

BAB 2

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Revitalisasi

Revitalisasi adalah upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya pernah vital hidup akan tetapi mengalami kemunduran dan degradasi.

Proses revitalisasi sebuah kawasan atau bagian kota mencakup perbaikan aspek fisik dan aspek ekonomi dari bangunan maupun ruang kota. Revitalisasi fisik merupakan strategi jangka pendek yang dimaksudkan untuk mendorong terjadinya peningkatan kegiatan ekonomi jangka panjang. Revitalisasi fisik diyakini dapat meningkatkan kondisi fisik (termasuk juga ruang ruang publik) kota, namun tidak untuk jangka panjang. Untuk itu, tetap diperlukan perbaikan dan peningkatan aktivitas ekonomi (economic revitalization) yang merujuk kepada aspek social budaya serta aspek lingkungan (environmental objectives). Hal tersebut mutlak diperlukan karena melalui pemanfaatan yang produktif, diharapkan akan terbentuklah sebuah mekanisme perawatan dan kontrol yang langgeng terhadap keberadaan fasilitas dan infrastruktur kota.

2.2 Tinjauan Umum

Penelitian ini menggunakan beberapa tinjauan umum yang berfungsi sebagai teori pendukung. Teori yang digunakan adalah teori tentang Revitalisasi , Teori Kevin Lynch - Image of The City, dan Sustainable Urban Neighborhood

2.2.1 Teori Revitalisasi

Sebagai sebuah kegiatan yang sangat kompleks, revitalisasi terjadi melalui beberapa tahapan dan membutuhkan kurun waktu tertentu serta meliputi hal - hal sebagai berikut.

1. Intervensi fisik

Mengingat citra kawasan sangat erat kaitannya dengan kondisi visual kawasan khususnya dalam menarik kegiatan dan pengunjung, intervensi fisik ini perlu dilakukan. Intervensi fisik mengawali kegiatan fisik revitalisasi dan dilakukan secara bertahap, meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi fisik bangunan, tata hijau, sistem penghubung, system tanda/reklame dan ruang terbuka kawasan (urban realm). Isu lingkungan (environmental sustainability) pun menjadi penting, sehingga intervensi fisik pun sudah semestinya memperhatikan konteks lingkungan. Perencanaan fisik tetap harus dilandasi pemikiran jangka panjang.

2. Rehabilitasi ekonomi

Perbaikan fisik kawasan yang bersifat jangka pendek, diharapkan bisa mengakomodasi kegiatan ekonomi informal dan formal (local economic development), sehingga mampu memberikan nilai tambah bagi kawasan kota (P. Hall/U. Pfeiffer, 2001). Revitalisasi yang diawali dengan proses peremajaan artefak urban harus mendukung proses rehabilitasi kegiatan ekonomi. Dalam konteks revitalisasi perlu dikembangkan fungsi campuran yang bisa mendorong terjadinya aktivitas ekonomi dan sosial (vitalitas baru).

3. Revitalisasi sosial/institusional

Revitalisasi sebuah kawasan akan terukur bila mampu menciptakan lingkungan yang menarik (interesting), jadi bukan sekedar membuat beautiful place. Kegiatan tersebut harus berdampak positif serta dapat meningkatkan dinamika dan kehidupan sosial masyarakat/warga (public realms). Kegiatan perancangan dan pembangunan kota untuk menciptakan lingkungan sosial yang berjati diri (place making) dan hal ini pun selanjutnya perlu didukung oleh suatu pengembangan institusi yang baik.

2.2.2 Teori Kevin Lynch - Image of The City

Teori ini mempelajari tentang fisik yang terlihat maupun yang memiliki makna sosial di dalam daerah tertentu, fungsinya, sejarah, atau bahkan dari namanya. Teori ini akan mengulas tentang persoalan bentuk yang terlihat dan diambil bahwa dalam bentuk desain yang sebenarnya harus digunakan untuk memperkuat makna dan tidak meniadakan sesuatu makna yang sudah ada sebelumnya. Citra fisik sebuah kota atau sebuah kawasan dapat dilihat dan diklasifikasikan ke dalam lima jenis elemen: paths, edges, districts, nodes, dan landmarks. Unsur-unsur ini dapat didefinisikan sebagai berikut.

PATHS

Jalur merupakan penghubung dan jalur sirkulasi manusia serta kendaraan dari sebuah ruang ke ruang lain di dalam kawasan. Secara fisik paths adalah merupakan salah satu unsur pembentuk kawasan. Paths ini akan terdiri dari eksternal akses dan internal akses, yaitu jalan-jalan penghubung antar fungsi wilayah dengan wilayah lain yang lebih luas. Jaringan jalan adalah pengikat

dalam suatu kawasan, yang merupakan suatu tindakan dimana kita menyatukan semua aktivitas dan menghasilkan bentuk fisik suatu kawasan. Bagi banyak orang ada unsur dominan dalam citra mereka, orang mengamati kondisi sekitar sambil bergerak melalui jalan tersebut, dan sepanjang jalur ini unsur-unsur lingkungan lainnya yang diatur dan terkait satu sama lain.

Dengan menggunakan teori figure ground kita dapat lebih mudah mengetahui jalur-jalur dan massa bangunan yang ada, sehingga lebih mudah dalam membaca sirkulasi yang ada. Biasanya massa bangunan dilambangkan dengan solid sedangkan jalan ataupun tempat terbuka berwarna putih.

NODES

Nodes merupakan pertemuan antara beberapa jalan/lorong yang ada di kota, sehingga membentuk suatu ruang tersendiri. Masing-masing simpul memiliki ciri yang berbeda, baik bentuk ruangannya maupun pola aktivitas umum yang terjadi. Biasanya bangunan yang berada pada simpul tersebut sering dirancang secara khusus untuk memberikan citra tertentu atau identitas ruang. Nodes merupakan suatu pusat kegiatan fungsional dimana disini terjadi suatu pusat inti / core region dimana penduduk dalam memenuhi kebutuhan hidup semuanya bertumpu di nodes. Nodes ini juga melayani penduduk di sekitar wilayahnya.

DISTRICK

Distrik merupakan area-area kawasan dalam skala dua dimensi. Sebuah kawasan district memiliki ciri khas yang mirip (bentuk, pola, dan wujudnya) serta khas pula dalam batasnya, dimana orang merasa harus mengakhiri atau

memulainya. Area tersebut memiliki beberapa guna tertentu dan terlihat dari dalam, dan juga dapat terlihat dari luar. Suatu daerah yang memiliki ciri-ciri yang hampir sama dan memberikan citra yang sama. Daerah atau zona-zona ini dapat dicontohkan sebagai tempat utama dari perdagangan, hiburan-hiburan dan area lainnya. Suatu kawasan perlu adanya kejelasan dalam pembagian zona-zona wilayah tertentu.

LANDMARKS

Landmarks merupakan citra suatu kawasan dimana memberikan suatu kesan terhadap kota tersebut. Bangunan yang memberikan citra tertentu, sehingga mudah dikenal dan diingat dan dapat juga memberikan orientasi bagi orang dan kendaraan untuk bersirkulasi. Landmarks merupakan ciri khas terhadap suatu wilayah sehingga mudah dalam mengenal orientasi daerah tersebut oleh pengunjung.

EDGES

Bentukan massa-massa bangunan yang membentuk dan membatasi suatu ruang di dalam kawasan. Ruang yang terbentuk tergantung kepada kepejalan dan ketinggian massa. Daerah perbatasan biasanya terdiri dari lahan tidak terbangun. Adalah elemen linear yang tidak dipakai/ dianggap sebagai path. Edge berada pada batas antara dua kawasan tertentu dan berfungsi sebagai pemutus linear (misalnya pantai, tembok, batasan antara lintasan kereta api, topografi, dan sebagainya).

2.2.3 Sustainable Urban Neighborhood

Sustainable Urban Neighborhood adalah skala kecil kawasan perkotaan yang terdiri dari sosial, ekonomi dan lingkungan berkelanjutan. Istilah "SUN" adalah berkelanjutan yang berhubungan dengan generasi yang akan datang dan mengurangi dampak yang dapat merusak lingkungan, keadaan kota yang berkaitan dengan lokasi dan karakter fisik, dan kesejahteraan sosial dan ekonomi daerah.

Kawasan yang dapat disebut telah menjadi sebuah lingkungan yang *sustainable urban neighbourhood* dimana perencanaan tata ruang yang strategis antara lain:

- Kawasan yang dapat ditempuh dengan jalan kaki

Hal ini akan memungkinkan karyawan untuk tinggal di dekat tempat kerja, mengurangi kendaraan dan menciptakan komunitas ramah lingkungan.

- Dapatkan spasial strategi yang tepat.

Sekitar perencanaan dan perencanaan penggunaan lahan dan infrastruktur wewenang dan sub-wilayah tingkat lokal saling melengkapi.

- Mendorong pemulihan area hijau di pusat kota.

Investasi publik jangka panjang sangat penting untuk mendukung kota populasi dan ekonomi.

- Gunakan solusi pendanaan yang kreatif.

Kepastian keuangan memerlukan kerja sama antara masyarakat dan sector swasta dan pengurangan risiko dalam pembangunan

Perancangan desain yang dapat dilakukan untuk mencegah pengurangan lahan lingkungan asli dari pembangunan yang berlebihan, yaitu:

- Memaksimalkan penggunaan lahan dan bangunan serta mengurangi pembangunan yang dapat mengurangi lahan hijau
- Menyediakan hunian yang ramah lingkungan
- Mendorong penataan daerah perkotaan yang baik dengan cara kualitas bangunan, perencanaan jalan, dan ruang terbuka dengan fasilitas yang baik
- Memudahkan kegiatan masyarakat setempat dari pergi bekerja maupun fasilitas-fasilitas lainnya.
- Membuat transportasi public menjadi nyaman dan layak serta membuat kegiatan berjalan dan bersepeda menjadi menarik

2.3 Tinjauan Khusus

Penelitian ini menggunakan beberapa tinjauan khusus yang berfungsi sebagai teori pendukung. Teori yang digunakan adalah teori tentang Konsep Pembangunan Waterfront dan Teori Heritage Cagar Budaya

2.3.1 Konsep Pembangunan Waterfront

Konsep Waterfront berawal dari pemikiran dari James Rouse 'urban visioner' tahun 1970an. Pada saat itu Amerika mengalami proses pengkumuhan pada kota-kota salah satunya Kota Baltimore. Karena itu penerapan visi James Rouse yang didukung oleh pemerintah setempat akhirnya mampu memulihkan kota dan memulihkan Baltimore dari resesi ekonomi yang dihadapinya. Dari kota inilah konsep pembangunan kota pantai/pesisir dilahirkan.

Waterfront Development adalah konsep pengembangan daerah tepian air baik itu tepi pantai, sungai ataupun danau. Pengertian “waterfront” dalam Bahasa Indonesia secara harafiah adalah daerah tepi laut, bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah pelabuhan (Echols, 2003). Waterfront Development juga dapat diartikan suatu proses dari hasil pembangunan yang memiliki kontak visual dan fisik dengan air dan bagian dari upaya pengembangan wilayah perkotaan yang secara fisik alamnya berada dekat dengan air dimana bentuk pengembangan pembangunan wajah kota yang terjadi berorientasi ke arah perairan.

Kawasan tepi air adalah area yang dibatasi oleh air dari komunitasnya yang dalam pengembangannya mampu memasukkan nilai manusia, yaitu kebutuhan akan ruang publik dan nilai alami. Kawasan tepi air merupakan lahan atau area yang terletak berbatasan dengan air seperti kota yang menghadap ke laut, sungai, danau atau sejenisnya. Prinsip perancangan waterfront city adalah dasar-dasar penataan kota atau kawasan yang memasukan berbagai aspek pertimbangan dan komponen penataan untuk mencapai suatu perancangan kota atau kawasan yang baik.

Banyaknya jumlah kota yang berada di daerah pesisir dapat menimbulkan beberapa permasalahan pada kota itu, jika tidak di tata dengan baik. Permasalahan yang dapat ditimbulkan yaitu pencemaran, kesemerawutan lingkungan, dan sampah. Kekumuhan lingkungan tersebut juga dapat menimbulkan masalah kriminalitas didaerah tersebut. Oleh karena itu, pembangunan kota pesisir di Indonesia harus memecahkan permasalahan tersebut. Penerapan Waterfront City di berbagai kota di Indonesia diharapkan

mampu untuk memecahkan permasalahan yang timbul akibat tidak tertatanya kota-kota pesisir yang ada.

Perencanaan dan pengembangan waterfront city di Jakarta yang mempunyai tujuan utama *merevitalisasi*, memperbaiki kehidupan masyarakat pantai, termasuk nelayannya. Pantai juga ditata kembali bagi kesejahteraan masyarakat, dengan memberdayakan keunggulan ekonomis dari pantai tersebut, seperti pariwisata, industri, pelabuhan, pantai untuk publik dan juga perumahan. Sebagai contoh pembangunan hunian baru di kawasan Ancol yang juga berfungsi sebagai sarana hiburan dan wisata.

Jenis – Jenis Waterfront

Berdasarkan tipe proyeknya, waterfront dapat dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu :

1. Konservasi adalah penataan waterfront kuno atau lama yang masih ada dan menjaganya agar tetap dinikmati masyarakat.
2. Pembangunan Kembali adalah upaya menghidupkan kembali fungsi-fungsi waterfront lama yang sampai saat ini masih digunakan untuk kepentingan masyarakat dengan mengubah atau membangun kembali fasilitas-fasilitas yang ada.
3. Pengembangan adalah usaha menciptakan waterfront yang memenuhi kebutuhan kota saat ini dan masa depan.

Berdasarkan fungsinya, waterfront dapat dibedakan menjadi 4 jenis, yaitu :

1. Mixed-used waterfront, adalah waterfront yang merupakan kombinasi dari perumahan, perkantoran, restoran, pasar, rumah sakit, dan/atau tempat-tempat kebudayaan.

2. Recreational waterfront, adalah semua kawasan waterfront yang menyediakan sarana-sarana dan prasarana untuk kegiatan rekreasi, seperti taman, arena bermain, tempat pemancingan, dan fasilitas untuk kapal pesiar.
3. Residential waterfront, adalah perumahan, apartemen, dan resort yang dibangun di pinggir perairan.
4. Working waterfront, adalah tempat-tempat penangkapan ikan komersial, reparasi kapal pesiar, industri berat, dan fungsi-fungsi pelabuhan.

Kriteria - Kriteria Waterfront

Dalam menentukan suatu lokasi tersebut waterfront atau tidak maka ada beberapa kriteria yang digunakan untuk menilai lokasi suatu tempat apakah masuk dalam waterfront atau tidak. Berikut kriteria yang ditetapkan :

- Berlokasi dan berada di tepi suatu wilayah perairan yang besar (laut, danau, sungai, dan sebagainya).- Biasanya merupakan area pelabuhan, perdagangan, permukiman, atau pariwisata
- Mempunyai fungsi-fungsi utama sebagai tempat rekreasi, permukiman, industri, atau pelabuhan.
- Dominan dengan pemandangan dan orientasi ke arah perairan.
- Pembangunannya dilakukan ke arah vertikal horizontal

Aspek Konsep Dasar Perancangan Pembangunan Waterfront

Pada perancangan kawasan tepian air, ada dua aspek penting yang mendasari keputusan - keputusan rancangan yang dihasilkan. Kedua aspek tersebut adalah faktor geografis serta konteks perkotaan

- Faktor Geografis

Faktor yang menyangkut geografis kawasan dan akan menentukan jenis serta pola penggunaannya. Termasuk di dalam hal ini adalah Kondisi perairan, yaitu dari segi jenis (laut, sungai, dst), dimensi dan konfigurasi, pasang-surut, serta kualitas airnya. Kondisi lahan, yaitu ukuran, konfigurasi, daya dukung tanah, serta kepemilikannya. Iklim, yaitu menyangkut jenis musim, temperatur, angin, serta curah hujan.

- Konteks perkotaan (Urban Context)

Faktor-faktor yang nantinya akan memberikan ciri khas tersendiri bagi kota yang bersangkutan serta menentukan hubungan antara kawasan waterfront yang dikembangkan dengan bagian kota yang terkait. Termasuk dalam aspek ini adalah:

- ❖ User yaitu mereka yang tinggal, bekerja atau berwisata di kawasan waterfront, atau sekedar merasa "memiliki" kawasan tersebut sebagai sarana publik.
- ❖ Khasanah sejarah dan budaya, yaitu situs atau bangunan bersejarah yang perlu ditentukan arah pengembangannya (misalnya restorasi, renovasi atau penggunaan adaptif) serta bagian tradisi yang perlu dilestarikan.
- ❖ Pencapaian dan sirkulasi, yaitu akses dari dan menuju tapak serta pengaturan sirkulasi didalamnya.

Karakter visual, yaitu hal-hal yang akan memberi ciri yang membedakan satu kawasan waterfront dengan lainnya.

Mengolah kawasan tepian air, beberapa elemen dapat diberikan penekanan dengan memberikan solusi desain yang spesifik, yang membedakan dengan olahan lainnya. Di antara elemen tersebut adalah sebagai berikut:

- Pesisir

Kawasan tanah yang landai dan langsung berbatasan dengan air. Merupakan tempat berjemur atau duduk di bawah keteduhan pohon

- Promenade/Esplanade

Perkerasan di kawasan tepian air untuk berjalan-jalan atau kendaraan (sepeda atau kendaraan tidak bermotor lainnya)> Bila permukaan perkerasan hanya sedikit di atas permukaan air disebut promenade, sedangkan perkerasan yang diangkat jauh lebih tinggi dari permukaan disebut esplanade. Pada beberapa tempat dari promenade dapat dibuat tangga turun ke air yang disebut tangga pemandian

- Dermaga

Tempat bersandar kapal/perahu yang sekaligus berfungsi sebagai jalan di atas air untuk menghubungkan daratan dengan kapal. Pada masa kini dermaga dapat diolah sebagai elemen arsitektural dalam penataan kawasan tepian air

- Jembatan

Penghubung antara dua bagian daratan yang terpotong oleh sungai atau kanal. Jembatan adalah elemen yang sangat populer guna mengekspresikan misi arsitektural tertentu

- Pulau Buatan/bangunan air

Bangunan atau pulau yang dibuat/dobangun di atas air di sekitar daratan, untuk menguatkan kehadiran unsure air di kawasan tersebut.

- Aktivitas

Guna mendukung penataan fisik yang ada, perlu dirancang kegiatan untuk meramaikan atau member ciri khas pada kawasan pertemuan antara daratan dan perairan. Floating market misalnya, adalah kegiatan tradisional yang dapat ditampilkan untuk menambah daya tarik suatu kawasan kawasan waterfront, sedang festival market place adalah contoh panduan aktivitas

2.3.2 Teori Heritage Cagar Budaya

Benda cagar budaya tidak hanya penting bagi disiplin ilmu arkeologi, tetapi terdapat berbagai disiplin yang dapat melakukan analisis terhadapnya. Antropologi misalnya dapat melihat kaitan antara benda cagar budaya dengan kebudayaan sekarang salah satunya dalam hal arsitektur.

Kriteria, Tolok Ukur, dan Penggolongan benda cagar budaya

Berdasarkan Peraturan Daerah DKI Jakarta no 9 tahun 1999 bab IV, dijabarkan tolok ukur kriteria sebuah bangunan cagar budaya adalah:

1. Tolok ukur nilai sejarah dikaitkan dengan peristiwa-peristiwa perjuangan, ketokohan, politik, sosial, budaya yang menjadi symbol nilai kesejarahan pada tingkat nasional dan atau Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Tolok ukur umur dikaitkan dengan usia sekurang-kurangnya 50 tahun.

3. Tolok ukur keaslian dikaitkan dengan keutuhan baik sarana dan prasarana lingkungan maupun struktur, material, tapak bangunan dan bangunan di dalamnya.
4. Tolok ukur tengeran atau *landmark* dikaitkan dengan keberadaan sebuah bangunan tunggal monument atau bentang alam yang dijadikan symbol dan wakil dari suatu lingkungan sehingga merupakan tanda atau tengeran lingkungan tersebut.
5. Tolok ukur arsitektur dikaitkan dengan estetika dan rancangan yang menggambarkan suatu zaman dan gaya tertentu.

Dari kriteria dan tolok ukur di atas lingkungan cagar budaya diklasifikasikan dalam 3 golongan, yakni:

- Golongan I: lingkungan yang memenuhi seluruh kriteria, termasuk yang mengalami sedikit perubahan tetapi masih memiliki tingkat keaslian yang utuh.
- Golongan II: lingkungan yang hanya memenuhi 3 kriteria, telah mengalami perubahan namun masih memiliki beberapa unsur keaslian.
- Golongan III: lingkungan yang hanya memenuhi 3 kriteria, yang telah banyak perubahan dan kurang mempunyai keaslian.

Kriteria bangunan cagar budaya dalam Perda No. 19 Tahun 2009 ada 5, yaitu nilai sejarah, nilai arsitektur, nilai ilmu pengetahuan, nilai social budaya, dan umur

Bangunan cagar budaya sendiri dibagi dalam 3 golongan, yaitu:

- Bangunan cagar budaya Golongan A (Utama) adalah bangunan cagar budaya yang memenuhi 4 (empat) kriteria.
- Bangunan cagar budaya Golongan B (Madya) adalah bangunan cagar budaya yang memenuhi 3 (tiga) kriteria.
- Bangunan cagar budaya Golongan C (Pratama) adalah bangunan cagar budaya yang memenuhi 2 (dua) kriteria.

Preservasi

Preservasi merupakan tindakan atau proses penerapan langkah-langkah dalam mendukung keberadaan bentuk asli, keutuhan material bangunan/struktur, serta bentuk tanaman yang ada dalam tapak. Tindakan ini dapat disertai dengan menambahkan penguat-penguat pada struktur, disamping pemeliharaan material bangunan bersejarah tersebut. Upaya melindungi benda cagar budaya secara tidak langsung (pemagaran, pencagaran) dari faktor lingkungan yang merusak.

Rehabilitasi/Renovasi

Membuat bangunan tua berfungsi kembali. Dengan catatan, perubahan-perubahan dapat dilakukan sampai batas-batas tertentu, agar bangunan dapat beradaptasi terhadap lingkungan atau kondisi sekarang atau yang akan datang. Salah satu bentuk pemugaran yang sifat pekerjaannya hanya memperbaiki bagian-bagian bangunan yang mengalami kerusakan. Bangunan tersebut tidak dibongkar seluruhnya karena pekerjaan rehabilitasi umumnya melibatkan tingkat prosentase kerusakan yang rendah.

Konservasi

Memelihara dan melindungi tempat-tempat yang indah dan berharga, agar tidak hancur atau berubah sampai batas-batas yang wajar. Menekankan pada penggunaan kembali bangunan lama, agar tidak terlantar. Apakah dengan menghidupkan kembali fungsi lama, ataukah dengan mengubah fungsi bangunan lama dengan fungsi baru yang dibutuhkan. Upaya perlindungan terhadap benda-benda cagar budaya yang dilakukan secara langsung dengan cara membersihkan, memelihara, memperbaiki, baik secara fisik maupun khemis secara langsung dari pengaruh berbagai faktor lingkungan yang merusak.

2.4 Kesimpulan Studi Pustaka

Revitalisasi yang dilakukan menggunakan teori Kevin Lynch Image of The City. Teori ini mengidentifikasi mengenai 5 hal yang penting di dalam sebuah kawasan yang ingin direvitalisasikan. 5 hal tersebut antara lain nodes, edges, landmarks, paths dan distrik. Aspek tersebut dapat membantu mengidentifikasi kawasan agar citra yang hilang dapat ditingkatkan tanpa merusak citra sebelumnya. Berdasarkan teori waterfront maka kawasan Pasar Ikan akan dirancang termasuk dalam kategori Mixed-used waterfront dimana berbagai fungsi akan ada dalam kawasan seperti hunian, komersil, budaya dan juga wisata. Kawasan Pasar Ikan termasuk di dalam kawasan golongan 1 karena kawasan ini memenuhi 4 kategori dapat penilaian sebuah golongan kawasan heritage.

2.5 Studi Penelitian Terkait Revitalisasi

Tabel 2.1 Studi Penelitian Terkait Revitalisasi

No.	Penulis (Tahun)	Judul	Permasalahan	Solusi
1	Baharuddin Koddeng (2012)	Pengembangan Kawasan Pariwisata (Tepian) Makassar	<ul style="list-style-type: none"> • Pemanfaatan ruang yang cenderung mengalami kemunduran • Pemanfaatan bangunan sudah tidak sesuai dengan nilai dan vitalitas lahan 	Pembagian zona peruntukan sebagai berikut : <ul style="list-style-type: none"> • Khasana Budaya • Wisata ALam • Wisata Laut/Sungai • Wisata Komersil
2	Kukuh Widodo (2011)	Perencanaan Lanskap Sungai Kelayan Sebagai Upaya evitalisasi Sungai di Kota Banjarmasin Kalimantan Selatan	<ul style="list-style-type: none"> • Penurunan kualitas lingkungan biofisik kawasan • Masyarakat pendatang untuk mendirikan rumah di sependan sungai 	Kawasan dibagi dalam beberapa ruang : <ul style="list-style-type: none"> • Zona sabuk hijau • Zona pemukiman • Zona pendukung
3	Christian Yussiandi (2011)	Revitalisasi Koridor Kalimas Ruas Jembatan Semut – Jembatan Merah	<ul style="list-style-type: none"> • Penurunan vitalitas kawasan di wilayah studi akibat dari penuaan kawasan • Menurunnya aktivitas serta kualitas fisik kawasan yang belum mendukung terhadap kelestarian sungai Kalimas. 	Strategi Revitalisasi pada koridor Kalimas Ruas: <ul style="list-style-type: none"> • Melakukan pengembangan wisata air • Perbaiki sarana dan prasaran seperti jalan, parker, ruang public, area komersil, dll • Menerapkan konsep adaptive re-use pada bangunan tua
4	Therese M. Luckett (2007)	Design Strategies for Waterfront Revitalization in Clayton, New York	<ul style="list-style-type: none"> • Perekonomian daerah yang tidak stabil • Karakter dari kawasan yang terancam hilang 	<ul style="list-style-type: none"> • Membentuk riverwalk untuk menghubungkan inti bersejarah perkotaan • Memasukkan sebuah hotel, perusahaan komersial dan perumahan
5	Lee, Chui-fan; 李翠芬 (2004)	Revitalization of Sai Kung Town	<ul style="list-style-type: none"> • Mempertahankan ekonomi jangka panjang • Potensi kawasan belum dieksplorasi secara maksimal 	<ul style="list-style-type: none"> • Memperbaiki fasilitas yang ada • Membagi kawasan pariwisata, pemukiman, dan komersil
6	Yu, Sai-yiu (2006)	Revitalization of Stanley The New Waterfront	<ul style="list-style-type: none"> • Berkurang identitas dan signifikansi Warisan Budaya Hong Kong 	<ul style="list-style-type: none"> • Mendesain pedestrian yang ramah lingkungan • Membagi kawasan dalam beberapa zoning antara lain komersil, wisata, dan kegiatan aktifitas lain

Sumber : Hasil Olahan Pribadi, Tahun 2013

Dari hasil studi jurnal yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa kawasan tepian yang ingin direvitalisasi biasanya mengalami kemunduran citra kawasan dan kerusakan pada lingkungan tersebut. Solusi umum yang dikeluarkan adalah pembagian zona-zona yang baik pada setiap kawasan. Pembagian zona adalah suatu jawaban yang paling baik dikarenakan kawasan yang kehilangan citra biasanya zona tidak tertata dengan rapi, sehingga menimbulkan ketidaknyamanan di dalam kawasan tersebut. Contoh pembagian zona tersebut antara lain komersil, pemukiman, pariwisata, dan area terbuka.

2.6 Studi Banding

2.6.1 The River Arno

Latar belakang

Secara tradisional, Sungai Arno di Florence menyediakan ruang untuk kegiatan rekreasi, seperti berjalan, memancing, berlayar, dll untuk orang-orang, yang bertindak sebagai cara alternatif hidup dari ramai kota pusat. Sampai tahun terakhir, jalan raya di kedua sisi bergegas memotong pejalan kaki mengalir menuju tepi sungai. Arno, sebagai akibatnya, Jalur ke dalam sungai tidak digunakan lagi.

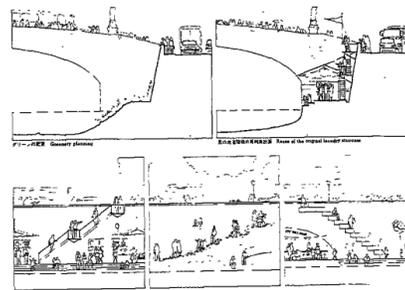
Usul

Proyek ini merupakan penciptaan kembali taman linier sepanjang sungai-bank. Kegiatan dari berbagai jenis, seperti warung, kafe, bar, dan fasilitas hiburan dipromosikan dan didorong di sepanjang ruang. The dekat berjalan akan menawarkan pejalan kaki santai dan menyenangkan pengalaman. Skema ini

meliputi pemotongan-dari bank, rakit mengambang di tepi, adopsi tenda, kanopi dan kaca mata untuk menarik penggunaan tempat.

Konsep

Penekanan dari kedekatan antara masyarakat dan air dapat mendorong apresiasi air ruang dan pemandangan yang juga merupakan isu penting yang harus menjadi khawatir dalam kasus StanJey. Pengalaman yang kaya di sepanjang tepi air juga berlaku untuk kasus Stanley



Gambar 2.1 The River Arno

Sumber : *Jurnal Revitalization of Sai Kung Town*, diakses Tanggal 20 Maret 2013

2.6.2 Boat Quay di Singapura

Latar belakang

While Singapore River telah menjadi pusat pembangunan kota sejak abad ke-19, daerah dikenal sebagai Boat Quay, yang merupakan pemukiman linier 2 sampai 3 lantai ruko sepanjang sungai. Namun, secara bertahap berkurang di daerah dan kehilangan nya karakteristik.

Usul

Sebuah skema untuk mempertahankan bangunan yang ada dan mengembangkan kembali Boat Quay sebagai budaya lokal dan kompleks rekreasi diusulkan. Motivasi adalah untuk menjamin penyediaan untuk

pengaturan yang sesuai untuk kegiatan tradisional sehingga untuk memperkuat identitas sosial dari orang tersebut. Proposal tersebut mencakup renovasi dan konversi ruko ke restaurant, foodstalls, perdagangan tradisional dan toko-toko kerajinan. Dll.promenade akan pedestrainised dan relandscaped untuk mengumpulkan, festival, dan lainnya sosial atau budaya kesempatan.

Konsep

- Pelestarian chitecture ada & Memberikan titik penting daya tarik wisata
- Buat pengaturan untuk dipilih iiving tradisional kegiatan
- Buktikan Viabilitas ekonomi konservasi tanpa subsidi pemerintah



Gambar 2.2 Boat Quay di Singapura

Sumber : Jurnal Revitalization of Sai Kung Town, diakses Tanggal 20 Maret 2013

2.6.3 Pier 39, Port of San Francisco

Latar Belakang

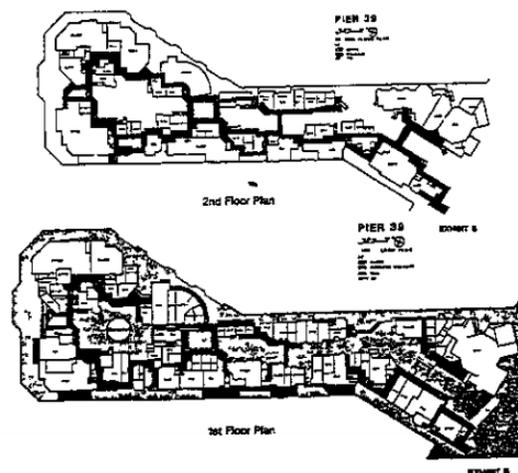
San Francisco, resor wisata dan pusat komersial dari pantai barat Amerika Serikat, adalah salah satu yang paling menarik Kota-kota di Amerika Serikat. Banyak pengunjung datang ke kota baik untuk wisata dan bisnis.

Usul

Pier 39, dibuka oleh pengembang swasta pada tahun 1987, Bentuk konglomerat fasilitas komersial dibuka di dermaga tua yang direnovasi. Ini mencakup 18 ha termasuk terhubung tempat dan rumah-rumah, restoran ii, 120 toko-toko khusus, fasilitas bermain, sebuah manna dengan 360 tempat berlabuh, tempat parkir untuk 1000 mobil, dan tepi sebuah Taman memperluas lebih dari 21.050 sq.m.

Konsep

Atap yang konteks, penggunaan kayu tua, dan kayu deck pejalan kaki diaspal berfungsi untuk memberikan suasana sebuah pelabuhan tua, sangat berbeda dari bahwa dari daerah komersial pusat kota. Susunan linear menggunakan fitur dermaga untuk keuntungan yang terbaik dan memungkinkan paparan maksimum untuk laut.



Gambar 2.3 Port of San Francisco

Sumber : *Jurnal Revitalization of Sai Kung Town*, diakses Tanggal 20 Maret 2013

2.6.4 Kesimpulan Studi Banding

Dari beberapa studi banding yang ditemukan yang berasal dari beberapa Negara, dapat disimpulkan bahwa dalam mendesain sebuah kawasan tepian memerlukan sebuah kepekaan yang lebih terutama wilayah perairan cenderung mengarah kepada kawasan yang sulit untuk ditata. Apabila penggunaan fungsi lahan digunakan dengan tepat maka potensi yang besar justru terdapat pada kawasan tepian. Solusi desain yang biasa direncanakan biasanya dibuat tempat wisata ataupun tempat makan yang bersuasana tepian air dengan mempertahankan suasana yang dulunya ada. Berdasarkan perencanaannya dapat dilihat sebagai berikut :

Tabel 221 Studi Banding Terkait Revitalisasi

The River Ano	Boat Quay	Port of San Francisco
Menciptakan taman liner sepanjang sungai	Merenovasi dan konversi ruko ke restaurant	Merenovasi dermaga tua
Merencanakan berbagai fasilitas hiburan	Menciptakan promenade dan pedestrian serta festival dan budaya setempat	Menciptakan fasilitas bermain komersil dan tempat berlabuh
Mendesain kanopi tenda untuk menarik pengguna setempat		Membuka area terbuka hijau

Sumber : Hasil Olahan Pribadi, Tahun 2013

2.7 Kesimpulan Landasan Teori

Dari hasil studi yang dilakukan baik studi pustaka maupun studi banding, kesimpulan yang dapat diambil adalah teori-teori yang telah di dapatkan dapat menjadi sebuah acuan dalam melakukan sebuah penelitian. Dengan Teori Kevin

Lynch menggunakan 5 elemen kawasan, dapat digunakan untuk mengidentifikasi gejala yang ada pada kawasan tersebut. 5 elemen tersebut dapat diidentifikasi sehingga dapat mengetahui elemen mana saja yang perlu dipertahankan atau yang perlu ditingkatkan Teori tersebut menjadi dasar penelitian sehingga hasil penelitian menjadi lebih terarah dan lebih fokus.

Hasil dari studi banding dapat dijadikan sebuah contoh solusi dalam penyelesaian sebuah masalah revitalisasi yang tepat, sehingga metode atau cara pengatasan masalah dapat diadopsikan ke dalam kawasan pasar ikan sesuai dengan pertimbangan yang telah diuji sebelumnya.

Dalam perancangan Kawasan Pasar Ikan akan dilakukan beberapa perancangan yang terdiri dari :

- Merenovasi bangunan konservasi dan pelelangan untuk fungsi penunjang baru
- Menciptakan taman linier sepanjang bibir laut
- Merencanakan berbagai fasilitas hiburan
- Merancang area terbuka hijau
- Menciptakan promenade dan pedestrian untuk para pengunjung wisata

2.8 Kerangka Berpikir

