

DAMPAK PERTUMBUHAN BANGUNAN DALAM PERKEMBANGAN KOTA BANJARMASIN

Kurnia Widiastuti ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Staf Pengajar Prodi Arsitektur, Fakultas Teknik Unlam

Ringkasan

Bertambahnya jumlah bangunan yang semakin merebak di Banjarmasin, ibukota Kalimantan Selatan merupakan suatu hal yang tidak dapat dihindari mengingat daya tampung lahan yang semakin terbatas sedangkan jumlah penduduk dan kebutuhannya semakin meningkat. Hal tersebut tentu akan berpengaruh pada wajah kota bila semua pembangun memanfaatkan penuh hak bangunnya. Sebagai dampaknya, ruang kota akan semakin sempit bagi warganya, dan tidak semua warga merasakan keuntungannya. Peningkatan penggunaan bangunan sebaiknya untuk semua warga kota. Pembuatan keputusan tentang pengguna ruang kota juga perlu cermat dalam menentukan di mana, seberapa besar, kapan, dan bagaimana mengendalikan peningkatan tersebut. Untuk itu strategi peningkatan perlu berdasarkan perkembangan kota Banjarmasin khususnya, sehingga setiap jengkal lahan tidak disia-siakan.

Tujuan penulisan ini adalah mengkaji dampak dari beberapa aspek yang berkaitan dengan pertumbuhan bangunan, terutama dari segi arsitektur. Kajian ini merupakan suatu hasil studi pustaka, diskusi, serta pengamatan selama tinggal di Banjarmasin.

Kata Kunci : dampak pertumbuhan bangunan, perkembangan kota

1. PENDAHULUAN

Banjarmasin sebagai ibukota Propinsi Kalimantan Selatan pada akhir-akhir ini mengalami perkembangan yang pesat di sector perdagangan dan pelayanan jasa. Dalam kaitannya dengan hal itu, peningkatan jumlah bangunan juga menjadi suatu problema serta kebijakan.

Akibat dari peningkatan tersebut tentunya adalah melonjaknya harga lahan terutama yang berada di jalur-jalur strategis. Namun di lain pihak, dengan konsentrasi tinggi pemerintah dapat menyiapkan prasarana dan sarana kota yang lebih efisien berkat pemusatan pemakaian (Tay, Kheng Soon. 1992). Apalagi bila kesempatan ini pemerintah kaitkan dengan system pembangunan terpadu yang melibatkan berbagai sector. Bila tidak, efisiensi tidak akan optimal dan mengakibatkan biaya tinggi yang selalu membebani warga masyarakat.

Selain itu pengambil keputusan perlu menyesuaikan peraturan bangunan dan tata letak dengan tantangan baru. Menurut Gunawan Tjahyono (1994 Peraturan yang mengutamakan bangunan diletakkan di tengah lahan amat tidak efisien dalam pemakaian ruang, karena ruang sisa amat tanggung bagi interaksi manusia. Ruang-ruang tersebut akan bisa mengerikan pada saat tertentu. Sebaiknya pemerintah daerah meninjau ulang pola jarak bebas bangunan yang ada dan mempersiapkan suatu kebijakan yang lebih tanggap terhadap perubahan sehingga dapat merangsang pembentukan ruang terbuka hijau yang efektif dan efisien.

Peningkatan jumlah bangunan mendorong peremajaan system angkutan masal yang ada ke arah peningkatan kualitas dan kuantitas. Peremajaan system angkutan perlu memadukan penggunaan intensif dan majemuk titik-titik potong, dan dengan demikian ikut merombak wajah dan arsitektur kota. Bila pemerintah tidak sekaligus menjalankan hal tersebut, fungsi kota semakin terhambat karena kemacetan lalu lintas yang ditimbulkan akan lebih parah nantinya.

Dalam perkembangan suatu kota, tentu warga kota itu sendiri yang paling besar merasakan dampaknya. Mayoritas warga kota khususnya Banjarmasin itu sendiri bukanlah penghuni rumah-rumah besar yang memiliki ruang terbuka pribadi. Pada umumnya adalah tinggal di suatu perkampungan perkotaan dan pesisir sungai. Dan pada gilirannya di masa depan warga kotapun akan sulit untuk tinggal di bangunan vertical sekalipun. Hal tersebut berarti semakin tidak memungkinkan untuk memiliki ruang terbuka secara pribadi. Dengan kata lain dalam perkembangan kota di masa depan harus semakin serius dalam menyediakan ruang terbuka public yang sebaik-baiknya demi kesejahteraan warga.

Menurut Novel Ali, dalam Budiharjo (1997), mengungkapkan bahwa bila ingin menemukan suatu konsep arsitektur sebagai pengejawantahan wawasan identitas, yang sebaiknya ditemukan adalah aspek fisiknya.

Dari latar belakang di atas, untuk membahas lebih lanjut dampak dari pertumbuhan bangunan, tentunya menjelaskan teori yang ber-

kaitan dengan arsitektur kota dan selanjutnya mencari aspek-aspek yang berkaitan dengan peningkatan intensitas/jumlah bangunan di Banjarmasin, antara lain yaitu : penggunaan lahan (intensitas lahan), nilai kawasan, dan sasaran pertumbuhan.

Dari kajian aspek pertumbuhan bangunan ini diuraikan dampak yang kemungkinan terjadi dalam kota, dan diharapkan dapat menjadi dasar dalam berpikir dan bertindak untuk membuat suatu peraturan yang bermanfaat untuk perkembangan kota Banjarmasin yang lebih baik.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Arsitektur

Menurut pendapat Schwindburne dalam Tjahjono (1994), pengertian arsitektur secara luas adalah suatu upaya menciptakan lingkungan utuh yang dapat menampung hasrat manusia. lebih lanjut dijelaskan bahwa arsitektur kota adalah hasil upaya tersebut dalam lingkungan kota. Karena sasaran utama kajian arsitektur adalah ruang, maka arsitektur kota adalah penampilan ruang kota yang berarti bagi semua warga yang memakainya.

Menurut Munitz (1981), pemahaman manusia terhadap ruang cenderung mengikuti faham barat yaitu suatu hamparan sebagai sisa hasil pengisian suatu benda yang permukaan nyata terhadap suatu posisi yang mengungkapkan "tempat". Benda tersebut telah mengambil bagian dari ruang penerusan di tempat itu. Bila tempat tersebut dikosongkan semua, maka di situ terdapat suatu penerusan ruang. Hubungan ruang dan tempat dalam pengalaman seseorang amat erat. Seseorang dapat menghayati kehadiran ruang pada tempat. Tanpa pijakan tertentu dan hanya dalam suatu penerusan tak terbatas sulit bagi seseorang untuk merasakan ruang.

Menurut Budiharjo (1997) tugas seorang arsitek adalah memotong sebagian dari ruang penerus tersebut dan membuatnya berkegiatan dan bermakna. Lebih lanjut Budiharjo mengungkapkan apabila seorang arsitek membuat bentuk fisik, gaya, model tanpa tahu apa fungsi, lokasi, tapak, serta sasaran penghuninya, itu sama saja membuat sadel tanpa tahu kudanya. Yang terwujudkan adalah hanya predikat bangunan saja, bukan arsitektur.

Isu Pertumbuhan

Pada dasarnya intensitas atau pertumbuhan bangunan dalam perkembangan suatu kota menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan intensitas bangunan itu sendiri dan intensitas penggunaan lahan.

Melalui sejarah kota lama, dapat dipelajari bahwa intensitas tinggi bukan suatu yang asing.

Kota-kota tua di Timur Tengah seperti Babilon dan Alexandria pernah memiliki bangunan bertingkat. Bekas perkampungan Indian Pueblo di Bonito, Amerika bahkan menandakan ada bangunan Sembilan lantai. Hingga sekarang para ahli masih belum tahu alasan membuatnya, yang jelas bukan ingin menghemat lahan.

Kota-kota besar di eropa mengalami pemuatan konsentrasi sejak jaman Romawi, meningkat pada masa Renaissance, dan mengalami puncaknya di pusat kota setelah revolusi industry (sebagai akibat migrasi pendudu pencari kerja). London dan Paris adalah contoh mencolok. Batavia dalam batas dinding kota pernah menampung 100.000 penduduk meski tidak dalam hunian tingkat tinggi.

Pada abad dua puluhan ini, gejala hidup di kota semakin meningkat. Kota selain mekar juga berambah terus. Disiplin merencana kota lahir sebagai konsekuensi logis dalam menanggapi era kota ini. Kota-kota yang tidak memiliki lahan seperti Singapura dan Hongkong tidak ada cara lain selain meningkatkan intensitas bangunan untuk menampung pertumbuhan penduduk.

Isu utama peningkatan intensitas timbul karena ada kebutuhan pemeran pembangunan kota yang disebut *Developers* atau *property Owners* untuk mengembangkan beberapa bagian dari kota yang dianggap kurang padat. Bagi pemeran aktif tersebut, yang saat ini juga berperan sebagai penanam modal, setiap jengkal lahan perlu menghasilkan keuntungan semaksimal mungkin agar modal yang ditanamkan cepat kembali. Di lain pihak pemerintah setempat ingin mengembangkan kota ke arah yang lebih terkendali, rapi dan sekaligus menambah pendapatan dari kegiatan pengembangan kota tersebut. Tantangan para pemilik modal ini perlu dikaji agar semua pemakai ruang dan kemudahan kota puas, tanpa ada yang dirugikan. (Tjahjono, 1994).

Chaos

Chaos atau kalut, secara sederhana merujuk pada gejala yang tidak dapat diketahui dengan pasti kelakuannya. Kekalutan terjadi lebih sering pada perubahan fase benda, misalnya dari cair ke gas, dari padat ke cair. Gerakan benda cair dan gas memiliki sifat kekalutan lebih kuat daripada benda padat. Sifat kepenetaraan ini juga tampil dalam gejala kota, terutama di negara-negara berkembang.

Penampilan bangunan-bangunan dengan banyak kontras antara rapi dengan sangat kumuh, sangat besar dengan sangat kecil, sangat kokoh dengan sangat rapuh menjadi ciri kekalutan. Keadaan demikian tumbuh secara spontan dan penuh kejutan dan ketimpangan pandangan. (Tjahjono, 1994).

4. PEMBAHASAN

Penggunaan Lahan

Wajah kota Banjarmasin memang tidak sepadat kota-kota besar di Jawa apalagi perbandingannya ke Hongkong maupun Singapura. Tetapi apakah perlu mengikuti jejak kota-kota tersebut? Dalam hal ini memang tidak bisa disamaratakan karena keragaman kasus masing-masing memiliki ciri yang dapat dijabarkan ke kebutuhan intensitas.

Dari uraian tersebut jelas bahwa peningkatan lahan dengan dalih desakan kebutuhan, dan kurang padat saja belum cukup. Di sisi lain, kota Banjarmasin masih tumbuh dan penduduk yang dilayani akan mencapai suatu angka yang tinggi nantinya. Beban kota sekitar Banjarmasin juga akan menghadapi hal yang sama. Menghadapi kendala ini, Banjarmasin tidak mungkin bertahan dengan intensitas sekarang ini tanpa menimbulkan dampak negative penyelamatan eko dan pelayanan warganya. Dari segi penyelamatan system eko dan pelayanan warga kota ke kualitas yang lebih baik, peningkatan intensitas akan lebih dapat dipertanggung jawabkan. Dengan memperhatikan bahwa Banjarmasin dikenal sebagai Kota yang dilalui banyak Sungai dengan kondisi lahan rawa, maka peningkatan intensitas lahan perlu ditinjau bagian mana yang memang lebih utama.



Gambar 1. Kawasan Padat Tepian Sungai Martapura, Banjarmasin

Nilai Kawasan

Daerah yang diusulkan untuk peningkatan lahan perlu dikaji kembali. Justru yang perlu dicegah adalah perluasan kawasan pemukiman baru yang berintensitas rendah. Pemukiman di pinggir kota perlu mendapatkan peningkatan intensitas bangunan, tetapi perlu diseimbangkan dengan penurunan koefisien dasar hijau berikut syarat penataan yang efektif bagi ruang kota agar system eko dapat bertahan.

Peningkatan intensitas beralasan bila kawasan yang memang telah berintensitas cukup tinggi memerlukan peremajaan. Bukan suatu kawasan yang berintensitas rendah dibongkar menjadi kawasan dengan intensitas tinggi. Intensitas tinggi bagi kawasan perumahan de-

ngan batas perluasan, bila dirancang dengan jitu dapat menghemat prasarana kota yang tidak hanya mahal dalam investasi tetapi juga berat dalam pemeliharaan. Dalam hal ini mudah dimengerti mengapa pembangunan apartemen belakangan ini mulai dilirik di Banjarmasin.

Penentuan kawasan berintensitas tinggi perlu Pemerintah kaitkan dengan konsep pembangunan kota. Konsep yang mengandalkan rencana induk perlu dicermati karena rencana induk selalu ketinggalan.

Sasaran Pertumbuhan

Perencanaan fisik kota lebih merupakan perjemahan dari perencanaan ekonomi dan sosialnya. Kota hidup berkat warga masyarakatnya, dan arsitektur kota menunjang kualitas kegiatan yang ada di dalamnya. Pendekatan yang sifatnya multidisipliner harus dimulai dari tahap awal proses perencanaan. Oleh sebab itu kebijaksanaan penggunaan ruang kota termasuk peningkatan pertumbuhan bangunan perlu meningkatkan kualitas hidup dan menjangkau seluruh warganya.

Dalam uraian angka penduduk dikenal istilah susunan umur, jenis kelamin, pekerjaan, agama, tingkat penghasilan, dan status perkawinan. Namun dalam merancang peruntukan jarang disebutkan perilaku masing-masing kategori dalam memakai ruang. Biasanya golongan umur anak kecil, remaja, orang tua, serta orang cacat hampir tidak pernah masuk ke dalam kategori perhitungan perancangan. Sehingga tidak heran apabila kelompok tersebut sering mendapat tekanan yang pada akhirnya menimbulkan pertentangan.

Pemakai jasa pelayanan kota sering menghadapi kenyataan bahwa pemakai jalan adalah orang yang berkendara motor. Pejalan kaki dan pesepeda adalah warga kelas nomor sekian. Peningkatan intensitas sebaiknya memperhitungkan hal tersebut dengan memberi ruang gerak lebih banyak pada kelompok tersebut. Di lain pihak kadangkala perencanaan di Banjarmasin khususnya sudah mencoba menerapkan hal tersebut, namun tingkat disiplin warga kota yang masih kurang sehingga sering mengabaikan hal-hal atau peraturan yang telah ada.

Besarnya masalah, luasnya ruang lingkup kajian memaksa banyaknya disiplin ilmu yang terlibat yang mampu mengantisipasi perkembangan di masa yang akan datang. Di sisi lain pihak politisi sebagai penyalur aspirasi warga kota dapat memberikan masukan dan menyalurkan aspirasi warganya.

Dengan demikian tidak berarti peningkatan intensitas diabaikan, intensitas boleh ditingkatkan hanya ruang terbuka kota perlu lebih efektif. Untuk itu ruang terbuka yang tersisa perlu berbentuk sedemikian rupa sehingga bermakna

dan merangsang kegiatan positif bagi segala umur dan lapisan.



Gambar 2. peningkatan intensitas memicu kurangnya *open space*

Dari segi arsitektur kota, keputusan mengenai intensitas sering dihasilkan melalui kajian perbandingan terhadap beberapa daerah berkepadatan tinggi yang diukur melalui pelayanan prasarana dan keindahan. Sejauh intensitas turut menentukan wajah kota, perlu suatu wawasan tentang bagaimana kota akan ditampilkan.

Para ahli sering mengkaitkan pertumbuhan dengan penggunaan energy yang semakin terasa berat oleh pemerintah daerah. Pertumbuhan akan mendorong pengurusan energy yang saat ini cukup memboroskan penghasilan kas Negara. Untuk itu sebenarnya pemerintah dapat menerapkan system bonus dan sanksi. Bagi yang tidak mampu menunjukkan kemampuan menyumbang terhadap penghematan energy, kebersihan udara, maupun penghijauan lebih, serta paker, maka dapat dikenakan sanksi berupa pajak atau hal lain. Demikian sebaliknya apabila mampu menyumbang dalam hal penghematan energy maka diberikan bonus, misalnya berupa peningkatan intensitas penggunaan lahan. Pengurangan lahan parkir tentunya perlu diimbangi dengan penyediaan pelayanan. Denda yang dikenakan dari parkir yang berlebihan dapat dialihkan ke pembangunan jalur transportasi masal yang cepat.

Kecenderungan membangun bangunan dengan meletakkan gugusannya di tengah agar menghasilkan menara adalah suatu sebab yang menghasilkan bangunan tinggi. Kebanggaan pemilik gedung yang mencari cermin jati diri melalui ketinggian membuat semakin angkuh dan berlomba membangun lebih tinggi lagi. Hal ini juga memacu pembangunan suatu hunian yang prestise di tengah kota berupa apartemen. Saat ini Banjarmasin sedang gencar-gencarnya pembangunan perumahan. Bahkan saat ini sudah mulai memberikan nuansa baru dengan adanya pembangunan apartemen.

Seorang investor memang harus mendapatkan keuntungan, namun juga harus bertanggung jawab terhadap kota dan ilmu arsitektur untuk tidak memaksakan kehendaknya secara total. Di dalam menyelenggarakan bisnis pro-

pertinya, pasti telah melakukan analisis yang mendalam terhadap investasinya. Dengan demikian dalam upaya pembangunan suatu bangunan komersial harus ada titik temu antara pertimbangan profesional (arsitektur, konstruksi, dan sebagainya) dengan pertimbangan profit. Metoda apapun tidak ada yang buruk dalam mencapai suatu tujuan selama hasilnya tidak manipulasi. Bahaya yang sering terjadi adalah pemaksaan-pemaksaan yang merupakan manifestasi keserakahan. Sebagai contoh upaya penguasaan lahan-lahan dalam kota secara besar-besaran, mengingat harga lahan yang semakin mahal sehingga nilai jual juga akan berlipat. Akibat tuntutan luas lantai bangunan yang semakin berkembang, sedangkan lahan terbatas, maka intensitas bangunan secara vertical tidak terhindarkan. Akibatnya akan terjadi dampak negative bahwa bangunan semakin terhimpit, dan di sisi lain belum tentu bangunan tersebut laku. Hal tersebut yang pada akhirnya kota dan masyarakat yang akan menjadi korban.



Gambar 3. Pembangunan Pusat Perbelanjaan di kawasan padat, namun pada akhirnya secara ekonomi tidak menguntungkan. Bangunan menjadi sia-sia.

Sejauh batas Koefisien Lantai Bangunan (KLB) masih belum sepenuhnya dimanfaatkan para pembangun untuk kawasan tertentu, mungkin belum perlu mengadakan suatu peningkatan intensitas untuk kawasan tersebut.

Dari segi estetis, dapat ditinjau teori-teori tentang jarak pandang baik dari Yoshinobu Ashihara maupun teori lain dari Alexander tentang komposisi bangunan dalam perancangan kota, sehingga kombinasi pengaturan bangunan dalam perancangan kota tidak menimbulkan kebosanan dan membuat mata akan merasa cukup leluasa menikmati tampilan bangunan.

Terasa menyedihkan apabila pertumbuhan dalam perkembangan kota Banjarmasin akan berakhir menjadi suatu kota yang Chaos. Oleh sebab itu akan lebih bermanfaat apabila pemerintah daerah setempat bersama masyarakat semakin melindungi dan memanusiawikan suatu ruang kota, sehingga suatu lingkungan yang manusiawi akan tampil melalui arsitektur kotanya

5. PENUTUP

Kesimpulan

Dari penjelasan dan pembahasan di atas, disimpulkan bahwa dampak pertumbuhan bangunan secara garis besar meliputi: kurangnya ruang terbuka hijau, kemacetan dan chaos, ruang kota yang tidak manusiawi, serta ketimpangan pertumbuhan pada kawasan.

Oleh karena itu, maka perlu suatu adanya strategi yang dapat menjamin arsitektur dan pembangunan suatu kota dapat berjalan dan mempunyai kualitas yang baik dalam hal pertumbuhan bangunan.

Dalam hal ini Pemerintah setempat khususnya dapat mendayagunakan lahan yang hak gunanya dapat dikendalikan. Penggarapan lahan potensial perlu terbuka dengan partisipasi penuh segala golongan pengusaha, dan hanya yang mampu mengajukan usulan terbaik dalam segala aspek pembangunannya akan mendapatkan hak penggarapan. Apabila tidak mampu terealisasikan, maka dapat dikenakan sanksi.

Kini saatnya kebijaksanaan perlu diarahkan ke *urban infill* daripada hanya membangun bangunan tinggi dalam suatu lahan yang dikosongkan. *Infill* memungkinkan suatu partisipasi pembangunan oleh usahawan kecil sehingga kesempatan lebih merata. Sebagai pelengkap dari kebijakan pengendali perlu adanya perangkat ukur dalam angka yang dapat menyatakan bahwa suatu usulan sesuai dengan batas ambang energy yang diijinkan di Banjarmasin.

Dengan perancangan yang cermat, pertumbuhan bangunan dapat dicapai secara optimal. Sudah saatnya pemerintah daerah setempat menyusun panduan rancangan yang hemat energy dan memanfaatkan sumber daya alam dengan baik. Dengan demikian perancang akan dapat menentukan intensitas secara lebih fleksibel. Pengertian yang lebih kongkrit adalah pemanfaatan ruang bersama. Pengembangan ruang hidup secara arsitektural merupakan bagian penting dalam isu pertumbuhan bangunan dan segala aspek yang terkait.

6. DAFTAR PUSTAKA

1. (1997). *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*. Andi. Yogyakarta.
2. Alexander, C. dkk. (1987). *A New Theory of Urban Design*. Oxford University press. Oxford.
3. Budihardjo, Eko. (1997). *Arsitektur Pembangunan dan Konservasi*. Djambatan. Jakarta.
4. Galim, Arthur B dan Simon Eisner. (1994). *Pengantar Perancangan Kota Jilid 2*. Erlangga. Jakarta
5. Lynch, Kevin. (1959). *The Image of the City*. The M.I.T Press. London.
6. Munitz, Milton. (1981). *Space Time and Creation, Philosophical aspect of Scientific Cosmology*. Dover. New York
7. Tay, Kheng Soon. (1992). *Rethinking the City in the Tropics: A Tropical City Concept*. Dalam Proceeding Seminar Super Blok. Jakarta
8. Tjahjono, Gunawan. (1994). *Arsitektur dan Ruang Kota: Suatu Renungan Pribadi*. Dalam Makalah Seminar Peningkatan Intensitas Bangunan. Universitas Indonesia. Jakarta.