

# JALAN LAYANG PASPATI SEBAGAI SUATU MOMENTUM PEREMAJAAN KOTA DI KAWASAN TAMANSARI BANDUNG

Sri Hidayati Djoeffan

## ABSTRACT

*The area of Tamansari has a spesific historical background where the original function was for recreation and botanical garden. The growing number of population and its strategic location has changed the function of Tamansari as high-density residential area, with a density of 535 persons/hectare (2000 figure).*

*In relation with transportation problem is northern part of Bandung which is shown by traffic congestion in Siliwangi and Wastukencana roads, the government has designed a strategic development of fly-over which will pass the Tamansari area as an effort to solve the problem. This strategy is a good momentum for residential area redevelopment through redevelopment of Tamansari area*

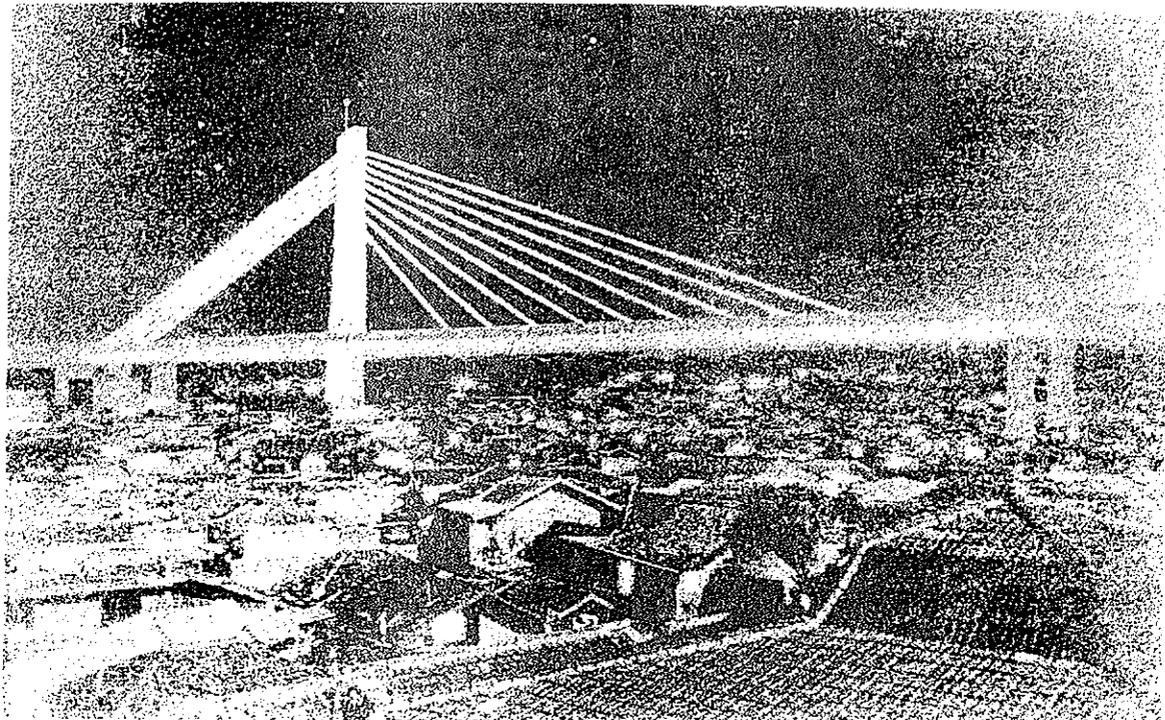
## I. PENDAHULUAN

Pembangunan jalan layang Paspati (Pasteur- Cikapayang - Surapati) merupakan topik yang hangat dibicarakan di kota Bandung. Perencanaan jalan layang yang akan melintasi kawasan Balubur rencananya akan direalisasikan pembangunannya pada tahun 1999<sup>1</sup>, tapi hingga saat ini belum juga nampak.

Penetapan fungsi Bandung khususnya sebagai kota pendidikan dan perdagangan, telah memicu kawasan Tamansari sebagai salah satu daerah berkepadatan tinggi di kota Bandung. Berkembangnya fungsi sekitar Tamansari sebagai pusat pendidikan seperti: ITB, Unisba, Unpas, STBA, Unbar, Unkris Maranatha dengan berbagai strategi pengembangan akademiknya (Magister dan pengembangan Fakultas/Jurusan), serta berbagai kursus ketrampilan komputer dan bahasa Inggris, telah merangsang semakin banyaknya pelajar/mahasiswa bermukim di kawasan ini. Dari penelitian di lapangan, diketahui bahwa proporsi Pendidikan Tinggi di kawasan ini adalah 25% dari seluruh wilayah Kelurahan Cibeunying dan 30% dari wilayah seluruh Kecamatan Bandung

Wetan, dan 60% penduduknya terdiri dari mahasiswa. Dapat disimpulkan bahwa faktor peningkatan dan pengembangan fungsi pendidikan di kawasan ini telah berhasil meningkatkan nilai lahan dengan penggunaan yang semakin ekonomis. Sampai saat ini kawasan Lembah Tamansari menjadi salah satu daerah pemukiman mahasiswa yang memiliki kepadatan tinggi di Bandung.

Berkaitan dengan peruntukan fungsi yang tertuang dalam Rencana Umum Tata Ruang Kodya DT II Bandung tahun 2005, kawasan Tamansari ditetapkan sebagai kawasan terbatas dan kawasan konservasi sungai Cikapundung (Pemda Kodya DT II Bandung, 1992/1993: 6-5). Perkembangan perencanaan selanjutnya, pada tahun 1993 pemerintah Kotamadya DT II Bandung telah membuat perencanaan teknis jalan dan jembatan *cable stayed* antara Jalan Pasteur - Jalan Cikapayang (lihat **gambar 1**). Pembangunan jalan tersebut merupakan bagian dari lintas Jalan Cimindi-Cicaheum yang menembus kawasan Tamansari, tepatnya dari pertigaan Jalan Pasteur- Cihampelas sampai pertigaan Jalan Tamansari- Cikapayang.



**Gambar 1.** Jembatan Cable Stayed yang dirancang oleh PT Index. Tampak distribusi bangunan eksisting di RW 11 masih tidak teratur. Sentuhan teknologi tidak mendapat respon dari lingkungan.

**Sumber:** PT Index

## II. LATAR BELAKANG PEMBANGUNAN JALAN LAYANG.

Kawasan Tamansari memiliki tingkat pencapaian tinggi, berjarak 1.5 km dari pusat kota dan berada pada jalur berakses tinggi pada skala kota maupun regional.

Fungsi Bandung khususnya sebagai kota pendidikan dan perdagangan, telah memicu kawasan Tamansari sebagai salah satu daerah berkepadatan tinggi di kota Bandung. Kawasan sekitar Tamansari berkembang sebagai pusat pendidikan seperti: ITB, Unisba, Unpas, STBA, Unbar, Unkris Maranatha dengan berbagai strategi pengembangan akademiknya (Doktor, Magister dan pengembangan Fakultas/Jurusan), serta berbagai kursus ketrampilan komputer dan Bahasa Inggris. Area pendidikan tinggi di kawasan ini menunjukkan 25% dari total wilayah Kelurahan Cibeunying dan 30% dari total wilayah Kecamatan Bandung We-

tan, dengan 60% penduduknya terdiri dari mahasiswa. Demikian juga pengembangan fungsi komersial di segmen jalan Cihampelas, jasa perbankan, perhotelan serta komersial di jalan Dago, juga akses yang tinggi terhadap pusat pemerintahan di jalan Diponegoro. Dapat disimpulkan bahwa faktor peningkatan dan pengembangan fungsi tersebut pendidikan di sekitar kawasan jalan layang ini selain telah berhasil meningkatkan nilai lahan dengan penggunaan yang semakin ekonomis telah menarik/membangkitkan kegiatan transportasi yang tinggi dan telah menimbulkan kemacetan sepanjang jam dan hari kerja.

Ditinjau dari perencanaan tata ruang, pembangunan jalan layang merupakan suatu realisasi pembentukan struktur jalan di kota Bandung yang berbentuk radial. Jalan layang tersebut merupakan salah satu *ring road* bagian utara kota Bandung yang berawal dari Jalan Pasteur - Surapati.

### III. LATAR BELAKANG SEJARAH KAWASAN TAMANSARI BANDUNG

Bandung memiliki nilai historis perencanaan dan perancangan arsitektur yang penting dalam pengembangan ilmu pengetahuan, teknologi, dan seni, baik untuk skala lokal maupun nasional. Iklim dan keindahan alamnya telah mengawali perkembangan historis kawasan ini pada tahun 1852 sebagai tempat permukiman. Situasi keamanan yang tidak stabil pada tahun 1898 menimbulkan gagasan untuk memindahkan ibukota Hindia Belanda dari Batavia/Jakarta ke Bandung sebagai pusat komando militer di Indonesia. Oleh karena itu Bandung menyanggah dwifungsi yakni sebagai kota pemerintahan sipil Hindia Belanda dan Pusat Angkatan Perang Hindia Belanda.

Pada tahun 1890 muncullah peranan Arsitek Thomas Karsten dan Bupati Martanegara dalam perancangan kota Bandung dengan membangun taman-taman dan jalan baru. Bandung dirancang sebagai kota taman. Salah satu taman yang besar adalah kawasan Tamansari yang membujur sepanjang sungai Cikapundung dengan batasan mulai dari Jalan Siliwangi sampai ke Jalan Wastukencana. Fungsi taman tersebut selain sebagai paru-paru kota juga sebagai tempat rekreasi (**gambar 2**). Salah satu bagian kawasan di sebelah utara yang berdampingan dengan kampus ITB diperuntukkan bagi kebun binatang yang sekarang hampir tergusur oleh pengembangan pembangunan Kampus ITB. Pada tahun 1915 penataan kota Bandung dirumuskan dalam Konsep Rancangan Master Plan Gemeente Bandung (1918-1923). Antara tahun 1916-1920 Gubernur Jenderal J.P. Graaf van Limburg Stirum (1916-1921) kembali menghidupkan gagasan pemindahan ibukota Batavia ke Bandung dengan dilakukannya studi kelayakan lokasi ibukota pemerintahan oleh ahli kesehatan bernama H.F. Rillema.

Tamansari sebagai inti penghijauan Bandung masa lalu dirancang dan dilaksanakan

antara 1910-1920 oleh para arsitek perancang Gemeente Bandung. Wilayah perencanaan meliputi sepanjang lembah aliran Kali Cikapundung dari batasan jembatan Jalan Wastukencana ke utara sampai ke Dago Atas yang direncanakan sebagai *Plantsoen* dan *Stadstuin*. Tamansari merupakan sebuah *Jubileumpark (Botanical garden)*/taman biologi<sup>2</sup>. Lembah Cikapundung sepanjang Tamansari sejak semula memang telah direncanakan sebagai lahan penghijauan. Patut dihargai pada tahun 1917 telah berdiri Perkumpulan Bagi Pelestarian Alam Hindia Belanda untuk Bandung. Semula tebing lembah Cikapundung sepanjang Jl.Cihampelas direncanakan sebagai *Plantsoen*, sedangkan di sebelah atasnya lagi, sekeliling pemandian Cihampelas yang sugih air/sumber air akan dijadikan taman air yang ditanami oleh bunga dan kolam-kolam ikan. Sampai akhir tahun 1920-an sebagian rencana pembuatan taman sempat terlaksana. Jalan Pelesiran yang merupakan batasan studi sebelah utara akan dibuat jalan layang yang berfungsi sebagai penghubung Jalan Tamansari ke Cihampelas dengan tujuan untuk menikmati taman bunga sambil menikmati gemericiknya air. Di bagian utara terletak kebun binatang yang terlengkap di Asia Tenggara pada masa sebelum perang dunia kedua. Sayang taman bunga tersebut kini telah menjadi perkampungan padat. Tahun 1920 - 1934 didirikan pusat pemerintahan Gedung Sate dan THS (ITB sekarang) yang dirancang dengan konsep *Garden City*. Pecahnya Perang Dunia II yang kemudian disusul oleh kemerdekaan Indonesia telah membuyarkan impian Bandung sebagai Ibukota Nusantara dan kota taman umumnya. Demikian juga kawasan Tamansari kini telah berubah menjadi hunian yang didominasi oleh mahasiswa yang memiliki kepadatan tinggi di Bandung.

### IV. KAWASAN TAMANSARI SAAT KINI

Dibangunnya jalan layang lintas Cihampelas - Cikapayang yang melintasi kawasan

ini memiliki berbagai prospek. **Pertama**, akan meningkatkan aksesibilitas kawasan Bandung Utara dari arah barat ke timur selain mengurangi beban jalan Siliwangi dan Wastukencana. **Kedua**, dalam pengertian jarak, waktu, biaya, dan kenyamanan serta akan merubah nilai ekonomi kawasan melalui peningkatan potensi penggunaan tanah di daerah sekitarnya, khususnya di jalan Cikapayang dan Jalan Surapati yang memiliki akses langsung ke jalan layang tersebut.

Perlu diketahui bahwa kawasan Tamansari kelak tidak akan memiliki akses langsung ke jalan layang, karena jalan akan melayang di atas kawasan tersebut. **Ketiga**, di bagian utara kota Bandung kita akan mendapatkan kesan kota yang cerdas yang dicirikan oleh kota yang bernilai estetika dengan sentuhan teknologi jalan layang. Pemandangan dramatis ini akan kita dapatkan di malam hari dengan lampu gemerlapan di sepanjang jalan layang. **Keempat**, bukaan *linkage* ini juga cenderung akan mengubah pemandangan dan sistem pembangunan. Sistem pembangunan dan wajah/muka bangunan akan mengarah ke jalan layang. Demikian juga kesan dramatis akan dida-

pati apabila kita berada pada jalan layang, bukaan ruang lembah sungai Cikapundung akan dapat ditelusuri oleh mata kita baik ke arah utara maupun ke selatan. **Kelima**, perencanaan jalan di berbagai kota besar di dunia pada dasarnya merupakan suatu momentum pelaksanaan suatu peremajaan kota. Dengan berbagai persiapan perencanaan dan pelaksanaan yang baik yang akan merubah wajah kota menjadi lebih fungsional, estetik dan manusiawi.

#### IV. PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN JALAN LAYANG PASPATI SEBAGAI SUATU MOMENTUM PEREMAJAAN KOTA

Upaya peremajaan kota yang dilaksanakan, baik di negara maju yang terdapat di benua Amerika, Eropa, Asia, termasuk Indonesia pada dasarnya berakar dari kompleksnya permasalahan kota yang menimbulkan tendensi penurunan vitalitas kota. Cikal bakal permasalahan secara umum dipengaruhi oleh kekuatan sosial, ekonomi dan teknologi, serta kekuatan lokal yang bersifat khusus termasuk faktor fisik (Holliday, 1973:4).



**Gambar 2.** Di tebing Cikapundung, di atas Kampus Unisba, pada sebidang lahan yang asri ditumbuhi pohon pinus terletak pusat kegiatan "Pandu Padvinderij" atau kepanduan yang sekarang disebut Pramuka.

**Sumber:** Haryoto Kunto.1986: 768

Dari hasil penelitian pustaka, beberapa kota di Amerika, Eropa dan Asia memiliki beberapa fenomena permasalahan kota yang hampir sama dengan kawasan Tamansari. **Pertama**, meluasnya perumahan kumuh seperti di Amerika Serikat sebanyak 21,40% pada tahun 1946 dan di Liverpool sebanyak 33.33% antara tahun 1939 - 1945. Hal yang sama terjadi di kota New Delhi, Rio de Janeiro. **Kedua**, ledakan penduduk yang mengakibatkan penduduk berkepadatan tinggi telah menunjukkan angka yang relatif sama yaitu di New Delhi, 907 sampai 1250 jiwa/hektar (Morris.J., 1970: 50), di Rio de Janeiro, 500 - 1000 jiwa/hektar (Morris.J., 1970: 75), Siloe di kota Cali Columbia, 600 jiwa/hektar (Morris.J.1970: 67), Liverpool, 500 jiwa/hektar (Holliday, 1973: 195), dan kawasan Tamansari rata-rata 535 jiwa/hektar sampai 1144 jiwa/hektar. **Ketiga**, sebagian besar kota memiliki permasalahan kemacetan lalu lintas sebagai akibat meningkatnya pengalau dan peningkatan pemilikan kendaraan. **Keempat**, miskinnya infrastruktur dan prasarana. **Kelima**, pencemaran lingkungan. **Keenam**, tumbuhnya kriminalitas. **Ketujuh**, upaya peremajaan kota terjadi pada saat kota-kota tersebut sedang dalam pengaruh berkembangnya industrialisasi.

Berbagai pengalaman, baik di Inggris atau Amerika, menunjukkan bahwa sebagian besar perencanaan peremajaan pusat kota selalu diawali oleh proposal pembuatan jalan (Holliday 1973:13). Pada umumnya sasaran utama peremajaan meliputi kawasan utama pusat kota tempat terdapatnya pengelompokan fungsi yang penting dan menunjukkan tingkat pertumbuhan yang cepat dibandingkan dengan bagian kota lainnya. Hingga dikatakan bahwa perencanaan dan pembangunan jalan raya di pusat kota merupakan suatu momentum pelaksanaan suatu peremajaan penting. Dari beberapa pengalaman kota di Inggris, pelaksanaan peremajaan di pusat kota telah menciptakan iklim politik yang segar (Holliday, 1973: 76). Di Indonesia tidak seluruh sasaran peremajaan kota dilakukan di pusat kota,

kebanyakan hanya terbatas pada perbaikan kampung. Hal ini juga ditemui pada kawasan studi, tempat lintasan jalan layang yang menghubungkan Pasteur - Cikapa yang selain merupakan suatu pemecahan kemacetan lalu lintas di jalan Siliwangi dan Wastukencana juga merupakan suatu momentum yang tepat perlunya dilakukan peremajaan di kawasan Tamansari.

Peremajaan pada awalnya merupakan suatu usaha penghancuran fisik yang bersifat *abortive*. Kejadian yang dramatis ini kemudian dievaluasi baik secara ekonomis, politis maupun psikologis yang menghasilkan berbagai tipologi peremajaan yang meliputi rehabilitasi dan konservasi. Pendekatan konservasi dimulai di Inggris pada tahun 1952 yang dimulai dengan pencatatan bangunan historis yang bernilai arsitektural. Pengertian konservasi ini kemudian berkembang dengan adanya area konservasi yang pertama kali diterapkan di Leicester.

Tingginya kepadatan penduduk (rata-rata 535 jiwa/Ha) berimplikasi terhadap kepadatan bangunan yang tinggi (lihat **tabel 1** dan **tabel 2**). Hal ini berakibat minimnya ruang terbuka yang penting bagi peresapan air dan penurunan suhu, minimnya pencahayaan yang berdampak terhadap penurunan kualitas kesehatan penduduk serta gangguan terhadap proses sosialisasi masyarakat dan perkembangan jiwa anak-anak. Kondisi sosial yang rawan digambarkan oleh terjadinya tindakan kriminalitas berupa pencurian (51%), mabuk (38%), penggedoran (1%) dan lain lain (10%).

Sungai Cikapundung telah terpolusi oleh buangan limbah cair (air cucian dan air kotor rumah tangga) dan padat (sampah) dari rumah yang berada di sekitarnya. Hasil penelitian air sumur pada tahun 1992 menunjukkan kandungan koliform bernilai 2400/100 ml air, sedangkan menurut standar normal adalah 50/100 ml air<sup>3</sup>. Hasil penelitian pada tahun 1997 menunjukkan bahwa 43% penduduk membuang sampah langsung ke sungai. Walaupun demikian, sungai terse-

**Tabel 1**  
**Kepadatan bangunan di Kelurahan Bandung Wetan dan Coblong Kodya Bandung tahun 1991**

No.	Kecamatan/kelurahan	Luas (ha)	Jumlah Bangunan	Kepadatan bangunan (jumlah/ha)
1.	Kec. Bandung Wetan			
	Kel. Tamansari	89,7	2712	30,23
	Kel. Cihapit	106	1401	13,21
	Kel. Citarum	103,4	758	7,33
2	Kec. Coblong			
	Kel. Dago/ Sekeloa	296,4	4049	13,66
	Sadang Serang	118,92	4416	37,13
	Lebak Gede	82,06	3940	48,01
	Siliwangi	81,5	2100	25,76
	Cipaganti	100,3	1045	10,41
		66,46	2072	31,17

Sumber: PT LAPI Ganeshatama Consulting. Laporan Akhir Jalan Pasteur – Cikapayang, Tahap I, 1993, hlm. II - 33

**Tabel 2**  
**Kepadatan Bangunan di Kawasan Tamansari Tahun 1998**

No.	RW	Luas (ha)	Jumlah rumah	Kepadatan rumah/ha
1.	4	2,63	274	105
2.	5	1,56	192	123
3.	6	1,4	181	129
4.	7	4,49	305	68
5.	9	2,19	221	101
6.	10	5,45	299	55
7.	11	2,63	245	94
8.	12	4,18	188	45
9.	13	2,19	290	133
10.	14	1,77	199	113
11.	15	4,45	363	82
12.	16	5,19	225	44
13.	17	2,1	202	97
14.	20	3,64	181	50

Sumber: Hasil Penelitian

but masih digunakan untuk mencuci, mandi, dan beternak ikan oleh sebagian penduduk yang bermukim di perumahan kumuh sepanjang bantaran sungai. Akibat kurangnya lahan resapan air hujan, ketika musim hujan terjadi banjir. Hampir seluruh kawasan tidak memiliki pola drainase yang baik. Air laran yang berasal dari hujan akan ber-

tendensi mempercepat proses perusakan bangunan.

Banyaknya bangunan di kawasan studi yang telah berumur kira-kira 50 tahun telah mengarah kepada degradasi fisik, material dan konstruksi bangunan. Tingkat pencapaian yang buruk dicirikan oleh lintas gang

(jalan tikus) yang sempit dan tidak beraturan, terkadang menyulitkan pengangkutan jenazah. Jenazah diangkut keluar masuk jendela rumah penduduk. Kondisi fisik dan usia seperti ini sudah sepatutnya terkena peraturan konservasi, seperti terdapat dalam Undang-Undang Monumen (*Monumenten Ordonantie Staatblad* No.238 tahun 1931 Jo Instruksi Mendagri/Otonom No. Pem 65/1/7 tanggal 5 Februari, konservasi dapat dilakukan setelah berumur 50 tahun).

Terjadinya perkembangan kegiatan usaha yang bersifat sporadis, seperti: toko kelontong (52,75%), rumah makan (26,50%), salon, foto copy dan rental komputer (6,10%), optik, salon dan penjahit (5,25%), bengkel (2,30%), peternakan ayam, toko material (2,60%), menyebabkan hubungan fungsional yang buruk dan penggunaan lahan yang tidak efisien.

Gambaran visual kawasan yang dilihat dari Jalan Wastukencana (dari arah selatan ke utara) yang memiliki latar belakang Gunung Tangkubanparahu perlu dipertahankan. Kepadatan bangunan yang tinggi menunjukkan miskinnya ruang terbuka serta pepohonan hijau (**gambar 3**). Kondisi ini apabila dibiarkan akan sangat mengganggu kesehatan lingkungan dan hilangnya iklim sosialisasi masyarakat (terutama anak-anak) yang sehat. Sampah yang berserakan di sela-sela rumah, di gang-gang sempit, serta di sungai menimbulkan kesan kotor dan tidak sehat. Secara keseluruhan memberikan kesan kumuh. Berbagai indikasi degradasi lingkungan yang telah dicerminkan di atas, telah menciptakan suatu lingkungan yang tidak layak sebagai suatu komunitas yang sehat dan kelak dapat menurunkan vitalitas kawasan serta mengancam stabilitas lingkungan.

Ilustrasi pemanfaatan ruang pada kawasan Tamansari yang berkepadatan tinggi dapat dilihat pada **gambar 4, 5, 6, 7, 8, 9, dan 10**.

Berkaitan dengan telah ditetapkannya peraturan pemerintah yang dituangkan dalam

Rencana Umum Tata Ruang Kodya DT II Bandung tahun 2005, kawasan Tamansari ditetapkan sebagai kawasan terbatas dengan terdapatnya konservasi sungai Cikapundung (Pemda Kodya DT II Bandung, 1992/1993:5-6). Adapun ketetapan kawasan terbatas tersebut adalah sebagai berikut: (a). pembatasan kepadatan penduduk sebesar 225 jiwa/Ha, (b). ketinggian bangunan dua lantai, (c). mengizinkan perubahan fungsi perumahan ke perkantoran, (d). konservasi sungai dengan lebar bantaran di kedua sisinya selebar 20 meter. Pada tahun 1993 pemerintah Kotamadya DT II Bandung telah membuat perencanaan teknis jalan dan jembatan *cable stayed* antara Jalan Pasteur - Jalan Cikapayang. Pembangunan jalan tersebut merupakan bagian dari lintas Jalan Cimindi - Cicaheum yang menembus kawasan Tamansari, tepatnya dari pertigaan Jalan Pasteur- Cihampelas sampai pertigaan Jalan Tamansari- Cikapayang. Pelaksanaan jalan ini pada awalnya akan direalisasikan pembangunannya pada tahun 1999<sup>4</sup>.

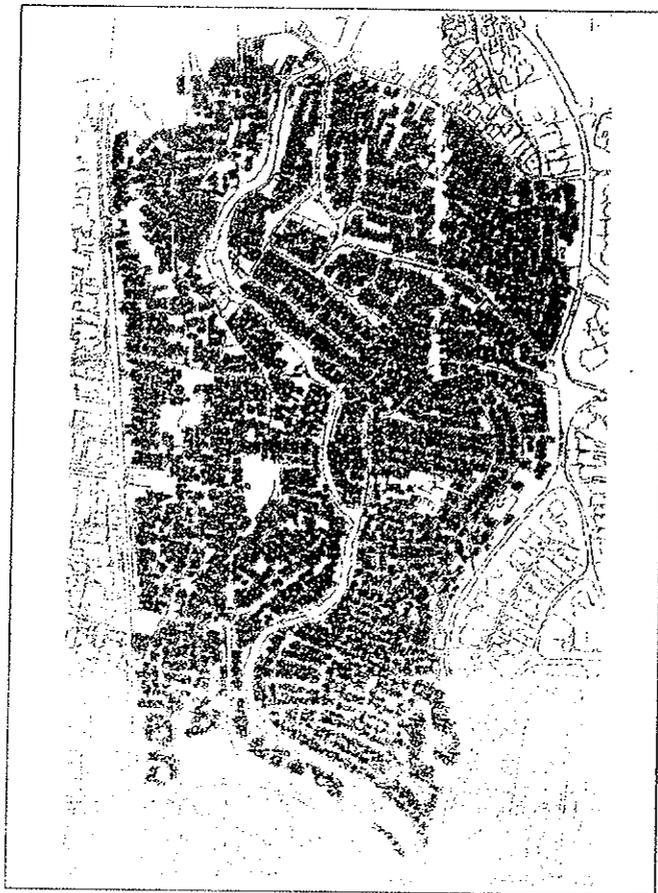
Atas dasar faktor-faktor tersebut disertai dengan berlangsungnya proses degradasi secara fisik maupun sosial pada kawasan yang sarat dengan potensi, maka pembangunan jalan layang merupakan momentum yang baik untuk memperbaiki kembali lingkungan perumahan kumuh melalui perencanaan kota.

## V. TUJUAN PEREMAJAAN

Tujuan peremajaan meliputi empat sasaran. **Pertama**, untuk menghentikan proses degradasi yang kini berlangsung yang dapat memperluas kekumuhan kota, bahkan permukiman kumuh lebih dilihat sebagai masalah yang akan menjadi sumber penyakit perkotaan yang laten (Budihardjo, 1993: 45). Dampak yang lebih luas lagi adalah terganggunya ekosistem kota yang tercermin dari pencemaran lingkungan yang tidak saja berimplikasi terhadap kawasan perencanaan, bahkan terhadap daerah yang lebih luas. **Kedua**, untuk meningkatkan

penghasilan masyarakat setempat yang kemungkinan bersumber dari sewa rumah, sewa kamar hunian yang didominasi mahasiswa dan pelajar serta kontrakan bagi kaum pekerja fungsi komersial yang berada di daerah sekitarnya. **Ketiga**, dari segi fisik, untuk menciptakan lingkungan yang sehat, antara lain dapat diatasinya pencemaran lingkungan sungai, pola peletakan masa yang harmonis dan dinamis dimana tempat diantara masa bangunan diisi oleh ruang terbuka umum, prasarana, dan *linkage* yang efisien dan memadai, lingkungan yang bersih, banyaknya ruang terbuka hijau. **Keempat**, dari segi sosial untuk mengatasi krimi-

nalitas dengan cara menciptakan ruang pertahanan melalui perancangan ruang terbuka, jaringan pedestrian, bentuk bangunan tertentu, serta menciptakan hubungan sosial yang akrab. Semua elemen tersebut akan menciptakan interaksi sosial yang baik dan memberi wadah bagi berlangsungnya proses transformasi budaya secara wajar. Demikian pula dengan peningkatan peran dan fungsi lembaga koperasi agar dapat memberdayakan penduduk berpenghasilan rendah dalam perbaikan lingkungan perumahan. **Kelima**, dari segi politis, untuk menciptakan stabilitas lingkungan yang dapat membantu penciptaan situasi yang aman.



**Gambar 3.** Peta Noli yang menunjukkan kepadatan bangunan yang tinggi di kawasan Tamansari Bandung yang miskin ruang terbuka, sistem jaringan jalan yang tidak berhirarki, serta tidak adanya penghargaan terhadap sungai yang membelah kawasan.

**Sumber:** Sri Hidayati, 1998



**Gambar 4.** Kepadatan bangunan arah pandangan mata burung memperlihatkan tidak adanya ruang terbuka dan unsur hijau



**Gambar 5.** Kondisi bangunan kepadatan tinggi di tepi sungai, yang rawan longso



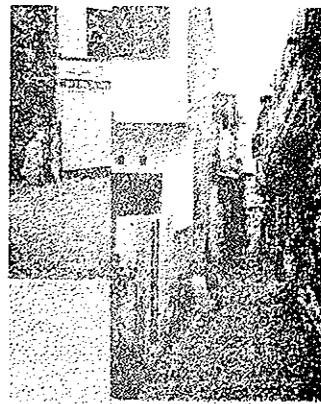
**Gambar 6.** Pemanfaatan tanah yang sangat efisien, tebing sebagai tempat jemuran



**Gambar 7.** Minimnya ruang peresapan air



**Gambar 8.** Ruang terbuka bersifat multi fungsi, untuk parkir dan ruang bermain



**Gambar 9.** Tak memperlihatkan adanya saluran drainase



**Gambar 10.** Sebagian pemandangan kawasan Tamansari dari arah utara ke selatan  
**Sumber:** Sri Hidayati, 1998

## VI. PRASYARAT PEREMAJAAN KAWASAN

Peremajaan pada dasarnya merupakan suatu topik yang kontroversial dan biasanya akan mengundang debat politik yang seru, seperti halnya di negara-negara maju. Debat tersebut disebabkan oleh keterlibatan berbagai aktor perencanaan, kaum intelektual, para pembangun pemakai (*user*) yang terdiri dari berbagai latar belakang baik secara perseorangan maupun organisasi seperti: ahli hukum, politikus, cendekiawan/ilmuwan, organisasi masyarakat, pembangun, bank. Keterlibatan para aktor tersebut dikarenakan kota pada dasarnya merupakan suatu produk budaya yang dihasilkan oleh berbagai keputusan yang berlangsung dalam suatu kurun waktu yang lama.

Pelaksanaan peremajaan ini akan membutuhkan berbagai prasyarat sebagai berikut:

- (a) Studi yang mendalam dan cermat baik yang menyangkut kondisi lingkungan maupun teori yang mendukungnya serta mengambil manfaat dari berbagai pengalaman praktek peremajaan kota yang telah dilaksanakan.
- (b) Menentukan visi perencanaan sebagai suatu pemikiran dengan jangkauan ke masa depan yang akan mengarahkan bentuk konsep perencanaan kawasan yang ideal. Hendaknya perencanaan peremajaan harus bersifat sebagai suatu perencanaan lingkungan yang berkelanjutan, artinya dasar pikiran harus bertolak dari kelangsungan dan keberlanjutan generasi masa yang akan datang yang akan mengurangi kemiskinan dan menyuarkan pembangunan ekonomi dengan memperhatikan pelestarian lingkungan.
- (c) Menyusun suatu konsep perancangan yang optimal, dalam arti kawasan diusahakan dapat menampung penduduk semaksimal mungkin dengan memperhatikan persyaratan teknis dan non teknis perencanaan lingkungan.
- (d) Menerapkan perencanaan lingkungan melalui strategi peremajaan yang tidak

seluruhnya dilakukan dengan pendekatan urban renewal yang bersifat *abortive* (menghancurkan), tetapi bersifat revitalisasi dengan mempertimbangkan pendekatan peremajaan melalui tipologi konservasi dan preservasi (perlindungan), karena pada dasarnya kawasan ini bukan merupakan lahan yang masih kosong, tapi merupakan kawasan hunian yang heterogen dengan berbagai gaya hidup yang berbeda.

- (e) Peremajaan kota sebagai suatu alternatif perencanaan dan perancangan yang diupayakan akan menekan dampak negatif sekecil mungkin. Pengorbaan yang dilakukan penduduk sesedikit mungkin, diperlukan keberpihakan terhadap masyarakat, bukan kepada para birokrat dan pengusaha swasta. Untuk itu partisipasi warga harus menempati kedudukan utama sebagai subyek dan obyek peremajaan. Konsekuensi pelaksanaan tersebut di antaranya adalah penentuan sasaran relokasi penampungan penduduk yang bersifat sementara, peredaman gejolak politik.
- (f) Tentunya untuk melaksanakan seluruh prasyarat yang diungkapkan di atas, kelak akan dibutuhkan sumber daya manusia yang profesional serta modal/kapital yang tidak sedikit.

Yang perlu ditekankan di sini adalah bahwa pelaksanaan peremajaan kota kelak akan merupakan suatu program yang menarik dan sebagai suatu pertunjukan dramatik.

## VII. KESIMPULAN.

Peremajaan pada dasarnya merupakan suatu topik yang kontroversial dan biasanya akan mengundang debat politik yang seru, seperti halnya di negara-negara maju. Debat tersebut disebabkan oleh keterlibatan berbagai aktor perencanaan, kaum intelektual, para pembangun pemakai (*user*) yang terdiri dari berbagai latar belakang baik secara perseorangan maupun organisasi seperti: teknikus, ahli hukum, politikus, cendekiawan/ilmuwan, organisasi masyarakat,

pengembang, bank. Keterlibatan para aktor tersebut dikarenakan kota pada dasarnya merupakan suatu produk budaya yang dihasilkan oleh berbagai keputusan yang berlangsung dalam suatu kurun waktu yang lama.

Berdasarkan kompleksnya permasalahan yang diiringi oleh situasi ekonomi yang sedang menurun sejak reformasi bergulir, tentunya implementasi ide tersebut akan membutuhkan waktu yang tidak sebentar. Pemulihan ekonomi akan merupakan prasyarat utama proses implementasi tersebut. Namun sebagai konsekuensi seorang perencana selain harus tanggap terhadap perkembangan negara yang lebih maju juga harus mampu mengkaji fenomena yang terjadi di sekitar kita. Dapat dimengerti bahwa berbagai fenomena yang akan berdampak jangka panjang serta akan mengganggu terciptanya lingkungan berkelanjutan akan memicu dan menstimulasi berbagai gagasan perencanaan dan perancangan. Menciptakan berbagai gagasan masa depan akan merupakan suatu persiapan proses implementasi yang terencana bagi terciptanya lingkungan perkotaan yang menyuarakan pembangunan ekonomi, sesuai dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat, aman, indah dan sehat.

### VIII. DAFTAR PUSTAKA

Calthrope, Peter, Todd W Bressi, Andres Duany, Elizabeth Plater Zyberk, Elizabeth Moule and Stefanos Polyzoides. 1994. *The New Urbanism - Toward an Architecture of Community*. New York: Mc Graw Hill Company.

Sujarto, Djoko dan Mohamad Danisworo. 1995. *Peremajaan Kota*. Pelatihan Peremajaan Kota, LPPM- ITB, Modul Pelatihan, Agustus.

Sujarto, Djoko dan Eko Budihardjo. 1998. *Kota yang Berkelanjutan (Sustainable City)*, Jakarta: Direktorat Jenderal Pendidikan

Tinggi - Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.

Sujarto, Djoko. 1981. *Suatu tinjauan tentang aspek Urban Design dengan sorotan ke beberapa keadaan perkembangan kota di Indonesia*. Bandung: Departemen Planologi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITB, Bandung, 1981.

Fagence, Michael. 1977. *Citizen Participation in Planning*. Oxford: Pergamon Press Ltd

Holliday, John. 1973. *City Centre Redevelopment - Birmingham, Coventry, Liverpool, Leicester, New-castle Upon Tyne*. London: Charles Knight & Co, Ltd.

Jacobs, Jane. 1961. *The Death and Life of Great American Cities - The Failure of Town Planning*. Canada: Penguin Books.

Danisworo, Mohamad. 1991. *Peremajaan Kota: Suatu Metodologi*, Prosiding Peringatan 30 tahun Pendidikan Planologi di Indonesia - Plano 30, Jurusan Teknik Planologi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan - Institut Teknologi Bandung, Maret.

Mords, Juppenlatz. 1970. *Cities in Transformation - The Urban Squatter Problem of the Developing World*. Queensland: University of Queensland Press.

Newman, Oscar. 1972. *Defensible Space - Crime Prevention Through Urban Desain*. New York: Collier Books.

Sevenko, Margaret Bentley. 1986. *Design for High-Intensity Development*. International Conference on Urban Design organized by the Malaysian Institute of Architects (PAM) and the Aga Khan Program for Islamic. Cambridge, Massachusetts.

Simonds, John Ormsbee FASLA. 1994. *Garden Cities 21 - Creating a Lively Urban Environment*. New York: Mc Graw Hill Inc.

Urban Redevelopment Authority Preservation of Monument Board. 1993. *Objectives, Principles and Standard for Preservation and Conservation*. Singapore: Stamford Press Pte Ltd.

Wilson, James. 1966. *Urban Renewal - The Record and the Controversy*. Cambridge, MA: Joint Center of Urban Studies of Massachusetts Institute of Technology and Harvard University.

<sup>1</sup> Harian Umum Pikiran Rakyat, *Proyek Paspati Akan Dimulai*, Sabtu, 10 Oktober 1998, halaman 2

<sup>2</sup> Haryoto Kunto, *Semerbak Bunga di Bandung Raya*, Bandung, Granesia, hlm. 761

<sup>3</sup> Hasil penelitian penulis tahun 1992.

<sup>4</sup> Harian Umum Pikiran Rakyat, *Proyek Paspati Akan Dimulai*, Sabtu, 10 Oktober 1998, halaman 2