

## Bagian: I Pendekatan Ekologikal

PENDEKATAN ini mula-mula dikembangkan antara 1916-1940 oleh masyarakat ilmiah di Chicago School of Urban Sociology. Pada waktu kemudian orang beranggapan bahwa ecological approach identik dengan Chicago school. Ide analisis untuk sebuah kota, pertama kali diilhami oleh proses persaingan alami yang terjadi pada masyarakat tumbuhan dan binatang. Dalam masyarakat binatang dan tumbuhan ini terlihat adanya interrelasi antara berbagai jenis spesies dengan lingkungan dan proses interrelasi ini telah menimbulkan perimbangan kualitas dan kuantitas spesies yang kemudian pada jangka waktu tertentu akan membentuk pola persebaran species yang khas. Ide di atas mendorong pengembangan "human ecology" yang kemudian oleh McKenzie (1925), diartikannya sebagai suatu studi hubungan spatial dan temporal dari manusia yang dipengaruhi oleh kekuatan, selektif, distributif dan akomodatif daripada lingkungan (Human ecology is the study of the spatial and temporal relations of human beings as affected by the selective, distributive and accomodantive forces of the environment).

Kota yang dipandang sebagai suatu obyek studi di mana di dalamnya terdapat masyarakat manusia yang sangat kompleks, telah mengalami proses interelasi antarmanusia dan antara manusia dengan lingkungannya. Produk hubungan

tersebut ternyata mengakibatkan terciptanya pola keteraturan daripada penggunaan lahan.

Menurut Park (1936), masyarakat manusia terorganisir ke dalam 2 tingkat yaitu:

(1) natural/biotic level (2) novel/cultural level

Pada tingkat natural/biotis, proses-proses ekologis yang terjadi pada masyarakat manusia mirip dengan apa yang terjadi pada masyarakat tumbuh-tumbuhan/binatang. Proses impersonal ini (lihat ciri-ciri makhluk hidup) antara lain:

(1) membutuhkan tempat untuk tinggal (2) mengembangkan keturunannya

(3) membutuhkan tempat untuk mencari makan. Proses tersebut sangat jelas terlihat pada sesuatu kota melalui sistem sosial yang ada dan kemudian menghasilkan pola-pola diferensiasi sosial dan pola diferensiasi penggunaan lahan. Pada tingkat novel, proses interaksi yang terjadi semakin kompleks karena manusia tidak lagi hanya dipandang sebagai makhluk hidup saja, tetapi dipandang sebagai makhluk berbudaya dan beragama yang mempunyai kekuatan mencipta, berkarsa, berkarya, yang selalu berkembang baik dalam kaitannya dengan hubungan manusia (baik individu/gn:p) dengan manusia lain, dengan lingkungannya maupun dengan Tuhannya.

### 1.1. Teori Konsentris

Para pemerhati ekologi pada kota Chicago melihat adanya keteraturan pola penggunaan lahan yang tercipta sebagai produk dan sekaligus proses interrelasi antar elemen-elemen wilayah kotanya. Orang yang pertama kali menuangkan

pengamatannya dalam suatu tesis adalah E.W. Burgess (1925). Menurut sarjana ini, kota Chicago ternyata telah berkembang sedemikian rupa dan menunjukkan pola penggunaan lahan yang konsentris di mana masing-masing jenis penggunaan lahan ini dianalogikan sebagai konsep "natural areas" (pada dunia binatang) tumbuhan merupakan wilayah alami yang didominasi oleh spesies tertentu yang tercipta sebagai akibat persaingan dalam mengembangkan kehidupannya). Menurut pengamatan Burgess, sesuatu kota akan terdiri dari zona-zona yang konsentris dan masing-masing zone ini sekaligus mencerminkan tipe penggunaan lahan yang berbeda.

Hal inilah yang menyebabkan terkenalnya tesis Burgess sebagai teori konsentris (Concentric Theory) (gambar 1).

Gambar 1 Model Zone Konsentris (Burgess)

Penjelasan:

1. Daerah pusat kegiatan (Central Business District)
2. Zona Peralihan (transition zone)
3. Zona perumahan para pekerja (Zone of working men's homes)
4. Zona permukiman yang lebih baik (Zone of better residences)
5. Zona para penglaju (Zone of commuters)

Seperti terlihat pada model di atas, daerah perkotaan terdiri dari 5 zona melingkar berlapis-lapis yang terdiri dari: (1) Daerah pusat kegiatan, (2) Zona peralihan, (3) Zona permukiman pekerja, (4) Zone permukiman yang lebih baik dan (5) Zona para penglaju. Dalam tesisnya, Burgess selalu menggunakan terminologi ekologis seperti istilah dominasi, invasi dan suksesi (gambar 2).

Gambar 2 Model Invasi dan Suksesi (Short, 1984)

large scale migration

Time t

CBD U

movement of households

Time t-i

## CBD

Daerah pusat kegiatan (DPK) atau Central Business District (CBD) merupakan pusat kehidupan sosial, ekonomi, budaya dan politik dalam sesuatu kota sehingga pada zone ini terdapat bangunan utama untuk kegiatan sosial ekonomi budaya dan politik. Rute-rute transport dari segala penjuru memusat ke zone ini sehingga zone ini merupakan zone dengan derajat aksesibilitas tertinggi (the most accessible zone within the urban area). Zona ini oleh Burgess dianggap sebagai "the area of dominance" yang diekuivalenkan dengan "dominant species" di dalam dunia tumbuh-tumbuhan yang kemudian mengkondisikan lingkungannya sedemikian rupa sehingga kelangsungan hidup spesies sejenis akan terjaga dan dalam kasus perkotaan tidak lain adalah "grup sosial yang ada". Di sini terjadi proses persaingan di mana yang kuat akan mengalahkan yang lemah dan kemudian mendominasi ruangnya. Kegiatan atau penduduk pada zona tertentu akan mengekspansi pengaruhnya ke zone yang lain dan makin lama akan terjadi proses dominasi dan akhirnya akan sampai pada tahap suksesi di mana seluruh bentukkehidupan sebelumnya secara sempurna telah tergantikan oleh bentuk-bentuk pendatang.

Proses ekologis ini] oleh McKenzie (1925) diperjelas lagi dengan lebih detail. Menurut sarjana ini, proses invasi dibagi ke dalam tiga tingkatan yaitu: (1) "Initial stage" (tahap permulaan); (2) "Second stage" (tahap lanjutan) dan (3) "Climax state" (tahap klimaks). Dalam kasus kota Chicago pada permulaan abad 20, proses permulaan daripada invasi ditandai oleh adanya gejala ekspansi geografis dari satu grup sosial yang ada dan kemudian menemui tantangan dari penduduk yang ada pada daerah yang terkena ekspansi. Pada tahap lanjutan persaingan semakin seru yang kemudian diikuti proses "displacement" (perpindahan), "Selection" (seleksi) dan "assimilation" (asimilasi). Intensitas daripada "displacement", "selection" dan "assimilation" ini ditentukan oleh sifat yang mengekspansi maupun yang diekspansi. Kelompokkelompok yang terpaksa kalah bersaing, akan menempati/ mengadakan ekspansi ke wilayah lain yang lebih lemah dan kemudian akan diikuti oleh suksesi baru. Pada saat terakhir tersebut akan tercapai tahap klimaks. Proses ini akan terjadi terus-menerus silih berganti yang akibatnya terlihat pada makin meluasnya zona melingkar konsentris yang ada pada sesuatu kota ("natural areas" melingkar yang ada). Sebagai akibat daripada proses kompetisi ekologis yang kompleks, suksesi, asimilasi, segregasi daripada sistem sosial ekonomi yang ada pada sesuatu kota akan menghasilkan lapisan "natural area" dengan keseragaman sifat-sifat. "Natural area" sebagai suatu istilah tetap dipakai karena zona-zona yang terbentuk adalah sebagai produk dan proses manifestasi kecenderungan artikulasi ekologis yang alami dan bukannya sebagai akibat dari suatu kesengajaan perencanaan-perencanaan kota maupun penguasa-penguasa kota. Dalam beberapa hal pendekatan ekologis ini sangat baik dalam mencitrakan interrelasi dan interaksi yang kompetitif namun dengan menyamakan manusia dengan binatang maupun tumbuh-tumbuhan berarti pula mengesampingkan sifat manusia sebagai makhluk berbudaya (mempunyai daya cipta, rasa, karsa dalam bidang politik, sosial, ekonomi, budaya, teknologi) dan beragama yang tidak kalah penting peranannya dalam membentuk pola sosial dan pola penggunaan lahan pada sesuatu kota. Model Burgess menurut Short (1954) adalah suatu model untuk kota yang mengalami migrasi besar-besaran dan pasar perumahan didominasi oleh "private sector". Untuk kota yang tingkat migrasinya rendah dan peranan "public sector housing" sangat besar, teori tersebut kurang relevan. Mengapa?

### 1.1.1. Deskripsi Anatomis Teori Konsentris

Sejalan dengan perkembangan masyarakat maka berkembang pula jumlah penduduk dan jumlah struktur yang dibutuhkan masyarakat dalam menunjang kehidupannya. Sementara itu proses segregasi dan diferensiasi terus berjalan, yang kuat akan selalu mengalahkan yang lemah. Daerah permukiman clan institusi akan terdepak keluar secara "centrifugal" clan "business" akan semakin terkonsentrasi pada lahan yang paling baik di kota atau dengan kata lain sektor yang berpotensi ekonomi kuat akan merebut lokasi strateys dan sektor yang berpotensi ekonomi lemah akan terdepak ke lokasi yang derajat aksesibilitasnya jauh lebih rendah dan kurang bernilai ekonomi (jelek). Mengenai contoh sektor berekonomi kuat clan lemah silahkan mencari sendiri. Menurut Burgess, apabila tidak ada "COZ(/IIC'1'Clctlllg,tClCIo1'S" terhadap proses ekologis yang berkembang, kota-kota di Amerika akan terbentuk dalam 5 zona melingkar yang konsentris. Dengan kata lain apabila "landscape"-nya datar sehingga aksesibilitas menunjukkan nilai sama ke segala penjuru clan persaingan bebas untuk mendapatkan ruang, maka penggunaan lahan sesuatu kota cenderung berbentuk konsentris dan berlapislapis mengelilingi titik pusat (Herbert, 1973). Karakteristik masing-masing zona dapat diuraikan sebagai berikut:

#### Zona I: Daerah Pusat Kegiatan (DPK) atau Central Business District (CBD)

Daerah ini merupakan pusat dari segala kegiatan kota antara lain politik, sosial budaya, ekonomi clan teknologi. Zone ini terdiri dari 2 bagian, yaitu: (1) Bayian paling inti (the heart of the area) disebut RBD (Retail Business District). Kegiatan dominan antara lain -department stores, smartshops, office building, clubs, banks, hotels theatres and headquarters of economic, social, civic and political life ". Pada kota-kota yang relatif kecil fungsi ini berbaur satu sama lain, namun untuk kota besar fungsi tersebut menunjukkan diferensiasi yang nyata antara lain "daerah perbankan" daerah perbioskopian, daerah

salon/alat kecantikan dan lain-lain. Bagian di luarnya disebut sebagai WBD (Wholesale Business District) yang ditempati oleh bangunan yang diperuntukkan kegiatan ekonomi dalam jumlah yang besar antara lain seperti pasar, pergudangan (warehouse), gedung penyimpanan barang supaya tahan lebih lama (storage building).

Zone 2: Daerah Peralihan (DP) atau Transition Zone (TZ)

Zona ini merupakan daerah yang mengalami penurunan kualitas lingkungan permukiman yang terus-menerus dan makin lama makin hebat. Penyebabnya tidak lain karena adanya intrusi fungsi yang berasal dari zona pertama sehingga perburuan permukiman dengan bangunan bukan untuk permukiman seperti gudang kantor dan lain-lain sangat mempercepat terjadinya deteriorisasi lingkungan permukiman. Perdagangan dan industri ringan dari zona 1, banyak menyaplok daerah permukiman. Penyekatan rumah yang ada menjadi lebih banyak kamar dengan maksud menampung "bridgheader" (teori 3. Turner, 1970 tentang residential mobility) merupakan gejala yang dapat diamati.

Proses subdivisi yang terus-menerus, intrusi fungsi-fungsi dari zona I mengakibatkan terbentuknya "slums area" (daerah permukiman kumuh) yang semakin cepat dan biasanya berasosiasi dengan "areas of poverty, degradation and crime". Di samping menjalarnya "bridgheaders" ke zona ini nampak pula "outflow" dari penduduk yang sudah mampu ekonominya (consolidator) atau yang tidak puas dengan kondisi lingkungan ke luar daerah (lihat tesis John Turner, 1970).

Zone 3: Zona perumahan para pekerja yang bebas (ZPPB) atau "one of independent workingmen's homes"

Zona ini paling banyak ditempati oleh perumahan pekerja-pekerja baik pekerja pabrik, industri clan lain sebagainya. Di antaranya adalah pendatang-pendatang baru dari zona 2, namun masih menginginkan tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerjanya. Belum terjadi invasi dari fungsi industri dan perdagangan ke daerah ini] karena letaknya masih dihalangi oleh zona peralihan. Kondisi permukimannya lebih baik di\_ bandingkan dengan zona 2 walaupun sebagian besar penduduknya masih masuk dalam kategori "low-medium status".

Zone 4: Zona permukiman yang lebih baik (ZPB) atau "one of better-Residences" (ZBR)

Zona ini] dihuni oleh penduduk yang berstatus ekonomi menengah - tinggi, walaupun tidak berstatus ekonomi sangat baik, namun mereka kebanyakan mengusahakan sendiri "business" kecil-kecilan, para professional, para pegawai dan lain sebagainya. Kondisi ekonomi umumnya stabil sehingga lingkungan permukimannya menunjukkan derajad keteraturan yang cukup tinggi. Fasilitas permukiman terencana dengan baik sehingga kenyamanan tempat tinggal dapat dirasakan pada zona ini].

Zone 5: Zona penglaju (ZP) atau Commuters Zone (CZ)

Pengertian penglaju di kota Amerika hendaknya tidak dibayangkan mirip apalagi sama dengan apa yang terjadi di negara yang sedang berkembang. Timbulnya penglaju merupakan suatu akibat adanya proses desentralisasi permukiman sebagai dampak sekundair dari aplikasi teknologi di bidang transportasi dan komunikasi (lihat pula tesis J. Turner tentang Residential Mobility). Di daerah pinggiran kota mulai bermunculan perkembangan permukiman baru yang berkualitas tinggi sampai Luxurious. Kecenderungan penduduk yang oleh Turner (1970) disebut sebagai "status seekers" ini memang didorong oleh kondisi lingkungan daerah asal yang dianggap tidak nyaman dan tertarik oleh kondisi lingkungan zone j yang menjanjikan kenyamanan hidup (more spacious free from pollution, fresh air, pleasant environment more accessible etc.- lihat tesis Charles Co1by (1933) tentang Dynamic Forces Theory). Oleh karena zona-zona yang tercipta ini sebagai akibat interaksi-interaksi dan interrelasi elemen-elemen system kehidupan perkotaan dan mengenai kehidupan manusia, maka sifatnyapun sangat dinamis dan tidak statis. Sehubungan dengan sifat ini Murphy (1974) menjelaskan sebagai berikut: "A particular critical aspect of the concentric zonal model is that the zones are by no means static. Each, under conditions of normal city growth, tends to extend its area by invading next zone. The process has been likened to the outward movement of ripples when one tosses a stone into a still pond".

1.1.2. Reaksi-reaksi terhadap Teori Konsentris

Teori konsentris Burgess, ternyata banyak mempengaruhi perkembangan studi kota selanjutnya. Berbagai upaya penelitian mengenai daerah perkotaan banyak dilakukan. Hasilhasil penelitian selanjutnya telah dijadikan sebagai dasar untuk memberikan reaksi terhadap tesis yang dilontarkan oleh Burgess. Banyak sekali komentar-komentar dilontarkan oleh peneliti-peneliti terhadapnya. Tidak semua reaksi yang muncul kemudian bersifat menyanggah/menolak, namun banyak pula yang mendukungnya. Apabila diamati, reaksi-reaksi yang muncul terhadap teori konsentris ini dapat dikelompokkan menjadi 3 golongan (Carter, 1975), yaitu:

(1) Kelompok yang menolak sama sekali teori konsentris (?) Kelompok yang menganggap bahwa teori konsentris masih lemah dan perlu penambahan faktor-faktor lain. (3) Kelompok yang menyanjung "ttgaletn" bahwa untuk suatu teori yang umum, dan tercetus pertama perlu mendapat acungan jempol, dengan catatan bahwa "proses historisnya" dikesampingkan terlebih dahulu.

-1. Pendctpat kelotttpok yang ntenolak

Kelompok ini mengemukakan 4 alasan mengapa teori konsentris tidak disetujui, yaitu:

1) ,9danya pertertctngcrn czntara "gradeints" dengan "7onal boundaries"

Kritik ini mulai timbul dari Davie (1937, 1961, 1966) yang menyatakan bahwa gambaran konsentris sempurna seperti itu tidak sesuai dengan kenyataan. Adanya gradasi perubahan variabel-variabel dari pusat kota ke arah luar

ternyata tidak jelas terlihat dari zona yang satu ke zona yang berikutnya. Kalau seandainya "zonai boundaries" itu betul mestinya batas antar zona dapat dilihat, dan dilacak dengan mudah. Menurut Davie (1937) ada ~ kenyataan yang tidak sesuai dengan teori konsentris, yaitu

- a) bentuk CBD mempunyai bentuk yang tidak teratur dan kebanyakan berbentuk segi empat atau empat persegi panjang dan bukannya bulat;
- b) penggunaan lahan perdagangan meluas dari CBD ke arah luar secara menjeri searah dengan route transportasi dan terkonsentrasi pada tempat-tempat yang strategis;
- c) industri-industri terletak dekat jalur transportasi baik transportasi air maupun jalur kereta api;
- d) perumahan kelas rendah juga dapat terletak pada daerah industri dan daerah route transportasi;
- e) perumahan yang lebih baik dapat terdapat di mana-mana; daerah permukiman kelas rendah juga terdapat di setiap zona dan tidak selalu dekat dengan CBD malah kebanyakan berada dekat dengan daerah industri dan pada lahan-lahan milik lembaga transportasi (Slums/Squatter).

2) Homoginitas internal yang tidak sesuai dengan kenyataan

Sanggahan ini pertama kali dikemukakan oleh Hatt (1946) pada artikelnya yang berjudul "The Concept of Natural Area". Sarjana ini bertolak dari ide "natural area" yang dikemukakan oleh Burgess. Menurut Hatt sendiri istilah "natural area" mengandung dua sifat yang mencolok yaitu:

(1) natural area as a spatial unit limited by natural boundaries enclosing homogeneous population with a characteristic moral order;

(2) natural area as a spatial unit inhabited by a population united on the basis of symbiotic relationship.

Dalam kenyataannya bahwa keseragaman yang dikemukakan oleh Burgess terhadap populasi masing-masing zona tidak terlihat dan di dalam tiap zona justru terlihat variasi internal yang sangat besar. Dengan demikian justifikasi ekologis untuk mengenali karakteristik zona yang ada tidak dapat dipertanggungjawabkan dan perlu dicari kerangka pendekatan yang lain untuk mempelajari kehidupan perkotaan yang sangat kompleks ini.

3) Skema ruang anknnonistiklout of date

Oleh karena pada dekade yang sama saja teorinya tidak dapat dipertahankan apalagi digunakan untuk menganalisis model keruangan kota di dunia dengan latar belakang spasial dan temporal yang bervariasi.

4) Teorinya ka.trang bersifat universal

Oleh Burgess dikemukakan bahwa teorinya hanya berlaku pada kota-kota industri di Amerika yang sedang berkembang dengan cepat, namun kenyataannya telah diangkat sebagai suatu dasar analisis untuk semua kota-kota secara umum. Berdasarkan kajian dari berbagai kota-kota lain, khususnya di luar Amerika, ternyata peranan kondisi politik, ekonomi, sosial, budaya, teknologi terhadap pembentukan pola keruangan kotanya sangat besar, lihat sebagai contoh tentang kota-kota di Indonesia (khususnya kota-kota berlatar belakang kerajaan). Secara garis besar, sanggahan terhadap teori Burgess tersebut didasarkan pada 2 landasan saja, yaitu:

(a) teori hanya berlaku pada kondisi yang sangat terbatas baik

waktu, tempat dan kondisi politik, ekonomi, sosial, budaya, teknologi tertentu, (b) ketidakcocokannya antara ide zona yang ada dengan ide gradient dari pusat kota ke arah luar. Namun demikian perlu dicatat bahwa tidak semua ide-ide penyanggah sendiri dapat dipertahankan.

B. Pendapat pendapat yang mengembangkan ide Burgess

Beberapa ahli menganggap bahwa teori Burgess masih lemah dan memerlukan penambahan variabel. Inilah segi baiknya dari suatu ide. Betapapun lemahnya namun telah menggugah pihak-pihak lain untuk memikirkannya, mengembangkannya dan kemungkinan besar akan mendorong terciptanya teori-teori baru. Hal ini juga terjadi pada studi ini, di mana kemudian muncul teori-teori baru mengenai pola penggunaan lahan kota yang diilhami oleh teori Burgess. Dari sekian banyak variabel yang diusulkan untuk mempertajam pengenalan terhadap pola penggunaan lahan kota, ada 7 jenis variabel yang dirasakan cukup berbobot, yaitu: (1) variabel "building height"; (2) variabel "sector" (3) variabel transportasi; (4) variabel "nucleus"; (5) variabel "size"; (6) variabel "history" dan (7) variabel "structure". Masing-masing usulan variabel memunculkan teori-teori baru sebagai penyempurna teori konsentris.

1.2. Teori ketinggian bangunan

Teori ini diusulkan oleh Bergel (1955). Dia mengusulkan untuk memperhatikan variabel ketinggian bangunan.

Variabel ini memang menjadi perhatian yang cukup besar untuk negara-negara maju, karena menyangkut antara hak seorang untuk menikmati sinar matahari (sumberdaya hak semua

waktu, tempat dan kondisi politik, ekonomi, sosial, budaya, teknologi tertentu, (b) ketidakcocokannya antara ide zona yang ada dengan ide gradient dari pusat kota ke arah luar. Namun demikian perlu dicatat bahwa tidak semua ide-ide penyanggah sendiri dapat dipertahankan.

B. Pendapat pendapat yang mengembangkan ide Burgess

Beberapa ahli menganggap bahwa teori Burgess masih lemah dan memerlukan penambahan variabel. Inilah segi baiknya dari suatu ide. Betapapun lemahnya namun telah menggugah pihak-pihak lain untuk memikirkannya,

mengembangkannya dan kemungkinan besar akan mendorong terciptanya teori-teori baru. Hal ini juga terjadi pada studi ini, di mana kemudian muncul teori-teori baru mengenai pola penggunaan lahan kota yang diilhami oleh teori Burgess. Dari sekian banyak variabel yang diusulkan untuk mempertajam pengenalan terhadap pola penggunaan lahan kota, ada 7 jenis variabel yang dirasakan cukup berbobot, yaitu: (1) variabel "building height"; (2) variabel "sector" (3) variabel transportasi; (4) variabel "nucleus"; (5) variabel "size"; (6) variabel "history" dan (7) variabel "structure". Masing-masing usulan variabel memunculkan teori-teori baru sebagai penyempurna teori konsentris.

### 1.2. Teori ketinggian bangunan

Teori ini diusulkan oleh Bergel (1955). Dia mengusulkan untuk memperhatikan variabel ketinggian bangunan. Variabel ini memang menjadi perhatian yang cukup besar untuk negara-negara maju, karena menyangkut antara hak seorang untuk menikmati sinar matahari (sumberdaya hak semua orang), hak seorang untuk menikmati keindahan alam dari tempat tertentu batas kepadatan bangunan, kepadatan penghuni dan pemanfaatan lahan dengan aksesibilitas fisik yang tinggi.

Dalam teori konsentris yang dikemukakan oleh Burgess, kota hanya semata-mata dianggap sebagai perwujudan dua dimensional, sedangkan dimensi vertikal sama sekali tidak diperhatikan. Perluasan ruang vertikal, pada kenyataannya mampu mengakomodasikan kegiatan-kegiatan penduduk kota maupun memberi ruang tinggal. Hubungan variasi ketinggian bangunan dan penggunaan lahan hendaknya diperhatikan pula dalam merumuskan pola penggunaan lahan yang tercipta. Aksesibilitas sebagai faktor penarik fungsi tidak hanya menunjukkan sifat yang sejalan dengan "distance decay principle from the center" saja tetapi juga "height decay principle from the ground". Perubahan vertikal sangat sering paralel dengan perubahan horizontal (gambar 3).

Gambar 3

Hubungan antara penggunaan lahan dan ketinggian bangunan

#### a). Gambaran Umum

B'

A'

Nilai AB (DDP) - nilai A'B'

(HDP) ---> akibatnya orientasi

residential penggunaan ruangnya sama.

w

offices ~ residential residential

retail office, \_ '

residential

warehouse IIB

A

distance from the center

v

commercial ~ mixed \1 inner residential core ~ zone ~ zone

#### b. Gambaran Detail

Legends:

DDP

HDP

R :

:

. Distance Decay

Height Decay

Residential Principle

W Pnciple

. Warehouse

O Office P Professional

S Storage C Commercial

Re Retailing

distance from the center

Retail • Commercial Core

Nilai AB (DDP) ^- nilai A'B' (HDP) ---> akibatnya orientasi penggunaan ruangnya sama.

w'

Mixed Zone in inner

#### b. Gambaran Detail

Legends:

DDP

HDP

R :

:

. Distance Decay

Height Decay

Residential Principle

W Principle

. Warehouse

O Office P Professional

S Storage C : Commercial

Re Retailine

distance from the center

Nilai AB (DDP) - nilai A'B' (HDP) ---> akibatnya orientasi penggunaannya sama.

Retailm,-, Commercial Core

Mixed Zone m

~ inner

, residential

Secara garis besar dapat dikatakan bahwa pada daerah CBD harga lahan sangat mahal, aksesibilitas sangat tinggi dan ada kecenderungan membangun struktur perkotaan secara vertikal. Oleh karena pada hakekatnya ruang yang paling menikmati aksesibilitas paling tinggi yang sesungguhnya adalah pada "ground floor" maka ruang-ruangnya akan ditempati oleh fungsi yang paling kuat ekonominya. Dalam hal ini "retail activities" lah yang paling cocok. Semakin ke atas (dalam gedung-gedung bertingkat) aksesibilitas semakin rendah dan pada kenyataannya akan dihuni oleh fungsi-fungsi yang lebih lemah kekuatannya ekonominya. Hal ini sejalan dengan ruang pada "ground floor" namun jarak dari pusat kota sudah agak jauh. Mungkin dapat disamakan dengan "ground floor space" pada "metropolitan" di daerah peralihan".

Pada ruang yang terletak pada tingkat yang paling tinggi, walaupun berada pada pusat kota (aksesibilitas tertinggi secara horizontal, namun karena letaknya paling atas menjadi menurun nilai aksesibilitas absolutnya), dan mungkin hanya akan laku bila diperuntukkan sebagai tempat tinggal semata. Pada gambar 7a dan 7b terlihat bahwa pada seksi-seksi yang terletak antara garis putus-putus menunjukkan nilai aksesibilitas yang sama. Khususnya bagi kota-kota di Amerika menurut Bergel (1955), hendaknya formulasi modelnya selalu mempertimbangkan aspek ini dan bentuknya bukan lingkaran-lingkaran tetapi berbentuk segi empat karena struktur ruang kotanya pada umumnya terbentuk atas "grid plan".

### 1.3. Teori Sektor

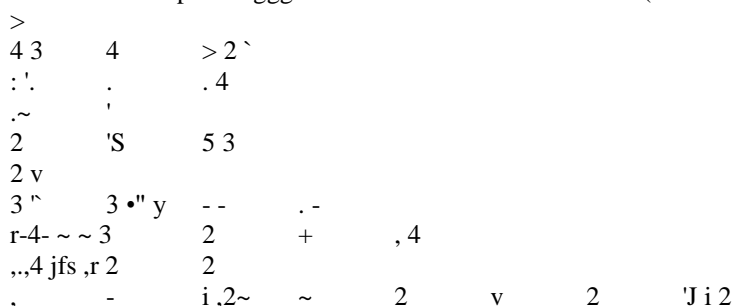
Munculnya ide untuk mempertimbangkan variabel sektor ini pertama kali dikemukakan oleh Hoyt (1939) dalam tesisnya yang berjudul "The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities". Tulisannya tersebut adalah sebagai hasil penelitiannya mengenai pola sewa rumah tinggal (residential rent patterns) di 25 kota di Amerika Serikat.

Pengamatannya atas kota-kota tersebut dituangkan sebagai berikut:

There is, nevertheless, a general pattern of rent that applies to all cities. This pattern is not characterized by distribution. It is not in the form of sharply defined rectangular areas, it is blocks in each rental group circumscribing completely segregated segments. It is not in the form of successive concentric circles. Even if the rental data are put into a framework of concentric circles there is revealed no general gradation throughout the city to the periphery. From the evidence presented, therefore, it may be concluded that the rent areas in American cities tend to conform to that pattern of sectors rather than to that of concentric tracts (Cluette). Hoyt and Carter (1935), p. 184

Gambar 4

Pola Sewa Tempat Tinggal di Kota-kota Amerika Serikat (2 Contoh Dari 30 Kota yang Diamati oleh Hoyt)



2  
%2 =\* 3      \_2      .t 3`;

2  
2      2 r 3  
v 2      ~      r      2 i  
?'

~~ 2.      2 .      i ~ F .

Dallas, Tex.      Indianapolis, Ind.

Keterangan:

1 : L\$10 4 : \$30-L\$50

2 : \$10-L\$20      5 : >\$50 3 : \$20-L\$30

Dengan menuangkan hasil penelitiannya pada pola konsentris sebagaimana dikemukakan Burgess, ternyata pola sewa tempat tinggal pada kota-kota di Amerika cenderung terbentuk sebagai "pattern of sectors" (pola sektor-sektor) dan bukannya pola zona konsentris. Dua contoh kota di atas saja membuktikan hal tersebut. Apabila asumsi Burgess betul

dengan sendirinya pola sewa ini juga akan membentuk pola zona konsentris dan gradasi besarnya sewa akan mengikuti sinyalemen Burgess bahwa makin ke arah luar akan makin balk atau dapat pula sejalan dengan "distance decay principle" karena pertimbangan aksesibilitas. Namun demikian, kenyataan menunjukkan lain di mana persebaran pola sewa terlihat sejalan dengan sektor-sektor tertentu dengan kekhasan tertentu. Hal inilah yang menyebabkan terkenalnya teori Homer Hoyt sebagai teori sektor.

### 1.3.1. Kecenderungan Sektorisasi

Kecenderungan pembentukan sektor-sektor ini memang bukannya terjadi secara kebetulan (at random) tetapi terlihat adanya asosiasi keruangan yang kuat dengan beberapa variabel. Menurut Hoyt, kunci terhadap perletakan sektor ini terlihat pada lokasi daripada "high quality areas" (daerah-daerah yang berkualitas tinggi untuk tempat tinggal). Kecenderungan penduduk untuk bertempat tinggal adalah pada daerah-daerah yang dianggap "nyaman" dalam arti yang luas. Nyaman dapat diartikan dengan kemudahan-kemudahan terhadap fasilitas, kondisi lingkungan balk alami maupun non alami yang bersih dari polusi balk fisik maupun non fisik, prestise yang tinggi karena dekat dengan tempat tinggal orang-orang terpandang dan lain sebagainya. Dengan demikian seperti dikemukakan dalam tesisnya bahwa:

"Sector arrangements do not skip about at random in the process of development but they follow a definite path in one or more sectors in the city. They are extended outward along communications axes that are producing sectors they do not encircle the city, at its outer limits.

Dari kalimat ini dapat disimpulkan bahwa sektor yang ada di kota tidak terjadi secara acak-acakan saja tetapi selalu mengikuti jalur tertentu, khususnya jalur komunikasi dan bukannya melingkar. Penelitiannya menemukan 10 kenampakan yang mempunyai peran sangat besar dalam pembentukan sektor permukiman bernilai tinggi, yaitu:

(1) Daerah permukiman bernilai sewa tinggi (high r-ejtit residential at-as = HRR) cenderung berkembang dari titik tertentu menuju a) daerah-daerah lain sepanjang jalur transportasi/komunikasi atau b) ke arah wilayah pusat perdagangan, atau kampioks pertokoan.

(2) Daerah permukiman yang bernilai sewa tinggi (HRR) cenderung berkembang pada daerah-daerah yang relative lebih tinggi dari kanan kirEnya, bebas dari resiko banjir atau pada daerah-daerah di tepi danau, sungai-sungai, laut, teluk yang airnya jernih, bebas dari pencemaran dan pemandangannya indah.

(3) HRR cenderung berkembang ke arah bagian-bagian dari kota yang terbuka untuk pengembangan lebih lanjut "open caurtm" dan tidak terdapat penghalang fisik balk alami maupun artifisial.

(4) HRR cenderung berkembang ke arah tempat tinggal pemuka-pemuka masyarakat.

(5) HRR., cenderung berkembang ke arah komplek bangunan-bangunan perkantoran, baik pertokoan yang tertata apik. (6) HRR cenderung berkembang sepanjang jalur-jalur transportasi cepat yang ada.

(7) HRR cenderung berkembang pada arah yang sama selama periode waktu yang lama.

(8) HRR yang berkualitas "luxurious" cenderung berkembang dekat dengan pusat-pusat kegiatan pada daerah permukiman lama (lihat gejala geografis).

(9) HRR dapat berkembang ke arah yang sesuai dengan inisiatif promotor 'real estate'.

(10) HRR tidak berkembang acak-acakan tetapi berkembang mengikuti jalur-jalur tertentu pada salah satu atau beberapa sektor dalam kota yang bersangkutan.

Oleh karena banyaknya jalur transportasi yang menjari dan menentukan tingkat aksesibilitas ternyata jenis penggunaan lahan tertentu juga ada yang berkembang di kiri kanannya. Hal ini berkaitan dengan fungsi-fungsi yang kelangsungan kegiatannya sangat ditentukan oleh faktor aksesibilitas. Industri berat misalnya sangat menginginkan suatu lokasi yang mempunyai derajat aksesibilitas yang besar, sehingga tidak jarang ditemukan bahwa sektor-sektor tertentu didominasi oleh tipe penggunaan lahan industri. Yang sangat pokok dalam idenya adalah bahwasanya elemen arah (directional element) akan lebih menentukan penggunaannya daripada elemen jarak (distance), sehingga struktur internal kotanya akan bersifat sektoral.

### 1.3.2. Diskripsi Anatomis Teori Sektor

Secara konseptual, model teori sektor yang dikembangkan oleh Hoyt, dalam beberapa hal masih menunjukkan persebaran zona-zona konsentrisnya. Jelas sekali terlihat di sini bahwa jalur transportasi yang menjari (menghubungkan pusat kota ke bagian-bagian yang lebih jauh) diberi peranan yang besar dalam pembentukan pola struktur internal kotanya (Gambar 5).

Gambar 5 Model Teori Sektor (Homer Hoyt)

2  
3  
4

.  
-1 • i j - \ ... - - - ' - • v • ~ . ... - \_  
,  
.. ..  
.. ..  
• 2 ~ ' 4 r

5

Keterangan:

1. 3. 4

.  
Daerah Pusat Kegiatan (DPK) atau CBD Zone orvrholesale light manufacturing Zona Permukiman kelas rendah  
Zona Permukiman kelas menengah Zona Permukiman kelas tinggi.

Dalam teori sektor ini, terjadi proses penvarinyan (filtering process)\* dari penduduk yang tinggal pada sektor-sektor

\*Filtering process refers to anY change in the relative position of cr housing unit or household in the inwntom, or ntatri.u of ,housing units in an area. Dwellings or households ore said to "filter-up " it' their position improves over tinze or to 'filter-down " if their position deteriorates. (Bourne, 1981: The Geograplw Of Housing. London: Edward Arnold Ltd.)

yang ada dan " altering process" sendiri hanya berj alan dengan balk bila "private housing market" berperanan besar dalam proses pengadaan rumah bagi warga kota (gambar 6). Atau dengan kata lain dapat diungkapkan bila "public housing market" berperanan besar dalam pengadaan rumah maka proses penyaringan tidak relevan lagi. Walaupun "perumahan yang lebih baik(better housing)" tersebar mengikuti sektor-sektor tertentu namun ternyata distribusi umur bangunan cenderung menunjukkan pola persebaran konsentris (Johnson, 1981). Hal ini wajar karena pembangunan-pembangunan baru, balk untuk perumahan atau bukan perumahan pada umumnya berkembang ke arah luar. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa di satu sisi persebaran bangunan rumah berdasarkan umur masih terlihat konsentris, namun di sisi lain persebaran rumah berdasar kualitas fisikmengikuti pola sektor. Sejalan dengan kenyataan ini, teori Hoyt merupakan karya yang memperbaiki dan melengkapi teori Burgess dan bukannya berupa pengubahan radikal (radical alteration) daripada teori konsentris. Dalam model diagram yang dikemukakan jelas sekali terlihat adanya dua unsur di atas, yaitu persebaran penggunaan lahan secara sektor sektoral di satu pihak dan persebaran penggunaan lahan secara "konsentris" di lain pihak. Secara garis besar zona yang ada dalam "teori sektor" dapat dijelaskan sebagai berikut:

a z z w  
z  
zx

O  
O  
O N  
t~ -2  
El  
O  
O



U  
OU .U Ti U  
Cl p C

:Jl T N C L  
.U rn  
L d a. 'v v ? c r~ U O v  
v O - U~  
U U

El  
3  
ZJ  
El  
El  
a  
0  
El

11 El  
C  
F n  
El  
0 O  
O El  
El El C  
0J a  
I. f  
I.  
- C I  
:J = f  
i - IN  
r -  
a -  
i sU..  
U  
?  
E~l  
F

CO ~c -22

### Zona 1: Central Business District

Diskripsi anatomisnya sama dengan zona 1 dalam "Concentric Theory" terdahulu. Untuk jelasnya lihat uraian di muka seperti halnya teori konsentris CBD, merupakan pusat kota yang relatif terletak di tengah "kota" yang berbentuk bundar.

### Zona 2: Zone "wholesale light manufacturing"

Apabila dalam teori konsentris, zona 2 berada pada lingkaran konsentris, berbatasan langsung dengan zona 1, maka pada "teori sektor" zona kedua membentuk pula seperti taji (wedge) dan menjari ke arah luar menembus lingkaran-lingkaran konsentris sehingga gambaran konsentris mengabur adanya. Jelas sekali terlihat peranan jalur transportasi dan komunikasi yang menghubungkan CBD dengan daerah luarnya mengontrol persebaran zona 2 ini. Hal ini wajar sekali karena, kelangsungan kegiatan pada "whole saling" ini sangat ditentukan oleh derajat aksesibilitas zona yang bersangkutan.

### Zona 3: Zone Permukiman "Klas rendah"

Zona 3 adalah suatu zona yang dihuni oleh penduduk yang mempunyai kemampuan ekonomi lemah. Dengan hanya melihat persebaran keruangan zona ini saja "seolah-olah" terlihat adanya kontradiksi antara teori dan

kenyataan. Sebagian zona 3 ini membentuk persebaran yang memanjang "radial centrifugal" di mana biasanya bentuk seperti ini sangat dipengaruhi oleh adanya rute transportasi dan komunikasi, atau dengan kata lain menunjukkan derajat aksesibilitas yang tinggi. Daerah-daerah dengan derajat aksesibilitas yang tinggi pada kota akan selalu identik dengan daerah yang bernilai ekonomi tinggi, namun dalam model sektor ini, zona 3 di mana penghuninya berstatus ekonomi rendah justru mempunyai pola persebaran seperti ini, atau menempati daerah-daerah bernilai ekonomi tinggi. Dalam ketidakmampuan ekonomi dengan sendirinya tipe zona ini tidak akan mampu bersaing dengan tipe zona 4 dan 5 dan sementara itu zona 4 sendiri tidak menunjukkan fenomena zona 3.

Kalau distribusi keruangan zona 3 ini ditelaah lebih lanjut memang terdapat suatu yang wajar sebagai konsekuensi logis daripada sifat zona 3 itu sendiri. Zona 3 yang kebanyakan dihuni oleh "bridge headers" (lihat, Turner, 1970) dengan kemampuan ekonomi rendah memang cenderung untuk bertempat tinggal di bagian tertentu yang dekat dengan tempat kerja, demi penghematan biaya hidup. Biaya transportasi yang seharusnya dikeluarkan dalam jumlah yang tidak sedikit dapat dialokasikannya untuk kebutuhan lain. Di samping itu harga sewa rumah yang relatif murah pada daerah-daerah yang berbatasan langsung dengan daerah industri ("environmental deterioration— menggejala sebagai akibat invasi dari zone 2) merupakan pertimbangan lain. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, faktor penentu langsung (direct impact) terhadap persebaran keruangan sektoral yang menjang zona 3 bukanlah jalur transportasi dan komunikasi sebagaimana zona 2 dan 5, melainkan keberadaan zona 2 itu sendiri yang menjanjikan cukup banyaknya lapangan pekerjaan.

Zona 4: Zona permukiman kelas menengah

Zona 4 ini menurut Hoyt memang agak menyimpang, khususnya dalam pembentukan sektornya. Tidak seperti zona 2, 3 dan 5 di mana sifat "radiating sectors" nya sangat mencolok. Kemapanan ekonomi penghuni yang semula berasal dari zona 3 (lihat "filtering process" di depan) memuncaknya tidak perlu lagi bertempat tinggal dekat dengan tempat kerja. Oleh J. Turner mereka ini diklasifikasikan sebagai "consolidator". Daerah ini rumahnya relatif lebih besar dibanding zona 3 dengan kondisi lingkungan yang lebih baik. Golongan ini dalam taraf kondisi kemampuan ekonomi yang menanjak dan semakin mapan. Akibatnya memang kemudian nampak adanya perasaan tidak puas terhadap lingkungan sebelumnya dan mencari tempat-tempat baru yang memberikan kenyamanan kehidupan lebih baik. Kelompok permukiman-permukiman baru akan membentuk sektor-sektor tersendiri sebagaimana memenuhi salah satu, atau beberapa variabel penarik seperti telah dikemukakan di halaman sebelumnya.

Zona 5: Zona permukiman kelas tinggi

Sebagaimana diungkapkan sebelumnya zona 5 ini merupakan tahap terakhir daripada "residential mobility" penduduk kota. Daerah ini menjanjikan kepuasan, kenyamanan bertempat tinggal. Penduduk dengan penghasilan yang tinggi mampu membangun tempat hunian yang sangat mahal sampai "Luxurious". Oleh J. Turner (1970) kelompok ini disebut sebagai "status seekers", yaitu orang-orang yang sangat kuat status ekonominya dan berusaha mencari "pengakuan orang lain" dalam hal ketinggian status sosialnya.

1.4. Teori Konsektoral (Konsentris-Sektoral): Tipe Eropa

Validitas teori sektor yang dikemukakan oleh Hoyt ternyata didukung oleh Peter Mann (1965)\*. Teori Hoyt memang

\*Mann, Peter (1965): "An Approach to Urban Sociology", London: Routledge & Kegan Paul.

lebih dikenal sebagai "teori Sektor", walaupun pola konsentrisnya tidak hilang sama sekali, karena penonjolan persebaran sektoral dari penggunaan lahannya jauh lebih kuat daripada sifat konsentrisnya. Sementara itu, Mann (1965) juga menggabungkan antara pandangan konsentris dan pandangan sektoral, namun penekanan konsentrisnya jauh lebih menonjol. Modelnya diciptakan atas dasar penelitiannya pada kota-kota madya di Inggris (Gambar 7).

Gambar 7 Model Struktur Keruangan dari Kota-kota di Inggris

prevailing wind

5

wind~

Keterangan:

On, Center (Pusat Kota) Transitional zone (Zone peralihan) Untuk sektor C dan D:

- Zone yang ditempati "small aerace houses" (rumah kecil)

ukuran

Untuk sektor B

- Zone yang ditempati rumah-rumah yang lebih besar (by c lam houses)

Untuk sektor A

- Zone yang ditempati rumah-rumah tua yang besar-besar.

(4) Daerah permukiman sesudah 1918 dan kemudian mulai 1945 berkembang pada pinggirannya.

(5) Desa-desa yang dihuni para penglaju.

- A. Sektor yang ditempati "middle class" (klas menengah) B. Sektor yang ditempati klas "menengah ke bawah"  
 C. Sektor yang ditempati klas pekerja-pekerja  
 D. Sektor yang ditempati industri-industri dan pekerja-pekerja klas terbawah.

Menurut Mann (1965), kota-kota di Inggris secara hipotesis menunjukkan diferensiasi penggunaan lahan yang cukup mencolok. Apabila arah angin regional yang dominan dari arah tertentu, maka pada bagian kotanya yang menghadap arah angin ini akan didominasi oleh klas permukiman yang lebih baik, sedangkan pada bagian belakangnya akan dihuni oleh klas permukiman yang jelek. Hal ini sangat berhubungan dengan kenyamanan tempat tinggal yang dikaitkan dengan "fresh air" yang "free from pollution". Daerah-daerah yang menghadap ke arah datangnya angin regional ini menjadi dambaan warga kotanya di samping faktor-faktor lain. Seperti halnya model Mann di atas diasumsikan bahwa arah angin regional berasal dari bagian barat ke arah bagian timur. Dalam hal ini terlihat dengan jelas bahwa sektor A adalah bagian yang dihuni oleh "middle class" dengan kondisi permukiman yang terbaik untuk lingkungan kota madya yang ada. Sementara itu makin ke arah timur (mulai B - C dan D) kondisi pemukimannya semakin jelek. Penempatan wilayah industrinya menunjukkan perencanaan kota yang matang, di mana "polutan" yang dikeluarkan oleh industri-industrinya sebagian besar tidak akan menghujani kota di mana konsentrasi penduduk sangat tinggi, tetapi akan terhambur di daerah-daerah pedesaan yang terletak di sebelah timur dari kota yang bersangkutan. Klas pekerja terendah dengan kemampuan ekonomi marjinal terpaksa menempati daerah-daerah kumuh di sekitar kompleks industri ini. Di samping kondisi pemukimannya yang tidak baik, sewa murah, para pekerja dengan penghasilan pas-pasan ini memang berkehendak bertempat tinggal di dekat dengan tempat bekerja dengan alasan penghematan transportasi. Karakteristik "distant cleave principle" dalam kualitas rumah juga ditunjukkan dengan nyata sekali oleh model Mann ini].

#### 1.5. Teori Konsektoral: Tipe Amerika Latin

Sebuah pandangan lain yang juga menunjukkan aplikasi gabungan antara teori konsentris dan sektor dikemukakan oleh Ernest Griffin dan Larry Ford (1980) dalam artikelnya yang berjudul "A model of internal structure of American cities" dan dimuat dalam majalah *Geographical Review*. 1980: 70 pp 397 - 422. Seperti tertera di dalam judul artikelnya, Griffin-Ford menunjukkan model struktur keruangan internal untuk kotakota di Amerika Latin. Oleh karena letak negara-negara Amerika Latin relatif dekat dengan negara adidaya Amerika Serikat, maka perkembangan kota-kotanya banyak dipengaruhi oleh kota-kota di negara Amerika Serikat ini, seperti proses industrialisasi perkembangan CBD, perkembangan sistem transportasinya, besarnya jumlah migran ke kota-kota. munculnya golongan penduduk menengah yang besar dan meledaknya kepemilikan mobil. Namun demikian karena negara-negara Amerika Latin mempunyai latar belakang historis, politik, sosial, ekonomi, budaya dan teknologi yang berbeda dengan apa yang terdapat di IJSA maka model organisasi keruangan penggunaannya juga berbeda dan membentuk gambaran yang spesifik.

##### 1.5.1. Tinjauan Historis Kota-kota Amerika Latin

Seperti diketahui bahwa negara-negara Amerika Latin banyak sekali dipengaruhi oleh negara kolonialis Portugis dan Spanyol. Akibatnya, kota-kota yang terbentuk, pada awalnya juga banyak mengacu pada perkembangan kota-kota di Spanyol dan Portugis. Salah satu perancangan jaringan jalan yang dibuat oleh penguasa-penguasa kolonial adalah "grid pattern" yang mempunyai orientasi timur barat dan utara selatan dengan "central plaza" terletak di tengah-tengahnya. Daerah-daerah yang berbatasan langsung dengan "central plaza" biasanya ditempati oleh bangunan-bangunan khusus seperti "Gereja besar (Cathedral) dan blok lain yang dekat dengan plaza diperuntukkan sebagai tempat tinggal orang-orang kaya. Makin ke arah luar status sosial ekonomi penduduk semakin menurun (distant decay principle). Kota-kota yang masih mengikuti corak tradisional ini memang menyulitkan pengembangan daerah-daerah yang ada di sektor yang mengantarainya dan ini kebanyakan menandai kota-kotanya sampai tahun 30-an. Setelah masa ini, kota-kota di Amerika Latin mulai berkembang dan banyak dipengaruhi oleh "Anglo American Style". Khususnya daerah CBD mengalami perubahan drastis dari bentuk-bentuk kuno menjadi bentuk-bentuk moderen. Jalan-jalan diperlebar, bangunan-bangunan kuno banyak yang diganti dengan baru, daerah untuk parkir mobil dibangun, bangunan pencakar langit dikembangkan, kompleks "Shopping Malls" dikembangkan, terminal-terminal bis, hotel-hotel, restoran dan tempat-tempat hiburan lainnya bermunculan. Daerah pusat kota yang semula seolah-olah tidur stabil telah berubah sama sekali menjadi daerah yang dinamis dan bercorak Amerika.

Golongan penduduk klas tinggi yang semula banyak menempati daerah-daerah dekat pusat kota (dalam traditional

city) banyak yang pindah keluar, sebagian karena ketidakmampuan atau keengganan membayar biaya-biaya yang sangat tinggi untuk sebuah lokasi dekat dengan pusat kota dan sebagian lain disebabkan adanya masalah kemacetan, kehiruk-pikukan dan faktor negatif lain sebagai akibat dari sifat dinamika yang baru dari kenampakan kotanya. Dalam beberapa hal proses pembentukan CBD kota Amerika Latin mirip dengan apa yang terjadi di Amerika Serikat dan Canada, tetapi kenampakan CBD yang dihasilkannya ternyata agak berbeda, sebagai contoh adalah daerah industri di pusat kota. Industri yang terletak dengan pusat kota hanya sedikit, ini saja jenisnya tidak bervariasi, walau sebenarnya banyak daerah-daerah yang cukup luas dekat dengan pusat kota. Memang industri-industri sebenarnya dapat berkembang pada pusat-pusat kota, namun karena adanya

kendala tidak cukupnya persediaan air dan listrik maka variasi industri yang lain tidak dapat berkembang sebagaimana yang terjadi pada kota-kota di Amerika.

Penggunaan lahan kelas tinggi, biasanya terletak dekat dengan daerah-daerah industri ini, hal ini berbeda dengan yang terdapat di Anglo Amerika. Penyebabnya adalah bahwa di daerah-daerah industri ini kebanyakan dilengkapi dengan pelayanan-pelayanan moderen, jalan-jalan besar yang tertata apik dan lebar. Di samping itu golongan yang memilih daerah-daerah seperti ini memang para eksekutif yang kerja di bidang industri yang juga menginginkan tempat tinggal yang relatif tidak jauh dari tempat kerjanya.

#### 1.5.2. Deskripsi Anatomis Model Konsektoral: Tipe Amerika Latin

Dalam model Griffin-Fond ini jelas terlihat kombinasi unsur-unsur tradisional dan moderen yang mengubah citra kotanya. Modelnya dicirikan oleh adanya sektor permukiman kelas elite, jalur perdagangan dan juga zone konsentris melingkar yang menggambarkan "distant decay principles" mengenai kualitas pemukimannya (Gambar 8).

Gambar 8 Model Struktur Keruangan Kota-kota di Amerika Latin

I ~ ~ iF 1 .

"•t

\  
11r v . l i • \  
y o a i  
4 :  
,  
,  
. 1.  
. 3 . .  
A

jalur utama perdagangan (commercial spine)

Keterangan:

#### 1. CBD

2. Zona perdagangan/industri
3. Sektor permukiman kelas elite
4. Zona permukiman yang lanjut perkembangannya (Zone of maturity)
5. Zona yang mengalami perkembangan setempat (Zone of irzsitu accretion)
6. Zona yang banyak ditempati oleh permukiman liar (Zone of Periphernl Squatter Settlements).

Untuk melengkapi penjelasan di muka, ke enam zone tersebut akan ditinjau satu persatu.

#### 1. Central Business Distrect

Daerah pusat kegiatannya sangat dinamis, hidup tetapi gejala spesialisasinya semakin kentara. Daerah ini masih merupakan tempat utama dari perdagangan, hiburan-hiburan dan lapangan pekerjaan. Hal ini ditunjang oleh adanya sentralisasi sistem transportasi dan sebagian besar penduduk kota masih tinggal pada bagian dalam kota-kotanya (inner-sections). Proses perubahan yang cepat terjadi pada daerah ini sangat sering sekali mengancam keberadaan bangunan-bangunan tua yang bernilai historis tinggi. Pada daerah-daerah yang berbatasan dengan CBD masih banyak tempat-tempat yang agak longgar (spacious) dan banyak digunakan untuk kegiatan ekonomi antara lain "pasar" lokal, daerah-daerah pertokoan untuk golongan ekonomi rendah dan sebagian lain digunakan untuk tempat tinggal sementara para imigran. Zona transisi yang cukup nyata terlihat di kota-kota Amerika Serikat tidak begitu nampak pada kota-kota Amerika Latin.

#### 2. Zone perdagangan (Commercial Spine/sector)

Griffin-Ford memberi istilah "the spine" yang identik dengan sektor pada uraian sebelumnya untuk suatu zone perdagangannya. Jalur ini terletak menjari dari pusat kota (CBD) ke arah luar dan dikelilingi oleh daerah permukiman elite. Sektor/spine ini proses terjadinya sangat berbeda dengan terbentuknya zona-zona lain pada kota yang sama. Pada dasarnya, sektor perdagangan yang menjari ini merupakan perluasan daripada CBD dan dalam sektor ini terletak banyak sekali urban, amenities/fasilitas kota yang didambakan oleh penduduk kota termasuk di antaranya rumah-rumah yang sangat bagus (diperuntukkan bagi "upper-class" and middle class) dan dengan sifatnya yang demikian menjadikan daerah di sekitar sektor ini suatu bagian kota yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas untuk mereka yang berselera tinggi seperti "major tree-lined boulevards; golf-courses; major parks; museums; zoos, best theatres; restaurants; office buildings dan berlanjut sampai ke daerah "wealthiest-suburbs".

#### 3. Zone Permukiman Kelas Elite

Zona permukiman kelas elite ini terletak di kiri kanan "the spine/jalur komersial utama" dan memanjang sampai ke daerah pinggiran kota. Daerah ini menempati fasilitas terbaik dari suatu kehidupan paling nyaman. Peraturan "zoning and land use control" berlaku sangat ketat di daerah ini. Daerah permukiman elite ini membentuk suatu

"sector/wedge" sebagaimana dalam teori sektornya Hoyt. Penataan ruang untuk perumahan maupun perdagangan ternyata menunjukkan kemiripan dengan yang terjadi di kota-kota Anglo Amerika. "Filtering down process" juga menggejala di sini. Apabila golongan penduduk kelas tinggi pindah ke arah pinggiran kota untuk memperoleh tempat tinggal yang lebih modern dengan halaman yang lebih luas, maka daerah perumahan yang ditinggalkannya akan diisi oleh golongan penduduk yang lebih bawah (golongan menengah atas). Gejala pertumbuhan golongan "upper middle" ini telah mendorong tumbuhnya banyak sekali perumahan-perumahan yang cukup baik di daerah ping-

giran kota. Adanya jalur komersial yang merupakan perpanjangan dari CBD ini memungkinkan penduduk yang tinggal di daerah "sub-urban" untuk dapat menikmati fasilitas-fasilitas kota dengan mudah.

Walaupun zone ini sangat mendominasi morfologi kotakota Amerika Latin, namun penduduk yang mampu tinggal di sini persentasinya sangat kecil saja dibandingkan dengan jumlah penduduk metropolitannya sendiri.

#### 4. Zone of Maturity

Zona ini termasuk daerah permukiman yang kondisinya cukup baik. Memang pada kota-kota yang sudah termasuk tua, zona ini banyak mempunyai rumah-rumah tradisional, rumah-rumah yang ditinggalkan oleh penduduk yang pergi ke zona yang jauh lebih baik, namun zona ini mulai mengalami peningkatan kualitas perumahan dan lingkungannya. Penghuni-penghuninya pada umumnya berusaha untuk meng-"upgrade" tempat tinggalnya, khususnya bagi mereka yang tidak mampu menjangkau permukiman kelas elite. Transformasi morfologi vertikal ini tidak lain merupakan response ke lingkaran ruang di kota dan sementara itu transformasi ekonomi vertikal berlangsung cukup baik. Oleh karena "onsite neighborhood improvement" berjalan sepanjang waktu, kepadatan bangunan relative sama dengan daerah-daerah di daerah pinggiran kota. Hanya saja, struktur keluarganya sedikit berbeda. Daerah ini ditandai oleh penghuni-penghuni berumur lebih tua, jumlah anak-anak yang lebih kecil dan kepadatan penduduk yang lebih kecil dibanding dengan daerah pinggiran. Oleh karena keberadaannya memang sudah lebih lama, zona ini sudah memiliki fasilitas kehidupan kota yang cukup lengkap. Pertumbuhan penduduknya relatif lebih lambat daripada daerah pinggiran, sehingga kenampakan kota pada zona ini tidak begitu terkesan semrawut seperti pada daerah-daerah yang mengalami pertumbuhan penduduk cepat.

#### 5. Zone of "in situ accretion"

Zone ini ditandai oleh kualitas hunian yang sederhana walaupun tidak jelek sekali dan mulai menunjukkan gejala peralihan ke zone dewasa. Zone ini dicirikan oleh perumahan yang bervariasi tipe, ukuran, dan kualitasnya namun satu atau dua juga ditemui rumah-rumah yang bagus di sini. Pembangunan perumahan dan lingkungannya sangat dinamis dan cepat. Oleh karena masing-masing penghuni mempunyai selera yang berbeda-beda di dalam membangun rumahnya maka terkesan tercipta suatu kompleks perumahan yang semrawut. Fasilitas permukimannya tidak selengkap zone 4.

#### 6. Zone of Peripheral Squatter Settlements

Daerah ini merupakan daerah yang paling buruk kondisi perumahan dan fasilitasnya. Para migran pada umumnya menuju daerah ini yang hanya menuntut biaya akomodasi jauh lebih murah dibanding dengan tempat-tempat lainnya di kota. Kurangnya kemampuan pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi migran ini, terdapat banyak migran yang terpaksa membuat tempat berteduh dengan bahan seadanya. Rumah-rumahnya kecil-kecil dibuat dengan bahan-bahan yang sangat mudah rusak dan sebagian besar penduduknya belum menikmati fasilitas kota. Kehidupan penduduknya sangat marginal. Permukiman liar mendominasi daerah ini. Dari uraian mengenai model struktur keruangan kota di Amerika Latin seperti dikemukakan oleh Griffin-Ford di atas

terlihat dengan jelas perbedaan maupun persamaan dengan model yang sama untuk kota di Anglo - Amerika maupun Inggris. Untuk bahan pendalaman silahkan pembaca menginventarisasikan persamaan dan perbedaannya secara sistematis.

#### 1.6. Teori Poros

Pada dasarnya pandangan ini menekankan peranan transportasi dalam mempengaruhi struktur keruangan kota. Ide ini pertama kali dikemukakan oleh Babcock (1932) sebagai suatu ide penyempurnaan teori konsentris.

Teorinya dikenal sebagai teori poros.

Dalam teori konsentris, terdapat asumsi bahwa mobilitas fungsi-fungsi dan penduduk mempunyai intensitas yang sama dalam konfigurasi relief kota yang seragam. Oleh karena pada kenyataannya terdapat faktor utama yang mempengaruhi mobilitas ini, maka dalam beberapa hal mesti akan terjadi distorsi model. Faktor utama yang mempengaruhi mobilitas adalah poros transportasi yang menghubungkan CBD dengan daerah bagian luarnya. Keberadaan poros transportasi menurut Babcock akan mengakibatkan distorsi pola konsentris, karena sepanjang rute transportasi tersebut berasosiasi dengan mobilitas yang tinggi. Daerah yang dilalui transportasi akan mempunyai perkembangan fisik yang berbeda dengan daerah-daerah di antara jalur-jalur transportasi ini. Akibat keruangan yang timbul adalah suatu bentuk persebaran keruangan yang disebut "star-shaped pattern/octopus-like pattern". Dalam hal ini, aksesibilitas diartikan dalam perbandingan antara waktu dan biaya (time-cost term) dalam hubungannya dengan sistem transportasi yang ada.

Gambar 9

Model Teori Poros (Babcock) 1932, Quoted from Brian Goodall, (1972)

Keterangan:

CBD = Central Business District (1) 2 = Transition Zone = Major roads

3 = Low income housing = Railways

4 = Middle income housing

Perkembangan zone-zone yang ada pada daerah sepanjang poros transportasi akan terlihat lebih besar dibanding dengan daerah-daerah yang terletak di antaranya (interstitial areas). Perkembangan di sepanjang poros "dibatasi" oleh persaingan dengan daerah yang lebih dekat dengan CBD walau yang tersebut kedua ini tidak dilayani oleh fasilitas transport yang cepat. Dengan kata lain daerah yang tidak dilayani oleh fasilitas transport yang cepat ini dapat bersaing dengan daerah yang terlayani fasilitas transport dalam "time cost" karena jarak ke pusat lebih kecil. Dalam gambar di atas, untuk lokasi L dan M akan mempunyai tipe penggunaan yang sama walau jarak ke CBD berlainan, namun dalam hal "time-cost" menurut Babcock dapat sama. Lokasi L walau jaraknya lebih jauh dari M ke CBD, hanya memerlukan "time cost" yang sama dengan lokasi M karena ditunjang oleh fasilitas transportasi. Sementara itu, lokasi M juga memerlukan "time cost" yang sama dengan lokasi L walau jaraknya lebih dekat ke CBD, karena fasilitas transportasinya minimal. Jadi dalam hal "time cost" nilai aksesibilitas L dan M dianggap sama ke CBD. Walau teori poros (oxial theory) ini hanya menambah sumbangan yang kecil terhadap teori konsentris, namun ide pertama kali, untuk menyoroti dampak transportasi terhadap penggunaan lahan serta perhitungan "time- cost"nya patut mendapat penghargaan dan pujian.

### 1.7. Teori Pusat Kegiatan Banyak

Pentingnya memasukkan ide "multiple nuclei" pada suatu teori yang bersifat "unicentered" pertama kali diusulkan oleh C.D. Harris dan F.L. Ullmann (1945) dalam artikelnya yang berjudul "The Nature of Cities" dan dimuat dalam, "The Annals of the American Academy of Political and Social Science, vol 242, 1945. Tesisnya tersebut kemudian terkenal dengan nama "multiple nuclei theory" (Teori pusat kegiatan banyak. Teori yang diciptakannya tidak lagi menunjukkan tingkatan generalisasi yang cukup besar sebagaimana teoriteori sebelumnya, namun lebih mendekati kenyataan-kenyataan.

Menurut pendapatnya, bahwa kebanyakan kota-kota besar tidak tumbuh dalam ekspresi ke ruangan yang sederhana. yang hanya ditandai oleh satu pusat kegiatan saja (urricentered theory) namun terbentuk sebagai suatu produk perkembangan dan integrasi yang berlanjut terus-menerus dari sejumlah pusat-pusat kegiatan yang terpisah satu sama lain dalam suatu sistem perkotaan (rnialti centered theorw). Pusat-pusat in] clan distrik-distrik di sekitarnya di dalam proses pertumbuhan selanjutnya kemudian ditandai oleh gejala spesialisasi dan diferensiasi ruang. Lokasi zona-zona keruangan yang terbentuk tidak ditentukan dan dipengaruhi oleh faktor jarak dari CBD serta membentuk persebaran zona-zona ruang yang teratur. namun berasosiasi dengan sejumlah faktor clan pengarull faktor-faktor ini akan menghasilkan pola-pola ke ruangan yang khas.

#### 1.7.1. Faktor-faktor Penyebab Aglomerasi/Disaglomerasi Fungsi

Beberapa faktor penyebab dapat dikemukakan. yaitu:

1) Fasilitas fasilitas yang kharsus tertemu (specializedfacilities)

Menurut pendapatnya, kegiatan-kegiatan tertentu membutuhkan fasilitas-fasilitas tertentu, sebagai contoh "daeraaldaerah pengecerh°etnil districts" dalam kegiatannya sangat membutuhkan aksesibilitas yang maksimal. Hal ini mempunyai pengertian berbeda dengan ide sentralitas geometri.

Misalnya distrik pelabuhan akan menguntungkan bila terletak pada pinggir perairan yang dapat dilayari; daerah pabrikpabrik hendaknya dekat dengan lokasi sarana angkutan yang besar dan lain-lain.

2) Faktor ekonomi eksternal (external economies)

Seperti terj adi di kota-kota besar, adanya pengelompokan fungsi-fungsi yang sejenis menimbulkan keuntungan tersendiri. Pengelompokan akan berarti peningkatan konsentrasi pelanggan-pelanggan potensial dan memudahkan dalam membandingkan satu sama lain.

3) Faktor saling merugikan antar fungsi yang tidak serupa

Antagonisme antara pengembangan pabrik-pabrik dan pengembangan permukiman klas tinggi merupakan contoh yang sangat nyata. Konsentrasi pejalan kaki yang tinggi, mobil-mobil di daerah pengecer (retail district) sangat antagonistik terhadap pemusatan fasilitas transportasi kereta api dan juga terhadap daerah untuk bongkar muat barang-barang pada "wholesale district" atau daerah-daerah industri besar dan sebaliknya.

4) Faktor kemampuan ekonomi fungsi yang berbeda

Sering sekali terjadi bahwa fungsi tertentu justru tidak menempati lokasi yang sebenarnya ideal karena ketidakmampuan ekonomi. Sebagai contoh perumahan klas rendah tidak mampu menempati lahan yang nyaman dengan pemandangan yang indah karena tingginya sewa lahan pada lokasi seperti ini. Adanya persaingan bebas, akan menempatkan "permukiman klas tinggi" pada lokasi lahan tersebut, karena mampu membayar "sewa" yang tinggi dan permukiman klas rendah akan terlempar pada lokasi-lokasi yang sangat jelek dan identik dengan sewa yang murah/sesuai dengan kemampuan ekonominya.

Banyak sedikitnya pusat kegiatan-kegiatan yang terbentuk dan beroperasinya kekuatan-kekuatan penentu lokasi (localization forces) sangat bervariasi dari kota yang satu ke kota yang lain. Semakin besar kotanya, akan

semakin banyak pula pusat-pusat kegiatan yang terbentuk dan akan semakin terspesialisasi. Model Harris-Ullman dapat dilihat pada gambar 10.

Gambar 10 Model Pusat Kegiatan Banyak (Multiple Nuclei Model)

a

Keterangan: 1. CBD 2. Whole-sale light manufacturing

3. Low-class residential
4. Medium class residential
5. High class residential
6. Heavy manufacturing
7. Outlying business district (OBD)
8. Residential sub-urb.
9. Industrial sub-urb.

Model di atas menunjukkan bahwa kota-kota besar akan mempunyai struktur yang terbentuk atas sel-sel (cellular structure) di mana penggunaan lahan yang berbeda-beda akan berkembang di sekitar titik-titik pertumbuhan (growing points) atau "nuclei" di dalam daerah perkotaan. Gambar di atas mengisyaratkan adanya beberapa kesamaan dengan teori konsentris dan sektor.

Butir pertama adalah pada "setting" CBD yang relatif memang terletak di tengah sel-sel yang lain karena berfungsi sebagai salah satu "growing points". Butir kedua mengenai perbatasan zone, 1, 2, 3, 4, 5 yang masing-masing berbatasan langsung dalam arti bahwa zone 1 berbatasan langsung dengan zone 2, zone 2 berbatasan langsung dengan zone 3 dan seterusnya. Butir 3 mengungkapkan adanya "distance decay principle" juga walau pada teori sektor hal ini sangat samarsamar namun pada teori pusat kegiatan ganda ide ini nampak lagi walau tidak sejelas pada teori konsentris. Butir 4 adalah keberadaan "zone permukiman kelas rendah yang selalu berasosiasi dengan lokasi "wholesale light manufacturing". Ketersediaan lapangan pekerjaan, akomodasi yang murah kiranya mengarahkan terciptanya asosiasi ini.

Sementara itu beberapa perbedaan memang dapat terlihat. Butir pertama menyangkut lokasi CBD juga. Kalau dalam

teori konsentris CBD betul terletak di tengah kota secara sempurna dalam artian jarak dari batas terluar kota relatif sama, namun teori sektor dan kegiatan ganda tidaklah demikian. Butir kedua menyangkut jumlah CBD sebagai "growing point". Dalam teori sektor dan konsentris terdapat 1 CBD sebagai "growing point". Dalam teori sektor dan konsentris terdapat 1 CBD (Unicentered theories), tetapi dalam teori pusat kegiatan ganda terdapat lebih dari satu business district. Butir ketiga berhubungan dengan persebaran keruangannya. Dalam teori konsentris tercipta model konsentris sempurna, dalam teori sektor bersifat sektoral dan modifikasi konsentris sedang sifat konsentris pada teori kegiatan ganda nampak samar, tetapi bersifat "cellular".

#### 1.7.2. Deskripsi Anatomis Teori Pusat Kegiatan Banyak

Di samping menggabungkan ide-ide yang dikemukakan teori konsentris dan teori sektor, teori PKB ini masih menambahkan unsur-unsur lain. Yang perlu diperhatikan adalah "nucleus" yang mengandung pengertian semua unsur yang menarik fungsi-fungsi antara lain permukiman, perdagangan, industri dan lain-lain. Oleh karenanya teori ini mempunyai struktur keruangan yang berbeda dengan teori konsentris dan teori sektor. Zone-zone keruangannya seperti terlihat pada gambar 10 dapat dijelaskan sebagai berikut.

##### Zone 1: Central Business District

Seperti halnya dengan teori konsentris dan sektor, zone ini berupa pusat kota yang menampung sebagian besar kegiatan kota. Zone ini berupa pusat fasilitas transportasi dan di dalamnya terdapat distrik spesialisasi pelayanan, seperti "retailing" distrik khusus perbankan, theater dan lain-lain.

##### Zone 2: Wholesale light manufacturing

Oleh karena keberadaan fungsi sangat membutuhkan jasa angkutan besar maka fungsi ini banyak mengelompok sepanjang jalan kereta api dan dekat dengan CBD. Zone ini tidak berada di sekeliling zone 1 tetapi hanya berdekatan saja. Sebagaimana "wholesaling", "light manufacturing" juga membutuhkan persyaratan yang sama dengan "wholesaling" yaitu: transportasi yang baik, ruang yang memadai, dekat dengan pasar dan tenaga kerja.

##### Zone 3: Daerah permukiman kelas rendah

Permukiman memang membutuhkan persyaratan khusus. Dalam hal ini ada persaingan mendapatkan lokasi yang nyaman antara golongan berpenghasilan tinggi dengan golongan berpenghasilan rendah. Hasilnya sudah dapat diramalkan bahwa golongan tinggi akan memperoleh daerah yang nyaman dan golongan yang rendah hanya memperoleh daerah yang kurang baik. Zone ini mencerminkan daerah yang kurang baik untuk permukiman sehingga penghuninya umumnya dari golongan rendah dan permukimannya juga relatif lebih jelek dari zone 4. Zone ini dekat dengan pabrik-pabrik, jalan kereta api dan drainasenya jelek.

##### Zone 4: Daerah permukiman kelas menengah

Zone ini tergolong lebih baik daripada zone 3 baik dari segi fisik maupun penyediaan fasilitas kehidupannya. Penduduk yang tinggal di sini pada umumnya mempunyai penghasilan yang lebih tinggi dari penduduk pada zone 3.

**Zone 5: Daerah permukiman kelas tinggi**

Zone ini mempunyai kondisi paling baik untuk permukiman dalam artian fisik maupun penyediaan fasilitas. Lingkungan alamnya pun menjanjikan kehidupan yang tenteram, aman, sehat dan menyenangkan. Hanya golongan penduduk berpenghasilan tinggi yang mampu memiliki lahan dan rumah di sini. Lokasinya relatif jauh dari CBD, industri berat dan ringan, namun untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari di dekatnya dibangun Business District baru yang fungsinya tidak kalah dengan CBD. Pusat-pusat baru seperti kampus pusat rekreasi, taman-taman sangat menarik perkembangan permukiman menengah dan tinggi.

**Zone 6: Heavy Manufacturing**

Zone ini merupakan konsentrasi pabrik-pabrik besar. Berdekatan dengan zone ini biasanya mengalami berbagai permasalahan lingkungan seperti pencemaran, kebisingan kesemrawutan lalu-lintas dan sebagainya, sehingga untuk kenyamanan tempat tinggal tidak baik, namun di daerah ini terdapat berbagai lapangan kerja yang banyak. Adalah wajar apabila kelompok penduduk berpenghasilan rendah bertempat tinggal dekat dengan zone ini.

**Zone 7: Business District lainnya**

Zone ini muncul untuk memenuhi kebutuhan penduduk zone 4 dan 5 dan sekaligus akan menarik fungsi-fungsi lain untuk berada di dekatnya.

Sebagai salah satu pusat (nucleus) zone ini akan menciptakan suatu pola tata ruang yang berbeda pula, sehingga tidak mungkin terciptanya pola konsentris, tetapi membentuk persebaran "cellular" lagi sesuai dengan karakteristiknya masing-masing.

**Zone 8: Zone tempat tinggal di daerah pinggiran**

Zone ini membentuk komunitas tersendiri dalam artian lokasinya. Penduduk di sini sebagian besar bekerja di pusat-pusat kota dan zone ini semata-mata digunakan untuk tempat tinggal. Walaupun demikian makin lama akan makin berkembang dan menarik fungsi-fungsi lain juga, seperti pusat perbelanjaan, perkantoran dan lain sebagainya. Proses perkembangannya akan serupa dengan kota lama.

**Zone 9: Zone industri di daerah pinggiran**

Sebagaimana perkembangan industri-industri lainnya unsur transportasi selalu menjadi prasyarat untuk hidupnya fungsi ini. Walaupun terletak di daerah pinggiran zone ini dijangkau jalur transportasi yang memadai. Sebagai salah satu pusat (nucleus) pada perkembangan selanjutnya dapat menciptakan pola-pola persebaran keruangannya sendiri dengan proses serupa.

#### 1.8. Teori Ukuran Kota

Dalam mengemukakan teorinya Burgess banyak menggunakan istilah "large", "great", "largest" untuk sesuatu kota. Namun dia tidak mengemukakan apa yang dimaksudkan dengan istilah itu. Teori konsentris tersebut dianggap cocok dengan kota Chicago, khususnya waktu kota itu masih kecil. Namun setelah kota ini berkembang dengan cepat dan besar konsepnya kurang sesuai lagi. Mestinya, apabila konsepnya benar maka struktur keruangan yang dikemukakan masih dapat dilihat dengan jelas pada kota-kota metropolitan, maupun pada kota-kota lain dengan kelas yang berbeda-beda. Uruturutan persebaran keruangan kota dari kelas terkecil sampai pada tingkat megapolitan akan nampak dengan jelas struktur konsentris ini. Pada kota-kota terkecil belum ada diferensiasi penggunaan lahan, pada kelas tersebut zone lingkaran permukiman telah nampak mengelilingi daerah inti yang masih bercampur-baur, tetapi sebagian besar "non residential". Pada kelas berikutnya ditandai oleh kristalisasi kegiatan "retailing" pada daerah inti dan mulai terjadi invasi ke lingkaran permukiman dan seterusnya. Beberapa hal di atas semata-mata merupakan ciri-ciri kelas kota ditinjau dari ukuran: besarnya kota dan bukannya ciri-ciri proses pertumbuhan. Sementara itu sarjana lain mulai menyoroti masalah tersebut. Di antaranya adalah Taylor (1949) yang secara khusus menyoroti kota-kota berdasarkan ciri-ciri pertumbuhannya dan ternyata hasilnya jauh berbeda dengan ciri-ciri konsentris daripada sesuatu kota. Menurut Taylor, ada 5 tingkatan pertumbuhan kota, yaitu:

- (1) "Infantile Towns"; dicirikan oleh distribusi toko-toko dan rumah-rumah yang semrawut dan belum ada pabrik-pabrik.
- (2) "Juvenile Towns", ditandai adanya gejala diferensiasi zone dan toko-toko mulai terpisah.
- (3) "Adolescent Towns", mulai memiliki pabrik-pabrik, tetapi belum menunjukkan adanya rumah-rumah kelas tinggi.
- (4) "Early Mature Towns" menunjukkan adanya segregasi yang jelas tentang rumah-rumah kelas tinggi.
- (5) "Mature Towns" menunjukkan adanya pemisahan daerah perdagangan dan industri dan zone-zone perumahan yang berbeda-beda kualitasnya.

Walaupun verifikasi dari deskripsi kualitatif yang dikemukakan Taylor juga sangat sulit namun dalam beberapa hal mempunyai arti penting dalam kaitannya dengan teori konsentris tersebut. Masalahnya adalah apabila munculnya penggunaan lahan yang berbeda-beda tersebut merupakan bagian dari proses pertumbuhan kota-kota maka what town sizes or at what hierarchical grades and in what manner does this differentiation take place and



under what condition. Memang pada dasarnya, Burgess telah menyinggung masalah besarnya kota, namun dia tidak mengungkapkannya secara jelas.

Dari beberapa sarjana yang menyumbangkan buah pikirannya untuk melengkapi tesis Burgess kita dapat memahami bahwa kesemuanya adalah suatu produk dari hasil pendekatan induktif (inductive approach). Jadi apabila sumbangan-sumbangan pemikiran yang muncul kemudian seperti "size", "building height", "axial growth", dan "multiple nuclei" dipadukan dengan pemikiran tentang persebaran "land use" baik untuk teori konsentris maupun sektor maka akan terlihat gambaran generalisasi yang lebih riil tentang sesuatu kota (Carter, 1975). Namun, apabila semua variabel tersebut dimasukkan atau dipadukan maka modelnya tidak sederhana lagi tetapi akan semakin "rumit" dan tujuan penciptaan model, sebagai suatu penyederhanaan realita akan menjadi kabur.

C. Pendapat yang menyokong teori Burgess sebagai suatu teori deduktif

Sebagai suatu teori yang bersifat deduktif, teori Burgess memang dapat dipahami asalkan ada beberapa premise yang dikemukakan terlebih dahulu. Seperti halnya teori Walter Christaller mengenai "central place theory" hanya berlaku apabila beberapa persyaratan dipenuhi. Teori ini akan dibahas tersendiri pada bagian kemudian. Beberapa penyokong ide Burgess dapat dikemukakan di sini antara lain:

1) Penclapat Schnore (1965)

Menurutnya paling tidak ada 5 asumsi yang dapat mendukung berlakunya tesis Burgess:

Asumsi pertama berkaitan dengan heterogenitas penduduk yang tinggal pada kota yang bersangkutan. Pada kota yang dimaksud dihuni oleh penduduk yang heterogen ditinjau dari kondisi permukiman, pekerjaannya dan kemampuan ekonominya.

Asumsi kedua berkaitan dengan kegiatan ekonomi utama kota. Kota yang bersangkutan mestinya mempunyai fungsi industrial komersial yang mempunyai peranan besar dalam kehidupan ekonomi kotanya. Asumsi ketiga berkaitan dengan nilai-nilai ekonomi budaya. Menurut Burgess, teorinya hanya cocok untuk kota-kota Amerika tahun 20-an, di mana kotanya dicirikan oleh "private ownership of property, economic competition" dan "efficient transport, equal ease, rapid and cheap in all directions". Asumsi keempat berhubungan dengan bentuk geometris dari ruang. Perlu ditegaskan bahwa teorinya hanya untuk kota dengan satu pusat dan nilai lahan pada bagian pusat adalah tertinggi dibanding dengan bagian-bagian lain, karena derajat aksesibilitasnya tertinggi dan lahannya terbatas. Persaingan untuk mendapatkan lokasi pada daerah pusat mengakibatkan proses "sifting and sorting" (pemilahan dan pemilihan) dan posisi fisiknya (lokasi fisiknya) ditentukan oleh kemampuan ekonomi dari masing-masing fungsi. Fungsi yang mempunyai kemampuan ekonomi tertinggi akan mampu memperoleh lokasi yang paling baik. Asumsi kelima berkaitan dengan pola penghunian (accrancy pattern).

Perlu ditegaskan bahwa kelas-kelas sosial yang berkemampuan ekonomi tinggi akan mampu lebih dahulu mendiami bagian-bagian kota yang dianggap paling nyaman. Dengan kata lain, mereka yang berkemampuan ekonomi tinggi mempunyai kebebasan yang lebih besar untuk memilih lokasi tempat tinggal daripada mereka yang kemampuan ekonomi lebih lemah.

Walaupun Schnore (1965) berusaha menutupi kekurangan Burgess dalam memberlakukan teorinya dengan mengemukakan sejumlah asumsi-asumsi, namun nampaknya masing-masing kurang kuat pula sebagai argumen untuk menjelaskan proses terjadinya organisasi keruangan seperti itu. Sebagai suatu teori deduktif dengan beberapa asumsi di atas, paling tidak akan mengarahkan seseorang untuk dapat menerima jalan pemikiran Burgess (1925) dalam membangun sebuah model organisasi keruangan kota. Setuju atau tidak setuju, kita harus mengakui bahwa ide Burgess ini telah memacu dan memicu timbulnya model-model baru untuk analisis keruangan kota.

(2) Pendapat Wiliam Alonso (1964)

Yang dikemukakan dalam artikelnya "The Historical and Structural Theories of Urban Form", The Implications for Urban Renewal" dan dimuat oleh majalah Land Economic 40 (1964) pp. 227 - 231, sebagian besar diilhami oleh teori Burgess. Teori Alonso didasarkan pada ide Burgess yang mengemukakan bahwa perkembangan pola penggunaan lahan kota ke arah pinggiran melalui proses invasi -suksesi ternyata gayut pula dengan pola pertumbuhan kota-kota. Amerika sampai tahun 60-an. Teori Alonso tidak menekankan pembahasannya pada proses mekanistik daripada pertumbuhan zone-zone yang ada tetapi mendasarkannya pada perubahan struktural tentang "tastes" (selera); preferences (keinginan) dan life styles (gaya hidup) dari masing-masing penduduk dalam memilih tempat untuk tinggal dan perubahan struktural atas dasar "ageing structures, sequent occupance, population growth and available land". Untuk menjelaskan dinamika mengenai elemen-elemen di atas, Alonso menghubungkannya dengan zone-zone konsentris yang dikemukakan Burgess di mana zone 1 = CBD; zone 2 = zone of transition; zone 3 = one of low status; zone 4 = zone of middle status dan zone 5 = zone of high status. Berdasarkan kenyataan historis maupun struktural, dinamika perubahan ketiga elemen di atas nampak sekali tergambar dalam persebaran keruangan pola penggunaan lahannya. Ada 2 teori dikembangkan oleh Alonso yaitu (1) teori historis dan (2) teori struktural.

1.9. Teori Historis

Dalam teori ini Alonso mendasarkan analisisnya pada kenyataan historis yang berkaitan dengan perubahan tempat tinggal di dalam kota. Ternyata, perubahan tempat tinggal ini menunjukkan karakteristik yang menarik dikaitkan dengan "ageing structures, sequezz occupaucv, Population growth and available land" dan zone-zone konsentris pada sesuatu kota (gambar 11)

Gambar 11 Model Teori Historis

.. \_ V If i w % 11 , \_  
- 11

r 1  
i4  
~5 I  
R ~ r ~ !

Keterangan:

1. CBD
2. Zone of transition
3. Zone of low status
4. Zone of middle status
5. Zone of high status

Menurut Alonso, oleh karena adanya perubahan teknologi yang cepat di bidang transportasi dan komunikasi telah mendorong terjadinya perpindahan penduduk ke luar kota (Clark, 1982). Meningkatnya standard hidup pada golongan masyarakat yang semula tinggal di dekat CBD dan disertai dengan menurunnya kualitas lingkungan di sana memperkuat dorongan penduduk untuk pindah ke daerah-daerah pinggiran kota. Kontak personal tidak lagi harus "face to face contact" seperti sebelum teknologi komunikasi berkembang tetapi dapat dilakukan dengan "faraway contact" melalui jaringan telepon yang telah berkembang. Proses desentralisasi ini menurut Alonso, ternyata memang terjadi sampai dekade 50-an

(a). Proses desentralisasi yang terus-menerus mengakibatkan dampak yang kurang menguntungkan terhadap kehidupan kota, antara lain pemborosan dana dalam hubungannya dengan pembangunan fasilitas kehidupan baru pada daerah pinggiran.

Upaya perbaikan daerah-daerah permukiman di sekitar CBD kemudian mendapat perhatian yang lebih baik sehingga daerah ini menjadi menarik lagi untuk ditempati di samping dekatnya CBD (pusat segala fasilitas kota) merupakan daya tarik tersendiri juga derajat aksesibilitas daerah pusat kota memang besar. Perubahan keadaan ini mulai menggelitik penduduk pinggiran kota untuk kembali ke daerah dekat dengan pusat kota sebagai akibat adanya "renewal" dan "space" yang tertata lebih baik (b).

Program perbaikan yang semula dikerjakan pada zona 2, lama-kelamaan melebar ke zona 3. Perbaikan-perbaikan baru pada zona 3 nampaknya juga menarik pendatang-pendatang baru dan khususnya dari zona 2. Di samping itu proses sentralisasi (perpindahan penduduk ke pusat kota) tetap berlangsung terus. Hal inilah merupakan salah satu realisasi invasi yang juga diakui oleh Alonso (c).

#### 1.10. Teori Struktural

Teori struktural ini ditekankan pada mobilitas tempat tinggal yang dikaitkan dengan "tastes, preferences dan life styles" pada sesuatu kota, seperti halnya pendekatan historis di atas, maka dalam teori struktural ini, Alonso menggunakan pembagian zona yang konsentris dari Burgess untuk menjelaskan "spatial distribution-residential mobility". Memang terlihat adanya kenyataan bahwa daerah (zona 2) adalah zone transisi yang mengalami deteriorasi lingkungan yang cukup parah

karena adanya invasi dan infiltrasi fungsi-fungsi dari zona 1. Percampur-adukan fungsi-fungsi mengakibatkan juga kenyamanan tempat tinggal pada daerah-daerah ini sangat terganggu. Dikaitkan dengan "taste and preference" penduduk, zona 2 ini mempunyai tingkat yang sangat rendah. Hal ini mendorong terjadinya perpindahan penduduk dari zona ini ke bagian-bagian di sebelah luar (lihat gambar 12). Menurut Alonso proses "centrifugal flow" daripada penduduk ini menandai hampir semua golongan penduduk yang semula bertempat tinggal pada zona 2 (a).

Gambar 12 Model Teori Struktural

..  
' I 1 I 1  
I I ~  
r5 ~ 4 ~3.2 : ~. v .

b

Penjelasan

1. CBD

2. Zone-in-transition 3. Low status 4. Middle status

5. High status

Adanya proses "renewal" pada bagian-bagian dari zona 2 mendorong terjadinya perpindahan penduduk dari bagian pinggiran kota (urban fringe areas) ke bagian-bagian dekat dengan pusat kota (b). Tidak seperti pada proses pergerakan sentrifugal di mana hampir sebagian besar penduduk mengerjakannya, tetapi pada proses pergerakan sentripetal ini sifatnya selektif yaitu kebanyakan mereka yang masih sendiri, tidak punya famili, atau mereka yang sering berpindah. Mereka yang sudah mempunyai kehidupan keluarga yang mantap biasanya tidak melakukan perpindahan ke bagian dalam lagi karena kenyamanan bertempat tinggal di bagian pinggiran kota pun dianggap telah memadai. Sementara itu untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin banyak, di beberapa bagian pada masing-masing zone dibangun bangunan-bangunan bertingkat. Hal ini berkaitan dengan upaya menciptakan kenyamanan tempat tinggal yang memadai bagi penghuni. Dengan "high rise apartments" seperti itu tempat tinggal penduduk lebih terkonsentrasi, pembangunan fasilitas dan penyediaan "open space" lebih mudah (c). p