

# LAND USE

Mata Kuliah  
Arsitektur Kota

*Penggunaan Lahan*

## PERKEMBANGAN KOTA & ASPEK GUNA LAHAN

Aspek pengendalian **LAND USE** (guna lahan) dikenal sejak masa revolusi industri diakhir abad 18, dalam perkebangannya mengalami 3 fase perkembangan, yaitu :

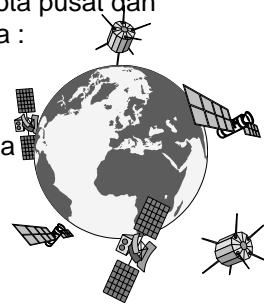
- 1. Fase Revolusi Industri di Negara Barat**
- 2. Gerakan Modern (Modernt Movement)**
- 3. Gerakan Pembaharuan: Kota Masa Depan**



### **1. Fase Revolusi Industri di Negara Barat**

Industrialisasi berdampak pada perubahan sosial yang besar dan berdampak pada perubahan spatial lingkungan perkotaan..

- Perubahan ini memicu munculnya konsep alokasi guna lahan, diantaranya konsep kota monumental dan kota taman (Garden city by Ebenezer Howard, 1898/99).
- Ini upaya mencegah perkembangan kota yang terlalu sesak, kemacetan kota industri dan kondisi lingk yg kurang sehat. Konsep kota taman adalah memisahkan kota besar (City) dengan kota (town) satelit *yang mandiri*
- Prinsip Garden City : bagai satelit yg mengelilingi kota pusat dan masing-masing memiliki struktur tata ruang yg sama :
- Pusat kota berupa taman /*Central Park*, area kota dihubungkan dng avenue(jalan utama yg besar) secara melingkar dan boulevard (jalan orientasi pada arah tertentu < avenue)
- Zoning fungsional sebagai dasar tata ruang kota, yakni penempatan *public buildings & entertainment* pada pusat zone pertokoan pd *ring* dalam & pabrik-pabrik / industri ditempatkan pada *ring* luar

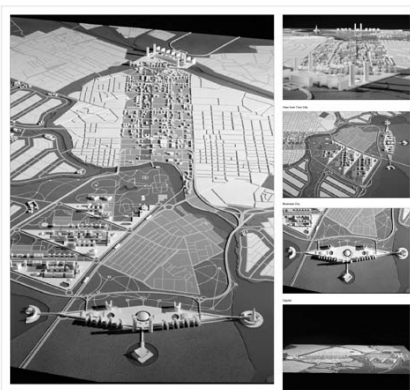


## 2. Fase Gerakan Modern (Moderen Movement)

Adalah gerakan arsitektur modern yg dimulai abad 19, yg mmeperjuangkan penyempurnaan perbaikan kondisi lingkungan tempa tinggal dan keselamatan (safety) yg kurang diperhatikan.

Pelopor gerakan ini Patrick Geddes, yg menyusun metrik analisis urban urban yg membagi-bagi kota berdasarkan zona-zona fungsional (**tempat (place), kerja (work), dan keluarga (folk)**).

**“Perencanaan fisik tdk dpt memperbaiki kondisi tempat tiggal perkotaan, kecualai perencanaan yg memadukan dng aspek sosial dan ekonomi”**



Head Office: Телетранспортное агентство Республики Казахстан  
New City Design Proposal Astana City the Republic of Kazakhstan  
Head Office: Телетранспортное агентство Республики Казахстан  
New City Design Proposal Astana City the Republic of Kazakhstan

### 3. Fase Gerakan Pembaharuan : Kota Masa Depan

Lebih memfokuskan pd **pembangunan kota skal lingkungan kota yg lebih kecil**(mengganggap konsep zoning fungsional kurang menyelesaikan masalah sirsirkulasi, kepadatan dsb)

Fase ini cedrung mengarah pada konsep **megastruktur (mixed- use/ multi fungsi)**. Bangunan berintegrasikan dng jaringan kota( kota AGORA di YUNANI; melayani komersial, politik& sosial, perpustakaan, teater, olah raga,restoran sampai kuburan)

**TUJUAN multi fungsi** ; pemanfaatan lahan semaksimal mungkin utk berbagai aktivitas(mempersingkat jarak antar fungsi terkait, shgg berdampak lancarnya lalu lintas)

**KESIMPULAN** telaah historis :

#### 1. Fase Revolusi Industri di Negara Barat

- aspek guna lahan sbg pengendali pertumbuhan kota
- fungsi aspek guna lahan /zonasi dl perkembangan kota  
masa kota revolusi industri : mengatur densitas kota dan pengaruh buruk (health)

#### 2. Fase Gerakan Modern (Moderen Movement)

Temuan teknologi dan dominasi jalan , mass product berpengaruh :

- bentuk bangunan
- kesadaran pengendalian kualitas visual dan fungsional (tata wilayah, pengendalian peruntukan, ketinggian bangunan & open space)

#### 3.Fase Gerakan Pembaharuan : Kota Masa Depan

Lebih memfokuskan pd penataan skala kecil (zone), dititik beratkan pd:

- rasionalisasi sumber daya lahan
- intensitas pembangunan atas lahan
- pengendalian fisik – spasial termasuk revitalisasi bangunan lama

Perencanaan tata guna lahan merupakan inti praktek perencanaan perkotaan (**perencanaan yg fungsional**).

**Rencana tata guna lahan** menentukan daerah yang digunakan :

- Pemukiman
- Perdagangan /komersil
- Industri & fasum.

Rencana tata guna lahan terdiri dari dua format sajian

1. **Dalam bentuk nasakah** uraian ( kebijakan).
2. **Peta** (penerapan rencana pd ruang yg tersedia secara umum/terperinci/detail ).

**Masalah yg dibahas mrpk terkaiat hal menyeluruh** seperti :

- **Transportasi**
- **Utilitas umum** ( listrik ,gas,air,& prasarana masayarak). \
- Masalah
- **Khususnya** (pembangunan ekonomi, pelestarian lingkungan)

Rencana tata guna lahan pada masing-masing wilayah pemerintahan berbeda-beda disesuaikan kebutuhannya kota tersebut. Jangka waktu rencana tata guna lahan berkisar 20-25 th.

- Perencanaan tata guna lahan sebagai bagian yg menyeluruh & \
- integral
- Merupakan kerangka kerja yg memutuskan terkaiat dengan lokasi, kapasitas & jadwal realisasi infrastruktur dan fasum.

### Zoning Sebagai Perangkat Pengendali

Zoning merupakan istilah dikenal pertama di Amerika Serikat pada tahun 1922, dengan sebutan **Standard State Zoning Enabling Act**. Dan lebih dikembangkan pd 80-an hingga sekarang.

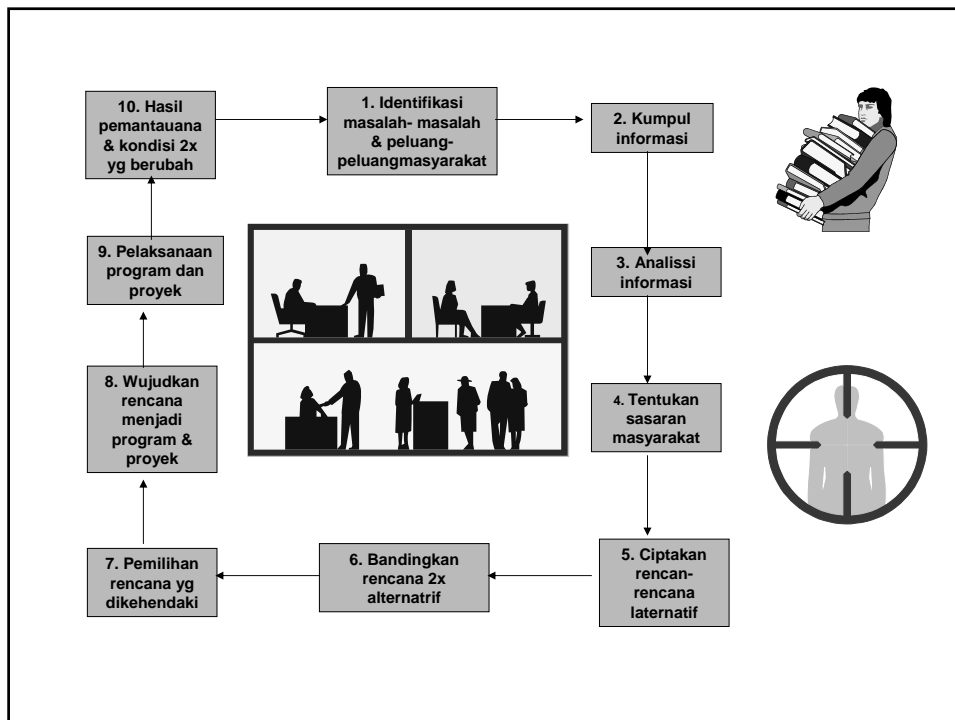
**Tujuan zoning** : memberi jaminan pada kesejahteraan masyarakat terhadap kesehatan,keamanan & ketentraman umum.

#### **Implementasi Zoning:**

Zoning sejak pertama kali diperkenalkan hingga sekarang mengalami perkembangan yang tak terbatas hanya pada pengendalian peruntukan lahan & intensitas pembangunan yang diizinkan diatas peruntukan tersebut tetapi lebih dari itu menjadi **Policy Power Perspektiv**, bagaimanapun seharusnya suatu kota dapat dikembangkan sesuai dengan kreteria perencanaan kota.

### Secara garis besar fungsi utama zoning ordinance :

- Sebagai instrumen pengendalian pembangunan fisik-spasial kota termasuk mekanisme perizinan (building permit) dan ketentuan khusus yang mengaturnya.
- Mendorong terciptanya penyediaan fasum & lingkungan. Kota yang manusiawi, terutama penciptaan suasana pejalan kaki pada street level & penyediaan ruang /space bagi activity support (shirvani, 1985) - diberi insentif (zoning incentives)
- Memberi perlindungan pada pihak-pihak lain sebagai akibat adanya dampak dari kegiatan proyek pembangunan
- Ketentuan terakhir mengenai zoning juga dimaksudkan mendorong konsep peremajaan atau revitalisasi kawasan kota (*urban renewal controls*)



**Studi awal yg dibutuhkan perencanaan tata guna lahan:**

1. Informasi dari kegiatan terlebih dahulu(perencanaan yag telah ada)
2. Studi
3. Rencana-rencana.

**Kondisi yg telah ada sebelumnya :**

1. Peta dasar
2. Survei tata guna lahan sekarang (fungsi, aktivitas)
3. Pendaerahan yg telah ditetapkan
4. Pola pemilikan lahan
5. Jaringan jalan raya utama & saran transportasi
6. Pelayanan utilitas umum.

**Studi :**

1. Ramalan jumlah penduduk (pertambahan penduduk dlm th ke-n, atas katagori usia jenis kelamin, ras, jumlah anggota keluarga, pendapat, dan pekerjaan
2. Ekonomi : ciri-ciri kekuatan dan kelemahan ekonomi masyarakat kini. Kebuthan , ramalan serta kebijakasektor perekonomian yg relevan (pedang eceran, perdagangan grosir, jasa, keuangan, transportasi & perpabrikasi)

**Rencana –rencana :**

1. Tujuan & sasaran masyarakat & kebijakan pembangunan serta peremajaan
2. Rencan tata guna lahan yg telah ada
3. Rencana pembuatan utilitas umum (infra struktur kota)
4. Rencana pembutan fasilitas & pelayanan umum lain (fasum)
5. Rencana pelstarian lingkungan satwa liar ,dll
6. Rencana & program pembangunan ekonomi
7. Rencana-rencana untuk kotamadya & kabupaten diwilayah tersebut
8. Rencana lingkungan pemukiman, pusat kegitan, jalur pemisah/luasan yg lebih kecil lainnya.
9. Rencana pembangunan & peremajaan oleh pemerintah untuk kepentingan umum.

### **SURVEI & ANALISIS POLA TATA GUNA LAHAN YG ADA**

1. Peta yg telah di beri tanda warna(legenda)yg menunjukan katagori baik fungsi, aktivitas dan peruntukan.
2. Suatu analisis kualitatif tentang luas lahan yang ada dalam tiap katagori.
3. Uraian berisi analisis mengenai hasil-hasil yang diperoleh



## **fungsi bangunan**

Keterangan:

- Komersial
- Perkantoran
- Pendidikan
- Pemukiman
- Kesehatan
- Peribadatan
- Industri
- Pergudangan

**Suatu analisis kualitatif tentang luas lahan yang ada dalam tiap katagori.**

**Membuat analisis kualitatif dalam bentuk tabulasi** yang isinya menceritakan data tentang jumlah luasan setiap area terkatagori (pemukiman, industri, jalan, perdagangan/komersil, tanah kosong dll), data bisa dalam prosentasi terhadap lusan kota amatan.

**Membuat estimasi** atau prediksi berupa ramalan dalam bentuk kualitatif tentang kebutuhan penggunaan atas ruang dimasakan datang berdsarkan katagori.

**Inti proses perencanaan tata guna lahan** ialah penerapan katagori-kategori penggunaan lahan. Akan dijadikan daerah pelestarian/konservasi, pembangunan/pengembangan atau perenajaan/revitalisai selama perencanaan

**Mengingat dalam proses perencanaan tata guna lahan dibutuhkan beberapa alternatif, maka dibutuhkan teknik dalam mempertimbangkannya diantaranya :**

Pola pembangunan fisik: misalnya pembuatan jalur penghubung lingkungan, kota satelit, perluasan kota yang terkontrol

1. Skenario pembangunan ekonomi ; misalkan berbagai penegasan sektor perindustrian , jasa, transportasi, atau pariwisata.
2. Struktur pemerintah: misalnya penggabungan, kerja sama, atau mengadakan distrik-distrik pelayanan umum.

**Berikut ini serangkaian yg bisa digunakan utk memilih rencana tata guna lahan alternatif yang disukai :**

- Sampai berapa rencana tersebut dapat memenuhi kebutuhan yang menjadi sasaran kebijakan yang disepakati
- Apakah rencana tsbt diterima masyarakat? Didukung?
- Konsekuensi sosial apa yang mungkin timbul?
- Apakah berdampak pada sektor swasta ?Menyebabkan pertumbuhan ekonomi disektor lain tidak?
- Dampak lingkungan apa yg mungkin timbul?
- Seberapa keberhasilan dlm pelaksanaan sistem transportasi dan infrastrukturnya diteapkan ?
- Seberapa besar peran serta masyarakat untuk melaksanakan rencana tersebut?