

KAJIAN KAWASAN PERKANTORAN PEMERINTAH BANJARBARU KALIMANTAN SELATAN

Masykur¹

Program Studi Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Universitas Borobudur

ABSTRAKSI

Tujuan dari kajian ini adalah tersedianya Konsep Rancangan Kota Banjarbaru Kalimantan Selatan, sebagai bahan masukan master plan kota Banjarbaru. Kota Banjarbaru direncanakan menjadi Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan. Metode kajian dilakukan dengan pendekatan Perancangan Kota, yang meliputi ; Aspek Konsep Pembangunan Berkelanjutan, Aspek Simbolik kawasan, Aspek Kawasan Masyarakat Madani, Konsep Wujud Bangunan, Konsep *Garden city* , Konsep *Threshold analysis*, konsep Imej kota. Dari hasil kajian Perancangan Kota, dihasilkan konsep dasar perancangan Kawasan yang nantinya menjadi arahan pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, Konsep dasar perancangan akan ditindak lanjuti dengan Master Plan Kawasan Banjar bar dan Pentahapan Program Pembangunan

Kata Kunci : Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Perancangan kota.

I. Pendahuluan

Sebagai tindak lanjut dari rencana Pemda Provinsi Banjarmasin untuk meningkatkan pelayanan kepada warganya secara terpadu, memudahkan komunikasi antar instansi, kecukupan ruang terhadap masing- masing instansi. Untuk itu diperlukan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Komplek Perkantoran Pemerintah Propinsi Kalimantan Selatan, pada suatu kawasan yang baru (*Urban New Development*).

Dengan adanya rencana tersebut diharapkan akan diperoleh kualitas lingkungan yang lebih baik sekaligus juga dapat memberikan arahan terhadap pemanfaatan lahan sesuai dengan ketentuan Tata Ruang, RTBL tersebut diharapkan menjadi arahan bagi perwujudan arsitektur lingkungan setempat serta melengkapi peraturan bangunan yang sudah ada.

Dengan arahan tersebut, perencana kawasan dan bangunan (*urban designer dan arsitek*) akan mempunyai kejelasan menyangkut kebijakan pembangunan fisik, termasuk didalamnya yang menyangkut kepentingan umum, citra dan jati diri lokasi, untuk itu didalam proses penyusunannya, harus memperhatikan :

1. Kepentingan umum, masyarakat.
2. Pemanfaatan sumber daya setempat.

¹ Dosen Fakultas Teknik Universitas Borobudur, Jakarta

3. Kemampuan daya dukung lahan yang optimal.

Sebagai *guidelines* RTBL harus memuat:

1. Pedoman Rencana Teknik (desain tiga dimensi)
2. Program Tata Bangunan dan Lingkungan
3. Pedoman untuk mengendalikan perwujudan bangunan
(*urban/environmental, building design and development guidelines*)

Tujuan dari kegiatan penyusunan RTBL dan penyusunan rencana kawasan Gedung Perkantoran Pemerintah Propinsi Kalimantan Selatan di Banjarbaru mencakup :

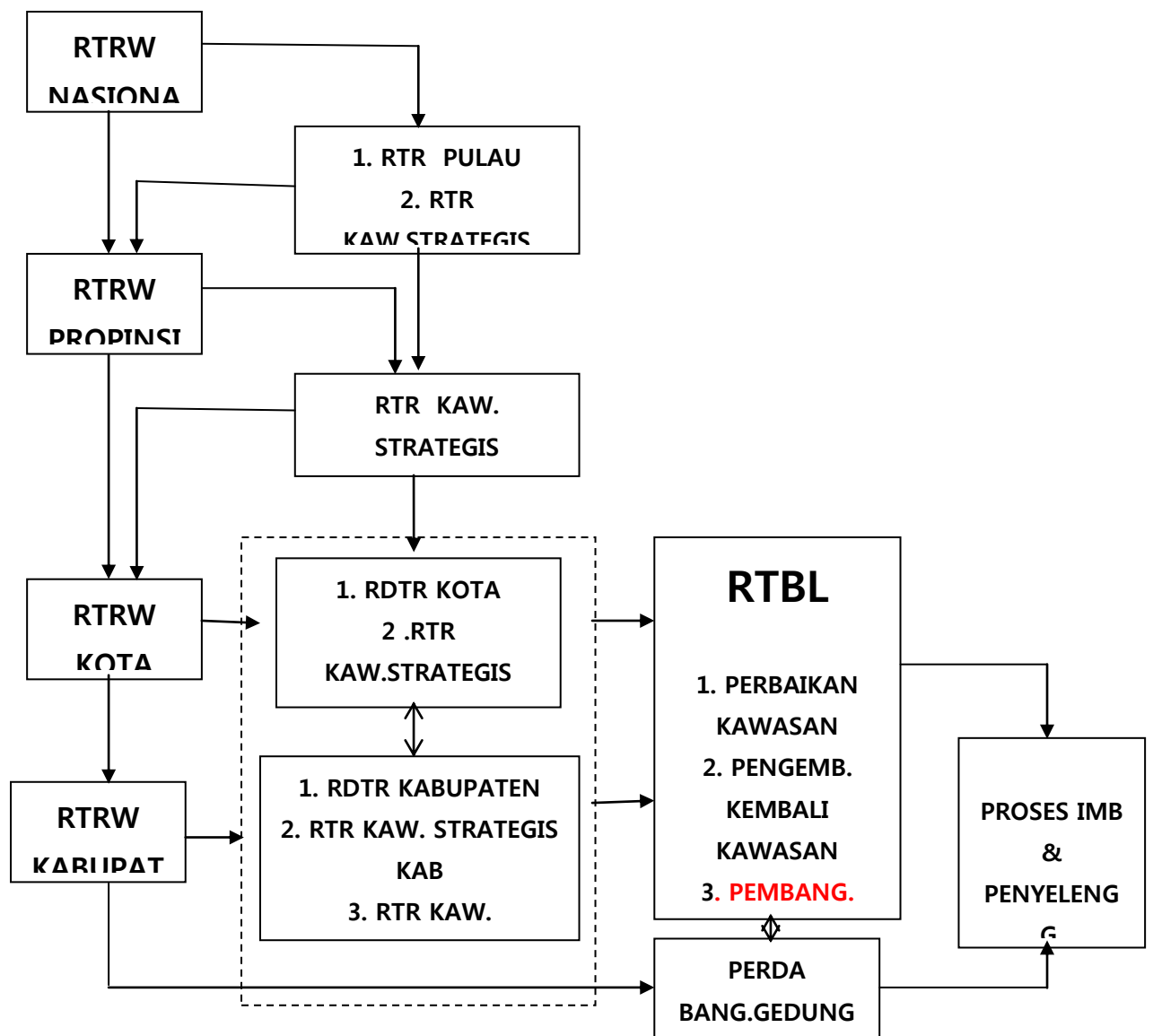
1. Program Bangunan dan Lingkungan
2. Rencana Umum dan Panduan Rancangan
3. Rencana Investasi
4. Ketentuan Pengendalian Rencana dan Pedoman Pengendalian

Selanjutnya dalam peper ini akan dibahas secara singkat; pendekatan RTBL, Gambaran umum wilayah perencanaan, Kebijakan Pengembangan kawasan, Konsep dasar pengembangan kawasan, Program Bangunan dan Lingkungan, Rencana Investasi, Pengendalian Rencana dan Pedoman Pengendalian Pelaksanaan.

II. PENDEKATAN PERENCANAAN RTBL

Pendekatan perencanaan RTBL didasarkan pada berbagai kebijakan yang dimanatkan dalam RTRW Nasional. Penjabaran selanjutnya yang meliputi RTRW Propinsi, RTRW Kabupaten/Kota yang diantaranya memuat berbagai kebijakan penetapan kawasan strategis di tiap tingkatan RTRW. Berdasarkan RTRW disusun rencana-rencana detail yang kemudian dilanjutkan penyusunan RTBL sebagai acuan pelaksanaan pembangunan.

Alur pendekatan tersebut dapat dilihat pada gambar diagram berikut ini.



Gambar Pendekatan Perencanaan RTBL

Mandiri yakni melaksanakan hak dan kewajiban sebagai daerah otonom (mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri), memiliki kemampuan keuangan, kemampuan aparatur, partisipasi masyarakat, ekonomi, demografi, dan kemampuan kelembagaan. Terdepan, dalam pencapaian hasil-hasil pelaksanaan pembangunan bagi kesejahteraan masyarakat.

Kondisi fisik dasar merupakan salah satu faktor penting dalam pertimbangan arahan pengembangan suatu wilayah yang direncanakan. Pembahasan fisik dasar dimaksudkan untuk melihat karakteristik dan kemampuan fisik dasar

1. Klimatologi (, kawasan perencanaan beriklim tropis)
2. Topografi dan Kemiringan (kelerengan berkisar antara 1 - 2%,)
3. Hidrologi (kawasan dilalui sungai Tiung).
4. Vegetasi masih berupa semak belukar dan hutan karet.
5. View dan Orientasi (pemandangan ke arah pegunungan Meratus)
6. Jaringan Transportasi/Sirkulasi arah Banjarmasin maupun dari arah Martapura) dan pencapaian dari arah Pelaihari
7. Kondisi Sarana dan Prasarana Lingkungan (drainase, Jaringan air bersih, Jaringan listrik, Telekomunikasi, Sampah)

IV. KEBIJAKAN PENGEMBANGAN

Kebijaksanaan pembangunan kantor Gubernur kota Banjarbaru bertujuan untuk mewujudkan arahan pemanfaatan ruang yang serasi, optimal, dan sesuai dengan kebutuhan serta kemampuan daya dukung lingkungan.

Kebijakan pembangunan kantor Gubernur kota Banjarbaru berfungsi ;

1. Sebagai matra ruang dari pola dasar Pembangunan dan Rencana strategi jangka menengah.
2. Memberikan kebijakan pokok tentang pemanfaatan ruang sesuai dengan kondisi wilayah yang berasaskan pembangunan berkelanjutan
3. Memberikan kejelasan arahan investasi yang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat serta swasta

Dasar pertimbangan

1. Konsep pengembangan kawasan adalah gagasan awal, ;
 - a) Kebijaksanaan Tata Ruang Banjarbaru dan b. Kebijaksanaan Pembangunan Jangka Menengah, Propinsi Kalimantan .
2. Dasar Pertimbangan Umum juga memperhatikan rekomendasi yang dikemukakan didalam Kajian Alternatif kota Banjarbaru (Lemlit Unlam dan Balitbang Propinsi Kalsel, Banjarmasin 2006) yang meliputi hal-hal sebagai berikut;
 - a) Daya dukung wilayah, ketersediaan lahan, kemudahan aksesibilitas, topografi, kondisi dan tingkat ketersediaan air bersih dan listrik.
 - b) Pemindahan Kantor Gubernur ke Banjarbaru dalam satu lokasi diharap Hubungan kerja menjadi optimal dan prima,
 - c) Terpikunya pertumbuhan pembangunan sumber daya alam dan manusia,.
3. Kemungkinan efek yang terjadi di daerah Banjarbaru didasarkan kajian Pemindahan Ibukota Kalimantan Selatan Ke Banjar baru, beberapa hal perlu diperhatikan;

- a) Aspek Kehidupan Sosial di Kotabangar baru lebih beragam
- b) Aspek Ekonomi, perekonomian penduduk Kota Banjarbaru
- c) Aspek Mobilitas penduduk, Kota Banjarbaru kemungkinan akan kedatangan banyak penduduk yang pindah dari kota Banjarmasin.

V. KONSEP PENGEMBANGAN KAWASAN

5.1 Visi dan Misi pembangunan

Visi, gambaran spesifik karakter lingkungan dimasa yang akan datang.ialah; Terwujudnya masyarakat Kalimantan Selatan yang tertib, sejuk, nyaman, unggul dan Maju (TERSENYUM).

Secara sosiologis, konsep tertib berdimensi sosial dan hukum, secara sadar mematuhi peraturan dan norma social, maupun peraturan perundangan-undangan atau hukum yang berlaku, sesuai dengan posisi dan peran sosialnya (RPJM-2006)

Misi; untuk mewujudkan visi tersebut dirumuskan misi sebagai berikut;

- a. Mewujudkan kehidupan masyarakat yang tertib, aman dan demokratis.
- b. Meningkatkan pengembangan kualitas sumberdaya manusia dan mewujudkan Kalimantan Sehat 2010
- c. Mewujudkan penyelenggaraan sistem dan tata pemerintahan lokal yang baik.
- d. Mewujudkan peningkatan pertumbuhan ekonomi dan pemerataan.
- e. Meningkatkan pengelolaan sistem usaha yang kompetitif dan profesional
- f. Meningkatkan kualitas pengelolaan sumber daya alam dan lingkungan hidup.
- g. Mewujudkan pengembangan norma religius dalam sistem sosial budaya kemasyarakatan.

5.2 Peruntukan Lahan

Rencana Peruntukan Lahan Makro

Yaitu rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan pada kawasan yang akan ditata + 500 ha.

Rencana peruntukan lahan mikro

Yaitu peruntukan yang ditetapkan pada skala keruangan yang lebih rinci, berdasarkan prinsip keragaman yang seimbang dan saling menentukan. Rencana peruntukan lahan merupakan sarana yang penting untuk mencapai tujuan pengembangan fisik, sosial dan ekonomi suatu kawasan.

Rencana *figure ground* dalam kawasan perencanaan ini terbagi atas kawasan-kawasan yang telah ditetapkan yaitu:

- a. Kawasan perkantoran Pemerintah Provinsi, convention merupakan pengisian masa bangunan baru.Masa bangunan tersebut membentuk koridor baru.
- b. Kawasan Barrier, merupakan ruang terbuka hijau atau hutan pembatas sebagai pembatas fisik antara kawasan permukiman dengan pusat pemerintahan.
- c. Kawasan Perkantoran River Side merupakan kawasan perkantoran dimana pembentukan ruang terbuka merupakan respon masa bangunan

baru yang berorientasi.

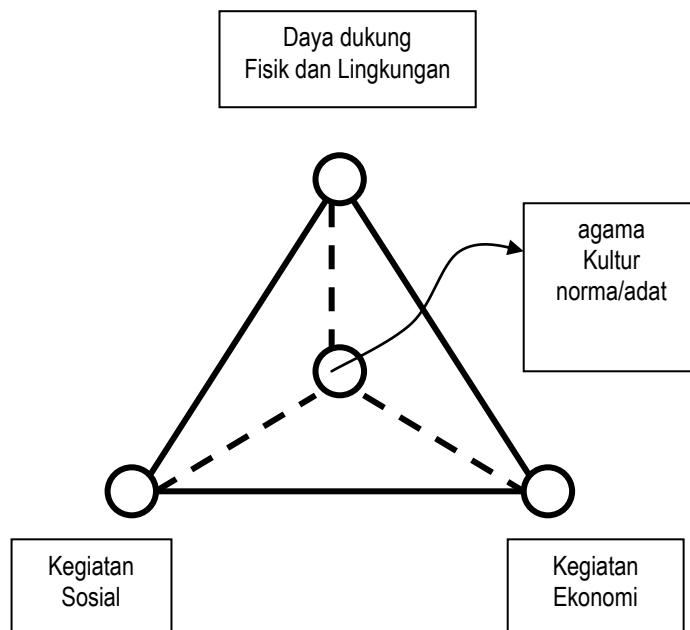
- d. Kawasan perkampungan merupakan permukiman penduduk yang terbentuk secara organik, direncanakan sebagai permukiman dengan meningkatkan penataan kualitas lingkungan (diluar area RTBL Banjarbaru).

5.3 Konsep Pembangunan Berkelanjutan

Konsep Pembangunan Berkelanjutan, pengertian pembangunan berkelanjutan adalah pembangunan yang dilakukan saat ini tanpa mengurangi hak dan kebutuhan generasi dimasa yang akan datang.

Pembangunan kota pada hakekatnya dipengaruhi oleh faktor daya dukung lingkungan, kegiatan masyarakat yang berkaitan dengan sosial ekonomi penduduk , serta aspek budaya setempat. Demikian juga dengan pembangunan kota Banjarbaru sebagai pusat pemerintahan Propinsi Kalimantan Selatan.

- a. Daya dukung fisik lingkungan, berkaitan dengan kemampuan fisik lingkungan dan lahan potensial bagi pengembangan kawasan aspek yang perlu dipahami dalam hal ini adalah ; kondisi tataguna lahan, lokasi geografis, sumber daya air, dan status lahan, Disamping daya dukung lingkungan alam, juga perlu diketahui gambaran daya dukung prasarana dan fasilitas lingkungan seperti: jenis infrastruktur, jangkauan pelayanan, jumlah penduduk atau perkantoran yang dilayani dan kapasitas pelayanan.



Pembangunan kota pada hakekatnya dipengaruhi oleh social daya dukung lingkungan, kegiatan masyarakat yang berkaitan dengan 29ocial ekonomi penduduk , serta aspek budaya setempat. Demikian juga dengan pembangunan kota Banjarbaru sebagai pusat pemerintahan Propinsi Kalimantan Selatan.

- a. Perkembangan **sosial kependudukan**, gambaran perkembangan sosial penduduk berkaitan dengan ; pertumbuhan penduduk, kegiatan sosial penduduk, jumlah keluarga.

- b. Perkembangan **kegiatan ekonomi**, gambaran sektor pendorong ekonomi, kegiatan usaha, prospek investasi pembangunan,
- c. Aspek **budaya**, gambaran ini meliputi; aspek yang berkaitan dengan budaya, adat dan norma yang ada berlaku di masyarakat.

5.4. Simbolik

Simbolisme adalah upaya pemberian suatu makna tertentu pada bangunan atau kawasan yang mudah dipahami, mudah dikenal, dengan tujuan agar penghuni tidak merasa asing.

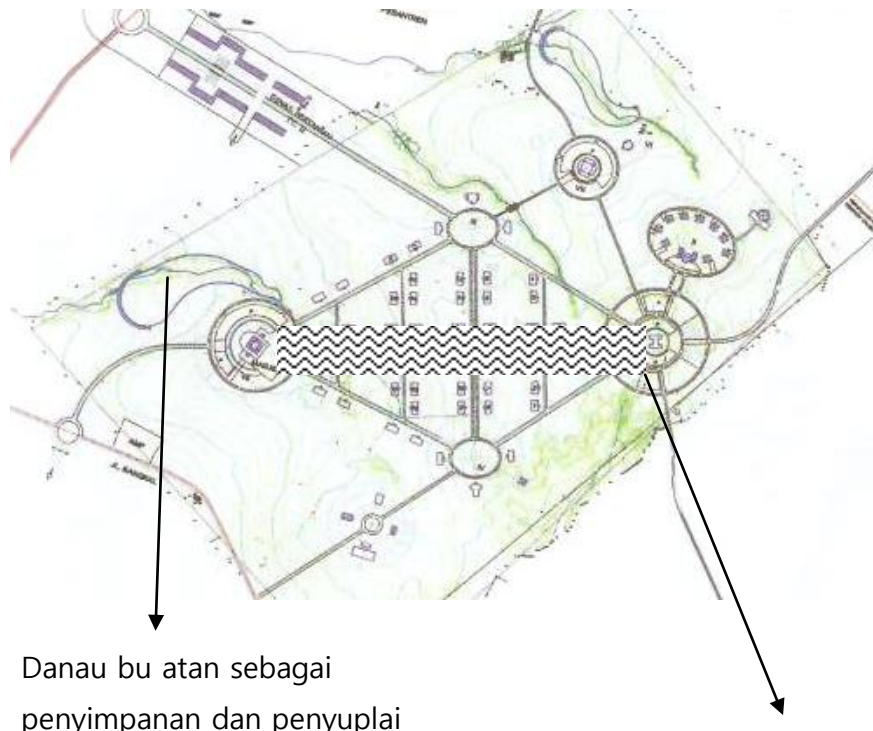
a. Aspek air

Kehidupan masyarakat kota Banjarmasin tak terpisahkan dari sungai Barito, sehingga aspek air menjadi simbol yang penting berkaitan dengan karakter visual lingkungan. Kawasan RTBL ditandai dengan adanya aliran sungai disepanjang corridor utama kawasan RTBL

Air adalah unsur yang penting untuk merefleksikan bangunan, beberapa contoh bangunan yang dinilai indah karena adanya unsur air, misal bangunan Pompidou Centre, Tadjmahal, Supreme Court Chandigarh, Kauffman house, Candi Batur.

Berkaitan dengan unsur air dalam kawasan RTBL Banjarbaru, diharapkan unsur air akan menyatukan secara alami kawasan RTBL tersebut. Unsur air ini akan melintas kawasan searah dengan coridor utama poros Kantor Gubernur – Masjid.

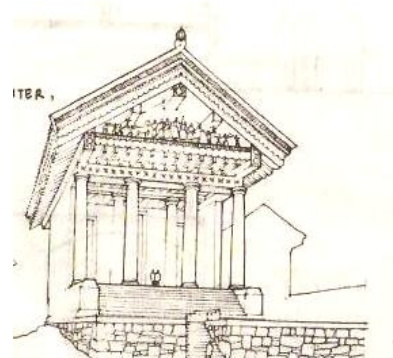
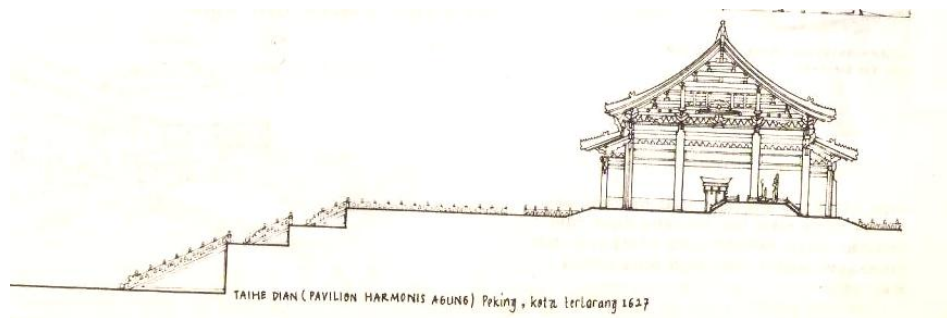
Unsur air yang sangat dibutuhkan untuk mendukung keberadaan kawasan perkantoran, diupayakan dari kolam buatan yang sekaligus berfungsi untuk meningkatkan keberadaan kawasan Masjid.

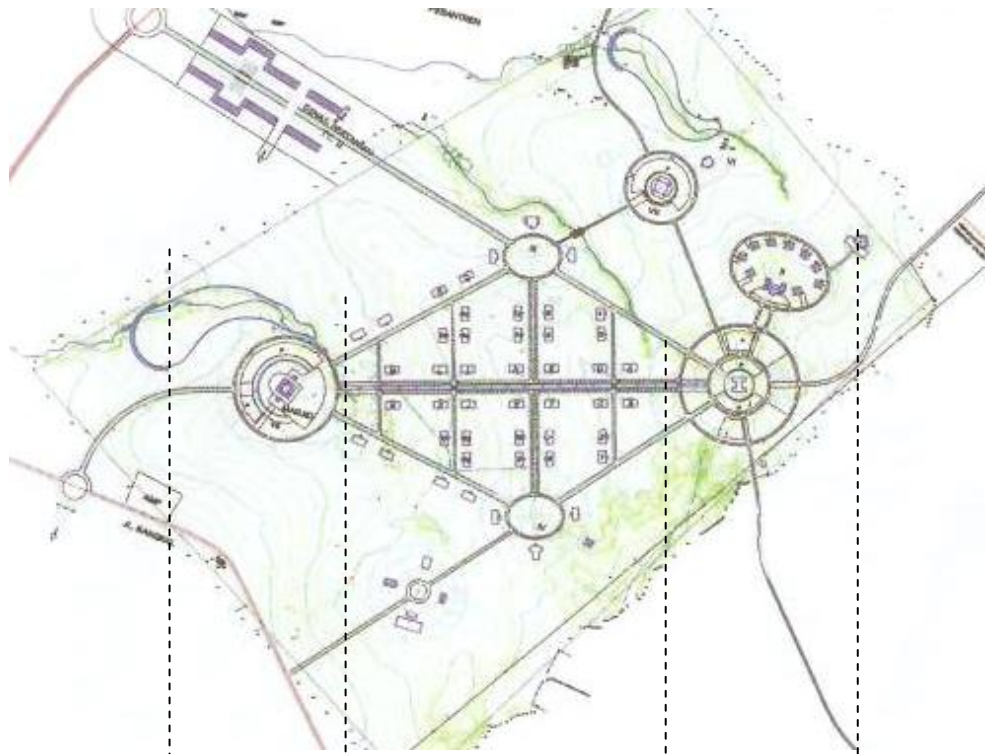


Air sebagai pengikat

b. Aspek Ketinggian

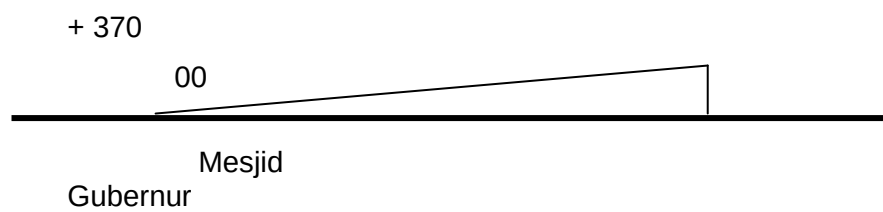
Daerah perbukitan merupakan daerah yang tinggi yang dapat memberikan arti sebagai kawasan yang penting dan terhormat, beberapa bangunan sebagai pembanding seperti pavilion Harmonis Agung Kota Terlarang Peking, Bangunan Acropolis Athena, kuil TYupiter Roma dan Kuil Izume Jepang. Bidang tanah yang tinggi analog dengan panggung atau podium, secara visual meningkatkan nilai suatu bangunan.





Daerah tertinggi Daerah rendah Daerah relatif datar

Masjid Kantor dinas dan badan Kantor Gubernur



5.5. Masyarakat Madani

Konsep masyarakat Madani adalah konstitusi tertulis yang dibuat nabi Muhammad atas persetujuan bersama dengan orang-orang yahudi, Kristen dan lainnya, dalam rangka membangun sebuah Negara-kota di Madinah dan membuat konstitusi tertulis atas persetujuan bersama. Konstitusi ini mengakui kebebasan bersama meletakkan prinsip keamanan dan jaminan Sosial. Konstitusi tersebut juga menjalin persahabatan dan perjanjian dengan suku-suku yang tinggal disekitar madinah.

Masyarakat Banjarmasin adalah masyarakat yang *religius* memiliki karakter yang sangat dipengaruhi oleh budaya Islam. Penerapan konsep Madani pada dasarnya bersifat filosofis yaitu adanya kebersamaan, kesetaraan dan kebebasan beragama serta adanya jaminan sosial.

Masyarakat madani



5.6. Konsep Bentuk bangunan

Seni bangunan adalah suatu bidang kesenian yang amat cocok untuk dapat mempertinggi rasa kebanggaan dan identitas suatu bangsa. Sumber untuk mengembangkan sifat-sifat khas dalam seni bangunan Indonesia dapat dicari di dalam seni bagunanan dari suku-suku bangsa yang ada di daerah (Koentjaraningrat). Suatu karya arsitektur akan dapat dirasakan dan dapat dilihat sebagai karya yang bercorak Indonesia bila karya ini mampu untuk;

- a. membangkitkan perasaan dan suasana ke Indonesiaan lewat rasa dan suasana
- b. menampilkan unsur dan komponen arsitektural yang nyata-nyata nampak corak kedaerahannya, tapi tidak hadir sebagai tempelan atau tambahan.

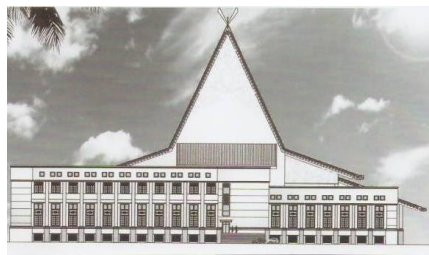
Berkaitan dengan fasade bangunan kawasan Perkantoran Propinsi Banjarbaru, tidak lepas dari;

- a. arsitektur masa lampau ; arsitektur vernakuler, tradisional maupun klasik
- b. arsitektur masa kini diwakili oleh aritektur; modern, post modern
- c. arsitektur masa depan; yaitu arsitektur utopia

Secara prinsip, arsitektur tradisional timbul sebagai suatu kondisi tidak adanya kesinambungan antara yang lama dan yang baru. Regionalisme merupakan peleburan atau penyatuan antara yang lama dan baru (Curtis), sedangkan Post modern berusaha menghadirkan yang lama dalam bentuk Universal (Jencks). Selanjutnya Jencks mengatakan, bahwa seni, ornamen dan perlambang sangatlah penting di dalam arsitektur, sebab akan meningkatkan nilai arsitektur itu sendiri. Semua kebudayaan kecuali aliran modern, sangatlah menghargai seni, ornament dan perlambang tersebut. Arsitektur modern sesuai dengan jamannya sangat erat berkaitan dengan teknologi, sehingga lahirlah doktrin **Gropius** bahwa seni dan teknologi sebagai kesatuan (unity) baru.

Sebagai salah satu perkembangan arsitektur modern yang mempunyai perhatian besar terhadap ciri kedaerahan, terutama tumbuh dinegara berkembang. Selanjutnya Suha Ozkan membagi regionalisme menjadi dua yaitu;

Concrete regionalism, meliputi semua ekspresi daerah dengan mencontoh kehebatannya, bagian-bagian atau seutuhnya bangunan di daerah tersebut. Apabila bangunan tersebut sarat dengan nilai spiritual maupun perlambang , arsitektur modern.



Arsitektur Kolonial
Arsitektur Tradisional



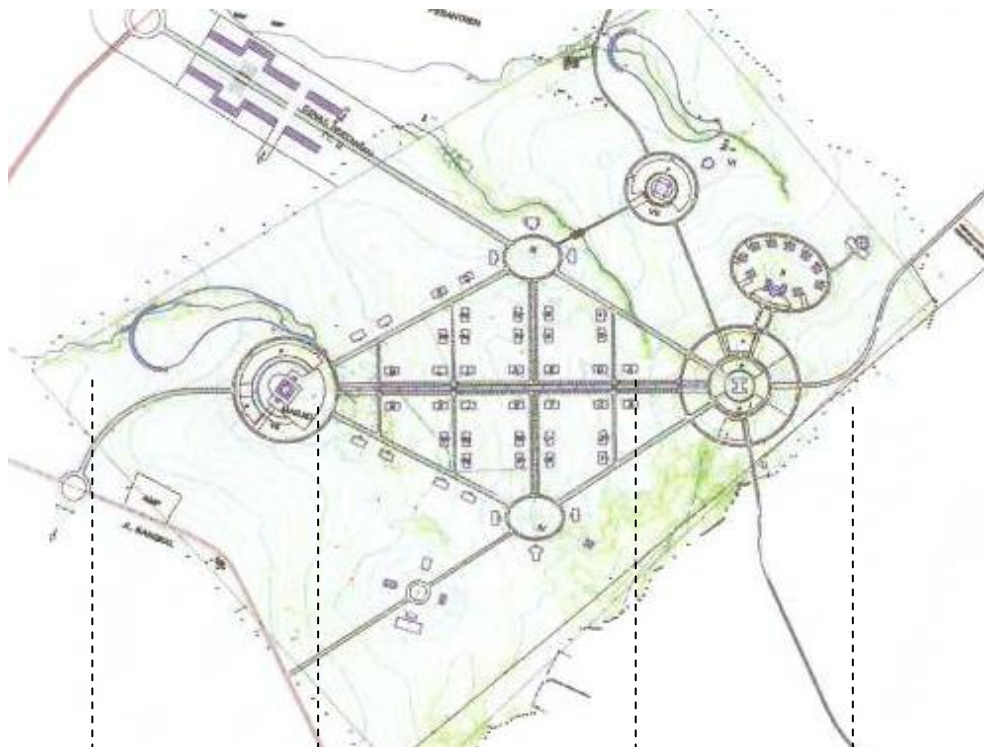
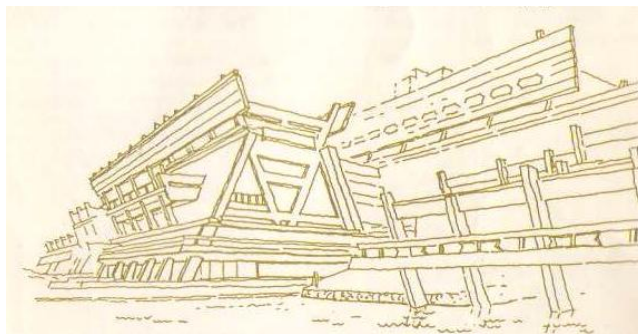
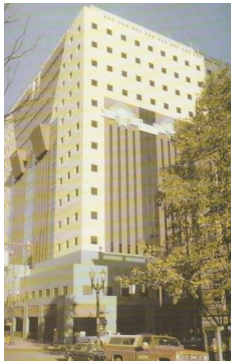
Bangunan modern



Bangunan Post Modern



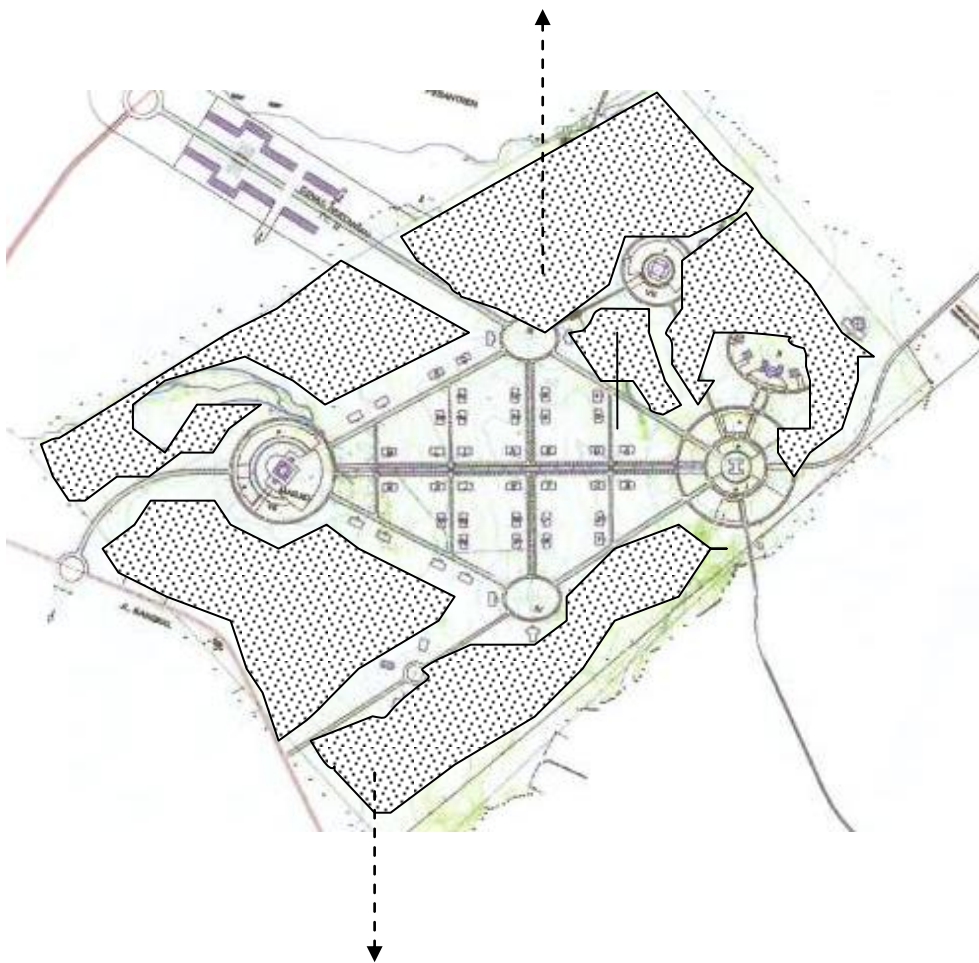
Regionalime



Utopia	Post Modern	Post Modern	Regionalism
		Modern	Indies

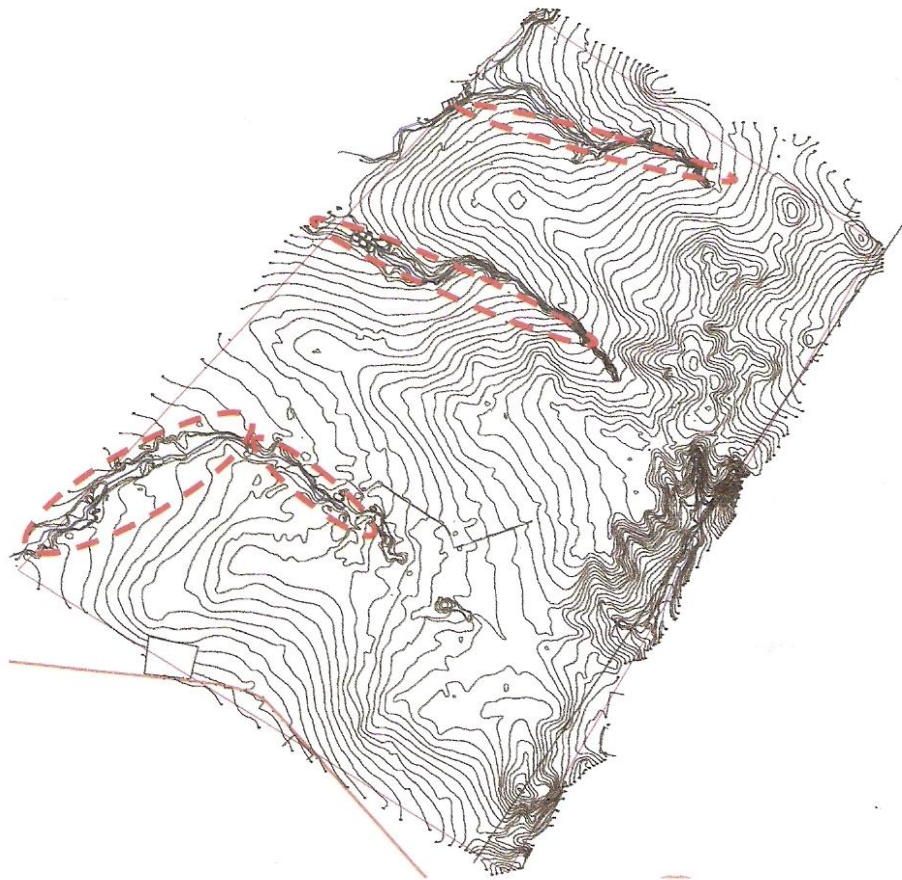
Garden City diadopsi dalam perencanaan RTBL, dengan memperhatikan prinsip yang pada intinya kembali ke alam. Konsep *Garden city* ini juga sering digunakan beberapa istilah yang pada intinya menghargai alam;

Forest City, Green City.



5.8. Konsep Threshold Analysis

Telah diamanatkan dalam kajian penentuan lokasi kota propinsi, pada dasarnya merupakan kajian yang melihat pembangunan dari kondisi fisik dasar. Konsep *threshold* ini melihat suatu kawasan dengan Kriteria; 1) Suatu kawasan tidak dapat dibangun karena kondisi alam, 2) suatu kawasan dapat dibangun dengan syarat tertentu, 3) suatu kawasan dapat dibangun tanpa persyaratan.



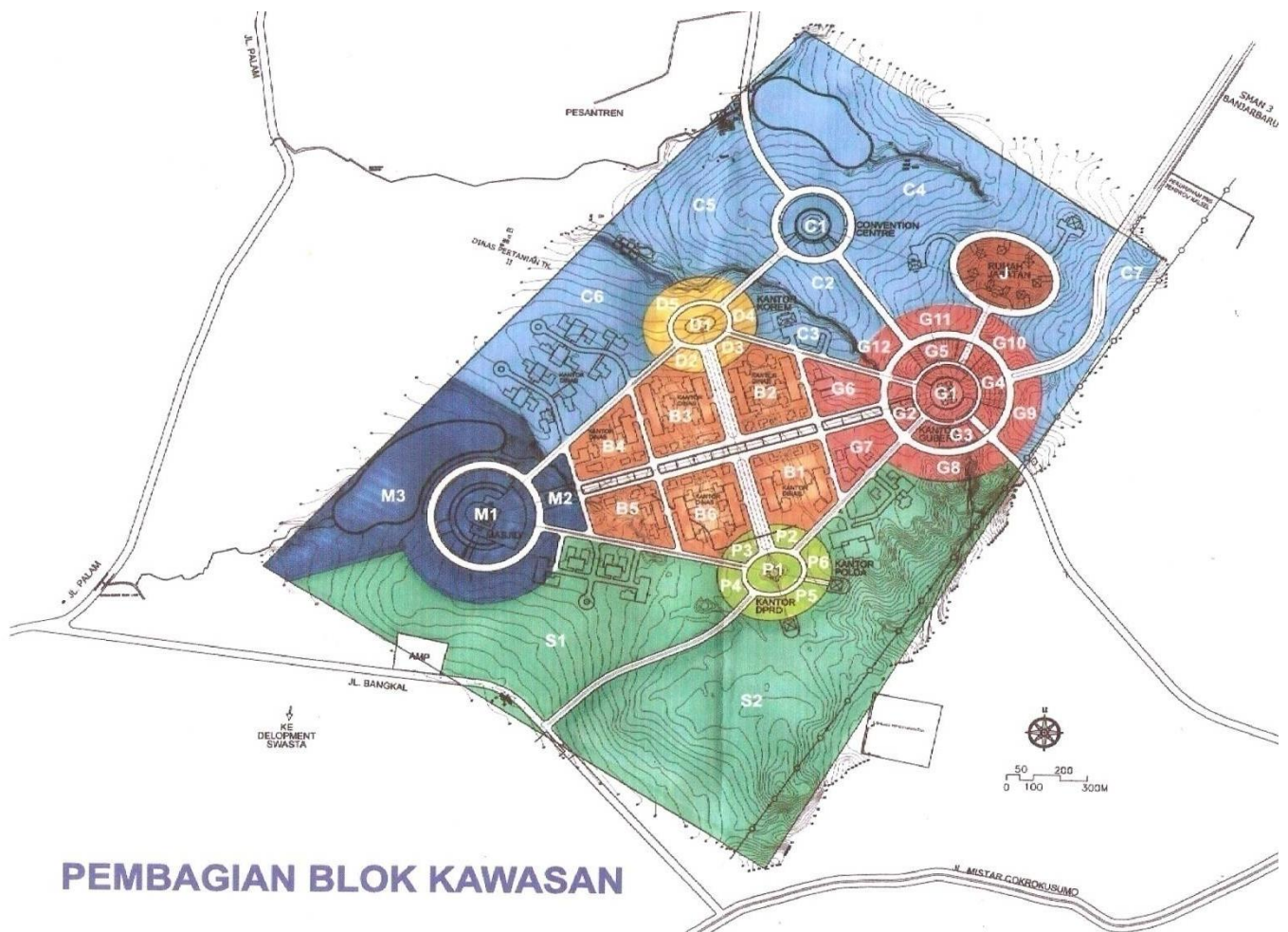
Daerah yang tidak layak untuk dibangun karena kendala alam, jika dibangun memerlukan biaya sangat besar



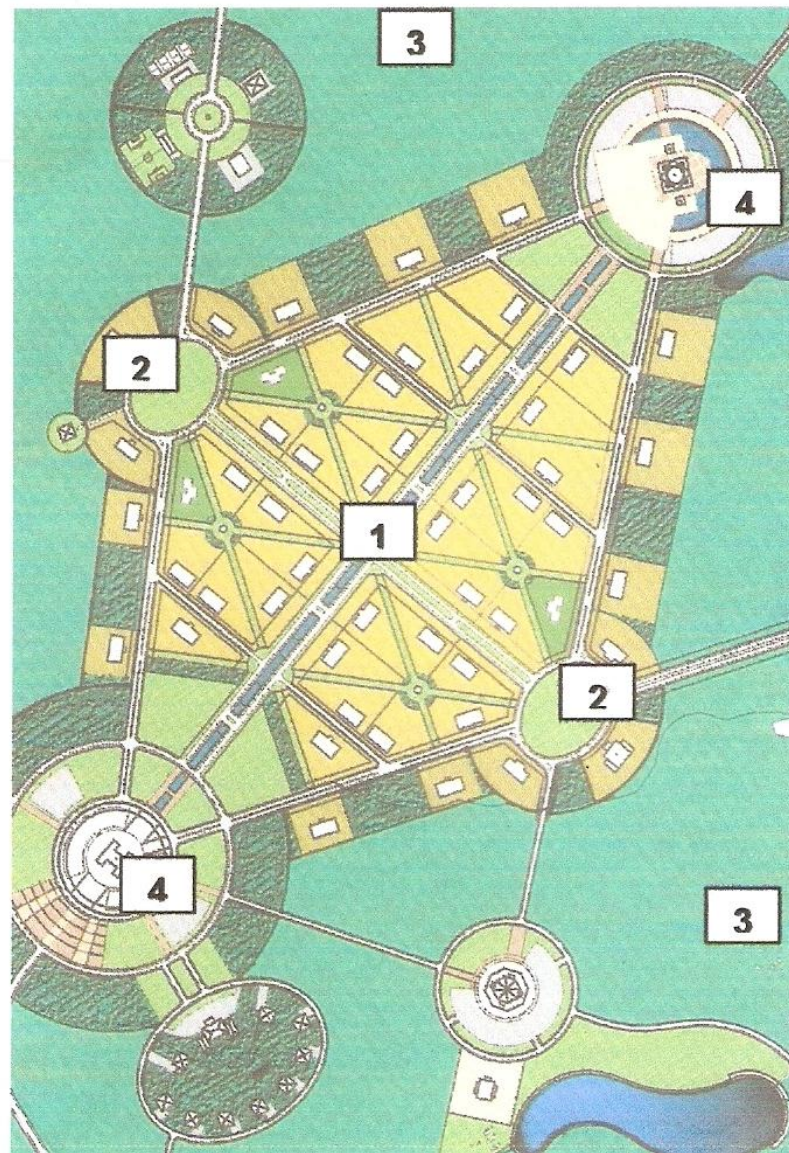
Daerah yang diperkenankan untuk dibangun 0-15%

5.9. Konsep Visual

Konsep Visual ini merupakan konsep yang berkaitan dengan aspek Visual keindahan kota, konsep Visual ini menjadi sangat penting karena akan menciptakan ruang yang nyaman dan indah, pada suatu kawasan yang meliputi aspek; , *Vocal point*, *Point of interest*, *Ending Viesta*.



5.10. Imej Kota (Citra Kota)



Elemen Imej kota

1. Path (Bulevard)
2. Node
3. Edge (Hutan-kota)
4. Landmark (Kantor Gubernur dan Masjid)

