

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota ideal adalah kota yang mampu mengakomodasi dan menyelaraskan antara aktivitas masyarakat dan bentuk penggunaan lahannya. Kota ideal merupakan kota yang mampu menjadi pemacu pertumbuhan ekonomi nasional dalam rangka transformasi masyarakat secara menyeluruh dari Negara berkembang menjadi Negara yang mampu bersaing secara global. (Ing Jo Santoso, 2009) Untuk itu banyak pemikiran tentang konsep kota ideal yang diwujudkan dalam teori-teori kota ideal. Kota ideal paling sering dikaitkan pada dua hal. Yang pertama adalah dikaitkan dengan pengertian kota sebagai sebuah sistem ekologi perkotaan yang belanjutan, dan yang kedua adalah dengan pengertian kota yang mampu berkembang secara berkelanjutan bukan hanya dalam pengertian ekologi (*Eco City*), tetapi juga yang berkembang secara berkeadilan (*Just-City*), mampu mengembangkan identitas local yang kuat (*Urban Cultural Identity*). Dalam hal ini untuk mencapai konsep kota ideal tidak terlepas dari faktor ekonomi. Dalam kaitannya dengan itu “Kota Ideal” harus mampu mengatasi struktur ekonomi urban yang sangat lemah untuk menghadapi dominasi ekonomi global dengan cara memperkuat ekonomi lokal dan global. Artinya kota yang ideal adalah kota yang dapat berfungsi sebagai *Agent Of Development*. Sehingga dapat disimpulkan kota yang ideal adalah yang berkembang secara berkelanjutan dan berkeadilan, artinya mampu berkembang secara berkelanjutan dan merata disetiap sisi kota baik dari segi penyediaan infrastruktur, sarana prasarana dan aktivitas masyarakatnya yang merata atau tidak berpusat pada satu titik saja.

Pembangunan kota dewasa ini cenderung tidak merata atau berpusat pada satu titik saja sehingga membuat kawasan yang lain mengalami penurunan vitalitas dan kualitasnya. Hal ini sering terjadi di kawasan kota lama atau kota tua di suatu kota. Dimana kawasan kota lama yang dulunya menjadi pusat kota atau pusat kegiatan akan mengalami penurunan vitalitas dan fungsi dari kawasan tersebut Untuk itu suatu kota atau kawasan tentu membutuhkan sebuah konsep untuk menanggulangi penurunan vitalitas dan fungsi dari kota atau kawasan tersebut dengan konsep *urban renewal* atau peremajaan kawasan. Dengan adanya penerapan konsep *urban renewal* pada suatu kawasan maka akan mengembalikan dan meningkatkan vitalitas dan fungsi dari kawasan tersebut. Sehingga pembangunan dan pengembangan pada suatu kota merata dan tidak berpusat pada satu titik saja.

Urban renewal atau peremajaan kawasan merupakan penataan kembali wilayah melalui perubahan fisik, fungsi dan intensitas lahan dan bangunan secara sebagian atau keseluruhan dengan tujuan untuk meningkatkan vitalitas keselamatan dan kualitas lingkungan sehingga kawasan tersebut memerikan kontribusi yang lebih baik bagi kota sesuai dengan potensi dan nilai ekonomi kawasan tersebut. *Urban renewal* dilakukan pada kawasan yang mengalami penurunan vitalitas dan kualitas. Hal yang mendasari kemerosotan ini adalah (Wieland, 1997) :

- Tata letak lingkungan fisik yang secara keseluruhan tidak memungkinkan lagi untuk dikembangkan atau dengan kata lain tidak sesuai lagi untuk menampung jenis kegiatan yang baru.
- Hubungan fungsional yang buruk
- Kondisi bangunan/gedung sudah sangat buruk sehingga tidak layak pakai, tidak bisa melayani fungsinya dengan baik, tidak sehat, dan tidak aman.

Masalah diatas jika tidak segera diatasi dengan penerapan konsep *urban renewal* atau peremajaan kawasan maka dapat membawa dampak negative pada struktur kota yaitu menurunnya kualitas lingkungan kota. Oleh karena itu penerapan konsep *urban renewal* atau peremajaan kawasan sangat diperlukan guna mengembalikan dan meningkatkan vitalitas dan fungsi kawasan. Dalam penerapannya *urban renewal* terdiri dari beberapa bentuk yaitu, Renovasi, Konservasi, Revitalisasi, Redevelopment, Restorasi, Rekonstruksi, Reklamasi, Rehabilitasi dan Gantrifikasi. (Buissink, 1985)

Dalam melakukan peremajaan pada suatu kawasan terdapat faktor-faktor yang menjadi pertimbangan yaitu fisik, social, dan ekonomi (Abbot, 2011). Untuk faktor fisik yang diperhatikan adalah kondisi fisik atau bangunan pada kawasan tersebut seperti jalan, bangunan dan infrastruktur. Untuk faktor ekonomi yang diperhatikan adalah kualitas pendapatan pada kawasan tersebut, sedangkan untuk faktor social yang diperhatikan adalah tingkat kepadatan penduduk, tingkat kemiskinan dan kriminalitas pada kawasan tersebut.

Stategi dalam peremajaan kawasan atau *urban renewal* terdiri dari tiga bentuk yaitu pertama, dengan meningkatkan efisiensi, efektifitas, dan produktifitas fungsi yang telah ada. Kedua, dengan menghidupkan kembali fungsi lama yang telah pudar. Ketiga, dengan menambahkan fungsi baru yang menurut pertimbangan akan menambah efisiensi, efektifitas, dan produktifitas kawasan, sehingga fungsi perkotaan disuatu kawasan dalam peremajaan kota dapat (Imazu, 2008) :

- 1) Tetap sebagaimana sebelum diremajakan
- 2) Tetap dengan pengembangan dan tambahan fungsi baru
- 3) Sama sekali berubah menjadi fungsi baru
- 4) Sebagian tetap, sebagian dikembangkan dengan fungsi baru dan sebagian berubah sama sekali.

Urban renewal perlu dilakukan dalam pembangunan atau pengembangan suatu kota atau kawasan agar dapat memberikan vitalitas baru kepada kawasan tersebut agar kawasan tersebut dapat kembali menyumbang kontribusi yang spesifik pada kehidupan ekonomi kota.

Seperti halnya yang terjadi di kawasan kota lama kota Malang. Salah satu identitas dari kawasan kota lama adalah banyaknya artifak sejarah yang terdapat disana dan juga bangunan-bangunan tua seperti Klenteng Eng Ang Kiong, Stasiun Kota lama dan petokoan yang ada sejak dulu. Kawasan ini dulunya menjadi pusat kota yang ramai dan banyak dikunjungi masyarakat kota Malang, karena aktivitas yang terpusat pada kawasan ini, khususnya aktivitas perdagangan dan jasa. Namun seiring berjalannya waktu kota Malang mengembangkan wilayah dan pemusatan aktivitas masyarakat ke wilayah atau kawasan lain, yang menyebabkan kawasan kota lama ini mengalami penurunan vitalitas, kualitas lingkungan, dan fungsinya sehingga kawasan kota lama memerlukan upaya peremajaan. Dalam hal ini upaya peremajaan yang dilakukan di kawasan kota lama guna menghidupkan kembali fungsi lama yang telah pudar sehingga dapat meningkatkan kembali nilai tambah dan fungsi dari kawasan kota lama. Konsep konservasi kawasan heritage bertujuan selain untuk menciptakan wisata budaya atau urban heritage tourism juga untuk menjaga nilai cultural dan menjaga salah satu citra dan identitas kota lama baik secara fisik maupun visual. Konservasi ini ditujukan untuk menciptakan vitalitas kawasan. Bentuk-bentuk fisik dan visual tidak akan diubah demi mempertahankan nilai culturalnya, sementara yang akan diperbaiki lebih pada jaringan, sarana dan pola spasial kawasan dalam menciptakan kognisi spasial.

Dengan adanya upaya peremajaan ini dapat mengembalikan fungsi dan keberadaan kawasan kota lama seperti sebelumnya yaitu menjadi salah satu pusat perdagangan dan jasa yang ada di Kota Malang. Berdasarkan uraian-uraian sebelumnya, maka perlu dilakukan studi tentang “Analisis Implementasi Konsep *Urban Renewal* di Kawasan Kota Lama Kota Malang”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan penjelasan diatas dapat dijelaskan bahwa permasalahan yang ada berupa penurunan vitalitas, kualitas dan fungsi kawasan, yang terjadi di kawasan kota lama, Kota Malang ini tidak terlepas dari pergeseran fungsi kawasan. Dimana pengembangan Kota Malang yang cenderung bergeser kawasan lainnya mengakibatkan kawasan kota lama yang dulunya merupakan pusat kota dan pusat perdagangan mengalami penurunan vitalitas dan fungsi. Adapun rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apa faktor pendorong perlu dilakukannya *urban renewal* di Kawasan Kota Lama, Kota Malang ??
2. Apa bentuk *urban renewal* yang diterapkan di Kawasan Kota Lama, Kota Malang ??
3. Bagaimana konsep *urban renewal* di Kawasan Kota Lama, Kota Malang ??

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk merumuskan permasalahan yang ada Kawasan Kota Lama serta menentukan bentuk dan konsep *urban renewal* di kawasan kota lama.

1.3.2 Sasaran

Adapun sasaran-sasaran untuk mencapai tujuan tersebut adalah :

1. Mengidentifikasi faktor pendorong perlu dilakukannya *urban renewal* di Kawasan Kota Lama.
2. Menentukan bentuk *urban renewal* di Kawasan Kota Lama
3. Merumuskan konsep *urban renewal* di Kawasan Kota Lama

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup studi merupakan materi untuk melakukan penelitian dimana di dalam materi tersebut dibatasi oleh ketentuan-ketentuan yang berisi mengenai batasan dalam meneliti yaitu lingkup lokasi dan lingkup materi yang akan digunakan dalam penelitian. Ruang lingkup penelitian terdiri dari ruang lingkup lokasi dan ruang lingkup materi.

1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi

Adapun pemilihan lokasi ini sebagai objek studi karena Kawasan Kota Lama merupakan kawasan yang mengalami penurunan vitalitas dan fungsi sehingga perlu dilakukan atau diterapkan konsep urban renewal sebagai upaya peningkatan vitalitas dan fungsi dari kawasan kota lama itu

sendiri. Lokasi penelitian ini secara fungsional mencakup seluruh kawasan kota lama di Kota Malang mulai dari Klenteng Eng Ang Kiong sampai pada Rumah Sakit Panti Nirmala dan Stasiun Kota Lama yang terdiri dari 3 kelurahan yaitu, Kelurahan Kota Lama dan Kelurahan Mergosono yang terletak di Kecamatan Kedungkandang, serta Kelurahan Ciptomulyo yang terletak di Kecamatan Sukun. Penentuan batas lokasi kawasan kota lama di ambil berdasarkan hasil wawancara ke beberapa stakeholder.

Berikut batas administrasi dari Kelurahan Kota Lama, Kelurahan Mergosono dan Kelurahan Ciptomulyo :

1. Kelurahan Kotalama

Kelurahan Kotalama merupakan salah satu kelurahan yang terletak di wilayah Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang. Kelurahan Kotalama terdiri dari 11 RW (Rukun Warga) dan 141 RT (Rukun Tetangga). Sejumlah 80 persen wilayahnya terdiri dari dataran berombak, sedangkan 20 persen berbukit, khususnya di daerah sekitar DAS (Daerah Aliran Sungai). Berikut batas administrasi Kelurahan Kotalama :

- Sebelah Utara : Kelurahan Jodipan dan Kecamatan Blimbing
- Sebelah Timur : Kelurahan Buring dan Kecamatan Kedungkandang
- Sebelah Selatan : Kelurahan Mergosono
- Sebelah Barat : Kelurahan Sukoharjo dan Kecamatan Klojen

2. Kelurahan Mergosono

Kelurahan mergosono merupakan salah satu kelurahan yang terletak di wilayah kecamatan kedungkandang, Kota Malang. Kelurahan Mergosono terdeiri dari enam RW (Rukun Warga) dan 77 RT (Rukun Tetangga). Berikut batas administrasi Kelurahan Mergosono :

- Sebelah Utara : Kelurahan Kotalama
- Sebelah Timur : Kelurahan Bumiayu
- Sebelah Selatan : Kelurahan Gadang
- Sebelah Barat : Kelurahan Ciptomulyo

3. Kelurahan Ciptomulyo

Kelurahan Ciptomulyo merupakan salah satu kelurahan yang terletak di wilayah Kecamatan Sukun, Kota Malang. Kelurahan Ciptomulyo terdiri dari lima RW (Rukun Warga) dan 62 RT (Rukun Tetangga).

- Sebelah Utara : Kelurahan Sukoharjo dan Kecamatan Klojen

- Sebelah Timur : Kelurahan Mergosono dan Kecamatan Kedungkandang
- Sebelah Selatan : Kelurahan Gadang dan Kecamatan Sukun
- Sebelah Barat : Kelurahan Kasin dan Kecamatan Sukun

1.4.3 Ruang Lingkup Materi

Lingkup materi dalam penelitian ini, adalah membahas faktor penyebab dan konsep *urban renewal* atau peremajaan kawasan di Kawasan Kota Lama, Kota Malang. Penyajian materi serta pemilihan lokasi pada penelitian ini tidak melihat berdasarkan pedoman atau produk tata ruang yang ada di Kota Malang, namun di lihat berdasarkan fungsional yaitu dari sejarah dan kondisi yang ada di Kawasan Kota Lama. Berdasarkan lingkup materi diatas maka diharapkan dapat mencapai tujuan penelitian ini merumuskan faktor penyebab dan konsep dari *urban renewal* atau peremajaan kawasan. Adapun sasaran-sasaran untuk mencapai tujuan tersebut adalah mengidentifikasi faktor penyebab dari *urban renewal* atau peremajaan kawasan di Kawasan Kota Lama, Kota Malang, mengidentifikasi konsep *urban renewal* atau peremajaan kawasan di Kawasan Kota Lama, Kota Malang.

1.5 Kerangka Pikir

Kerangka pikir menjelaskan latar belakang dilakukannya penelitian ini yang berisi pertanyaan penelitian dari rumusan masalah dan sasaran untuk menjawab pertanyaan penelitian ini. Untuk mengetahui konsep urban renewal di Kawasan Kota Lama, Kota Malang perlu di ketahui terlebih dahulu faktor-faktor pendorong upaya urban renewal di Kawasan Kota Lama, Kota Malang serta bentuk urban renewal yang akan diterapkan di Kawasan Kota Lama, Kota Malang yang nanti akan memberikan acuan terhadap penerapan konsep urban renewal di Kawasan Kota Lama, Kota Malang. Lebih jelasnya lihat pada Diagram 1.1

1.6 Keluaran dan Manfaat yang Diharapkan

Keluaran yang diharapkan merupakan penjabaran lebih lanjut dari tujuan dan sasaran. Adapun kegunaanya adalah bagaimana keluaran yang dihasilkan benar-benar mempunyai manfaat baik bagi semua pihak, baik pihak sendiri maupun pihak lainnya.

1.6.1 Keluaran yang Diharapkan

Tujuan penelitian ini adalah untuk merumuskan faktor penyebab dan konsep *urban renewal* di Kawasan Kota Lama, Kota Malang. Dengan tujuan tersebut maka keluaran yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui faktor pendorong perlu dilakukannya *urban renewal* di Kawasan Kota Lama, Kota Malang
2. Mengetahui bentuk *urban renewal* yang akan di terapkan di Kawasan Kota Lama, Kota Malang
3. Merumuskan konsep *urban renewal* di Kawasan Kota Lama, Kota Malang

1.6.2 Manfaat yang Diharapkan

Melalui penelitian ini akan diketahui faktor-faktor yang menjadi pendorong perlu dilakukan *urban renewal* di Kawasan Kota Lama, dan juga penerapan bentuk sebagai konsep dari *urban renewal* di Kawasan Kota Lama, Kota Malang, sehingga Kawasan Kota Lama dapat mengembalikan vitalitas dan fungsinya yang ada.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tentang penyusunan penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian, ruang lingkup penelitian, definisi operasional, dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi teori-teori terkait pengertian *urban renewal* atau peremajaan kawasan, faktor penyebab upaya peremajaan kawasan atau *urban renewal*, proses *urban renewal* atau peremajaan kawassan, serta bentuk-bentuk *urban renewal*

BAB III METODELOGI PENELITIAN

Berisi tentang metodologi dengan pendekatan yang bersifat deskriptif, metode yang digunakan dalam penelitian ini untuk menjawab sasaran dalam penelitian ini.

BAB IV GAMBARAN UMUM

Menguraikan kondisi eksisting pada lokasi penelitian di kawasan kota lama, Kota Malang

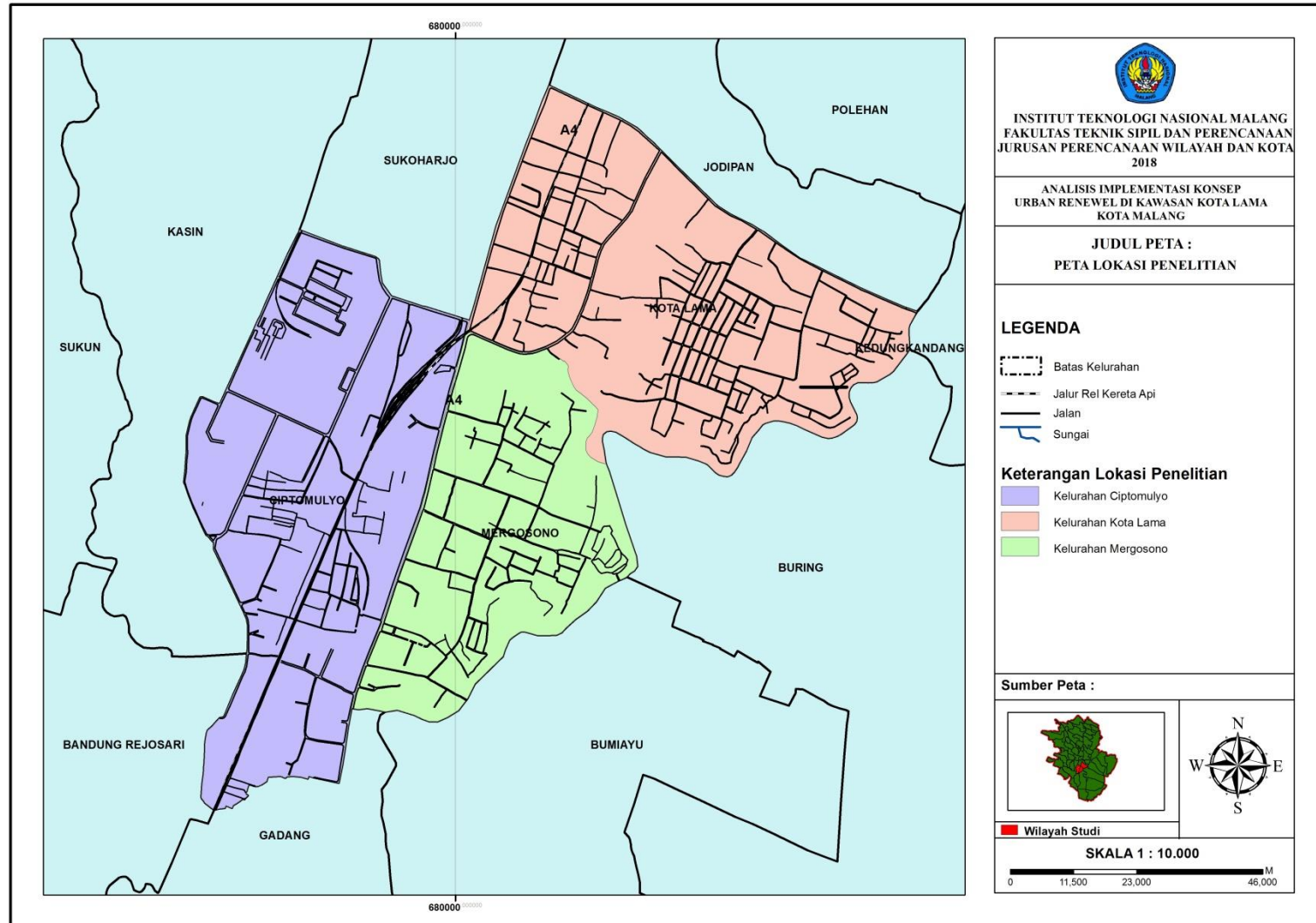
BAB V ANALISA

Menguraikan hasil analisa dari penelitian ini yang berdasarkan hasil survey.

BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Menguraikan kesimpulan dan rekomendasi dari hasil penelitian yang dilakukan di kawasan kota lama, Kota Malang

Peta 1.1
Bata Administrasi Kawasan Kota Lama



Latar Belakang

1. Dalam pengembangan Kota Malang yang cenderung tidak merata sehingga ada beberapa kawasan yang mengalami penurunan vitalitas dan fungsi kawasan. Seperti Kawasan Kota Lama yang mengalami penurunan vitalitas dan fungsi kawasan. hal ini ditandai dengan banyaknya tokoh yang ditutup
2. Untuk menangani permasalahan ini maka perlu dilakukan urban renewal atau peremajaan kawasan guna mengembalikan dan meningkatkan fungsi serta vitalitas Kawasan Kota Lama, khususnya sebagai salah satu pusat perdagangan dan jasa di Kota Malang.
3. Dalam penerapannya akan diterapkabeberapa bentuk urban renewal yaitu renovasi, konservasi, revitalisasi, restorasi, rekonstruksi dan rehabilitasi.

Rumusan Masalah

1. Apa faktor pendorong perlu dilakukannya *urban renewal* atau peremajaan kawasan di kawasan Kota lama, Kota Malang ??
2. Apa bentuk *urban renewal* yang diterapkan di kawasan kota lama, Kota Malang ??
3. Bagaimana konsep *urban renewal* di kawasan kota lama, Kota Malang

