

**KONSEP DAN STRATEGI PENGEMBANGAN FISIK KAWASAN  
DALAM WUJUD DETAIL ENGINEERING DESIGN (DED)  
SEBAGAI IMPLEMENTASI PRODUK RTBL  
DI KORIDOR TUMBUH CEPAT KOTA SENTANI JAYAPURA**

Oleh :

**Hendrik S. Suriandjo**

(Dosen Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Nusantara Manado, hsurianjo@gmail.com)

**Abstrak**

*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 Desain Kawasan, selain 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.*

*Selain hal tersebut, penyusunan desain kawasan 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.*

*Penyusunan desain kawasan diharapkan dapat mensinergikan produk RTBL sebelumnya agar tidak mengalami inkonsistensi yang terlalu besar, agar produk perencanaan tidak dianggap mubazir.*

**Kata Kunci :** penataan bangunan dan lingkungan, Desain kawasan dan produk RTBL

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Mengingat potensi serta kecenderungan pertumbuhan fisik secara cepat sering terjadi di daerah perkotaan, maka prioritas penanganan/ penataan terutama dilakukan pada kawasan yang padat, yaitu kawasan pesisir, kawasan pusat perdagangan, permukiman campuran, atau pada kawasan yang kondisi geografisnya memerlukan perhatian khusus. Disatu sisi, terutama atas pertimbangan makin tingginya harga tanah di perkotaan, optimalisasi pemanfaatan lahan untuk pembangunan perumahan dan

permukiman menjadi suatu hal yang tak terelakkan, di sisi lain potensi masyarakat yang mampu memiliki rumah cenderung menurun, sehingga di banyak di antara masyarakat tinggal di kawasan padat, meskipun berkondisi kumuh dan tidak sehat. Pemerintah bersama warga tentu mencita-citakan suatu kondisi tempat tinggal permukiman kota dimana kondisi kota yang baik harus merupakan suatu kesatuan sistem organisasi yang mampu mengakomodasi kegiatan-kegiatan sosial, budaya, memiliki citra yang fisik maupun yang non-fisik yang kuat, keindahan visual serta terencana dan

terancang secara terpadu, seperti tersirat dalam UU No. 28/2002 tentang Bangunan Gedung.

Studi ini dimaksudkan untuk menghasilkan suatu Kajian Implementasi RTBL yang dapat diturunkan dalam bentuk DED Kawasan Strategis Bisnis Perkotaan Sentani Kabupaten Jayapura ini demi terarahnya penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di kawasan perencanaan sesuai dengan Peraturan Bupati Jayapura tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Strategis Nasional (Kluster A) Bisnis Perkotaan Sentani Kabupaten Jayapura.

#### **B. Rumusan Masalah**

Bagaimanakah konsep dan strategi penataan kawasan di koridor bisnis Sentani dan apakah produk RTBL sebelumnya masih menjadi acuan dan memiliki benang merah dalam penentuan desain Objek yang diturunkan ke DED kawasan sebagai implementasi produk RTBL tersebut?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari dilaksanakannya penelitian ini adalah:

- 1) Menemukan konsep dan strategi penataan kawasan strategis Sentani berbasis RTBL sebelumnya.
- 2) Mendapatkan desain objek yang disepakati sebagai model yang di DED-kan sesuai arahan RTBL sebelumnya.
- 3) Menemukan Korelasi Desain antara Objek yang di DED-kan dengan arahan RTBL sebelumnya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Sebagai bahan masukan bagi pemerintah Kabupaten Jayapura dalam mengevaluasi dokumen RTBL yang tersusun sebelumnya termasuk seberapa besar kontribusi perencanaan dalam implementasi DED kawasan. Sehingga produk-produk perencanaan sebelumnya tidak dianggap mubazir dalam penyusunannya.

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penataan Kawasan Dalam Konteks Kota Hijau**

Kota Hijau merupakan salah satu konsep pendekatan perencanaan kota yang berkelanjutan. Kota Hijau juga dikenal sebagai Kota Ekologis atau kota yang sehat. Artinya adanya keseimbangan antara pembangunan dan perkembangan kota dengan kelestarian lingkungan. Dengan kota yang sehat dapat mewujudkan suatu kondisi kota yang aman, nyaman, bersih, dan sehat untuk dihuni penduduknya dengan mengoptimalkan potensi sosial ekonomi masyarakat melalui pemberdayaan forum masyarakat, difasilitasi oleh sektor terkait dan sinkron dengan perencanaan kota. Untuk dapat mewujudkannya, diperlukan usaha dari setiap individu anggota masyarakat dan semua pihak terkait (stakeholders).

Konsep Kota Hijau ini sesuai dengan pendekatan-pendekatan yang disampaikan *Hill, Ebenezer Howard, Patrick Geddes, Alexander, Lewis Mumford, dan Ian McHarg*. Implikasi dari pendekatan-pendekatan yang disampaikan diatas adalah menghindari pembangunan kawasan yang tidak terbangun. Hal ini menekankan pada kebutuhan terhadap

rencana pengembangan kota dan kota-kota baru yang memperhatikan kondisi ekologis lokal dan meminimalkan dampak merugikan dari pengembangan kota, selanjutnya juga memastikan pengembangan kota yang dengan sendirinya menciptakan aset alami lokal.

Kota dapat dimasukkan sebagai Kota Hijau, antara lain memiliki kriteria sebagai berikut:

- 1) Pembangunan kota harus sesuai peraturan undang-undang yang berlaku, seperti Undang-Undang No. 24 Tahun 2007 Penanggulangan Bencana (Kota hijau harus menjadi kota waspada bencana), Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan Undang Undang No.32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, dan peraturan lainnya.
- 2) Konsep Zero Waste (pengolahan sampah terpadu, tidak ada yang terbuang).
- 3) Konsep Zero Run-off (semua air harus bisa diresapkan kembali ke dalam tanah, konsep ekodrainase).
- 4) Infrastruktur Hijau (tersedia jalur pejalan kaki dan jalur sepeda).
- 5) Transportasi Hijau (penggunaan transportasi massal, ramah lingkungan berbahan bakar terbarukan, mendorong penggunaan transportasi bukan kendaraan bermotor - berjalan kaki, bersepeda, delman/dokar/andong, becak).
- 6) Ruang Terbuka Hijau seluas 30% dari luas kota (RTH Publik 20%, RTH Privat 10%)
- 7) Bangunan Hijau
- 8) Partisipasi Masyarakat (Komunitas Hijau).



Gambar 1.  
Gambar Bagan Delapan Atribut Kota Hijau

Konsep kota hijau (kota berkelanjutan) merupakan kota yang dibangun dengan tidak mengorbankan aset kota. 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 sumberdaya air dan energi, mengurangi limbah, menerapkan sistem transportasi terpadu, menjamin kesehatan lingkungan, dan mensinergikan lingkungan alami dan buatan.

Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Kementerian Pekerjaan Umum telah menginisiasi Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH). Tujuannya adalah:

- 1) Meningkatkan pemahaman kepada warga tentang pentingnya ruang terbuka hijau bagi keseimbangan fungsi kota yang berkelanjutan;
- 2) Menggali dan menampung aspirasi dari warga tentang ruang terbuka hijau lewat metode rembug/diskusi terbuka dan pembuatan kota hijau;
- 3) Mengajak warga untuk memanfaatkan

ruang terbuka hijau yang ada, serta berperan aktif dalam peningkatan kuantitas dan kualitas RTH Kota/ Kawasan Perkotaan;

- 4) Membentuk forum hijau Kota sebagai mitra pemerintah kota dalam meningkatkan kuantitas dan kualitas RTH Kota/ Kawasan Perkotaan.



Gambar 2.  
Skema Perwujudan Kota Hijau

## B. Penataan Kawasan Dalam Konsep Ekowisata

Ekowisata (*ecotourism*) adalah pariwisata yang berbasis pada atraksi sumber daya alam atau suatu kombinasi dari atraksi sumber daya alam dan budaya yang bertanggungjawab untuk melakukan konservasi lingkungan setempat dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat lokal (*responsible travel to natural areas that conserves the environment and improves the well-being of local people*).

Prinsip utama ekowisata dirumuskan menjadi 5 (lima) faktor batasan yang mendasar menurut Low Choy dan Heillbronn (1996), yaitu:

- 1) Lingkungan. Ekowisata bertumpu pada lingkungan alam, budaya yang belum tercemar;

- 2) Masyarakat. Ekowisata bermanfaat ekologi, social dan ekonomi pada masyarakat;
- 3) Pendidikan dan Pengalaman. Ekowisata harus dapat meningkatkan pemahaman akan lingkungan alam dan budaya dengan adanya pengalaman yang dimiliki;
- 4) Berkelanjutan. Ekowisata dapat memberikan sumbangan positif bagi keberlanjutan ekologi lingkungan baik jangka pendek maupun jangka panjang;
- 5) Manajemen. Ekowisata harus dikelola secara baik dan menjamin keberlanjutan lingkungan alam, budaya yang bertujuan untuk peningkatan kesejahteraan sekarang maupun generasi mendatang.

## C. Penataan Kawasan Dalam Smart Green City Planning

Pendekatan ini terdiri atas 5 konsep utama yaitu:

- 1) Konsep kawasan berkeimbangan ekologis yang bisa dilakukan dengan penyeimbangan air, CO<sub>2</sub>, dan energi.
- 2) Konsep desa ekologis yang terdiri atas penentuan letak kawasan, arsitektur, dan transportasi dengan contoh penerapan antara lain: kesesuaian dengan topografi, koridor angin, sirkulasi air untuk mengontrol iklim mikro, efisiensi bahan bakar, serta transportasi umum.
- 3) Konsep kawasan perumahan berkoridor angin (*wind corridor housing complex*), dengan strategi pengurangan dampak pemanasan. Caranya, dengan pembangunan ruang terbuka hijau, pengontrolan sirkulasi udara, serta menciptakan kota hijau.

- 4) Konsep kawasan pensirkulasian air (*water circulating complex*). Strategi yang dilakukan adalah daur ulang air hujan untuk menjadi air baku.
- 5) Konsep taman tadah hujan (*rain garden*).

**D. Penataan Kawasan Dalam Konteks Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL)**

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) menurut Permen PU No. 6 tahun 2007 adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.

Konsep RTBL dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Perbaikan kawasan, seperti penataan lingkungan permukiman kumuh/nelayan (perbaikan kampung), perbaikan desa pusat pertumbuhan, perbaikan kawasan, serta pelestarian kawasan;
- 2) Pengembangan kembali kawasan, seperti peremajaan kawasan, pengembangan kawasan terpadu, revitalisasi kawasan, serta rehabilitasi dan rekonstruksi kawasan pascabencana;
- 3) pembangunan baru kawasan, seperti pembangunan kawasan permukiman (Kawasan Siap Bangun/Lingkungan Siap Bangun – Berdiri Sendiri), pembangunan

kawasan terpadu, pembangunan desa agropolitan, pembangunan kawasan terpilih pusat pertumbuhan desa (KTP2D), pembangunan kawasan perbatasan, dan pembangunan kawasan pengendalian ketat (*high-control zone*);

- 4) Pelestarian/pelindungan kawasan, seperti pengendalian kawasan pelestarian, revitalisasi kawasan, serta pengendalian kawasan rawan bencana.

Proses penyusunan RTBL terdiri atas 5 (lima) tahapan yang dapat dilihat pada gambar 3 di bawah ini.



Gambar 3.  
 Proses Penyusunan RTBL

Sehingga Dokumen RTBL adalah dokumen yang memuat materi pokok RTBL sebagai hasil proses identifikasi, perencanaan dan perancangan suatu lingkungan/kawasan, termasuk di dalamnya adalah identifikasi dan apresiasi konteks lingkungan, program peran masyarakat dan pengelolaan serta pemanfaatan aset properti kawasan.

## **METODOLOGI**

### **A. Metode Yang Digunakan**

Penelitian ini bersifat *evaluative* dengan metode yang digunakan gabungan

metode Kualitatif dan kuantitatif dengan pendekatan analisis Deskriptif, *super impose* dan skoring.

### **B. Lokasi Penelitian**

Secara administrasi Kawasan Perkotaan Sentani terdapat di Distrik Sentani dan Distrik Waibu yang wilayahnya meliputi sebagian Sentani Kota, Yobeh, Ifar Besar, Yahim, Dobonsolo, sebagian Ifale, sebagian Sereh, sebagian Hinekombe, dan sebagian Doyo Baru. Luas kawasan studi +/- 65 ha.



Gambar 4.  
Deliniasi Kawasan Studi

### **C. Metode Pengumpulan Data**

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan sekunder.

#### 1) *Data Primer.*

Proses pengambilan data primer ditempuh melalui observasi langsung / pengamatan, wawancara kualitatif, pemetaan kawasan dan kuesioner.

#### 2) *Data sekunder.*

Diperoleh melalui instansi terkait seperti dari Dinas Pekerjaan Umum, Bappeda, BPS dan Kantor Distrik Sentani.

### **D. Tahapan Pengambilan data**

Adapun beberapa tahapan pendekatan yang digunakan dalam pengambilan data kegiatan ini meliputi :

- 1) Survei;
- 2) Tabulasi / Kompilasi Data dan Informasi;
- 3) Analisis;
- 4) Superimpose Peta;
- 5) *Focused Group Discussion (FGD)*;

### **E. Aspek Penelitian**

Aspek-aspek yang diteliti dalam penelitian ini mencakup :

- 1) Fisik dan infrastruktur lingkungan;
- 2) Sosial dan budaya;
- 3) Ekonomi kawasan;
- 4) Peran dan kontribusi kawasan;
- 5) Penggunaan lahan;
- 6) Kepemilikan lahan;
- 7) Magnet aktifitas kawasan;
- 8) Kawasan rawan bencana; dan
- 9) Implementasi produk RTBL.

**F. Teknik Analisis Data**

**1. Analisis SWOT**

Teknik analisis dengan menggunakan analisis SWOT menurut Rangkuti (2001) :

- Kekuatan / Potensi (Strength) yang dimiliki wilayah studi/Penulisan, yang selama ini tidak atau belum diolah secara maksimal, atau pun terabaikan keberadaannya.
- Kelemahan / Permasalahan (Weakness) internal yang selama ini dihadapi dalam kawasan studi.
- Prospek / Kesempatan (Opportunity) pengembangan yang lebih luas ( pada skala perkotaan – pedesaan / regional pada masa yang akan datang.
- Kendala / Hambatan (Threat) yang dihadapi wilayah studi, terutama yang berasal dari faktor eksternal.

Prosedur SWOT dalam garis besar adalah sebagai berikut :

- Tentukan variabel-variabel yang mempengaruhi, misalnya aspek kebijaksanaan dan arahan pada penataan bangunan dan lingkungan
- Pilah-pilah varibel tersebut ke dalam empat kelompok, yaitu Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman. Pada proses ini sangat dibutuhkan kejelian pengguna dalam

mengklasifikasikan variabel tersebut untuk disesuaikan dengan tujuan karena sebuah variabel dapat menjadi ancaman sekaligus sebagai peluang, tergantung dari cara pandang dan tujuannya.

- Setiap variabel yang dimasukkan sebagai Kekuatan diberikan label S1, S2, S3, ... dan seterusnya. Demikian juga dengan Kelemahan (label W), Peluang (label O) dan Ancaman (label T)
- Pengguna mengkombinasikan setiap label, misalnya S1 dengan T1 (kekuatan 1 dengan ancaman 1) dan kemudian secara kualitatif dianalisis apa dampak dan pengaruhnya terhadap pencapaian. Demikian juga untuk kombinasi variabel lainnya. Disinilah dibutuhkan kejelian pengguna untuk mengkombinasikan setiap variabel, mengembangkannya sesuai tujuan dan merumuskan hasilnya.
- Kumpulan kesimpulan tersebut, kemudian dipilah sesuai prioritas dan besarnya pengaruh, sehingga diperoleh rumusan kesimpulan sebagai masukan pengambilan keputusan dan kebijakan.

Tabel 1.  
 Matrik Analisis SWOT

	KEKUATAN (S)	KELEMAHAN (W)
	1 2	1 2
PELUANG (O)	Strategi OS 1 2	Strategi OW 1 2
TANTANGAN (T)	Strategi TS 1 2	Strategi TW 1 2

Metode SWOT digunakan untuk beberapa kegiatan:

- Mengidentifikasi potensi, masalah dan peluang dan tantangan pembangunan wilayah dan kawasan;
- Merumuskan strategi pembangunan serta penataan bangunan dan lingkungan pada kawasan.

**2. Metode Analisis Skoring**

Metode Skoring biasa digunakan untuk mengkuantifikasi variabel yang nilainya kualitatif (bukan berasal dari pengukuran). Jenis datanya bersifat ordinal, dimana nilai tertentu dapat dikatakan lebih tinggi dari pada nilai yang lain tetapi tidak dapat diketahui dengan pasti seberapa besar bedanya.

Dalam pelaksanaan kegiatan ini, metode “*scoring*” dipakai untuk mengkuantifikasi tingkat prioritas penanganan

suatu kawasan perumahan dan permukiman dalam suatu wilayah perkotaan, yang ditinjau dari beberapa aspek kriteria.

Metode Analisis Skoring digunakan untuk merumuskan kriteria dan indikator deliniasi kawasan serta lingkungan prioritas pada suatu kawasan.

Dalam penelitian ini diatur skoring untuk DED sebagai berikut : Skor 5 : Baik / desain Ikut arahan RTBL, skor 3 : Cukup Baik / desain hanya memenuhi 50% dari arahan RTBL dan skor 1 : Kurang Baik / desain baru / atau tidak ikut arahan RTBL sebelumnya. Untuk mendapatkan korelasi akan menggunakan software SPSS versi 17 dengan analisis non parametric dengan teknik Korelasi koefisien kontingensi.

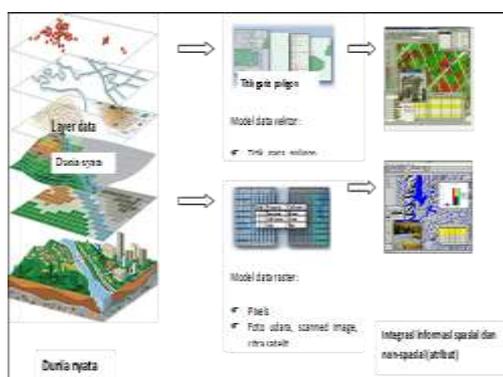
Tabel 2.  
 Contoh Metode Analisis (Skoring)

KRITERIA	INDIKATOR	PARAMETER (PENILAIAN)		
		NILAI 5	NILAI 3	Nilai 0
A Kesiapan Kws Menerima Penanganan	1 Status lahan pada kws legal (tdk sengketa)	Status Legal	---	Status Ilegal
	2 Masy. kondusif menerima penanganan	Masyarakat sangat mendukung	Masyarakat kondusif	Masyarakat kurang kondusif
	3 Aparat lokal mendukung penanganan	Aparat lokal sangat mendukung	Aparat lokal kondusif	Aparat lokal kurang kondusif
B Urgenitas Penanganan	1 Kondisi Permasalahan dalam Kws	Membahayakan keamanan	Mengganggu kenyamanan	Tidak Bermasalah
	2 Kebutuhan Percepatan Pembangunan Kws Baru	Sangat Perlu percepatan	Perlu percepatan	Tidak perlu percepatan
	3 Kebutuhan Pengendalian Pertumbuhan Kws Cepat Tumbuh	Sangat Perlu dikendalikan	Perlu dikendalikan	Tidak perlu dikendalikan

### 3. Metodologi Superimpose Peta

Analisis ini digunakan untuk menentukan daerah yang paling baik untuk pengembangan kegiatan tertentu. Faktor penentunya adalah semua aspek fisik lingkungan dari daerah perencanaan. Prinsipnya yang digunakan dalam analisis ini adalah untuk memperoleh lahan yang sesuai dengan kebutuhan perencanaan (kesesuaian lahan). Metode yang digunakan dalam analisis ini adalah superimposed (tumpang tindih) dari berbagai keadaan dari daerah perencanaan.

Pendekatan proses permodelan pekerjaan ini, salah satu tekniknya menggunakan perangkat komputer melalui program GIS (*Geographic Information System*) atau biasa dikenal dengan nama SIG (*Sistem Informasi Geografis*). Substansi materi GIS yang akan mengawali pekerjaan ini merupakan salah satu bentuk system informasi yang mengelola data dan menghasilkan informasi yang beraspek spasial, bergeofenerensi dan berbasis komputer dengan kemampuan memasukan, menyusun, memanipulasi dan menganalisa data serta menampilkan sebagai suatu informasi.



Gambar 5.  
Permodelan Dunia Nyata dalam Data Spasial GIS

Setiap feature (titik, garis dan polygon) disimpan dalam angka koordinat X, Y dan untuk konsep layernya disimpan dalam bentuk coverage. Secara umum dijelaskan sebagai berikut: Setiap layer pada GIS dalam bentuk coverage terdiri dari feature geografi yang dihubungkan secara topologi dan berkaitan dengan data atribut, sebagaimana dapat terlihat pada gambar berikut ini.

### 4. Metodologi Focused Group Discussion (FGD)

*Focused Group Discussion (FGD)* adalah teknik pengumpulan data yang umumnya dilakukan pada penelitian kualitatif dengan tujuan menemukan makna sebuah tema menurut pemahaman sebuah kelompok. Teknik ini digunakan untuk mengungkap pemaknaan dari suatu kelompok berdasarkan hasil diskusi yang terpusat pada suatu permasalahan tertentu. FGD juga dimaksudkan untuk menghindari pemaknaan yang salah dari seorang peneliti terhadap fokus masalah yang sedang diteliti.

Metode ini sangat diperlukan guna menampung dan memperoleh aspirasi serta pendapat pemangku kepentingan yang terkait.

Berbagai jenis FGD yang umum digunakan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) *Two-way focused group*
- 2) *Dual moderator focused group*
- 3) *Dueling moderator focus group*
- 4) *Respondent moderator focus group*
- 5) *Client participant focus groups*
- 6) *Mini focus groups*
- 7) *Teleconference focus groups*
- 8) *Online focus groups*

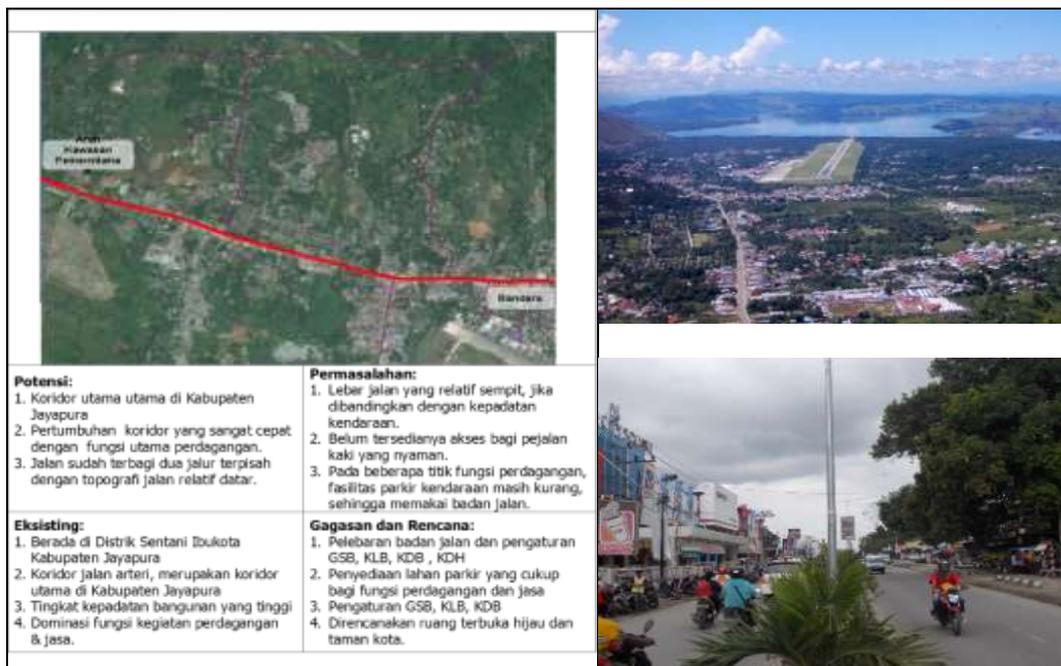
Dalam studi ini akan menggunakan *Two-way focused group* dimana Pembahasan satu kelompok disaksikan oleh kelompok lain yang akan menanggapi. Pembahasan dan tanggapan akan diikuti oleh interaksi dan perumusan kesimpulan.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**A. Gambaran Umum Kawasan**

**1. Karakteristik Kawasan**

Gambar berikut ini menunjukkan karakteristik kawasan studi dalam garis besar.



Gambar 6.  
 Kondisi Existing Kawasan

**2. Kajian Hasil RTBL**

Resume dari kegiatan hasil kajian Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Bisnis Perkotaan Sentani adalah sebagai berikut :

• **Penambahan Generator Aktifitas (Bangunan)**

- Gapura 1 unit
- Tugu Pembatas Antar Kelurahan
- Tugu "Selamat Datang"
- Pagar Median
- Penangkap Sampah

• **Penambahan Generator Aktifitas (Ruang Terbuka)**

- Pekerjaan Taman Kota (Makam Alm.Theys)
- Pekerjaan Taman Sungai
- Jalur Hijau
- **Peningkatan Kualitas Pergerakan**
  - Pekerjaan Jalur Pedestrian Baru
  - Pekerjaan Perbaikan & pelebaran Pedestrian lama
  - Jalur Sepeda
  - Pelebaran Jalan (lama)
  - Pekerjaan Perbaikan Jalan Lama
  - Pekerjaan Drainase
  - Pengadaan Street Furniture
    - o Pengadaan Halte Bus

- o Pengadaan Bangku dan Meja Taman
- o Pengadaan Tempat Sampah
- o Pengadaan Lampu Jalan
- o Lampu Pedestrian dan Taman
- o Pengadaan Rambu Petunjuk
- o Fasilitas penyeberangan Jalan
- o Ornamen dan Pemasangan



Gambar 7.  
Desain RTBL Untuk Generator Aktifitas (Bangunan)



Gambar 8.  
Desain RTBL Untuk Generator Aktifitas (Ruang Terbuka)



Gambar 9.  
Desain RTBL untuk Kualitas Pergerakan

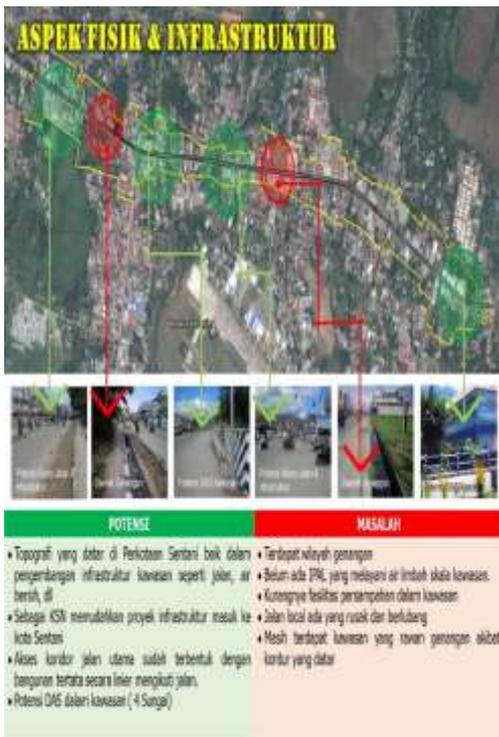
Berdasarkan indikasi tersebut, kemudian dengan metode Focus Group Discussion I memperoleh hasil pada tabel 3.

Tabel 3.  
Fokus Objek DED dalam Koridor Bisnis Sentani

NO	OBJEK	FOKUS DED		DESAIN		KETERANGAN
		YA / TIDAK	DAKUF RTBL	DAKUF RTBL	DAKUF RTBL	
1	Gapura	Ya	Tidak	Ya		Diletakkan pada jalan masuk jalan kolektor
2	Tugu Pembatas Antar Kelurahan	Ya	Tidak	Ya		Pada batas Kelurahan
3	Tugu "Selamat Datang"	Ya		Ya		Koridor masuk dari Sendoro
4	Pagar Median	Ya	Ya			Dalam bentuk vegetasi (bunga)
5	Penangkap Sampah	Ya	Ya			Desain bersama saluran drainase
6	Pekerjaan Taman Kota (Makam Alm. Theys)	Ya	Tidak	Ya		Tugu Alm. Theys, Air mancur
7	Pekerjaan Taman Bungku	Tidak				Bersedia di luar Blok C
8	Jalur Hijau	Ya	Ya	Ya		Desain bersama trotoar
9	Pekerjaan Jalur Pedestrian Baru	Ya	Ya	Ya		Desain trotoar
10	Pekerjaan Perbaikan & pelebaran Pedestrian lama	Ya	Ya	Ya		Desain trotoar
11	Jalur Sepeda	Ya	Ya			Desain bersama trotoar
12	Pelebaran Jalan (lama)	Ya	Ya			Meresuaikan dengan kondisi existing
13	Pekerjaan Perbaikan Jalan Lama	Ya	Ya			Meresuaikan dengan kondisi existing
14	Pekerjaan Drainase	Ya	Ya			Desain bersama trotoar
15	Pengadaan Bangku Taman	Ya	Tidak	Ya		Desain Baru
16	Pengadaan Tempat Sampah	Ya		Ya		Desain Baru
17	Pengadaan Lampu Jalan	Ya		Ya		Desain Baru
18	Lampu Pedestrian dan Taman	Ya		Ya		Desain Baru
19	Pengadaan Rambu Petunjuk	Ya		Ya		Tipe penempatan / pertigaan
20	Fasilitas penyeberangan Jalan (Zebra Cross)	Ya	Ya			Tipe penempatan / pertigaan
21	Ornamen dan Pemasangan	Ya		Ya		Meresuaikan
22	Papan Signage (Informasi Digital)	Ya		Ya		Di lokasi strategis
23	Informasi Digital	Ya		Ya		Di RTH Theys

**B. Analisis Kawasan**

Gambar-gambar berikut menunjukkan sejumlah analisis dari berbagai aspek kawasan.



Gambar 10.  
 Analisis Aspek Fisik & Infrastruktur



Gambar 12.  
 Analisis Ekonomi Kawasan

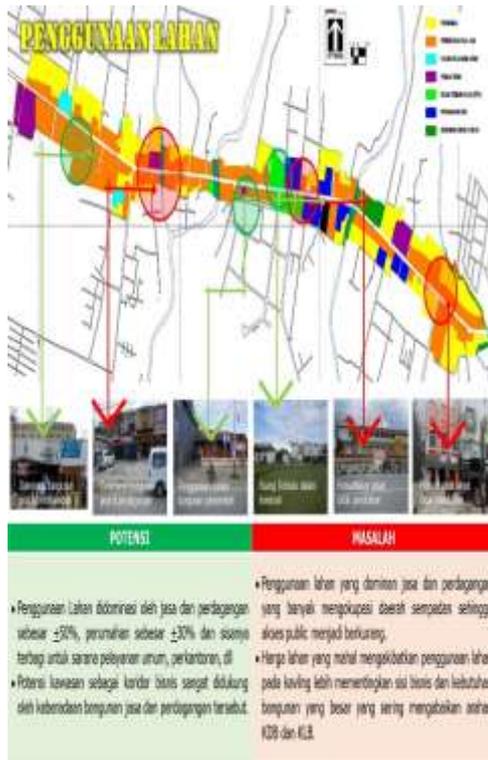


Gambar 11.  
 Analisis Sosial & Budaya



Gambar 13.  
 Analisis peran & kontribusi kawasan

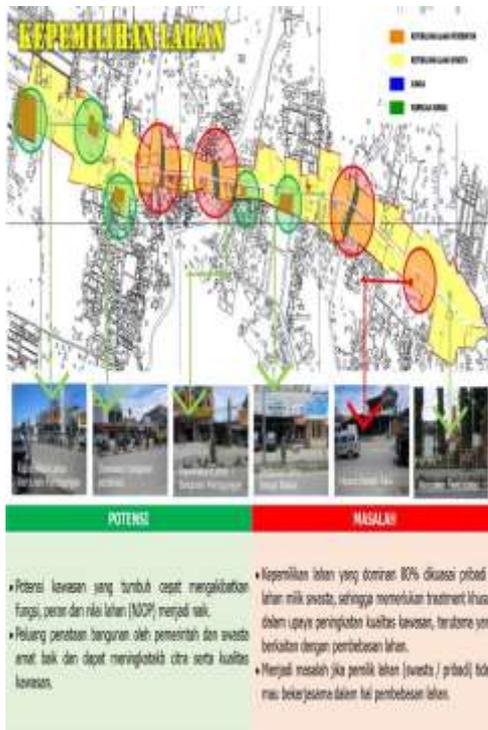
**KONSEP DAN STRATEGI PENGEMBANGAN FISIK KAWASAN DALAM WUJUD *DETAIL ENGINEERING DESIGN (DED)* SEBAGAI IMPLEMENTASI PRODUK RTBL DI KORIDOR TUMBUH CEPAT KOTA SENTANI JAYAPURA**



Gambar 14.  
Analisis Penggunaan Lahan



Gambar 16.  
Analisis Magnet Aktivitas Kawasan



Gambar 15.  
Analisis Kepemilikan Lahan



Gambar 17.  
Analisis Kawasan Rawan Bencana

**KONSEP DAN STRATEGI PENGEMBANGAN FISIK KAWASAN DALAM WUJUD *DETAIL ENGINEERING DESIGN (DED)* SEBAGAI IMPLEMENTASI PRODUK RTBL DI KORIDOR TUMBUH CEPAT KOTA SENTANI JAYAPURA**



Gambar 18.  
Analisis Implementasi Produk RTBL dalam kawasan

**C. Konsep Pengembangan kawasan**

**1. Strategi dan Program penanganan Kawasan**

Tabel 4.  
Perumusan Strategi Penanganan Kawasan

No	VISI	MISI	STRATEGI PENANGANAN
1	"Kawasan Strategis kegiatan bisnis yang berjati diri, cerdas, harmonis, dan tertib yang tertata (berdasarkan kearifan lokal) serta berwawasan lingkungan, agar terwujudnya masyarakat yang berbudaya, mandiri dan sejahtera"	<ol style="list-style-type: none"> <li>Menjadikan Koridor Kawasan Bisnis Sentani sebagai Pintu gerbang Kota Sentani di Kabupaten Jayapura.</li> <li>Mengoptimalkan pemanfaatan RTH sebagai ruang public yang mencerminkan budaya local.</li> <li>Meningkatkan kualitas infrastruktur kawasan yang saling berintegrasi.</li> <li>Meningkatkan kualitas pedestrian / trotar demi keamanan dan kenyamanan pejalan kaki.</li> <li>Menyediakan street furniture dalam kawasan yang mencerminkan kearifan lokal.</li> </ol>	<p><b>1. Fisik dan Lingkungan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Meningkatkan kualitas Koridor kawasan Bisnis Perkotaan Sentani</li> <li>Menyediakan Sarana pejalan kaki yang terintegrasi dengan saluran drainase yang memadai</li> <li>Menyediakan ruang publik dan Ruang Terbuka Hijau Kawasan yang ramah terhadap anak dan dapat memwadahi aktifitas masyarakat Papua pada umumnya</li> <li>Menyediakan sarana dan prasarana pengelolaan persampahan yang mandiri dan berkelanjutan</li> <li>Menyediakan sarana dan prasarana street furniture yang modern namun tidak meninggalkan kearifan lokal masyarakat Papua</li> </ul> <p><b>1. Sosial dan kelembagaan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mensosialisasikan rencana penataan kawasan</li> <li>Memantapkan dukungan kelembagaan/institusional dalam pengembangan infrastruktur perkotaan</li> </ul>

Tabel 5.  
Program Penanganan Kawasan

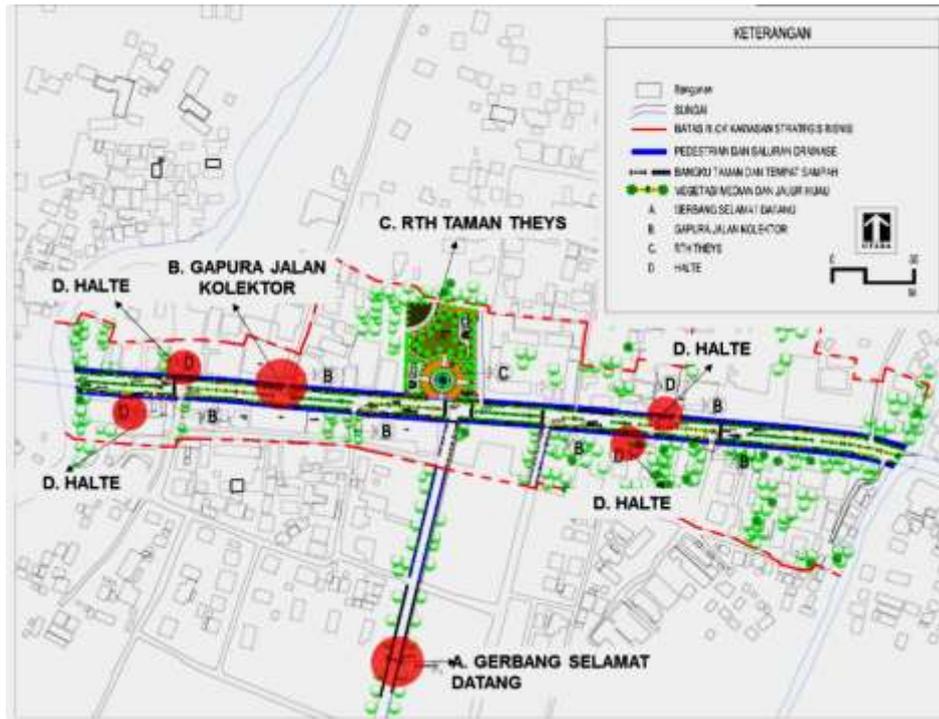
NO	FUNGSI DOMINAN	PROGRAM PERBANGUNAN	URAIAN PROGRAM
1	Jasa dan Perdagangan Terpadu	Penataan Koridor perdagangan Jasa dan Hunian Modern (town house)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menata dan mentransformasi kawasan menjadi koridor bisnis primer dan menjadi magnet atau bangkitan aktifitas dikawasan rencana</li> <li>Merencanakan dan menata hunian eksisting dengan arahan upgrading ke jenis pemukiman kota (town house) atau hunian campuran (ruko atau rukan)</li> </ul>
2	RTH Publik terintegrasi jasa dan perdagangan	Penataan Ruang terbuka Publik dan fasilitas pelayanan publik terpadu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menata Lapangan Theys sebagai RTH yang dilengkapi fasilitas rekreasi dan olah raga, jogging track dengan tata hijau yang rindang dan asri</li> <li>Menata bangunan jasa dan perdagangan dengan system informasi yang lebih aplikatif dan modern, dengan Memanfaatkan system informasi dan teknologi digital yang akan memberi informasi sekuasiannya tentang perkotaan Sentani Kabupaten Jayapura.</li> </ul>
3	Jasa, pendidikan dan pelayanan umum	Penataan Fasilitas pendukung pada koridor kawasan yang dapat memperluas eksistensi ruang fasilitas utamanya.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menata dan mentransformasi kawasan menjadi koridor bisnis sekunder dan menjadi magnet atau bangkitan aktifitas dikawasan rencana</li> <li>Melengkapi fasilitas public disekitar kawasan agar prasarana dan utilitas lingkungan memenuhi standart pelayanan yang layak</li> </ul>
4	Religi dan Perdagangan terpadu	Penataan kawasan religi yang terintegrasi dengan Perdagangan Jasa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menata dan mentransformasi kawasan religi menjadi bagian dari koridor bisnis sekunder dan menjadi magnet atau bangkitan aktifitas dikawasan rencana</li> <li>Melengkapi fasilitas public disekitar kawasan agar prasarana dan utilitas lingkungan memenuhi standart pelayanan yang layak</li> </ul>

Konsep rancang bangunan dan lingkungan ini setidaknya mengacu dari hasil FGD terkait objek-objek yang akan di DED-kan. Adapun objek-objek tersebut dapat dilihat pada gambar dan tabel berikut :



Gambar 19.  
Rencana Pengembangan Kawasan

**KONSEP DAN STRATEGI PENGEMBANGAN FISIK KAWASAN DALAM WUJUD *DETAIL ENGINEERING DESIGN* (DED) SEBAGAI IMPLEMENTASI PRODUK RTBL DI KORIDOR TUMBUH CEPAT KOTA SENTANI JAYAPURA**



Gambar 20.  
Site Plan Kawasan

Untuk objek desain yang akan di DED-kan terbagi pada 2 (dua) bagian besar yaitu : objek pada kawasan umum dan Objek DED pada RTH Taman Theys. Adapun objek-objek DED tersebut dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 6.  
Objek Desain Umum yang akan di DED-kan

NO	OBJEK
1	Gapura
2	Tugu Pembatas Antar Kelurahan
3	Gerbang "Selamat Datang"
4	Pagar Median
5	Pekerjaan Jalur Pedestrian Baru + Jalur Sepeda + Drainase
6	Desain Halte
7	Desain Bangku Taman
8	Desain Tempat Sampah
9	Desain Lampu Pedestrian + Lampu Taman
10	Papan Reklame Median & Jalur Hijau
11	Desain Sign Informasi Kavling & Bolard
12	Rehab Papan Billboard Lama (Bungkus ACP Ornamen Papua)
13	Jembatan Penyeberangan Orang (JPO)

Tabel 7.  
Objek Desain RTH Taman Theys yang akan di DED-kan

NO	OBJEK
1	Tugu Theys
2	Makam Theys
3	Galery Promo Wisata
4	Kantor Pengelola
5	KM/WC Umum
6	Tulisan Theys (tempat Foto)
7	Gazebo
8	Pedestrian / Jogging Track
9	Panggung / Stage terbuka
10	Sistem Informasi Digital Kawasan
11	Pagar Keliling
12	Parkir

Analisis Korelasi dilakukan pada objek yang di DED kan dengan desain yang ikut arahan RTBL, hasilnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Case Processing Summary							
		Cases					
		Valid		Missing		Total	
		N	Percent	N	Percent	N	Percent
DED * DESAIN		24	96.0%	1	4.0%	25	100.0%

DED * DESAIN Crosstabulation						
			DESAIN			Total
			Kurang Baik Desain Ikut Arahan (0%)	Cukup Baik Desain Ikut Arahan (50%)	Baik Desain Ikut Arahan (100%)	
DED	Kurang Baik	Count	3	1	9	13
		Expected Count	4.3	1.1	7.6	13.0
	Cukup Baik	Count	0	0	1	1
		Expected Count	.3	.1	.6	1.0
	Baik	Count	5	1	4	10
		Expected Count	3.3	.8	5.8	10.0
Total	Count		8	2	14	24
	Expected Count		8.0	2.0	14.0	24.0

Chi-Square Tests			
	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	2.838 <sup>a</sup>	4	.585
Likelihood Ratio	3.195	4	.526
Linear-by-Linear Association	1.937	1	.164
N of Valid Cases	24		

a. 7 cells (77,8%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,08.

Symmetric Measures				
		Value	Approx. Sig.	
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	.325	.585	
	N of Valid Cases	24		

Tabel 8.  
Analisis Korelasi antara DED dan Desain RTBL Sebelumnya

Besarnya koefisien korelasi kontingensi dapat dilihat pada tabel symmetric measures yaitu 0.325, dari output diatas dapat diketahui besarnya probabilitas 0.585 lebih besar dari 0.05 (Ho diterima).

## KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Hasil penelitian ini setidaknya dapat memberi kontribusi terhadap aplikasi dan/atau pengembangan ilmu Arsitektur dan perancangan kota terutama dalam aplikasi produk RTBL yang harus dapat terimplementasi dalam proyek real fisik karena sudah melalui proses analisisnya yang

lebih fokus dalam produk RTBL sebelumnya, bukannya diabaikan atau bahkan seenaknya diganti oleh pihak terkait dengan objek baru yang tidak direkomendasikan dalam produk RTBL sebelumnya.

Kesimpulan yang dapat dihasilkan melalui penelitian ini ialah :

- 1) Konsep dan strategi pengembangan kawasan strategis Sentani ialah menjadikan kawasan strategis kegiatan bisnis yang berjati diri, cerdas, harmonis, dan tertib yang tertata berdasarkan kearifan lokal serta berwawasan lingkungan, agar terwujudnya masyarakat yang berbudaya, mandiri dan sejahtera.

- Dimana strategi penanganannya dengan menata fisik dan lingkungan sebagaimana objek DED kawasan yang disepakati termasuk juga sosial kelembagaan kawasan sebagaimana tertuang dalam program penanganan kawasan.
- 2) Desain objek yang disepakati sebagai model *Detail Engineering Design* (DED) masih sama dengan usulan awal dalam desain RTBL yaitu sebanyak 24 model objek, inkonsistensi hanya terjadi pada 1 objek yaitu taman sungai yang memang tidak disepakati untuk di buat DED-nya. Prosentase konsistensi objek DED berada pada kisaran 63% (15 objek) dari rencana 100% (24 objek DED). Ini berarti ada 37% (9 objek) yang tidak sesuai arahan RTBL sebelumnya.
  - 3) Korelasi Desain antara Objek yang di DED-kan dengan arahan RTBL sebelumnya kesimpulannya :  $H_0$  (Hipotesis Nihil) diterima dan  $H_a$  (Hipotesis Alternatif) ditolak, dengan demikian kesimpulannya adalah tidak terdapat korelasi positif yang signifikan antara Objek yang diDED-kan dengan Desain RTBL sebelumnya. Dengan kata lain sebesar 58,5% Objek yang di DED-kan desainnya berbeda dengan arahan dalam RTBL.

#### **B. Saran**

Saran daam penelitian ini ialah :

- 1) Perlu dibentuk tim teknis sejak awal pembuatan RTBL yang dapat mengarahkan produk RTBL agar tidak mengalami inkonsistensi terlalu besar, dan perlu di SK-kan.
- 2) Tim teknis implementasi DED haruslah orang yang sama dengan tim teknis sebelumnya agar tetap sejalan.
- 3) Tim teknis harus benar-benar menyeleksi tenaga ahli agar produk yang dihasilkan baik serta tidak mubazir.
- 4) Penyusunan produk RTBL harus melibatkan tenaga local yang akan dapat lebih mengawal produk RTBL dan paham dengan lokalitas kawasan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Anonim, 2002, *Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002, tentang Bangunan Gedung.*
- Anonim, 2007, *Permen PU No.6 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.*
- Anonim, 2007, *Undang-Undang Republik Indonesia No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana.*
- Anonim, 2007, *Undang-Undang Republik Indonesia No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.*
- Anonim, 2009, *Undang-Undang Republik Indonesia No.32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.*
- Anonim, 2016, *Panduan Penyelenggaraan Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH) 2016.* Kementerian Pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Direktorat Jenderal Cipta Karya. Direktorat Bina Penataan Bangunan.
- Choy, Low D.C. and K. Heirbronn, 1996, *Ecotourism : An Annotated Bibliography. Research Report South ROC and Commonwealth Department of Tourism.*
- Rangkuti, Freddy, 2001, *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis, Reorientasi Konsep Perencanaan Strategis untuk Menghadapi Abad 21.* Cetakan ke-7, PT Gramedia Pustaka Utama.