakin cepat sedangkan kota-kota kecil mengalami kemacetan dalam pertumbuhannya.

Untuk menangani masalah di kota-kota besar, kita perlu melihat kota menengah atau kota kecil yang ada di sekitarnya, karena kota itu tidak berdiri sendiri, melainkan ada keterkaitan antara 1 kota dengan kota lainnya.

Upaya yang dilakukan dalam mengatasi masalah urbanisasi adalah :Mempersiapkan kota menengah & kota kecil untuk menahan arus urbanisasi ke kota besar dengan cara membangun prasarana perkotaan supaya perkembangannya bisa terdistribusi ke kota-kota di luar kota utama.

Melakukan investasi di kota kedua.

BAB II

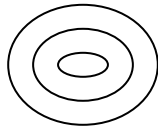
STRUKTUR RUANG KOTA

2.1. BENTUK KOTA

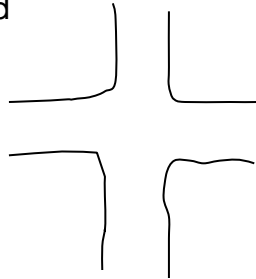
1. Linier → tumbuh di sepanjang jalan utama



2. Konsentrik



2. Radial / star shaped



2.2. STRUKTUR RUANG KOTA

→ Bagai mana alokasi ruang membentuk pola struktur ruang kota

1. Konsentris
2. Sektoral
3. Multiple nucler

Ad. 1. Model Konsentris

Dikembangkan oleh Ernest W. Burgess, 1923

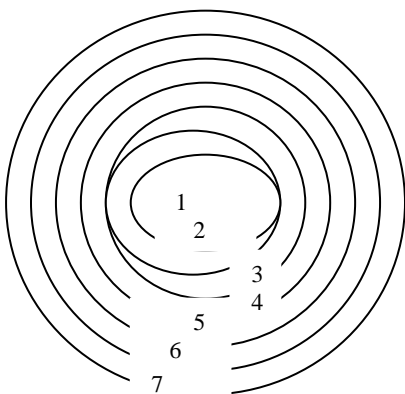
Pengertian terbentuknya

⇒ Kota tumbuh & berkembang secara merata ke segala arah dan kebutuhan-kebutuhan ruang yang makin lama makin besar akan membentuk pola konsentris.

→ mengamati apa yang ada / terjadi pada lapisan-lapisan konsentris tersebut.

- Ciri-ciri :
- Pusat tunggal
 - Aglomerasi Penduduk
 - Basis ekonomi campuran perdagangan & industri

Kasus Chicago, Pertumbuhan & ekspansi radial



1. Pusat kota
 - : CBD :- toserba
 - Perkantoran
 - Bank
 - Hotel
 - Bioskop
 - Bangunan-bangunan pemerintah
2. Daerah Erosir

II. DAERAH TRANSISI

3. Daerah industri
4. Permukiman yang tua (dihuni oleh first generation imigran)

III. DAERAH PEKERJA BEBAS

5. (two flat dwelling) dihuni oleh second generation imigran

V. 6. Daerah permukiman baik, dihuni oleh orang Amerika asli rumah-rumah
Tinggal & apartemen dan ada lokal business centre

V. 7. Daerah Comuter

⇒ Daerah kota merupakan tempat awal terjadinya pertumbuhan dengan berbagai macam kegiatan. Semakin lama ia, membutuhkan ruang yang lebih luas lagi. Daerah-daerah yang lebih luas lagi, tumbuh pada masa Revolusi Industri
→ Permukiman untuk buruh-buruh industri

Daerah-daerah permukiman yang tua biasanya dihuni oleh generasi pertama dari migran-migran buruh industri.

Kemudian tumbuh kegiatan-kegiatan tersier → permukiman yang dihuni oleh orang-orang yang tidak bekerja pada industri → lapisan-lapisan permukiman.

Kegiatan-kegiatan yang keluar dari pusat kota biasanya adalah kegiatan-kegiatan - yang kurang produktif.

Pada kegiatan perumahan terjadi proses filtering → membentuk permukiman baru di lapisan-lapisan luar.

Dalam proses pertumbuhan ada 2 kekuatan yang mempengaruhi tumbuh & berkembangnya suatu kota :

1. Centrifugal : mendorong kegiatan-kegiatan u/ tetap tinggal di pusat kota
2. Centripetal : mendorong kegiatan-kegiatan u/ meninggalkan pusat

ad. 1 : - Site Attraction (daya tarik lokal)

- Pertimbangan ekonomis → berhubungan dengan pekerjaan.
- Prestise
- Aksesibilitas yang tinggi

ad.2 : - Kenyamanan

- Ekonomis → harga tanah makin murah
- Campur tangan pemerintah (kebijaksanaan pertanahan, pembangunan jaringan prasarana baru).

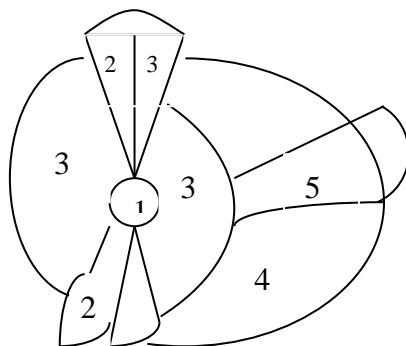
⇒ Kedua kekuatan tersebut berpengaruh terhadap pembentukan struktu ruang internal kota

Dengan makin toingginya nilai & harga lahan didaerah pusat kota, maka terjadi kecendrungan membangun gedung-gedung / bangunan-bangunan yang tinggi. Bagian-bagian pusat kota yang sudah tidak layak lagi untuk suatu jenis kegiatan tertentu → di bongkar → di bangun → berubah wajah (urban Renewal).

Ad. 2. MODEL SEKTORAL

Berbeda dengan model 1, jenis-jenis kegiatan tertentu berkembang pada arah-arrah tertentu, merupakan modifikasi dari model 1.

Didalam suatu pusat kota terdapat pemisahan-pemisahan kegiatan dengan fungsi yang berbeda, sehingga perkembangannya mengikuti sektor-sektor tertentu tersebut.



1. CBD
2. Grosir
3. Permukiman murah
4. Permukiman salang
5. Permukiman ellipse

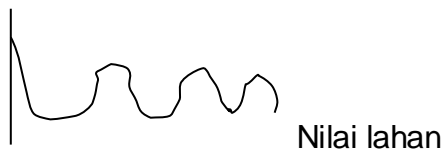
Dikembangkan oleh Home Hoyt , 1939

- ⌘ Distribusi tempat permukiman di tentukan oleh tinggi rendahnya nilai R (dapat konsentrik, dapat juga rondom)
- ⌘ Bila suatu sektor pertama-tama berkembang sebagai daerah permukiman

dengan nilai sewa T,S atau R , maka ada kecendrungan tetap demikian sektor berkembang keluar karena pertumbuhan kota.

- ✂ Daerah dengan nilai sewa tinggi
 - dipantai, laut, danau, sungai
 - di dataran tinggi
 - di jalur transportasi cepat
 - di dekat country clubs
 - di dekat taman-taman di pinggiran
- ✂ Daerah untuk mendapat rendah
 - jauh dari daerah sewa tinggi
 - sepanjang jalan KA
 - dekat industri
 - dekat daerah perdagangan

Kota yang memiliki beberapa pusat



Pusat kota

Ad. 3. MODEL PUSAT MAJEMUK (Multiple Nuclear)

Perbedaanya dengan model 1 & 2, pola tata pola lahan tidak perlu tumbuh pada suatu pusat, tetapi pada kawasan-kawasan fungsional.

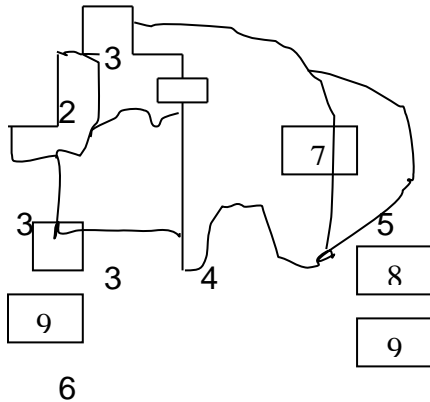
Terdapa sub-sub pusat akibat permukiman-permukiman skala besar → ada berapa pusat yang perkembangan & pertumbuhan kota-kota.

Dikembangkan oleh chauty Harris & Edward Ullman, 1945

- ✂ Pola tata guna lahan tidak tumbuh dari 1 sentra tapi sektor beberapa nuklei yang berbeda.
- ✂ Nuklei ini dapat merupakan titik asal kota, tapi juga dapat muncul dalam proses pertumbuhan kota.
- ✂ Jumlahnya tidak tetap, makin besar kota, jumlah nuklei bertambah; juga makin ada spesialisasi.

✂ Nuklei dapat berupa :

- daerah eceran
- pelabuhan
- stasiun
- industri
- pantai
- airport



1. CBD
2. erosi
3. permukiman murah
4. permukiman menengah
5. permukiman elite
6. industri berat
7. sub pusat
8. sub urbs
9. industri

Di AS biasanya :

- ✂ SBD dekat daerah eceran
- ✂ Grosir & industri ringan sepanjang jalan KA, berdampingan (tapi tidak mengitari) CBD
- ✂ Industri berat di pinggir kota
 - Lahan luas
 - Ada jalur KA / transport air
- ✂ Residential
 - daerah elite, site baik, drainase, baik , jauh dengan gangguan / polusi
 - daerah murah, dekat pabrik-pabrik atau jalan KA
- ✂ Sub urbs & satelites

PERDAGANGAN

- Kegiatan yang mempunyai lokasi dalam ruang perdagangan sebagai salah satu komponen kegiatan yang mewarnai kehidupan kota.
- Dengan tumbuh & berkembangnya kota, perdaganganpun tambah baik skala maupun jenis.

- Pada pertumbuhan kota, ada saatnya jarak dari pinggir ke CBD terlalu jauh

→ mendorong timbulnya sub PUSAT BARU

Di Bandung pusat – pusat perdagangan :

Pusat I : Alun-alun	}	- Ada perbedaan kespesialisaian & variasi barang antar pusat 1, II, III, dsb.
Cicadas = II		- juga berbeda dalam fisik & bentuk toko
Sukaji = II		- makin tinggi kelasnya, barang-barangnya Makin spesifik.
Kosambi = II		- makin kecil tingkatnya, menyediakan brg Kebutuhan sehari-hari Ex : Balubur
Simpang = III		- Bahkan antar pusat perdagangan yang sama tingkat nya-pun terdapat perbedaan
Balubur = IV		→ disebutkan perbedaan kebutuhan tingk sekitarnya
Cihapit = III		- jangkauan pelayanan perdagangan kelas
Palasari =		yang lebih tinggi lebih
Palasari =		besar / jauh.
Kiaracondong= III		
Jatayu =		
Sederhana =		

- Regional : bis melayani kebutuhan luar kota misal : Cibadak
- Tidak melayani seluruh kota, tetapi tidak juga lokal (skala sedang)
- Lokal
- Skala kota
- Skala wilayah

Perbedaan tingkatan pusat perdagangan dapat dilihat dari :

- Jenis yang dijual
- Bangunan toko
- Luas areal
- Jankauan pelayanan

Pusat-pusat perdagangan membentuk hirarkhi, hirarkhi ini mempengaruhi pembentukan struktur internal ruang kota.

BAB III

STRUKTUR INTERNAL KOTA

Ruang geografis kota merupakan wadah dari berbagai jenis kegiatan masyarakat kota.

Yang dijumpai dalam ruang kota :

Perumahan, perdagangan, perkantoran, industri, transportasi, open space, pendidikan, pemerintahan.

Variasi dari aktivitas-aktivitas tersebut tergantung pada besar kecilnya kota dengan ciri serta fungsi kota. Aktivitas-aktivitas tersebut merupakan suatu sistem yang akan membentuk struktur internal kota.

Interaksi antar komponen-komponen ini digambarkan dengan lalu lintas : barang, orang/penumpang, komunikasi (di kota-kota besar).

Jaringan prasarana jalan akan sangat berpengaruh terhadap struktur internal ruang kota, terutama bagi kota-kota yang akan dibangun (kota baru).

Jika kita akan membuat rencana bagi kota-kota yang lama, maka perlu dilihat konsep lama, konsep bagaimana yang diinginkan.

Dengan bertambahnya jumlah penduduk, maka lalu lintas akan bertambah besar, sehingga terjadi perubahan fungsi kegiatan-kegiatan disekitar jalan-jalan tersebut. Perubahan-perubahan tersebut juga menimbulkan kebutuhan akan jaringan prasarana yang lebih dapat memenuhi, artinya perlu sistem jaringan prasarana baru yang disesuaikan dengan distribusi parsial geografis yang menghubungkan satu ruang kota dengan ruang kota lainnya.

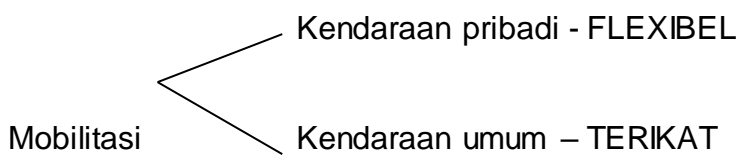
Jadi kemacetan lalu lintas yang sering terjadi, sebenarnya bukan hanya diakibatkan oleh penambahan penduduk saja, tetapi juga oleh perubahan pola.

Batasannya (threshod) :

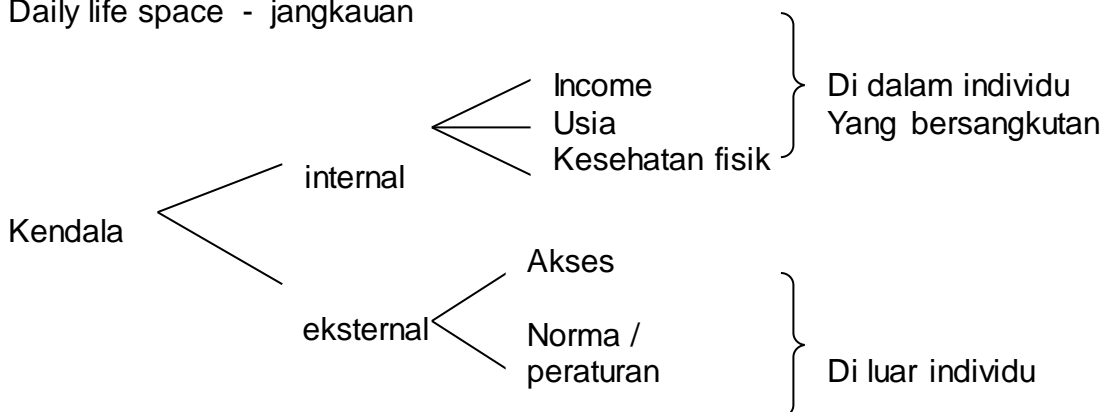
Secara teoritis, kita dapat melakukan pendekatan dengan melihat pola kegiatan apa saja yang terjadi di masyarakat.

- Kegiatan yang dilakukan di rumah
- Kegiatan yang dilakukan di luar rumah

DOMESTIK	COMUNITY	
Tidur Mandi Makan	Kerja Sekolah	OBLIGATORI
TV / radio Hobbies Baca	Mengunjungi teman Shopping Rekreasi	Optional



Daily life space - jangkauan



Kegiatan-kegiatan akan mempunyai pola kegiatan tertentu.

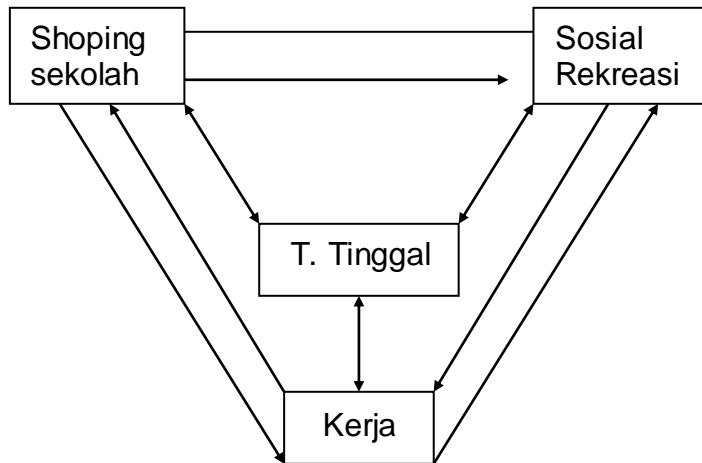
KERANGKA KONSEPTUAL

Pola aktifitas masyarakat menyangkut :

- Ruang

Lalu lintas yang terjadi di kota berasal dari tempat tinggal dimana masyarakat → perjalanan ke tempat kerja.

Bangkitan lalu lintas lain yang juga besar → pendidikan & shopping.



Karena komponen tempat tinggal, kerja dll, letaknya tersebar, maka interaksi akan ruwet → perlu di atur letak dari komponen-komponen tadi supaya lalu lintas yang terjadi efisien.

- Waktu

Pola interaksi antar kegiatan mengenal waktu, dalam arti kegiatan-kegiatan tersebut mempunyai waktu kapan kegiatan-kegiatan tersebut layak diselenggarakan → punya waktu yang terjadwal .

Waktu & ruang menentukan bagai mana istem jaringan prasarana akan di rencanakan.

Mobilitas seorang di pengaruhi oleh faktor-faktor.

- kendaraan pribadi
- kendaraan umum

Kendala : - internal → income, usia, kegiatan. Fisik

- eksternal → akses (jaringan. Prasarana), norma peraturan (rule)

Jangkauan sesorang akan sangat di pengaruhi oleh potensi yang bersangkutan & kendala-kendala.

UURI No. 13 – 1980

- Jalan arteri :
 - Jarak jauh
 - Kecepatan rata-rata tinggi
 - Σ Jalan masuk di batasi secara efisien
- Jalan Kolektor :
 - Angkutan pengumpulan / pembagian
 - Jarak sedang
 - Kecepatan rata-rata- sedang
 - Σ Jalan masuk dibatasi
- Jalan lokal :
 - Angkutan stempat
 - Jarak dekat
 - Keceotan rata-rata rendah
 - Σ Jalan masuk tidak dibatasi

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PPRI). No. 26 – 1985

- Sistem Jaringan Palan Primer

Mengikuti ketentuan peraturan tata ruang & struktur pengembangan wilayah tingkat nasional yang menghubungkan simpul-simpul jasa distribusi dalam SWP, menghubungkan secara menerus kota jenjang ke- 1, ke- 2, ke- 3 dsb, sampai kepada persil.

Menghubungkan kota jenjang ke- 1 dalam SWP dengan kota jenjang ke- 1 dalam SWP lain.

- Sistem Jaringan Jalan Sekunder

Mengikuti ketentuan peraturan tata ruang kota yang menghubungkan kawasa-kawasan yang merupakan fungsi primer, sekunder ke- 1, ke- 2 dsb.

Jalan Arteri :

- Primer : Menghubungkan kota jenjang ke-1 atau dengan kota jenjang ke- 2
- Sekunder: Menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder ke- 1 atau kawasan sekunder ke-1 dengan kawasan sekunder ke- 2

Jalan Kolektor

- Primer: Menghubungkan kota jenjang ke-2 dengan ke-2 atau kota jenjang ke-2 dengan kota jenjang ke-3
- Sekunder : Menghub kawasan sekunder ke-1 dengan kawasan sekunder ke-2 atau kawasan sekunder ke-2 dengan kawasan sekunder ke-3.

Jalan-jalan tersebut punya fungsi yang berbeda-beda & harus menampung lalu lintas yang karakteristiknya berbeda-beda pula.

BAB IV

PERENCANAAN KOTA DI INDONESIA

4.1. MASALAH PERENCANAAN KOTA

Pertumbuhan penduduk kota (prosentase penduduk yang tinggal di kota) bertambah besar bukan hanya disebabkan oleh kota-kota tersebut menjadi besar, tetapi juga disebabkan oleh tambahan jumlah kota (kota baru).

Pesatnya pertumbuhan kota memerlukan rencana kota yang matang oleh memproyeksikan keadaan di masa depan.

Evaluasi terhadap rencana kota perlu dilakukan sebab berguna oleh mengetahui apakah proyeksi untuk jangka waktu tertentu tersebut, masih dapat berlaku atau tidak (→ perlu modifikasi rencana atau tidak).

Masalah yang mungkin timbul :

- Sebelum rencana yang telah dibuat tersebut di laksanakan, kota-kota tersebut sudah tumbuh menyimpang dari rencana. Keterlambatan tersebut diakibatkan oleh lamanya menunggu pengesahan dari rencana tersebut. oleh dapat dilaksanakan.
- Master plan yang telah dibuat belum menjamin bahwa masalah kota itu sudah selesai. Master Plan hanya merupakan alat yang pada kenyataannya seringkali hanya disimpan, karena kurang pengetahuan bagaimana cara menggunakannya.
- Rencana yang telah dibuat masih bersifat umum, belum terdapat rencana yang dekat

Jika terdapat kasus : dalam merencanakan kota lama, mana yang akan dipertahankan.

Kota yang teratur bukan berarti seluruh titik / bagian dari kota tersebut harus jelas struktur & polanya, erat kaitannya dengan pola jaringan prasarananya, sebab jaringan prasarana merupakan kerangka yang akan membentuk struktur internal kota. Bila akan merencanakan kota lama, harus kita lihat pola jaringan jalan utamanya, inilah yang harus di pertahankan.

Tapi kadang-kadang pola lama tidak bisa dipertahankan karena terdapat perubahan-perubahan jadi yang harus dipertahankan adalah mana bagian-bagian dari kota yang merupakan kerangka utamanya.

untuk mengubah struktur kota lama harus hati-hati karena dapat mengganggu atau merusak struktur lainnya.

Kota tumbuh semakin besar, akibatnya penggunaan lahan dari waktu ke waktu berubah.

Yang perlu diperhatikan :

1. Pertahanan bentuk pola / kerangka utama.
2. Tidak semua mekanisme pasar harus kita turuti, pada kenyataannya tanpa disadari para perencana mengikuti mekanisme pasar → menyebabkan ketidak teraturan pola.

Masalah perencanaan kota yang lain:

- Seringkali kota-kota yang sudah memiliki rencana, tumbuh secara sporadis (tidak teratur) hal ini dapat terjadi karena para developer sering menemui kesulitan dalam pelaksanaan pembebasan tanah yang akan digunakan, dikarenakan setaun tanahnyayang masih belum jelas, sehingga mereka mencari lahan-lahan yang lebih mudah untuk dibebaskan, yang sebenarnya bukan diperuntukan bagi kegiatan developer tersebut.
- Tidak semua wilayah punya RDTRK, akibatnya pada wilayah yang memang diperuntukan bagi perumahan (berdasarkan RUTRK) masing-masing developer membuat rencana sendiri-sendiri sehingga sering kali tidak sinkron (terutama dalam membuat jaringan jalan)
- Pemamfaatan lahan yang sering kali tidak sesuai dengan rencana. Adanya persepsi yang salah mengenai fungsi openspace (jalur hijau, taman) ditengah kota yang dikatakan sebagai suatu pemborosan, sehingga seringkali digunakan sebagai perumahan-perumahan liar.
- Ada pertumbuhan suatu kawasan yang tidak sesuai dengan rencana.
Mis : diperuntukan bagi kawasan permukiman berubah menjadi industri, atau sebaliknya .

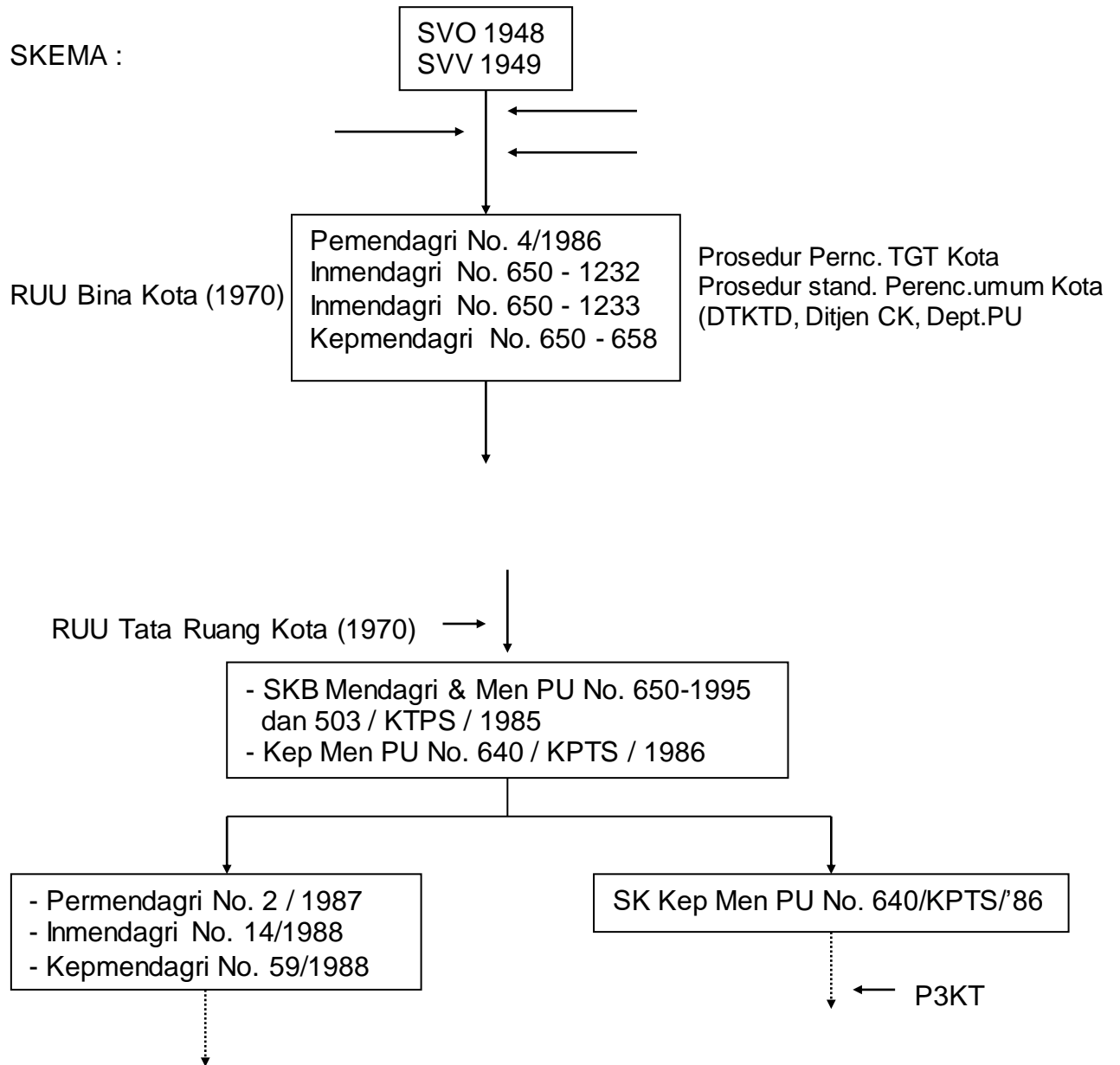
Kesalahan yang dapat terjadi pada tahap perencanaan atau pelaksanaan kemungkinan yang terjadi :

- Pemamfaatan lahan dari segi (-), artinya ijin yang diminta sebenarnya tidak sesuai dengan yang dikehendaki oleh peminta ijin (spekulasi lahan).
- Perencana yang tidak punya kepekaan terhadap mekanisme pasar.

4.2. PERATURAN PERUNDANGAN YANG BERKAITAN DENGAN PERENCANAAN KOTA

1. SVO 1948
2. SVV 1949
3. Surat edaran Mendagri No. Pemda 18/2/6 tentang rencana pembangunan kota bagi tiap ibu kota kabupaten (1973)
4. Permendagri No. 4. tahun 1980 tentang pedoman penyusunan rencana kota
5. In Mendagri No. 690 – 1232 tentang pelaksanaan permendagri No. 4 tahun 1980 tentang ‘ Pedoman Penyusunan Rencana Kota ‘ (1982)
6. In Mendagri No. 650 – 1233 tentang, tata kerja penyusunan Rencana Kota ‘
7. SKB Mendagri dan Men PU No. 650-1595 dan 503/KPTS/1985 tentang ‘ Tugas-tugas & tanggung Jawab Perencanaan Kota ‘
8. Kepmen PU No. 640 / KPTS / 1986 tentang ‘ Perencanaan Tata Ruang Kota
9. Permendagri No. 2 tahun 1987 tentang ‘ Pedoman Penyusunan Rencana Kota ‘
10. Kep medagri No. 59 tahun 1988 tentang ‘ Petunjuk Pelaksanaan Permendagri No. 2 tahun 1987
11. Kepmendagri No. 650 – 658 tentang’ Keterbukaan Rencana Kota untuk umum ‘ (1985)
12. Inmendagri No. 14 tahun '88 tentang ‘ Penataan Ruang Terbuka Hijau di Wilayah Perkotaan.

SKEMA :



Konsep Tata Ruang Yang Dinamis

PERENCANAAN TATA GUNA TANAH KOTA (DITJEN AGRARIA)

Buku 1 : Dasar Kebijaksanaan Pembangunan Kota



Buku A : Fakta yang menyatakan keadaan wil. Berdasarkan keadaan Nyata saat ini.



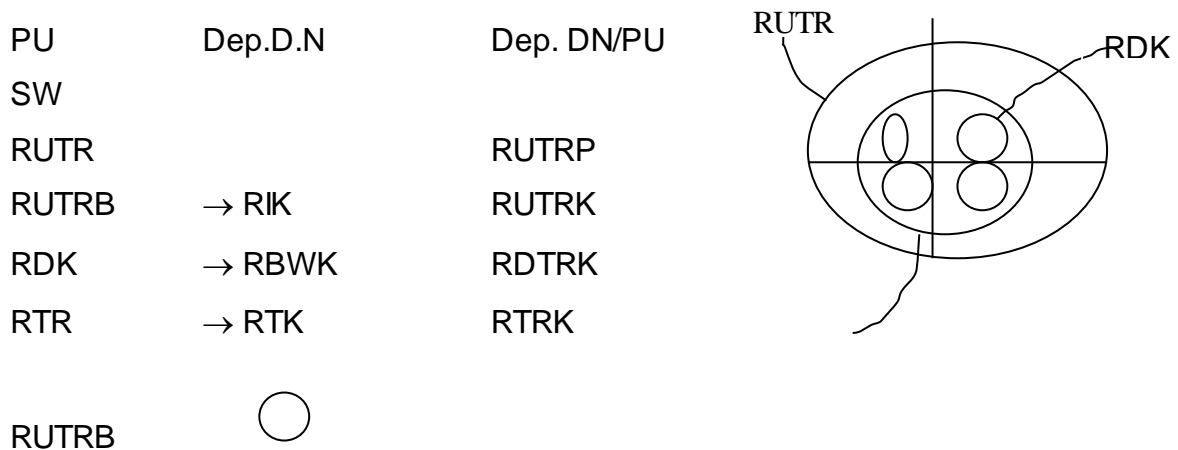
Buku B : - Rencana tentang kedudukan berbagai fungsi perkotaan ditinjau dari penggunaan lahanya.
- Merupakan gambaran bagi tentang kota
- Kemampuan tanah teruma didasarkan pada ketinggian dan kemiringan tanah.



Buku 2 : - Peta rencana tentang kota yang di isi oleh pemerintah kota sesuai dengan kemampuan & kegiatan fungsional yang telah berkembang di lokasi tertentu
- Peta penentuan letak atau lokasi.

**PROSEDUR PERENCANAAN TATA RUANG KOTA
(PROSES STANDAR PERENCANAAN KOTA DEPT. PU)**

- SW : Tinjauan mengenai wilayah perencanaan kota akan konstelasi
(Struk. Wil) : Wilayah → bagaimana kota berfungsi sebagai pusat pe
1:100.000 ngembangan dalam wilayah yang luas.
- RUTR : Rencana umum yang menyangkut berbagai aspek & komponen
1:25.000 Perkotaan yang didasarkan kepada kebutuhan kota tsb
1:50.000 → Kota sebagai wilayah.
- RUTR Bag. : Rencana umum yang menyangkut berbagai aspek & komponen
1:20.000 Perkotaan yang didasarkan kepada kebutuhan kota tsb.
1:10.000 → BAG. Kota: dibatasi oleh bata administratif
- RDK : Rencana terperinci suatu bagian wilayah kota dng fungsi
1:5000 : Kegiatan tertentu. Peruntukan lahan telah dihubungkan
dengan fungsi kegiatan yang ditentukan
- RTK : Rencana dari RDK kota yang produknya berupa rencana
1:1000 Tata Letak / Rencana Tapak. Rencana ini sudah dapat dipakai
sebagai pedoman pelaksanaan teknis pemb. Kota



PROSEDUR PERENCANAAN KOTA (BERDASARKAN PERMENDAGRI No.4/1980)

RIK : Kebijakan pembangunan kota jangka panjang yang disusun
1:10.000 dlm batas-batas kewenangan & tanggung jawab pemerintah
1:20.000 : Kota/Pemda sesuai dengan peraturan perundang-undangan ya-
berlaku
↓
→ Kebijakan pembangunan tata ruang fisik kota

RBWK : Tindak lanjut (pendalaman materi) Rik agar dapat
1:5000 dioperasikan dlm usaha pengendalian & pengawasan
pelaksanaan pembangunan fisik kota.
→ memuat ketentuan mengenai peruntukan fungsi BWK
yang mrp pengarahan lokasi berbagai kegiatan dengan
fungsi sama, atau kawasan permukiman dng karakteristik
→ merupakan pedoman dasar bagi penyusunan RTK

RTK : Tindak Lanjut Rincian RBWK
1:1000 : → Rencana fisik yang secara teknis mrp pedoman pelaksanaan
dlm bentuk rencana perpetakan (persil) , tata letak masa bangu-
nan, jaringan prasarana lingkungan & lansikap
└───→

Dikembangkan menjadi rancangan tata bangunan, bangunan &
Kontraksi.

PROSEDUR PERENCANAAN KOTA

Berdasarkan : - SKB Men PU-Mendagri No. 650-1595 & 503/KPTS/1985

- Kep men PU No. 640/KPTS/1986

- Permendagri No. 2 Th 1987

RUTRP : - Rencana keseluruhan wilayah fungsional perkotaan ,tidak

1:20.000 - terikat batas administrasi

1:50.000 -Dimensi waktu 20 th, bertahap 5 tahunan.

RUTRK : - Rencana kota yang terikat oleh batas administrasi

1.5000-1:10.000 – Dimensi waktu 20 th, bertahap 5 tahunan

1:0.000 - Isi kebijaksanaan penduduk, kawasan pemamfatan ruang,pe-
rencana untuk pelayanan kepada kota, rencana fasilitas dan
intilitas dll.

RDTRK : -Rencana yang mencakup sebagian atau seluruh wilayah

1.2000.1:5000: - Perkotaan yang berupa satu atau beberapa KF tertentu

- Dimensi waktu 5 tahun terhadap 1 tahunan

- Isi :

RTRK : - Rencana yang mencakup bagian atau seluh KF tertentu

1: <2000 - Dimensi waktu 1 tahun

- Isi: Rencana tanpak , prarencana teknis jaringan jalan dan uti-
litas umum, prarencna teknik bangunan .
gedung & bukan gedung , indikasi proyek.

**PENATAAN RUANG TERBUKA HIJAU
DI WILAYAH PERKOTAAN (Inmendagri No. 14 TAHUN 1988**

Ruang terbuka: ruang-ruang dalam bentuk area maupun jalur yang dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka, yang pada dasarnya tanpa bangunan. Pemamfaatannya : tumbuh secara alamiah, atau budi daya tanaman.

Tujuan : 1. Meningkatkan mutu lingkungan hidup perkotaan
2. Menciptakan keserasian lingkungan alam

Fungsi : -pelindungan fungsi ekosistem & penyangga kehidupan
- menciptakan kebersihan, kesehatan, keserasian & keindahan lingkungan
- rekreasi
- pengaman LH perkotaan terhadap pencemaran
- sarana penelitian, pendidikan & penyuluhan 4/ membentuk kesadaran.
- pelindungan plasma nutfah.
- mempengaruhi & memperbaiki iklim mikro
- pengatur tata air

Mamfaat : - memberikan kesegaran, kenyamanan & keindahan lingkungan
- memberikan lingkungan yang bersih & sehat
- memberikan hasil produksi (kayu, daun, bunga, buah)

Jenis pertunjukan RTHK:

Kawasan hijau : - pertamanan kota - pemakaman
 - hutan kota - pertanian
 - rekreasi kota - jalur hijau
 - keg. Olahraga - pekarangan

BAB V

PROGRAM PEMBANGUNAN PRASARANA KOTA TERPADU

5.1. Konsep Pendekatan P3KT

Pendekatan : Kebijakan yang berorientasi program/proyek , bersifat sektoral dan / atau spasial harus diubah ke arah pendekatan kepada seluruh, baik horisontal maupun vertikal.
→ lingkup program harus meliputi sistem administrasi & pengolahan kota.

P3KT : Pendekatan penyusunan program yang mengupayakan keterpaduan berbagai program & proyek penyediaan prasarana perkotaan di bidang PU yang di laksanakan oleh Pemerintah Pusat, pemda dan masyarakat (tanggung jawab terbesar tetap pada pemda)

Cakupan : 1. Penyediaan air bersih
: 2. Sistem drainase
: 3. “ pembuangan air limbah
: 4. “ persampahan
: 5. “ jalan kota
: 6. Perbaikan kampung & prasarana kawasan pusat
: 7. Perumahan kota
: 8. Tata ruang kota.

Tujuan : 1. Mempermudah Pemda Tk. II dalam menyusun penyediaan prasarana kota.
2. Meningkatkan efisien penggunaan sumber daya
3. Meningkatkan keefektifan sumber daya potensi

Manfaat : 1. Investasi pembangunan dapat lebih terarah

- : 2. Meningkatkan peran Pemda dalam perencanaan
- : 3. Keterpaduan pernc & penyusunan program sentral di daerah.

5.2. Konsep Tata Ruang Kota yang Dinamis

Hal ini bukan merupakan sesuatu konsep yang baru, tetapi mempunyai pola pikir yang baru.

Dinamis mempunyai arti :

- Penataan ruang kota yang harus mempunyai/merupakan kesepakatan antara Pemerintah daerah dengan masyarakat → melibatkan pihak-pihak yang terlibat. Perlu kesepakatan karena rencana yang hanya di susun berdasarkan persepsi perencana & pembuat keputusan saja tidak akan efektif karena mungkin tidak sesuai dengan keinginan / persepsi masyarakat & mekanisme pasar yang terjadi. Sehingga rencana sering di anggap sebagai limitasi/pembatas bagi pihak swasta/masyarakat yang ingin berpartisipasi dalam pembangunan, akhirnya mereka sering melanggar rencana yang sudah di tetapkan untuk dapat memenuhi keinginannya. Namun bukan berarti dengan kesepakatan ini perencana harus mengikuti segala keinginan masyarakat tapi hendaknya menjadi bahan pertimbangan.
- Melihat bahwa penataan ruang kota merupakan bagian dari urban Manajemen (pengelolaan pembangunan kota) → hanya merupakan alat yang akan membantu dalam melaksanakan pembangunan perkotaan.

Menyangkut aspek :

- Pendanaan
- Institusi (kelembagaan)
- Penyediaan Lahan

Rencana harus di sesuaikan dengan pendanaan yang tersedia.

Jika rencana menyatakan suatu daerah untuk lokasi kegiatan tertentu, harus dilihat kesesuaiannya lahannya, milik siapa, bagaimana keadaannya, pembebasan tanahnya.

Pola Pikir :

- Perencanaan tata ruang kota bukan merupakan produk akhir, tetapi merupakan suatu proses, artinya hanya merupakan bagian dari proses yang lebih panjang & proses tersebut berlangsung terus (follow up)
- Rencana tata ruang bukan 'obat mujarab' untuk menyelesaikan berbagai masalah perkotaan, tetapi hanya merupakan alat pembantu penyelesaian.

Yang penting untuk diatur dalam rencana adalah kerangka utama yang dapat membantu struktur tata ruang, detail-detail ruang di biarkan berkembang sesuai dengan kerangka tersebut, jadi rencana tidak sampai mengatur detail-detail ruang. Beberapa aspek penting kemungkinan terlaksananya struktur tata ruang yang kita inginkan.

Lahan :

Aspek dimana ada satu kegiatan yang dinamakan pengelolaan lahan, yaitu meskipun pemiliknya berbeda-beda tapi pengelolaan lahan tersebut dapat dijadikan sebagai alat dimana pemilik-pemiliknya diikuti sertakan dalam rencana kegiatan tersebut.

Mis : Konsolidasi lahan → mencoba mengatur persil-persil yang bentuknya tidak teratur untuk suatu kegiatan tertentu.

Dalam melaksanakan pembangunan, kita tidak selalu mengusir penduduk yang tinggal disuatu tempat → memberi peluang kepada mereka untuk menjadi salah seorang pemilik dari kegiatan tersebut sebagian dia akan memperoleh hak bagiannya.

Lingkungan :

→ Lingkungan. Fisik (alamiah & binaan) & lingkungan sosial.

Dampak sosial yang di timbul adalah suatu anggapan bahwa kegiatan-kegiatan pembangunan hanya menimbulkan keuntungan pada pihak-pihak tertentu saja mendapatkan kerugian pada pihak lain (masyarakat)

Dampak terhadap lingkungan, fisik mungkin juga terjadi jika pembangunan dilakukan pada suatu kawasan tanpa memperhatikan sistem ekologi yang lebih luas.

Contoh :

Kasus di Bandung Utara, dimana mekanisme pasar menyebabkan developer-developer ingin mengembangkan daerah tersebut.

Jika kawasan tersebut merupakan daerah resapan air, maka dengan adanya pembangunan tersebut maka daerah-daerah lain akan mengalami akibat-akibatnya, mis: karena kurangnya resapan air menimbulkan banjir di Bandung Selatan.

Aspek lingkungan ini dikaitkan dengan :

- Pembangunan jangka panjang
- Pembangunan berwawasan lingkungan
- Pembangunan yang berkelanjutan (sustainable development)

Aspek lain yang dapat dikaitkan dengan lingkungan sosial adalah :kegiatan pembangunan yang manusiawi, dalam hubungan dengan:

1. SKALA : mis, pembangunan jalan bebas hambatan yang tidak berfungsi sebagai mana mestinya, ini disebabkan oleh rancangannya yang tidak sesuai .

Pembangunan jalan bebas hambatan yang lebar menyebabkan orang tidak bisa menyeberang jalan → memisahkan suatu kelompok masyarakat, yang saling berinteraksi atau antar kegiatan.

2. KEMAMPUAN : Pembangunan flat / rumah susun → pelayanan yang masih belum mampu untuk dilakukan, mis : penyediaan air. Dapat juga menimbulkan persepsi lain bagi para penghuni yang harus menyesuaikan dirinya.

- **Sistem Jaringan Prasarana**

Merupakan salah satu alat untuk membentuk struktur ruang kota

- **Aspek kelembagaan**

Pengelolaan lahan sebetulnya tidak bisa berlangsung jika tidak ada lembaga yang mengaturnya.

Pembinaan kelembagaan merupakan aspek yang penting untuk membentuk tata ruang yang baik, kelembagaan ini penting dari segi personil & kelembagaan (→ proses pengelolaan → penyatuan persepsi / tuntutan (dilembagakan) sehingga pihak yang terlibat menyadari pentingnya kelembagaan tersebut)

- **Pendanaan**

Bagaimana mengalokasikan sumber daya yang ada di masyarakat

BAB VI

PENDEKATAN PERENCANAAN KOTA

6.1. Kebijakan Nasional / Regional

Kegiatan perencanaan kota tidak perlu melihat kota secara **isolasi** , tetapi dalam konstelasi nasional maupun regional.

Kebijakan-kebijaksanaan tersebut biasanya di sebutkan arah perkembangan dari provinsi-provinsi / wilayah-wilayah tertentu.

Kebijakan lebih banyak ditekankan pada kegiatan sektoral, tidak menunjukkan ruang.

Contoh : Pariwisata harus di kembangkan → bukan berarti semua provinsi harus mengembangkan pariwisata, mis : saja Jabar akan berkembang sebagai daerah pariwisata ini tidak perlu berarti bahwa semua kota menjadi daerah pariwisata, harus di lihat fungsi & peranan kota nya.

Komposisi kegiatan untuk setiap kota tidak dapat ditentukan secara eksur.

National Urban Development Strategy

Strategi kebijakan perkotaan ini sebenarnya meninjau seluruh kota-kota / perkotaan secara nasional → melihat keterkaitannya satu sama lain (pulau-pulau).

Dimasing-masing pulau terdapat keterkaitan masing-masing keterkaitan tersebut ada yang jelas ada yang tidak.

Dengan adanya keterkaitan yang hirarkis diharapkan sistem distribusi & kolektif yang hirarkis pula.

NUDS ini memberikan pedoman untuk menentukan kota-kota mana (yang bagaimana) yang harus di kembangkan u/ membentuk sis. Perkotaan secara nasional .

Perencanaan kota sebenarnya hanya mengisi rencana yang telah ada dalam lingkup wilayah yang lebih luas.

Adanya orde-orde kota menunjukkan fungsi & peranan kota dalam lingkup yang luas.

- Pembangunan jalan-jalan tol, merupakan kebijaksanaan nasional → menentukan kota-kota mana / jalur-jalur mana yang akan di hubungkan dengan jalan tol.

Suatu perencanaan terhadap kota pada masa yang akan datang di rencanakan secara nasional untuk dilewati jalan tol harus mempertimbangkan alokasi ruangnya, jadi harus ada pendekatan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah agar pembangunan yang di rencanakan pemda dapat sinkron dengan rencana nasional.

6.2. Pengumpulan data dan informasi perencanaan

Jika kita akan merencanakan sebuah kota, perlu di ingat bahwa merencanakan kota tersebut bukan hanya pekerjaan planner saja, tetapi juga membutuhkan ahli-ahli dalam bidang lain yang berhubungan, jadi merupakan suatu team yang akan menyusun rencan kota tersebut.

Kenyataannya : karena terbatasnya dana, sehingga menyebabkan team tersebut tidak dapat merekrut ahli-ahli di bidang lain, akibatnya planener-lah yang digunakan → timbul masalah, sebab mereka harus mengambil alih tugas-tugas yang seharusnya di kerjakan oleh orang-orang yang lebih mampu / lebih ahi.

Jenis data :

- Data Sekunder

Mencakup : - Statistik

- Laporan / buku-buku rencana

- Peraturan-peraturan/ kebijaksanaan

- Data Primer

Mencangkup : - Kuestioner (untuk wawancara atau diisi oleh res ponden)

- Osevasi visual

Jika kita akan merencanakan suatu kota, maka yang pertama kali harus di lakukan adalah mencari data sekunder.

Informasi mengenai kota lain yang diperoleh ditempat kita berdasarkan data sekunder yang di peroleh, digunakan sebagai bekal (pedoman sebelum kita terjun langsung ke kota tersebut).

Informasi sekunder yang penting bagi kota adalah yang bisa memberikan keterangan (situasi / keadaan) mengenai kota tersebut.

Pada saat kita melakukan observasi lapangan, apa saja yang akan diamati → hari-hari yang tidak terlihat / diketahui pada peta-peta yang telah kita dapat. Mis: Lokasi-lokasi macet, tempat parkir.

Sebaiknya sebelum melakukan observasi visual, buat dulu daftar mengenai apa-apa yang hendak di observasi.

Dalam merencana kota, kita seharusnya sudah dapat menentukan kemana arah perkembangan kota tersebut / kecenderungannya.

Mis: dalam laporan disebutkan bahwa kecenderungannya. Ke Barat & Utara, lihat kenyataannya, bagaimana ke Barat / Utara ?

Sehingga pada saat melaporkan kecenderungan perkembangan kemana tidak hanya berdasarkan data sekunder saja.

Dalam merencana jaringan jalan harus memperhatikan jaringan-jaringan lokasi yang telah ada (terutama yang tidak terlihat pada peta), jadi bukan hanya sekedar ‘ menggambar ‘ supaya terlihat bagus, jangan sampai merusak sistem jaringan prasarana yang lain (drainase, saluran air bersih, dll) yang terdapat dibawahnya.

Yang penting : sistem jaringan jalan yang direncanakan, dibangun secara incremental.

Tahap-tahap pelaksanaan rencana

1. Persoalan
2. Mengejar ketinggalan
3. Membentuk suatu sistem. Jaringan → mengarahkan perkembangan

Dilakukan secara simultan, bukan berdasarkan prioritas.

Kreativitas kita dalam menggunakan data sekunder akan membentuk kualitas rencana kita.

Kuestioner :

Merupakan alat yang spesifik

Kuestioner untuk setiap tempat / kota yang akan di rencanakan belum tentu sama sebab setiap kota memiliki masalah-masalah dominan yang berbeda-beda Mis: masalah permukiman, industri.

Kuestioner digunakan untuk menggali informasi yang penting / dominan tetapi tidak tersedia datanya.

Melalui wawancara kita dapat memperoleh informasi-informasi yang tidak pernah terpikirkan sebelumnya.

Tiga macam informasi yang perlu diketahui dalam perencanaan

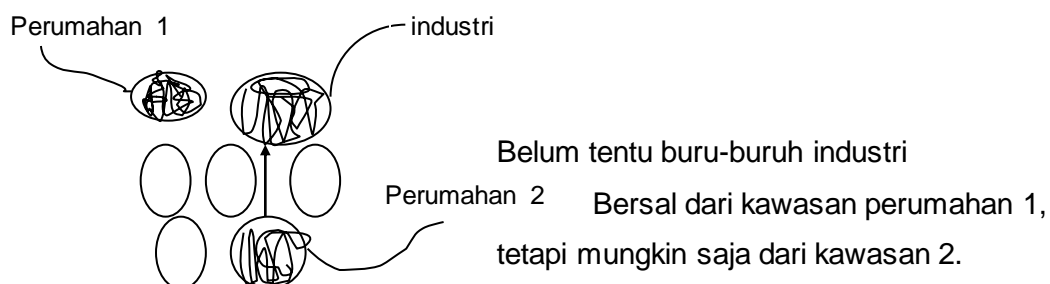
1. Distribusi

→ tata guna lahan, apakah ada persepsi kegiatan mana berlokasi dimana

2. Adanya keterkaitan / hubungan, antara guna lahan yang satu dengan guna lahan yang lain.

Misalnya : ada daerah industri (merupakan kegiatan. Yang tidak dapat berdiri sendiri) → mempekerjakan buruh, jika ada kawasan perumahan → bagaimana keterkaitan antara 2 kawasan tersebut.

Pemanfaatan lahan harus memperlihatkan keterkaitan yang optimal & efisien. Dalam mencari keterkaitan, jangan hanya menggunakan lokasi dengan melihat tata guna lahannya , tetapi harus mencari tahu.



3. Indikator

→ Memberikan petunjuk mengenai situasi tertentu.

Mis : - jumlah Penduduk

- Tingkat pendapatan → menunjukkan tingkat kemampuan

Indikator-indikator ini dapat menggunakan untuk mengalokasi guna lahan.

Mis : untuk kegiatan pembangunan perumahan ,maka tempat-tempat yang digunakan harus disesuaikan dengan kemampuan masyarakatnya.

Survey :

- Kegiatan pengumpulan data secara sistematis, dalam arti sudah tahu apa yang akan kita lakukan. prioritas
- Punya daftar yang akan di survey → seleksi subtitusi

Kelompok obyek observasi yang kita amati :

- orang :

→ Perilakunya (mis: perilaku perjalanan perilaku belanja) dilakukan dengan pengamatan langsung atau melalui survey RT (sensus sampel)

Data-data yang diperoleh :

- Data-data umum (profile data) → gambaran dari obyek
- Data-data khusus.

- Obyek di dalam kota

→ Bangunan, merupakan obyek pengamatan untuk membantu data-data sekunder yang telah kita dapatkan.

Observasi bangunan meliputi pengamatan :

- Kondisi bermamfaat untuk melakukan Urban Renelval
- Umur
- Atribu-atribut lain

BAB VII

STANDAR PERENCANAAN

Standar = ukuran dasar

→ Penerapan standar dalam penyusunan rencana kota

- diperlukan sebagai pedoman untuk memenuhi kebutuhan penduduk
- memudahkan evaluasi, pengawasan & pengendalian untuk evaluasi bisa ditanyakan pada masyarakat → apakah sudah cukup atau belum.

Standar ditetapkan berdasarkan :

Standar ukuran : ukuran dari

Penerapan Standar dalam perencanaan kota perlu untuk :

1. Pedoman untuk mempertimbangkan kebutuhan penduduk
2. Memudahkan pada waktu evaluasi / pengawasan rencana

Beberapa jenis standar

- RUANG, unit : tingkat luasnya 1200 m²

So	1000
SMTM / SMTA	1000

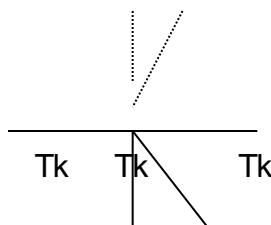
JUMLAH PENDUDUK PENDUKUNG

Mis : Fasilitas pendidikan, tiap 1000 penduduk → 1 TK

1600	150
4800	1 SMTM / SMTA

- RADIUS (radius penyampaian) m. menit.

TK – 500 m

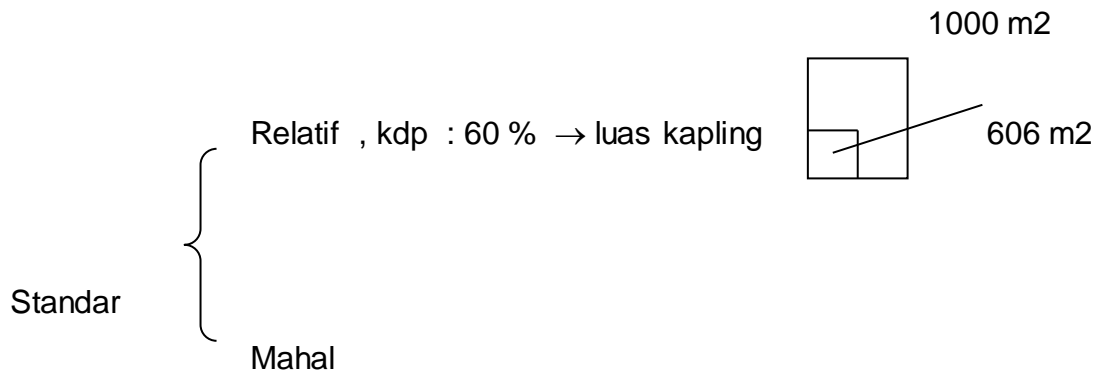


UNIT / ORANG / WAKTU

Mis, vol sampah ,, m² / orang / hari

Taman " atap an 2 untuk ' orang

⇒ Standar perlu untuk menentukan berapa langit yang harus dibangun / diperoleh oleh pemerintah asi.



Kesehatan

- Tiap 120.000 penduduk ' 1 RS '
- ' 1 kec , 1 pukesmas berapapun penduduknya
- ' 1 kab , 1 Rs d , berapapun penduduknya

Contoh : 100.000 penduduk : perlu :

- ' 160 Tk
 - ' 100 SD
 - ' 34 SMTP
 - ' 34 SMTA
- masalah : standar tidak bisa dilaksanakan di setiap kota :
- ⇒ harus ada majikan

- Perlu diperhatikan juga :
- kelompok umum
 - akan normal ekonomi
 - besaran kota
 - kepadatan penduduk

KEPERLUAN :

- Air bersih ,, standar WHO , 150 L / mang / hari
indonesia tidak menggunakan standar air
- Listrik ,, 100 watt /orang } bisa standar penerang orang
 ,, 100 watt/ keluarga } bisa standar penerangan keluarga
- Sampah 100 /orang : hari : volume sampah.
Menentukan jumlah sarana angkutan (tgt juga pada sistem yang kita gunakan. Diangkut berapa kali sehari dll).
- Telpon – berapa yang dibutuhkan $\left\{ \begin{array}{l} \text{umur : lingkungan 1 telpon umum} \\ \text{pribadi} \end{array} \right.$

Penerapannya dalam kota secara seluruhnya :

2 penduduk pendukung unit lingkungan

250 RT

1000

1000

2500 RW

4800/6000

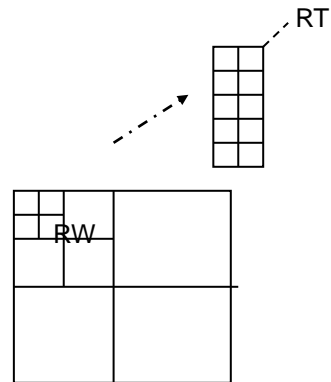
10.000

30.000 lingkungan kelurahan

120.000 kecamatan

480.000 wilayah / kota

- 1 RW
- 5 TK
- 3 SD
- 1 SMTP/ SMTA



⇒ Standar yang mudah dimodifikasi adalah standar yang lengkap yang mencakup seluruhnya.

Untuk kota besar , standar radius tidak lagi menjadi perhatian

KESIMPULAN :

Dalam merencanakan kota perlu standar untuk pedoman, tetapi standar ini tidak dapat berlaku umum perlu modifikasi.

Kegunaan : - prediksi tingkat kebutuhan (bukan kebutuhan nyata)
- evaluasi tingkat pelayanan relatif yang ada → sejauh mana masyarakat telah di layani.

Sulit menggunakan dengan benar.

Jenis : 1. Batasan maksimal

2. Batasan rata-rata

Contoh oleh : Jumlah penduduk pendukung fasilitas (mis: puskesmas)
apabila jumlah penduduk sudah melebihi rata-rata, maka perlu fasilitas fasilitas.

3. Batasan minimal :

Contoh oleh: 1 Kecamatan 1 Pukesmas, ada batasan jumlah penduduk pendukung fasilitas pukesmas. Apabila kurang dari standar minimal ini, fasilitas tersebut belum cocok di dirikan di daerah tsb.
Batasan minimal sering melengkapi batasan rata-rata

Bentuk Standar

- Kualitatif / indikator, biasanya melihat secara ekobiologi.

Mis: warna, bau, tingkat kekeruhan.

- Kuantitatif

Contoh Penggunaan :

Jumlah Penduduk = 20.000 (prediksi untuk tahun 2000)

Standar Pukesmas = 1/10.000 orang

Kita punya data diatas , bagaimana kita menerapkan ? Berapa sebenarnya Pukesmas yang di butuhkan daerah tersebut.

Berdasarkan prediksi tingkat kebutuhan , kita bisa mengatakan daerah tersebut

Butuh 2 pukesmas. Tingkat kebutuhan ini bukan kebutuhan nyata.

Untuk mengecek apakah memang daerah tersebut butuh 2 pukesmas, perlu evaluasi tingkat pelayanan relatif yang ada.

Yang perlu dilihat adalah :

1. Luas kawasan
2. Jarak jangkauan (sebaran penduduk)
3. (ekisting, melihat akses pukesmas yang ada. Apakah pukesmas yang sudah ada digunakan secara efisien.
4. Melihat apakah mungkin ada sejenis pelayanan kesehatan lainnya
Mis : Rumah sakit.
5. Kebijakan penduduk mungkin penduduk lebih suka memakai jasa dukun daripada berobat ke pukesmas.

(Contoh lain : kebutuhan akan fasilitas perdagangan. Tiap kota tidak membutuhkan besaran fasilitas perdagangan yang sama, yang paling membedakan satu kota dengan kota lainnya adalah :

Fungsi kota . Kota yang berfungsi sebagai kota perdagangan jelas fungsinya membutuhkan fasar perdagangan yang ada besar dari kota yang fungsinya berbeda, sekalipun kota tersebut sama besar.

Faktor-faktor yang mempengaruhi kebutuhan akan fasilitas perdagangan adalah :

1. Ukuran kota (besar kecilnya)
2. Fungsi kota
3. Aksesibilitas

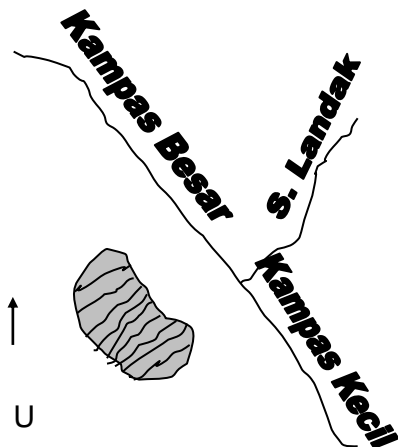
Faktor yang mempengaruhi penggunaan standar.

1. Ukuran kota, apakah kota besar atau kota kecil
2. Fungsi kota
3. Fisik geomorfologi, apakah kota tersebut punya batas fisik yang mempengaruhi akses.

Dalam perencanaan kota, perlu di perhatikan SEJARAH Perkembangan Kota tsb dan ini tidak sama untuk setiap kota .

Contoh : Kota Pontianak, melalui kota ini mengalir sungai Kapus. Justru di pinggir sungai ini awal dari kegiatan Kota Pontianak. Perkembangan kegiatan berawal disini hal lain yang juga perlu di perhatikan : CIRI PERKEMBANGAN MASYARAKAT.

Untuk Pontianak, orientasi masyarakat ke sungai



Perkembangan kota mulai dari pinggir sungai
 Ser fisik, drh yang lebih baik u/dikembangkan
 adalah daerah selatan, tetapi kenyataannya
 pusat kota Pontianak berada di
 Industri tumbuh di pinggiran sungai, padahal
 seharusnya bantaran sungai 10-15 m (dlm kota)
 dan 100 m luar kota.
 Air minum diambil dari sungai. Kaw industri 2x
 Lapangan udara di sebelah timur.

Beda / Ciri Kota Pontianak

Fisik - alami : Kota di lalui oleh sungai, tofografi, dsb

- binaan rumah tangga pendudu berupa rumah panggung & kontruksi kayu dengan standar yang berbeda dengan kota lain (mis: Bandung)

Sosial 30 % penduduk etnis Cina → mempengaruhi kehidupan → menyangkut operasi penduduk.

Ekonomi : perekonomian berkembang di tepi sungai

Industri lebih berkembang di pertanian. Kegiatan yang menonjol Adalah kegiatan sungai.

Standar perumahan :-Permanen : tembok -Seni permanen: ½ tmbk/kayu - Temporer : kayu	}	standar ini tidak bisa dipakai Pontianak → masih bisa ditenggang
---	---	--

Di Pontianak, rumah kayu tidak bisa dianggap sebagai rumah temporer tidak berfungsi selama > 50 th. Padahal yang di sebut rumah temporer berfungsi hanya sementara.

Politis / Aspirasi : - kesulitan sosial untuk memindahkan penduduk (dari tepi sungai) ke selatan
- kemampuan keuangan Pemda yang terbatas.

Aspek-aspek diatas :

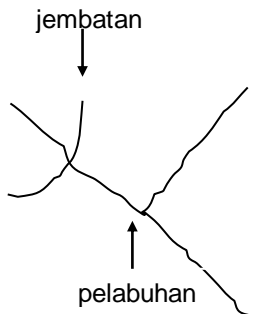
- sejarah
 - fisik
 - Sosial → aspirasi masyarakat
 - Ekonomi
 - politis
- } harus diperhatikan dll perencanaan kota

Selain aspek-aspek teknis, ada hal-hal non teknis juga yang harus diperlukan. Perencanaan harus dapat mengakomodasikan keinginan pemda sekaligus mengoreksi.

Aspirasi masyarakat banyak perlu diperhatikan. Tetapi bukan aspirasi pribadi (pejabat) . Kalau aspirasi masih bisa di akomodasi dengan pertimbangan teknis, tidak jadi masalah. Tetapi kalau aspirasi tersebut tidak rasional & tidak layak secara teknis maka perencana harus bisa menerangkan / meluruskan aspirasi tersebut. Jangan memaksa untuk mengikuti. Untuk itu planner harus bisa memberi argumentasi dengan menerangkan berbagai kosekuensi yang terjadi bila alternatif di laksanakan.

Contoh aspirasi yang bisa di akomodasi : ciri kata yang bernafsan Hindu (misalnya) → bisa di bangun pure-pure untuk memberi kesan Hindu.

Dalam menyusun rencana kota, kita harus memperhatikan kondisi existing kota. Berapa jauh existing ini bisa di tenggang & hal-hal apa yang tidak bisa ditenggang?
Contoh : Pemda meminta agar dibangun jembatan untuk menyeberangi 5 kampung.



Permintaan ini tidak bisa di akomodir pertimbangannya bisa macam-macam :

- scr teknis tdk layak, krn dipinggir sungai berupa rawa, kalau ingin dibangun jembatan maka anjang2nya harus jauh → biaya lebih mahal.
- Pelabuhan berada didalam sehingga jembatan harus tinggi → biaya lebih mahal.
- dari segi waktu → belum dibutuhkan / belum mendesak
- Secara ekonomis tidak layak → biaya tinggi.

BAB VIII

PERTIMBANGAN PENYUSUNAN RENCANA

1. Batasan :

- ☐ Limitasi/batasan - tidak bisa diganggu gugat
- ☐ Kendala – masih bisa diatasi dengan teknologi

2. Potensi

3. Mengefektifkan rencana

Rencana , limitasi – dapat di laksanakan.

Maralah vs Potensi

Aspek-aspeknya :

☐ Fisik : - darat

- terbangun

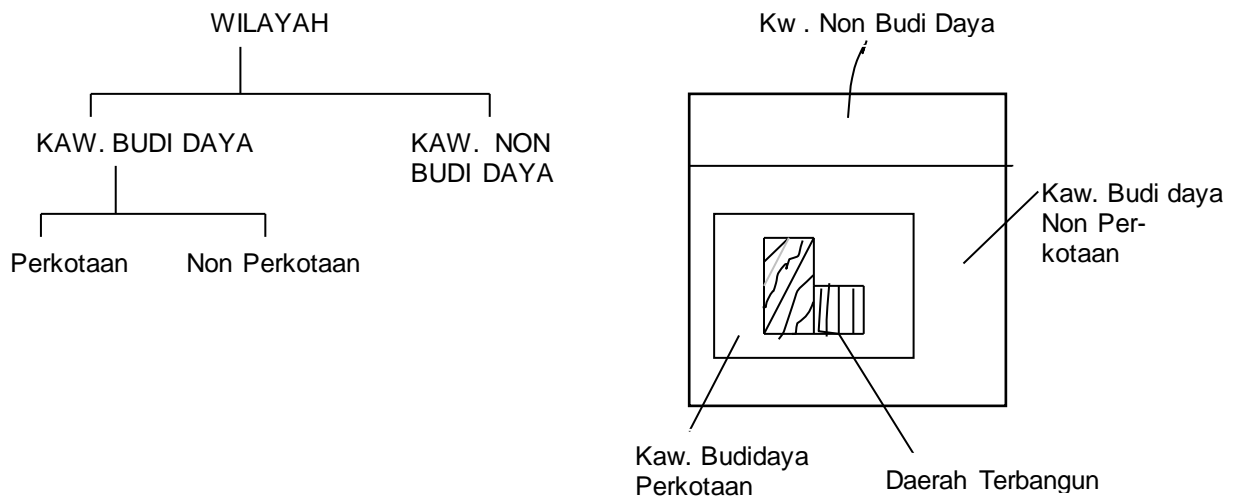
☐ Sosial : penduduk makin banyak penduduknya, makin banyak pula pasilitas pasilitas yang harus di sediakan serta lbih terang.

☐ Ekonomi : erat kaitannya dengan moral mata pencaharian

☐ Trasport : dilihat dari kegiatan kota , bila menghubungkan 2 negara. hanya lebih cepat berkembang.

☐ Kelembagaan : aparat pemerintahan pendidikannya kurang/ jumlahnya kurang.

Keuangan



Hubungan. Antara tingkat pendidikan dengan migrasi :

“ Semakin tinggi pendidikan semakin besar pula kecenderungan untuk bermigrasi.”

ASPEK POLITIS

- 🗑 Kebijakan pemerintah
 - 🗑 Rencana
 - 🗑 Peraturan
- } juga merupakan batasan dlm penyusunan rencana

Pertanyaan :

- Kawasan budi daya merupakan limitasi kendala bagi pembangunan ?
- Mis : perkembangan kota ke arah selatan, waktu dianalisa ternyata perkembangan kota itu benar kearah selatan.

Apakah hal ini merupakan masalah atau potensi ?

Bagaimana menanyakan sumber-sumber dan untuk kebutuhan penyediaan air bersih bagi penduduk kota.

- 🗑 diambil dari air tanah
- 🗑 dari sungai dll.

MENGEFEKTIFKAN RENCANA

Rencana yang baik adalah rencana yang bisa dilaksanakan rencana yang efektif :

- ☞ Fleksibel menyesuaikan dengan perkembangan / tidak kaku.
- ☞ yang bisa dijadikan pedoman operasional bagi apara daerah
- ☞ bisa mengendalikan pertumbuhan & perkembangan kota
- ☞ memacu perkembangan kota (bukan menjadi kendala)
memacu kegiatan & memberi kesempatan untuk berkembang atau wadah bagi kegiatan-kegiatan yang baru.
- ☞ mempertimbangkan pembangunan & kelestarian alam (SDA).

PROSES PERENCANAAN

- memahami ini & karakteristik masalah potensi
- seluk beluk Sosial Ekonomi, budaya yang mendukung perkembangan kota
- perhatikan aspirasi berbagai pihak
- informasi yang memadai
- mekanisme pasar harus dikuasai
- kesepakatan antara Pemda & masyarakat

PELAKSANAAN RENCANA

- Tanggap terhadap perkembangan
- Harus mempunyai dasar hukum yang kuat
- Aparat Pemda harus punya kemampuan untuk melaksanakan rencana
- Pola pikir pelaksana
→ hal-hal yang tidak terdapat dalam rencana bisa disesuaikan sendiri dengan keputusan.
- harus tanggap terhadap perkembangan kota
- tidak ada pembangunan yang tidak semua secara teknis & pertumbuhan.

BAB IX

METODA DAN TEKNIK ANALISIS

DALAM PENYUSUNAN RENCANA KOTA

Standar merupakan pedoman dalam menentukan :

1. Kebutuhan areal untuk suatu kegiatan
2. kebutuhan jumlah fasilitas

Bentuk-bentuk standar $m^2/orang$, 1 fasilitas/1000 penduduk

Standar yang ada biasanya dalam bentuk yang sangat umum. Penjelasan yang lebih spesifik untuk kota-kota yang berbeda dalam ukuran, fungsi, tidak ada. Padahal kota besar dan kota kecil punya kebutuhan yang berbeda. Untuk itu perlu untuk modifikasi standar dalam analisa.

Misalnya : standar ruang terbuka kota sering disebut dalam $m^2/orang$. Tidak berarti kalau ada x orang maka ruang terbuka harus selalu $x m^2$: Kita perlu melihat bagian-bagian kota tersebut , topografi kota, dsb. Kota yang relatif datar mungkin butuh ruang terbuka lebih besar.

Modifikasi lain dalam pemakaian standar:

Dalam menentukan daerah terbangun untuk tiap fungsi / kegiatan kota dalam, kota ada berbagai hal yang perlu di perhatikan selain standar yang sudah ada, yaitu :

1. Berapa luas untuk tiap kegiatan ?
2. dimana kita akan meletaknya? → menyangkut distribusinya dlm ruang kota
3. Kompatibilitas (keterkaitan antara kegiatan-kegiatan tersebut)
4. Batasan-batasan (negatif list) → yang membatasi kita /ketentuan, bisa dalam bentuk peraturan-peraturan yang ada.

Misalnya: - sedapat-dapatnya tidak menepati lahan pertanian produktif.

- tidak menempati daerah konservasi
- daerah konservasi pinggiran sungai.

Alokasi Kegiatan dalam ruang

Bila ingin menempatkan kegiatan mana disebelah mana, maka perlu perencanaan .

Ada 2 kemungkinan yang harus dihadapi :

- merencanakan lahan kosong → lebih bebas, batasan yang ditemui hanya menyangkut kondisi alami, selama memenuhi peraturan, persyaratan teknis, boleh-boleh saja.

- kota yang sudah mapan → selain batasan-batasan alami, dihadapi juga batasan oleh kondisi existing yang ada → negatif listnya bertambah banyak.

Yang perlu diperhatikan adalah sejauh mana kondisi existing kota tersebut bisa ditolelir atau tidak bisa ditolelir.

Kesulitan dalam memformulasikan lokasi kegiatan

Perencanaan pada dasarnya adalah tindakan yang mungkin diambil (pengambilan keputusan) atau serangkaian tindakan dalam mencapai tujuan yang akan datang. Sebetulnya pada saat kita berbicara tentang masa yang akan datang , kita dihadapkan pada berbagai ke tidak pastian. Ketidak pastian ini tidak hanya menyangkut keadaan dimasa yang akan datang. Tetapi sebenarnya keadaan sekarangpun tidak seluruhnya kita ketahui, sehingga kita juga menghadapi ketidak pastian akibat kurangnya pemahaman tentang keadaan sekarang.

Ketidak pastian :- yang akan datang, karena memang belum terjadi

- kurangnya pemahaman tentang keadaan sekarang.

Untuk mengurangi ketidak pastian bisa dilakukan :

1. meningkatkan pemahaman tentang keadaan sekarang, jangan hanya mengandalkan data yang sudah ada. Kita harus tahu betul data apa yang kita perlukan dalam merencanakan sesuatu.

2. mencari sumber ketidak pastiany.a.d.

- kalaupun kita menyusun rencana dengan pengetahuan kurang, kita bisa mengatakan atau menilai bahwa :
- plantidak bisa dilaksanakan
 - plan tidak baik

Kalau kita kan merencanakan suatu daerah sebagai kawasan industri, maka kita harus benar-benar mengetahui kondisi daerah tersebut (hidrologi, geologi, topografi), di sesuaikan dengan kriteria untuk industri. Hal-hal ini harus diketahui

dengan pasti karena bisa menjadi sumber ketidak pastian. Ketidak sesuaian industri di lokasi tersebut mungkin tidak terjadi sekarang, tetapi bisa jadi setelah beberapa waktu karena perkembangan industri itu sendiri & perkembangan kegiatan disekitarnya. Kemungkinan perkembangan ini juga merupakan sumber ketidak pastian.

Ketidak pastian ini akan semakin tidak pasti apabila jangka waktu perencanaan. Lebih panjang karena itu ada suatu pergeseran pandangan bahwa pendekatan perencanaan itu sebaiknya melalui strategi approach a9pendekatan strategis) . Dimana kita lebih banyak melihat masalah-masalah yang ada & berusaha memecahkannya karena dengan demikian jangka waktu yang lebih panjang akan lebih baik.

Dalam pendekatan strategis ada beberapa hal yang perlu diketahui :

- Persoalan-persoalan yang dihadapi. Mis : kekurangan lahan.
- Kemungkinan dampak dimasa yang akan datang

Misal : persoalan kebutuhan lahan untuk lokasi kegiatan dimasa yang akan dtg
Kita tidak bisa hanya melihat luasnya, karena belum tentu dampaknya – Dimasa yang akan datang tetap baik. Standar bisa berubah dari waktu ke waktu. Sekarang misalnya kita bisa mengatakan standar kebutuhan lahan untuk rumah sekian m²/kap atau kepadatan bangunan sekitar bangunan /ha. Dimasa yang akan datang standar ini bisa berubah , mungkin karena : teknologi yang semakin baik (rumah bertingkat), dengan demikian bisa jadi dimasa yang akan datang, kepadatan penduduk standar meningkat tapi tetap ideal.

Karena itu jangan langsu mengambil jalan pintas apabila keadaan sekarang melampaui standar. Ada berbagai kemungkinan lain yang lebih baik, sehingga standar mungkin berubah.

Dalam pendekatan strategis ada 4 hal yang harus di perhatikan :

1. Suatu rencana tertentu cocok untuk apa ?
→ penggunaan laha di areal tertentu

2. Dimana lokasi fasilitas tertentu (menyangkut kompatibilitas & batasan existing)
3. Kapan?
4. Siapa yang akan melaksanakan? sebagian kota dibangun bukan oleh pemerintah, tapi juga, O/ masyarakat / swasta karena itu jangan kita membuat rencana yang sifatnya hanya mengendalikan / melarang sehingga masyarakat dibatasi dalam membangun. Tetapi hendaknya rencana bisa menkomunikasikan / memberi kebebasan juga pada pihak masyarakat.

Keputusan-keputusan diatas, satu sama lain saling terkait .

Jadi pendekatan strategis sifatnya lebih pragmatis melihat persoalan-persoalan yang ada sekarang tanpa terlalu jauh melihat kemasa yang akan datang.

Manifestasi perencanaan kota adalah penataan guna lahan. Yang perlu di ketahui apakah.

1. Masalah-masalah ketentuan teknis harus diperhatikan , seperti :hidrologi, truk. geologi, kemiringan / topografi dan sebagainya sehingga kita bisa menentukan lokasi yang sesuai.
2. Standar-standar untuk menghitung luas lahan yang dibutuhkan. Mis : berapa untuk pertanian, perdagangan, dsb.

Dengan ketentuan-ketentuan diatas yang dijadikan pedoman, kita bisa menentukan daerah mana yang akan dikembangkan. Selanjutnya berdasarkan standar yang berlaku, kita bagi-bagi lahan tersebut untuk berbagai keperluan / kebutuhan kegiatan.

Setelah kita menentukan berupa jumlah fasilitas yang dibutuhkan selanjutnya ditentukan dimana fasilitas-fasilitas tersebut akan diletakan / dikembangkan .

Informasi teknis bisa diperoleh melalui teknik superimpose berbagai peta kondisi lahan.

Selain pertimbangan teknis, kita perlu mempertimbangkan faktor sosial – ekonomi dimana pada dasarnya kondisi fisik adalah manifestasi dari kondisi sosial ekonomi.

Karena itu terdapat beberapa model atau cara u/ menggambar kos/ membantu perencanaan kota, yaitu :

1. DESKRIPSI, yaitu potret yang menggambarkan keadaan sekarang.

U/ peta tgl existing.

Mis : hrs menggali apa yang menyebabkan.....?

Model deskripsi ini belum menunjukkan pola perilaku. Pola perilaku ini menjadi masukan dalam penentuan lokasi fasilitas. Penentuan fasilitas bukan secara teknis berdasarkan pertimbangan / perhitungan standar, tetapi juga perlu perilaku berbelanja dari penduduk yang akan dilayani. Dengan demikian diperoleh distribusi fasilitas yang sesuai dengan kebutuhan / perilaku berbelanja, masyarakat.

Misalnya : akan ditentukan lokasi 15 fasilitas perdagangan. Dimana akan ditempatkan ? dari informasi teknis dan pola perilaku belanja.

Kita biasa dapat masukan, mungkin informasi bahwa sekian penduduk membutuhkan fasilitas perdagangan yang bisa melayani kebutuhan sehari-hari, kebutuhan, sekunder / bulanan, barang-barang mewah dsb → dimana fasilitas.

Dengan demikian kita bisa menentukan prioritas penyediaan fasilitas, atau keterpaduannya dengan pembangunan lainnya dalam pengembangan kota → Kapan fasilitas tersebut akan dibangun.

Disamping itu juga harus di ingat siapa yang terlibat dalam pembangunan fasilitas tersebut. Karena bukan hanya pemerintah tapi juga swasta. Pemerintah lebih banyak ke penyediaan prasarana. Karena itu sebaiknya kita bisa pakai prasarana untuk menstimulir & mengarahkan perkembangan kota.

Keputusan yang harus diambil :

Bila kita menghadapi konflik antara beberapa pertimbangan mis : beberapa jenis kegiatan cocok berlokasi disatu tempat. Mana yang akan dipilih?

Atau mungkin terjadi overlapping antara berbagai kebutuhan. Maka model-model ini dapat dipakai untuk membantu menyelesaikan konflik tersebut.

2. Model Matematis : - Linier programming

- gravity potensial model

Model matematis ini sangat membantu apabila kita mengolah data dalam pada dasarnya sifat-sifat model matematis ada beberapa macam :

- deterministik → pasti
- probalistik → lebih flexibel

Kelemahan model matemati :

Sering menyesatkan perencana hingga menutupi hal / pertimbangan yang sebenarnya lebih penting. Ada variabel yang mungkin lupa diperhatikan. Akibatnya rencana yang dibuat tidak bisa diimplementasikan.

Kalau kita menentukan kapan daerah ini perlu dikembangkan. Apakah tahap awal / dini, tahap belakang. Dalam mengambil keputusan mengenai waktu pengembangan ini, harus juga disesuaikan dengan keputusan lainnya. Mis :menyesuaikan dengan pelaksanaan pembangunan.

Mis : untuk membangun perumahan → Perumnas kapan akan membangun ?

waktunya harus disesuaikan. Misalnya disepakati sekitar tahun 1993

Maka yang menjadi pertanyaan lain, siapa yang akan membebaskan lhn.

Bila ternyata lahan tsb adalah lahan sengketa, maka waktu tahun 1993 ini menjadi tidak cocok lagi.

Seringkali pertimbangan ini luput oleh perencana, perencana hanya menekankan pada teknis.

Peta guna lahan yang dibuat bukan sekedar deskripsi tetapi juga menunjukkan skenario perencanaan yang merupakan strategi pengembangan.

Bila kita merencanakan untuk 20 tahun yang akan datang maka kita akan menghadapi ketidak pastian. Untuk mengurangi ketidak pastian tersebut, penting bagi perencana u/ membuat keputusan-keputusanjangka pendek yang nantinya akan mempengaruhi kondisi 20 tahun yang akan datang. Seharusnya kita punya sensitivitas / kreativitas untuk mengatasi masalah yang timbul / diantisipasi.

Jadi, keputusan kita ambil sekarang untuk masa yang akan datang. Selama 20 tahun tersebut tidak tertutup kemungkinan untuk meninjau kembali rencana / keputusan yang diambil.

BAB X

LANGKAH-LANGKAH TEKNIS DALAM PENYUSUNAN RENCANA TATA GUNA LAHAN

Langkah-langkah teknis

1. Analisi Lokasi : tujuan mencari arahan bagi lokasi 2x yang akan dikembangkan menyangkut rumusan sasaran kita dalam renc. Tata guna. Kita melihat persoalan-persoalan apa saja yang ada di dalam kota, sektor-sektor apa saja yang akan dikembangkan. Kita dihadapkan pada beberapa arahan : pola interaksi & pola prefensi penduduk.

2. Perkiraan kebutuhan ruang → perkiraan awal:
 1. kekurangan saat sekarang
 2. kebutuhan untuk y.a.d.kebutuhan ruang untuk lokasi kegiatan, → berdasarkan perkemb.Pddk fasilitas termasuk jalan. → arah perkembangan kegiatan
→ perkiraan yang lebih teliti (sebenarnya dilakukan - setelah prorencana)

3. Analisis kesesuaian lokasi: suatu gambaran mengenai ruang yang tersedia, mana yang sesuai untuk kawasan pengembangan / kaw. Terbangun → parameter fisik.
Bila dilakukan lebih spesifik lagi, analisis kesesuaian ini akan mencari lokasi mana yang sesuai utk sektor mana.

4. Setelah melalui ketiga tahapan di atas, kita sudah membuat pra rancangan secara skematis :

	(demand)	(supply)
	ruang dibutuhkan	ruang tersedia pada kenyataannya
Kegiatan		
A	a	a+ → pilih mana yg baik *
B	b	b- → pengecekan perhit kebut *
C	c	c- → *
D	d	d0 → *

- * dari yang baik, tentu bisa digradasikan lagi antara yang plg baik, baik dsb berdasarkan penilaian ttt (fisik, hrg, akses dsb)
- * Dlm pengecekan perhit. Ini bisa dilakukan dg studi khusus mis. dg meninjau standar : umum – lokal
- * Bila mis. kekurangan ini hrs ditambah (tdk bisadikurang-kurangi lagi), mk mungkin bisa dicari areal yang hampir mirip dg areal ini.
- * Dari segi jumlahnya, demand = supply shg seolah tdk ada masalah dlm penentuan lokasi keg. D ini. Tapi sebenarnya tdk selalu demikian. Bisa saja.

Luas ruang yang dibutuhkan pas, tetapi lokasinya terbesar. Kalau pengembangannya sesuai (interaksi dengan keg. Lain cukup baik) tidak menjadi masalah. Tapi bisa jadi sebaran lokasi ini tidak menunjukkan pola interaksi yang diharapkan.

5. Perkiraan yang lebih teliti. Dilaksanakan dari hasil food, back

6. Analisis daya dukung / tampung

Ada kawasan / areal ttt yang berbeda dlm strutur geologi, batuan, hidrologi dsb yang menyebabkan areal – areal tersebut memiliki daya dukung yang berbeda. Ada lahan yang memiliki daya dukung lebih baik dari yang lain. Memang rendahnya daya dukung bisa diimbangi dengan teknologi, tetapi implikasinya adalah pembiayaan yang tinggi. Ingat bahwa rencana tgl yang baik bukan sa praktis, tapi juga ekonomis.

7. Alternatif-alternatif rancangan → pilihan yang didasarkan pada asumsi kebijaksanaan.
8. Rencana Tata Guna Lahan yang terpilih berdasarkan kriteria.

Kriteria :

- Praktis : implementable → dr sekian banyak kriteria teknis, ada kebijaksanaan pengembangan yang harus diikuti.
 - status kepemilikan lahan bisa dipakai sbg akibat untuk kepraktisan (mis : lahan milik negara akan lebih praktis bila tujuan. Untuk konservasi, dibidang bila lahan tersebut milik masyarakat).

- Ekonomis

Dalam memilih alternatif-alternatif utk rencana tata guna lahan, hal-hal yang juga harus diperhatikan adalah :

1. Kawasan Negatif → konservasi, resapan air
2. Peranan Kota dlm lingkup wil. Yang lebih luas → identifikasi fungsi-fungsi & fasilitas-fasilitas & sektor-sektor keg. Yang mempunyai pelayanan skala regional.
 - industri, perdagangan (fungsi ec base)
 - fasilitas: kesehatan, pendidikan, open space, hiburan
 - pusat perbelanjaan.