



KARAKTERISTIK KORIDOR KOMERSIAL ANTAR KOTA BARU DALAM KAITANNYA DENGAN PENATAAN PERFERI KAWASAN DAN REGULASI

Kasus Studi : Koridor Serpong Tangerang Selatan
oleh : Dr. Rumiati R Tobing, Drlng Uras Siahaan, Julia Dewi

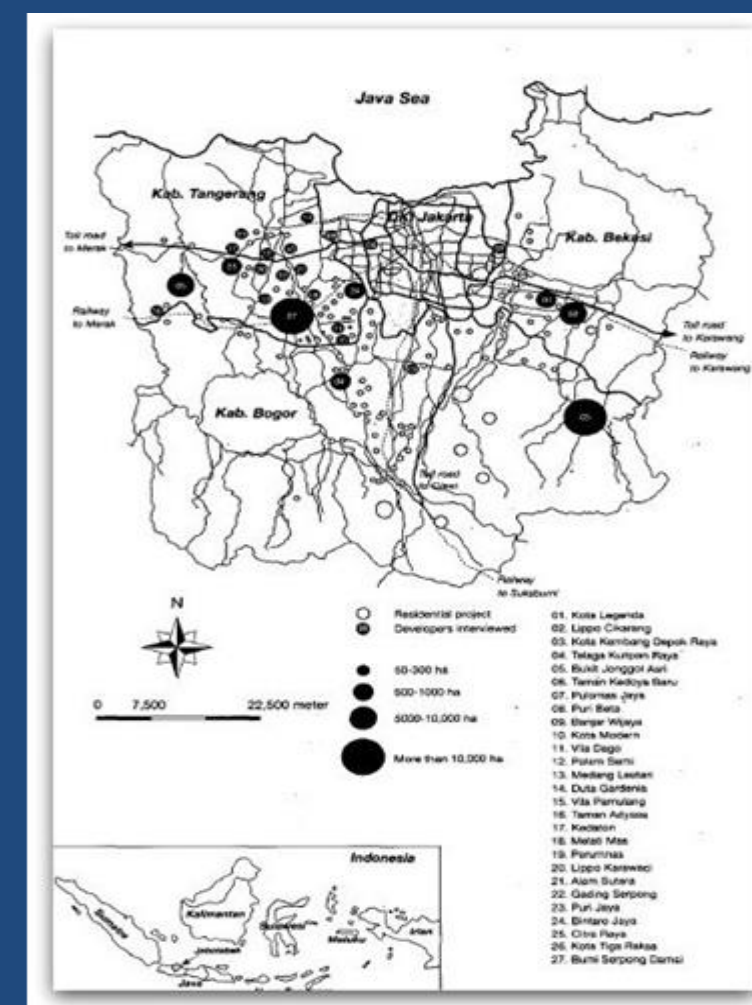
Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat - Universitas Katolik Parahyangan
Bandung November 2014

I. Abstrak

Masalah urbanisasi, keterbatasan lahan, dan permasalahan kota lainnya menyebabkan perkembangan fisik arsitektural di perkotaan sulit untuk dikendalikan. Pengembangan kota baru merupakan salah satu strategi yang dilakukan oleh pemerintah untuk berbagai tujuan termasuk pemerataan pembangunan fisik maupun memperbaiki kualitas fisik arsitektural kota induk/kota utama dengan menyediakan kota penunjang di wilayah yang berdekatan.

Pada kenyataannya terjadi gejala ketidak seimbangan struktur fisik kota akibat konsep *linkage* yang tidak dipikirkan dengan serius. Karena pembentukan fisik arsitektural kota membutuhkan waktu yang panjang dan merupakan akumulasi setiap tahap perkembangannya. Pengembangan kota baru tidak hanya menyangkut aspek fisik spasial yang berkaitan dengan arsitektur, geografi dan demografi, tetapi dipengaruhi pula oleh aspek sosial dan budaya dari lingkungan perkotaan yang dikembangkan. Dengan demikian pengembangan kota baru akan menimbulkan dampak yang seharusnya diantisipasi melalui perencanaan dan perancangan penghubungnya, karena berbagai masalah akan timbul terutama terhadap kualitas fisik arsitektural. Antara lain tekanan urbanisasi yang tidak terkendali akan mengubah struktur kota kearah negatif, dan mengakselerasi alih-fungsi pada struktur, pola ruang arsitektural dan wajah permukiman. Sehingga muncul fenomena pemadatan fisik, ketidak teraturan struktur ruang dan berbagai hal negatif lainnya.

Kata Kunci : Kota baru, koridor komersial, regulasi



II. Ruang Lingkup

Lokasi kasus studi ditentukan dengan pertimbangan sebagai berikut: Kota-kota baru yang dikembangkan memiliki fungsi utama permukiman dengan sejumlah fasilitas dalam skala yang cukup besar untuk menjadikan kota baru sebagai pusat aktivitas dan pusat pertumbuhan; Kota-kota baru saling terhubung satu sama lain oleh infrastruktur eksisting yang sudah ada sebelumnya; Penelitian ini akan meliputi studi regulasi yang berlaku pada koridor dan kota baru. Studi regulasi dilakukan pada regulasi yang berlaku pada wilayah sebelum pembangunan kota baru dan regulasi yang berlaku saat ini. Studi regulasi juga dilakukan pada regulasi yang ditetapkan oleh pengembang pada kota baru yang dibangun. Pada kasus studi akan dilakukan telaah sinkronis dari elemen-elemen pembentuk koridor dan relasi antar elemen pembentuk koridor tersebut dan kaitannya dengan faktor yang mempengaruhinya.

III. Pendekatan Teoritik

PEMAHAMAN TENTANG DEFINISI KOTA BARU

Kota-baru yang diterjemahkan dari 'New-town' dibedakan dari berbagai bentuk permukiman urban mandiri lain melalui lima elemen yang seringkali diasosiasikan dengan definisinya yaitu (Golany 1976, 26):

Tingkat kemandirian; Keseimbangan komunitas; Keragaman pola penggunaan lahan; Tingkat kemandirian pengelolaan; Ukuran

RUJUKAN STRUKTUR KOTA BARU

Elemen-elemen dan Relasi antar Elemen Pembentuk Morfologi Koridor Komersial

Urban Morfologi dipahami sebagai suatu studi sistematis dari bentuk, sosok, denah rencana, struktur dan fungsi dari jaringan terbangun kota dan asal serta caranya berevolusi sepanjang waktu (Madanipour 1996, 53). Morfologi tidak hanya merupakan pengamatan pada fisik melainkan juga fungsinya. Bila dikaitkan dengan elemen-elemen yang secara kolektif membentuk suatu jaringan dalam kota maka dapat dikatakan adanya pengelompokan dan urutan yang membentuk suatu struktur tertentu.

IV. Analisis Arsitektural

Pengembangan Kota Baru di Kawasan Serpong Tangerang

Kebijakan pembangunan Kota Baru

Regulasi pembangunan di kawasan obyek studi

Tatanan fisik arsitektural di kawasan obyek studi

V. Kesimpulan

KARAKTERISTIK arsitektur bangunan dan lingkungan berdasarkan regulasi

