

# **PROYEK**

## **RTBL**

**(Rencana Tata Bangunan  
dan Lingkungan)**

**Kampung Kuala  
Kecamatan Singkawang Barat  
Kota Singkawang  
Kalimantan Barat  
Indonesia**

Oleh :

**Dr. Bachtiar Fauzy, Ir., MT.  
(Arsitek)**

**Bandung  
Agustus 2008**

LAPORAN

PROYEK

RTBL [ RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN ]  
KAWASAN KUALA  
KECAMATAN SINGKAWANG BARAT  
KOTA SINGKAWANG  
KALIMANTAN BARAT  
TAHUN 2008

# Bab I. Pendahuluan

## 1.1. Latar Belakang

Fenomena perkembangan kawasan kota yang terjadi di Kota Singkawang tidak terlepas dengan ditetapkannya Kota Singkawang menjadi kota yang baru, kawasan perkotaan Singkawang mengalami perkembangan fisik binaan yang cukup besar. Perkembangan kawasan kota didukung dengan adanya aksesibilitas yang tinggi, disamping adanya desakan perkembangan kawasan pusat kota, khususnya daerah permukiman yang demikian padat.

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa untuk menciptakan suatu lingkungan / kawasan yang layak, sehat, serasi dan selaras sebagaimana yang diamanatkan dalam UU Penataan Ruang No. 26/2007, maka ruang kota harus dikendalikan melalui perencanaan tata ruang kota [ urban management ] yang selanjutnya harus diikuti dan diteruskan dengan perencanaan tata bangunan dan lingkungan [ urban design guidelines ].

Kawasan Kuala Kecamatan Singkawang Barat merupakan kawasan yang berdekatan dengan pusat kota Singkawang sebagai daerah komersial perdagangan. Hal ini dapat memberikan implikasi pada percepatan pertumbuhan wilayah sekitarnya. Issue utama yang tengah dihadapi oleh kawasan Kuala , Kecamatan Singkawang Barat antara lain :

- Tingkat kepadatan yang sangat tinggi, khususnya pada area permukiman nelayan
- Kurang layaknya daerah permukiman di sepanjang bantaran sungai Singkawang
- Infra struktur, sarana dan prasarana kawasan yang kurang memadai
- Kualitas kawasan, lingkungan dan bangunan yang belum memberikan kontribusi positif

Atas dasar tersebut maka diperlukan suatu perangkat sebagai alat pengendali baik berupa peraturan peraturan dan pedoman pedoman teknis yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam pelaksanaan pembangunan, yang nantinya penataan Kawasan Kuala Kecamatan Singkawang Barat ini akan dapat memberikan manfaat maupun nilai tambah bagi kawasan tersebut.



## 1.2. Maksud dan Tujuan, serta Manfaat

### 1.2.1. Maksud

Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan [ RTBL ] Kawasan Kuala, Kecamatan Singkawang Barat – Kota Singkawang disusun dengan maksud sebagai panduan spesifik yang menyeluruh dan memiliki kepastian hukum mengenai suatu perencanaan penataan bangunan dan lingkungan Kawasan Singkawang Barat.

### 1.2.2. Tujuan

Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan [ RTBL ] Kawasan Kuala, Kecamatan Singkawang Barat – Kota Singkawang disusun dengan tujuan sebagai panduan rancang bangun suatu lingkungan / kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan yang memuat materi pokok sebagai berikut :

- Merangsang pertumbuhan struktur ruang kota melalui redistribusi ruanmg ruang terbuka yang ada dikawasan tepi sungai Singkawang
- Menciptakan lingkungan yang sehat, teratur, aman dan efisien di kawasan perkampungan nelayan, disamping bantaran sungai
- Meningkatkan ekonomi rakyat melalui pembenahan kawasan lingkungan dan bangunan yang lebih kondusif
- Menciptakan pola pertumbuhan kawasan kota yang berkelanjutan dengan cara mengendalikan penggunaan seluruh potensi yang ada dengan cara lebih bijaksana

Perencanaan penataan bangunan dan lingkungan meliputi pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan, peningkatan taraf hidup masyarakat melalui kualitas lingkungan dan ruang publik, perwujudan pembangunan lingkungan yang berkelanjutan serta peningkatan vitalitas ekonomi lingkungan. Beberapa upaya untuk mengendalikan dengan rencana sebagai berikut :

- Program Bangunan dan Lingkungan,
- Rencana Umum dan Panduan Rancangan,
- Rencana Investasi,
- Ketentuan Pengendalian Rencana,
- Pedoman Pengendalian Pelaksanaan

### 1.2.3. Manfaat

Manfaat dari Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan [ RTBL ] Kawasan Kuala, Kecamatan Singkawang Barat – Kota Singkawang 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 paska pelaksanaan, karena adanya rasa memiliki dari masyarakat terhadap semua hasil pembangunan.

### 1.3. Dasar Hukum

Penyusunan Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan didasarkan pada :

- UURI No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- UURI No. 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya
- UURI No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
- UURI No. 23 Tahun 1997 tentang Lingkungan Hidup
- UURI No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1993 tentang Pelaksanaan Undang Undang No. 5 Tahun 1992 tentang Cagar Budaya
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Keputusan Menteri PU No. 468/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan
- Keputusan Menteri PU No. 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
- SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan



- Peraturan Daerah Kota Singkawang No. 01 Tahun 2006 tentang Bangunan Gedung
- Rencana Detail Tata Ruang [ RDTR ] Kota Singkawang Tahun 2004 – 2009, Bagian Wilayah Kota A [ Kecamatan Singkawang Barat ]

#### 1.4. Ruang Lingkup

##### 1.4.1. Lingkup Wilayah Perencanaan

Lingkup wilayah perencanaan adalah Kawasan Kuala, Kecamatan Singkawang Barat, khususnya daerah Permukiman Kumuh dan Nelayan. Kawasan ini berada di sepanjang sungai Singkawang.

##### 1.4.2. Lingkup Kegiatan

Lingkup kegiatan sebagai berikut :

- Survey lapangan, inventarisasi / pengumpulan / pengolahan data dan informasi tentang kondisi fisik, sosial, ekonomi dan budaya serta kebijakan kebijakan yang ada termasuk yang sedang ditetapkan oleh Pemda setempat, khususnya yang terkait dengan aspek Penataan Bangunan antara lain produk produk pengaturan yang telah ada di kawasan tersebut, peta data lahan dan bangunan serta lingkungan berikut sarana dan prasarana perkotaannya termasuk program program pembangunannya.
- Melakukan analisa dan kajian tentang permasalahan yang ada di kawasan tersebut
- Membuat konsep konsep Penataan Bangunan meliputi Rencana Penataan Bangunan dan Pedoman Penataan Bangunan serta Program Penataan Bangunan dan Lingkungan.
- Koordinasi / Konsultasi / Pembahasan / Diskusi. Kegiatan ini akan dilakukan secara berkala sesuai dengan tahapan kegiatan pekerjaan dengan instansi terkait, Tim Teknis serta arahan dan petunjuk dari Pimpinan Pelaksana Kegiatan guna mendapatkan hasil yang optimal.

#### 1.5. Output / Keluaran Hasil Pekerjaan

Secara garis besar output atau produk hasil karya RTBL akan mengacu pada pedoman standar hasil karya RTBL serta petunjuk / arahan pemberi tugas, secara umum substansi RTBL yang meliputi sebagai berikut :

- Program Bangunan dan Lingkungan

Merupakan penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan

untuk kurun waktu tertentu, yang memuat jenis, jumlah, besaran dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.

- Rencana Umum dan Panduan Rancangan

Merupakan ketentuan ketentuan rancangan tata bangunan dan lingkungan yang bersifat umum dalam mewujudkan lingkungan / kawasan perencanaan yang layak huni, berjati diri, produktif dan berkelanjutan.

- Rencana Investasi

- . Memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan
- . Merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan ataupun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi
- . Alat mobilisasi dana investasi masing masing pemangku kepentingan
- . Mengatur upaya percepatan penyediaan dan peningkatan kualitas pelayanan prasarana / sarana dari suatu lingkungan / kawasan

- Ketentuan Pengendalian Rencana

Tujuan

- . Mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja
- . Mengatur pertanggungjawaban semua pihak

Ketentuan pengendalian rencana disusun sebagai bagian proses penyusunan RTBL yang melibatkan masyarakat

Sebagai alat mobilisasi peran masing masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL

- Pedoman Pengendalian Pelaksanaan

Mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan / kawasan dan memangku pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat dan berkelanjutan

Harapan

- . Menjamin pelaksanaan kegiatan berdasarkan dokumen RTBL



- . Menjamin pemanfaatan investasi dan optimalisasi nilai investasi
- . Menghindari fenomena lahan tidur atau bangunan terbengkalai sebagai akibat investasi yang ditanamkan tidak berjalan semestinya
- . Menarik investasi lanjutan dalam pengelolaan lingkungan setelah masa pasca konstruksi

Dilakukan oleh Dinas Teknis setempat atau unit pengelola teknis / UPT / badan tertentu sesuai kewenangan yang ditetapkan oleh kelembagaan pemrakarsa penyusunan RTBL atau dapat ditetapkan kemudian berdasarkan kesepakatan para pemangku kepentingan  
Pedoman pengendalian pelaksanaan dapat ditetapkan dan berupa dokumen terpisah tetapi merupakan satu kesatuan dengan dokumen RTBL

## 1.6. Pendekatan dan Metodologi

### 1.6.1. Pendekatan

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kuala akan dilakukan dengan pendekatan terhadap aspek "urban design". Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan Kuala dikembangkan melalui konsep "urban design" yang dilakukan untuk menciptakan lingkungan kawasan Kuala yang berkarakter.

Pendekatan "urban design" melalui penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan Kuala dimaksudkan untuk memberikan arahan lingkungan binaan pada kawasan yang dapat memenuhi kepentingan umum atau aspirasi masyarakat, pemanfaatan sumber daya setempat dan daya dukung lahan yang optimal, melalui panduan perlindungan bangunan dan lingkungan, panduan perijinan maupun panduan program investasi.

Selanjutnya melalui Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kuala juga akan diberikan arahan arsitektural kepada rencana teknis / rancangan bangunan [ building design ] yang akan dibangun pada kawasan. Dengan arahan tersebut konsultan perencana atau arsitek akan mempunyai gambaran kebijaksanaan pembangunan fisik yang menyangkut kepentingan umum sekaligus arah jati diri kawasan yang ingin dicapai, sehingga bangunan dan lingkungan yang dirancang akan memberikan kontribusi positif.

### 1.6.2. Metodologi

Langkah langkah yang akan dilakukan dalam penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kuala secara garis besar adalah sebagai berikut :



1. Tinjauan Kebijakan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Kuala
2. Tinjauan Terhadap Unsur Unsur Fisik Kawasan

Tinjauan terhadap unsur unsur fisik kawasan meliputi :

- a. Tata Guna Lahan
- b. Intensitas Pemanfaatan Lahan
- c. Sistem Sirkulasi dan Perparkiran
- d. Ruang Terbuka dan Tata Hijau
- e. Tata Bangunan
- f. Penanda dan Wajah Jalan
- g. Kegiatan Pendukung [ Support Activities ]
- h. Prasarana Dasar dan Utilitas

Tahapan Keluaran

Analisis ini merupakan bagian dari proses identifikasi dan apresiasi konteks lingkungan, yang secara garis besar meliputi sebagai berikut :

- a. Identifikasi dan Apresiasi Konteks Lingkungan

Hasil analisis dari permasalahan, kendala, potensi serta prospek dari area penataan dan konteks sekitarnya.

- b. Konsep Umum Perancangan

Konsep umum desain penataan yang dijabarkan dalam tiap elemen rancang kawasan mencakup struktur peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan, tata bangunan, sistem sirkulasi dan jalur penghubung, sistem ruang terbuka dan tata hijau, tata kualitas lingkungan, sistem prasarana dan utilitas lingkungan, serta pelestarian bangunan dan lingkungan.

- c. Panduan Detail Perancangan

Konsep umum desain penataan yang dijabarkan dalam tiap elemen rancang kawasan yang

mencakup struktu peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan, tata bangunan, sistem sirkulasi dan jalur penghubung, sistem ruang terbuka dan tata hijau, tata kualitas lingkungan, sistem prasarana dan utilitas lingkungan, serta pelestarian bangunan dan lingkungan.

d. Program Pembiayaan [ Investasi ]

Program manajemen investasi dan pembiayaan atas pelaksanaan atau pemberlakuan RTBL. Tercakup didalamnya indikasi paket kegiatan terkait dengan pembiayaannya, kesepakatan pengendalian dan manajemen pelibatan pelaku pembangunan [ stakeholder ].

e. Program Pengendalian Pelaksanaan

Program kelengkapan administrasi pengendali pelaksanaan penataan. Tercakup didalamnya seluruh ketetapan administratif peraturan kota dan administratif atas insentif pengembangan.

f. Program Pengelolaan Properti Pasca Pelaksanaan

Berisi ulasan seluruh manajemen penggunaan, pengendalian dan pengelolaan atas aset properti bangunan dan lingkungan pada pasca pelaksanaan agar dapat berjalan sebagaimana yang telah ditetapkan secara terkendali dan berkelanjutan.

## 1.7. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan laporan ini secara garis besar terbagi menjadi 8 [ delapan ] bab, yang meliputi :

### Bab 1 : Pendahuluan

Bab ini menguraikan hal hal yang melatarbelakangi pekerjaan mencakup latar belakang, maksud, tujuan serta manfaat, dasar hukum, ruang lingkup, output / keluaran hasil pekerjaan dan sistematika pembahasan.

### Bab 2 : Kebijakan Pengembangan Kawasan

Bab ini berisi ulasan singkat terhadap kebijakan pengembangan kawasan sebagai dasar pertimbangan rencana

### Bab 3 : Kondisi Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kuala

Bab ini berisi ulasan mengenai kondisi tata bangunan dan lingkungan meliputi tata guna lahan, tata bangunan, sirkulasi pergerakan, ruang terbuka dan tata hijau, pedestrian, signage, infrastruktur dan kegiatan pendukung.

### Bab 4 : Identifikasi dan Apresiasi Konteks Lingkungan

Bab ini berisi hasil analisis dari permasalahan, kendala, potensi serta prospek dari area penataan dan konteks sekitarnya.

### Bab 5 : Konsep Umum Perancangan

Bab ini berisi rumusan konsep penataan kawasan, konsep penataan tata guna lahan, tata bangunan, ruang terbuka dan tata hijau, sistem sirkulasi dan perparkiran, pedestrian, tata informasi dan wajah jalan, serta jaringan utilitas kawasan.

### Bab 6 : Panduan Detail Perancangan

Bab ini berisi panduan detail perancangan yang merupakan penjabaran dari konsep umum perancangan kawasan.

### Bab 7 : Manajemen dan Pentahapan Pembangunan

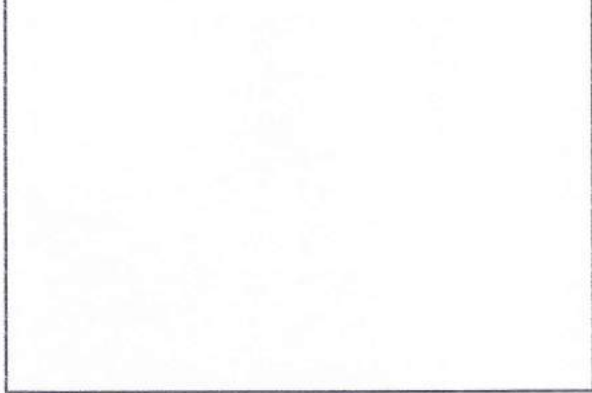
Bab ini berisi rumusan pentahapan pembangunan kawasan, program pembiayaan, program pengendalian pelaksanaan dan program pengelolaan properti pasca pelaksanaan.

### Bab 8 : Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisi rumusan secara umum dari rencana dan program RTBL Kawasan Kuala ini.



RTBL kampung kuala . singkawang . kalimantan . indonesia



RTBL kampung kuala . singkawang . kalimantan . indonesia

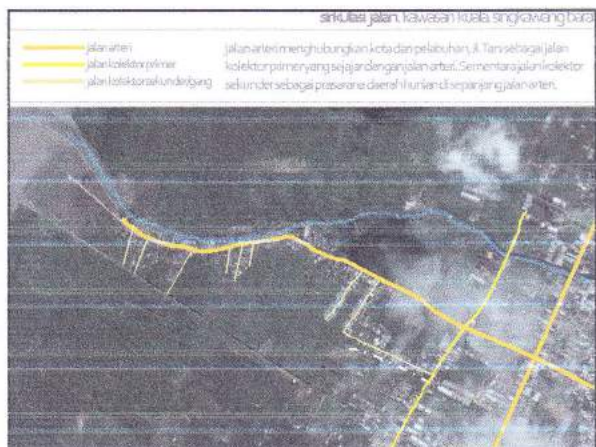
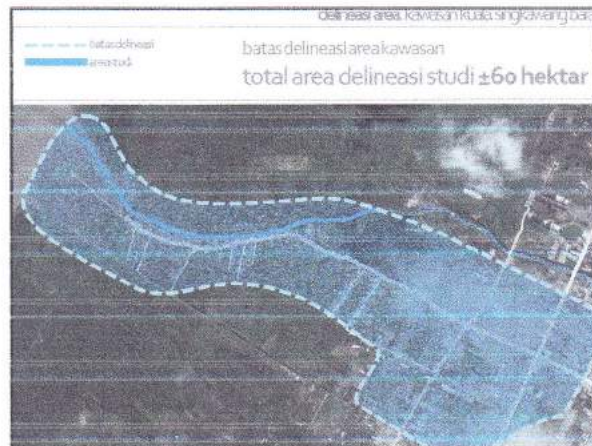


RTBL kampung kuala . singkawang . kalimantan . indonesia



RTBL kampung kuala . singkawang . kalimantan . indonesia











peruntukan lahan kptkuda singkawang barat

pelabuhan



Pelabuhan menjadi motor penggerak ekonomi kawasan sekaligus menjadi akses ke daerah sekitar melalui jalan laut.

peruntukan lahan kptkuda singkawang barat

perkebunan



Perkebunan kelapa merupakan mayoritas dari penggunaan lahan yang ada. Lahan perkebunan sekaligus menjadi ruang terbuka private bagi penghuni rumah semi permanen yang berkembang secara sporadic.

daerah padat kptkuda singkawang barat

Bangunan hunian bervariasi antara rumah permanen sederhana dengan bangunan non permanen dengan material bambu atau kayu, merepresentasikan tingkat kesejahteraan penduduk menengah kebawah.



daerah padat kptkuda singkawang barat

Mayoritas bangunan hunian yang jadi baik permanen maupun non permanen bangunan mahorngging, bahan bangunan tidak tersedia dari atas tanah sehingga memberikan kesan kosong dan lasnya.



daerah padat, kpk, Kuala Singkawang Barat

Bangunan yang ada terlihat berkembang secara sporadis dan tidak memiliki peraturan yang jelas mengenai ketetapan ketinggian pada beberapa tempat dan lain-lain. Mayoritas ketinggian bangunan rendah, beberapa mencapai lantai.



daerah padat, kpk, Kuala Singkawang Barat

Bangunan rumah terdapat di sepanjang sisi-sisi jalan, dengan sistem air bersih lokal di rumah-rumah air bersih bernama.



peruntukan lahan, kawasan Kuala Singkawang Barat

sepanjang jalan arteri tidak tersedia jalur hijau penduduk jalan. Secara garis besar keadaan di sepanjang jalan tergolong peruntukan lahan yang akan oleh keberadaan pelabuhan dan pertambangan kelapa.

- + pelabuhan
- + peruntukan
- + sawah



utilitas, kawasan Kuala Singkawang Barat

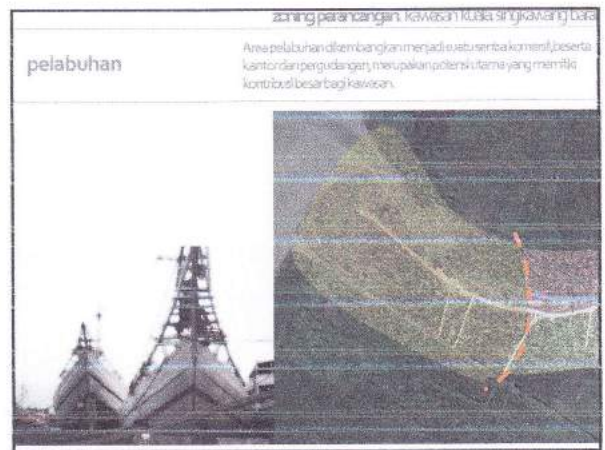
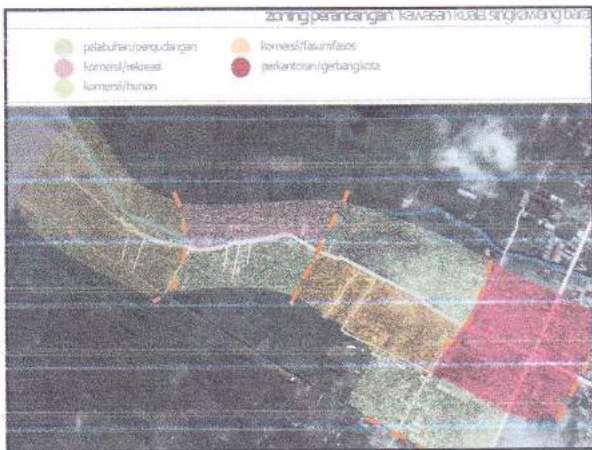
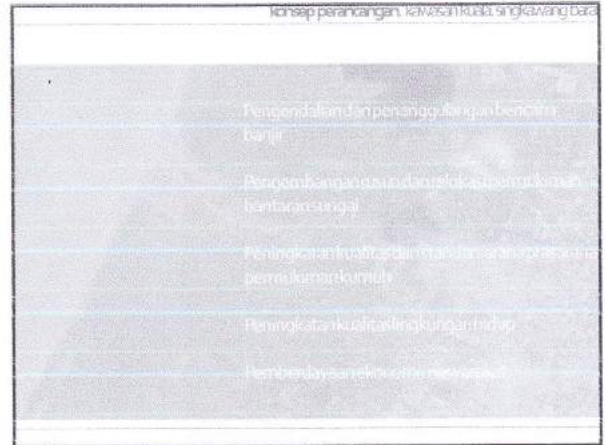
air, reservoir air bernama listrik, plyn, kabel di atas busi dan melalui pemancaran tiang listrik

air, Reservoir air bernama

listrik, tiang listrik







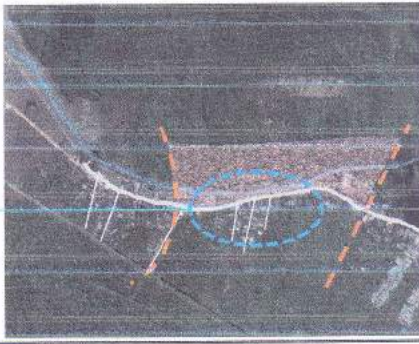


zoning perancangan, kawasan Kuala Selangor yang baru

**komersil/ rekreasi**

Daerah sungai yang hampir berimpit dengan jalan utama berpotensi dijadikan pusat rekreasi/ komersil yang berorientasi dengan konsep waterfront.

Representasi dari pusat rekreasi dengan menempatkan open space publik sempadan dengan sebangun yang didukung oleh jembatan sebagai jalur penghubung.

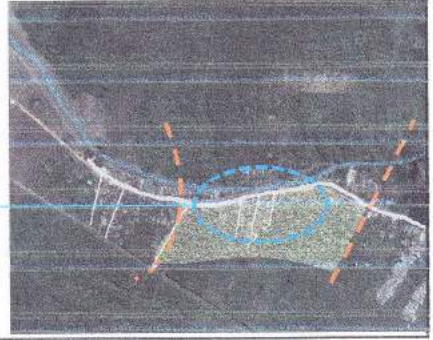


zoning perancangan, kawasan Kuala Selangor yang baru

**komersil/ hunian**

Daerah komersil berimpitan sepanjang jalan, sedangkan kompleks hunian terletak dibelakang dengan mempertimbangkan aspek potensi dan kebisingan.

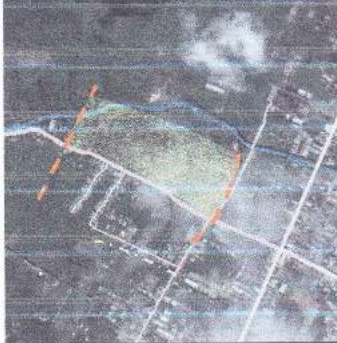
Open space pedesaan komersil.



zoning perancangan, kawasan Kuala Selangor yang baru

**komersil/ hunian**

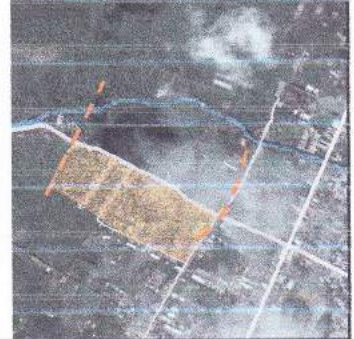
Daerah komersil berimpitan sepanjang jalan, sedangkan kompleks hunian terletak dibelakang dengan mempertimbangkan aspek potensi dan kebisingan.



zoning perancangan, kawasan Kuala Selangor yang baru

**komersil/ fasum**

Daerah komersil berimpitan sepanjang jalan. Ditinjau karena juga mengakomodasi fasilitas fasum (rumah sakit, sekolah, kantor pemerintahan, dan fasum).



RTBL kampung kuala . singkawang, kalimantan, indonesia



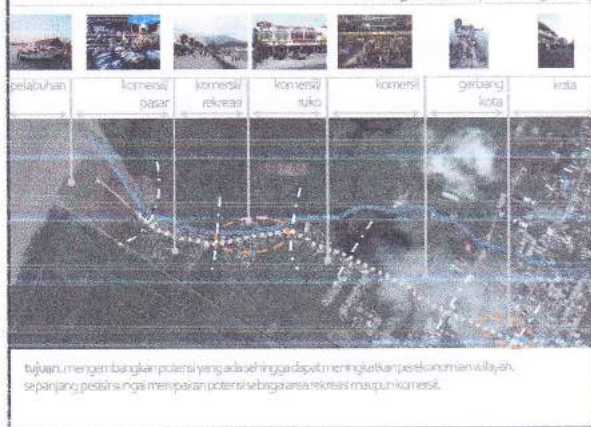
existing kawasan. kpkuala singkawang



existing pada sisi tanggung lebih lebar. rumah pinggir sungai cenderung lebih besar dan penataan di dalam kampung

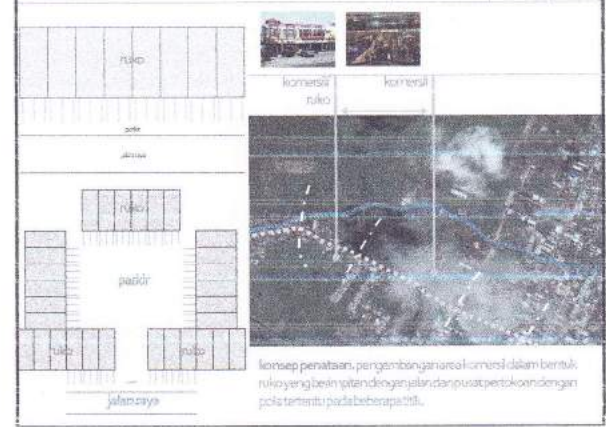
existing, berupa hunian kembali, berupa bangunan permanen maupun non permanen. Kampung kampung berkembang pada daerah di pinggir sungai, sedangkan kompleks rumah perumahan pada daerah jauh dari sungai.

zoning kawasan. kpkuala singkawang



tujuan, mengembangankan potensi yang ada sehingga dapat meningkatkan perekonomian wilayah, sepanjang tepi sungai mempunyai potensi sebagai area rekreasi maupun komersial.

polo kawasan. kpkuala singkawang



konsep penataan, pengembangan area komersial dalam bentuk ruko yang berorientasi dengan jalan dan pusat pertokoan dengan pola tertentu pada beberapa titik.



zoning perencanaan kawasan Kuala Singkawang Barat

perkantoran

daerah perkantoran dengan mesra bangunan tinggi, merupakan gerbang menuju kota singkawang

Open space pada daerah perempatan, berupa open space publik.



zoning perencanaan kawasan Kuala Singkawang Barat

komersil/hunian

Daerah komersil berimpitan sepanjang jalan, sedangkan kompleks hunian terletak dibelakang dengan mempertimbangkan aspek proteksi dan kebisingan.



utilitas kawasan Kuala Singkawang Barat

air P3am

Pipa air bawah tanah diperlukan sebagai pemukiman baru dan sentral yang dikelola oleh suatu lembaga atau pemerintah

listrik: pty kabel didistribusikan melalui pemancaran sinar listrik

RTBL kawasan Kuala Singkawang Barat Kalbar

end.