

BAB II

TINJAUAN URBAN DALAM PERKEMBANGAN KOTA

A. Pengertian Urban Renewel dan Redevelopment

1. Urban Renewel (Peremajaan Kota)

Urban Renewel atau Peremajaan Kota adalah upaya atau pendekatan dalam proses perancangan kota untuk menata kembali suatu kawasan tertentu suatu kota untuk mendapatkan nilai tambah sesuai dengan potensi dan nilai ekonomi yang dimiliki oleh kawasan tertentu. Jadi inti dari strategi peremajaan kota adalah meningkatkan kemampuan lahan agar dicapai the highest and best use dalam konotasi ekonomi dari pemanfaatan sumber daya tanah kota.¹ Sehingga dalam konotasi ekonomi dari pemanfaatan sumber daya tanah kota ini sangat sesuai dan relevan dengan keadaan kota Parakan sekarang ini. Lahan yang tersedia di kota Parakan ini terbatas, sedangkan tuntutan pemakaian berbagai fungsi dan fasilitas terus bertambah. Dengan kondisi seperti ini luas lahan tetap sedangkan tuntutan terus meningkat, sehingga perlu adanya pemanfaatan lahan yang seefisien mungkin.

Secara umum merosotnya sarana dan prasarana kota disebabkan oleh :

1.) Proceedings, Symposium Urban Renewel, Some Policy Issue Recording Urban Renewel.

- a. Tata letak (lay out) fisik secara keseluruhan tidak memungkinkan lagi untuk dikembangkan atau tidak sesuai lagi dengan tuntutan kehidupan modern ,misalkan ruang parkir kurang bisa dikembangkan lagi.
- b. Kondisi fisik bangunan sudah sangat buruk sehingga kurang berfungsi layak untuk dipergunakan.
- c. Sanitasi lingkungan yang secara keseluruhan tidak memenuhi syarat.
- d. Peruntukan lahan tidak sesuai dengan status lahan kota.

Strategi peremajaan kota ada beberapa macam cara pendekatan atau metode perencanaan yang bisa diterapkan yaitu :

a. Redevelopment

Upaya penataan kembali suatu kawasan urban dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran sarana dan prasarana suatu kawasan yang dianggap tak dapat dipertahankan.

b. Gentrifikasi

Upaya peningkatan vitalitas suatu kawasan urban dengan suatu kawasan kota melalui peningkatan kualitas lingkungan tanpa menimbulkan perubahan struktur fisi kawasan tersebut.

c. Rehabilitasi

Upaya untuk mengembalikan kondisi suatu bangunan atau kawasan kota yang telah mengalami penurunan kualitas kepada kondisi aslinya sehingga dapat berfungsi kembali sebagaimana mestinya.

d. Preservasi

Upaya untuk melestarikan dan melindungi serta memanfaatkan sumber daya lingkungan yang ada, lingkungan tersebut biasanya memiliki fungsi baru.

e. Renovasi

Upaya untuk merubah sebagian atau beberapa bagian dari bangunan agar mampu menampung fungsi lain atau mungkin fungsi yang lama namun dengan persyaratan-persyaratan modern.

Strategi yang ada dalam perencanaan kota tersebut beraneka macamnya dan kesemuanya itu belum tentu sesuai diterapkan pada suatu kota, sehingga dalam menerapkannya harus melihat kondisi maupun potensi yang ada pada kota tersebut.

Kota Parakan ini secara umum dalam perencanaannya bila dikaitkan dengan pasar pada khususnya kecenderungannya pada penataan yang dengan menggunakan dari kedua sistem yaitu :

1. Redevelopment
2. Preservasi

Sehingga dengan perpaduan kedua metode tersebut dapat mewujudkan suatu peremajaan kota dengan langkah-langkah

pembongkaran sarana dan prasarana yang dianggap sudah tidak dapat dipertahankan dan dengan pemanfaatan lahan yang ada dengan fungsi baru.

2. Redevelopment (Pembangunan Kembali)

Pembangunan kembali adalah upaya penataan kembali suatu kawasan kota dengan cara mengganti sebagian atau secara keseluruhan unsur-unsur lama dari kawasan kota tersebut dengan unsur-unsur kota yang baru dengan tujuan untuk meningkatkan vitalitas lingkungan kawasan. Dalam tingkat perencanaan dan perancangan menyangkut reorganisasi dari unsur-unsur tata ruang seperti peruntukan bangunan, sirkulasi, parkir agar kemampuan lahan kawasan tersebut secara ekonomis dapat ditingkatkan dengan secara visual dapat dikendalikan kualitasnya. Dengan penataan kembali suatu kawasan kota ini, maka akan mendapatkan peningkatan pelayanan dan kualitas dari kota tersebut. Hal ini bila dikaitkan dengan penataan Pasar yang saat ini merupakan sarana perdagangan yang sangat penting pada kota Parakan ini akan sangat mendukung. sehingga bukan hanya menghasilkan suatu penataan saja tetapi juga dapat meningkatkan perkembangan perekonomian kota tersebut.

a. Strategi Kebijakan Redevelopment

Untuk melakukan suatu redevelopment diperlukan titik tolak dasar penilaian atas tingkat permasalahan yang dihadapi, potensi dan aset yang dimiliki, dan prospek. Tingkat perubahan struktur wilayah

kota tergantung pada tingkat permasalahannya. Adapun maksud dan tujuan redevelopment tersebut ada tiga hal yaitu :

- memberikan vitalitas baru
- meningkatkan vitalitas yang ada
- menghidupkan kembali vitalitas yang telah lama.

B. Citra Arsitektur

Suatu fasilitas komersial perlu memenuhi kualitas citra tertentu, yaitu :²

1. Kejelasan : perlu adanya kejelasan bagi orang untuk mengenalifasilitas komersial secara tepat, menemukan titik-titik entrance sesuai dengan yang diharapkan.
2. Kemencolokan : membuat seseorang segera mengenali karena mempunyai daya tarik yang lebih .
3. Keakraban : membuat seseorang lebih krasan tinggal didalamnya, dengan suasana keakraban yang ada.
4. Kefleksibelan : mempermudah dalam melakukan suatu aktifitas yang beraneka guna.
5. Kekomplekan : menciptakan suatu suasana yang dinamis dan tidak monoton.
6. Efisiensi : Penggunaan lahan yang optimal dan memanfaatkan seoptimal mungkin.
7. Kebaruan : Penataan fisik yang baru akan memberikan suasana dan kesan yang unik dan menarik.

2.) Hoyt, Charles King, Building For Commerce and Industry, Mc Graw Hill Book, New York, 1978.

C. Kualitas Ruang Urban

Pandangan ruang dalam arsitektur dari masa ke masa mengalami perubahan. Pendekatan tipologi ketiga termasuk aliran pasca modern, menganggap ruang sebagai hal positif dan definitif yang berperan penting dalam penentuan elemen lainnya. Pada tipologi ketiga ini adalah merupakan pemikiran para rasionalis yang mewujudkan suatu pemikirannya yaitu :

1. Menggabungkan tipologi pertama (kota berkembang secara alami) dan tipologi kedua (kota berkembang secara fungsionalis).
2. Perancangan kota dengan memandang manusia yang tinggal dikota sebagai mahluk yang berbudaya dan tidak lepas dari sejarah masa lalunya.
3. Konsep humanisme dengan pendekatan budaya dan sejarah. Dengan adanya tipologi ketiga ini adalah merupakan kesempatan bagi arsitek untuk mengembangkan pendekatan baru.

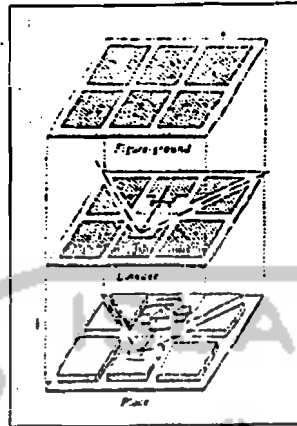
Teori-teori urban spatial dapat digolongkan menjadi tiga kelompok yaitu:³

a. Teori figure ground

Merupakan kajian terhadap ruang masa, solid-void. Teori ini berguna dalam identifikasi pola-pola topologi dan typologi morfologi kota secara dua dementional. Adapun desind dari teori tersebut adalah seperti

3.) Trancik, Roger, Finding lost Space, New York, 1986.

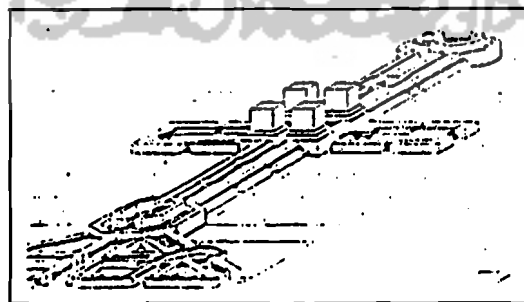
gambar terlampir.



(Gambar Figure Ground II. 1)

b. Teori Linkage

Teory ini berpangkal dari pola hubungan dinamika sirkulasi yang ada dan keterhubungannya dengan ruang. Sehingga suatu jaringan akan dihubungkan pada suatu palce, seperti tergambar pada gambar berikut ini.



(Gambar Linkage II.2)

c. Teori Place

Teori ini berpangkal dari tinjauan fenomenologis terhadap ruang dan karakter yang melingkupi ruang tersebut. Teori ini mengaitkan dengan hal-hal yang sifatnya kultural, visual, natural dalam planning.

