

Perencanaan Kawasan Baru *Independent Core Region* Tanassang Kecamatan Sinjai Utara

Nasrullah*

Universitas Muhammadiyah Sinjai

Fadilah Ulfah

Universitas Muhammadiyah Sinjai

Abdul Khalik

Universitas Muhammadiyah Sinjai

Amalya Kartika Sapri

Universitas Muhammadiyah Sinjai

Korespondensi penulis: fadillahulfa2017@gmail.com

Abstract. *Tanassang Neighborhood is an area in North Sinjai District which is directed for the development of the new Independent Core Region area because it has very good development potential and is supported by land conditions, accessibility, and utilities. The purpose of this study is to plan a new regional planning concept for the Independent Core region of the Tanassang Environment which is equipped with complementary components such as supporting facilities and infrastructure. The analytical method used is a qualitative descriptive approach by determining the location based on site selection criteria and using accessibility analysis techniques and site planning. Collecting data using literature, observation, interviews, and documentation. The results of the study show that the planning for a new area of the Tanassang Environment with its potential applies the Mixed Use Development concept which can be an alternative solution in meeting the needs of a new area that is independent because it is equipped with facilities and infrastructure to support activities.*

Keywords: *Tanassang, Independent Core Region*

Abstrak. Lingkungan Tanassang merupakan kawasan di Kecamatan Sinjai Utara yang diarahkan untuk perkembangan kawasan baru *Independent Core Region* karena memiliki potensi perkembangan yang sangat baik serta didukung oleh kondisi lahan, aksesibilitas, dan utilitas. Tujuan dari penelitian ini adalah merencanakan konsep perencanaan kawasan baru *Independent Core region* Lingkungan Tanassang yang dilengkapi dengan komponen pelengkap kebutuhan seperti sarana dan prasarana penunjangnya. Metode analisis yang digunakan yaitu pendekatan deskriptif kualitatif dengan menentukan lokasi berdasarkan kriteria pemilihan lokasi serta menggunakan teknik analisis aksesibilitas dan *site planning*. Pengumpulan data dengan menggunakan studi pustaka, observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perencanaan kawasan baru Lingkungan Tanassang dengan potensi yang dimiliki menerapkan konsep *Mixed Use Development* yang dapat menjadi alternatif solusi dalam memenuhi kebutuhan kawasan baru yang mandiri karena dilengkapi dengan infrastruktur penunjang kegiatan.

Kata kunci: *Tanassang, Independent Core Region*

*Nasrullah, nasrullahtahir@umsi.ac.id

LATAR BELAKANG

Sinjai Utara sebagai salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Sinjai, dan merupakan pusat kegiatan masyarakat memiliki kepadatan kegiatan yang cukup tinggi. Hal ini, menimbulkan ketidakefisienan dan ketidakefektivan dalam beraktivitas sehari-hari. Oleh karena itu perlu diupayakan untuk disebarkan ke pusat-pusat konsentrasi yang lebih kecil yang berada disekitarnya. Pusat-pusat konsentrasi yang lebih kecil dan tersebar letaknya itu dapat dikembangkan sebagai kota mandiri.

Independent Core Region sebagai sebuah konsep perencanaan kota yang memiliki fungsi-fungsi perkotaan yang lengkap, dan secara ekonomi mampu mandiri dalam memenuhi kegiatan perkotaan dan pengembangannya berdasarkan hasil kegiatan ekonominya. Konsep ini merupakan konsentrasi penduduk dalam kegiatan-kegiatan ekonomi dan bisnis serta sosial, juga tersedianya sarana dan prasarana perkotaan dan fasilitas pelayanan lainnya yang mampu melayani berbagai kebutuhan pokok bagi kehidupan masyarakatnya. Mandiri yang dimaksud dalam konsep ini juga bukan hanya mampu memenuhi seluruh kebutuhan masyarakatnya, melainkan mampu menciptakan hubungan keterpaduan dengan wilayah lain untuk saling memenuhi kebutuhannya (Alfiyah, 2017).

Kondisi pemanfaatan lahan di Kecamatan Sinjai Utara secara umum terdiri atas permukiman dan bangunan lainnya (kantor, pendidikan, perdagangan dan fasilitas sosial), lahan kosong dan persawahan. Penggunaan lahan di Kecamatan Sinjai Utara khususnya di Kelurahan Alahanuae sebagian besar masih di dominasi oleh semak, alang – alang dan tegalan, sedangkan permukiman penduduk masih sedikit sehingga belum menimbulkan dampak yang cukup besar terkait dengan kondisi fisik lingkungan. Keberadaan lahan kosong ini dapat dimanfaatkan untuk perencanaan kawasan baru *Independent Core Region*. Lokasi perencanaan difokuskan di Lingkungan Tanassang, Kelurahan Alahanuae. Lokasi ini memiliki lahan kosong yang cukup luas, dan strategis sehingga memberikan peluang besar untuk dapat dimanfaatkan sebagai kawasan baru *Independent Core Region* di Kecamatan Sinjai Utara.

Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis konsep perencanaan dalam mewujudkan *Independent Core Region* sebagai pusat kegiatan lokal dan perkembangan potensi lokal di Lingkungan tanassang.

KAJIAN TEORITIS

Konsep Wilayah *Independent Core Region*

Independent dalam konsep perencanaan berarti sebuah wilayah atau kota yang mandiri. Konsep kota mandiri merupakan konsentrasi penduduk dan kegiatan-kegiatan ekonomi dan bisnis serta sosial dan tersedianya prasarana dan sarana perkotaan dan fasilitas pelayanan lainnya yang mampu melayani berbagai kebutuhan penting pokok bagi kehidupan masyarakatnya (Widodo, 2019). Kota mandiri juga tetap harus menciptakan hubungan keterpaduan dengan wilayah lain untuk saling memenuhi kebutuhannya. Konsep *Core Region* merupakan magnet yang dapat memperkuat pertumbuhan ekonomi bagi wilayah belakangnya (Kasikoen, n.d.) yaitu kecamatan-kecamatan lain di Kabupaten Sinjai. *Core Region* dalam konsep ini disesuaikan sebagai pusat pertumbuhan bagi Kecamatan Sinjai Utara. Perencanaan Kecamatan Sinjai Utara juga melihat aspek fungsinya sebagai ibukota Kabupaten sekaligus sebagai Pusat Kegiatan Lokal. Ciri *Core Region* adalah adanya gerakan yang mengarah ke titik pusat akan mendukung fungsi pusat kegiatan lokal yang ada di Kecamatan Sinjai Utara.

Kota Mandiri

Kota mandiri kurang lebih berarti sebagai pusat konsentrasi yang memiliki fungsi pengembangan seperti perumahan, pelayanan umum, pusat jasa dan perdagangan serta kegiatan manufaktur (skala kecil), yang diharapkan mampu menyerap sebagian besar dari pertumbuhan urbanisasi dan berbagai kegiatan perkotaan yang cenderung meningkat cepat, jika dibiarkan akan selalu mengarah (menuju) ke pusat kota utama. Beban yang berupa kepadatan yang tinggi pada pusat kota utama tersebut harus dikurangi dan disebar ke kota-kota mandiri yang berada di sekitar pusat kota utama. Dengan pembentukan kota-kota mandiri di samping kota pusat utama diharapkan pemanfaatan sumberdaya tata ruang perkotaan akan lebih efektif dan efisien, pembangunan gedung-gedung dan bangunan akan konsisten dan tertib sesuai dengan rencana tata guna lahan yang telah ditetapkan, kesemrawutan, kepadatan dan kemacetan lalu lintas dapat dikurangi, kegiatan-kegiatan perkotaan (perdagangan, industri dan jasa) akan berkembang secara merata dan terlaksana secara efektif dan efisien, kondisi lingkungan hidup di daerah perkotaan dapat dikendalikan (Fitriyani et al., 2021).

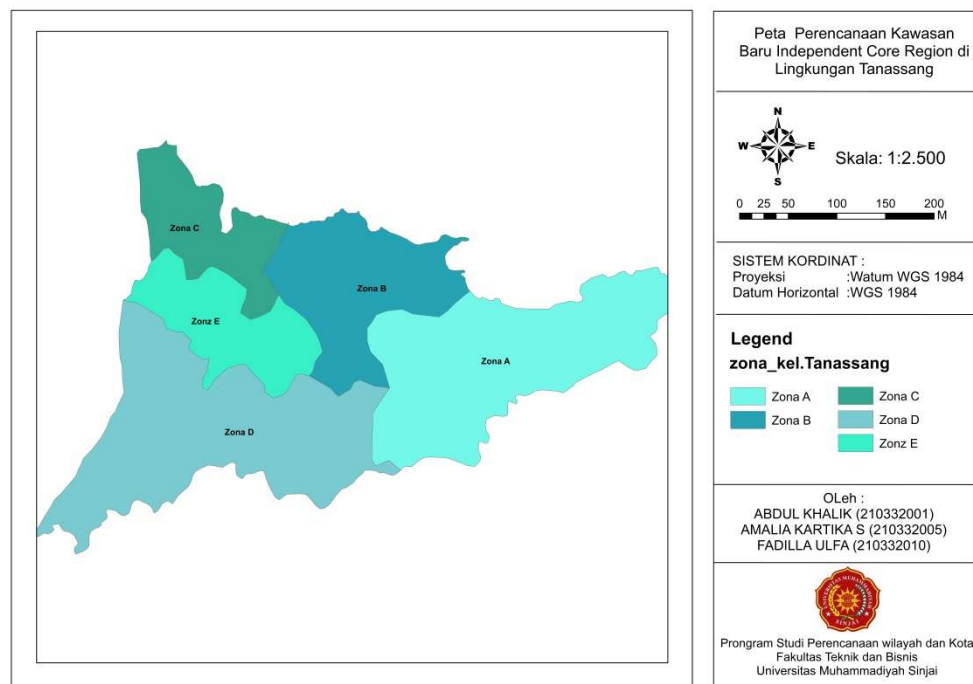
METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dimana peneliti melihat secara langsung keadaan yang ada tanpa mengubah peristiwa yang terjadi di lapangan. Penelitian ini dilakukan di Lingkungan Tanassang, Kecamatan Sinjai Utara mulai pada bulan Februari – Juni 2023. Teknik analisis dalam penelitian ini menggunakan aksesibilitas dan *site planning* dengan metode pengumpulan data yaitu studi pustaka, observasi, wawancara, dan dokumentasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perencanaan Struktur Ruang

Perencanaan kawasan baru ini akan diarahkan kedalam rencana struktur ruang agar setiap kawasan memiliki keterkaitan dan kawasan lainnya. Konsep struktur ruang dilakukan untuk mempermudah dalam menentukan pusat-pusat kegiatan diserasikan dengan sistem permukiman, jaringan infrastruktur yang ada maupun dengan akan direncanakan sehingga perencanaan dapat meningkatkan mutu pemanfaatan ruang yang ada. Struktur ruang dibagi dalam 5 (lima) zona dengan pusat pertumbuhan adalah kawasan komersil serta sub pusat kegiatan adalah kawasan perumahan.

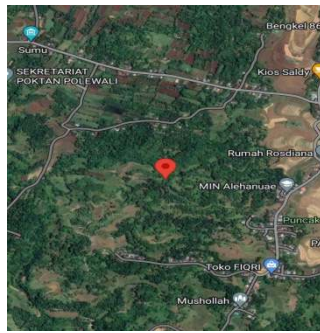


Gambar 1. Konsep Perencanaan Struktur Ruang Dengan Pembagian 5 Zona

Sumber: Survei dan Analisis Lapangan (2023).

1. Tipe Zona A

Zona A direncanakan sebagai kawasan hunian vertikal. Konsep hunian vertikal di rencanakan agar penghuni mendapat suasana nyaman dan *quality living*. Suasana nyaman dan lingkungan menyejukkan dengan 60% area ini di rencanakan sebagai ruang terbuka hijau dan taman yang dapat menjadi aktivitas masyarakatnya sosialisasi antar penghuni. Pengembangan kawasan hunian ini akan dikembangkan sebagai kawasan hunian vertikal dengan konsep *Mixed Used Development*. Konsep ini dapat memberikan suasana baru karena dalam kawasan ini terdapat area komersil untuk memudahkan penghuni dalam memenuhi kebutuhan dan aktifitasnya.



Gambar 2. Lokasi Perencanaan Kawasan Hunian Vertikal

Sumber: Survei dan Dokumentasi Lapangan (2023).

2. Tipe Zona B

Zona B merupakan kawasan RTH yang disiapkan sebagai sarana olahraga dan sebagai sarana penunjang dan dapat dijadikan sebagai fasilitas sosial. Selain sebagai kawasan yang menjadi sarana olahraga, zona ini juga digunakan sebagai sarana rekreasi taman (*Mini Garden*).

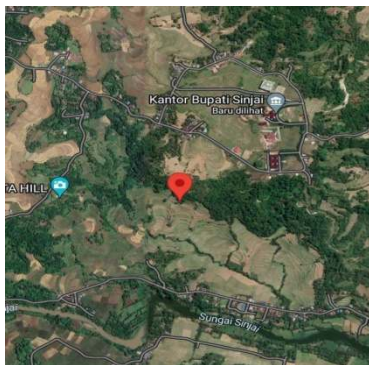


Gambar 3. Lokasi Perencanaan Kawasan RTH

Sumber: Survei dan Dokumentasi Lapangan (2023).

3. Tipe Zona C

Zona C direncanakan sebagai kawasan perkantoran. Kawasan ini direncanakan sebagai penunjang kawasan hunian. Kawasan perkantoran dibangun di dekat kawasan komersial sehingga memudahkan segala kegiatan bisnis kawasan. Kawasan perkantoran ini berupa *business loft* yang direncanakan untuk *small office* dengan kegiatan yang meliputi perniagaan, industri, jasa maupun pelayanan kota lainnya.



Gambar 4. Lokasi Perencanaan Kawasan Perkantoran

Sumber: Survei dan Dokumentasi Lapangan (2023).

4. Tipe Zona D

Zona D ini direncanakan sebagai kawasan komersial atau kawasan kegiatan ekonomi yang diharapkan dapat memenuhi segala kebutuhan masyarakat, dan dapat menjadi sarana perdagangan.



Gambar 5. Lokasi Perencanaan Kawasan Komersial

Sumber: Survei dan Dokumentasi Lapangan (2023).

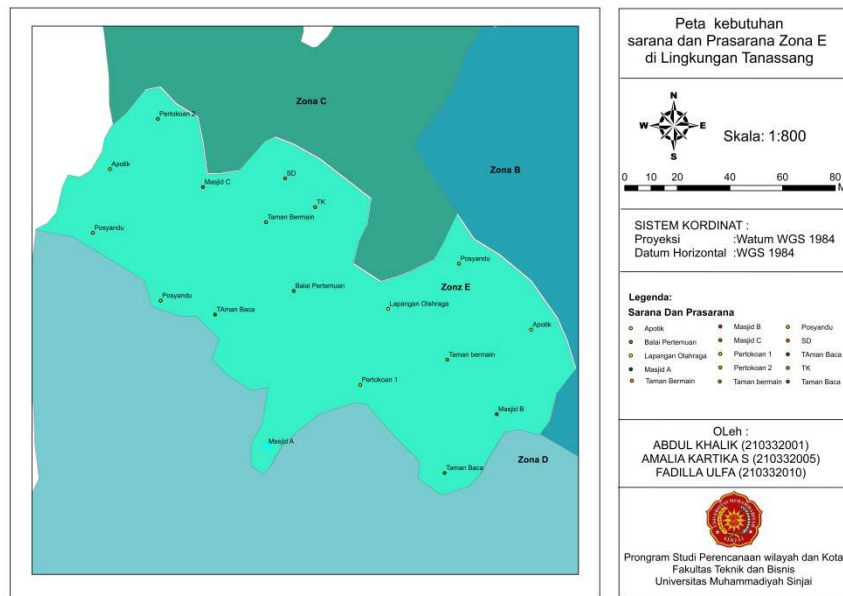
5. Tipe Zona E

Zona E dalam perencanaan kawasan baru ini dilengkapi dengan adanya fasilitas sosial dan fasilitas umum. Fasilitas umum yang tersedia di segala kawasan ini berupa fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan dan lainnya. Untuk fasilitas pendidikan kawasan ini direncanakan sarana sekolah (TK, SD, SMP dan SMA). Fasilitas kesehatan di kawasan ini berupa rumah sakit untuk menangani kebutuhan penghuni. Fasilitas peribadatan seperti Masjid dan segala fasilitas penunjang lainnya yang akan dibuat untuk menunjang kegiatan masyarakat.

Tabel 1. Kebutuhan Sarana

No.	Jenis Sarana	Jumlah Rencana Fasilitas (Unit)
1.	Pertokoan/Warung	2
2.	TK	1
3.	SD	1
4.	Taman Baca	2
5.	Posyandu	1
6.	Apotek	1
7.	Pustu	1
8.	Masjid	2
9.	Balai Pertemuan	1
10.	Taman Bermain	1
11.	Lapangan Olahraga	1

Sumber : Hasil Analisis (2023).



Gambar 6. Pemetaan Lokasi Kebutuhan Sarana Zona E Lingkungan Tanassang

Sumber: Survei dan Dokumentasi Lapangan (2023).



Gambar 7. Lokasi Perencanaan Kawasan Fasilitas Umum

Sumber: Survei dan Dokumentasi Lapangan (2023).

KESIMPULAN DAN SARAN

Lokasi perencanaan kawasan baru *Independent Core Region* di Kecamatan Sinjai Utara, pemilihan kawasan yang akan direncanakan dipilih berdasarkan kriteria Standar Pelayanan Minimal sebuah kota yaitu aksesibilitas, ketersediaan utilitas, kondisi lahan, serta kebijakan terkait. Kelurahan Alahanuae, Lingkungan Tanassang yang menjadi fokus

dalam perencanaan ini memiliki aksesibilitas yang mudah dengan kondisi jalan yang baik, utilitas yang cukup lengkap dengan tersedianya sumber air bersih, jaringan listrik, dan drainase. Kondisi lahan pada kawasan ini sebagian besar berupa sawah dan perkebunan, sehingga dapat memperkecil biaya pembangunan pembebasan lahan. Perencanaan pengembangan kawasan baru berupa permukiman beserta sarana dan prasarana penunjangnya, didukung oleh keadaan Kecamatan Sinjai Utara yang merupakan pusat kegiatan lokal dan perkembangan potensi lokal seperti permukiman, industri, serta perdagangan dan jasa. Kecamatan Sinjai Utara juga berdampak terhadap tingginya jumlah tenaga kerja yang diserap dari sektor utama kegiatan ekonomi yaitu sektor industri, perdagangan dan jasa. Hal ini, tidak di ikuti dengan perkembangan akan hunian serta sarana dan prasarana penunjangnya. Konsep Perencanaan pengembangan kota baru yang sesuai dengan karakteristik pada lokasi perencanaan dibuat dengan menerapkan *Mixed Use Development* untuk memenuhi kebutuhan akan hunian beserta sarana dan prasarana penunjangnya dengan komponen perencanaan yaitu kawasan permukiman terdiri dari *landed house* dan *vertical housing*, terdapat sarana olahraga dan taman yang dapat menjadi daya tarik kawasan, serta ketersediaan kawasan komersial dan fasilitas umum juga fasilitas sosial.

Penelitian ini diharapkan menjadi studi literatur bagi mahasiswa perencanaan wilayah dan kota, dan juga dapat dikembangkan lebih mendalam sehingga diketahui secara keseluruhan bagaimana konsep perencanaan kota mandiri dengan memperdalam analisis dan ruang lingkup penelitian.

DAFTAR REFERENSI

- Alfiyah, S. (2017). *Pengaruh Keberadaan Kota Mandiri Summarecon terhadap Dinamika Harga Lahan di Kota Bekasi*.
- Fitriyani, W. I. N., Priyambodo, A., Siahaan, J. E. T., & Husni, M. H. F. (2021). Transformasi Wilayah Kota Mandiri pada Kawasan Permukiman (Studi Kasus : Perkampungan Karawaci, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten). *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 17(3), 341–353. <https://doi.org/10.14710/pwk.v17i3.37948>
- K, R. (2021). Analisis Arahan Pengembangan Kecamatan Sinjai Utara Dalam Mendukung Perkembangan Kabupaten Sinjai. *LOSARI : Jurnal Arsitektur Kota Dan Pemukiman*, 6(1), 33–54. <https://doi.org/10.33096/losari.v6i1.262>
- Kalsum, E., & Caesariadi, T. W. (2016). Konsep Permukiman Kota Terpadu Mandiri. *Langkau Betang: Jurnal Arsitektur*, 3(2), 12–24. <https://doi.org/10.26418/lantang.v3i2.18322>
- Kasikoen, K. M. (n.d.). *Konsep Wilayah*. 1–9.
- Widodo, H. (2019). Perencanaan Transportasi Umum Terpadu Pada Kawasan Kota Mandiri (Studi Kasus : Kawasan Bumi Serpong Damai, Kota Tangerang Selatan). *Planners Insight: Urban and Regional Planning Journal*, 1(1), 029–034. <https://doi.org/10.36870/insight.v1i1.11>