



KAJIAN PENYUSUNAN RTBL KAWASAN KOTA TUA KOTA GORONTALO

Faridah¹, Suleman Rauf²
Universitas Ihsan Gorontalo^{1,2}
faridahajah52@gmail.com¹ sulemanrauf97@gmail.com²

Informasi Naskah:

Diterima:
10-10-2023
Direvisi:
20-10-2023
Disetujui terbit:
30-10-2023
Diterbitkan:

Online
01-11-2023

Abstract: *Gorontalo City is a strategic area and its regional development is very rapid. The development of the Gorontalo City area must be balanced with development and environmental planning designs. This research aims to study the Environmental Building Planning Plan (RTBL) in the Old City Planning Area (BWP) and has historical value and is the main potential as an area with its own value. You can also see there Jl. W. Monginsidi, which is a commercial corridor which is slowly starting to change its face due to modernity and current building model trends. This corridor is not supported by good environmental attractiveness and spatial patterns. Rows of pedestrian paths have been used up as vehicle parking areas, street vendors selling places, the lack of lighting at night and unclear circulation have caused this corridor to look chaotic. It is hoped that the RTBL study can regulate space use and direct regional development in a more calculated manner. The aim of the spatial planning plan is as a guide and implementation guide in the spatial dimension. To resolve this case, the method used is explanatory, namely conducting a study/review of the principles of old city planning. The approach taken is through similar problems to find out the normative principles of commercial corridor design on Jl. W. Monginsidi. After the design principles in question have been issued, we continue with mapping the potential and problems in this corridor to find principles for structuring commercial corridors, especially in the old city area.*

Keyword: *Gorontalo City, Old Town Area and RTBL.*

Abstrak: Kota Gorontalo merupakan wilayah strategis dan perkembangan wilayahnya sangat pesat. Perkembangan wilayah Kota Gorontalo harus diimbangi dengan desain perencanaan pembangunan dan lingkungan. Penelitian ini bertujuan sebagai kajian Rencana Tata Bangunan Lingkungan (RTBL) pada Bagian Wilayah Perencanaan (BWP) Kota Tua dan memiliki nilai sejarah merupakan potensi utama sebagai kawasan dengan nilai tersendiri. Tampak pula disana Jl.W.Monginsidi yang merupakan Koridor komersial yang perlahan mulai berganti wajah baru dengan alasan modernitas dan trend model bangunan masa kini. Koridor ini tidak didukung oleh kualitas daya tarik lingkungan dan pola ruang yang baik. Deretan jalur pedestrian habis terpakai untuk area parkir kendaraan, tempat jualan PKL, minimnya pencahayaan di malam hari dan sirkulasi yang tidak jelas menyebabkan koridor ini terlihat semrawut. Kajian RTBL diharapkan dapat mengatur pemanfaatan ruang dan mengarahkan pembangunan di daerah secara lebih diperhitungkan. Rencana tata ruang tersebut tujuannya adalah sebagai petunjuk dan pedoman pelaksanaan dalam dimensi ruang, untuk menyelesaikan kasus ini, maka metode yang digunakan adalah eksplanatori yaitu melakukan kajian/tinjauan terhadap prinsip penataan kota tua. Pendekatan yang dilakukan adalah melalui persoalan sejenis untuk mengetahui prinsip normatif desain koridor komersial di Jl. W. Monginsidi. Setelah dikeluarkan prinsip desain yang dimaksud maka dilanjutkan dengan pemetaan potensi dan masalah di koridor ini untuk menemukan prinsip penataan koridor komersial terutama di kawasan kota tua.

Kata Kunci: Kota Gorontalo, Kawasan Kota Tua dan RTBL

PENDAHULUAN

Kota Gorontalo merupakan Ibu Kota Provinsi Gorontalo, Indonesia. Kota Gorontalo merupakan kota terbesar dan terpadat penduduknya di wilayah Teluk Tomini (Teluk Gorontalo), sehingga menjadikan Kota Gorontalo sebagai pusat Ekonomi, jasa, perdagangan dan pendidikan, hingga pusat penyebaran agama Islam di Kawasan Indonesia Timur. Peningkatan jumlah penduduk menjadi pendorong munculnya kebijakan-kebijakan untuk pengembangan wilayah berdasarkan tata ruang. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengisyaratkan agar setiap kota menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah Kota sebagai pedoman dalam pemanfaatan ruang bagi setiap kegiatan pembangunan.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota merupakan rencana pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang disusun untuk menjaga keserasian pembangunan antar sector dalam rangka penyusunan dan pengendalian program-program pembangunan perkotaan jangka panjang.

Kota Gorontalo terdiri dari 9 kecamatan yaitu Kecamatan Kota Barat, Kecamatan Duingingi, Kecamatan Kota Selatan, Kecamatan Kota Tengah, Kecamatan Kota Timur, Kecamatan Kota Utara, Kecamatan Sibatana, Kecamatan Dumbo Raya dan Kecamatan Hulondalangi.

Peraturan Daerah kota gorontalo Nomor 40 Tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kota gorontalo, Kawasan kota Tua merupakan Sejumlah bangunan masa colonial Belanda, masih berdiri kokoh dalam satu kawasan yang luas di Kota Gorontalo, di Provinsi Gorontalo. Pada awalnya kota merupakan magnet tempat warga kota untuk saling bertemu melakukan transaksi perdagangan dan jasa serta kegiatan lainnya.

Namun berbagai factor dalam perkembangan kota-kota baru mengakibatkan kota lama menjadi turun baik secara kualitas, citra maupun karakter kawasan. Istilah koridor secara fisik dapat diartikan sebagai sebuah organisasi ruang linier sedangkan secara non-fisik dapat diartikan sebagai sebuah system tautan/keterkaitan (Moughtin, 1995). Sedangkan menurut Bishop (1989) yang dimaksud dengan koridor jalan adalah pinggir jalan untuk pejalan kaki dan halaman depan antara fasade bangunan.

Streets (jalan) secara sah sudah menjadi ruang publik, tanpa jalan tidak akan ada kota. Jalan berfungsi sebagai akses menuju ruang-ruang privat, struktur komunitas, mendukung kehidupan kota. Jalan harus dirancang dengan mempertimbangkan keamanan, kesehatan dan lalu lintas. Jalan juga harus memiliki kelengkapan seperti pedestrian waystreet furniture dan softlandscaping.

Pusat Niaga kota tua ini sudah mulai beraktifitas sejak lama, akan tetapi fasilitas pendukung serta desain ruang publik terkesan polos dan apa adanya. Jalur pedestrian banyak yang sudah hancur dan tak terawat lagi. Beberapa bagian paving block sudah terangkat keluar dan menyebabkan kecelakaan bagi pejalan kaki.

Persoalan selanjutnya adalah minimnya pencegahan untuk jalur pedestrian. Cahaya yang ada saat ini hanya mengandalkan lampu Jalan dan itupun tidak semua lampu dinyalakan. Ada beberapa titik yang sudah tidak berfungsi lagi. Belum lagi kehadiran PKL yang memprivatisasi jalan di atas trotoar yang selain mengganggu view juga mengganggu kenyamanan pejalan kaki. Di beberapa titik tidak sedikit pula terlihat banyaknya kendaraan roda dua yang parkir diatas trotoar, padahal lokasi parker tidak jauh dari lokasi tersebut.

a. Persoalan Degradasi Fisik berupa hilangnya karakter kawasan yang disebabkan oleh penurunan fungsi dan fisik kawasan : Berdasarkan fenomena tersebut maka persoalan dasar pada kawasan ini adalah:

1) linkage (tauten),

Dimana fungsi-fungsi antar kawasan tidak terintegrasi, akibatnya terdapat koridor yang mati dan koridor lain yang hidup.

2) Sirkulasi dan Parkir

Padatnya kendaraan yang melalui jalan-jelen pada kawasan ini tidak didukung oleh kemampuan jalan dalam menerima beban kendaraan. Terbatasnya lahan parkir pada kawasan juga memberikan andil yang cukup besar dalam terkendalanya sirkulasi kawasan.

3) Jalur pedestrian.

Jalur pedestrian sepanjang jalur pertokoan yang belum memperhatikan kenyamanan pejalan kaki terutama bagi kaum difable

4) Signage.

Penanda/papan iklan (signage) serta baliho sebagai informasi dari suatu kegiatan secara umum cenderung ditempatkan pada lokasi-lokasi yang kurang tepat dan tanpa memperhatikan dampak kualitas visual dan estetika lingkungan.

b. Persoalan Degradasi Non Fisik ditandai oleh menurunnya daya saing kawasan yang disebabkan oleh hal lain sebagai berikut :

1) Ekonomi.

Tidak meratanya kegiatan ekonomi yang ada di dalam kawasan sehingga terjadi kesenjangan social pada kawasan.

2) Pariwisata.

Kawasan kota tua menjadi salah satu kawasan yang dijadikan objek tujuan wisata

dan beberapa bangunan di sini menjadi delineasi situs yang dilindungi.

Kondisi perkembangan Kawasan Kota Tua yang menunjukkan pertumbuhan dan perkembangan menuntut adanya aturan tata ruang yang menjadi pedoman dalam merencanakan, menata, mengawasi dan mengendalikan pertumbuhan Kota. Aturan tata ruang yang dihasilkan harus melalui kajian dari beberapa indikator terkait, sehingga aturan yang dihasilkan bersifat operasional dan sekaligus juga berfungsi sebagai pendorong pertumbuhan kota secara keseluruhan. Selain bersifat operasional, produk rencana tata ruang nantinya diharapkan memuat hal-hal yang bersifat detail dan rinci serta mampu mengatur perkembangan fisik di setiap blok lahan sambil menjaga dan mempertahankan kekhasannya.

Secara hierarkhis, produk rencana tata ruang yang bersifat detail, rinci dan operasional adalah Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL). RTBL merupakan produk hukum yang mengikat sebagai dasar dalam pemberian pelayanan perijinan pembangunan koridor di kawasan kota Tua yang berada di Jl. W. Monginsidi yang notabene merupakan koridor komersial di wilayah kawasan kota tua, Gorontalo.

RTBL merupakan penjabaran lebih rinci dari perencanaan dan perkembangan suatu wilayah. Kajian RTBL diharapkan dapat mengatur pemanfaatan ruang dan mengarahkan pembangunan di daerah secara lebih diperhitungkan. Rencana tata ruang tersebut tujuannya adalah sebagai petunjuk dan pedoman pelaksanaan dalam dimensi ruang. Selain itu, kajian RTBL sebagai pemenuhan aspek legal-formal, 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.

Melalui gambaran singkat mengenai kondisi kawasan, maka dapat disimpulkan bahwa rumusan persoalan adalah belum ada usulan prinsip dan simulasi pengembangan koridor komersial pada kawasan kota tua.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/PRT/M/2007, tanggal 16 Maret

2007, tentang pedoman umum rencana tata bangunan dan lingkungan, kawasan perencanaan untuk RTBL diarahkan kepada kawasan baru berkembang cepat, kawasan terbangun, kawasan dilestarikan, dan/atau kawasan rawan bencana. Oleh sebab itu, penentuan kawasan perencanaan tersebut perlu mendapat konsensus bersama, khususnya dengan pemerintah daerah setempat, agar dapat menunjang kebutuhan dan arah pembangunan nasional pada umumnya.

Berdasarkan kondisi perkembangan Kawasan Kota Tua dan Pedoman Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota Gorontalo, maka fokus penelitian ini yaitu berupa kajian secara mendetil berupa Kajian Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kota Tua.

METODOLOGI PENELITIAN

Studi dilakukan melalui metode eksplanatori yakni melakukan kajian/tinjauan tentang prinsip penataan koridor komersial dan kawasan kota tua. Selanjutnya adalah mengidentifikasi dan menganalisis potensi dan persoalan kawasan untuk menemukan prinsip penataan kawasan komersial yang berada di Jl. W. Monginsidi yang notabene merupakan koridor komersial di wilayah kawasan kota tua, Gorontalo.

Metode proses perancangan yang digunakan adalah metode Slnoptik yang menggabungkan secara konsisten berbagai alternative untuk mencari penyelesaian persoalan (Shirvani Hamid, 1985) Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara (1) studi kepustakaan; yang diperoleh dengan mengkaji literature serta beberapa hasil penelitian dan (2) observasi ; melalui pengamatan visual koridor komersial yang dimaksud. Termasuk pengamatan aktivitas, tipologi wajah bangunan serta kepadatan lalu lintas. Untuk menggali aspek tatanan budaya maka dilakukan wawancara ke kantor pemerintah terkait (BPCB, Bappeda, Dinas Pariwisata) yang akan dikaji didasarkan pada kajian teori tentang prinsip normatif kajian koridor komersial. Hasil kajian tersebut kemudian disesuaikan dengan kondisi pola aktivitas setempat dan teori terkait dengan pemetaan potensi masalah kawasan.

Metode Analisis Data Metode analisis data menggunakan metode deskriptif dan kualitatif yakni dengan rmemaparkan hasil analisis dan pengolahan data. Tahapan dalam penyusunannya sesuai dengan sasaran yang ingin dicapai oleh peneliti yang sudah disebutkan. Data yang digunakan dalam kajian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui survei lapangan dan wawancara. Pengambilan data primer dilakukan secara

purposive yaitu wilayah sesuai dengan tujuan kajian yaitu Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) BWP Kota Gorontalo. Wawancara dilakukan secara random kepada masyarakat yang berada pada kawasan Kota Tua. Data sekunder diperoleh melalui kajian pustaka dan data penginderaan jauh berupa citra.

Pengolahan data dilakukan menggunakan teknik reduksi yaitu pemilihan, pemusatan perhatian dan penyerderhanaan data (Miles dan Huberman, 1992). Teknik reduksi data dilakukan untuk pengolahan data primer dan kajian pustaka. Pengolahan data juga dilakukan melalui kajian interpretasi manual data penginderaan jauh berupa citra menggunakan Arc GIS 10.2. Metode analisis data yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif yang bertujuan untuk menjabarkan hasil penelitian sesuai dengan tujuan penelitian.



Gambar 1. Peta Kota Gorontalo dan gambar Site Kota Tua

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kajian RTBL sub Kota Tua diperoleh berdasarkan hasil analisis kawasan makro dan analisis kawasan mikro. Analisis kawasan makro mencakup analisis kawasan Kota Gorontalo secara umum yang meliputi sejarah arsitektur Kota Gorontalo, prospek pertumbuhan ekonomi, dan daya dukung fisik dan lingkungan. Analisis kawasan mikro menjelaskan analisis yang lebih spesifik pada wilayah Kota Tua yang meliputi kelayakan lahan, pengolahan lahan, dan analisis peruntukkan lahan.

1. Analisis Kawasan

a) Sejarah Arsitektur Kota Gorontalo

Sejarah Gorontalo. Menurut sejarah, Jazirah Gorontalo terbentuk kurang lebih 400 tahun lalu dan merupakan salah satu kota tua di Sulawesi selain Kota Makassar, Pare-pare dan Manado. Sebuah kawasan historis dibangun oleh raja Botutihe tahun 1140 Hijriah di Gorontalo dengan deretan bangunan tua bergaya arsitektur hasil akulturasi budaya lokal, Arab, Cina dan Kolonial. Namun seiring perkembangan

waktu dengan pesatnya modernisasi, nilai historis kawasan terancam hilang.

Terdapat beberapa artefak yang memiliki nilai kekentalan sejarah tinggi, seperti kantor pemerintahan, rumah dinas, alun-alun, sarana peribadatan, gedung sekolah dan juga terdapat kawasan perkampungan Belanda, perkampungan orang-orang Cina, perkampungan Arab, dan perkampungan Bugis. Sebagian dari artefak ini masih asli, tetapi cenderung kurang terpelihara dengan fungsi kawasan inti masih tetap sebagai pusat pemerintahan kota dengan kekentalan nuansa masa lalu yang sangat terasa.

Menurut Handinoto (1996) dalam buku Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial Belanda 1870-1940, bentuk arsitektur kolonial Belanda di Indonesia sesudah tahun 1900-an merupakan hasil kompromi dari arsitektur modern yang berkembang di Belanda yang disesuaikan dengan iklim tropis basah Indonesia. Hasil keseluruhan dari arsitektur kolonial Belanda di Indonesia adalah suatu bentuk khas.

Pengaruh Eropa mendominasi bangunan-bangunan tersebut khususnya bangunan arsitektur kolonial Belanda, perlu diperhatikan bahwa aspek iklim tropis selalu dipertimbangkan dalam desain bangunan Belanda. Hal itu dapat dilihat pada atap dengan sudut kemiringan yang besar, ventilasi yang baik dan jarak antara lantai dan langit-langit yang tinggi. Teras depan dan teras belakang yang umum ditemukan pada sebagian besar bangunan kolonial Belanda memiliki beberapa fungsi: koridor, ruang antara dari lingkungan luar dengan lingkungan dalam serta isolator panas.

b) Prospek Pertumbuhan Ekonomi

Arahan pengembangan ekonomi di kawasan perencanaan berdasarkan RTRW Kota Gorontalo (Kawasan Kota Tua Taruna Remaja) diarahkan untuk perdagangan dan jasa skala Kota hingga Regional. Rencana rinci Kota Gorontalo juga diperuntukkan untuk kegiatan sarana Pelayanan Umum skala kota.

Lokasi kawasan perencanaan sangat strategis, karena berada di Pusat Kota dan menjadi bagian dari kawasan yang di prioritaskan pengembangannya. Hal tersebut mendorong tingginya intensitas kegiatan di koridor perencanaan. Tingginya intensitas penggunaan lahan pada kawasan perencanaan ditandai dengan keberadaan persil bangunan dengan fungsi mixed-used,

- Prinsip Rancangan Koridor Komersial di Kawasan Kota Tua Kota Gorontalo - Elvie F.Mokodongan, Y.P. Erick. Ambarmoko
- Kajian Penyusunan RTBL Sub BWP Prioritas Pada BWP Malang Tengah M. Anis Januar1, Tri Suciati2
- Bentley, A. (2002). "An Introduction of Urban Design" Cambridge, Harper & Row, Philadelphia
- Basuki, S. (2006). "Metode Penelitian." Wedatama Widya Sasta, Jakarta.
- Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan di Kabupaten Tanatoraja. Geomatika 147-53.
- Carr, S., et.al. (1992). "Public Space." United States of America. New York
- Darmawan, E. (2009). "Ruang Publik dalam Arsitektur Kota." Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang
- Lubis, S.M . Mumpuni, T. & et.al. (2000). "Membuat Pembangunan Berlanjut." Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup. Jakarta.