

REVITALISASI DAN RANCANG KOTA: BEBERAPA CATATAN DAN KONSEP PENATAAN KAWASAN KOTA BERKELANJUTAN

Widjaja Martokusumo

Kelompok Keahlian Perancangan Arsitektur
Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan ITB
Email: wmart@home.ar.itb.ac.id

Abstract

Urban development with its complexity is a permanent process of adjustment towards economic use of technology and development of socio-cultural patterns. Changes due to globalisation and modernisation require a sensitive understanding in the way how people manage critical, and irreplaceable existing urban resources properly. Nowadays, this is clearly indicated by the emerging issues of sustainability and depletion of valuable resources in the discourse on urban design and development. In course of transformation process revitalisation can be perceived as one of urban strategies. In essence, revitalisation is an integrated effort to bring back the vitality of underused and deteriorated urban areas. The scope of revitalisation is economic, socio-cultural and physical, including buildings and urban spaces. Physical revitalisation, a short term strategy, aims to create an encouraging condition based on physical criteria for new investments, while the non-physical interventions, mostly dominated by economic and financial considerations, social rehabilitation etc., strive for the sustainability of urban area. Basically, revitalisation efforts try to enhance economic development, in such a way that maintenance and significant characteristics of a place will be guaranteed. Thus, urban revitalisation efforts must be based on a comprehensive understanding of history, meaning and locality. Due to the complexities of current urban problems urban design, as this paper argues, is more than just physical design. While revitalisation of urban quarters aims for renewal of economic use, urban design on the other hand plays an important role in shaping and giving directions on physical intervention in urban fabrics.

Keywords: *Modernisation/globalisation, revitalisation and urban design*

I. PENDAHULUAN

Pembangunan kota tidak lain merupakan ekspresi kebijakan institusional dan politik sebagai akibat dari proses penyesuaian fisik dan fungsi kawasan kota secara tetap terhadap struktur hegemoni politik maupun kebijakan ekonomi suatu masa, dengan kata lain pembangunan kota adalah suatu proses penyesuaian yang bersifat menerus terhadap bentuk-bentuk pemanfaatan

ekonomis dari teknologi dan terhadap perkembangan pola-pola sosio-kultural. (Ipsen, *Über die Zeitgeist der Stadterneuerung*, 1992)

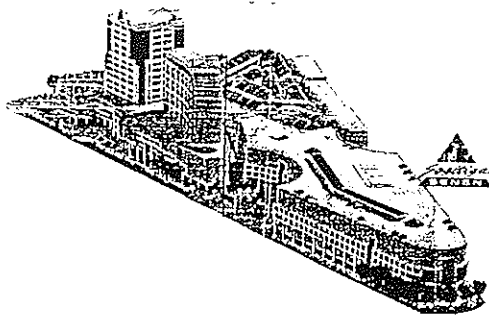
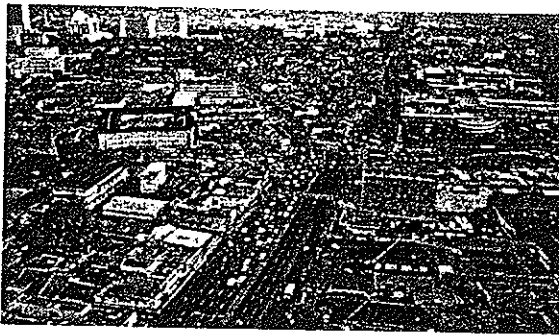
Kawasan urban merupakan kawasan yang dinamis, dimana secara tetap terjadi perubahan. Perubahan tersebut dalam sistem ekonomi kapitalis menegaskan bahwa kota sebenarnya merupakan sebuah hasil proses produksi yang permanen (Lefebvré, 1990). Perubahan ini bisa bersifat ekspansif (perluasan) atau intensifikasi (restrukturisasi internal) sebagai respons dari kebijakan ekonomi atau tekanan sosial yang muncul. Pada negara-negara industri, dimana kini tingkat urbanisasi yang rendah dan stabil, perubahan fisik kota lebih kepada penyesuaian spasial secara bertahap terhadap aktifitas ekonomi, ataupun perubahan jumlah populasi di dalam kawasan kota (Couch, 1990).

Memasuki milenium ketiga bukan saja sekedar memulai babak baru yang menandai perkembangan lingkungan kota, namun dalam rentang milenium baru dipastikan banyak persoalan perkotaan yang bersifat paralel di kota-kota Negara Berkembang maupun kota-kota Negara Industri (Cohen et al., 1996). Artinya persoalan dan perkembangan kota-kota di dunia akan membentuk sebuah jejaringan global (*global network*). Menurut Hall dan Pfeiffer (2000) kondisi yang saling mempengaruhi ini terlihat dari apa yang terjadi hingga menjelang awal milenium ketiga, yaitu: urbanisasi, transportasi, telekomunikasi dan transformasi politik.

Pada awal milenium ketiga, masih menurut Hall dan Pfeiffer (2000), populasi penduduk urban di Negara Berkembang, termasuk Asia, Afrika dan Amerika Latin telah mencapai 41%. Berdasarkan prediksi dari UNCHS angka tersebut pada rentang waktu 2000 hingga 2025 diperkirakan akan berlipat ganda. Dalam rentang waktu tersebut secara global penduduk kawasan urban diperkirakan akan meningkat dari 47% menembus angka 61%. Bahkan kongres Habitat II tahun 1996 di Istanbul, Turki, telah memprediksi pada tahun 2015 pada saat penyelenggaraan Habitat III, 27 kota di Negara Berkembang jumlah populasinya akan menembus angka 10 juta, dan terdapat 516 kota lainnya akan berpenduduk lebih dari 1 juta. Proses urbanisasi akan terus berkembang dan meluas melampaui batas-batas kota metropolitan hingga ke daerah-daerah perdesaan (*rural areas*), yang pada dekade 1990an dikenal sebagai *rural-urban continuum*. Fenomena tersebut yang khas di Indonesia ini kemudian berkembang dan lebih dikenal dengan istilah *Emerging Metropolitan Region* (EMR) (lihat D. Sujarto, 2005).

Pertambahan penduduk yang terjadi secara eksponensial adalah konsekuensi dari laju urbanisasi dan industrialisasi. Kelanjutannya adalah pertumbuhan kota dengan peningkatan tuntutan (*demand*) akan lahan dan bangunan (aset perkotaan). Dengan keterbatasan lahan (*supply*) yang ada, maka gejala kenaikan harga lahan menjadi tak terelakan. Lahan dan bangunan (*topos*) menjadi sumber daya kota yang sangat kritis, disamping pengadaannya yang semakin sangat terbatas dan kemungkinan pengadaan perluasan lahan menjadi

tidak mudah. Tidak heran, jika lahan menjadi suatu komoditas yang nilainya ditentukan oleh sektor pasar. Kenyataan ini tidak saja dihadapi oleh banyak kota-kota besar di Indonesia, namun juga mulai terjadi pada kota-kota berukuran sedang/menengah di kawasan Indonesia, seiring pula dengan adanya kebijakan Otonomi Daerah¹. Upaya untuk meningkatkan kemampuan daya tampung lahan dan memanfaatkan aset kota yang ada menjadi salah satu jalan keluar agar dapat memberikan manfaat yang terbaik bagi kelangsungan hidup kota yang lebih baik. Catatan ini mencoba menguraikan secara singkat pengertian revitalisasi dan isu-isu terkaitnya, khususnya yang berkaitan dengan rancang kota berkelanjutan.



Gbr. 1a dan 1b: Peremajaan Kawasan Segitiga Senen pada akhir tahun 1980an, dilakukan untuk menampung fungsi-fungsi komersial baru, campuran dan hunian. Sebuah model peremajaan yang lebih berorientasi kepada pendekatan *tabula-rasa* dengan fokus kepada keuntungan ekonomis semata, tanpa mengindahkan keberadaan artefak bangunan ruko Cina yang menjadi bagian dari identitas kawasan.
Sumber: Jakarta dalam Dinamika Penataan Kota 1987-1992

¹ Munculnya era baru dalam administrasi pemerintahan di Indonesia ditandai oleh UU No 22 tahun 1999 tentang "Pemerintahan Daerah" dan UU no 25 tahun 1999 tentang "Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah", yang kemudiannya digantikan oleh UU No. 32/2004 dan UU No. 33/2004). Hal tersebut tidak saja memberikan kekuasaan yang lebih besar pada pemerintah daerah untuk melaksanakan pemerintahan di daerah, namun juga beban pemerintah daerah terasa menjadi semakin berat dan jumlah pekerjaan serta tanggung jawab yang harus diselesaikan meningkat tajam. Dampak lain dari dua UU itu adalah dibentuknya beberapa Kabupaten baru dan daerah Kota baru. Sampai dengan tahun 2001 tercatat 541 Pemerintahan di daerah yang terdiri dari 468 Daerah Kabupaten dan 73 Daerah Kota (otonom).

II. REVITALISASI: PENGERTIAN DAN LINGKUP KEGIATAN

Revitalisasi berasal dari kata *re-vita-lisasi*, yang artinya proses menghidupkan kembali atau memberikan kehidupan. Kata “vita” (bahasa latin *vitae*) berasal dari vitalitas, yang diartikan sebagai daya hidup, daya tahan atau kemampuan untuk bertahan (lihat Kamus Besar Bahasa Indonesia). Dalam konteks kawasan, vitalitas dapat diartikan sebagai kemampuan kawasan untuk tetap bertahan hidup. Dinamika sebuah kawasan umumnya tercermin dari aktifitas yang terjadi. Istilah revitalisasi lahir dari upaya untuk memberdayakan sebuah kawasan ketika kawasan tersebut mulai menurun, karena ditinggalkan sebagian penduduknya sebagai akibat perluasan aktifitas ekonomi, tekanan sosial dan/atau akibat pembukaan daerah/kawasan (hunian) baru di daerah pinggiran kota.

Fokus dari revitalisasi adalah upaya untuk menumbuhkan dan mengembangkan aktifitas ekonomi kawasan. Dengan adanya aktifitas ekonomi upaya pemberdayaan, perawatan dan penguatan karakter kawasan dapat berlangsung dengan baik. Hal ini dapat berarti menghidupkan kembali aktifitas/kegiatan yang pernah ada atau secara lebih kompleks merestrukturisasi aktifitas ekonomi kawasan. Secara konseptual, revitalisasi merupakan usaha meningkatkan vitalitas kawasan kota melalui peningkatan kualitas lingkungan, dengan mempertimbangkan aspek sosial budaya dan karakteristik kawasan.

Ditinjau dari skala kegiatannya, revitalisasi dapat mencakup kawasan kota yang luas (makro) atau dapat pula terjadi pada skala mikro kota, misalnya pada skala jalan, koridor, kelompok bangunan. Meski dalam skala mikro upaya revitalisasi dilakukan terhadap kelompok bangunan, kegiatan revitalisasi dalam skala bangunan tunggal lebih dikenal sebagai upaya konservasi, melalui mekanisme preservasi, restorasi, renovasi, rehabilitasi atau rekonstruksi. Dalam skala makro kota revitalisasi merupakan upaya untuk mengembalikan (baca: menghidupkan) sebuah kawasan kota yang telah mengalami penurunan tersebut. Selanjutnya dapat dikatakan bahwa revitalisasi adalah upaya untuk mengembalikan *vitae* (kehidupan) kawasan (makro) atau bagian kota (mikro) yang dulunya pernah hidup, akan tetapi kemudian mengalami kemunduran atau degradasi.

Sejarah perkembangan kota di Barat mencatat bahwa kegiatan revitalisasi ini diawali dan dikaitkan dengan upaya-upaya pemaknaan kembali daerah pusat kota setelah periode tahun 1960an. Bahkan ketika isu pelestarian di dunia Eropa meningkat pada periode pertengahan tahun 1970an, kawasan (pusat) kota tua menjadi fokus kegiatan revitalisasi. Namun bukan berarti bahwa kegiatan revitalisasi *hanya terbatas* kawasan kota bersejarah/tua. Dalam perkembangannya revitalisasi sering dikaitkan dengan kegiatan peremajaan (*renewal*), yaitu perubahan fisik kawasan yang diakibatkan oleh perubahan pemanfaatan dari topos (lahan dan bangunan), sebagai *outcome* dari kegiatan/aktifitas ekonomi ataupun kekuatan-kekuatan sosial yang bekerja

pada kawasan tersebut. Kegiatan penataan ulang yang melibatkan unsur fisik (dengan melakukan perubahan terhadap struktur dan morfologi kawasan) dan nir-fisik (pengaturan kembali tata guna lahan, melalui penambahan ataupun perubahan peruntukan lahan dan intensitas pemanfaatan). Pada dua dasawarsa terakhir, berkaitan dengan kegiatan peremajaan kota di Eropa, konteks revitalisasi tidak lagi terbatas hanya pada kawasan pusat kota bersejarah, namun pula termasuk kawasan hunian (kota tidur/*Trabantenstadt*) di daerah pinggiran kota (dibangun pada periode tahun 1960-1970an) yang kini mengalami penurunan aktifitas dan fisik lingkungan (lihat Carmona et al., 2003: 205-206).

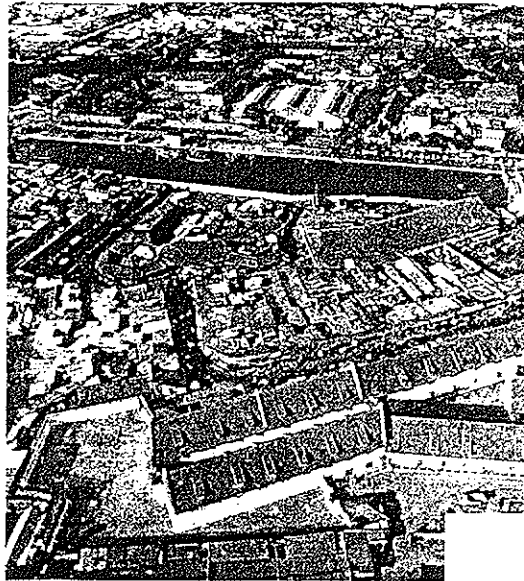
Isu pemanfaatan kembali (*recycling*) dari sumber daya kota (bangunan dan lingkungan) berakar dari pemikiran tentang keberlanjutan yang telah menjadi sebuah topik penting dalam Agenda 21. Inti dari keberlanjutan adalah bagaimana memanfaatkan sumber-sumber untuk kepentingan masa kini dengan kebijaksanaan mungkin, sehingga menjamin kelestarian dan keberadaannya untuk bagi generasi berikutnya di masa mendatang (Hall/Pfeiffer, 2000). Maka, pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya melalui kegiatan revitalisasi perlu dilakukan dengan penuh kearifan. Dalam situasi sosial-politik yang kurang menguntungkan dan krisis ekonomi berkepanjangan ini, pemikiran pemanfaatan kembali nampaknya akan menjadi sangat relevan untuk dicermati dalam diskusi pembangunan kota-kota di Indonesia.

Secara lebih komprehensif, jika dikaitkan dengan paradigma berkelanjutan, revitalisasi merupakan sebuah upaya untuk mendaur-ulang (*recycle*) aset perkotaan dengan tujuan untuk memberikan vitalitas baru, meningkatkan vitalitas yang ada atau bahkan menghidupkan kembali vitalitas yang pernah ada. Namun, dapat dipastikan tujuannya adalah untuk menciptakan kehidupan baru yang produktif serta mampu memberikan kontribusi positif pada kehidupan sosial-budaya dan terutama kehidupan ekonomi (kawasan) kota.

III. GLOBALISASI DAN MODERNISASI: TANTANGAN PEMBANGUNAN PERKOTAAN

Secara lambat namun pasti globalisasi telah membuat sistem ekonomi dunia yang tidak lagi mengenal batasan geografis. (Sassen, 1991) Globalisasi berarti pula bahwa modal kuat milik korporasi multi-nasional beroperasi secara internasional, dan ini merupakan isu tersendiri di bidang perencanaan dan perancangan kota yang perlu ditanggapi. (Korff, 1996) Masuknya modal kuat dari luar berarti pula masuknya norma-norma universal yang menyebarkan doktrin-doktrin perancangan modern yang mereka anggap dapat memberikan pemecahan bagi berbagai permasalahan (perencanaan dan perancangan) untuk semua tempat di muka bumi ini. Dalam prakteknya, kenyataan urban beserta dimensi sosial-budaya serta tradisi lokal sering kurang dipahami, diabaikan, atau bahkan dianggap tidak penting. Hasilnya adalah penerapan di dalam

konteks yang keliru dari metoda-metoda Barat, standar-standar yang berlebihan, serta teknologi yang tidak sesuai (kontekstual) dengan norma-norma setempat. (Marshall, 2003) Selain itu juga ada semacam sikap yang berlebih terhadap penggunaan produk asing (konsumerisme), ketimbang memanfaatkan kekhasan tempat (*uniqueness*). Lebih lanjut juga dibuktikan adanya euforia pembangunan yang berorientasi ke Barat, yang justru membawa kepada sebuah fenomena modernisasi semu.



Gbr. 2: Kawasan bersejarah Pasar Ikan, dan Pelabuhan Sunda Kelapa Jakarta. Kompleks Museum Bahari terjepit diantara hiruk pikuk kehidupan urban yang semakin ruwet. Upaya revitalisasi harus bertitik tolak dari kondisi nyata sosial dan kultural, agar tidak terjadi benturan terhadap tatanan struktur sosial yang ada. Di kawasan museum ini masih tersisa sebagian tembok pertahanan kota Batavia yang sudah berusia lebih dari 350 tahun.

Sumber: *Dokumentasi Lab. Rancang Kota, Departemen Arsitektur, 2002*

Biswas (1996) mengungkapkan bahwa ada sebuah motivasi yang amat kuat dibelakang pembangunan proyek superlatif tersebut. Tidak lain hanya persoalan harga diri (*prestige*). Akibat proses kolonialisme yang dialami oleh beberapa negara-negara di Asia, semua proses pembangunan dan perwujudannya sedapat mungkin harus lebih besar, lebih tinggi dan jauh lebih baik dari apa yang ada di belahan bumi Barat. Penalaran ini sama sekali tidak memberi tempat akan pengkajian nilai-nilai dan konteks lokal yang pada kenyataan sangat unik. Kenyataan inilah yang memunculkan adanya diskrepansi sosial, ekonomi dalam perencanaan dan alokasi tata ruang perkotaan. Kondisi inilah pun yang seringkali mematkan aspek lokalitas dan dinamika urban yang tercermin pada struktur kota di Negara Berkembang (Martokusumo, 2003)

Seperti yang dapat diamati, lanskap kota-kota di Indonesia dipenuhi oleh bangunan “modern” pencakar langit berupa kantor sewa, apartemen, hotel, *shopping malls* dengan langgam arsitektur kontemporer. Hal ini merupakan refleksi dari kekuatan-kekuatan ekonomi multi-nasional atau bahkan kekuatan-kekuatan besar lainnya (Evers/Korff, 2000). Struktur superlatif tersebut seringkali berdampingan dengan bangunan perkampungan yang praktis rata-rata hanya terdiri dari satu hingga dua lantai (*‘traditional and indigenous’ low-rise structures*). Tipologi pembangunan kota seperti ini sedikitnya telah berperan dalam membentuk wajah perkotaan di negara-negara Dunia Ketiga pada umumnya dan di Indonesia, pada khususnya.

Fenomena-fenomena perkotaan tersebut adalah bagian dari proses modernisasi dan perubahan sosial (*social changes*). Keduanya perlu disikapi dengan bijak, khususnya yang berkaitan dengan pemanfaatan aset perkotaan melalui kegiatan penataan kawasan. Dalam kaitan dengan proses perubahan dan transformasi, revitalisasi dapat dilihat sebagai salah satu bentuk upaya pemanfaatan kawasan melalui intervensi penataan fisik dan nir-fisik.

IV. REVITALISASI, KONTROL PERUBAHAN DAN PERTIMBANGAN INTERVENSI

A physical revitalization results in an attractive, well-maintained physical public realm. However, in the longer term, a deeper economic revitalization is required because ultimately it is the public realm -the activities within the buildings- that pays for the maintenance of the public realm. A merely physical revitalization may be unsustainable and short-lived. Thus, the revitalization of (historic) urban quarters involved both renewal of physical fabric and the active economic use of those buildings and spaces. (Tiesdel et al, 1996)

Secara umum berkurangnya kinerja tempat/bangunan terjadi ketika timbul adanya ketidaksesuaian (*mismatch*) antara kemampuan tempat dan bangunan dengan kebutuhan sekarang. Ketidaksesuaian atau ketidakcocokan tersebut bisa terjadi karena perubahan kegiatan ekonomi atau pun karena persoalan degradasi lingkungan fisik belaka. Dengan mudah gejala penurunan kualitas fisik dapat diamati pada kawasan kota bersejarah/tua. Sebagai bagian dari awal perkembangan kota (pusat kegiatan perekonomian dan sosial budaya), kawasan tersebut umumnya kini berada dalam tekanan pembangunan.

Dimensi penurunan kinerja sebuah kawasan kota dapat mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. struktur/fisik: penurunan fisik terjadi karena faktor waktu/usia, cuaca, gempa bumi, tsunami, polusi asap kendaraan bermotor ataupun akibat mekanisme perawatan yang buruk.

2. fungsi: pada umumnya diakibatkan oleh faktor internal dan eksternal kawasan. Faktor internal lebih disebabkan bangunan karena tidak mampu lagi mendukung secara teknis/fungsional kebutuhan yang ada, sedangkan eksternal kawasan mengakibatkan perlunya modifikasi ataupun penambahan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kinerja bangunan.
3. citra: umumnya citra bangunan dan lingkungan berkaitan dengan persepsi publik. Di dalamnya terkandung nilai dan sikap yang dipengaruhi oleh dimensi sosial, budaya, ekonomi dan politik. Perubahan nilai-nilai yang ada di dalam masyarakat dapat dipastikan akan mempengaruhi sikap publik terhadap pemanfaatan dan pengelolaan aset perkotaan.
4. aspek legal dan institusi/kelembagaan: keduanya berkaitan secara langsung dengan dimensi fungsional dan fisik. Artinya penurunan secara fungsi, fisik dan citra dapat juga disebabkan oleh kebijakan pembangunan yang kurang tepat ataupun penerapan pemintakatan kawasan yang tidak tepat
5. lokasi: degradasi bangunan dan lingkungan dari segi lokasi umumnya diakibatkan karena adanya perubahan pola distribusi dan konsumsi barang serta perubahan sistem aksesibilitas dalam skala luas.
6. finansial/ekonomi².

Eksistensi sebuah kawasan dan/atau bangunan dengan sendirinya akan berakhir bila kawasan dan/atau bangunan tersebut telah mencapai atau bahkan melewati umur rentangnya (*life-span*). Dengan melihat analogi persoalan ke dalam konteks bangunan Verhoef (2005) mengindikasikan sejumlah isu sehubungan dengan aspek usia/umur (*life-span*), sebagai berikut:

1. *Economic life-span*; bilamana bangunan tersebut dianggap sudah tidak layak/menarik untuk dipertahankan, baik berkaitan dengan material komponen/bagian bangunan atau keseluruhan bangunan,
2. *Functional life-span*; umur fungsional bangunan berkaitan dengan ukuran kemampuan bangunan tersebut dalam mengakomodasi sebuah fungsi, yang memang menjadi bagian utama dalam menunjang umur ekonomis bangunan tersebut,
3. *Technical life-span*; berarti sebuah bangunan sudah saatnya untuk diganti. Material bangunan dinilai sudah tidak mampu mendukung. Untuk beberapa bagian penting dari bangunan, misalnya struktur rangka bangunan, umumnya dibuat agar dapat bertahan lebih lama ketimbang aspek *economic life-span*.

Apabila sebuah bangunan telah memasuki tahap akhir dari *functional life-span*, namun ternyata jikalau ditinjau dari segi *technical life-span* bangunan tersebut masih kokoh, maka pada kondisi tersebut ada beberapa keputusan yang dapat dipertimbangkan (Verhoef, 2004), yaitu:

² Bandingkan juga dengan pendapat M. Carmona et al. (2003: 201) yang menyatakan bahwa kemunduran (*obsolescence*) akibat ekonomi bersifat relatif. Sebagai ilustrasi adalah fenomena perbedaan antara *curable obsolescence* (efisiensi dapat diciptakan bila ditangani) dengan *non-curable obsolescence* (kemunduran yang tidak efisien bila tetap ditangani, paling tidak untuk jangka pendek) pada sebuah bangunan/lingkungan.

1. Bangunan dihancurkan dan dibuat baru: Konsekuensi dari penghancuran bangunan adalah persoalan yang muncul pada saat memproses sisa/limbah yang diakibatkan dari proses demolisi. Hal tersebut sudah dinilai sebagai suatu beban sendiri terhadap lingkungan (*environmental cost*) yang sulit dihindari. Selain itu, dari aspek sosial, sekarang ini sudah muncul kesadaran kritis terhadap penghancuran struktur/bangunan lama. Bahkan munculnya gerakan pemanfaatan kembali melalui renovasi merupakan dampak penolakan langsung dari pola pendekatan demolisi³.
2. Kontinuitas fungsi: Melihat kenyataan bahwa kinerja fungsional bangunan akan semakin terbatas, pengguna hanya akan mempertahankan fungsi sedapat mungkin. Dari sudut pandang ekonomis, maka bangunan tersebut dinilai rendah.
3. *Re-design* melalui renovasi⁴: Kini, semakin banyak bangunan yang diadaptasikan untuk menampung fungsi baru. Tujuannya adalah lebih dari sekedar untuk menilai bahwa bangunan dapat berfungsi dengan optimal. Umumnya pendekatan tersebut dilakukan dengan pertimbangan matang terhadap kegiatan inovasi konsep energi, seperti misalnya, *active and passive solar energy approach*, aplikasi elemen bangunan baru untuk fasad bangunan, seperti *double skin building facade*, untuk kepentingan pengaturan penghawaan/pengkondisian udara.

Terlepas dari skala kegiatannya, revitalisasi mencoba untuk mengantisipasi kondisi negatif yang disebabkan, karena proses penurunan kualitas fisik ataupun penurunan kegiatan ekonomi melalui proses adaptasi konstruksi fisik bangunan/kawasan kota dengan kebutuhan fungsi sekarang. Proses penyesuaian tersebut bisa dilakukan dengan berbagai pendekatan peremajaan mulai dari perbaikan fisik, konversi/*adaptive-reuse*, atau bahkan -secara radikal- dengan demolisi dan pembangunan kembali.

Berkaitan dengan karakter sebuah tempat, citra kawasan/lingkungan dan bangunan merupakan atribut estetika penting sebuah kota. Pemahaman mendasar terhadap aspek lokalitas, khususnya menyangkut makna tempat/kawasan, merupakan bagian penting dari konteks pembangunan perkotaan. Aspek lokal akan menjadi pertimbangan khusus bagi kontinuitas pengembangan/pembangunan kawasan di dalam proses perencanaan dan desain. Bahkan, bila diperlukan identitas visual dan kontinuitas karakter

³ Dalam kaitan dengan upaya pemanfaatan kembali ini, J. Jessen dan J. Schneider menjelaskan bahwa di daratan Eropa, perencanaan kota dengan perhatian yang cukup besar terhadap upaya pelestarian dan pemanfaatan kondisi struktur/artefak sebenarnya juga merupakan suatu fenomena baru yang berkaitan dengan pergeseran paradigma dari konsep *urban renewal* ke konservasi pada awal tahun 1970an (baca juga C. Schittich. *Building in Existing Fabric*, 2003, hal 11).

⁴ Dalam konteks yang lebih luas, *re-design* juga dapat diterapkan dalam konteks peremajaan kawasan (*renewal*). Revitalisasi dan pembangunan kembali (*re-development*) merupakan contoh-contoh dari konsep pengembangan penataan kawasan.

kawasan -yang diekspresikan oleh bangunan maupun artefak kota lainnya- perlu dipertahankan melalui mekanisme pelestarian. Di sisi lain kegiatan revitalisasi selain secara sensitif harus mengacu kepada konteks lingkungan, juga harus mampu mengakomodasi kebutuhan perubahan dan investasi masa kini. Dengan demikian pertanyaan selanjutnya adalah seberapa jauh perubahan bisa dilakukan dan bagaimanakah implementasi dari kontrol perubahan tersebut?

Kontrol perubahan pada kawasan (bersejarah) kota perlu disepakati dan dinegosiasikan bersama dengan melibatkan para *stakeholders*. Hal tersebut penting, mengingat kompleksitas permasalahan kawasan, beragamnya latar belakang, tingkat pemahaman dan perbedaan kepentingan komunitas serta persoalan kelembagaan, sehingga dalam usaha revitalisasi kawasan pun perlu didukung oleh proses perencanaan yang transparan. Dalam kesempatan inilah diharapkan terjadinya proses partisipasi.⁵

Sebagai sebuah kegiatan yang sangat kompleks, revitalisasi terjadi melalui beberapa tahapan dan membutuhkan kurun waktu tertentu serta meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Intervensi fisik

Intervensi fisik mengawali kegiatan fisik revitalisasi dan dilakukan secara bertahap, meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi fisik bangunan, tata (ruang) hijau, sistem penghubung, sistem tanda/reklame dan ruang terbuka kawasan. Mengingat citra kawasan sangat erat kaitannya dengan kondisi visual kawasan -khususnya dalam menarik kegiatan dan pengunjung- maka intervensi fisik ini perlu dilakukan. Isu lingkungan (*environmental sustainability*) pun menjadi penting, sehingga intervensi fisik pun sudah semestinya memperhatikan konteks lingkungan. Perencanaan dan perancangan fisik tetap harus dilandasi pemikiran jangka panjang.

2. Rehabilitasi ekonomi

Revitalisasi yang diawali dengan proses peremajaan artefak urban harus mendukung dan sekaligus didukung oleh proses rehabilitasi (baca: pemulihan) kegiatan ekonomi lokal. Perbaikan fisik tempat/kawasan yang bersifat jangka pendek, diharapkan bisa membuka peluang investasi dan mengakomodasi kegiatan ekonomi informal dan formal (*local economic development*), sehingga mampu memberikan nilai tambah bagi kawasan kota (Hall/Pfeiffer, 2001).

⁵ Dalam praksis rancang kota terdapat dua kelompok masyarakat yang berperan baik secara langsung maupun tidak langsung. Keduanya dapat dibedakan menjadi *knowing urban designer* dan *unknowing urban designer* (M. Carmona et al. 2003, 15-16). Perbedaannya bukan pada hasil keputusan yang mereka lakukan, namun lebih kepada proses pengambilan keputusan. *Knowing urban designer* adalah kelompok yang memang memiliki keahlian (*expertise*) dan kemampuan tentang Rancang Kota (misalnya lewat pendidikan arsitektur, perencanaan dan arsitektur lanskap), sedangkan *unknowing urban designer* merupakan kelompok yang tidak secara sadar bahwa keputusan yang mereka ambil memiliki konsekuensi terhadap persoalan perkotaan (misalnya, politik/pemerintah pusat/daerah, masyarakat bisnis, investor, penyedia infrastruktur/jalan, LSM dll).

Dalam konteks revitalisasi perlu dikembangkan fungsi-fungsi campuran (*mixed use development*) yang bisa mendorong terjadinya aktifitas ekonomi (penyediaan lapangan pekerjaan) dan sosial (vitalitas baru).

3. Rekayasa sosial/pengembangan institusional

Keberhasilan revitalisasi sebuah kawasan akan terukur bila mampu menciptakan lingkungan yang menarik (*interesting*), jadi bukan sekedar menciptakan *beautiful place* belaka. Maksudnya kegiatan tersebut harus berdampak positif serta dapat meningkatkan dinamika dan kehidupan sosial masyarakat/warga (*public realm*). Sudah menjadi sebuah tuntutan yang logis, bahwa kegiatan perancangan dan pembangunan kota untuk menciptakan lingkungan sosial yang berjati diri (*place making*) dan hal ini pun selanjutnya perlu didukung oleh suatu pengembangan institusi yang akuntabel. Termasuk didalamnya kegiatan penggalangan kemitraan, diskusi lintas pelaku (*stakeholders*) dan perwujudan *good urban governance*. Sebuah kenyataan pada Negara-Negara Berkembang adalah belum tersedianya aspek kepranataan yang mendukung kondisi perubahan yang cepat dan kebijakan pembangunan perkotaan.

V. DESAIN URBAN DAN PEMAHAMAN AKAN MAKNA TEMPAT

Desain urban atau rancang kota dapat dilihat sebagai sebuah alat untuk mengendalikan kontrol perubahan, sebagai konsekuensi terhadap perkembangan dan pembangunan perkotaan. Rancang kota sangat berkepentingan dengan kualitas ruang kota, terutama yang berkaitan dengan kepentingan publik⁶. Sebagai jembatan antara perencanaan kota dan perancangan arsitektur (baik bangunan maupun ruang-ruang luar diantaranya), rancang kota bukanlah merupakan suatu produk akhir. Namun demikian, *urban design* akan sangat turut menentukan kualitas dari produk akhirnya, yaitu lingkungan binaan yang kita huni ini. Dengan demikian *urban design* harus dipahami sebagai suatu proses yang mengarahkan perwujudan suatu lingkungan binaan fisik yang layak, sesuai dengan aspirasi masyarakat, ramah terhadap lingkungan, termasuk kepada kemampuan sumber daya setempat dan daya dukung lahan serta merujuk kepada aspek lokal (Danisworo & Martokusumo, 2002).

Sehubungan dengan tuntutan kualitas, eksistensi sebuah kota yang baik secara ideal dapat diukur melalui beberapa persyaratan mendasar. Adapun beberapa persyaratan tersebut meliputi (H. Frey, 1999):

⁶ Dalam upaya pemahaman tentang rancang kota terdapat tiga tradisi berpikir dalam pemahaman terhadap Rancang Kota, yakni pemahaman yang dilandasi oleh tradisi berpikir artistik/visual (*visual-artistic tradition*), tradisi berpikir dengan landasan sosial (*social usage tradition*) dan pemahaman yang dilandasi oleh tradisi (*making place tradition*). Pemahaman terhadap makna tempat merupakan upaya yang telah dilakukan lebih dari dua dekade terakhir (M. Carmona, 2003:7-8)

1. Pada tingkatan dasar, kota yang baik mampu mewartahi kebutuhan fisik warganya, tempat untuk tinggal dan tempat untuk bekerja, membuka peluang untuk mendapatkan nafkah/penghasilan, pendidikan, transportasi dan kemungkinan untuk berkomunikasi serta akses kepada berbagai jasa pelayanan dan fasilitas
2. Sebuah kota yang baik harus menjamin keamanan, keamanan dan perlindungan, pengaturan secara visual dan fungsional serta kontrol terhadap lingkungan yang bebas polusi, kebisingan, kecelakaan dan kejahatan
3. Selain itu, sebuah kota yang baik harus mampu memberikan dan menciptakan suatu lingkungan sosial yang kondusif. Menjadi sebuah tempat tumbuh berkembangnya sebuah keluarga, memungkinkan individu-individu untuk menjadi bagian dari sebuah komunitas, serta menyuguhkan perasaan keterikatan kepada sebuah tempat dan daerah/kawasan
4. Kota yang baik juga harus memiliki citra yang baik, reputasi yang bagus dan *prestige*. Hal ini memberikan warganya rasa percaya diri, kekuatan, status dan kejayaan
5. Dalam tingkatan yang lebih tinggi sebuah kota yang baik memungkinkan warganya untuk bisa menjadi kreatif, membentuk lingkungan pribadinya dan mengekspresikan diri serta mengembangkan lingkungan komunitas sesuai dengan kebutuhan dan aspirasinya
6. Akhirnya, kota yang baik harus dirancang dengan baik, direncanakan dengan menyenangkan, secara fisik mudah dicitrakan dan kota yang baik merupakan tempat kebudayaan dan produk seni.

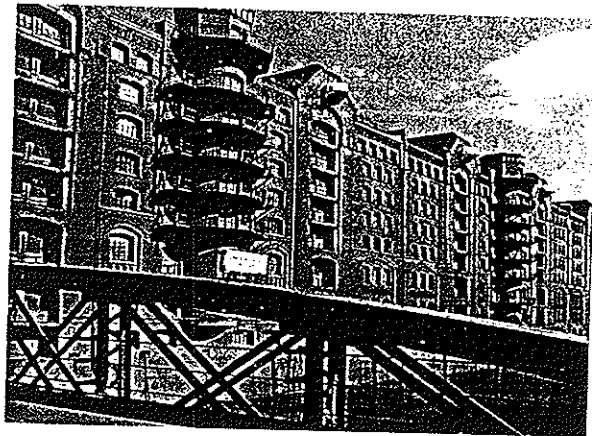
Secara empiris, kelemahan dari banyak rencana kota yang ada saat terlihat dalam pendekatannya, dimana para perancang kota lebih sering melihat kota sebagai benda fisik yang kaku (*physical artifact*) ketimbang sebagai produk budaya. Dengan demikian, maka perangkat rencana kota ada saat ini selain masih belum dapat dipakai secara sempurna untuk mengendalikan wujud kota, secara umum pun belum dapat memberikan panduan operasional bagi terbentuknya ruang kota yang akomodatif terhadap fenomena urban, perubahan situasi dan kondisi serta masyarakat yang ada. Artinya, penyusunan produk rancang kota harus bertujuan pada perwujudan lingkungan yang responsif (berkualitas). Jadi, tidak terjebak dalam bentuk penataan beautifikasi (*beautification*), tapi justru lebih kepada penciptaan lingkungan binaan yang menarik (*interesting*) dengan proses *identity/place making*

Untuk mewujudkan lingkungan yang responsif tersebut, maka dalam proses penyusunan penataan kawasan yang bertujuan perlu dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut (lih. Punter/Carmona, 1997):

1. Pertimbangan terhadap *townscape*, berkaitan langsung dengan kualitas visual dari bangunan ataupun kelompok bangunan.
2. Tinjauan terhadap *public realm*, berkaitan dengan makna sosial dan

- pemanfaatan ruang publik sebuah lingkungan binaan.
3. Tinjauan terhadap persepsi publik, persepsi publik ini berkaitan dengan kawasan lingkungan binaan, seperti permukiman, ruang dan bangunan serta citra sebuah tempat, dan
 4. Pertimbangan dimensi ekologis, pertimbangan tersebut berkenaan dengan isu pemanfaatan sumber daya alamiah lingkungan permukiman yang semakin lama semakin terbatas, baik yang kasat mata maupun yang tidak terlihat.

Dari uraian di atas, maka kota yang baik harus merupakan satu kesatuan sistem organisasi terpadu, baik yang bersifat sosial, visual, maupun fisik. Oleh karenanya kota jangan hanya *direncanakan*, tetapi kota juga harus *dirancang*, terutama dalam skala mikro kota (Danisworo/Martokusumo, 2002). Kehadiran perancangan kota (*urban design*) yang diperlukan untuk menghubungkan secara layak berbagai kebijaksanaan perencanaan kota dengan produk-produk rancangan fisiknya seperti seni bangunan/arsitektur. Sebagai penyambung antara perencanaan kota dengan perancangan arsitektural, rancang kota -dapat dikatakan- berfungsi sekaligus menjadi perangkat panduan bagi terwujudnya lingkungan binaan yang tanggap/responsif.



Gbr. 3: Revitalisasi kawasan pergudangan (*Speicherstadt*) di kota Hamburg, Jerman. Alih fungsi gudang menjadi hunian, perkantoran merupakan upaya pemanfaatan kembali artefak bersejarah, sekaligus sebagai bagian dari pemaknaan dan identitas kultural kawasan.

Sumber: *Hamburg Stadt im Überfluß, Optionen für wachsende Stadt*, Egbert Kossak (1993: 31)

VI. PENUTUP

Perubahan akibat modernisasi/globalisasi menuntut adanya perubahan sikap dalam pengelolaan sumber daya perkotaan yang kian hari semakin berkurang/terbatas. Sejalan dengan paradigma keberlanjutan (*sustainability*) pemanfaatan aset perkotaan secara bijaksana mampu mengurangi beban

lingkungan terhadap daya dukungnya. Secara konseptual, revitalisasi merupakan usaha meningkatkan vitalitas kawasan kota melalui peningkatan kualitas lingkungan, dengan mempertimbangkan aspek sosial budaya dan karakteristik/kekhususan kawasan. Fokus dari revitalisasi sendiri adalah upaya untuk menumbuhkan pengembangan ekonomi kawasan, sehingga upaya memberdayakan, merawat dan memperkuat karakter kawasan dapat berlangsung dengan baik. Hal ini dapat berarti menghidupkan kembali aktifitas/kegiatan yang pernah ada atau secara lebih kompleks merestrukturisasi aktifitas ekonomi kawasan. Oleh karenanya, kegiatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, lokalitas, tradisi, makna dan citra tempat).

Proses revitalisasi sebuah kawasan atau bagian kota mencakup perbaikan aspek fisik, aspek sosial/budaya serta aspek ekonomi dari bangunan maupun ruang kota (*urban space*). Revitalisasi fisik merupakan strategi jangka pendek yang dimaksudkan untuk menciptakan keadaan yang kondusif untuk mendorong terjadinya peningkatan kegiatan ekonomi jangka panjang. Rehabilitasi ekonomi yang merujuk kepada aspek sosial-budaya serta pertimbangan lingkungan (*environmental concerns*) mutlak diperlukan, karena hanya dengan melalui pemanfaatan produktif, maka terwujudlah sebuah bentuk mekanisme 'perawatan' dan kontrol terhadap kelangsungan fasilitas dan infrastruktur kota. Artinya pemanfaatan produktif dari aset perkotaan secara tidak langsung akan menjadi sumber daya bagi upaya pemeliharaan dari aset publik tersebut. Kehadiran rancang kota diperlukan untuk menterjemahkan berbagai kebijaksanaan perencanaan kota dengan produk-produk rancangan fisiknya, tanpa harus terjebak kedalam *beautification*, tapi justru lebih kepada penciptaan lingkungan binaan yang berjati diri.

VII. DAFTAR PUSTAKA

- Biswas, R.K. (ed.): *Metropolis Now! Urban Culture in Global Cities*. Austria, Vienna 2000
- Bocckl, Matthias (ed.), 2003, *Stadtumbau*, Urban Conversion, Springer Verlag, Vienna
- Carmona, Mathew et al.: *Public Places Urban Spaces, The Dimensions of Urban Design*, Oxford 2003.
- Cohen, Michael et al.: *Preparing for the urban future, global pressure and local forces*, Maryland 1996
- Couch, Chris: *Urban Renewal, Theory and Practice*, London 1990
- Danisworo, Mochamad/Widjaja Martokusumo: *Revitalisasi Kawasan Kota, Sebuah Catatan dalam, Pengembangan dan Pemanfaatan Kawasan Kota*, dalam Newsletter URDI (*Urban and Regional Development Institute*, vol. 13 Januari-Maret 2002, ISSN 1410-3753
- Der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfallen, *Internationaler Bauausstellung Emscher-Park, Werkstatt für die Zukunft alter Industriegebiet, Düsseldorf, 1997*
- Evers, Hans-Dieter/Rüdiger Korff: *Southeast Asian Urbanism, The Making and Power of Social Space*, St. Martin Press, New York 2000
- Frey, Hildebrand: *Desining the City*, E & FN Spon, Routledge, London, 1999

- Hall, Peter/Ulrich Pfeiffer: *Urban Future 21. A Global Agenda for Twenty-first Century Cities*, E & FN Spon, London 2000
- Ipsen, Detlev: Über den Zeitgeist der Stadterneuerung dalam *Die alte Stadt*, 1 (1992) hal. 16-29.
- _____ : Die sozialräumlichen Bedingungen der offenen Stadt dalam *Stadtforschung*, Oldenburg 1999.
- Korff, Heinz-Rüdiger: Globalisierung und Megastadt. Ein Phänomen aus soziologischer Perspektive dalam *Geographischer Rundschau*, 48/2 (February 1996)
- Kossak, Egbert: *Hamburg Stadt im Überfluß, Optionen für wachsende Stadt*, Ellert und Richter, Hamburg, 1993
- Levebvré, Henri: *The Production of Space (La production de l'espace)*, Blackwell, London, 1990
- Marshall, Richard: *Emerging Urbanity, Global urban projects in the Asia Pasific Rim*, Spon Press, London/New York, 2003
- Martokusumo, Widjaja: Revitalisasi sebuah Pendekatan dalam Peremajaan Kawasan, kertas kerja penyusunan naskah akademik Kebijakan Pengembangan Infrastruktur Permukiman dan Prasarana Wilayah dalam mendukung Revitalisasi Kawasan, Departemen Kimprawil, 12 Oktober 2004
- _____ : Revitalisasi Kawasan Kota dan Rancang Kota, Beberapa Catatan dan Konsep Penataan Kawasan Kota Berkelanjutan, kertas kerja naskah akademik Kebijakan Pengembangan Infrastruktur Permukiman dan Prasarana Wilayah dalam mendukung Revitalisasi kawasan, Kimpraswil, Agustus 2004
- _____ : The Role of Urban Conservation and teh Discourse on Modernisation in Indonesia, Case: Jakarta Kota, *Proceeding International Symposium and Workshop on Managing Heritage Environment in Asia*, Yogyakarta, 8-12 January 2003
- Maslow, Abraham: *Motivation and Personality*, New York 1954
- Moughtin, Cliff/Peter Shirley: *Urban Design, Green Dimensions*, Oxford 2005
- Newman, Peter/Jeffrey Kenworthy: *Sustainability and Cities, Overcoming Automobile Dependence*, California 1999.
- Punter, John/Mathew Carmona: *The Design Dimension of Planning: Theory, Content and Best Practice for Design Policies*, London, 1997
- Sanoff, Henry: *Visual Research Methods in Design*, New York 1991
- Sassen, Saskia: *The Global City*. Princenton University Press, New York 1991
- Selle, Klaus: Mit den Bewohnern die Stadt erneuern. Der Beitrag intermediärer Organisationen zur Entwicklung städtischer Quartiere, Darmstadt 1991.
- _____ : Was ist bloß mit der Planung los?, in: *Dortmunder Beiträge zur Raumplanung*, Bd. 69, Dortmund 1994.
- Serageldin, Ismaïl (Hrsg.): *The architecture of empowerment*, Singapore 1997
- Server, O.B.: Corruption: A major problem for urban management, some evidences from Indonesia, in: *Habitat International*, 20/1 (1996) S. 23-41.
- Smith, N./P. Williams. (Hrsg.): *Gentrification of the city*, London 1986
- Sujarto, Djoko: Masa Depan Kota dan Reorientasi Perencanaan Tata Ruang Kota Indonesia, dalam Soegijoko, Budhy Tjahjati et al. *Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21, Pengamanan Pembangunan Perkotaan di Indonesia*, Yayasan Sugijanto Soegijoko dan URDI, 2005
- Tiesdell, Steven et al.: *Revitalizing Historic Urban Quarters*, Oxford 1996