

© 2004 Rido Matari Ichwan
Makalah pribadi
Pengantar ke Falsafah Sains (PPS702)
Sekolah Pasca Sarjana / S3
Institut Pertanian Bogor
Mei 2004

Posted 30 May 2004

Dosen: Prof. Dr. Ir. Rudy C. Tarumingkeng

PENATAAN DAN REVITALISASI SEBAGAI UPAYA MENINGKATKAN DAYA DUKUNG KAWASAN PERKOTAAN

Oleh:

Rido Matari Ichwan

062034114/PSL

ridoichwan2001@yahoo.com

1. Latar Belakang

Kota-kota di Indonesia sangat dipengaruhi oleh kebudayaan Belanda pada abad 17-20 awal yang sekarang menjadi warna dari kota-kota di Indonesia. Urban Heritage yaitu kawasan kota lama merupakan kawasan yang menjadi pembentuk kota pada saat awal terbentuknya sebuah kota. Kawasan ini menjadi sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, sosial dan budaya. Kawasan kota lama biasanya merupakan kawasan bersejarah atau *heritage district* yaitu kawasan yang banyak memiliki bangunan dengan keunikan. Kawasan kota lama dengan keunikan tersebut telah menjadi Identitas Kota atau *landmark*.

Banyak sekali ditemukan kawasan kota lama yang menarik. Sebagian diantaranya tetap eksis dan terawat, namun sebagian besar justru berada pada kondisi rusak, sekarat atau mati. Di kawasan perkotaan masih banyak ditemukan adanya kawasan warisan budaya yang berubah menjadi enclave (kumuh) dan kurang menjadi perhatian publik. Padahal selama berabad-abad telah hadir dalam berbagai bentuk; kampung tradisional, kawasan etnis, kolonial dengan beragam tipologi, morfologi, fungsi, sejarah, budaya dan filosofi dan menjadi bukti/rekaman peristiwa sejarah dan budaya yang

memperlihatkan paduan karya manusia (built heritage) dan karya Tuhan (alam).

Selain kawasan tersebut rusak, menjadi kawasan kumuh, krisis ekonomi yang terjadi mulai tahun 1997 telah membuat perekonomian di Indonesia terpuruk dan mengakibatkan penurunan produktivitas perkotaan. Penurunan intensitas ekonomi tersebut juga berdampak pada penurunan pembiayaan pemeliharaan prasarana dan sarana kawasan-kawasan lama di perkotaan. Secara tidak langsung krisis ekonomi juga berdampak pada penurunan vitalitas kawasan lama dari segi penurunan kualitas dan kuantitas kegiatan ekonomi maupun fisik kawasan perkotaan.

Pada saat ini kota-kota di Indonesia mengalami proses transformasi dan perkembangan yang sangat pesat. Tidak saja karena proses globalisasi dan pasar bebas yang memberikan tekanan langsung pada kota-kota di Indonesia, desentralisasi dan otonomi daerah berimplikasi pada keharusan pemerintah kota untuk meningkatkan ekonomi dan pendapatan warga kota. Tekanan tersebut berwujud pada meningkatnya kebutuhan warga kota untuk kegiatan-kegiatan baru terutama yang bersifat komersial. Khusus menyangkut kota-kota yang mempunyai nilai sejarah dan budaya proses pertumbuhan kota perlu diwaspadai, karena apabila dilakukan tanpa perencanaan dan pengelolaan yang matang akan memberikan tekanan pada kawasan-kawasan yang memiliki nilai historis dan bersejarah. Dikhawatirkan kawasan-kawasan tersebut akan hilang keunikannya dan secara keseluruhan akan mengurangi identitas lokal dari kota yang bersangkutan.

Merebaknya bangunan-bangunan baru di perkotaan tidak dapat dihindarkan karena memang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan atau fungsi baru. Tumbuhnya kegiatan-kegiatan mengubah peruntukan, fasade bangunan, dan penghancuran bangunan dan kawasan dan mengubah kawasan lama tersebut menjadi kawasan baru. Namun, bila bangunan tersebut dirancang dengan tidak memperhatikan keunikan, karakter atau citra dari kawasan lama maka pembangunan tersebut akan merusak kawasan yang menjadi landmark kota.

Kawasan lama di Indonesia sebagian besar sedang sakit. Organ-organnya tidak dapat berfungsi sebagaimana seharusnya. Prasarana transportasi sebagai sarana aksesibilitas sudah tidak layak, bangunan-bangunan mengalami kerusakan, utilitas terbatas, lingkungan menjadi kumuh,

landscape tidak terawat, penghuni banyak yang keluar ke kota lain/kawasan lain, dsb. Ini berarti kawasan sudah mengalami penurunan vitalitas baik fisik, ekonomi, sosial dan budaya sehingga mengakibatkan kawasan tersebut tidak ada lagi daya dukung terhadap sistem kota.

Permasalahan-permasalahan di kawasan kota lama semakin kompleks, yang pada akhirnya kawasan kota lama tidak berdaya. Sudah saatnya, kawasan-kawasan kota lama yang cenderung mati, kehilangan produktivitas tersebut dikembalikan vitalitasnya. Upaya untuk mengembalikan vitalitas kawasan perkotaan tersebut akan sangat membantu perkotaan untuk menampung berbagai kegiatan masyarakat perkotaan.

2. Mengapa Kawasan Lama Menjadi Menurun Daya Dukungnya Terhadap Sistem Perkotaan ?

Kawasan kota lama telah mengalami penurunan fisik prasarana dan sarana, utilitas, lingkungan. Tumbuhnya kantong-kantong kumuh di kawasan lama, kriminalitas tinggi, dan pada akhirnya vitalitas kawasan menjadi menurun atau mati. Vitalitas ekonomi kawasan lama menjadi menurun yang diakibatkan karena terjadi gejala dan kondisi dimana jumlah lapangan kerja yang tersedia di sebuah kawasan lama terjadi penurunan secara kuantitatif (*Job flight*); Kurangnya jumlah usaha, sedikitnya variasi usaha, dan karena berbagai alasan kontinuitas dan kepastian usaha dan lapangan kerja pada sebuah kawasan tidak dapat terjadi. Sebagai akibatnya, pada sebuah kota terjadi penurunan berbagai factor laju pertumbuhan seperti pendapatan perkapita menurun, Inflasi tinggi" penurunan total output ekonomi/produk domestik akibat dari menurunnya fungsi produksi kawasan.

Keterbatasan pengetahuan, ketrampilan, lemahnya institusi bidang konservasi kawasan lama telah menunjukkan rendahnya SDM bangsa Indonesia. Aspek kualitas sumber daya manusia yang paling serius dihadapi adalah sikap mental. Krisis mental sebagai bangsa terjajah masih dirasakan oleh masyarakat luas termasuk para birokrasi pemerintahan dan politisi. Hal ini telah mengakibatkan kurang berkembangnya pengetahuan dan kesadaran sebagai bangsa yang berbudaya sehingga tidak mampu menciptakan tools dalam upaya pelestarian kawasan lama. Tercermin dengan adanya bangunan-bangunan baru di kawasan lama yang tidak mencerminkan warisan budaya (*creatif destruction*), melakukan pembangunan yang tidak

kontekstual sehingga bentuk dan setting kawasan menjadi rusak, terjadinya spasial ruang yang dimanfaatkan secara liar, kumuh, pemanfaatan lahan yang tidak jelas, dsb.

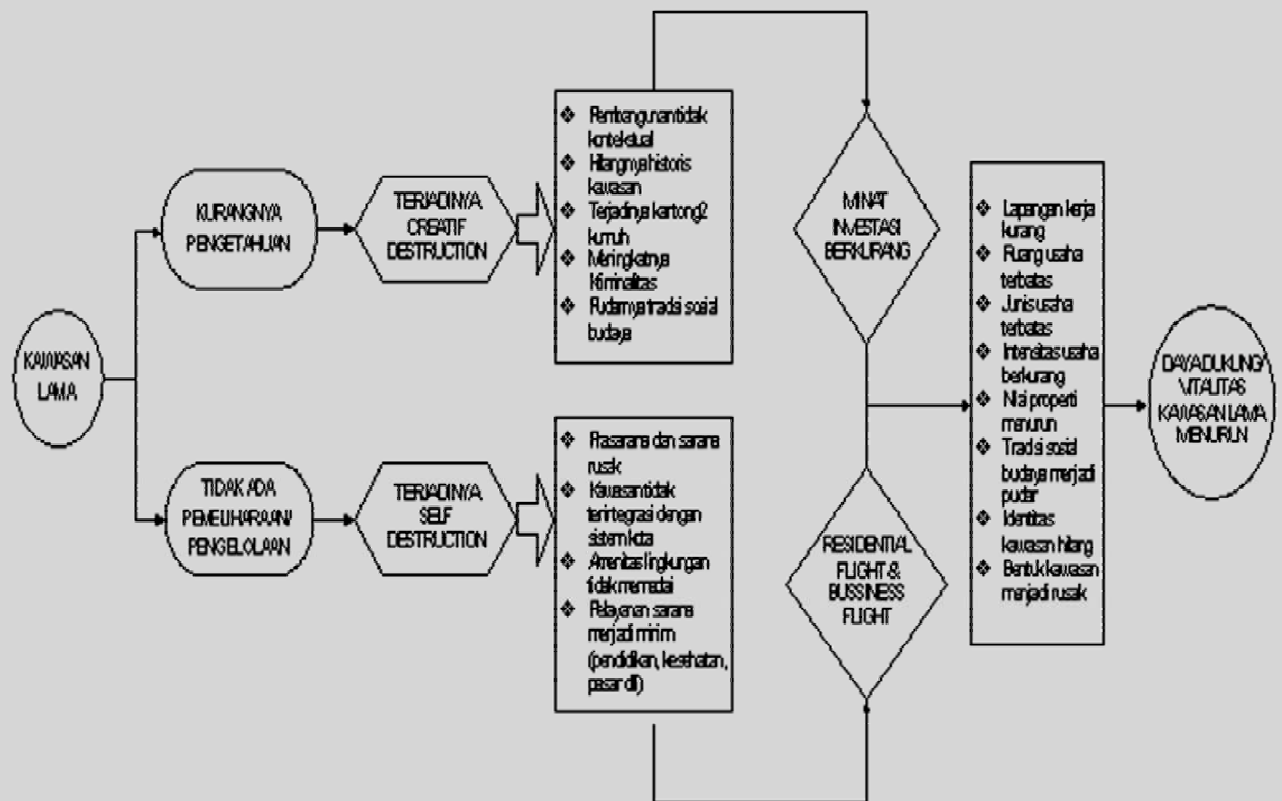
'Self Destruction' : penghancuran sendiri bangunan/komponen pembentuk kawasan akibat usia yang sudah terlalu tua dan tidak adanya upaya perawatan. Rendahnya kesadaran masyarakat untuk memelihara dan melestarikan pusaka budaya sebagai identitas sebuah kota merupakan awal dari kemerosotan vitalitas kawasan. Pandangan bahwa kawasan kota lama tidak memberikan dampak positif secara langsung terhadap peningkatan ekonomi lokal sehingga berpengaruh pada ketidakpedulian pemerintah kota dan masyarakat untuk menjaga dan memelihara, apalagi mengembangkan kawasan.

Kurang terkendalinya perkembangan dan pembangunan kawasan sehingga mengakibatkan terjadinya kehancuran kawasan baik secara *self-destruction* maupun *creative-destruction* merupakan titik awal hilangnya vitalitas di suatu kawasan historis budaya. Kerusakan akibat kreasi baru yang cenderung bernuansa modernisasi dan *money oriented* bagi para pelaku usaha serta pembangunan yang dilaksanakan tidak kontekstual telah mengakibatkan kawasan berubah bentuk, fungsi sehingga terjadi hilangnya historis kawasan, terjadinya kantong-kantong kumuh, meningkatnya kriminalitas, dll. Sedangkan kerusakan kawasan yang diakibatkan oleh perusakan diri sendiri telah mengakibatkan kawasan mengalami penurunan komponen fisik kawasan seperti bangunan mulai rusak, prasarana dan sarana infrastruktur tidak baik, lingkungan menjadi kumuh, kotor, tidak nyaman, pelayanan kebutuhan sarana pendidikan, kesehatan, pasar menjadi berkurang bahkan tidak ada lagi, tradisi sosial dan budaya mulai pudar. Prasarana dan sarana transportasi sebagai aksesibilitas kawasan dengan kawasan lain/sistem kotapun telah mengalami kerusakan, kawasan menjadi terisolir, tidak terintegrasi dengan kawasan lain/sistem kota.

Penurunan komponen kawasan di atas pada akhirnya akan berpengaruh pada rendahnya minat swasta untuk melakukan investasi, tidak ada daya tarik untuk mengembangkan kawasan, kegiatan-kegiatan ekonomi, sosial dan budaya menurun, penyediaan kebutuhan akan sarana pendidikan, kesehatan, perbelanjaan tidak ada, ini akan menyebabkan penghuni menjadi kehilangan lapangan kerja dan maka terjadilah *residential-flight* dan *business-flight*.

Dalam kondisi ini jelas kawasan telah tidak berfungsi secara optimal, kawasan tidak lagi mempunyai vitalitas serta kawasan tidak lagi mempunyai daya dukung terhadap sistem perkotaan. Analisis penurunan kawasan dapat dilihat dalam *diagram 1*.

Diagram
Kronologis Penurunan Vitalitas Kawasan Lama



3. Golongan Kondisi Kawasan Yang Mengalami Penurunan Vitalitas

Kondisi menurunnya vitalitas kawasan lama pada saat ini dapat digolongkan menjadi 3 golongan yaitu :

a. Kawasan lama yang Mati

Kawasan lama yang tergolong kawasan ini merupakan kawasan yang berada dalam kondisi gawat dan perlu mendapat prioritas penanganan dengan segera. Secara umum kawasan ini mempunyai permasalahan yang bervariasi sehingga perlu upaya pendekatan yang cukup dan kompleks dalam upaya mengembalikan daya dukung atau vitalitas kawasan ini. Kawasan yang mati ini ditandai dengan gejala-gejala sebagai berikut :

- a. Kehilangan kemampuan untuk merawat, baik bangunan maupun lingkungan.
- b. Umumnya status kepemilikannya tidak atau kurang jelas.
- c. Nilai properti yang ada tergolong negatif.
- d. Terjadi penghancuran diri sendiri (self destruction) baik dari segi aktivitas kawasan, angunan dan komponen lain pembentuk kawasannya.
- e. Terjadi penghancuran nilai-nilai lamanya, termasuk signifikansi historis dan budaya.
- f. Rendahnya intervensi publik sehingga mengakibatkan kawasan tersebut semakin kurang nyaman, bahkan kehilangan nilai strategisnya.
- g. Rendahnya keinginan untuk melakukan investasi baik pemerintah, swasta dan masyarakat.
- h. Tumbuhnya kantong-kantong kumuh.
- i. Terjadinya *residential flight* (pindahnya penduduk atau penghuni) ke luar dari Kawasan.
- j. Terjadinya *bussiness flight* (pindahnya kegiatan bisnis)

- k. Terjadinya *infrastructure distress* yang mengakibatkan terjadinya degradasi lingkungan dan kualitas hidup serta tumbuhnya squatters.
- l. Kawasan kehilangan kemampuan untuk berkompetisi dengan kawasan lain.
- m. Masuknya fungsi-fungsi baru atau tradisi baru yang kurang *compatible* dengan historis kawasan

b. Kawasan lama yang hidup tapi kacau (Chaos)

Kawasan lama yang termasuk ke dalam golongan ini merupakan kawasan dengan penurunan "*sedang*" namun perlu juga penanganan mengingat kekacauan yang terjadi dapat mengakibatkan permasalahan urbanisme. Penanganan yang terlambat atau kurang tepat pada kawasan ini dapat mengakibatkan semakin melemahnya nilai-nilai historis dan budaya kawasan, lemahnya pelestarian yang akhirnya juga akan mengalami penurunan daya dukung kawasan. Kawasan yang mati ini ditandai dengan gejala-gejala sebagai berikut :

- 1) Squatting dimana terjadi okupasi terhadap ruang publik.
- 2) Pertumbuhan ekonomi tidak terkendali dan kacau.
- 3) Kurang menghargai nilai dan tenunan warisan budaya.
- 4) Tingginya nilai properti.
- 5) Terjadinya penghancuran secara kreatif (*creatif destruction*) baik pada aktivitas tradisional, budaya dan komponen-komponen pembentuk kawasan akibat pemilik atau sektor swasta melihat kesenjangan biaya sewa, maka nilai baru dapat diciptakan sehingga nilai kreatif akan terpacu namun kawasan kehilangan identitas historisnya.
- 6) Pembangunan tidak kontekstual dan bersifat *infill development*.
- 7) Penghancuran nilai-nilai lamanya.
- 8) Kurang kenyamanan.
- 9) Rendahnya kualitas pengelolaan kawasan mulai dari Traffic System Management hingga pengaturan *economic space* (para pedagang).

c. Kawasan Lama Yang Hidup dan Vital

Kawasan lama yang tergolong dalam kawasan ini merupakan kawasan yang paling baik diantara kedua kawasan diatas. Kawasan ini mampu mempertahankan eksistensinya, yang ditandai dengan gejala sebagai berikut :

- 1) Apresiasi budaya yang tinggi dan suksesnya pelestarian kawasan.
- 2) Intervensi publik cukup tinggi.
- 3) Pertumbuhan ekonomi cukup pesat.
- 4) Merupakan daerah kunjungan wisata dan merupakan pusat kegiatan budaya yang tetap terpelihara.
- 5) Bangunan yang ada tetap menyajikan ciri khas tradisional dan historis kawasan.
- 6) Kepemilikan lahan jelas.
- 7) Nilai properti positif.
- 8) Besarnya minat berinvestasi baik oleh swasta atau masyarakat.
- 9) Masuknya penduduk/penghuni baru.
- 10) Lingkungan terawat dan nyaman.
- 11) Pelayanan infrastruktur baik.
- 12) Tersedia ruang publik dan pedestrian yang menjadi ruang aktivitas publik
- 13) Pembangunan yang kontekstual

4. Bagaimana mengembalikan vitalitas kawasan lama agar mempunyai daya dukung terhadap kawasan perkotaan?

Revitalisasi merupakan sebuah program berkelanjutan mulai tahap-tahap jangka pendek hingga jangka panjang, mulai dari ruang yang kecil hingga meluas. Revitalisasi terkait dengan upaya membangun dan menggali kekuatan masyarakat lokal membentuk denyut kehidupan yang sehat yang mampu memberikan keuntungan sosial-budaya dan ekonomi bagi masyarakatnya.

Revitalisasi adalah upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya pernah vital atau hidup, akan tetapi kemudian mengalami penurunan/degradasi baik secara fisik, ekonomi dan sosial budaya. Pendekatan revitalisasi harus mampu mengenali dan memanfaatkan potensi lingkungan (sejarah, makna, keunikan lokasi dan citra tempat). Revitalisasi bukan hanya berorientasi pada keindahan fisik saja tapi juga harus mampu meningkatkan stabilitas lingkungan, pertumbuhan perekonomian masyarakat, pelestarian dan pengenalan budaya.

5. Pendekatan Penataan dan Revitalisasi Kawasan

- a. Pengembangan Ekonomi Lokal (PEL)/Local Economic Development (LED)**

PEL adalah Proses penjalinan *kerjasama antar seluruh komponen* dalam suatu komunitas dengan tujuan menciptakan pertumbuhan ekonomi berkelanjutan dengan bertumpukan pada *pemanfaatan sumberdaya lokal secara optimal* sehingga mampu meningkatkan daya saing, kesempatan kerja dan kesejahteraan masyarakat.

Revitalisasi dan pengembangan ekonomi menjadi bagian yang sangat penting, saling berkait dan saling menunjang. Dengan demikian setiap intervensi upaya revitalisasi kawasan lama haruslah dilandasi oleh pemikiran bagaimana dampak / efek terhadap pengembangan ekonomi lokal dan dampaknya pada masyarakat lokal.

Beberapa prinsip utama yang mendasari konsep pengembangan ekonomi lokal diantaranya adalah sebagai berikut:

- Kemiskinan dan pengangguran merupakan tantangan utama yang dihadapi perkotaan sehingga strategi PEL harus memprioritaskan pada peningkatan kesempatan kerja dan pengentasan kemiskinan.
- PEL harus menetapkan target pada masyarakat kurang beruntung, pada area dan masyarakat yang termarjinalkan, pada usaha mikro dan kecil sehingga memungkinkan mereka untuk berpartisipasi nyata dalam kehidupan ekonomi setempat.
- Setiap daerah perlu mengembangkan dan memiliki sendiri pendekatan PEL yang sesuai dengan kondisi daerahnya.
- PEL mendukung kepemilikan lokal, keterlibatan masyarakat, kepemimpinan lokal dan pengambilan keputusan bersama.
- PEL menuntut terbangunnya kemitraan antara masyarakat, sektor usaha swasta dan pemerintah daerah untuk memecahkan masalah bersama.
- PEL memaksimalkan pemanfaatan sumberdaya lokal, kemampuan, ketrampilan dan peluang bagi pencapaian berbagai tujuan.
- PEL memberikan keleluasaan bagi daerah untuk merespon perubahan lingkungan yang terjadi baik di tingkat lokal, nasional maupun internasional.

Sebagai salah satu pelaku dalam perekonomian, sektor swasta justru merupakan komponen yang terpenting. Dalam konsep pengembangan

ekonomi lokal yang dibangun oleh banyak lembaga bahkan dikatakan bahwa kesejahteraan pada komunitas lokal diciptakan bukan oleh pemerintah tetapi oleh dunia usaha yang kemampuannya untuk menciptakan kesejahteraan tersebut justru sangat tergantung pada adanya kondisi usaha yang baik dan menguntungkan. Sementara itu, pemerintah daerah memegang peran kunci dalam menciptakan lingkungan yang menguntungkan tersebut bagi kesuksesan dunia usaha menciptakan kemakmuran yang diharapkan.

b. Pendanaan Bersama (Cost Sharing)

Revitalisasi kawasan lama membutuhkan dana yang cukup besar dan perlu waktu untuk mewujudkannya sehingga peran stakeholders dalam intervensi pembiayaan sangat berpengaruh pada keberhasilan program. Stakeholders antara lain adalah Pemerintah Pusat dan Daerah, Masyarakat, Pakar, dan Swasta.

c. Pembangunan yang Berkelanjutan (Sustainable Development)

Revitalisasi kawasan lama harus dilakukan secara terus menerus secara fisik maupun ekonomi dan berkelanjutan (sustainability development) sehingga upaya pengembalian daya dukung kawasan terhadap kawasan perkotaan dan pertumbuhan ekonomi kawasan secara bertahap dapat tercapai. Sustainability Development sangat tergantung pada peran para stakeholders termasuk pemerintah daerah, masyarakat dan swasta.

d. Konsep Keberlanjutan (Sustainability) Revitalisasi Kawasan

Pendekatan pelaksanaan secara paralel maupun bergantian dalam rentang waktu yang relatif panjang untuk menyelesaikan keseluruhan persoalan secara berkesinambungan dan tuntas, program pendekatan tersebut adalah:

- ➡ Disain
- ➡ Organisasi & Pengelolaan
- ➡ Dokumentasi & Presentasi
- ➡ Promosi

e. Efek Penggandaan (Multiplier Effect)

Revitalisasi selain meningkatkan fisik kawasan (sarana dan prasarana), juga diharapkan akan terjadinya efek penggandaan ekonomi (multiplier effect) yaitu tumbuhnya pelaku-pelaku usaha dengan variasi usaha yang heterogen maka diharapkan akan timbul saling ketergantungan antara produsen dengan konsumen, produsen dengan produsen, sehingga perputaran ekonomi dapat berlangsung secara terus menerus dan hidup.

6. Penutup

- a) Penurunan vitalitas kawasan lama disebabkan oleh menurunnya fungsi prasarana dan sarana, lingkungan menjadi tidak nyaman, kawasan menjadi tidak terintegrasi dengan sistem kota sehingga penghuni melakukan residential flight dan bussiness flight.
- b) Diperlukan upaya-upaya untuk mengembalikan vitalitas kawasan sehingga kawasan dapat mempunyai daya dukung terhadap sistem kota dan agar dapat memberikan kontribusi positif bagi internalitas maupun eksternalitasnya terhadap kawasan penyangga, pendukung dan kota. Juga diperlukan kebijakan dan strategi untuk mengembangkan kawasan-kawasan perkotaan (kota lama, berpotensi dan strategis) agar di satu sisi nilai historisnya bertahan dan sisi lain nilai ekonominya berkembang.
- c) Upaya revitalisasi kawasan dilakukan guna meningkatkan vitalitas kawasan baik secara fisik, ekonomi dan sosial budaya
- d) Program penataan dan revitalisasi kawasan yang dilakukan oleh Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan dimulai sejak tahun 2001 telah mendorong Pemerintah Daerah untuk menata dan melestarikan kawasan perkotaan. Secara fisik telah terjadi perubahan tapi secara ekonomi, sosial dan budaya masih belum dapat disimpulkan, perlu waktu yang lebih lama.
- e) Revitalisasi menjadikan perubahan pada bagian kota dan akan mempengaruhi bagian-bagian kota lainnya, baik yang bersebelahan maupun yang jauh.
- f) Peran Multistakeholders (masyarakat, swasta, pemerintah, intelektual/pakar, dll.) sangat mempengaruhi keberhasilan revitalisasi kawasan
- g) Membutuhkan kegigihan dalam waktu untuk mencapai pertumbuhan ekonomi secara optimal di kawasan-kawasan lama.

DAFTAR PUSTAKA

1. Siswanto, Andy, Dr. Ir. M.Arch, *Pemantapan Strategi Penataan dan Revitalisasi Kawasan tahun 2002*,
2. Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan, Dep. Kimpraswil, *Pedoman Teknis Penataan dan Revitalisasi Kawasan*, Jakarta, 2003
3. Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan, Dep. Kimpraswil, *Advisory Untuk Penataan dan Revitalisasi Kawasan Tahun 2003*, Laporan Akhir, 2003
4. Hania Rahma, *Pengembangan Ekonomi Lokal Untuk Kawasan Perkotaan Indonesia: Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Bersejarah*, oleh Laretna T. Adishakti, Jakarta, 2002
5. Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc, *Tata Ruang Perkotaan*,
6. Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc & Prof. DR. Ir. Djoko Soedjarto, MSC, *Pembangunan Kota Yang Berkelanjutan*, Alumni, 1992
7. Frieden, Bernard J., & Sagalyn Lynne B., *Downtown Inc., How America Rebuilds Cities*, The MIT Press, 1991.