

KONSEPSI PEDOMAN PERENCANAAN KOTA BARU

Oleh B. Kombaitan dan Djoko Sujarto*

Pengembangan kota baru di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari dasar kebijaksanaan pengembangan dan pembangunan kota pada umumnya. Dalam memikirkan kemungkinan pengembangan kota baru sebagai salah satu upaya mendorong pembangunan daerah, seperti digariskan dalam GBHN dan Repelita Nasional, maka kebijaksanaan dan langkah pembinaan kota nasional perlu melandasi hal tersebut.

Berdasarkan hal pokok yang telah digariskan dalam kebijaksanaan dan langkah pembinaan kota dan pengembangan sektor permukiman dan perumahan, maka hal yang perlu ditekankan sebagai landasan pengembangan kota baru di Indonesia meliputi:

- a. azas pemerataan daerah,*
- b. azas tata ruang wilayah,*
- c. azas pemerataan penyebaran penduduk,*
- d. azas pembangunan kota berwawasan lingkungan.*

Dengan keempat landasan kebijaksanaan tersebut, maka pengembangan kota baru di Indonesia perlu memperhatikan arahan berikut:

- a. Penentuan jenis kota baru yang didasarkan pada fungsi pengembangan yang disesuaikan dengan kebutuhan kini maupun mendatang;*
- b. Penentuan lokasi dan pengembangan kota baru perlu didasarkan pada pertimbangan untuk dapat menunjang pengembangan wilayah dan membantu memecahkan masalah kota besar;*
- c. Penentuan dan pengembangan jenis kota baru perlu disesuaikan dengan jumlah penduduk, kegiatan usaha serta komponen kebutuhan yang menunjang kehidupan dan penghidupan di kota tersebut sampai batas yang sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan kota baru mandiri atau penunjang;*
- d. Penentuan dan pengembangan kota baru harus dilihat dari wawasan dan ruang lingkup perwilayahan lebih luas, sehingga fungsi yang diharapkan dapat dicapai, termasuk pentingnya keterpaduan pengembangan kota baru dengan sistem jaringan prasarana perangkutan wilayah yang dapat menghubungkan dengan kota besar, kota menengah dan kota kecil di sekitarnya;*
- e. Pengadaan dan pengembangan prasarana dan sarana perkotaan perlu dipadukan dengan program pengembangan prasarana kota terpadu agar efisien dan efektif;*
- f. Penentuan, perencanaan dan pembangunan kota baru perlu ditunjang suatu penelitian guna menentukan wilayah yang memungkinkan dikembangkan, wilayah kendala serta wilayah limitasi.*

*Staf Pengajar Jurusan Teknik Planologi FTSP-ITB

Proses Teknis dan Prosedur Perencanaan Kota Baru

Landasan kegiatan proses teknis perencanaan yang harus diikuti dalam perencanaan pembangunan kota baru adalah:

- a. Kebijakan pembangunan perkotaan di Indonesia,
- b. Undang-undang; Peraturan Pemerintah; Inpres dan Keppres serta Peraturan Daerah yang berkaitan dengan Perencanaan Pembangunan Kota,
- c. Perangkat peraturan/pedoman perencanaan kota sebagaimana yang ditetapkan dalam:
 1. SKB Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia No. 650-1595; Nomor 503/KPTS/1985,
 2. Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 640/KPTS/1986,
 3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987.

Berdasarkan acuan tersebut, maka proses perencanaan kota baru dapat diuraikan sebagai berikut:

I. Review Pola Dasar Pembangunan Kota:

- a. Kebijakan nasional yang menyangkut pembangunan perkotaan,
- b. Kebijakan pengembangan kota di daerah/wilayah (propinsi dan wilayah pembangunan) dimana kota baru tersebut berada,
- c. Kebijakan pengembangan kota di Daerah Tingkat II dimana kota baru tersebut berada.

II. Pemilihan Lokasi:

Apabila lokasi belum ditentukan secara definitif, maka perlu dilakukan proses seleksi dari beberapa alternatif yang telah ditentukan oleh pemerintah pusat atau daerah. Dalam hal memilih ini, maka perlu dikembangkan kriteria dasar dari segi sosial demografis, sosial ekonomis dan fisiografis. Dengan memberi skor dan bobot tertentu, maka secara kuantitatif dapat dihasilkan nilai tertinggi yang akan menjadi prioritas pilihan. Apabila telah ditentukan secara pasti, maka lokasi itu langsung menjadi *designated area*.

III. Potensi Perwilayahan:

Potensi perwilayahan dimaksudkan untuk melihat potensi kota baru yang akan direncanakan dalam konstelasi wilayah lebih luas. Terlebih penting apabila kebijaksanaan dasar pengembangan kota baru ini diarahkan pada tujuan pengembangan suatu pusat pengembangan wilayah. Dalam hal ini, perlu dilihat fungsi perwilayahan terhadap wilayah sekitarnya, kota-kota lain di sekitarnya dan terhadap kota induk terutama secara demografis (khususnya migrasi); hubungan fungsi perekonomian dan dari segi lingkungan fisik.

Data yang diperlukan untuk menunjang analisis perwilayahan ini meliputi:

- a. Data sosial:
 - Kependudukan di wilayah yang akan dijadikan kota baru
 - Penduduk yang ditargetkan akan menjadi penghuni kota baru
 - Pendidikan umumnya
 - Masalah migrasi penduduk
- b. Data ekonomi:
 - Produksi wilayah (pertanian, industri, jasa atau kombinasi dari sektor-sektor tersebut)
 - Ketenaga kerjaan umumnya di wilayah
 - Tingkat pendapatan rata-rata wilayah
 - Pola perangkutan dan mobilitas orang dan barang
- c. Data fisiografis:
 - Letak geografis wilayah
 - Klimatologi makro
 - Keadaan geologi dan hidrologi makro
 - Penggunaan lahan makro

Hasil analisis perwilayahan ini akan merupakan masukan dasar bagi penyusunan Rencana Umum Tata Ruang Perkotaan (RUTRP) Kota Baru.

IV. Survey Wilayah Perencanaan Kota Baru:

Survey ini dimaksudkan untuk memperoleh data/maksud bagi proses teknis penyusunan Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Kota Baru.

Data yang diperlukan meliputi:

a. Data sosial:

- Data kependudukan dari permukiman yang ada di wilayah perencanaan. Apakah penduduk ini akan tetap (menjadi bagian dari penghuni kota baru) atau akan pindah
- Data kependudukan yang diperkirakan akan ditargetkan untuk menjadi penghuni kota baru yang datang dari luar wilayah perencanaan
- Jenjang sosial dan tingkat pendidikan rata-rata penduduk asal dan penduduk yang ditargetkan dari luar
- Lapangan pekerjaan penduduk asal dan penduduk pendatang yang direncanakan

b. Data ekonomi:

- Pendapatan rata-rata penduduk asal dan penduduk yang direncanakan dari luar
- Produktivitas wilayah perencanaan kota baru (pertanian, industri, jasa, perdagangan atau kombinasi)
- Prasarana dan sarana perangkutan internal dan eksternal
- Lapangan kerja yang tersedia saat ini dan yang diperkirakan akan dikembangkan di kota baru berdasarkan kebijaksanaan dasar pembangunan daerah

c. Data fisiografis:

- Topografi dan kemiringan lahan
- Geologi dan hidrologi mikro (daya dukung tanah, air tanah, sungai, drainase alami, wilayah resapan, struktur geologi)
- Iklim mikro (curah hujan, angin, penyinaran matahari, tekanan udara, suhu udara, kelembaban)
- Pola vegetasi (flora)
- Pola permukiman yang telah ada (wilayah terbangun dan belum terbangun)
- Penggunaan lahan sekarang
- Penggunaan dan kondisi bangunan pada permukiman yang ada sekarang
- Masalah dan potensi lingkungan dan sumber daya alam yang ada

d. Data pertanian:

- Status kepemilikan lahan
- Permasalahan lahan
- Ketentuan menyangkut pertanian
- Kondisi lahan dari aspek legal sudah dibebaskan, lahan milik negara, lahan milik developer swasta, lahan milik perorangan, lahan sengketa, lahan yang sedang berada dalam proses penyelesaian

e. Data aspek institusi dan aspek legal:

- Peranan Bappeda TK. II, dinas-dinas vertikal dan horisontal
- Keberadaan RUTRP atau RUTRK dari wilayah sekitar
- Berbagai Peraturan Daerah (PERDA) yang ada kaitannya dengan perencanaan pembangunan kota dan wilayah
- Ketentuan pertanahan

Kumpulan data tersebut diperoleh dalam bentuk data sekunder atau primer berdasarkan rangkaian masa/*time series* minimum 3 tahun.

V. Selanjutnya untuk kepentingan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), yaitu rencana pengembangan bagian-bagian wilayah kota baru akan diperlukan data yang lingkupnya sama dengan di atas, tetapi kedalamannya yang berbeda. Untuk kepentingan analisis penyusunan RDTRK akan diperlukan data-data dan informasi spesifik pada bagian wilayah tertentu. Dalam hubungan ini produk RDTRK akan menyangkut peruntukan dari bagian-bagian wilayah kota yang disajikan dalam peta berskala 1:5000. Dengan demikian, maka perlu ditunjang oleh data yang lebih rinci menyangkut bagian wilayah tersebut secara spesifik.

VI. Demikian pula dalam rangka pengembangan RDTRK Kota Baru menjadi Rencana Teknik Ruang Kota Baru (RTRK), akan diperlukan data yang lebih rinci lagi kedalamannya, yaitu yang menyangkut suatu kawasan fungsional tertentu, misalnya kawasan pusat kota, kawasan perumahan, kawasan industri, kawasan rekreasi dll. Dalam hal ini survei harus mencakup lingkup setiap bangunan serta individu. Produk RTRK Kota Baru adalah rancangan geometrik tata letak bangunan dan bangun-membangun, pola lansekap, jaringan jalan, utilitas umum dan unsur struktural penunjang lingkungan lainnya.

VII. Studi Kelayakan Ekonomis Kota Baru:

Di samping perlu analisis perencanaan yang ditunjang data di atas, pengembangan kota baru juga perlu ditunjang suatu studi kelayakan ekonomisnya. Terlebih lagi apabila pola kebijaksanaan dasar pengembangan kota baru ini akan diarahkan pada suatu kota baru yang mandiri (*self sufficient*).

Untuk ini ada beberapa segi analisis kelayakan yang perlu dilakukan, yaitu:

- a. Analisis kelayakan Kependudukan:
 - Siapa dan bagaimana pola struktur kedudukan penghuni yang akan menjadi kelompok sasaran penghuni kota baru kelak (diteliti berdasarkan studi sampel)
 - Tingkat pendapatan dan kemampuan pengeluaran kelompok sasaran yang akan menjadi penghuni kota baru

b. Analisi Kelayakan Ekonomi:

- Potensi kegiatan industri yang mungkin dapat dikembangkan atau berminat untuk menginvestasikan modalnya di kota baru
- Potensi kegiatan perdagangan yang memungkinkan dapat dikembangkan dan menginvestasikan modal di kota baru
- Potensi usaha pembangunan perumahan sektor swasta yang mungkin dapat menunjang pengembangan kota baru dengan investasi modalnya pada pembangunan perumahan
- Potensi kegiatan perkoperasian (perumahan, primer, simpan pinjam) yang mungkin dikembangkan di kota baru
- Kegiatan pemerintah dan Badan Usaha Milik Negara atau daerah yang potensial dikembangkan di kota baru
- Potensi pengembangan kegiatan jasa di kota baru

Data yang diperlukan untuk menunjang analisis kelayakan kependudukan dan ekonomis ini didasarkan pada studi sampel dan dengan survey kegiatan ekonomi yang dalam kebijaksanaan pengembangan sudah diperkirakan akan menginvestasikan modalnya di kota baru ini.

Secara diagramatik keseluruhan proses teknis tersebut di atas dapat digambarkan seperti tersaji pada Gambar berikut ini.

Gambar
Proses Teknis dan Prosedur
Perencanaan Kota Baru

