

## Kajian Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Pintu Masuk Selatan Jalan Pasir Panjang

**Diah Astiningsih, Agus Susanto, Herry Prabowo**

Jurusan Teknik Arsitektur, Politeknik Negeri Pontianak

Email: diahaisdza@gmail.com

**Abstrak:** Kawasan Pintu Masuk Selatan Kota Singkawang pada koridor Jalan Pasir Panjang memiliki peran strategis sebagai gerbang kota, penghubung antarwilayah, serta akses menuju kawasan pariwisata. Namun, perkembangan kawasan ini belum diiringi dengan kualitas tata bangunan dan lingkungan yang memadai, ditandai oleh ketidakteraturan pemanfaatan lahan, penurunan kualitas fisik bangunan, keterbatasan prasarana lingkungan, serta lemahnya pengendalian ruang. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan merumuskan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) sebagai instrumen pengendali pembangunan kawasan yang berkelanjutan. Metode penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif melalui observasi lapangan, dokumentasi, wawancara, serta kajian kebijakan dan regulasi tata ruang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kawasan memiliki potensi pengembangan sebagai koridor linier dengan fungsi pariwisata, perdagangan dan jasa, serta permukiman. Kajian ini menghasilkan konsep peruntukan lahan, tata bangunan dan lingkungan, sistem sirkulasi, ruang terbuka hijau, serta strategi implementasi berbasis segmentasi kawasan sebagai pedoman pengembangan kawasan Pintu Masuk Selatan Kota Singkawang.

**Kata kunci:** RTBL, pintu masuk kota, koridor perkotaan, pengendalian pembangunan

### *Building and Environmental Planning Study for the Southern Gateway of Pasir Panjang Road*

**Abstract:** The Southern Gateway area of Singkawang City along Pasir Panjang Road serves a strategic role as the city entrance, an interregional connector, and an access to tourism areas. However, its development has not been supported by adequate building and environmental quality, as reflected in irregular land use, declining building conditions, limited infrastructure, and weak development control. This study aims to formulate a Building and Environmental Planning Plan (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan/RTBL) as a sustainable development control instrument. A descriptive qualitative approach was applied through field observations, documentation, interviews, and analysis of spatial planning policies and regulations. The findings indicate that the area has strong potential to be developed as a linear urban corridor accommodating tourism, commercial, service, and residential functions aligned with the main road network. This study proposes planning concepts for land-use allocation, building and environmental design, circulation systems, green open spaces, and area-based implementation strategies. The proposed RTBL is expected to improve the quality of the built environment and strengthen the image of Singkawang City's southern gateway.

**Keywords:** building and environmental planning, city gateway, urban corridor, development control

Pintu masuk kota merupakan elemen strategis dalam struktur ruang perkotaan karena berperan sebagai representasi awal citra kota, simpul pergerakan, serta

penghubung antarwilayah. Kualitas penataan kawasan pintu masuk berpengaruh langsung terhadap persepsi visual, kenyamanan lingkungan, dan efektivitas fungsi ruang kota

secara keseluruhan. Berbagai kajian menunjukkan bahwa kawasan pintu masuk yang berkembang tanpa pengendalian tata bangunan dan lingkungan cenderung mengalami degradasi kualitas ruang, ketidakteraturan fungsi lahan, serta konflik aktivitas perkotaan (Yunus & Widjaja, 2018; Handayani et al., 2020).

Kota Singkawang sebagai kota pariwisata di Kalimantan Barat memiliki karakter perkembangan linier yang kuat pada koridor Jalan Pasir Panjang, khususnya di kawasan Pintu Masuk Selatan. Kawasan ini berfungsi sebagai jalur utama pergerakan orang dan barang, sekaligus akses menuju destinasi wisata pantai. Namun, perkembangan kawasan yang berlangsung secara organik belum diimbangi dengan pedoman pengendalian ruang yang terintegrasi, sehingga memunculkan permasalahan seperti ketidaksesuaian pemanfaatan lahan, penurunan kualitas bangunan, keterbatasan prasarana lingkungan, serta lemahnya keterpaduan visual kawasan. Kondisi serupa banyak ditemukan pada koridor perkotaan di kota-kota berkembang di Indonesia (Putri & Pratama, 2019).

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dipandang sebagai instrumen penting dalam menjembatani kebijakan tata ruang makro dengan implementasi fisik di tingkat kawasan. RTBL tidak hanya berfungsi sebagai panduan teknis penataan bangunan, tetapi juga sebagai alat pengendali kualitas lingkungan binaan, penguatan identitas kawasan, dan peningkatan keberlanjutan perkotaan (Prakoso et al., 2021). Oleh karena itu, penyusunan RTBL pada Kawasan Pintu Masuk Selatan Kota Singkawang menjadi

penting untuk mengarahkan pengembangan kawasan secara terencana, terintegrasi, dan berkelanjutan, sekaligus memperkuat peran kawasan sebagai gerbang kota yang representatif.



**Gambar 1. Kondisi Permasalahan Kawasan Penelitian**

Berdasarkan kondisi empiris dan kajian teoritis terkait penataan kawasan pintu masuk kota, maka permasalahan penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana karakteristik eksisting tata bangunan dan lingkungan pada Kawasan Pintu Masuk Selatan Kota Singkawang ditinjau dari aspek pemanfaatan lahan, kualitas bangunan, prasarana lingkungan, dan sistem sirkulasi?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi rendahnya kualitas keteraturan dan keterpaduan lingkungan binaan pada koridor Jalan Pasir Panjang?

Bagaimana perumusan konsep Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yang mampu mengakomodasi fungsi strategis kawasan sebagai gerbang kota, koridor pariwisata, dan kawasan perkotaan yang berkelanjutan?

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengidentifikasi dan menganalisis kondisi eksisting tata bangunan dan lingkungan pada Kawasan Pintu Masuk Selatan Kota Singkawang.

2. Mengkaji potensi dan permasalahan kawasan sebagai dasar perumusan arahan pengendalian pemanfaatan ruang.
3. Merumuskan konsep Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yang terintegrasi sebagai pedoman pengembangan kawasan pintu masuk kota yang berkelanjutan, beridentitas, dan fungsional.

Berbagai penelitian terdahulu telah mengkaji peran koridor perkotaan dan kawasan pintu masuk kota dalam pembentukan citra dan kualitas lingkungan binaan. Yunus dan Widjaja (2018) menegaskan bahwa koridor utama kota berperan penting dalam membentuk persepsi visual dan identitas kota, namun sering berkembang tanpa pengendalian tata bangunan yang memadai. Putri dan Pratama (2019) menyoroti pentingnya pengendalian pemanfaatan ruang pada koridor jalan utama untuk mencegah konflik fungsi dan degradasi kualitas lingkungan.

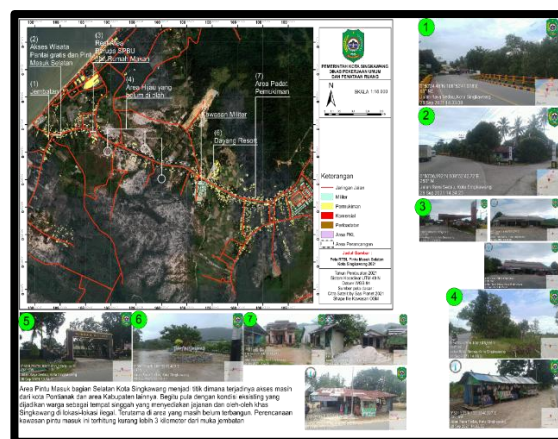
Penelitian lain oleh Handayani et al. (2020) menunjukkan bahwa kawasan pintu masuk kota di kota berkembang cenderung mengalami penurunan kualitas lingkungan akibat lemahnya integrasi antara kebijakan tata ruang dan implementasi fisik kawasan. Sementara itu, Prakoso et al. (2021) menekankan bahwa RTBL merupakan instrumen efektif dalam menjembatani perencanaan makro dengan pengendalian pembangunan mikro, khususnya pada kawasan strategis perkotaan.

Namun demikian, sebagian besar penelitian tersebut masih berfokus pada evaluasi kualitas kawasan atau kajian kebijakan secara umum, dan belum banyak yang secara spesifik merumuskan konsep

RTBL pada kawasan pintu masuk kota berbasis karakter lokal, fungsi pariwisata, dan segmentasi kawasan. Oleh karena itu, penelitian ini menempatkan diri sebagai upaya untuk mengisi celah penelitian dengan menyusun konsep RTBL yang aplikatif dan kontekstual pada Kawasan Pintu Masuk Selatan Kota Singkawang sebagai kota pariwisata.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan **deskriptif kualitatif** yang bertujuan untuk memahami kondisi eksisting tata bangunan dan lingkungan secara komprehensif serta merumuskan konsep pengendalian pembangunan kawasan. Pendekatan ini dipilih karena perencanaan kawasan perkotaan tidak hanya bergantung pada data kuantitatif, tetapi juga memerlukan pemahaman kontekstual terhadap karakter fisik, aktivitas, dan kebijakan ruang.



**Gambar 2. Pemanfaatan Lahan**

**Lokasi Penelitian.** Penelitian ini berada di **Kawasan Pintu Masuk Selatan Kota Singkawang**, tepatnya di sepanjang koridor Jalan Pasir Panjang dengan panjang  $\pm 3$  km dari batas selatan kota menuju pusat kota. Kawasan ini dipilih karena memiliki

fungsi strategis sebagai gerbang kota, koridor pergerakan utama, serta akses menuju kawasan pariwisata.

**Jenis Data.** Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan, dokumentasi visual kondisi fisik kawasan, serta wawancara dengan pemangku kepentingan terkait, termasuk masyarakat dan instansi teknis.

Data sekunder meliputi dokumen kebijakan dan peraturan tata ruang, RTRW Kota Singkawang, pedoman RTBL, peta tematik, serta literatur dan artikel ilmiah yang relevan.

**Pengumpulan data.** Pengumpulan data dilakukan melalui:

- (1) Observasi langsung terhadap pemanfaatan lahan, kondisi bangunan, prasarana lingkungan, dan sistem sirkulasi;
- (2) Dokumentasi berupa foto dan peta kawasan;
- (3) Wawancara semi-terstruktur untuk memperoleh informasi kontekstual terkait dinamika dan permasalahan kawasan.

**Teknik Analisis Data.** Analisis data dilakukan secara deskriptif-kualitatif melalui tahapan identifikasi kondisi eksisting, analisis potensi dan permasalahan kawasan, serta sintesis konsep perencanaan. Hasil analisis selanjutnya digunakan untuk merumuskan konsep **Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)** yang mencakup peruntukan lahan, tata bangunan dan lingkungan, sistem sirkulasi, ruang terbuka hijau, serta strategi implementasi kawasan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

**Karakteristik Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pintu Masuk Selatan.** Berdasarkan hasil observasi lapangan dan analisis dokumen, Kawasan Pintu Masuk Selatan Kota Singkawang berkembang secara linier mengikuti koridor Jalan Pasir Panjang dengan fungsi lahan yang bercampur antara permukiman, perdagangan dan jasa, pariwisata, serta fasilitas sosial-keagamaan. Pola perkembangan ini selaras dengan karakteristik koridor perkotaan pada kota-kota berkembang yang berfungsi sebagai jalur pergerakan utama dan ruang ekonomi sekaligus (Putri & Pratama, 2019).

Namun demikian, hasil kajian menunjukkan bahwa tata bangunan di kawasan penelitian belum mencerminkan keteraturan spasial yang memadai. Ketidakkonsistenan garis sempadan bangunan, dominasi bangunan semi permanen, serta variasi kualitas fisik bangunan menimbulkan degradasi kualitas visual kawasan. Temuan ini sejalan dengan penelitian Handayani et al. (2020) yang menyatakan bahwa kawasan pintu masuk kota cenderung mengalami penurunan kualitas lingkungan binaan akibat lemahnya pengendalian tata bangunan pada skala kawasan.

**Kesesuaian Pemanfaatan Lahan terhadap Kebijakan Tata Ruang.** Analisis kesesuaian pemanfaatan lahan menunjukkan bahwa sebagian fungsi eksisting di kawasan penelitian belum sepenuhnya mengacu pada arahan RTRW Kota Singkawang, khususnya terkait keberadaan fungsi industri dan aktivitas informal pada koridor utama. Kondisi ini memperkuat temuan Yunus dan Widjaja (2018) bahwa koridor strategis perkotaan sering berkembang secara organik

tanpa instrumen pengendalian teknis yang memadai, sehingga memicu konflik fungsi dan penurunan kualitas ruang.

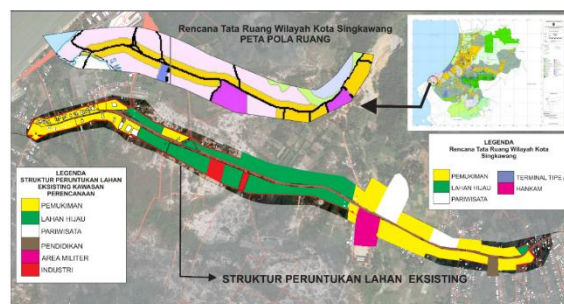
Permen PU No. 06/PRT/M/2007 menegaskan bahwa RTBL berfungsi sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang pada tingkat kawasan, terutama untuk menjamin keterpaduan antara fungsi lahan, tata bangunan, dan lingkungan. Ketiadaan RTBL yang operasional di kawasan penelitian menyebabkan lemahnya pengendalian intensitas ruang, khususnya terkait KDB, KLB, dan KDH, sebagaimana juga ditemukan oleh Prakoso et al. (2021) dalam kajian kawasan strategis perkotaan.

**Kondisi Prasarana Lingkungan dan Sistem Sirkulasi.** Hasil penelitian menunjukkan bahwa kualitas prasarana lingkungan, terutama sistem drainase dan pengelolaan persampahan, belum mendukung fungsi kawasan sebagai pintu masuk kota. Drainase sekunder yang tidak berfungsi optimal serta ketiadaan sistem persampahan terintegrasi menimbulkan penurunan kualitas lingkungan dan kenyamanan kawasan. Temuan ini konsisten dengan hasil penelitian Putri dan Pratama (2019) yang menekankan bahwa kegagalan sistem prasarana pada koridor utama berdampak langsung terhadap performa kawasan secara keseluruhan.

Sistem sirkulasi kawasan didominasi oleh pergerakan kendaraan bermotor dengan keterbatasan fasilitas pejalan kaki. Padahal, koridor pintu masuk kota seharusnya memiliki sistem sirkulasi yang mampu mengakomodasi pergerakan multimoda dan meningkatkan kualitas ruang publik (Handayani et al., 2020).

### **Implikasi Perumusan RTBL terhadap Pengendalian Kawasan.**

Berdasarkan sintesis hasil analisis, perumusan RTBL pada Kawasan Pintu Masuk Selatan Kota Singkawang diarahkan sebagai instrumen pengendali pembangunan berbasis segmentasi kawasan. Pembagian kawasan ke dalam tiga segmen pengembangan sebagaimana tertuang dalam laporan penelitian memungkinkan penerapan strategi penataan yang lebih kontekstual dan terukur.



**Gambar 3. Peta Struktur Ruang Lokasi Penelitian**

RTBL tidak hanya berfungsi sebagai panduan teknis tata bangunan, tetapi juga sebagai alat penguatan identitas kawasan pintu masuk kota melalui pengendalian massa bangunan, pembentukan skyline, peningkatan kualitas ruang terbuka hijau, serta penguatan keterhubungan visual dan fungsional antarsegmen kawasan. Pendekatan ini memperkuat temuan Prakoso et al. (2021) bahwa RTBL yang disusun secara kontekstual mampu menjembatani kebijakan tata ruang makro dengan implementasi fisik kawasan secara berkelanjutan.

### **PENUTUP**

Penelitian ini menunjukkan bahwa Kawasan Pintu Masuk Selatan Kota Singkawang, khususnya pada koridor Jalan Pasir Panjang, berkembang secara linier

dengan fungsi lahan yang beragam namun belum terkelola secara optimal. Hasil analisis mengindikasikan adanya ketidakteraturan tata bangunan, rendahnya kualitas visual kawasan, serta keterbatasan prasarana lingkungan yang berdampak pada menurunnya kenyamanan dan citra kawasan sebagai gerbang kota.

Ketidaksesuaian pemanfaatan lahan dengan arahan kebijakan tata ruang serta ketiadaan pedoman teknis pengendalian pembangunan menjadi faktor utama yang memicu permasalahan kawasan. Temuan ini memperkuat hasil-hasil penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa kawasan pintu masuk kota di kota berkembang cenderung mengalami degradasi kualitas lingkungan binaan apabila tidak didukung oleh instrumen pengendalian pada tingkat kawasan.

Perumusan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) pada Kawasan Pintu Masuk Selatan Kota Singkawang terbukti relevan sebagai instrumen strategis untuk menjembatani kebijakan tata ruang makro dengan implementasi fisik di tingkat tapak. Konsep RTBL berbasis segmentasi kawasan memungkinkan pengendalian pemanfaatan ruang yang lebih kontekstual, terukur, dan adaptif terhadap karakter lokal serta fungsi kawasan sebagai koridor pariwisata dan gerbang kota.

## DAFTAR PUSTAKA

- Handayani, D., Nugroho, S., & Santosa, H. (2020). Kualitas lingkungan binaan pada kawasan pintu masuk kota. *Jurnal DIMENSI*, 47(2), 89–100. (SINTA 2)
- Prakoso, B. S., Widiastuti, R., & Kurniawan, E. (2021). RTBL sebagai instrumen pengendalian pembangunan kawasan

perkotaan. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 32(3), 211–224. (SINTA 2).

- Putri, R. A., & Pratama, M. A. (2019). Pengendalian pemanfaatan ruang pada koridor jalan utama perkotaan. *Jurnal Permukiman*, 14(1), 23–34. (SINTA 2).
- Yunus, H. S., & Widjaja, A. (2018). Peran koridor perkotaan dalam pembentukan citra kota. *Jurnal Tata Kota dan Daerah*, 10(2), 65–74.