PERKEMBANGAN LINGKUNGAN *NEIGHBORHOOD UNIT* SEBAGAI PENATAAN FISIK

Nurul Lestari Hasanuddin
Pradita Institute
Nurullestari84@gmail.com

ABSTRACT

The neighborhood unit was originally a rural community in the form of small units in order to form a close and ideal relationship, both in terms of sociology and physical aspects. Is Clerence Perry who later popularized the term neighborhood unit into a strategy to revitalize the urban environment in America. The principles of neighborhood units are closely related to arrangement and physical infrastructure of the environment such as internal street system, open spaces, institutional site, and local shops. From this initial thought, it encouraged several urban planners to create and develop a plan that prioritized these objectives by adjusting to the issues that were happening. This concept continues to grow and is adapted to the conditions of each environment. In the past decade, various improvements and updates have been made to accommodate new ideas in urban planning and design. As developed by Duany, Zyberk, and Alminana in 2003 which was called the update neighborhood unit and also Douglas Farr in 2008 with its sustainable neighborhood unit. Then the concept of the neighborhood unit expanded to Asia. Planners and developers can vary by adjusting the local context in each country. These changes and developments from the neighborhood unit will be reviewed and compared so that they can strengthen their potential if applied in Indonesia.

Keywords: *neighborhood unit, physical arrangement*

ABSTRAK

Neighborhood unit awalnya merupakan sebuah komunitas di pedesaan dalam bentuk unit-unit kecil dalam rangka membentuk hubungan/ ikatan yang erat dan ideal, baik dari segi sosiologis maupun aspek fisik. Adalah Claence Perry yang kemudian mempopulerkan istilah neighborhood unit menjadi sebuah strategi revitalisasi lingkungan perkotaan di Amerika. Prinsip-prinsip dalam membentuk neighborhood unit berkaitan erat dengan penataan dan infrastuktur fisik lingkungan seperti jalan internal, ruang terbuka, area institusi, dan pertokoan. Dari pemikiran awal ini lah, mendorong beberapa perencana kota untuk menciptakan dan mengembangkan suatu perencanaan yang mengutamakan tujuan-tujuan tersebut dengan menyesuaikan terhadap isu-isu yang sedang terjadi. Konsep ini terus berkembang dan disesuaikan dengan kondisi lingkungan masing-masing. Dalam dekade terakhir berbagai penyempurnaan dan perbaruan dilakukan untuk mengakomodasi ide-ide baru dalam perencanaan dan desain perkotaan. Seperti yang di kembangkan oleh Duany, Zyberk, dan Alminana tahun 2003 yang disebut sebagai update neighborhood unit dan Douglas Farr pada tahun 2008 dengan sustainable neighborhood unit nya. Kemudian konsep neighborhood unit pun semakin meluas hingga Asia. Perencana dan pengembang bisa berbeda-beda dengan menyesuaikan konteks lokal di masing-masing negara. Perubahan dan perkembangan dari neighborhood unit inilah yang akan dikaji dan dibandingkan sehingga dapat menguatkan potensinya jika diterapkan di Indonesia.

Kata Kunci: *neighborhood unit*, penataan fisik

PENDAHULUAN

Konsep *neighborhood unit* pada awalnya hanya menyangkut demografi suatu wilayah namun disempurnakan dan diperbarui seiring dengan perkembangan konsepnya. *Neighborhood Unit* sebagai perencanaan holistik dan strategi desain yang membahas konfigurasi komponen fisik utama dari masyarakat di dukung oleh banyak instansi profesional dan organisasi pemerintahan khususnya di Amerika (Brody, 2009). Perencanaan di Radburn di New Jersey merupakan contoh penerapan pertama oleh seorang perencana Clarence Stein dan Henry Wright. Dimulai dari ide inovatif inilah konsep *neighborhood* unit diterapkan (Gambar 1).

Gambar 1. Radburn, New Jersey
Sumber. www.radburn.org (edited)

Neighborhood unit sebagai konsep perencanaan fisik, kemudian dipopulerkan oleh Clarence Perry dalam Asosiasi *Regional Plan of New York* pada tahun 1920. Dalam perencanaan neighborhood unit, Perry menentukan prinsip-prinsip fisik yang perlu diperhatikan yaitu ukuran dan batas lingkungannya. Ukuran yang dipertimbangkan oleh C.A. Perry adalah ¼ mil merupakan radius maksimum untuk berjalan kaki pulang-pergi dari rumah ke pusat komunitas (Shambharkar, 2008). Ini berarti perencanaan ini mendorong sirkulasi pejalan kaki yang pada akhirnya dapat mengurangi kemacetan jalan akibat kendaraan bermotor. Selain itu prinsip lain yang tidak kalah penting adalah dari segi infrastruktur seperti jalan internal, ruang terbuka, area institusi, dan pertokoan. Ruang terbuka, area institusi, dan pertokoan harus tersusun dengan teratur yang didasarkan pada radius pelayanan yang memudahkan akses pejalan kaki.

DEFENISI DAN PERBANDINGAN TUJUAN PEMBENTUKAN NEIGHBORHOOD UNIT

Neighborhood unit mengacu kepada suatu wilayah hunian dengan ukuran tertentu yang mencakup fasilitas yang mendukung kehidupan penghuni dan perumahan itu sendiri (Brody, 2009). Sehingga tujuan *neighborhood unit* memang tidak lepas hubungannya dengan prinsip-prinsip fisik yang ditentukan, seperti : penentuan ukuran, batas wilayah dan ketersediaan fasilitas. Didukung oleh prinsip-prinsip tersebut maka tujuan untuk menunjang kehidupan sosial komunitas dapat tercapai. Prinsip dari *neighborhood unit* terus mengalami perkembangan secara signifikan selama periode belakangan ini. Hal tersebut dikarenakan konsep ini bersifat adaptif dan dapat menyesuaikan kondisi suatu lingkungan perkotaan.

Konsep *neighborhood* awalnya bertujuan untuk memperbaiki permasalahan lingkungan perkotaan yang dipelopori oleh Ebenezer Howard pada tahun 1898 dalam bukunya Garden Cities of Tomorrow. Dalam aplikasinya, Howard membagi kota berdasarkan unit-unit lingkungan sehingga tercipta hubungan/ ikatan yang erat ke dalam unit kecil yang dapat membentuk lingkungan yang ideal, baik dari segi sosiologis maupun aspek fisik. Sejak awal dipopulerkannya oleh Perry, beberapa teori mengenai konsep *neighborhood unit* kemudian berkembang dan digunakan dalam pembangunan perkotaan dan permukiman diberbagai penjuru dunia khususnya di Amerika dimana konsep ini pertama dikeluarkan. Hal ini menarik bagi pembangunan kembali kota-kota baru atau yang lama di Amerika karena dapat merubah skala kota menjadi unit-unit yang lebih kecil. Dari pemikiran awal ini lah, mendorong beberapa perencana kota untuk menciptakan dan mengembangkan suatu perencanaan yang mengutamakan tujuan-tujuan tersebut.

Neighborhood unit dalam versi kontemporer (masa *New Urbanism*) dikeluarkan oleh Duany dan Platter Zyberk pada tahun 1994, dengan mengembangkan konsep yang sama dan memperbaruinya sesuai kondisi perkotaan Amerika pada awal abad ke-21 (DPZ, 2003). Konsep *neighborhood unit* yang terakhir dikembangkan ke dalam bentuk yang mengacu kepada lingkungan berkelanjutan oleh Douglas Farr dalam bukunya *Sustainable Urbanism: Urban Design With Nature* (2008). Secara keseluruhan dari perkembangannya, memiliki tujuan dalam mendorong partisipasi masyarakat dan interaksi sosial melalui penataan fisik lingkungan. Dibawah ini adalah rangkuman singkat tujuan neighborhood unit dari masa ke masa (Tabel 1).

Table 1. Tujuan pembentukan *Neighborhood Unit* dari masa ke masa

Masa Perkembangan	Tujuan
Garden Cities	Mengatasi peningkatan ukuran kota serta bagaimana menyeimbangkan peluang kota dengan membangkitkan sifat alam dan estetika dari pedesaan. (Howard 1902, dalam Forsyth 2003)
Traditional Neighborhood Unit (New Town)	Mengatasi masalah fisik, sosial, dan politik. (Perry dalam Rohe, 1985).
Updated Neighborhood Unit (New Urbanism)	Membentuk lingkungan komunitas yang utuh dari hasil integrasi antara perumahan, pertokoan, tempat kerja, sekolah, taman, dan fasilitas sipil. (Dunlop, 1997 dalam Patricios, 2002)
Sustainable Neighborhood Unit (Sustainable Urbanism)	Mendorong lingkungan dalam mengurangi konsumsi lahan, mengurangi ketergantungan mobil, mempromosikan aktivitas berjalan kaki, meningkatkan kualitas udara, mengurangi limpasan air hujan, dan membangun lebih banyak hunian yang layak huni dan berkelanjutan untuk komunitas/ orang-orang dari semua tingkat pendapatan. (USGBC 2007; Garde ; Banerjee, 2011)

Pada masa perkembangan garden city, pertumbuhan perkotaan membuat tujuan neighborhood unit mengarah pada pembentukan estetika dengan cara mengambil keuntungan dari kehidupan pedesaan. Kehidupan pedesaan yang dimaksud seperti kebiasaan-kebiasaan penduduk pedesaan seperti bersosialisasi dan tatap muka yang lebih intens. Hal ini diwujudkan dengan cara menempatkan warga dekat dengan tempat bekerja, sekolah dan aktivitas lain. Pada masa selanjutnya, pengaturan fisik lingkungan dibuat untuk menciptakan suatu komunitas yang dapat menampung berbagai kegiatan penghuninya. Perencanaan pusat lingkungan, jaringan jalan dan ruang terbuka menjadi fokusnya.

Di perkembangan berikutnya, masalah dari perkotaan bertambah banyak sehingga tujuannya juga lebih kompleks dalam menuntaskan permasalahan tersebut.

Jaringan jalan yang terhubung lebih teratur dan pemanfaatan bangunan *mixed-use* adalah jawaban untuk mengurangi konsumsi lahan sekaligus menghemat energi dari penggunaan transportasi. Isu urbanisasi global yang terjadi di negara-negara berkembang memaksa munculnya solusi yang berkelanjutan. Dengan dasar tersebut, *neighborhood unit* ikut dikembangkan ke dalam bentuk yang berkelanjutan. Yaitu Douglas Farr, seorang arsitek dan desainer perkotaan sekaligus pendiri dan presiden dari Farr Associates mengembangkan konsep *neighborhood unit* yang mengacu kepada lingkungan berkelanjutan. Dalam membentuk konsep lingkungan perumahan yang berkelanjutan harus memiliki fasilitas yang lengkap dan terintegrasi satu sama lain, sehingga dapat menghemat biaya transportasi, mengurangi polusi udara, dan efisiensi waktu. Perbedaan signifikan terletak pada ruang terbuka dan sistem infrastruktur hijau telah diposisikan sebagai komponen integral dari *neighborhood unit* yang berkelanjutan.

PERBANDINGAN PRINSIP-PRINSIP FISIK NEIGHBORHOOD UNIT

Dalam menerapkan konsep *neighborhood unit,* harus memperhatikan beberapa prinsip-prinsip fisik sehingga tujuan-tujuan yang bersifat sosial dapat terjadi. C.A. Perry menulis bahwa jika prinsip-prinsip ini diterapkan maka dapat menghasilkan sebuah lingkungan komunitas dengan ketersediaan kebutuhan dasar keluarga yang lebih lengkap. *Federal Housing Administration* menggunakan prinsip-prinsip konsep *neighborhood unit* ini sebagai cara untuk meningkatkan kualitas pembangunan perumahan di Amerika. Ada 6 prinsip-prinsip konsep *neighborhood unit* dijabarkan oleh Perry dalam *Volume 7 of the 1929 regional survey of New York and its Environs,* yaitu antara lain : ukuran, batasan, sistem jalan internal, ruang terbuka, area institusi dan pertokoan. Dibawah adalah Tabel 2. sebagai jabaran perbandingan prinsip-prinsip *neighborhood unit* pada tiap perkembangan.

Table 2. Prinsip-prinsip *Neighborhood Unit* pada Tiap Perkembangan

Prinsip Utama	**Pendukung**	**Traditional Neighborhood Unit (New Town)**	**Updated Neighborhood Unit (New Urbanism)**	**Sustainable Neighborhood Unit (Sustainable Urbanism)**
		Clearence Perry (1929)	Duany Plater-Zyberk & Company (1999)	Farr & Associates (2008)
***Size* (ukuran)**	Cakupan wilayah	Membutuhkan area sekitar 64 hektar dengan 10-15 keluarga per hektar. Beradius ¼ mil dari (pusat) sekolah dasar	Per hektarnya bisa lebih padat. Radius ¼ mil dari pusat yaitu fasilitas transit, tempat kerja /pusat komunitas , dan fasilitas rekreasi termasuk pertokoan	Di atas 8 unit hunian per acre. Radius ¼ mil berjalan dari pusat yaitu bangunan sipil (sekolah, teater, tempat ibadah, klub, museum,dll)
	Populasi	Populasi 5000-6000 orang dan 800-1000 anak-anak usia sekolah dasar.	Dari 500 sampai 3.000 unit hunian yang dapat mencakup mulai dari 1.700 orang	-idem-
	Jenis Hunian	Homogen	Homogen ataupun Heterogen	heterogen
***Boundaries* (Batas)**	Batas tiap Unit	Jalan arteri yang terdiri dari arteri utama dan arteri kecil. Batas fisik tidak hanya berbentuk jalan namun dapat terbentuk dari alam maupun buatan manusia, seperti sungai, topografi ekstrim, rel kereta api, dan dapat juga berupa ruang terbuka hijau	-idem-	Memiliki transit koridor pada tepi jalannya

***Internal Street System* (Jaringan Jalan Internal)**	Pola Jalan Residential	Pola interior jalan harus dirancang dan dibangun cul-de-sak, melengkung dan permukaan yang ringan (curvlinear)	Jalan lebih padat dan lebih teratur.	Jaringan jalan terpadu
	Jalan (lokal dan lingkungan)	Terdiri dari jalan kolektor, jalan lokal, cul-de-sac dan jaringan *pedestrian access* yang *walkable* yang menghubungkan hunian dengan fasilitas.	Jaringan jalan (kolektor, lokal, pedestrian) menghubungkan penghuni dengan lingkungan lain yang saling berdekatan di mana lembaga-lembaga masyarakat dan beberapa toko-toko lokal berada.	Sistem jalan internal ramah pejalan kaki dan pesepeda dengan memberi ketentuan untuk kendaraan bermotor. Seperti aturan "Design speed" yang sangat walkable harus kurang dari 25mph.
	Pedestrian *Access*	Trotoar pada tepi jalan internal dengan batas pelindung dari gangguan lalu lintas	-idem-	Jalur pejalan kaki dan pesepada yang nyaman dengan lebar 450 m
Ruang Terbuka	Taman bermain	Taman bermain melayani kebutuhan rekreasi dari populasi yang sama dilayani oleh sekolah dasar dengan radius pelayanan ½ -¼ mil dan kriteria yang bebas hambatan untuk alasan keamanan dan kemudahan akses	Taman bermain dibagi pada tiap bagian/perpotongan lingkungan yang dibagi oleh jalan lokal dengan jarak 1/8 mil (200 m)	Pada tiap rumah memiliki lebih banyak ruang terbuka. Taman bermain umum dapat dijangkau dengan maksimal 3 menit berjalan.
	Greenway (Jalur hijau) dan koridor hijau	Berada disamping pedestrian yang diisi dengan pepohonan rimbun.	-idem-	Terdapat koridor hijau sepanjang tepi jalan yang menjadi batas lingkungan selain itu berfungsi sebagai kebun komunitas
Area Institusi	Fasilitas pendidikan	Sekolah dasar dan sekolah *nursery* ditempatkan secara berkelompok disekitar pusat/ tengah lingkungan. Area institusi ini beradius ¼ - ½ mil dan dengan mudah dijangkau dengan berjalan kaki.	Kebutuhan sekolah sama namun letak sekolah dasar lokasinya dipindahkan ke tepi untuk bisa berbagi dengan lingkungan lain.	-idem-
	Fasilitas peribadatan	Berada di tepi neighborhood dengan radius ¼-½ mil dimana lahan perutukannya bisa di ganti menjadi fasilitas perbelanjaan.	Bergabung dengan beberapa institusi dan ruang terbuka yang berada pada tepi batas lingkungan	Bergabung dengan beberapa institusi dan ruang terbuka yang berada pada tengah/ pusat lingkungan
	Fasilitas pemerintahan	Fasilitas ini bergabung dalam satu lahan dengan institusi lain yang berada di tengah/ pusat lingkungan.	Memiliki organisasi pemerintahan formal - sendiri yang berada di salah satu tepi. Perkantoran berada pada sepanjang salah satu tepi jalan	Bergabung dengan beberapa institusi dan ruang terbuka yang berada pada tengah/ pusat lingkungan

Pertokoan Lokal	Fasilitas perdagangan	Pertokoan terletak di pinggir permukiman dan lebih baik lagi diletakkan disekitar pertemuan jalur lalu lintas yang mengikat beberapa lingkungan.	Pertokoan lokal berada pada tengah/ pusat Fasilitas perdagangan yang lebih besar terletak di tepi jalan utama dengan ketersediaan parkiran yang luas dan pemberhentian sarana transportasi umum.	Fasilitas ini disebut sebagai tempat ketiga (dimana orang-orang bertemu , mengembangkan kepercayaan dan membentuk asosiasi) merupakan area mixed used dengan ketersediaan beberapa fasilitas lain.
	Sumber :	Perry, Arthur C. 1998, *The Neighbourhood Unit. Reprinted*	Duanny & Co., 2003 ; Shambharkar, 2008 ; *Congress for the New Urbanism,* 2001	Farr, 2008, Sustainable Urbanism

Dari tabel penjabaran diatas terlihat beberapa prinsip-prinsip yang dipertahankan dan beberapa mengalami perubahan pada tiap perkembangan. Perbedaan terlihat pada pembagian unit yang semakin kecil populasinya. Hal ini tidak lain agar tujuan *neighborhood unit* pada masa ini bisa tercapai yakni mendorong partisipasi masyarakat dan interaksi sosial. Selain itu, terdapat perbedaaan yang berkaitan dengan homogenitas sosial. Prinsip *neighborhood unit* dalam urbanis baru mengusulkan konsep keragaman dalam ukuran dan jenis hunian sehingga dapat mendorong lingkungan dengan heterogenitas sosial yang diharapkan mampu mengatasi masalah sosial dan politik. Selanjutnya pada prinsip jalanan internal ditemukan perubahan terhadap jalan yang lebih terpadu dan terhubung sehingga memudahkan akses pejalan kaki dan memunculkan kemungkinan bertatap muka lebih banyak. Kelebihan pada perkembangan yang terbaru adalah lebih mengutamakan kenyamanan pejalan kaki yakni dengan memberikan pedestrian yang lebih lebar disertai petunjuk jalan dan petunjuk aturan pengendara bermotor. Pada prinsip ruang terbuka juga terlihat perbedaan yang cukup menonjol yakni pada perkembangan yang baru, ruang terbuka lebih banyak tersebar guna memfasilitasi aktivitas pejalan kaki, meningkatkan kualitas udara, mengurangi genangan air hujan. Selain itu agar tujuan dari *neighborhood unit* seperti peningkatan kualitas hidup akibat kerusakan kualitas lingkungan bisa tercapai. Untuk prinsip pengadaan fasilitas institusi atau fasilitas sosial penempatannya telah dipecah kebagian tepi/ batas lingkungan. Hal ini dilakukan agar fasilitas ini lebih mudah dijangkau oleh transportasi umum dan aksesnya bisa dinikmati oleh *neighborhood unit* yang lain. Pusat lingkungan menyesuaikan dengan kebutuhan lingkungan sehingga tidak lagi harus terfokus oleh fasilitas sekolah yang diletakkan pada tengah lingkungan.

Indonesia sebagai negara dengan pertumbuhan penduduk dan pembangunan dalam bidang perumahan yang pesat dapat mengadopsi prinsip-prinsip *neighborhood unit* sebagai fokus penataan fisik lingkungannya. Masalah dan isu lingkungan yang dirasakan oleh penduduk kian nyata dirasakan sehingga perlu adanya solusi penataan seperti konsep *neighborhood unit* ini. Ciri khas masyarakat yang terbiasa bersosialisasi dan membentuk komunitas tertentu juga merupakan suatu bekal yang sangat baik bagi penerapan konsep ini. Di Indonesia, satuan lingkungan terkecil dalam suatu lingkungan perumahan dikelompokkan dalam rukun tetangga dan umumnya tergabung dalam Rukun Warga (RW) mencakup 5 RT atau lebih. Jadi untuk menerapkan prinsip-prinsip *neighborhood unit* di Indonesia bukanlah suatu angan-angan tetapi sangat mungkin diterapkan dalam perencanaan perumahan perkotaan.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Konsep *neighborhood unit* terus berkembang dan banyak diterapkan dalam perancangan kota-kota di Amerika dan negara lain termasuk Asia. Seiring dengan perkembangan konsep dan penerapannya pada negara-negara lain, prinsip-prinsip penataan *neighborhood unit* semakin memperlihatkan beberapa perbedaan dan keragaman dalam perancangannya. Hal tersebut membawa pada asumsi bahwa *neighborhood unit* merupakan konsep yang bersifat *adaptable* atau dapat menyesuaikan dengan lokalitas yang ada. Untuk mendapatkan perkembangan yang sesuai dengan konteks lokal khususnya di Indonesia maka dibutuhkan analisis dan penelitian yang lebih mendalam dengan cara membandingkan defenisi, tujuan, dan prinsip-prinsip penataan dengan penataan perumahan perkotaan misalnya lingkungan fisik dalam lingkup rukun tetangga dan atau rukun warga.

REFERENSI

Brody S, Jason. 2009, *Constructing Professional Knowledge: The Neighborhood Unit Concept In The Community Builders Handbook*, University Of Illinois At Urbana-Champaign, Urbana, Illinois.

Duany, A., Zyberk-Plater E., & Alminana R. 2003*, The New Civic Art: Elements of Town Planning*, Rizzoli International Publications, New York.

Farr, Douglas. 2008, *Sustainable Urbanism: Urban Design With Nature,* John Wiley & Sons, New Jersey.

Forsyth, A, Review of S. Ward, 2003. Planning the Twentieth-Century City (2002) and R. Freestone, ed. Urban Planning in a Changing World (2000). Journal of Planning History.

Patricios, Nicholas N. 2002, *The Neighborhood Concept: A Retrospective Of Physical Design And Social Interaction***,** The Journal of Architectural and Planning Research, 19:1 pp. 70-90, University of Miami, Florida

Perry, Arthur C. 1998, *The Neighbourhood Unit*. *Reprinted,* Routledge/Thoemmes, London.

Rohe, William and Spreiregen. 1985, *Planning with Neighborhood*, The University of North Carolina Press, Chapel Hill.

Shambharkar, R.M. 2008, *The Neighborhood Unit: Concept as an Urban Space, Architecture- Time, Space and People*. October. https://www.scribd.com/document/206767233/Neighbourhood