

**PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
DI IPDN KAMPUS SULAWESI SELATAN  
*BUILDING AND ENVIRONMENT SETUP  
AT IPDN SOUTH SULAWESI CAMPUS***

Ihsan Suciawan Nawir<sup>1</sup>  
Young expert planner, IPDN Kampus Sulawesi Selatan, Gowa  
Surel: ihsannawir@gmail.com;

**ABSTRAK**

Institut Pemerintahan Dalam Negeri (IPDN) merupakan Lembaga Pendidikan Tinggi yang merupakan sekolah kedinasan di bawah naungan Kementerian Dalam Negeri yang menyelenggarakan Pendidikan tinggi kepomongprajaan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah pasal 376 menyebutkan bahwa untuk pembinaan penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, kementerian menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan kepomongprajaan. Pendidikan kepomongprajaan merupakan basic untuk mencetak kader pemerintahan dalam negeri dengan Pendidikan yang kurikulumnya menerapkan kombinasi antara pengajaran, pelatihan dan pengasuhan. Pembangunan IPDN Kampus Sulawesi Selatan merupakan salah satu cara yang akan memberikan stimulasi terhadap peningkatan iklim investasi dan perkembangan dunia usaha yang akan bermuara pada perkembangan ekonomi daerah. Adanya IPDN Kampus Sulawesi Selatan akan memberikan dampak yang luas pada pertumbuhan ekonomi daerah melalui masuknya investasi dan menambah lapangan kerja serta dampak ikutan (multiplier effect) lainnya. Pengembangan IPDN Kampus Sulawesi Selatan juga dapat mengoptimalkan pemanfaatan lahan kosong sesuai dengan penataan ruang, pengelolaan lingkungan dan memperkecil potensi gejolak sosial sebagai akibat dari kegiatan pembangunan yang dilaksanakan. Pengembangan IPDN Kampus Sulawesi Selatan diharapkan akan dapat mendorong peningkatan perkembangan sektor-sektor ekonomi lainnya di sekitar dan sebagai pendukung pertumbuhan ekonomi baru. Pendekatan penataan ini memanfaatkan lingkungan binaan yang dimiliki oleh kampus IPDN Sulsel Sendiri. Hasil kajian ini berupa panduan rancangan kawasan seperti: *path ways, nodes, landmark, signage*, konsep Ruang Terbuka Hijau (RTH), dan penanganan persampahan.

**Kata kunci:** Penataan, Bangunan, Lingkungan

**ABSTRACT**

*The Institute of Domestic Administration (IPDN) is a Higher Education Institution which is an official school under the auspices of the Ministry of Home Affairs which organizes civil service higher education as mandated in Law number 23 of 2014 concerning Regional Government article 376 which states that for the development of the implementation of Regional Government, the ministry provide civil service education and training. Civil service education is the basis for producing domestic government cadres with education whose curriculum applies a combination of teaching, training and parenting. The development of IPDN South Sulawesi Campus is one way that will provide stimulation to the improvement of the investment climate and the development of the business world which will lead to economic development. area. The existence of IPDN South Sulawesi Campus will have a broad impact on regional economic growth through the entry of investment and increase employment as well as other multiplier effects. The development of IPDN South Sulawesi Campus can also optimize the use of vacant land in accordance with spatial planning, environmental management and minimize the potential for social unrest as a result of the development activities*

*carried out. The development of IPDN South Sulawesi Campus is expected to be able to encourage the development of other economic sectors in the vicinity and as a supporter of new economic growth. This structuring approach utilizes the built environment owned by the IPDN South Sulawesi campus itself. The results of this study are in the form of area design guidelines such as: path ways, nodes, landmarks, signage, the concept of Green Open Space (RTH), and waste management.*

**Keywords:** *Arrangement, Building, Environment*

## PENDAHULUAN

IPDN Kampus Daerah merupakan satuan Kerja pada Kementerian Dalam Negeri sehingga merupakan bagian yang tidak terpisahkan untuk diberikan fasilitas layanan dalam urusan perkantoran. Diantara komponen Kementerian Dalam Negeri IPDN merupakan urutan pertama dengan jumlah ASN yang kurang lebih 200 orang dan jumlah barang milik negara terbanyak. Untuk memberikan fasilitasi layanan perkantoran tentunya dalam rancangan anggaran pada Rencana Kerja Tahunan yang di dukung dengan Kerangka Rincian Output Layanan Perkantoran dan Komponen

Sebagaimana diketahui bahwa luas lahan pembangunan kampus IPDN di Kampili seluas 14 hektare, terdiri atas gedung perkuliahan asrama praja putra, gedung menza dan asrama praja putri. Kampus IPDN Sul-Sel akan menampung 600 calon praja ini menggunakan anggaran sebesar Rp180 miliar untuk kedua tahap pembangunan yang bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN), Pembangunan kampus IPDN Kampus Sulawesi Selatan meliputi ruang kelas, asrama praja, gedung perkantoran, sarana ibadah, dan sarana olahraga.

Visi IPDN Kampus Sulawesi selatan adalah “Pendidikan Tinggi Kepamongprajaan Terpercaya dalam Menghasilkan Kader Pemerintahan yang Berkompetensi, Berkarakter dan Berkepribadian”. sedangkan

Misi IPDN Kampus Sulawesi Selatan

- a. Melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi yaitu pendidikan, penelitian dan pengabdian pada masyarakat;
- b. Mengembangkan pendidikan akademik, vokasi dan profesi berbasis teoritis, legalistis dan empiris;

- c. Melaksanakan kerja sama dengan berbagai unsur di dalam maupun luar negeri;
- d. Mengembangkan kurikulum pendidikan kepomongprajaan berbasis kompetensi;
- e. Meningkatkan kemampuan tenaga pendidik dan kependidikan sesuai tuntutan kebutuhan;
- f. Mengembangkan infrastruktur dan sarana pendidikan yang memungkinkan terselenggaranya proses pembelajaran secara optimal;
- g. Mengembangkan kepribadian dan karakter pendidik, tenaga kependidikan dan peserta didik;
- h. Meningkatkan mutu dan kinerja penyelenggaraan pendidikan yang mengarah pada pemenuhan standar mutu pendidikan tinggi nasional berbasis teknologi informasi dan komunikasi

Tujuan IPDN Kampus Sulawesi selatan adalah:

- a. menghasilkan kader aparatur pemerintah pusat dan daerah yang profesional, berkepribadian dan berkarakter;
- b. memberikan kontribusi pemikiran kepada penyelenggaraan pemerintahan pusat dan daerah dalam hal perumusan kebijakan pemerintah; dan
- c. memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pemerintahan.

Perencanaan IPDN Kampus Sulawesi selatan adalah

- a. Perencanaan IPDN terdiri atas Rencana Pengembangan Jangka Panjang, Rencana Strategis dan Rencana Operasional.

- b. Rencana Pengembangan Jangka Panjang IPDN memuat rencana dan pengembangan 25 (dua puluh lima) tahun.
- c. Rencana Strategis IPDN memuat rencana dan program pengembangan 5 (lima) tahun.
- d. Rencana Operasional IPDN merupakan penjabaran dari Rencana Strategis yang memuat program dan kegiatan selama 1 (satu) tahun.
- e. Ketentuan mengenai Rencana Pengembangan Jangka Panjang, Rencana Strategis dan Rencana Operasional

## METODE

Ada tiga tahap dalam pengembangan IPDN Kampus Sulawesi Selatan yaitu tahap perencanaan, tahap pembangunan dan tahap pengelolaan sebagai berikut:

1. Tahap perencanaan terdiri dari penyusunan master plan, studi atau kajian lokasi (studi kelayakan/FS), studi atau kajian kelayakan lingkungan dan Detail Engineering Design (DED).
2. Tahap Pembangunan terdiri dari pembebasan lahan dan pembangunan fisik.
3. Tahap Pengelolaan terdiri dari penentuan kelembagaan, penyusunan pembagian peran/kewajiban pengelola IPDN Kampus Sulawesi Selatan dalam melaksanakan kegiatan usaha IPDN Kampus Sulawesi Selatan.

Mempertimbangkan bahwa ketersediaan Gedung dan Bangunan yang mencukupi bagi operasional IPDN Kampus Sulawesi Selatan merupakan hal yang penting dan strategis serta untuk melengkapi tahapan perencanaan dalam mempersiapkan IPDN Kampus Sulawesi Selatan yang lebih matang, maka pada tahun 2021 perlu dilakukan penyusunan Kajian Infrastruktur Sektor Gedung dan Bangunan di IPDN Kampus Sulawesi Selatan.

Padatahapiniakan dilakukandilakukan pengumpulan data, baik data dari sumber sekunder (instansi terkait) maupun data primer yang diperoleh dari survei di lapangan. Perancangan pengumpulan

data meliputi penelaahan mengenai maksud dan tujuan pengumpulan data, klasifikasi data yang akan dikumpulkan, perencanaan detail survei, penentuan lokasi dan waktu pengumpulan data dan sebagainya. Hal ini dimaksudkan agar pengumpulan data yang akan dilakukan menjadi efektif dan efisien.

### a. Persiapan Survei

Persiapan survei ini dilakukan untuk merencanakan secara detail pelaksanaan survei yang berkaitan dengan:

- Pemilihan metoda survei;
- Penyiapan formulir survei sesuai dengan metoda survei yang digunakan;
- Penyiapan sumber daya survei dan penyusunan jadwal pelaksanaan survei.

### b. Kebutuhan Data Awal

Data sekunder yang diperlukan untuk melakukan perencanaan Kajian IPDN Prov. Sulawesi Selatan antara lain terdiri dari:

- Data kebijakan-kebijakan dan peraturan-peraturan terkait mengenai Kawasan IPDN Sulawesi Selatan
- Data gambaran wilayah studi, yang meliputi data tata ruang dan peruntukan lahan;
- Data-data IPDN Sulawesi Selatan yang telah ada di Gowa
- Data eksisting, yang merangkum data-data mengenai kondisi tapak lokasi;

Data-data primer yang diperlukan dalam perencanaan tapak Kawasan IPDN Sulawesi Selatan:

- Survei identifikasi & Kawasan IPDN Sulawesi Selatan dan Lingkungan sekitar;
- Survei topografi pada area makro yang ditunjuk sebagai lokasi pembangunan Kawasan IPDN Sulawesi Selatan.

### c. Kebutuhan Penyusunan Penataan Bangunan dan Lingkungan.

Data dan informasi yang dibutuhkan dalam kegiatan penyusunan Kajian IPDN Sulawesi Selatan ini haruslah terukur baik kualitas, kuantitas ataupun dimensi masing-masing objek/komponen pembentuk ruang.

Dalam tahap pengumpulan data, akan dikumpulkan data-data sebagai berikut:

- 1) Karakteristik Fisik dasar, yang meliputi keadaan topografi, geologi, hidrologi, dan klimatologi.
- 2) Data mengenai aspek Pengelolaan sebagai bahan evaluasi kebijaksanaan kependudukan yang telah ditetapkan dalam rencana induk, data ini meliputi:
  - Data jumlah Pendidik pada perencanaan 5 tahun terakhir.
  - Data distribusi jumlah Pendidik menurut ukuran umur, agama, diuraikan dalam unit data kawasan perencanaan dalam wilayah administratif terkecil untuk lima tahun.
  - Data Staf dan Karyawan berdasarkan usia kerja untuk seluruh kawasan perencanaan lima tahun terakhir.
  - Data distribusi jenis struktur tenaga kerja diuraikan dalam unit untuk lima tahun terakhir, data tersebut disajikan dalam bentuk tabel.
- 3) Data mengenai Rencana Tindak meliputi:
  - Intensitas bangunan (KDB, KLB, KDH).
  - Bentuk dan arsitektur bangunan,
  - Pemanfaatan bangunan,
  - Bangunan khusus,
  - Wajah Kawasan (node, landmark, dll),
  - Daya tarik lingkungan
- 4) Data jaringan jalan yang menggambarkan pola dan kualitas sirkulasi di lingkup sekitar kawasan IPDN Sulawesi Selatan yang meliputi:
  - Panjang dan lebar jalan menurut fungsinya.
  - Jenis dan kondisi perkerasan jalan.
  - Kondisi jalan dan fasilitas lainnya seperti saluran air limbah saluran pengeringan dan lain-lain.
  - Kelengkapan jalan; parkir, dan Taman
  - Fasilitas Pendukung Lainnya
  - Pola Pergerakan, Sirkulasi dalam dan Luar Kawasan, parkir dan lain-lain.

- 5) Data dan informasi disusun dan disajikan dalam bentuk peta, diagram, tabel statistik, termasuk gambar visual kondisi lingkungan kawasan IPDN Sulawesi Selatan yang menunjang perencanaan Kawasan IPDN Sulawesi Selatan. Identifikasi tersebut harus pula tampak secara jelas dalam peta dilengkapi dengan wilayah administrasi hingga ke batas Kawasan, baik diterapkan dalam peta dengan skala 1 : 5000 atau skala menyesuaikan dengan tingkat ketelitian data maupun visualisasi digital Metoda Pengumpulan Data.

Pengumpulan data dilakukan dengan dua cara yakni survei sekunder dan survei primer. Adapun metoda pelaksanaan survei tersebut dijelaskan sebagai berikut:

a. Survei Data Sekunder

Survei sekunder dilakukan dengan mendatangi instansi terkait untuk meminta sejumlah dokumentasi data dari institusi pengelola sistem IPDN Sulawesi Selatan yang ada saat ini, rencana tata ruang, dan sejumlah instansi lain yang dapat menyediakan data yang berkaitan dengan pelaksanaan studi.

b. Survei Data Primer

Survei Topografi

Survei topografi dan survei geoteknik dalam studi ini dimaksudkan untuk mengetahui kondisi umum lahan tapak kawasan IPDN Sulawesi Selatan terpilih. Secara lebih rinci, informasi yang ingin diperoleh dari kegiatan survei ini adalah:

- Ketersediaan lahan yang memungkinkan untuk pengembangan
- Kondisi dan kekuatan lahan
- Kontur lokasi Kawasan IPDN Sulawesi Selatan
- Kondisi prasarana berupa jalan akses eksisting

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Rencana Strategis, Rencana Induk Pengembangan Dan Indikator Kinerja Utama IPDN

Rencana Strategis IPDN merupakan penjabaran dari visi dan misi IPDN yang dirumuskan dalam perencanaan program untuk pengembangan tri dharma perguruan tinggi dan sumber daya pendukungnya dalam rangka mewujudkan akuntabilitas penyelenggaraan institut. Tugas pokok IPDN adalah melaksanakan program pendidikan akademik dan/atau profesi di bidang kepomongprajaan, dengan fungsi: (1) Pelaksanaan dan pengembangan pendidikan akademik dan/atau profesi; (2) Pelaksanaan kegiatan penelitian, baik dalam proses pengembangan ilmu, pendidikan dan pengajaran, maupun pengabdian kepada masyarakat; (3) Pelaksanaan pengkajian ilmu dan masalah-masalah pemerintahan; (4) Pemberian saran dan pertimbangan kepada menteri dalam negeri dari aspek akademis terhadap penyelenggaraan pemerintahan dan otonomi daerah; dan (5) Penatausahaan penyelenggaraan pendidikan.



**Gambar. 1** Peta Deliniasi Kawasan  
*Sumber: Digitasi Penulis*

Arah kebijakan IPDN dalam penyelenggaraan pendidikan tinggi kepomongprajaan di lingkungan Kementerian Dalam Negeri merupakan implementasi: Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2009 yaitu: dengan fokus bidang:

- a. Penataan sistem penyelenggaraan pendidikan meliputi jenis pendidikan, pola pendidikan, kurikulum dan organisasi penyelenggaraan pendidikan, tenaga kependidikan; dan peserta didik yang diharapkan selesai pada akhir tahun 2009; dan (b) Pembangunan sarana dan prasarana kampus daerah (tahun 2013 sudah selesai). Implementasi rencana pengembangan IPDN berdasarkan permendagri 892.1-48/2009, dengan fokus prioritas dua bidang: Pengembangan sistem pendidikan dan pengembangan sarana prasarana. Pengembangan sistem pendidikan yang terbagi dalam empat sub bidang yaitu: Bidang pendidikan dan kemahasiswaan: (1) Pendidikan yang berkualitas dengan standar yang relevan dengan kepentingan masyarakat; (2) Keterbatasan sumberdaya untuk penyelenggaraan pendidikan yang berkualitas; (3) Pengembangan soft skill praja untuk meningkatkan daya saing lulusan di masyarakat; dan (4) Peran alumni untuk meningkatkan networking.
- b. Bidang penelitian: Pengembangan relevansi penelitian untuk mendukung peningkatan kualitas pendidikan dan pengabdian kepada masyarakat termasuk IPDN sebagai lembaga yang dapat memberikan rekomendasi-rekomendasi kepada departemen dalam negeri terkait permasalahan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan.
- c. Bidang pengabdian kepada masyarakat: Kegiatan pengabdian kepada masyarakat yang berkualitas yang didukung dengan kegiatan penelitian yang dapat menjadi sarana belajar praja yang efektif serta sarana untuk ikut memberdayakan masyarakat.
- d. Bidang kerjasama institusional: Efektivitas kerjasama dengan pihak pemerintah, pemerintah daerah, swasta dan instansi lain serta termasuk institusi di luar negeri, untuk mendukung

- perkembangan organisasi institut pemerintahan dalam negeri.
- e. Pengembangan sarana dan prasarana, antara lain: Pengembangan laboratorium: (1) Profil/studio teknis pemerintahan nasional, provinsi, daerah, kabupaten/kota, kecamatan, desa/kelurahan; (2) Sarana dan prasarana agro forestry (hutan nasional); (3) Sarana dan prasarana pertanian terpadu (pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan); (4) Studio teknis teknologi tepat guna (TTG); dan (5) Pertanian dengan pola green house.
  - f. Pengembangan perpustakaan: E-library atau digital library dengan cakupan cakupan e-library meliputi beberapa aspek, diantaranya pengadaan materi atau content digital, penyusunan catalog, dan pengarsipan, pengembangan sistim aplikasi, penyelenggaraan sistim komunikasi data, serta pemeliharaan dan pembaharuan data dalam jangka panjang.
  - g. Pengembangan pusat informasi (e-campus): (1) pengembangan infrastruktur, yang meliputi: pembangunan jaringan (fully network) dalam bentuk wire, wireless, voice, data dan hotspot, pembangunan server computer; (2) penyediaan koneksi internet (internet connection) : Komunikasi dan keamanan, meliputi: Voice over internet protokol (voip) dan virtual private network (vpn) video conferencing with date, close circuit television (CCTV); (3) Pengembangan sarana pendukung, meliputi: Konsep kampus terpadu, Fasilitas kesehatan praja, Penambahan prasarana mobilitas (armada angkutan bagi praja sesuai jumlah/kapasitas peserta didik sampai dengan tahun 2013 direncanakan mencapai 14 unit), Fasilitas kebersihan kampus, Pengamanan dan gedung negara, serta antisipasi bahaya kebakaran perlu dilakukan dengan mengadakan fasilitas pemadam kebakaran, Prasarana umum dan sosial dalam rangka meningkatkan

ketersediaan layanan publik, dan Pembuatan master plan pengembangan kampus IPDN.

Indikator Kinerja Utama (IKU) merupakan ukuran keberhasilan dari pencapaian tujuan dan sasaran strategis organisasi. Tujuan IKU untuk memperoleh informasi kinerja penting dan diperlukan dalam menyelenggarakan manajemen kinerja secara baik dan untuk memperoleh ukuran keberhasilan.

Sasaran IPDN : tersedianya kader aparatur pemerintahan dalam negeri yang profesional dan berkualitas pada derajat program vokasi, akademik dan profesi.

- a. IKU 1: persentase lulusan pendidikan kader program vokasi, akademik dan kepomongprajaan dengan predikat “dengan pujian” atau “cum laude”
- b. IKU 2: persentase peningkatan rata-rata nilai pendidikan (pengajaran, pelatihan dan pengasuhan) program vokasi, akademik dan profesi kepomongprajaan
- c. IKU 3: jumlah kegiatan penelitian dan pengkajian dosen
- d. IKU 4: jumlah kegiatan pengabdian masyarakat
- e. IKU 5: jumlah kegiatan pembinaan administrasi kepegawaian dan pengembangan tenaga kepegawaian
- f. IKU 6: jumlah kegiatan ekstrakurikuler praja.

## 2. Pendidikan Institut Pemerintahan Dalam Negeri

IPDN memiliki tiga program pendidikan yakni program pendidikan vokasi, program pendidikan akademik dan program pendidikan profesi. Program pendidikan vokasi terdiri atas program pendidikan Sarjana Terapan (D-IV). Program pendidikan akademik terdiri atas program pendidikan Strata I (S1) dan program pendidikan pascasarjana yakni program Magister Terapan (S-2) dan program Doktor (S-3). Sedangkan program pendidikan profesi terdiri atas program studi profesi kepomongprajaan.

Pada program D-IV, IPDN memiliki tiga fakultas yakni Fakultas Manajemen Pemerintahan, Fakultas Politik Pemerintahan dan Fakultas Perlindungan Masyarakat. Berbeda dengan perguruan tinggi lainnya, peserta didik di IPDN terdiri atas praja dan mahasiswa. Praja yakni sebutan untuk peserta didik yang menempuh program pendidikan Sarjana Terapan (D-IV) dan Strata I (S-1), sedangkan mahasiswa adalah panggilan untuk peserta didik yang menempuh program pendidikan pascasarjana dan profesi kepamongprajaan. Selain peserta didik, yang membedakan IPDN dengan perguruan tinggi lainnya yakni pada sistem pendidikan. IPDN memiliki sistem pendidikan JARLATSUH yakni pengajaran (*transfer of knowledge*), pelatihan (*transfer of ability*) dan pengasuhan (*transfer of values*). Sistem pendidikan ini disampaikan oleh tenaga pendidik IPDN yang terdiri atas dosen, pelatih dan pengasuh. Adapun Fakultas dan Program Studi yang ada di IPDN sebagai berikut:

- a. Fakultas Politik Pemerintahan
  - Politik Indonesia Terapan
  - Program Studi Kebijakan Publik
  - Program Studi Pembangunan Ekonomi dan Pemberdayaan Masyarakat
- b. Fakultas Manajemen Pemerintahan
  - Administrasi Pemerintahan Daerah
  - Manajemen Sumber Daya Manusia Sektor Publik
  - Keuangan Publik
  - Teknologi Rekayasa Informasi Pemerintahan
- c. Fakultas Perlindungan Masyarakat
  - Praktek Perpolisian Tata Pamong
  - Studi Kependudukan dan Pencatatan Sipil
  - Manajemen Keamanan dan Keselamatan Publik

Penyelenggaraan pendidikan dilaksanakan di Kampus IPDN Pusat dan Daerah yang melaksanakan program studi tertentu sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Penyelenggaraan Kampus IPDN Pusat meliputi Kampus Jatinangor dan Kampus Jakarta. Penyelenggaraan Kampus IPDN Daerah,

meliputi Provinsi Sumatera Barat, Provinsi Sulawesi Utara, Provinsi Sulawesi Selatan, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Provinsi Papua dan Provinsi Kalimantan Barat. Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan program studi tertentu diatur dengan Peraturan Rektor.

### 3. Dasar-Dasar Perencanaan

Dalam penyusunan dan penetapan rencana tata ruang, ditempuh langkah-langkah penentuan kawasan perencanaan, identifikasi potensi dan masalah pembangunan, perumusan Kajian dan penyusunan pedoman pengendalian dan pemanfaatan ruang Kawasan IPDN Sulawesi Selatan.

#### a. Pengertian Rencana

Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang. Adapun yang dimaksud dengan struktur pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya, sedangkan yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.

#### b. Fungsi dan Manfaat Rencana

Adapun fungsi dari Kajian adalah untuk mewujudkan keselarasan dan keserasian bangunan dengan bangunan, bangunan dengan prasarana dan lingkungannya, serta menjaga keselamatan bangunan dan lingkungannya. Sedangkan manfaat Kajian adalah sebagai pedoman untuk:

- pemberian ijin mendirikan bangunan dan pemanfaatan bangunan;
- penertiban letak, ukuran bangunan gedung dan bukan gedung serta bukan bangunan;

- penyusunan rancang bangun bangunan gedung dan bukan gedung;

jaminan kepastian hukum dalam pelaksanaan pembangunan, termasuk kepastian untuk mendapatkan pelayanan, kondisi yang selaras dan serasi dalam melakukan kegiatannya.

#### 4. Proses Perencanaan

Dalam penyusunan dan penetapan rencana tata ruang, ditempuh langkah-langkah penentuan arah pengembangan, identifikasi potensi dan masalah pembangunan, perumusan Masterplan, dan penetapan Masterplan.

##### a. Penentuan kawasan perencanaan perkotaan

Dalam menentukan kawasan perencanaan perkotaan dilakukan berdasarkan tingkat urgensi/prioritas/keterdesakan penanganan kawasan tersebut di dalam konstelasi wilayah kabupaten/kota.

##### b. Identifikasi permasalahan pelaksanaan pembangunan kawasan

- Analisis yang didasarkan atas tuntutan pelaksanaan pembangunan suatu kegiatan perkotaan yang selanjutnya didukung keputusan strategis dari pemerintah daerah setempat untuk pengembangannya;
- Terdapat suatu permasalahan dalam perwujudan ruang kawasan seperti masalah rumah kumuh, *urban heritage*, kota tepi air, dan sebagainya.

##### c. Perumusan Rencana Tindak / Masterplan

Perumusan ini berdasarkan pada perkiraan kebutuhan pelaksanaan pembangunan dan pemanfaatan ruang.

##### d. Penetapan Rencana Tindak / Masterplan

Untuk mengoperasionalkan Rencana Tindak Kawasan IPDN Sulawesi Selatan, perlu adanya suatu upaya penetapan rencana teknik ruang dalam bentuk Surat Keputusan Menteri dalam hal Rencana Rencana Tindak sebagai penjabaran Rencana Detail Tata Ruang Kawasan.

##### e. Pedoman Pelaksanaan Pembangunan Lingkungan

- Ketentuan administrasi pengendalian pelaksanaan rencana dan program, misalnya melalui mekanisme perijinan mendirikan bangunan;
- Ketentuan pengaturan operasionalisasi penerapan pola insentif, dis-insentif, hak pengalihan intensitas bangunan, hak bangunan di atas tanah/di bawah tanah;
- Arahan pengendalian pelaksanaan berupa ketentuan penatalaksanaan/manajemen pelaksanaan bangunan;
- Mekanisme pelaporan, pemantauan, dan evaluasi program (baik yang dilakukan oleh instansi yang berwenang maupun keterlibatan masyarakat dalam pengawasan), serta peneraan sanksi (berupa teguran, pencabutan ijin, perdata maupun pidana).

#### 5. Komponen Penataan

**a. Pengaturan Blok Lingkungan**, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam kawasan menjadi blok dan jalan, dimana blok terdiri atas petak lahan/kaveling dengan konfigurasi tertentu. Pengaturan ini terdiri atas:

- Bentuk dan Ukuran Blok;
- Pengelompokan dan Konfigurasi Blok;
- Ruang terbuka dan tata hijau.

**b. Pengaturan Kavling/Petak Lahan**, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam blok menjadi sejumlah kaveling/ petak lahan dengan ukuran, bentuk, pengelompokan dan konfigurasi tertentu. Pengaturan ini terdiri atas:

- Bentuk dan Ukuran Kaveling;
- Pengelompokan dan Konfigurasi Kaveling;
- Ruang terbuka dan tata hijau.

**c. Pengaturan Bangunan**, yaitu perencanaan pengaturan massa bangunan dalam blok/kaveling. Pengaturan ini terdiri atas:

- Pengelompokan Bangunan;
- Letak dan Orientasi Bangunan;

- Sosok Massa Bangunan;
- Ekspresi Arsitektur Bangunan.

**d. Pengaturan Ketinggian dan Elevasi Lantai Bangunan**, yaitu perencanaan pengaturan ketinggian dan elevasi bangunan baik pada skala bangunan tunggal maupun kelompok bangunan pada lingkungan yang lebih makro (blok/kawasan). Pengaturan ini terdiri atas:

- Ketinggian Bangunan;
- Komposisi Garis Langit Bangunan;
- Ketinggian Lantai Bangunan.

## 6. Analisis Sistem Sirkulasi Dan Jalur Penghubung

Sistem sirkulasi dan jalur penghubung terdiri dari jaringan jalan dan pergerakan, sirkulasi kendaraan umum, sirkulasi kendaraan pribadi, sirkulasi kendaraan informal setempat dan sepeda, sirkulasi pejalan kaki (termasuk penyandang cacat dan lanjut usia), sistem parkir, perencanaan jalur pelayanan lingkungan, dan sistem jaringan penghubung.



**Gambar 2** Gerbang Utama  
*Sumber: Survei 2021*

### a. Manfaat

- 1) Mengoptimalkan efisiensi pemanfaatan prasarana jalan dengan jenis arus pergerakan yang terjadi Mendapatkan distribusi atau penyebaran pergerakan yang selaras dengan jenis aktivitas yang diwadahi sehingga dicapai ketertiban.
- 2) Mencapai kinerja fungsi serta keseimbangan, kaitan, keterpaduan dari berbagai elemen pergerakan, lingkungan dan sosial, antara kawasan perencanaan dan lahan di luarnya.

### b. Komponen Penataan

- 1) Sistem jaringan jalan dan pergerakan
- 2) Sistem sirkulasi kendaraan umum
- 3) Sistem sirkulasi kendaraan pribadi
- 4) Sistem parkir
- 5) Sistem perencanaan jalur servis / pelayanan lingkungan
- 6) Sistem sirkulasi pejalan kaki dan sepeda
- 7) Sistem jaringan jalur penghubung terpadu (pedestrian linkage),

## 7. Analisis Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau merupakan komponen rancang kawasan, yang tidak sekadar terbentuk sebagai elemen tambahan atau pun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas. Penataan sistem ruang terbuka diatur melalui pendekatan desain tata hijau yang membentuk karakter lingkungan serta memiliki peran penting baik secara ekologis, rekreatif dan estetis bagi lingkungan sekitarnya, dan memiliki karakter terbuka sehingga mudah diakses sebesar-besarnya oleh publik.

### a. Manfaat

- 1) Meningkatkan kualitas kehidupan ruang melalui penciptaan lingkungan yang aman, nyaman, sehat, menarik dan berwawasan ekologis.
- 2) Mendorong terciptanya kegiatan publik sehingga tercipta integrasi ruang sosial antar penggunaanya.
- 3) Menciptakan estetika, karakter dan orientasi visual dari suatu lingkungan.
- 4) Menciptakan iklim mikro lingkungan yang berorientasi pada kepentingan pejalan kaki. Mewujudkan lingkungan yang nyaman, manusiawi dan berkelanjutan.

### b. Komponen Penataan

- 1) Sistem Ruang Terbuka Umum
- 2) Sistem Ruang Terbuka Pribadi
- 3) Sistem Ruang Terbuka Privat yang dapat diakses oleh Umum

- 4) Sistem Pepohonan dan Tata Hijau
- 5) Area Jalur Hijau

## 8. Analisis Tata Kualitas Lingkungan

Penataan kualitas lingkungan merujuk pada upaya rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa sehingga tercipta suatu kawasan dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.



**Gambar 3** Kondisi Tata Vegetasi  
Sumber: Survei 2021

### a. Manfaat

- 1) Mencapai kualitas lingkungan kehidupan manusia yang aman, nyaman, sehat dan menarik, serta berorientasi kepada lingkungan mikro.
- 2) Menyatukan kawasan sebagai sistem lingkungan yang berkualitas dengan pembentukan karakter dan identitas lingkungan yang spesifik.
- 3) Mengoptimalkan kegiatan yang diwadainya sehingga tercipta integrasi ruang sosial antar penggunanya, serta menciptakan lingkungan yang berkarakter dan berjati diri.
- 4) Menciptakan estetika, karakter, dan orientasi visual, dari suatu lingkungan.
- 5) Menciptakan iklim mikro lingkungan yang berorientasi kepada kepentingan pejalan kaki.

### b. Komponen Penataan

- 1) Konsep Identitas Lingkungan
  - Tata karakter bangunan / lingkungan
  - Tata penanda identitas bangunan

- Tata kegiatan pendukung secara formal dan informal (*supporting activities*),

### 2) Konsep Orientasi Lingkungan

- Sistem tata informasi (*directory signage system*),
- Sistem tata rambu pengarah (*directional signage system*),
- Wajah Jalan,
- Perabot jalan (*street furniture*);

Beberapa fungsi penataan perabot jalan bagi kawasan perencanaan antara lain:

- 1) *Street Furniture* berfungsi sebagai daya tarik kawasan Konsep ini didukung dengan penataan elemen *Street Furniture* seperti sarana penerangan berupa penempatan lampu jalan dan pedestrian yang estetis mengikuti pola linier. Melalui penataan lampu-lampu taman dan lampu parkir, *parking place* yang terdapat dalam kawasan akan menciptakan suatu set pemandangan menarik.
- 2) *Street Furniture* berfungsi sebagai wadah / pendukung kegiatan *Open space* yang difungsikan sebagai plaza, tempat parkir dan taman terasa lebih nyaman karena dilengkapi dengan bangku-bangku taman sebagai fasilitas untuk duduk bersantai, penerangan yang cukup terutama di sore dan malam hari, bersih karena terdapat tempat sampah yang bersifat fungsional dan estetis.
- 3) *Street Furniture* berfungsi memperkuat citra kawasan

Rencana penataan bentuk dan model (style) dari elemen *Street Furniture* seperti lampu penerangan dan bangku taman pada Core Area, diarahkan pada upaya penggunaan bahan lokal dan bahan baru yang terkesan ringan, sehingga dapat mengadopsi dan mengadaptasi kondisi morfologi arsitektur di kawasan perencanaan.

- 4) *Street Furniture* berfungsi sebagai pendorong perkembangan kegiatan lain pada kawasan. Penataan Elemen *Street Furniture* yang menarik dalam kawasan,

akan mendorong berkembangnya kegiatan lain pada kawasan tersebut.

- 5) *Street Furniture* berfungsi sebagai elemen pendukung ketertiban, Melalui penataan elemen *Street Furniture* seperti pos jaga / keamanan, tempat sampah dan lampu-lampu penerangan, diharapkan akan tercipta suatu lingkungan yang aman, nyaman, bersih, asri, rapi, indah dan menyenangkan.
- 6) *Street Furniture* berfungsi membantu kelancaran pergerakan / lalu lintas, Rencana penataannya diarahkan pada perbedaan jenis dan warna material, serta perbedaan peil/ elevasi antara jalur pedestrian dengan kendaraan. Konsep yang ditunjang dengan penataan lampu penerangan dan penempatan rambu-rambu lalu lintas diharapkan dapat menciptakan kualitas pergerakan yang aman, nyaman dan lancar sepanjang koridor.
- 7) *Street Furniture* berfungsi sebagai elemen perangkai makna simbolis suatu kawasan. Dalam hal ini *Street Furniture* sebagai unsur pembentuk ruang imajiner, yang diharapkan mampu mengkoneksi potensi-potensi visual yang ada pada *Core Area*, sehingga melalui penataan material dan detail *Street Furniture* tersebut, kesinambungan tema-tema visual kawasan akan tetap terjaga.



**Gambar 4** Peta Blok Plan  
*Sumber: Digitasi Penulis*

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Untuk dapat melaksanakan kegiatan *estate management* dengan efektif dan terencana, suatu lingkungan perlu membuat suatu piranti atau alat berupa dokumen tertulis yang melindungi dan memelihara berbagai aset dari lingkungan yang bersangkutan sebagai penjabaran dari berbagai kepentingan pemakai, pemilik, atau pun pihak-pihak lain yang mempunyai hak milik, hak sewa atau hak pakai di lingkungan tersebut. Pedoman Pengelolaan Kawasan merupakan piranti pengelolaan yang berisi kewajiban, hak, wewenang, kelembagaan serta mekanisme dari pengendalian dan pengelolaan terhadap berbagai keinginan pemangku kepentingan, yang bersifat menerus dan berkelanjutan. Salah satu indikator terciptanya *Estate Management* Berkelanjutan adalah Konsep Kampus Hijau (*Green Campus*) antara lain adanya kebijakan manajemen kampus yang berorientasi pada pengelolaan lingkungan, adanya upaya penghematan air, kertas, dan listrik, adanya penghijauan untuk mencapai proporsi ideal Ruang Terbuka Hijau (RTH), tersedianya bangunan / gedung ramah Lingkungan.

### Saran/Rekomendasi

Saran yang bersifat rekomendasi dalam penataan bangunan dan lingkungan di antaranya:

1. Penataan kawasan harus didukung harus didukung dengan *action plan* pembangunan kawasan.
2. Perlu melibatkan masyarakat pembangunan ke kawasan.
3. Pengembangan infrastruktur harus ada keserasian penanganan secara spasial, sektoral, dan antar pemangku kepentingan (publik, swasta, dan masyarakat).

## DAFTAR PUSTAKA

Budihardjo, E. (1997). *Pendekatan Sistem dalam Tata Ruang dan Pembangunan Daerah untuk meningkatkan Ketahanan Nasional*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor: 06/Prt/M/2007, Tanggal 16 Maret 2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tanggal 08 Desember 2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung
- Salfira, A. (1995). *Feel Of the Land Part Two Urban Design Elements, A point of view.*
- Shirvani, H, (1985). *Urban Design Process.* Penerbit Vannostrand Reinhold Company, New York.
- Undang – undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang – undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Undang – undang No. 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara
- Undang–undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
- Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2004 tentang Rencana Kerja Pemerintah
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2004 tentang Penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran Kementerian Negara/Lembaga