

**ARAHAN PENATAAN KAWASAN TEPIAN SUNGAI KANDILO
KOTA TANAH GROGOT KABUPATEN PASIR
PROPINSI KALIMANTAN TIMUR**

TUGAS AKHIR

Oleh :

IKHSAN FITRIAN NOOR

L2D 098 440



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

ABSTRAKSI

Pertumbuhan dan perkembangan fisik kota dipengaruhi oleh adanya kondisi fisik dasar suatu wilayah atau kawasan seperti kondisi topografi dan relief muka bumi di wilayah tersebut. Disamping adanya aspek kebutuhan masyarakat akan aktifitas tertentu yang nantinya akan memunculkan berbagai fenomena yang berimplikasi pada pemanfaatan ruang kota dan secara umum pada pembentukan wajah kota. Sungai sebagai salah satu karakteristik fisik yang terdapat pada suatu daerah menjadi suatu bagian yang tidak terpisahkan bagi tumbuh dan berkembangnya suatu kota. Perkembangan kota akan semakin terasa oleh akibat adanya peningkatan aktifitas yang terjadi dalam kota tersebut, hal ini kemudian berdampak pada tingginya kebutuhan akan ruang untuk beraktifitas itu sendiri, sedangkan lahan perkotaan yang tersedia terbatas sehingga pada akhirnya menimbulkan pemanfaatan ruang-ruang yang tidak semestinya. Pemanfaatan sungai sebagai jalur transportasi akan mengakibatkan penggunaan lahan yang bervariasi pada tepianannya, dimana penggunaan lahan tepian sungai ini selain membawa dampak positif bagi pertumbuhan dan perkembangan kota namun juga akan memberikan pengaruh yang tidak sedikit bagi munculnya permasalahan perkotaan.

Di Pulau Kalimantan keberadaan sungai secara umum telah menjadi bagian yang vital dalam hubungannya dengan aktifitas penduduk secara keseluruhan, dimana berbagai aktifitas masyarakat dilakukan di sana, baik aktifitas permukiman ataupun aktifitas sosial ekonomi lainnya. Kondisi tersebut juga terjadi pada Kota Tanah Grogot, Ibukota Kabupaten Pasir Propinsi Kalimantan Timur, Sungai Kandilo yang secara geografis membelah kota ini oleh warga kota dijadikan sebagai pusat untuk melakukan aktifitas. Jalur/badan sungai yang melewati kota ini terletak tepat di kawasan pusat kota, sehingga aktifitas yang terdapat disana sangat kompleks dan beragam. Kawasan yang terletak tepian sungai tersebut berkembang menjadi kawasan pusat perdagangan dan jasa sampai jarak yang melewati garis sempadan sungai yang telah ditetapkan. Disamping itu kawasan tepian sungai menjadi nampak kumuh dan tidak teratur dikarenakan jalur transportasi yang kurang lancar di kawasan yang relatif sibuk ini dan kondisi fisik bangunan yang relatif buruk serta akan menghalangi view dari dan ke arah sungai.

Upaya penataan kawasan ini dilakukan melalui pendekatan konsep Waterfront, konsep perencanaan dan perancangan kota diharapkan mampu mencapai tujuan yang diinginkan yakni memberikan arahan penataan bagi kawasan tepian sungai ini agar lebih berfungsi sosial ekologis. Adapun pendekatan yang dilakukan dalam proses analisis yang akan dilakukan yaitu dengan menggunakan metode analisis dekriptif kualitatif, analisis SWOT, analisis tapak, analisis peyediaan kebutuhan ruang aktifitas analisis perencanaan dan perancangan kawasan. Disamping itu juga digunakan Metode Delphi untuk memperoleh pendapat dari para pakar sebagai penentu prioritas arahan penataan kawasan, tentunya juga dengan masukan masyarakat kota sebagai bentuk persepsi dan preferensi mereka terhadap penataan kawasan ini.

Hasil yang diperoleh dari kajian mengenai penataan kawasan tepian sungai ini adalah berupa arahan-arahan yang bersifat kebijakan yang akan mengatur bagaimana kawasan ini setelah penataan dilakukan. Kebijakan tersebut diantaranya berupa kebijakan teknis umum seperti pengaturan intensitas kawasan berupa KDB kawasan sebesar 85% dengan ketinggian lantai bangunan maksimum setinggi 6 lantai atau 24 m, jarak antarbangunan minimum untuk bangunan 1 lantai adalah sejauh 2,31 m, untuk bangunan 2 lantai 4,62 m, untuk 3 lantai sejauh 6,93 m, lantai 4 lantai 9,24 m, 5 lantai sejauh 11,55 m, dan untuk 6 lantai sejauh 13,86 m, orientasi bangunan yang mengarah pada tepian sungai dan penerapan sistem sirkulasi satu arah untuk setiap jalan masuk menuju kawasan, penambahan vegetasi, juga kebijakan nonteknis yang melibatkan pengendalian aktivitas melalui pengaturan penggunaan lahan kawasan berdasarkan KDB sebesar 85%, maka lahan terbangun yang diizinkan adalah seluas 19,45701 ha. Oleh karena itu dilakukan rekomendasi untuk melakukan pembagian kawasan dalam penataan per blok kawasan berdasarkan konsep Mixed-Used Riverfront yakni membagi kawasan berdasarkan aktifitas dominannya yaitu Blok I sebagai kawasan permukiman, Blok II kawasan perdagangan dan jasa, Blok III sebagai kawasan perkantoran dan fasilitas pelayanan, Blok IV sebagai kawasan permukiman dan Blok V sebagai kawasan ruang terbuka publik sebagai penegas karakteristik kawasan sebagai kawasan tepian sungai perkotaan. Dimana hasil studi yang dihasilkan dapat menjadi panduan dalam memberikan arahan bagi penataan kawasan tepian Sungai Kandilo Kota Tanah Grogot Kabupaten Pasir Propinsi Kalimantan Timur.

Kata Kunci : Penataan, Kawasan Tepian Sungai

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota yang merupakan suatu sistem jaringan kehidupan yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata sosial ekonomi yang heterogen (Bintarto,1989:36) pada akhirnya akan membawa pengaruh pada proses pertumbuhan dan perkembangan kota itu sendiri secara fisik. Pertumbuhan dan perkembangan fisik kota tersebut dipengaruhi juga oleh adanya kondisi fisik dasar suatu wilayah atau kawasan seperti kondisi topografi dan relief muka bumi di wilayah atau kawasan tersebut disamping adanya aspek kebutuhan masyarakat sendiri akan suatu aktifitas tertentu yang nantinya akan memunculkan berbagai fenomena yang berimplikasi pada pemanfaatan ruang kota dan secara umum pada pembentukan wajah kota.

Sungai sebagai salah satu kondisi fisik dasar yang terdapat pada suatu daerah menjadi suatu bagian yang tidak terpisahkan bagi tumbuh dan berkembangnya suatu kota. Pemanfaatan sungai sebagai jalur transportasi akan mengakibatkan penggunaan lahan yang bervariasi pada bagian tepinya, dimana penggunaan lahan tepianini selain akan membawa dampak positif bagi pertumbuhan dan perkembangan kota namun juga akan memberikan pengaruh yang tidak sedikit bagi munculnya permasalahan perkotaan.

Kondisi yang berkembang pada kawasan yang berada di sepanjang tepian sungai tersebut umumnya telah melanggar Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 1997 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang mengatur masalah penetapan garis sempadan sungai dan pemberlakuan kawasan tepi sungai sebagai kawasan lindung setempat. Dimana di Indonesia khususnya pemanfaatan ruang di sepanjang tepi sungai sangat memprihatinkan; adanya permukiman yang padat yang tumbuh sampai menjorok ke badan sungai, penggundulan tanaman pelindung bibir sungai, pengerukan pasir, hingga pembuangan limbah baik itu limbah padat maupun cair ataupun limbah yang berasal dari industri maupun rumah tangga. Hal-hal tersebut secara keseluruhan akan membawa pengaruh yang buruk bagi kawasan tepian sungai itu sendiri dan khususnya akan memberikan pengaruh yang juga tidak baik bagi kualitas air sungai yang nantinya akan dimanfaatkan oleh segenap warga kota untuk kebutuhan mereka sendiri.

Kondisi yang demikian ditambah lagi dengan laju pertumbuhan penduduk perkotaan yang demikian pesatnya menyebabkan timbulnya berbagai permasalahan perkotaan, seperti masalah kebutuhan akan ruang, penurunan kualitas lingkungan, penyediaan perumahan, serta

konsekuensi peningkatan kebutuhan sarana-prasarana perkotaan (Sujarto,1996:42) akan semakin memperparah kondisi fisik kawasan tepian sungai jika tidak segera cepat diantisipasi oleh para penentu kebijakan kota.

Sebagai upaya untuk mengembalikan fungsi kawasan tepian sungai sebagai kawasan lindung namun tetap dapat dimanfaatkan oleh warga kota sebagai suatu kawasan yang berfungsi sosial maka dilontarkan konsep penataan kawasan tepian sungai. Tingginya kebutuhan ruang aktifitas serta adanya kompetisi dalam pemanfaatan lahan di perkotaan mengakibatkan naiknya nilai ekonomis lahan, terutama pada kawasan-kawasan yang memiliki nilai komersial maupun strategis, yang pada akhirnya menyebabkan tekanan dan penghancuran terhadap kawasan yang berkaitan dengan keberadaan ruang-ruang terbuka publik yang ada di perkotaan. Ruang-ruang terbuka publik seperti alun-alun, taman, tempat bermain, lapangan olahraga, lenyap satu per satu berganti dengan bangunan dan perkerasan yang tidak manusiawi (Budihardjo Eko,2000:3). Semakin langkanya ruang terbuka di perkotaan berarti akan semakin berkurang pula ruang-ruang publik yang sangat dibutuhkan oleh warga kota akan kebutuhan sosial dan psikologis.

Di Pulau Kalimantan keberadaan sungai secara umum telah menjadi bagian yang vital dalam hubungannya dengan aktifitas penduduk secara keseluruhan, dimana berbagai aktifitas masyarakat dilakukan di sana, baik aktifitas permukiman ataupun aktifitas sosial ekonomi lainnya. Kondisi tersebut juga terjadi pada Kota Tanah Grogot, Ibukota Kabupaten Pasir Propinsi Kalimantan Timur. Sungai Kandilo yang secara geografis membelah kota ini oleh warga kota dijadikan sebagai pusat untuk melakukan aktifitas. Berkenaan dengan kondisi yang berkembang jalur/badan sungai yang melewati kota ini terletak tepat di kawasan pusat kota, sehingga aktifitas yang terdapat di sana sangat kompleks dan beragam. Kawasan yang terletak tepian sungai tersebut berkembang menjadi kawasan pusat perdagangan dan jasa sampai jarak yang melewati garis sempadan sungai yang telah ditetapkan. Disamping itu kawasan tepian menjadi nampak kumuh dan tidak teratur dikarenakan jalur transportasi yang kurang lancar di kawasan yang relatif sibuk ini dan kondisi fisik bangunan yang relatif buruk serta akan menghalangi *view* dari dan ke arah sungai.

Keberadaan Sungai Kandilo sebagai suatu *path* maupun *edge* dari kota ini menjadi samar sehingga potensi *view* yang dimiliki juga menjadi tertutupi oleh kondisi fisik yang berkembang. Oleh karena itu dirasa tepat untuk melakukan penataan pada kawasan ini menjadi kawasan dengan peruntukan semula berdasarkan kebijakan dai pemerintah Kota Tanah Grogot yakni sebagai kawasan lindung setempat, namun tetap memberikan fungsi sosial bagi warga kota, sehingga mereka tetap dapat menikmati kawasan tepian Sungai Kandilo. Hal tersebut dimaksudkan pula untuk meningkatkan kualitas fisik kawasan serta mempercantik wajah Kota Tanah Grogot mengingat potesi yang dimiliki oleh keberadaan Sungai Kandilo, disamping adanya pertimbangan

keberadaan ruang publik dalam sebuah kota mutlak diperlukan bagi terpenuhinya kebutuhan sosial dan psikologis warganya.

Sangatlah menarik untuk dilakukan suatu upaya pencarian bentuk arahan penataan bagi kawasan tepian Sungai Kandilo Kota Tanah Grogot, dimana ada upaya menyelaraskan lingkungan fisik alamiah dengan kebutuhan manusia akan ruang aktifitas sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam suatu bentuk kawasan perkotaan. Upaya penataan kawasan ini dilakukan melalui pendekatan konsep *Waterfront* dan konsep perancangan kota disamping adanya aspek-aspek yang berpengaruh diantaranya peraturan perundangan, kebijaksanaan dan rencana, standar pelayanan dan prinsip perancangan ruang terbuka serta perlunya pertimbangan aspek sosial sebagai aspek khusus yang akan mempengaruhi arahan penataan kawasan tepi sungai. Diharapkan hasil studi nantinya dapat memberikan konsep arahan penataan bagi kawasan tepi Sungai Kandilo. Konsep tersebut nantinya diharapkan dapat memunculkan rekomendasi yang kemudian memberikan manfaat bagi Pemerintah Kota Tanah Grogot dalam mengembangkan kawasan lainnya kedalam suatu bentuk penataan yang lebih manusiawi, berbudaya dan berhasil guna.

1.2 Rumusan Masalah

Keberadaan kawasan tepian Sungai Kandilo Kota Tanah Grogot yang berkembang sebagai kawasan yang tidak tertata merupakan suatu masalah yang serius bagi kota ini. Mengingat kawasan tersebut pada dasarnya merupakan awal perkembangan Kota Tanah Grogot itu sendiri, disamping merupakan kawasan penghubung dengan daerah-daerah lain di sekitar kota ini. Saat ini kondisi kawasan tepian Sungai Kandilo belum dapat dikatakan sebagai tempat yang nyaman untuk dijadikan sebagai ruang terbuka yang bersifat publik meskipun kawasan ini termasuk salah satu kriteria kawasan *waterfront* dengan potensi yang besar, walaupun sampai saat ini upaya untuk itu tetap dilakukan oleh pemerintah kota.

Permasalahan mendasar yang ada di kawasan tepian Sungai Kandilo adalah pada kompleks dan tingginya intensitas aktifitas masyarakat kota yang ada di kawasan ini, sehingga dirasa perkembangannya menggeser fungsi kawasan semula yang semestinya dapat dikembangkan menjadi lebih berfungsi sosial ekologis. Berdasarkan permasalahan tersebut muncul adanya beberapa permasalahan dominan di kawasan ini yaitu:

- Keberadaan aktifitas perdagangan dan jasa yang terletak di seberang kawasan ini memiliki intensitas yang cukup tinggi sehingga meluas sampai pada kawasan tepian (sempadan sungai) dan membawa pengaruh negatif seperti munculnya bangunan-bangunan kios liar yang tidak teratur, pedagang kaki lima, sampah, hingga sirkulasi kendaraan dan parkir yang juga tidak teratur.