

## REVITALISASI, SEBUAH PENDEKATAN DALAM PEREMAJAAN KAWASAN

*Widjaja Martokusumo*

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

### **Abstract**

*Revitalisation is indeed an expression of institutional policy as direct consequences of physical and functional adaptations of urban areas towards the structure of political hegemony and economical policy of a certain period of time. Socio-cultural, environment and economic aspects have been the most important elements in creating sustainable environment. In essence, as a process revitalisation is an integrated effort to bring back the vitality of underused and deteriorated urban areas, while as a program it is a part of the urban development approaches. This paper does not intend to differentiate the terminology of renewal, rehabilitation and gentrification, but rather tries to highlight the role and position of revitalization in conjunction with renewal process. As this paper argued, each of terminology has a specific characteristic in urban development. Discussion also highlights the problem of gentrification in urban development process, which might have negative impacts in urban revitalization process. The issue of civil society and people empowerment in urban revitalization have been raised in connection with the democratization of urban planning and development mechanism.*

*Keywords: revitalization, renewal, rehabilitation and gentrification*

### **I. PENDAHULUAN: STATE OF THE ART**

Pembangunan kota adalah manifestasi dari berbagai proses pengambilan keputusan yang kompleks dalam suatu kurun waktu. Perkembangan dan pembangunan kota, terjadi sebagai respons terhadap perubahan/dinamika sosial-budaya dan kekuatan ekonomi/politik. Pada kota-kota Negara Berkembang dinamika perkembangan kota sangat dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk (urbanisasi) yang signifikan serta perubahan dan perkembangan aktifitas kehidupannya (Sujarto, 2002). Dinamika tersebut menuntut adanya peningkatan kapasitas dan kemampuan kota baik secara intensif ataupun ekstensif. Berlawanan dengan perkembangan kota secara ekstensif atau lebih dikenal sebagai fenomena *urban sprawl*, proses intensifikasi lahan perkotaan melalui mekanisme peremajaan/revitalisasi dan rehabilitasi menjadi alternatif pengembangan kota yang lebih responsif/ramah

lingkungan (Bodenschatz/Laible, 2008). Permasalahan penataan lingkungan kota melalui revitalisasi bukan saja hanya sekedar persoalan fisik (arsitektur), atau bagaimana mengembalikan vitalitas kawasan. Namun terkait dengan wacana pembentukan kawasan yang tanggap atau responsif terhadap dinamika sosial, dengan mengindahkan aspek ekologi, agar dapat memberikan makna/identitas yang khas melalui tapak lingkungannya (Martokusumo, 2004).

Revitalisasi bertujuan untuk mengembalikan vitalitas ataupun daya hidup. Dalam konteks kawasan kota hal tersebut dapat diartikan sebagai upaya untuk mengembalikan vitalitas kawasan. Umumnya revitalisasi kawasan kota dapat dikaitkan dengan proses peremajaan kawasan, dimana intervensi yang dilakukan dapat mencakup aspek fisik dan nir-fisik (ekonomi, sosial-budaya dll.). Selama dua dekade terakhir praktek peremajaan dan revitalisasi kawasan kota telah terjadi beberapa perubahan dan perkembangan konseptual dalam kebijakan penataan lingkungan binaan (lihat Couch, 1990; Selle, 1991; Froessler, 1998). Adapun perubahan tersebut dapat diamati pada hal-hal sebagai berikut:

- a. *Pemahaman dan proses revitalisasi/peremajaan.* Persoalan dan kendala yang muncul dalam kegiatan pembangunan/penataan lingkungan, mengindikasikan bahwa revitalisasi merupakan suatu kegiatan penataan lingkungan lebih yang berorientasi kepada proses. Artinya, untuk mencapai hasil yang baik mekanisme tersebut harus berjalan secara bertahap dan kontinu/menerus (*never ending process*).
- b. *Tujuan dari revitalisasi/peremajaan lebih kepada upaya perbaikan artifak dan pemanfaatan aset perkotaan.* Adanya dampak negatif akibat pendekatan penataan yang kurang/tidak sensitif (*tabula rasa*) tepat terhadap aset dan potensi perkotaan, seperti gentrifikasi, relokasi dan marginalisasi, telah mengarahkan kepada kegiatan revitalisasi dan/atau penataan lingkungan yang berorientasi kepada pemanfaatan dan pelestarian artefak'.
- c. *Orientasi sosial.* Pada awal 1970an dalam wacana penataan lingkungan muncul konsep-konsep penataan yang berorientasi sosial (*social renewal*). Hal tersebut mewujudkan kesadaran akan relasi penting antara perencanaan spasial dan perancangan lingkungan dengan latar belakang sosio-kultural lingkungan. Pada perkembangan selanjutnya mekanisme revitalisasi/peremajaan lingkungan binaan urban juga ditandai oleh orientasi ekologis serta pemahaman kawasan sebagai bagian dari ekosistem kota.
- d. *Penekanan pada faktor nir-fisik/takteraga.* Pada periode 1980an kegiatan penataan lingkungan urban, khususnya di Eropa, mulai memfokuskan tidak saja kepada persoalan perawatan fisik dan perbaikan bangunan, serta hal-hal teknis, namun juga mulai mengkaitkan dengan konteks sosial ekonomi komunitasnya, misalnya

pembukaan lapangan kerja baru dan penyerapan tenaga kerja, sistem pelibatan/partisipasi komunitas dan kerjasama masyarakat dalam perencanaan dan implementasi.

- e. *Orientasi ekologis*. Sejak mengemukanya berbagai persoalan ekologi dan isu keberlanjutan di tahun 1980an, hal ini mensyaratkan pemahaman kritis akan kawasan kota sebagai bagian dari ekosistem perkotaan yang kompleks. Konsekuensinya, perkembangan selanjutnya mekanisme revitalisasi/peremajaan lingkungan binaan urban juga ditandai oleh orientasi ekologis, dimana kegiatan pemanfaatan aset kota perlu disikapi dan dilakukan secara bijak.
- f. *Perubahan pendekatan konfrontatif menjadi kerjasama kooperatif*. Persoalan ini juga berkaitan dengan perkembangan sosial di dalam masyarakat (Bodenschatz/Laible, 2008). Perbaikan kualitas kawasan lebih kepada pemanfaatan potensi/sumber daya kawasan (ekonomi, sosio-kultural), dimana pelibatan masyarakat menjadi salah satu faktor utama dalam setiap kegiatan penataan lingkungan (Froessler, 1991). Hal ini menguatkan kembali pendapat bahwa penataan lingkungan melalui mekanisme revitalisasi harus bersifat ekologis (tidak sekedar *top-down*) dan secara sosial bisa diterima oleh komunitasnya (sinergi antara mekanisme *top-down* dengan *bottom-up*).

Pembangunan kota di Indonesia yang berlangsung lebih selama tiga dasawasa terakhir ternyata lebih banyak menghasilkan kegamangan pada bentukan dan konstruksi sosial yang ada dalam komunitas urban (diskrepansi sosial). Hal tersebut terjadi misalnya melalui proses peremajaan kawasan kota yang bersifat *tabula rasa*, revitalisasi kawasan bersejarah yang berakibat penggusuran (gentrifikasi) penduduk setempat. Kawasan strategis kota bahkan tidak lain hanya menjadi *locus of exploitation and oppression*, yaitu terjadinya proses-proses eksploitasi *per se*, berupa marginalisasi/segregasi sosio-spasial, ketidakberdayaan dan imperialisme kultural (Serageldin, 1997). Dengan pertimbangan maraknya persoalan kerusakan lingkungan akibat keterbatasan lahan, urbanisasi semu, kemiskinan (Ribbeck, 2005), maka pemanfaatan lahan (pembangunan) perkotaan melalui kegiatan revitalisasi/peremajaan (intensifikasi lahan) tidaklah mustahil menjadi sebuah alternatif dalam pembangunan kota yang berkelanjutan, untuk mencegah meluasnya perluasan kota (*urban sprawl*).

Atas dasar uraian di atas, revitalisasi harus dipahami sebagai suatu proses yang mengarahkan perwujudan suatu lingkungan binaan fisik yang layak, sesuai dengan aspirasi masyarakat, ramah terhadap lingkungan, termasuk kepada kemampuan sumber daya setempat dan daya dukung lahan serta merujuk kepada lokalitas. Singkatnya, lingkungan binaan kota sebagai suatu ekosistem yang baik diukur oleh kriteria sebagai berikut:

- a. Kualitas lingkungan dan kehidupan yang baik bagi komunitasnya (sosio-kultural)
- b. Tersedianya fasilitas lingkungan dan proses/kegiatan ekonomi
- c. Kapasitas pendukung dari sumber daya (keseimbangan ekologis)

Tulisan ini membahas revitalisasi sebagai upaya peningkatan kualitas lingkungan/kawasan, dengan mempertimbangkan dinamika dan perubahan pemahaman serta mekanisme peremajaan selama ini. Setelah pendahuluan ini diberikan telaah mengenai konsep revitalisasi, peremajaan dan rehabilitasi. Bahasan berikutnya mengenai penetapan kriteria dan rencana revitalisasi dilanjutkan dengan diskusi mengenai revitalisasi dan gentrifikasi, dan revitalisasi sebagai gerakan pemberdayaan serta penutup.

## **II. ESENSI REVITALISASI, PEREMAJAAN DAN REHABILITASI**

Revitalisasi pada galibnya dilakukan pada daerah yang mengalami penurunan aktifitas, biasanya ditandai dengan turunnya aktifitas ekonomi (*underused*). Kegiatan peremajaan, dalam pengertian yang lebih umum, menyangkut upaya penataan ulang struktur dan morfologi kawasan secara menyeluruh. Sedangkan rehabilitasi sendiri merupakan upaya peremajaan untuk mengembalikan kondisi bangunan/artefak/objek atau kawasan kota yang telah mengalami kerusakan atau degradasi kepada kondisi awal hingga dapat berfungsi dengan baik kembali.

### **2.1 Revitalisasi**

Revitalisasi lahir dari upaya untuk memberdayakan sebuah kawasan ketika kawasan tersebut mulai menurun, karena ditinggalkan sebagian penduduknya sebagai akibat langsung dari perluasan aktifitas ekonomi, tekanan sosial dan/atau dampak pembukaan daerah hunian baru di daerah pinggiran kota. Punipunan dari revitalisasi adalah menumbuhkan dan mengembangkan aktifitas ekonomi kawasan<sup>ii</sup>. Selanjutnya, aktifitas ekonomi dijadikan sebagai generator kegiatan, sehingga upaya pemberdayaan, perawatan dan penguatan karakter kawasan dapat berlangsung dengan baik. Pengembangan aktifitas ekonomi dapat berarti menghidupkan kembali aktifitas yang pernah ada atau bahkan secara lebih kompleks merestrukturisasi aktifitas ekonomi kawasan. Secara konseptual, revitalisasi merupakan usaha meningkatkan vitalitas (kehidupan) kawasan kota melalui peningkatan dan pembaharuan kualitas lingkungan, dengan mempertimbangkan aspek sosial budaya dan karakteristik kawasan. Artinya, pada hakekatnya revitalisasi tidak lain merupakan salah satu bentuk mekanisme peremajaan.

Secara lebih komprehensif, bila dikaitkan dengan paradigma berkelanjutan, revitalisasi merupakan sebuah upaya untuk mendaur-ulang (*recycle*) aset

perkotaan dengan tujuan untuk memberikan vitalitas baru, meningkatkan vitalitas yang ada atau bahkan menghidupkan kembali vitalitas yang pernah ada. Namun, dapat dipastikan tujuannya adalah untuk menciptakan kehidupan baru yang produktif serta mampu memberikan kontribusi positif pada kehidupan sosial-budaya dan terutama kehidupan ekonomi (kawasan) kota (Martokusumo, 2006).

## 2.2 Peremajaan dan Rehabilitasi

Dalam perkembangannya revitalisasi kerap kali dikaitkan dengan kegiatan peremajaan (*renewal*), yakni perubahan fisik kawasan (melalui penataan fisik) sebagai akibat dari perubahan pemanfaatan topos (bangunan, lahan dan kawasan). Perubahan tersebut terjadi sebagai *outcome* dari tuntutan kegiatan/aktifitas ekonomi ataupun juga diakibatkan oleh kekuatan-kekuatan sosial yang bekerja pada kawasan tersebut (Couch, 1990). Dalam mekanisme peremajaan, kegiatan penataan ulang melibatkan unsur fisik dengan melakukan perubahan terhadap struktur dan morfologi kawasan, serta aspek nir-fisik (termasuk pengaturan kembali tata guna lahan, penambahan ataupun perubahan peruntukan lahan -makro dan mikro- serta intensitas pemanfaatan (KDB/KLB).

Rehabilitasi, seperti yang telah disebutkan, merupakan upaya untuk memperbaiki kinerja kawasan/bangunan yang menurun, yang lazimnya diakibatkan oleh penurunan kualitas lingkungan dan faktor penuaan. Dalam konteks kegiatan konservasi bangunan<sup>iii</sup> pendekatan ini dapat berupa *surface rehabilitation*, yakni perbaikan atau intervensi fisik hanya dilakukan sebatas pada kulit luar bangunan (*building's envelope*), dan dalam konteks kawasan - umumnya- tidak merubah struktur fisik kawasan. Sedangkan *deep rehabilitation* adalah pendekatan dengan perubahan fisik kawasan kota) yang signifikan. Dalam konteks mekanisme pelestarian bangunan gedung, istilah *deep rehabilitation* berkenaan perubahan dan penyesuaian dilakukan tidak saja fasad, namun hingga kepada bagian elemen interior, sistem struktur dan konstruksi hingga kepada jaringan utilitas bangunan.

Program peremajaan kota memang dapat dilakukan pada dua jenis perubahan, yaitu perubahan yang bersifat sebagian/kritis (dikenal dengan istilah *careful renewal/behutsame Bestandsentwicklung*) atau justru sebaliknya, total. Dalam konteks kawasan perubahan ini bersifat total, artinya dimungkinkan adanya perubahan struktur fisik dan morfologi kawasan kota. Pendekatan yang terakhir ini dalam kegiatan peremajaan kawasan kota dikenal sebagai *urban redevelopment*. Apabila tidak terkendali, perubahan total ini biasanya diikuti oleh dampak sosial negatif. Artinya, penataan/pembangunan lingkungan binaan yang tidak dapat diikuti (dikenali) oleh komunitasnya (tidak akrab) akan membawa dampak yang destruktif (Sanoff, 1991; Selle, 1991).

Hubungan substansial antara peremajaan, rehabilitasi, revitalisasi dan pembangunan kembali dapat diilustrasikan pada Gambar 1.

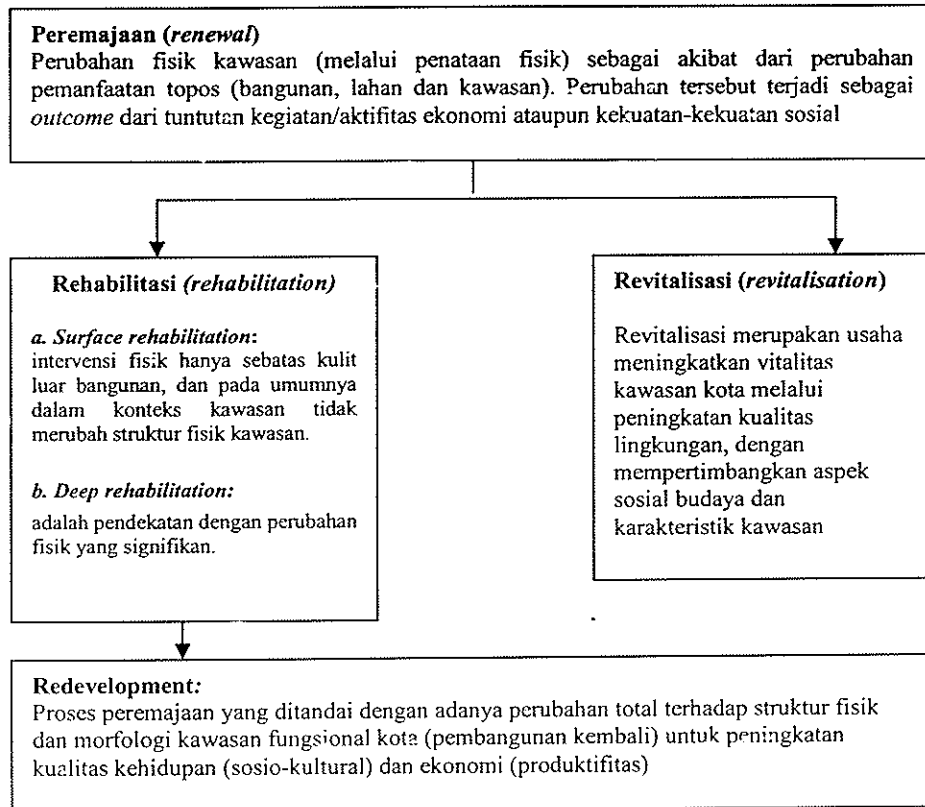
Secara umum program rehabilitasi dalam konteks kawasan dilakukan bila:

1. Adanya penurunan nilai ekonomis kegiatan usaha akibat dari buruknya kondisi sekitarnya yang tidak kondusif dalam mendukung fungsi kegiatan usaha tersebut
2. Adanya penurunan kualitas lingkungan hidup, misalnya sebagai akibat dari kondisi sanitasi/infrastruktur yang kurang baik, terhalangnya cahaya matahari, sirkulasi udara dan kondisi lingkungan yang kurang sehat
3. Adanya kemerosotan kondisi lingkungan yang diakibatkan oleh umur bangunan (proses penuaan) dan pemeliharaannya
4. Adanya peningkatan/pemantapan sebagai akibat dari perkembangan kota
5. Tidak tersedianya fasilitas umum (fasum) dan Fasilitas sosial (fasos) yang memadai

Secara lebih komprehensif, jika dikaitkan dengan paradigma berkelanjutan, revitalisasi merupakan sebuah upaya untuk mendaur-ulang (*recycle*) aset perkotaan dengan tujuan untuk memberikan vitalitas baru, meningkatkan vitalitas yang ada atau bahkan menghidupkan kembali vitalitas yang pernah ada. Dalam konteks inilah revitalisasi, dapat dilihat sebagai suatu *proses*, atau pun sebagai suatu *program*. Sebagai sebuah *proses*, peremajaan dan rehabilitasi juga bertujuan yang sama dengan revitalisasi, perbedaannya terletak pada pertimbangan awal penentuan mekanisme penataan. Namun, dapat dipastikan tujuannya adalah untuk menciptakan kehidupan baru yang produktif serta mampu memberikan kontribusi positif pada kehidupan sosial-budaya dan terutama kehidupan ekonomi (kawasan) kota<sup>iv</sup>. Ketiga mekanisme tersebut sebagai suatu *program* dari pembangunan kota, merupakan upaya terkoordinasi yang terkait dengan berbagai instansi sektoral kota dalam upaya perbaikan dan peningkatan kualitas lingkungan binaan (Danisworo/Martokusumo, 2002).

Pada dasarnya esensi dari ketiga mekanisme penataan lingkungan perkotaan tersebut adalah (Sujarto, 2002):

- a. Peningkatan atau mengembalikan vitalitas kawasan fungsional, terhadap konteks pertumbuhan dan perkembangan kota,
- b. Penataan kembali elemen rancang kota dan unsur perkotaan secara kualitatif dan kuantitatif,
- c. Peningkatan kemampuan dan kapasitas sarana dan prasarana kawasan perkotaan dan
- d. Pencegahan terhadap penurunan kualitas lingkungan/kawasan kota (kekumuhan, degradasi lingkungan, segregasi sosio-spatial, dll.)



Gambar 1. Hubungan peremajaan, revitalisasi, rehabilitasi dan *re-development* (pembangunan kembali)

### III. PENETAPAN KRITERIA DAN RENCANA REVITALISASI

Penetapan kriteria dan rencana revitalisasi kawasan dapat dilakukan dengan menelaah penyebab penurunan kinerja kawasan. Dimensi penurunan kinerja sebuah kawasan kota dapat mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Struktur/fisik: penurunan fisik terjadi karena faktor waktu/usia, cuaca, gempa bumi polusi kendaraan ataupun akibat mekanisme perawatan yang buruk,
- b. Fungsi: pada umumnya diakibatkan oleh faktor internal dan eksternal kawasan. Faktor internal lebih disebabkan bangunan karena tidak mampu lagi mendukung secara teknis/fungsional kebutuhan yang ada, sedangkan eksternal kawasan mengakibatkan perlunya modifikasi ataupun penambahan terhadap hal-hal yang berkaitan dengan kinerja bangunan,
- c. Aspek legal dan institusi/kelembagaan: keduanya berkaitan secara langsung dengan dimensi fungsional dan fisik. Artinya penurunan

- secara fungsi, fisik dan citra dapat juga disebabkan oleh kebijakan pembangunan yang tidak tepat ataupun penerapan pemintakatan kawasan yang tidak tepat,
- d. Citra: umurnya citra bangunan dan lingkungan berkaitan dengan persepsi publik. Di dalamnya terkandung nilai dan sikap yang dipengaruhi oleh dimensi sosial, budaya, ekonomi dan politik. Perubahan nilai-nilai yang ada di dalam masyarakat dapat dipastikan akan mempengaruhi sikap publik terhadap pemanfaatan dan pengelolaan aset perkotaan,
  - e. Lokasi: degradasi bangunan dan lingkungan dari segi lokasi umumnya diakibatkan karena adanya perubahan pola distribusi dan konsumsi barang serta perubahan sistem aksesibilitas dalam skala luas,
  - f. Finansial/ekonomi

Secara lebih spesifik, kriteria penetapan kawasan yang ditawarkan dapat dirinci lebih lanjut berdasarkan gejala-gejala sebagai berikut:

- a. Kondisi lingkungan yang buruk, artinya ditinjau dari segi infrastruktur fisik dan sosial tidak layak lagi untuk dihuni. Kondisi buruk tersebut mempercepat proses degradasi lingkungan yang dipastikan justru kontra produktif terhadap proses kehidupan sosial budaya yang sehat
- b. Tingkat kepadatan bangunan dan manusia melampaui batas daya dukung lahan dan kemampuan infrastruktur (prasarana dan sarana) yang ada
- c. Efektifitas pemanfaatan lahan sangat rendah, akibat terjadinya penurunan aktifitas/kegiatan atau dengan kata lain *under utilised*. Hal ini dapat pula diakibatkan oleh alokasi fungsi yang tidak tepat, termasuk lahan-lahan yang tidak memiliki fungsi yang jelas.
- d. Lahan memiliki potensi untuk dikembangkan lebih lanjut, karena misalnya letak yang sangat strategis bagi pengembangan tata kota, dan tingkat percepatan pembangunan yang tinggi
- e. Batasan luas lahan yang cukup, harga memadai dan proses pembebasan lahan memungkinkan
- f. Memiliki aset lingkungan yang menonjol, seperti peninggalan bersejarah (bangunan dan lingkungan) yang tak tergantikan, misalnya tradisi penduduk yang khas terhadap pemanfaatan lanskap/ruang hidupnya (*cultural landscape*), unsur alami yang menarik, sumber tenaga kerja, infrastruktur dasar yang relatif memadai

Usulan kegiatan revitalisasi kawasan kota dapat berasal dari keinginan dari pemerintah lokal atau semata-mata dari keinginan pihak pengembang. Keinginan dari pengembang ini tidak selalu relevan dengan kondisi fisik atau nyata, bahkan pada galibnya pengembangan lebih melihat motivasi ekonomi dalam melakukan kegiatan peremajaan. Meskipun sebenarnya usulan dari pemerintah lokal merupakan suatu hal yang positif, tetap perlu dikaji kembali apakah memang keinginan tersebut berdasarkan aspirasi komunitas yang



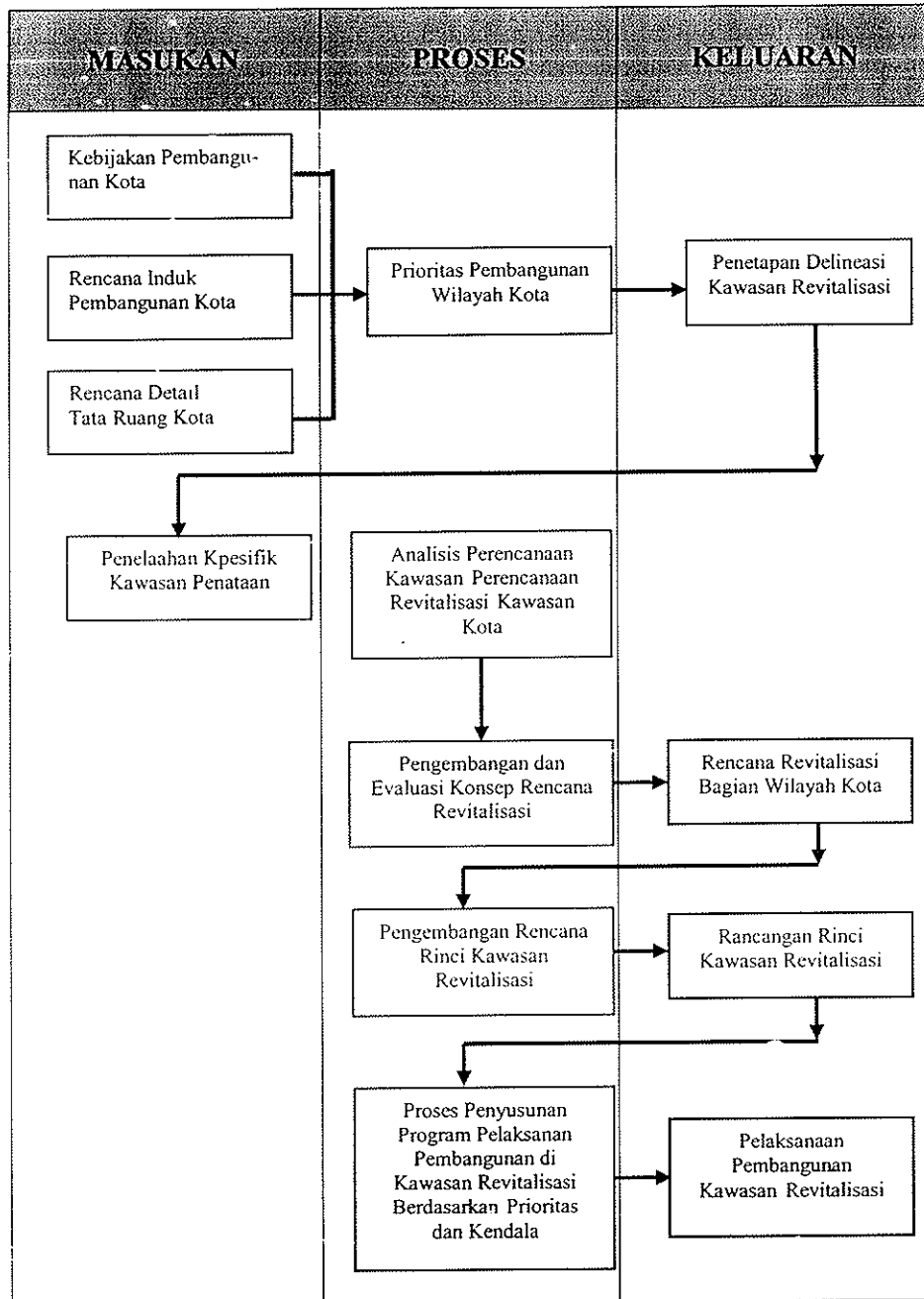
bersangkutan atau, justru sebaliknya hanya merupakan *vested interest* dari oknum pemerintah, sebagaimana yang seringkali terjadi (Server, 1996). Namun, sebagai suatu bentuk pengendalian pembangunan, tetap untuk itu diperlukan beberapa kriteria untuk menjustifikasi bahwa kawasan kota tersebut memang layak untuk diremajakan/revitalisasi.

Dengan landasan pertimbangan/persyaratan fisik/fungsional, letak/teritorial dan administrasi pengelolaan/peraturan peundangan, maka proses perencanaan revitalisasi/peremajaan umumnya kawasan dapat dibagi melalui beberapa tahapan sebagai berikut (lihat Gambar 2):

- a. Tahap 1: Penyusunan suatu landasan prioritas penataan berdasarkan Rencana Induk Kota (RIK)/*master plan* kawasan
- b. Tahap 2: Penetapan batas-batas wilayah (delineasi kawasan) perencanaan
- c. Tahap 3: Proses analisis kawasan untuk mendapatkan kondisi fisik wilayah perencanaan, dengan pertimbangan kepada rencana yang ada, misalnya RIK, RTBL dll.
- d. Tahap 4: Pengembangan gagasan konseptual dan penyusunan rencana terperinci
- e. Tahap 5: Proses monitoring dan evaluasi, baik dalam tahapan perencanaan, perancangan maupun pelaksanaan

Dalam realitas urban kiwari persyaratan tersebut diatas seringkali menjumpai kesulitan terutama yang menyangkut masalah-masalah sebagai berikut:

- a. Dilema golongan penduduk berpenghasilan rendah yang seringkali menempati permukiman/hunian yang tidak memenuhi standar/syarat. Hal ini berkaitan dengan proses urbanisasi yang cukup signifikan, dimana kota-kota besar masih menjadi tujuan perbaikan nasib kehidupan masyarakat.
- b. Penghuni sebenarnya mampu untuk melakukan rehabilitasi akan tetapi mereka merasa lebih suka untuk membiarkannya dan seolah-olah terbiasa dengan lingkungan yang buruk tersebut.
- c. Secara struktural kondisi bangunan masih cukup layak, namun karena kondisi lingkungan yang sangat tidak menunjang diperlukan peremajaan, atau harus menjadi bagian dari rehabilitasi kawasan.
- d. Tidak tersedianya peraturan yang menunjang program rehabilitasi, khususnya standar baku beserta sanksi apabila tidak memenuhi persyaratan ataupun standar yang telah ditetapkan.



**Gambar 2. Proses Perencanaan Revitalisasi Kawasan**  
 (berdasarkan Sujarto, 2002)

#### **IV. REVITALISASI DAN GENTRIFIKASI**

Terlepas dari metoda, penetapan wilayah prioritas, intervensi fisik dan nir-fisik dalam mekanisme revitalisasi tidak selalu berjalan dengan baik. Adakalanya mekanisme tersebut justru memberikan dampak negatif sebagai sebuah konsekuensi dari revitalisasi sendiri. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya kawasan-kawasan yang menjadi mati, akibat adanya kegiatan revitalisasi pada kawasan lain. Artinya, intervensi yang dilakukan pada suatu kawasan kota bisa jadi tidak menyelesaikan persoalan, namun justru hanya memindahkan sebagian persoalan tersebut ke kawasan lain. Gentrifikasi adalah merupakan salah satu dampak negatif yang ditimbulkan dari kegiatan penataan fisik/infrastruktur kota.

Gentrifikasi adalah proses perubahan struktur komunitas urban (dengan kata lain relokasi penduduk sebuah kawasan) sebagai dampak dari kegiatan peningkatan kualitas lingkungan fisik, misalnya peremajaan, renovasi, revitalisasi dll. Gentrifikasi merupakan bagian dari suatu proses peningkatan kualitas sebuah kawasan hunian di daerah dekat pusat kota, dan merupakan sebuah kajian dalam disiplin ilmu sosiologi perkotaan (*urban sociology*). Banyak sekali definisi mengenai apa itu gentrifikasi, namun untuk menghindari kerancuan dalam istilah ada baiknya bila kembali kepada pengertian dasar mengenai apa itu gentrifikasi. Menurut Chris Hamnett *Gentrification and Residential Location Theory* (1984) dan *The Blind Man and the Elephant: The Explanation of Gentrification* (1991) disebutkan sbb.:

*Gentrification is (...) simultaneously a physical, economic, social and cultural phenomenon. Gentrification commonly involves the invasion of middle-class or higher-income groups of previously working-class neighborhood or multi-occupied 'twilight-area' and her replacement or displacement of many of the original occupants. It involves the physical renovation or rehabilitation of what was frequently a highly deteriorated housing stock and its upgrading to meet the requirements of its new owners. In the process, housing in the areas affected, both renovated or unrenovated, undergoes a significant price appreciation. Such progress of neighborhood transition involves a degree of tenure transformation from renting to owning" (Hamnett, 1991:32).*

Pada intinya gentrifikasi adalah proses perubahan struktur komunitas urban (berarti juga relokasi dan marginalisasi penduduk sebuah kawasan) sebagai dampak langsung dari kegiatan peningkatan kualitas fisik melalui renovasi, revitalisasi, peremajaan kawasan kota dll. Misalnya pada kegiatan revitalisasi/peremajaan sebuah kampung kota yang berada pada suatu kawasan strategis. Oleh karena hasil dari proses gentrifikasi terdapat pihak yang tergusur (*gentrified*) dan pihak yang menggusur (*gentrifier*), maka gentrifikasi selalu bermakna negatif! Pengalaman empiris juga membuktikan bahwa pro-

gram-program rehabilitasi, peremajaan kota maupun revitalisasi kawasan kota belum tentu memberikan keuntungan positif. Beberapa hal yang terungkap dari beberapa kasus perbaikan kawasan perkampungan ataupun penyediaan infrastruktur perkotaan menunjukkan indikasi yang sama, misalnya pembangunan rumah susun Kebon Kacang, Jakarta pada dekade 1980an awal (lihat Jelinek, 1994), Peremajaan Kawasan Segitiga Senen, Jakarta pada akhir periode akhir 1980an (Martokusumo, 2006).

## **V. REVITALISASI DAN PROGRAM PEMBANGUNAN KOTA**

Penyusunan kegiatan revitalisasi dalam kaitannya dengan pembangunan kota harus mempertimbangkan beberapa hal, yaitu:

- a. Revitalisasi merupakan bagian dari strategi pembangunan kota dan merupakan proses yang berkelanjutan
- b. Revitalisasi memerlukan pendekatan yang lengkap dan komprehensif
- c. Diperlukan koordinasi antar pelaku (*stakeholders*) yang terpadu
- d. Ditunjang oleh perangkat kebijaksanaan dan peraturan perundangan yang mantap

Hal-hal tersebut di atas menjadi amat penting untuk dipertimbangkan, karena rencana revitalisasi pada tahap berikutnya akan dilanjutkan oleh tahapan implementasi. Pada tahapan implementasi maka ada implikasi terhadap rancangan fisik/spasial yang perlu mempertimbangkan kriteria desain (visual, fungsional dan estetik), namun juga persoalan tujuan/solusi yang diharapkan, standar teknis, struktur komunitas, sumber pembiayaan dan partisipasi. Hal ini nantinya akan diwujudkan kedalam tiga perencanaan, yaitu:

1. Perencanaan dan perancangan spasial/fisik (*spatial planing and architectural/urban design*)
2. Rekayasa sosial, sosio-kultural dan kepranataan (*social planning and institutional development*)
3. Pembiayaan (*financial planning*)

## **VI. REVITALISASI DAN GERAKAN PEMBERDAYAAN**

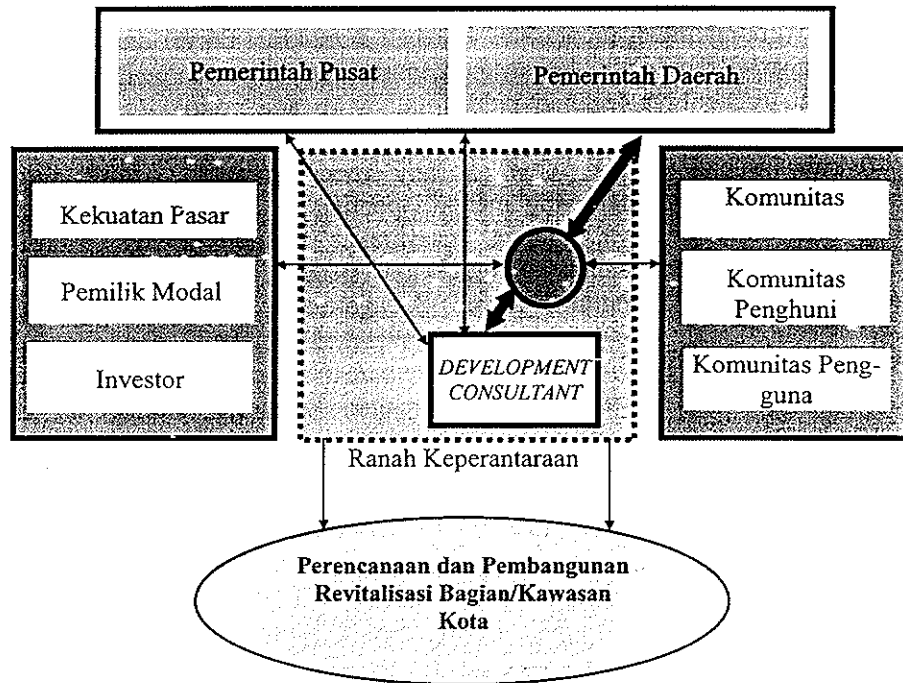
Semenjak terjadinya krisis ekonomi dan perubahan iklim politik yang berlanjut hingga krisis nasional, telah terjadi banyak perubahan fundamental dalam kebijakan pembangunan perkotaan. Bersamaan dengan reformasi politik gagasan *Zivilgesellschaft* (*civil society*) dan demokratisasi dalam pembangunan kota menjadi sebuah wacana khusus di Indonesia.

*Civil society* dapat juga diartikan sebagai suatu keterbukaan, dimana masyarakat berkumpul untuk mendiskusikan minat dan kebutuhan, kondisi

komunitas masa kini dan mendatang (Mussel, 1997). Melalui masyarakat madani, dimungkinkan munculnya hak-hak demokrasi rakyat dan kebebasan berpendapat. Diharapkan adalah berkembangnya argumen/pemikiran yang wajar dan munculnya tekanan publik dalam wacana politik. Dalam hal ini bukannya kekuasaan, namun pengaruh yang bisa memberi paras pada perencanaan dan politik. *Civil society* mengisyaratkan adanya proses pemberdayaan komunitas yang menjadi penting untuk membahas kawasan atau tempat tinggalnya, hingga masyarakat mampu mengartikulasikan pendapat dan permasalahannya sebagai pengejawantahan dari proses belajar/pembinaan komunitas urban. Sebagaimana yang ditegaskan oleh Bodenschatz/Laible (2008), bila masyarakat madani dan pengelola pembangunan kota hendak menjadi isu sentral, maka permasalahannya adalah berkisar pada bagaimana keterkaitan antar keduanya dan peran serta masyarakat dalam setiap proses perencanaan/pembangunan kota. Pembangunan kota yang berkeadilan akan mencermati dan mengedepankan isu-isu mutakhir kawasan dan mengakomodasikan secara proporsional aspirasi warganya.

Sementara ini, realitas sosial sekarang (transisi) menunjukkan bahwa kegiatan penataan lingkungan belum melayani semua lapisan masyarakat. Meski demikian adalah tanggung jawab bersama untuk menginformasikan dan mensosialisasikan kegiatan penataan lingkungan dengan pendekatan partisipatif, yaitu dengan cara melibatkan masyarakat untuk ikut mengartikulasikan permasalahan lingkungan. Partisipasi mengindikasikan suatu bentuk proses perencanaan dan perancangan demokratis (Selle, 1994; Froessler, 1998), dimana hal tersebut dalam era reformasi dan keterbukaan merupakan awal yang baik. Dengan demikian masyarakat tidak saja diberi kesempatan untuk aktif mengenal, belajar lingkungannya, tetapi juga ikut bertanggungjawab (Selle, 1991).

Akan tetapi mengingat realitas sosial masyarakat Indonesia, implementasi proses perencanaan dan perancangan masih memerlukan fungsi keperantaraan, yang tidak sekedar memberi bantuan teknis, tetapi juga memberi dukungan dan bantuan moral kepada masyarakat serta melindungi hak dan kepentingan mereka (lihat skema 3). Jadi, fungsi keperantaraan ini diharapkan menjembatani berbagai kepentingan dari para pemangku dalam kegiatan pelestarian/pembangunan, yaitu masyarakat, swasta/pengembang dan pemerintah (Froessler, 1991).



Gambar 3. Public-Private-Community-Participation (PPCP)  
Sumber: diadopsi dari Selle, 1991.

## VII. PENUTUP

Pembangunan kota adalah akumulasi dari berbagai proses pengambilan keputusan. Permasalahan penataan lingkungan kota melalui revitalisasi bukan saja hanya sekedar persoalan fisik (arsitektur), atau bagaimana mengembalikan vitalitas/dinamika kawasan. Namun bagaimana membuat suatu kawasan tanggap terhadap perubahan dinamika sosial, mengindahkan aspek ekologi serta dapat memberikan suatu makna/identitas yang khas melalui tapak lingkungannya. Konsekuensinya adalah kegiatan revitalisasi selain harus menciptakan citra yang baik -melalui peningkatan kualitas visual/fisik- revitalisasi harus mampu memiliki kontribusi nyata dalam hal peningkatan kualitas sosial dan lingkungan. Jadi bukan sekedar persoalan penciptaan *beautiful place* belaka tapi lebih kepada *interesting place*. Sehingga perlu dikembangkan suatu pemikiran holistik yang berangkat dari permasalahan lingkungan yang paling nyata/aktual.

Berdasarkan rangkaian penjelasan sebelumnya dapat disimpulkan beberapa catatan akhir. Revitalisasi adalah bagian dari proses peremajaan kota,

sekaligus merupakan suatu mekanisme yang multifaset dan kompleks, serta harus direspons secara bervariasi dan luwes dalam kebijakan penataan lingkungannya. Respons terhadap kebijakan penataan lingkungan; *pertama* harus didasari oleh pemahaman beragam yang meliputi kekuatan sosial dan ekonomi yang secara langsung akan mempengaruhi proses pembentukan lingkungan kotanya; *kedua* pemahaman terhadap kepranataan dan pemerintahan, *ketiga* penguasaan dan pemahaman yang baik terhadap kondisi fisik kawasan kota (*physical quality of built environment*).

Secara empiris telah dibuktikan bahwa penyertaan masyarakat melalui kegiatan partisipasi akan memberikan kontribusi positif ditinjau dari segi pengelolaan kegiatan dan keberlangsungan program revitalisasi.

---

<sup>i</sup> Pengalaman internasional kasus peremajaan secara sensitif (*careful urban renewal*) dapat merujuk kepada kasus peremajaan kawasan IBA (*Internationale Bauausstellung*) Berlin-Kreuzberg dan kawasan IBA Emscher Park, Ruhrgebiet, Jerman, dimana aspek pentahapan, proses inkremental, isu ekologi, dan sikap untuk mempertahankan artefak lebih dominan ketimbang sekedar menghancurkannya (lihat Selle, 1991, hal. 16; IBA 1984 dan Ward, 2002, hal. 328).

<sup>ii</sup> Penjelasan lebih lanjut dapat merujuk pada tulisan Martokusumo, *Jurnal PWK*, Vol. 17 No. 3, Des. 2006, hal. 34-35.

<sup>iii</sup> Kegiatan rehabilitasi merujuk kepada adaptasi bangunan bersejarah untuk menampung kebutuhan kiwari/kekinian. Dalam praktek pelestarian bangunan, kegiatan rehabilitasi kerap dilakukan sebatas pengolahan fasad bangunan, dimana penyesuaian terhadap fungsi baru dilakukan dengan melakukan perubahan fisik sebatas lingkup interior bangunan (Albert dan Brinda, 2005, hal. 390-401).

<sup>iv</sup> Dalam konteks penataan/penciptaan kota yang berdaya guna Frey (1999: 14) secara eksplisit menyatakan: *A 'good' city, (...) has long-lasting, image-generating elements, form and structure as well as the ability to adapt to changing needs and socio-economic conditions.*

## VIII. DAFTAR PUSTAKA

- Albert, Heike C., Mark R. Brinda. 2005. Changing Approaches to Historic Preservation in Quedlinburg, Germany, *Urban Affairs Review*, Vol. 40, no. 3, January
- Bodenschatz, Harald, Ulrike Laible (eds.), 2008. *Die Großstädte von Morgen, Internationale Strategien des Stadtumbaus*, Berlin: Verlaghaus Braun
- Couch, Chris. 1990. *Urban Renewal, Theory and Practice*, London
- Danisworo, M./Widjaja Martokusumo. 2002. Revitalisasi Kawasan Kota, Sebuah Catatan dalam, Pengembangan dan Pemanfaatan Kawasan Kota dalam Newsletter URDI (*Urban and Regional Development Institute*, vol. 13 Januari-Maret
- Frey, Hildebrand. 1999. *Designing the City, towards a more sustainable urban form*, London: FN Spon
- Froessler, Rolf. 1998. *Stadtviertel in der Krise, Innovative Ansätze zu einer integrierten Quartiersentwicklung in Europa*, Dortmund
- Hamnett, Chris. 1984. *Gentrification and Residential Location Theory*. London.
- Internationale Bauausstellung Berlin (IBA-Berlin). 1984. *Erste Projekte zur behutsamen Stadterneuerung*, Berlin
- Ipsen, Detlev. 1992. Über den Zeitgeist der Stadterneuerung in *Die alte Stadt*, vol.1.
- \_\_\_\_\_. 1999. Die sozialräumlichen Bedingungen der offenen Stadt in *Stadtforschung*, Oldenburg.
- Jellinek, Lea. 1994. *Seperti Roda Berputar: Perubahan Sosial Sebuah Kampung*, Jakarta.
- Karjoedi, Mochtar. (1992) Program Rehabilitasi Kota, Monograf
- Kuswartojo, Tjuk (ed.). 1999. Gelar Nalar Prof. Hasan Poerbo, Bandung.
- Martokusumo, Widjaja. 2006. Revitalisasi dan Rancang Kota, Beberapa Catatan dan Konsep Penataan Kawasan Kota Berkelanjutan in *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, vol. 17, No.3, November.
- \_\_\_\_\_. 2004. Revitalisasi, sebuah Pendekatan dan Peremajaan Kawasan, Kertas Kerja penyusunan naskah akademik Kebijakan Pengembangan Infrastruktur Permukiman dan Prasarana Wilayah dalam mendukung Revitalisasi Kawasan
- \_\_\_\_\_. 2004. Desain Urban dan Konservasi Kawasan Kota Tua Jakarta, KOMPAS MINGGU, 3 Oktober
- Meuser, Philipp. 2003. *Sehnsucht nach Europa, Urbane Skizzen aus Afrika, Amerika und Asien*, Berlin: Verlaghaus Braun
- Mussel, Christine (ed.): *Zivile Stadt – ziviles Land, Kooperative Planungsansätze*, Frankfurt am Main, 1997
- Ribbeck, Eckhardt. 2005. *Die Welt wird Stadt, Stadtbilder aus Asien, Afrika und Lateinamerika*, Berlin: jovis Verlag GmbH
- Sanoff, Henry. 1991. *Visual Research Methods in Design*, New York



- Selle, Klaus. 1991. *Mit den Bewohnern die Stadt erneuern. Der Beitrag intermediärer Organisationen zur Entwicklung städtischer Quartiere*, Darmstadt.
- \_\_\_\_\_. 1994. Was ist bloß mit der Planung los? in *Dortmunder Beiträge zur Raumplanung*, Bd. 69, Dortmund.
- Serageldin, Ismaïl (ed.). 1997. *The architecture of empowerment*, Singapore
- Server, O.B..1996. Corruption: A major problem for urban management, some evidences from Indonesia in *Habitat International*, Vol. 20, No. 1.
- Smith, N./P. Williams. (eds.). 1986. *Gentrification of the city*, London.
- Soegijoko, Budhy Tjahjati Sugijanto et al. (ed.). 2005. Bunga Rampai Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21, Konsep dan Pendekatan Pembangunan Perkotaan di Indonesia (Buku 1), Jakarta: URDI-YSS
- Sujarto, Djoko. 2002. *Peremajaan Kota*, Kertas Kerja No. KK-01-002, Departemen Teknik Planologi, Bandung
- Ward, Stephen V. 2002. *Planning the twentieth-century city, the advanced capitalist world*, Weinheim