

TELAAH ARSITEKTUR

#02



ARIWIDYATIPURWANTIASNING

TELAAH ARSITEKTUR #02

ARIWIDYATIPURWANTIASNING

biArkade

Penerbit Bias Arkade
Jakarta, 2010

TELAAH ARSITEKTUR # 02

@ 2010 ari widyati purwantiasning/

biArkade

Penulis:

Ari Widyati Purwantiasning

Kulit Depan, Konsep Disain dan Tata Letak:

Ari Widyati Purwantiasning

Foto-Foto Koleksi:

Ari Widyati Purwantiasning

Penyunting:

Saeiful Bahri

Penerbit:

Bias Arkade

Jalan Benda 24

Jakarta 12630

Tel./ Fax. 021-7271279

email: arwityas@yahoo.com

275 halaman; ilustrasi; 15 x 21 cm

ISBN 978-979-97950-5-2

Cetakan I: November 2010

Hak cipta dilindungi undang-undang

Dilarang memperbanyak karya tulis ini dalam bentuk dan dengan cara
apapun,

termasuk fotokopi, tanpa izin tertulis dari penerbit

Dicetak di Jakarta, Indonesia

Sanksi Pelanggaran Pasal 72:

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta

1. Barangsiapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal

2 ayat (1) atau pasal 49 ayat (1) dan (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/ atau denda paling sedikit Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/ atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)

2. Barangsiapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum

suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/ atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (limaratus juta rupiah).

TENTANG TELAAH ARSITEKTUR #02

Arsitektur sebagai sebuah ilmu pengetahuan dapat dikaji dari berbagai sudut pandang. Dalam buku **Telaah Arsitektur #01** yang lalu, telah disajikan dua sudut pandang kajian arsitektur, yaitu tentang jelajah arsitektur dan ulasan arsitektur. Dimana keduanya mengulas tentang perjalanan arsitektur yang membahas kota dan bangunannya, serta penjabaran tentang hasil karya arsitektur dalam tulisan. Lebih lanjut, penulis memberikan satu sudut pandang lainnya dalam menelaah kajian arsitektur melalui tulisan ilmiah berdasarkan penelitian-penelitian kecil. Dalam **TELAAH ARSITEKTUR #02** inilah, penulis akan memaparkannya.

Seluruh isi tulisan dalam **TELAAH ARSITEKTUR #02** ini adalah tulisan-tulisan yang sudah maupun belum dipublikasikan baik di jurnal ilmiah perguruan tinggi, maupun jurnal ilmiah penelitian.

Dengan adanya **TELAAH ARSITEKTUR #02** ini maka diharapkan dapat menambah wawasan tentang ilmu arsitektur yang dikaji dalam sebuah penelitian ilmiah.

Ari Widyati Purwantiasning

Jakarta, November 2012

DAFTAR ISI

TENTANG TELAAH ARSITEKTUR #02

#1 TENTANG KONSERVASI 1-82

:: to what extent conservation will alter an economic development?

:: pengenalan konsep konservasi di Tenganan Pegeringsingan Bali

:: sebuah pemaparan tentang konsep konservasi di Inggris

:: sebuah paparan mengenai munculnya konsep konservasi

#2 TENTANG PERENCANAAN 83-142

:: an application of GIS in design and planning

:: how extend to which the sustainable development is being addressed by new techniques and practices in planning

:: the control system in development and planning Process

:: can planning be justified as intervention designed to deal with land and building market imperfection?

#3 TENTANG AKSESIBILITAS 143-162

:: *accessible environment*

:: *the delivery process of accessible environment
concept for disabled people*

#4 TENTANG KEBIJAKAN 163-218

:: urbanisasi sebagai salah satu proses pengkotaan

:: upgrading sebagai sebuah kebijakan peningkatan
kualitas lingkungan

:: tinjauan terhadap program MHT dan kaitannya
dengan status tanah

:: paparan tentang konsep self help dalam
peningkatan kualitas permukiman

#5 MISCELLANEOUS 219-250

:: kajian tentang alih fungsi hunian menjadi tempat
usaha

DAFTAR PUSTAKA 251

#01
TENTANG
KONSERVASI

*:: to what extent conservation will alter an
economic development? ::*

:: sebuah pemaparan tentang konsep konservasi
di Inggris ::

:: pengenalan konsep konservasi di Tenganan
Pegeringsingan Bali ::

:: sebuah paparan mengenai munculnya konsep
Konservasi ::

**| TO WHAT EXTEND
CONSERVATION WILL ALTER
AN ECONOMIC DEVELOPMENT
CASE STUDY: CHESTER
BRIDGE STREET AND EASTGATE
STREET |**

Dipublikasikan dalam Prosiding Seminar Internasional
Vernacular Settlement 2002
Fakultas Teknik Universitas Indonesia
Februari 2002

INTRODUCTION

Chester is what has traditionally been regarded as a 'historic' city. Founded by the Romans as the garrison town of Deva in AD 76, it exhibits the influences of successive periods of occupation. The pattern of the main city centre streets is a legacy of the Romans. While the prosperous medieval period, during which the City flourished as a port, left many vaulted cellars, the current plot pattern and line of the walls and Rows – the elevated shopping routes peculiar to the City. During the Georgian era, when the Dee had silted and the shipping trade with Ireland moved further upstream or to the Mersey, Chester became an important county town and commercial centre. Much remains of the rebuilding that occurred during this period including large numbers of houses, many of the churches and the partially reconstructed walls which were opened for recreational use. However, the half-timbered buildings that form most people's image of the city are the result of frantic Victorian attempts to remodel the City in the medieval style.

The rich architectural and historical heritage of Chester made it an ideal candidate for the testing of conservation policies. In 1966 it was chosen by the then Minister of Housing and Local Government – Richard Crossman, as the subject of one of four pilot studies within which methods to halt the erosion and destruction of historic towns were to be examined. It was intended that the recommendations of the four reports would form the basis of good practice for broader application (RTPI, 1994). The Chester study was undertaken by Donald W. Insall and Associates and its results published in the report 'Chester; a Study in Conservation' (1968).

The two streets chosen for analysis are Bridge Street and Eastgate Street. Following the lines of the Roman thoroughfares of *Via Praetoria* and *Via Principia* respectively. Both are located within the central shopping area and City Centre Conservation Area. Medieval rows are found along the sides of the two streets and the majority of buildings date from the Victorian or Georgian periods, although there are a number of twentieth century developments.

THE PURPOSE OF DESIGNATION

The City Centre Conservation Area encompassing the entire walled section of the city was designated in January 1969 and has subsequently been enlarged on three occasions to cover the area. Although the designation document itself contains only a description of the boundaries, the reason for the conferment of conservation area status are contained within the 1968 report.

In the late 1960s Chester was regarded as '*a thriving tourist and commercial city*' that displayed '*...all the problems of these accelerated 'growing pains*' (Insall, 1968). The City's architectural heritage and close proximity to the North Wales countryside made it the ideal destination for day-trippers from the nearby Manchester and Liverpool conurbation. Though it had been part of the local economy for several decades, rising car ownership meant that tourism was becoming increasingly popular. The City's streets were becoming choked by traffic and there was a demand for more car parking.

In conjunction with the growth in tourism, Chester was one of the region's major commercial centres with a retail hinterland covering large areas of Cheshire, North Wales and the Wirral. There was a perceived need for more and larger retail sites. The City Council had completed a new shopping centre – the Forum Centre, in an attempt to compete with proposals for improved shopping provision in the rival towns of Wrexham, Birkenhead and Liverpool. A private developer was also constructing a second precinct – the Grosvenor Precinct (formerly St Marks), on a backland site between Eastgate and Bridge Street. It was feared that the historical fabric of the City would not withstand the huge pressures for redevelopment exerted by the booming economy.

There was a concern that many of the city centre buildings were in a poor state of repair. While owners were prepared to spend money on lower floors to improve retail prospects, many of the upper floors were vacant and had badly deteriorated.

Conservation Area status was envisaged as way of giving the City Council additional powers to manage change within the city centre more effectively. Development was still to be encouraged as Chester had to maintain its role as a major commercial centre and take advantage of its growing popularity as a visitor destination – '*striking a balance*', as the 1968 report puts it (Insall, 1968). It was not the intention to arrest the process of development, but to influence the manner in which it was carried out. A healthy economy was viewed as one of the principal means of ensuring the survival of the historic environment.

In addition to giving the local authority a greater influence over development, the Conservation Area designation was a way of introducing more proactive planning within the area in order to arrest the decline of the built environment. A programme of area character assessments had been carried out as part of the 1968 study to identify a range of townscape issues. As well as highlighting features to be retained, they identified specific problems where positive action was required. One of these problems was the deteriorating condition of many of the privately owned buildings within the central shopping area. Conservation Area status would give the council the mandate to act to reverse this deterioration through the distribution of repairs grants derived from a local conservation fund and central government – as many of the buildings were nationally listed.

POLICY AND MANAGEMENT

A dedicated team of six council officers oversees the management of the 56 conservation areas within the District. The team is not solely comprised of planners but also includes members with architectural and architectural history backgrounds. This may be seen as indicative of the historical nature of the city and the council’s interventionist attitude.

The Local Plan is the principal document for communicating Conservation Area policies. There are a total of fifteen policies (DENV 38 – DENV 53) dedicated to Conservation Areas, including six specifically to the city centre. The plan states that:

'In formulating policies for Conservation Areas, the Council has three main objectives:

- To ensure the preservation and enhancement of areas of architectural or historic interest*
- To be responsive the economic and social need for change in historic areas*
- To increase awareness of the importance and quality of areas of architectural or historic interest within the District*

(Chester City Council, 1997, para 3.134)

The explanation of the background to policies specific to the City Centre Conservation Area states:

' The Council recognises the need to protect the commercial and tourist base of the City and will be flexible in its application of policies. However, it is crucial that development and change is guided appropriately.'

(Chester City Council, 1997, para 3.157)

The two extracts indicate the management approach taken by the local authority. It is eager to be seen to be *'striking the balance'* referred to earlier between the need to protect the historical townscape and at the same time avoid stifling the local economy. This balance is reflected in the tone of the policies themselves with an equal number using the positive *'will be permitted'* as the negative *'will not be permitted'* or

'will be refused'. The six city centre policies refer to the following:

- **DENV 47** The refusal of proposals that would have an adverse impact on the city walls and the rows and their setting
- **DENV 48** The refusal of schemes that would result in the loss of, and encouragement of proposals that would reinstate, historic routes
- **DENV 49** Protection of the historic skyline
- **DENV 50** The need for good design that will enhance the townscape
- **DENV 51** The encouragement of proposals that would increase vitality and interest, maintain historic character and not conflict with the City's retail function as a sub-regional centre
- **DENV 52** Support for applications demonstrating sensitive consideration of roof treatments, backs of properties, the location of ventilation equipment and plant, fire escapes and service areas

Policy **DENV 51** demonstrates the concern that Chester's standing as a sub-regional centre should be retained. However, what is apparent is the consideration that even the broad policies of the development plan give to a wide range of townscape issues. The inference is that conservation of the appearance of buildings from the street is not sufficient, but that the treatment of more detailed issues is to be the subject of close scrutiny.

While the Local Plan sets out basic policy, more detailed comment is contained within the City Centre Conservation Area Character Assessment. It contains general historical

information, planning background, character descriptions for different sub areas, features of special interest, morphological and townscape issues, and enhancement proposals (as required by Section 71 of the 1990 Act). The current document dates from 1994 and a revised version is being drafted.

The Character Assessment contains a high level of detail, referring to individual buildings, colour schemes and use of material. In this respect it shows the level of monitoring that is carried out by the local authority in the Conservation Area and reflects the level of influence that they expect to have over activities within in it. By preparing a document such as this, the conservation team is clearly defining the specific issues to be considered and context within which decisions over future changes will be taken. This is not simply for the benefit of development control determination, but it also plays a crucial role in the development of positive action programmes – the enhancement measures. Through the availability of the document to the public, it is also seen as a means of confirming the City’s high level of commitment to the principles of conservation, informing present and potential future occupants of the issues that they themselves must address.

The information contained within the Character Assessment feeds directly into development briefs produced by the City Council for all major development sites within the city centre. Once again the level of detail contained within these documents is high as the local authority seek to influence the development process in order to protect what it regards as important features of the historical townscape and extract positive benefits for the city. A development brief prepared

two years ago for the Commonhall Street site, over which private commercial interest had been shown for the extension of the Forum shopping centre, contained substantial sections on the following subjects:

- History
- Local Plan Context
- Environment Audit and Guidelines
- Archaeology
- Listed Buildings
- Conservation Area – General Considerations
- Scale of Development
- Urban Grain
- Local Views
- Uses
- Identity
- Accessibility
- Design Considerations
- Public Art

The number of topics given detailed consideration by the brief emphasises the high level of control over the development process within the Conservation Area. Developers are encouraged to enter discussions with the planning department and conservation team at an early stage. For those already occupying city centre locations, the supplementary planning guides generally produced by local authorities to cover subjects such as advertising and shop-front design have not as yet been available, though it has recently been decided that such documents are required.

A programme of positive measures tempers an extensive hierarchical structure of detailed control policies. Upon the

designation of the City Centre Conservation Area, the City Council established a conservation fund into which a set percentage of its annual revenue was placed. The fund has, and still is, used to finance repair and enhancement works within the Conservation Area. In addition to this, Chester has consistently been successful in attracting central government finance for such works. In 1975 it was one of four pilot projects for which government grants were made available to fund enhancement schemes – Chester received £200,000 (Dennier, 1975: RTPI, 1994, p21). Since then the city centre has been awarded further money through English Heritage’s Townscheme and Conservation Area Partnership programmes.

Enhancement funding is divided between grants made directly to private parties for restoration work to buildings and reinstatement of original features, or is used by the local authority itself to enact large-scale environmental improvement projects. The nature of these projects is outlined in the enhancement measures contained within the Area Character Assessment. A bid is currently being prepared for a Heritage Lottery Fund grant to pay for the second phase of the pedestrianisation programme for the central shopping area. It is proposed to remove the metalled carriageway along Bridge Street and replace it with ‘more traditional’ materials.

The management of, and policies for, the City Centre Conservation Area are both reactive and proactive. Controls are tight with a large number of detailed development plan policies placing restrictions upon the nature of development to be permitted within the central area. In turn these are supported by justifications contained within the Character

Assessment. However, the City Council is also actively involved in promoting, and facilitating, positive change. The level of attention given to conservation matters by the local authority is considerable and the 1968 study can be seen to have had a lasting influence over the management of the Conservation Area. Many of its recommendations have been directly translated into current policy.

PHYSICAL CHANGES SINCE DESIGNATION

Comparison of the ordnance survey plans suggests there has been little, if any, alteration to the structure of the townscape since designation. The destruction of the historic pattern of medieval burghage plots wrought by the construction of the Grosvenor Precinct (denoted by the solid, irregular line) has not been repeated. There are a lot of physical changes that could be seen their absence recently.

The Listed status of the majority of buildings within the two streets has prevented their removal and, to a large extent impeded attempts to make any significant alteration to their structure. In this respect the lack of new development is not a direct result of council conservation policy. Where the local authority has had an impact is in the extension of existing uses. Its commitment to the preserve the integrity of the historic plot pattern and rear access routes has discouraged expansional development. The restrictive nature of these controls, both local and national, and the need for the type of large-scale retail developments required to maintain Chester's standing as a sub-regional centre are recognised in the Development Plan. While there is little evidence of major change within the study area, such large-scale retail

developments are common outside the walled medieval core yet still within the Conservation Area.

The pattern of physical change within Bridge Street and Eastgate has been in the most part incremental and taken the form of building renovation funded by conservation grants from the City Council. The changes show that the scale and Frequency of signage has increased as a result of changing commercial practices and strict highway standards. Both were the subjects of some concern in the 1994 Character Assessment.

The exception to the incremental pattern of physical change can be seen in alterations to the pattern of circulation. Eastgate has been resurfaced and pedestrianised with limited access for deliveries. Vehicle access has also been restricted along Bridge Street. The buses, lorries and tourist cars that once congested the streets (Insall, 1968) have been removed, creating greater circulation space for pedestrians. This has been part of the City Council's enhancement programme.

COMMERCIAL CHANGES SINCE DESIGNATION

Very little data is available on commercial changes within the study area since designation. What little information has been gathered has principally been derived from visual analysis and secondary sources.

Visual analysis reveals little alteration of the two street's role as the retail core of the city. However, the mixture and types of shops does appear to have changed somewhat. The almost exclusive mix of convenience and durable goods retailers has

been infiltrated by shops generally associated with tourist related or 'heritage' shopping. Tourism has been a long-standing part of the City's economy but has increased dramatically since the late 1960s and has been actively encouraged to do so by the City Council. An indication of this is found in the 1968 report which refers to a seasonally operated tourist information counter in the Town Hall (Insall, 1968). There is now a large, permanent tourist information centre and separate heritage centre open all-year-round.

From the interview held with a member of the conservation team it is clear that there is now an element of concern within the City Council that tourist related uses are flourishing to the detriment of more traditional shop types. There has been a gradual shift of those shops associated with Chester's standing as a sub-regional centre away from the medieval core, and some have gone altogether. An example is the departments store 'Owen Owen', which occupies a site on the Southeast side of Bridge Street. Its premises comprises a number of separate buildings linked internally. The company is soon to move out of the City altogether citing difficulties of expansion and high rent as its reasons (Surfleet, interview, 1998). A developer has proposed to divide the premises into their original units and extend the row that currently finishes before the store. In this way he will make the units more attractive to tourist-related or 'heritage' shopping uses that are better suited to small units and able to pay proportionally higher rents.

In a further example the department store 'Browns of Chester', a division of the Debenhams group, submitted a proposal to expand their premises on Eastgate Street. An extension was to be built to the rear of the store on a site

assembled from a number of backland plots. Their planning application was rejected on the grounds that it would have an adverse impact on the historic plot pattern.

While the case of Browns demonstrates the restrictive impact that policies designed to protect the historic environment can have, the same historic character is actively used to promote commercial investment within the City. Chester's heritage is being used as a positive marketing tool to attract potential investors

A survey of twenty leading UK commercial centres (Legat Owen, 1998) shows that based on a 1977 index figure of 100, prime retail rents in Chester have risen to 720. This 720% increase is the seventh largest rise amongst the study sample, greater for example than London's West End (646) or neighbouring Manchester (700). The recorded rise in prime office rents is 527% - second only to Edinburgh. These figures refer to the City as a whole and are not specific to the study area. However, they do provide a general indication of the buoyancy of Chester's economy. A certain degree of inference could also be drawn from the retail rental figures as both Bridge Street and Eastgate Street lie within the prime shopping area which, like the rest of the city centre, is part of the designated Conservation Area.

CONVERSION AND CHANGE OF USE OF EXISTING BUILDINGS WITHIN THE CONSERVATION AREA

The relatively high profitability of rental for retail use and absence of vacant units has meant that the conversion of street and row level properties to alternative uses has not been an issue in the study area. The upper floors of these

buildings present a different scenario. Generally in use as storage space or offices, a visual survey of the streetscape revealed three notices of space to let on Bridge Street and one on Eastgate. The City Council is eager to see an increase in the residential population of the city centre to ‘encourage activity... *throughout the day and night*’ (Chester City Council, 1997, DENV 51). Towards this goal it is providing grant assistance for the conversion of upper floors to residential accommodation. An example in the study area is the upper portion of the building owned by the Principality Building Society.

The historic nature of the built form and the need to protect it present problems for any major construction works as the earlier Browns example demonstrated. Building conversion brings its own particular set of problems. Varying floor levels between buildings of differing ages makes the internal connection of properties difficult. Conversions generally have to be confined to individual buildings. The internal structure of these buildings does not normally meet the standards required by building control or fire regulations. Therefore, the alterations required in order to satisfy these standards can be substantial and often conflict with the controls imposed under a building’s listed status.

Conversion and change of use has not been common within the study area, despite encouragement from the City Council backed up by financial assistance.

SUMMARY

The designation of the City Center Conservation Area was intended to give the City Council powers that would enable them to balance protection of a historic piece of townscape of national importance, with the need to continue the development of the local economy and maintain the City's standing as a sub-regional center. It was also viewed as a means of initiating a structured programme of enhancement measures and arrest the deterioration of the building stock. To all intense and purpose these commercial information makes it difficult to come to a firm conclusion. This in itself is an indication that the monitoring of commercial activity and its measurement against conservation policy is not regarded as a high priority.

A detailed hierarchy of policies support and inform the management of the City Center Conservation Area which covers a substantial portion of the City Center itself. This is a reflection of the high regard in which they hold the historic townscape. In order to protect and enhance it they employ both reactive and proactive measures which in turn have come to form the basis for town center management as a whole. Conservation Areas issues are now a major concern of much less obviously related Council Policy.

Examples show that the reactive policies designed to protect the fabric of the townscape can at times prove restrictive to commercial activity. However, in most cases this is related to controls associated with the national listing of the vast majority of buildings within the medieval core rather than its Conservation Area status. Proactive policies of enhancement have been used to improve the environment of the City Center, to restore buildings, physically protect the built

fabric, and generally make it a more pleasant and attractive city in which to live, shop and visit.

The enhanced heritage value of the city center has been used as a positive factor in economic development and the attraction of commercial investment. This is not only applies to tourism, which the City has very successfully exploited, and may be in danger of over exploiting. More potential general forms of commercial activity are being targeted by the Economic Development Directorate and Business Forums. The historic environment is being viewed as an asset rather than a burden.

One of the potential reasons for the perceived success of Conservation Area designation in Chester is its status as a 'showpiece' of conservation practice and policy (RTPI, 1994, p21). Chester was one of the four cities chosen for the 1966 pilot studies. Again in 1975 it was one of the first town Conservation Areas in the country to be awarded a central government grant to finance its enhancement programme. The City has received substantial sums from English Heritage's limited funds through both Town scheme and Conservation Area Partnership programmes. Once again it looks set to be awarded from the National Lottery Heritage Fund for phase two of the city center's pedestrianisation.

Chester has been a pioneer of conservation and held up as an example for others. The City has reaped the benefits of the considerable funds lavished on it to ensure that Conservation Areas status can be seen to work. The results are a historic core that has been enhanced and a booming local economy.

halaman ini sengaja dikosongkan

| SEBUAH PEMAPARAN TENTANG KONSEP KONSERVASI DI INGGRIS |

Dipublikasikan dalam Jurnal Ilmiah Arsitektur Hirarchi
Fakultas Teknik Universitas Pancasila
Volume 1 Edisi 02 November 2004

ABSTRACT *Conservation areas which have been introduced by 1967 Civic Amenities Act, have been examined as areas of special architectural or historical interest. Furthermore, the character or appearance of which it is desirable to preserve or enhance. The preservation of areas themselves which are determined by architectural and historical interest should be compatible with changes. This preservation is an examination of the whole physical composition of historic areas, including factors such as size and proportion of existing and proposed buildings, their alignments, roof-lines, detailing and so on. It is one of the great difficulties with conservation in general that premises have been allowed to deteriorate because they have become uneconomic. As the margins shrink, so economies in maintenance become inevitable.*

This study research has been conducted by describing a concept of conservation which has been delivered within England, UK. The research will discuss all issues about initial concept; intermediate development; and current position. At the end of discussion there will be a summary of the research.

KONSEP AWAL

Peraturan area konservasi telah dikenalkan di negara Inggris pada tahun 1967 yaitu tepatnya dengan dikeluarkannya *the 1967 Civic Amenities Act*. Di dalamnya ditulis bahwa pemerintah lokal diharuskan untuk: ‘*determine which parts of their area areas of special architectural or historical interest, the character or appearance of which it is desirable to preserve or enhance, and shall designate such areas (hereafter referred to as conservation areas)*’

Civic Amenities Act, 1967, Section 1

Pada dasarnya konsep konservasi bukanlah sebuah konsep baru, namun di berbagai hal yang terdapat di dalam *the 1967 Act* seolah-olah konsep tersebut merupakan konsep baru. Tahap awal yang dilakukan dalam konsep ini adalah keperdulian akan bangunan-bangunan individu, monumen ataupun artefak, yang benar-benar sangat memerlukan pelestarian. Pada beberapa kasus utama, motivasi didasari oleh kepentingan nasionalis ataupun agama yang berarti terhadap subyek tersebut (Tiesdell et al. 1994). Pevsner juga mengobservasi bahwa pada akhir abad ke sembilan belas pergerakan konsep konservasi mulai keluar sebagai aksi balik terhadap restorasi dari beberapa gereja bersejarah (Pevsner, 1976; RTPI, 1994). Hasilnya adalah sebuah *1900 Ancient Monuments Protection Act* yang kemudian dapat diaplikasikan baik untuk monumen maupun bangunan-bangunan pada jaman pertengahan.

Sampai dengan tahun 1967 peraturan hanya dapat diaplikasikan pada elemen individual dari bentuk bangunan, dimana peraturan yang baru memperkenalkan ide kontrol yang didasari oleh area. Di dalamnya dinyatakan bahwa tidak hanya bangunan khusus yang memerlukan perlindungan, namun juga bagian-bagian dari elemen kota yang tercakup di dalamnya. Tidak dapat dipungkiri bahwa lansekap perkotaan suatu negara mengandung suatu nilai yang dapat dilestarikan. Nilai-nilai yang dimaksud tersebut tidak harus didasari oleh kepentingan agama maupun nasionalis, namun lebih kepada kepentingan manusia yang akan memakainya. Hal ini tersirat seperti dalam sebuah kegiatan '*designation*' dan administrasi dari area konservasi dimana tanggung jawab pelaksanaannya lebih didominasi oleh pemerintah lokal daripada pemerintah pusat. Dimana pelaksanaan

tersebut disesuaikan dengan peraturan yang mengarah pada *'listed buildings'* dan *'scheduled monuments'*.

Kekuatan untuk mengenalkan sebuah energi baru dalam pelestarian daerah penting arsitektural dan bersejarah pada elemen-elemen kota datang dari perkembangan masyarakat yang terasa tidak lagi nyaman dengan adanya perkembangan kembali setelah perang yang sangat pesat. Ian Nairn dalam artikelnya yang berjudul *'Outrage'* dalam *Architectural Review* menyatakan keperdulannya pada awal 1958 dengan pernyataannya sebagai berikut:

'the damage done by wartime destruction has been more than equalied by a ruthless post-war reconstruction. A generation's concentration of effort on the needs for new housing, new industry and new infratructure has led to an abrupt break in centuries-long evolution of the physical fabric of our cities.'

Nairn, 1958; Ashworth & Tunbridge, 1990, hal.1

Sementara ini Conzen mendiskripsikan bahwa kondisi fisik sebuah lingkungan dari sebuah kota akan mewakili lansekap kultural yang digunakan, dan secara gradual akan beradaptasi dengan kepentingan dan kebutuhan dari setiap generasi. Dalam hal ini setiap lapisan morfologi memperlihatkan konsep spirit dari masyarakat umumnya. Warisan elemen kota, pada dasarnya tidak hanya diperlihatkan oleh usaha para penghuni atau pemakai bangunan yang ada saat ini, tetapi juga oleh para sesepuh dalam masyarakat umum yang ada disekitarnya. Hal ini akan menimbulkan sebuah rasa keberlanjutan. Lingkungan yang dimaksud adalah ***'enables the social mind as much as that of the individual to take root in an area through the depth***

of time perspective and the sense of group-supported continuity which it adds to the awareness of one's own social existence on the ground' (Conzen, 1975).

Pesatnya proses pembersihan dan pembangunan kembali dilukiskan oleh Nairn, yang memperlihatkan perubahan yang sangat besar dalam proses morfologikal sebuah kota, sampai saat ini, hal tersebut masih saja terlihat. Kontak masyarakat dengan masa lalu dan lingkungan fisiknya secara mendadak telah berakhir.

Tidak hanya skala dan juga pesatnya perkembangan baru saja yang menyebabkan kekhawatiran, tetapi juga kondisi moral yang ada. Modernisasi merupakan gaya arsitektur yang sangat dominan saat ini yang juga sedikit diterima oleh tradisi lama ataupun tradisi bangunan lokal. Bukan karena sejak adanya evolusi dari tujuan pembangunan blok perkantoran dalam abad pertengahan 19, sehingga timbul perubahan yang signifikan dalam bentuk lingkungan binaan alami (Hughes, 1964). Bangunan-bangunan baru mengalami perubahan yang sangat besar dari para sesepuh sebelum perang, seperti yang diutarakan Zukin: ***'their structure has both a solidity and a gracefulness that suggest a time when form still identified 'place' rather than 'function'.*** Kota akan mengikuti kepentingan yang ada dalam pembentukannya seperti yang dinyatakan oleh Le Corbusier, bahwa bentuk sudah seharusnya mengikuti fungsi, sebagai contoh adanya pedestrian karena adanya budaya berkendara. Karakter dan identitas lokal telah digantikan oleh berbagai elemen yang dikenal sebagai gaya internasional.

Respon pemerintah dapat didiskripsikan dalam tiga hal. Pertama, diselenggarakannya sebuah konferensi yang diketuai oleh Richard Crossman, Menteri Perumahan dan Pemerintah Lokal, pada awal 1966 dengan tujuan untuk melihat kemungkinan dibentuknya sebuah peraturan mengenai pelestarian daerah dan elemen kota bersejarah. Kedua, Menteri mendelegasikan sebuah penelitian yang melibatkan empat kota bersejarah: Bath, Chester, Chichester dan York, untuk mempelajari sampai seberapa jauh perubahan-perubahan yang terjadi dalam lingkungan pusat kota bersejarah. Ketiga, studi penelitian yang lebih umum dilaksanakan dan hasilnya telah dipublikasikan pada tahun 1967 (setelah digulirkannya *the Civic Amenities Act*), dengan judul '*Preservation and Change*', (MoHLG, 1967). Dalam laporan tersebut disarankan bahwa kondisi saat ini, setiap kota di negara Inggris akan dibangun kembali secara lengkap pada setiap lima puluh tahun, dan hal tersebut merupakan standar perubahan yang cukup pesat. Selain itu juga, disarankan bahwa tidak ada satu hal pun yang menentang perubahan, namun pelestarian kota bersejarah tetap harus dilaksanakan dan disesuaikan dengan perubahan yang ada (RTPI, 1994).

Keperdulian yang meluas ke segala kalangan tersebut ditandai dengan diadakannya sebuah pesta dukungan oleh Duncan Sandy dan *the Civic Amenities Act* menerima sebuah *Royal Assent* pada tanggal 27 Juli 1967. Kepentingan khusus dari kebijakan konservasi beralih dari nasional ke lokal, begitu juga dengan segala hal yang berhubungan dengan administrasi berubah dari kepentingan arsitek dan ahli sejarah ke perencana (Ashworth and Tunbrigde, 1990). Kebijakan konservasi alami berubah menjadi meliputi seluruh area bersejarah ketimbang dari sebuah area spesifik.

Hal ini dikarenakan isu konservasi sudah sebaiknya dilaksanakan secara meluas. Tidak dapat dipungkiri bahwa bila sebuah *'townscape'* dapat dilestarikan dan ditangani dengan baik, maka hal tersebut akan berpengaruh pada baik tidaknya manajemen tata guna lahan pada kondisi sekarang maupun masa mendatang yang juga akan berpengaruh pada faktor sirkulasi, ruang-ruang publik dan juga faktor sosial ekonomi lainnya.

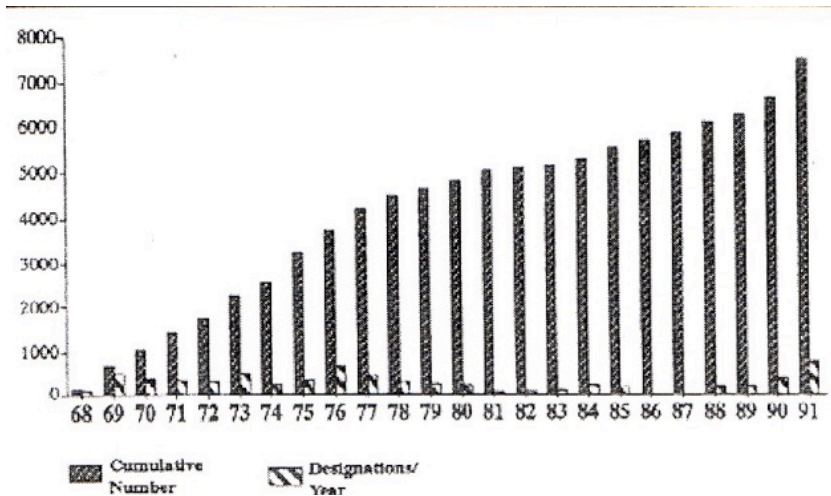
PERKEMBANGAN PERTENGAHAN

Setelah dimulainya kegiatan konservasi secara lambat pada pertengahan digulirkannya peraturan konservasi, beberapa daerah konservasi yang ditetapkan oleh pemerintah lokal lambat laun bertambah secara dramatik (lihat gambar 1).

Penetapan daerah konservasi yang pertama ini memperlihatkan fokus mayoritas dari debat terhadap peraturan yang ada dimana dipertanyakan mengenai apa yang disebut sebagai kota bersejarah.

Empat buah studi percontohan memperlihatkan hal tersebut dalam subyeknya, keempat kota tersebut adalah: Bath, Chester, Chichester dan York. Namun, dukungan masyarakat yang berlebihan terhadap konservasi tidak terlihat secara nyata pada kegiatan tersebut. Persepsi Conzen akan lansekap kultural memperlihatkan tidak hanya pada keaslian jaman pertengahan namun juga *townscape* industrial juga mendiskripsikan karakter spesifik dari masing-masing kota. Sejak peran penetapan daerah konservasi dan manajemen ditangani oleh pemerintah lokal, definisi terhadap apa yang disebut sebagai daerah bersejarah maupun bangunan

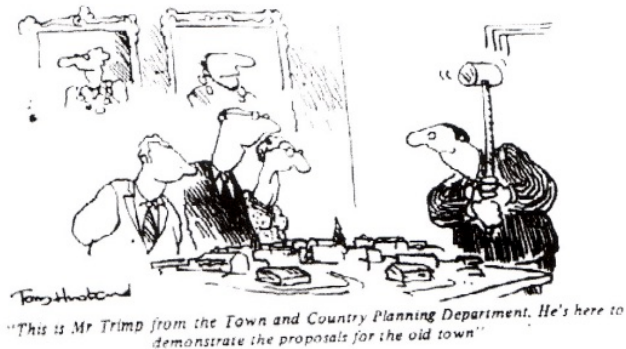
arsitektural bersejarah dirumuskan oleh setiap kepentingan masyarakat lokal.



Gambar 1: Penetapan Daerah Konservasi, 1968 - 1991 (RTPI, 1994, hal. 19)

Hal ini mungkin bukanlah apa yang telah diantisipasi sebelumnya dan keperdulian telah mulai muncul dan masih berlanjut, sampai melebihi ataupun tidak pada titik tertinggi potensial dapat dicapai. Morton menyatakan bahwa jumlah penetapan daerah konservasi yang berlanjut secara efektif akan menurunkan karakter suatu daerah dan juga akan menurunkan nilai-nilai seluruh konsep (Morton, 1991; RTPI, 1994 hal. 25). Semakin besar dan bertambahnya porsi dari jumlah peningkatan kota-kota bersejarah yang ditunjuk menjadi area konservasi, menjadikan pusat kota dari area konservasi dibuat sebagai acuan tidak terkecuali. Tidak ada lagi pertimbangan khusus bagi kota-kota berkelas elit, perencanaan konservasi menjadi sebuah gambaran standar

dalam badan perencanaan pemerintah (Ashworth & Tunbridge, 1990).



Gambar 2:Kartun Toni Husband Private Eye menggambarkan persepsi publik terhadap para perencana (Larkham, 1994, hal 265)

Satu hal yang cukup sulit dihadapi pada kondisi meningkatnya jumlah area konservasi adalah masalah manajemen pemeliharaan gedung secara umum dan pendanaan atau biaya bagi pemeliharaan tersebut secara khusus. Peraturan telah ditetapkan sebagai respon terhadap kegiatan penataan ulang yang dirangsang karena adanya tuntutan ekonomi dan dampak setelah perang. Kebijakan konservasi dirancang agar dapat menjadi hal yang paling reaktif dan ditegaskan di sini bahwa tugas dari perencana konservasi adalah untuk mengontrol dan menyalurkan permintaan-permintaan bersaing terhadap ruang di dalam kota (Ashworth & Tunbridge 1990, hal. 17). Sumber dana swasta sangat berkeinginan untuk membiayai perbaikan bangunan, selain itu pemerintah lokal mempunyai dana yang cukup untuk mendukung pemeliharaan dari area

yang bersangkutan, serta bekerja keras untuk memperbaiki seluruh lingkungan publik. Dampak dari krisis ekonomi dan kejadian hancurnya kekayaan pada awal tahun 1970 tidak dapat diperkirakan.

Dalam periode yang singkat salah satu dari alasan-alasan yang tersusun di belakang peraturan area konservasi telah dimusnahkan. Keperdulian tidak lagi terfokus pada pengawasan kepentingan komersil yang bersaing tetapi terfokus pada bagaimana merangsang kepentingan tersebut. Walaupun begitu, jumlah dari penetapan area konservasi baru tidaklah menurun. Status Area Konservasi muncul untuk dapat disahkan oleh beberapa pemerintah lokal sebagai sesuatu area yang dilindungi dari kehancuran dan pengabaian bukan sesuatu obyek pengembangan atau penataan kawasan yang berlebihan. Pada dasarnya, juga terdapat kemungkinan bahwa dengan adanya perkembangan kritik-kritik terhadap program penataan ulang secara terpadu pada tahun 1950-an dan 1960-an ini, pandangan terhadap perencana-perencana menjadi sangat buruk (lihat gambar 2). Kebijakan konservasi menawarkan pengesahan kembali badan perencana lokal sebagai pemenang terhadap kepentingan publik.

Hasil selanjutnya dari usaha perbaikan perekonomian adalah penghematan yang konstan terhadap pengeluaran publik. Pemasukan pemerintah lokal semakin menurun secara bertahap dan kemampuan mereka untuk membiayai beberapa rencana perbaikan dianggap signifikan telah dibatalkan.

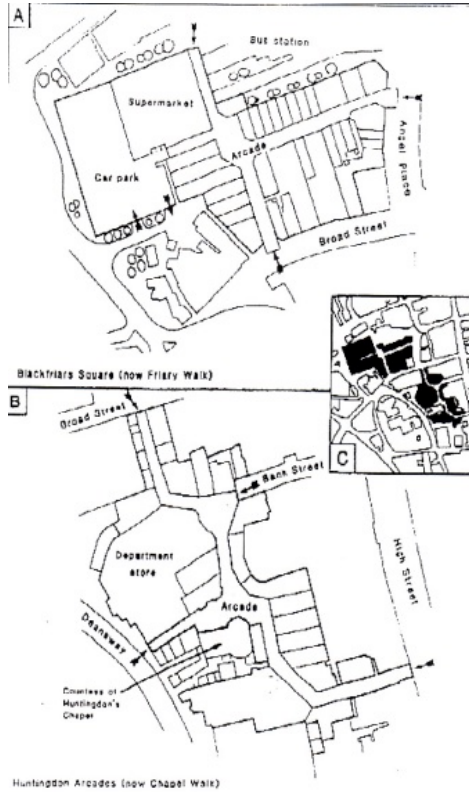
Pemerintah pusat telah mengetahui masalah tersebut sehingga pada tahun 1972, *Town and Country Planning*

(Amendment) Act, menggulirkan dana hibah yang terbatas untuk semua area konservasi yang ditetapkan sebagai area yang *'outstanding'* (RTPI, 1994, hal. 33). Pada tahun 1975, digulirkan kembali dana hibah untuk membiayai proyek peningkatan kualitas bagi empat area *pilot project*. Bagaimanapun juga, walaupun semuanya mengikuti format dari *English Heritage* pada tahun 1983 dengan Rencana Kota dan Program Dana Hibah bagi Area Konservasi, dana penunjang dari negara tetap saja dibatasi. Pada akhirnya beban tersebut secara sedikit demi sedikit diberikan pada pemerintah lokal untuk membiayai program dari area konservasinya masing-masing.

Pergolakan ekonomi pada tahun 1970-an dan 1980-an menghasilkan konsolidasi komersil dan bertepatan dengan perubahan praktek bisnis. Akomodasi permintaan dalam sektor bisnis dan retail berubah dan banyak bangunan eksisting yang tidak lagi merasa memenuhi syarat-syarat baru. Hal ini menyebabkan pemerintah lokal menghadapi dilema baru. Di lain pihak, mereka telah berkomitmen untuk melestarikan dan meningkatkan kualitas area kota. Sementara itu, mereka tidak mempunyai cukup modal finansial untuk melaksanakan komitmen tersebut sehingga menjadikan komitmen tersebut sebagai komitmen terbuka yang berakhir serta tidak bermaksud untuk mengecilkan investasi ekonomi yang ternilai. Satu hasil pada banyak area adalah pengendoran atas apa yang telah terjadi sebelumnya terhadap kebijakan konservasi yang keras dan perkembangbiakan beberapa daerah yang akan dikembangkan (lihat gambar 3). *Facadism* dan *pastiche* menjadi sesuatu yang umum bagi pengembang, arsitek dan perencana lokal, dimana mereka melihatnya sebagai solusi yang disepakati.

Kekhawatiran berkembang diantara para profesi arsitektural. Klaim telah dibuat bahwa Area Konservasi mengontrol kreatifitas individu sehingga dianggap mencekik dan bahwa negara telah mencabut beberapa bangunan yang dianggap generasi baru, dikaitkan dengan kebijakan perencanaan yang sifatnya terbatas. Telah dipaparkan sebelumnya bahwa bila kontrol semacam itu telah diadopsi sebelumnya maka banyak bangunan yang mengacu pada pelestarian tidak akan pernah dibangun. Para pengembang juga menyuarakan keperdulian mereka terhadap birokrasi yang dibatasi pada pasar pengembangan. Dukungan pemerintah terhadap ekonomi '*laissez faire*' selama tahun 1980-an menunjukkan tekanan lebih lanjut telah ditempatkan pada sistem perencanaan tidak untuk ikut campur dalam pasar bebas.

Keperdulian diekspresikan oleh beberapa kelompok menengah atas yang merasakan kelakuan para pemerintah lokal terhadap investasi ekonomi yang lebih dibutuhkan mempunyai dampak yang merusak pada karakter Area Konservasi masing-masing kota. Pada tahun 1992, *the English Historic Towns Forum* mempublikasikan sebuah laporan yang berjudul '*Townscape in Trouble*'. Laporan tersebut menggarisbawahi mengenai apa yang kelompok lihat sebagai erosi yang meningkat pada wajah elemen kota dan keterbatasan ruang-ruang di antara bangunan-bangunan. Praktek-praktek pengembangan konsep *facadism*, *pastiche* dan *backland* menjadi sesuatu masalah yang besar bagi para pengkritik sebagai sebuah usaha yang sinis untuk meredakan pengaruh konservasi.



Gambar 3: Dua buah proposal pengembangan daerah perbelanjaan di Pusat Kota Worcester. Dampak pemotongan jalan sangat kecil, namun dampak yang lebih luas terlihat dramatis pada komposisi 'townscape' (Larkham, 1994, hal 265)

Sebagai sebuah alternatif terhadap relaksasi kontrol, beberapa pemerintah lokal mencari jalan untuk mendukung pemikiran dari penggunaan kembali bangunan-bangunan yang ada yang sebelumnya menjadi sesuatu yang tidak terpakai oleh penghuni terdahulu. Hal yang paling berhasil adalah apa yang secara tradisional disebut sebagai kota-kota bersejarah yang dibangun di atas warisan budaya yang berkembang. Alternatif dasar tingkat komersil

dikembangkan oleh pemerintah lokal dengan merancang kembali permintaan bersaing terhadap ruang di dalam kota untuk keperluan komersil. Dengan cara ini kebijakan konservasi yang reaktif dapat menjadi efektif kembali. Keberhasilan dari praktek-praktek tersebut pada kota-kota seperti York mempengaruhi perangai pemerintah. Perkembangan turis menjadi terlihat sebagai perangkat regenerasi yang dianggap sah dan hal itu merujuk pada kepentingan oleh pengguna lainnya atas properti daerah konservasi.

Jika permintaan yang dirasakan dari aktifitas komersil tradisional tidak lagi dilayani secara memuaskan oleh daerah konservasi dari bangunan dan lingkungan, maka pilihan komersil lainnya harus dicari.

'Conservation means breathing life into buildings'

(DoE, 1987, para 4)

POSISI SEKARANG

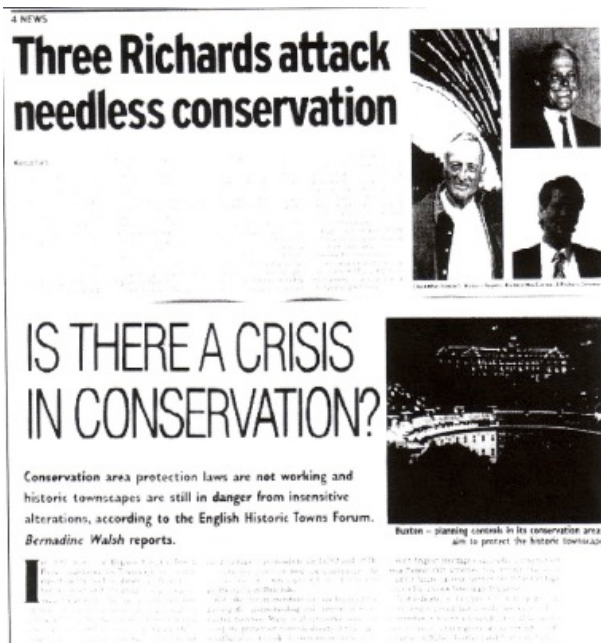
Debat mengenai manajemen area konservasi berlanjut antara arsitek, perencana, pengembang dan kelompok elit (lihat gambar 4). Namun bagaimanapun juga, terdapat realisasi yang berangsur-angsur, bahkan diantara para pendukung terkuat, bahwa pemerintah lokal maupun pusat tidak dapat membiayai pelestarian tersebut, dan dampak-dampak terhadap daerah pusat kota yang dapat dihilangkan. Walaupun begitu, beberapa tingkat perubahan tidak dapat dihindari - proses perubahan bentuk tetap harus berkesinambungan untuk memenuhi kebutuhan dari generasi yang berhasil.

'the logic of preserving the total built environment leads ultimately to a complete halt to development and change; it fossilizes the physical fabric and structure of the city. The closer conservation came to that situation, the more evident it became that the capacity for change must itself be preserved.'

(Ashworth & Tunbridge, 1990, hal. 21)

'there is widespread agreement that urban areas must change or they will stagnate.'

(Larkham, 1996, hal. 1)



Gambar 4: Salah satu contoh konflik dari debat mengenai konservasi

Dalam hal ini, agenda dikembalikan pada apa yang telah direncanakan dalam *'Preservation and Change'* (MoHLG, 1967) – perubahan dianggap perlu dan kebijakan konservasi harus cocok dengan perubahan tersebut. Peran badan perencanaan lokal tidak untuk mencegah terjadinya perubahan tetapi untuk mengelolanya secara efektif.

Pada sejumlah pemerintah lokal, status daerah konservasi terhadap pusat kota terlihat sebagai keuntungan yang positif dalam menarik investasi komersil. Banyak investor yang datang untuk melihat bahwa proporsi besar dari aktifitas komersil adalah tidak mengikat pada lokasi yang khusus tetapi lebih kepada kebebasan. Kualitas lingkungan merupakan pertimbangan yang penting dalam memutuskan suatu lokasi penunjukkan. Daerah konservasi dapat membuat perletakan batu pertama untuk memperluas program perbaikan pusat kota. Program-program ini mempunyai keuntungan ekonomi yang dapat terlihat apabila aktifitas-aktifitas tersebut dapat menarik investor secara sukses. Mereka dapat diutamakan dengan dana hibah yang terbatas yang disediakan melalui *English Heritage* untuk mengefektifkan pengukuran perbaikan yang disyaratkan dalam *section 71* dari *1990 Act*. Bentuk lain dari regenerasi pembiayaan pemerintah dapat juga digunakan untuk menunjang kegiatan-kegiatan pemerintah lokal.

Contoh-contoh termasuk di dalamnya daerah Lace Market di Kota Nottingham (Tiesdell et.al. 1996) – (gambar 5) dan daerah sepanjang Duke Street/ Bold Street di Kota Liverpool. Pada dua kasus penunjukkan Area Konservasi terjadi setelah adanya penurunan tingkat ekonomi pada kota tersebut dan keduanya ditampilkan untuk menonjolkan kualitas arsitektur dan sejarahnya. Selain itu juga telah disediakan pendahuluan

untuk program-program detail dari regenerasi oleh dua Dewan Kota dan diberikan kepada mereka hal-hal yang dasar untuk mengklaim dana pendukung.

Di lain pihak terdapat kepentingan untuk menemukan penyesuaian kondisi ekonomi bagi daerah konservasi, karena adanya biaya untuk dana publik. Hal tersebut berangsur-angsur terlihat sebagai suatu sumber yang dapat mengembalikan investasi umum melalui daya tarik kepentingan komersil. Hasil tambahan dari antusiasme masyarakat terhadap warisan budaya ditangani secara prestise oleh sejumlah perusahaan yang berlokasi di dalam bangunan-bangunan atau area yang secara sejarah dianggap penting. Area Konservasi mempunyai nilai komersil yang positif dan tekanan terhadap kebijakan sekarang telah berubah dari kontrol menjadi kegiatan revitalisasi serta manajemen pengembangan (Tiesdell et al, 1996).

'It is rarely argued that historic buildings have no utility or that there is no desire in the marketplace for their use. Rather that the economic value of these structures is less than the alternative.'

(Rypkema. 1992: Tiesdell et al, 1996, hal. 17)

Program revitalisasi bertujuan untuk meningkatkan nilai komersil dari properti yang ada di dalam Area Konservasi dengan mengurangi perbedaan yang ada dan alternatif-alternatif, serta dengan menekankan nilai komersil dari daya tarik area bersejarah tersebut. Tindakan yang baru-baru saja dilakukan terhadap kegiatan pembangunan berkelanjutan mungkin dapat membantu penyebab melalui keputusan dari pengembangan kota yang berlebihan yang sampai saat

ini menampilkan alternatif yang murah dan fleksibel pada lokasi pusat kota.



*Gambar 5: The Lace Market, Nottingham
Penunjukkan atas daerah gudang dan pabrik sebagai area konservasi
telah menjadi penunjang bagi peremajaan daerah tersebut*

Kebijakan pemerintah mendukung kegiatan revitalisasi melalui tekanan pada kepentingan untuk melaksanakan penilaian karakter, merencanakan pengukuran perbaikan dan mendorong adanya alternatif fungsi (PPG 15, 1994). Peranan *English Heritage* juga telah berubah selama beberapa tahun ini dengan mengganti penyediaan dana hibah dasar dengan bantuan perbaikan bangunan serta program perbaikan yang terbatas, menjadi pendukung positif terhadap kegiatan regenerasi kota. Tahun 1998 menunjukkan tahap pertama dari skema dana hibah tambahan untuk kegiatan konservasi – regenerasi yang

disediakan oleh English Heritage bersama dengan *National Lotteries Heritage Board*.

'Conservation can provide the catalyst for the sustainable regeneration of whole areas by adapting familiar and cherished old buildings to new uses.'

(English Heritage, 1998)

Saat ini dapat dirasakan bahwa adaptasi semacam itu seharusnya tidak hanya melihat melalui kesulitan yang dilihat secara cepat dimana kegiatan *tourism* secara potensial dihubungkan dengan penggunaannya. Bagaimanapun juga, promosi dari *tourism* sebagai alat utama dari kegiatan regenerasi urban telah menetapkan argumen selanjutnya, yaitu dengan menciptakan sebuah budaya *Disneyland* (Lord Rogers). Ada kepedulian yang menyatakan bahwa antusiasme bangsa untuk warisan budaya - dicontohkan oleh Walikota Pemerintah Departemen Warisan Budaya Nasional, yang menutup negara kedalam keadaan yang mencekik, melihat kondisi ke belakang dari warisan budaya. Porsi yang besar dari kota-kota di Inggris tidak lagi merupakan suatu hasil pekerjaan dari *townscape*, tetapi lebih kepada suatu pengalaman *historical*. Bila sebelumnya telah didebatkan bahwa saat ini sedang mendekati titik ke arah Area Konservasi, maka secara pasti saat ini telah mencapai titik ke arah museum.

Tidak semua bangunan-bangunan ataupun area yang dilestarikan dapat digunakan oleh para turis yang berkaitan dengan industri. Selanjutnya secara lebih spesifik, penggunaan semacam itu diaplikasikan pada pusat Area Konservasi kota yang mempunyai implikasi mendasar

terhadap fungsi kota dari hari ke hari. Terdapat sebuah hambatan dimana bila antusiasme terhadap kegiatan *tourism* sebagai solusi masalah ekonomi dari Area Konservasi timbul, maka konservasi dan warisan budaya akan menjadi jalinan yang tidak dapat ditarik kembali. Prinsip dari pembangunan berkelanjutan adalah dengan menyarankan adanya alternatif-alternatif. Konversi bangunan-bangunan pusat kota menjadi akomodasi sebagai hunian saat ini sangat umum pada beberapa area perkotaan. Hal ini seperti *tourisme* adalah merupakan fungsi baru yang potensial, namun tidak harus terlihat sebagai sesuatu yang menjadi satu-satunya pilihan gairah.

Kebijakan konservasi dimulai dengan mengandalkan atas kontrol dan menjadi lebih proaktif. Pada kenyataannya kebijakan konservasi tersebut setelah dimulai dengan kedua kondisi tersebut menjadi lebih meluas secara nasional dan hal ini akan terlihat sebagai hasil dari kondisi alami lokal dari peraturan Area Konservasi. Pihak perencana lokal mengatur Area Konservasi dibawah wewenang mereka dengan cara yang berbeda-beda untuk merefleksikan prioritas lokal. Namun prioritas dari mayoritas terbesar tidak lagi pada kebijakan namun pada manajemen.

PENUTUP

Penelitian terhadap berbagai literatur yang cakupannya relatif luas menyatakan bahwa tidak ada hal yang lebih khusus telah ditulis mengenai hubungan antara aktifitas komersil dan area konservasi pusat kota. Informasi yang dirasa sangat sedikit dan terbatas tersebut menyatakan bahwa perencanaan konservasi memberikan pertimbangan langsung yang sedikit pada keberadaan hubungan tersebut.

Bagaimanapun juga, banyak referensi dibuat berkaitan dengan masalah-masalah komersil dalam tulisan yang relatif umum dan pengaruhnya terhadap evolusi kebijakan konservasi dan prakteknya menjadi lebih jelas.

Pendahuluan dari peraturan Area Konservasi di dalam *the 1967 Civic Amenities Act* sebagian memaparkan mengenai reaksi kondisi ekonomi yang ringan dari era paska perang dan tingkat yang dramatik dari hasil proses *redevelopment*. Peraturan tersebut tidak memberikan petunjuk dan berisi mengenai kekuasaan serta tanggung jawab yang dititikberatkan pada pemerintah lokal dari pada pemerintah pusat. Pengalihan dari kontrol administrasi secara nasional ke lokal dilakukan karena dikaitkan dengan kebutuhan kondisi lokal. Di lain pihak pada saat yang sama, justru hal ini dianggap sebagai suatu kelemahan yang potensial (Molson, 1969: RTPI,1994), telah dibangun sebuah elemen yang fleksibel ke dalam sistem untuk mengambil aksi bagi berbagai kondisi yang bervariasi dan reaksi terhadap masalah lokal yang khusus. Area khusus daerah penunjukkan tidak dapat dihindarkan telah terikat erat pada perencanaan daerah pusat konservasi sebagai suatu perencanaan kota secara keseluruhan bukan hanya area bagian-bagian saja.

Walaupun susunan kata pada peraturan tersebut menyimpulkan bahwa perubahan sangat diharapkan dalam area penunjukkan ini, '..... *the character or appearance of which it is desirable to preserve or enhance.....*' (1967 Act), namun tindakan awal sangat didasari atas kegiatan preservasi. Kebijakan-kebijakan yang ada dirancang untuk menjadi reaktif dan dapat digunakan secara luas dalam cara yang negatif untuk membendung beberapa tekanan pembangunan untuk membangun kembali area pusat kota.

Tetapi saat ini, hilangnya tekanan-tekanan tersebut dan turunnya tingkat perekonomian yang berpengalaman dengan proporsi yang besar dari area-area kota, membuat munculnya kebijakan-kebijakan yang lebih proaktif. Pertimbangan perekonomian seperti itu mungkin dapat ditunjukkan sebagai renungan wajib dengan peristiwa global dan nasional, namun merespon pada dampak lokal individu dari peristiwa-peristiwa tersebut.

Preservasi yang sesungguhnya, dalam pengertian tradisional, tidak dapat dicapai; sebagai sesuatu yang secara tidak langsung dinyatakan tidak hanya mempertahankan bentuk bangunan tetapi juga struktur sosial ekonomi dari sebuah area. Kenyataannya adalah bahwa seperti layaknya anak kecil yang tumbuh besar sampai bajunya kekecilan, begitu juga dengan bangunan-bangunan dan lingkungannya yang menjadi tidak layak lagi untuk kebutuhan-kebutuhan aktifitas komersil pada jaman itu. Kebijakan didasari secara sederhana oleh aktifitas preservasi yang meremehkan adaptasi dari kondisi fisik infrastruktur untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan akan perubahan, serta, kemudian mendorong pencarian akan alternatif-alternatif yang lebih diperlukan. Meningkatnya kebijakan-kebijakan proaktif yang umum selain membuat Area Konservasi lebih atraktif terhadap pengguna potensial dan eksisting; juga mencari untuk mengusulkan aktifitas-aktifitas alternatif.

Kesesuaian dari *the 1967 Act* muncul dalam perwujudannya sekarang, *the Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990*. Kebijakan ditinggalkan terbuka sebagai penafsiran bagi badan perencana. Bahkan panduan kebijakan pemerintah terpapar dalam PPG 15 menghindari hal-hal khusus. Tipe-tipe dari kebijakan yang digunakan oleh satu

pemerintah lokal dibandingkan dengan yang lainnya mungkin sangat berbeda – di satu pihak reaktif dan dipihak lain proaktif. Selama status Area Konservasi tidak memberikan kebijakan-kebijakan yang dibakukan dalam satu set secara seragam, maka keputusan apapun atas dampak tersebut harus merupakan penyamarataan yang luas.

Untuk menyatakan bahwa status konservasi mempunyai dampak negatif atas aktifitas komersil tidak hanya merupakan penyamarataan umum, tetapi juga lebih pada ketidakpedulian pada kondisi dimana status Area Konservasi digunakan sebagai komponen yang positif dari kegiatan perbaikan yang lebih luas. Masalah aktifitas komersil juga hampir diperluas. Bentuk pasti yang tidak dapat diragukan lagi dari aktifitas komersil dapat melihat ketat kontrol konservasi sebagai sebuah halangan; terhadap hal lainnya, seperti *tourisme* dikaitkan dengan industrialisasi, yang kemungkinan dipandang sebagai keuntungan.

Variasi di dalam sistem Area Konservasi di negara Inggris membuatnya makin sulit untuk memutuskan segala hal dengan pasti. Namun bagaimanapun juga, hal tersebut juga mungkin terjadi untuk memutuskan dampak dari status Area Konservasi terhadap aktifitas komersil di dalam area pusat kota. Kesimpulan tersebut merupakan penyamarataan yang sederhana dimana terdapat dampak yang positif maupun negatif tergantung kondisi yang ada.

halaman ini sengaja dikosongkan

| PENGENALAN KONSEP KONSERVASI ARSITEKTUR BALI DI TENGANAN PEGERINGSINGAN |

Dipublikasikan dalam Jurnal Ilmiah Lembaga Penelitian dan
Pengabdian pada Masyarakat
Universitas Muhammadiyah Jakarta
Volume 13 Edisi 01 Maret 2007

ABSTRACT *This paper will explore Tenganan Pegeringsingan as one of a few 'old' villages in Bali – which called as Bali Aga Village. Tenganan is one of 'old' villages which still has original culture and tradition. As an old village, Tenganan become one of tourism object attraction in Bali for long time since Bali become tourism island in Indonesia. The uniqueness of built form, house pattern, village pattern, community's life pattern and their strong tradition become an attractive value for tourists from other countries to visit this village.*

Bali Architecture generally and Tenganan in particular has their own unique character which does not have by other places. Traditional architecture in this village is very sensitive with changes by external factors both directly and indirectly. This paper will deliver the implementation of conservation concept within Tenganan Pegeringsingan which has been protected for years from outsider.

ABSTRACT Tulisan ini akan mengeksplor Desa Tenganan Pegeringsingan sebagai satu dari beberapa desa di Bali yang disebut sebagai Desa Bali Aga. Tenganan adalah satu dari desa-desa kuno di Bali yang mempunyai budaya dan tradisi yang masih murni. Sebagai Desa Kuno, Tenganan menjadi satu dari obyek atraksi turis di Bali lama sejak Bali menjadi pulau turis di Indonesia. Keunikan bentuk bangunan, pola hunian, pola desa, pola kehidupan masyarakatnya serta tradisi kuat mereka menjadi nilai-nilai yang atraktif bagi turis untuk berkunjung ke Desa ini.

Arsitektur Bali umumnya dan Tenganan khususnya, mempunyai karakter unik tersendiri yang tidak dapat ditemui di tempat lain. Arsitektur tradisional di desa ini sangat sensitif dengan perubahan yang dipengaruhi oleh

faktor eksternal baik secara langsung maupun tidak langsung. Di dalam tulisan ini akan dipaparkan implementasi dari konsep konservasi di Tenganan Pegeringsingan yang telah menutup diri sejak tahunan dari dunia dan masyarakat luar.

PENDAHULUAN

Di Bali, lingkungan binaan tradisional, yang didasari oleh prinsip-prinsip arsitektural kuno berakar pada kepercayaan agama, relatif tidak berubah dalam beberapa dekade. Sampai saat ini karakter tradisional Bali dalam kehidupan masyarakatnya sehari-hari masih dirasa tidak berubah. Walaupun begitu, masih saja banyak berbagai kekuatan yang berusaha untuk mempengaruhi lingkungan tradisional Bali, yang muncul dalam intrik-intrik dan pengaruh di dalam kehidupan tradisional masyarakat Bali.

Di Bali sendiri terdapat banyak desa-desa yang masih dianggap asli dalam menyelenggarakan kehidupan tradisionalnya tanpa pernah ada pengaruh-pengaruh luar yang diperbolehkan untuk masuk dan merubah secara sedikit demi sedikit tradisi mereka. Ada beberapa desa yang memang sangat ketat dalam pelarangan masuknya budaya luar yang dianggap dapat merusak kehidupan tradisional masyarakatnya. Tentu saja hal ini membedakan pada individu manusianya dan juga budayanya yang secara keseluruhan berbeda. Biasanya orang Bali menyebutnya sebagai Bali Aga atau Bali Kuno atau Bali Tua.

Bali Aga dapat ditampilkan sebagai sebuah identitas dari tradisi asli Bali dan budaya yang muncul dari masa lampau sampai saat ini. Di Bali, beberapa desa tua yang disebut Bali

Aga diantaranya adalah Desa Tenganan Pegeringsingan, Desa Trunyan, Desa Sembiran, Desa Taor, Desa Salulung, Desa Barukaang, Desa Penglipuran dan Desa Catur (Covarrubias, 1946: 1). Sementara tiga desa yang dianggap cukup mewakili kehidupan tradisional di Bali sebagai Bali Aga adalah Desa Trunyan, Desa Penglipuran dan Desa Tenganan.

Dalam penelitian ini, Desa Tenganan Pegeringsingan terpilih sebagai studi kasus dimana Desa ini merupakan Desa yang terpilih sebagai Area Konservasi dan dianggap sebagai Desa yang masih murni dan asli dalam hal budaya dan tradisinya. Desa Tenganan Pegeringsingan dianggap sebagai Bali Aga yang paling konservatif dalam mempertahankan tradisi-tradisi kunonya dengan komitmen yang tinggi dari para leluhur maupun masyarakat keturunannya saat ini.

Ide dari konservasi itu sendiri berkembang di Bali selama beberapa tahun ini dengan menunjuk beberapa daerah yang dianggap mempunyai nilai historical dan desa-desa tua sebagai Area Konservasi. Bali secara tradisional dikenal sebagai Pulau Dewata yang mempunyai nilai historis dan dapat meningkatkan pengalaman ruang bagi para turis-turis domestik maupun internasional yang berkunjung di Pulau Bali ini.

DISKRIPSI DESA TENGANAN PEGERINGSINGAN

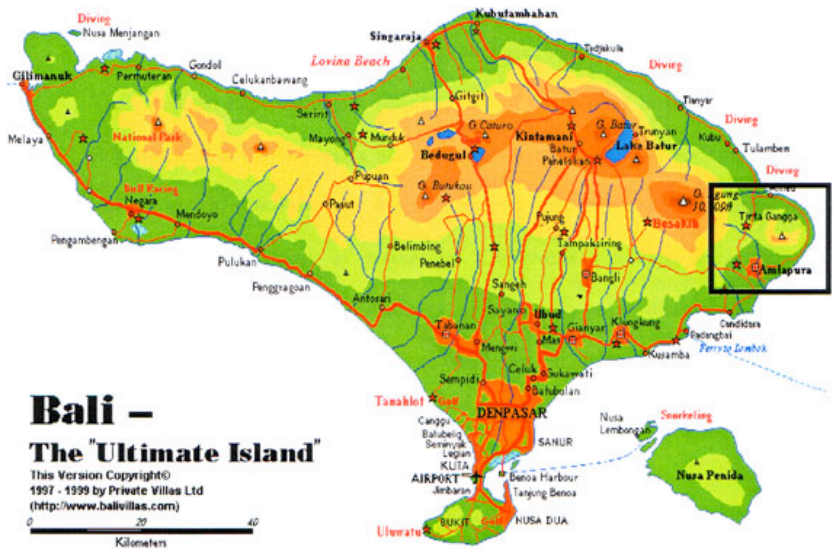
Tenganan Pegeringsingan adalah salah satu dari banyak desa-desa kuno di Bali, yang dikenal sebagai Desa Bali Aga. Bali Aga itu sendiri sudah hidup di Bali jauh sejak sebelum kedatangan masyarakat Hindu Jawa yang mungkin dapat memberikan sedikit banyak pengaruh dan bentuk baru pada budaya Bali modern.

Desa Tenganan adalah salah satu desa kuno yang masih memiliki budaya dan tradisi asli. Tenganan sudah dilindungi sejak berabad-abad dari dunia luar dengan dinding-dinding yang mengelilingi desa tersebut. Desa Tenganan terletak di Bali Timur antara Klungkung dan permukiman Karangasem, sekitar 18 km dari kota Amlapura dan 66km sebelah Timur ibukota Bali Denpasar (lihat gambar 1). Pada tahun 1997 Tenganan memiliki sekitar 300 penghuni. Tepatnya Desa Tenganan terletak di Perumahan Distrik Karangasem (lihat gambar 2). Desa ini hanya dapat dicapai melalui satu akses jalan untuk kendaraan bermotor, dicapai dari jalan utama Klungkung-Karangasem atau dari Pantai Candi Dasa (pura tua di dalam area).

Karangasem sendiri kaya akan ragam aturan kuno yang berpengaruh dalam kehidupan masyarakatnya sehari-hari. Hal ini dapat ditemukan di dalam desa-desa yang mendapat pengaruh dari Jawa setelah abad 14.

Di luar area desa terdapat area turis yaitu Pantai Candi Dasa, setelah candi kuno di perbukitan, dan melintasi danau adalah pusat meditasi Gandhi. Desa Tenganan Pegeringsingan adalah salah satu desa di Perumahan Karangasem, dan satu-satunya tempat di Indonesia dimana bahan tenun dobel ikat geringsing dibuat. Hal inilah yang menyebabkan desa ini akhirnya dikenal sebagai desa Tenganan Pegeringsingan – Desa Geringsing. Pada perayaan-perayaan khusus, terdapat banyak sekali ritual yang beragam dengan upacara tari-tarian bagi laki-laki dan perempuan, yang mendiskripsikan bagaimana keaslian dari upacara budaya di dalam desa tersebut berlangsung.

Gambar 1: Lokasi Desa Tenganan Pegeringsingan di Bali
 (sumber: www.balivillas.com)



CATATAN: Peta di atas menunjukkan lokasi dari kota Amlapura di Pulau Bali, dimana desa Tenganan Pegeringsingan yang berlokasi sekitar 18 km

Masyarakat Desa Tenganan Pegeringsingan mempunyai Hindu Indra atau aturan-aturan Hindu kuno, yang mempertimbangkan Dewa Indra sebagai Dewa tertinggi dalam orientasi kehidupan mereka sehari-hari menjadi obyek untuk disembah.

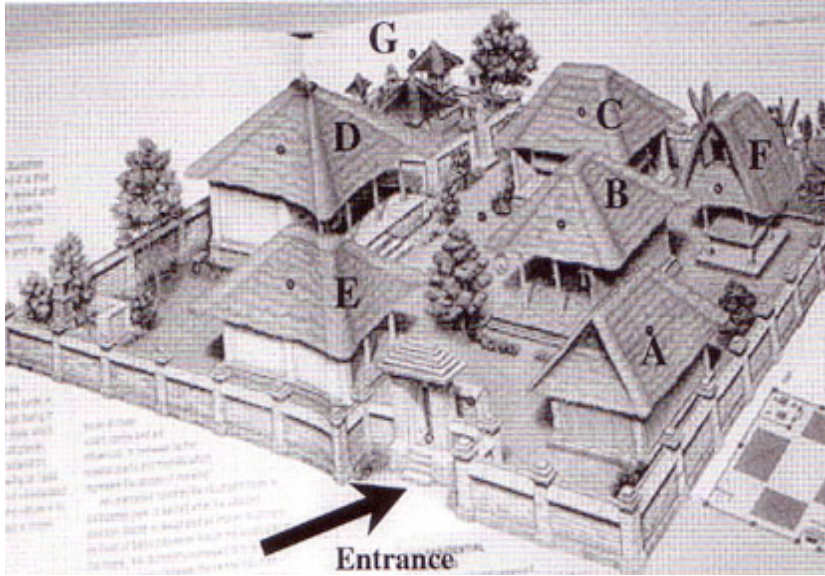


CATATAN: Desa-
desa yang berada di
lingkungan Desa
Tenganan
Pegeringsingan:
Selatan: Desa Adat
Pasedahan
Barat: Desa Adat
Ngis
Utara: Desa Adat
Macang
Timur: Desa Adat
Asak

Gambar 2: Lokasi Desa Tenganan Pegeringsingan dan 4 desa tradisional di dalam permukiman Karangasem (sumber: www.bali-paradise.com)

Kondisi-kondisi yang disebutkan di atas membawa masyarakat untuk membangun tempat tinggal mereka dan bangunan-bangunan fasilitas bersama dengan cara yang berbeda (lihat gambar 3). Arsitektur dan layout dari desa sangat berbeda, lebih lanjut banyak aturan-aturan yang berlaku di kehidupan masyarakat terlihat berbeda.

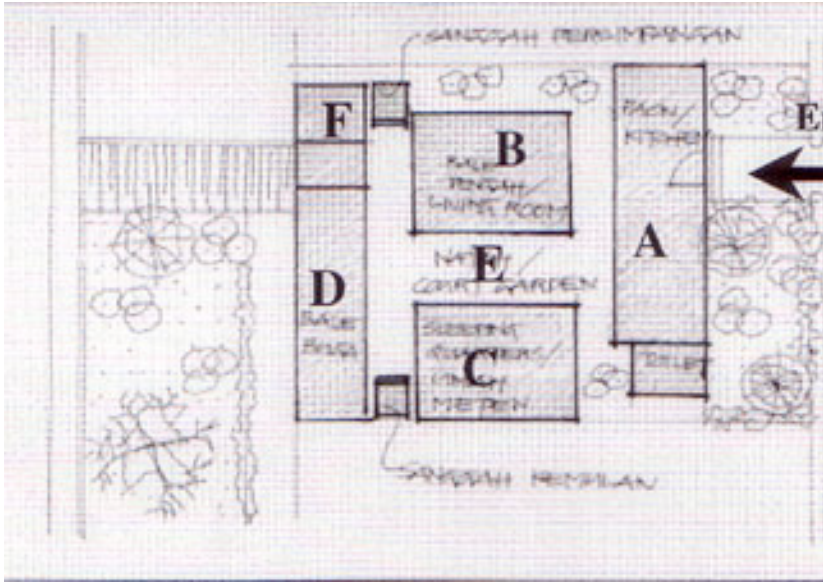
Gambar 3A: Kelompok bangunan-bangunan di dalam tempat tinggal di Bali secara umum (sumber: Indonesian Heritage Architecture, 1996)



CATATAN: Kelompok bangunan-bangunan di dalam tempat tinggal terdiri dari:

- A. Paon: Dapur
- B. Bale Sekenam: untuk anggota-anggota lain dari keluarga dan area untuk bekerja disebut Sekenam karena bangunan terdiri dari 6 buah kolom sebagai strukturnya
- C. Bale Sikepat: pavilion untuk laki-laki dan area bekerja, disebut Sikepat karena bangunan mempunyai 4 kolom utama sebagai struktur
- D. Uma Meten: pavilion untuk perempuan yang belum menikah
- E. Bale Tiang Sanga: untuk orang tua, disebut Tiang Sanga karena bangunan mempunyai 9 kolom utama sebagai strukturnya.
- F. Lumbung: tempat untuk menyimpan beras
- G. Pamerajan: pura/ tempat sembahyang keluarga

Gambar 3B: Kelompok bangunan-bangunan di dalam tempat tinggal di Bali secara umum
(sumber: Penulis, 1999)



CATATAN: Kelompok bangunan-bangunan di dalam tempat tinggal terdiri dari:

- A. Paon: Dapur
- B. Bale Tengah: ruang keluarga untuk
- C. Uma Meten: area untuk tidur
- D. Bale Buga: area bekerja untuk upacara ritual harian
- E. Natah: halaman/ taman
- F. Pamerajan: pura/ tempat sembahyang keluarga

Secara administratif, Desa Tenganan Pegeringsingan mempunyai tiga kelompok masyarakat kecil yang dikenal sebagai Banjar Adat. Ketiga Banjar Adat tersebut adalah Banjar Kauh, Banjar Tengah dan Banjar Kangin/ Banjar Pande. (lihat gambar 4). Banjar Kangin/ Banjar Pande terletak di bagian timur dari desa, untuk mengalokasikan semua orang di dalam lingkungan masyarakat yang telah melakukan pelanggaran aturan tradisi dan budaya.

Selanjutnya, area ini juga tertutup bagi pendatang-pendatang baru.

Gambar 4: Desa Tenganan Pegeringsingan dengan tiga Banjar Adatnya (sumber: Perpustakaan Pusat Bali, 1999)



CATATAN: Pola Desa Tenganan Pegeringsingan terbagi menjadi tiga kelompok masyarakat secara linier seperti yang terlihat di peta yaitu Banjar Kangin, Banjar Tengah dan Banjar Kauh.

Pada peta di gambar 4 terlihat bahwa terdapat tiga jalur utama yaitu Utara ke Selatan sebagai sirkulasi dan dua rute dari Barat ke Timur yang dikenal sebagai gang. Tiga jalur utama dari sirkulasi tersebut memperlihatkan layout dan pola dari rumah-rumah masyarakat sebagai formasi linier dari Utara ke Selatan dengan pintu masuk utama terletak di sebelah Barat dan Timur.

Pola lingkungan binaan yang sudah ada berisi semua kavling rumah dan tiga sirkulasi, yang mempunyai orientasi pada sirkulasi utama (di pusat Banjar Tengah). Tiga sirkulasi utama tersebut juga mempunyai fungsi sebagai ruang interaksi untuk sosialisasi. Koridor dan jalur sirkulasi, yang terjadi karena pola kavling rumah, membentuk pola jalan menuju jalur utama. Hal tersebut dapat dibedakan dengan skala dan dimensi jalan yang ada (jalan primer, sekunder dan tertier). Dari fungsinya, jalan tersebut dapat dibedakan sebagai ruang-ruang publik untuk aktifitas sosial, budaya dan ekonomi.

Dari pola eksisting fisik lingkungan binaan di dalam Desa Tenganan, terlihat jelas bahwa filosofi dasar dari arsitektur tradisional Bali khususnya konsep dasar keseimbangan alam - *Tri Hita Karana* - adalah merupakan satu konsep yang memadukan keharmonisan tiga komponen yang dipengaruhi kehidupan sosial dan kebahagiaan.

TUJUAN PENUNJUKAN DAERAH KONSERVASI

Beberapa tahun sebelum peraturan tentang konservasi diperkenalkan, konsep konservasi ditekankan pada lingkungan manusia dan kebutuhan akan pendekatan secara komprehensif (Covarrubias, 1946). Untuk itu, saat ini

konservasi tidak hanya memperdulikan obyek fisik saja, dan juga nilai-nilainya saja, namun juga menyangkut masalah sosial ekonomi dan fenomena budaya (Budihardjo, 1991). Melestarikan peninggalan arsitektur, di Indonesia dan Bali khususnya, tidak sesederhana seperti memberi warna atau meningkatkan secara estetika sebuah lingkungan dan kemudian meningkatkan penampilan visualnya. Konservasi adalah sebuah aktifitas yang menyebabkan sebuah perubahan komunitas dalam hal sosial, ekonomi, dan budaya dan kemudian menjadi masyarakat yang berkelanjutan.

Kunci dari hal ini adalah identifikasi dari nilai-nilai yang terbagi dan juga konsep yang ditangani oleh komunitas. Tugas yang paling penting dalam melestarikan peninggalan arsitektur Bali adalah menemukan konsep filosofi dasar dari arsitektur Bali. Ide yang harus digarisbawahi disini adalah bahwa konsep tersebut harus selalu digunakan walaupun dalam penerjemahannya akan berbeda-beda hasilnya seperti dalam hal bentuk fisik yang berbeda.

Dengan adanya ide tentang keharmonian antara yang lama dan yang baru, bangunan-bangunan yang berbeda saat mencoba untuk mempertahankan karakter individu masing-masing, mengkombinasikannya untuk membuatnya lebih baik dan total. Secara khusus, mencampurkan antara yang lama dan yang baru secara keseluruhan akan lebih baik daripada hanya menambahkan bagian-bagian. Kemudian, hal yang paling penting mungkin dapat menyerang keseimbangan tanpa mengkompromikan nilai-nilai tradisi yang relevan dan inovasi yang esensial.

Kemudian untuk memenuhi konsep konservasi, Bali harus memberi perhatian lebih pada pelestarian budaya, filosofi dan konsep serta ide dasar disain. Hal ini secara pasti akan

mengawali pengaruh-pengaruh kuat untuk merubah yang tidak dapat dihindari ketika secara simultan masyarakat berusaha untuk mempertahankan semua hal yang bernilai baik dari masa lampau, yaitu tujuan paling penting dari konservasi. Satu dari program awal dari pemerintah lokal Bali adalah dengan menggulirkan Desa-desa tua di Bali yang mencoba untuk menjaga budaya aslinya (seperti Desa Penglipuran, Desa Tenganan dan Desa Trunyan) sebagai daerah konservasi di Bali.

Sebagai Desa Tua, Tenganan Pegeringsingan menjadi tempat yang menarik bagi turis yang pertama di Bali sejak Bali menjadi daerah turis di Indonesia (*Department of Tourism Board, 1999*). Selanjutnya, keunikan dari bentuk bangunan, pola-pola rumah, pola-pola desa dan pola kehidupan masyarakat Bali serta tradisi kuatnya menjadi nilai-nilai yang atraktif bagi turis asing untuk dating ke Desa Tua tersebut.

Tenganan Pegeringsingan terpilih menjadi daerah konservasi karena keasliannya, keunikannya dan tradisi serta budayanya. Masyarakat Tenganan memiliki aturan untuk melestarikan dan meningkatkan lingkungan di dalam desa tanpa harus merusak kehidupan mereka dan tanpa mempengaruhi secara negative nilai-nilai tradisional mereka.

FILOSOFI DASAR ARSITEKTUR BALI

Pada dasarnya Bali relatif kecil, unik dan kaya akan budaya serta warisan arsitekturnya. Bali dikenal dengan berbagai nama diantaranya adalah Nusa Ning Nusa, Pulau Dewata, Surga Dunia, Pulau Ribuan Pura, dan Pulau Taman. Disamping pengenalan konsep arsitektur secara umum, arsitektur Bali sangat didasari oleh prinsip-prinsip Desa

(tempat), Kala (waktu), Patra (lingkungan) dan filosofi Tri Hita Karana (keseimbangan tiga elemen).

Arsitektur tradisional di Bali terbentuk karena adanya pengaruh dari dua sumber. Sumber yang pertama adalah tradisi Hindu yang membawa pengaruh India ke Bali melalui Jawa. Sumber yang kedua adalah arsitektur yang dipengaruhi sejarah Hindu dan dalam banyak hal melahirkan bangunan-bangunan bergaya Polinesia. Bahkan pura-pura di Bali, terlihat dilingkupi oleh batu-batu alam pada permukaan dindingnya yang membagi beberapa bagian daerah yang dianggap suci pada sebuah desa. Hal ini dianggap mirip dengan tempat-tempat di Hawaii dan Tahiti.

Kerajaan Bali selalu memperlihatkan kekhasannya sebagai keindahan sebuah warisan budaya arsitektur. Tidak seperti Negara Eropa, istana-istana di Bali bukan merupakan bangunan tunggal yang besar namun lebih kepada kumpulan beberapa jumlah bangunan dengan struktur tersendiri dan mempunyai fungsi masing-masing. Sebagai contoh adalah bale gede, yaitu bangunan pavilion terbuka yang mempunyai 12 kolom, berfungsi sebagai tempat tidur bagi para lelaki.

Disamping istana-istana dan pura-puranya kaya akan ornamen, struktur arsitektur tradisional Bali tergolong sebagai arsitektur yang indah dan elegan. Menggunakan material alam seperti bambu sebagai tiang penyangga, anyaman bamboo sebagai dinding, kayu kelapa sebagai struktur, hamparan rumput liar sebagai penutup atap, lumpur dan batu sebagai penutup dindingnya. Keseluruh material tersebut merupakan bahan organik dalam melengkapi keseimbangan di dalam lingkungan. Masyarakat Bali secara khusus selalu menggunakan tanaman bambu, dan

dapat di lihat bahwa hampir setiap rumah Bali selalu menggunakan paling tidak satu batang bambu.

Budihardjo mengomentari bahwa pengenalan terhadap semen dan material modern lainnya bersama-sama dengan tumbuhnya banyak hotel, galeri dan rumah-rumah bergaya modern menghasilkan berbagai hal yang saling campur baur. Beberapa bangunan baru tidak lagi menggunakan ornamen-ornamen tradisional Bali sebagai wujud filosofi, namun lebih pada tempelan semata. Apresiasi terhadap kualitas dari arsitektur tradisional Bali, dalam beberapa kasus menjadi sesuatu yang penting karena banyak orang Bali sendiri masih dangkal mengartikan nilai-nilai tradisi tersebut. (Budihardjo, 1991)

Salah satu pelopor yang mempunyai kontribusi besar dalam pengembangan arsitektur tradisional Bali adalah Empu Tantular. Arsitektur tradisional Bali dikembangkan secara cepat pada jamannya. Empu Tantular mengenalkan beberapa aturan tentang arsitektur Bali yaitu: (Salain, 1996)

- a. Asta Bumi – layout bangunan dan ruang terbuka
- b. Asta Kosala – ukuran tempat-tempat suci dan konstruksi dan kematian
- c. Asta Kosali – ukuran bangunan
- d. Janantaka – klasifikasi kayu dan bangunan
- e. Bhama Kerti – proses ritual dan bangunan
- f. Swakarma – tanggung jawab pembangun

Bentuk dan pola dari rumah dapat dilihat secara variatif melalui status sosial dari masyarakat yang tinggal di dalam rumah seperti 'griya' untuk para pendeta, 'puri' (raja dan keluarganya), 'jero' (pedagang dan sejenisnya), 'umah' (orang biasa). Keempat kategori rumah-rumah tersebut juga berlaku

bagi empat kasta bagi masyarakat di Bali yaitu Brahmana, Ksatria, Waisya, dan Sudra. (Sulistyawati, 1998)

Pola dari permukiman tradisional Bali dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti:

- a. susunan nilai-nilai – dengan mengacu pada posisi yang terpenting ke arah timur
- b. kondisi alami dan potensial – nilai-nilai yang dianggap lebih tinggi mengarah pada gunung dan nilai-nilai yang lebih rendah menghadap menuju ke arah pantai
- c. kondisi ekonomi – korelasi antara pola-pola permukiman dan tempat kerja

Pola-pola linier dari permukiman secara normal ditemukan di sepanjang area pantai dimana para nelayan tinggal. Bagaimanapun, pola-pola linier terbangun oleh petani yang secara normal berorientasi pada tanah lapang dan ruang terbuka (jalan utama dan plasa) yang melayani fasilitas perekonomian.

Pola-pola grid pada permukiman secara umum dibangun dan diaplikasikan pada perumahan/ flat milik pemerintah, dengan ruang yang relatif luas. Dengan memperhatikan faktor-faktor keamanan selama situasi darurat, pola grid lebih menguntungkan dan lebih aman dibandingkan dengan pola linier.

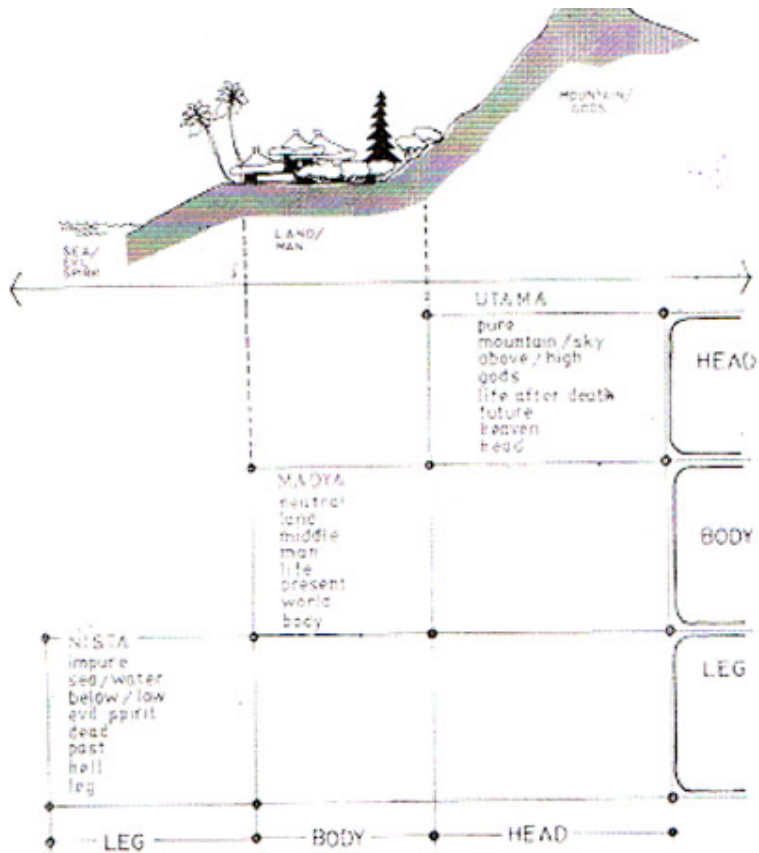
Pada dasarnya, masyarakat Bali mempercayai ketinggian adalah untuk Tuhan, dunia menengah untuk manusia dan titik paling bawah adalah untuk setan. Adalah wajar bagi masyarakat Bali yang hidup sangat dekat dengan alam menjadikannya percaya akan hal-hal yang spiritual dan magic.

Satu bagian yang penting dari filosofi dasar Bali, yang dikaitkan dengan konsep disain adalah Tri Hita Karana yang berarti tiga hal tentang ketuhanan. Inti dari filosofi ini adalah bahwa semua di dunia ini terdiri dari tiga komponen: 'Atma' – jiwa, 'sarira' – tubuh fisik, 'trikaya' – kekuatan atau kemampuan. Filosofi dasar ini kemudian dijabarkan menjadi konsep 'Tri Angga' yang memiliki konsep dasar yang sama. Konsep ini berkaitan dengan perencanaan arsitektural dan disain. Konsep Tri Angga membagi semuanya dalam tiga komponen atau wilayah – lihat gambar 5 – Nista – rendah, tidak murni, kaki; Madya – menengah, netral, badan; Utama – tinggi, murni, kepala. (Budihardjo, 1991)

Konsep Tri Angga ini juga dapat diterjemahkan dalam aspek-aspek yang lebih detail seperti contohnya dalam disain rumah (lihat gambar 6) dan bentuk struktur dari bangunan (lihat gambar 7).

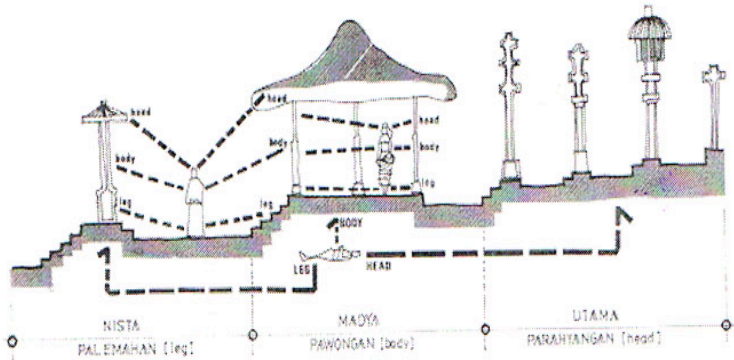
Di Desa Tenganan Pegeringsingan, konsep Tri Hita Karana dan Tri Angga telah diaplikasikan sebagai orientasi desa tersebut. Desa di Bali sendiri merupakan sebuah kesatuan organisme dimana pada setiap bagian individunya merupakan bagian dari organ tubuh dan juga sebagai rangka tubuh. Jantung dari desa ini adalah pusat alun-alun, yang secara beragam terletak di pusat desa. Arah yang paling penting berarti merupakan masalah yang terpenting di Bali, dan garis perempatan jalan memfokuskan pada alun-alun pusat sebagai titik penting dari yang terpenting. (lihat gambar 8)

Gambar 5: Konsep Tri Angga, didasari pada konsep filosofi dasar Tri Hita Karana (sumber: Budiardjo, 1991)



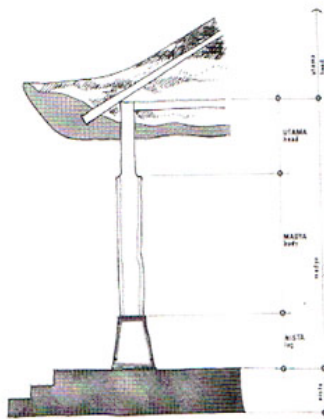
CATATAN: Masyarakat Bali percaya bahwa dalam kehidupan mereka, tempat tertinggi adalah gunung – tempat para dewa; kedua adalah tanah sebagai tempat menengah bagi manusia; dan terakhir adalah tempat terendah yaitu laut, sebagai tempat bagi spirit jahat atau setan. Konsep ini terlihat dalam kehidupan sehari-hari masyarakat Bali seperti upacara ritual, merancang rumah, layout kelompok rumah, layout dan pola desa.

Gambar 6: Penerjemahan secara fisik konsep Tri Angga dalam desain rumah (sumber: Budihardjo, 1991)



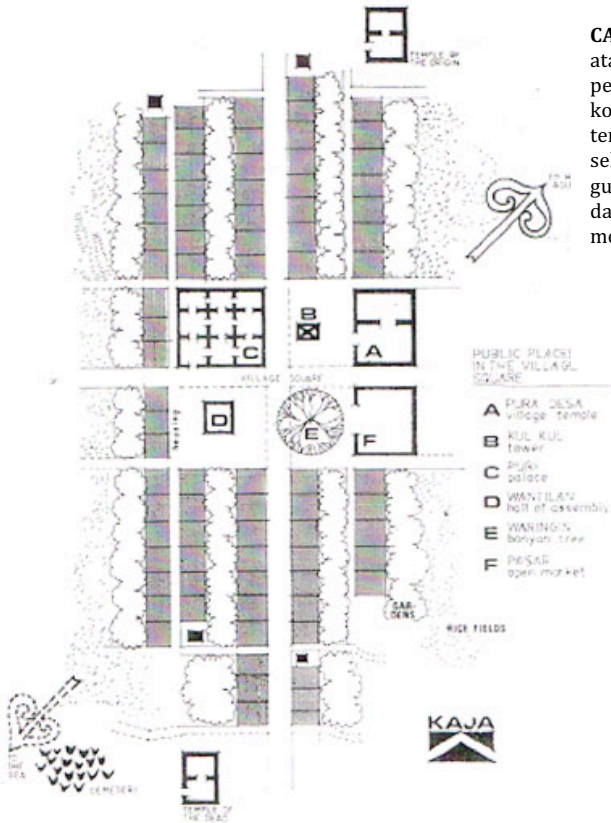
CATATAN: Dalam dilihat bahwa perencanaan kota dan desa serta disain pura, rumah dan bangunan lain selalu dihasilkan dalam pembagian setiap elemen dalam tiga bagian dengan garis aksis gunung – laut.

Gambar 7: Detail struktur yang didasari oleh konsep Tri Angga (sumber: Budihardjo, 1991)



CATATAN: Dalam aspek detail, konsep Tri Angga juga diterjemahkan, sebagai contoh bentuk struktur bangunan, dimana dipertimbangkan sebagai perpaduan dari tiga bagian: dasar (kaki), kolom atau dinding (tubuh utama), atap (kepala) dan bahkan masing-masing dari bagian tersebut terbagi lagi ke dalam tiga bagian yang lebih kecil.

Gambar 8: Bentuk tipikal desa di Bali
(sumber: Budihardjo, 1991)



CATATAN: Gambar di atas menunjukkan penerjemahan dari konsep Tri Angga dimana tempat yang suci (A) selalu berorientasi ke gunung Agung dan daerah kerja (D) selalu menghadap ke laut.

Desa Tenganan Pegeringsingan terdiri dari kelompok-kelompok keluarga, dimana masing-masing dilengkapi oleh dinding yang melingkupinya. Dinding-dinding tersebut melajur pada tiap sisi lahan melingkupi kelompok-kelompok bangunan rumah tersebut. Layout dari kelompok-kelompok rumah tersebut mengarah pada titik utama dari gunung ke laut.

Terdapat perbedaan yang paling jelas terlihat antara hunian dan bagian yang bukan sebagai hunian dari desa. Mengaplikasikan dari konsep filosofi Tri Angga dan Tri Hita Karana, maka kuburan diletakkan di sebelah Barat Daya, wilayah yang dianggap paling kotor, sementara itu pura diletakkan di tempat yang mengarah pada Gunung Agung, area paling suci, dan terakhir hunian diletakkan pada ruang diantara kedua wilayah tersebut.

KONSERVASI DAN PERKEMBANGAN DI DALAM AREA

Tenganan Pegeringsingan sebagai salah satu Area Konservasi di Bali telah ditunjuk sebagai daerah yang masih murni. Desa ini memiliki tradisi dan budaya yang asli, yang terdiri dari semua elemen dari cara hidup masyarakatnya dan upacara-upacara tradisional di dalam area.

Arsitektur tradisional Bali secara umum dan Desa Tenganan Pegeringsingan secara khusus memiliki karakter yang unik. Arsitektur tradisional di desa ini sangat sensitif untuk dipengaruhi oleh faktor eksternal secara langsung maupun tidak langsung. Saat ini, tourism adalah salah satu faktor eksternal yang secara langsung dapat mempengaruhi keaslian dari keunikan Tenganan. (Sulistyowati, 1999)

Keunikan dari cara hidup Desa Tenganan Pegeringsingan mendiskripsikan karakter yang unik dari arsitektur tradisional di dalam area. Kebutuhan dan permintaan dari tradisi mengharuskan masyarakat untuk membangun banunan tradisionalnya untuk berbagai acara tradisional seperti upacara tradisional. Dari waktu ke waktu, Desa ini memperlihatkan perkembangan yang cukup berarti, walaupun pada dasarnya area ini tertutup bagi tingkat lokal

oleh pemerintah lokal Bali dan peraturan desa yang disebut sebagai 'awig awig'.

Masalah yang muncul adalah, seberapa jauh usaha konservasi di Desa Tenganan Pegeringsingan ini dapat diaplikasikan oleh masyarakatnya dalam memelihara keberadaan lingkungan binaan (baik rumah tradisionalnya dan pola desanya) dari pengaruh faktor luar seperti tourism. Sebagai contoh di dalam desa ini, setiap kelompok rumah terdiri dari sejumlah bangunan rumah yang disebut sebagai: 'bale tengah, meten, paon, bale buga'. Bale buga adalah rumah dimana upacara ritual untuk Desa atau leluhur dilangsungkan. Saat ini, fungsi tersebut beralih-alih bergeser, sehingga masyarakat menggunakannya sebagai toko souvenir sebagai tempat usaha mereka dalam menarik turis. (Lihat gambar 9)

Kondisi saat ini di Tenganan menunjukkan bahwa preservasi berjalan lancar seperti yang diharapkan. Di desa ini tidak teralokasi sebuah hotel maupun toko souvenir yang formal, walaupun sebagian besar bale buga sudah berubah fungsi menjadi toko yang semi permanent. Krama Desa, atau kantor lurah, mengeluarkan peraturan tradisional yang dikenal dengan 'awig awig' untuk mengantisipasi dampak negative dari faktor eksternal khususnya dampak tourism.

*Gambar 9: Fungsi yang berubah dari Bale Buga menjadi Toko Souvenir
(sumber: Foto oleh Penulis, 1999)*



Informasi yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Kepala Desa (I Nengah Wartawan) dan masyarakat lokal Tenganan Pegeringsingan (I Wayan Komplit), memaparkan bahwa pada dasarnya masyarakat tidak menyukai adanya perubahan dari lingkungan binaan yang ada di dalam area. Masyarakat mempercayai bahwa perubahan dapat mempengaruhi keberadaan lingkungan binaan dan merusak keaslian dari tradisi dan budayanya. Selanjutnya, kondisi ini mungkin akan berdampak pada potensi desa untuk menarik turis baik domestic maupun internasional. (Wartawan, 1999; Komplit, 1999)

Untuk mengatasi masalah ini yang juga berkaitan dengan aspek ekonomi, budaya dan kepentingan konservasi, sebuah komite dibentuk yaitu Panitia Perumus Pelestarian Desa Adat

Tenganan Pegeringsingan yang pada awalnya pertemuan diadakan pada bulan April 1987. Pada bulan Mei 1987 (Sulistyowati, 1998), mereka merumuskan beberapa hal penting diantaranya adalah:

- a. Desa Tradisional Tenganan Pegeringsingan tidak mampu untuk menyediakan tempat yang khusus untuk mengalokasikan area tempat usaha (Toko Suvenir). Semua penjual harus menyediakan sendiri tempat mereka masing-masing di dalam rumahnya tanpa mengganggu dan mempengaruhi fungsi utama dari rumah mereka untuk upacara
- b. Setiap bangunan yang secara arsitektural dianggap tidak harmonis dengan lingkungan sekitarnya harus dimusnahkan dalam jangka waktu 6 bulan dan harus dikembalikan sesuai dengan pola tradisional yang sudah ada
- c. Beberapa peraturan mempertimbangkan pola kehidupan harus dikeluarkan untuk melestarikan Desa Tenganan Pegeringsingan, dan peraturan ini harus mencakup semua tipe bangunan pada setiap keluarga. Hal ini menjadi fungsi yang utama, berarti semua orang tidak mempunyai kemampuan untuk merubah peraturan ini.
- d. Masyarakat harus menyediakan bangunan utama untuk fungsi tradisi dan budaya dan untuk acara khusus seperti upacara tradisional
- e. Persetujuan dari Kepala Desa harus diperlihatkan bila penghuni/ pemilik rumah ingin merubah bangunan baik secara struktur maupun fasade.

Kepada Desa bersama dengan petugas lokal dari desa-desa tradisional di Permukiman Karangasem mengeluarkan hasil tersebut di atas menjadi - Keputusan

Desa Adat Tenganan Pegeringsingan No. 1/DA/1987 – pada bulan September 1987 tentang Konservasi Budaya dan Desa Tradisional Tenganan Pegeringsingan (Sulistiyowati, 1999).

Keputusan ini, selanjutnya menjadi acuan disain bagi Desa Tenganan Pegeringsingan untuk membantu mengatasi dilemma antara perkembangan tourism dan konservasi budaya. Di dalamnya berisi tentang peraturan teknis bangunan, system monitoring, pelaporan dan bahkan peraturan tentang waktu yang diperbolehkan untuk memperbaiki bangunan, dimana kesemuanya harus sesuai dengan prinsip-prinsip tradisional.

PENUTUP

Tenganan Pegeringsingan sebagai satu dari beberapa desa-desa tua di Bali, yang tidak terhindar dari pengaruh-pengaruh adanya kegiatan turisme di Bali, nampaknya masih dapat bertahan sampai saat ini. Banyaknya pendaatang-pendatang baik turis asing maupun domestik yang mempertanyakan keaslian dan kemampuan bertahannya Desa Tenganan, ternyata tidak berpengaruh terhadap kelangsungan kehidupan tradisional masyarakatnya.

Terlihat bahwa di Desa Tenganan Pegeringsingan seluruh bangunan-bangunannya menggunakan konsep arsitektur tradisional Bali. Hal ini menunjukkan bahwa pengaruh yang kuat dari luar tidak melunturkan kemurnian tradisi mereka. Pengaruh modernisasi dari luar mempunyai peranan yang cukup kuat di Bali, namun pada kasus Tenganan pengaruh tersebut berdampak hanya pada beberapa aspek. Pengaruh tersebut diantaranya adalah pemakaian material arsitektural

beberapa bangunan, seperti bangunan publik maupun fasade bangunan, perubahan fungsi rumah menjadi tempat usaha, adanya konsep pedestrianisasi dan juga perbaikan utilitas yang ada di dalam lingkungan Desa Tenganan Pegeringsingan. Beberapa pengaruh ini tentunya tidak berdampak pada perubahan kemurnian Desa Tenganan Pegeringsingan. Hal inilah yang menjadikan Tenganan Pegeringsingan tetap dikenal sebagai Desa Bali Aga yang terjaga keaslian dari segi kehidupan tradisi masyarakatnya maupun arsitektur tradisionalnya.

|SEBUAH PAPARAN MENGENAI MUNCULNYA KONSEP KONSERVASI|

Dipublikasikan dalam Jurnal Ilmiah Arsitektur NALARs
Universitas Muhammadiyah Jakarta
Volume 7 Edisi 1 Januari 2008

PENDAHULUAN

Saat ini isu mengenai masalah pelestarian dan perombakan bangunan-bangunan bersejarah di Indonesia umumnya, serta Jakarta dan kota-kota besar lain khususnya sedang marak dibicarakan. Dan rasanya isu ini juga tidak akan pernah habis untuk dibahas. Berbagai masalah yang diangkat pun beragam, dari mulai banyaknya bangunan-bangunan bersejarah yang terbengkalai, minimnya keprihatinan pemerintah daerah maupun pusat mengenai keberadaan bangunan-bangunan bersejarah tersebut, terbatasnya anggaran/ dana yang memang khusus diperuntukkan bagi keberlangsungan bangunan-bangunan tersebut sampai dengan masalah debat dan konflik berbagai pihak yang memang merasa peduli maupun yang merasa punya kepentingan dengan adanya bangunan-bangunan tersebut. Di lain pihak untuk menanggapi masalah-masalah tersebut, muncullah berbagai kelompok komunitas yang memang peduli dengan keberadaan bangunan-bangunan bersejarah yang memang juga merupakan warisan budaya bangsa kita.

Beberapa komunitas yang memang berusaha untuk memperjuangkan nasib bangunan-bangunan tersebut, terkadang harus tersendat karena adanya birokrasi. Hal inilah yang sangat memprihatinkan karena siapa lagi yang dapat menyelamatkan aset warisan budaya kita jika berbagai pihak yang seharusnya mempunyai kepentingan, tidak pernah memikirkannya. Sudah seharusnya semua pihak belajar banyak dari berbagai contoh kasus yang terjadi di berbagai belahan bumi ini. Sudah banyak juga artikel yang membahas tentang pelestarian bangunan-bangunan bersejarah di Singapura misalnya, yang melaksanakan proyek konservasi besar-besaran di beberapa tempat yang

memang dianggap bersejarah, seperti kawasan Clarke Quay dan Boat Quay. Contoh lain yang dapat digunakan sebagai acuan adalah negara Inggris, dimana di negara tersebut program pelestarian bangunan-bangunan bersejarah dilaksanakan secara terencana dan didukung oleh pemerintah baik lokal maupun pusat.

KONSEP KONSERVASI DI INGGRIS

Proyek pelestarian kota-kota tua dan bersejarah telah dimulai sejak awal 1966 di Inggris, yang bertujuan untuk mempelajari, menemukan serta menganalisa masalah-masalah yang timbul saat ini, berkaitan dengan perkembangan masa mendatang, kemudian mengaitkannya dengan konservasi jangka panjang serta perbaikan karakter lingkungan dari kota-kota tua dan bersejarah di Inggris. Pada dasarnya masalah-masalah tersebut terlihat di semua kota di Inggris baik kota bersejarah maupun bukan, tetapi dapat dirasakan bahwa masalah yang paling inti dimana akan menjadi hal yang signifikan adalah nilai-nilai sejarah yang harus tetap menjadi fokus utama.

Di Inggris, daerah konservasi yang telah diperkenalkan oleh *1967 Civic Amenities Act* dapat didefinisikan sebagai daerah yang memiliki karakter arsitektural yang khusus dan memiliki kepentingan sejarah, selain itu juga memiliki penampilan dan karakter yang menggugah untuk dilestarikan ataupun diperbaiki.

Salah satu masalah yang sering dihadapi oleh komunitas bangunan bersejarah adalah tekanan ekonomi, dimana mereka merasa perlu menemukan cara untuk memfungsikan kembali bangunan-bangunan tua. Masalah ini juga ditemukan

di negara kita, terbatasnya anggaran/ dana yang digulirkan oleh pemerintah daerah maupun pemerintah pusat, hampir selalu menjadi masalah utama dalam proyek pelestarian di Indonesia. Oleh karenanya sudah seharusnya para pihak yang memang berkepentingan dengan masalah tersebut, harus aktif untuk mencari berbagai dana hibah yang digulirkan oleh berbagai negara yang peduli dengan masalah konservasi. Masalah tekanan ekonomi ini tentu saja pada akhirnya akan melibatkan dan berpengaruh banyak juga pada tata ruang kotanya. Pelestarian daerah bersejarah ataupun peninggalan arsitektur bersejarah harus dapat bersaing dengan perubahan yang ada dari waktu ke waktu.

Pelestarian ini merupakan suatu proyek dengan kegiatan yang meliputi seluruh komposisi fisik dari area bersejarah, termasuk di dalamnya faktor ukuran dan proporsi dari bangunan eksisting maupun yang diusulkan, kesepadannya, garis atap serta detail-detail di dalamnya. Sejak dicanangkannya beberapa daerah konservasi di Inggris untuk menyakinkan akan keberadaan bangunan bersejarah tersebut, yang perlu untuk dilestarikan maupun diperbaiki, maka kota-kota tua itu juga akan direstrukturisasi sejalan dengan perkembangan penduduk.

Tentu saja hal tersebut akan berpengaruh pada kepentingan akan nilai-nilai sejarah serta fungsi baru arsitekturalnya. Bukti-buktinya banyak ditemukan pada peninggalan Perang Dunia II. Kota-kota di Inggris mengalami perubahan dan diharuskan untuk memberikan kepuasan serta kenyamanan bagi penduduk di dalamnya. Masyarakat banyak yang mengajukan protes mengenai hilang dan turunnya kualitas bangunan yang ada saat itu. Mereka menginginkan adanya konservasi bagi bangunan-bangunan tersebut sehingga dapat

dilestarikan serta menyelamatkannya terutama yang berkaitan dengan aspek arsitektural dan fungsional sebuah bangunan. Hal ini merupakan salah satu pembelajaran bagi bangsa kita, kita dapat menarik sebuah pelajaran berharga dalam menghargai sebuah nilai bangunan bersejarah.

Sebelum kegiatan pelestarian marak dibicarakan, sudah selayaknya diselenggarakan sebuah pemahaman bagi masyarakat/ komunitas yang bermukim di sekitar kawasan bersejarah tersebut, akan arti sebuah konsep konservasi atau pelestarian. Dengan adanya pemahaman oleh masyarakat tersebut, maka diharapkan dukungan masyarakat akan menjadi nilai tambah dan juga kekuatan bagi para pihak yang memperjuangkan kelestarian bangunan-bangunan bersejarah.

Konsep konservasi itu sendiri pada hakekatnya dapat diaplikasikan tidak hanya pada sebuah bangunan tetapi juga pada lingkup taman kota atau ruang terbuka, monumen atau tugu bersejarah serta seluruh lingkup kota bersejarah. Hal ini tentu saja bukan ditujukan untuk kepentingan individu saja, namun pada akhirnya akan menjadi sebuah kebanggaan bagi kota bersangkutan, ataupun menjadi nilai lebih dari sebuah emosi yang menyenangkan. Pada akhirnya dapat dikatakan di sini bahwa konservasi secara ideal dapat mengilhami orang untuk lebih mengenal serta menghargai nilai-nilai sejarah dari kota yang mereka miliki. Selain itu juga hal tersebut dapat meningkatkan kenyamanan hidup masyarakat yang tinggal di dalamnya.



Gambar 1: *Tea Factory* di Liverpool yang mengalami proses pengalihan fungsi, dari pabrik teh kemudian direnovasi oleh salah satu program English Partnership menjadi bangunan komersial.



Gambar 2: *Concert Hall* di Liverpool City Center, yang sebelumnya merupakan bangunan permukiman kumuh, kemudian disulap oleh Urban Splash salah satu konsultan yang menggulirkan program konservasi di Inggris, menjadi bangunan komersial paling dicari oleh anak-anak muda yaitu *café* dan *bar*

PENGENALAN KONSEP

Konsep konservasi yang awalnya muncul di Inggris, dikenalkan pada tahun 1967 yaitu tepatnya dengan dikeluarkannya *the 1967 Civic Amenities Act*. Di dalam peraturan tentang konservasi ini disebutkan bahwa pemerintah lokal harus menentukan bagian dari area masing-masing yang termasuk dalam area dengan arsitektural khusus maupun mempunyai nilai sejarah, ataupun area yang mempunyai karakter dan penampilan tertentu sehingga memberikan ciri khas suatu daerah. Area-area yang ditentukan oleh pemerintah lokal tersebutlah yang harus dilestarikan maupun ditingkatkan kualitasnya, sehingga dapat menjadi sebuah *point of interest* suatu daerah/ kota.

Di Inggris sendiri, pemerintah lokal bekerja sama dengan pemerintah pusat untuk melaksanakan program pelestarian ini. Pada awalnya seluruh kegiatan yang berkaitan dengan program pelestarian bangunan ditangani oleh pemerintah pusat yang kemudian digulirkan pada setiap pemerintah lokal di seluruh kota di Inggris. Namun sejalan dengan berkembangnya program, maka pemerintah pusat mengalihkan seluruh program pada pemerintah lokal. Hal ini mempunyai dampak positif dan negatifnya. Positif bila dilihat dari pemilihan area dan pengenalan karakter setiap kota yang berbeda-beda. Bagaimanapun juga pemerintah lokal akan lebih mengenal karakter maupun kepentingan dari setiap kota, daripada pemerintah pusat. Sementara itu, negatif bila dilihat aspek dana, dimana anggaran untuk program konservasi ini tidak lagi digulirkan oleh pemerintah pusat. Pemerintah lokal pada setiap kota diharuskan untuk

mencari dana baik dari pihak swasta maupun dari institusi-institusi yang terkait, bagi kelangsungan program tersebut.

Dari sejak awal diperkenalkannya konsep konservasi sudah muncul berbagai komentar maupun pendapat dari berbagai pihak yang mendukung maupun menolak adanya konservasi. Kekuatan untuk mengenalkan sebuah energi baru dalam pelestarian daerah penting arsitektural maupun bangunan bersejarah pada elemen-elemen kota datang dari perkembangan masyarakat yang terasa tidak lagi nyaman dengan adanya pembangunan kembali yang relatif sangat pesat setelah perang. Selain itu berbagai pembangunan baru juga mulai bermunculan di berbagai sudut kota. Hal inilah yang menjadi kekhawatiran baik dari pemerintah pusat maupun pemerintah lokal. Kekhawatiran juga muncul karena adanya kondisi moral yang ada. Masyarakat luas banyak yang belum paham akan konsep konservasi yang seutuhnya.

Dengan adanya kondisi seperti ini, maka gaya arsitektural modernisasi yang memang saat itu sedang berkembang dan sangat dominan sedikit banyak diterima oleh masyarakat Inggris. Di lain pihak tradisi lama maupun keberadaan karakter dari setiap kota secara tidak langsung menolak munculnya gaya arsitektural modern ini. Berbagai pro dan kontra ini terus berlangsung hingga perkembangan pertengahan.

PERKEMBANGAN KONSEP

Berbagai friksi yang terjadi di dalam sistem pemerintah Inggris tidak menyebabkan program konservasi berhenti sampai di situ saja. Segala usaha yang dilakukan oleh pemerintah terutama pemerintah lokal mengajak seluruh

masyarakat untuk lebih mengenal arti pentingnya sebuah kegiatan pelestarian bangunan. Dengan adanya usaha tersebut, maka berbagai kota pun menggulirkan berbagai program sesuai dengan dana yang diperolehnya. Proposal untuk kegiatan pelestarian diajukan pada beberapa pihak swasta dan institusi yang berkaitan dengan program pelestarian seperti misalnya *English Heritage* dan *English Partnership*. Dari dana yang diperoleh dari dua institusi itu, maka program konservasi tetap dapat berlangsung. Pemberian dana tersebut juga disesuaikan dengan karakter dari masing-masing kota, karena bagaimanapun juga kedua institusi tersebut mempunyai kepentingan bagi peningkatan perekonomian daerah maupun pusat.

Kota Chester dipilih sebagai salah satu studi kasus yang mewakili karakter sebuah pusat perbelanjaan. Kota Chester yang dikenal sebagai kota hitam putihnya tersebut memang sudah ditunjuk sebagai salah satu proyek percontohan pada tahun 1966. Dengan membuat sebuah konsep pedestrianisasi, maka seluruh permukaan jalan di sepanjang pertokoan dirubah dengan perkerasan yang diperuntukkan bagi para pejalan kaki. Hanya ada sedikit lahan saja yang dapat dilalui oleh kendaraan, karena memang pusat perbelanjaan tersebut tertutup bagi lalu lalanganya kendaraan baik beroda dua maupun beroda empat. Selain itu, Chester yang terkenal dengan konsep *row*-nya juga mencoba untuk menguatkan konsep tersebut dengan tetap menjaga karakter dari setiap bangunan. Bangunan-bangunan pada pusat perbelanjaan tersebut direnovasi dan ditingkatkan kualitasnya sehingga tidak mengurangi nilai sejarah maupun keaslian dari setiap bangunan.

Lain halnya dengan Kasus Kota Liverpool, yang mewakili karakter sebuah kawasan perkantoran. Pada area ini

program konservasi digalakkan untuk melestarikan bangunan-bangunan kuno yang berjajar di sepanjang jalan Duke Street. Beberapa bangunan terlihat masih kosong, sehingga terkesan terbengkalai. Tugas pemerintah lokal Liverpool-lah yang harus mencari solusi permasalahan tersebut sehingga bangunan-bangunan tersebut masih tetap berfungsi sebagaimana mestinya.

Salah satu permasalahan yang paling mendasar pada program pelestarian ini selain masalah dana adalah masalah yang dikaitkan dengan manajemen dan kebijakan. Manajemen bangunan selama ini menjadi dominan, karena dikaitkan juga dengan masalah dana. Dengan rendahnya anggaran maupun dana yang diperoleh pemerintah lokal untuk melaksanakan program konservasi, maka manajemen bangunan tersebut juga akan tersendat. Saat ini manajemen bangunan dipegang oleh swasta dimana dana masih menggunakan dana yang dialokasikan oleh pemerintah lokal.

Untuk menghindari adanya bangunan-bangunan yang terbengkalai karena macetnya dana untuk program konservasi, maka pemerintah lokal mengalokasikan dana salah satunya untuk melaksanakan konsep konversi bangunan. Yang dimaksud disini adalah untuk merubah fungsi sebuah bangunan tua menjadi fungsi lain tanpa harus merubah karakter maupun *facade* bangunan tersebut. Sebagai contoh di Liverpool, banyak sekali bangunan tua bekas perkantoran yang tidak lagi dapat dijual sebagai tempat perkantoran, sehingga interior bangunan dirubah total untuk menjadi fungsi yang lain seperti misalnya kafe atau restoran. Ada juga sebuah bekas gudang yang dirubah interiornya dan dirubah fungsinya sebagai kantor konsultan arsitektur dan interior. Dalam hal ini konsultan Urban Splash

yang banyak bergerak pada program konservasi, sangat berperan banyak. Pusat kota Liverpool seolah-olah disulap menjadi lebih cerah dan menjanjikan bagi datangnya para turis baik domestik maupun luar.

PENUTUP

Dari uraian tersebut di atas, dapat dipahami di sini bahwa sebuah konsep konservasi dapat dilaksanakan pemerintah bila sedikit banyak masyarakat penggunanya itu sendiri sudah memahami arti konsep konservasi. Belajar dari kasus di kota-kota di Inggris, dapat diambil beberapa konsep yang kiranya bisa ditiru oleh pemerintah kita maupun pihak terkait lainnya dalam program pelestarian bangunan-bangunan kuno/ bersejarah. Kita seharusnya menyadari bahwa negara kita mempunyai banyak sekali peninggalan bersejarah yang mempunyai karakter dan nilai tak terhingga.

Namun sekali lagi, masalah dana adalah hal paling dominan, karena memang pelaksanaan konservasi di negara kita ini tersendat oleh dana dan anggaran yang dialokasikan khusus. Banyak sekali bangunan-bangunan tua yang terbengkalai tanpa harus tahu bagaimana pemeliharaannya. Mungkin konsep konversi dapat diterapkan pada kasus seperti ini. Beberapa bangunan tua dapat juga dialihfungsikan sehingga dapat berfungsi kembali tanpa menghilangkan karakter bangunan bersejarah tersebut.

halaman ini sengaja dikosongkan

#02
TENTANG
PERENCANAAN

:: an application of GIS in design and planning::

:: how extend to which the sustainable development is being addressed by new techniques and practices in planning::

:: the control system in development and planning process::

:: can planning be justified as intervention designed to deal with land and building market imperfections?::

**|AN APPLICATION OF
GEOGRAPHIC INFORMATION
SYSTEM IN DESIGN AND
PLANNING|**

Dipublikasikan dalam Jurnal Ilmiah Arsitektur NALARs
Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta
Volume 1 Edisi 1 Januari 2002

ABSTRAK Geographic Information Systems (GIS) merupakan salah satu teknologi yang dapat digunakan untuk penelitian ilmiah, manajemen sumber daya alam dan perencanaan pengembangan. Dalam perencanaan dan pengembangan suatu wilayah, GIS ditemukan sebagai teknologi yang sangat membantu dalam pemecahan berbagai masalah yang berkaitan dalam masalah perencanaan. Sebagai contoh GIS dapat membantu emergency planner dengan mudah untuk mendapatkan respon yang darurat pada saat terjadi bencana alam, atau GIS dapat juga digunakan untuk mengidentifikasi kondisi tanah yang memerlukan perlindungan dari polusi. Dalam situasi yang mendesak, GIS merupakan sistem komputer yang mampu untuk menyimpan data, memanipulasi dan juga mendisplay informasi geografis seperti halnya mengidentifikasi data dan informasi sesuai dengan lokasi yang bersangkutan. Hal yang spesifik mengenai GIS adalah data-data dan peta-peta yang disimpan merupakan hal yang mungkin untuk memberikan analisa yang kompleks. GIS itu sendiri mempunyai fungsi diantaranya sebagai information retrieval; topological modelling; networks; overlay; data output. Dan sampai saat ini, aplikasi penggunaan GIS sudah memasuki berbagai disiplin ilmu diantaranya arsitektur dan perencanaan. Dalam kedua disiplin ilmu ini, GIS dapat diaplikasikan untuk pembuatan peta, pemilihan site atau lokasi lahan, respon darurat dalam perencanaan, dan pengidentifikasian dampak-dampak pada lingkungan.

INTRODUCTION

This essay is attempted to stimulate and discuss about the advantages and disadvantages of adopting a GIS - based approach in addressing the research topic. And will assume the involvement of the use of a proprietary system, such as Arc/ Info or ArcView. Finally, this essay will be concluded by identifying the three most important benefits which gained from use of GIS (ArcView or ArcInfo)- based approach.

Geographic Information Systems (GIS) have the capability to handle and stimulate the necessary economic, environmental and political constraints. They can play an important role as a decision support tool regarding optimum potential site locations.

Baban defined there three relevant capabilities of GIS which extract from Guptill, 1989: (Baban: 1998, p.142)

- maintenance of data, i.e.: storage and versatile data structures
- manipulation of data to extract necessary information, i.e.: combining mapped attributes, calculating distances, travel time and generating statistics
- the utilization of gathered information in the decision-making process, i.e.: simulating various management scenarios and determining the appropriateness of land for specific types of development and utilization

ArcView as one of GIS' tools is a mapping software tool that provides geographic information/ data which allows to be explored, analyzed, queried and visualized.

Generally, GIS and overlay operations can assist with a substantive part of planning activities involving land-based spatial analysis and modeling. And in particular, GIS can

address area monitoring; regional potential and feasibility analysis; growth monitoring; land parcel mapping; permit tracking; land use zoning; plan presentation; plan evaluation; and generation of alternative plans, site selection studies, land suitability analysis and environmental impact assessment.

As mention above about the purpose of this essay, from the general and particular function of GIS as well, this essay will discuss which one of those benefit will use and appropriate with the case study of research.

CASE STUDY

The topic chosen is one of the research topics of Planning Project 2 course about Conservation and Economic Development, which undertook in last semester. This project will be used as a case study in using of the Geographic Information System as approach to fully hand the issues in the research.

Before this essay discuss forward about the benefit of GIS in relation to research approach, first of all, this section will define the aims and objective of the research which will help to extract the adopting the GIS' approach.

The research study has been conducted with the following objective:

Does the designation of central urban areas as a Conservation Area have a negative effect on commercial development within it?

And in order to address the above objective, it was decided that two separate areas should be employed which are an office quarter in Liverpool City Centre and retail area in Chester City Centre. To fulfill the objective, five separate aims have been administered:

Five aims to which gain in the research:

- ❑ to gain an appreciation of the physical environment and the level of commercial activity within the two case study areas prior to designation
- ❑ to gain an understanding of the purpose of designation in two areas
- ❑ to examine the changes in the physical and commercial environments since designation
- ❑ *to determine the degree to which external factors have influenced commercial activity within areas under consideration; and*
- ❑ *to gauge the influence of designation on commercial development in Conservation Areas*

Unfortunately, not all of the aims could be implemented by GIS approaches, thus the next section will address the approaches to exercise the research.

The areas of two case studies are as follow:

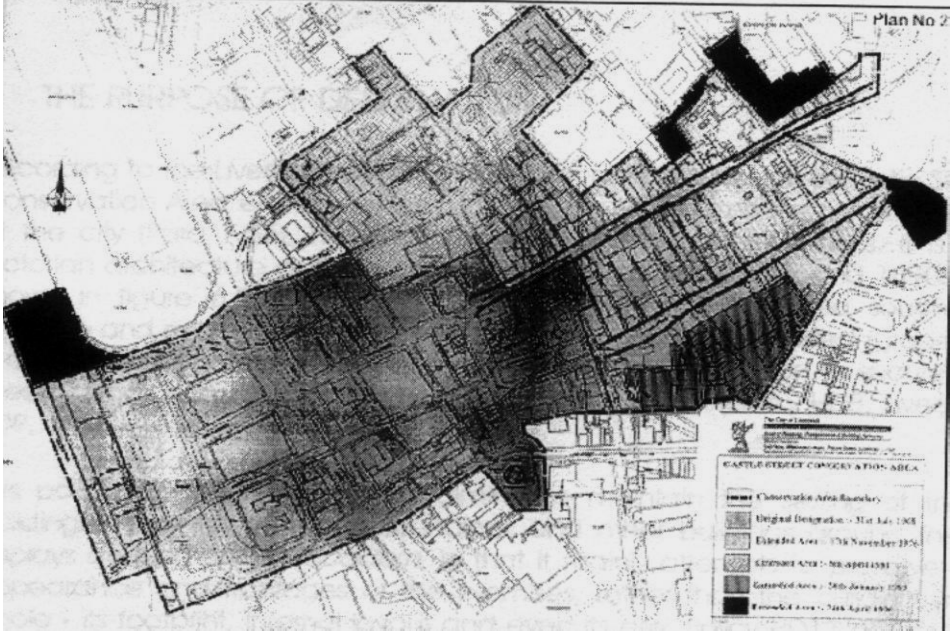
Liverpool Case Study - Office Quarter

The two street selected for analysis in Liverpool City Centre, Dale Street and Victoria Street, lie within the Castle Street Conservation Area, which in a much reduced form, was originally designated on 31st July 1968. This Conservation Area has subsequently been extended four times, with the first extension bringing Dale Street and Victoria Street within its boundaries on 17th November 1976 (see figure 1).

Problems adapting older buildings for modern, computer oriented office uses will inevitably be a disincentive for modern businesses to locate in such area which more accessible out-of-town sites. This approach could be defined by using GIS approach to which identify and hunting for new location in conservation area with considering the restrictions of conservation areas.

A survey of the number of vacant premises and premises to let gives the result which shows that Victoria Street is suffering more than Dale Street, as quarter of its premises. This survey could be defined by using GIS approach as well to define the number of those premises.

Figure 1: Ordnance Survey Plan of Liverpool



Chester Case Study - Retails Area

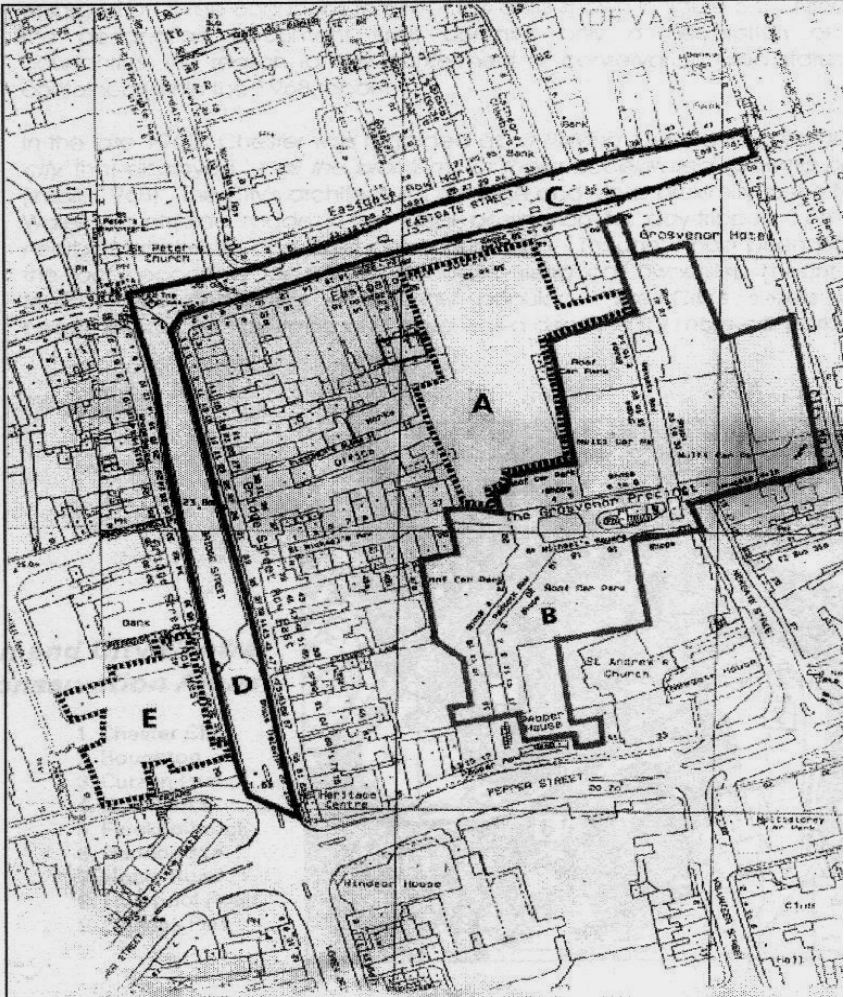
Chester is what has traditionally been regarded as a 'historic' city. The rich architectural and historical heritage of Chester made it an ideal candidate for the testing of conservation policies. The two street chosen for analysis are Bridge Street and Eastgate Street (see figure 2). Both are located within central shopping area and City Centre Conservation Area. Medieval rows are found along the sides of the two street and the majority of buildings date from the Victorian or Georgian periods, although there are a number of twentieth century developments.

In the late 1960s Chester was regarded as 'a thriving tourist and commercial city' that displayed '**....all the problems of these accelerated 'growing pains'**' (Insall: 1968)

The city architectural heritage and close proximity to the North Wales countryside made it the ideal destination for day-trippers from the nearby Manchester and Liverpool conurbation. Though it had been part of the local economy for several decades, rising car ownership meant that tourism was becoming increasingly popular. This condition could be define by using GIS approach to which identify the flow of tourist and visitors who come every year within conservation area.

The City's street were becoming choked by traffic and there was a demand for more car parking.

Figure 2: Ordnance Survey Plan of Chester-Study Area: A. Browns, B. Grosvenor Precinct, C. Eastgate Street, D. Bridge Street, and E. Owen Owen



APPROACHES

Baban Found that GIS uses can be classified into 4 areas: inventory; modeling; land suitability mapping and a possible solution.

The appropriate approach in GIS to which relate to the case study about conservation and economic development in inner areas, is inventory approach. This approach is the collection of base-line data and their subsequent storage in a GIS, for monitoring and management purpose. (Baban: 1998) For example is the store data on conservation areas and abstraction licenses for individual 'reaches' within catchments and sub catchments (Annand: 1991)

To see the development either of commercial (retails) areas and office quarter in inner cities, the GIS approach can be used by using the land suitability mapping which has a function as a technique that can be used to find the optimal location for any development action given a set of goals and other criteria.

Several researcher (Lyle & Stutz:1983) have developed computerized land suitability mapping criteria, based on combining a numbers of maps containing environmental, social and economic data that relate to each constraint, using either a weighted overlay process of Boolean logic functions. The final output is computerized map showing the most and least suitable locations for the development action.

Defining Designation Area Within Case Study

Before all process of analyze and research begins, first of all, in this research will need to define the location of designation

area to which chosen as 'Conservation Area'. In this context, they will be Liverpool Office Quarter in Castle Street Conservation Area and Chester Retails Area in City Centre Conservation Area.

In the term to address those available case studies, GIS will approach the research by defining the designation area of conservation. This stage will use ArcView. These approach will produce the conservation zones within case studies (see figure 3)

Those above approach can be shown in the following diagram/ flow chart in figure 3, which describes the relation and networking of the approach by using GIS to implement the research, by defining the designation area of conservation within city centres.. (Adapted from Heywood, etal: 1998)

Identifying Commercial Activities and The Location of Commercial Area

ArcInfo as one of Geographic Information System might be useful in this approach, to identify the existing commercial activities (retails and office) in city centers, (see figure 4). A typical database created by ArcInfo contains record with and without spatial characteristic, for example, the position of retails within area, and the ownership, occupancy and value of those retails. ArcInfo differs from an ordinary relational database since the spatial characteristic can be used in analyzing the stored data and information, for example, to find how may retails in conservation area within study area (City Centre Area). Also, ArcInfo has capability to input map features and for the manipulation and display of these features.

In the context of the available case study, this approach can be helpful to define the location of the offices/ retails, ownership, occupancy, and their values within case studies. This approach also can help to define a number of the vacant premises and premises to let to which explore the commercial and economic development within conservation area as an impact of designation.

Defining Significance External Factors

The economic development within case study area, not just push from conservation action since designation, but also there are some external factors which affect the development of commercial activities within area. According to field survey available, there are factors from tourist and visitors which make the car parking demand increase. Another factor is the increasing population within area could make the demand of car parking, open spaces, and retails increase as well.

The GIS approach of this research could be implemented by identifying and defining the number of tourists and population within in area to visit and do activities to which support the commercial activities within designation areas.

Exploring Economic Development

The approach of the research by using GIS could be start as well by analyzing and collecting data about economic development within area case studies which relate to commercial activities within it. This approach could address with exploring data of income within area per year each retails or data of occupancy and vacancy rate premises of

office and retails. By exploring this approach, hopefully this research will define the economic development as an impact of designation of conservation.

Figure 3: Using GIS to identify conservation zones in Case Studies

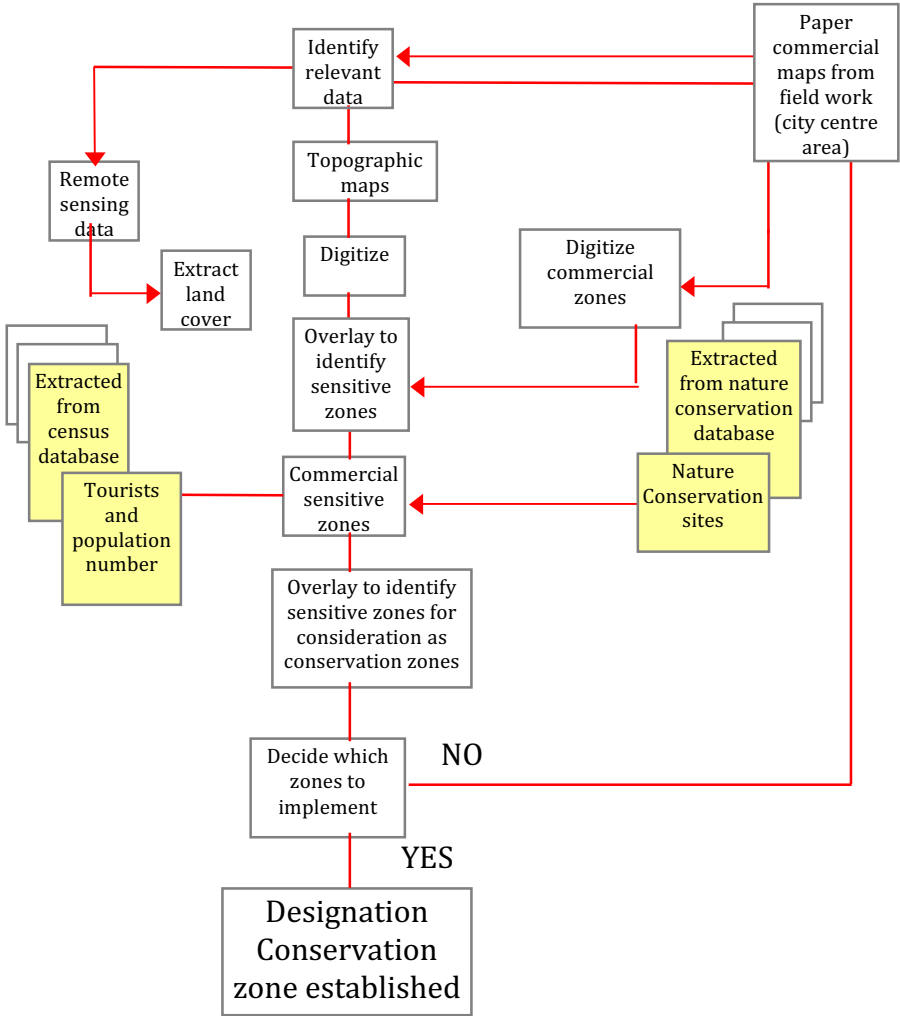
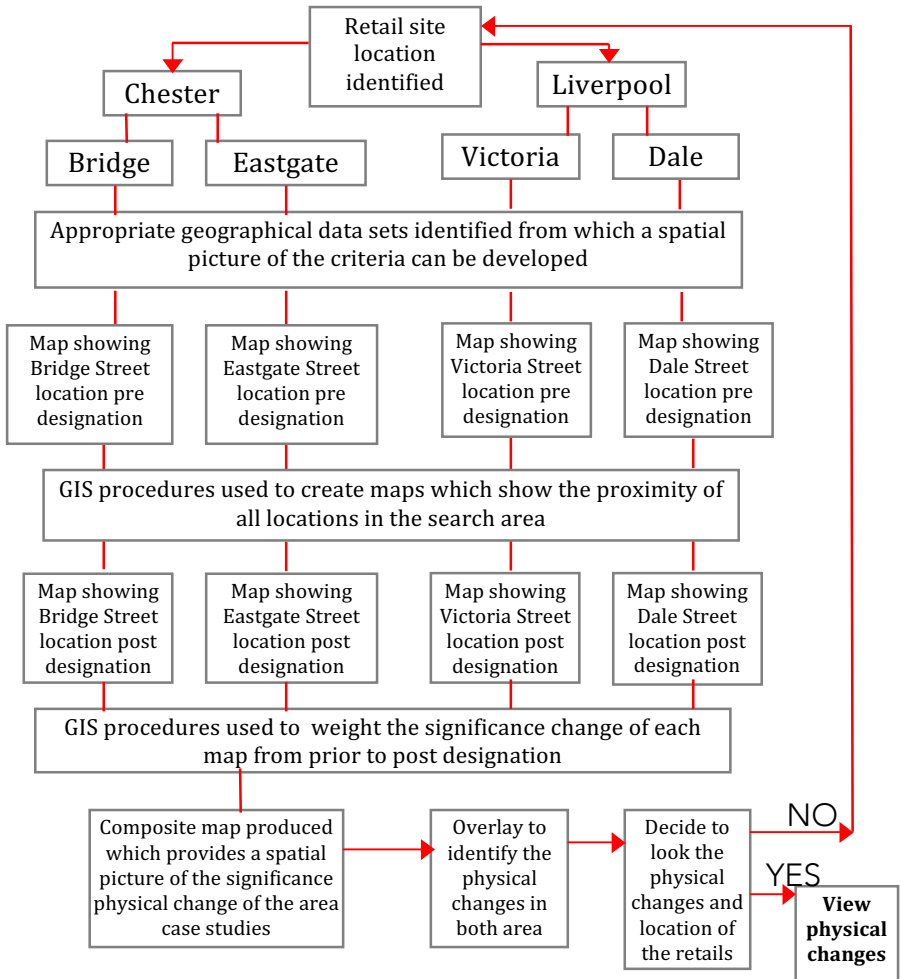


Figure 4: Using GIS to identify retail locations and the development within area of case studies



All those above approaches will address and exercise to fully hand the issues and aims of the research about the impact of designation area to commercial development within case study's areas.

CONCLUSION

Finally as conclusion, it can be concluded, that by using GIS approach to solve the issues in case study, is economical and practical. The main objective and several aims could be solved by using GIS approach.

There are most important benefits gained from use of a GIS-based approach, as follow:

- ❑ GIS have capabilities to manage and analyze the volume of diverse multidisciplinary data needed in the application, in this context GIS have capabilities to analyze and provide data and information about tourists', visitors' and population's flow within study areas which involve in this research.
- ❑ GIS have functionality to perform 'what if' scenarios which can be used either to evaluate the effects of different planning policies and to select the most suitable, or to find the optimum landfill site amongst a number of potential sites for development purpose, which is in commercial quarter city centers.
- ❑ GIS have ability to be used for 'modeling impacts' of proposed, operational and abundant sites and suggesting modifications to minimize impact
- ❑ GIS have ability to identify designation study areas of conservation which are protected and managed within city centre.

- ❑ GIS have ability to identify location of commercial activities within study areas of conservation and also could define the occupancy, ownership, vacant premises and premises to let within study area

**| HOW EXTEND TO WHICH THE
SUSTAINABLE DEVELOPMENT IS
BEING ADDRESSED BY NEW
TECHNIQUES AND PRACTICES
IN PLANNING |**

Dipublikasikan dalam Jurnal Ilmiah Arsitektur NALARs
Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta
Volume 3 Edisi 1 Januari 2004

ABSTRAK Tulisan ini akan membahas bagaimana sistem perencanaan yang ada di Inggris dapat menanggapi kebutuhan di lapangan. Berbagai peraturan maupun acuan dalam sistem perencanaan ikut andil dalam mengontrol berjalannya perencanaan di Inggris. Pembahasan ini dapat menjadi masukan maupun studi perbandingan bagi sistem perencanaan yang ada di negara lain. Walaupun sesungguhnya beberapa sistem kontrol perencanaan yang ada di Inggris masih banyak kekurangannya, namun berbagai usaha dari pemerintah pusat Inggris maupun pemerintah lokal dilakukan dalam peningkatan kualitas dari sistem tersebut. Penjabaran dari diskusi juga akan mengarah pada pengaruh kontrol disain, acuan serta perangkat kontrol lainnya dalam sistem perencanaan. Pada akhir tulisan akan diberikan suatu rekomendasi dan usulan dari penulis mengenai kekurangan maupun kelemahan dari sistem yang ada.

‘The only real way to design sustainable cities is by being able to affect both the macro and the micro levels of the town simultaneously’

Guy Battle

INTRODUCTION

‘Human principally have capability to create sustainable development, which guarantee the human needs for today without exception for next generation in the future time to fully all their needs of natural resources.’

Stockholm – Sweden, WCED: 1984

The land-use planning system is now considered by the British government as one of the main arenas within which its Sustainable Development Strategy is to be achieved. (DoE, 1993). On the other hand the planning system itself has traditionally been concerned with issues of environmental protection and quality.

This overview paper will evaluate about the implementation of appraisal techniques and practices in relation to address the sustainable development in planning system. Firstly, the conception of sustainable development will be touched on and continued with the relation between sustainable development and planning system. According to the topic, the next section, will discuss and review the techniques' and practices' appraisal in addressing sustainable development in planning system. And finally it will be concluded with an overview about the extent to which sustainable development will be addressed with new techniques and practices in planning.

CURRENT CONDITION OF PLANNING AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT

It cannot be argued that planning and sustainable development have a rigid relationship. To achieve sustainable development, planners should be think about the quality of the existing environment and built environment. Thus, hopefully, in developing sustainable planning, they could improve and enhance the quality of the built environment itself. This section will discuss the relationship

between planning and the concept of sustainable development.

Towards Sustainability

‘Sustainability development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs’

Brundtland, 1987

From the above definitive statement, it contains within it three principal concepts: (Blowers, p5, 1993 and Hewitt, p.282, 1992).

‘Development’: a qualitative concept incorporating notions of improvement and progress and including cultural and social, as well as economic, dimensions.

‘Needs’: in particular those of the world’s poor, to which over-riding priority should be given – the issues of the distribution of resources for better life.

‘Limitations’: imposed by the state of technology and social organizations, on the environment’s ability to meet present and future needs.

The concept of Towards Sustainability which is adopted from Commission of the EC, 1993, goes beyond the emphases in previous EC environmental action programmes which integrated with built environment, and also calls for progress on integrating sustainable development into all areas whether urban or rural or policy-making.

Current Planning Issues

Local authorities should focus new development on the most accessible areas which are mostly in rural areas. Lesser amounts of development should be concentrated on those smaller villages which have basic services, to support their continued viability.

On the other hand, planners as one of party who are involved in creating sustainable development, should ensure larger scale attractions are developed only where the impacts are acceptable. To succeed in creating this aim of sustainable development, local planning authorities will need to develop their understanding of local needs which are assessed by involving all the sectors such as economic, social and environmental.

Authorities will need as well to consider whether of not to undertake a local landscape assessment in preparing design guide for locality which is sustainable in all sectors and acceptable environmentally. This process also will involve the assessment of the main policies, plans and programmes within the area.

In the preparing plans, estimates should be produced at a local, county and regional level of scope for development on previously developed sites. Based on this assessment, regional and local targets for the development of the proposed sites can then be set.

Sustainable as a New Focus for Planning

As the first step to involve the conception of sustainability, Britain played 'a leading role' in the development of towards sustainability, by establishing the 'Sustainable Development: The UK Strategy' in 1994. (Reid, 1995).

This document consists a paper which functions as a position paper in which a more detailed and ambitious policy can be built. From this context, in addressing the concept of sustainable development, either local or central government need to evaluate and review the existing policies, plans and programmes by using the existing or new appraisal techniques and practices. This topic will be touched on in the next section about the reviewing and evaluating appraisal techniques and practices to address the sustainable development in planning.

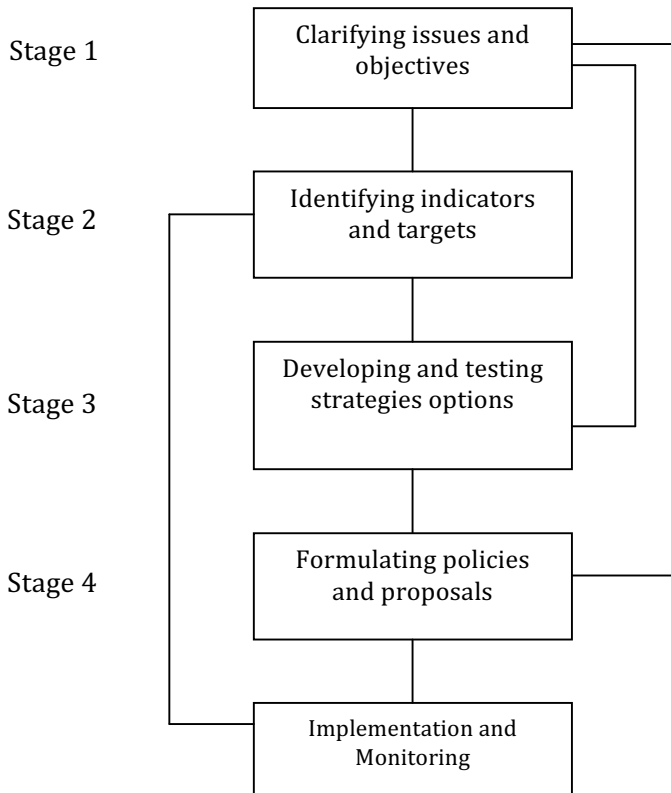
In figure 1, it shows the suggested approach which could be addressed to integrating sustainable development into a development plan preparation before the planning process is began.

Meanwhile, the British government's latest policy guidance (DoE, 1992, PPG 12: Development Plans and Regional Planning Guidance) has established sustainability as a consideration for town and country planners at all levels of government - district, county and national. Energy generation and renewable energy are listed as key topics for consideration in strategic planning policy.

'The sum total of decisions in the planning field as elsewhere should not deny future generations the best of today's environment.'

DoE, 1992, PPG 12

Figure 1: 'suggested approach to integrating sustainable development into development plan preparation' (DETR, 1998)



THE TECHNIQUES AND PRACTICES IN ADDRESSING SUSTAINABLE DEVELOPMENT

The Techniques Review

In this section, it will be discussed about the appraisal techniques in addressing sustainable development in relation to planning. There are some techniques which have function as a control, monitor and screen to achieve sustainable development by reviewing and evaluating the existing policies, plans and programmes to create the new ones which have better in quality.

Practice guide for sustainable development

Local planning authorities wondering with how to create the new towns of tomorrow and achieve the concept of sustainability. This context will be approached after the DETR established new practice guide about 'Planning for Sustainable Development: Towards Better Practice'. This practice guide is one of a techniques for helping to shape development plans and determining applications, and also point the way for the kind of settlements the Government will look kindly on.

There are some 'Practice Guide' as well which relate to the sustainable development and planning. For instance, there is guidance on how to integrate sustainable development principles which will inevitably repeat to some extent existing guidance on development plan preparation – 'Development Plans: A Good Practice Guide' (DoE 1992). How to carry forward several of the appraisal techniques in planning to address the sustainable development, can be

seen in the 'Environmental Appraisal of Development Plans: A Good Practice Guide' (DoE 1993).

Environmental Impact Assessment

'A techniques for drawing together, in a systematic way, expert quantitative and qualitative assessment of a project's environmental effects, and presenting the results in a way which enables the importance of the predicted effects, and the scope for modifying or mitigating them, to be properly evaluated by the relevant decision making body before a decision is made'

DoE, Circular 15, 1988

Environmental Impact Assessment (EIA/EA) is an integral component of the planning process. The purpose of EA is to ensure that the environmental effects of a proposed development are fully considered, together with the economic or social benefits of the development. In its intervention, EA should inform the development control process and lead to improve decision making, not only by assisting in making the decision as to whether or not a development should be permitted, but in facilitating the preparation of conditions and legal agreements. The integration of EA into the design and evaluation process should be improve the environmental quality of new development and increase its sustainability (RTPI, 1995).

In the EA, there are a number of stages. Two of them are 'scoping' and 'screening' which relate to the purposed planning or development process. After these stages, it is

started to begin 'preparation' stage which will produce the 'environmental statement' (ES). This document contains the description of the environmental of the proposed development, which will be continued with 'ES review' and then 'formal consultation and participation' and finally will be ended by 'decision making'. After the decision making is decided, the process of EA does not stop just like that, but the process will be ended with the 'monitoring for the actual impacts if the project if implemented'.

From the above description of the EA process, it can be determined that the ultimate aim of EA process is to mitigate the adverse environmental impacts of a proposed development to the point where the project becomes environmentally acceptable or which is known as 'sustainable development and sustainable environment.' This mean that the proposed development is not only environmentally acceptable in the built environmentally such as considering in townscape matter and quality of built environment (consider about the existing conservation area, listed buildings, historical area, protection area or buildings, etc).

Strategic Environment Appraisal

'Strategic environmental appraisal is one of the most important policy areas which governments will need to develop further as we move into the new century'

*Richard Caborn, Minister for the Regions,
Regeneration and Planning*

Strategic Environmental Appraisal or SEA, can be defined as:

'the formalized, systematic and comprehensive process of evaluating the environmental impacts of a policy, plan or programme and its alternatives, including the preparation of a written report on the findings of that evaluation, and using the findings in publicity accountable decision making'

As John Zetter from DETR, said that 'the strategies are implemented in different or wide range variety of forms and locations and their environmental impacts are correspondingly wider and more difficult to predict.' As the final result, SEA will produce the document which has a function as 'term of reference.'

This UK strategy for Sustainable Development all indicate the importance of thinking broadly about the environmental effects of all types of development decisions and especially those taken at the level of policies, plan and programmes. The SEA will also need to be flexible and adaptive, taking different routes to a common destination and ensuring that these are appropriate to the context and characteristic of decision making.

In this strategy approach, it is defined there are two approach being considered which are as follow: (DETR, 1998)

'Top-Down Strategy' - In this strategy, SEA helps to promote sustainable development by identifying the potential environmental consequences of policies, plans or programmes on part with and also to consider their economic and social implication in relation to assess new development.

‘Bottom-Up Strategy’ – at the bottom up approach, SEA addresses the limitation of project EIA which are due primarily to the relatively consideration can be given to the need of projects and alternative possibilities or the cumulative effects of related actions.

Many of stages in SEA processes are the same as in project EIA, but for broader policies, where environmental effects are indirect and diffuse, other form of environmental appraisal are necessary.

The strategy approach of SEA provides an entry point as well to appraise sustainable development by ensuring that the environmental consideration are addresses at the same level and at the same time as social and economic issues in policy making.

Finally, it is can be examined that in helping to achieve and address the sustainable development, SEA has an intervention to promote the integrated environment and development decision-making; design of environmentally sustainable policies and plans; and consideration of best practicable environmental options and alternatives.

Environmental Monitoring

'The planning authority will need planning obligations or planning conditions to ensure that mitigating measures are implemented ... These need to complement other environmental controls such as those relating to integrated pollution control through licensing and authorizations under the Environmental Protection Act'

RTPI, Practice Advice Note No. 13, para 14, 1995

From the above quotation, it is quite clear that to monitor the environment in relation to the planning process to achieve sustainable development, government tried to produce and establish an Act which could regulate and guide the matter of environment. This act is known as Environmental Protection Act. On the other hand, to monitor the quality of the environment, in the planning process, when the planning application is still in the process of being approved or not, the planning will be revised and monitored whether the planning follow the existing guidance and policies. Beside there is another guidance which support this system, such as guidance about 'Conservation Areas'. All these things hopefully will help to improve the quality of built environment and produce the sustainable

Environmental Management System

Environmental Management System approach is one of environmental quality approach which aims to improve the overall environmental performance and to ensure that improvements in performance are continual, to make the procedures subject to third part verification more systematic and to define the standard of international standard.

By managing the environment with EMS, and in relation to planning, it would be possible to predict the environmental aspects and impacts before beginning the planning process and identify the legal and other requirements in the planning process. Those issues will give an opportunity to set the targets and objectives of the planning, then ready to design an environmental management program which is to ensure that the planning will be able to meet the targets. From this process, hopefully the planning process will meet the requirement of sustainable development.

In spite of those above appraisal techniques, actually, there are some other techniques in addressing sustainable development in planning system which have not been discussed yet, in this overview paper, such as: (DETR, 1998)

- Life Cycle Analysis (LCA), which evaluate the environmental burdens and consider the opportunities to effect environmental improvement.
- Multi-Criteria Analysis (MCA), seeks to account for the fact that policies invariably have multiple objectives not all of which can be reduced to indicators familiar to cost-benefit or cost-effectiveness analysis

- Cost-Effectiveness Analysis (CEA) and Cost-Benefit Analysis (CBA), seeks to produce the new guidelines on how to carry out economic valuation
- Risk Assessment (RA), including Comparative Risk Assessment (CRA), Risk-Benefit Analysis (RBA), Health-Health Analysis (HHA), and Risk-Risk Analysis (RRA), to estimate the probability and severity of hazards to human health, safety and ecosystem functioning or 'health'.

Sustainable Development's Practice

Agenda 21

As one of the practice in planning to achieve sustainability, Agenda 21 which is the action plan for sustainable development, includes details of both the finances and technology transfer required for its implementation and of institutional arrangements at the United Nations for overseeing the process.

Agenda 21 does try to integrate environment and development and point out the connections between specific problems. Agenda 21 also has been described as 'the most thorough and ambiguous attempt yet to specify what actions will be needed to reconcile development with environment concerns to which sustainable development is being achieved in planning system. According to that statement, each government should prepare national strategy for sustainable development, which should build on and integrate existing sectoral policies. Also, all governments should integrate the

development with environment policies at all levels and in all sectors to achieve sustainable development.

Agenda 21 stresses as well that the most effective planning evolves gradually through a participatory process that allows different social groups to debate the gains and losses in reconciling development and environment. From the national or local strategy of Agenda 21, hopefully the co-ordinated planning will be achieved to improve and enhance the quality of life of built environment.

Local Agenda 21

Local government in the UK has responded much more positively to the challenge of sustainable development. This response initiates by making a commitment on behalf of local authorities which represents to set targets for quality of life and creating new partnerships with all sectors including central government, public and private sector and local communities as well. This initiative is known as Local Agenda 21 which is basically generated from Global Agenda 21 – Earth Summit Rio.

In addition to work on Local Agenda 21 initiatives, local government's current programme includes further work on environmental auditing and monitoring, on developing indicators for local authorities and wide range of other initiatives.

CONCLUSION

Various appraisal techniques and practices exist to examine how sustainable development is being addressed in the planning system. This process also has a function to assist decision-making for better quality, by reviewing, monitoring and evaluating the existing policies, plans and programmes and produce new ones. Theoretically, the techniques will assess the environment impacts from projects/ plans, policies and programmes.

Nevertheless, virtually some techniques such practice guidance relates only to the projects or plans rather than policies. In this context, local planning authorities should have awareness to differ policies and projects together in terms of the wider ranging impacts from policies compared to projects. The assessments of built and environment should have definite objectives and targets to fulfil.

On the other hand to address the practices for sustainable development such as Agenda 21 and Local Agenda 21, each local authority and government should introduce the concept to local communities and a wide range of public sector as well. Otherwise, the objectives of concept sustainable development will not be achieve over a in wide range of areas and levels including rural areas as a local level.

halaman ini sengaja dikosongkan

|THE CONTROL SYSTEM IN DEVELOPMENT AND PLANNING PROCESS|

Dipublikasikan dalam Jurnal Ilmiah Arsitektur NALARs
Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta
Volume 1 Edisi 05 Juli 2006

“The only real way to design sustainable cities is by being able to affect both the macro and the micro levels of the town simultaneously”

(Guy Battle)

ABSTRAK Tulisan ini mengangkat topik tentang sistem kontrol dalam proses pengembangan dan perencanaan suatu kota. Dalam pemaparannya akan dijelaskan mengenai bagaimana sistem kontrol dalam perencanaan di Negara Inggris sehingga dapat menanggapi kebutuhan di lapangan sesuai dengan beberapa pihak yang terkait dari mulai perencana, arsitek, pemerintah lokal maupun pemerintah pusat serta beberapa *stakeholders* lainnya. Selain itu dalam pembahasan juga akan diuraikan mengenai beberapa perangkat kontrol yang disediakan dalam proses perencanaan kota sehingga dalam pelaksanaan pengembangan kota tidak menghasilkan kesemrawutan dan ketidakteraturan. Dengan pemaparan mengenai sistem kontrol ini maka diharapkan tulisan juga dapat menjadi bahan masukan dan juga studi banding dari Negara maju Inggris sehingga dapat menjadi acuan bagi perencanaan pembangunan khususnya di Jakarta dan umumnya di Indonesia. Walaupun beberapa perangkat kontrol yang dipaparkan dalam tulisan ini, sudah dirancang sebaik mungkin, namun ada saja kekurangan dari beberapa perangkat kontrol tersebut, sehingga dalam pelaksanaannya selalu ada evaluasi yang akhirnya mengarah kepada peningkatan kualitas dari sistem kontrol tersebut.

INTRODUCTION

'certain objectiveshave been absorbed by planning merely because they cannot be pursued by any public authority under its current powers. In such circumstances planning, in cricket terms, acts as a long-stop for balls which cannot be fielded by other public authorities' (Lichfield: 1956, p.31, McLoughin: 1973, p.31)

The design activity was intense. Local plans, village plans, city-wide infrastructure and landscaping policies were developed. A system for industrial buildings and the structure of the city centre, conservation areas, housing programs, community buildings, sport and recreation, health programs, building classification and recruitment of local building industry all ran parallel with national, local and county liaison.

The time-honored principles of the traditional city constitute the only body of knowledge to which we can look for guidance today. Indeed, it is the neglected wisdom of the traditional city-whether European, English, American or otherwise – that is now showing fresh sign of life, at a time when both modernism and post modernism alike seem incapable of delivering a socially and ecologically responsible program of urbanization.

The issue today, however, is not one of stylistic but of design, with a view to ecological balance which is known as sustainability development. How to control the design and development is the issue which will be touched on in this essay. This issue not only just dealing with architecture

design but also with landscaping and urban designs in the future.

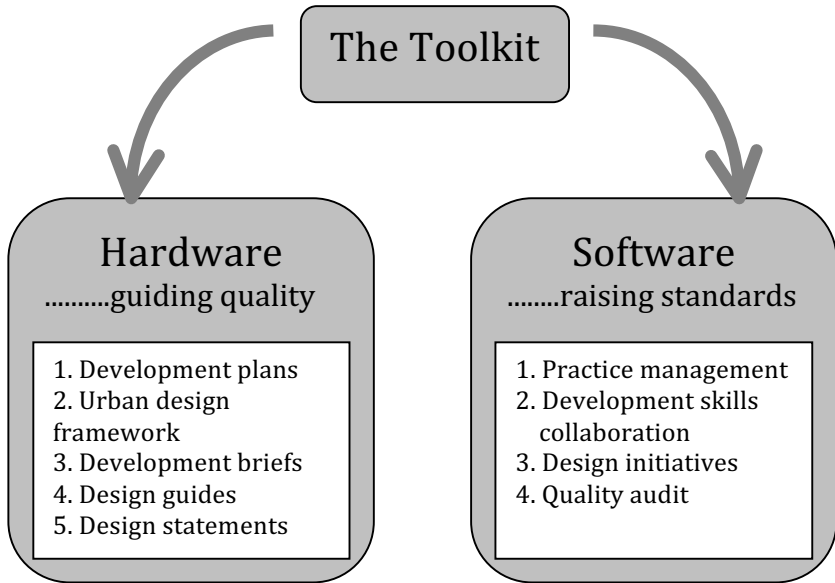
This is a wholesale program of re-awakening from controlling the sprawl of our cities, to reconsidering the scale and measure the urban block, all the way to encouraging a typological understanding of design that establishes hierarchies between public and private building, as well as a concern for the civic open spaces of our cities.

CURRENT CONDITION OF PLANNING AND DESIGN CONTROL

From the recent condition of development and design which is not enough being controlled by existing tools, the DETR try to establish new tools to control design and create better control system. These new tools are new guidance on design in planning system. Planning should provide a policy framework for urban design based on a set of objectives which are derived from experience of what makes successful places and related to how people used bad experience urban space.

Kevin Campbell and Robert Cowan, said that the manual has a function to describe the kit of tools which local authorities can use to create the conditions for good design and national and regional planning guidance should provides the context for this purpose. (Planning, 1999)

Figure 1: the equipment: planners have a set of tools for guiding development and raising standards of design (Planning, 1999)



According to Kevin Campbell and Robert Cowan, the toolkit has two parts (see figure 1) which known as 'hardware' (tools of policy and guidance) and 'software' (the mean of raising standards in the management and operation of the planning system). (Planning, 1999)

As far as hardware is concerned, the local authority's development plan is the most important planning tool which is further detail is provided in supplementary planning guidance, including urban design frameworks, development briefs and design guides. The development control process must be used to deliver quality, with the help of design statements and independent assessments.

And on the other hand, as for the software aspect of the toolkit, high standards of design depend on proactive management of the planning system and developing skills. Effective collaboration between stakeholders is essential. Too much of current local authority design policy and guidance is vague and ill-conceived.

Design control has always been an integral part of the development control system in England or anywhere else. And it is also important to note that design issues have always been the focus of a lively debate between the architectural and planning professions which have been quite separately and also between development and amenity interests.

IS THERE ANY GAP BETWEEN PLANNING AND DESIGN?

As a planner, city can be defined as a 'diorama' in the historical museum which has ability to reflect impressions in appropriate time. The relation between 'city as a diorama' and the historic of the city extracted by Kevin Lynch in his book 'Good City Form' which has influences for almost all planners recently.

In this term, planning more concern about how to plan the physical element in the city such as 'landmark, edges, district and node', or by providing main development such as 'plaza or boulevard, park, garden and open spaces', without concern about economic as well as social aspects. In this context, architect has a role in city planning, to realize the ideas, dreams and obsession to develop a city.

On the other hand the main problem of chaosity in big cities is because there is a gap between 'planning' and 'architecture'. In term 'architecture' there are too many things to be concerned about art and aesthetic. On the other hand in 'planning' more concern about 'pseudo science' which has vision to the future. This gap has to be solved by integrating 'planning' and 'architecture' as one step to create excellent city. This condition still become main debate between planners, architects and other parties about the quality of built environment.

Proactive planning is not a substitute for good designers. It is a way of making space for them to design creatively, and helping them avoid later finding themselves tripped up by matters of public policy, economics or local context which they failed to take into account. Unsuccessful urban development almost has its roots in imbalance between policy, context, approach and feasibility or between the various urban design objectives.

One alternative way to intervere this condition, by establishing development control document such local guidance, development briefs, design strategies, etc, which might be helpful to control the chaosity in urban development. Although there are such legislation and policy about local context, which has intervention in the design process of urban development, planners themselves as one part of planning process have actively being steered away from any involvement in such a process.

EXISTING TOOLS IN PROMOTING AND CONTROLLING PLANNING AND DESIGN

Development Plans

'The planning system should be efficient, effective and simple in conception and operation. It fails in its function whenever it prevents, inhibits or delays development which should reasonably have been permitted. It should operated on the basis that applications for development plan all material considerations, unless the proposed development would cause demonstrable harm to interest of acknowledged improtance' (DoE 1992a, para 5).

As far as tool is concerned, the most important planning tool is the local authority's development plan. This tool sets out the policies against which development proposal will be assessed. The legislation stated that when deciding applications for development the local authority – *'had to have regard to development plan and any other material considerations'* (Punter, 1994).

Design Strategies

'An attempt was made to identity the role of design in the plan's strategy, both in terms of the plan's agenda and the spatial strategy for development. The main design policies was identified which is based on area appraisal or consultation.' (Punter, 1994)

Design strategy is a clear implementation from local authority's act towards design and planning which could perform the basic of all design control to produce good plan

and design within development plan. Nevertheless, some plans exhibit dual strategies and thus count in more than one category in local plans.

There are few plans as well which attempt to develop in large scale of area and try to make coherent with design strategy of their district or borough or maybe with regional planning guidance or structure plan policies.

Design Guides

A key area of analysis was the relationship between policy and Supplementary Design Guidance (SDG). There were wide variation of practices with regard to the inclusion of guidance in the plan itself and a marked and very serious failure to cross-reference guidance in relevant policies where it was not included in the plan. A meaningful assessment of the quality, coverage and policy relationship of guidance cannot be made from analysing the plans, but must depend upon a close comparison of the plan with all published guidance issued by local planning authority.

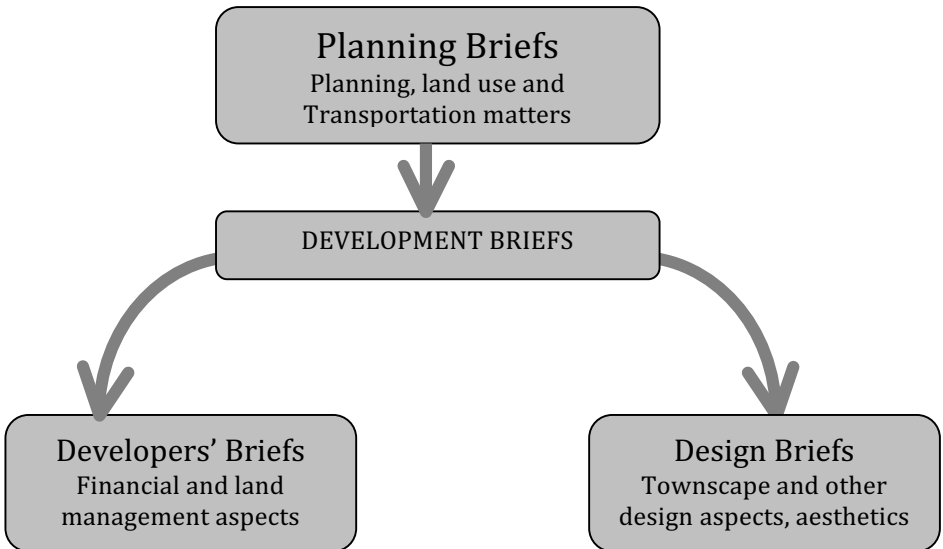
Design guide itself can be defined as – *'a general set of design principles and standards required by the local authority and applying to a wide range of area and not just a particular site.'* (Liewelyn-Davies Weeks, Forester-Walker and Bord, 1978, p.9, Biddulph, 1996, p.145)

Guides seem to provide positive systems of intervention in the development process, and guidance should encourage negotiation between designers and planners before a scheme is submitted for planning permission. (Biddulph, 1996, p.148)

Development Briefs

Development briefs must also be distinguished from what in some areas are called Local Plan Briefs or Project Briefs which are basically agreements between District and County Planning Authorities over the preparation and adoption of statutory local plans.

Figure 2: Scope of the Development Briefs



In this context, the term of Development Brief is intended to cover documents variously called Developers' Briefs, Planning Briefs and Design Briefs. (See figure 2)

A brief will usually be issued by local authority or other public body with responsibility for control of development in the area.

In its definition and its purpose, a development brief can be defined as followed:

'A Development Brief, as its name implies, is a summary statement of the 'author's policy position on development matters relating to the site and/ or premises. It should also provide other relevant material intended either for common information between parties having a potential interest in development of a site or as a starting point for negotiation with, or competition between developers'. (RTPI, 1990, para.3)

Design Policies

Design policies as one of tools to promote and control planning and design, need to be carefully considered as integral elements of the plan's strategy and not marginalized as dispensable considerations when development is considered.

The positioning of design policies itself in the plan is an importance statement of the overall role assigned to design. The shift towards integrating natural and built environment design concerns in an environment matters is to be applauded, but it often tends to mean that urban design is not given a very heavy emphasis. Some plans address spatial issues in a number of ways and thus count in more than one category.

GAPS BETWEEN EXISTING TOOLS

There are a number of gaps in the control over the physical environment available through development control procedures which involve a number of parties such as architects, planners and landscapers. Of course, it is possible to argue that some kind of general control over the physical environment is not the purpose of development control, that development control exists to regulate land uses, to conserve 'amenity' and to implement development plan policies.

If development control is to remain a major tool for the implementation of plans it must be adequate to its task of implementing this broader type of plan. Unfortunately its present legal structure does not comprise a number of areas of current concern to local authority planning and to the public at large.

In the term of implementing the existing tools, it needs to balance those tools which can influence the development process. These existing toolkit in guiding quality of built environment often conflict with one another. The successful development depends on planners and urban designers bringing stakeholders together and applying the art of 'urban choreography'. Achieving a balance in this way will be in the interest of everyone who takes a part in the development process and wants to avoid inappropriate development, commercial failure, and poor design.

CONCLUSION

The development plans should set out clearly the role and the relative weight to be attached to design policies in the development plan, and relate these clearly to the plan's strategy and objectives. It is clear that the opportunity to develop spatial strategies to direct the location and form of development, as well as its integration with infrastructure provision and nature conservation, needs to be grasped more fully.

To formulate local policy, which is lack of design appraisal, should touch on all aspects of the environment and be easy to comprehend.

In this case, consultation should support appraisal and be reflected in policy justification.

According to the wide range of urban development, which sometime deal with large scale or maybe small area, local authority should be sensitive in providing different local policies for those different scale of development process and should be related to design concerns and criteria.

The development process which always change in period of times, will need new policies and guidances to promote and control it. The existing toolkit need to be renewed which depends on the local policy and local context within development areas.

Any policies, guidances or designs that cannot be seen clearly as a response to one or more of the urban design objectives will contribute nothing to good urban design. Equally, any

policies, guidances or designs that are not expressed clearly in terms of one or more aspects of development form will be to vague to have any effect.

How the objectives and the aspects of form relate to each other will depend on both local context and the type of planning tools such as explain before in section D.

Finally, to be underlined, that the local authority has an important role to lead development process in promoting high quality design in built environment by providing its own development projects which accord to its own policies and guidance.

All the existing tools should relate and support each other to promote and control urban development process and to produce high quality development in urban built environment.

**| CAN PLANNING BE JUSTIFIED AS
INTERVENTION DESIGNED TO
DEAL WITH LAND AND BUILDING
MARKET IMPERFECTIONS? |**

Dipublikasikan dalam Jurnal Ilmiah Teknik KULTUM
Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta
Volume 1 Edisi 05 Agustus 2001

ABSTRAK Hampir setiap negara di dunia mengantungkan perkembangan ekonominya pada prinsip-prinsip pasar untuk mencapai distribusi dari faktor-faktor produksi dan komoditi. Meskipun tingkat dari masing-masing prinsip tersebut bervariasi sesuai dengan kebijakan dari setiap daerah, namun tetap saja muncul masalah-masalah utama dari pasar yang berhubungan dengan sistem perencanaan. Tulisan ini akan membahas tentang kasus dan masalah dalam perencanaan lingkungan baik di perkotaan maupun di daerah pedesaan yang berhubungan dengan pasar lahan perkotaan dimana pasar tersebut berkaitan dengan konsep permintaan dan penyediaan (*demand dan supply*).

INTRODUCTION

Almost all countries in the world relied their economy development upon the market principles to govern and to fully hand the distribution of factors of production and commodities. Although the degree of those principles to which the market has been allowed to operate under the conditions of the local policy has varied. There are still appear main problems and issues of the market which relate to the planning system.

In this discussion note, it will discuss about the cases and issues in planning of environment whether urban or rural in relation to the urban land market to which the market dealing with demand and supply concept. It is attempt to exercise whether the planning can be justified as intervention designed to deal with land and building market imperfection.

In England particularly, land and building market have historically been the social and trading focal point for whole area within it. Finally this discussion note will be ended with discussion point relating to the subject in the current economic aspect of town planning policy.

MARKET FAILURES AND PLANNING SYSTEM

The market system is the method of allocating resources and distributing income according to the preferences of the consumers on the one hand and the costs of production on the other. (Newell, 1977, p.4)

Basically, the physical planning is determined by economic thinking, for planners as a profession in the UK particularly have been carried up become idealistic tradition and are by nature suspicious of the pragmatic economist armed with respect for the market system. (Newell, 1977)

Although there are market forces to which deal with the property market which can be described as an economic mechanism rationing land between competing and occasionally conflicting users, it is one of the most imperfect markets and one of the most susceptible to change in underlying conditions. Despite of all the market forces, it must be recognized that there is a 'market failure' which always occur in many type of markets and consequently some form of government intervention is often justified.

An economist has a point of view to which the role of planning in market system basically arises due to the problems of market failure. Because in most real market systems imperfection or failure of various degrees will arises

and sometimes there is an issues for government intervention to correct or improve if those failures are significant.

Figure 1: The expanded city which cost SC greater than PC... 'sea of concrete's tower'(Atmadi:1997)



The important problems in the planning of environment-whether in urban or rural - is that, if there is no or without intervention in the development market forces and the price mechanism would mean that unconstrained development would give rise to considerable of social cost.

The market failure occurs when producers or consumers, pursuing their own objectives of profit and welfare maximization, affect the production abilities or the welfare of

others. For example, (see figure 1) a city which is expanded by a property developer, might impose external costs such as social cost (SC) which will be greater than the private costs (PC), because it may create a traffic congestion which will produce great pollution or obscure public views of historic building.

On the other hand, the same planner and the same property developer might provide the development city to which outstanding architectural merit, and by enhancing the welfare of the entire community. This condition would clearly produce the social benefits (SB) might be outweigh the private (developer) benefits (PB).

Another example shown in figure 2 which provides caricature about the neglected area of housing which surrounding by factories. This example explains about the development of housing area within industry area which surrounding by factories. This development will pollute a river which is located in front of the housing area, as a by-product of the manufacturing process. This has no direct negative consequences on the firm but has wider implications on surrounding community who live within it. Thus the social cost (SC) is greater than the private cost (PC).

As an intervention, planners have to abroad their knowledge to concern about environment aspect which will affect social welfare, such as pollution, transportation system and infrastructure.

Figure 2: Caricature about the neglecting area of housing surrounding by number of factories (Atmadi:1997)



The land and building market which are known as the property market, is one of the least efficient markets of all. The imperfect factors such as the imperfect of the knowledge of buyers and sellers, the uniqueness of each site and building, etc. will prevent land from the transferring smoothly to its most profitable use.

The pattern of land use changes only slowly over a long period and at no time is the market in a state of equilibrium with all resources being optimally used. Despite these imperfections, the market still try to attempt to assert itself, albeit inefficiently.(Balchin,1995).

Murray found although equally the fact that planning is concerned with values, goal setting, welfare and redistribution, has meant that economist who regard their discipline as positive and value free and who consider that

redistribution is by and large best carried out by central governments, have been slow to involve themselves with planning. (Stewart, p. 205, 1973)

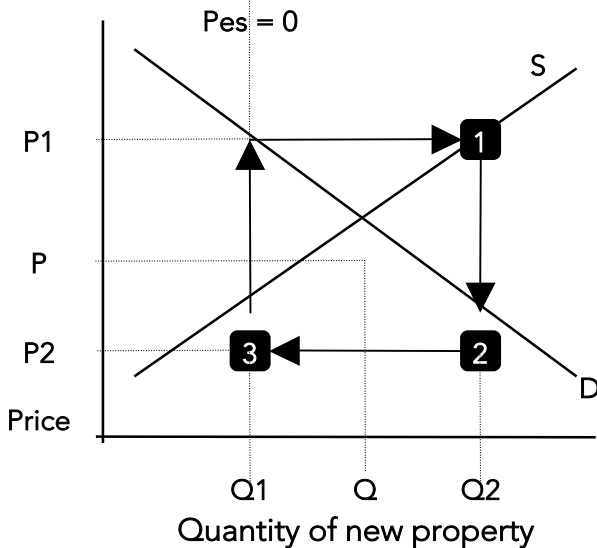
It is also clear that there are many issues which come out and which planners are concerned about and will require the process of economic at work. These issues more formally expressed as: migration flows, housing markets and labor markets.

The change and the increasing of population number in one area will given a burden to this area over and over and will affect the natural growth of the area. This condition will encourage the people to move to other area and will continue from suburban area to other suburban area or to urban area depends on the condition of the area : the growth of the incomes and the demand of the open space areas.

This symptom will affect to the implication for the housing market, which is essential that the problem of housing not just from supply but also from demand viewpoint. How is the market will operate in relating to the supply and demand through housing price.

If there is a change to the demand or supply, it will affect the condition of 'market equilibrium' to which move to 'a disequilibrium'. This condition shown in figure 3, which describe the **P** as price and **Q** as quantity, **S** as supply and **D** as demand, which known as '**the Cobweb Theorem**'. (Myers:1994, p.72)

Figure 3: The fluctuation in market property



On the other hand, the increasing of population number will affect the labor market, which is also concerned by planners for long time. There should be an idea of a balance between the availability of jobs and the number of people.

Because the un-balance condition also will give other issues as complex economic issues which is called as 'market imperfections or market failures'. This condition shows that there is an excess in supply or excess in demand without equilibrium in both of them.

There should be a policy which force and regulate the planning as intervention designed in their market and hopefully that will handle the imperfections and failures in land and building market. The government try to produce some option as an alternative to solve the issues of those

imperfections and failures, by introduce land rules. The Secretary of Urban Task Force, Jon Rouse said,

“In some areas of extreme market failure, we may want to adopt special approaches and mechanism for land use planning and land use assembly.”

(Planning, 15 January 1999)

Although he said that before, on the other hand he (Jon Rouse) made an argument that “special” approaches and mechanism will be needed in the planning and land assembly fields in areas of “extreme market failure”. (Planning, 22 January 1999).

Nevertheless, the Chairman of the Task force, Lord Rogers, said that the city is the framework for health, security, work and leisure which deal with the urban development within communities and the quality and the potential of the market. (Planning, 22 January 1999).

The urban planning system suppose to have a “strategic, flexible and accountable” in promoting positive change, rather than reactive method of control. Because it seem like that the system has become a tool for reactive rather than creative policies, and it will make the urban areas are bearing the burden and force of their failures (Johnston, p15, 1999).

CONCLUSION

Although all the conflicting and issues of different point of view from the potential values of the planning system’s case have been hinted on briefly, there are also still some issues

and problems occurred to which always remain uncertainty the true position and appearance of the planning system in relation to its intervention with land and building market.

There are some discussion point which have to be asked in the following questions:

- o *Is the intervention of the state in the market through the operation of a planning system a move towards existing policies and affect the social cost in the environment communities?*
- o *Is there any particular policies to which the market forces will make the planning system can be justified as intervention designed?*
- o *Do all planners have posses and ambiguous to touch on sufficient information in relate to the current policies and specific knowledge in planning system to make effective interventions in the market?*

#03
TENTANG
AKSESIBILITAS

:: accessible environment::

*:: the delivery process of accessible environment
concept for disabled people::*

| ACCESSIBLE ENVIRONMENT |

Dipublikasikan dalam Majalah Segitiga Emas
Volume 1 Edisi 05 Agustus 2001

Bila membaca judulnya, pasti Anda bertanya-tanya apa yang dimaksud dengan *accessible environment*. Apa kaitannya dengan kondisi lingkungan pembangunan kota Jakarta, khususnya kawasan Segitiga Emas. Bagaimana pula hubungannya dengan peranan arsitek dan perencana kota. Dilain pihak, di Jakarta masalah penyandang cacat belum terjamah secara maksimal oleh pihak yang mempunyai banyak peranan dalam perencanaan *accessible environment*.

Dari studi kasus di beberapa Negara maju, Singapura merupakan contoh paling dekat dengan Negara kita. Kebutuhan trotoar bagi pejalan kaki, kebutuhan dominant di negeri jiran tersebut. Namun lain halnya dengan Jakarta, yang rasanya masih memerlukan perhatian lebih mendalam. Seakan-akan kebutuhan ruang terbuka masih sangat memberatkan bagi beberapa pihak. Entah karena mahal dan terbatasnya lahan kota Jakarta, atau karena perencana kotasana. belum berpikir jauh ke arah

Seharusnya kebutuhan tersebut tidak hanya diperuntukkan bagi para pejalan kaki, namun dapat diakses oleh penyandang cacat tubuh. Lingkungan seperti inilah yang dikenal sebagai *accessible environment*. Bagaimana di kawasan Segitiga Emas? Rasa-rasanya belum terjamah konsep itu. Kenapa? Bisa jadi diasumsikan seluruh penduduk Jakarta menggunakan kendaraan pribadi. Sementara dalam konsep *accessible environment*, persoalan mendasar yang dapat diberikan bagi para *disabled people* adalah penyediaan pedestrian yang dapat diakses pasien yang duduk di kursi roda dan juga para tuna netra. Tentu saja hal ini akan memerlukan treatment khusus dan juga disain yang spesifik dalam perancangan pedestrian.

Hal lain yang dapat diberikan untuk disabled people adalah dengan diciptakannya lingkungan perumahan maupun perkantoran dan pusat perbelanjaan yang khusus untuk berbelanja bagi para penyandang cacat. Hal ini sudah banyak dilakukan di beberapa Negara maju. Namun rasanya masih sulit bila diterapkan di Jakarta. Konsep itu dikenal dengan *shopmobility*, yang didasari pada pengelompokan fungsi sebuah area perbelanjaan pada daerah terbuka, dimana disediakan area parkir dan penyewaan kursi roda bagi para penyandang cacat.

Sudah seharusnya, pemerintah Indonesia memikirkan pemenuhan kebutuhan bagi para penyandang cacat. Di Inggris, contohnya telah ditetapkan beberapa kebijakan mengenai masalah *disability* dan *planning*, seperti berlakunya *Disability Discrimination Act (DDA)*, *Code of Practice* mengenai *Access for Disabled People (RTPI: 1988)* dan *Rights Commission*. Dari berbagai peraturan yang dikeluarkan tersebut, pemerintah menyediakan sebuah pusat informasi yang berkaitan dengan *disability* dan *planning* yang disebut *Centre or Accessible Environment*.

Di Jepang, penyediaan pedestrian juga dilengkapi dengan special track untuk tuna netra. Bahkan di dalam bangunan disediakan pula fasilitas khusus. Selain itu, pemerintah Jepang memberikan fasilitas bagi penyandang cacat tubuh tersebut, diantaranya telepon umum dan elevator atau lift dengan menggunakan raised character atau huruf Braille.

Berdasarkan kondisi dari penyandang cacat di Inggris khususnya dan seluruh Negara di dunia umumnya, sesungguhnya banyak sekali pemecahan masalah dalam penyediaan fasilitas alternative bagi para penyandang cacat.

Seperti fasilitas umum, pendidikan atau masalah tenaga kerja. Dalam kaitan untuk peningkatan dan penyediaan fasilitas umum, maupun pribadi, bagi para penyandang cacat, pemerintah dan pihak-pihak yang terkait seperti arsitek, perencana, pengontrol bangunan dan juga politisi merupakan pihak yang seharusnya mempunyai peranan yang paling berarti.

Kiranya banyak hal positif dari pemaparan tersebut yang dapat diterapkan di Jakarta, khususnya di kawasan Segitiga Emas. Karena kami sebagai arsitek maupun perencana, tidak harus memikirkan hal yang baru, karena semua contoh sudah tersebar di beberapa Negara maju.

|THE DELIVERY PROCESS OF ACCESSIBLE ENVIRONMENT CONCEPT FOR DISABLED PEOPLE |

Dipublikasikan dalam Jurnal Ilmiah Arsitektur NALARs
Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta
Volume 1 Edisi 2 Januari 2002

INTRODUCTION

People with disabilities are one of the poorest group in Western societies and they remain estranged from involvement in the socio-institutional fabric of society. In particular, they lack power, education and opportunities. (Imrie, 1996, p.vii)

Disability can be defined as: any restriction or lack (resulting of impairment) of ability to perform an activity in the manner or within the range considered normal for human being. In this case, it is talking about things people cannot do.' (Martin etal:1988,p.7)

This Urban Studies seminar of Social Policies will discuss about the relation between disability and planning in city which will focus on '**Disabilities in the City**' and the role of planners, architects, building controls, politicians, local authorities and central governments in providing private or public facilities for disabled people such as housing for disabled people and accessible environment.

According to Imrie , disabled people have lack of power, education and opportunities, this condition encourage the planners and architect to solve the problems, how to maintain and control the design with specific areas or places and specific tools to help disabled people in using the private or public facilities. Although disabled people lack power, education and opportunities, there is an act and policies to which regulate about the role of the disabled people in the city. Such as Act 1995 about Disability Discrimination which provide : '**A Guide for Access Groups.**

THEORIZING DISABILITY

Although there is no precise definition of the term 'disability' which can be defined as a reference, and there is no absolute state about the category to which is called as disabled people, Martin found the distinction of the definition of 'disability', 'impairment' and 'handicap'.

He defined the analytical distinctions between those three definitions which have been drawn up by the World Health Organization as follows: (Thomas:1992, p.23).

'Impairment'

'Any loss or abnormality of physiological or anatomical structure or function.' This is dealing with parts or systems of the body that do not work (hearing, sight, movement, and carrying).

'Disability'

'Any restriction or lack (resulting from impairment) of ability to perform an activity in the manner or within the range considered normal for human being.' This is talking about things people cannot do.

'Handicap'

'A disadvantage for a given individual, resulting from an impairment or disability, that limits or prevents the fulfillment of a role (depending on age, sex and social and cultural factors) for that individual.' This is in relation to a particular environment and relationships with other people.

According to Thorpe, 'disabled people' means people with a physical impairment which limits their ability to walk or makes them dependent on wheelchair for mobility.

But there is a similar definition about disabled people from Code of Practice for *Access for The Disabled to Buildings* which defines disabled people as 'people with a physical, hearing or sight impairment which affects their mobility or their use of building.' (Thorpe:1986, p.1)

To summarize, people with impairments are disabled by society, and it specifies that a person is disabled if she or he has a physical or mental impairment and if she or he is prevented from taking a part in society by one or more than of the following:

- lack of access to the built environment
- poor employment prospect
- lack of access to information
- the imposition of negative or patronizing images
- reduced social contact

In RTPI, Practice Advice Note No. 3, 1988, it is defined, that disability includes a wide range of conditions such as blindness or confinement to a wheelchair. Breathlessness, pain, the need to walk with a stick, difficulty in gripping because of paralysis or arthritis, lack of physical co-ordination, partial sight, deafness, and pregnancy can all affect a person's mobility in the environment.

As a person who will not be able to do anything without help or assistance from someone else, 'disabled people' need

special treatment and facilities to make their life more useful and meaningful, and convenience access as well.

The next section will discuss the policies and regulation from the government and their role in providing all 'disabled people's' need. All those role involve not just the government but it involve planners, architect, building controls and politicians as well in providing the best solution for disabilities.

POLICIES AND REGULATION

In general, equality of opportunity and an end to discrimination against 'disabled people' has not the same with the case and political with anti-racism and anti-sexism. (Thomas:1992, p.22)

Disability Discrimination Act

The Disability Discrimination Act (DDA) is an important piece of legislation to relate to the rights for disabled people and places duties on employers and suppliers of goods and services.

This Act is one of the government's role and response to the campaign by disabled people for equality in few decades. The following keylist of the Act's framework will be touch on:

1944: the first 'Disabled Persons (Employment) Act' 1944 about job opportunities for 'Disabled Persons' which contain about 'Green Card' registration as well and the 3 % quota for firms or organisation which employ > 20 employees (disabilitynet:1997)

1970: Chronically Sick and Disabled Persons Act (CSDP) required the needs of disabled people in environment (RTPI: 1988)

1976: Amendment Act

1981: The Disabled Person Act was proposed to amend the CSDP Act (RTPI:1988)

1982: Lord Ashley introduced the first civil rights legislation (disabilitynet:1997)

1994: Harry Barnes and Roger Berry MPs introduced the same session in the 'Civil Rights (Disabled Persons) Bill' (disabilitynet:1997)

1994 and 1995: 8 November 1995, Government introduced the same parts by introduced its own legislation, the Disability Discrimination Bill' which known as the 'Disability Discrimination Act 1995' since then. This new session is attempting to ensure that the 'Civil Rights Bill' failed due to lack of time. (disabilitynet:1997)

Those Acts remains controversial in communities generally and in 'disabled people' particularly. Generally, those Acts have role to creates the following 'rights' for anyone defined as 'disabled person', which not to be discriminated against in:

- employment
- the provision of goods, facilities and services
- the selling of letting of land and property
- education

Code of Practice

Duties not to discriminate on grounds of disability will rely not just on the Act itself, but will be complemented by guidance including 'Codes of Practice'. One of the pieces of guidance which contain and regulate about those awareness is the Royal Town Planning Institute's Practice Advice Note No. 3, about: Access for Disabled People (RTPI:1988)

In September 1978. The British Standard Institute published a 'Code of Practice' BS 5810: 1979, as well as guidance for the Design of Housing for the Convenience of Disabled People. (NEC:1979, p.21)

Rights Commission

Minister Baroness Blackstone, from Department for Education and Employment, announced that a Disability Rights Commission is needed to promote effectively disabled people's civil rights and help bring down the barriers that they face. (Department for Education and Employment: 17 December 1998)

DELIVERY PROCESS AND GOVERNMENT'S ROLES

People with disabilities are recognized to be one of the most disadvantaged sections of society. This condition encourages government to consider their barriers in accessing the labor market, education and training opportunities and social facilities which include the environment.

In the term for equality in opportunities, access, and self-determination, government attempts to take a part in its role

by providing and creating facilities and better environment for disabled people.

As Equal Opportunities Minister's announcement, Mr. Andrew Smith defined three point strategy on disability rights:

“This Government is determined that disabled people have the opportunity to play their full part in a modern Britain.”

“The Government will establish a Ministerial Task Force to undertake a wide consultation on how to implement comprehensive and enforceable civil rights for disabled people.”

“The Government is committed to proceeding in partnership with representatives of disabled people, business, local government and others.” (Department for Education and Employment: 1 October 1997)

Designing Disabling Environment

One of the government roles in providing the needs of disabled people is to provide the Centre of Accessible Environment to which give an information for the accessibility of the built environment for disabled people. This commission is attempting to commit the provision of buildings and spaces that are safe, convenient and enjoyable to use by everyone, especially for disabled and older people.

Housing for Disabled People

In providing services for disabled people, government established the local services for disabled person housing

service. This service is attempted to co-ordinates solution to the housing need of disabled people within area.

According to the research about 'the impact of housing on the lives of disabled children and their families', it is founded that the unsuitable housing will affect the families with children with a wide range of impairment, in their mobility. This condition encourages planners, architect and building control in providing facilities for disabled people for housing. The lack power and abilities of them will need special facilities and tools which will help them and their families in employ their life more suitable, enjoyable and safety.

Special treatment in designing housing for disabled people will be needed for 'design professional' by using special standard for disabled people. The standard will involve all tools and facilities within house which is appropriate to use for them.

The standard in term for designing housing for disabled people, must relate to the body and space standard for movement and maneuver which is different with normal people. Because they have different physical attributes.

In example, Henri Dreyfuss define his conception of the body which is extracted from Le Corbusier's Modular diagram. This concept will be needed for standardization the maneuver of the body. (Imrie:1996)

On the other hand, in designing housing, it should concern about the outside access which relate to the entrance of house/ building. For instance, some houses or buildings, shown that in designing access of housing or building for disabled people, there should provide ramp access for wheelchair.

The adaptation of the layout within house must be concerned about as well. This is relate to the maneuver of the wheelchair and the body of the disabled people. This involves some area in the house such as bathroom, kitchen, and stairs. For example, the kitchen for disabled people must be different; it will need more space for the wheelchair. And for the facilities in the kitchen, it can be designed for blind people with the Braille character for labels and signs in the kitchen.

Accessible Environment

In creating the accessible Environment, the planner could provide pedestrian which accessible for wheelchair blind people. It needs special treatment and specific design to give the comfortable and convenience environment for all.

In figure 4, it shown that the accessibility for disabled people can be managed by providing the wheelchair's access with pavement to approach the main building.

For children, the facilities could be exercised with creating a playground which appropriate and accessible for disabled children, and safety, a whole surface constructed with soft materials to avoid unsafe activities. (Imrie: 1996)

The concern of the accessible environment not only for disabled people with wheelchair, but all 'design professional must concern with disabled people like blindness. In Japan for instance, all the pedestrian zones have special track for people with blindness., even in the building. The track have different pattern to which distinguish with the normal pedestrian, the pattern has different pattern as well, depend

on the direction of the track. For example, the pattern between straight way and at the corner are different.

Education

Education statutes are amended to require the publication of non-discrimination policies and practices by schools and further and higher education institutions. Further and higher education institutions will also have to report progress made on implementing such policies. However, as there are no new means provided for enforcing those non-discrimination policies and practices, these amendments do not create enforceable personal legal rights to an integrated education.

Every local education authority will have to publish disability statements at such intervals as will be prescribed relating to its provision of facilities for further education for disabled persons.

Employment

Although there is an Act about Discrimination for Disabled People in providing job opportunities, there are some sections to which exempt for disabled people as follows:

‘Operational police officers, prison officers, fire fighting personnel, and members of armed services, and small employers (less than 20 employees) are exempted as well.

However, the disabled people should have the same opportunities in getting job. As follows, Margaret Hodge, the Minister for Disabled People from Department for Education

and Employment announced an extra help for disabled people on 9 February 1999, who want to work:

“Disabled people have talents and ambitions like the rest of us. We want to make sure that every disabled person has a chance to fulfill their ambition.....Many disabled people want to work given the right level of support.....”

Another government’s role in providing job opportunities for disabled people is by establishing the ‘Gateway Partnership’ which is attempted to help disabled people into work. This Innovative scheme provides training and support so that disabled people can develop their potential, self confidence and motivation.

This partnership involves a wide range of agencies, including Disability Matters Ltd., Employers’ Network on Disability and Training and Enterprise Council. (Organisation Code GDH: 6 January 1999)

Public Facilities

To provide and design the specific facilities for the disabled people, planners, architect and building control should concern and consider about the standard of the specific tools and facilities which will be needed by disabled people. The standardization of the specific design will be needed in providing private or public facilities for people with disabilities. This section will discuss about the public facilities for disabled people in public transport and shop mobility. Nevertheless, there are many public facilities for disabled people which under consideration but will not be

able to touch on because due constraint of the time and scope, such as public toilet, public telephone etc.

Transport for Disabled People

The local authorities try to create and provide the minimum public facilities for disabled people. The requirement which exist in the Act, will empower the Secretary of State to establish the minimum access requirement in public transports such as taxis, public service vehicles and in rail vehicles. The particular provision will cover access for wheelchair users and the conveyance of guide dogs and hearing dogs as well.

Shopmobility for Disabled People

As the need of all shoppers are being fully appreciated, people with disabilities and their family and friends, are now being given the consideration they deserve to enjoy their life in future time.

Another example to provide public facilities for disabled people is by develop an area for shopping to which disabled people can do shopping with convenience. This concept is known as 'shopmobility' which is a concept based on the central location of a dedicated parking area where a pool of wheelchairs is available , with or without escorts for disabled shoppers within area. This concept will be proposed as a facility for tourist whom will have a disability. (Dumper:1998)

The local authority and private company which involve in this program also provide the facilities of wheelchair, thus all disabled visitors could loan the facilities within area.

CONCLUSION

According to the condition of disabled people in United Kingdom particularly and international generally, there are a lot of solution in providing alternatives for disabled people such as public facilities, education, employment issues etc.

In the term of enhancement to provide private and public facilities for disabled people, government and other parties such as architect, planners, building control, and politician take an important part. Not just in providing public facilities in transportation and shopmobility as mention before, but for instance in Japan, there are a lot of public facilities which available for people with blindness such as public telephone, public toilet, elevator which are provided with raised character or Braille. This idea can be adopted by local planning authorities to provide and develop new public facilities for people with disabilities.

Although there are some policies and regulation which implement people with disabilities in their environment and society, it is still need some guidance to control and promote the standard design and development for disabled people.

#04
TENTANG
KEBIJAKAN

- :: urbanisasi sebagai salah satu proses pengkotaan::
- :: upgrading sebagai sebuah kebijakan peningkatan kualitas lingkungan::
- :: tinjauan terhadap program MHT dan kaitannya dengan status tanah::
- :: paparan tentang konsep self help dalam peningkatan kualitas permukiman::

|URBANISASI SEBAGAI SALAH SATU PROSES PENGKOTAAN|

Dipublikasikan dalam Jurnal Ilmiah Teknik KULTUM
Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta
Volume 1 Edisi 02 Desember 2005

ABSTRAK *Urbanisasi merupakan salah satu solusi dari pemerintah dalam pemecahan masalah di perkotaan. Awam sering mengacaukan pengertian urbanisasi sebagai suatu perpindahan penduduk dari desa ke kota, walaupun hal tersebut merupakan salah satu sebab dari urbanisasi. Tulisan ini merupakan sebuah pemaparan mengenai konsep urbanisasi sebagai salah satu proses terjadinya sebuah kota. Di dalam paparannya, juga akan dibahas mengenai latar belakang timbulnya urbanisasi, faktor-faktor pendorong timbulnya urbanisasi, serta dampak yang ditimbulkannya. Dengan adanya pembahasan ini, maka diharapkan dapat menambah wawasan serta mengarahkan pada pengertian urbanisasi yang lebih tepat.*

PENGERTIAN URBANISASI

Pengertian urbanisasi yang sebenarnya menurut Ensiklopedi Nasional Indonesia adalah, suatu proses kenaikan proporsi jumlah penduduk yang tinggal di daerah perkotaan. Selain itu dalam ilmu lingkungan, urbanisasi dapat diartikan sebagai suatu proses pengkotaan suatu wilayah. Proses pengkotaan ini dapat diartikan dalam dua pengertian. **Pengertian pertama**, adalah merupakan suatu perubahan secara esensial unsur fisik dan sosial-ekonomi-budaya wilayah karena percepatan kemajuan ekonomi. Contohnya adalah daerah Cibinong dan Bontang yang berubah dari desa ke kota karena adanya kegiatan industri. **Pengertian kedua** adalah banyaknya penduduk yang pindah dari desa ke kota, karena adanya penarik di kota, misal kesempatan kerja.

Pengertian urbanisasi inipun berbeda-beda, sesuai dengan interpretasi setiap orang yang berbeda-beda. Dari suatu makalah Ceramah Umum di UNIJA, yang dibawakan oleh Ir. Triatno Yudo Harjoko pengertian urbanisasi diartikan

sebagai suatu proses perubahan masyarakat dan kawasan dalam suatu wilayah yang non-urban menjadi urban. Secara spasial. Hal ini dikatakan sebagai suatu proses diferensiasi dan spesialisasi pemanfaatan ruang dimana lokasi tertentu menerima bagian pemukim dan fasilitas yang tidak proporsional.

Pengertian lain dari urbanisasi, dikemukakan oleh Dr. PJM Nas dalam bukunya Pengantar Sosiologi Kota yaitu Kota Didunia Ketiga. Pada **pengertian pertama** diutarakan bahwa urbanisasi merupakan suatu proses pembentukan kota, suatu proses yang digerakkan oleh perubahan struktural dalam masyarakat sehingga daerah-daerah yang dulu merupakan daerah pedesaan dengan struktur mata pencaharian yang agraris maupun sifat kehidupan masyarakatnya lambat laun atau melalui proses yang mendadak memperoleh sifat kehidupan kota. **Pengertian kedua** dari urbanisasi adalah, bahwa urbanisasi menyangkut adanya gejala perluasan pengaruh kota ke pedesaan yang dilihat dari sudut morfologi, ekonomi, sosial dan psikologi.

Dari beberapa pengertian mengenai urbanisasi yang diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian urbanisasi adalah merupakan suatu proses perubahan dari desa ke kota yang meliputi wilayah/ daerah beserta masyarakat di dalamnya dan dipengaruhi oleh aspek-aspek fisik/ morfologi, sosial, ekonomi, budaya, dan psikologi masyarakatnya.

LATAR BELAKANG TIMBULNYA URBANISASI

Latar belakang terjadinya urbanisasi pada negara industri maju dengan negara yang berkembang mempunyai beberapa

perbedaan yang terdiri dari: *(diambil dari buku Kota di Dunia Ketiga, PJM Nas)*

Negara Industri Maju

- pada negara industri maju, urbanisasi dimulai sejak industrialisasi, jadi industri merupakan titik tolak terjadinya urbanisasi
- penduduk kota meningkat lebih lambat dibandingkan di negara berkembang
- pertumbuhan kota relatif lebih imbang (perbedaan tidak besar)

“proses urbanisasi merupakan proses ekonomi”

Negara Sedang Berkembang

- urbanisasi pada negara berkembang dimulai sejak PD II, urbanisasi merupakan titik tolak terjadinya industri (kebalikan dari negara industri maju)
- penduduk kota meningkat cepat
- urbanisasi tidak terbagi rata, semakin besar kotanya, semakin cepat proses urbanisasinya, adanya konsep *“Primate City”*

“proses urbanisasi bersifat demografi”

Dari uraian di atas, jelas bahwa sejak PD II, proses urbanisasi di negara berkembang terjadi terlebih dulu dan kemudian menjadi titik tolak terjadinya industrialisasi. Pada kenyataannya, saat ini seperti yang terjadi di Cibinong, urbanisasi terjadi setelah adanya industri (dibangunnya daerah-daerah industri baru). Selain itu pada daerah

pinggiran Jakarta dibangun beberapa daerah industri yang berfungsi untuk mendukung kegiatan kota Jakarta, selain itu juga terjadi peningkatan ekonomi wilayah pinggiran tersebut sehingga wilayah tersebut berangsur-angsur menjadi kota. Oleh karena itu konsep bahwa urbanisasi merupakan titik tolak terjadinya industri menjadi kurang tepat karena sesungguhnya keduanya saling mempengaruhi.

URBANISASI INDUSTRI

Selain itu telah disebutkan bahwa urbanisasi adalah proses kenaikan proporsi jumlah penduduk kota, dalam buku Kota Indonesia Masa Depan Masalah dan Prospek, oleh BN Marbun, disebutkan bahwa kenaikan jumlah penduduk ini diantaranya disebabkan oleh:

- gejala alami, yaitu kelahiran
- masuknya orang-orang yang pindah dari daerah pedesaan ke perkotaan, ataupun dari daerah perkotaan ke daerah perkotaan yang lebih besar atau yang disebut migrasi (rural-urban, urban-urban)

Kedua hal ini biasanya disebut sebagai komponen urbanisasi. Dari kedua komponen tersebut biasanya, pengaruh perpindahan penduduk dari pedesaan ke perkotaan ataupun perpindahan dari perkotaan ke kota yang lebih besar akan mempunyai pengaruh yang lebih besar dibandingkan dengan pengaruh jumlah kelahiran.

Banyak orang berpendapat bahwa alasan utama kepindahan seseorang atau sekelompok orang dari daerahnya ke tempat lain adalah karena terdorong oleh faktor-faktor penarik daerah kota atau daerah tersebut serta anggapan dari masyarakat desa bahwa kota dapat memberikan lapangan/kesempatan kerja dengan memberikan upah yang besar. Namun dalam kenyataannya sebagian besar penyebab

terjadinya migrasi ini adalah karena tidak adanya pekerjaan yang sesuai dengan keahlian yang mereka miliki, sehingga timbul kecenderungan untuk keluar dari desa atau daerah mereka untuk pindah ke kota.

Selain itu banyak juga para ahli ekonomi yang berpendapat bahwa urbanisasi merupakan suatu syarat utama bagi perkembangan ekonomi. Hal ini karena biasanya yang melakukan migrasi adalah orang-orang muda yang mempunyai kemauan yang keras demi kemajuan hidupnya, pada akhirnya timbul suatu proses industrialisasi yang akan memberikan kesempatan kerja yang banyak bagi para pendatang baru. Hal ini berbeda situasinya dengan Indonesia, karena arus urbanisasi di Indoensia tidak seimbang dengan adanya perluasan kesempatan kerja di kota-kota baik di sektor industri maupun di sektor jasa atau kesempatan membuka usaha sendiri.

Secara terperinci faktor penyebab adanya urbanisasi adalah karena adanya faktor utama yang klasik yaitu kemiskinan di daerah pedesaan. Faktor utama ini melahirkan dua faktor penyebab adanya urbanisasi yaitu:

(diambil dari buku Kota Indonesia Masa Depan Masalah dan Prospek oleh BN Marbun)

faktor penarik (pull factors)

orang desa tertarik ke kota adalah suatu yang lumrah yang sebab-sebabnya bagi individu atau kelompok mungkin berbeda satu sama lain dilihat dari kepentingan individu tadi. Beberapa alasan yang menarik mereka pindah ke kota diantaranya adalah:

- melanjutkan sekolah, karena di desa tidak ada fasilitasnya atau mutu kurang

- pengaruh cerita orang, bahwa hidup di kota gampang cari pekerjaan, atau mudahnya membuka usaha kecil-kecilan
- tingkat upah di kota yang lebih tinggi
- keamanan di kota lebih terjamin
- hiburan lebih banyak
- kebebasan pribadi lebih luas
- adat atau agama lebih longgar

Faktor pendorong (Push factors)

Di sisi lain kota mempunyai daya tarik, di pihak lain keadaan tingkat hidup di desa umumnya mempercepat proses urbanisasi tersebut, hal ini menjadi faktor pendorong timbulnya urbanisasi. Faktor pendorong yang dimaksud diantaranya adalah:

- keadaan desa yang umumnya mempunyai kehidupan yang statis
- keadaan kemiskinan desa yang seakan-akan abadi
- lapangan kerja yang hampir tidak ada
- pendapatan yang rendah
- keamanan yang kurang
- adat istiadat yang ketat
- kurang fasilitas pendidikan

Dari uraian di atas, jelaslah bahwa faktor utama penyebab timbulnya urbanisasi yang paling kuat adalah faktor ekonomi (menjadi motif utama para migran), selain itu disusul dengan faktor tingkat pendidikan. Penyebab lain dari terjadinya urbanisasi adalah karena terjadinya "*overruralisasi*" yaitu tingkat dan cara produksi di pedesaan terdapat terlalu banyak orang.

Berbeda dengan jaman sebelum terjadinya industrialisasi, pada jaman tersebut proses timbulnya kota-kota di negara-negara wilayah Asia dipengaruhi oleh faktor-faktor:

- ekologi: adanya lingkungan alamiah yang menguntungkan dapat mempengaruhi tumbuhnya suatu kota
 - teknologi: adanya perkembangan teknologi sesuai kemajuan jaman
 - organisasi sosial: ditandai dengan adanya pembagian kerja
- Sedangkan faktor penggerak terjadinya urbanisasi sebelum industrialisasi adalah:
- lembaga militer
 - agama, penyebaran dan misi agama
 - politik

DAMPAK YANG DITIMBULKAN URBANISASI

Pertambahan penduduk kota yang berlebihan dan tak terduga akan menjadi beban kota. Dan perpindahan ini akan menjadi masalah ketika perpindahan tersebut menimbulkan masalah sosial baik bagi penduduk kota yang didatangi maupun bagi si pendatang atau secara luas bagi negara. Tetapi kota yang statis dan jumlah pertambahan penduduk kota yang tidak mampu mengisi perkembangan dan pertumbuhan ekonomi yang deras arusnya, juga akan kurang menguntungkan perkembangan dan pertumbuhan kota itu sendiri.

Kenaikan proporsi penduduk yang tinggal di kota mengakibatkan timbulnya pengaruh baik yang positif maupun yang negatif bagi kota maupun bagi desa. Dalam buku BN Marbun, disebutkan dampak tersebut adalah sebagai berikut:

dampak positif

Pandangan yang positif terhadap urbanisasi, melihat urbanisasi sebagai usaha pembangunan yang menyeluruh, tidak terbatas dalam pagar administrasi kota. Selain itu kota dianggap sebagai “agen modernisasi dan perubahan”. Mereka melihat kota sebagai suatu tempat pemusatan modal, keahlian, daya kreasi dan segala macam fasilitas yang mutlak diperlukan bagi pembangunan.

Tanggapan lain adalah bahwa kita tidak mungkin membayangkan bagaimana pertumbuhan dan keadaan Jakarta sekarang ini dan juga pusat-pusat industri di dunia lainnya bias tercapai bila seandainya tidak ada urbanisasi. Di samping itu, ada suatu kelompok yang tergolong dalam Group Optimistik (disadur dari bahan kuliah Teori Perencanaan permukiman 2) yang berpendapat bahwa proses urbanisasi hanyalah suatu fenomena temporer yang tidak menghambat pembangunan. Dan menekankan bahwa kota merupakan suatu “leading sector” dalam perubahan ekonomi, sosial dan politik. Urbanisasi merupakan variable independen yang memajukan pembangunan ekonomi.

Dampak negatif

Tanggapan negatif terhadap urbanisasi adalah karena adanya akibat buruk yang timbul karena adanya urbanisasi. Beberapa akibat dari urbanisasi yang tidak terkendali adalah:

- masalah rumah dan tempat tinggal

pada negara berkembang, kota-kotanya tdiak siap dalam menyediakan perumahan yang layak bagi seluruh populasinya. Apalagi para migran tersebut kebanyakan adalah kaum miskin yang tidak mampu untuk membangun atau membeli perumahan yang layak bagi mereka sendiri.

Akibatnya timbul perkampungan kumuh dan liar di tanah-tanah pemerintah.

- masalah pedagang kaki lima
- masalah gelandangan
- masalah pengangguran yang meningkat
- masalah transportasi
- masalah ekologi

Arus urbanisasi yang tidak terkendali ini dianggap merusak strategi rencana pembangunan kota dan menghisap fasilitas perkotaan di luar kemampuan pengendalian pemerintah kota. Beberapa akibat negatif tersebut akan meningkat pada masalah kriminalitas yang bertambah dan turunnya tingkat kesejahteraan.

Dampak negatif lainnya adalah terjadinya "**overurbanisasi**" yaitu dimana prosentase penduduk kota yang sangat besar yang tidak sesuai dengan perkembangan ekonomi negara. Selain itu juga dapat terjadi "**underruralisasi**" yaitu jumlah penduduk di pedesaan terlalu kecil bagi tingkat dan cara produksi yang ada. *(diambil dari buku Kota di Dunia Ketiga, PJM Nas)*

Pada dampak negatif ini, diuraikan oleh pendapat Group Pesimistik. Kelompok ini berpendapat bahwa kota mendominasi fungsi sosial, ekonomi, pendidikan dan hirarki urban. Hal ini menimbulkan terjadinya pengangguran dan underemployment. Kota dipandang sebagai inefisien dan artificial proses "pseudo-urbanisation". Sehingga urbanisasi merupakan variable dependen terhadap pertumbuhan ekonomi. *(disadur dari Kuliah Teori Perencanaan Permukiman 2).*

PEMECAHAN MASALAH URBANISASI

Masalah urbanisasi ini dapat ditangani dengan memperlambat laju pertumbuhan populasi kota yaitu diantaranya dengan membangun desa, adapun program-program yang dikembangkan diantaranya:

- intensifikasi pertanian
- mengurangi/ membatasi tingkat pertumbuhan penduduk lewat pembatasan kelahiran, yaitu program Keluarga Berencana
- memperluas dan mengembangkan lapangan kerja dan tingkat pendapatan di pedesaan
- program pelaksanaan transmigrasi
- memperluas dan mengembangkan lapangan pekerjaan di kota
- penyebaran pembangunan fungsional di seluruh wilayah
- pengembangan teknologi menengah bagi masyarakat desa
- perlu dukungan politik dari pemerintah, diantaranya adanya kebijakan seperti reformasi tanah

(diambil dari buku Kota Indonesia Masa Depan Masalah dan prospek, BN Marbun, dan Housing in Third World Countries, HS Murison-JP lea)

KESIMPULAN

Konsep urbanisasi mencakup diantaranya:

- urbanisasi merupakan pertumbuhan dari desa menjadi kota
- perpindahan penduduk/ migrasi dari desa ke kota
- kenaikan prosentase penduduk kota

Urbanisasi tidak sama dengan pertumbuhan suatu kota karena urbanisasi merupakan pertumbuhan dari desa menjadi kota.

Urbanisasi yang berlebihan dan tidak terkendali dapat mempengaruhi perkembangan suatu kota, hal ini menimbulkan berbagai dampak diantaranya dampak negatif dan dampak positifnya. Segala dampak positif ini dapat menunjang kegiatan dan pertumbuhan ekonomi kota. Sedangkan dampak negatifnya dapat dipecahkan sebagian kecil dengan adanya program dan kebijakan dari pemerintah.

| UPGRADING SEBAGAI SEBUAH KEBIJAKAN PENINGKATAN KUALITAS LINGKUNGAN |

*Dipublikasikan dalam Jurnal Ilmiah Teknik KULTUM
Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta
Volume 1 Edisi 02 Juni 2006*

ABSTRACT

This research will explore about upgrading as a policy to improve the quality of built environment particularly within slum and squatter areas. The discussion will touch on upgrading as a policy, the budgeting of the upgrading project, the security of tenure, the allocation of land use, the support of informal sector, the standard of physical development, and the role distribution of stakeholders.

The slum and squatter areas had been formed from illegal settlements which consist migrant from suburban areas to urban areas. This condition becomes a burden for urban areas such as Jakarta. Actually, there are two main problem solutions to be delivered by government. They are slum clearance and upgrading policy. Slum clearance is to relocate slum area from origin place to new areas within suburban. But from the evaluation of the program, slum clearance had been regarded as an ineffective solution for this problem. This condition had encouraged government to deliver new problem solution which is known as upgrading.

PENDAHULUAN

Urbanisasi adalah proses perubahan masyarakat dan kawasan dalam satu wilayah yang *non urban* menjadi *urban*. Pertumbuhan urban yang cepat menyebabkan kebutuhan *amenities, urban services*, kebutuhan perumahan, air, listrik, transportasi dan pelayanan sosial menjadi semakin bertambah.

Pertumbuhan urban yang cepat dan tidak terkontrol sedangkan fasilitas pelayanan masyarakat (*urban services*) yang tidak memadai akan menimbulkan permukiman *slum*

dan *squatter*. Kondisi *slum* dan *squatter* ditandai dengan keterbatasan akses menuju *urban services*, misalnya saluran air bersih, saluran pembuangan, rumah dan lain-lain yang justru merupakan elemen penting dalam pembangunan perumahan.

Usaha awal untuk menghadapi problem yang ditimbulkan oleh *slum* dan *squatter* dapat ditempuh dalam dua cara. **Cara pertama** adalah ***slum clearance***, yaitu relokasi *slum* dari tempat asalnya (yang lama) ke daerah baru di pinggir kota yang jauh dari pusat kota. Cara ini ternyata tidak efektif karena seringkali daerah baru tersebut belum memiliki kelengkapan sarana dan prasarana (infrastruktur, fasilitas transportasi, dsb) yang memadai sehingga banyak masyarakat *slum* yang kembali membuat *slum* yang baru di tengah kota. **Cara yang kedua** adalah ***upgrading***, yaitu melakukan peningkatan kualitas lingkungan dengan cara menyediakan dan melengkapi sarana infrastruktur.

UPGRADING SEBAGAI SUATU KEBIJAKAN

Upgrading merupakan kebijakan yang muncul sebagai kelanjutan dari ***Enabling Strategy***. ***Enabling Strategy*** ini merupakan prinsip dari ***Global Strategy To The Year 2000***, yang berlatar belakang masalah pengadaan perumahan bagi seluruh masyarakat terutama masyarakat miskin.

Enabling Strategy timbul karena pemerintah negara berkembang tidak mampu memenuhi kebutuhan masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Strategi pengadaan perumahan yang sebelumnya bersifat *provider* bergeser menjadi *enabler*, dimana pemerintah

mendukung dan membantu keterlibatan pihak lain terutama pemakai dalam penyediaan perumahan.

Upgrading dilakukan untuk menghadapi problem yang ditimbulkan oleh permukiman *slum* dan *squatter* yang diketahui sebagai akibat tipikal dari ketidakmampuan pemerintah untuk mengontrol dan mengarahkan/membimbing pembangunan *urban*. Tujuannya adalah untuk merangsang pembangunan perumahan dengan menyediakan sarana pelayanan (*urban services*) dan bukan mengerjakan pembangunan unit-unit perumahan yang sesungguhnya. Pendekatan itu didasarkan pada anggapan bahwa dengan penyediaan sarana tersebut, penduduk akan terdorong untuk membangun tempat tinggalnya yang pantas.

Upgrading dianggap menawarkan pemecahan yang layak terhadap problem perumahan, dengan alasan:

1. Beban dana masyarakat dapat lebih kecil bila dibandingkan dengan *public housing* dan relokasi, yaitu jika program *upgrading* ini didesain dengan menggunakan prinsip-prinsip keterjangkauan dan partisipasi masyarakat
2. Adanya *security of tenure*, akses kredit dan partisipasi masyarakat dalam simpanan/ tabungan serta pengerahan tenaga kerja dalam kegiatan *upgrading*
3. Adanya alasan politis dan praktis
4. Memungkinkan aktivitas sektor informal yang sesuai sifatnya (ketergantungan komunitas dan lokasi, dsb) bila dibandingkan dengan relokasi yang akan menggeser mereka dari mata pencahariannya dan ketidakmungkinan mereka untuk tinggal dalam *public housing* maupun apartemen.

Penerapan *upgrading* adalah keterlibatan masyarakat tidak hanya membangun bangunan tetapi juga dalam pembiayaan

dan manajemen pembangunan. *Upgrading* membutuhkan usaha terkoordinasi dari semua sektor baik dalam perencanaan dan proses implementasi (pelaksanaan) pembangunan urban yang terintegrasi.

PEMBIAYAAN, KETERJANGKAUAN DAN PEMULIHAN BIAYA

Program *upgrading* ini dilaksanakan dengan dana yang berasal dari pemerintah dengan bantuan dari Bank Dunia. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan dana pemerintah untuk menyediakan perumahan secara konvensional bagi masyarakat *slum* dan *squatter* dibandingkan dengan perbaikan kualitas lingkungan. Biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan *upgrading* ini relatif lebih sedikit bila dibandingkan dengan cara konvensional. Selain itu, kondisi masyarakat itu sendiri tidak akan mampu untuk membeli rumah yang disediakan secara konvensional oleh pemerintah.

Pengembalian pinjaman dana untuk pembiayaan *upgrading* dilakukan dengan 3 cara:

1. Pembayaran langsung dari penghuni (dapat berupa harga beli, pembayaran sewa dan pajak-pajak perbaikan)
2. Dengan biaya tambahan pada sambungan utilitas dan *fee* konsumsi untuk air, listrik, dan saluran/ sistem pembuangan
3. Dari pajak penghasilan penduduk urban, seperti pengumpulan pajak properti yang juga memungkinkan terjadinya subsidi silang antara grup dengan penghasilan yang beragam

SECURITY OF TENURE DAN ALOKASI TANAH

Keberhasilan proyek *upgrading* biasanya ditentukan dengan adanya *security of tenure*, yang dapat menghilangkan ketakutan masyarakat akan penggusuran dan mendorong partisipasi masyarakat berkenaan dengan kontribusi finansial dan tenaga kerja dalam melaksanakan *upgrading*.

Dalam menyusun kebijaksanaan *upgrading*, pemerintah menghadapi dua masalah:

1. *Upgrading* akan meningkatkan nilai tanah yang otomatis akan mempengaruhi peningkatan harga sewa yang harus dibayar oleh penghuni. Kemampuan membayar sewa tinggi ini hanya dapat dipenuhi oleh keluarga dengan *income* yang lebih tinggi, akibatnya permukiman akan ditempati oleh grup dengan *income* yang tinggi ini. Pemilik asli lebih tertarik untuk menjual tanahnya agar mendapatkan keuntungan, sehingga sasaran *upgrading* sesungguhnya tidak tercapai.
2. Perubahan penguasaan tanah dari *illegal* ke sah akan mendorong *squatting* lebih jauh dan memacu migrasi ke kota. Penghibahan kepemilikan ini seringkali tidak berhasil. Karena itu sebelum program dijalankan, pemerintah harus menetapkan sistem kepemilikannya (sewa). Pemerintah pun bertanggung jawab untuk memperoleh tanah sebelumnya untuk menghindari perjanjian yang sulit dengan *landowner*.

DUKUNGAN TERHADAP SEKTOR INFORMAL

Kebanyakan program *upgrading* yang dilakukan adalah perbaikan kondisi fisik dari lingkungan kampung. Pada dasarnya kondisi fisik yang terjadi dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi rumah tangga (unit-unit keluarga), sehingga dampak dari program *upgrading* akan tergantung pada

perbaiki kondisi sosial ekonomi rumah tangga, khususnya mengatasi kemiskinan dan ketidakmampuan ekonomi.

Kebanyakan penghuni daerah *slum* dan *squatter* bekerja pada sektor informal yang memiliki jam-jam kerja panjang yang ditentukan sendiri untuk mendapatkan upah yang mungkin minimum. Oleh karena itu pemerintah perlu membantu sektor informal dalam upaya meningkatkan kondisi sosial ekonominya.

Usaha yang dapat dilakukan oleh pemerintah antara lain dengan mengurangi peraturan yang dapat menghambat/membatasi aktivitas sektor informal, memberikan bantuan kredit dan teknis, mendorong tumbuhnya koperasi pengrajin dengan memberikan fasilitas bahan mentah dan membantu memasarkan produk. Pemerintah juga memberi kesempatan kepada perusahaan-perusahaan kecil yang menggunakan teknologi sederhana untuk membuat pipa-pipa beton dan material lain yang nantinya akan digunakan dalam program *upgrading*.

STANDAR PEMBANGUNAN FISIK

Rehabilitasi permukiman *slum* dan *squatter* harus sesuai dengan kemampuan ekonomi penghuninya, sehingga standar pembangunan fisik dan peraturan-peraturan bangunan yang akan diterapkan harus disesuaikan dengan kondisi mereka. Tidak mungkin untuk menetapkan standar pembangunan fisik dan peraturan-peraturan bangunan yang mengkhususkan material dan dimensi sedangkan mereka tidak mampu menjangkaunya.

DISTRIBUSI PERAN ANTAR AKTOR

Aktor-aktor yang terlibat dana berperan dalam program *upgrading* dapat dilihat pada tabel berikut. Dari tabel di bawah terlihat bahwa peran pemerintah dan masyarakat diusahakan sebanding dengan melihat kemampuan dan kondisi setempat.

Partisipasi masyarakat dalam merumuskan proses pembangunan didasarkan pada keyakinan bahwa penghuni harus dilibatkan dalam membuat keputusan-keputusan yang mempengaruhi kehidupan mereka. Alasannya adalah bahwa:

1. Pada umumnya hasil *upgrading* akan lebih sukses jika orang-orang yang tinggal dalam daerah yang di *upgrade* (*beneficiaries*) ikut serta dalam memutuskan tata letak tapak, akses jalan, lokasi pipa-pipa, tipe-tipe fasilitas komunitas, dsb. Hal ini akan mendorong mereka untuk berpartisipasi dalam pelaksanaan proyek ini kemudian dan mempertahankan komunitas yang telah di *upgrade*
2. Partisipasi masyarakat dalam semua tahap dari program ini akan memperngaruhi perencana, administrator dan politikus yang terlibat dalam program ini untuk membangun persepsi dan mengetahui kebutuhan masyarakat
3. Partisipasi masyarakat akan membangun kepercayaan dan semangat komunitas, serta mendorong mereka untuk berperan aktif dalam perbaikan kondisi kehidupan mereka.

Ada 3 model tingkat partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan:

1. menunjuk wakil sebagai penasihat dan pengatur
2. hanya terbatas untuk konsultasi dalam perencanaan
3. *sweat equity* (partisipasi sebagai tenaga kerja untuk konstruksi rumah dan infrastruktur)

Partisipasi masyarakat ini hanya dapat ditentukan melalui dialog dengan masyarakat setempat karena tidak semua mau/ dapat terlibat secara penuh.

KESIMPULAN

Upgrading sebagai kebijakan merupakan salah satu program dalam pengadaan perumahan bagi masyarakat terutama bagi kaum miskin. Program *upgrading* yang berdasarkan *enabling strategy* ini secara lokal mempunyai arah:

1. kredit dan suplai bahan bangunan
2. jaminan akan kepemilikan (*security of tenure*)
3. perluasan jaringan infrastruktur

Proyek yang muncul dari kebijakan *upgrading* mempunyai dampak luas dari fisik, sosial ekonomi dan organisasi. Keberhasilan program *upgrading* ditentukan oleh usaha mengkoordinasi/ menggerakkan semua sumber dan aktor dalam produksi dan perbaikan lingkungan hunian dalam perencanaan dan pelaksanaan.

halaman ini sengaja dikosongkan

**| TINJAUAN TERHADAP
PROGRAM MHT
DAN KAITANNYA DENGAN
STATUS TANAH |**

PENDAHULUAN

Salah satu kebijaksanaan pemerintah dalam menanggulangi masalah perumahan dan permukiman bagi masyarakat miskin adalah dengan dilaksanakannya suatu program perbaikan serta konsolidasi perumahan dan permukiman secara menyeluruh, terpadu dan terkoordinasi. Program perbaikan ini terjadi karena adanya/ timbulnya beberapa permukiman liar yang kemudian berkembang menjadi kumuh, tidak teratur dan ilegal. Awal dari tumbuhnya permukiman ini karena adanya berbagai pendatang/ migran yang merintis usaha dalam sektor informal dan memanfaatkan tanah kosong untuk dijadikan hunian sementara.

Adanya kawasan perkampungan kumuh ini cenderung mengarah pada ketidaktertiban. Hal ini mendorong pemerintah untuk turun tangan dan dimulai dengan dilaksanakannya program perbaikan beberapa kampung di Jakarta yang disebut sebagai *Kampung Improvement Programme* atau Program Nasional Mohammad Husni Thamrin, dilanjutkan dengan adanya Instruksi Preesiden No. 5 tahun 1990 dan terakhir adalah program IDT. (*Peluang di Kampung Kumuh, Properti Indonesia*)

Selain itu sejak akhir tahun 1969 pemerintah merencanakan berbagai strategi yang diantaranya bertujuan untuk:

- membantu pengembangan serta perbaikan daerah atau kampung untuk penduduk berpenghasilan rendah/ miskin
- mengawasi pendaftaran tanah
- mengkoordinasi pengembangan ruang kota

Pada akhirnya kebijaksanaan pemerintah dalam usaha perbaikan ini diwujudkan dengan adanya suatu peraturan perundang-undangan yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Dalam pasal 2 UU tersebut dicantumkan mengenai:

1. lingkup pengaturan Undang-undang ini meliputi penataan dan pengelolaan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan, yang dilaksanakan secara terpadu dan terkoordinasi
2. lingkup pengaturan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 yang menyangkut penataan perumahan meliputi kegiatan pembangunan baru, pemugaran, perbaikan, perluasan, pemeliharaan dan pemanfaatannya, sedangkan yang menyangkut penataan permukiman meliputi kegiatan pembangunan baru, perbiakan, peremajaan, perluasan, pemeliharaan dan pemanfaatannya.

KAJIAN TENTANG KAMPUNG

Kata kampung itu sendiri tidak dapat didefinisikan secara jelas dan pasti karena secara umum disamakan dengan kondisi pedesaan. Definisi yang mendekati adalah dari Krausse's, kampung adalah suatu daerah permukiman dalam lingkungan perkotaan dimana penghuninya mempunyai status sosial ekonomi yang rendah dan standar perumahan yang kebanyakan tidak berubah, (diambil dari Disertasi mengenai KIP oleh OS Hardjokusumah).

Sedangkan menurut Ensiklopedi Nasional Indoensia, kampung didefinisikan sebagai suatu tempat permukiman

tetap dengan kesatuan sosial yang jumlah anggotanya relatif tidak besar, mempunyai latar belakang yang homogen dan ikatan kekerabatan yang jelas. Di dalam kampung ini terdapat unsur-unsur yang umum dalam perkampungan yaitu rumah tempat tinggal anggota masyarakatnya, rumah kepala kampung, tempat untuk fasilitas umum dan batas perkampungan. Pada akhirnya kampung yang terletak pada suatu lingkungan yang dihuni oleh suatu masyarakat tertentu ini, akan menghasilkan suatu pola perkampungan tertentu. Tetapi yang dimaksud kampung dalam studi kasus ini adalah suatu kampung yang didefinisikan secara lebih tepat oleh Krausse's.

Latar Belakang Sosial Budaya Ekonomi

Kampung yang dimaksud pada studi kasus ini adalah permukiman penduduk di perkotaan seperti yang telah disebutkan oleh Krausse's yang mempunyai kondisi lingkungan yang kumuh. Daerah kumuh ini timbul karena akibat pertumbuhan industrialisasi di kota-kota yang menarik penduduk pedesaan untuk bermigrasi ke kota. Penghasilan para imigran yang rendah menyebabkan mereka tidak mampu untuk membangun atau menyewa tempat tinggal yang layak, sehingga mereka membangun rumah-rumah sederhana, yang biasanya bersifat semi permanen, yang kecil, berhimpit-himpitan. Lokasi permukiman kampung ini biasanya terletak di tanah kosong milik pemerintah swasta, di sekitar lokasi pabrik, di tepi atau di atas sungai, di tepi rel kereta api. Sebuah permukiman kampung kumuh biasanya mempunyai beberapa cirri fisik, diantaranya:

- rumah-rumah kecil dan berdempetan
- adanya gang-gang kecil dan berliku-liku yang membingungkan

- rumah umumnya dibangun dari bahan yang semi permanen (kayu, seng, papan, bilik bambu), sehingga mudah sekali terbakar
- ruang dalam rumah tanpa ada ventilasi dan dihuni oleh sejumlah orang yang melebihi kapasitas rumah tersebut
- sanitasi, tempat pembuangan sampah dan penyediaan air bersih tidak ada, sehingga sering terjadi bencana banjir
- tingkat kesehatan penduduknya yang rendah, terutama untuk anak-anak dengan tingkat kematian yang tinggi
- berkaitan dengan status tanah dan status penghuni
- tata ruang hunian sangat tidak teratur

Bila dilihat dari segi social ekonomi, daerah perkampungan ini menunjukkan beberapa ciri:

- kepadatan penduduk yang tinggi dan banyaknya pengangguran
- tingkat kriminalitas yang tinggi
- pendidikan umumnya rendah, sehingga sebagian besar penduduk bergerak di sektor informal dengan pendapatan yang rendah
- kehidupan prostitusi baik secara terselubung maupun terang-terangan
- adanya hubungan kekerabatan antara para pendatang sehingga bentuk keluarga yang terbentuk merupakan keluarga yang luas
- tingkat mobilitas yang tinggi karena seringkali orang berpindah atau secara teratur kembali ke desa pada masa-masa tertentu

Latar belakang keadaan lingkungan yang semakin buruk inilah yang akhirnya mendorong pemerintah untuk melakukan perbaikan kampung di Jakarta yang dikenal dengan proyek Mohammad Husni Thamrin (MHT).

Ruang Lingkup Perbaikan Kampung

Dalam perbaikan kampung ini diutamakan pada perbaikan fisik kampung tersebut dengan sasaran pada perbaikan daerah tempat tinggal di kota yang buruk keadaannya, namun memenuhi syarat. Yang dimaksud memenuhi syarat disini adalah bukan merupakan permukiman liar seperti yang ada di pinggir kali maupun di pinggir rel kereta api, selain itu juga penduduk yang tinggal di dalam permukiman tersebut kepadatannya tidak tinggi sekali.

Program perbaikan kampung ini meliputi:

(diambil dari Perbaikan Perkampungan, Pemda DKI)

1. PRASARANA

- jalan dan jembatan
- listrik/ ketenagaan
- rioling dan drainage

2.FASILITAS KESEJAHTERAAN SOSIAL

- pos-pos kesehatan/ balai pengobatan
- tempat pendidikan dan kebudayaan

3.SANITASI

- MCK
- Sumur bor/ pompa air

- Bak-bak sampah

4.PERUMAHAN

- penyuluhan rumah setempat

Pada prinsipnya perbaikan perkampungan ini merupakan salah satu program peremajaan lingkungan kumuh, yang mengutamakan:

- tidak adanya penggusuran
- harga/ biaya perbaikan tersebut harus sesuai dengan kemampuan terjangkau oleh ekonomi masyarakat miskin tersebut
- peran serta masyarakat dalam perencanaan bangunan dan lingkungan
- peningkatan pendapatan keluarga dengan mengusahakan adanya kios, pelataran kaki lima

MASALAH KEPEMILIKAN TANAH

Masalah tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia, setiap orang memerlukan tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia sangat terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia selalu bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat permukiman dan perumahan, juga adanya kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi memerlukan pula tersedianya tanah untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk sarana perhubungan.

Untuk itu, pengaturan tentang penguasaan tanah dan penggunaan tanah yang disebut juga "***Hukum Tanah***" seharusnya terdiri dari ketentuan-ketentuan yang sesuai

dengan perkembangannya jaman. Masalah kepemilikan tanah inilah yang menjadikan suatu hak tanah menjadi sengketa atau masalah yang berbelit-belit.

Bila dilihat dari asal-usul kepemilikan tanah yang dikuasai seseorang atau sekelompok orang, maka pada dasarnya permukiman kampung itu sendiri mempunyai lima tipologi tentang terbentuknya permukiman oleh penduduk, kelima tipologi tersebut adalah: (*Masyarakat Jurnal Sosiologi, Permukiman Kumuh di Jakarta*)

- desa atau kampung tradisional yang berkembang alami, memadat dan meluas
- yang dibangun oleh pemerintah kota dan mengalami proses memadat
- membangun sendiri di tempat yang pernah dikuasai kaum kolonialis atau para tuan tanah pada awal periode kemerdekaan
- menempati lahan marginal
- menduduki dengan motif spekulatif-ekonomis yang terjadi belakangan

Pada tipe keempat inilah yang tidak dapat berkembang sama sekali, sehingga keadaannya selalu liar dan di bawah standar layak. Contohnya perkampungan di tepi rel kereta api dan di sepanjang kali.

Sedangkan pada tipe ketiga, terbentuk pada awal tahun lima puluhan, mereka mengklaim tanah yang ada sebagai hak miliknya (rumah bekas pejuang atau badan milik Belanda yang ditinggalkan), selanjutnya mereka menjadikan tanah kosong atau yang sebelumnya disewa menjadi hak miliknya.

Permukiman inilah yang kemudian secara tiba-tiba diklasifikasikan sebagai tanah liar dan menjadi tanah negara. Hal inilah yang sebenarnya merupakan salah satu tujuan dari program perbaikan lingkungan kumuh atau MHT/ KIP. Namun pelaksanaan KIP di Jakarta tidak menyangkut masalah yang berkaitan dengan kepemilikan tanah seperti program perbaikan yang ada di Surabaya (SUDP/ Surabaya Urban Development Programme). Pada program perbaikan di Surabaya pada tahun 1978 dilaksanakan kebijaksanaan pemulihan hak terhadap lahan yang dikuasai Pemda. Kebijaksanaan ini mempunyai dasar bahwa para pembuka tanah baru/ pemukim yang baru datang diberi hak girik/ yasan, hak tradisional atau histories/ adat. Kebijaksanaan inilah yang akan menyelesaikan permukiman liar, menjadi resmi dan dapat diatur dengan baik.

Namun kebijaksanaan ini mempunyai kelemahan, karena dapat menarik orang untuk berdatangan ke kota Jakarta dengan berharap mendapatkan hak tanah yang mengalami proses pemutihan dan juga tidak mendidik serta menyebabkan lebih banyak orang menduduki tanah negara. Hal ini yang menjadikan salah satu sebab mengapa hal kepemilikan tanah tidak dibahas dalam program perbaikan KIP ini.

Tetapi sebagai alternatif dalam melindungi kepemilikan tanah masyarakat miskin yang umumnya memiliki tanah tradisional dan tanah liar, maka pemerintah berusaha untuk tidak mengadakan perbaikan dengan adanya pengusuran, karena dengan terjadinya hal tersebut maka masyarakat miskin tersebut sudah tidak mempunyai hak milik berupa tanah lagi, sehingga kehidupannyapun akan hancur. Jadi eksistensi dari permukiman kumuh, dan liar tidak dapat

begitu saja dihilangkan atau digusur, tetapi harus ditransformasikan dari kekuatan dalam keadaan untuk menjadi suatu potensi untuk mandiri dan berswadaya.

HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DI INDONESIA

Sebelum tahun 1960, yaitu sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, di Indonesia berlaku dua macam hukum mengenai kepemilikan tanah yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan di Indonesia, yaitu **“Hukum Adat”** dan **“Hukum Barat”**. Hal itu menyebabkan ada dua macam tanah yaitu **“Tanah Adat”** atau yang biasanya disebut **“Tanah Indonesia”** dan **“Tanah Barat”** yang biasanya di sebut **“Tanah Eropah”**.

Adanya dua macam hukum tanah tersebut yang dikenal dengan sebuah dualisme itu, sering menimbulkan berbagai kesulitan. Dalam hukum barat ini disebutkan suatu peraturan yang disebut **“Agrarisch Besluit”** yang mengumandangkan suatu **“Domeinverklaring”** yang menyatakan bahwa semua tanah yang orang lain tidak dapat membuktikan bahwa tanah itu miliknya maka tanah itu adalah milik negara. Tanah-tanah Eropah misalnya adalah tanah eigendom, tanah erfpacht, tanah postal yang terdaftar pada Kadaster (kantor pendaftaran tanah) dengan suatu peraturan yang terkenal dengan nama Ordonansi Balik nama. Sebaliknya tanah-tanah adat misalnya adalah tanah ulayat, tanah milik, tanah usaha, tanah bengkok, tanah gogol yang sama sekali tidak terdaftar. Pada tanggal 24 September 1960 mulailah berlaku Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, yang akhirnya dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria. Dengan adanya UUPA ini,

maka hilanglah dualisme tersebut dan terciptalah suatu kesatuan hukum (unifikasi) dalam hukum agraria di negara kita.

Selain itu hukum adat merupakan dasar hukum dari tanah nasional, hal ini tercantum dalam Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara,.....

Tetapi hukum adat yang dimaksud adalah hukum adat yang dibatasi dengan suatu persyaratan yang disebutkan dibelakangnya yaitu tidak boleh bertentangan dengan:

- kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa
- sosialisme Indonesia
- ketentuan-ketentuan dalam UUPA
- peraturan-peraturan lainnya di bidang agraria
- dengan unsur-unsur hukum agama

Bila membicarakan masalah agraria atau pertanahan yang dikaitkan dengan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia, maka masih banyak masalah mengenai pola pemanfaatan tanah dalam cara yang sesuai. Masalah-masalah ini sendiri sebenarnya terjadi karena pihak dari dalam sendiri yaitu orang-orang yang berkaitan dengan masalah pertanahan ini, selain itu juga dari para masyarakat yang tidak menyadari mengenai hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia. Masalah-masalah tersebut diantaranya adalah:

- adanya unsur pencaloan tanah saat adanya transaksi maupun pendaftaran tanah

- masalah pengusuran pada permukiman masyarakat miskin, sehingga timbul ganti rugi yang tidak memadai atau permintaan ganti rugi yang terlalu besar
- sertifikat tanah palsu atau disebut sertifikat aspal dan sertifikat ganda
- penjualan tanah yang dikuasai negara oleh oknum yang tidak berhak pelanggaran atas luas penguasaan tanah
- adanya tanah-tanah terlantar atau kosong yang mengundang penyerobotan oleh rakyat yang lapar tanah terhadap tanah-tanah yang tidak produktif
- buruknya pelayanan di kantor-kantor agraria, menyebabkan masyarakat malas untuk mengurus masalah pertanahan ini.

Masalah pertanahan ini dari tahun ketahun semakin bertambah kompleks, untuk itu maka pemerintah akan terus menangani masalah kegiatan agraria ini yang meliputi:

- peningkatan dan penyederhanaan kegiatan pengurusan hak-hak atas tanah
- pendaftaran tanah
- penerbitan sertifikat tanah.

Ketiga usaha pemerintah ini dikhususkan untuk membantu masyarakat ekonomi lemah/ masyarakat miskin. Untuk itu penerbitan sertifikat secara massal akan terus dilanjutkan secara sederhana, mudah dan pasti. Hal ini dilaksanakan untuk menjamin tertib hukum pertanahan dan kepastian berbagai hak atas tanah.

HAK-HAK ATAS TANAH

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak tersebut berarti pemberian wewenang untuk menggunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan. Yang dimaksud dalam hak atas tanah adalah hal untuk mempergunakan tanahnya saja sedangkan benda-benda lain yang terletak di dalam tanah seperti mineral dan minyak bumi tidak termasuk di dalamnya.

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum. Disamping seseorang atau badan hukum diberi hak atas tanah tersebut, maka mereka ikut wajib untuk memelihara dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Dalam UUPA telah ditetapkan beberapa macam hak atas tanah yang dapat digolongkan dalam dua golongan, yaitu:

1. HAK MILIK

Yang dimaksud hak milik disini adalah hak secara turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Yang dimaksud turun-temurun adalah bahwa hak ini dapat diwariskan pada keturunannya, sedangkan terkuat dan terpenuh maksudnya bukan mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, hal ini bertentangan dengan sifat hokum adat dan fungsi sosial.

2.HAK GUNA USAHA

Kedua hak di atas maksudnya adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai negara dalam jangka waktu 25 tahun atau 35 tahun dan dapat

diperpanjang 25 tahun dengan luas lahan minimal 5 hektar.

3.HAK GUNA BANGUNAN

Yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun.

4.HAK PAKAI

Adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai negara atau orang lain yang memberi wewenang dalam suatu perjanjian tertentu dan sesuai ketentuan UU.

5.HAK SEWA UNTUK BANGUNAN

Yaitu hak untuk menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar pada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

6.HAK MEMBUKA TANAH

7.HAK MEMUNGUT HASIL HUTAN

Kedua hak tersebut diatas adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hukum ulayat. Adanya pembukaan atas tanah bukan berarti memperoleh hak atas tanah tersebut, tetapi tanah tersebut harus diusahakan dan dikelola sehingga mendapat suatu hak. Begitu juga dengan memungut hasil secara sah, bukan berarti mendapat hak, tetapi pemungutan harus dilakukan bersamaan dengan pembukaan dan pengusahaan tanah secara nyata.

Selain hak-hak tersebut di atas, ada juga hak-hak yang disebut sebagai hak-hak yang bersifat sementara, yaitu:

1. HAK GADAI
2. HAK USAHA BAGI HASIL
3. HAK MENUMPANG
4. HAK SEWA TANAH PERTANIAN

Yang dimaksud dengan sementara adalah bahwa hak-hak tersebut mengandung sifat-sifat yang bertentangan dengan UUPA, sehingga hak-hak tersebut diusahakan supaya dapat hapus secara singkat. Dan karena sifatnya sementara maka sebelum ada peraturan yang baru yang mengaturnya, untuk sementara ketentuan-ketentuan yang ada tentang hak-hak itu dianggap masih berlaku.

Dalam UUPA dikatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak itu terjadi karena suatu perbuatan karena hukum. Peralihan hak itu terjadi melalui suatu perbuatan hukum tertentu yang berupa:

- jual beli
- tukar menukar
- hibah
- hibah-wasiat (legaat)

Selain negara dapat memberikan hak milik atas tanah, maka negara dapat juga melakukan pencabutan hak atas tanah, bila dalam keadaan memaksa, yaitu bila jalan musyarawah tidak membawa hasil yang diharapkan, selanjutnya akan diberikan suatu ganti kerugian.

KESIMPULAN

Dalam Instruksi Presiden No. 5 tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh Yang Berada di Atas Tanah Negara, disebutkan bahwa dalam perbaikan permukiman kumuh ini diutamakan pada lingkungan yang mempunyai ciri-ciri diantaranya yang berkaitan dengan status tanah, yaitu:

STATUS TANAH

Mereka yang tinggal di dalam lingkungan tersebut termasuk/ dalam status tanah:

- tanah negara
- tanah instansi
- tanah perorrangan (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai)

STATUS PENGHUNI

- pemilik tanah dan bangunan
- pemilik tanah di tanah sewa
- penyewa bangunan dan tanah
- pemilik bangunan liar
- penyewa bangunan liar

Namun pada dasarnya, program perbaikan KIP/ MHT yang diselenggarakan pada tahun 1969, tidaklah mengkaitkan masalah kepemilikan tanah di dalamnya, padahal pada saat itu sudah berlaku adanya UUPA/ Hukum Pertanahan/ Agraria. Tetapi program perbaikan ini merupakan salah satu alternatif usaha pemerintah dalam melindungi hak kepemilikan tanah bagi masyarakat miskin yang umumnya memiliki tanah atas dasar hak adat atau konvensional. Dengan adanya program perbaikan ini maka dapat dihindari

dari masalah pengusuran tanah bagi permukiman masyarakat miskin yang tidak jelas masalah kepemilikan tanahnya. Ketidakjelasan kepemilikan tanah ini diantaranya karena sebagian besar masyarakat miskin yang ada di Jakarta (70%) tidak mampu untuk menunjukkan sertifikat tanah/ bukti kepemilikan tanah mereka secara resmi.

Adanya perbaikan secara fisik baik pada bangunan maupun lingkungan ini menyebabkan kenaikan nilai tanah/ bangunan, namun belum ada tanda secara nyata adanya pemindahan hak atas rumah dan tanah secara menonjol. Di dalam kepemilikan tanah itu sendiri, ketidakjelasan mengenai status tanah menyebabkan terjadinya berbagai masalah yang kompleks diantaranya timbul masalah sengketa tanah, seperti yang telah dijelaskan pada Majalah Properti mengenai Sengketa Tanah yang pada umumnya menyangkut dua hal yaitu:

- masalah ganti rugi
- masalah penguasaan lahan

Sedangkan penyebab sengketa tanah itu sendiri adalah karena:

- banyak tanah negara ataupun tanah kosong yang ditelantarkan, hal ini akan mendorong masyarakat untuk menempatinnya untuk waktu yang lama (turun-temurun) sehingga merasa tanah itu miliknya
- kurang tegasnya pemerintah mengenai tanah miliknya

ada dua gambaran utama dengan masalah pertanahan dalam hubungannya dengan program MHT:

1. HAK TANAH

Kepemilikan tanah di Indonesia meliputi hukum eropa dan hukum adat yang akhirnya diatur dalam Hukum

Agraria. Hak tanah tersebut terdiri dari: hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak pakai, dan hak guna usaha. Sedangkan umumnya pada permukiman kampung, hak yang paling banyak adalah hak sewa atau banyak juga yang menempati secara illegal.

2.PEMBIAYAAN

Tanah bukan merupakan sumber pendapatan yang produktif bagi kota Jakarta. Pendapatan diperoleh dari pajak properti yang tercakup dalam IPEDA untuk kota dan IREDA untuk desa.

Sedangkan program perbaikan kampung KIP/ MHT ini mempunyai kelemahan, karena program ini gagal untuk memecahkan 2 kunci masalah yaitu:

- kepemilikan tanah dan jaminan kepemilikan bagi penghuni kampung dalam memperbaiki kampungnya
- mengenai pembiayaan, kebutuhan khusus dalam memperbaiki pajak properti di seluruh daerah Jakarta khususnya dan kota-kota di Indonesia.

|PAPARAN TENTANG KONSEP SELF HELP DALAM PENINGKATAN KUALITAS PERMUKIMAN|

LATAR BELAKANG

Terdapat dua buah interpretasi dari Self Help. Yang pertama menyetujui teori Self Help, sedangkan yang kedua menentang teori tersebut. Kelompok yang menyetujui teori ini

menganggap Self Help mengarah kepada otonomi yang lebih besar dari pengguna rumah pribadi terbebas dari konteks politik, ekonomi, dan historis yang menyebabkan timbulnya Self Help. Mereka mengusulkan bahwa prinsip ini seharusnya dijadikan dasar dari pemecahan masalah perumahan seperti juga masalah-masalah sosial lainnya. John F.C. Turner dan para pengikutnya cenderung untuk melihat perumahan Self Help dan squatter di negara-negara Dunia Ketiga dalam hubungannya dengan mobilitas sosial individu, tapi tetap dalam batas-batas relatif dari perubahan-perubahan ekonomi dan struktural di negara-negara tersebut. Mereka menginterpretasikan Self Help sebagai bentuk ideal dari pengaturan sosial yang melibatkan tindakan-tindakan berskala kecil swasembada, non hirarki serta otonomi dari suatu masyarakat otonom.

Pendukung dari interpretasi kedua Self Help mengkritik pandangan bahwa perumahan Self Help mengarah pada otonomi yang lebih besar dari masyarakat yang membutuhkan perumahan. Mereka menyetujui kenyataan bahwa perumahan dapat dihasilkan dengan cara pembangunan ini, tetapi mereka mempertanyakan Self Help sebagai dasar yang mencukupi bagi kebijaksanaan perumahan untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk dapat membuat suatu penilaian kita perlu mengetahui siapa yang melaksanakan Self Help dan apa yang memotivasi mereka, siapa yang menginterpretasikan pelaksanaannya dan motivasi mereka serta siapa yang mengajukan kebijaksanaan dan apa tujuan mereka.

Pada masyarakat tradisional, misalnya petani kecil dan buruh kasar, tempat tinggal dibangun oleh keluarga atau masyarakat desa secara gotong royong yang mungkin

pelaksanannya dibantu oleh beberapa tukang/ pekerja terampil setempat. Mereka menggunakan bahan bangunan setempat dan teknik membangun sederhana yang sudah diketahui secara turun menurun. Pengguna adalah mereka yang membangun dan mengatur pembangunan hunian tersebut. Motivasi mereka untuk membangun adalah untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Perubahan dan perbaikan dilakukan oleh penghuni rumah.

Terdapat hubungan yang erat antara bangunan, kegunaan, dan kehidupan penghuninya. Bangunan dibuat lebih untuk mendapat nilai guna bangunan tersebut daripada nilai tukarnya di pasaran. Orang dapat menyebut proses ini sebagai perumahan Self Help, akan tetapi karena produksi ini menggunakan bahan baku setempat yang tidak/ hanya sedikit mempergunakan uang, orang dapat menyatakan bahwa semua aktifitas untuk mempertahankan hidup dapat disebut sebagai Self Help. Jenis produksi ini merupakan jenis produksi pra kapitalis, bahkan pra-feodal dan berkaitan dengan sistem masyarakat pada awal peradaban.

PROPOSISI

Self Help muncul dalam berbagai bentuk pada saat-saat tertentu berkaitan dengan sejarah kapitalisme. Kemunculan Self Help berkaitan dengan krisis kapitalisme sehingga adalah mungkin untuk mengidentifikasi berbagai jenis Self Help dengan krisis yang terjadi. Self Help mempunyai dimensi politik, ekonomi dan ideologi, serta dimensi teknologi seperti halnya proses konstruksi lainnya.

Self Help dari segi politik mempunyai dua sisi karakter. Perlu dibuat pembedaan antara Self Help yang dicetuskan dan

dikendalikan oleh pekerja, termasuk di dalamnya pengangguran dan pekerja potensial marjinal, dengan Self Help yang dicetuskan dan dikendalikan oleh negara, atau badan-badan internasional, atau sekelompok pemilik modal. Sisi yang pertama, di bawah keadaan politik tertentu dan terutama sebagai Self Help kolektif, dapat menjadi alat perjuangan masyarakat kelas bawah dengan potensi yang cukup besar untuk meningkatkan penentuan nasib sendiri para pekerja. Sedangkan sisi yang kedua, sebagai Self Help individual, dapat menjadi alat perjuangan masyarakat kelas atas untuk meningkatkan integrasi dari tatanan sosial yang sudah ada, dan mempertahankan akumulasi dan dominasi kapital. Untuk menjaga hubungan sosial dari produksi, yaitu untuk menjaga hubungan sosial dari produksi, yaitu untuk menjaga keutuhan kapitalisme dari keresahan dalam masyarakat atau suatu pemberontakan, negara dapat bertindak sebagai penengah politik dalam keadaan krisis dan dapat memberlakukan peraturan yang menekan atau melakukan beberapa reformasi. Salah satu peraturan yang dapat mengendalikan perumahan Self Help adalah yang mengkombinasikan reformasi terbatas dengan peningkatan pengendalian. Peranan dari negara berbeda-beda dan tergantung pada keseimbangan kekuatan kelompok masyarakat dan perwakilan mereka di lembaga negara.

Dari segi ekonomi, Self Help dapat dilakukan secara perorangan atau berkelompok oleh orang-orang yang merasa bahwa harga rumah yang ada di pasaran terlalu tinggi bagi penghasilan mereka. Hubungan antara penghasilan dengan biaya pembangunan rumah adalah faktor yang sangat penting. Pada perumahan Self Help masyarakat dapat menekan biaya dengan jalan mengerjakan sendiri pembangunan rumahnya. Negara dapat menerapkan Self

Help sebagai alat ekonomi dalam krisis manajemen, dengan tujuan mengurangi pengeluaran masyarakat pada perumahan dan mengalihkan biaya tenaga kerja kelompok ke tenaga kerja perorangan. Hal ini akan menurunkan nilai tenaga kerja terutama pada lingkaran reproduksi tenaga kerja. Self Help tidak mengurangi jumlah total pekerja yang dibutuhkan oleh masyarakat untuk produksi perumahan. Bahkan sebaliknya, Self Help meningkatkan jumlah mereka dan terlebih lagi Self Help mengalihkan tanggung jawab developer dan negara pada penggunaannya sendiri. Self Help mengakibatkan kelompok masyarakat berpenghasilan terendah dan pengangguran tidak mempunyai pilihan lain selain membuat sendiri rumah mereka. Dengan demikian kebijaksanaan Self Help dapat dipakai untuk meningkatkan jumlah keseluruhan pekerja yang tidak dibayar dengan masyarakat.

Self Help mempunyai dimensi ideologi yang penting. Self Help tidak melihat perumahan kota sebagai benda kolektif yang penting yang diproduksi secara massal, akan tetapi lebih menekankan pengindividualan masalah perumahan dengan menyatakan perumahan sebagai tugas pribadi dan aktifitas yang diperlukan oleh penghuni itu sendiri.

PERUMAHAN SELF HELP PADA MASA SEKARANG

Pendorong utama perumahan Self Help dimulai pada akhir 1950-an dan awal 1960-an dengan adanya krisis pembangunan kota di Dunia Ketiga. Setiap kali masalah

perumahan dibicarakan, fenomena mengenai sejumlah besar masyarakat yang harus memiliki tempat tinggal selalu tampak jelas. Adalah sesuatu hal yang penting untuk melihat interpretasi dan aktifitas pengambilalihan lahan secara kolektif maupun individu ini sangat bergantung pada kelas dan posisi sosial, persuasi politik dan minat pengamat terhadap permukiman.

Kita perlu mengetahui motivasi dari para penetap yang menerapkan teori Self Help. Mengapa mereka tinggal di kawasan tersebut dan mengapa mereka melaksanakannya untuk membantu hidup mereka sendiri? Pilihan apa yang mereka miliki untuk memperbaiki kondisi kehidupan mereka dan untuk mendapatkan perumahan selain dari proses Self Help? Apakah hal ini merupakan pilihan mereka sendiri, di antara pilihan lain yang ada, untuk mengambil alih lahan secara illegal, atau untuk membangun hunian untuk jangka waktu tertentu yang dimulai dengan gubuk yang terbuat dari bahan bekas untuk kemudian, bila keadaan membaik, dikembangkan menjadi bangunan batu? Apakah cara hidup ini merupakan pengekspresian dari kebebasan untuk membangun yang mereka pilih sendiri, atautkah merupakan kebutuhan untuk bertahan hidup?

Para penetap harus tinggal dalam jangka waktu yang cukup panjang dalam kondisi yang kurang baik dengan masalah kekurangan air, saluran pembuangan dan fasilitas umum, karena mekanisme pasar tidak memberikan pilihan lain selain membayar sewa tinggi yang tidak dapat mereka jangkau untuk tinggal di tempat yang terlalu padat atau membangun sendiri rumah mereka. Negara hanya berperan kecil dalam menyelesaikan masalah perumahan, sedangkan apa yang negara sediakan hanya memberi pengaruh pada

kelompok yang relatif kecil dari masyarakat yang telah mempunyai kelebihan, misalnya pegawai negeri dan militer. Sepanjang sejarah, pemerintah di berbagai negara hanya ikut campur dalam proses permukiman buruh pada keadaan krisis, seperti wabah penyakit, depresi ekonomi dan keresahan politik.

DASAR SELF HELP DAN SELF HELP YANG DIBANTU

Jika seseorang yang memiliki ketrampilan dipekerjakan dan beberapa material disuplai kepadanya, dia akan terdorong untuk membangun seperti yang pernah dilakukannya. Hal ini merupakan metoda yang logis. Dengan mengalihkan beban teknologi kembali kepada individu, terdapat harapan untuk mendapatkan pemecahan masalah perumahan dengan biaya yang murah.

Dengan program Self Help, pemerintah mencoba untuk bergabung dengan kebijaksanaan yang telah ada, tapi tujuannya untuk menyesuaikan antara metoda Self Help dengan lingkungan urban. Sementara Self Help dan gotong royong masih berfungsi di beberapa bagian di dunia, namun untuk diterapkan pada lingkungan industri dan mempercepat proses Self Help dan gotong royong dengan cara pengorganisasian adalah hal yang berbeda dan merupakan tugas yang lebih sulit.

Dasar dari bantuan masyarakat dan tingkat dari usaha Self Help berbeda-beda di tiap wilayah. Pada desa-desa dan kota-kota kecil dimana tradisi Self Help masih kuat, pemerintah dapat menyuplai bangunan Self Help yang independen dengan proyek perbaikan jalan, sanitasi, air, pasar, sekolah

atau taman. Di beberapa tempat Self Help memacu pengawasan pengikisan jalan atau peraturan kembali perumahan jika terjadi pelebaran jalan. Pemerintah dapat pula menyuplai sebagian dari perumahan yang dibangun bagi para pekerja.

Di kota, pemberian pinjaman berupa material dan pembelian lokasi, para pekerja telah diawasi dan dilatih, dan mesin pembuat bata disediakan. Pada beberapa kasus, dinding atau atap siap pasang disuplai. Kadang kala terdapat keterbatasan Self Help pada beberapa hal, yaitu untuk pemipaan, instalasi listrik dan pekerjaan batu dipekerjakan pekerja ahli yang dibayar.

PROYEK SELF HELP ATAU GOTONG ROYONG YANG TERORGANISIR

Pada proyek perumahan urban, semakin banyak Self Help disediakan bagi penghuni maka semakin besar pula biaya untuk penyuluhan pengawasan dan administrasi. Semakin banyak pekerja terlatih ditempatkan, semakin efisien dalam pengoperasian. Jika standar konstruksinya sederhana, lebih sedikit pekerja terampil yang dibutuhkan.

Pada proyek gotong royong yang terorganisir, para pekerja dijelaskan tugas mereka, dan mereka bekerja dari rumah ke rumah. Mereka umumnya tidak diberi tahu rumah yang mana yang akan mereka miliki sehingga mereka tidak akan mengurangi mutu rumah lainnya dan lebih memperhatikan rumah miliknya.

Berikut ini Puerto Rican Planning Board mengungkapkan masalah-masalah pada program Self Help yang terorganisir:

- Waktu yang dibutuhkan terlalu lama untuk membangun Perumahan Self Help (kurang lebih enam bulan untuk membangun sekitar 20 rumah)
- Dengan membangun perumahan di bawah pengaturan kooperatif dengan kelompok kecil (15 atau 20 keluarga) terdapat beban tuntutan untuk arah pekerjaan yang bagus
- Sebuah organisasi tenaga-tenaga insinyur, pengawas, dan administrasi dibutuhkan pada lembaga untuk mengontrol program
- Biaya untuk perumahan ini, khususnya di daerah rural (\$350), tidak mencerminkan biaya yang sebenarnya, selama biaya bingkisan pada komunitas rural diabaikan, gaji tenaga kerja teknik dan administrasi, dan biaya perbaikan di masa yang akan datang yang dibuat pada komunitas rural untuk memenuhi filosofi pemerintah tentang penyediaan pelayanan esensial.
- Kebutuhan biaya untuk memperoleh dan pengoperasian peralatan konstruksi merupakan rintangan lain
- Pembangunan oleh keluarga, tidak sempurna karena kurangnya pengalaman
- Tidak ekonomis dan efisien pada konstruksi selama teknik modern dari produksi massa tidak digunakan

POTENSIAL DAN KETERBATASAN PROYEK SELF HELP DAN GOTONG ROYONG

Sukses dan tidaknya proyek Self Help dan gotong royong tergantung pada kondisi di tiap daerah. Semakin banyak daerah rural, Self Help makin berfungsi sesuai dengan tujuan utamanya dan berkelanjutan selama masih ada hubungan konteksnya dengan mempertahankan hidup. Bantuan material dan pembelian tanah akan mempercepat proses pembangunan.

Pada daerah yang baik untuk Self Help, memungkinkan untuk mendorong pembangunan sekolah dan jalan, penggalian sumur dan menyediakan fasilitas komunal jika pemerintah membantu dengan peralatan, fasilitas bimbingan dan juga biaya.

Selama Self Help yang terorganisir dan dibantu dapat dikontrol pada daerah urban dan daerah berkembang, maka metode Self Help peranannya hanya sedikit dalam hal perumahan kembali pada suatu masyarakat.

Sejak pekerja ahli dapat membangun seluruh atau sebagian rumahnya sendiri, akan selalu ada ruang di kota atau tempat lainnya bagi pekerja yang membangun rumah. Kepercayaan pada pekerja industri untuk mempelajari keahlian membangun dan mendapatkan waktu dan energi untuk membangun umumnya akan menghasilkan kekecewaan. Walaupun keterbatasan Self Help pada daerah industri, proyek Self Help dan gotong royong bukannya tidak ada nilainya. Kepercayaan pada Self Help adalah tidak pada tempatnya jika Self Help disediakan sebagai solusi masalah perumahan di kota-kota.

Selama tujuan utama bukan untuk mentraining pekerja, sebaiknya pemerintah menyediakan dan melayau lokasi dan utilitas dan membiarkan pemilik memutuskan apakah

menggunakan keahliannya sendiri atau mengupah orang lain untuk seluruh, sebagian besar atau sebagian pekerjaannya.

PENGERTIAN SELF HELP

Setelah sekian panjang kita membahas mengenai berbagai hal tentang Self Help. Satu hal yang menjadi pertanyaan, apa sebenarnya pengertian dari Self Help itu sendiri. Kata Self Help mengundang debat dari golongan politik kiri dan politik kanan. Dari golongan Kiri, mengatakan bahwa Pemerintah Menaruh perhatian terhadap Self Help hanya sebagai taktik untuk melarikan diri dari tanggung jawab dan mengurangi pengeluaran umum pada perumahan dengan mengalihkan uang, terutama kepada masyarakat yang mempunyai kebutuhan yang besar. Sedang menurut Turner argumen tersebut baru bisa masuk akal bila diasumsikan bahwa perumahan dapat dan seharusnya menjadi pengaturan secara terpusat.

Turner melihat persoalan yang terjadi adalah, bahwa perekonomian tergantung pada produksi skala besar dan sistem suplai. Dan dapat dilihat bahwa sistem suplai perumahan yang terpusat menjadi *counter-productive*. Debat antara perusahaan pemerintah dan swasta tentang masalah kepemilikan dan pengendalian dari tambah produksi menjadi masalah sekunder, relevansinya berkurang sebagaimana peran pemerintah, penanam modal dan pengusaha melebur dan menjadi tidak jelas.

Sumber-sumber dasar untuk perumahan menurut *Turner* (tanah, material, peralatan, dan keahlian), hanya dapat digunakan dengan baik dan ekonomis oleh masyarakat dan organisasi setempat yang dapat mereka kendalikan secara

langsung dan kebanyakan dari sumber yang berjumlah besar dan dapat diperbaharui dimiliki oleh masyarakat sebagai pemakai.

PELAJARAN DARI DUNIA KETIGA

Menurut pengalaman *Turner* tidak dapat yang dapat dikerjakan dengan sedikitnya pendanaan di masa tersebut (di Peru) yang baru terkena bencana gempa bumi.

Karena pendanaan dari pemerintah kurang, maka diusahakan untuk mempengaruhi walikota untuk membantu, dengan alasan dana lebih baik membantu proyek Self Help dari pada untuk membangun sedikit perumahan dengan biaya mahal melalui kontraktor yang komersial. Diyakinkan bahwa dapat dibangun perumahan dengan jumlah lebih besar oleh masyarakatnya sendiri, dimana kualitasnya dapat lebih baik bila mereka mempunyai cukup uang dan dapat diadakan penghematan ongkos. Dan yang lebih penting sistem keuangannya memungkinkan yang berpenghasilan rendah dapat membangun rumahnya atau melengkapinya. *Turner* berusaha menjadikan masyarakat dan permukimanannya mulai dilihat sebagai sumber terbesar untuk mengatasi permasalahannya sendiri, bukan sebagai sebuah masalah dengan banyak pemecahan.

Dari sini timbul asumsi kaum elit bahwa proyek ini hanya mengandalkan orang-orang yang mempunyai kekuatan fisik tapi berpengetahuan kurang. Sedangkan pengetahuan di miliki oleh golongan elit. Asumsi ini tetap digunakan sebagai kunci dari perekonomian Self Help, yaitu dengan bekerja dalam kelompok terorganisasi dan bahwa badan di luar diperlukan untuk memulai dan menjadi pengatur proyek Self Help.

Namun pada pelaksanaannya terdapat suatu kendala dimana masyarakat mempunyai keinginan untuk menyewa tenaga kerja. Dari hal tersebut dipelajari, bahwa perekonomian Self Help mereka berdasarkan atas kapasitas dan kebebasan perorangan dan kelompok kecil untuk membuat keputusan sendiri, lebih dari kapasitas mereka untuk melakukan pekerjaan kasar.

KONFIRMASI DI AMERIKA SERIKAT

Di Amerika Serikat juga terdapat proyek Self Help yang dibangun dengan cara yang sama dengan di Peru, yaitu di daerah pinggiran kota. Mereka merangkap sebagai kontraktor, pekerja dan membeli dan menyediakan material sendiri.

Ketika Self Help di Amerika dikembangkan lebih lanjut, diselidiki lebih lanjut ke dalam fenomena '*owner-builder*' dan didapat satu dari lima keluarga, membangun sendiri rumah pertamanya (rumah primer), dan pendapatan mereka yang sejajar dengan distribusi pendapatan untuk Amerika secara keseluruhan, dan yang berlebihan mensponsori dan mengorganisir pembangunan proyek Self Help.

Organisasi yang mempengaruhi Self Help di Amerika (sekelompok sukarelawan dan orang-orang liberal) tidak merasa senang mendengar temuan ini. Reaksi mereka sama dengan orang-orang sosialis (kebanyakan tinggal di rumahnya sendiri), merasa diperlakukan oleh kemungkinan bahwa mereka benar-benar terbuang.

Diidentifikasi faktor pusat dalam kesamaan sukses dari Self help yang tidak dibantu dalam suatu konteks yang berbeda. Kesuksesan *owner-builder* adalah bayaran kepada akses mereka untuk berbagai sumber, komponen dan pelayanan yang mereka butuhkan untuk meninggalkan rumah tangga individual ataupun kerja sama kelompok, bebas memilih antara alternatif, dan lebih penting lagi untuk mengawasi pemasangannya. Baik *owner-builder* maupun *squatter-builder* di Peru mempunyai akses ke jaringan kerja dari suatu badan dan *supplier* walaupun di Peru jauh lebih terbatas, tapi secara esensial sistemnya sama.

#05

MISCELLANEOUS

:: kajian tentang alih fungsi hunian menjadi
tempat usaha ::

| KAJIAN TENTANG ALIH FUNGSI HUNIAN MENJADI TEMPAT USAHA |

Dipublikasikan dalam Jurnal Ilmiah LPPM
Universitas Muhammadiyah Jakarta
Volume 13 Edisi 02 Juli 2007

“Houses are much more than physical structures. This is obvious when we think about what makes a houses a home. Like the people they contain, houses are dynamic entities which are often thought to be born, mature, grow old and die”
(Janet Carsten dan Stephen Hugh Jones dalam J Lukito Kartono)

ABSTRACT

Concept of home and work place is a known well concept within community either middle- low class or middle-high class community. Otherwise, the concept has been applied in different form, particularly in planning and space usage. Usually in middle-low class, member of family use and change one of room to be a work place to earn more income to support the family. On the other hand, middle-high class choose the concept and has been applied it into new concept called rumah toko or ruko = shop-house. This new concept has been regarded as a well planned concept which applied and adopted from the habit of middle-low class community.

This paper is aimed to discuss the based concept of shop-house; the concept and function of home, the concept and function of space, initiate concept of shop-house as well as pro and contra of shop-house concept. From the discussion, it has been concluded that the concept of shop-house could be applied as long as the business activities within the house will not affect the function of space within the house.

Keywords: home, space, shop-house

ABSTRAK

Konsep hunian dan tempat usaha, sudah tidak asing lagi bagi masyarakat baik kalangan menengah bawah maupun menengah atas. Hanya saja konsep tersebut diaplikasikan dalam berbagai bentuk yang memberikan perbedaan yang signifikan, apalagi dalam perencanaan maupun penggunaan ruangnya. Biasanya pada kalangan menengah bawah, penggunaan salah satu ruang hunian menjadi tempat usaha

merupakan hal yang biasa karena kebutuhan mendesak sebagai wujud tindakan dalam peningkatan taraf ekonomi keluarga. Sementara itu pada kalangan menengah atas, biasanya penggunaan ruang hunian menjadi tempat usaha sudah direncanakan dari awal, sehingga konsep hunian-usaha diaplikasikan dalam konsep bangunan rumah toko atau yang dikenal sebagai ruko. Konsep rumah toko ini merupakan konsep baru yang terencana baik, sebagai aplikasi dan adopsi dari penggabungan maupun alih fungsi ruang hunian menjadi tempat usaha pada masyarakat kelas menengah bawah.

Tulisan ini mengangkat judul alih fungsi hunian menjadi tempat usaha, yang memaparkan konsep tersebut dari akarnya yaitu konsep dan fungsi hunian, konsep dan fungsi ruang, munculnya konsep rumah toko sampai dengan pro dan kontra terhadap konsep rumah toko tersebut. Dari paparan konsep tersebut, dapat diambil sebuah benang merah bahwa konsep rumah toko dapat diaplikasikan sejauh kegiatan usaha tidak mengganggu fungsi ruang dan hunian dalam kegiatan rumah tangga.

Kata kunci: hunian, ruang, rumah toko

PENDAHULUAN

Dewasa ini masalah penggunaan rumah/ hunian menjadi tempat yang dwifungsi yaitu hunian dan usaha, sedang meningkat. Berbagai jenis rumah dan usaha dibangun, contohnya yang biasa disebut sebagai rumah toko/ ruko. Namun keinginan untuk mengadakan usaha inipun tidak hanya keluar dari orang-orang berduit yang mampu untuk membeli/ menyewa ruko.

Pada beberapa keluarga yang berkeinginan untuk menambah penghasilan, merombak salah satu ruang pada hunian, menjadi alternatif untuk tempat usaha/ tempat bekerja mereka. Untuk itu terkadang pola ruang sudah tidak diperhatikan lagi, sehingga berbagai masalah dan dampak dari adanya usaha itupun timbul dan terkadang mengganggu kegiatan pada hunian itu sendiri. Kondisi inilah yang mendorong peneliti untuk mengangkat masalah yang ada dan melakukan penelitian terkait, sehingga didapat suatu penyelesaian masalah dan kesimpulannya.

Penelitian ini akan mengangkat sebuah judul Alih Fungsi Hunian Menjadi Tempat Usaha. Judul ini diangkat sebagai kelanjutan dari penelitian kecil sebelumnya oleh penulis yang membahas mengenai Rumah Sebagai Tempat Untuk Mencari Penghasilan. Di dalamnya dijelaskan bagaimana beberapa keluarga memanfaatkan adanya ruang-ruang minimal yang digunakan untuk mencari tambahan penghasilan. Pada pembahasan sebelumnya tersebut, timbul suatu masalah yang diantaranya adalah bahwa pada beberapa keluarga yang memanfaatkan ruang tersebut untuk tempat bekerja, ada yang tidak memperhatikan pola dan organisasi ruang, sehingga sirkulasi antara daerah publik dan daerah privat tidak terpisah secara jelas. Hal ini justru akan mengganggu kegiatan utama dalam rumah tinggal sehari-hari.

Untuk melengkapi dan lebih mengetahui mengenai permasalahan yang ada tersebut, maka peneliti mengangkat judul seperti yang telah dipaparkan di atas. Dari penelitian ini, maka diharapkan bahwa hasil penelitian dapat bermanfaat bagi kelanjutan proses perancangan yang akan datang. Dengan adanya hasil penelitian ini, diharapkan juga

bahwa dalam melakukan proses perancangan, khususnya untuk kasus ini, yaitu hunian yang memiliki ruang usaha, yang hendaknya sebagai arsitek dapat mengatasi masalah-masalah sirkulasi, pemisahan publik dan privacy pada hunian.

KONSEP DAN FUNGSI HUNIAN

Gaya hidup dan pola rumah yang kita kenal hari ini, tidak langsung lahir menjadi seperti yang ada saat ini, melainkan memiliki perkembangan sejarahnya yang panjang. Untuk Indonesia, paling tidak salah satu jalur, rumah tradisional/vernakular daerah dan rumah gaya Eropa yang dibawa oleh Belanda, merupakan sumbernya. Sementara itu pola rumah dapat diartikan sebagai tata susunan organisasi ruang yang menggambarkan dasar perwujudan bentuknya. Di bawah ini akan diuraikan beberapa proses dan teori mengenai hunian dan rumah.

Kita mengenal bahwa manusia dengan peradabannya selalu saja berkembang dari masa ke masa. Sejak awal dimulainya kehidupan manusia, kehidupan manusia lebih pada kehidupan nomaden atau yaitu kehidupan yang selalu berpindah tempat dari satu lahan ke lain lahan dimana dapat ditemukan ladang untuk mencari makan. Pada saat itulah manusia sudah mulai memikirkan mengenai kebutuhan akan ruang untuk berlindung. Hal ini muncul dikarenakan manusia sadar bahwa mereka tidak dapat hidup di alam terbuka dimana akan ditemukan berbagai perubahan iklim yang dapat berpengaruh pada kebutuhan tubuh manusia. Selain itu ancaman dari berbagai binatang buas juga harus diperhatikan. Oleh karenanya sejak awal manusia sudah

dapat memikirkan adanya kebutuhan untuk mewedahi segala kegiatan termasuk di dalamnya beristirahat dan bereproduksi dan juga untuk berlindung, wadah tersebutlah yang dikenal dengan hunian. Hunian yang dikenal dulu tentunya tidak seperti layaknya rumah-rumah yang kita lihat sekarang ini. Hunian dulunya hanya berupa lubang tercoak atau goa yang ditemukan oleh manusia purbakala di alam terbuka. Hunian dulunya hanya mempunyai fungsi yang utama sebagai tempat berlindung, namun saat ini fungsi hunian sudah semakin kompleks mengikuti kebutuhan manusia yang juga semakin meningkat. Bentuk hunianpun yang dulunya hanya sederhana saja, saat ini sudah mengikuti berbagai gaya arsitektur yang memang sedang trend di kalangan masyarakat. Hal ini membuktikan bahwa daya imajinasi manusiapun ikut berkembang mengikuti peradabannya.

Di dalam buku Berarsitektur, karya Purnama Salura, dijelaskan mengenai proses terbentuknya sebuah rumah. Konsep rumah yang muncul dari adanya kebutuhan akan papan oleh manusia sudah dapat diidentifikasi sejak manusia terlahir di dunia ini. Kebutuhan akan berlindungnya manusia dari ancaman binatang buas, iklim/ cuaca yang mudah berubah membuat manusia untuk berpikir bagaimana caranya membuat suatu tempat untuk berlindung. Konsep rumah yang awalnya hanya berupa sebuah tempat berlindung atau disebut *shelter*, kemudian berkembang sesuai dengan jaman dan juga kebutuhan-kebutuhan yang juga semakin berkembang dari waktu ke waktu. Konsep rumah yang tadinya hanya untuk tempat berlindung, saat ini berkembang menjadi tempat untuk beraktifitas yang tentunya menampung segala jenis aktifitas yang bervariasi dari mulai yang sangat privat seperti reproduksi sampai

dengan aktifitas yang dapat mengundang kehadiran publik. Sehingga rumah dapat diartikan sebagai wadah untuk menampung aktifitas manusia di dalam dan di sekitar rumah yang diharapkan dapat berlangsung kehidupan yang bermanfaat dan berkelanjutan.

Rumah merupakan kebutuhan dasar yang penting bagi peradaban manusia. Ada beberapa pendapat yang mengajukan mengenai kebutuhan dasar diantaranya:

1. **Amara Raksataya**, menyebutkan bahwa kebutuhan dasar terdiri dari makanan, pakaian, tempat berlindung dan obat-obatan

2. **Teh Cheang Wan**, empat kebutuhan dasar terdiri dari pakaian, makanan, tempat berlindung dan transportasi

Kedua pendapat tersebut dijabarkan dalam buku *Housing as a Basic Need* yang menyebutkan tentang tempat berlindung yang akhirnya mengacu pada rumah. Sedangkan Maslow menyebutkan mengenai hirarki kebutuhan, dimana manusia mempunyai dua fungsi, yaitu:

- **manusia sebagai binatang** : kebutuhan akan makan, berlindung dan pakaian

- **manusia sebagai manusia** : kebutuhan akan kepuasan dan ekspresi diri

Sementara itu menurut Undang-undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, rumah dapat diartikan sebagai sebuah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sehingga dapat dikatakan bahwa fungsi dari sebuah rumah bukan hanya semata-mata sebagai tempat berlindung atau tempat melepas lelah, akan tetapi sebuah rumah hendaknya juga merupakan sebuah tempat di mana

terjadinya interaksi antar anggota keluarga, sehingga diharapkan rumah dapat menjadi sarana pembinaan keluarga. Hunian juga dapat dimaknakan sebagai kumpulan ruang yang menampung kehidupan sehari-hari. Penghuni merupakan tipe bangunan dasar dan media yang paling memungkinkan untuk mengungkapkan imajinasi dan ekspresi yang diinginkan penghuni. Secara harfiah menurut kamus besar Bahasa Indonesia, hunian adalah tempat tinggal, kediaman (yang dihuni) masyarakat mengharapkan perumahan yang nyaman dan aman sebagai kawasan mereka. Sehingga dapat disimpulkan bahwa hunian adalah tempat tinggal yang memberikan rasa nyaman dan aman.

Namun dengan berkembangnya ilmu pengetahuan dan munculnya berbagai penelitian dari permasalahan perumahan, maka dapat dijabarkan bahwa rumah bukan hanya sebagai tempat tinggal saja. Tetapi rumah juga merupakan tempat untuk tinggal keluarga secara utama di dalamnya yang tidak hanya terdapat elemen fisik saja tetapi juga elemen sosial, spiritual dan psikologi. Berbagai aspek yang berpengaruh pada kehidupan masyarakat juga menjadi elemen utama dalam mendefinisikan arti sebuah rumah.

Sementara itu aktifitas manusia yang berkembang memunculkan sebuah kebutuhan tambahan, khususnya bagi masyarakat menengah bawah. Kebutuhan untuk bertahan hidup yang kemudian beralih pada kebutuhan untuk menambah penghasilan bagi masyarakat menengah bawah memunculkan satu fenomena baru, yaitu penggunaan akan ruang usaha di dalam rumah. Penggunaan ruang usaha di dalam rumah yang sebagian besar ini berupa usaha sampingan seperti warung, toko atau yang lainnya, tentunya akan berdampak pada kegiatan utama dari sebuah hunian.

KONSEP DAN FUNGSI RUANG

Sejak manusia terlahir ke bumi, tidak ada satu paparan yang nyata mengenai definisi ruang. Ide ruang menjadi isu vital dalam filsafat maupun pengetahuan alam, yang tidak pernah ada satu teoripun mengenai arsitektur sebelum abad 19 yang menganggap ruang sebagai hal yang hakiki. Sampai kurun waktu tertentu, ruang masih saja dianggap sekedar suatu gagasan abstrak, suatu hal yang dibiarkan menjadi permasalahan dan urusan para ahli filsafat dan ilmuwan.

Ruang muncul sebagai akibat dari adanya kebutuhan manusia akan sesuatu untuk berlindung maupun melakukan aktifitas. Dalam teori Maslow, kebutuhan manusia dapat dipaparkan menjadi beberapa kriteria, dimana di dalamnya juga terkait akan kebutuhan akan ruang. Kriteria tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. **Kebutuhan fisik dasar**: kebutuhan dasar akan makan, udara dan ruang gerak, yang akhirnya dapat disimpulkan menjadi sebuah kebutuhan untuk beraktifitas, istirahat dan tidur. Kebutuhan ini dapat dicapai minimal dengan adanya shelter, dimana di dalamnya harus dipenuhi juga dengan standar: cahaya, suhu, ventilasi dan sanitasi.
2. **Kebutuhan rasa aman**: kebutuhan ini meliputi kebutuhan untuk melindungi hak milik, keamanan akan suplai makanan, serta keamanan akan lingkungan sekitar/ hubungan dengan orang lain.
3. **Kebutuhan sosial**: dapat diartikan sebagai kebutuhan akan perasaan memiliki, dimiliki dan dicintai. Kebutuhan ini meliputi kebutuhan akan orang lain/ sosialisasi sehingga timbulnya kelompok sosial serta

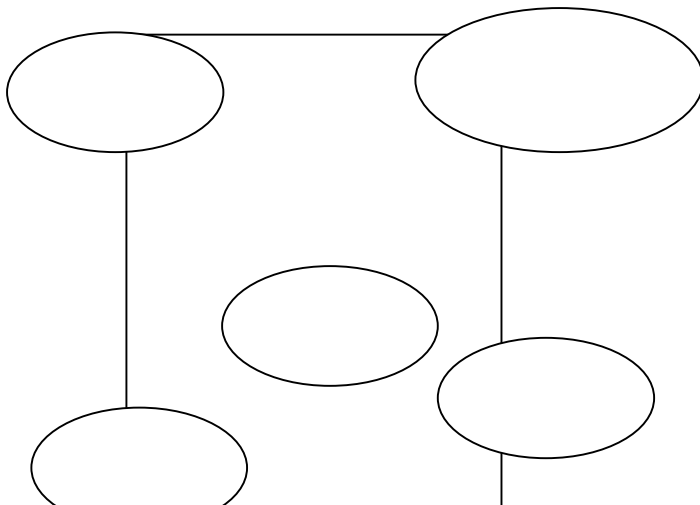
- kebutuhan akan interaksi dengan anggota keluarga lainnya
4. Kebutuhan aktualisasi kebutuhan akan status sosial, kompetensi dan mandiri
 5. Kebutuhan kebutuhan ini adalah sesuatu yang unik atau tiap individu. Kebutuhan akan bakat yang unik.



Dari penelitian di Jurusan Arsitektur mengenai kebutuhan sosial dengan menggunakan metode diperoleh beberapa

kebutuhan kelompok mahasiswa esia pada tahun 1994, menggunakan Teori Maslow, kasus rumah, dapat memenuhi kebutuhan

fisik dasar merupakan prioritas utama pada kelima studi kasus tersebut. Sementara itu kebutuhan sosial menempati urutan kedua, keamanan dan ego menempati urutan ketiga dan keempat dan kebutuhan akan aktualisasi menempati urutan terakhir karena kebutuhan ini lebih banyak dipengaruhi oleh pertimbangan ekonomi (keuangan). Dari paparan di atas, akhirnya muncul berbagai pengertian akan ruang untuk melakukan aktifitas dan juga tempat berlindung.



Gambar 1: diagram kebutuhan manusia menurut Teori Maslow (digambar oleh: peneliti)

Menurut Spengler, ruang merupakan suatu ekspresi dari symbol yang paling elemental dan paling berdaya yakni kehidupan itu sendiri. Ruang dipandang sebagai perwujudan kegiatan manusia dalam lingkup arsitektural. Sementara itu, ide ruang dianggap merupakan bentuk baru dari usaha-usaha yang telah berabad-abad dalam hal estetika untuk mendefinisikan keindahan mengenai aspek-aspek ide ruang dalam filsafat dan ilmu pengetahuan secara umum untuk memahami konsep tersebut dalam pemahaman arsitektural.

Di lain pihak, secara teoritis, arsitektur dapat didefinisikan sebagai ruang yang diciptakan untuk manusia dapat tinggal dan melaksanakan aktifitas hidup di dalamnya. Oleh karena aktifitas hidup itu tidak tunggal, melainkan jamak, maka ruang tersebut juga berfungsi jamak. Ruang arsitektur dengan demikian adalah strukturisasi dari titik-titik fungsional. Penghuninya dapat melaksanakan aktifitas hidup dari satu titik fungsional ke titik fungsional lainnya. Ruang arsitektur yang 'pas' adalah apabila jumlah, susunan dan jenis titik-titik fungsionalnya sesuai dan memenuhi kebutuhan, keinginan dan kebiasaan penghuninya. Dalam

tulisan J Lukito Kartono, Plato mengungkapkan sebuah konsep ruang dimana sesuatu yang benar-benar ada adalah sesuatu yang terlihat dan teraba. Jadi ruang dapat diartikan sebagai elemen terbatas dalam suatu dunia yang terbatas pula. Ruang menjadi ada karena adanya batas-batas yang jelas. Dunia platonik merupakan dunia tiga dimensional, sehingga pengertian apa pun mengenai ruang dapat dipahami dalam konteks geometri.

Arsitektur menurut Louis I Khan dalam J Lukito Kartono, berarti menciptakan ruang dengan cara yang benar-benar di rencanakan dan dipikirkan. Pembaharuan arsitektur yang berlangsung terus-menerus sebenarnya berakar dari pengubahan konsep-konsep ruang. Rumah tinggal sebagai kumpulan ruang yang menampung kehidupan sehari-hari. Penghuni merupakan tipe bangunan dasar dan media yang paling memungkinkan untuk mengungkapkan imajinasi dan ekspresi yang diinginkan penghuni.

Dalam tulisan J Lukito Kartono juga dipaparkan bahwa para penganut rasionalisme secara mendasar memiliki 3 parameter acuan untuk mendesain rumah tinggal, antara lain (Egenter, <http://home.worldcom.ch/~negenter~/410JapHouseTxE1.html>):

1. parameter yang bersifat fisik, pengukuran yang mengacu kepada tubuh manusia
2. kondisi-kondisi fisiologis, seperti kebutuhan cahaya, udara dan kesehatan
3. standarisasi perilaku, untuk memenuhi kebutuhan ruang pergerakan aktifitas manusia

Dari paparan di atas dapat ditarik suatu benang merah, bahwa penciptaan ruang arsitektur seharusnya bersumber pada aspirasi penghuninya.

Sementara itu, menurut Keppel, ruang dapat diartikan sebagai suatu yang didalamnya terdapat manusia melakukan kegiatan, sesuatu yang mengijinkan pergerakan dan karenanya pengertian tidak dapat dipisahkan dari pengalaman tempat, atau dapat juga merupakan sela-sela antara dua (deret) tiang atau sela-sela antara empat tiang. Dari pengertian tersebut di atas, maka tempat yang berada di dalam ruang rumah dengan berbagai karakter dengan dimilikinya dan sekaligus berkenan untuk melakukan kegiatan dapat disebut dengan ruang.

Sedangkan dalam buku *Introduction to Architecture*, menurut Bruno Zevi ruang merupakan unsur pokok dalam perencanaan, sehingga dapat diambil sebuah penekanan bahwa memahami ruang, dan mengetahui bagaimana melihatnya merupakan kunci untuk mengerti bangunan, dengan kata lain untuk memahami perencanaan sebuah bangunan, kita harus memahami lebih dulu tentang ruang. Secara harfiah, di dalam kamus besar Bahasa Indonesia oleh Badudu, ruang dapat diartikan sebagai suatu kekosongan yang dibatasi oleh dinding, atap dan lantai. Pengertian ini agak mirip dengan arti ruang dalam buku *Arsitektur, Bentuk, Ruang dan Tatanan* menurut Francis DK Ching, yaitu sesuatu yang memiliki panjang, lebar dan tinggi. Jadi di dalam pengertian ini, ruang memiliki dimensi.

Dari beberapa uraian di atas mengenai arti ruang, menggambarkan bahwa di dalam arsitektur, ruang merupakan suatu hal yang dapat dikatakan tidak nyata serta

terkadang misterius dimana keberadaannya terkadang bias antara satu fungsi ke fungsi yang lainnya. Wujud serta makna ruang yang pastinya digunakan sebagai wadah berbagai aktifitas juga terkadang menjadi berubah-ubah sesuai dengan kegiatan yang dibutuhkan oleh masing-masing orang yang menggunakan ruang tersebut. Namun dari wujud dan makna yang tidak nyata ini, sebuah ruang tetap harus mempunyai arti dan fungsi yang berbeda satu sama lain. Seperti misalnya ruang yang digunakan untuk kegiatan pribadi tentu saja berbeda dengan ruang yang digunakan untuk kegiatan berkelompok. Sehingga pada akhirnya ruang dapat dijabarkan satu persatu sesuai dengan fungsi dan maknanya.

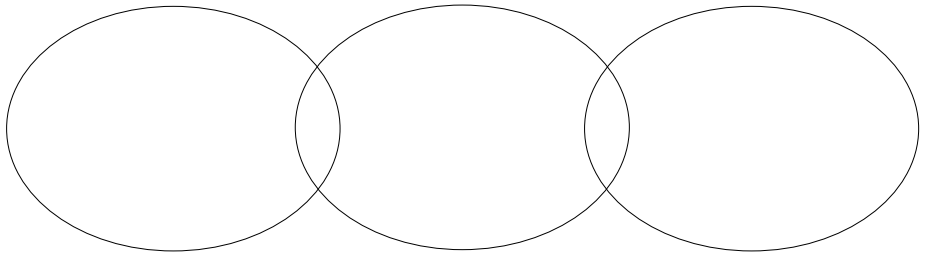
Di dalam sebuah artikel berjudul *Gaya Hidup Pemilik Sebagai Akar Disain Arsitektur Rumah Tinggalnya* oleh Ir. Adhi Moersid, IAI, dijelaskan mengenai ruang dan aktifitas di dalamnya. Arsitektur didefinisikan sebagai ruang yang diciptakan untuk manusia dapat tinggal dan melaksanakan aktifitas hidup di dalamnya. Aktifitas hidup ini tidak tunggal melainkan jamak sehingga ruang tersebut juga berfungsi jamak. Sedangkan pola rumah adalah tata susunan organisasi ruang yang menggambarkan gerak kegiatan hidup penghuninya. Ruang yang 'pas' adalah bila jumlah, susunan dan jenis titik fungsionalnya sesuai dan memenuhi kebutuhan, keinginan dan kebiasaan penghuninya. Karena adanya aktifitas yang jamak, maka terjadi pengembangan dari ruang-ruang tersebut sesuai kebutuhan, adanya kecenderungan memasukkan semua unsur ruang ke dalam ruang induk. Masuknya berbagai ruang ini memungkinkan untuk mengakomodasikan kegiatan baru di dalam rumah.

Sedangkan di dalam buku *Self, Space and Shelter: An Introducing to Housing* oleh Norma L Newmark & Patricia J

Thompson diuraikan bahwa dalam merencanakan suatu hunian, hendaknya kita harus membuat suatu organisasi ruang terlebih dahulu. Dengan mengidentifikasi daerah-daerah dalam hunian sesuai fungsinya akan membantu dalam merencanakan dan mengorganisasikan ruang yang dibutuhkan dalam hunian. Sedangkan daerah-daerah fungsional yang perlu diatur adalah:

1. **Daerah kerja**: meliputi dapur, ruang cuci, ruang lobby, ruang bekerja/ ruang usaha dan ruang makan
2. **Daerah publik**: meliputi ruang keluarga, ruang aktifitas, ruang tamu dan ruang belajar
3. **Daerah Privat**: meliputi ruang tidur dengan suasana yang tenang dan tertutup

Pengaturan daerah-daerah tersebut di atas harus seefisien mungkin sehingga dapat menghemat waktu, tenaga dan sirkulasi.



Gambar 2: diagram pola ruang publik, semi publik dan privat (digambar oleh: peneliti)

Prof. Suwondo dalam bahan kuliah *Community and Privacy* menjelaskan bahwa setiap tempat mempunyai sifat tertentu dengan pola kegiatan yang pasti dan khas. Pola kegiatan tersebut memberikan sifat pada suatu tempat yang merupakan susunan kejadian sehari-hari yang tidak dapat dipisahkan dari ruang tempat terjadinya kegiatan. Hubungan antara tempat kerja dan tempat tinggal membentuk suatu pola ruang. Adanya berbagai jenis kegiatan akan dikelompokkan sesuai jenisnya, yang akan membagi suatu daerah sesuai kebutuhan. Kelompok daerah tersebut adalah daerah publik, privat dan servis. Adanya daerah-daerah tersebut menuntut bahwa suatu hunian harus ada pembatasan yang jelas dan pemisahan secara fisik antara daerah-daerah tersebut.

Dalam pengertian lainnya, Joyce dalam buku *Arsitektur dan Perilaku Manusia* dijelaskan tentang interaksi yang terjadi di ruang publik adalah interaksi yang tidak direncanakan. Joyce menjabarkan fungsi ruang menjadi empat kategori ruang, yaitu:

- Penataan **ruang publik** untuk mendapat privasi merupakan penataan ruang agar pertemuan antara orang-orang asing, yang tidak saling mengenal dapat terjadi dengan tenang dan efisien. Tenang diartikan sebagai adanya control terhadap perhatian yang tidak diinginkan
- **Ruang-ruang semipublik** bersifat sedikit lebih privat dari pada ruang publik, seperti koridor di sebuah apartemen, taman-taman umum di lingkungan perumahan. Penataan ruang semipublic untuk mendapatkan privasi lebih menekankan peluang terjadinya interaksi atau menghindari terjadinya interaksi

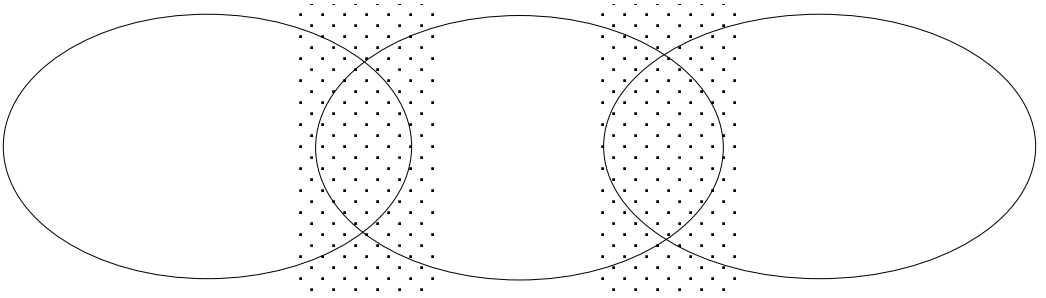
- **Ruang semiprivat** termasuk tempat-tempat seperti kantor dengan tatanan terbuka, ruang berkumpul para dosen, namun tetap tidak terbuka untuk kelompok lainnya. Privasi dapat diciptakan dengan membuat batas-batas kegiatan yang dapat menimbulkan konflik.
- **Ruang privat** biasanya hanya terbuka bagi seseorang atau sekelompok kecil. Arsitek yang peka dapat merancang ruang arsitektur pada tempat-tempat publik dan bangunan umum untuk memaksimalkan kemampuan individu dalam mengatur interaksi.

Di lain pihak, Edward Hall mengidentifikasi tiga tipe dasar pola ruang sebagai berikut:

- **Ruang terbatas tetap (fixed-feature space)**
Adalah ruang terbatas tetap yang dilingkupi oleh pembatas yang relatif tetap dan tidak mudah digeser seperti dinding massive, jendela
- **Ruang terbatas semitetap (semi fixed-feature space)**
Adalah ruang yang pembatasnya bisa berpindah. Misalnya, dinding dapat digeser untuk mendapatkan setting yang berbeda sesuai dengan kebutuhan.
- **Ruang informal**
Adalah ruang yang terbentuk hanya untuk waktu singkat, seperti ruang yang terbuka ketika dua orang atau lebih berkumpul. Ruang ini tidak tetap dan terjadi di luar kesadaran.

Tentu saja hal tersebut di atas akan menjadi permasalahan sendiri bila terdapat ketidakjelasan dalam pembatasan daerah publik dan privat, dan hal ini sering dimunculkan pada hunian yang juga difungsikan sebagai tempat usaha.

Seperti yang disinggung oleh Danang Priatmodjo dalam artikelnya Fungsi Ganda Rumah Toko, Hunian dan Tempat Usaha, dimana fenomena munculnya rumah toko atau ruko, adalah sebagai suatu kebutuhan yang timbul dari beberapa penghuni rumah yang ingin menyisihkan ruang huniannya guna dijadikan tempat usaha. Percampuran kedua fungsi yang secara prinsip sangat berbeda yaitu hunian dan usaha, menimbulkan masalah keamanan dan kenyamanan bagi kegiatan di dalam hunian. Diperlukan adanya pembagian zone yang jelas antara fungsi hunian dan fungsi usaha. Adanya sirkulasi yang berbeda juga harus diperhatikan.



Gambar 3: diagram pola ruang publik, privat, servis menurut Suwondo (digambar oleh: peneliti)

Lebih lanjut di dalam *How The Other Half Builds* dijelaskan

Ruang Servis: ruang/ tempat kerja bagi masyarakat miskin. **Ruang Privat:** Ruang untuk tinggal dan beraktivitas. **Ruang Publik:** Ruang untuk beraktivitas bersama. **Ruang Kerja:** Ruang untuk beraktivitas bersama.

Tempat kerja yang dibutuhkan untuk berproduksi dan beberapa tempat untuk berproduksi memerlukan tempat untuk berproduksi dan beberapa tempat untuk berproduksi. Tempat yang diperlukan tidak hanya ruang kerja saja tetapi juga untuk menyimpan barang atau hasil pekerjaannya. Agar tempat kerja tersebut mudah dikunjungi orang, maka biasanya tempat kerja tersebut terletak langsung di jalan atau di depan rumah. Hal yang perlu diperhatikan pada tempat kerja ini adalah ruang untuk

sirkulasi, ruang sosialisasi dan ruang untuk bekerja. Karena adanya masalah integrasi antara aktifitas bekerja dan aktifitas hunian, maka muncul suatu pemecahan yaitu adanya toko kecil untuk menunjang tempat kerja tersebut. Toko kecil tersebut disebut juga sebagai kios, ada dua jenis yaitu terpisah dengan rumah, yang terletak di pinggir jalan utama dan kedua adalah merupakan perluasan dari hunian yang menjadi satu dengan hunian yaitu di depan rumah, sehingga daerah kota dan daerah rumah saling *overlapping*.

MUNCULNYA KONSEP RUMAH TOKO

Pembahasan ini merupakan gambaran mengenai konsep rumah toko sebagai perbandingan dengan penggunaan hunian/ tempat tinggal menjadi tempat usaha. Sedikit banyak kedua konsep tersebut mirip satu sama lainnya. Hanya saja pada konsep rumah toko, seluruh pola dan program ruangnya sudah lebih tertata rapi. Namun dikarenakan tidak adanya literatur yang pasti mengenai penggunaan hunian/ tempat tinggal sebagai tempat usaha, alangkah baiknya bila teori-teori yang berkaitan dengan konsep rumah toko dijadikan sebagai acuan dalam penelitian ini.

Dalam tulisan Paulus Nugraha, dipaparkan bahwa rumah toko selanjutnya disingkat sebagai ruko adalah bangunan multiguna yang dapat mengakomodasikan ruang untuk kegiatan pekerjaan dan tempat tinggal, dimana biasanya rumah/ tempat tinggal berada di lantai atas dan toko di lantai bawah. Kombinasi fungsi komersial dan residensial ini menjadikan ruko sebagai bangunan yang ideal untuk operasi bisnis keluarga skala kecil. Pada umumnya ruko merupakan bangunan bertingkat 2 atau 3 yang berderet, dengan teras

tertutup yang melindungi pejalan kaki dari terik matahari dan hujan.

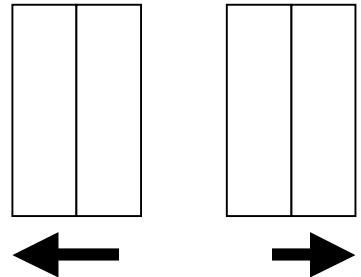
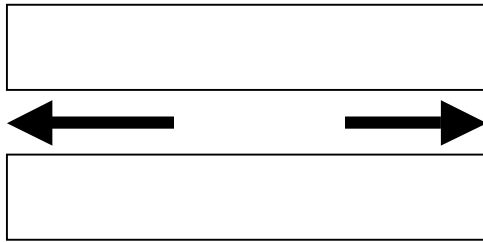
Latar Belakang Munculnya Ruko

Dari berbagai studi literatur telah diperoleh bahwa sejarah bangunan ruko di Indonesia mempunyai karakter yang berasal dari kebudayaan Cina yang banyak terdapat di daerah-daerah pecinan masa lampau. Ruko merupakan salah satu ciri khas jenis bangunan dari akhir abad 19 dan awal abad 20 di kota-kota Asia Tenggara. Ruko di Singapura misalnya mempresentasikan arsitektur campuran: Tionghoa, Melayu, India dan Eropa. Bangunan-bangunan tersebut umumnya menghadap ke arah jalan utama dengan bentuk yang memanjang ke belakang dan bertingkat hingga 3 lantai, seperti bentuk bangunan di kawasan pecinan, lantai satu bangunan toko biasanya lebih menjorok ke dalam di bandingkan dengan lantai atasnya sehingga membentuk jalan beratap melengkung (arkade). Bentuk arkade ini memungkinkan konsumen untuk melihat etalase selain juga berfungsi sebagai peneduh/ kanopi bagi koridor yang dibentuk dari ruang yang menjorok ke dalam. Selain itu arkade ini berfungsi juga sebagai sirkulasi bagi para konsumen yang melewatinya menerus dari unit ruko yang satu ke unit ruko yang lainnya. Contoh tipologi ruko ini banyak ditemui di daerah pecinan seperti di Singapura misalnya.

Sementara itu kawasan ruko yang berkembang di Jakarta sudah merupakan konsep yang berkembang lebih modern dan juga simpel. Timbulnya ruko di Indonesia merupakan perkembangan yang berawal di daerah pecinan yaitu di Glodok untuk daerah Jakarta dan Jalan Kapasan di Surabaya.

Tipologi ruko yang muncul di Jakarta ini terdiri dari 2 tipe ruko yaitu:

- a. **yang pertama** adalah tipe ruko yang terdiri dari unit-unit ruko yang disusun secara linear berbatasan langsung dengan jalan raya (lihat gambar 4)
- b. **yang kedua** adalah tipe ruko yang berbentuk kompleks yang terdiri dari beberapa deretan unit ruko (lihat gambar 5)



jenis

timbul akhir-akhir ini saja. Ruko adalah singkatan yang dipakai untuk menjelaskan fungsi rumah toko. Kalau kita melihat ke belakang, baik yang terjadi di Indonesia mau pun di Eropa pada masa lalu, fungsi ruko adalah sama. Ruko timbul karena keadaannya yang demikian pada masa itu, yakni pemuatan segala macam fasilitas pada suatu lingkungan, kota dan desa, di mana alat atau sistem transportasi, ~~dan~~ komunikasi belum seperti sekarang dan zone usaha, hunian, perdagangan, pemerintahan dsb, berada dalam satu area yang terbatas.

Sebagai contoh di Batavia khususnya Jalan Toko 'Tiga' atau

Gambar 4: tipe ruko pertama: susunan linear berbatasan langsung dengan jalan raya
 Gambar 5: tipe ruko kedua: berupa kompleks yang terdiri dari beberapa deretan unit ruko (diagram oleh: peneliti)

hidup sebagai pedagang, di mana mereka beranggapan bahwa pada taraf awal, bidang usahanya dapat diurus oleh satu atau beberapa anggota keluarganya dan untuk mempersingkat waktu, maka bangunan dijadikan sebagai tempat usaha atau kantor, toko, gudang yang sekaligus dipakai untuk usaha sedangkan ruang bagian belakang dipakai untuk rumah tinggal. Juga banyak terdapat rumah bertingkat, dimana lantai bawah digunakan untuk usaha dan lantai atas digunakan sebagai rumah tinggal. Pada konsep yang terakhir ini sudah banyak diterapkan pada banyak negara di dunia.

Dan bagaimanakah dengan konsep ruko sekarang ini? Dengan adanya perkembangan zaman dan segala sarannya serta perubahan pola hidup, kebutuhan akan tempat usaha dan sebagainya dikaitkan dengan perencanaan-perencanaan, peraturan-peraturan undang-undang dan sebagainya bagi administratif dan perkiraan yang akan datang yang masih belum siap.

Kebutuhan dengan pembangunan fisiknya timbul ruko di semua tempat dan fungsinya pun bisa beraneka ragam. Tempat usaha dan rumah tinggal yang sekarang, 90 % dipakai untuk usaha dan dari segi perencanaannya kecil sekali dipikirkan kemungkinan untuk dijadikan hunian. Pada dasarnya ruko dimaksudkan hanya untuk tempat usaha, jika disebutkan penggunaan hanya untuk tempat usaha atau pertokoan saja, maka pengembang akan terkena peraturan pemerintah yang mengatakan bahwa 20 % dari ruang yang dibangun harus diberikan pada pengusaha ekonomi lemah. Untuk menghindari hal ini, maka dalam pengurusan izin ditulis pertokoan dan hunian menjadi multi fungsi.

Kecenderungan Munculnya Ruko

Kenyataan telah membuktikan bahwa keterjangkauan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah makin “kecil” dari tahun ke tahun. Ini diakibatkan oleh ketidakseimbangan antara kenaikan penghasilan seseorang dengan nilai rumah, sehingga penawaran rumah menjadi “menyempit” luasnya atau bahkan kurang kualitasnya. Kalau dahulu sekitar tahun 1970 masih ditemui rumah yang ditawarkan dengan luas lantai 70 m² lalu 54 m², turun menjadi 36 m² dan beberapa waktu “digemari” luas 21 m², terakhir hanya 18 m², mungkin nantinya 12 m², bahkan tidak menutup kemungkinan hanya “lubang WC” dan saluran-salurannya. Namun kini telah direncanakan dan dipersiapkan satu bentuk KSB (Kapling Siap Bangun), yang luasnya sekitar 54 m² bagi beberapa lingkungan perumahan terutama Perum Perumnas sebanyak 50 kapling, namun terbatas pada beberapa kota. (Seminar Perkembangan Ruko Dalam Arsitektur Lingkungan Perkotaan, Danang Priatmodjo, 1988).

Kini urutan pertumbuhan suatu rumah tempat hunian menjadi tempat berdagang pula tidak selalu diikuti. Perencanaan kota terkadang dari sejak semula setelah beberapa aspek pendukung utama berkembangnya ruko adalah adanya penambahan jumlah penduduk. Meningkatnya perkembangan perekonomian penduduk, peningkatan pendapatan penduduk dan kondisi perdagangan saat ini.

Dari beberapa sumber, diperoleh beberapa hal yang memicu kecenderungan munculnya konsep Rumah Toko. Alasan yang pertama adalah adanya kecenderungan naiknya fasilitas

penunjang di bidang perdagangan, (Rencana Umum Tata Ruang DKI 1985-2005) penyediaan fasilitas di bidang perdagangan belum dapat mengimbangi akibat “boom penduduk” periode 1961 - 1980 yang menyimpulkan peluang untuk masyarakat menyediakan fasilitas perdagangan berupa RUKO.

Sementara itu kecenderungan kedua adalah dengan diperoleh data dari laporan proyeksi VI 1982 dan laporan kelompok kerja rencana induk Jakarta, bahwa perkembangan penduduk Jakarta yang produktif bekerja cenderung bergeser dari sektor agraris ke bentuk industri kecil dan perdagangan atau jasa.

Sedangkan alasan yang ketiga adalah didapatnya hasil penelitian Sosial Ekonomi Universitas Indonesia dan studi JMDP Cipta Karya tampak bahwa dari tahun ke tahun terjadi pergeseran pada kelompok rumah tangga untuk memenuhi kebutuhan. Dari pola konsumsi rumah tangga di DKI tahun 1977 s/d 2005 terlihat adanya pergeseran penduduk peningkatan kepadatan penduduk dan pergeseran pola konsumsi penduduk menuntun penyediaan fasilitas perdagangan.

Mengamati pertumbuhan rumah toko (*ruko-shophouse*) di Jakarta belakangan ini memberikan gambaran yang menarik. Di dalamnya terlibat adanya aktifitas kota yang selalu ada dari sejak Jakarta masih kuno sehingga sampai sekarang. Tanpa memperlihatkan bentuk bangunan tempat terjadinya aktifitas itu terlihat sekali untuk komunitas kota. Bermula dari adanya aktifitas berhuni di dalamnya, atau sebaliknya adanya aktifitas berdagang (*trading*) yang dilengkapi dengan aktifitas berhuni pada bangunan yang sama. Pada kedua tipe

tadi terdapat kesamaan, yaitu pada jalur bahwa tempat di mana terjadinya aktifitas berdagang adalah pada jalur sirkulasi yang dianggap menguntungkan, antara lain jalur jalan cukup ramai dilalui orang, cukup lebar. Selanjutnya juga terjadi perkembangan aktifitas berdagangnya semakin maju maka fungsi berhuni diletakkan di lantai atas. Semula dapat diletakkan pada belakang bangunan, kemudian maju ke arah depan sampai merupakan bangunan berlantai dua penuh. Perkembangan itu dapat saja berlanjut sehingga diperlukannya lantai ke tiga.

Ruko sebagai Alternatif Konsep Hunian

Rumah toko atau yang biasa disebut sebagai ruko muncul lebih sebagai suatu kebutuhan. Sebuah kawasan hunian yang berkembang, serta mempunyai lokasi yang strategis di dalam sebuah lingkungan sebagai pusatnya, memberikan peluang yang besar bagi pemilik rumah untuk menyisihkan sebagian ruang huniannya guna dijadikan tempat usaha. Selain itu dorongan akan peningkatan kebutuhan hidup serta kehidupan ekonomi yang lebih baik juga menunjang munculnya konsep rumah toko ini. Satu atau dua buah hunian yang mencoba merintis konsep tersebut akhirnya menjadi “ketuk tular” bagi rumah-rumah disamping kiri dan kanannya. Sehingga akhirnya terjadi sederetan atau blok rumah toko, campuran antara rumah tinggal dan toko.

Di dalam artikel Fungsi Ganda Rumah Toko, Hunian dan Tempat Usaha, Danang Priatmodjo mencoba memaparkan bahwa keberhasilan pola campuran ini membuat konsep ruko menjadi semacam “model” yang diikuti baik oleh kawasan lama (hunian murni berubah menjadi campuran)

maupun kawasan baru (blok bangunan baru yang memang direncanakan sebagai ruko). Dijelaskan juga disini bahwa popularitas ruko diperoleh karena berbagai kelebihan, antara lain penghematan waktu dan energi untuk transportasi (bagi para pemilik toko) dari rumah ke tempat usaha. Dari segi perkotaan, pengurangan volume transportasi akan banyak membantu mengurangi beban lalu lintas, satu hal yang saat ini menjadi masalah paling dominan bagi kota-kota besar. Selain keuntungan tersebut, campuran hunian-pertokoan akan membantu sebuah kawasan pertokoan tidak menjadi daerah mati setelah jam tutup toko. Dengan demikian kemungkinan berkembangnya kriminalitas juga dikurangi.

Danang Priatmodjo juga menemukan suatu indikasi bahwa bagi sebuah kawasan komersial (pertokoan, dsb) faktor lokasi memegang peranan yang sangat penting, sebab kemampuan untuk menarik pengunjung banyak ditentukan oleh potensi lokasi yang bersangkutan. Lokasi yang potensial adalah yang terletak di pusat lingkungan, atau terletak di sepanjang akses antara kawasan hunian dan pusat kota (kawasan tempat bekerja).

Sebaliknya, Danang Priatmodjo juga memaparkan bahwa fungsi hunian menuntut lokasi yang tenang, jauh dari kebisingan/ keramaian pusat kota. Oleh karenanya dalam menentukan lokasi rumah toko harus dilakukan kompromi di antara kedua kebutuhan tersebut. Maka lokasi ideal untuk ruko adalah kawasan yang bukan merupakan pusat kota yang ramai, tapi pusat lingkungan dengan tingkat keramaian sedang.

Sementara itu saat ini, konsep rumah toko tidak hanya menjadi "trend" bagi hunian yang dialih atau ditambah

fungsinya menjadi fungsi hunian dan usaha, namun lebih kepada konsep rumah toko yang lebih terorganisasi. Konsep rumah toko yang berkembang saat ini sudah menjamur dimana-mana dan menjadi salah satu hal yang diperhatikan dalam perencanaan suatu kawasan baru. Tidak heran apabila pada setiap real estate selalu direncanakan sederetan rumah toko. Dengan adanya perencanaan rumah toko yang ada diharapkan perencanaan pola kegiatan dan organisasi ruangnya tidak lagi menjadi tumpang tindih antara fungsi hunian dengan fungsi usaha.

KESIMPULAN

Dari uraian di atas sebelumnya, dapat dilihat bahwa munculnya konsep rumah toko sebagai alternatif tempat untuk hunian dan tempat usaha, sudah marak berkembang di Jakarta khususnya. Berbagai dampak baik baik dan buruk juga telah dibahas pada sub bab sebelumnya. Paulus Nugraha dalam penelitiannya menyatakan bahwa pembangunan ruko di Indonesia mengalami pasang surut. Hasil pengamatan pada judul-judul artikel di surat kabar memperlihatkan bahwa sampai tahun 1987 pembangunan ruko masih dianggap bisnis yang baik. Namun sebaliknya di tahun 1998, khususnya sejak bulan Mei 1998, ruko terasosiasi dengan hal-hal yang negatif, yaitu oleh kata-kata pembakaran, kerusuhan dan penjarahan. Berbagai artikel-artikel di surat kabar mengetengahkan judul-judul yang bersifat positif dan negatif, setelah Mei 1998 beberapa artikel yang berada di pihak pro terhadap konsep ruko semakin sedikit sementara artikel yang bernada negatif semakin banyak.

DKI Jakarta sebagai ibukota negara, sudah melampaui target pencapaian pembangunan dalam lingkungan perkotaan. Berbagai perumahan dibangun di beberapa pelosok kota maupun desa. Munculnya berbagai perumahan tersebut, memicu pembangunan konsep rumah toko yang sudah sangat dikenal masyarakat sebagai sebuah alternatif tempat hunian dan usaha. Namun tidak jarang masyarakat yang masih menggunakan rumah pribadi mereka yang disisakan sebuah ruang untuk tempat usahanya. Hal ini tentu saja mendorong para pengembang dan investor berlomba-lomba untuk membuat ruko dimana-mana. Suplai rumah toko sudah mulai menjamur di Jakarta. Permintaan akan kebutuhan ruko yang meningkat tentu saja berdampak dengan pembangunan ruko secara besar-besaran. Contoh paling nyata adalah pembangunan ruko di daerah Serpong dan juga Cibubur. Dimana pada kedua daerah tersebut eksploitasi terhadap lahan secara besar-besaran diperuntukkan sebagai pembangunan ruko.

Kenyataan juga telah membuktikan bahwa kebanyakan ruko yang telah terbangun, justru dimaksudkan sebagai investasi oleh para pembelinya. Ruko tidak lagi menjadi kebutuhan untuk peningkatan kebutuhan hidup (sandang, pangan, papan). Namun lebih kepada prestise dan juga kebutuhan untuk peningkatan aset dan investasi pribadi. Bila ditindaki lebih lanjut, tentu saja keberadaan ruko-ruko yang membuka usaha mirip dengan usaha yang lebih kepada usaha rumahan, akan mematikan secara langsung terhadap usaha yang dimiliki masyarakat golongan menengah rendah. Namun tidak sedikit juga ruko lebih diperuntukkan bagi usaha perkantoran/ bisnis daripada toko ataupun usaha “ketengan” atau toko kelontong. Meningkatnya pembangunan ruko di Indonesia, tidak dapat secara mutlak disalahkan pada para

pengembang. Mengapa? Hal ini dikarenakan memang ada peraturan pemerintah yang menyatakan bahwa dalam setiap perencanaan pembangunan sebuah kompleks perumahan, diwajibkan juga memberikan sebagian lahannya untuk dibangun kompleks ruko sebagai fasilitas umumnya. Tidak heran bila pada akhirnya ruko-ruko sudah mulai menjamur dimana-mana bagai cendawan di musim hujan.

DAFTAR PUSTAKA

About the Bali and Beyond Netsite. (1999).
[Http://www.balibeyond.com/](http://www.balibeyond.com/)

Academy of Sciences. United States of America.
Bhirawa, B et al. (1985). Jawa Bali, *Sebuah Pengamatan Arsitektur.* Studi Ekskursi Jurusan Arsitektur, Universitas Indonesia. Jakarta. Indonesia.

ACE. (September 1997). Fact Sheet No. 2. *Disability Discrimination Act 1995: A Guide for Access Group.* ACE: London.

AIT Library. 1982. *Housing as a Basic Need.* Singapore.

Ardjo, Wisnu M. 1988. *Beberapa Masalah Lingkungan Ruko di Jakarta.* Seminar Arsitektur. Jakarta.

Alit, IK et al. (1986). Laporan Penelitian (Research Report). *Pengaruh Teknologi Modern Terhadap Perkembangan Arsitektur Tradisional.* University of Udayana. Bali. Indonesia.

Annand, K. (1991). Guarding the Water Environment with GIS, in: J. Gadoux-Hudson & DI Heywood (Eds). *The Association for Geographic Information Yearbook 1991.* Pp. 94-96. Taylor and Francis: London

Anon (1997) *Memories of Chester,* Halifax: Great North

Anon (1998) *Glam of the New Hides Potential of the Old,* dalam Building Design, 19 Juni 1998, hal.11.

Atmadi, P, etal. **Architecture Development**. Gadjah Mada University Press. Indonesia. 1997.

Baban, SMJ and Flannagan, J. (1998). **Developing and Implementing GIS-assisted Constraints Criteria for Planning Landfill Sites in the UK - Planning Practice and Research**. Volume 13, No. 2, pp. 139-151. Carfax Publishing Ltd. United Kingdom.

Balchin, J.L. Kieve and G.H. Bull. **Urban Land Economics and Public Policy**. Macmillan Press Ltd. 1995: 5th edition.

Bali Paradise Online. (1999). **Bali Paradise**. [Http://www.bali-paradise.com](http://www.bali-paradise.com)

Barnett, Winston and Cyril Winskell. (1977). **A Study of Conservation**. London:Routledge. Bateson, G and Margaret Mead. (1942). *Balinese Character: A Photographic Analysis*. The New York

Bateson K (1998) **Report Attacks Urban Policies**, dalam Building Design, 20 November 1998.

Bhatt, Vikram & Mohammad Alghamdi, dkk. 1984. **How The Other Half Builds**. Volume 1: Space. Canada.

Bianpoen. 1988. **Aspek Perencanaan Kota Dalam Pembangunan Ruko**. Seminar Arsitektur. Jakarta.

Biddulph, MJ. (1996). **An Evaluation of a Private Sector Residential Layout Guide, in Urban Design International**. Vol 1(2), pp. 145-162. England.

Blowers, A. (1993). **Planning for a Sustainable Environment: A Report by the Town and Country Planning Association.** Earthscan Publication Limited. London.

Books. Ashworth GJ & Tunbridge JE (1990) **The Tourist-Historic City,** London: Belhaven Press.

Booth. Philip. (1996). **Controlling Development.** UCL Press Limited. London.

Bruton M & Nicholson D (1987) **Local Planning in Practice,** London: Hutchinson Hughes, Q (1984) Seaport, Liverpool: The Bluecoat Press.

Budihardjo, E. (1991). **Conservation and Restoration.** Gadjah Mada University Press. Yogyakarta. Indonesia.

Budihardjo, E. (1997a). **Kepekaan Sosio-Kultural Arsitek.** Gadjah Mada University Press. Yogyakarta. Indonesia.

Budihardjo, E. (1997b). **Arsitektur yang Berakar Tradisi.** Djambatan. Jakarta. Indonesia.

Budihardjo, E. (1997c). **Identitas Arsitektur dan Lingkungan.** Karya Unipress. Jakarta. Indonesia.

Budihardjo, E. (1997d). **Konservasi Arsitektur Sebagai Warisan Budaya.** Djambatan. Jakarta. Indonesia.

Budihardjo, E. (1997e). **Revitalisasi Pusat Kota Lama.** Djambatan. Jakarta. Indonesia.

Budihardjo, E. (1997f). **Arsitektur Pembangunan dan Konservasi**. Djambatan. Jakarta.Indonesia.

Budihardjo, E. (1997g). **Preservation and Conservation of Cultural Heritage in Indonesia..** Gadjah Mada University Press. Yogyakarta. Indonesia.

Ciputra. 1988. **Aspek Sosial Ekonomi Ruko Dalam Arsitektur Lingkungan Perkotaan**. Seminar Arsitektur. Jakarta. **Depok: Gambaran Umum Kota Depok**. <http://www.pacific.net.id/~poltekomp/DEPOK.HTM>.

Clark, K (1998) **Prioritising Places**, Planning: 29 Mei 1998.

Conzen MRG (1975) **Geography and Townscape Conservation**, dalam Geissner Geographische Schiften 1975, Glessen: Lenz-Verlag.

Covarrubias, M. (1946). **Island of Bali**. London: Routledge.

DETR(1998).**Strategic Environment Appraisal**. [Http://www.planning.detr.gov.uk](http://www.planning.detr.gov.uk)

DETR. (1998). **Planning for Sustainable Development: Towards Better Practice**. [Http://www.planning.detr.gov.uk](http://www.planning.detr.gov.uk)

DETR. (1998). **Review of Technical Guidance on Environmental Appraisal**. [Http://www.planning.detr.gov.uk](http://www.planning.detr.gov.uk)

Department of the Environment (1987) Circular 8/87: **Conservation Areas**, London: HMSO

Department of the Environment & Department of National Heritage (1994) **PPG 15: Planning and the Historic Environment**, London: the Stationery Office.

Department of the Environment (1987) Policy and Practice, Circular 8/87- **Historic Buildings and Conservation Areas**, London:HMSO.

Department for Education and Employment. (9 February 1999). **More Help for Disabled People to Find Jobs**. [Http://www.co1.gov.uk/co1/depts/GDE/](http://www.co1.gov.uk/co1/depts/GDE/)

Department for Education and Employment. (1 October 1997) **Triple Whammy for Disability Rights-Smith**. [Http://www.disabilitynet.com/](http://www.disabilitynet.com/)

Department for Education and Employment. (17 December 1998) **A Disability Rights Commission is Long Overdue**. [Http://www.disabilitynet.com/](http://www.disabilitynet.com/)

Departemen Perumahan Rakyat. INPRES no. 5 tahun 1990. **Tentang Peremajaan Permukiman Kumuh Yang Ada di Atas Tanah Negara**. Jakarta, 1990.

Dorleans, Bernard. **Perencanaan kota dan Spekulasi Tanah di Jabotabek**. Prisma Majalah Kajian Ekonomi dan Sosial No. 2. Bulan februari. Jakarta. 1994.

Dinas Tata Kota DKI Jakarta. 1985-2005. **Rencana Umum Tata Ruang DKI 1985-2005**. Egenter. <http://home.worldcom.ch/~negenter~/410JapHouseTxE1.html>.

Disabilitynet. (1997). *The Disability Discrimination Act.*
Http://www.disabilitynet.com/

DoE. (1978). HDD Occasional Paper 3/78. *Housing Services for Disabled People.* DoE.

Dumper, I. (1998). *How shopmobility can benefit people with disabilities.*

Donaldsons (1994), *Mixed Use Development in Historic Towns,* Bath: English Historic Towns Forum.

ECMT. (1987). *Transport for Disabled People.* France.

English Heritage (1998) *Conservation-led Regeneration - the Work of English Heritage,* London: English Heritage.

English Historic Town Forum (1992) *Townscape in Trouble,* Bath: English Historic Town Forum.

Fairs M (1998) *Three Richards Attack Needless Conservation,* dalam Building Design, 14 Oktober 1998, hal. 4.

Frick, Heinz. 1984. *Perumahan Sederhana.* Kanisius, Yogyakarta.

GeoInformation International. (1996). *Getting to Know ArcView.* Environmental Systems Research Institute, Inc. United States of America.

Greed C (1993), *Introducing Town Planning,* London: Longman.

Hall, AC. (1990). **Generating Urban Design Objectives for Local Areas: a Methodology and Case Study Application to Chelmsford: Essex in Town Planning Review**. Vol. 61 (3), pp. 287-309.

Heywood, I etal. (1998). **An Introduction to Geographical Information Systems**. Longman Limited. England.

HM, Treasury. (1988). **Policy Evaluation: A Guide for Managers**. 3rd Impression. HMSO Publications Centre. London.

Haughton,G and Hunter, C. (1994). **Sustainability and Urban Development in Sustainable Cities**. Jessica Kingsley Publishers Ltd. London.

Hardjakusumah, OS. **Kampung Improvement Programme** (Disertasi). London. 1978.

Harjoko, TY. **Negara Berkembang dan Pola Permukiman**. Bahan Ceramah Umum UNIJA. Jakarta. 1995

Harjoko, TY. **Urbanisasi**. Diktat Kuliah Teori Perencanaan Permukiman 2. Jakarta. 1995.

Harsono, Boedi. **Hukum Agraria Indonesia**, Himpunan Peraturan Hukum tanah. Penerbit Djambatan. Jakarta, 1994.

Harvey, D (1989), **The Condition of Postmodernity**. Chapter 4: Postmodernism in The City: Architecture and Urban Design.

Hewitt, T, etal. (1992). **Sustainable Development in Industrialization and Development**. Pp 282-293. Oxford University Press. United Kingdom

Imrie, R. (1996). **Disability and the City: International Perspectives**. Paul Chapman Publishing Ltd. London.

Jones, AN & Larkham, PJ (1993), **The Character of Conservation Areas**, Report commissioned from Plan Local for the Conservation and Built Environment Panel, London: Royal Town Planning Institute.

JRF. (February 1995). **Housing Needs of People with Physical Disability**. [Http://www.jrf.org.uk/housing/](http://www.jrf.org.uk/housing/)

JRF. (October 1998). **Housing, disabled children and their families**. [Http://www.jrf.org.uk/social_care/](http://www.jrf.org.uk/social_care/)

Kano, Hiroshi. 2004. **Growing Metropolitan Suburbia: A Comparative Sociological Study on Tokyo and Jakarta**. University of Indonesia.

Kartono, J Lukito. 1999. **Ruang, Manusia dan Rumah Tinggal: Suatu Tinjauan Perspektip Kebudayaan Timur dan Barat**. Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur. Volume 27 Nomor 2. Universitas Kristen Petra. Surabaya

Khalkhali, Ridwan. 2003. **Menelusuri Pengaruh Tata Ruang Rumah Tinggal Terhadap Perilaku Penghuni Pada Pertumbuhan Real Estate**. Jakarta.

Lauren, Marcella J. 2004. **Arsitektur dan Perilaku Manusia**. Jakarta.

Larkham, PJ (1996), **Conservation and the City**, London: Routledge.

Larkham, PJ & Jones A (1993), **Conservation and Conservation Areas in the UK: A Growing Problem**, dalam *Planning Practice and Research*, Volume 8 (2), April, Hal. 19-29.

Moersid, Adhi. 1991. **Rumah dan Kepribadiannya**. Seminar Gaya Hidup Pemilik Sebagai Akar Desain Arsitektur Rumah Tinggalnya. Jakarta Design Center. IAI. Jakarta.

Marbun, BN. **Kota Indonesia Masa Depan Masalah dan Prospek**. Edisi kedua. Penerbit Erlangga. Jakarta. 1990.

Martin J, Meltzer H, Elliot D.(1988). **The Prevalence of Disability Among Adults**. HMSO: London.

McLouglin, J Brian. (1973). **Control and Urban Planning**. Faber and Faber Limited. London.

Meades, J. (1979). **Aesthetic Control: Strangling Creativity? In Architects Journal**. Vol. 167, December, pp. 1316-1324.

Moor, N. **The Planner and The Market**. Longman Group Ltd. England. 1983.

Morgan, Peter and Susan Nott. (1996). **Development Control: Law, Policy and Practice**, 2nd Edition. HMSO. London.

Morton, D (1998) **Conservation: Quality Not Quantity?** Planning, 20 November 1998.

Murison, HS and Lea, JP. **Housing in Third world Countries, Perspectives on Policy and Practice**. Australia. 1978.

Myers, D. **Market Failures and Governement Remedies - Economics and Property**. Estate Gazerter. 1994.

Nazir, Mohammad. 1998. **Metode Penelitian**. Ghalia Indonesia. Jakarta

Newmark, Norma L & Patricia J Thompson. 1977. **Self, Space & Shelter: An Introduction to Housing**. New York.

Nugroho, Paulus. 2001. **Peninjauan Faktor-Faktor Penentu Rumah-Toko di Surabaya Dari Sudut Pandang Pengembang dan Pengguna**. Jurnal Dimensi Teknik Sipil. Volume 3 Nomor 1. Universitas Kristen Petra. Surabaya.

Nas, PJM. Diterjemahkan oleh Dra. Sukanti Suryochondro. **Kota di Dunia Ketiga, Kota Dalam Berbagai Kawasan, Kebudayaan dan Masa**. Jakarta. 1979

National Extension College. (1979). **Helping Hand**. NEC: Cambridge.

Newell. **An Introduction to the Economics of Urban Land Use**.The Estates Gazette, London. 1977.

Organisation Code. (6 January 1999) **Launch of Gateway Partnership Innovative Scheme To Help Disabled People Into Work**. [Http://www.nds.co1.govuk/](http://www.nds.co1.govuk/)

Parlindungan, AP. **Politik dan Hukum Agraria di Zaman Orde baru. Politik Argaria: Tanah, Rakyat dan Keadilan**. Prisma Majalah Kajian Ekonomi dan Sosial No. 4. Jakarta. 1989.

Properti Indonesia. **Sengketa Tanah**. Majalah bulanan No. 12. Edisi Januari. Jakarta. 1995.

Properti Indonesia. **Peluang di Kampung Kumuh**. Majalah Bulanan No. 17. Edisi Juni. Jakarta. 1995.

Pemerintah Daerah DKI. **Perbaikan Perkampungan**. Dua Tahun Dalam Perkembangan. Jakarta. 1976.

Pemerintah Daerah DKI. **Jakarta's Kampung Improvement Programme, in The Context of City Settlement Problem**. Edisi 2. Jakarta. 1976

PT Cipta Adi Pustaka. **Ensiklopedi Nasional Indonesia**. Jilid 17. Jakarta. 1988.

Priatmodjo, Danang. 1988. **Fungsi Ganda Rumah Toko, Hunian dan Tempat Usaha**. Seminar Arsitektur. Jakarta.

Purnama, Bran. 1988. **Sejarah Perkembangan Ruko**. Seminar Arsitektur. Jakarta.

Punter, JV etal. (1994). **The Design Content of Development Plans, in Planning Practice and Research**. Vol. 9 (3), pp. 199-220.

Punter, JV. (1994). **Design Control in England, in Built Environment**. Vol. 20 (2), pp. 169-180.

Reid, D. (1995). **Sustainable Development, an Introductory Guide**. Earthscan Publications Limited. London.

Ross, M (1995), **Planning and Heritage**: Policy and Practice, London: Spon, Second Edition.

Royal Town Planning Institute (1994), **The Character of Conservation Areas**, A Commissioned Study, London: RTPI.

Royal Town Planning Institute. (1995). **Development Control**. In Practice Advice Note No. 9. London.

Royal Town Planning Institute. (1990). **Development Briefs**. In Practice Advice Note No. 8. London.

Royal Town Planning Institute. (1998). **Planning for the Natural and Built Environment**. 6 November 1998. Planning Publication. London.

Royal Town Planning Institute. (1998). **Planning for the Natural and Built Environment**. 13 November 1998. Planning Publication. London.

Royal Town Planning Institute. (1998). **Planning for the Natural and Built Environment**. 27 November 1998. Planning Publication. London.

Royal Town Planning Institute. (1998). **Planning for the Natural and Built Environment**. 11 December 1998. Planning Publication. London.

Royal Institution of Chartered Surveyors and English Heritage, (1993), **The Investment Performance of Listed Buildings**, London: RICS dan English Heritage.

RTPI. *Planning for the Natural and Built Environment*. Incorporating Planning Week. 15 January 1999.

RTPI. *Planning for the Natural and Built Environment*. Incorporating Planning Week. 22 January 1999.

RTPI. (1995). *Environment Assessment*. Practice Advice Note No. 13. The Royal Planning Institute. London.

RTPI. (1988). Practice Advice Note No. 3. *Access for Disabled People*. RTPI

Rudi K, Petrus. 1988. *Aspek Ekonomi Dalam Perencanaan Ruko dan Kota*. Seminar Arsitektur. Jakarta.

Saleh, KW. *Hak Anda Atas Tanah*. Penerbit Ghalia Indonesia. Jakarta. 1990

Setiarso. 1988. *Perkembangan Ruko Dalam Arsitektur Lingkungan Perkotaan*. Seminar Arsitektur. Jakarta.

Shaw, T and Healey, P. *Environmental Sustainability and The British Planning System*. University of Newcastle. United Kingdom.

Silas, J. *Permukiman Kumuh di Jakarta*. Masyarakat Jurnal Sosiologi Perencanaan Sosial dalam Pengembangan Kota. Jilid 2. PT Gramedia PU. Jakarta. 1993.

Skinner, RJ, et al. *Shelter Upgrading for the Urban Poor, Evaluation of the Jakarta Kampung Improvement Programme*. 1987.

Sosial dalam Pengembangan Kota. Jilid 2. PT Gramedia PU. Jakarta. 1993.

Stewart, M. **Markets, Choice and Urban Planning.** In Town Planning Review. The Liverpool University Press: Liverpool. 1973 Vol. 44.

Sulistiyawati. (1998). **Konservasi Desa Kuno dalam Antisipasi Pariwisata.** Dimensi Teknik Arsitektur Vol. 25. LPKKM-Universitas Petra. Surabaya. Indonesia.

Sulistiyawati. (1999). **Design Guidelines of an Old Traditional Village in Anticipating Tourism Impact.** Universitas Udayana. Bali. Indonesia.

Soewondo, Prof. 1992. **Community and Privacy.** Bahan Kuliah Perancangan Arsitektur 2. Jurusan Arsitektur Universitas Indonesia. Jakarta.

The Scottish Office, **Resource for Urban Design Information Website,** [Http://rudi.herts.ac.uk](http://rudi.herts.ac.uk).

Thorp, M. (May 1998). **ArcView.** Computing Services Department. The University of Liverpool.

Thorp, M. (January 1998). **Using ArcInfo.** Computing Services Department. The University of Liverpool.

Thorpe, S.(1986).**Designing for People with Sensory Impairments.** The Centre on Environment for the Handicapped. London.

Thomas, H. (1992). 'Disability, Politics and The Built Environment'. In **Planning Practice and Research**. Volume 7, pp. 22-26.

Townsend, P & Alan Walker. (1981). **Disability in Britain: A Manifesto of Rights**. Martin Robertson & Company Ltd. Oxford.

Urban Poor. Island Publishing House Inc. 1987.

UDA. (1996). **Accessible Home Plans**. [Http://www.Uniteddesign.com/accessible_plans.html/](http://www.Uniteddesign.com/accessible_plans.html/)

Warren, M. **Economics for the Built Environment**. Butterworth-Heinemann Ltd. Oxford. 1993.

Whitney, FL and J. Milholland. 1933. **A Four Year Continuation Study of a Teachers College Class**. Jour. Educ. Rs. 27. 1933. pp. 193-199.

--. **Survey of Slum and Squatter Settlements**.



Ari Widyati Purwantiasning, lahir di Temanggung, 3 Januari 1972. Menyelesaikan Sarjana Arsitektur di Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur Universitas Indonesia, 5 Januari 1996. Menyandang gelar *Master of Art in Town and Regional Planning (MATRP)* dari *Department of Civic Design, Faculty of Social and Environmental Studies, University of Liverpool*, Inggris, 13 Desember 1999.

Sejak September 2000, menjadi Dosen Tetap pada Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Jakarta, dan memegang jabatan sebagai Ketua Jurusan periode 2004-2008 dan 2008-2012.

Beberapa tulisan dipublikasikan di surat kabar nasional dan majalah lifestyle. Buku referensi yang dipublikasikan adalah **Sebuah Pemaparan Tentang Penataan Kawasan Secara Partisipatif** (2001), **Strategi Presentasi dan Negosiasi Dalam Arsitektur** (2001), **Konservasi dan Perkembangan Ekonomi** (2004) dan **Novel Bening** (2004), Telaah Arsitektur #01 (Maret 2008).

biAs
Arkade

Penerbit Bias Arkade
Jakarta, 2010
ISBN 978-979-97950-5-2