

## BAB 2

### KAJIAN TEORI DAN PENGERTIAN

---

#### 2.1 Perencanaan Urban

Tempat tinggal manusia berkembang sejalan dengan berkembangnya populasi dan cara hidup manusia. Ketika dahulu pada jaman purba manusia hanya memerlukan goa untuk berteduh, ia tidak perlu merencanakan tata letak dan hal-hal yang diperlukan untuknya hidup karena sudah disediakan oleh alam. Namun sejalan dengan berkembangnya populasi manusia, kebutuhan dan tempat untuk tinggalpun meningkat.

Kehidupan manusia yang nomaden mulai bergeser menjadi kehidupan yang menetap. Tidak lagi hanya bergantung pada alam, manusia mulai mencari tempat tinggal yang baik untuk memenuhi segala kebutuhannya. Manusia sebagai makhluk sosial tidak bisa hidup sendiri, dan oleh karenanya, dalam hidup menetap tersebut, manusia membentuk kelompok yang lambat laun berkembang. Tempat hidup dari kelompok inilah yang pada akhirnya akan membentuk sebuah kota.

Kota merupakan salah satu tempat tinggal manusia. Pengertian kota adalah lokasi dimana terdapat kemungkinan adanya suatu lingkungan kehidupan yang beraneka ragam dan gaya hidup yang berbeda-beda.<sup>4</sup> Dalam kamus Merriam Webster, *city* atau kota diartikan sebagai "*an inhabited place of greater size, population, or importance than a town or village*".

Kota ada dua jenis yaitu kota alami dan kota buatan manusia. Kota alami atau *natural city*<sup>5</sup> merupakan kota yang terbentuk secara alami dari sebuah pusat kegiatan dan tempat tinggal manusia. Sementara itu kota buatan manusia merupakan kota yang secara sengaja dibentuk oleh manusia untuk tujuan tertentu.

---

<sup>4</sup> Arthur Gallion & Simon Eisner, 1975, *The Urban Pattern*, hal 3.

<sup>5</sup> Christopher Alexander, 1965, "*A City is not a Tree*" (Part I)  
<http://www.patternlanguage.com/archives/alexander1.htm>

Kota ini yang disebut kota terencana, *planned city*<sup>6</sup> ataupun *artificial city*<sup>7</sup>. Untuk pembangunan kota seperti inilah perencanaan diperlukan. Perencanaan kota inilah yang disebut dengan *urban planning*.

*Urban Planning* terdiri dari dua kata, yakni *urban* dan *planning*. Pengertian mengenai *urban* dijelaskan dalam penggalan kalimat berikut ini: “*The relationship between different building; the relationships between buildings and the streets, squares, parks, and other spaces which make up the public domain itself, the relationships of one part of a village, town, or city with the other parts; and the patterns of movement and activity which are thereby established. In short, the complex relationships between all the elements of built and unbuilt space.*”<sup>8</sup> Sementara itu, pengertian urban menurut Merriam Webster’s adalah “*of, relating to, characteristic of, or taking place in a city*”<sup>9</sup>

Dilihat dari pengertian di atas, pengertian *urban* bukan hanya tentang fisik sebuah kota, namun segala hal yang terjadi di dalam kota serta hal-hal yang menghubungkan antara segala hal di kota dan sekitarnya. Definisi *urban* secara pasti sulit untuk ditentukan, namun *urban* selalu dikaitkan dengan hal-hal seperti *urban design*, *urban planner*, *urban manner*, *urban area*, dan istilah-istilah lainnya. Hal ini merupakan sebuah kata penjelasan (kata sifat) bagi kata yang berada di belakangnya.

Pengertian dari kata *planning* dijelaskan sebagai: “*the act or process of making or carrying out plans; specifically : the establishment of goals, policies, and procedures for a social or economic unit*”<sup>10</sup>. *Planning* secara umum berarti merencanakan. *Planning* dalam konteks urban secara spesifik menyangkut hal-hal yang direncanakan dalam kota dan berkaitan dengan tujuan kota, kebijakan, dan prosedur untuk unit sosial atau ekonomi. Dalam buku *Introduction to Urban Planning*, disebutkan bahwa ada lima arti dari kata *planning* yakni:

---

<sup>6</sup> Antony J. Catanese et al., 1979, *Introduction to Urban Planning*, hal 4.

<sup>7</sup> Alexander, *Op. cit.*

<sup>8</sup> DoE *Planning Policy Guidance Note 1*, 1997 para 14, dalam Carmona, *Op. cit.*, hal 7.

<sup>9</sup> *Merriam-Webster’s Dictionary*, [www.merriam-webster.com](http://www.merriam-webster.com)

<sup>10</sup> *Ibid.*

1. *Planning as a basic human activity*

"*Planning is a process... of human thought and action based upon that thought – in point of fact, forethought ... which is a very general human activity*"<sup>11</sup>. Merencanakan merupakan kegiatan manusia yang paling dasar. Sebagai makhluk yang diberkahi oleh kemampuan berfikir, manusia menjalankan hampir seluruh kegiatannya dengan rencana. Seorang tukang kayu membuat meja diawali oleh rencana, seperti bagaimana meja itu akan terbentuk, berapa ukurannya, dimana paku akan ditancapkan dan sebagainya.

2. *Planning as rational choice*

Perencanaan merupakan upaya pembatasan terhadap banyak pilihan sehingga terpilihnya satu pilihan yang rasional. *Planning* menjadi standarisasi bagi pilihan yang akan diambil sesuai pikiran, dan logika. Dengan *planning*, sesuatu dapat diperkirakan hasil yang ingin dicapai, jangka waktu, serta hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan suatu kegiatan dalam sisi yang rasional. Dalam hal ini, *planning* fokus terhadap pilihan yang diambil dan ikut menentukan tindakan yang akan dilakukan berkaitan dengan pilihan yang diambil tersebut.

3. *Planning as control of future action*

Dengan mengambil sebuah pilihan dalam perencanaan, kita dapat menentukan tindakan apa yang akan diambil pada masa mendatang. Hal ini menjadi penentu bagi apa yang akan terjadi di masa mendatang. Walau terlihat berlebihan, dicontohkan bahwa bagaimana orang merencanakan akan membayar tagihan telepon, akan menentukan bagaimana kebijakan perusahaan telepon dimasa yang akan datang.

4. *Planning as a special kind of problem solving*

*Planning* adalah kegiatan yang khusus. *Planning* terapkan kepada masalah tertentu saja karena untuk menyelesaikan masalah yang berbeda maka rencana yang dipakai pasti berbeda.

---

<sup>11</sup> Donald A. Barr. "The Professional Urban Planners," JAIP 38 (Mei 1972) : 155-59 dalam Catanese, *Op. cit.*, Hal. 108.

5. *Planning is what planners do*

Pada arti yang kelima, arti *planning* dibuat sederhana, *planning* adalah kegiatan yang *planner* lakukan. Sangat dangkal bahkan menjadikan arti *planning* menjadi tidak terdefiniskan lagi.

*Urban planning* menurut artian Bahasa Inggris yakni: ” *the branch of architecture dealing with the design and organization of urban space and activities; determining and drawing up plans for the future physical arrangement and condition of a community*”<sup>12</sup>. Sementara itu, Keiner et al mengartikan bahwa *urban planning* adalah pedoman dari pengembangan ruang di dalam sebuah pemukiman baik itu pedesaan, kota, maupun metropolitan.<sup>13</sup>

“*urban planning is the guidance of the spatial development of a settlement, be it a small country town or a metropolis, and such guidance includes proactive intervention into city development processes as well as defensive strategies to minimize the spatial impacts of market forces, both in the interest of the people living or doing business in a place*”<sup>14</sup> Melalui kutipan di atas, Keiner et al. juga menyebutkan bahwa pedoman pengembangan ruang dalam sebuah pemukiman juga harus memperhatikan proses perkembangan kota, strategi untuk mereduksi dampak kekuatan pasar, baik dalam keuntungan masyarakat yang tinggal maupun melakukan bisnis di dalam sebuah kota.

Dari pengertian tersebut bisa disimpulkan bahwa *urban planning* atau perencanaan urban, merupakan salah satu kegiatan perencanaan dan desain dari ruang urban dan aktivitasnya, perencanaan urban meliputi rencana masa kini dan masa depan. *Urban planning* atau perencanaan urban merupakan induk dari semua perencanaan kota. Perbedaan antara *urban planning* dengan *urban design* maupun dengan arsitektur adalah dari besarnya lingkup area yang direncanakan. Arsitektur hanya mendesain bagian dari gedung dan sekitarnya saja. *Urban design* bekerja

---

<sup>12</sup> The Free Dictionary, [www.thefreedictionary.com](http://www.thefreedictionary.com)

<sup>13</sup> Marco Keiner, Martina Koll-Schretzenmayr, & Willy A. Schmid, 2005, *Managing Urban Futures: Sustainability and Urban Growth in Developing*, hal 236.

<sup>14</sup> Ibid, hal 236.

pada skala yang lebih besar lagi, yakni bagian dari kota, misalnya mendesain taman kota. Sedangkan perencanaan urban meliputi keseluruhan dari kota itu sendiri, bahkan hingga diluar area kota, misalnya bagaimana sistem transportasi sebuah kota berhubungan dengan kota disekitarnya.<sup>15</sup>

Hal-hal yang direncanakan dalam perencanaan urban antara lain <sup>16</sup>:

1. Perencanaan fisik

Perencanaan fisik merupakan perencanaan urban yang terlihat. Perencanaan fisik melibatkan tata letak keruangan sebuah kota, objek, fungsi, serta aktivitas di dalam area urban. Contoh dari perencanaan fisik ini adalah perencanaan tata letak bangunan, taman, pohon, jalan, jalan raya, pipa saluran air kotor, dan pipa utilitas.

2. Perencanaan lingkungan

Perencanaan urban juga harus memperhatikan kondisi lingkungan dalam perencanaannya. Dalam perencanaan ini, pihak yang dilibatkan bukan hanya dari kalangan arsitek lansekap dan teknik sipil saja, tetapi juga melibatkan pihak seperti ahli biologi, ahli lingkungan, ahli botani, *hydrologist*, dan segala yang berhubungan dengan pengetahuan alam. Tantangan yang dituju dari perencanaan lingkungan adalah menciptakan pemukiman yang harmoni, yang dapat menyatu dengan alam dan memberikan kehidupan yang sehat bagi masyarakatnya.

3. Perencanaan tata guna lahan

Perencanaan tata guna lahan adalah perencanaan yang dilakukan untuk menentukan wilayah atau area di dalam sebuah kota yang ditujukan untuk fungsi tertentu. Penentuan lokasi bagi suatu fungsi tertentu ditentukan oleh tiga hal yaitu pelaku, aktivitas, dan lokasinya. Dari jumlah jenis pelaku dan aktivitas yang dilakukan dapat diketahui lokasi mana yang cocok untuk dijadikan pusat fungsi sebuah kegiatan.

---

<sup>15</sup> John M Levy, 1997, *Contemporary Urban Planning*, hal 143.

<sup>16</sup> Catanese et al, *Op. cit.*, hal 175.

#### 4. Perencanaan transportasi

Perencanaan transportasi merupakan salah satu hal penting yang harus direncanakan dalam sebuah kota. Jalan, jalan raya, jalan tol, jalur kereta api, bahkan pelabuhan maupun bandara udara harus direncanakan letaknya untuk menghubungkan penduduk satu kota dengan kota yang lain, maupun menghubungkan satu tempat dengan tempat yang lain di dalam sebuah kota. Hal yang diperhatikan dalam perencanaan sistem transportasi adalah pilihan rute yang memungkinkan pencapaian waktu seminimal mungkin, jenis moda transportasi yang dapat dipilih, dan juga tempat tujuan dari sebuah perjalanan. Hal ini tentu harus memperhatikan biaya minimum yang dikeluarkan, waktu perjalanan, dan kenyamanan.

#### 5. Perencanaan fasilitas umum

Ada keterkaitan yang kuat antara kebutuhan penduduk sebuah kota dengan fasilitas umum yang disediakan di dalam sebuah kota. Perencanaan fasilitas umum mendukung perkembangan fisik dan ekonomi dari sebuah kota. Perencanaan fasilitas umum mencakup kepada pemenuhan kebutuhan dalam skala yang lebih besar, yaitu skala kota. Contoh-contoh dari perencanaan fasilitas umum yang harus disediakan oleh sebuah kota adalah suplai air bagi penduduk kota, pipa pembuangan air kotor, listrik, telepon, kantor polisi, sekolah, dan tempat pembuangan sampah akhir.

#### 6. Perencanaan pemukiman

Perencanaan pemukiman mengatur tentang hunian yang akan digunakan bagi penduduk sebuah kota. Tidak hanya itu saja, perencanaan pemukiman juga harus memperhatikan kesehatan, kesejahteraan, dan juga keamanan bagi penghuninya. Pemukiman yang baik akan memberikan dampak yang baik bagi penghuni dan penduduk kota.

#### 7. Konservasi bangunan bersejarah

Konservasi bangunan bersejarah meliputi pengaturan mengenai bangunan lama yang sudah ada sejak kota tersebut lahir. Jika ada pembangunan baru di sekitar kawasan bangunan bersejarah tersebut maka harus diperhatikan bagaimana kehadiran bangunan baru tersebut agar tidak mengganggu bangunan lama yang sudah ada sebelumnya. Hal ini menjadi penting karena

bangunan bersejarah merupakan salah satu aset yang penting bagi sebuah kota maupun negara, sehingga harus dijaga kelestariannya.

8. Perencanaan keuangan dan manajemen perekonomian

Perencanaan keuangan dan manajemen perekonomian merupakan hal penting dalam menjaga kelangsungan sebuah kota. Hal ini meliputi juga pembuatan-pembuatan kebijakan oleh pemerintah untuk menghindari hal-hal negatif yang mungkin terjadi di dalam kotanya. Dalam hal ini, perencanaan keuangan dan manajemen bukan lagi urusan dari arsitek urban, maupun lansekap, namun sudah menjadi bidang dari ahli ekonomi kota dan pemerintah.

Dari penjelasan di atas, perencanaan urban meliputi lingkup yang sangat luas. Tidak hanya mengatur tentang bentuk kota saja, namun perencanaan urban meliputi semua sistem yang memungkinkan sebuah kota berjalan menurut sistem yang berlaku. Perencanaan urban yang baik akan menghasilkan kota yang baik bagi penduduknya, sehingga kesejahteraan masyarakat dapat tercapai.

Dalam perkembangan selanjutnya, perencanan urban tidak lagi hanya merancang kota bagi kesejahteraan manusia saja, tapi mulai memikirkan masalah lingkungan sekitar. Isu pemanasan global memicu perencana urban agar dapat menyelesaikan masalah urban tanpa merusak kelestarian lingkungan. Dari sinilah muncul istilah yang dinamakan *sustainable development*.

*"Sustainable development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generation to meet their own needs."*<sup>17</sup>

Dari penjelasan di atas dapat diartikan bahwa *sustainable development* adalah pembangunan yang mampu memenuhi kebutuhan saat ini tanpa mengorbankan sumber daya yang masih tersedia sehingga masih memberikan kesempatan bagi kebutuhan masa depan terpenuhi. Perencanaan urban yang menganut konsep *sustainability development* harus dapat memperhatikan lingkungan. Secara umum perencanaan urban yang menganut konsep *sustainability development* dapat

---

<sup>17</sup> World Commision on Environment and Development dalam *Reclaiming the City* karangan Helen Walker di dalam buku Andy Coupland, 1997, *Reclaiming the City: Mixed Use Development*, hal 64.

tercermin dari penggunaan bahan atau material yang berasal dari alam langsung, dapat didaur ulang dan digunakan kembali, dan hemat energi.

Hal-hal yang diperhatikan dalam perencanaan urban yang menganut konsep *sustainability development* adalah sebagai berikut <sup>18</sup> :

- Infrastruktur kota
- Strategi dalam pengolahan energi
- Industri dan manufaktur
- Penggunaan Sumber Daya Alam
- Pendidikan
- Kesehatan
- Struktur Sosial

Sedangkan tujuan dari perencanaan urban yang menganut konsep *sustainability development* adalah <sup>19</sup>:

- Kesetaraan antara pengembangan urban dengan penjagaan lahan pertanian, hutan dan juga lahan hijau
- Menjaga kelestarian tanah, ekosistem dan lansekap alami
- Keragaman penggunaan fungsi di area urban, dengan keseimbangan antara tempat tinggal dan tempat kerja
- Area dengan fungsi yang bercampur (*mixed-use area*) seperti perumahan dan lain-lain
- Pengaturan lalu lintas dan tingkat kemacetan kendaraan
- Perlindungan terhadap air dan kualitas udara
- Pengurangan polusi suara
- Pengaturan pembuangan sampah
- Kontrol atas resiko alam dan teknis
- Perlindungan terhadap wilayah tertentu dan terhadap situs-situs bersejarah

---

<sup>18</sup> Dominique Gauzin-Muller, 2004, *Sustainable Architecture and Urbanism*, hal 34.

<sup>19</sup> *Ibid*, hal 39.

Dari hal-hal yang direncanakan dalam sebuah proses perencanaan urban di atas, terdapat aspek fisik dan non-fisik yang berlaku. Aspek fisik dapat berupa pembuatan jalan, bangunan, maupun jembatan. Sementara hal non fisik dapat berupa kesejahteraan, kesehatan, maupun pemenuhan kebutuhan-kebutuhan penduduknya. Untuk mengetahui kebutuhan fisik dari sebuah kota dan perencanaan wilayahnya dapat dicapai melalui perencanaan kota dengan analisa jumlah penduduk, aktivitas penduduk dan lokasi kegiatan. Namun untuk melihat kesinambungan antara kota, tempat tinggal dan manusia dengan tujuan pembangunan dari sebuah kota, maka harus dilakukan melalui sebuah cara yang dinamakan analisa kebijakan (*policy analysis*)<sup>20</sup>. Kebijakan inilah yang merupakan alat untuk mencapai tujuan dari sebuah kota.

Untuk memperkirakan hasil dari perencanaan kota yang sudah dibuat dari analisa kebijakan, pemerintah maupun *urban planner* dapat melakukan metode-metode yang dapat memperkirakan hasil yang akan dicapai oleh sebuah kota jika kebijakan tersebut diterapkan. Metode-metode tersebut adalah<sup>21</sup>:

1. Pendekatan melalui sistem

Permasalahan dapat hadir karena suatu hal yang tersusun secara acak dan tidak terorganisir. Pendekatan melalui sebuah sistem dipergunakan untuk mendefinisikan sebuah masalah apakah dapat disusun menjadi sebuah sistem. Dengan mendefinisikan masalah menjadi sebuah sistem akan mempermudah proses analisa selanjutnya. Sistem diartikan sebagai kumpulan dari komponen-komponen yang mempunyai hubungan lebih kuat dibandingkan dengan komponen lain diluar sistem. Jika ada perubahan kecil pada salah satu komponen di dalam sistem maka dapat menyebabkan perubahan pada semua komponen di dalam sistem tersebut.

Contoh dari permasalahan yang dapat diselesaikan dengan metode pendekatan sistem adalah dalam contoh masalah waktu pertolongan saat keadaan darurat. Dalam hal ini yang ingin dianalisa adalah hubungan antara waktu permintaan pertolongan dengan datangnya pertolongan. Disini,

---

<sup>20</sup> Catanese et al, *op. cit.*, hal. 133.

<sup>21</sup> Ibid. Hal 138.

komponen dalam sistem didefinisikan menjadi dua, yakni lamanya waktu mobil ambulans ditugaskan menjemput pasien dengan lamanya waktu yang dibutuhkan untuk mencapai rumah sakit terdekat. Kedua komponen yang telah terdefinisi dan saling mempengaruhi satu sama lain dinamakan sebagai sebuah sistem.

## 2. Model

Saat sistem yang dianalisa sudah berhasil didefinisikan dan diperkecil ruang lingkungannya, maka sistem tersebut dapat dibuat menjadi model. Model adalah abstraksi dari penggambaran sebuah sistem. Agar valid, model tersebut hanya boleh berisikan karakter-karakter dari sistem yang berhubungan dengan analisa yang akan dibuat.

Contoh sederhana dari sebuah model adalah sebuah peta. Misalnya ada sebuah peta yang telah memodelkan keadaan sebuah area. Jika permasalahan yang ingin ditemukan adalah bagaimana cara membuat strategi perang yang cocok untuk area tersebut, maka peta tersebut harus menunjukkan kontur, ketinggian, dan letak-letak bangunan yang ada di sekitar lahan tersebut. Lain halnya jika permasalahan yang ingin diselesaikan adalah dimana lahan yang paling cocok untuk lahan pertanian, maka peta tersebut harus berisikan informasi tentang keadaan tanah, jenis tanah dan sumber air.

## 3. Simulasi

Simulasi merupakan sebuah proses dari penganalisaan sistem melalui pelaksanaan replikasi dari sebuah aktivitas asli. Simulasi merupakan salah satu metode yang penting untuk memperkirakan hasil dari sebuah perencanaan. Salah satu contoh paling sederhana dari simulasi adalah permainan monopoli. Permainan tersebut mensimulasikan perkembangan dunia properti dan investasi terhadap sebuah lahan. Dengan begitu seseorang dapat mengetahui hasil dari sistem atau langkah-langkah yang ia lalui dalam sebuah tujuan.

## 4. Tahap evaluasi

Dalam sebuah perencanaan sebuah kota dan pengambilan keputusan yang telah didasari oleh analisa kebijakan, tahap evaluasi menjadi hal terpenting

untuk memutuskan langkah yang dilakukan oleh pemerintah atau pemegang keputusan. Apakah perlu untuk menambah fasilitas umum, menambah kapasitas hunian, dan lain-lainnya. Dalam hal ini pemegang keputusan juga harus memperhatikan keuntungan yang akan didapat, keefektifan biaya, serta dampak yang ditimbulkan. Hal tersebut diprediksikan melalui data yang didapat pada proses simulasi.

Dari keempat tahap diatas, penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut bahasan tahap simulasi. Hal ini karena pada tahap simulasi adalah sebuah permasalahan yang telah didefinisikan menjadi sebuah sistem, dibuat modelnya dan dapat dilakukan banyak percobaan dengan merubah nilai dari komponen-komponen di dalam sistem untuk menghasilkan solusi yang tepat dan efektif. Pada tahap simulasi, perancang tidak perlu khawatir akan ide-ide inovatif dalam penyelesaian masalah karena semua bisa disimulasikan dan dianalisa efeknya tanpa perlu melakukan spekulasi.

## 2.2 Simulasi Urban

Simulasi adalah sebuah proses pengulangan sesuatu menyerupai benda atau proses aslinya. Kegiatan mensimulasikan sesuatu secara umum menggambarkan juga karakteristik benda atau proses asli yang disimulasikan.<sup>22</sup> Simulasi juga mengandung pengertian "*A simulation is a replication, usually considerably abstracted, of a process.*"<sup>23</sup>

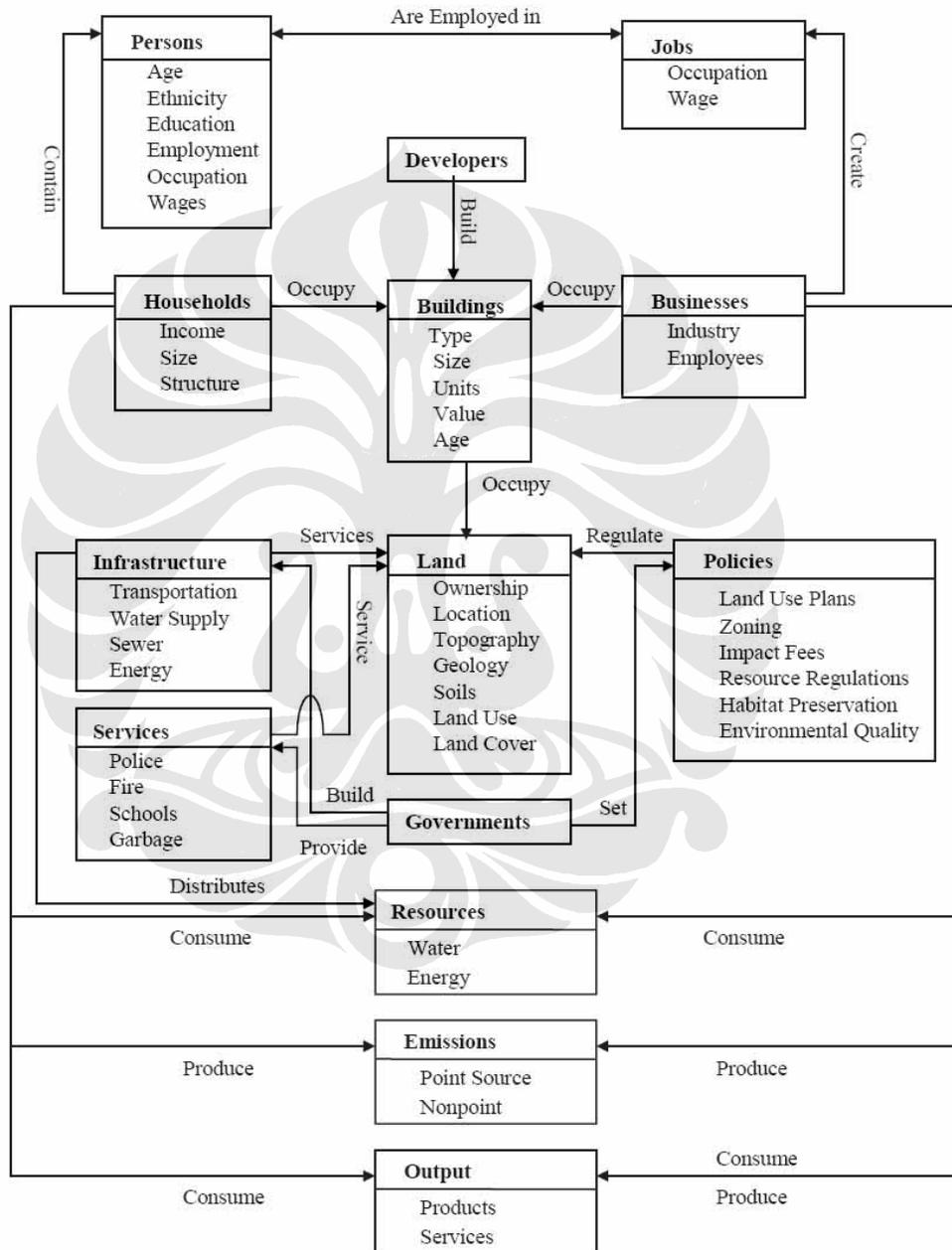
Berdasarkan pengertian di atas, maka pengertian simulasi dapat diartikan sebagai sebuah kegiatan untuk meniru sesuatu, memiliki karakteristik yang sama dengan benda yang ditirunya, serta menjadikannya mirip dengan yang aslinya. Dengan meniru benda atau proses tersebut, diharapkan simulasi dapat menyamai proses serta segala hal yang mungkin terjadi dalam proses aslinya.

---

<sup>22</sup> Kamus Merriam – Webster's. [www.merriam-webster.com](http://www.merriam-webster.com)

<sup>23</sup> Catanese et al, *Op. cit.*, Hal. 140.

Simulasi urban berarti mensimulasikan keadaan urban dalam kota sehingga karakteristik dan proses dalam perkembangan urban dalam kota bisa ditiru dalam model yang telah dibuat. Sebuah model yang lengkap meniru permasalahan urban dalam kota dapat dilihat dari ilustrasi berikut:



**Gambar 1: Model lengkap dari simulasi urban**

Sumber: *Introduction to urban simulation: Design and development of operational models*

Simulasi urban mulai ada di Amerika Serikat pada tahun 60-an. Simulasi awal yang dipakai adalah berupa model menggunakan teori dan data-data matematika yang menunjukkan keseluruhan dari sebuah kota. Model yang dihasilkan pertama kali adalah *Model Monocentric* dari sebuah kota<sup>24</sup>. Fokus yang diperhatikan dalam simulasi kota pada awalnya adalah transportasi dan penggunaan lahan. Namun karena kebutuhan yang lebih tinggi lagi untuk mensimulasikan bermacam hal yang ada di kota, maka dibutuhkan pengembangan terhadap simulasi kota sehingga mampu mensimulasikan keadaan seluruh kota.

Perkembangan program simulasi kota selanjutnya tidak hanya memperhatikan sarana transportasi dan penggunaan lahan saja namun juga memasukkan peraturan-peraturan tertentu yang terkait di dalam sebuah kota misalkan tentang kualitas udara, ekonomi, keamanan, dan lain-lain. Contoh program simulasi urban yang berkembang saat ini antara lain *UrbanSim* (Dibuat oleh *University of Washington*), *ILUTE* (Dibuat oleh *University of Toronto*), *Distribobs* (Dibuat oleh *University of Bologna*)<sup>25</sup>, dan aplikasi *edutainment* yakni *SimCity* (dikembangkan oleh *Electronic Art*).

Khusus untuk *SimCity*, penulis tertarik untuk membahasnya lebih lanjut karena program ini dibuat dengan *interface* (menu tatap muka) yang interaktif, penggunaannya yang simpel dan mudah. Selain itu, *SimCity* merupakan aplikasi permainan, tidak seperti aplikasi yang disebutkan sebelumnya, sehingga penggunanya tidak hanya dari kalangan profesional, namun lebih kepada orang awam, remaja, hingga dewasa. Besarnya lingkup pengguna *SimCity* membuat pertanyaan besar bagi penulis, seberapa detailkah sebuah *game* simulasi urban mampu mensimulasikan keadaan kota yang sebenarnya, sehingga hasil dari simulasi ini bisa menjadi sebuah pembelajaran dasar akan pengenalan perencanaan urban.

---

<sup>24</sup> Paul Waldell et al, *Introduction to Urban Simulation: Design and Development of Operational Models*, hal 2.

<sup>25</sup> Wikipedia, <http://en.wikipedia.org/wiki/Simulation>

### 2.3 Manajemen kota

Setelah proses perencanaan dan wilayah kota yang direncanakan telah berdiri dan berfungsi sebagaimana mustinya, maka hal yang harus dilakukan selanjutnya adalah mengelola kota tersebut sehingga kota tersebut dengan baik. Pengelolaan kota tersebut dinamakan manajemen kota. Manajemen kota dapat mengatur unsur-unsur di dalam kota supaya berjalan lancar, dapat memenuhi kebutuhan dari penduduknya dan membawa kota tersebut kearah yang lebih baik. *“Planning and management may be viewed as the same process.”*<sup>26</sup>

Manajemen adalah suatu proses yang terdiri dari perencanaan, pengorganisasian, penggerakkan pelaksanaan dan pengawasan, dengan memanfaatkan baik ilmu maupun seni, agar dapat menyelesaikan tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.<sup>27</sup> Menurut A.W.Steiss, kata *management* diartikan sebagai *“the art of getting things done.”*<sup>28</sup> Sedangkan menurut menurut M.J. Munson, kata *management* diartikan sebagai *“which keeps the various activities of the organization coordinated and continuously striving towards fulfillment of the organization’s internal and external purposes.”*<sup>29</sup>

Selain dari perencanaan kota secara fisik, manajemen kota merupakan salah satu tahap penting dalam *urban planning*.<sup>30</sup> Manajemen kota merupakan sebuah proses yang penting dalam keseharian kota untuk dapat menciptakan lingkungan kota dengan kualitas yang lebih baik.<sup>31</sup> Tidak adanya polusi suara, polusi udara, masalah lalu lintas, kepadatan penduduk serta kemacetan merupakan salah satu tujuan yang ingin dicapai dengan hadirnya manajemen kota. Selain itu tentunya

---

<sup>26</sup> Catanese et al, op cit, hal 322.

<sup>27</sup> George R. Terry, 1982, *Principles of Management*, hal 9.

<sup>28</sup> Alan W. Steiss, *Public Budgeting and Management (Lexington. Mass: Heath, 1992 hal 1)* seperti dikutip dalam Catanese et al, *Op cit.*, hal 322.

<sup>29</sup> Michael J. Munson, *‘How to Keep Plans off the Shelf: An Organizational View of Planning, Management, and Implementation’*, (Ph.D dissertation, University of Michigan, 1972 hal 14) seperti dikutip dalam Catanese et al, *Op cit.*, hal 322-323.

<sup>30</sup> Matthew Carmona et al, 2003, *Public Places Urban Spaces : The Dimension of Urban Design* , hal 258.

<sup>31</sup> Ibid.

manajemen kota hadir untuk meningkatkan keamanan, keselamatan, serta kenyamanan bagi penduduk kota.

Hal-hal yang diatur dalam manajemen kota mencakup empat hal besar, yaitu :<sup>32</sup>

1. Transportasi

Transportasi adalah salah satu hal penting yang diperhatikan dalam manajemen sebuah kota. Manajemen transportasi memudahkan penduduk untuk berpindah dari tempat satu ke tempat lain secara efisien serta menyeimbangkan penggunaan lalu lintas dari penggunaan mobil pribadi dengan transportasi umum agar mengurangi kemacetan. Manajemen transportasi juga membuat kebijakan dalam membatasi jumlah serta penggunaan sebuah kendaraan dalam sebuah kota. Dalam pengaturan transportasi *urban planner* berperan penting dalam membagi wilayah antar kebutuhan berkendara dan kebutuhan lainnya seperti pedestrian agar seimbang. Di antara hal yang dilakukan *urban planner* dalam menertibkan transportasi adalah sebagai berikut :

- Pembatasan terhadap penggunaan mobil pribadi
- Membebaskan lahan dan menyediakan lahan untuk tempat pejalan kaki dan pengendara sepeda
- Mengurangi ketergantungan terhadap kendaraan, menyediakan pilihan berbagai moda transportasi
- Mengintegrasikan transport umum ke daerah lokal, dan ke skala yang lebih besar

2. Regenerasi kota

Perencanaan urban memiliki peranan penting dalam regenerasi kota. Regenerasi kota meliputi reklamasi lahan, mempromosikan sebuah tempat, investasi dan sebagainya. Dengan melakukan regenerasi kota, akan tercipta peluang kerja sama antara pihak pemerintah dan pihak swasta. Dengan begitu terciptanya kota yang baru melalui kerja sama antara pihak di dalam kota, memberikan dampak yang positif bagi lingkungan kota dan perekonomian.

---

<sup>32</sup> Carmona, *Op cit.*, Hal 258

Hal yang dilakukan dalam *master plan* regenerasi kota antara lain adalah :

- Memberikan visi atau konsep untuk membimbing perkembangan kota
- Menetapkan standar dan kualitas yang diharapkan
- Menyediakan koordinasi antara pihak yang terlibat sehingga seluruh komponen berkontribusi untuk menciptakan lingkungan yang lebih baik

3. Konservasi kota

Konservasi kota adalah suatu upaya untuk menjaga peninggalan bersejarah dan karakter dari sebuah kota yang telah ada sejak jaman dahulu kala.

4. Pemeliharaan kota.

Pemeliharaan kota berarti menjaga lingkungan kota agar tetap dalam keadaan bersih, sehat, dan aman. Dalam hal ini, manajemen kota berfungsi untuk memelihara tingkat pelayanan kesehatan, transportasi, rekreasi, pelayanan keamanan, dan sebagainya sehingga tetap memberikan pelayanan yang terbaik bagi penduduk.

