

# **KETAATAN TERHADAP REGULASI KOEFISIEN DASAR BANGUNAN SEBAGAI UPAYA UNTUK MEMINIMALISIR TERJADINYA DEGRADASI KUALITAS LINGKUNGAN KOTA SURAKARTA**

**Rully**

**Abstrak**

*Setiap kota akan dihadapkan pada kondisi yang akan menunjukkan bahwa ketersediaan lahan untuk menjadi lahan terbangun akan semakin terbatas, hal ini yang akan menjadi melatar-belakangi perlunya ketaatan regulasi terhadap koefisien dasar bangunan agar kualitas lingkungan tetap dapat terjaga dengan baik dan lestari.*

*Permasalahannya menjadi semakin meningkat terjadi pada beberapa koridor jalan potensial yang ada di setiap kota, menyebabkan beberapa kegiatan investasi yang semakin marak berkembang, mencoba untuk dapat merancang setiap bangunan dengan memaksimalkan setiap bagian lahan yang telah diakuisisi, dapat memberi nilai lebih terhadap perhitungan ekonomis (sebagai bentuk upaya investasi yang menguntungkan). Tujuan yang dari penelitian ini adalah diperolehnya upaya untuk mensiasati dilakukan dalam kegiatan perancangan dan pembangunan, dengan mengambil celah pada setiap peraturan yang telah ditetapkan dalam Regulasi tentang Tata Bangunan dan Lingkungan yang berlaku pada setiap bagian kawasan dapat terjaga dengan baik.*

*Metoda penelitian yang digunakan sebagai upaya untuk dapat merunut secara terstruktur aspek-aspek data, analisis, dan hasil yang ingin diperoleh dari kegiatan penelitian yang disusun berdasarkan hipotesis: prediksi atas dis-sinkronisasi pemanfaatan ruang yang dapat menyebabkan terjadinya degradasi kualitas lingkungan (hidup maupun binaan) pada suatu kota, dengan mengambil kasus Kota Surakarta, yang diorientasikan pada pembuktian dari hipotesis yang diajukan.*

*Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah tersusunnya rancang-bangun dengan memaksimalkan ruang terbangun, dan meminimalkan ruang terbuka (termasuk di dalamnya berbagai ketentuan tentang keberadaan ruang terbuka hijau dan ketetapan tentang upaya yang harus dilakukan dalam menjaga kelestarian dan keseimbangan lingkungan hidup dan lingkungan terbangunnya.*

*Bagi Kota Surakarta yang menjadi kasus dari penelitian ini, melalui kebijakan dari Dinas Tata Ruang Kota (DTRK), Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) menjadi kunci strategis dalam mengawasi setiap kegiatan rancang-bangun di Kota Surakarta agar tetap dapat menjaga berbagai kriteria dalam penataan bangunan dan lingkungan, sesuai dengan Ijin Peruntukan Ruang (IPR) untuk setiap usulan kegiatan perancangan bangunan gedung, khususnya yang diperkirakan akan memberi dampak yang signifikan bagi kepentingan aktivitas masyarakat di Kota Surakarta.*

**Kata kunci** : Koefisien Dasar Bangunan, Regulasi, Degradasi, Lingkungan Kota

## **1. LATAR BELAKANG PENELITIAN**

Ketersediaan lahan yang semakin terbatas pada beberapa koridor jalan potensial yang ada di Kota Surakarta menyebabkan kegiatan investasi yang semakin marak berkembang, mencoba untuk dapat merancang setiap bangunan dengan memaksimalkan setiap bagian lahan yang telah diakuisisi, dapat memberi nilai lebih terhadap perhitungan ekonomis (sebagai bentuk upaya investasi yang menguntungkan). Berbagai upaya untuk mensiasati dilakukan dalam kegiatan perancangan dan pembangunan, dengan mengambil celah pada setiap peraturan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Walikota tentang Tata Bangunan dan Lingkungan yang berlaku pada setiap bagian kawasan di Kota Surakarta.

Intinya adalah bagaimana bisa melakukan rancang-bangun dengan memaksimalkan ruang terbangun, dan meminimalkan ruang terbuka (termasuk di dalamnya berbagai ketentuan tentang keberadaan ruang terbuka hijau dan ketetapan tentang upaya yang harus dilakukan dalam menjaga kelestarian dan keseimbangan lingkungan hidup dan lingkungan terbangunnya. Keberadaan Dinas Tata Ruang Kota (DTRK), Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) menjadi kunci strategis dalam mengawal setiap kegiatan rancang-bangun di Kota Surakarta agar tetap dapat menjaga berbagai kriteria dalam penataan bangunan dan lingkungan, sesuai dengan Ijin Peruntukan Ruang (IPR) untuk setiap usulan kegiatan perancangan bangunan gedung, khususnya yang diperkirakan akan memberi dampak yang signifikan bagi kepentingan aktivitas masyarakat di Kota Surakarta.

## **2. PERMASALAHAN**

Perkembangan ilmu perencanaan kota pada dasarnya diharapkan agar mampu memberikan dampak positif terhadap

pembangunan dan sekaligus penataan kota yang menjaga keseimbangan lingkungan binaan antara lahan terbuka dengan lahan terbangun yang akan berkembang dengan pesat dari waktu ke waktu. Namun kenyataannya menunjukkan perencanaan kota dinilai identik dengan pemanfaatan setiap lahan terbuka yang ada di Kota Surakarta.

Lahan terbangun sebagai salah satu pemenuhan warga kota akan berbagai fasilitas pelayanan sosial, termasuk kebutuhan akan perumahan yang berkembang sejalan dengan perkembangan penduduk, maupun desakan iklim investasi yang berkembang pesat sebagai bagian dari pembentukan citra kota yang diidamkan. Keadaan ini selalu didasari atas pertimbangan efisiensi pemanfaatan lahan kota secara maksimal.

Permasalahan yang muncul adalah apakah efisiensi pemanfaatan lahan kota harus selalu diikuti dengan perubahan lahan terbuka yang sangat diperlukan sebagai penyeimbang lingkungan binaannya, menjadi lahan-lahan terbangun, walau untuk kebutuhan warga kota itu sendiri, maupun kepentingan citra kota yang direspon dengan pesatnya iklim investasi?

## **3. LANDASAN TEORI**

Ilmu perencanaan kota yang selama ini diterapkan di Indonesia pada umumnya berasal dari negara Barat seperti Amerika Serikat dan Inggris tidak terapkan dengan baik di Indonesia karena tidak sesuai dengan kondisi di Indonesia. Salah satu kondisi yang perlu dipahami adalah pola tataguna tanah pada beberapa kota di Indonesia pada umumnya yang diduga berbeda dengan pola tataguna tanah negara maju. Pemahaman akan pola tataguna tanah ini akan memerlukan upaya penelitian yang memakan waktu lama. Tetapi usaha pemahaman tersebut dapat dirintis dari kasus per kasus, dan

harus terus diupayakan dari waktu ke waktu.

#### **a. Pengertian Pola Tataguna Tanah**

Kata pola (*pattern*) menurut kamus bahasa, berarti suatu model yang menjelaskan sesuatu, atau suatu komposit karakteristik. Model diartikan suatu gambaran yang menjelaskan karakteristik sesuatu secara umum.

Tataguna lahan (*land use*), menurut Jayadinata (1986) diartikan sebagai pengaturan penggunaan tanah. Melihat kata aslinya dalam bahasa Inggris – *land use* – maka tataguna tanah dapat diartikan sebagai 'guna tanah' atau 'guna lahan' saja (tanpa kata tata yang berarti pengaturan), tetapi istilah yang telah terlanjur biasa dipakai adalah 'tataguna tanah'. Untuk tujuan merumuskan pola keadaan yang ada (ada atau tanpa pengaturan).

Sebagai bagian dari tata guna tanah, maka arahan dan bentuk pemanfaatan ruang kota menjadi sangat penting, terutama sebagai pembentuk secara keruangan atas struktur ruang kota yang terbentuk/direncanakan, baik sebagai fungsi primer maupun fungsi sekunder, yang seharusnya melekat pada skala struktur ruang kotanya. Artinya ada keterkaitan yang sangat erat antara fungsi struktur ruang dengan pemanfaatan ruang di sekitarnya. Fungsi pemanfaatan ruang dalam skala primer 'idealnya' harus berada pada skala struktur ruang kota (ruas jalan) dengan fungsi primer. Demikian seyogyanya berlaku pada ruas jalan dengan fungsi sekunder, sekitarnya (di kanan dan kiri ruas jalan tersebut) adalah jenis pemanfaatan ruang dengan fungsi sekunder.

#### **b. Teori-teori Pola Tataguna Tanah**

Rencana penggunaan lahan dimaksudkan sebagai suatu rencana penting untuk mencapai tujuan-tujuan fisik, ekonomi, dan sosial bagi suatu kota,

tidak terkecuali rencana pola penggunaan lahan yang direncanakan bagi Kota Surakarta. Rencana tersebut memberi pengaruh yang melekat terhadap setiap keputusan, kebijakan, dan investasi oleh seluruh pemangku kepentingan (pemerintah, swasta dan seluruh masyarakat), yang memberi implikasi berupa pengaruh yang kuat pada laju pertumbuhan, karakter, dan pola lingkungan fisik kota. Rencana tersebut memberi isyarat pada arah dan bentuk kebijakan yang dimaksudkan untuk mendorong peningkatan dan pelestarian kota yang ada sekarang, dan mengupayakan perkembangan dan pembangunan kota yang tersusun secara teratur, efisien, dan logis, di kawasan yang belum berkembang di sekitar kota, maupun bagian kota yang arah dan bentuknya tidak sesuai lagi dengan tujuan pembangunan

kota yang sesungguhnya. Permasalahan pokok dalam memutuskan pola perkembangan masa depan, adalah bagaimana pertumbuhan masa depan yang mampu mengakomodasikan.

Kawasan-kawasan yang telah berkembang dapat dipergunakan lebih intensif (kepadatan rata-rata yang lebih tinggi) atau lahan yang belum dimanfaatkan dapat dipergunakan.

Tentang pola umum tataguna tanah perkotaan yang pernah diteliti di negara maju, terdapat tiga macam teori, yaitu:

- a. Teori jalur konsentrik,
- b. Teori sektor, dan
- c. Teori pusat lipat ganda.

Ketiga teori tersebut diungkapkan dalam gambar struktural internal kota, masing-masing memperlihatkan hubungan antar berbagai kegiatan yang secara umum terdapat pada suatu kota, meliputi: pusat kota, sub pusat kota, industri, permukiman, dan kawasan pengalaju. Pola ini nampaknya dapat

mewakili pola kota-kota yang selama ini berkembang, dan masing-masing wilayah memberi warna sajian dengan peran dan fungsi yang diemban. Kenampakan ini menunjukkan akan adanya upaya memenuhi keinginan warga kota dalam melakukan kegiatan secara utuh dalam berbagai kegiatan yang benar-benar menunjukkan ciri-ciri kekotaan. Artinya, kegiatan-kegiatan dengan ciri sekunder maupun primer (usaha, industri, perdagangan, jasa) nampak mendominasi wilayah kota, sedangkan kegiatan dengan ciri primer (pertanian) nampak semakin berkurang.

**c. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pola Tataguna Tanah**

Menurut Chapin dan Kaiser (1979, 28), ada tiga sistem yang mempengaruhi pola atau struktur tataguna tanah suatu kota, yang terdiri atas:

**a. Sistem kegiatan:**

Pengaruh yang timbul dari sistem ini berkaitan erat dengan cara warga masyarakat dan 'institusinya', seperti keluarga, perusahaan, pemerintah, lingkungan sosial, adat-istiadat, dan sebagainya, dan selanjutnya mengorganisasikan kegiatan hariannya untuk memenuhi kebutuhannya dan berinteraksi dengan warga masyarakat yang lain dalam dimensi waktu dan ruang.

**b. Sistem pengembangan:**

Pengaruh yang timbul dari sistem ini berfokus pada kegiatan mengolah ruang (mengkonversi lahan) dan memanfaatkannya untuk kepentingan warga masyarakat dalam melakukan sistem kegiatannya. Pada sisi lain daya tarik suatu kota, juga akan memberi implikasi pada peningkatan datangnya investor untuk menanamkan modalnya, sejalan

dengan kesepakatan seluruh pemangku kepentingan dalam kota yang bersangkutan dalam membentuk jatidiri kota.

**c. Sistem lingkungan:**

Pengaruh yang timbul dari sistem ini berkaitan erat dengan status biotik dan abiotik yang terjadi karena proses alamiah serta berfokus pada kehidupan hewan dan tumbuhan serta proses yang berkaitan dengan air, udara, dan mineral. Sistem ini menunjang kehidupan manusia (warga masyarakat) sebagai kebutuhan yang hakiki. Betapapun tingginya iklim investasi yang terjadi pada suatu kota, namun pada dasarnya, gaya investasi hanya akan menyentuh pada koridor-koridor kota yang 'menguntungkan' bagi kepentingan ekonomi-investasi. Hal yang tidak bisa dilupakan adalah interaksi yang harus dibangun antara fungsi-fungsi investasi (dari investor MICE), dengan kemampuan penyediaan fasilitas publik kota, dan hubungan dengan lingkungan sekitar, khususnya kegiatan bermukim.

**d. Pengertian Lahan Terbangun**

Pada dasarnya apa yang ada di permukaan bumi di mana makhluk melakukan segala aktivitasnya, terdiri atas lahan terbuka dan lahan terbangun. Pengertian lahan terbuka tidak hanya lahan-lahan yang belum/tidak dimanfaatkan peng-gunaannya, akan tetapi adalah segala bagian dari permukaan bumi yang tidak tertutup oleh bangun-bangunan. Istilah bangun-bangunan dikaitkan dengan segala bentuk bangunan secara fisik, karena selama ini terdapat kerancuan, bahwa yang disebut bangunan adalah yang berbentuk rumah, sedangkan bangunan secara fisik tidak hanya terdiri dari rumah. Dari pengertian di atas, maka

yang disebut dengan lahan terbangun adalah bagian dari permukaan bumi yang tertutup / diusahakan untuk kepentingan aktivitas makhluk hidup dalam bentuk bangun-bangunan. Lebih spesifik, bangun-bangunan tersebut merupakan hasil rekayasa (terutama oleh manusia) bagi kepentingan hidup yang berencana. Hal ini untuk membedakan bentuk bangun-bangunan yang tumbuh secara alami. Istilah yang sering disebut untuk lahan terbangun ini adalah dikaitkan dengan unsur-unsur lingkungan binaannya.

#### **e. Pengertian Lahan Produktif**

Lahan terbuka sebagaimana dijelaskan pada bagian sebelumnya terdiri atas berbagai macam kegunaan. Hasil yang didapat dari pengelolaan sumber daya yang ada pada lahan terbuka tersebut yang dipergunakan sebagai tolak ukur untuk menentukan, apakah lahan terbuka tersebut produktif atau tidak. Selama ini terjadi kerancuan, bahwa yang dimaksud dengan lahan produktif adalah lahan subur, sedangkan sebenarnya pengertiannya lebih luas, yaitu semua bagian muka bumi yang masih terbuka, dan sumber daya alamnya masih memungkinkan untuk dikBengawan Solola (secara arif, untuk menghilangkan istilah eksploitasi sumber daya alam secara berlebihan), sehingga mencapai nilai dan hasil guna yang lebih. Apabila dikaitkan dengan penyeimbang lingkungan binaan, kecenderungan yang nampak dari lahan produktif ini (terutama di Indonesia/Jawa) adalah lahan-lahan yang diupayakan sebagai usaha yang berciri agraris (pertanian, perkebunan, hutan, dan sejenisnya). Namun dalam konteks penelitian ini sebagaimana yang terjadi di Kota Surakarta, adalah peningkatan nilai pemanfaatan ruang yang dikaitkan dengan kepentingan penyediaan fasilitas MICE dalam

mendukung citra Kota Surakarta sebagai destinasi wisata internasional dan internasional.

#### **f. Pengertian Pemanfaatan Ruang Secara Optimal**

Pemanfaatan ruang secara optimal pada kasus penelitian ini adalah suatu upaya untuk menjembatani keseimbangan antara lahan-lahan terbuka dengan lahan-lahan terbangun. Pada sisi lain, bagi kepentingan investasi atas tanah-tanah kota yang meningkat semakin tinggi nilai tanahnya, maka optimalisasi pemanfaatan ruang kota, juga memberi arti sebagai peningkatan kualitas ruang kota dari model pembangunan secara horizontal, menuju pada pertimbangan model pembangunan secara vertikal. Perubahan model pembangunan ini dilakukan dengan harapan efisiensi dapat diperoleh dengan memaksimalkan komposisi bagian bangunan yang melekat pada tanah (sesuai peraturan KDB), dengan melakukan substitusi pemanfaatannya secara vertikal (dengan mengacu pada ketinggian bangunan dan KLB). Dari beberapa pengertian di atas, maka pemanfaatan ruang secara optimal lebih mengarah pada pengaturan penggunaan lahan-lahan baik terbuka maupun terbangun secara vertikal, menuju pada keseimbangan lingkungan binaan, sehingga dapat berjalan dan berfungsi bersama secara serasi.

### **4. ANALISIS DAN HASIL**

Analisis akan dilakukan dengan mengikuti langkah sebagai berikut:

- 1) Membandingkan peta-peta tataguna tanah kota yang diajukan dalam kasus dengan teori pola umum tataguna tanah di negara Barat maupun pola umum tataguna tanah kota yaitu Kota Surakarta yang diangkat sebagai studi kasus penelitian ini.

- 2) Membandingkan peta-peta tataguna tanah kota dalam kasus dengan kecenderungan arahan rencana kota yang kemungkinan akan berkembang di masa mendatang untuk menarik pola tataguna tanah Kota Surakarta yang diajukan sebagai kasus, dan
- 3) Membandingkan peta tataguna tanah kota dalam kasus untuk menerangkan perbedaan-perbedaannya, dikaitkan dengan peubah-peubah yang diduga mempengaruhi perbedaan tersebut, terutama dikaitkan dengan kemungkinan terjadinya perubahan dari tanah terbuka menjadi tanah terbangun.

Hasil analisis ini, seperti telah dijelaskan di atas, masih bersifat hipotesis. Dengan demikian masih diperlukan pengujian lagi dalam penelitian yang lain. Penelitian ini merupakan bagian dari pengembangan ilmu perencanaan kota khas Indonesia, dalam mengantisipasi degradasi kualitas lingkungan, akibat ketidak sinkronan pemanfaatan ruang.

Agresifitas kegiatan peran-cangan dan pembangunan yang cenderung secara vertikal, tidak bisa dipisahkan dari tingginya minat investasi penyediaan fasilitas akomodasi untuk mendukung minat kunjung wisatawan, khususnya yang berhubungan dengan MICE. Kota Surakarta merupakan salah satu di antara 10 (sepuluh) kota di Indonesia yang telah menunjukkan kecenderungan berkembang menjadi kota besar, melalui pertumbuhan dan perkembangan yang relatif pesat. Ini dari pertumbuhan dan perkembangan Kota Surakarta tersebut, terutama dicirikan dari perkembangan kegiatan, dan fisik kota yang ada dalam wilayah administratif Kota

Surakarta. Saat ini, secara fisik bentuk dan arah pertumbuhan dan perkembangan Kota Surakarta, tidak hanya terbatas di dalam wilayah administratif saja, akan tetapi juga meliputi beberapa bagian kawasan-kawasan kabupaten yang bersinggungan langsung, meliputi : Kabupaten Sukoharjo, Kabupaten Karanganyar, dan Kabupaten Boyolali. Bersama dengan Kota Surakarta, wilayah-wilayah tersebut membentuk Wilayah Perkotaan Surakarta.

RTRW Kota Surakarta memberi peran dan fungsi bagi arah dan bentuk tata ruang, melalui pengaturan ruang kota, sebagai berikut:

Terencananya struktur peman-faatan ruang Kota Surakarta, yang memberi arah pada keserasian pembangunan antarsektor dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kota dalam jangka panjang

- a. Tersusunnya kejelasan batas-batas wilayah administrasi Kota Surakarta, baik pada bagian wilayah kota, maupun batas wilayah yang berkaitan dengan wilayah kabupaten di sekitarnya.
- b. Terciptanya rumusan kebijak-sanaan pemanfaatan ruang Kota Surakarta dengan memperhatikan kebijaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi (RTRWP) Jawa Tengah yang menjadi tugas dan tanggung jawab Pemerintah Pusat.
- c. Terwujudnya rencana struktur dan strategi pengembangan Kota Surakarta, yang disusun serta ditetapkan untuk menjaga konsistensi perkembangan kota secara internal, serta sebagai dasar bagi penyusunan program pembangunan kota lintas sektoral dan daerah dalam jangka panjang, di dalam batas wilayah administratif Kota Surakarta.

Secara rinci pada dasarnya setiap bagian wilayah yang ada di masing-masing Satuan Wilayah Pembangunan (SWP) Kota Surakarta, telah ditentukan bentuk dan arah perkembangannya, dengan didukung oleh semua aturan dalam penataan bangunan gedung dan lingkungan, yang ditetapkan melalui Peraturan Walikota Kota Surakarta, meliputi ketentuan dalam pengembangan dan pembangunan, sebagai berikut :

- a. Kebijakan pengembangan Kota Surakarta yang mencakup penentuan tujuan pengembangan kota, fungsi kota, strategi dasar pengembangan sektor dan bidang pembangunan, kepen-dudukan, intensifikasi dan ekstensifikasi pemanfaatan ruang kota, dan pengembangan fasilitas maupun utilitas kota.
- b. Rencana pemanfaatan ruang Kota Surakarta, mencakup arahan pemanfaatan ruang kota yang menggambarkan lokasi dan intensitas setiap penggunaan, baik untuk kegiatan dengan fungsi primer maupun sekunder, yang ada di dalam kota, sampai Tahun 2033.
- c. Rencana struktur tingkat pelayanan Kota Surakarta, mencakup arahan tata jenjang fungsi-fungsi pelayanan di dalam kota, yang merupakan rumusan tentang pusat-pusat pelayanan kegiatan kota berdasarkan jenis, intensitas, kapasitas, dan lokasi perencanaan.
- d. Rencana sistem transportasi Kota Surakarta, yang memuat arahan garis besar tentang pola jaringan pergerakan arteri dan kolektor, baik fungsi primer maupun sekunder, termasuk jaringan jalan kereta api yang ada di dalam wilayah kota.
- e. Rencana sistem jaringan utilitas Kota Surakarta, yang memuat arahan utama tentang pola jaringan utilitas dengan fungsi primer dan sekunder, meliputi jaringan air bersih,

telekomunikasi, kelistrikan, air limbah, dan drainase kota.

- f. Rencana pengembangan pemanfaatan air baku bagi Kota Surakarta, memuat arahan pengelolaan pemanfaatan air permukaan, air tanah dalam, dan air tanah dangkal untuk kepentingan pelayanan kota.
- g. Indikasi unit pelayanan Kota Surakarta, sebagai arahan mengenai pembagian unit-unit pelayanan kota, dalam rangka penyelenggaraan pelayanan penduduk kota.
- h. Rencana Pengelolaan pembangunan Kota Surakarta, yang memuat tahapan pelaksanaan program-program pembangunan setiap lima tahunan, dan selama 20 tahun, merupakan arahan penanganan lingkungan berupa peningkatan fungsi, perbaikan, pembaharuan atau peremajaan, pemugaran dan perlindungan, manajemen per-tanahan, arahan sumber-sumber pembiayaan pembangunan, serta arahan bagi pengorganisasian aparatur pelaksana pembangunan kota.

Tata ruang Kota Surakarta, pada dasarnya direncanakan dengan memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan kota yang selama ini terjadi, untuk diprediksi arah dan bentuk pertumbuhannya di masa mendatang. Pemahaman atas kondisi masa lalu, masa kini, dan prediksi bentuk dan arah perkembangan kota diperlukan dengan mengikuti rekam jejak tata ruang Kota Surakarta yang berlangsung saat ini dan masa lalu, sehingga memperoleh gambaran yang jelas atas *trend* yang akan menjadi gambaran yang lebih jelas dan terukur atas Kota Surakarta 20 Tahun mendatang.

Pola umum tataguna tanah menurut teori yang dapat menjadi bandingan dalam kasus ini meliputi tiga teori

tataguna tanah klasik dari negara Barat (yaitu: teori jalur konsentrik, teori sektor, dan teori pusat lipat ganda) serta hipotesis struktur kota-kota di Indonesia berukuran "sedang" – menurut I Made Sandy (1989). Model umum kota besar di Asia Tenggara tidak tepat untuk dipakai sebagai pembandingan karena kota-kota dalam kasus bukan kota besar dan bukan kota pelabuhan.

**a. Tata Guna Tanah Kota Surakarta dibandingkan Teori Struktur Kota :**

Peta tataguna tanah Kota Surakarta, apabila dibandingkan dengan ketiga teori klasik, maka tidak terlihat satupun yang mengikuti teori-teori klasik tersebut. Demikian pula tataguna tanah Kota Surakarta sebagai studi kasus tidak juga mengikuti struktur kota-kota di Indonesia berukuran sedang menurut I Made Sandy (1989).

Kecenderungan umum yang nampak pada Kota Surakarta yang berkembang sebagai kota besar maupun kota metropolitan nantinya, adalah keberadaan jalur regional yang melintas di tengah kota sebagai urat nadi kegiatan utama, baik arus lalu-lintas maupun kegiatan perkotaan penunjang perkembangan kota, termasuk di dalamnya adalah pusat-pusat kegiatan kota (pemerintahan, perdagangan, dan kegiatan jasa yang lain), bermuara pada akses jalan regional ini, sehingga kesan suatu kota yang berkembang linier cenderung merupakan bentuk utama kota. Dengan demikian, dapat ditarik dugaan, yang merupakan salah satu hasil penelitian ini, bahwa teori-teori pola tataguna tanah klasik dari Barat tidak ditemui dalam kasus Kota Surakarta yang saat dijadikan studi kasus penelitian ini. Demikian pula,

teori pola umum kota besar di negara Asia tidak ditemui pada kasus kota-kota dalam penelitian ini.

**b. Arah dan Bentuk dan Struktur Kota :**

Di dalam melakukan analisis terhadap bentuk dan struktur kota yang ada di Wilayah Kota Surakarta, tidak dapat dilepaskan dari pembahasan keterkaitannya dengan analisis kota pada tingkat di atasnya, baik bagi Kota Surakarta, Kecamatan Mertoyudan, dan Kabupaten Magelang, maupun keterkaitannya dengan tingkat regional, mengingat adanya pita penghubung regional yang melalui Wilayah Kota Surakarta. Beberapa hal yang menjadi dasar di dalam analisis ini meliputi masalah-masalah : kependudukan, potensi dan permasalahan fisik yang ada, perekonomian, bentuk dan besaran struktur kota, elemen-elemen utama perkotaan, fasilitas dan utilitas kota.

**c. Kapasitas Fisik Dasar :**

Analisis terhadap kapasitas fisik dasar yang ada di Wilayah Kota Surakarta ini akan meliputi pengaruh yang ada/ditimbulkan oleh keadaan: tanah, geologi dan hidrologi, tataguna tanah terhadap lingkungan hidup, dan kawasan sepanjang aliran sungai berkaitan dengan pembangunan fisik kota.

**d. Pengaruh Keadaan Tanah :**

Pada umumnya hampir seluruh wilayah Kota Surakarta tersusun oleh batuan vulkanik kwarter yang berasal dari hasil erupsi gunung berapi, baik gunung berapi yang masih aktif (Gunung Merapi), maupun gunung-gunung yang sudah tidak aktif lagi (Gunung Lawu dan Gunung Merbabu), sehingga secara keseluruhan tanah di daerah ini



berasal dari pelapukan batuan dasar yang ada.

Ini berarti keadaan tanah di Wilayah Kota Surakarta secara potensial subur, karena batuan vulkanik secara umum masih lengkap tersusun oleh berbagai macam mineral yang dapat ditemukan di kulit bumi ini. Di bawah lapisan batu pasir kwarter ini sebagian ditempati oleh lava flow yang bersarang-sarang dan keras, umumnya berwarna abu-abu hingga hitam, dan dapat diamati di sepanjang Sungai Bengawan Solo, dan cabang-cabangnya. Pasir vulkanik ini biasanya bercampur dengan kerikil dan kerakal, sehingga membentuk *konglomerat* yang belum begitu kompak—keadaan ini dapat diamati pada tebing-tebing sungai yang terjal. Tingkat pelapukan cukup tinggi hingga menghasilkan *soil* dengan ketebalan sampai kedalaman tujuh meter. Beberapa faktor yang berpengaruh terhadap tingkat kesuburan tanah di Wilayah Kota Surakarta ini adalah:

- 1) Umur batuan dasar: semakin tua umur batuan dasar, semakin kurang sifat kesuburan tanah yang bersumber dari hasil pelapukan batuanannya
- 2) Proses pelapukan yang menghasilkan produk tanahnya: semakin lanjut proses yang berlangsung, semakin baik tingkat kesuburannya
- 3) Curah hujan dan kemiringan lereng: semakin terjal lerengnya, semakin besar proses erosinya, ini berarti proses pelapukannya tidak berjalan intensif

Dengan demikian, secara bergradasi dari daerah berkelerengan menengah hingga ke daerah berkelerengan bawah, akan terdapat perubahan tanah yang relatif semakin subur. Di samping itu, untuk Wilayah Kota

Surakarta faktor ketebalan tanahnya akan semakin meningkat ke arah selatan/tenggara. Oleh karenanya, rencana pengembangan Wilayah Kota Surakarta tidak didapatkan permasalahan serius mengenai potensi lahan untuk pertanian, baik dari segi kemampuan maupun kesesuaian lahannya. Potensi yang ada sifatnya alami, sehingga untuk penanganan lebih lanjut akan sangat tergantung dari faktor manusianya.

**e. Pengaruh Perkembangan Tataguna Tanah terhadap Lingkungan Hidup:**

Faktor fisik potensial lahan di Wilayah Kota Surakarta secara alamiah sangat menunjang terhadap rencana pengembangan kota. Secara alamiah, potensi lahan yang ada tidak mengalami banyak perubahan dipandang dari segi ruang dan waktu. Hal ini mengingat bahwa perubahan akan terasa apabila faktor manusia ikut berperan di dalam perkembangannya. Untuk itu dalam perencanaan nanti perlu dipertimbangkan keserasian tata ruang antara daerah-daerah yang akan dipertahankan sebagai lahan terbuka (khususnya ruang terbuka hijau-RTH Perkotaan), perumahan, industri dan guna lahan yang lain – eksistensi perkembangan kota yang saat ini sedang berlangsung, dalam mendukung Surakarta sebagai Kota Budaya dan Pariwisata, khususnya MICE), tetap dipergunakan sebagai pola dasar perkembangan yang akan direncanakan.

**f. Pengaruh Kedaan Geologi dan Hidrologi :**

Kondisi alami yang ada di Wilayah Kota Surakarta nampak sangat mendukung kemungkinan penataan ruang bagi perkembangan fisik kota,

seperti yang diinginkan oleh penentu garis kebijakan – untuk itu faktor alami ini perlu dipertimbangkan di dalam perencanaan, berkaitan dengan kecenderungan perkembangan alami yang terjadi. Dilihat dari kondisi geologi daerah dan masalah fisik alami yang ada di Wilayah Kota Surakarta, hampir tidak terlihat adanya pembatas yang terjadi secara alamiah.

Air tanah relatif dangkal dan berdebit kecil hanya mencapai 2 liter/detik, pada kedalaman 60 meter didapatkan *lava flow* sebagai pembawa air berupa padas berkerikil, kerakal, dan pasir, pada kedalaman 70 meter didapatkan *lava flow* kompak hitam, bersarang-sarang setebal 8 meter, dan pada kedalaman 90 meter dijumpai pembawa air berupa pasir kasar. Keadaan air tanah yang relatif dalam ini memberi arahan bahwa pengembangan air tanah untuk kebutuhan air bersih dapat dilakukan dengan cara mengembangkan sumber air dengan kedalaman tertentu di atas 90 meter.

**g. Pengaruh Keadaan Topografi:**

Wilayah Kota Surakarta dengan luas wilayah 4.404.000 m<sup>2</sup>, saat ini sudah didominasi oleh lahan terbangun seluas 3.084.000 m<sup>2</sup> (76,34%) dari luas seluruh Wilayah Kota Surakarta, sisanya merupakan lahan terbuka seluas 96.000m<sup>2</sup> (23,66%), dengan kemiringan 0-2%, ke selatan-tenggara semakin datar, ketinggian sekitar 500 meter di atas permukaan laut. Wilayah Kota Surakarta dibelah oleh jalur jalan regional Surakarta-Magelang/Semarang, dan Surakarta-Yogyakarta ke bagian barat dan bagian timur dari jalan regional ini berimbang luasan lahannya, menghubungkan ke Surabaya. Kota

Surakarta juga dibelah oleh moda jalur rel yang membelah kota dalam pembagian wilayah Surakarta Utara dan Surakarta Selatan, yang menghubungkan Kota Surakarta dengan Semarang/ Jakarta dan ke Surabaya. Sungai Bengawan Solo melintang arah utara-selatan, sekaligus menjadi batas sisi timur dari Wilayah Kota Surakarta, memberi kemungkinan untuk dapat dimanfaatkan sebagai drainase induk, khususnya bagi wilayah kota. Pada daerah tepian sungai ini topografinya sedikit berteras. Dengan keadaan topografi alami demikian, bagian-bagian Wilayah Kota Surakarta nampak ideal untuk pengembangan kota, dalam arti topografi tanahnya siap pakai sebagai pendukung fisik dasar yang akan sangat menunjang rencana pengembangan kota.

**h. Pengaruh Kawasan Sepanjang Aliran Sungai:**

Aliran sungai di Wilayah Kota Surakarta merupakan pola paralel dari bagian bawah kaki Gunung Lawu. Karena *gradien slope* dasar sungai masih cukup besar dengan erosi vertikal yang cukup aktif, batuan dasar yang bersifat porous dan permeabel, maka kawasan sepanjang aliran sungai yang ada di Wilayah Kota Surakarta dapat mendukung bagi sarana pengeringan (drainase) yang baik. Beberapa sisi dari kawasan di sepanjang aliran sungai yang ada di Sungai Bengawan Solo adalah penggunaan lahan yang nampak belum teratur, sehingga mengurangi kawasan sepanjang aliran sungai oleh guna lahan yang lain.

**i. Pola Penggunaan Lahan:**

Pola penggunaan lahan yang ada dan diharapkan dapat dipakai sebagai

acuan pokok bagi arahan penggunaan lahan dalam menyongsong perkembangannya sebagai kota besar maupun kota metropolitan, didasarkan pada: bentuk, besaran, dan struktur fisik ruang kota, yang kesemuanya sebagai arahan sekaligus batasan bagi perkembangan menuju suatu wilayah yang berciri kekotaan yang semakin kuta, dan jatidirinya sebagai Kota Pariwisata dan Budaya.

**j. Bentuk Fisik Alami:**

Bentuk fisik alami suatu wilayah yang diarahkan berkembang menjadi berciri kota wisata dan budaya, akan menjadi suatu dasar bagi kesesuaian arah bagi pola penggunaan lahan kota. Beberapa faktor penentu yang berkaitan erat dengan pengaruh bentuk fisik alami dikaitkan dengan kesesuaian arah pengembangan Wilayah Kota Surakarta. Meliputi: keadaan topografi, kemampuan tanah (kesuburan tanah), keadaan air tanah, dan genangan air permukaan yang ada di Wilayah Kota Surakarta.

**k. Keadaan Topografi:**

Wilayah Kota Surakarta dengan ketinggian rata-rata 500 meter di atas permukaan laut merupakan suatu dataran yang memberikan keuntungan di dalam pengembangan kota. Pada sisi timur dari Wilayah Kota Surakarta (sepanjang aliran Sungai Bengawan Solo), kemiringan dataran berkisar antara 2%-15%, saat ini masih didominasi oleh tegalan dan lahan perkebunan yang berteras landai, sedang bagaian kota yang lain relatif datar dengan kemiringan dataran 0-2%. Kawasan sepanjang aliran Sungai Bengawan Solo yang berada di sisi timur Wilayah Kota Surakarta menjadi semakin sempit dengan terdesaknya kawasan sepanjang aliran sungai ini oleh guna

lahan yang lain. Dengan kondisi topografi yang relatif datar ini memberikan keleluasaan di dalam merencanakan pengembangan fisik Wilayah Kota Surakarta.

**l. Keadaan Tanah:**

Arahan pengembangan suatu wilayah menjadi berciri kota adalah akan semakin meningkatnya penggunaan lahan-lahan yang selama ini merupakan lahan terbuka menjadi lahan terbangun. Kesuburan tanah yang ada memungkinkan dapat direncanakan ruang-ruang hijau sebagai paru-paru kota, dan dalam skala yang lebih besar dimungkinkan adanya hutan kota. Dalam keadaan lahan yang akan semakin sempit karena kemungkinan laju perkembangan penggunaan lahan yang intensif, perkembangan kota tidak lagi hanya tumbuh-kembang secara horizontal, tetapi akan mengarah pada tumbuh-kembang secara vertikal – dalam hal ini kemampuan daya dukung tanah dalam menahan bangunan menjadi pertimbangan di dalam merencanakan sistem struktur (khususnya sistem pondasi bangunan) yang sesuai untuk jenis tanah yang ada di Wilayah Kota Surakarta – Keadaan ini didukung oleh *litologi* batu pasir yang ada mempunyai daya dukung tanah yang baik, berkisar antara 5kg/cm<sup>2</sup> sampai 10 kg/cm<sup>2</sup> pada kedalaman sampai dengan 10 meter – sedang pada kedalaman lebih dari 10 meter akan bervariasi mengingat adanya penyebaran batuan *konglomerat* (padas berkerikil, kerakal), penurunan apabila mendukung masa bangunan relatif kecil, berkisar 5%. Guna lahan untuk ruang-ruang terbuka cenderung diarahkan menjadi lahan kegiatan non-irigasi dalam bentuk taman-taman, lapangan, jalur hijau, kuburan, dan

pengolahan usaha pertanian yang tidak menggantungkan pada suatu sistem pengairan irigasi. Pengolahan lahan yang menggantungkan pada sistem irigasi, diharapkan dapat tumbuh dan berkembang di sekitar wilayah kota yang telah ditetapkan.

**m. Keadaan Air Tanah dan Genangan:**

Dikaitkan dengan kebutuhan air bagi rumah tangga/permukiman, keadaan air tanah di Wilayah Kota Surakarta relatif dalam, dan debit airnya relatif kecil (2 liter/detik). Keadaan ini memberi arahan bahwa pengembangan jaringan air bersih terpadu diharapkan dapat berkembang dengan mengembangkan sumber air yang ada di sekitar Wilayah Kota Surakarta. Genangan-genangan air yang terjadi selama ini lebih diakibatkan oleh belum tersusunnya suatu drainase kota yang sistematis, baik yang menyangkut jaringan, dimensi, maupun struktur bahan yang dipergunakan untuk saluran drainase. Berkaitan dengan akan semakin berkembangnya lahan-lahan yang ada di Wilayah Kota Surakarta menjadi lahan terbangun, masalah drainase kota ini sudah saatnya perlu dipertimbangkan perencanaan dan pengadaannya mengingat limpasan air permukaan akan menjadi bertambah besar, karena resapan tanah menjadi jauh berkurang dengan berkembangnya lahan-lahan terbangun yang menutup luas permukaan untuk sarana peresapan.

**n. Sistem Kegiatan Fungsional Kota:**

Analisis kegiatan fungsional yang berlangsung di Wilayah Kota Surakarta tidak dapat dilepaskan dari orientasi pengembangan kota yang ada dan nantinya diarahkan pengembangannya, mengacu pada

pola penyebaran dominasi, ekstensifikasi penggunaan lahan dan kecenderungan guna lahan di Wilayah Kota Surakarta terwujud karena adanya faktor-faktor pembentuk sebagai berikut:

- 1) bentuk fisik alami dan kesesuaiannya terhadap arah pengembangan kota, me-liputi keadaan tanah (tingkat kesuburan maupun daya dukung terhadap kemung-kinan pengembangan bangunan secara fisik), topografi, air tanah, dan daerah genangan air permukaan.
- 2) Bentuk ruang kota dan arahan pengembangan kota menuju pada efisiensi pemanfaatan ruang kota dengan tetap mengkaji pada keadaan fisik dasar, untuk lebih membatasi pemekaran kota sehingga pemanfaatan ruang kota, khususnya pada upaya penciptaan area terbangun dapat kompak dengan guna lahan lain yang ada di sekitarnya.

Kegiatan fungsional yang tumbuh dan berkembang di Wilayah Kota Surakarta mencakup kegiatan dengan fungsi primer, krena fungsinya melayani untuk kegiatan tidak hanya untuk tingkat lokal/kota saja, akan tetapi melayani sampai tingkat regional maupu nasional, dan kegiatan dengan fungsi sekunder, karena fungsinya untuk pelayanan lokal/kota.

**o. Kebutuhan Pewadahan Kegiatan Mendatang:**

Kebutuhan pewadahan kegiatan untuk Wilayah Kota Surakarta tidak dapat dilepaskan dari pertimbangan atas bentuk ruang kota dan arahan pengembangan kota sesuai dengan jenis kegiatan yang akan diwadahi di dalamnya.

**p. Bentuk Ruang Kota:**

Bentuk ruang Wilayah Kota Surakarta tumbuh dan berkembang dari kawasan kota lama dalam bentuk area terbangun yang kompak dan bersumbu pada akses jalan regional Surakarta-Yogyakarta/Semarang, Surakarta-Surabaya, dan keberadaannya sebagai pusat beberapa perkembangan kota yang ada dalam kesatuan pengembangan Subosuko-wonosraten. Kawasan inti kota lama ini merupakan inti kota yang meliputi Kawasan Karaton Surakarta dan Kawasan Mangkunegaran, dan di sekitarnya tumbuh gugusan-gugusan lingkungan berupa permukiman yang sebagian sudah mulai berkembang dengan pesat.

Perkembangan lingkungan terbangun berikutnya ke arah timur bersumbu pada akses jalan menuju Kabupaten Karanganyar dengan berkembang kawasan industri dan rekreasi Tawangmangu. Tarikan ke utara dikarenakan aksesibilitas dengan fasilitas Bandara Internasional Adisumarmo. Sedangkan ke selatan karena adanya konstelasi dengan Kawasan Solo Baru terutama dengan semakin berkembangnya permukiman baru dalam bentuk perumahan yang diusahakan oleh *developer*. Perkembangan lingkungan terbangun ini nampak dapat mengimbangi perkembangan ruang kota yang selama ini tumbuh linier sepanjang jalan regional (Koridor Slamet Riyadi dan Koridor Adisucipto).

Perkembangan bentuk ini nampaknya tidak mengalami perubahan pada beberapa tahun terakhir, dalam arti pola bentuknya tidak mengalami perubahan, hanya terjadi pertumbuhan luas daerah terbangun dengan bersumbu pada

akses jalan regional Surakarta-yogyakarta/Semarang, Surakarta-Surabaya, dan jalan penghubung menuju kompleks-kompleks perumahan baru tersebut. Perkembangan cenderung linier sepanjang akses-akses jalan tersebut, bentuk penebalan daerah terbangun yang lebih cepat terjadi di sepanjang jalan regional Surakarta-Yogyakarta/Semarang (Koridor Slamet Riyadi), sejak dari Gapura Kleco sampai dengan Gladag.

Kecenderungan ini dapat memberi gambaran tentang arah perkembangan kota yang selama ini berlangsung di Wilayah Kota Surakarta, walaupun tidak sepenuhnya berkembang linier, perlu arahan bagi perkembangan selanjutnya, sehingga dapat terbentuk ruang kota yang kompak.

**q. Arahan Pengembangan Kota:**

Pada dasarnya bentuk Wilayah Kota Surakarta yang terbentuk sekarang terbentuk secara "*irregular*", mempunyai inti yang berupa kawasan berpola gabungan antara bentuk yang konsentrik, dengan komponen yang berpola "*grid iron pattern*" pada bagian-bagian yang lebih kecil.

Perkembangan ruang kota pada beberapa tahun terakhir dikerangkakan pada bentuk konsentrik yang melingkupi kawasan 'kota lama' sebagai inti pengembangan kota. Namun karena belum adanya penarik perkembangan yang seimbang pada sisi-sisi luar kawasan 'kota lama' ini, sehingga pada sisi luar kota, terutama sisi timur dan barat kota masih banyak didapatkan ruang-ruang terbangun yang belum efisien dalam pemanfaatan ruangnya, dan kecenderungan berkembang secara horizontal.

Melihat kecenderungan yang terjadi, perlu adanya rangsangan untuk mengarah pada efisiensi pelayanan dan pemanfaatan ruang kota. Hal ini memberi arti bahwa harus ada upaya untuk mengarahkan perkembangan yang selama ini berpola linier menjadi berpola konsentrik agar perkembangannya lebih efektif dan efisien. Arahan lebih lanjut bagi perkembangan Wilayah Kota Surakarta adalah upaya untuk menarik perkembangan kota pada tahun-tahun perencanaan mendatang dengan mengisi lahan-lahan yang selama ini belum terbangun secara efisien sampai pada batas wilayah yang telah ditentukan.

Arahan rencana perkembangan kota sampai pada batas wilayah kota yang direncanakan diharapkan terwujud dari perencanaan area terbangun yang kompak dengan lahan-lahan terbangun sebagai lahan efisien pemanfaatannya, dengan pengaturan yang seimbang dengan ruang terbuka hijau di sekitarnya.

**r. Indikasi Dampak Perkembangan Fisik Kota:**

Perkembangan fisik suatu kota pada hakekatnya adalah untuk memenuhi kebutuhan masya-rakat kota, dalam bantu peencanaan fisik ruang kota. Beberapa hal yang terkait di dalamnya adalah indikasi dampak yang ditimbulkan oleh pemanfaatan ruang-ruang kota dalam suatu tata lingkungan dan tata bangunan tumbuh dan berkembang dari waktu ke waktu.

**s. Penilaian Lingkungan dan Bangunan:**

Penilaian terhadap lingkungan dan bangunan didasarkan pada pertimbangan kemungkinan terjadinya konflik ruang dan kegiatannya yang bersumber dari ketidak tertiban tata bangunan dan tata lingkungannya.

Konflik ruang ini terjadi karena kegiatan yang satu dengan yang lain tidak saling mendukung, selaras, dan tidak diatur dalam suatu tata bangunan dan lingkungan yang sesuai. Kemungkinan - kemungkinan konflik ruang yang dapat terjadi di Wilayah Kota Surakarta adalah:

- 1) Intervensi kegiatan komersial terhadap guna lahan yang lain/di belakangnya baik dalam bentuk eksistensi lahan, maupun terbentuknya kantong-kantong pemu-kiman kumuh di belakang kegiatan komersial tersebut. Kemungkinan konflik seperti ini akan dapat terjadi di sepanjang Koridor Slamet Riyadi (terutama di sekitar Stasiun Purwosari), Koridor Adisucipto (terutama sekitar pertigaan Fajar Indah), Koridor Bhayangkara, dan Koridor DR. Moewardi sampai Kenthingan (terutama di sekitar RSUD DR. Moewardi dan Kampus UNS).
- 2) Percepatan pembangunan fasilitas komersial pada ruas-ruas jalan yang sedang/akan dikembangkan, yang akan mengkait pada aspek tata-tertib bangunan dan lingkungan. Kemungkinan konflik seperti ini akan dapat terjadi di sepanjang jalan regional penghubung ke Kawasan Solo Baru.
- 3) Konflik antara kegiatan industri yang ada di sepanjang jalan regional Yogyakarta-Surabaya yang selama ini berkembang sebagai urat nadi utama Wilayah Kota Surakarta dengan segala kegiatan industri, dikaitkan dengan kegiatan lalu-lintas kota, beban lalu-lintas kota semakin membengkak dengan adanya aktivitas parkir baik kendaraan

yang akan masuk maupun keluar dari kawasan industri tersebut.

- 4) Konflik permukiman di sepanjang Sungai Bengawan Solo, konflik ini terjadi karena adanya benturan kepentingan lancarnya aliran sungai (DAS), dan kebutuhan permukiman bagi penduduk.
- 5) Konflik antara tuntutan aksesibilitas yang menghubungkan inti-inti kegiatan utama kota dengan kegiatan komersial dan jasa yang cenderung berkembang pada ruas-ruas jalan utama.
- 6) Konflik ruang yang terjadi pada permukiman pada ciri non-urban maupun berciri kampung, dalam bentuk pemadatan hunian, tata tertib bangunan dan lingkungan, dan keter-sediaan prasarana lingkungan yang memadai.
- 7) Konflik yang terjadi akibat tumbuh dan berkembangnya fasilitas permukiman baru yang timbul kemudian, terutama kedudukan Wilayah Kota Surakarta sebagai salah pusat dari Konstelasi kabupaten/kota yang terintegrasi dalam Subosukowonosraten di dalam penyediaan fasilitas permukiman.
- 8) Konflik yang terjadi karena diduplikasinya saluran irigasi utama yang membelah Wilayah Kota Surakarta, dikaitkan dengan efisiensi pemanfaatan lahan kota, dan kemungkinan perubahan fungsi saluran irigasi bagi kepentingan pengairan lahan pertanian dan kepentingan drainase kota.
- 9) Konflik yang terjadi karena semakin berkembangnya lingkungan permukiman baru yang tumbuh dan berkembang

secara linier sepanjang jalan-jalan penghubung, sehingga didapatkan kantong-kantong lahan terbuka di tengahnya, yang pada saatnya juga akan berkembang menjadi lahan terbangun.

Keadaan dan kecenderungan yang terjadi seperti tersebut di atas menjadi pertimbangan dalam memberi arah pengembangan kota, baik yang menyangkut tata letak, maupun pola lingkungan dan bangunannya.

Analisis ini mengkaji beberapa kemungkinan arahan/penetapan untuk program penataan lingkungan dan bangunan, terutama yang menyangkut aspek-aspek penataan yang terukur, meliputi: banyaknya bangunan dalam wilayah perencanaan, kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, jumlah lantai, kondisi dan konstruksi bangunan, tingkat hunian, dan *Habitable Room* (ruang yang dapat digunakan untuk hidup dan kehidupan). Sedangkan aspek-aspek yang tak terukur adalah pola dan orientasi bangunan, dan hal-hal yang berkaitan dengan pengaruh kegiatan yang satu terhadap yang lain.

Tingkat perencanaan pada tahap Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) memberi arahan tentang penetapan mengenai pengembangan tata lingkungan dan tata bangunan yang bersifat umum dan menyeluruh.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kecenderungan melakukan efisiensi lahan melalui maksimalisasi rancang-bangun terutama kegiatan komersial, perlu dikendalikan melalui regulasi yang dimiliki tentang bangunan dan lingkungan. Hasil rancang-bangun yang selama ini berlangsung, seolah memberi dukungan adanya daya tarik yang menguntungkan bagi investor untuk

menanamkan modalnya di Kota Surakarta. Kegiatan rancang-bangun untuk bangunan komersial (perdagangan dan jasa) mengalami perkembangan yang sangat pesat, dengan memaksimalkan setiap bagian lahan dalam proses rancang bangun secara vertikal. Selama 2 (dua) tahun terakhir, muncul gejala pembangunan pusat perbelanjaan, hotel, dan fasilitas MICE yang luar biasa, sehingga untuk mem-fasilitasinya, diperlukan upaya untuk memaksimalkan KDB, KLB, dan ketinggian bangunan.

Berikut hasil rancang-bangun yang telah melalui proses kajian di TABG, dan etelah melalui proses perijinan bagi tata bangunan dan tata lingkungan sudah dalam proses konstruksi, dan beberapa usulan rancang-bangun setelah melalui penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), sudah mulai beroperasi.

Dalam skala makro diperoleh kesimpulan, sebagai berikut:

- a. Ada kecenderungan beberapa koridor utama akan mengalami desakan efisiensi pemanfaatan ruang.
- b. Pemilihan koridor utama dalam melakukan investasi pemanfaatan ruang kota, menjadi pilihan karena berbagai kemudahan aksesibilitas, interkoneksi, kebutuhan akan penampilan, dan ketersediaan utilitas kota yang lengkap.
- c. Beberapa Kota dengan gejala yang sama harus melakukan antisipasi terhadap berbagai aturan perencanaan tata ruang dalam bentuk pengaturan bangunan dan lingkungan.
- d. Teori-teori klasik tentang perkembangan dan pembangunan kota sebagaimana dilakukan oleh negara Barat, tidak berlaku untuk bentuk perkembangan dan pembangunan kota di Indonesia.
- e. Teori dan hasil penelitian yang berkaitan dengan pola tata guna tanah untuk ibukota-ibukota

kecamatan (skala kota kecil), tidak sepenuhnya bisa berlaku bagi kota-kota yang menuju kota besar, apalagi kota metropolitan, karena intervensi investor berbeda.

- f. Kompetensi dan pertimbangan pembentukan jatidiri suatu kota, akan sangat menentukan arah perkembangan dan pembangunan kota, dalam hal investasi yang menguntungkan dari fungsi dan jenis pemanfaatannya.
- g. Intensifikasi lahan secara vertikal, menjadi pilihan utama dalam melakukan efisiensi lahan kota dalam melakukan investasi, bukan hanya karena semakin tingginya nilai tanah, namun juga keberadaan lahan yang semakin terbatas.

Dalam skala mikro yang terjadi di Kota Surakarta fenomena perkembangan dan pembangunan kota, bisa jadi hanya spesifik terjadi di Kota Surakarta, berkat dukungan semua pemangku kepentingan (keterlibatan dan partisipasi penuh pemerintah, swasta dan masyarakat), namun dalam konteks jatidiri yang berbeda, bisa jadi juga berlaku untuk kota-kota lain di Indonesia yang berada pada posisi menuju kota besar maupun kota metropolitan, berupa kesimpulan dalam pemanfaatan ruang, sebagai berikut:

- a. Efisiensi lahan yang terjadi, lebih menarik bagi investor untuk melakukan rancang bangun dengan memaksimalkan ketentuan tentang: KDB, KLB, sempadan bangunan dan ketinggian bangunan.
- b. Ada kecenderungan upaya memaksimalkan KDB dan KLB pada bagian bawah tanah (basement) yang harus senantiasa diantisipasi, karena pemahaman yang berbeda bahwa ketentuan KDB dan KLB hanya berlaku bagi bagian bangunan yang berada di atas tanah.
- c. Ada upaya meminimalkan fungsi



ruang terbuka dengan mengorientasikan terutama untuk kepentingan area parkir di luar bangunan, namun bukan dalam kerangka menjaga kualitas ruang terbuka menjadi fungsi-fungsi yang dapat secara maksimal menjadi bagian dari upaya melestarikan dan menyeimbangkan lingkungan hidup dan lingkungan binaan, berupa: ruang terbuka hijau (RTH), peresapan setempat, dan bentuk-bentuk pengendalian dampak yang lain.

- d. Masih diperlukannya kesadaran kepada setiap pelaku rancang-bangun, dengan melakukan kajian tentang presedence architecture, termasuk di dalamnya kepedulian terhadap lingkungan sekitar, untuk meminimalisir terjadinya degradasi lingkungan hidup dan lingkungan binaannya.

Adapun saran yang direkomendasikan dalam penelitian yang dilakukan, adalah:

- a. **Bagi Ilmu Pengetahuan:** beberapa temuan dari kegiatan penelitian ini diharapkan akan menjadi bagian dari ditemukannya model perkembangan dan pembangunan kota, yang secara spesifik berlaku bagi kota-kota di Indonesia
- b. **Bagi Kegiatan Penelitian:** diharapkan kajian atas arah dan bentuk perkembangan kota ini bisa ditindak lanjuti dengan penelitian bagi kota-kota besar, dan kota-kota metropolitan, mengingat pola perkembangan dan pemanfaatan ruangnya yang berbeda.
- c. **Bagi pembangunan:** beberapa temuan dari penelitian ini diharapkan akan memberi pertimbangan dalam pembangunan kota, khususnya ketaatan terhadap ketentuan-ketentuan setempat tentang tata bangunan dan tata lingkungan

- d. **Bagi masyarakat:** sebagai unsur penentu dalam pemangku kepentingan penataan ruang kota, sosialisasi atas tata bangunan dan tata lingkungan menjadi tanggung jawab bersama dengan pemangku kepentingan lain, sehingga degradasi kualitas lingkungan hidup dan lingkungan binaan sekitarnya dapat berjalan harmonis, terutama akan semakin intensifnya rancang-bangun secara vertikal dengan kecenderungan pada koridor-koridor utama kota.

## 6. DAFTAR PUSTAKA

- Arthur B. Gallion, Simon Eisner, 1986, *The Urban Pattern City Planning and Design*, Fifth Edition, Van Nostrand Reinhold Company Inc. England
- Badjuri, Abdul Kahar dan Teguh Yuwono, 2002, *Kebijakan Publik, Konsep dan Strategi*, Universitas Diponegoro, Semarang
- Berry, B.J.L., dan Horton, B.B. , 1970 *Geographic Perspectives on Urban Systems*, Prentice- Hall, Englewood Cliffs, New Jersey
- Bourne, L.S. , 1971 *Internal Structure of the City*, Oxford University Press, New York
- Brunn, S.D., dan Williams, J.F. , 1983 *Cities of the World: Regional Urban Development*, Harper & Row, New York
- Chapin, Jr., F.S., dan Kaiser, E.J. , 2004 *Urban Landuse Planning*, Third Edition, University of Illinois, 1979
- Djunaedi, *Pola Tataguna Tanah Kota-kota Ibukota Kecamatan di Provinsi Jawa Tengah*, Bappeda Provinsi Jawa Tengah

- Dye, Thomas R., 1981, *Undersanding Public Policy*, Englewood Cliffs Prentice Hall Inc.
- Indro Sulistyanto, 2006 *Pengaruh Perkembangan Penduduk terhadap Semakin Berkurangnya Lahan-Lahan Produktif*, Bappeda Kabupaten Magelang
- Islami, M. Irvan, 1997, *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakanaksanaan Negara*, Bumi Aksara, Jakarta
- Jayadinata, JL., 2006 *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Penerbit ITB
- King, LJ., & Colledge, RG., 1978, *Cities, Space and Behavior, The Elements of Urban Geography*, Prentice-Hall Englewood Cliffs, New Jersey
- Sandy, I., Made., 1998, *Kota Indonesia, Dibandingkan*, Puslit. Pranata Pembangunan, Lembaga Penelitian Universitas Indonesia, Jakarta
- Surbakti, Ramlan, 1992, *Memahami Ilmu Politik*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta
- Syafiie, Inu Kencana, 2003, *Ilmu Pemerintahan*, Mandar Maju, Bandung, hal
- Wibowo, Edi, Hesel Nagi S. Tangkilisan, 2004, *Kebijakan Publik Pro Civil Society*, Cipta Mandiri, Yogyakarta
- , 2013, *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Surakarta 2013-2033*, Surakarta,
- <http://dolankesolo.blogspot.com/2007/03/sekilas-tentang-solo.html>
- <http://soloraya.co.id/soloraya/surakarta.html>
- <http://www.andreasrio.com/blog/?cat=3>
- <http://dolankesolo.blogspot.com/2007/03/sekilas-tentang-solo.html>
- <http://www.suaramerdeka.com/cybernews/harian/0605/23/dar4.htm>
- Biodata Penulis :**  
**Rully**, S-1 Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Tunas Pembangunan (1996), S-2 Magister Teknik Arsitektur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro (2003), Dosen Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas Tunas Pembangunan Surakarta sejak 1998.