

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Kota selalu mengalami perkembangan dikarenakan adanya perubahan jaman, perubahan ini selalu terjadi setiap waktu yang selalu menyangkut beberapa aspek didalamnya seperti keberadaan peninggalan bersejarah. Yang dimaksud dengan peninggalan bersejarah yaitu berupa bangunan, monument, atau benda – benda bersejarah lainnya. Perkembangan kota sering kali terjadi karena adanya bentuk adaptasi dari pola pemikiran manusia terhadap lingkungan yang pada akhirnya menjadi citra sebuah kota baik saat ini maupun gambaran kota di masa – masa yang akan datang.

Sejarah sebuah kota akan mempengaruhi pola morfologi sebagai bentuk perubahan sosial budaya dalam masyarakat. Selain itu perkembangan kota juga mempengaruhi bentuk pola spasial (pola ruang) kota tersebut. Pola penggunaan lahan, langgam arsitektur dan aktivitas masyarakat adalah variabel pembentukan karakter kawasan yang unik (Kwanda, 2004:45). Dalam merumuskan sebuah konsep ruang dalam tatanan perkembangan kota, terdapat makna yang terbentuk dari gabungan susunan ruang (*space*) dan tempat (*place*).

Kupang merupakan sebuah kota yang saat ini sedang berkembang, kota Kupang juga banyak meninggalkan catatan sejarah, tercatat dalam sejarah bahwa kota kupang merupakan salah satu kota bandar perdagangan rempah – rempah yang berada pada pesisir pantai. Kota ini ditemukan oleh para pedagang cina pada abad ke-10. Kupang merupakan bagian dari wilayah kekuasaan kerajaan Majapahit, Kupang merupakan daerah yang turut mengeksport hasil hutan berupa kayu Cendana ke kerajaan Hindu-Jawa dan juga ke Cina. Pada abad ke-17 suku Helong dan bangsa Portugis datang dan menempati kota Kupang, hingga pada akhirnya bangsa Belanda datang menempati kota Kupang dan melakukan pembangunan guna untuk mendukung aktivitas perdagangan. Pada saat itu perkembangan yang terjadi di kota Kupang berpusat pada muara sungai (sungai Selam) sebagai bandar dan pelabuhan utama kota Kupang yang saat ini berada pada kelurahan LLBK (Lahi – Lahi Bissi Kopan), kecamatan Kota Lama. Hal ini menunjukkan dengan jelas bahwa dinamika pertumbuhan kota Kupang sebenarnya berawal dari posisi strategis yang berada pada Teluk Kupang dan dekat dengan muara sungai

(Sungai Selam) yang kemudian dimanfaatkan oleh bangsa asing sebagai pusat bandar perdagangan. (Nirwan,2015:23)

Perkembangan dan dinamika pertumbuhan kota Kupang melewati empat era besar, yaitu era penjajahan bangsa Portugis, Belanda, Inggris, dan pada akhirnya berada pada era bangsa Jepang (Manu,2012:32). Perkembangan yang paling pesat terjadi pada saat masa – masa penjajahan bangsa Belanda yang menjadikan kawasan Kota Tua Kupang menjadi pusat perdagangan dan pusat pemerintahan sejak tahun 1657. Adanya penguasaan lahan disekitar muara sungai Selam membuat Belanda akhirnya membentuk sebuah benteng pertahanan dan membangun sebuah dermaga untuk kegiatan perdagangan dan pemerintahan

Pada tahun 1999, status Kupang diresmikan menjadi ‘kota’ dan akhirnya memiliki dampak yang sangat besar dan pesat. Adanya perubahan dan peralihan pusat kota ke wilayah yang lain menimbulkan adanya perubahan besar secara fisik, terutama pada bangunan – bangunan bersejarah. Hal ini dilihat dari ditemukannya beberapa bangunan – bangunan bersejarah yang sudah rusak dan tidak difungsikan lagi. Beberapa diantaranya difungsikan dan digunakan oleh sektor – sektor informal dan pedagang kaki lima yang berjualan memakai gedung – gedung bersejarah dan tinggal menempati gedung – gedung tersebut secara illegal. Adapun isu yang berkembang bahwa sebagian besar bangunan bersejarah di kawasan kota tua Kupang akan digusur karena adanya desakan pembangunan desain pusat perbelanjaan dan bangunan – bangunan modern. Selain faktor pembangunan fisik, faktor yang menjadi permasalahan adalah kurangnya pemahaman masyarakat terhadap nilai – nilai estetika budaya juga perlahan mulai menggeser nilai – nilai sejarah kota Kupang, hal ini menunjukkan bahwa adanya intervensi dari luar yang berusaha menghilangkan nilai – nilai sejarah yang ada pada kawasan kota tua Kupang sehingga organisasi ruang yang telah ada dari dulu tidak dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan (kompasiana,2013).

Hal – hal tersebut menjadi sebuah polemik yang nyatanya bertolak belakang dengan kebijakan pemerintah pusat yang berusaha merencanakan Kota Kupang sebagai salah satu Kota Tua (pusaka) di Indonesia yang menjadi salah satu kawasan cagar budaya yang memiliki nilai sejarah yang kuat. Jaringan Kota Pusaka Indonesia (JKPI) yang ditetapkan oleh pemerintah pusat, mengkategorikan Kupang sebagai kota yang berpotensi sebagai kota sejarah. Pemerintah kota Kupang telah menetapkan rencana struktur ruang dan kebijakan perencanaan terkait kawasan kota tua Kupang dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota

Kupang pada tahun 2011 – 2031. Hal ini dilakukan untuk merespon dan menanggapi secara fisik wajah Kota Kupang pasca terjadinya perpindahan ibukota administrative.

Sebagai kota yang merupakan kota bandar atau kota pelabuhan yang potensial, Kupang memiliki nilai sejarah yang besar dan cukup tinggi, terutama pada karakter – karakter bangunan bersejarah. Oleh karena itu perlu adanya pemahaman tentang identitas kota sebagaimana yang telah diungkapkan oleh Kevin Lynch (1960) bahwa kota yang memiliki struktur yang baik, akan mudah dikenal dan diingat, memiliki kesan yang kuat yang memberi hasrat kepada pengunjung untuk datang dan berkunjung. Citra kawasan kota Tua Kupang mulai memudar dikarenakan adanya respon dari persepsi ekologi masyarakat modern. Dimana komponen – komponen ini saling berhubungan dan menggambarkan tindakan yang saat ini masyarakat lakukan, sehingga untuk mendapat kembali citra Kota Kupang sebagai Kota sejarah dibutuhkan kepekaan dari masyarakat terhadap ruang melalui kepekaan pelaku ruang (sense of place) di kota Tua Kupang. Jika dibiarkan begitu saja maka identitas dari sejarah yang telah ada akan hilang perlahan – lahan.

Sungai Selam merupakan salah satu bagian penting dalam perkembangan sejarah Kota Lama Kupang, dimana pada sekitar sungai ini terdapat banyak bangunan – bangunan yang memiliki nilai – nilai sejarah yang kuat (*Kantor Pajak, Kantor Imigrasi, Wisma Selam, Pelabuhan Lama, Pertokoan Cina, Klenteng Lay, Penjara Lama, Tugu Pancasila*). Keadaan Sungai Selam sekarang kurang mendapat perhatian dari pemerintah, dimana bangunan – bangunan sejarah sudah tidak terurus dan nampak rusak dimakan oleh waktu serta dipenuhi dengan bangunan – bangunan rumah tinggal yang tidak layak yang menambah kesan kumuh pada daerah sepanjang Sungai Selam. Dengan pertimbangan tersebut maka dirasa perlu untuk melakukan studi terkait revitalisasi ruang di Kawasan Kota Tua Kupang sepanjang Sungai Selam. Studi ini bertujuan untuk menghidupkan kembali citra Kota Tua Kupang sebagai Kota Pusaka, sebagai bentuk respon masyarakat terhadap ruang fisik di kawasan Kota Tua Kupang dan menemukan konsep yang tepat untuk membangun identitas di Kawasan Kota Tua Kupang yang tergabung dengan ruang fisik yang telah terlanjur ada saat ini. (Luitnan, 2012:27).

1.2. Permasalahan

1.2.1 Identifikasi masalah

Berdasarkan latar belakang yang terkait dengan perkembangan kota dan beberapa isu yang berkembang di kawasan Kota Tua Kupang, maka dapat dirincikan beberapa permasalahan penting yaitu sebagai berikut :

1. Kawasan Kota Lama kehilangan identitas citra kota sebagai kota sejarah yang menjadi awal peradabannya
2. Kota Kupang memiliki banyak sejarah dalam perkembangannya, dimulai dari masa pra kolonial hingga masa kolonialisme tentunya meninggalkan banyak bangunan – bangunan bersejarah namun tidak adanya tindakan nyata dari pihak terkait untuk melakukan maintenance atau merevitalisasi situs – situs sejarah yang ada
3. Kemajuan jaman yang terjadi sekarang turut membawa perubahan fisik di Kota Kupang, dimana masalah ini membuat citra Kota Lama Kupang sebagai Kota Sejarah semakin memudar. Hal ini dibuktikan dengan beberapa bangunan sejarah yang sekarang sudah terbengkalai dan diabaikan. Padahal keberadaan bangunan – bangunan tersebut dinilai memiliki bobot yang besar yang dapat dijadikan dasar untuk mempertahankan Kota Tua Kupang sebagai Kota Sejarah. Lokasi Kota Kupang yang strategis dinilai mudah merespon kemajuan jaman, beredarnya isu yang berbicara tentang pembangunan Kota Tua sebagai daerah pusat perbelanjaan merupakan salah satu ancaman terbesar karena dinilai akan menghilangkan nilai – nilai sejarah yang ada pada Kota Tua Kupang.
4. Perubahan ruang yang terjadi pada area Kota Lama Kupang selalu berubah – ubah sesuai dengan keputusan pemimpin yang sementara menjabat dan kekuasaan yang sementara berlaku.
5. Perbedaan etnis yang mendiami area Kota Lama Kupang menimbulkan pola aktivitas yang berbeda – beda
6. Sungai Selam menjadi salah satu sungai yang memiliki nilai – nilai sejarah yang besar namun pada kenyataannya di masa sekarang, sungai ini menjadi salah satu sungai yang tidak mendapat perhatian lebih dari pemerintah dan masyarakat sekitar. Padahal Sungai Selam menjadi satu aksen penghubung dari beberapa situs sejarah yang ada pada Kota Lama Kupang.

1.2.2 Perumusan masalah

Dari latar belakang yang telah disebutkan, muncul sebuah pertanyaan besar yaitu bagaimana “Strategi Revitalisasi *Ruang dan Bangunan Tua di sepanjang Sungai Selam Kota Lama Kupang*”, maka perlu dirumuskan beberapa permasalahan yang dapat dikaji yaitu :

1. Bagaimana cara mengangkat kembali citra Kota Lama Kupang dengan acuan strategi Revitalisasi
2. Bagaimana cara mempertahankan Citra Kota Lama Kupang sebagai Kota Sejarah di sepanjang pesisir Sungai Selam?
3. Bagaimana relasi pelaku ruang terhadap elemen – elemen ruang fisik di Kota Lama Kupang pesisir Sungai Selam?
4. Bagaimana Cara mengelola Aktivitas yang sudah terlanjur ada dan berkembang di sekitaran Sungai Selam?
5. Bagaimana cara mengatasi permukiman sepanjang Sungai Selam yang tidak sesuai dengan standar rumah tinggal layak huni?

1.3. Tujuan dan sasaran

1.3.1 TUJUAN

Berdasarkan latar belakang di atas maka tujuan dari penelitian ini terkait dengan menemukan tema – tema identitas kawasan bersejarah di Kota Rua Kupang dengan melihat kepekaan masyarakat terhadap ruang di kawasan bersejarah dan mendapat jawaban terkait dengan ‘ *revitalisasi Ruang di sepanjang sungai Selam Kota Tua Kupang* ’’ adalah sebagai berikut :

- a. Membangun dan merevitalisasi konsep identitas ruang kawasan Kota Tua Kupang di sepanjang Sungai Selam
- b. Menata area pesisir sepanjang Sungai Selam Kota Tua Kupang

1.3.2 SASARAN

Sasaran dari Revitalisasi Daerah Kota Tua Kupang sepanjang Sungai Selam yaitu sebagai berikut :

- a. Bangunan Konservasi yang berada di daerah sepanjang Kali Selam
- b. kawasan bersejarah Kota Tua Kupang

1.4. Ruang lingkup dan batasan

1.4.1 Ruang lingkup

1.4.1.1 Ruang Lingkup Substansial

Dalam melakukan kegiatan revitalisasi bukan merupakan sebuah hal yang mudah dan sederhana, karena dalam melakukan sebuah tindakan revitalisasi banyak hal dan permasalahan yang kompleks yang harus diperhatikan bila ingin memvitalize kembali sebuah wilayah menjadi strategis kembali. Banyak hal yang perlu perencanaan yang matang yang tentu terhambat oleh berbagai masalah yang beragam pula mulai masalah sosial, masalah perkembangan jaman, masalah politik, masalah ekonomi, masalah teknis dan masih banyak hal lain yang dapat menjadi kendala dalam melakukan revitalisasi suatu kawasan. Oleh karena itu, akibat keterbatasan waktu maka tindakan revitalisasi yang bererkaitan dengan judul “ STUDI REVITALISASI KAWASAN KOTA LAMA DI SEPANJANG KALI SELAM KOTA KUPANG’ kali ini akan ditekankan pada beberapa aspek yang akan menjadi batasan dalam penulisan ini yakni aspek yang berkaitan dengan aspek arsitektur yang lebih difokuskan pada pola penataan ruang luar berskala besar seperti bubungan antar ruang, tata guna lahan, elemen pendukung lansekap, dan bentuk penataan kota dimana akan menghasilkan produk berupa masterplan kawasan pesisir pantai dan kawasan pertokoan yang berada di sekitar pesisir pantai Kota Lama Kupang. Dalam penulisan kali ini studi yang akan dilakukan mengacu pada delapan (8) elemen fisik kota menurut Hamid Shirvani:

- Pemanfaatan Tanah (*Land Use*)
- Sirkulasi dan Parkir (*Circulation and Parking*)
- Bentuk dan Massa Bangunan (*Building Form and Massing*)
- Ruang Terbuka (*Open Space*)
- Jalur Pejalan Kaki (*pedestrian Ways*)
- Dukungan Aktivitas (*Activiity Support*)
- Petanda (*Signage*)

- Preservasi

Adapun kajian elemen fisik kota menurut Kevin Lynch antara lain :

- Path
- Nodes
- Edge
- District
- Landmark

1.4.1.2 Ruang Lingkup Spasial

Lokasi yang akan dijadikan sebagai objek revitalisasi kali ini terletak pada kecamatan Kota Lama, kawasan sekitar Sungai Selam, dimulai dari kawasan sekitar Penjara Lama sampai Tugu Selam, Dermaga Lama yang mencakup bangunan – bangunan konservasi yang berada pada Kota Tua Kupang.

1.4.2 Batasan

Lokasi yang akan dijadikan sebagai objek revitalisasi terletak pada kecamatan Kota Lama, kawasan sekitar Sungai Selam, dimulai dari kawasan sekitar Penjara Lama sampai Tugu Selam, dermaga lama.

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, maka batasan masalah meliputi beberapa hal antara lain:

- ❖ Ruang lingkup dan batasan dari penulisan ini adalah pada perencanaan dan perancangan kawasan sungai Selam
- ❖ Terbatas pada perencanaan lanscape dan siteplan area kawasan sungai Selam Kota Lama kota Kupang
- ❖ Studi sebagai pembanding revitalisasi kawasan kali ini berpatokan dan mengacu pada delapan (8) elemen fisik Kota menurut Hamid Shirvani dan lima (5) elemen fisik Kota menurut Kevin Lynch

- ❖ Pengembangan meliputi antara lain perencanaan site plan kawasan, penataan kawasan dan pengembangan sarana dan prasarana demi menunjang wisata khususnya wisata Kota Tua Kupang.

1.5. Metodologi Pengambilan Data

1.5.1 Jenis data

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder dengan penjelasan sebagai berikut :

1.5.1.1 Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh melalui pengamatan secara langsung seperti observasi lapangan dan wawancara

1. Data ukuran site, data jenis vegetasi dan kondisi topografi, geologi sehingga menunjang analisa site dan kelayakan studi lokasi;
2. Wawancara secara langsung dengan narasumber yakni penduduk sekitar tentang pemahaman obyek perencanaan dimana dengan tujuan mendapat gambaran kebutuhan masyarakat, hubungan dan pola ruang, fasilitas utama maupun penunjang, aktivitas, serta berbagai aktifitas lain yang dapat menjadi informasi yang menunjang bagi hasil penelitian.

Tabel 1.1 Teknik Pengumpulan Data Primer

No	Jenis Data	Sumber Data	Metoda	Analisis
1.	Dokumentasi berupa foto	Kamera pribadi	Pengambilan data secara primer, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Kebutuhan bangunan dan pengolahan tapak

2.	Wawancara	Hasil rekaman	Pengambilan data secara primer, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Kebutuhan bangunan dan pengolahan tapak
----	-----------	---------------	---	---

(sumber : olahan penulis)

1.5.1.2 Data Sekunder

Untuk Kebutuhan Data Sekunder yang dibutuhkan yakni antara lain meliputi

1. Data Mengenai Peraturan yang Berlaku yakni antara lain peraturan Mengenai Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) kota Kupang.
2. Peraturan Mengenai Pemanfaatan Fungsi lahan Kota Kupang khususnya Pada Obyek Perencanaan yakni pada area Kota Lama Kota Kupang.
3. Data-data berupa catatan tertulis baik secara kuantitatif maupun kualitatif mengenai keadaan sosial budaya masyarakat, peta kondisi wilayah seperti pola penggunaan lahan, jaringan utilitas, transportasi, dan jenis tanah, tinggi permukaan air laut pada saat pasang naik maupun pasang surut dan lain sebagainya.

Tabel 1.2 Teknik Pengumpulan Data Sekunder

No	Jenis Data	Sumber Data	Metoda	Analisis
1.	Data RTRW Kota Kupang	BAPPEDA Kota Kupang	Pengambilan data secara sekunder, dengan memberikan surat keterangan	Lokasi Studi

			pengambilan data	
2.	Data Administrasi dan Geografis	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup	Pengambilan data secara sekunder, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Lokasi Studi
3.	Data Jumlah Masyarakat	Badan Pusat Statistik Kota Kupang	Pengambilan data secara sekunder, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Kebutuhan besaran dan luasan bangunan, jumlah dan klasifikasi lansia
4.	Buku panduan (literatur) yang membahas lingkup tentang Kawasan , Revitalisasi, Sejarah Kota Tua	Perpustakaan, toko buku (di kota Kupang), internet, serta skripsi dan jurnal ilmiah yang relevan	Meminjam dengan kebijakan yang dipakai oleh perpustakaan, membeli dan menggunakan internet	Fungsi, Ruang, Sirkulasi

(sumber : olahan penulis)

1.5.2 Teknik pengumpulan data

A. Analisa Kualitatif

Analisa Kualitatif meliputi hubungan sebab akibat dalam kaitannya dengan penciptaan lingkungan yang memiliki hubungan dengan kawasan Kota Lama disepanjang pesisir Kali Selam yang dikaitkan dengan pendekatan konservasi arsitektur.

- Hubungan ruang sesuai dengan zoning yang ditetapkan berkaitan dengan keadaan kawasan Kota Lama
- Pengembangan bangunan konservasi direvitalisasi kembali dengan penyesuain terhadap bentuk asli bangunan
- Pengembangan kawasan disesuaikan dengan prinsip-prinsip pendekatan konservasi arsitektur.
- Kualitas lingkungan yang mendukung bangunan dan pola aktivitas pengguna.

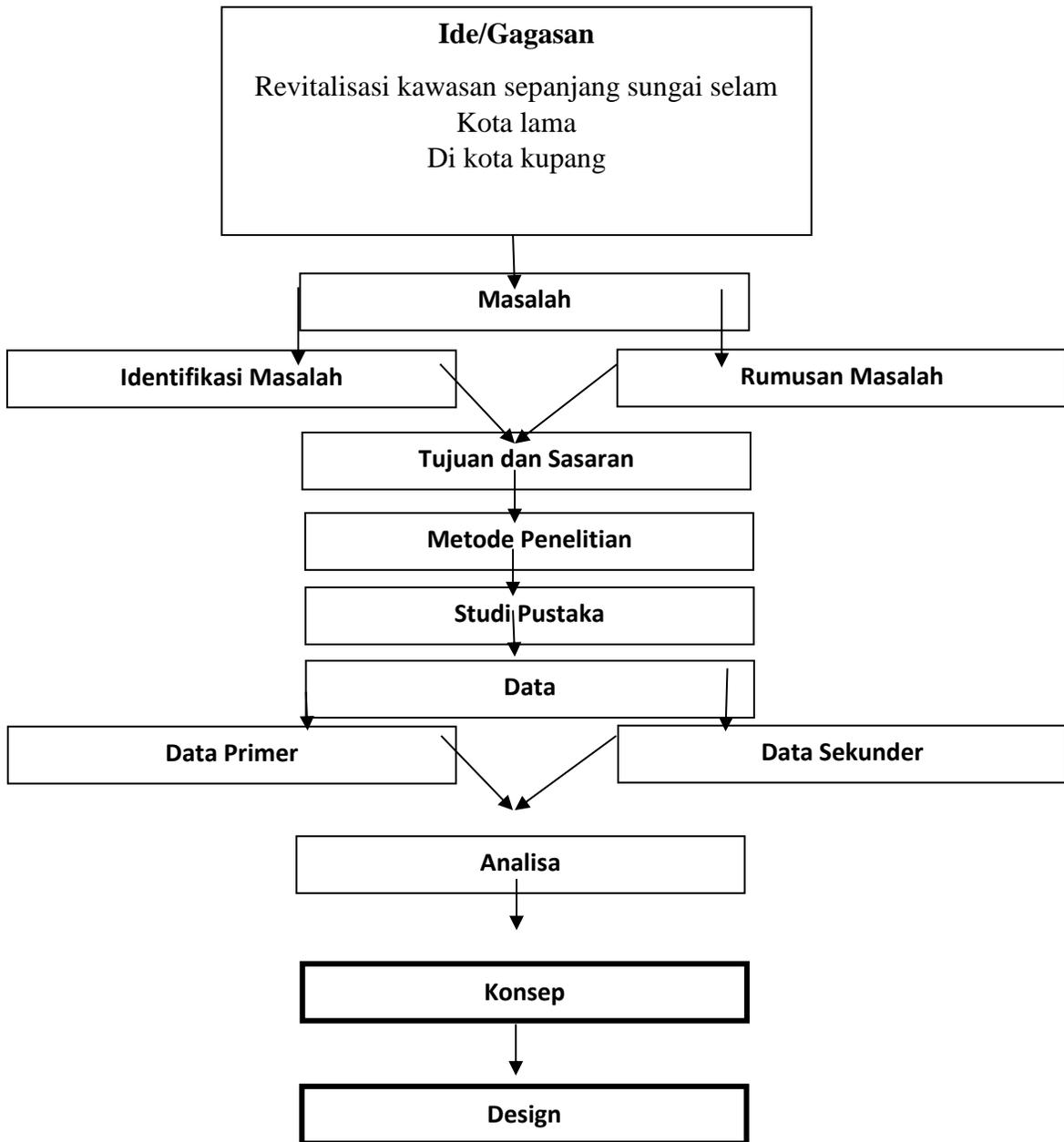
B. Analisa Kuantitatif

Analisa ini dilakukan dengan membuat perhitungan – perhitungan berdasarkan studi atau standar yang telah ditentukan ataupun sumber lain yang berkaitan dengan kebijakan atau standar dalam merevitalisasi kawasan Kota Lama di sepanjang pesisir Kali Selam.

Analisa ini diorientasikan pada :

- Bangunan konservasi pada kawasan
- Citra kawasan Kota Lama Kupang

1.6. Kerangka berpikir



1.7. Sistematika penulisan

BAB 1 PENDAHULUAN, meliputi latar belakang, permasalahan (identifikasi masalah, dan rumusan masalah), tujuan dan sasaran, ruang lingkup dan batasan, metode dan teknik (jenis data, dan teknik pengumpulan data), kerangka berpikir, anggapan dasar, dan keluaran.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA, meliputi pemahaman judul (pengertian, interpretasi judul, dan pembandingan judul sejenis), pemahaman obyek perancangan dan perancangan (pemahaman obyek perencanaan dan studi banding obyek sejenis), pemahaman tema (pengertian tema, pengertian revitalisasi, tujuan revitalisasi, tujuan revitalisasi, masalah kawasan urban yang perlu direvitalisasi, dan strategi revitalisasi), studi kasus kawasan revitalisasi, elemen – elemen kota (5 elemen citra kota menurut Lynch dan 7 elemen bentuk fisik kota menurut Shirvani).

BAB 3 TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN, meliputi tinjauan umum lokasi perancangan (administratif dan geografis, fisik dasar, dan ekonomi sosial budaya), tinjauan rencana tata ruang (batas dan luasan BWK, pusat lingkungan, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan permukiman, kawasan perkantoran, transportasi jalan), tinjauan khusus lokasi perancangan (administratif dan pembentukan Kecamatan Kota Lama, topografi dan luasan wilayah Kecamatan Kota Lama, jumlah penduduk Kecamatan Kota Lama, kondisi dan potensi lahan, peraturan – peraturan bangunan, dan aksesibilitas), gambaran kawasan (tata guna lahan, bentuk dan masa bangunan, ruang terbuka, jalur pejalan kaki, dukungan aktivitas, petanda, sirkulasi dan parkir), dan kegiatan yang berkaitan dengan obyek perancangan.

BAB 4 ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN, meliputi kelayakan (kapasitas dan proyeksi), analisa strategi penataan, makro keuangan, analisa mikro keuangan (arahan bangunan komersil, ketentuan intensitas bangunan, ketentuan sistem transportasi, penentuan ketinggian bangunan dan KLB, perhitungan detail KDB dan KLB pada lokasi, peruntukan lantai dasar, peruntukan lantai dasar, peruntukan lantai *basement*), analisa topografi, analisa fungsi, analisa kapasitas, analisa aktivitas (analisa *flow* aktivitas), analisa elemen kota (analisa pemanfaatan lahan, analisa bentuk dan massa bangunan, analisa sirkulasi dan

parkir, analisa ruang terbuka, analisa jalur pejalan kaki, analisa aktivitas pendukung, dan analisa petanda).

BAB 5 KONSEP DAN PANDUAN PENATAAN KAWASAN, yang terdiri dari skenario penataan, strategi penataan (strategi konservasi, dan *redevelopment*), konsep dasar penataan kawasan, konsep dasar elemen kota, konsep tata guna lahan (konsep pemanfaatan tata guna lahan), konsep sirkulasi dan parkir, konsep ruang terbuka dan tata hijau, konsep pejalan kaki, konsep bentuk dan massa bangunan, konsep petanda, dan konsep pendukung aktivitas), visi perancangan, dan rencana umum (struktur peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan, tata bangunan, sistem sirkulasi dan jalur penghubung, sistem ruang terbuka dan tata hijau, tata kualitas lingkungan, dan sistem prasarana dan utilitas lingkungan), panduan rancangan, blok hunian apartemen, blok perbelanjaan, blok kantor sewa dan retail pugasera).

