Volume 8, Nomor 2, 2026, 87 - 97
http://jurnal.uns.ac.id/jdk/article/view/122950
DOI: https://doi.org/10.20961/desa-kota.v8i2.122950.87-97
Copyright © 2026 The Authors

Desa-Kota
JURNAL PERENCANAAN WILAYAH, KOTA, DAN PERMUKIMAN
E-ISSN: 2656-5528

Regenerasi Kawasan sebagai Pendekatan Transformatif dalam Pengembangan Perkotaan: Sebuah Kajian dan Penerapan Konsep pada Konteks Global dan Indonesia

Urban Regeneration as a Transformative Approach in Urban Development: A Study and Implementation Concept in the Global and Indonesia Context

Mohamad Nuriman[1*]
[1]Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan (SAPPK), Institut Teknologi Bandung, Kota Bandung, Indonesia
*e-mail: 25425022@mahasiswa.itb.ac.id / mohnuriman@gmail.com

(Received: 2 Februari 2026; Reviewed: 27 August 2026; Accepted: 4 September 2026)

Abstrak

Konsep *urban regeneration* menjadi salah satu pendekatan dalam kebijakan pengembangan perkotaan yang mengedepankan transformasi menyeluruh dalam aspek fisik, ekonomi, dan sosial kawasan. Konsep ini dikembangkan dalam mengatasi dampak negatif dari fenomena perkembangan kota yang kompleks dan dinamis. Perencanaan dan implementasi konsep ini telah dikembangkan di beberapa negara dengan tahapan dan karakteristik kawasan yang berbeda. Namun, kajian regenerasi kawasan perkotaan di Indonesia masih terbatas dan cenderung hanya pada skala permukiman perkotaan atau satu dimensi tertentu. Artikel ini bertujuan untuk memberikan pemahaman secara teoritis tentang proses dan implementasi penerapan konsep melalui ilustrasi studi kasus dalam konteks global dan menelaah upaya dalam penerapannya di Indonesia dengan fokus khusus pada kontekstualisasi praktik regenerasi kota berbasis koridor transit. Dalam mengkaji penerapan konsep di wilayah studi, pendekatan yang dilakukan adalah dengan melalui metode *Systematic Literature Review* dengan menelusuri dan menjaring literatur dengan melibatkan pencarian sistematis di berbagai *database* untuk menemukan semua studi yang relevan dan selanjutnya dilakukan analisis komparatif melalui pengenalan pendekatan analisis lintas-tahap dengan membandingkan kawasan yang telah terealisasi dengan kawasan yang masih pada tahap perancangan. Hasil kajian menunjukkan bahwa implementasi konsep di Kawasan London Docklands telah berhasil dan memberikan model praktik dan prinsip yang dapat diidentifikasi pada dimensi fisik, ekonomi, sosial, dan kelembagaan sebagai pembelajaran agar dapat diterapkan untuk membantu pengembangan dan penerapan pendekatan dalam upaya regenerasi kawasan Blok M.

Kata kunci: kawasan transit; regenerasi kawasan; studi komparatif; transformasi kawasan

Abstract

The concept of urban regeneration has emerged as one of the approaches in urban development policy that emphasizes comprehensive transformation across the physical, economic, and social dimensions of an area. This concept was developed to address the negative impacts arising from the complex and dynamic nature of urban growth. The planning and implementation of this concept have been developed in several countries, each with different stages and area characteristics. However, studies on urban regeneration in Indonesia remain limited and tend to focus only on the neighborhood scale or a single specific dimension. This paper aims to provide a theoretical understanding of the process and implementation of the concept through global case study illustrations, and to examine efforts toward its application in Indonesia, with a particular focus on contextualizing urban regeneration practices based on transit corridors. In examining the concept's implementation in the study areas, the approach undertaken involves a Systematic Literature Review method, tracing and screening literature through systematic searches across various databases to identify all relevant studies, followed by a comparative analysis through the introduction of a cross-stage analytical approach that compares an area that has been realized with an area still at the planning stage. The findings show that the implementation of the concept in the London Docklands area has been successful and offers a model of practices and principles identifiable across the physical, economic, social, and institutional dimensions as lessons that can be applied to support the development and implementation of regeneration efforts in the Blok M area.

Keywords: *comparative study; transit area; urban regeneration; urban transformation*

1. PENDAHULUAN

Kawasan perkotaan merupakan tatanan atau sistem yang kompleks dan dinamis (Roberts & Sykes, 2008). Hal ini tercermin dari berbagai proses yang mendorong perubahan fisik, sosial, lingkungan, dan ekonomi yang diakibatkan dari beragam masalah yang dihadapi, salah satunya adalah urbanisasi. Fenomena pesatnya urbanisasi yang terjadi akan menimbulkan berbagai ekses negatif dan berpotensi melahirkan ketimpangan antarwilayah, membebani kapasitas infrastruktur dasar, dan memperlebar ketidakmerataan pelayanan publik di kawasan perkotaan (Sucahyo & Pradoto, 2020). Kota atau kawasan yang semula mampu memenuhi kebutuhan dan secara fungsi mampu menyeimbangkan antara kegiatan atau aktivitas manusia dengan bentuk penggunaan ruangnya, berubah pada kondisi kemunduran fisik, kehilangan daya saing ekonomi, dan mengalami masalah sosial. Eksternalitas negatif tersebut menuntut adanya perencanaan dan pengelolaan perkotaan yang didasari pada kebijakan dan strategi yang mampu menjawab tantangan dalam mencapai tujuan transformasi perkotaan yang berkelanjutan.

Di sisi lain, pada masa depan, kawasan perkotaan akan menjadi pusat peradaban dan akan menjadi pusat konsentrasi populasi penduduk dunia, dimana sekitar 66% dari total populasi dunia akan tinggal di perkotaan di tahun 2050 (United Nations, 2018). Kondisi perkotaan yang semakin berkembang akibat proses urbanisasi akan berimplikasi terhadap penurunan vitalitas atau degradasi di berbagai aspek sehingga dibutuhkan konsep pengembangan kota yang lebih strategis dan terpadu guna menciptakan pembangunan yang selaras antara ekonomi, sosial, dan lingkungan (Zhu, 2025). Pendekatan yang dilakukan dalam mewujudkan hal tersebut dapat dilakukan melalui konsep *urban regeneration* atau regenerasi kawasan perkotaan yang diharapkan dapat menghidupkan kembali fungsi kawasan yang tidak hanya berorientasi pada pembangunan kembali fisik bangunan, namun juga menciptakan transformasi menyeluruh dalam aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan kawasan. Secara teoretis, konsep regenerasi kawasan perkotaan merupakan hasil evolusi panjang pendekatan penanganan kawasan perkotaan yang terus bertransformasi seiring perubahan konteks sosial-ekonomi kota. Sebelumnya, penanganan kawasan perkotaan selalu didominasi oleh pendekatan fisik berskala besar yang berorientasi pada rekonstruksi pasca perang (Balaban, 2014). Seiring waktu, konsep *urban regeneration* bergeser pada pendekatan yang lebih inklusif dan partisipatif, dimana masyarakat sipil turut dilibatkan sebagai mitra dalam pengambilan keputusan (Roberts & Sykes, 2008). Perubahan atau evolusi konsep ini menandai perubahan paradigma dari rekonstruksi fisik semata menjadi pemulihan fungsi kawasan yang terintegrasi lintas dimensi tata kelola, kebijakan, sosial, ekonomi, dan lingkungan (Xie *et al*., 2021). Melalui implementasi konsep regenerasi kawasan perkotaan diharapkan dapat mencegah kondisi perkotaan yang mulai atau terus memburuk dengan memperbaiki infrastruktur fisik, ekonomi, dan sosial sehingga meningkatkan penghidupan, akses terhadap layanan publik dan transportasi serta memfasilitasi integrasi masyarakat yang terhubung dengan ruang kota lainnya (Ersyada, 2024).

Dalam konteks kajian empiris, konsep regenerasi kawasan perkotaan masih terbatas dan cenderung hanya pada skala permukiman perkotaan atau satu dimensi tertentu (Deng, 2024; Dindar, 2025; Ersyada, 2024). Beberapa penelitian sebelumnya sebagian besar penggambaran konsep ini juga ditekankan pada studi kasus yang berasal dari kota-kota di Eropa dan Amerika Serikat (Xie *et al*., 2021). Selain itu, perencanaan konsep regenerasi kawasan masih menghadapi kesenjangan dalam implementasi prinsip-prinsip secara efektif meskipun selama ini menjadi penekanan kebijakan perkotaan (Hasibuan & Mulyani, 2022; Xiao *et al,* 2025). Keterbatasan pada literatur terdahulu tersebut yang menjadi tujuan pada penulisan kajian ini yang akan mengkaji dan mengkritisi konsep regenerasi kawasan yang digunakan dalam perencanaan pembangunan kota dengan fokus khusus pada kontekstualisasi praktik regenerasi kota berbasis koridor transit (*Transit-Oriented Development*/TOD) terhadap upaya pengembangan kawasan Blok M di Jakarta. Dalam kerangka regenerasi kawasan perkotaan, pengembangan kawasan berbasis transit menjadi salah satu pendekatan dengan mengintegrasikan penggunaan lahan dan efektivitas moda transportasi publik yang dapat mendukung penciptaan lingkungan perkotaan yang lebih sehat (Adzania *et al*., 2024). Dalam menjabarkan penjelasan tersebut, tulisan ini akan menyintesiskan praktik regenerasi kawasan secara global yang mengambil studi kasus pada kawasan *London Docklands* sebagai contoh aplikasi penerapan dan pembelajaran konsep regenerasi kawasan perkotaan baik dari faktor keberhasilan dan perbaikan yang dapat dilakukan.

2. KAJIAN TEORI

2.1. *URBAN REGENERATION* DAN PERKEMBANGANNYA

Pada bab ini, kemunculan dan perkembangan konsep *urban regeneration* akan dijelaskan. Istilah "*regeneration*" berasal dari kata kerja dalam Bahasa Inggris "*regenerate*" yang artinya "menghidupkan kembali", "menghidupkan ulang", atau "pemulihan alami dari bagian suatu mekanisme hidup yang mengalami kerusakan" (Roberts & Sykes, 2008). Gagasan *urban regeneration* berangkat dari proses panjang evolusi kebijakan dan praktik pembangunan kota yang terus

menyesuaikan diri terhadap perubahan sosial, ekonomi, dan lingkungan. Sejak pertengahan abad ke-20, kota-kota di berbagai belahan dunia menghadapi tantangan akibat industrialisasi, urbanisasi pesat, dan penurunan kualitas lingkungan perkotaan. Kondisi ini mendorong lahirnya berbagai pendekatan penataan ulang kawasan kota yang kemudian berkembang menjadi konsep *urban regeneration*. Evolusi dari konsep ini dijelaskan pada tabel berikut:

Tabel 1. Evolusi dari Konsep *Urban Regeneration*

No	Periode	Tipe Penanganan	Fokus Utama
1	Industrialisasi (abad ke-19 – awal abad ke-20)	Rekonstruksi (*Reconstruction*)	Pembangunan ulang fisik dalam lingkup skala besar
2	1960-an	Revitalisasi (*Revitalization*)	Rehabilitasi kawasan eksisting
3	1970-an	Pembaharuan (*Renewal*)	Pembangunan skema fisik lebih besar dan komprehensif
4	1980-an	Pembangunan Kembali (*Redevelopment*)	Pembangunan kembali dengan rekonstruksi kolaboratif dan *improvement*
5	1990-an	Regenerasi (*Regeneration*)	Regenerasi kota yang lebih luas, dan penekanan terhadap keberlanjutan di segala aspek dengan kolaborasi dengan komunitas lokal
6	Industrialisasi (abad ke-19 – awal abad ke-20)	Rekonstruksi (*Reconstruction*)	Pembangunan ulang fisik dalam lingkup skala besar

Sumber: (Roberts & Sykes, 2008)

Secara konsep, regenerasi kawasan merupakan proses yang komprehensif dan terintegrasi yang bertujuan untuk merevitalisasi daerah perkotaan melalui kombinasi perbaikan fisik, ekonomi, sosial, dan lingkungan, yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan dan berfokus pada pembangunan berkelanjutan (Sharghi *et al*., 2018). Dalam pandangan lain, dituliskan bahwa regenerasi kawasan merupakan proses yang kompleks, memerlukan waktu yang lama dan biaya yang besar agar dapat terjadi regenerasi yang dikehendaki. Hal yang menjadi perhatian khusus dalam proses regenerasi adalah bagaimana memaksimalkan sumber daya yang ada, tidak hanya cagar alam dan budaya yang ada, tetapi juga usaha kecil dan keterampilan masyarakat yang ada di dalamnya untuk menjamin pembangunan yang berkelanjutan dan untuk kepentingan publik yang lebih luas (Berry & Deddis, 1993 dalam Ersyada, 2024).

2.2. PRINSIP DAN PENDEKATAN HOLISTIK *URBAN REGENERATION*

Konsep regenerasi kawasan mempunyai sejumlah prinsip sebagai ciri khas dalam perencanaan dan implementasinya yang mengacu pada integrasi aspek sosial, ekonomi dan lingkungan dalam transformasi perkotaan yang berkelanjutan. Prinsip dan pendekatan holistik dalam regenerasi kawasan (Susanti, 2025) yang diilustrasikan pada Gambar 1.



Gambar 1. Prinsip dan Pendekatan Holistik Konsep *Urban Regeneration*
(Susanti, 2025)

Prinsip dan pendekatan holistik dalam regenerasi kawasan memberikan pemahaman bahwa konsep ini tidak hanya bertujuan memperbaiki wajah kota dari fisik semata, melainkan juga menyentuh perbaikan kehidupan sosial masyarakat, penguatan ekonomi lokal, serta pelestarian dan pemulihan lingkungan hidup (Marra *et al*., 2016). Regenerasi berupaya untuk mengadaptasi simultan dari struktur fisik, struktur sosial, basis ekonomi, dan kondisi lingkungan suatu area perkotaan sehingga di dapat penerapan strategi yang komprehensif dan terintegrasi yang menangani penyelesaian masalah secara seimbang, teratur, dan positif (Roberts & Sykes, 2008).

Dalam dimensi sosial, regenerasi kota yang berhasil adalah yang mampu melibatkan masyarakat secara aktif dalam proses perencanaan dan pelaksanaannya. Perencanaan partisipatif menjadi kunci agar solusi yang dihasilkan benar-benar sesuai dengan kebutuhan, karakteristik dan aspirasi masyarakat lokal. Lebih jauh, pemberdayaan ekonomi masyarakat menjadi strategi penting agar warga tidak hanya menjadi penonton tetapi juga pelaku utama dalam regenerasi. Peningkatan keterampilan kerja, dukungan terhadap Usaha Mikro, Kecil, Menengah (UMKM), dan penguatan jaringan ekonomi komunitas adalah langkah-langkah strategis yang perlu diambil. Di sisi lain, dampak sosial dari proses regenerasi seperti gentrifikasi dan penggusuran harus diantisipasi melalui pendekatan inklusif yang melindungi hak-hak warga, menyediakan hunian yang terjangkau, dan menjaga kohesi sosial masyarakat asli (Susanti, 2025).

Pada dimensi ekonomi, regenerasi kota yang berkelanjutan menuntut adanya model pembiayaan yang inovatif dan adil. Kemitraan publik swasta (*Public-Private Partnership*) menjadi salah satu alternatif strategis untuk membiayai proyek regenerasi perkotaan (Vale de Paula *et al*., 2026). Salah satu ciri khas dari regenerasi perkotaan modern adalah kemitraan lintas sektor antara pemerintah, swasta dan masyarakat (Roberts & Sykes, 2008). Pengembangan ekonomi lokal melalui pemberdayaan UMKM, ekonomi kreatif, dan pelestarian budaya lokal menjadi salah satu strategi penting dalam membangun ketahanan ekonomi masyarakat pascaregenerasi. Dimensi lingkungan harus memastikan orientasi pembangunan dan perubahan jangka panjang dan memastikan manfaatnya tidak hanya dirasakan oleh satu generasi Regenerasi kota harus mengarah pada pemulihan kualitas lingkungan hidup, baik melalui penerapan infrastruktur hijau (*green infrastructure*), pemanfaatan energi terbarukan, maupun pengembangan sistem transportasi berkelanjutan.

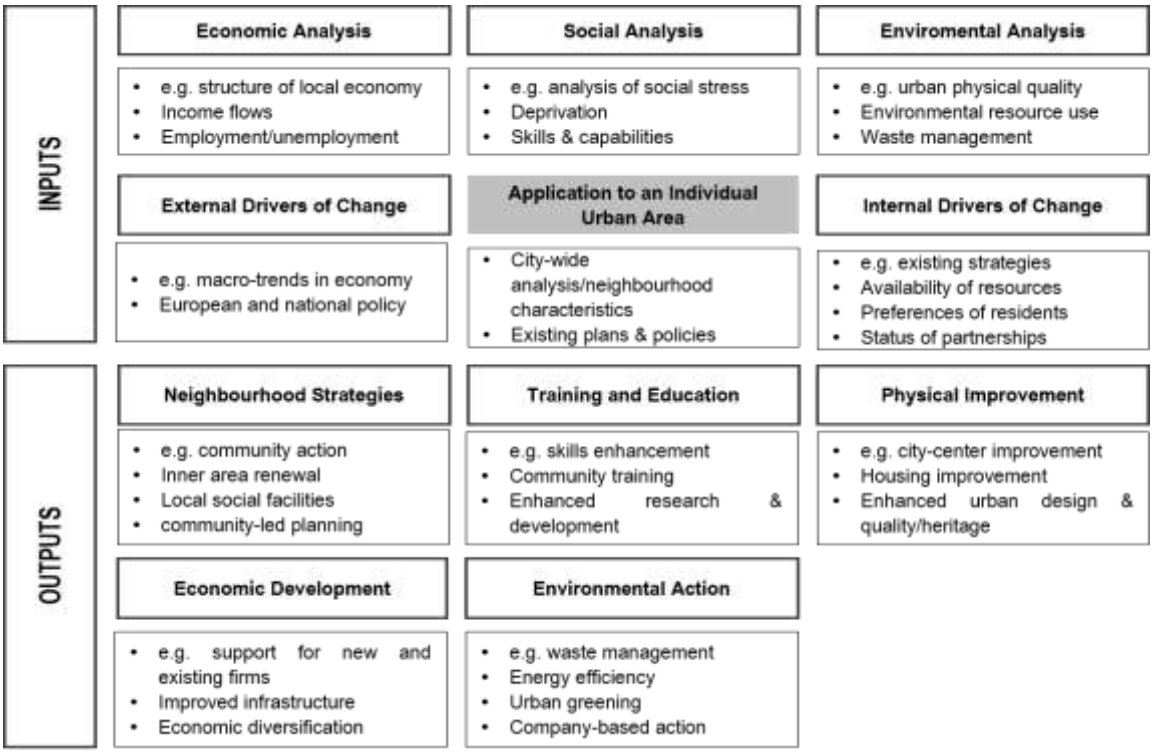
Keberhasilan pendekatan holistik dalam regenerasi kota juga sangat bergantung pada keterlibatan semua pemangku kepentingan secara aktif dan berkesinambungan. Pemerintah memiliki peran dalam menyusun regulasi, menyediakan insentif, dan menciptakan ruang partisipasi yang inklusif. Pihak swasta berkontribusi dalam pembiayaan, inovasi teknologi, dan penyediaan ruang ekonomi, sementara masyarakat menjadi inti dari seluruh proses, baik sebagai penerima manfaat maupun sebagai agen perubahan.

2.3. PROSES DAN TAHAPAN *URBAN REGENERATION*

Proses pelaksanaan dalam regenerasi kawasan dilakukan melalui 2 tahapan, yaitu *inputs* dan *outputs* seperti ditunjukkan pada Gambar 2. Pada tahap *inputs*, dilakukan untuk mengidentifikasi 3 komponen utama pada kawasan yaitu ekonomi, sosial dan lingkungan. Untuk komponen analisis ekonomi dilakukan dengan melihat struktur ekonomi lokal, tingkat pendapatan, dan jenis pekerjaan masyarakat. Sedangkan komponen sosial, dapat ditinjau dari kapasitas sosial kemasyarakatan, ketimpangan sosial yang terjadi dan terkait ketersediaan fasilitas di lingkungan masyarakat. Terakhir, analisis lingkungan terdiri dari kondisi fisik dan ekologis perkotaan, mencakup kualitas lingkungan, efisiensi penggunaan sumber daya, dan dampak polusi yang terjadi.

Analisis pada tahap *input* selanjutnya adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang mendorong terjadinya transformasi di wilayah perkotaan baik dari sisi internal maupun eksternal. Faktor eksternal mencakup dinamika ekonomi makro, kebijakan nasional atau regional, serta tren globalisasi yang memengaruhi arah pembangunan kota. Sedangkan faktor internal berkaitan dengan kapasitas lokal seperti struktur kelembagaan, sumber daya manusia, tingkat partisipasi masyarakat, dan ketersediaan infrastruktur. Selain itu perlu juga ditekankan terkait kondisi kota atau kawasan yang ciri dan karakternya berbeda, sehingga pendekatan berbasis lokasi (*place-based approach*) harus tetap dilakukan.

Pada tahap *outputs*, akan terlihat bentuk konkret dari hasil intervensi yang dilakukan. *Output* yang dihasilkan terdiri dari *neighbourhood strategies, training and education, physical improvements, economic development*, dan *environmental action.* Melalui *neighbourhood strategies*, dilakukan upaya peremajaan kawasan dan penguatan komunitas lokal. Program *training and education* diarahkan untuk meningkatkan kapasitas sumber daya manusia dan mendukung penelitian serta inovasi lokal. Sementara *physical improvements* mencakup peningkatan kualitas ruang kota, perumahan, dan infrastruktur publik. Di sisi lain, *economic development* menitikberatkan pada diversifikasi ekonomi dan pengembangan usaha lokal, sedangkan *environmental action* berfokus pada pengelolaan limbah, efisiensi energi, serta penghijauan kawasan perkotaan.



Gambar 2. Proses Penerapan *Urban Regeneration*
(Roberts & Sykes, 2008 dalam Susanti, 2025)

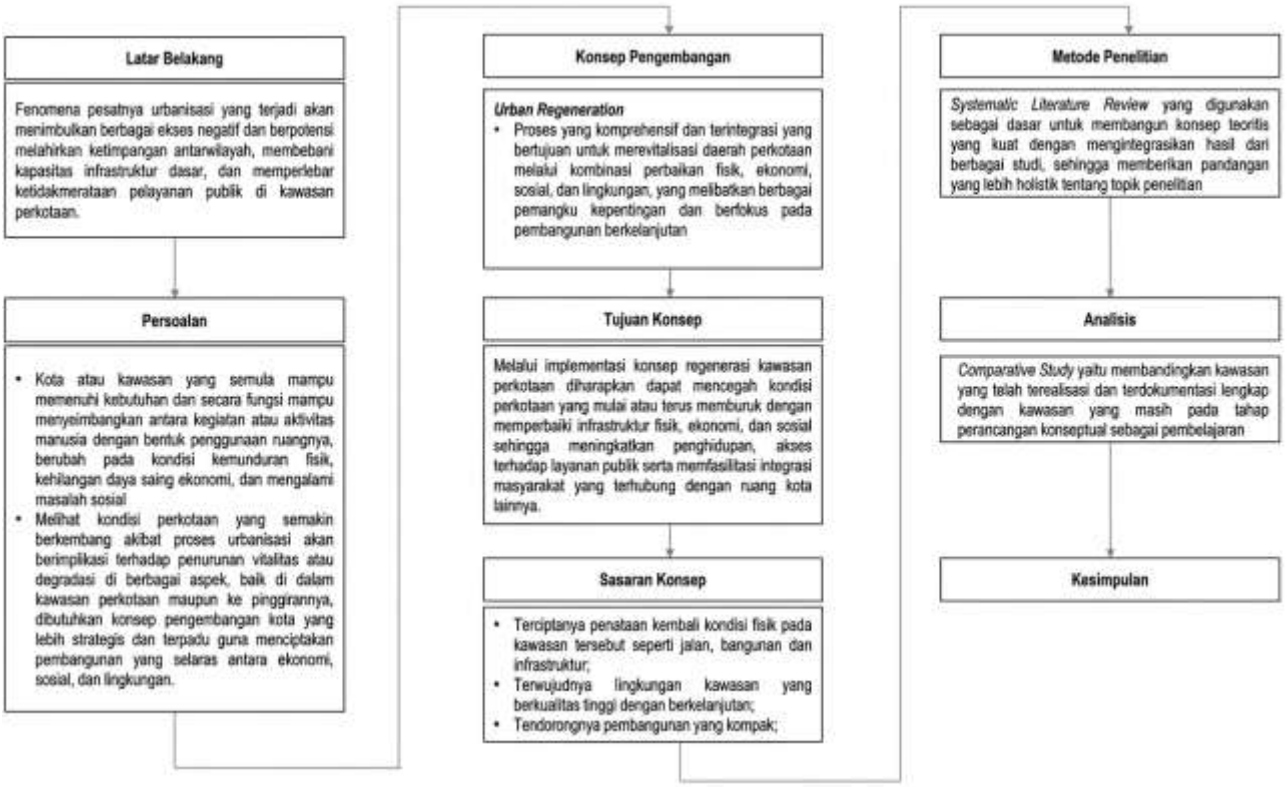
3. METODE PENELITIAN

Artikel ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode *Systematic Literature Review* (SLR) yang digunakan sebagai dasar untuk membangun konsep teoritis yang kuat dengan mengintegrasikan hasil dari berbagai studi, sehingga memberikan pandangan yang lebih holistik tentang topik penelitian. Metode ini dilakukan melalui penelusuran dan penjaringan literatur dengan melibatkan pencarian sistematis di berbagai *database* untuk menemukan semua studi yang relevan. Namun, dalam mengkaji contoh implementasi penerapan konsep di Indonesia, dilakukan implementasi perancangan konsep kawasan berdasarkan konsep penyusunan rancangan yang disusun atau diolah berdasarkan kajian proyek *Jabodetabek Urban Transportation Policy Integration Phase 3* (JUTPI) yang dilakukan penulis sebelumnya sebagai referensi utama.

Merujuk pada gambaran latar belakang konsep *Urban Regeneration*, yaitu sebagai upaya strategis dalam mentransformasi dan mengembalikan fungsi perkotaan secara optimal, penulis menyajikan kerangka pikir terkait konsep *regenerasi kota* sebagaimana ditunjukkan pada Gambar 3.

Pemilihan basis data (*database selection*) dilakukan pada tiga basis data akademik utama, yaitu *ScienceDirect, Web of Science,* dan *Google Scholar*, dengan pertimbangan koleksinya yang luas berupa jurnal-jurnal berkualitas tinggi yang telah melalui tinjauan sejawat di berbagai disiplin ilmu, termasuk studi perkotaan, ilmu sosial, dan perencanaan wilayah. Keragaman ini memungkinkan pemeriksaan komprehensif terhadap topik tersebut dari berbagai sudut pandang, sehingga memberikan perspektif yang lebih holistik mengenai regenerasi kawasan perkotaan global. *Platform* ini menawarkan akses teks lengkap yang komprehensif terhadap artikel-artikel, sehingga memudahkan tinjauan mendalam terhadap literatur.

Periode pencarian (*search period*) ditetapkan pada rentang tahun 1980 hingga 2025, mengingat isu regenerasi kawasan perkotaan secara global mulai berkembang signifikan sejak dekade 1980-an. Periode yang diperluas ini memungkinkan dilakukannya analisis mendalam terhadap tren terkini, inovasi, serta dampak yang terus berkembang dari proyek-proyek regenerasi perkotaan. Selain itu, dengan berfokus pada periode ini, temuan-temuan yang diperoleh dapat langsung diterapkan pada perencanaan kota dan pembuatan kebijakan saat ini, sehingga memberikan wawasan yang mencerminkan perubahan dan tantangan terkini di bidang tersebut.



Gambar 3. Kerangka Pikir Konsep *Urban Regeneration*

Pencarian sistematis dilakukan dengan menggunakan kata kunci yang berkaitan dengan regenerasi perkotaan yaitu menggunakan kombinasi kata kunci "*urban regeneration*", dan "*transformative urban development*". untuk menjaring artikel yang membahas kasus-kasus regenerasi kawasan menurun (declining urban area) menjadi kawasan campuran (*mixed-use*). Strategi ini menghasilkan sejumlah kasus yang kerap dikutip dalam literatur global, antara lain London Docklands, Baltimore Inner Harbor, Barcelona, dan HafenCity Hamburg.

Untuk memastikan relevansi studi global yang dipilih, kriteria ketercakupan meliputi: (1) kemiripan proses transformasi dari kawasan menurun menjadi pusat aktivitas campuran; (2) ketersediaan literatur yang memadai untuk menelusuri perkembangan kawasan dalam jangka panjang; (3) relevansi dengan model pengembangan kawasan di Indonesia; dan (4) sebagai pionir penerapan konsep regenerasi kawasan. Sementara itu, kriteria pengecualian meliputi kasus dengan skala intervensi yang terlalu besar dibandingkan dengan Kawasan Blok M, dan kasus dengan ketersediaan kajian kritis yang terbatas. berdasarkan penerapan kriteria tersebut, *London Docklands* terpilih sebagai kasus utama karena memenuhi seluruh kriteria inklusi, sekaligus memiliki tradisi kajian akademik kritis secara luas didokumentasikan dalam literatur akademik dan merepresentasikan pendekatan rekonstruksi fisik serta ilustrasi empiris dari kerangka teoritis yang dibangun sehingga memungkinkan sintesis data yang komprehensif seperti pada Tabel 2.

Tabel 2. Penyaringan Penerapan Konsep pada Wilayah Studi Global

Studi Kasus	Penulis/Tahun	Temuan
London Docklands	Church (1988); Butler (2007); Feriotto (2015)	Kawasan pelabuhan-komersial padat kota, menurun sebelum diregenerasi. Relevansi kuat dan sesuai dengan kriteria
Baltimore Inner Harbor	Rio (2018)	*Waterfront* rekreasi-wisata skala kota
Barcelona	Benach & Font-Casaseca (2025)	*Waterfront* berbasis *event*
HafenCity Hamburg	Eleftheriou & Knieling (2017)	Kawasan baru berskala kota (masterplan besar)

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. PENERAPAN KONSEP *URBAN REGENERATION* PADA WILAYAH STUDI

4.1.1. Regenerasi Kawasan *London's Docklands*

Kawasan *London Docklands* merupakan salah satu contoh kawasan yang bertransformasi dari kawasan yang mengalami degradasi fungsi menjadi kota modern melalui penerapan konsep *Urban Regeneration* (Feriotto, 2015). Kawasan ini dahulu merupakan pelabuhan dan gudang besar di tepi Sungai Thames yang mengalami perubahan dramatis sejak menurunnya aktivitas industri pelabuhan akibat perubahan teknologi dan pemindahan kegiatan pelabuhan ke lokasi yang lebih besar sehingga kawasan ini kemudian menjadi area yang kurang produktif, terlantar, dan terpisah dari jaringan perkotaan yang lebih aktif. Setelah menjadi kawasan yang sangat menurun fungsi dan aktivitas sosialnya (banyak pengangguran dan kurang aktivitas industri), pemerintah membentuk *London Docklands Development Corporation* (LDDC) pada tahun 1981 untuk memulai proyek regenerasi perkotaan besar (Beswick, 2003; Johnson-Schlee, 2024; Raco & Freire-Trigo, 2025).

Transformasi kemudian terjadi melalui gagasan dan investasi besar: kawasan ini berhasil diubah menjadi pusat bisnis, keuangan, dan hunian modern yang terhubung dengan kota besar London. Dengan luas area perencanaan sekitar 2.000 hektar, regenerasi kawasan *London Dockland* ini merupakan perencanaan dengan skala regional dengan tipe *housing, infrastructure and service provision and rehabilitation* (Schuurmans *et al*., 2019). Hal ini membuatnya menjadi lokasi perkantoran sekunder yang strategis, didukung oleh pengembangan properti tepi sungai untuk menampung gelombang baru para pekerja kota; pembangunan dan perpanjangan jalur kereta bawah tanah London (*Jubilee Line dan Docklands Light Railway*); pusat pameran berskala besar (*London Excel Centre*); serta bandara baru (*London City Airport*).



Gambar 4. *London Docklands* pada tahun 1965
(Butler, 2007)

4.1.2. Regenerasi Kawasan Blok M Jakarta

Kawasan Blok M di Jakarta Selatan merupakan salah satu contoh kawasan transit perkotaan dengan tingkat kompleksitas aktivitas yang sangat tinggi, yang memadukan fungsi transportasi, perdagangan, jasa, dan ruang publik dalam satu sistem kawasan. Dengan kompleksitas tersebut, fungsi kawasan Blok M lekat dengan kesemrawutan dan mengalami degradasi. Parkir liar, macet, hingga kawasan perdagangan dan jasa yang tidak sepenuhnya bisa berkembang berujung pada tutupnya beberapa tempat usaha menghiasi tempat ini. Kesan kumuh pun tak terelakkan.

Upaya regenerasi kawasan Blok M memiliki tujuan untuk menjadikan kawasan ini sebagai pusat kota dengan mereaktivasi Terminal Bus Blok M guna meningkatkan fungsi layanan bus pengumpan dan BRT sebagai pelengkap jaringan kereta api perkotaan (JUTPI 3, 2025). Selain itu, pemanfaatan lahan publik secara efektif di sekitar stasiun diarahkan untuk merelokasi fasilitas umum dan sosial ke area stasiun juga merupakan kunci dari regenerasi kawasan. Keberadaan bangunan-bangunan kecil yang kurang produktif di sekitar kawasan stasiun menjadi perhatian utama; beberapa di antaranya didorong untuk dibangun kembali untuk menarik lebih banyak orang.



Gambar 5. Delineasi Regenerasi Kawasan Blok M
(JUTPI 3, 2025)

Blok M berperan sebagai *hub* penting di Jakarta, memainkan peran krusial dalam jaringan transportasi perkotaan. Kawasan ini dikenal dengan aktivitas komersial yang dinamis, zona hunian yang padat, serta keberadaan kantor pemerintahan, menjadikannya titik strategis bagi para komuter dan pengunjung. Regenerasi kawasan Blok M dilakukan mencakup beberapa aspek antara lain mendorong pembangunan perkotaan dengan meningkatkan ruang pejalan kaki yang menjadi fokus penguatan konektivitas dan pendorong terjadinya pembangunan baru yang menarik lebih banyak orang. Selain itu diharapkan pengembangan ragam ruang publik disediakan dengan desain harus diimplementasikan terintegrasi dengan pengembangan swasta dan jalan umum. Desain terpadu antara ruang jalan dan pengembangan privat akan menghasilkan beragam tipe ruang publik yang dapat meningkatkan daya tarik dari Blok M. Fokus peningkatan konektivitas transportasi juga menjadi salah satu tujuan utama peningkatan infrastruktur pejalan kaki untuk menguatkan konektivitas antar moda transportasi, sehingga memungkinkan perpindahan yang mudah dan lancar antara moda transportasi yang berbeda. Desain plaza transportasi juga diperlukan untuk mempertimbangkan keselamatan pejalan kaki perlu dihadirkan, termasuk pemisahan dari lalu lintas kendaraan dan ruang eksklusif pejalan kaki yang baru diusulkan.

4.2. ANALISA KOMPARATIF PENERAPAN KONSEP *URBAN REGENERATION* PADA WILAYAH STUDI

4.2.1. Dimensi Fisik dan Lingkungan

Dalam konteks pembangunan fisik, transformasi Kawasan *London Docklands* tidak akan mungkin tanpa peningkatan infrastruktur transportasi. Sebelum regenerasi, wilayah ini terisolasi secara fisik dari pusat kota London, dengan akses terbatas dan infrastruktur yang rusak. LDDC mengatasi hal ini melalui pembangunan *Docklands Light Railway* (DLR) pada tahun 1987, yang menghubungkan *Docklands* dengan *City of London* dan *Stratford*. Selain itu, peningkatan aksesibilitas ini diperkuat dengan pembangunan jalan tol baru, jaringan bus modern, serta *London City Airport di Royal Docks.* Proses regenerasi *London Docklands* merupakan hasil kerja kolaboratif dari beberapa aktor kunci (*key players*) yang memiliki peran strategis dalam merancang, mengatur, dan melaksanakan perubahan besar kawasan tersebut (Feriotto, 2015). Pihak yang paling berpengaruh adalah *London Docklands Development Corporation (LDDC)*, lembaga yang dibentuk pemerintah untuk memimpin proses transformasi. *Transport for London* (TfL) turut menjadi aktor penting dalam aspek konektivitas. Lembaga ini bertanggung jawab mengimplementasikan sistem transportasi baru yang menghubungkan Docklands dengan pusat kota melalui pembangunan *Docklands Light Railway* (DLR) *dan Jubilee Line Extension*, yang secara signifikan meningkatkan aksesibilitas dan mobilitas penduduk serta pekerja.

Proyek regenerasi kawasan Blok M di Jakarta pada perencanaannya memfokuskan pada transformasi ruang kota dari yang sebelumnya berorientasi pada kendaraan pribadi menjadi lingkungan yang mengutamakan kenyamanan dan keselamatan pejalan kaki. Konsep ini dirumuskan dalam tema utama "Peningkatan Kualitas Ruang Pejalan Kaki melalui Konversi Jalan Berorientasi Mobil menjadi Ruang Publik yang Ramah Pejalan Kaki" (JUTPI 3, 2025). Stasiun Blok M terletak di pusat kota Jakarta dan saat ini telah dilengkapi dengan terminal bus yang akan direlokasi ke area bawah tanah sebagai bagian dari proyek pembangunan kembali oleh *Mass Rapid Transit* Jakarta. Mengingat keberadaan infrastruktur transportasi publik utama di kawasan ini, diperlukan pengembangan tambahan fasilitas transportasi pendukung guna meningkatkan integrasi dan efisiensi sistem mobilitas kawasan.



Gambar 6. Canary Warf di Kawasan London Docklands
(Butler, 2007)



Gambar 7. Ilustrasi Konseptual Regenerasi Kawasan Blok M Jakarta
(JUTPI 3, 2025)

4.2.2. Dimensi Ekonomi

Pada aspek pembiayaan, regenerasi kawasan *London Docklands* ditopang oleh model kemitraan publik–swasta yang kuat. Pemerintah menyediakan lahan, infrastruktur dasar, dan insentif fiskal, sementara sektor swasta menyumbang modal, teknologi, dan inovasi desain. Proyek monumental *Canary Wharf* menjadi contoh paling nyata. Dikembangkan oleh *Canadian Reichmann Brothers* melalui *Olympia & York*, proyek ini menunjukkan bagaimana kolaborasi lintas negara dan sektor mampu mengubah kawasan bekas pelabuhan menjadi pusat keuangan kelas dunia (Beswick, 2003). Di sisi lain, skema pembiayaan regenerasi kawasan Blok M masih berada pada tahap perancangan dan perencanaan yang akan dikoordinasikan oleh *Mass Rapid Transit* Jakarta sebagai pengelola kawasan dan dapat memanfaatkan preseden global dari pembiayaan proyek regenerasi kawasan *London Docklands* untuk merancang skema pembiayaan yang lebih terukur.

4.2.3. Dimensi Sosial

Dalam konteks pengembangan sosial, proyek regenerasi kawasan *London Docklands* pada awalnya dikritik karena minimnya pelibatan komunitas lokal dalam tahap awal regenerasi, sebelum akhirnya mengubah programnya dan mengalokasikan anggaran untuk proyek lingkungan dan komunitas, termasuk pelatihan keterampilan kerja bagi warga setempat (Butler, 2007). Di sisi lain, pengembangan proyek regenerasi kawasan Blok M, dampak sosial dari proses regenerasi seperti gentrifikasi dan penggusuran harus diantisipasi melalui pendekatan inklusif yang melindungi hak-hak warga, menyediakan hunian yang terjangkau, dan menjaga kohesi sosial masyarakat asli (Susanti, 2025).

4.2.4. Dimensi Kelembagaan

Kedua kawasan menunjukkan pola tata kelola regenerasi yang sama-sama melibatkan lembaga khusus dengan mandat pembangunan kawasan, namun berbeda dalam struktur kelembagaan dan lingkup kewenangannya. Pada *London Docklands*, *London Docklands Development Corporation* (LDDC) dibentuk pada 1981 sebagai badan otonom dengan kewenangan perencanaan dan investasi langsung, didukung *Central Government* untuk kebijakan makro dan *Transport for London* untuk implementasi infrastruktur transportasi (Butler, 2007). Pada kawasan Blok M, koordinasi kelembagaan

dijalankan melalui kemitraan antara *Mass Rapid Transit* Jakarta sebagai pengelola kawasan dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagai kerangka kebijakan pendukung. Perbedaan mendasar terletak pada sifat kelembagaannya: LDDC merupakan badan tunggal dengan otoritas eksekutif penuh atas kawasan (*single-purpose development corporation*), sementara regenerasi Blok M masih bersifat multi-aktor tanpa badan otoritas tunggal yang setara, sehingga koordinasi lintas sektor (swasta, pengelola kawasan dan pemerintah daerah) menjadi tantangan tersendiri yang belum dihadapi *London Docklands* pada skala yang sama.

4.2.5. Sintesis

Dalam perbandingan wilayah studi pada tulisan ini, penerapan prinsip regenerasi kawasan perkotaan bergantung pada tahap perkembangan infrastruktur eksisting dan struktur kelembagaan yang tersedia seperti pada Tabel 3. Kajian ini menempatkan satu kasus regenerasi yang telah rampung yaitu *London Docklands* berdampingan dengan studi kasus lain di Indonesia yang masih pada tahap perancangan konseptual yaitu Kawasan Blok M, sehingga kontribusi utamanya dalam penulisan ini adalah bukan pada perbandingan capaian, melainkan pada identifikasi prinsip yang dapat ditransfer (*transferable principles*) dari kawasan yang telah terealisasi ke kawasan yang sedang direncanakan, dengan demikian tulisan ini menjadi sebuah pendekatan yang belum banyak dieksplisitkan dalam literatur regenerasi kawasan di Indonesia.

Tabel 3. Komparasi Studi Penerapan Konsep *Urban Regeneration* di Wilayah Studi

Dimensi	London Docklands	Blok M	Perbedaan Kunci
Fisik & Lingkungan	Infrastruktur masif baru skala besar	Revitalisasi dan optimalisasi infrastruktur eksisting	Pembangunan fisik baru versus optimalisasi eksisting
Ekonomi	*Public-Private Partnership*	Perencanaan dengan skema sejenis	Terealisasi versus proses perencanaan
Sosial	Kontribusi dalam alokasi hunian bagi masyarakat lokal	Pemberdayaan pedagang dalam kawasan	Penyediaan hunian terjangkau versus penguatan jaringan ekonomi
Kelembagaan	*London Docklands Development Corporation (LDDC)*	*Mass Rapid Transit Jakarta*	Sentralisasi kewenangan versus fragmentasi kewenangan

5. KESIMPULAN

Konsep *Urban Regeneration* merupakan strategi pengembangan kota yang menghidupkan kembali fungsi kawasan dengan menciptakan transformasi menyeluruh dalam aspek sosial, ekonomi, dan fisik lingkungan kawasan. Konsep ini mampu mencegah kondisi perkotaan yang mulai atau terus memburuk sehingga meningkatkan penghidupan, akses terhadap layanan publik dan transportasi, serta memfasilitasi integrasi masyarakat yang terhubung dengan ruang kota lainnya. Konsep ini secara nyata mengefisiensikan pemanfaatan lahan, mengurangi degradasi kota, dan peningkatan nilai ekonomi kawasan sehingga dapat memperkuat daya tarik kawasan, menciptakan ruang hidup yang layak, dan bernilai tinggi, sebagaimana berhasil diterapkan di London Docklands. Regenerasi kawasan Blok M bertujuan menciptakan kawasan transit yang unik, yang merangkul perpaduan budaya dan keragaman baru dengan lingkungan yang berorientasi pada pejalan kaki. Fokus utamanya pada pembangunan kembali bangunan-bangunan dan terminal bus untuk meningkatkan layanan bus pengumpan dan bus utama yang melengkapi jaringan kereta api dan menjadi titik awal mendukung kawasan sebagai *hub* penting di DKI Jakarta.

Secara keilmuan, kajian ini berkontribusi mengembangkan konsep regenerasi kawasan di Indonesia melalui pengenalan pendekatan analisis lintas-tahap (*cross-stage analysis*) yang membandingkan kawasan yang telah terealisasi dengan kawasan tahap perancangan konseptual untuk mengidentifikasi prinsip yang dapat ditransfer (*transferable principles*). Hal ini mengisi celah penelitian terdahulu di Indonesia yang umumnya masih terbatas pada skala permukiman atau fokus desain/transportasi semata tanpa menyentuh aspek regenerasi secara menyeluruh. Secara praktis, temuan kajian ini memberikan panduan strategis bagi pemangku kepentingan pengembangan kawasan perkotaan (pemerintah, swasta, dan masyarakat). Keberhasilan regenerasi kawasan yang mengalami kemunduran fisik, ekonomi, dan sosial sangat bergantung pada perumusan strategi terpadu serta kolaborasi lintas aktor guna mewujudkan kawasan perkotaan yang layak huni dan berkelanjutan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terimakasih kepada *Japan International Cooperation Agency* melalui proyek *Jabodetabek Urban Policy Integration Phase 3* dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang telah membantu serta memberikan izin dan informasi sehingga artikel ini dapat disusun dengan lancar

DAFTAR PUSTAKA

Adzania, A. N., Soedwiwahjono, S., & Widodo, C. E. (2024). Kesesuaian Penerapan Prinsip Berjalan Kaki dan Bersepeda pada Kawasan TOD Istora Senayan Jakarta. *Desa-Kota*, *6*(2), 176. https://doi.org/10.20961/desa-kota.v6i2.76990.176-188

Balaban, O. (2014). Understanding the Links between Urban Regeneration and Climate Friendly Urban Development Lessons from Two Case Studies in Japan. *Understanding the Links between Urban Regeneration and Climate Friendly Urban Development Lessons from Two Case Studies in Japan*.

Beswick, C. (2003). Urban Regeneration: The Experience of London. *Urban Regeneration: Learning from the British Experience*, 17–34.

Butler, T. (2007). Re-urbanizing London Docklands: Gentrification, suburbanization or new urbanism? *International Journal of Urban and Regional Research*, *31*(4), 759–781. https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2007.00758.x

Deng, D., Wang, Y., Liu, Q. & Feng, T. (2024). Experiences, Problems and Reflections on the Current Urban Regeneration Practice：A Case Study of the Tracking on the First Batch of Urban Regeneration Pilot Cities. *Supplement, City Planning Review 48* (S1), 62–69. https://doi.org/10.11819/cpr20241308a.

Dindar, S. (2025). A Systematic Review of Urban Regeneration's Impact on Sustainable Transport: Traffic Dynamics, Policy Responses, and Environmental Implications. *Sustainable Development 33*(S1), 399–426. https://doi.org/10.1002/sd.70007.

Ersyada, E. F. (2024). *Hubungan Regenerasi Kota dengan Kualitas Lingkungan Permukiman di Kelurahan Kaligawe Semarang*. Universitas Semarang.

Feriotto, M. (2015). *The Regeneration of London's Docklands: New riverside Renaissance or Catalyst for Social Conflict?*. Thesis, Universita de Padova.

Hasibuan, H. S., & Mulyani, M. (2022). Transit-Oriented Development: Towards Achieving Sustainable Transport and Urban Development in Jakarta Metropolitan, Indonesia. *Sustainability (Switzerland)*, *14*(9). https://doi.org/10.3390/su14095244

Johnson-Schlee, S. (2024). Gentrification, Ruth Glass, and the Legacy of London: Aspects of Change (1964). *The London Journal, 49*(3), 263–271. https://doi.org/10.1080/03058034.2024.2425593

Marra, G., Barosio, M., Eynard, E., Marietta, C., Tabasso, M., & Melis, G. (2016). From Urban Renewal to Urban Regeneration: Classification Criteria for Urban Interventions. Turin 1995-2015: Evolution of Planning Tools and Approaches. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, *9*(4), 367–380. https://doi.org/10.69554/kvfi5223

Raco, M., & Freire-Trigo, S. (2025). Where there's a will, is there a way? Reflections on the institutional afterlife of the London Docklands Development Corporation. *Planning Perspectives, 40*(4), 843–861. https://doi.org/10.1080/02665433.2025.2518482

Roberts, P. W., & Sykes, H. (2008). The Context for Urban Regeneration. In *Urban regeneration : a handbook*. Sage Publishing.

Schuurmans, A., Dyrbøl, S., & Guay, F. (2019). Buildings in Urban Regeneration. *Sustainable Cities - Authenticity, Ambition and Dream*. https://doi.org/10.5772/intechopen.81803

Sharghi, A., Jahanzamin, Y., Ghanbaran, A., & Jahanzamin, S. (2018). a Study on Evolution and Development of Urban Regeneration With Emphasis on the Cultural Approach. *Turkish Online Journal Design Art and Communication*, *MARCH*(2018), 271–284. https://doi.org/10.7456/1080mse/134

Sucahyo, H., & Pradoto, W. (2020). Pengaruh Regenerasi Kota Terhadap Kualitas Lingkungan Permukiman Industri Kecil Batik Studi Kasus: Kawasan Pabean, Kota Pekalongan. *Jurnal Planologi*, *17*(2), 134. https://doi.org/10.30659/jpsa.v17i2.7951

Susanti, R. (2025). 'Pendekatan Holistik dalam Regenerasi Kota: Integrasi Sosial , Ekonomi, dan Lingkungan'. in Pratikno, P. & Nafi, D (Eds). *Membangun Melestarikan Bumi*. Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia.

United Nations. (2018). *World Urbanization Prospects*. United Nations.

Vale de Paula, P., Cunha Marques, R., & Gonçalves, J. M. (2026). Public–Private Partnerships in Urban Regeneration: Comparative Insights and Lessons from Brazil, Italy, and the UK. *Land*, *15*(1), 1–23. https://doi.org/10.3390/land15010180

Xiao, C., W. Chen, X. Wu, H. Liu, and M. Zhang. (2025). Does Urban Regeneration Lead to Gentrification? An Empirical Analysis Based on Big Data. *Population, Space and Place 32*, 1–15. https://doi.org/10.1002/psp.70176.

Xie, F., Liu, G., & Zhuang, T. (2021). A Comprehensive Review of Urban Regeneration Governance for Developing Appropriate Governance Arrangements. *Land*, *10*(5). https://doi.org/10.3390/land10050545

Zhu, J. (2025). Public Space and its Publicness in People-Oriented Urban Regeneration: A Case Study of Shanghai. *Journal of Urban Affairs*, *47*(7), 2319–2338. https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2279597