

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Sikka sebagai salah satu Kabupaten yang secara faktual mempunyai peran penting dalam perkembangan dan pembangunan Provinsi Nusa Tenggara Timur, khususnya di daerah-daerah di Pulau Flores, mengalami perkembangan dan kemajuan yang cukup signifikan, pertumbuhan dan penambahan penduduk dan peningkatan infrastruktur daerah semakin pesat seiring dengan arus perkembangan. Maumere sebagai ibukota kabupaten yang menjadi pusat kegiatan di Kabupaten Sikka dan mempunyai pengaruh yang besar terhadap daerah-daerah/kabupaten lain di Pulau Flores, khususnya dimana Maumere memiliki pelabuhan laut yang besar dengan skala pelayanan mencakup seluruh daerah di Pulau Flores, dan bandara udara dengan intensitas penerbangan tertinggi di seluruh bandar udara yang ada di Pulau Flores. Hal ini dan beberapa alasan lain, seperti pertumbuhan ekonomi, pertumbuhan dan perkembangan penduduk memposisikan Maumere sebagai ibu kota kabupaten yang mempunyai tingkat perkembangan cukup tinggi.

Sehubungan dengan berlakunya UU No 23 Tahun 2014 Pelaksanaan daerah otonom tentang pemerintahan daerah maka Kabupaten Sikka melakukan pemekaran wilayah administratif di mana kota maumere terpisah dari Kabupaten Sikka. kondisi ini berdampak pada perubahan penataan ruang sehingga di perlukan strategi dan arahan kebijakan yang menyangkut perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian Sumber Daya Alam, Sumber Daya Manusia dan Buatan pada wilayah Kabupaten Sikka yang baru. Strategi dan arah kebijakan yang ditetapkan perlu disesuaikan dengan potensi dan kendala di wilayah tersebut agar dapat menghadapi segala hambatan, tantangan, ancaman dan peluang.

Menurut C.Snyder dan Catanese (1992 : 64) perencanaan tata ruang tidak hanya menyangkut permasalahan kewilayahan dalam ranah dua dimensi, lebih dari itu meliputi masalah kualitas perwujudan bentukan kota dalam tiga dimensi. Hal ini berarti kota tidak hanya direncanakan tapi perlu dirancang dengan kualitas lingkungan, fungsional dan visual yang baik (*Hamid Sirvani, 1985 : 63*). Pentingnya perancangan tata bangunan dan lingkungan suatu kawasan adalah untuk kebutuhan menciptakan keteraturan optikal (*optical order*) yang dapat diterapkan pada pengaturan fisik estetika kota. Lebih lanjut Kevin Lynch (1960 : 3-52), memfokuskan pada kebutuhan menciptakan karakter kota yang dimulai dengan persepsi lingkungan, tanda pengenal dan kemudian citra kota

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 legalformal, 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 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
3. Pendetilan tata cara pelaksanaan di tingkat basis masyarakat untuk mencapai target sasaran 'hijau' di wilayahnya.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan perlu adanya Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Pusat Pemerintahan Kabupaten Sikka yang merupakan penataan bangunan yang berkelanjutan dengan konsep kota hijau (kota berkelanjutan) dan menerapkan suatu konsep yang mengakomodir dan mengatasi masalah berkelanjutan keberadaan lingkungan masyarakat dengan tema Arsitektur Berkelanjutan.

Arsitektur berkelanjutan hadir sebagai acuan agar mampu menjaga kelestarian lingkungan dan meminimalkan pengaruh buruk terhadap lingkungan alam maupun manusia yang dilakukan dengan cara memanfaatkan sumber energi dan sumber daya alam secara efisien dan optimal. Konsep penekanan bentuk menuntut pusat Pemerintahan ini harus mengacu pada penerapan arsitektur berkelanjutan serta tampilan bangunan yang fleksibel berdasarkan regulasi daerah

1.2 PERMASALAHAN

Beberapa hal berikut teridentifikasi sebagai permasalahan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Pusat Pemerintahan Kabupaten Sikka :

1.2.1 Identifikasi Masalah

1. Belum adanya Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Pusat Pemerintahan di Kabupaten Sikka yang benar-benar memperhatikan dan menerapkan teori perencanaan kota yang dikemukakan Hamid Sirvani, seperti tata guna lahan, bentuk dan massa bangunan, sirkulasi, dan ruang terbuka.
2. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang direncanakan memperhatikan *open space* , sirkulasi antar massa bangunan, sirkulasi kendaraan, dan sirkulasi manusia (pejalan kaki)

3. Bentuk massa pada RTBL yang direncanakan harus mempertimbangkan ketinggian bangunan di sekitar sehingga skylinenya tercipta yang dapat berfungsi sebagai symbol, indeks dan orientasi pada kota.

1.2.2 Rumusan Masalah

Dari identifikasi masalah yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dapat dibuat sebagai berikut:

Bagaimana mewujudkan atau menciptakan konsep rancangan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kabupaten Sikka dengan pertimbangan teori perencanaan kota dari Hamid Sirvani pusat pemerintahan dengan pertimbangan tata guna lahan (regulasi), kondisi lingkungan sekitar dan bagaimana pertimbangan terhadap sirkulasi, ruang terbuka dan pedestrian yang berkelanjutan

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan persoalan diatas maka tujuan dari perencanaan dan perancangan ini adalah : merencanakan dan menata bangunan pusat pemerintahan yang sesuai dengan fungsi lahan dan regulasi, mempertimbangkan aspek lingkungan sekitar, dan pertimbangan sirkulasi serta ruang terbuka.

1.3.2 Sasaran

Dalam mencapai tujuan tersebut diatas maka sasaran yang hendak dicapai adalah :

- Terwujudnya sebuah Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang benar-benar menerapkan teori perencanaan kota dari Hamid Sirvani, baik pada Penataan site, perencanaan massa bangunan, perencanaan sirkulasi dan orientasi dalam tapak yang baik sesuai dengan analisis arsitektur.
- Objek rancangan menerapkan prinsip Arsitektur Berkelanjutan dan memperhatikan alam sekitar sehingga selaras dalam hubungannya.

1.4 Ruang Lingkup Batasan Penelitian

- Lingkup substansi
 - ❖ Teori teori, aturan RTBL
 - ❖ Teori teori dan aturan pemerintahan
- Lingkup spasial
 - ❖ Luasan lokasi perencanaan

❖ Kondisi exiting pada lokasi perencanaan

1.5 Pendekatan Dan Metodologi Penelitian

1.5.1 Pendekatan Perencanaan

Lokasi perencanaan Pusat Pemerintahan Kabupaten Sikka menggunakan beberapa pendekatan dengan maksud agar tujuan dan sasaran yang diharapkan dapat dicapai semaksimal mungkin. Pendekatan pendekatan utama yang digunakan adalah:

- a. Pendekatan Teknis
- b. Pendekatan Ruang
- c. Pendekatan Legal
- d. Pendekatan Aktifitas dan Pelayanan
- e. Pendekatan Lingkungan

antara satu pendekatan dengan pendekatan lainnya saling berhubungan dan saling mempengaruhi. Dengan kata lain, untuk menggunakan satu pendekatan memerlukan pendekatan lainnya.

- a. Pendekatan Teknis

Pendekatan berdasarkan teknik-teknik perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang sudah ada maupun standar perencanaan yang telah ditetapkan

- b. Pendekatan Ruang

Pendekatan yang menjadikan ruang (spasial) sebagai parameter utama dalam proses identifikasi, analisis, dan perumusan rencana

- c. Pendekatan Legal

Pendekatan yang memperhatikan aspek-aspek hukum dalam perencanaan tata bangunan dan lingkungan, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

- d. Pendekatan Aktifitas dan Pelayanan

Pendekatan yang memperhatikan aktivitas sosial, ekonomi, budaya, sebagai penentu pengembangan kawasan perencanaan serta penyediaan sarana dan prasarana lingkungan yang mendukung kegiatan di kawasan rencana

- e. Pendekatan Lingkungan

Pendekatan yang memperhatikan aspek kelestarian lingkungan dalam penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan yang mencerminkan pembangunan berkelanjutan.

1.5.2 Teknik Pengumpulan Data

Berdasarkan metodologi penelitian, diuraikan beberapa jenis data yakni sebagai berikut:

1. Data Primer Data primer merupakan data yang secara langsung diperoleh yakni melakukan survey dan peninjauan langsung pada lokasi (hasil observasi dan wawancara) untuk mendapatkan masukan yang mendalam, dimana semuanya akan mendukung hasil penelitian dan objek perencanaan.

Data-data yang diambil antara lain, yaitu:

1. Luasan lokasi
 2. Keadaan topografi
 3. Geologi
 4. Vegetasi
 5. Hidrologi
 6. Letak dan jumlah bangunan eksisting
 7. Keadaan lingkungan non-fisik sekitar lokasi
- Wawancara (wawancara tidak terstruktur)

Melakukan proses wawancara dan konsultasi dengan beberapa pihak (responden) yang berkompeten secara bebas (tidak melakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara yang tersistematis), dengan masyarakat sekitar untuk mendapatkan berbagai masukan serta data-data penunjang yang diperlukan dalam perencanaan.
 - Foto dan sketsa

Pengambilan foto yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran data– data dan menjadikan sebuah dokumentasi. Pengambilan gambar yang dilakukan yaitu: lokasi perencanaan, situasi daerah sekitar, vegetasi serta hal-hal lain yang berhubungan dengan perencanaan.

Tabel 1. 1 Kebutuhan Data Primer

NO	Jenis Data	Sumber	Instrumen Pengambilan Data	Analisis
1	Letak dan Jumlah Bangunan Eksiting	Lokasi	Alat Ukur, Camera, Alat Perekam dan Catatan	Pembagian Zona Dalam Tapak
2.	Kondisi dan Sarana Prasarana (utilitas) pada Eksiting	Lokasi	Alat Ukur, Camera, Buku Catatan	Lokasi perencanaan dan kebutuhah fasilitas dan sarana prasarana
3.	Kondisi Kemampuan tanah	Lokasi	Alat Ukur, Camera, Buku Catatan	Analisa topografi tapak dan perletakan masa bangunan

Sumber: Diolah oleh Penulis

2. Data sekunder merupakan data yang didapat tidak secara langsung pada saat di lokasi yang didapat dari instansi-instansi terkait, perseorangan dan literatur lainnya. Dengan kata lain data sekunder berupa data literatur (library search), yang merupakan data hasil penelitian kepustakaan untuk mendapatkan landasan teori yang relevan dengan kenyataan di lapangan dan topik penataan.

Tabel 1. 2 Kebutuhan Data Sekunder dalam pengumpulan Data

No.	Jenis Data	Sumber data	Metode Pengambilan	Instrumen pengambilan data	Analisis Kebutuhan
1.	Data RDTR dalam RTRW Wilayah Kota Maumere, Kabupaten Sikka	BAPPEDA Kabupaten Sikka	Surat permohonan	Surat permohonan	Kebutuhan Bangunan

2	Data geografis, Kabupaten Sikka	BPS Kabupaten Sikka	Surat permohonan	Surat permohonan	Kebutuhan lokasi
3.	Data Lokasi, Letak dan jumlah bangunan eksisting Kecamatan Kewapante	Kantor Camat Kewapante	Surat permohonan	Surat permohonan	Kebutuhan lokasi
4.	Melakukan Studi Literatur tentang ekologi arsitektur	Studi Literatur	Mencari data tentang literature yang digunakan	Buku dan internet	Penerapan arsitektur ekologis dalam penataan tapak
5.	Melakukan studi banding dengan obyek studi sejenis	Studi Literatur	Mencari data tentang literature yang digunakan	Buku dan internet	Melakukan pembandingan antara objek studi dan studi pembandingan

Sumber: Diolah oleh Penulis

1.5.3 Teknik Analisa Data

Pada tahap ini dilakukan analisis terhadap data-data yang telah diperoleh dengan menggunakan beberapa metode untuk melihat kondisi kawasan perencanaan. Adapun aspek-aspek yang akan dianalisis antara lain :

- a. Analisis kebijakan kota terhadap kawasan rencana dan sekitarnya
- b. Analisis program pembangunan di kawasan rencana
- c. Analisis sosial kependudukan
- d. Analisis daya dukung lahan

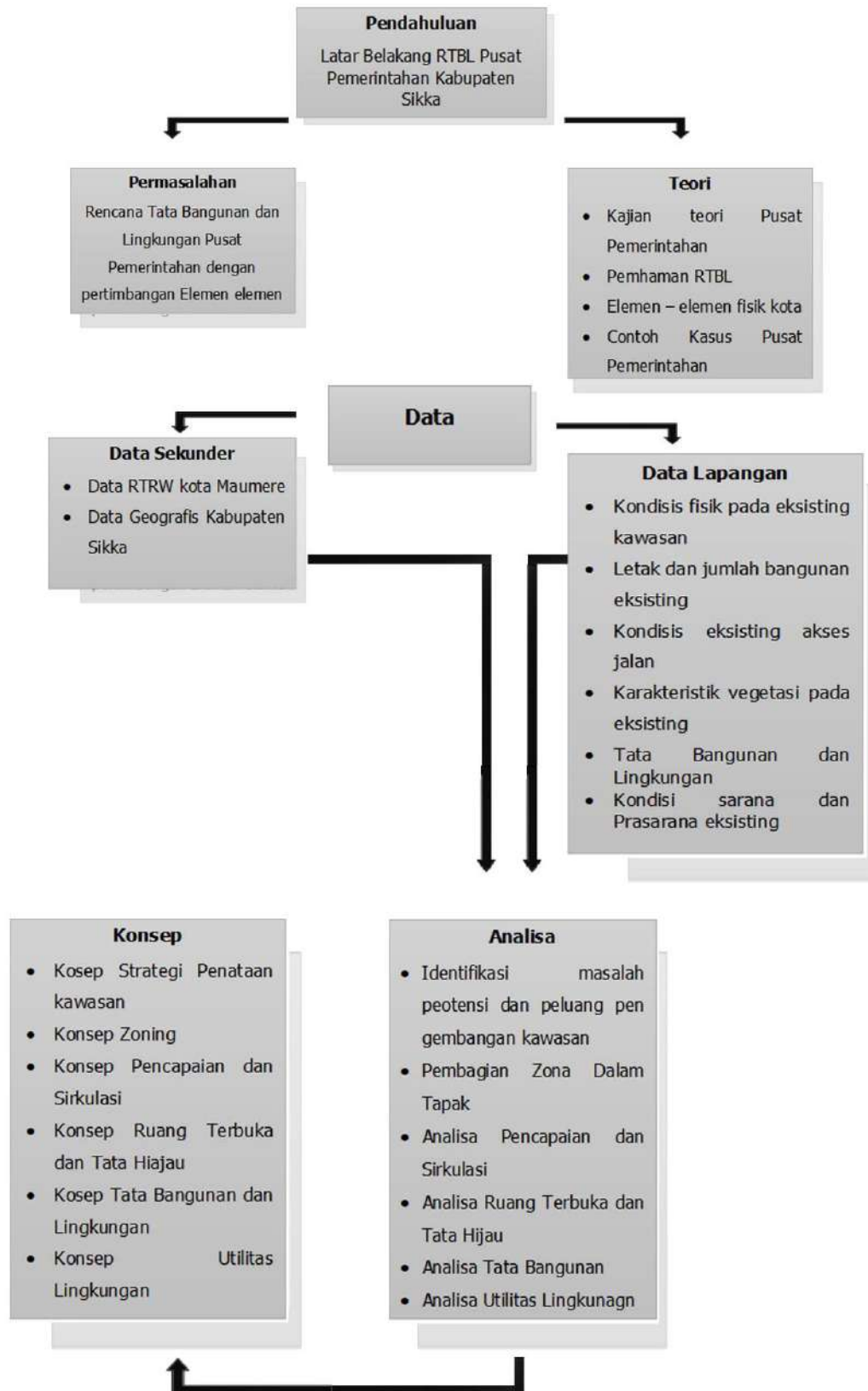
- e. Analisis kebutuhan pemanfaatan rencana
- f. Analisis kebutuhan sarana dan prasarana
- g. Analisis Perancangan Bangunan dan Lingkungan

1.5.4 Tahap Perumusan Pedoman Tata Bangunan dan Lingkungan

Tahap ini bertujuan untuk merumuskan berbagai permasalahan secara komprehensif. Data yang telah teridentifikasi merupakan materi dasar dalam melakukan analisis berbagai potensi dan permasalahan yang berada pada kawasan perencanaan maupun sekitarnya berkaitan substansi rencana dan rancangan yang akan diputuskan. Arah perumusan berkaitan dengan rancangan bangunan dan lingkungan antara lain:

- a. Peruntukan lahan makro dan mikro; bertujuan untuk mempertegas hubungan keterkaitan secara fungsional diantara berbagai jenis peruntukan dan mempertegas fungsi - fungsi bangunan dan mengupayakan fleksibilitas ruang,
- b. Intensitas pemanfaatan lahan (KDB, KLB); bertujuan untuk mendapatkan intensitas pemanfaatan yang lebih merata dan seimbang sesuai dengan jenis peruntukannya
- c. Sistem sirkulasi dan parkir; bertujuan untuk meningkatkan kemampuan lahan (land capability) melalui perbaikan tingkat pencapaian ke dalam dan di dalam kawasan serta antar bangunan baik horizontal maupun vertikal, sehingga dapat menjamin keterkaitan (linkages) sistem sirkulasi di kawasan perencanaan
- d. Tata bangunan; bertujuan untuk menetapkan bentuk, besaran dan massa bangunan yang dapat menciptakan serta mendefinisikan ruang (luar) yang akomodatif terhadap berbagai bentuk kegiatan yang mengambil tempat dalam kawasan perencanaan,
- e. Arsitektur Bangunan, bertujuan untuk memberikan identitas lokal, guna memperkuat citra kawasan.
- f. Tata informasi dan kelengkapan pendukung; bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang informatif, sehingga memudahkan para pemakai (user) dalam berorientasi dan bersirkulasi
- g. Prasarana dan utilitas kawasan; bertujuan untuk menjamin sistem utilitas secara terpadu dalam sistem infrastruktur kawasan perencanaan.

1.6 KERANGKA BERPIKIR



1.7 KERANGKA KONSEP

Tabel 1. 3 Kerangka Konsep

NO	Jenis Data	Sumber	Analisis	Keluaran
1.	Kondisi fisik pada Eksisting kawasan	Observasi Lapangan	Identifikasi masalah peotensi dan peluang pen gembangan kawasan	Konsep Strategi Penataan Kawasan
2.	Letak dan Jumlah Bangunan Eksisting	Observasi Lapangan	Pembagian Zona Dalam Tapak	Konsep Penzoningan Kawasan
3.	Kondisi Eksisting Akses jalan	Observasi Lapangan	Analisa Pencapaian dan Sirkulasi	Konsep Pencapaian dan Sirkulasi
4.	Karakteristik Vegetasi pada eksisting	Observasi Lapangan	Analisa ruang Terbuka dan Tata Hijau	Konsep Ruang Terbuka Dan Tata Hijau
5.	- Kondisi Fisik Bangunan - Jenis dan jumlah sebaran bangunan	Observasi Lapangan	Analisa Tata Bangunan	Konsep Tata Bangunan
6.	Kondisi sarana dan prasarana pada eksisting	Observasi Bangunan	Analisa Utilitas Lingkungan	Konsep Utilitas Lingkungan

1.8 SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran, Ruang Lingkup dan Batasan Studi, Pendekatan dan Metodologi Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Membahas tentang materi yang berkaitan dengan pemahaman judul, pemahaman obyek perencanaan dan perancangan, pemahaman tema,

BAB III. GAMBARAN KAWASAN

meliputi: Pembahasan tentang gambaran umum lokasi perencanaan

BAB IV ANALISA

BAB V. KONSEP

Berisikan Tentang Konsep Tapak, Konsep Tata Bangunan , Konsep Eklologi, Utilitas

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN