

TESIS

**REVITALISASI KAWASAN KOTA LAMA MAKASSAR
(Study Kasus : Kawasan Pecinan Kel. Pattunuang Kec. Wajo)**

**The Revitalization of the Area Study Old City of Makassar
(The Case Study: Pecinan Area Kel. Pattunuang Kec. Wajo)**

**BURHANUDDIN
MPW 4513024**

UNIVERSITAS

BOSOWA



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
PASCASARJANA UNIVERSITAS BOSOWA "45"
MAKASSAR
2015**


TESIS

REVITALISASI KAWASAN KOTA LAMA MAKASSAR
(STUDI KASUS KAWASAN PECINAN KEL.PATTUNUANG KEC.WAJO)

oleh :

BURHANUDDIN
Nomor Induk /MPW.4513024

Menyetujui
Komisi Pembimbing


Dr. Ir. Murshal Manaf, M.T

Ketua


Ir. Syafriz M.Si

Anggota

Direktur Program Pascasarjana
Universitas "45" Makassar

Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota


Dr. Ir. Murshal Manaf, M.T
NIDN : 0929086702


Dr. Ir. Batara Surya, M.Si
NIDN : 0913017402



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

yang bertandatangan di bawah ini .

Nama : Burhanuddin

Nomor Mahasiswa : MPW 4513024

Program Studi : Magister Perencanaan Wilayah dan Kota

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang saya tulis/ajukan ini benar-benar hasil karya sendiri, dengan arahan komisi pembimbing dan bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebahagian atau keseluruhan Tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima segala konsekuensi /sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar , Maret 2015

Yang Menyatakan



Burhanuddin

ABSTRACT

Burhanuddin . Revitalization of the area study The old city area in makassar pecinan kel.Pattunuang kec.Wajo the city of makassar.

The study is to identify, analyzed levels of the vitality and makassar pecinan old city revitalization program to prepare the cities of the area as a tourist destination pecinaan the city of makassar. Ex post facto of this research is that the data are collected in all of which have been disputed for the past and focus on what we can measure is the tangible expression, or quantifiable trying to understand something to do with the measurement of the question, for example, the frequency and intensity of variabelnya. A location of research in the area of village districts Pattunuang wajo city of Makassar.

Identifying variables research in the most role in vitality pecinaan old city area was a makassar (non-economy) adjusted to the city spatial planning, makassar the physical condition of the building and settlement strategically important to increase the vitality of the region is of three namely as a functional pecinaan area, an aspect of the physical environment and an aspect (normative).The embryonic pecinan makassar trade area in makassar and the scale and the legacy of urban heritage.Potentials certainly look at the present.Proposed to ease the work, he studies focus on aspects non-economy, the city spatial planning, conformity and makassar the physical condition of the building and settlement.

Keywords : The revitalization old city area in makassar pecinan

ABSTRAK

urhanuddin .*Revitalisasi Kawasan Kota Lama Makassar Di Kawasan Pecinan Kelurahan Pattunuang Kec. Wajo Kota Makassar .*

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi, menganalisis tingkat vitalitas ruang kawasan Pecinan Kota Lama Makassar dan merumuskan program revitalisasi kota yang memperbaiki pemanfaatan ruang Kawasan Pecinaan sebagai tujuan wisata Kota Lama Makassar. Penelitian ini bersifat *ex post facto* yang artinya data dikumpulkan setelah semua kejadian yang dipermasalahkan telah berlangsung di masa lampau yang memusatkan perhatian pada hal yang lebih nyata yang dapat diukur dengan angka atau istilahnya *quantifiable*, berupaya memahami hal yang diteliti dengan melakukan pengukuran dalam bentuk, misalnya frekuensi dan intensitas variabelnya. Lokasi Penelitian Di Wilayah Kelurahan Pattunuang Kecamatan Wajo Kota Makassar.

Variabel penelitian dalam mengidentifikasi faktor-faktor yang paling berperan pada vitalitas Kawasan Pecinaan Kota Lama Makassar adalah (aspek non ekonomi) kesesuaian dengan RTRW Kota Makassar, kondisi fisik bangunan dan pendudukan strategis yang perlu dilakukan untuk meningkatkan vitalitas kawasan yang dinilai dari tiga, yaitu sebagai aspek fungsional kawasan pecinaan, aspek fisik bangunan dan aspek (normatif). Hasilnya Kawasan Pecinan Makassar embrio kawasan perdagangan skala Kota Makassar dan sekaligus berstatus pusaka kota (tanah heritage). Potensi yang dimiliki ini sepenuhnya terlihat pada kondisi yang ada saat ini. Untuk memudahkan pelaksanaan revitalisasi, maka penelitian difokuskan pada aspek Non Ekonomi, Kesesuaian dengan RTRW Kota Makassar, kondisi fisik bangunan dan pendudukan .

Kata Kunci : *Revitalisasi kawasan kota lama pecinan Makassar*

KATA PENGANTAR

uji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, oleh karena atas perhatian dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tidak sedikit hambatan dan kendala yang dihadapi oleh penulis dalam rangka penyusunan tesis ini.

Hanya dengan bantuan berbagai pihak maka hasil penelitian ini dapat terselesaikan. Dalam kesempatan ini dengan segala ketulusan hati penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada :

1. Dr. Ir. Murshal Manaf, M.T. sebagai ketua komisi penasehat dan bapak Ir. H. Syafri, M.Si sebagai anggota komisi penasehat atas bantuan dan bimbingan yang telah diberikan mulai pelaksanaan penelitiannya sampai dengan penulisan Tesis ini.
2. Bapak Dr. Ir. Batara Surya, M.Si sebagai ketua program studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas 45 Makassar beserta bapak/ibu staf pengajar dan staf administrasi yang telah banyak membantu selama perkuliahan berlangsung.
3. Kepada keluarga Ayahanda Abd Rahim dg Beta dan Ibunda Djohra dg Mene , atas segala doa dan dorongannya, dan anakda Fitra Ramadhani, Suci Ramadhanty dan Fikri Burnama Ramadhan, atas support dan doanya selama penyusunan tesis ini
4. Teman-teman Kantor di di Dinas Tata Ruang dan Permukiman khususnya Bidang penataan Ruang dan teman-teman PWK angkatan Tahun 2013 terima kasih atas partisipasi dan dorongannya selama perkuliahan.

Akhirnya, harapan penulis, semoga tesis ini bermanfaat, baik terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota, maupun bagi dunia praktis Perencanaan Wilayah dan Kota, serta pengambilan kebijakan menyangkut Perencanaan maupun Pengembangan Wilayah dan Kota Makassar . Dan, agar tesis ini dapat bernilai ibadah serta mendapatkan ridho dari Allah yang Maha Kuasa. Amin.

Makassar, Maret 2015

Peneliti

Burhanuddin

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	I
DAFTAR ISI	II
DAFTAR TABEL	IX
DAFTAR GAMBAR	X
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Ruang Lingkup Penelitian	7
1. Batasan Penelitian	7
2. Ruang Lingkup Substansial	8
3. Ruang Lingkup Wilayah Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Dinamika Kota	11
1. Daya Sentrifugal dan Daya Sentripetal	13

2. Kawasan Pusat Kota	16
a. Pengertian Kawasan Pusat Kota	16
b. Fungsi – fungsi Kegiatan	19
c. Permasalahan Pusat Kota dan Lingkungan Perkotaan	20
B. Revitalisasi Kawasan	23
1. Pengertian Vitalitas	23
2. Faktor Penyebab Penurunan Vitalitas Kawasan	24
a. Aspek Fisik Lingkungan	24
b. Aspek Fungsional	25
c. Aspek Normatif	26
a. Kawasan lama yang mati	31
b. Kawasan lama yang hidup tapi kaca (Chaos)	31
c. Kawasan Lama yang Hidup dan Vital	33
3. Revitalisasi Kawasan Pusat Kota Bersejarah	34
4. Teori Peremajaan Kota	35
4.1 Pengetian Peremajaan Kota	35
4.1.2 Faktor –faktor Penting dalam Peremajaan Kota	38
4.1.3 Cara – Cara Pendekatan Peremajaan Kota	39
4.1.4 Perangkat Pelaksanaan Peremajaan Kota	41
5. Aspek Fisik Dan Tata Ruang	46
5.1 Analisis Tapak	47



5.2	Standar Perencanaan Tapak	48
5.3	Bidang Pembahasan Perancangan Kota	49
6.	Elemen – Elemen Perancangan Kota	50
6.1	Tata Guna Lahan	50
6.2	Bentuk dan Massa Bangunan	51
6.3	Sirkulas	52
6.4	Parkir	53
7.	Ruang Terbuka	55
A.	Pengertian	55
B.	Fungsi Ruang Terbuka	57
C.	Bentuk Ruang Terbuka	57
D.	Pedestrians Ways	58
8.	Pendukung Kegiatan (Activity Support)	60
A.	Pengertian	60
B.	Bentuk Pendukung Kegiatan	61
C.	Fungsi Pendukung Kegiatan	62
D.	Kriteria Desain Pendukung Kegiatan	62
E.	Kosenvasi	63

BAB III METODE PENELITIAN

A.	Pendekatan Penelitian	66
1.	Jenis Penelitian	66
2.	Metode Penelitian	66
B.	Tempat dan Waktu Penelitian	67

C. Variabel dan Data Penelitian	68
1. Variabel Penelitian	68
2. Metode Pengumpulan Data	68
D. Teknik Analisa Data	71

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

A. Tinjauan Wilayah Kota Makassar	80
1. Sejarah Perkembangan Kota Makassar	80
2. Profil Kota Makassar	86
3. Tata Ruang Wilayah Kota Makassar	90
B. Tinjauan Kawasan Pecinan Makassar	94
1. Sejarah Perkembangan Pecinan Makassar	94
2. Profil Kawasan Pecinan Makassar saat ini	97

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kajian Tata Ruang Kawasan Pecinan dengan Rencana Tata Ruang (RTRW) Kota Makassar	113
B. Kebijakan Pemerintah terhadap Kawasan dalam menetapkannya sebagai obyek wisata warisan kota (urban heritage tourism)	117
C. Kajian Kondisi Fisik Bangunan	123
1. Karakteristik Fisik Bangunan	123
2. Tata Letak Bangunan	126
3. Kepadatan Bangunan	126

4. Tipologi Tampilan Fasade Bangunan	127
5. Kepadatan Fisk	129
D. Kajian Kependudukan	132
E. Vitallitas Kawasan	134
1. Letak Strategis Kawasan	134
2. Vitalitas Prasarana	138
3. Komitmen Pemda	144
F. Kawasan Cagar Budaya	150
1. Aspek Revitalisasi Kawasan Cagar Budaya di Kawasan Pecinan Makassar	150
a. Inrevensi Fisik	150
b. Revitalisasi Sosial Ekonomi	150
c. Revitalisasi Institusional	152
2. Aspek Revitalisasi Kawasan Cagar Budaya di Kawasan Pecinan Makassar	154
3. Faktor Penyebab Rendahnya Kualitas Komponen Revitasasi Kawasan Cagar Budaya	154
a. Aspek Fisik	155
b. Aspek Ekonomi	155
c. .Aspek Sosial	155
d. Aspek Institusional	155
4. Penurunan Vitalisasi Kawasan Cagar Budaya	155
5. Stakeholder Dalam Revitalisasi Kawasan Cagar Budaya	155

C. Variabel dan Data Penelitian	68
1. Variabel Penelitian	68
2. Metode Pengumpulan Data	68
D. Teknik Analisa Data	71

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

A. Tinjauan Wilayah Kota Makassar	80
1. Sejarah Perkembangan Kota Makassar	80
2. Profil Kota Makassar	86
3. Tata Ruang Wilayah Kota Makassar	90
B. Tinjauan Kawasan Pecinan Makassar	94
1. Sejarah Perkembangan Pecinan Makassar	94
2. Profil Kawasan Pecinan Makassar saat ini	97

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kajian Tata Ruang Kawasan Pecinan dengan Rencana Tata Ruang (RTRW) Kota Makassar	113
B. Kebijakan Pemerintah terhadap Kawasan dalam menetapkannya sebagai obyek wisata warisan kota (urban heritage tourism)	117
C. Kajian Kondisi Fisik Bangunan	123
1. Karakteristik Fisik Bangunan	123
2. Tatanan Massa Bangunan	126
3. Kepadatan Bangunan	126

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Matriks Perkembangan Kota	15
Tabel 3.1 Model Analisis Faktor Strategis Internal (IFAS)	75
Tabel 3.2 Model Analisis Faktor Strategis Eksternal (EFAS)	76
Tabel 3.3 Model Matrik Analisis SWOT	77
Tabel 4.1 Kondisi jalan di Kawasan Pecinan Makassar	104
Tabel 4.2 Kondisi Jalur Pedestrian di Kawasan Pecinan Makassar	104
Tabel 4.3 Kondisi Parkir di Kawasan Pecinan Makassar	105
Tabel 5.1 Perbandingan peran dan kedudukan Pecinan di tempat lain dan di Pecinan Makassar	83
Tabel 5.2 Perbandingan Kebijakan Pemerintah dalam menetapkannya sebagai obyek wisata warisan kota (<i>urban heritage tourism</i>) di Pecinan tempat lain dan di Pecinan Makassar	119
Tabel 5.3 Kawasan Masuk di Kawasan Strategis	122
Tabel 5.4 Kepadatan Fisik	130
Tabel 5.5 Kerusakan Urban Heritage (Tentatif)	131
Tabel 5.6 Jumlah penduduk kawasan Pecinan Menurut Kelurahan di Kecamatan Wajo Kota Makassar	132
Tabel 5.7 Bobot dan Nilai terhadap kriteria Revitalisasi Kawasan Pecinan Kota Makassar	133
Tabel 5.8 Nilai Lokasi	137

Tabel 5.9	Degradasi Lingkungan	141
Tabel 5.10	Komitmen Pemda	144
Tabel 5.11	Komitmen Dinas Terkait Terhadap Kawasan Pecinan Makassar	145
Tabel 5.12	Analisis SWOT	162



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Dinamika Pertumbuhan Kota	11
Gambar 2.2 Dinamika Kemunduran Kota	12
Gambar 3.1 Peta Lokasi Wilayah Studi	67
Gambar Peta Administrasi Kawasan Pecinan	80
Gambar 4.1 Peta Administrasi Wilayah Kota Makassar	87
Gambar 4.2 Peta Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota Makassar	93
Gambar 4.4 Peta Orientasi Wilayah Kecamatan Wajo	99
Gambar 4.5 Peta Pembagian Zona Ruang Kawasan Pecinan	101
Gambar 5.1 Hubungan Linkage Kawasan Pecinan Makassar terhadap tata guna lahan yang berperan penting di sekitarnya	114
Gambar Peta Fungsi Jaringan Jalan	110
Gambar Peta Kepadatan Bangunan	111
Gambar Peta Kawasan Banjir	112
Gambar 5.1 Perbandingan Peran dan kedudukan Pecinan di tempat lain dan di pecinan Makassar	116
Gambar Peta Rehabilitasi	181
Gambar Peta Rencana Preservasi	182
Gambar Peta Pembagian Zona Ruang Kawasan Pecinan	183
Gambar Peta Town Trail Pecinan Makassar	184

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota-kota di Indonesia sangat dipengaruhi oleh kebudayaan Belanda pada abad 1720 awal yang sekarang menjadi warna dari kota-kota di Indonesia. *Urban Heritage* yaitu kawasan kota lama merupakan kawasan yang menjadi pembentuk kota pada saat awal terbentuknya sebuah kota. Kawasan ini menjadi sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, sosial dan budaya. Kawasan kota lama biasanya merupakan kawasan bersejarah atau *heritage district* yaitu kawasan yang banyak memiliki bangunan dengan keunikan. Kawasan kota lama dengan keunikan tersebut telah menjadi Identitas Kota atau *landmark*.

Banyak sekali ditemukan kawasan kota lama yang menarik. Sebagian diantaranya tetap eksis dan terawat, namun sebagian besar justru berada pada kondisi rusak, sekarat atau mati. Di kawasan perkotaan masih banyak ditemukan adanya kawasan warisan budaya yang berubah menjadi *enclave* (kumuh) dan kurang menjadi perhatian publik. Padahal selama berabad-abad telah hadir dalam berbagai bentuk; kampung tradisional, kawasan etnis, kolonial dengan beragam tipologi, morfologi, fungsi, sejarah, budaya dan filosofi dan menjadi bukti/rekaman peristiwa sejarah dan budaya yang memperlihatkan paduan karya manusia (*built heritage*) dan karya Tuhan (alam).

Selain kawasan tersebut rusak, menjadi kawasan kumuh, krisis ekonomi yang terjadi mulai tahun 1997 telah membuat perekonomian di Indonesia terpuruk dan mengakibatkan penurunan produktivitas perkotaan. Penurunan intensitas ekonomi tersebut juga berdampak pada penurunan pembiayaan pemeliharaan prasarana dan sarana kawasan-kawasan lama di perkotaan. Secara tidak langsung krisis ekonomi juga berdampak pada penurunan vitalitas kawasan lama dari segi penurunan kualitas dan kuantitas kegiatan ekonomi maupun fisik kawasan perkotaan.

Kawasan kota tua yang hidup dan vital akan mampu mempertahankan eksistensinya. Kawasan tersebut akan memiliki mekanisme pemeliharaan dan kontrol yang langgeng terhadap kualitas lingkungannya melalui pemanfaatan yang produktif (Danisworo & Martokusumo 2000). Selain menjamin kontinuitas sejarah sebuah kota, keberadaan kawasan kota tua yang vital sangat membantu sistem kota dalam memenuhi tuntutan berbagai kegiatan masyarakat perkotaan (Ichwan 2004). Bagi sebuah kawasan kota tua, vitalitas antara lain ditunjukkan dengan apresiasi budaya yang tinggi dan suksesnya pelestarian kawasan; bangunan yang ada tetap menyajikan ciri khas tradisional dan historis kawasan; besarnya minat berinvestasi baik oleh swasta atau masyarakat; lingkungan terawat dan nyaman; pelayanan infrastruktur baik; serta pembangunan yang kontekstual (Ichwan 2004). Akan tetapi, ironisnya dalam proses perkembangan sebuah kota, berbagai indikasi penurunan kualitas fisik justru dapat dengan mudah diamati pada kawasan bersejarah/kota tua.

Saat ini wajah Kawasan Pecinan Kota Lama Makassar tak ubahnya kota tua yang kehilangan jiwa, kehilangan napas kehidupannya. Bangunan-bangunan tua dan tidak terawat berada di sepanjang Jalan Bacan, Jalan Lembeh, Jalan Lombok, Sementara, sejumlah bangunan modern bertingkat mulai memenuhi Jalan Sulawesi, Jalan Timor dan Jalan Wahidin Sudirohusodo. Bangunan-bangunan modern dan mewah sekarang justru seperti berebut tempat sehingga mendesak dan mengimpit bangunan dan rumah-rumah tua di kawasan itu.

Wajah bangunan dan rumah di Kawasan Pecinan jelas terlihat dari ciri fisiknya yang rata-rata berupa bangunan berlantai dua. lantai satu umumnya dipakai sebagai tempat usaha, sedangkan lantai dua sebagai tempat tinggal. Ciri khas lainnya, sebagian besar bagian depan bangunan itu dipasang terali dan pagar besi, bukti fisik yang memperlihatkan kekhawatiran warga Tionghoa terhadap aksi kekerasan dan perusakan tempat usaha mereka di masa lampau.

Kusam dan kumuhnya bangunan di Kawasan Pecinan di Makassar ini telah menggugah pihak pemerintah untuk merevitalisasi kawasan tersebut dengan tujuan sebagai kawasan wisata.

Sejak dimulainya pembangunan Panakkukang Plan di Kawasan Panakkukang sebagai pusat bisnis dan perumahan Kota Makassar, mereka yang dahulu menjalankan aktivitas bisnis di Kawasan Pecinan Kota Lama Makassar ramai-ramai mengalihkan modalnya ke pusat ekonomi baru. Beragam permasalahan lingkungan semakin memperburuk kondisi kawasan tersebut, sementara bangunan-bangunan tua bersejarah

di dalamnya terlantar tanpa perawatan yang memadai. Dalam kondisi ini, Kawasan Pecinan Kota Lama Makassar tidak lagi dapat berfungsi optimal. Vitalitas kawasan tersebut telah mengalami kemunduran. Kawasan Kota telah kehilangan daya dukungnya terhadap sistem kota.

Berbagai hal dapat mempengaruhi terpeliharanya kawasan dan bangunan bersejarah tersebut, salah satunya adalah vitalitas kawasan. Vitalitas, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai daya hidup, daya tahan, atau kemampuan untuk bertahan. Kata *vita* berasal dari bahasa latin yang berarti *alive* atau hidup, sehingga dalam lingkup kawasan vitalitas dapat diartikan sebagai kemampuan, kekuatan kawasan untuk tetap bertahan hidup (Hadiahwati et. al., 2005:112); dapat pula diartikan sebagai layak huni (*livable*), mempunyai daya saing pertumbuhan dan stabilitas ekonomi lokal, berkeadilan sosial, berwawasan budaya, serta terintegrasi dalam kesatuan sistem kota (Antariksa 2004:98).

Mengingat peran penting dari keberadaan Kawasan Pecinan Kota Lama Makassar dan bangunan-bangunan kuno di dalamnya, serta perlunya tingkat vitalitas yang tinggi bagi keterpeliharaan kawasan dan bangunan-bangunan tersebut, maka diperlukan suatu kajian lebih lanjut terkait kondisi dan tingkat vitalitas Kawasan Kota saat ini, sekaligus metode peremajaan kota yang tepat diterapkan di dalam Pembangunan Kota lama ini.

Dalam Sistem Perwilayahan RTRW Kota Makassar Tahun 2006-2016 Kawasan Pecinan Kota Lama Makassar telah ditetapkan pada

Wilayah Pengembangan (WP III) arah kebijakan :

1. Revitalisasi Kota.
2. Pengembangan pusat jasa dan perdagangan.
3. Pusat Bisnis.
4. Pusat Pemerintahan.
5. Serta pengembangan permukiman terbatas dan terkontrol.

Selanjutnya dalam RTRW MAMMINASATA 2011 Kawasan Pecinan Kota Lama Makassar ditetapkan dengan fungsi "Zona Perencanaan Urban dengan arah kebijakan cenderung kepada preservasi dan konservasi kawasan sejarah".

Meskipun kawasan kota lama merupakan wilayah terbangun, namun sampai saat ini masih terjadi pembangunan dan pertumbuhan kegiatan, fungsi pemerintahan, cagar budaya dan pelabuhan masih tetap dipertahankan sebagai fungsi pembeda dengan kawasan lainnya.

Fungsi lainnya yang saat ini terus berkembang yaitu wisata perhotelan, restocafe dan pendidikan yang terus berkembang, pertumbuhan hotel dan restocafe dalam 5 tahun ini terus berkembang seiring dengan menggeliatnya sektor pariwisata yang menjadi pemicunya, fungsi perhotelan dan restocafe ini tidak hanya untuk memenuhi skala kota, bahkan untuk skala regional dan internasional.

Kawasan Kota Lama sebagai salah satu elemen pembentuk karakter kota merupakan salah satu obyek penelitian yang banyak menarik minat dari para peneliti. Hal ini tercermin dari banyaknya teori-teori yang membahas dan mengkaji tentang kawasan kota lama.

Salah satu penelitian tentang kawasan kota lama adalah Revitalisasi Kawasan Kota Lama Makassar apakah akan mengembalikan vitalitas kawasan tersebut dan akan membantu perkotaan untuk menampung berbagai kegiatan masyarakat, maka penulis mengangkat topik penelitian dengan judul **“Revitalisasi Kawasan Pecinan Kota Lama Makassar”**.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan di Kawasan Pecinan kota lama Makassar semakin kompleks, yang pada akhirnya kota lama tidak berdaya, sudah saatnya, kawasan kota lama yang cenderung mati, kehilangan produktifitas tersebut dikembalikan vitalitasnya, upaya untuk mengembalikan vitalitas kawasan tersebut akan membantu perkotaan untuk menampung berbagai kegiatan masyarakat. Berkaitan dengan upaya penelitian revitalisasi kawasan Kota lama khususnya Kawasan Pecinan rumusan masalahnya yaitu :

“Bagaimana kondisi vitalitas Kawasan Pecinan kota lama Makassar”. Dan merumuskan program revitalisasi apa yang dapat meningkatkan vitalitas kawasan pecinan Kota Lama Makassar

C. Tujuan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari studi ini adalah untuk mengidentifikasi, menganalisis tingkat vitalitas ruang Kawasan Pecinan kota lama Makassar

dan merumuskan program revitalisasi kota bagi perbaikan pemanfaatan ruang Kawasan Pecinan sebagai tujuan wisata Kota lama Makassar.

D. Manfaat Penelitian

1. Dapat dijadikan sebagai salah satu bahan masukan oleh pihak Pemerintah Kota Makassar dalam upaya meningkatkan vitalitas ruang Kawasan Pecinan kota lama Makassar.
2. Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu wacana tambahan referensi yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang melakukan telaah khususnya yang berhubungan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar.
3. Bagi peneliti dapat dijadikan sebagai media latihan untuk mengaplikasikan kembali teori-teori yang pernah dipelajari selama mengikuti perkuliahan.

E. Ruang Lingkup Penelitian

1. Batasan Penelitian

Agar tujuan dari penelitian ini dapat mencapai hasil yang optimal maka pada penelitian ini diperlukan adanya batasan masalah penelitian yang jelas. Hal ini sangat terkait dengan penggunaan dana dan waktu dalam penelitian yang terbatas.

- a. Penelitian di konsentrasikan pada Kawasan Pecinan kota lama Makassar Provinsi Sulawesi Selatan.
- b. Penelitian ini difokuskan pada identifikasi Vitalitas Non Ekonomi Kawasan Pecinan kota lama Makassar yaitu ; Kesesuaian dengan

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar, kondisi fisik bangunan dan kependudukan.

2. Ruang Lingkup Penelitian

Untuk mencapai tujuan studi, ruang lingkup materi yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

- a. Memberikan penilaian dengan menganalisis tingkat kesesuaian ruang Kawasan Pecinan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar yang didasarkan pada penggunaan ruang kawasan perumahan permukiman Kawasan Pecinan.
- b. Memberikan penilaian dengan menganalisis tingkat kondisi bangunan Kawasan Pecinan yang didasarkan pada tingkat penambahan bangunan liar, kepadatan bangunan, kondisi bangunan temporer, tapak bangunan (*Building Coverage*), dan jarak antar bangunan.
- c. Memberikan penilaian dengan menganalisis kondisi kependudukan Kawasan Pecinan yang didasarkan pada tingkat kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhan penduduk.
- d. Strategi meningkatkan vitalitas ruang Kawasan Pecinan kota lama Makassar yang didasarkan pada aspek fungsional, normatif, dan fisik lingkungan.

3. Ruang Lingkup Wilayah Penelitian

Mengingat keterbatasan waktu dalam penelitian, maka batasan wilayah penelitian adalah Kawasan Pecinan secara administratif terletak

di Kelurahan Pattunuang Kecamatan Wajo Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tesis ini dibagi dalam 6 (enam) bab sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Menguraikan tentang : latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, dan ruang lingkup penelitian, dan sistematika penulisan laporan tesis.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Menguraikan tentang teori-teori yang mendukung dalam pemecahan masalah dan analisis meliputi :Dinamika Kota, Daya Sentrifugal dan Daya Sentripetal, Kawasan Pusat Kota, Revitalisasi Kawasan, Pengertian Vitalitas, Faktor Penyebab Penurunan Vitalitas Kawasan, dan Revitalisasi Kawasan Pusat Kota Bersejarah

Bab III : Metodologi Penelitian

Menguraikan tahap atau langkah-langkah penelitian sesuai dengan prosedur penelitian pada umumnya, metode dan pendekatan penelitian, tempat dan waktu penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisa data, yang mengarahkan peneliti pada analisis dan pemecahan masalah dengan baik.

Bab IV : Gambaran Umum Wilayah Studi

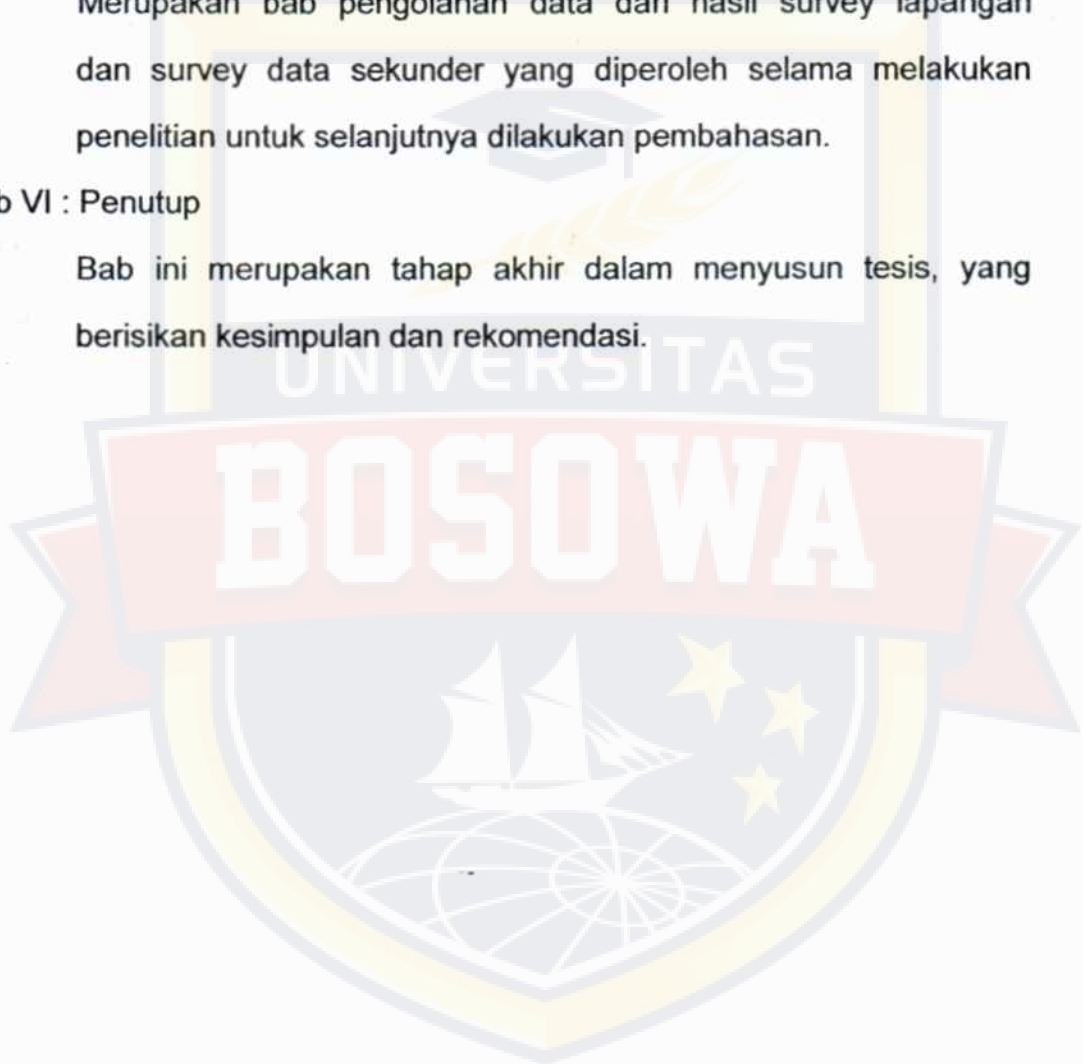
Menggambarkan tinjauan umum wilayah Kota Makassar, dan tinjauan kawasan Pecinan Makassar sebagai bahan masukan yang dimanfaatkan untuk pra analisis terhadap wilayah studi yang diteliti.

Bab V : Hasil Dan Pembahasan

Merupakan bab pengolahan data dari hasil survey lapangan dan survey data sekunder yang diperoleh selama melakukan penelitian untuk selanjutnya dilakukan pembahasan.

Bab VI : Penutup

Bab ini merupakan tahap akhir dalam menyusun tesis, yang berisikan kesimpulan dan rekomendasi.

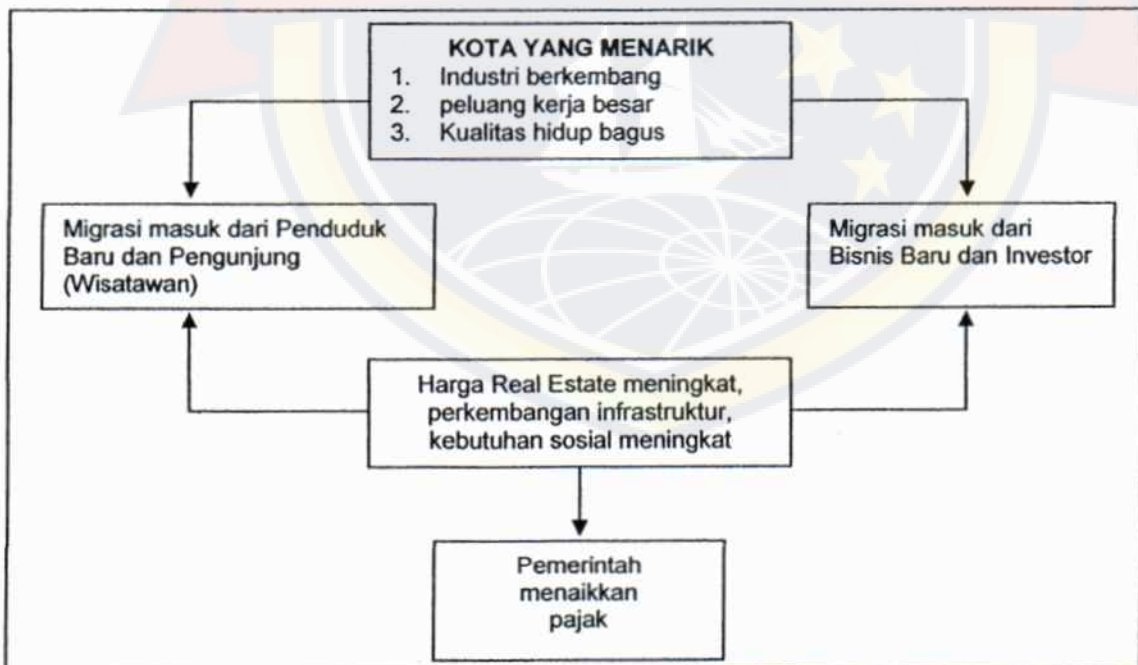


BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Dinamika Kota

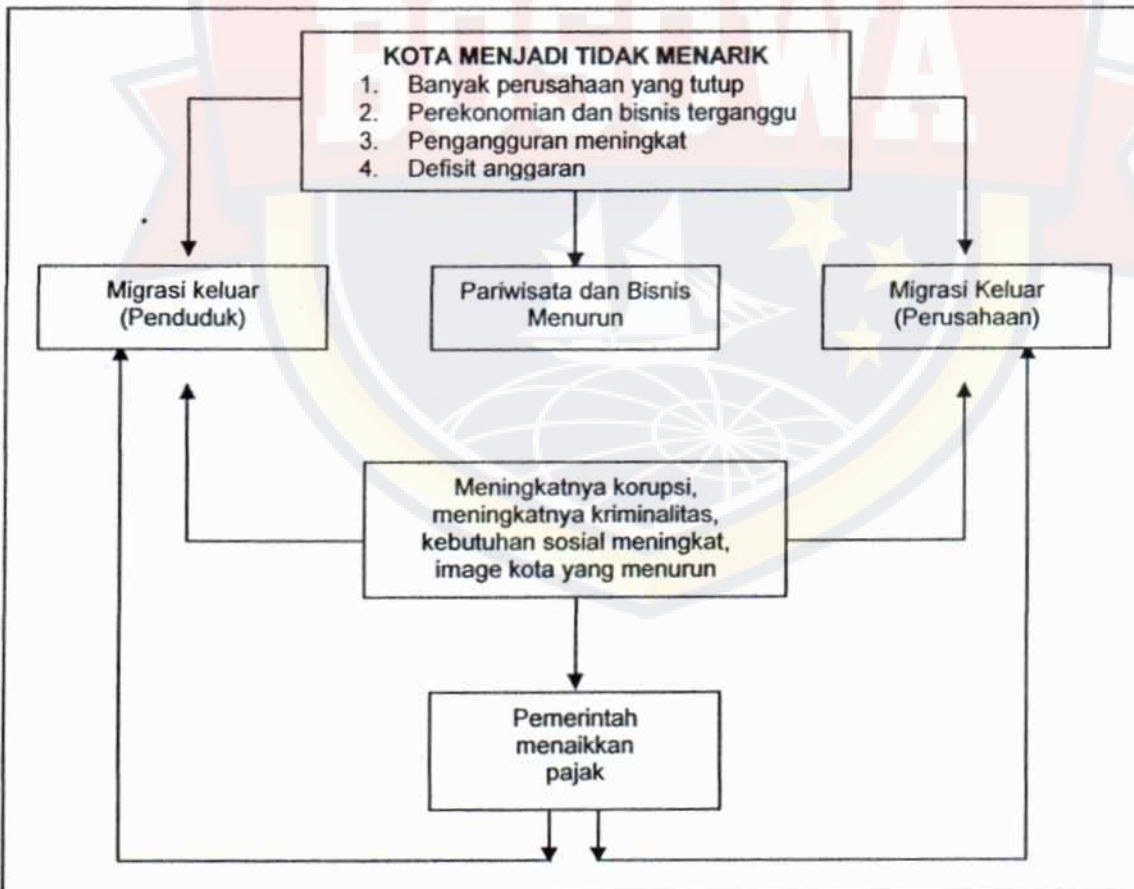
Menurut Kotler (1993: 5), suatu kota terutama kota-kota besar akan memiliki masalah karena menurutnya, bagaimanapun juga keadaan ekonomi adalah *'a place finds itself in, it inevitably evolves into new circumstances'*. Tiap-tiap tempat akan kembali kepada pertumbuhan internal dan merosotnya siklus seperti halnya pada guncangan eksternal dan kekuatan di luar kendalinya. Dua perubahan ini memaksa kota untuk berkembang, tumbuh dan hancur dalam bentuk dinamika pertumbuhan kota dan dinamika kemunduran kota. Perubahan tersebut disajikan pada Gambar 2.1. dan Gambar 2.2.



Sumber : Kottler (1993)

Gambar 2.1 : Dinamika Pertumbuhan Kota

Ilustrasi gambar di atas menggambarkan suatu kota besar dan dinamis yang memiliki daya tarik bagi para pendatang baru, pengunjung, dan investor karena kota tersebut memberikan peluang yang bagus pada industri untuk berkembang, lowongan kerja, dan kualitas hidup yang baik. Kota tersebut juga mungkin memiliki nilai historis yang tinggi. Daya tarik tersebut meningkatkan pertumbuhan penduduk (laju migrasi) yang diikuti dengan peningkatan kebutuhan hidup manusia, infrastruktur, dan perumahan. Peningkatan tersebut diikuti dengan kebijakan pemerintah untuk menaikkan pajak untuk keperluan komunikasi, pertambahan energi, dan sumber daya sosial. Tempat yang menarik memiliki kemungkinan menjadi tempat yang hilang daya tariknya.



Sumber : Kottler (1993)

Gambar 2.2 : Dinamika Kemunduran Kota

Ketika terjadi pertumbuhan penduduk yang melebihi ambang batas, pencemaran lingkungan, penurunan kualitas hidup, kebijakan pemerintah yang buruk akan mengakibatkan banyaknya perusahaan yang tutup, industri bisnis dan pariwisata menurun, pengangguran meningkat, maka banyak penduduk mulai pindah untuk menurunkan biaya-biaya dan pajaknya.

Menurut Sabari (2005), dinamika kota itu dipengaruhi oleh urbanisasi yang cepat dan terpusat hanya di satu kota utama mengakibatkan timbulnya sejumlah masalah seperti kemacetan, polusi dan daerah kumuh. Dominasi berlebihan kota utama menghambat pertumbuhan kota-kota yang lebih kecil, bahkan dalam hal pertumbuhan dan perkembangan, kota utama berekspansi lebih cepat dibandingkan kota kecil, hal inilah yang menyebabkan banyaknya kota-kota kecil yang penggunaan lahannya menjadi tidak terarah. Penggunaan lahan kota yang efisien memiliki potensi untuk merubah daerah kota menjadi manusia yang dinamis dan aglomerasi ekonomi.

1. Daya Sentrifugal dan Daya Sentripetal

Proses berekspansinya kota dan berubahnya struktur tata guna lahan sebagian besar disebabkan oleh adanya daya sentrifugal dan daya sentripetal pada kota (Colby dalam Pradoto, 1999). Pertama mendorong gerak ke luar dan penduduk dan berbagai usahanya, lalu terjadi dispersi kegiatan manusia dan relokasi sektor-sektor dan zona-zona kota. Adapun yang kedua mendorong gerak ke dalam dan" penduduk dan berbagai usahanya, sehingga terjadilah pemusatan (konsentrasi) kegiatan manusia. (Tabel 1).

Faktor yang mendorong daya sentrifugal adalah sebagai berikut :

- a. Adanya gangguan yang berulang seperti macetnya lalu lintas, polusi, dan gangguan bunyi yang menjadikan penduduk kota merasa tak enak bertempat tinggal dan bekerja di kota.
- b. Industri modern di kota memerlukan lahan-lahan yang relatif kosong di pinggiran kota dimungkinkan pemukiman yang tak padat penghuninya.
- c. Kelancaran lalu lintas kendaraan, kemudahan parkir mobil,
- d. Sewa tanah yang jauh lebih murah jika dibandingkan dengan di tengah kota.
- e. Gedung-gedung bertingkat di tengah kota tak mungkin lagi diperluas; ini berlaku juga untuk perindustrian, kecuali dengan biaya yang sangat tinggi.
- f. Perumahan di dalam kota pada umumnya serba sempit, kuno dan tak sehat; sebaliknya rumah-rumah yang dapat dibangun di luar kota dapat diusahakan luas, sehat dan bermodel mutakhir, dan
- g. Sebagian penduduk kota berkeinginan secara naluri untuk menghuni wilayah di luar kota yang terasa serba alami.

Adapun faktor-faktor yang mendorong daya sentripetal, jumlahnya ada tujuh, yaitu :

- a. Lokasi dekat pelabuhan atau persimpangan jalan amat strategis bagi industri yang bertempat umumnya di tengah-tengah kota.
- b. Bagi berbagai perusahaan dan bisnis, lokasi yang dekat dan terminal bus amat disukai.

- c. Ada kecenderungan bahwa tempat-tempat praktek ahli-ahli hukum, tukang gigi, tukang jahit, pedagang pengecer berdekatan.
- d. Pada kota-kota sendiri telah terjadi pusat-pusat khusus untuk macam-macam pertokoan, seperti toko tekstil, toko emas, toko buku, dan sebagainya. Bersama-sama kompleks tersebut akan menjadi pusat perbelanjaan, misalnya kawasan perbelanjaan Panakukang, dan somba opu *shopping center* di Kota Makassar Orang bangga bertempat tinggal di dekat pusat-pusat tersebut.
- e. Kelompok gedung-gedung yang sejenis fungsinya seperti perumahan flat, perkantoran, ikut menurunkan harga tanah atau pajak serta sewa.
- f. Adanya tempat-tempat untuk olah raga, hiburan dan seni budaya yang dapat dikunjungi pada waktu-waktu senggang, menjadikan orang suka bertempat tinggal di dekatnya.
- g. Pada manusia ada kegiatan berumah atau bekerja di dalam kota, dengan pertimbangan jarak antara rumah dan tempat kerja tidak jauh.

Tabel 2.1 : Matriks Perkembangan Kota

Perkembangan Kota	Faktor Penarik	Faktor Pendorong
Gerakan ke dalam	Nilai Atraktif Pusat Kota: a. Aksesibilitas tinggi ke bagian kota lain b. Aksesibilitas tinggi ke pusat perdagangan c. Nilai prestige tinggi	Nilai Tidak Atraktif Pinggiran Kota: a. Aksesibilitas rendah ke bagian kota lain b. Aksesibilitas rendah ke pusat perdagangan

	d. Sarana prasarana lengkap	c. Nilai prestige rendah d. Sarana prasarana kurang lengkap
Gerakan ke luar	Nilai Atraktif Pinggiran Kota: a. Lingkungan yang menyenangkan b. Harga lahan murah c. Aksesibilitas tinggi ke arteri primer d. Kemacetan rendah e. Bebas polusi	Nilai Tidak Atraktif Pusat Kota: a. Harga lahan mahal b. Keterbatasan lahan c. Aturan yang membatasi d. Pajak yang tinggi e. Kemacetan tinggi f. Polusi tinggi

Sumber : Colby dalam Pradoto (1999)

2. Kawasan Pusat Kota

a. Pengertian kawasan pusat kota

Pusat kota merupakan bagian dari kota yang dikarakteristikan dengan lokasinya yang berada di pusat dengan bermacam-macam fungsi, serta penggunaan lahan yang maksimum dan batasnya sangat sulit didefinisikan, walaupun karakter fisik pusat kota dan penduduknya sangat beragam, tetapi secara umum dapat diidentifikasi dan adanya kesamaan dalam hal kecenderungan pemusatan kegiatan kearah suatu wilayah tertentu yang berada di pusat kota (Balchin, 1983: 40; Cook dalam Pradoto, 1999: 31).

Dalam sejarah perkembangan kota, secara struktural pusat kota selalu merupakan titik tumbuh utama yang sangat dominan dalam menentukan pertumbuhan kota. Kawasan pusat kota merupakan suatu sistem yang mengandung pertalian antara

unsur pelaku, unsur fungsi dan unsur penghubung. Sebagai satu kesatuan sistem, maka perubahan yang terjadi pada satu bagian atau satu sub-sistem akan berpengaruh pada keseluruhan sistem kota (Sujarto *dalam* Pradoto, 1999: 31). Sistem kota mewujud dalam suatu tatanan ruang yang terangkai menjadi struktur tata ruang kota. Tatanan ruang ini kemudian memberikan karakter tertentu bermanifestasi dalam pola atau wujud fisik atau keruangan dan wujud non-fisik atau non keruangan. Chadwick *dalam* Sujarto, (1992: 5) mengatakan: "*the arrangements of space or in space of all kinds*". Selanjutnya Foley *dalam* Sujarto (1992: 5), mengatakan bahwa tatanan ruang bukanlah merupakan suatu sistem yang tertutup, melainkan suatu sistem yang menyangkut pula hal-hal non-fisik. Hal ini terlihat pada kenyataan bahwa struktur fisik ruang kota sangat ditentukan dan dipengaruhi oleh faktor-faktor non-fisik seperti organisasi fungsional, pola budaya dan nilai kehidupan komunitas (Pradoto, 1999: 31). Selanjutnya, dikemukakan bahwa penataan ruang dilandasi oleh suatu paradigma yang terkait antara tiga aspek, yaitu sebagai berikut (Pradoto, 1999: 32):

- 1) Aspek normatif (sosial budaya), yang bersifat spasial seperti nilai sosial budaya, institusi, peraturan dan perundangan, teknologi dan yang bersifat spasial termasuk distribusi tata ruang dari pola budaya, nilai yang berkaitan dengan pola tata ruang aktivitas dan lingkungan yang berkaitan dengan pola tata ruang aktivitas dan lingkungan fisik.

2) Aspek fungsional (ekonomi), yang bersifat spasial, seperti pembagian fungsi-fungsi, sistem aktivitas termasuk manusia dan kegiatan usaha di dalam peranan fungsionalnya dan yang bersifat spasial seperti distribusi tata ruang fungsi-fungsi, kaitan tata ruang, pola tata ruang kegiatan berdasarkan macam-macam fungsi.

3) Aspek fisik lingkungan, yang bersifat spasial, seperti objek-objek fisik, lingkungan geofisik, lingkungan angkasa, kualitas lingkungan permukaan (dalam bumi dan angkasa), manusia sebagai wujud fisik, kualitas sumber daya alam dan yang bersifat spasial seperti distribusi tata ruang bentuk fisik, lahan, bangunan, jaringan jalan, jaringan utilitas, pola tata guna lahan sesuai kualitas lahannya.

Pusat kota merupakan organisme yang dinamis dan selalu berevolusi. Kawasan pusat kota secara terus menerus mengalami pertumbuhan dan perubahan, baik struktur fisik ruang maupun fungsinya yang diakibatkan oleh pengaruh kekuatan internal maupun eksternal. Pusat kota mempunyai potensi sebagai pendorong dan penarik kekuatan sosial dan ekonomi yang dapat menciptakan perubahan pada suatu kota. Pengertian pusat kota didasari oleh karakteristik lokasinya yang berada di pusat, sedangkan pengertian sebagai kawasan pusat kegiatan komersial atau *Central Business District* (CBD) didasari oleh karakteristik kegiatannya.

b. Fungsi-fungsi kegiatan

Fungsi pusat kota sebagai pusat kegiatan komersial (CBD). Andrews dalam Pradoto (1999: 33), mengelompokkan fungsi-fungsi CBD ke dalam enam kelompok, yaitu sebagai berikut :

- 1) Fungsi CBD pertama, adalah fungsi perdagangan yang identik dengan konsentrasi jenis-jenis kegiatan seperti: kegiatan perdagangan eceran dengan volume perdagangan yang lebih tinggi dibanding dengan kawasan lain; kegiatan keuangan yang ditandai dengan keberadaan kantor-kantor bank dan asuransi; kegiatan jasa administrasi, baik oleh pemerintah, swasta maupun organisasi sosial; kegiatan jasa profesional dan keahlian tertentu seperti konsultan hukum, teknik, ekonomi dan lain-lain; kegiatan perdagangan grosir dan pergudangan, yang tidak hanya melayani wilayah CBD saja tetapi juga melayani kawasan yang lebih luas dan kota secara keseluruhan hanya merupakan bagian kecil darinya; kegiatan industri ringan dengan beberapa yang berskala kecil berlokasi di pinggir CBD, dan sebagian besar lagi bermigrasi ke luar kota dan jenis tertentu yang lokasinya menempel di pusat kota seperti industri garmen dan elektronik yang baru berkembang.
- 2) Fungsi CBD kedua, adalah fungsi budaya atau komunikasi yang ditandai dengan keberadaan kantor surat kabar, stasiun radio dan televisi, museum, bioskop dan perpustakaan.

- 3) Fungsi CBD ketiga, adalah tempat konsentrasi tertinggi dari rekreasi komersial yang berupa restoran, kafe, diskotik dan lain-lain.
- 4) Fungsi CBD keempat, adalah fungsi pemerintahan yang diwujudkan dalam bentuk kantor-kantor pemerintahan. Berkaitan dengan hal ini, CBD juga menjadi tempat berkonsentrasinya hotel dan wisma karena kedekatannya dengan kantor-kantor administrasi, bisnis dan pemerintahan.
- 5) Fungsi CBD kelima, adalah tempat berkonsentrasinya kawasan hunian tetap seperti apartemen, kondominium dan rumah susun yang umumnya terletak di pinggiran CBD.
- 6) Fungsi CBD terakhir, adalah sebagai pusat transportasi dan sistem transit, dan konsentrasi jalan-jalan arteri di sini menyebabkan CBD menanggung beban lalu lintas yang tinggi.

c. Permasalahan pusat kota dan lingkungan perkotaan

Perkembangan kota yang begitu pesat dan membawa berbagai perubahan cukup drastis mengakibatkan timbulnya permasalahan yang seringkali memaksa kota untuk mengabaikan kepentingan pihak-pihak tertentu ataupun fungsi-fungsi kegiatan tertentu. Usaha untuk menyingkirkan pihak-pihak tertentu atau pun kepentingan-kepentingan tertentu dalam rangka membenahi kondisi kota, pada akhirnya justru bisa berpotensi untuk menimbulkan masalah baru yang lebih rumit.

Permasalahan seperti peningkatan intensitas kegiatan dan keragaman kegiatan khususnya kegiatan komersial akibat keuntungan lokasi serta kelengkapan sarana dan prasarana pendukung serta adanya keuntungan aglomeratif menyebabkan semakin tingginya tingkat konsentrasi kegiatan, sementara daya tampung di pusat kota sangat terbatas. Volume pergerakan di pusat kotapun dengan sendirinya meningkat sehingga berakibat menurunnya kapasitas jaringan jalan dan tingkat aksesibilitas pusat kota. Hal tersebut mudah dipahami mengingat adanya kecenderungan pergerakan yang memusat ke arah pusat kota. Selain oleh tingginya volume pergerakan, berkurangnya aksesibilitas pusat kota juga disebabkan oleh terbatasnya sarana parkir. Selanjutnya, aktivitas dan fungsi-fungsi ikutan yang mendukung aktivitas dan fungsi-fungsi utama juga semakin berkembang di pusat kota, seperti sektor non-formal, sektor jasa hiburan, dan lain-lain yang juga menuntut untuk bisa terakomodasi di dalam ruang pusat kota yang sudah sangat terbatas itu.

Kemerosotan kondisi fisik dan penampilan pusat kota juga merupakan masalah lain dari pusat kota. Hal ini terlihat jelas dengan keberadaan kawasan permukiman kumuh di pusat kota. bangunan-bangunan kuno yang tidak terpelihara karena sudah dikosongkan atau beralih fungsi, sarana dan prasarana serta



fasilitas yang terbatas tidak mampu lagi mengimbangi tuntutan peningkatan intensitas dan keragaman aktivitas.

Masalah lingkungan perkotaan secara garis besar dapat dikategorikan menjadi tiga, yaitu sebagai berikut :

- 1) Menurunnya kualitas fungsional, berkaitan dengan fungsi interaksi dalam kota atau wilayah yang meliputi: kegiatan (ekonomi, pariwisata dan sosial) serta aksesibilitas (kondisi infrastruktur dan pengelolaan transportasi). Permasalahan tersebut antara lain ditandai dengan berkurangnya atau hilangnya pengunjung, menurunnya penjualan, pindah perusahaan, menurunnya jumlah penduduk dan kemacetan lalu lintas (Kotler, 1993: 6).
- 2) Menurunnya kualitas visual, berkaitan dengan rusaknya kondisi fisik bangunan, penurunan kualitas estetika (proporsi, keseimbangan, skala, pola dan lainnya) dan ketidakjelasan hubungan antar ruang perkotaan (Wiedenhooft, 1981: 6).
- 3) Menurunnya kualitas lingkungan, berkaitan lingkungan fisik dan sosial. Masalah lingkungan fisik meliputi masalah polusi udara (emisi kendaraan bermotor), polusi suara dan bau, rusaknya ekosistem, sedangkan masalah sosial meliputi hilangnya rasa identitas, rasa komunitas dan rasa memiliki (Wiedenhooft, 1981:6).

Berdasarkan dari uraian fenomena permasalahan yang terjadi di pusat kota, maka muncullah konsep revitalisasi sebagai

usaha untuk mengembalikan fungsi dan potensi kota yang hilang, baik berupa keindahan kenyamanan, ketertiban maupun aktivitas ekonomi, sosial dan budaya masyarakatnya. Konsep revitalisasi bisa dilakukan melalui pendekatan perancangan dan perencanaan lingkungan, pembangunan ekonomi, pemasaran lokasi kawasan yang bisa mengembangkan kawasan pusat kota tetap berfungsi sesuai dengan fungsi kawasannya dan tetap memiliki karakter khas pada kawasan tersebut mengikuti perkembangan kota.

B. Revitalisasi Kawasan

1. Pengertian Vitalitas

Vitalitas menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai daya hidup, daya tahan atau kemampuan untuk bertahan. Vita berasal dari kata vita yang artinya hidup. Dalam lingkup kawasan, vitalitas dapat diartikan kemampuan, kekuatan kawasan untuk tetap bertahan hidup dan meningkatkan kualitas hidup. Hidupnya suatu kawasan dapat tercermin dari kegiatan yang berlangsung di dalam kawasan sepanjang waktu tempat orang akan datang, menikmati dan melakukan aktivitasnya di sini. Seperti yang diungkapkan oleh Abramson (1981: 82), vitalitas terlihat dari kualitas kehidupan di sepanjang jalan. Kualitas kehidupan ini dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat, baik pengunjung maupun pekerja, yang ditandai dengan peningkatan penjualan dan menjadi daya tarik pengunjung (Wiedenhoeft, 1981: 5).

2. Faktor Penyebab Penurunan Vitalitas Kawasan

Suatu kawasan yang mengalami penurunan dalam vitalitas sangat dipengaruhi oleh faktor fisik dan non fisik dimana terdapat keterkaitan antara tiga aspek yaitu aspek fisik lingkungan, fungsional (ekonomi) dan normatif (sosial-budaya). Sebagai suatu kesatuan sistem maka perubahan yang terjadi pada satu bagian dari satu sub sistem akan berpengaruh pada keseluruhan sistem kota. Kesatuan antar berbagai aspek tersebut akan berhasil dalam konsep revitalisasi, yaitu sebagai berikut :

a. Aspek fisik lingkungan

Aspek fisik lingkungan meliputi keberadaan objek fisik, lingkungan geofisik, kualitas lingkungan manusia sebagai wujud fisik, kualitas sumber daya alam, distribusi bentuk fisik, lahan, jaringan jalan dan utilitas, pola tata guna lahan berdasarkan kualitas dan kesesuaian sumber daya alam (Sujarto, 1992: 5-6). Pembahasan aspek fisik dalam konsep revitalisasi kawasan perdagangan berkaitan dengan perancangan fisik dan kemudahan orientasi kawasan. Makin jelas kesan visual yang akan ditampilkan maka suatu kawasan akan mudah dikenali dan diingat oleh masyarakat, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Perancangan fisik yang dimaksud perancangan kawasan perdagangan yang memperhatikan, kenyamanan, keamanan, keselamatan, kesenangan pengguna kawasan. Dalam studi ini mengkaji karakteristik elemen fisik tersebut.

- 2) Kemudahan orientasi terhadap kawasan perdagangan, diadaptasi dari elemen pembentuk citra kota (Lynch, 1960) :
- 3) Objek fisik yang menarik perhatian (*landmark*), seperti bangunan unik atau yang bernilai sejarah. Kehadiran bangunan/ objek bernilai sejarah menampilkan visual yang menunjukkan sejarah atau tempat.
- 4) Simpul kegiatan (*node*), merupakan tempat strategis di suatu lingkungan yang sering atau banyak didatangi orang dan biasanya berupa persimpangan jalan, terminal angkutan dan area pusat kegiatan.
- 5) Batas kawasan (*edge*), merupakan elemen linier yang membatasi dua area yang berbeda dan mempunyai kekontinuan bentuk, misalnya garis sempadan bangunan, batas kelompok bangunan tinggi terhadap kelompok bangunan rendah.
- 6) Pengelompokan kegiatan yang relatif sejenis dan memiliki ciri tertentu (*district*), seperti perdagangan dan perumahan
- 7) Sumbu atau jalur pergerakan utama (*path*), misalnya jalan besar, jalan lingkungan dan sebagainya.

b. Aspek fungsional

Aspek fungsional tata ruang perkotaan meliputi pembagian fungsi, sistem aktivitas, distribusi tata ruang fungsi dan pola tata ruang kegiatan berdasarkan fungsinya (Sujarto, 1992: 5-6). Kegiatan di pusat perdagangan merupakan kegiatan utama di kawasan perdagangan merupakan wujud fungsional kawasan pusat kota dan dapat disebut sebagai identitas fungsional kota.

c. Aspek normatif

Aspek normatif tata ruang perkotaan meliputi nilai sosial budaya, peraturan perubahan, teknologi, distribusi tata ruang pola kultural, dan nilai-nilai yang berkaitan dengan pola aktivitas dan lingkungan fisik (Sujarto, 1992: 5-6). Aspek normatif dalam konsep meningkatkan vitalitas tercermin dari aspek sosial-budaya dan ekonomi masyarakat, serta bentuk dan tempat interaksi kegiatan perdagangan yang merupakan variabel dari kehidupan sosial budaya, ekonomi masyarakat pengguna di kawasan perdagangan.

Penurunan vitalitas kawasan disebabkan oleh : (Kimpraswil, 2003)

- a. Menurunnya vitalitas ekonomi kawasan
- b. Meluasnya kantong-kantong kawasan kumuh
- c. Keterbatasan pelayanan jaringan prasarana dan sarana perkotaan
- d. Degradasi kualitas lingkungan, diantaranya yaitu :
 - 1) Kerusakan ekologi perkotaan; terjadinya degradasi dan kerusakan lingkungan baik lingkungan alam (radiasi panas, kebisingan, polusi udara, polusi tanah, polusi air) maupun ekologi sosial dan budaya setempat.
 - 2) Kurangnya kelengkapan kenyamanan kawasan; sebagai contoh adalah kurang memadainya prasarana bagi pejalan kaki, buruknya tapak kawasan, tidak cukupnya jalan dan ruang, tidak tersedianya estetika ruang kota yang bisa memanusiation lingkungan, tidak tersedianya petunjuk arah, tidak ramahnya lingkungan terhadap anak-anak, orang tua, penyandang cacat dan kaum perempuan.



e. Kerusakan bentuk ruang kota, diantaranya yaitu :

- 1) Kerusakan karena minimnya perawatan akibat ketidakmampuan dan ketidakpedulian masyarakat dalam merawat bangunan dan kawasan mereka sendiri (*self destruction*).
- 2) Perusakan akibat kreasi yang tidak kontekstual karena terjadi peningkatan nilai properti yang tinggi disertai dengan pembangunan baru yang padat dan dipaksakan sehingga merusak bentuk ruang perkotaan dan nilai sejarah kawasan yang ada (*creative destruction*).

f. Pudarnya tradisi sosial budaya setempat

Memudarnya tradisi sosial dan budaya setempat yang telah ditinggalkan penghuninya akibat modernisasi yang sedemikian gencar, dan rendahnya kepedulian komunitas, masyarakat lokal dan pemerintah terhadap pentingnya warisan budaya perkotaan. Kondisi ini tercermin dalam proses penghancuran aset, tidak adanya intervensi pemerintah terhadap ruang/bangunan sejarah, dan komitmen yang rendah untuk investasi di kawasan tersebut.

Upaya untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang muncul akibat perubahan fisik maupun non fisik perkotaan seringkali dilakukan dengan cara peremajaan kota misalnya menggusur permukiman kumuh demi estetika kota, mengubah tatanan perdagangan tradisional menjadi modern, penghancuran bangunan-bangunan lama diganti dengan bangunan-bangunan baru yang terkadang kurang berkarakteristik dari segi arsitektur. Berdasarkan fenomena ini maka muncullah arahan revitalisasi (Danisworo, 1989).

Upaya revitalisasi kawasan dapat menjadi upaya yang paling sesuai untuk kawasan perdagangan yang sudah mengalami degradasi terutama pada perannya di dalam kota. Pendekatan yang dapat dilakukan untuk merevitalisasi kawasan perdagangan juga harus mempertimbangkan karakter fisik, sosial budaya dan sosial ekonomi yang terjadi di sekitarnya melalui manajemen dan perencanaan lingkungan dalam perancangan, pelestarian dan pemasaran kawasan. Diharapkan manfaat secara fisik dan sosial dapat diberikan, dikembangkan ke arah yang sesuai dengan karakteristik kawasan untuk meningkatkan perannya di dalam kota. Hal inilah yang melatarbelakangi revitalisasi sebagai suatu usaha untuk mengembalikan fungsi dan potensi kota yang hilang, baik berupa keindahan, kenyamanan, ketertiban maupun aktivitas ekonomi, sosial dan budaya masyarakatnya diperlukan terutama pada kawasan perdagangan yang merupakan kawasan vital kota.

Revitalisasi kawasan adalah rangkaian upaya menghidupkan kembali kawasan yang cenderung mati, meningkatkan nilai-nilai vitalitas yang strategis dan signifikan dari kawasan yang masih memiliki potensi dan atau mengendalikan kawasan yang cenderung kacau atau semrawut. Tujuan revitalisasi kawasan adalah meningkatkan vitalitas kawasan lama melalui intervensi usulan yang mampu menciptakan pertumbuhan dan stabilitas ekonomi lokal, terintegrasi dalam sistem kota, layak huni, berkeadilan sosial, berwawasan budaya dan lingkungan (Kimpraswil, 2003).

Menurut Lynch (1960), beberapa kegiatan revitalisasi didorong oleh motivasi ekonomi-komersial sehingga hanya meningkatkan atau memfokuskan pada pembangunan fisiknya saja dengan mengabaikan hal-hal yang menyangkut citra, psikologi ruang dan persepsi warga kota. Komponen-komponen fisik memang sudah seharusnya diperhatikan seperti kualitas ruang, fitur-fitur intrinsik yang menarik, bangunan-bangunan spesifik, kondisi lalu lintas dan parkir. Namun, berbagai pertimbangan non fisik seperti yang sudah disebutkan di atas juga harus tercakup dalam sebuah rencana revitalisasi.

Budiharjo dalam Drianda (2004: 24) mengatakan bahwa kegiatan yang termotivasi ekonomi dan komersial ini menyebabkan pengusiran bangunan-bangunan kuno, yang biasanya menjadi ciri khas kawasan perdagangan lama, seperti yang terjadi di sepanjang Jalan Kawasan Pecinan. Bangunan yang berperan sebagai saksi sejarah kota seharusnya dilestarikan sehingga kota tidak akan kehilangan masa lalunya. Beberapa bangunan pertokoan telah mengalami perubahan total karena ingin mengikuti kecenderungan arsitektur modern tanpa mengetahui bahwa gaya arsitektur sebelumnya memiliki makna berharga sebagai bukti perkembangan Kota Makassar Tempo Dulu.

Pada studi kasus kawasan perdagangan seperti Kawasan Pecinan, vitalitas merupakan sesuatu yang perlu dijaga karena kawasan perdagangan bersifat produktif dan berkontribusi besar bagi perekonomian kota. Vitalitas kawasan akan mengalami kondisi pasang surut karena pada dasarnya setiap kegiatan memiliki batas ambang

maksimum untuk bertahan hidup. Menurut Lynch (1960), batas ambang maksimum bagi kegiatan perdagangan adalah sepuluh tahun. Hal ini disebabkan oleh sifat kegiatan yang sangat dinamis, misalnya perubahan perilaku berbelanja masyarakat yang dulu cukup mengunjungi toko eceran yang memanjang sepanjang jalan utama kini beralih ke area pertokoan yang teraglomerasi dalam satu gedung besar dengan beragam aktivitas yang ditawarkan mulai dari berbelanja pakaian sampai sekedar untuk bermain *ice skating*. Hal yang penting dalam sebuah kawasan perdagangan adalah kemampuannya kawasan dalam menarik banyak pengunjung dan memberikan kenyamanan bagi mereka untuk melakukan aktivitas. Menurut Dani sworo (1989) vitalitas kawasan kota lama terdiri dari ;

a). Kawasan lama yang Mati

Kawasan lama yang tergolong kawasan ini merupakan kawasan yang berada dalam kondisi gawat dan perlu mendapat prioritas penanganan dengan segera. Secara umum kawasan ini mempunyai permasalahan yang bervariasi sehingga perlu upaya pendekatan yang cukup dan kompleks dalam upaya mengembalikan daya dukung atau vitalitas kawasan ini. Kawasan yang mati ini ditandai dengan gejala-gejala sebagai berikut :

- 1). Kehilangan kemampuan untuk merawat, baik bangunan maupun lingkungan.
- 2). Umumnya status kepemilikannya tidak atau kurang jelas.
- 3). Nilai properti yang ada tergolong negatif.

- 4). Terjadi penghancuran diri sendiri (*self destruction*) baik dari segi aktivitas kawasan, bangunan dan komponen lain pembentuk kawasannya.
- 5). Terjadi penghancuran nilai-nilai lamanya, termasuk signifikasi historis dan budaya.
- 6). Rendahnya intervensi publik sehingga mengakibatkan kawasan tersebut semakin kurang nyaman, bahkan kehilangan nilai strategisnya.
- 7). Rendahnya keinginan untuk melakukan investasi baik pemerintah, swasta dan masyarakat.
- 8). Tumbuhnya kantong-kantong kumuh.
- 9). Terjadinya residential flight (pindahnya penduduk atau penghuni) ke luar dari Kawasan.
- 10). Terjadinya *bussiness flight* (pindahnya kegiatan bisnis)
- 11). Terjadinya *infrastructure distress* yang mengakibatkan terjadinya degradasi lingkungan dan kualitas hidup serta tumbuhnya squatters.
- 12). Kawasan kehilangan kemampuan untuk berkompetisi dengan kawasan lain.
- 13). Masuknya fungsi-fungsi baru atau tradisi baru yang kurang compatible dengan historis kawasan

b). Kawasan lama yang hidup tapi kacau (*Chaos*)

Kawasan lama yang termasuk ke dalam golongan ini merupakan

kawasan dengan penurunan "sedang" namun perlu juga penanganan mengingat kekacauan yang terjadi dapat mengakibatkan permasalahan urbanisme. Penanganan yang terlambat atau kurang tepat pada kawasan ini dapat mengakibatkan semakin melemahnya nilai-nilai historis dan budaya kawasan, lemahnya pelestarian yang akhirnya juga akan mengalami penurunan daya dukung kawasan. Kawasan yang ini ditandai dengan gejala-gejala sebagai berikut:

- 1). *Squatting* dimana terjadi okupasi terhadap ruang publik.
- 2). Pertumbuhan ekonomi tidak terkendali dan kacau.
- 3). Kurang menghargai nilai dan tenunan warisan budaya.
- 4). Tingginya nilai properti.
- 5). Terjadinya penghancuran secara kreatif (*creatif destruction*) baik pada aktivitas tradisional, budaya dan komponen-komponen pembentuk kawasan akibat pemilik atau sektor swasta melihat kesenjangan biaya sewa, maka nilai baru dapat diciptakan sehingga nilai kreatif akan terpacu namun kawasan kehilangan identitas historisnya.
- 6). Pembangunan tidak kontekstual dan bersifat *infill development*.
- 7). Penghancuran nilai-nilai lamanya.
- 8). Kurang kenyamanan.
- 9). Rendahnya kualitas pengelolaan kawasan mulai dari *Traffic System Management* hingga pengaturan *economic space* (para pedagang).

c). Kawasan Lama yang Hidup dan Vital

Kawasan lama yang tergolong dalam kawasan ini merupakan kawasan yang paling baik diantara kedua kawasan di atas. Kawasan ini mampu mempertahankan eksistensinya, yang ditandai dengan gejala sebagai berikut:

- 1). Apresiasi budaya yang tinggi dan suksesnya pelestarian kawasan.
- 2). Intervensi publik cukup tinggi.
- 3). Pertumbuhan ekonomi cukup pesat.
- 4). Merupakan daerah kunjungan wisata dan merupakan pusat kegiatan budaya yang tetap terpelihara.
- 5). Bangunan yang ada tetap menyajikan ciri khas tradisional dan historis kawasan.
- 6). Kepemilikan lahan jelas.
- 7). Nilai properti positif.
- 8). Besarnya minat berinvestasi baik oleh swasta atau masyarakat.
- 9). Masuknya penduduk/penghuni baru.
- 10). Lingkungan terawat dan nyaman.
- 11). Pelayanan infrastruktur baik.
- 12). Tersedia ruang publik dan pedestrian yang menjadi ruang aktivitas publik
- 13). Pembangunan yang kontekstual

3. Revitalisasi Kawasan Pusat Kota Bersejarah

Revitalisasi kawasan pusat kota merupakan sebuah proses kompleks yang melibatkan perubahan banyak aspek sosial ekonomi dan memiliki pengaruh yang sangat lokal (Asworth, 1991). Kawasan pusat kota bersejarah terbentuk dari sebuah bangunan dan jalan dan periode yang berbeda dengan variasi kultur dan strata kota. Setelah beberapa dekade, kawasan tersebut mengubah karakter dan kualitas kulturalnya menjadi kota baru yang modern, yang hilang dari suasana atau jiwa historisnya dan hilang dari jiwa kontinuitas kulturalnya. Oleh karena itu, konservasi untuk mengubah kawasan bersejarah ke dalam aktivitas budaya dengan tanpa menghilangkan faktor sosial ekonomi merupakan sebuah kesuksesan. Kesuksesan konservasi tersebut bukan hanya memelihara dan mempertahankan (preserve) sekelompok bangunan, akan tetapi keseluruhan kawasan dengan pendekatan komprehensif, karena tanpa pendekatan secara menyeluruh, maka sebuah kawasan akan kehilangan kekuatan dan menjadi rusak. (Cohen, 2001:11)

Konservasi adalah kebutuhan budaya. Kegiatan konservasi merupakan bagian dari revitalisasi. Di berbagai belahan dunia, isu revitalisasi tersebut berkembang karena kawasan pusat kota memiliki nilai sejarah dan budaya yang tinggi. Kekayaan arsitektural yang memberikan gambaran perkembangan sebuah kota banyak ditemukan di kawasan ini. Kegiatan revitalisasi pada kawasan bersejarah akan membantu

penyelamatan kawasan pusat kota dari pemusnahan bangunan-bangunan bersejarah, kegiatan budaya turun-temurun maupun kematian fungsi ekonomi kawasan. (Cohen, 2001:13).

Rencana revitalisasi kawasan bersejarah merupakan upaya pembangunan kota, terutama dimulai dari pemulihan atau pengembalian pusat kota bersejarah dengan arsitektural dan budaya sejarah. Hal yang paling penting adalah mengenal bahwa kawasan bersejarah tidak mati dalam sejarah. Pusat pertemuan dan pertukaran secara sosial dan penuh arsitektural pada kawasan tidak hanya sebagai *'single culture's history*, akan tetapi pertemuan dari beragam masyarakat, ide, budaya, politik, pelayanan dan jasa. Kawasan bersejarah adalah pertama dan terkemuka/ terpenting, yang penduduknya aktif langsung berhubungan dengan ruang dan bangunan. Tantangan pada rencana revitalisasi pada kawasan bersejarah adalah *'how to address the numerous problems without destroying the living culture and dislocating the very people who are its custodian'* (UNESCO, 2007).

4. Teori Peremajaan Kota

4.1 Pengertian Peremajaan Kota

Menurut Djoko Sujarto (Sujarto, 1985:2), peremajaan kota dapat dilihat dalam tiga lingkup, yaitu : peremajaan kota sebagai suatu proses, peremajaan kota sebagai suatu fungsi dan peremajaan kota sebagai suatu program.

Sebagai suatu proses peremajaan kota diartikan sebagai proses pengembangan kembali bagian wilayah kota yang telah terbangun untuk meningkatkan produktivitas serta kegunaan bagian wilayah kota tersebut. Sebagai suatu fungsi peremajaan kota diartikan sebagai kegiatan untuk menguasai, menata dan merehabilitasi atau membangun kembali suatu bagian wilayah kota yang telah rusak untuk dapat menampung kegiatan-kegiatan yang konsisten dengan rencana kota yang ada. Sebagai suatu program peremajaan kota dapat merupakan bagian dari suatu kegiatan pelaksanaan pembangunan kota yang terkoordinir dan terpadu.

Pengertian peremajaan kota yang lain, seperti dikutip oleh Achadiat Dritasto (1998:68-69) dari Mochtarram, yaitu sebagai berikut :

1. Menurut Grebler; peremajaan kota adalah usaha perubahan lingkungan perkotaan yang disesuaikan dengan rencana dan perubahan tersebut dilakukan secara besar-besaran untuk dapat memenuhi tuntutan baru kehidupan di kota.
2. Menurut Parry Lewis; peremajaan kota adalah pembongkaran secara besar-besaran dari bangunan yang pada umumnya sudah tua agar terdapat lahan kosong yang cukup besar sehingga dapat direncanakan dan dibangun kelompok bangunan baru, jalan dan ruang terbuka.
3. Menurut Weimer dan Hoyt; peremajaan kota adalah meliputi usaha-usaha rehabilitasi untuk memperbaiki struktur di bawah standar sehingga memenuhi standar yang seharusnya; konservasi adalah menyangkut rehabilitasi dan pemeliharaan dengan maksud meningkatkan mutu suatu daerah; *redevelopment* yaitu

pembongkaran, pembersihan dan pembangunan kembali suatu daerah.

Pengertian lainnya yang dikutip dari tugas akhir Rica Swasti, menurut Danisworo (Swasti, 1998:17), yaitu peremajaan kota dapat diartikan sebagai salah satu pendekatan dalam proses perencanaan kota yang diterapkan untuk menata kembali suatu kawasan di dalam kota dengan tujuan untuk mendapatkan nilai tambah yang lebih memadai dari kawasan kota tersebut sesuai dengan potensi serta nilai ekonomi yang dimilikinya.

Pengertian peremajaan kota lainnya yang dikutip dari Laporan Studio Perencanaan Kota, Teknik Planologi-Institut Teknologi Nasional, 1994, yaitu peremajaan kota adalah perubahan kota secara fisik terhadap bangunan dan fasilitas yang sudah rusak atau menurun kualitasnya. Perubahan-perubahan tersebut dilakukan untuk mengatasi tekanan akibat perubahan sosial ekonomi. Peremajaan kota juga merupakan suatu hal yang terus menerus dilakukan karena keadaan penduduk dan kebutuhannya selalu berubah.

Peremajaan kota (*urban renewal*) merupakan usaha yang dilakukan untuk mengatasi dan mengantisipasi semakin meluasnya dampak negatif pada perkembangan kota. Dalam hal ini peremajaan kota dilakukan untuk mengatasi masalah kerusakan suatu kawasan/kota (*urban blight*), yaitu mencakup kerusakan dan kemunduran kualitas dari bangunan-bangunan kota dan lingkungannya, atau jika diukur menurut standar yang berlaku, kondisi bangunan dan lingkungan yang tidak memenuhi syarat.

Menurut Chapin (Chapin, 1965:311-312), kerusakan kawasan perkotaan terdiri atas dua macam, yaitu :

1. Kerusakan yang sederhana/ringan ("*simple form of urban blight*"), meliputi : kerusakan-kerusakan struktural, tidak ada fasilitas sanitasi, pemeliharaan lingkungan yang elementer kurang, penumpukan sampah, bau/bising, kekurangan fasilitas sosial, dan sebagainya.
2. Kerusakan kawasan kota yang kompleks/rumit ("*complex form of urban blight*"), meliputi : tata guna lahan yang campur aduk, pembagian dari blok-blok rumah dan jalan-jalan yang tidak praktis, kondisi yang tidak sehat, keadaan yang tidak aman serta membahayakan, dan sebagainya.

4.1.2 Faktor-faktor Penting dalam Peremajaan Kota

Peremajaan kota dilakukan dengan pertimbangan beberapa faktor, diantaranya adalah faktor ekonomi dan faktor non-ekonomi. Faktor pertimbangan ekonomi, menurut Richardson (Dritasto, dkk., 1998:69) ada dua hal yang mengakibatkan diperlukannya usaha peremajaan kota, yaitu

- a. keadaan buruk perumahan penduduk berpenghasilan rendah di pusat kota,
- b. adanya kebutuhan akan lokasi di pusat kota untuk kegiatan komersial maupun perumahan penduduk berpenghasilan tinggi.

Menurut, Davis dan Winston (Dritasto, dkk, 1998:70) eksternalitas negatif dapat mendorong kemerosotan fisik suatu lingkungan karena nilai maupun manfaat suatu bangunan yang merupakan komponen dari lingkungan tersebut sangat tergantung pada perwatakan lingkungannya.

Faktor pertimbangan non-ekonomi, menurut Balchin (Dritasto, dkk, 1998:70) yaitu adanya keuntungan dari segi sosial akibat perbaikan fisik, seperti peningkatan kesehatan masyarakat, berkurangnya bahaya kebakaran dan tindak kejahatan yang berkurang. Selain itu, menurut King (Dritasto, dkk, 1998:70) pertimbangan non-ekonomi adalah dengan meningkatnya kenyamanan dan nilai estetis suatu bagian wilayah kota. Hal ini dapat menumbuhkan perasaan bangga bagi warganya.

4.1.3 Cara-cara Pendekatan Peremajaan Kota

Pendekatan yang dapat dilakukan dalam peremajaan kota, ditinjau dari beberapa pendapat antara lain : (Dritasto, dkk, 1998:70-71)

1. Menurut **Hallet** (Hallet, 1979:227), pendekatan peremajaan kota dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :
 - a. Pembangunan kembali secara komprehensif (*comprehensive redevelopment*), yaitu langkah untuk mengatasi masalah eksternalitas yang dapat mengakibatkan kemerosotan fisik. Usaha peremajaan harus dilakukan dalam skala besar agar mendapatkan hasil yang berarti. Namun, hal tersebut memerlukan biaya sangat

besar dan pemungutannya kembali sering mengalami permasalahan.

b. Peremajaan secara bertahap (*cellular renewal*), yaitu strategi peremajaan kota dengan intervensi yang tidak terlalu besar dan peremajaan dilakukan hanya pada bagian dari kawasan yang paling mendesak, kemudian dilanjutkan dengan usaha pada prioritas berikutnya.

2. Menurut **Balchin** (Balchin, 1982:176-177) terdapat lima prinsip cara pendekatan atau strategi peremajaan kota, yaitu :

a. Peningkatan dengan kekuatan sendiri (*the boot-strap strategy*), yaitu pendekatan dengan menekankan peningkatan kemampuan penghuni untuk mengadakan usaha peremajaan, sehingga tidak akan mengakibatkan perpindahan penghuni ataupun kegiatan yang ada di suatu kawasan. Pendekatan tersebut banyak diterapkan untuk daerah-daerah perumahan dan dalam pelaksanaannya diperlukan bantuan keuangan oleh pemerintah untuk perbaikan bangunan.

b. Perencanaan sosial, yaitu strategi yang menekankan pada peranan manusia dari pada sekedar perbaikan fisik maupun ekonomi. Peremajaan harus secara langsung dihubungkan dengan kebutuhan sosial masyarakat.

c. Penggantian (*replacement*), yaitu pembongkaran dan pembangunan kembali suatu kawasan. Strategi ini seringkali

menimbulkan permasalahan sosial yang harus dipecahkan terutama bila pembangunan tersebut tidak segera dilakukan.

- d. Mengarahkan pertumbuhan kota melalui investasi, yaitu strategi yang pada dasarnya merupakan kombinasi antara strategi-strategi yang disebutkan di atas dengan kekuatan pasar. Prasarana dan sarana disediakan oleh pemerintah, sehingga diharapkan dapat menarik investasi swasta pada kawasan tersebut.
- e. Penyaringan (*filtration*), yaitu strategi yang dilakukan setelah adanya perpindahan penduduk dan lapangan kerja dari pusat kota, dengan demikian biaya pembebasan tanah dapat ditekan. Namun, bila pemerintah kota tidak menghendaki terjadinya desentralisasi fungsi-fungsi kota, strategi ini tidak dapat dilaksanakan.

4.1.4. Perangkat Pelaksanaan Peremajaan Kota

Menurut Danisworo (Danisworo, 1989), perangkat pelaksanaan peremajaan antara lain sebagai berikut :

1. Pembangunan kembali (redevelopment)

Redevelopment adalah upaya penataan kembali suatu kawasan kota dengan melakukan pembongkaran sarana dan prasarana terlebih dahulu dari sebagian atau seluruh kawasan kota tersebut yang dinyatakan tidak dapat dipertahankan lagi. Selain itu, dilakukan perubahan secara struktural dari peruntukan lahan serta ketentuan-ketentuan pembangunan lainnya yang mengatur intensitas

lingkungan yang memiliki arti sejarah atau nilai arsitektur yang tinggi. Upaya preservasi biasanya disertai pula dengan restorasi, rehabilitasi dan rekonstruksi, tergantung pada kondisi bangunan atau lingkungan yang akan dilestarikan.

5. Konservasi

Konservasi merupakan upaya untuk memelihara suatu *tempat* (lahan, kawasan, gedung atau kelompok gedung termasuk lingkungan yang terkait) sedemikian rupa sehingga *makna* (arti, seperti arti sejarah, budaya, tradisi, nilai keindahan, sosial, ekonomi, fungsi, iklim dan fisik) dari tempat tersebut dapat dipertahankan. Semua hal tersebut dapat dilihat dari maknanya pada masa lalu, kepentingannya saat ini serta kaitannya dengan kehidupan pada masa yang akan datang.

6. Renovasi

Renovasi adalah upaya untuk mengubah sebagian atau beberapa bagian dari bangunan tua, terutama bagian dalamnya (*interior*) dengan tujuan agar bangunan tersebut dapat diadaptasikan untuk menampung fungsi atau kegunaan baru yang diberikan kepada bangunan tersebut atau untuk fungsi yang sama tetapi dengan persyaratan-persyaratan yang baru. Upaya tersebut biasanya menyertai upaya konservasi dan gentrifikasi dari suatu bangunan atau lingkungan. Proses renovasi antara lain : penyesuaian organisasi ruang, perbaikan sistem sanitasi, peningkatan sistem keamanan pemakaian bangunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan bangunan yang baru, perbaikan sistem

penerangan, serta pengendalian sistem ventilasi atau pengaturan sirkulasi udara.

7. Restorasi

Restorasi merupakan upaya untuk mengembalikan kondisi suatu tempat pada kondisi asalnya dengan menghilangkan tambahan-tambahan yang timbul kemudian serta memasang atau mengadakan kembali unsur-unsur semula yang telah hilang tanpa menambahkan unsur-unsur baru ke dalamnya.

8. Rekonstruksi

Rekonstruksi merupakan upaya mengembalikan kondisi atau membangun kembali suatu tempat mendekati wujudnya semula. Proses rekonstruksi biasanya dilakukan untuk mengadakan kembali tempat-tempat yang telah sangat rusak atau bahkan telah hampir punah sama sekali.

Menurut Danisworo, bahwa suatu peremajaan dalam perencanaannya jangan dilihat sebagai suatu produk tapi harus dilihat sebagai suatu proses yang melibatkan banyak aktor maupun komponen-komponen kegiatannya. Hal tersebut dimaksudkan agar dalam setiap peremajaan harus mempertimbangkan keadaan lokal atau aspek kontekstual lokal yang sifatnya spesifik, sebagai suatu variabel dalam menentukan analisis perencanaan (Danisworo, 1989:7). Menurut Danisworo (Danisworo, 1988), pengadaan lahan di kawasan terbangun kota yang memiliki potensi untuk diremajakan bukan masalah sederhana. Permasalahannya adalah luas kavling yang ada umumnya relatif kecil-



kecil, bentuk persil yang beranekaragam serta penguasaan atau pemilikan tanah tersebut berada di tangan orang banyak sehingga memungkinkan timbulnya harga tanah yang tidak terkendali. Melalui program peremajaan kota, bagian kota yang tidak teratur, semrawut dan kumuh dapat direncanakan dan dibangun kembali dalam pola permukiman yang lebih efisien dan lebih manusiawi.

Pengadaan lahan untuk suatu proyek peremajaan kota memiliki syarat-syarat (Swasti, 1998:18), yaitu antara lain :

- a. Adanya kejelasan mengenai peruntukan lahan,
- b. Adanya kemungkinan lahan untuk dibebaskan,
- c. Biaya pematangan lahan yang realistis,
- d. Ukuran luas yang memadai,
- e. Lahan yang akan dibebaskan tidak berada pada sebidang lahan yang terpisah,
- f. Memiliki aksesibilitas yang baik.

Pengadaan lahan secara yuridis adalah melalui proses yuridis dan berdasarkan pada kepentingan masyarakat dengan persyaratan sebagai berikut :

- a. Rumusan program peremajaan kota yang disepakati bersama,
- b. Cara-cara proses pelepasan hak atas lahan disetujui oleh pihak yang bersangkutan,
- c. Proses pelepasan dan peralihan hak tersebut harus dilakukan dengan cara pemberian imbalan ganti rugi yang layak.

5. Aspek Fisik dan Tata Ruang

Aspek fisik dan tata ruang merupakan aspek yang berkaitan erat dengan peremajaan kota, karena pada hakikatnya peremajaan kota adalah perbaikan kualitas fisik melalui perencanaan tata ruang yang baik. Rencana tata ruang tersebut biasanya tertuang dalam konsep rencana tapak. Rencana tapak merupakan ilmu yang menggabungkan antara seni dan fungsi. Rencana tapak merupakan seni untuk merancang atau menyusun fisik – lingkungan luar untuk menunjang kegiatan manusia. Ilmu ini berada di perbatasan antara arsitektur, teknik, lansekap, dan perencanaan kota. Rencana tapak menunjukkan struktur dan aktivitas pada ruang tiga dimensi. Tidak ada elemen penting yang berubah tanpa menimbulkan dampak yang menyebar. Tapak tidak hanya mengkaji tentang sederetan bangunan dan jalan tetapi juga mengenai struktur sistem, permukaan, ruang, iklim dan hal-hal lain yang lebih detail. Proses perencanaan tapak dimulai dengan kesepakatan / pengertian antara perencana dengan masyarakat dan mendefinisikan peran serta mereka baik dalam merencanakan atau memutuskan bentuk tapak.

Maksud dari perencanaan tertera pada ketentuan yang konkrit, yang mengacu pada program detail yang akan dibuat termasuk didalamnya karakteristik fisik dan biaya yang dikeluarkan. Perencanaan tapak adalah suatu proses belajar, pada akhirnya bentuk sistem yang masuk akal, klien, program dan letak / tapak akan muncul. Perencanaan tapak bersifat fleksibel, walaupun keputusan sudah ditetapkan dan pembangunan dimulai dan bahkan tapak sudah terisi, umpan balik akan

terus memodifikasi rencana itu sendiri. Setiap tapak, baik itu alami maupun binaan sifatnya khas, merupakan suatu jaringan benda-benda dan aktivitas yang mempunyai keterbatasan dan banyak kemungkinan yang dapat terjadi. Setiap perencanaan, perlu menanggapi kelanjutan keberadaan sumber daya lokal.

Sasaran pada tapak bersifat spesifik dan nyata. Tapak biasanya tergantung pada situasi dan nilai – nilai pada masyarakat. Siapa yang akan menilainya? Secara ideal adalah pengguna tapak itu sendiri (masyarakat). Namun terdapat beberapa masalah yang dihadapi antara lain kurang berpartisipasinya masyarakat atau ketidaktahuan masyarakat, adanya konflik dalam masyarakat dan perbedaan pendapat antara pengguna dan beberapa masyarakat yang menyebabkan program yang rasional sulit untuk dicapai. Dalam hal ini perencana mempunyai tanggung jawab untuk menjernihkan sasaran, mengemukakannya dalam forum diskusi untuk memunculkan alternatif lain atau biaya yang tersembunyi dan berbicara untuk yang masyarakat yang tidak berdaya.

5.1 . Analisis Tapak

Tapak yang sudah ada serta maksud yang ingin dicapai, merupakan dua sumber dari perencanaan yang saling berkaitan. Maksud tergantung pada keterbatasan yang akan diperlihatkan oleh tapak, sedangkan analisis tapak tergantung pada maksud. Analisis tapak diperlukan untuk selain meyakinkan maksud juga untuk mempertimbangkan perubahan komunitas dari tanaman hijau dan hewan.

Komunitas tersebut mempunyai kepentingan sendiri dalam tapak. Analisis tapak mempunyai dua element yaitu yang pertama berorientasi pada maksud manusia dan kedua pada tapak itu sendiri sebagai sistem yang terus-menerus.

Pengalaman mengharuskan kita untuk menerapkan maksud yang realistik sebelum tapak yang nyata dianalisis atau menilai tapak sebelum maksud yang terperinci ditetapkan. Terdapat beberapa faktor dalam tapak yang mempengaruhi dalam sebagian besar pembangunan gedung-gedung. Tidak ada tapak yang dipelajari secara kelimuan yang menggambarkan semua faktor dalam daftar yang sudah distandarisasi. Analisis tapak bukan hanya suatu teknik untuk melestarikan melainkan suatu awal suksesnya revolusi.

Menurut Kevin Lynch dalam buku *Site Planning* (1971), pembangunan tapak dapat menimbulkan efek yang tidak diharapkan atau diinginkan terhadap lingkungan sekitarnya. Misalnya : pembangunan jalan baru dapat menutupi saluran drainase, menimbulkan erosi, dapat membunuh tanaman dan hewan, polusi udara dan air atau pencemaran oleh bahan kimia dan lain-lain. Seluruh komunitas kehidupan harus dapat menyesuaikan diri dengan keadaan tersebut. Lingkungan akan berubah walaupun tidak terdapat campur tangan manusia. Manusia sendiri merupakan bagian dari alam dan kota adalah tempat tinggalnya.

5.2. Standar Perencanaan Tapak

Standar perencanaan Tapak terdiri dari langkah-langkah yang perlu diikuti dalam merencanakan suatu pembangunan. Sasarannya adalah

untuk merancang suatu proyek yang diinginkan berdasarkan data-data yang telah dikumpulkan mengenai tapak dan kawasan sekitarnya. Karakteristik fisik, pola dan karakteristik lahan, pemandangan yang unik, pola jalan serta skala dan rancangan gedung-gedung perlu diperhitungkan. Semakin besar tapak semakin besar pula peran dari bentuk-bentuk alami dan kelayakan pembangunan tapak itu sendiri. Sedangkan semakin kecil tapak maka semakin besar pola, karakter dan skala dari pembangunan yang ada.

Setelah data yang ada sudah terkumpul kawasan yang unik dan rawan ditandai dan dijadikan ruang terbuka, sedangkan kawasan yang lainnya dapat dijadikan kawasan terbangun, berupa gedung-gedung.

5.3. Bidang Pembahasan Perancangan Kota

Perancangan kota merupakan bagian dari proses perencanaan yang menangani kualitas fisik lingkungan. Namun, seorang perencana tidak dapat merancang seluruh element dan komponen, karena dalam kondisi eksisting perancangan yang lengkap sulit dilakukan. Terdapat empat kelompok dalam ruang yang saling berkaitan ,yaitu :

1. Pola dalam dan kesan , menggambarkan maksud dari ruang pada tingkatan yang kecil, misalnya : *focal points*, titik pandangan, landmarks, dan pola bergerak.
2. Bentuk luar dan kesan, , menitikberatkan pada panorama dan keseluruhan kesan dan identitas.
3. Sirkulasi dan parkir , meninjau kepada karakteristik fisik dan fungsi jalan, misalnya: kualitas penanganan, ruang, keteraturan, rute

perjalanan, orientasi pada tujuan, keselamatan dan kenyamanan dalam bergerak serta ketersediaan dan lokasi parkir.

Di masa lalu, sebagian besar perencana dan perancang menekankan pada dua kelompok pertama. Hal tersebut disebabkan karena dua kelompok ini berorientasi pada aspek pemberntuk dari perancangan kota. Elemen –elemen tersebut perlu dipertimbangkan berdasarkan fungsi dan kualitas lingkungan. Ruang diciptakan untuk manusia (baik yang berjalan kaki dan yang tinggal di dalam gedung) dapat merasakan nyaman yang sama. Sebagai contoh , kita dapat mengamati sebuah alun-alun yang dirancang dengan indah tapi hanya sedikit orang yang menggunakannya, hanya dikarenakan tempat tersebut tidak mendapatkan sinar matahari secara langsung dan hembusan angin. Di satu sisi, terdapat alun-alun yang dirancang apa adanya tetapi orang berdesak-desakan datang ke sana. Hal tersebut dapat disebabkan oleh beberapa faktor seperti : lokasi, dukungan terhadap aktivitas dan lainnya. Pertimbangan lingkungan seperti angin, kebisingan, matahari, pemandangan, dan elemen alami memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap berhasilnya suatu perancangan kota.

6. Elemen – elemen Perancangan Kota

6.1. Tata Guna Lahan

Menurut Shirvani (1985:12) salah satu elemen dalam perancangan kota adalah tata guna lahan (*land use*) Tata guna lahan merupakan

fokus dari perencanaan fisik secara tradisional. Tata guna lahan masih merupakan salah satu elemen kunci dari perancangan kota. Tata guna lahan menentukan hubungan antara sirkulasi/parkir dengan tingginya aktivitas. Di perkotaan terdapat beberapa perbedaan intensitas, kapasitas, akses, parkir, kalayakan sistem transportasi, dan permintaan untuk penggunaan individu di tiap kawasan. Dalam rencana tata guna lahan terdapat kebijaksanaan yang menentukan keterkaitan antara rencana dan kebijakan serta menjadi dasar dalam penentuan fungsi yang tepat pada kawasan tertentu.

6.2. Bentuk dan Massa Bangunan

Bangunan merupakan salah satu unsur fisik yang terdapat di kota-kota untuk menunjang atau menampung kegiatan manusia. Gaya arsitektural bangunan dapat mempengaruhi wajah dari kota itu sendiri. Menurut Shirvani (1985:14). Bidang perancangan kota menyangkut masalah ruang antar bangunan, keterkaitan antara unsur bangunan dan spasial yang salah satunya terwujud dalam elemen perancangan kota berupa bentuk dan massa bangunan. Bentuk dan massa bangunan lebih berkaitan dengan masalah tinggi bangunan, jarak antar bangunan, orientasi bangunan terhadap cahaya matahari, sirkulasi bangunan, arah angin, topografi dan hidrologi. Hal-hal tersebut menjadi dasar dalam mendirikan suatu bangunan. Lebih jauh lagi bentuk dan massa bangunan menyangkut juga penampilan dan konfigurasi bangunan, berupa warna, material, tekstur, fasade, skala dan gaya (Shirvani, 1985 : 14)

6.3. Sirkulasi

Sistem sirkulasi adalah pola pergerakan pejalan kaki dan kendaraan dalam suatu kota. Sistem sirkulasi seharusnya dapat digunakan secara efisien, aman dan estetis. Hal tersebut merupakan kunci dalam keamanan, pekerjaan sosial, dan dampak visual dari pembangunan. Sirkulasi dalam perancangan kota merupakan suatu alat yang dapat mengatur atau menyusun lingkungan perkotaan. Sirkulasi dapat membentuk dan mengatur pola aktivitas suatu kota (Shirvani, 1985 :26). Namun penyediaan sistem sirkulasi yang nyaman dan aman merupakan tugas yang sulit dilakukan. Sirkulasi antar kendaraan dan pejalan kaki masih merupakan masalah utama di pusat kota.

Menurut Kevin Lynch (1971 : 331), pengaturan sirkulasi yang biasa dilakukan adalah dengan memisahkan jalur truk barang dengan parkir kendaraan biasa dan pejalan kaki. Cara ini masih dapat diterapkan pada kawasan perdagangan yang tidak padat/skala kecil. Pada tempat perbelanjaan di pusat kota dengan skala yang lebih besar hal tersebut sulit dilakukan. Kebanyakan kawasan perdagangan dirancang bagi orang-orang yang datang dengan menggunakan kendaraan. Hal tersebut tentu saja menyebabkan ketidaknyamanan bagi para pejalan kaki.

Permasalahan lalu-lintas mengharuskan perencana lebih memperhatikan perencanaan pola sirkulasi. Pola sirkulasi terdiri dari : grid, radial, linier dan kombinasi dari beberapa pola. Pola-pola tersebut

perlu dipertimbangkan, karena kesalahan dalam perencanaan dapat mengakibatkan permasalahan lalu-lintas di masa yang akan datang.

Rancangan sistem sirkulasi harus tepat dengan kondisi tapak yang ada dan perlu mempertimbangkan faktor-faktor fisik, seperti, topografi, kemiringan, dan sistem drainase. Sirkulasi harus dapat mempertemukan berbagai kepentingan pengguna yaitu : kawasan perumahan, kendaraan, dan para pejalan kaki. Kepentingan kawasan perumahan dan pejalan kaki harus didahulukan, karena kawasan perumahan dan pejalan kaki harus terhindar dari kebisingan dan bahaya yang ditimbulkan oleh lalu-lintas. Maka, jalan harus dirancang berdasarkan fungsi hirarki.

6.3. Parkir

a. Penanganan Parkir

Parkir merupakan salah satu elemen penting yang harus ada terutama pada kawasan komersil. Lahan parkir yang ada saat ini umumnya tidak mencukupi kebutuhan dan terkesan dibangun seadanya. Padahal penyediaan dan pengaturan parkir dapat membuat jalan-jalan di perkotaan lebih teratur. Kegagalan dalam mengetahui pentingnya pengaturan terhadap kendaraan, menyebabkan suasana kota terkesan semrawut. Parkir mempunyai pengaruh langsung terhadap kualitas lingkungan yaitu :

1. Sebagai penunjang aktivitas komersial.
2. Memberikan dampak visual terhadap bentuk dan susunan kota.

(Shirvani, 1985 :24)

Menurut Shirvani (1985:26) terdapat beberapa cara dalam menangani masalah parkir yaitu :

- a. Pembangunan gedung khusus parkir, biasanya diterapkan pada kota yang sudah mempunyai struktur dan tidak terdapat pembagian untuk parkir. Pembangunan tersebut harus disertai dengan peraturan yang mewakili bahwa penyediaan parkir sebagai bagian dari rencana.
- b. Program multi guna, yaitu memaksimalkan penggunaan lahan parkir yang ada untuk digunakan oleh berbagai kegiatan yang berbeda-beda. Misalnya : kantor dan retail dapat berbagi lahan parkir dengan teater dan *nightclubs*, karena kedua fasilitas tersebut mempunyai jam kerja yang berbeda.
- c. Parkir paket, biasanya diterapkan pada kegiatan usaha yang mempunyai karyawan dengan jumlah besar (atau beberapa kegiatan usaha), dapat menyediakan beberapa blok untuk parkir atau membentuk kawasan parkir.
- d. Parkir di pinggiran kota. Pemerintah atau swasta membangun areal parkir di pinggiran kota yang padat dan ramai.

Penerapan pendekatan terhadap penanganan masalah parkir perlu disesuaikan dengan kondisi yang terdapat pada suatu kawasan.

b. Tataletak Parkir

Tataletak parkir baik di tepi jalan ,pada lahan parkir, atau garasi dapat sejajar (0°), membentuk sudut (30° , 45° , 60°), atau tegaklurus

jalan (90°). Pilihan tersebut bergantung pada bentuk dan ukuran daerah yang tersedia. Parkir tepi jalan sebaiknya menggunakan parkir sejajar terutama pada jalan yang lalu lintasnya padat, sedangkan parkir membentuk sudut diperuntukkan bagi jalan yang lalu lintasnya tidak ramai atau jalannya sangat lebar.

Tataletak yang normal dan biasanya paling efisien untuk tempat parkir yang lebih besar adalah dengan meletakkan tempat-tempat parkir saling tegak lurus dengan jalan sedapat mungkin. Ini memungkinkan masuk atau ke luar pada dua arah dan penggunaan ruang yang paling ekonomis. Parkir membentuk sudut memberikan tempat parkir yang lebih sedikit dibandingkan dengan parkir tegak lurus dalam suatu satuan panjang tertentu dan memerlukan jalan antara satu arah, akan tetapi tempat masuknya lebih memudahkan pengendara dan jalan-jalan bisa lebih sempit, sehingga memungkinkan penggunaan lahan yang terlalu sempit bagi parkir tegak lurus.

7. Ruang Terbuka

A. Pengertian

Merancang ruang terbuka merupakan salah satu cabang yang penting dalam perencanaan tapak. Ruang terbuka dapat digunakan sebagai sarana rekreasi dan konservasi. Hal tersebut merupakan kompensasi dari kegiatan-kegiatan yang ada di perkotaan. Lynch mengidentikkan ruang terbuka dengan taman dan tempat rekreasi. Sedangkan menurut Shirvani (1982:27), ruang terbuka didefinisikan sebagai lansekap,

hardscape (jalan, trotoar, dll), parkir, dan tempat rekreasi. Elemen ruang terbuka termasuk parkir, ruang hijau (taman, pepohonan, badan air, tempat pembuangan sampah, patung, bangku taman, dll), sedangkan *pedestrian ways*, tanda-tanda dapat juga dikatakan sebagai ruang terbuka.

Ruang terbuka menurut Hakim (1987:18) adalah bentuk dasar dari ruang terbuka di luar bangunan, dapat digunakan oleh setiap orang dan memberi kesempatan untuk bermacam-macam kegiatan. Misalnya : jalan, pedestrian, taman, makam, lapangan terbang, lapangan olahraga dan lain-lain.

Ruang terbuka merupakan elemen yang penting dalam perencanaan kota, namun pada kenyataannya pentingnya ruang terbuka selalu dikalahkan oleh bentuk dan massa bangunan. Dengan kata lain, pertimbangan rancangan terhadap ruang terbuka dilakukan setelah keputusan mengenai perancangan bangunan sudah dibuat. Perancangan ruang seharusnya merupakan bagian dari perancangan bangunan, dan bukan dilakukan secara terpisah. Ruang terbuka merupakan elemen yang unik dalam perancangan kota, konsep dari ruang terbuka akan berbeda antara satu kota dengan kota lainnya.

Jadi ruang terbuka adalah suatu bentuk tempat yang dirancang khusus dan dapat digunakan sebagai tempat berkumpul atau bertemunya orang banyak, untuk melakukan berbagai kegiatan seperti :jalan-jalan, rekreasi, olahraga, bersantai dan lain-lain. Kebutuhan akan

ruang terbuka semakin dirasakan terutama oleh masyarakat perkotaan yang jenuh dengan pekerjaan dan kegiatan yang dijalannya sehari-hari.

B. Fungsi Ruang Terbuka

Fungsi ruang terbuka menurut Rustan Hakim (1987:18) adalah :

1. Tempat bermain, berolah raga
2. Tempat bersantai
3. Tempat komunikasi sosial
4. Tempat peralihan, tempat menunggu
5. Sebagai ruang terbuka untuk mendapatkan udara segar
6. Sebagai sarana penghubung antara suatu tempat dengan tempat yang lain
7. Sebagai pembatas/jarak dia antara massa bangunan.
8. Fungsi ekologis (penyegaran udara, menyerap air hujan, pengendalian banjir, memelihara ekosistem, pelembut arsitektur)

C. Bentuk Ruang Terbuka

Penafsiran tentang bentuk ruang terbuka dapat ditinjau dari berbagai sudut pandang. Salah satu ahli, Rob Krier dalam bukunya *Urban Space* (1979), mengklasifikasikan bentuk ruang terbuka menjadi dua yaitu :

- a. Berbentuk memanjang, yaitu ruang terbuka umumnya hanya mempunyai batas-batas di sisi-sisinya, misalnya : jalan, sungai ,pedestrian , dll

cukup penting dalam tata atur kegiatan kegiatan perancangan kota , maka dalam perancangan fasilitas ini perlu memperhatikan adanya karakteristik kegiatan yang mendominasi kawasan kota. Pendukung kegiatan adalah karena adanya keterkaitan antara fasilitas ruang-ruang umum kota dengan seluruh kegiatan yang menyangkut penggunaan ruang kota dengan seluruh kegiatan yang menyangkut penggunaan ruang kota yang menunjang akan keberadaan ruang-ruang umum kota. Kegiatan dan ruang-ruang umum tersebut merupakan dua hal yang selalu bersifat saling mengisi dan melengkapi satu dengan lainnya.

Keberadaan kegiatan pendukung tidak lepas dari tumbuhnya fungsi-fungsi kegiatan publik yang ingin mendominasi penggunaan umum ruang kota. Semakin dekat dengan pusat kota, maka semakin tinggi intensitas keberagaman kegiatannya. Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa keberadaan kegiatan pendukung semakin dibutuhkan, karena keberadaannya diharapkan dapat menjadi penghubung antar kegiatan.

B. Bentuk Pendukung Kegiatan

Bentuk kegiatan pendukung dapat berupa ruang terbuka atau bangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum.

1. Ruang terbuka, bentuk fisiknya dapat berupa taman rekreasi, taman kota, plaza-plaza, taman budaya, kawasan pedagang kaki lima, jalur pedestrian, kumpulan pedagang kecil, dan lain-lain.

2. Ruang tertutup/bangunan , seperti kelompok pertokoan eceran /grosir, pusat pemerintahan, pusat jasa dan kantor, departemen store, perpustakaan umum, dan sebagainya.

Pendukung kegiatan dapat berupa ruang bebas bagi manusia untuk melakukan aktivitasnya, misalnya fasilitas tempat duduk, fasilitas untuk berteduh, bentuk-bentuk ini akan memberikan kesan tersendiri bagi suatu kawasan.

C. Fungsi Pendukung Kegiatan

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas, bahwa fungsi pendukung kegiatan adalah untuk menghubungkan dua atau lebih pusat-pusat kegiatan umum. Tujuannya adalah untuk menciptakan kehidupan kota yang lebih baik. Pendukung kegiatan dapat menghidupkan suasana kota. Kota akan menjadi bertambah ramai dan kehidupan yang ada pun berlangsung terus-menerus.

Pendukung kegiatan tidak hanya mengenai pedestrian ways atau plaza, tetapi juga mempertimbangkan fungsi dan kegunaan utama dari perkotaan yang membangkitkan kegiatan (Shirvani, 1985:37).

E. Kriteria Desain Pendukung Kegiatan

Kriteria desain mencakup hal-hal yang bersifat terukur dan tidak terukur, yang secara umum tidak terlepas dari prinsip-prinsip dasar dari tujuan perancangan kota (Shirvani, 1985:37). Beberapa kriteria yang harus diperhatikan dalam perancangan pendukung kegiatan adalah :

- a. Keragaman dan intensitas kegiatan yang dihadirkan dalam ruang. Hal tersebut bertujuan untuk menciptakan dialog yang terus-menerus dan memiliki karakter lokal dalam menarik para pemakai atau pengunjung.
- b. Koordinasi antara kegiatan dengan lingkungan binaan (ruang yang dirancang), untuk memberikan kehidupan yang lebih ramai.
- c. Dengan memperhatikan kultur dan pola kehidupan sosial kota merupakan sistem dari bentuk kegiatan yang memperhatikan aspek kontekstual seperti : pedagang kaki lima, kesenian tradisional yang digelar pada ruang tertentu dapat memberikan hiburan pada warga kota.
- d. Bentuk, lokasi yang terukur dari ruang fasilitas yang menampung dan bertitik tolak dari skala manusia, agar tidak terjadi konflik kepentingan antara pengguna tanah di kota.
- e. Dalam penggunaan ruang-ruang umum kota seperti : taman kota, taman budaya perlu adanya pengadaan fasilitas lingkungan yang berupa tempat-tempat duduk atau tempat istirahat.

F. Konservasi

Konservasi merupakan semua kegiatan pemeliharaan suatu tempat sedemikian ruap sehingga mempertahankan nilai kulturalnya. Konservasi dapat meliputi pemeliharaan dan sesuai dengan situasi dan kondisi setempat dan dapat pula mencakup konservasi, restorasi, rekonstruksi dan adaptasi. Bagi negara berkembang seperti Indonesia, tujuan konservasi berswadaya ,yang menyangkut falsafah dan konsep

dasar perancangan arsitektur yang akan memandu setiap usaha perkembangan baru agar selaras dengan lingkungan dan kehidupan sosial-budaya masyarakatnya.

Dalam perencanaan suatu lingkungan kota, satuan konservasi dapat berupa sub bagian wilayah kota, bahkan keseluruhan kota sebagai suatu sistem kehidupan, jika memiliki ciri-ciri atau nilai khas. Suatu peran konservasi bagi bagi suatu kota bukan secara fisik saja akan tetapi suatu upaya pencegahan perubahan sosial.

Arah konservasi suatu kawasan atau bangunan perlu memiliki motivasi antara lain :

1. Motivasi untuk menjamin terwujudnya variasi bangunan perkotaan sebagai tuntutan aspek estetis dan variasi kebudayaan masyarakat setempat.
2. Motivasi ekonomi, yang menganggap bangunan-bangunan yang akan dilestarikan dapat meningkatkan nilainya, sehingga memiliki nilai komersial yang digunakan sebagai modal suatu lingkungan kota.
3. Motivasi simbolis, merupakan manifestasi fisik dari identitas suatu kelompok masyarakat tertentu yang pernah menjadi bagian dari sejarah pertumbuhan kota.

Dalam skala yang luas, yaitu suatu bagian kota atau wilayah, kriteria yang dapat digunakan sebagai penentu aspek konservasi adalah :

1. Kriteria Arsitektural

Dalam suatu kota atau kawasan yang akan dipreservasikan atau dikonservasikan merupakan bangunan yang mempunyai kualitas arsitektural yang tinggi, di samping memerlukan proses pembentukan waktu lama, keteraturan, dan keanggunan.

2. Kriteria Historis

Kawasan pusat kota akan ditetapkan sebagai objek konservasi/preservasi yang memiliki nilai historis dan kelangkaan seakan memberikan inspirasi dan referensi bagi bagian bangunan baru di sekitarnya. Hal tersebut dapat memberikan vitalitas baru, meningkatkan vitalitas yang ada. Bahkan membangkitkan kembali vitalitas yang lama.

3. Kriteria Simbolis

Kriteria tersebut merupakan masukan berarti sebagai upaya dalam merumuskan kebijaksanaan pembangunan kota menyangkut proses dan prosedur reorganisasi ruang dan unsur-unsur tata ruang kota. Selain itu dapat dijadikan pedoman bagi penataan kembali unsur-unsur tata ruang kota, seperti : peruntukkan lahan, sirkulasi dan parkir, intensitas bangunan, tata ruang hijau, sehingga kemampuan kawasan secara ekonomis dapat ditingkatkan melalui kegiatan konservasi.

BAB III

METODE PENELITIAN

Pada bab tiga akan dijelaskan tahapan-tahapan yang dilakukan pada metode penelitian yaitu sebagai berikut.

A. Pendekatan Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan pada studi Revitalisasi kawasan Pecinan kota lama Makassar menurut sifat dasarnya merupakan jenis penelitian yang bersifat *ex post facto* yang artinya data dikumpulkan setelah semua kejadian yang dipermasalahkan telah berlangsung di masa lampau (Soesilo, 2006). Penurunan vitalitas kawasan Pecinan kota lama Makassar telah terjadi di masa lampau sehingga penelitian yang dilakukan untuk mengetahui faktor yang paling berperan pada *vitalitas* kawasan bersejarah Pecinan dari aspek tata ruang, kondisi bangunan, dan kependudukan dan serta strategi meningkatkan vitalitas kawasan studi dari aspek fungsional, normatif, dan fisik lingkungan.

2. Metode Penelitian

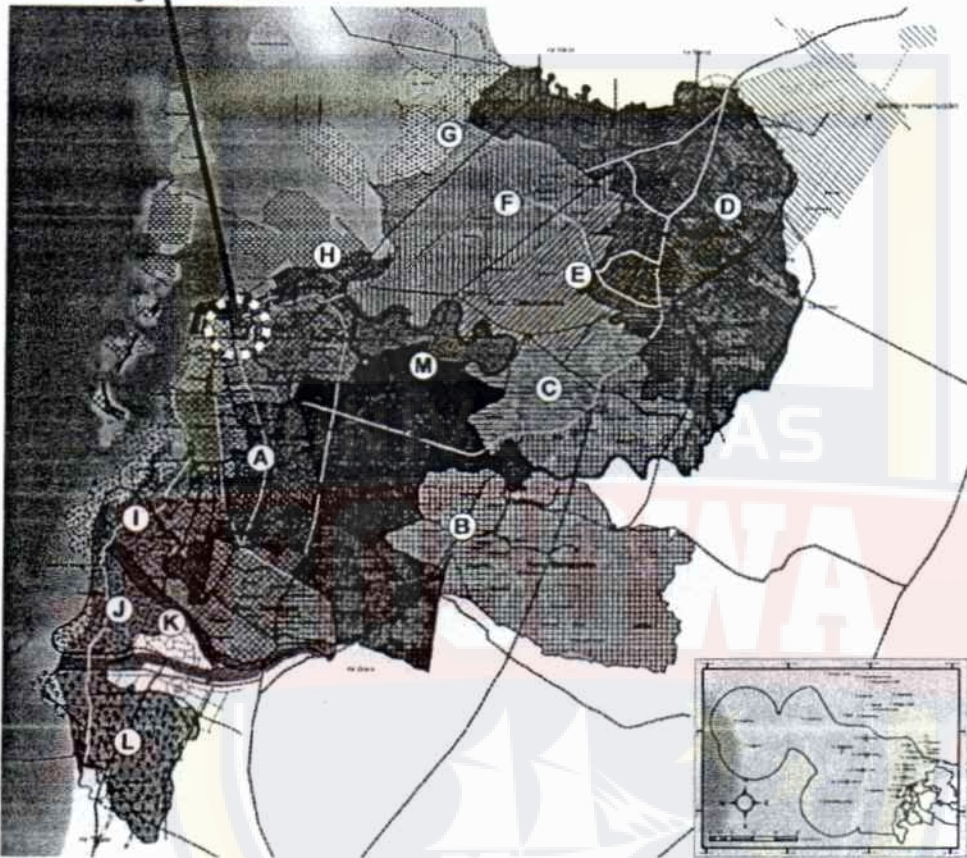
Metode penelitian yang digunakan pada studi Revitalisasi kawasan Pecinan kota lama Makassar adalah penelitian kuantitatif.

- a. **Penelitian kuantitatif** adalah penelitian yang memusatkan perhatian pada hal yang lebih nyata yang dapat diukur dengan angka atau istilahnya *quantifiable*, berupaya memahami hal yang diteliti dengan melakukan pengukuran dalam bentuk,

misalnya frekuensi dan intensitas variabelnya.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

Wilayah Studi



Pengambilan lokasi penelitian yang diambil adalah di wilayah Kelurahan Pattunuang Kecamatan Wajo Kota Makassar.

Waktu pengumpulan data dengan secara langsung ke daerah kawasan Pecinan Makassar. Pengambilan data pada waktu survei ini dilakukan pada pukul 09.00 hingga pukul 21.00 (± 12 jam), yaitu pada hari kerja dan hari libur. Adapun pelaksanaan survei primer dilakukan di sepanjang koridor kawasan Pecinan. Sedangkan waktu yang digunakan

dalam penelitian ini yaitu selama 3 (tiga) bulan dari bulan Juli sampai Oktober 2014.

C. Variabel dan Data Penelitian

1. Variabel Penelitian

Variabel penelitian dalam mengidentifikasi faktor-faktor yang paling berperan pada vitalitas kawasan Pecinan kota lama Makassar adalah (ASPEK NON EKONOMI) Kesesuaian dengan RTRW Kota Makassar, kondisi fisik bangunan dan kependudukan strategi yang perlu dilakukan untuk meningkatkan vitalitas kawasan yang dinilai dari tiga, yaitu sebagai aspek fungsional kawasan Pecinan, aspek fisik lingkungan dan aspek (normatif).

2. Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan sumber pengambilannya, metode pengumpulan data yang digunakan dalam proses studi Revitalisasi Kawasan Pecinan terbagi dua, yaitu sebagai berikut :

a) Survei primer

Survei primer adalah survei yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat dengan melalui kegiatan wawancara dan pengamatan. Survei primer ini sangat membantu untuk mengetahui kondisi existing kawasan Pecinan secara menyeluruh. Dua cara pengumpulan data primer yang dilakukan, yaitu sebagai berikut :

1) Wawancara

Teknik wawancara merupakan teknik komunikasi secara langsung untuk mendapatkan tanggapan/pendapat seseorang yang dilakukan terhadap sumber yang terkait dengan kawasan Pecinan, yaitu pihak dari Dinas Pariwisata, Dinas Bangunan, Dinas Tata Kota, masyarakat (warga penghuni sekitar lokasi studi dan pengunjung), BLHD, pemerhati kawasan, kalangan akademik). Wawancara ini digunakan untuk mencari data, Tentang kondisi fisik yang mendukung aktifitas kawasan Pecinan (fasilitas dan prasarana; parkir (untuk mengetahui kondisi parkir dan ketersediannya), ruang pejalan kaki (untuk mengetahui kondisi dan ketersediaan ruang pejalan kaki), ruang terbuka hijau (untuk mengetahui kondisi ruang terbuka hijau), aksesibilitas (mengetahui kondisi jalan dan *traffic* lalu lintas), kegiatan penunjang (mengetahui aktifitas yang menjadi daya tarik di sekitarnya), yang dinilai dari tingkat kenyamanan, keamanan, kesenangan.

2) Observasi (pengamatan)

Teknik observasi (pengamatan) merupakan teknik mengamati kondisi lapangan secara langsung yaitu untuk mengamati kondisi saat ini pada kawasan Pecinan kota lama Makassar seperti :

- ✓ Tata Guna lahan, ruang terbuka hijau, ruang pejalan kaki, aktivitas penunjang, aksesibilitas. Data ini akan dipergunakan untuk menganalisis perubahan fungsi kegiatan perdagangan (jumlah toko yang aktif dan tidak aktif), kondisi ruang terbuka hijau, kondisi parkir, kondisi

ruang pejalan kaki, keberadaan aktifitas penunjang.

- ✓ Sarana prasarana penunjang kawasan, digunakan untuk menganalisis kondisi fasilitas (kondisi ruang pejalan kaki, penghijauan/RTH, parkir) dan kondisi aksesibilitas (keadaan jalan dan lalu lintas), pengelolaan sampah dan kondisi drainase, ketersediaan air bersih dan sanitasi.

- 3) Dokumentasi, yaitu merekam kondisi eksisting di lapangan secara visual dalam bentuk foto.

b) Survei sekunder

Survei sekunder adalah survei yang diperoleh dari studi literatur / pustaka maupun survei instansi yang berhubungan dengan studi Revitalisasi Kawasan Pecinan, yaitu Dinas Bangunan, Dinas Tata Kota, Bappeda Kota Makassar, BLHD.

Adapun data-data yang dibutuhkan di antaranya :Data dari instansi terkait Dinas Tata Kota (RTBL Kawasan Pecinan), Bappeda Makassar (peta Kota Makassar dan Peta Kawasan Pecinan), BLHD (kondisi lingkungan Pecinan), Dinas Pariwisata (data historis Pecinan dan Data tentang potensi wisata di kawasan), Dinas PU (kondisi jalan dan aksesibilitas), Dinas Perdagangan (kondisi kegiatan perdagangan).

Data di atas digunakan untuk menganalisis vitalitas kawasan Pecinan.

- 1) Studi pustaka yang berkaitan dengan permasalahan lingkungan kawasan bersejarah, penurunan vitalitas kegiatan perdagangan lama pada kawasan studi, buku-buku tentang teori struktur dan pertumbuhan kota, teori dinamika kota, teori

perancangan kota, teori perencanaan dan manajemen lingkungan. Studi pustaka akan digunakan untuk menganalisis permasalahan yang terjadi dalam kegiatan perdagangan lama dalam menentukan faktor yang paling berperan pada vitalitas kawasan studi.

- 2) Informasi melalui akses internet atau media cetak tentang masalah yang terjadi pada kawasan terutama terkait dengan masalah aktifitas Kawasan Pecinan.

D. Teknik Analisis Data

Berdasarkan para pengolahan data, teknik analisis yang digunakan pada studi Revitalisasi kawasan Pecinan kota lama Makassar adalah analisis deskriptif. Analisis deskriptif adalah teknik analisis yang mencoba mencari deskripsi yang tepat dan cukup dari semua aktivitas, objek, proses, dan manusia (Basuki, 2006). Penelitian ini berkaitan dengan pengumpulan fakta dan identifikasi. Bila memungkinkan dan dianggap tepat, deskripsi bisa dilakukan dengan menggunakan perangkat lunak yang ada yang nantinya dilanjutkan dengan proses tabulasi data dan ditampilkan dalam bentuk tabel distribusi frekuensi dan histogram / diagram. (Basuki, 2006).

Analisis deskriptif : *synchronic reading* dan *diachronic reading* yang digunakan melalui dua analisis, yaitu kualitatif Jenis data yang menggunakan analisis ini adalah kondisi bangunan dan data RTRW dan kuantitatif Jenis data yang menggunakan analisis ini adalah data kependudukan.

Pada tahapan analisis, data terbagi 2, yaitu :

1. Mengetahui faktor-faktor yang paling berperan pada ketiga aspek, langkah-langkah analisis yaitu Metode pembobotan (*weighted scoring*) .

✓ Metode pembobotan (*weighted scoring*)

Kegiatan penilaian dengan sistem pembobotan pada masing-masing kriteria pada umumnya dimaksudkan bahwa setiap kriteria memiliki bobot pengaruh yang berbeda-beda. Penilaian akhir identifikasi vitalitas kawasan Pecinan dilakukan sebagai akumulasi dari hasil perhitungan terhadap kriteria sebagaimana dikemukakan diatas. Dari penjumlahan berbagai peubah akan diperoleh total nilai maksimum dan minimum setiap variabel kriteria. Proses penilaian menggunakan batas ambang yang dikategorikan kedalam:

- a. Penilaian dinilai Kategori Tinggi.
- b. Penilaian dinilai Kategori Sedang.
- c. Penilaian dinilai Kategori Rendah.

Untuk mengklasifikasikan hasil kegiatan penilaian berdasarkan kategori tersebut diatas maka dilakukan penghitungan terhadap akumulasi bobot yang telah dilakukan dengan formula sederhana yaitu:

$$= \frac{(\text{Nilai total variabel } 1 + 2 + 3 + 4)}{4}$$

Dari contoh penilaian diatas, diperoleh hasil:

- a. Kategori Tinggi berada pada nilai = 30 - 50
- b. Kategori Sedang berada pada nilai = 20 - 30
- c. Kategori Rendah berada pada nilai = 10 - 20

2. Mengetahui strategi untuk meningkatkan vitalitas kawasan Pecinan dengan menggunakan Analisis SWOT.

Analisis SWOT adalah instrumen yang digunakan untuk melakukan analisis strategis. Menurut Drs. Robert Simbolon, MPA (1999), analisis SWOT merupakan suatu alat yang efektif dalam membantu menstrukturkan masalah, terutama dengan melakukan analisis atas lingkungan strategis, yang lazim disebut sebagai lingkungan internal dan lingkungan eksternal. Dalam lingkungan internal dan eksternal pada dasarnya terdapat empat unsur yang selalu dimiliki dan dihadapi, yaitu secara internal memiliki sejumlah kekuatan-kekuatan (*strengths*) dan kelemahan-kelemahan (*weaknesses*), dan secara eksternal akan berhadapan dengan berbagai peluang-peluang (*opportunities*) dan ancaman-ancaman (*threats*).

SWOT merupakan singkatan dari *strengths* (kekuatan-kekuatan), *weaknesses* (kelemahan-kelemahan), *opportunities* (peluang-peluang) dan *threats* (ancaman-ancaman). Pengertian-pengertian kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman dalam analisis SWOT adalah sebagai berikut :

- a. Kekuatan (*strengths*)

Kekuatan adalah sumber daya, keterampilan atau keunggulan lain relatif terhadap pesaing dan kebutuhan dari pasar suatu perusahaan (Amin W.T, 1994:75).

- b. Kelemahan (*weaknesses*)

Kelemahan adalah keterbatasan/ kekurangan dalam sumber daya alam, keterampilan dan kemampuan yang secara serius menghalangi kinerja efektif suatu perusahaan (Amin W.T, 1994:75).

c. Peluang (*opportunities*)

Peluang adalah situasi/kecenderungan utama yang menguntungkan dalam lingkungan perusahaan (Amin W.T, 1994:74).

d. Ancaman (*threats*)

ancaman adalah situasi/kecenderungan utama yang tidak menguntungkan dalam lingkungan perusahaan (Amin W.T, 1994:74).

Tahapan analisis dalam SWOT adalah memanfaatkan semua data dan informasi dalam model-model kuantitatif perumusan strategi (Freddy Rangkuti, 2001:30). Analisis SWOT terlebih dahulu dilakukan pencermatan (*scanning*) yang pada hakekatnya merupakan pendataan dan pengidentifikasian sebagai pra analisis (Diklat Spamen, 2000 : 3). Model-model yang digunakan dalam analisis SWOT antara lain sebagai berikut :

a. Analisis Faktor-faktor Strategis Internal dan Eksternal
(IFAS – EFAS)

Tabel 3.1 : Model Analisis Faktor Strategis Internal (IFAS)

No	Faktor-Faktor Strategis	Bobot	Nilai	Bobot x Nilai
Kekuatan :				
	(faktor-faktor yang menjadi kekuatan)	(Professional Judgement)	(Professional Judgement)	(Jumlah perkalian bobot dengan nilai pada setiap faktor dari kekuatan)
Jumlah		(Jumlah bobot kekuatan)	(Jumlah nilai kekuatan)	(Jumlah bobot X nilai kekuatan)
Kelemahan :				
	(faktor-faktor yang menjadi kelemahan)	(Professional Judgement)	(Professional Judgement)	(Jumlah perkalian bobot dengan nilai pada setiap faktor dari kelemahan)
Jumlah		(Jumlah bobot kelemahan)	(Jumlah nilai kelemahan)	(Jumlah bobot X nilai kelemahan)

Sumber : Diklat Spama, 2000

Tabel 3.2 : Model Analisis Faktor Strategis Eksternal (EFAS)

No	Faktor-Faktor Strategis	Bobot	Nilai	Bobot x Nilai
Peluang :				
	(faktor-faktor yang menjadi peluang)	(Professional Judgement)	(Professional Judgement)	(Jumlah perkalian bobot dengan nilai pada setiap faktor dari peluang)
Jumlah		(Jumlah bobot peluang)	(Jumlah nilai peluang)	(Jumlah bobot X nilai peluang)
Ancaman :				
	(faktor-faktor yang menjadi ancaman)	(Professional Judgement)	(Professional Judgement)	(Jumlah perkalian bobot dengan nilai pada setiap faktor dari ancaman)
Jumlah		(Jumlah bobot ancaman)	(Jumlah nilai ancaman)	(Jumlah bobot X nilai ancaman)

Sumber : Diklat Spama, 2000

b. Analisis Matrik SWOT

Tabel 3.3 : Model Matrik Analisis SWOT

		IFAS	
		Kekuatan (S)	Kelemahan (W)
EFAS		Strategi SO	Strategi WO
	Peluang (O)		(Strategi yang menggunakan kekuatan dan memanfaatkan peluang)
	Ancaman (T)	Strategi ST (Strategi yang menggunakan kekuatan dan mengatasi ancaman)	Strategi WT (Strategi yang meminimalkan kelemahan dan menghindari ancaman)

Sumber : Freddy Rangkuti, 2001

c. Alternatif Strategi

Alternatif strategi adalah hasil dari matrik analisis SWOT yang menghasilkan berupa Strategi SO, WO, ST, WT. Alternatif strategi yang dihasilkan minimal 4 buah strategi sebagai hasil dari analisis matrik SWOT. Menurut Freddy Rangkuti (2001:31-32) strategi yang dihasilkan adalah sebagai berikut :

- **Strategi SO :**

Strategi ini dibuat berdasarkan jalan pikiran memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut dan memanfaatkan peluang sebesar-besarnya.

- **Strategi ST**

Strategi ini adalah strategi dalam menggunakan kekuatan yang dimiliki untuk mengatasi ancaman.

- **Strategi WO**

Strategi ini diterapkan berdasarkan pemanfaatan peluang yang ada dengan cara meminimalkan kelemahan yang ada.

- **Strategi WT**

Strategi ini didasarkan pada kegiatan usaha meminimalkan kelemahan yang ada serta menghindari ancaman.



LATAR BELAKANG

1. Menurunkan Vitalitas Kawasan Kota Lama Makassar
2. Keterbatasan Pelayanan Sarana dan Prasarana Perkotaan
3. Degradasi Kualitas Lingkungan
4. Kerusakan Bentuk Ruang Kota
5. 80% kawasan telah terbangun
6. Kepadatan Penduduk di atas 150 jiwa/ha

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kondisi Vitalitas kota lama Makassar
2. Program Revitalisasi apa yg dapat meningkatkan vitalitas Kota Lama Kota Makassar

LANDASAN TEORI

1. Teori Revitalisasi
2. Teori Danis woro
3. Teori Kevin Lynch

VARIABEL

1. Vitalitas Non Ekonomi
 - a. Tata Ruang
 - b. Kondisi Fisik Bangunan
 - c. Kependudukan
2. Vitalitas Ekonomi
 - a. Letak Strategis Kawasan
 - b. Fungsi Kawasan
3. Vitalitas Prasarana
 - a. Jalan Lingkungan
 - b. Drainase
 - c. Air Minum
 - d. Limbah
 - e. Persampahan
 - f. Ruang Terbuka Hijau
4. Komitmen Pemerintah
 - a. Indikasi Keinginan
 - b. Upaya Penanganan

TUJUAN

1. Unruk Mengidentifikasi vitalitas ruang di kawasan kota lama Kota Makassar
2. Unruk menganalisa dan merumuskan program revitalisasi untuk perbaikan vitalitas ruang kota lama Makassar.

MANFAAT

1. Sebagai salah satu wacana tambahan referensi bermanfaat bagi pihak-pihak yang melakukan telaah khususnya yang berhubungan dengan penataan kota lama Makassar
2. Dapat memberikan manfaat kepada pihak yang berkompeten dan terkait langsung dengan perencanaan tata ruang kota Makassar

KESIMPULAN

MODEL REVITALISASI

1. Pembangunan Kembali
2. Gentrifikasi
3. Rehabilitasi
4. Preservasi
5. Konservasi
6. Renovasi
7. Restorasi
8. Rekonstruksi

METODE ANALISIS

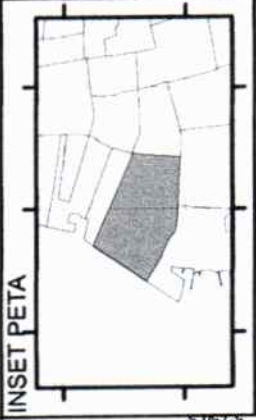
Mengidentifikasi Kondisi masing-masing Variabel Vitalitas Kawasan kemudian mebobotkannya, sehingga diketahui kondisi vitalitas kawasan tersebut

Menentukan Program Revitalisasi dengan melihat kondisi vitalitas masing-masing variabel

e. Alur Proses Pemikiran

Legend

- Kelurahan
- Batas kawasan pecinan
- Jalan
- Laut
- Bangunan
- Lahan terbangun



1:5.000

0 30 60 120 180 240 Meters

Sumber

- WGS_1984_UTM_Zone_50S
- Projection: Transverse_Mercator
- GCS_WGS_1984
- Datum: D_WGS_1984
- Linear Unit: Meter
- Peta Rupa Bumi Indonesia. BIG.
- Hasil Interpretasi Citra Ikonos, tahun 2014
- Dinas Tata Ruang dan Permukiman
- Survey Lapangan tahun 2014



KAWASAN PECINAN

BAB IV

GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

A. Tinjauan Wilayah Kota Makassar

1. Sejarah Perkembangan Kota Makassar

garis besar perkembangan Kota Makassar dibagi dalam 4 (empat) periode, yang merunut pada Nas (1986), kajian dalam seminar perkembangan kota dan arsitektur pada Jurusan Arsitektur Unhas (1990), Pontoh (2010), Juliarso (2001) dan Van Roosmalen (2010), yaitu;

a. Masa Sebelum Penjajahan (*pre-colonial*)

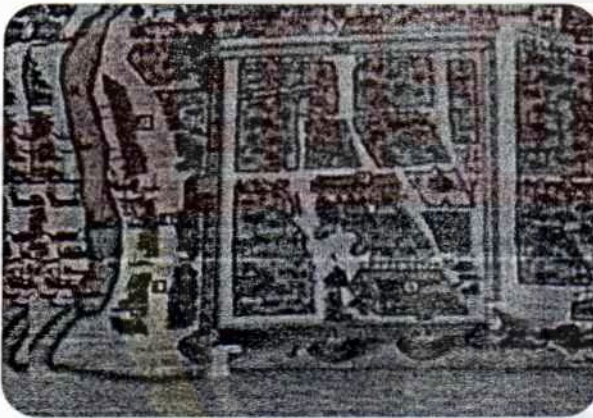


Foto 4.1 : Situasi dan Kondisi Pusat Kerajaan Somba Opu Sekitar Abad ke-16
Sumber: Koleksi Museum Kota Makassar

Indikasi tata ruang Kota Makassar pada masa ini dapat dilihat pada tulisan lontara yang menggambarkan denah permukiman

Kerajaan Gowa di Benteng Somba

Opu. Konsep permukiman *in tra muros* semakin bertambah sejalan dengan meningkatnya ancaman dari luar, terutama oleh bangsa Belanda yang ingin menguasai perniagaan di Timur Nusantara. Pendirian benteng-benteng yang lain yang bertujuan melindungi bandar perniagaan, seperti Benteng Somba Opu, Benteng Panakkukang, Benteng Kale Gowa. Namun, Benteng Ujung

Pandang (*Fort Rotterdam*) yang memegang peran sebagai pusat pemerintahan karena lokasi yang strategis untuk mengawasi pusat perdagangan dan daerah subur di pedalaman Maros dan Takalar yang merupakan sumber khas Belanda.

b. Masa Penjajahan Belanda (*colonial*)



Foto 4.2 : Pemukiman baru di sebelah utara bekas Benteng Ujung Pandang.

Sumber: Koleksi Museum Kota Makassar

Kolonialisme semakin kuat apalagi sejak dibukanya terusan Suez pada Tahun 1870 yang

mengakibatkan

perjalanan Belanda ke

Indonesia menjadi lebih singkat. Suksesi pemerintahan kerajaan Gowa, pemberontakan di internal Kerajaan Bone, Soppeng dan lain-lain serta diperparah tekanan politik dan militer Belanda semakin memperburuk keadaan Kota Makassar. Pada tanggal 24 Juni 1669, Belanda menaklukkan Makassar. Hal ini menjadi tonggak pengembangan kota berbasis benteng yang di dasarkan pada pengamanan wilayah kekuasaan, pertahanan terhadap serangan pergolakan intern daerah dan extern untuk penguasaan ekonomi tanah jajahan. Peran penting ini di statuskan pada benteng *Rotterdam*, apalagi pasca perubahan kekuasaan dari Kerajaan Gowa ke Belanda.

Sejak itu Makassar berfungsi ganda yaitu sebagai pelabuhan utama dan pusat pemerintahan, sedangkan di luar inti kota (*Fort Rotterdam*) berkembang dan diramaikan oleh lebih banyak orang Melayu, Cina dan Pedagang Indonesia lainnya. Letak geografis, politik dan keadaan sosial menjadi faktor penting dalam perkembangan Makassar pada masa VOC. Benteng menjadi elemen yang dominan, masif dan berdiri kuat pada abad XVII. Suatu lingkungan tertutup di dalamnya terdiri dari rumah tinggal, gudang, peribadatan dan perkantoran.

c. Masa Awal Kemerdekaan



Foto 4.3 : Kawasan Losari pada awal kemerdekaan.

Sumber: Koleksi Museum Kota Makassar

Sampai dengan Tahun 1950an pola ruang kota Makassar tidak banyak mengalami perubahan. Struktur kota yang terbentuk masih sama dalam

proses sosial, ekonomi, politik kolonial yang terdiri dari pusat kota yang dikelilingi oleh kampung Cina, kawasan perdagangan dan bagian ping giran berupa kampung-kampung pribumi. Perbedaannya hanyalah para pegawai pemerintahan, perusahaan, pengusaha, militer Belanda atau Eropa yang sebelumnya menghuni kawasan eksklusif sudah tidak ada lagi.

Pada saat pemerintah Belanda, terdiri dari 4 distrik, bertambah 2 distrik lagi, yaitu Distrik Ujung Tanah dan Distrik Karuwisi. Pada distrik Makassar tetap merupakan bagian eksklusif, terdapat pusat perdagangan, rumah sakit, gereja, kantor pos, hotel dan gedung kesenian yang sampai sekarang masih berdiri dengan fungsi yang sama.

Makin lama pusat kota makin padat, gejala beralihnya penghunian mewah ke pinggiran kota pun terjadi di Makassar seperti halnya yang terjadi di kota kolonial di Jawa, yaitu Bandung, Jakarta, Semarang, Surabaya dan lain-lain. Penghuninya berkeinginan kuat untuk memiliki halaman yang lebih luas dan jauh dari pusat kota. Secara tidak langsung, anomali ini adalah imbas dari timbulnya konsep "*Garden City*" yang melanda Eropa, dimana bangunan tidak berdempetan dan dikelilingi taman. Pada era ini terjadi pula beberapa perubahan nama jalan dan tentunya kompleks hunian baru, seperti kompleks permukiman rumah besar dengan halaman depan, rumah toko milik penduduk keturunan Cina dan munculnya bangunan publik lain.

Di distrik Wajo, khususnya, yang awalnya *Vleerdingen* berupa *Europechwijk* berkembang menjadi kampung Cina. Demikian juga Kampong Melayu, diluar kawasan Pelabuhan di distrik ini berubah menjadi *Chineesche Kamp*. Kebudayaan penduduk lingkungan ini tercermin dari banyaknya bangunan peribadatan penting seperti kelenteng, vihara dan rumah abu milik keluarga, serta pekuburan

Cina. Bangunan-bangunan disana berdiri tanpa halaman depan, berdempetan dan unit-unit bangunan memanjang ke belakang.

d. Masa Akhir Abad XX



Foto 4.4 : Jalan-Jalan Utama di Makassar 1965
Sumber: Koleksi Museum Kota Makassar

Masa ini diwarnai dengan bermacam gejolak pemerintahan seperti Pemberontakan DI/TII (1950-1965) yang menyebabkan Kota Makassar kurang berkembang. Peran

pusat pemerintah yang dulunya di pegang oleh Belanda, dimabil alih oleh kota lain di Indonesia. Setelah suasana politik mulai kondusif, barulah penataan kota berkembang yang dibarengi pula dengan bertambahnya jumlah penduduk. Tercatat pada awal Tahun 1971 penduduk kota Makassar sebesar 431.000 jiwa dengan luas 21 Km² dan bertambah pada tahun 1980 menjadi 621.000 jiwa dengan luas 115,8 M².

Pada periode ini terjadi pula perubahan nama jalan, peruntukan bangunan dan fasilitas untuk menghilangkan kesan kolonial. Pola kota lama terdiri dari pusat kawasan perdagangan, usaha, perumahan, dan dipinggiran berupa Kampung tidak terlihat jelas lagi. Ruang-ruang dalam kota berfungsi majemuk dan campuran,

karena dialihkan menjadi pusat perdagangan, hunian mewah dan perbedaan status ekonomi sosial yang heterogen.

Gejolak pemerintahan yang dulunya menyebabkan terjadinya migrasi besar-besaran pun, membuat para imigran enggan kembali ke asalnya dan lebih memilih bermukim spontan dalam keadaan terbatas dan kumuh di Makassar. Pada Tahun 1990an, distrik pembentukan Belanda berubah menjadi 11 Kecamatan. Hal ini sejalan dengan lonjakan penduduk dan permasalahannya yang kompleks seperti tata guna lahan, aspek keamanan, kesehatan, banjir, transportasi dan lainnya.

Kota Makassar memiliki sejarah pertumbuhan yang berbeda dengan kota tradisional lain di Jawa. Pada kota-kota itu tumbuh dan berkembang dari kelompok permukiman tradisional, biasanya ditandai dengan adanya Mesjid, lapangan dan kampung kelompok etnis tertentu. Dalam membangun kota baru, Belanda kadang-kadang membuat pusat kotanya dengan elemen alun-alun, Masjid, Kabupaten, Kauman dan lain-lain. Menurut Pudjo (1992), tatanan struktur kota pusat pemerintahan kota lama memadukan prinsip kosmologi, kepercayaan agama, tradisi dan pusat kekuasaan. Intevensi elemen perkotaan Hindia Belanda dicerminkan dalam morfologi ruang pusat kota lama.

2. Profil Kota Makassar

a. Letak Geografis



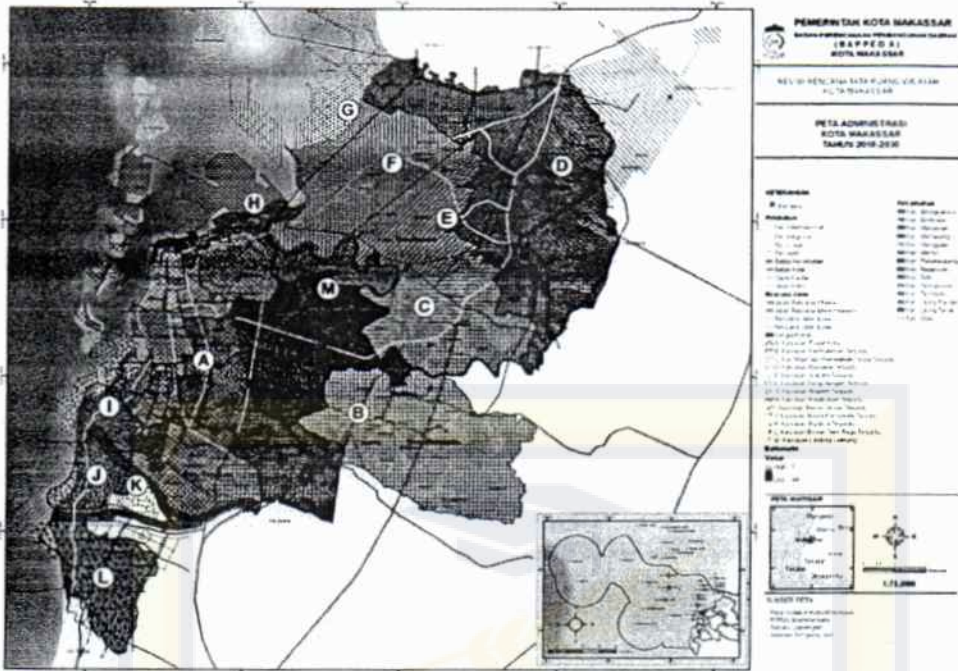
Foto 4.5 : Kondisi Kota Makassar abad 21
Sumber: Hasil Kunjungan Lapangan

Makassar adalah Ibu Kota Provinsi Sulawesi Selatan, yang terletak di bagian Selatan Pulau Sulawesi, dahulu disebut Ujung Pandang, yang terletak antara antara

$119^{\circ}18'38''$ sampai $119^{\circ}32'31''$ Bujur Timur dan antara $5^{\circ}30'30''$ sampai $5^{\circ}14'49''$ Lintang Selatan, yang berbatasan

- sebelah utara dengan Kabupaten Maros,
- sebelah timur Kabupaten Maros,
- sebelah selatan Kabupaten Gowa dan
- sebelah barat adalah Selat Makassar.

Luas Wilayah Kota Makassar tercatat $175,77 \text{ km}^2$. Luas laut dihitung dari 12 mil dari daratan sebesar $29,9 \text{ Km}^2$, dengan ketinggian topografi dengan kemiringan 0° sampai 9° . Terdapat 12 pulau-pulau kecil, 11 diantaranya telah diberi nama dan 1 pulau yang belum diberi nama. Kota Makassar memiliki garis pantai kurang lebih 100 km yang dilewati oleh dua sungai yaitu Sungai Tallo dan Sungai Jeneberang.



Gambar 4.1 : Peta Administrasi Wilayah Kota Makassar

b. Topografi

Kota Makassar memiliki topografi dengan kemiringan lahan $0-2^{\circ}$ (datar) dan kemiringan lahan $3-15^{\circ}$ (bergelombang) dengan hamparan daratan rendah yang berada pada ketinggian antara 0-25 meter dari permukaan laut. Dari kondisi ini menyebabkan Kota Makassar sering mengalami genangan air pada musim hujan, terutama pada saat turun hujan bersamaan dengan naiknya air pasang.

Secara umum topografi Kota Makassar dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu :

- Bagian Barat ke arah Utara relatif rendah dekat dengan pesisir pantai.
- Bagian Timur dengan keadaan topografi berbukit seperti di Kelurahan Antang Kecamatan Panakukang.

Perkembangan fisik Kota Makassar cenderung mengarah ke bagian Timur Kota. Hal ini terlihat dengan giatnya pembangunan perumahan di Kecamatan Biringkanaya, Tamalanrea, Manggala, Panakkukang, dan Rappocini.

c. Administratif

Wilayah Administrasi Kota Makassar terbagi atas 14 kecamatan, 143 kelurahan, dengan 971 RW, dan 4789 RT, dengan total Luas wilayah administrasi Kota Makassar adalah 175,77 km². Prosentase luas wilayah kecamatan yang tergolong cukup luas adalah Kecamatan Biringkanaya (27,43%), Tamalanrea (18,11%), Manggala (13,73%) dan Tamalate (11,50%) dari luas total luas wilayah Kota Makassar.

d. Kependudukan

Sesuai hasil pendataan penduduk yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Makassar, Jumlah penduduk Kota Makassar Tahun 2010 tercatat sebanyak 1.339.374 jiwa yang terdiri dari 661.379 laki-laki dan 667.995 perempuan, rasio jenis kelamin laki-laki terhadap perempuan di Kota Makassar sebesar 97,55% dan yang terbesar terdapat di Kecamatan Ujung Tanah (100,31%) dan Kecamatan Tallo (100,30%).

Sementara jumlah penduduk Kota Makassar Tahun 2010 tercatat sebanyak 1.235.239 jiwa. Laju pertumbuhan penduduk Kota Makassar dari Tahun 2009 ke Tahun 2010 sebesar 1,65%. Pertumbuhan penduduk yang besar terjadi di Kecamatan Biringkanaya (5,45%), Manggala (3,9%), Tamalate (2,55%), dan Tamalanrea (2,02%), hal ini terlihat dengan giatnya pembangunan

perumahan (rumah tumbuh baru) dan perkembangan kota mengarah pada wilayah-wilayah kecamatan tersebut.

e. Sosial Kemasyarakatan

Kota Makassar memiliki posisi yang sangat strategis karena terletak di tengah-tengah kepulauan Indonesia, dan secara ekonomis daerah ini memiliki keunggulan komparatif dan kompetitif, dimana Selat Makassar merupakan salah satu jalur pelayaran internasional. Disamping sebagai titik simpul transportasi laut dan udara, kota Makassar bukan hanya sebagai pusat pelayanan dan pengembangan distribusi jasa dan perdagangan Kawasan Timur Indonesia (KTI) tetapi merupakan ruang keluarga ("*Living Room*") yaitu sebagai tempat yang aman tenteram, damai sangat kondusif sebagai tempat tinggal dan berinvestasi serta melakukan berbagai aktivitas.

Disamping memiliki keunggulan tersebut, Kota Makassar dihuni oleh penduduk dari berbagai etnis, budaya, memiliki nilai-nilai luhur yang diangkat dari nilai tradisional dan budaya lokal, dan secara universal dapat dipadukan dengan cara pandang global. Nilai-nilai tersebut berfungsi sebagai rambu-rambu/koridor dalam pelaksanaan semua aktivitas pembangunan yang diselenggarakan oleh pemerintah maupun masyarakat. Ada empat etnis besar yang mewarnai nilai-nilai luhur tersebut, yaitu etnis Bugis, Makassar, Toraja dan Mandar, disamping etnis-etnis lainnya; Cina, India, Arab dan Melayu.

3. Tata Ruang Wilayah Kota Makassar

Dalam kondisi nyata dinamika perkembangan Kota Makassar saat ini, hubungan antar mata dalam wilayah perencanaannya memperlihatkan gerak pembangunan yang semakin dinamis sejalan dengan semakin besarnya tuntutan ruang yang ada. Secara struktur ruang Sistem Perkotaan RTRW Kota Makassar disusun berdasarkan klasifikasi menurut hirarkinya sebagai berikut :

- Pusat Pelayanan Kota, untuk melayani seluruh wilayah kota dan/atau regional dalam
- aglomerasi fasilitas pelayanan tingkat kota dan/atau regional.
- Sub Pusat Pelayanan Kota, untuk melayani sub wilayah kota dalam pelayanan internal wilayah.
- Pusat Lingkungan, untuk melayani bagian wilayah kota dalam skala lingkungan.

a. Pusat Pelayanan Kota

Adapun sistem perkotaan dalam pusat pelayanan kota (PPK) Kota Makassar sebagaimana dimaksud diatas terdiri atas 3 (tiga) PPK, meliputi:

- **PPK I : Pusat kegiatan pemerintahan, perdagangan dan jasa di Kawasan Pusat Kota (Kawasan Karebosi, Balaikota, Benteng Fort Rotterdam, Pasar Sentral, Pecinan dan sekitarnya) dengan skala pelayanan kota dan regional;**
- PPK II : Pusat kegiatan bisnis dengan standar internasional di Kawasan Bisnis Global Terpadu (Kawasan Centerpoint Of

Indonesia) dengan skala pelayanan bisnis tingkat nasional dan Internasional;

- PPK III: Pusat kegiatan maritim berstandar nasional dan internasional di Kawasan Maritim Terpadu (Kawasan Pantai Utara, Untia, Pelabuhan Perikanan Nusantara, Kampus PIP dan sekitarnya) dengan skala pelayanan tingkat global.

b. Sub Pusat Pelayanan Kota

Sub pusat pelayanan kota merupakan zona yang menjadi pengumpul pelayanan bank/jasa, pengumpul dan pengolahan barang untuk satu provinsi dan fungsional lainnya. Terkait dengan sub pusat pelayanan kota Makassar sebagaimana diuraikan sebelumnya, maka meliputi kawasan dengan fungsi yang beragam mengikuti nilai-nilai atmosfer wilayah kawasan terpadu Kota Makassar. Sub PPK ini juga dimaksudkan untuk bagaimana mampu meningkatkan pelayanan internal dalam kawasan terpadu. Terdapat 9 (sembilan) sub pusat pelayanan kota dalam Kota Makassar, diantaranya:

- Sub PPK I : Pusat kegiatan permukiman yang berkepadatan sedang dan tinggi di Kawasan Permukiman Terpadu dengan skala pelayanan tingkat kota;
- Sub PPK II : Pusat kegiatan penelitian dan pendidikan di Kawasan Riset Dan Pendidikan Tinggi Terpadu dengan skala pelayanan tingkat regional;

- Sub PPK III : Pusat kegiatan kebandaraan dengan standar pelayanan tingkat internasional di Kawasan Bandara Terpadu, dengan skala pelayanan tingkat Nasional dan Internasional;
- Sub PPK IV : Pusat kegiatan industri di Kawasan Industri Terpadu dengan skala pelayanan tingkat regional;
- Sub PPK V : Pusat kegiatan pergudangan di Kawasan Pergudangan Terpadu dengan skala pelayanan regional;
- Sub PPK VI : Pusat kegiatan pelabuhan di Kawasan Pelabuhan Terpadu dengan standar Internasional dengan skala pelayanan tingkat nasional dan internasional;
- Sub PPK VII : Pusat kegiatan bisnis dan pariwisata di Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu dengan skala pelayanan tingkat kota;
- Sub PPK VIII : Pusat kegiatan Budaya di Kawasan Budaya Terpadu dengan skala pelayanan tingkat kota;
- Sub PPK IX : Pusat kegiatan olahraga di Kawasan Olahraga Terpadu dengan skala pelayanan tingkat kota.

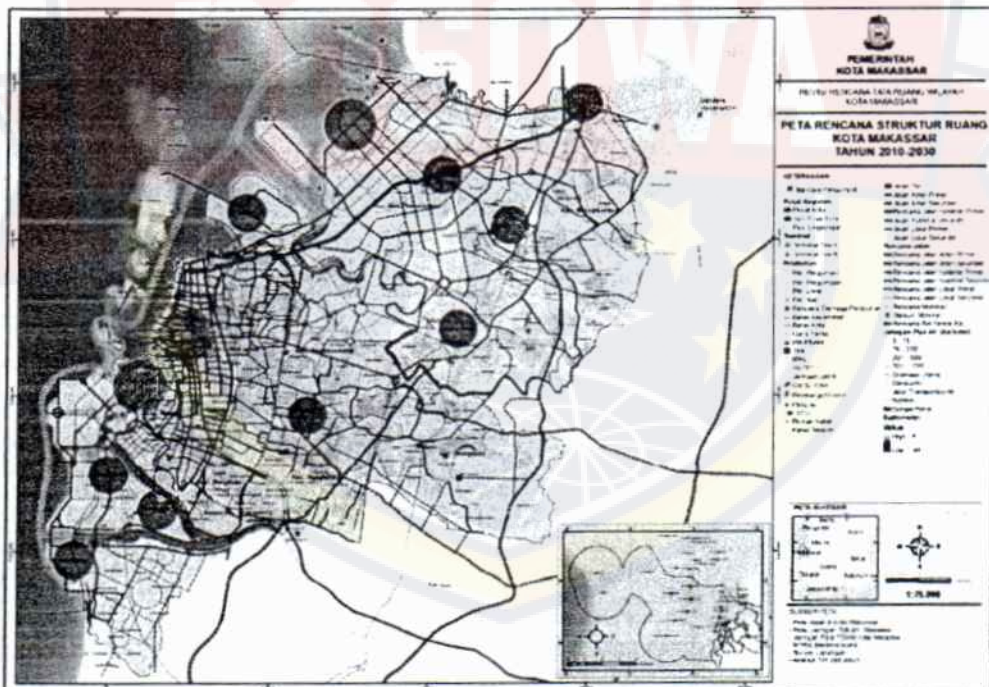
c. Pusat Lingkungan

Pusat kegiatan lingkungan merupakan penghubung dari pusat kegiatan lokal. Zona ini menjadi nodes yang berperan dalam kawasan lokal sprawl di sekitarnya yang didasarkan pada radius pelayanan efektif dan efisiennya. Sementara sistem perkotaan untuk pusat lingkungan sebagaimana dimaksudkan diatas meliputi

kawasan-kawasan fungsional yang berperan penting terhadap kerangka struktur ruang kota.

Terdapat 3 (tiga) pusat lingkungan dalam struktur ruang Kota Makassar yaitu:

- Pusat Lingkungan I : Pusat lingkungan kawasan permukiman Bumi Tamalanrea Permai dan sekitarnya;
- Pusat Lingkungan II : Pusat lingkungan kawasan Antang dan sekitarnya;
- Pusat Lingkungan III : Pusat lingkungan kawasan Gunung Sari dan sekitarnya.



Gambar 4.2 : Peta Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota Makassar

B. Tinjauan Kawasan Pecinan Makassar

1. Sejarah Perkembangan Pecinan Makassar

a. Pecinan Makassar Periode Abad 16-17



Foto 4.6 : Sebelum perdagangan maritim dengan melalui rute rempah-rempah (*spice route*) berkembang semenjak awal abad Masehi, rempah-rempah dari kepulauan Indonesia khususnya Makassar belum menjadi komoditi perdagangan global.

Sumber: Koleksi Museum Kota Makassar

Sejak abad ke 16 orang-orang Cina telah datang ke Makassar, tidak hanya diakibatkan adanya pergeseran kekuasaan dan tekanan politik di Tiongkok, tetapi juga disebabkan alasan ekonomi yang lebih menonjol. Pada pertengahan abad ke -17 pada masa Makassar jatuh ke tangan Belanda, orang Cina diharuskan tinggal di area kota yang telah ditentukan, dan hanya boleh keluar dari area tersebut dengan izin Pemerintah Hindia-Belanda. Konsentrasi pemukiman inilah yang menjadi cikal bakal Kampung Cina.

b. Pecinan Makassar Periode Abad 18

Pertumbuhan sarana ekonomi tentu saja membantu pertumbuhan perekonomian terutama aktivitas perdagangan barang dan jasa.

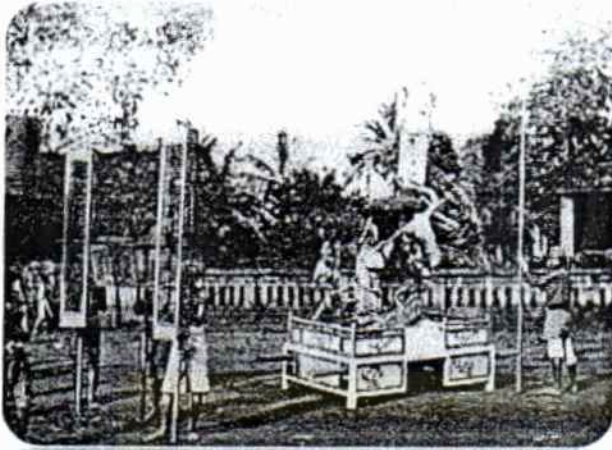


Foto 4.7 : Perayaan Cap Go Meh, Pada tahun 1880
Sumber: KITLV

Hal ini semakin diperkuat dengan adanya catatan sejarah yang menyebutkan bahwa Makassar dahulu adalah sebuah bandar niaga yang sangat

ramai. Belanda memperbolehkan etnis Tionghoa dan etnis lain berekspansi ke Makassar, terutama etnis Arab dan Melayu. Peraturan *Wijkenstelsel* yaitu pemusatan permukiman orang Tionghoa, yang dikeluarkan 1866 dan dimuat dalam *Staatsblad van Nederlandsch Indie* No. 57. Peraturan ini menyebutkan bahwa para pejabat setempat menunjuk tempat-tempat yang dapat digunakan sebagai wilayah permukiman orang Tionghoa dan Timur Asing lainnya. Peraturan ini didasarkan pada alasan keamanan agar orang-orang tersebut mudah diawasi. Peraturan *wijkenstelsel* dapat dikatakan sebagai aturan yang menciptakan Pecinan di sejumlah kota besar di Hindia Belanda.

Semula tujuan pemerintah kolonial melalui peraturan *Passenstelsel* dan *wijkenstelsel* itu untuk mencegah interaksi pribumi dengan etnis Cina, namun seiring dengan itu menciptakan pula konsentrasi kegiatan ekonomi orang Cina di perkotaan. Ketika perekonomian dunia beralih ke sektor industri, orang-orang Cina ini yang paling siap dengan spesialisasi usaha makanan-minuman, jamu,

peralatan rumah tangga, bahan bangunan, pemintalan, batik, kretek dan transportasi.

Etnis Tinonghoa yang bermukim di *Stad Vladingeen*-nya atau disepanjang pesisir pantai Losari yang saat ini tepatnya di Jalan Sulawesi dan sekitarnya. Di Makassar orang Cina menempati Kampung Cina di sekitar *Muurstraat* (Jalan Timor) bagian Barat, *Templestraat* (Jalan Sulawesi) sebelah Selatan Jalan Sangir, dan Sekitar Jalan Lembeh dan Jalan Bali Sekarang.

c. Pecinan Makassar Periode Abad 19



Foto 4.8 : Pertokoan milik orang Tionghoa Makassar awal abad 20
Sumber: KITLV

Gelombang kedatangan orang Cina ke Makassar terjadi pada abad ke 19. Imigrasi ini terjadi karena gejolak politik di Negara China dan dibarengi dengan meningkatnya kebutuhan akan tenaga kerja Asia Tenggara. Pada umumnya orang Cina ditempatkan pada posisi antara di bawah seluruh struktur kasta kolonial yang terpisah dari elit penguasa maupun dari penduduk peribumi. Pemerintah kolonial

Belanda membagi penduduk Makassar dalam tiga kategori, Belanda, pribumi dan orang-orang Timur Asing (Cina, Arab dan India). Saat itu pula terjadi konflik rasial yang menghancurkan beberapa bangunan bersejarah (klenteng) dan bangunan-bangunan lainnya.

2. Profil Kawasan Pecinan Makassar Saat Ini



Foto 4.9 :Adanya Klenteng pada kawasan Pecinan sebagai bangunan keagamaan, dan hingga saat ini, etnis Tionghoa merayakan tahun baru imlek dan perayaan *Cap Go Meh*.

Sumber : Hasil Kunjungan Lapangan

Setelah peristiwa pergolakan massa yang melibatkan komunitas Cina dan pribumi, justru memotivasi adanya pluralisme di Indonesia, khususnya di Kota Makassar. Sejak kepemimpinan Presiden KH. Abdurrahman Wahid yang memberi kebebasan semua etnis untuk melakukan aktivitas, termasuk etnis Cina. Hal ini di tandai dengan yang secara resminya mengukuhkan hari raya Imlek sebagai hari libur nasional. Selain itu bukti konkret di Makassar yang pada Tahun 2003 didirikan sebuah pintu masuk yang bertajuk "Gerbang Persaudaraan" di salah satu ruas jalan Kawasan Pecinan Makassar.

kepadatan bangunan tinggi, hal ini nampak dari padatnya bangunan, tidak terdapat halaman depan, bagian depan rumah dekat dengan jalan.

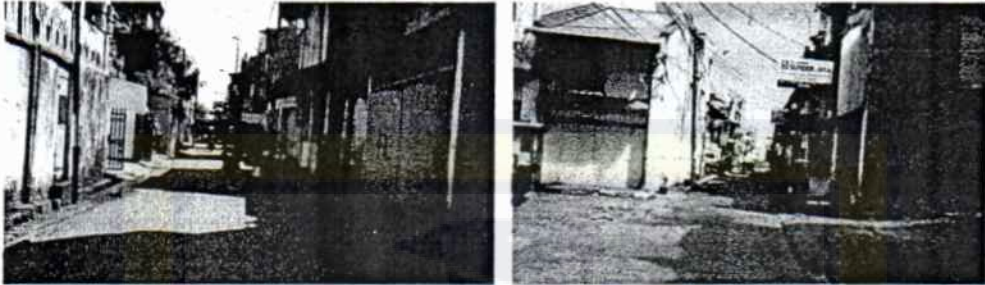


Foto 4.10 : Kondisi Bangunan pada kawasan Pecinan
Sumber : Hasil Kunjungan Lapangan

Bangunan merupakan domain utama suatu kawasan selain ruang sirkulasi ataupun ruang terbuka. Kusdiwanggo (2004) mengemukakan bahwa masing-masing bangunan merupakan bentuk massa sendiri. Oleh karena itu, kondisi bangunan terkait dengan bentuk dan massa bangunan sekitarnya, seperti yang telah di bahas sebelumnya pada kondisi kawasan secara keseluruhan, yang meliputi perbedaan elevasi bangunan, ketidakselarasan fasade bangunan dan tidak adanya jarak antara bangunan. Pengamatan kondisi bangunan akan difokuskan pada inventarisasi bangunan berdasarkan fungsi dan gaya dari masing-masing bangunan.

Dikawasan ini berdiri beberapa bangunan yang memiliki kaitan erat dengan perkembangan sejarah kawasan Pecinan pada khususnya dan Kota Makassar pada umumnya dalam beragam kondisinya. Walaupun kawasan ini sangat identik dengan dominasi nuansa karakteristik Cina, namun dikawasan ini dapat disimpulkan terdapat beberapa tipologi bangunan, yang dibedakan sesuai dengan masyarakat dan zamannya, yaitu;

1. Bangunan masyarakat kolonial Eropa (*Colonial Indische, Neo Klasik Eropa, Art Deco dan Art Nouveau*).
2. Bangunan masyarakat cina (Gaya Cina Selatan dan campuran dengan gaya kolonial Eropa)
3. Bangunan masyarakat pribumi
4. Bangunan Modern Indonesia (*International Style*).

Sedangkan menurut fungsinya, bangunan di Kawasan Pecinan ini dapat dikategorikan sebagai berikut tipe rumah toko, tipe rumah rumah tinggi, dan tipe bangunan publik (kelenteng, masejid, sekolah dan lain-lain).

Tatanan suatu kawasan selalu dihubungkan dengan jaringan jalan dan lingkungan sebagai ruang pergerakan. Pola pergerakan yang terjadi di kawasan perencanaan adalah pergerakan internal dan eksternal kawasan dan dari/keluar kawasan pecinan. Dalam eksisting sirkulasi menjadi sistem penting artinya, terutama dalam mengatur pergerakan dari atau suatu *spot* ke lainnya yang tak terpisahkan. Di kawasan pecinan ini semua hanya dapat dilalui kendaraan pribadi terkecuali di Jalan Sulawesi. Selain karena pergerakan jalan yang hanya satu arah juga karena kondisi jalan yang sempit dan rusak.

Tabel 4.1 : Kondisi jalan di Kawasan Pecinan Makassar

Koridor	Status	Lebar Damija (m)	Panjang (m)	Kondisi	Arah Arus Kendaraan
Jl. Sumba	Lokal	4 - 6	0,60	Baik, Hotmix	1 arah ke barat
Jl. Sayu	Lingkungan	3,5 - 5	0,20	Cukup, Hotmix	1 arah ke barat
Jl. Lombok	Lingkungan	4 - 5	0,36	Cukup, Hotmix	1 arah ke utara
Jl. Bali	Lokal	3,5 - 5	0,45	Cukup, Hotmix	1 arah ke utara
Jl. Timor	Lokal	6 - 8	0,50	Rusak, Hotmix	1 arah ke barat
Jl. Sulawesi	Kol. Sekunder	8 - 14	1,25	Cukup, Hotmix	1 arah ke barat
Jl. Lembeh	Lokal	3,5 - 5	0,47	Cukup, Hotmix	1 arah ke selatan
Jl. Bacan	Lingkungan	3 - 4	0,32	Cukup, Hotmix	1 arah ke barat
Jl. Sangir	Kol. Sekunder	10	0,52	Baik, Hotmix	1 arah ke barat
Jl. Jampoa	Lokal	4 - 5	0,45	Baik, Hotmix	1 arah ke utara

Tabel 4.2 : Kondisi Jalur Pedestrian di Kawasan Pecinan Makassar

Koridor	Tipe	Kondisi
Jl. Sumba	Terbuka, Pinggi Jalan	Rusak, terputus
Jl. Sayu	Terbuka, Pinggi Jalan	Rusak, terputus
Jl. Lombok	Terbuka, Pinggi Jalan	Rusak, terputus
Jl. Bali	Terbuka, Pinggi Jalan	Rusak, terputus
Jl. Timor	Terbuka, Pinggi Jalan	Rusak, terputus
Jl. Sulawesi	Terbuka, Pinggi Jalan, sebagian tertutup (Arcade)	Cukup baik
Jl. Lembeh	Terbuka, Pinggi Jalan	Rusak, terputus
Jl. Bacan	Terbuka, Pinggi Jalan	Rusak, terputus

Jl. Sangir	Terbuka, Pinggi Jalan	Rusak, terputus
Jl. Jampea	Terbuka, Pinggi Jalan	Rusak, terputus

Kondisi perparkiran di kawasan pecinan relatif sama pada setiap koridor, hal ini dipengaruhi karena kondisi jalan yang sempit dan pola aktivitas yang hampir sama. Daya tarik dari masing-masing koridor diidentifikasi sebagai daya tarik perdagangan untuk kategori kuliner, pertokoan, kegiatan peribadatan permukiman dan pergerakan sirkulasi kendaraan. Namun pada koridor seperti di Jl. Sangir dan Jl. Sumba memiliki bangkitan sirkulasi daya tarik pendidikan, karena terdapat sekolah dan pusat pendidikan informal.

Tabel 4.3 : Kondisi Parkir di Kawasan Pecinan Makassar

Koridor	Sudut Parkir	Kondisi	Type
Jl. Sumba	Sejajar jalan (90°) dan di sebagian jalan tidak memungkinkan parkir	Semrawut	Parkir di jalan dan halaman
Jl. Sayu	Sejajar jalan dan 90°	Cukup	Parkir di jalan dan halaman
Jl. Lombok	Sejajar jalan dan 90°	Cukup	Parkir di jalan dan halaman
Jl. Bali	Sejajar jalan dan 90°	Cukup	Parkir di jalan dan halaman
Jl. Timor	Sejajar jalan dan 90°	Cukup	Parkir di jalan dan halaman
Jl. Sulawesi	Serong dan 60°	Cukup	Parkir di jalan dan halaman
Jl. Lembeh	Sejajar jalan dan 90°	Cukup	Parkir di jalan dan halaman
Jl. Bacan	Sejajar jalan dan 90°	Semrawut	Parkir di jalan dan halaman
Jl. Sangir	Sejajar jalan dan 90°	Cukup	Parkir di jalan dan halaman
Jl. Jampea	Sejajar jalan dan 90°	Cukup	Parkir di jalan dan halaman

Sirkulasi hanya berpusat di Jalan *boulevard* dan gang-gang kawasan. Hal ini disebabkan karena di Kawasan Pecinan ini sangat minim ruang terbuka bahkan dapat tidak ada. Ruang Terbuka hanya teraplikasi dari halaman rumah penduduk beserta vegetasi tanaman rumah warga. Kebutuhan ruang terbuka sangat penting untuk menampung aktivitas warga terutama yang bersifat *insidental* pada event-event perayaan hari besar nasional dan perayaan budaya khas warga china.

b. Kondisi Non Fisik

Menurut Widodo, dalam *Pikiran Rakyat* (2010), identitas ke-Cinaan saat ini berujung pada idiom *Chinese more or less* "orang Cina Bukan Cina" (OCBC). Pasalnya, hampir sebagian besar orang Cina yang menyebar di seluruh Dunia sudah menjadi orang cina dalam identitasnya yang baru, yaitu sebagai bangsa rantau dari negeri yang lebih banyak mengenyam kemiskinan dan pahit getir akibat jomplangnya kehidupan China kekaisaran di Utara dengan Cina biasa di Selatan, maka terbentuklah karakter Cina yang sangat adaptif. Dari semua penelusuran Widodo, terdapat satu benang merah, dimana terjadi suatu proses metafisis kebudayaan yang kemudian berdiaspora melahirkan suatu kebudayaan baru yang hibrid. Sebuah identitas baru yang lebih bhinneka dari sebelumnya. Hal ini sejalan dengan fakta bahwa pada Tahun 1990an jumlah orang Tionghoa mencapai 5% dari jumlah penduduk Indonesia secara keseluruhan. Namun, dengan jumlah kecil ini menguasai

75% dari asset ekonomi nasional (Pratiwo, 2010). Kecenderungan ini pula terjadi di Kota Makassar, sejak awal kedatangan etnis Cina sampai gaung era pasar bebas atau yang dikenal dengan AFTA.

Menurut penelusuran Bahrum dan Myala (2007), orang-orang China yang masuk Indonesia terutama yang berasal dari Provinsi Fu Kian dan Guan Dong. Dari cara komunikasi, mereka dapat dikelompokkan dalam empat suku bangsa, yaitu *Hok Kian*, *Hakka*, *Kanton*, dan *Tio Ciu*. Orang *Hok Kian* dan *Hakka* adalah kelompok imigran Cina yang banyak bermukim di Makassar. Migrasi etnis Cina ini terbagi dua, yaitu Cina Totok dan Cina Peranakan. Pembagian ini berbeda dalam menerapkan kebudayaan orisinal Cina. Orang Cina peranakan tumbuh dalam pembauran dengan komunitas pribumi, etnis Bugis-Makassar misalnya dengan sosialisasi kehidupan sampai pada asimiliasi pernikahan sedangkan Cina Totok sebaliknya.

Skinner dalam Pratiwo (2010), menjelaskan dua kelompok Cina ini terpisahkan. Hal yang paling mencolok dalam dunia perdagangan. Cina peranakan tidak terlalu berani ber-spekulatif dibandingkan dengan Cina totok. Namun pasca Tahun 1965, sebagai akibat gerakan anti Cina di zaman orde baru, membawa dampak positif bagi kedua kelompok tersebut dengan adanya asimiliasi Cina totok dan peranakan.

Sumber pembentukan kebudayaan masyarakat Cina terutama pada sistem kepercayaan mereka, yaitu ajaran *Konghucu (Kong Fu Tze)*, *Tao* dan *Buddha*. Sumber kedua adalah respons mereka terhadap lingkungan dan kebudayaannya, yaitu dalam menjawab tantangan alam di mana mereka hidup dan melakukan aktivitas untuk membangun kehidupannya. Eksistensi keomunitas Cina pada dasarnya sangat dipengaruhi dengan pemahaman kosmologinya dan agama yang dianutnya. Namun saat ini telah banyak yang berpindah agama, sebagian menjadi kristiani dan banyak pula yang menjadi Muslim.

Pada Tahun 1967 rezim "orde baru" mengeluarkan Inpres (Instruksi Presiden) No. 14 Tahun 1967, yang isinya melarang perayaan-perayaan, pesta agama dan adat istiadat Tionghoa. Peraturan tersebut jelas-jelas sangat menghambat perkembangan kebudayaan etnis Tionghoa di Indonesia. Pada pasca kerusuhan Mei 1998, bermacam-macam kelonggaran di berikan kepada etnis Tionghoa. Pada masa pemerintahan Presiden KH. Abdurrahman Wahid di keluarkan pencabutan Inpres Tahun 1967. Ini merupakan pengakuan bahwa masyarakat China adalah bagian dari bangsa Indonesia. Sebagai buktinya dengan secara terang-terangnya merayakan Imlek Nasional di Istora Senayan 2001, selain karena beliau juga adalah keturunan Cina ke tujuh dari Marga Tan. Bahkan pada masa pemerintahan megawati soekarnoputri, Hari Raya Imlek ditetapkan dalam daftar tanggal merah Indonesia.

Warga Tionghoa Makassar pun ber akulturasi dan bahkan mereka juga ada yang mengusung kebudayaan Makassar, di samping tetap mempertahankan tradisi yang dibawa dari Tiongkok. Dengan demikian, lahirlah kebudayaan Campuran (*hybrid*). Aktifitas sosial masyarakat yang sekarang berkembang di kawasan ini sangat dipengaruhi oleh budaya dan norma-norma yang ada. Aktifitasnya pun diwarnai aktivitas perdagangan dan peribadatan di Kawasan Pecinan.



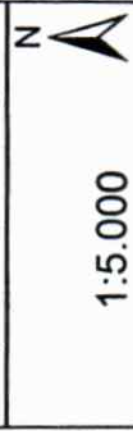
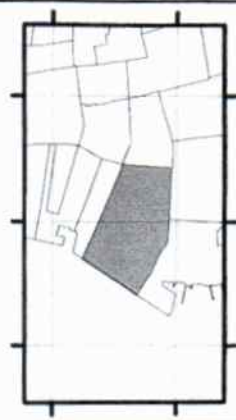
Peta

FUNGSI JARINGAN JALAN

Legend

- Kelurahan
- Batas kawasan pecinan
- Jalan
- Laut
- Bangunan
- Lahan terbangun
- Arteri Sekunder
- Arteri Primer
- Kolektor Primer
- Kolektor Sekunder
- Lokal Primer
- Lokal Sekunder
- Lokal Sekunder

INSET PETA



Sumber

- WGS 1984 UTM Zone 50S
- Projection: Transverse_Mercator
- GCS: WGS_1984
- Datum: D. WGS_1984
- Linear Unit: Meter
- Peta Rupa Bumi Indonesia, BIG
- Hasil Interpretasi Citra Iconos, tahun 2014
- Dinas Tata Ruang dan Perumahan
- Prov. Sulawesi Selatan
- Survey Lapangan tahun 2014



KAWASAN PECINAN

119°24'20"E 119°24'30"E 119°24'40"E 119°24'50"E

57°40'S 57°50'S 57°50'S 57°40'S

Peta
KEPADATAN BANGUNAN

Legend

- Kelurahan
- Batas Kawasan Pecinan
- Jalan
- Laut
- Kepadatan Rendah
- Kepadatan Tinggi
- Lahan Terbangun

INSET PETA



1:5.000



Sumber

- WGS 1984 UTM_Zone_50S
- Projection: Transverse_Mercator
- GCS_WGS_1984
- Datum: D_WGS_1984
- Linear Unit: Meter
- Peta Rupa Bumi Indonesia. BIG.
- Hasil Interpretasi Citra Ikonos, tahun 2014
- Dinas Tata Ruang dan Perumahan
- Prov. Sulawesi Selatan
- Survey Lapangan tahun 2014



119°24'20"E 119°24'30"E 119°24'40"E 119°24'50"E

KAWASAN PECINAN

KAWASAN BANJIR

Legend

- Kelurahan
- Batas kawasan pecinan
- Jalan
- Laut
- Bangunan
- Ketinggian 0-1.5 meter

INSET PETA



1:5.000



Sumber

- WGS 1984 UTM Zone 50S
- Projection: Transverse_Mercator
- GCS_WGS_1984
- Datum: D_WGS_1984
- Linear Unit: Meter
- Peta Rupa Bumi Indonesia, BIG.
- Hasil Interpretasi Citra Iconos, tahun 2014
- Dinas Tata Ruang dan Permukiman
- Prov. Sulawesi Selatan
- Survey Lapangan tahun 2014



KAWASAN PECINAN

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kajian Tata Ruang Kawasan Pecinan dengan Rencana Tata Ruang (RTRW) Kota Makassar

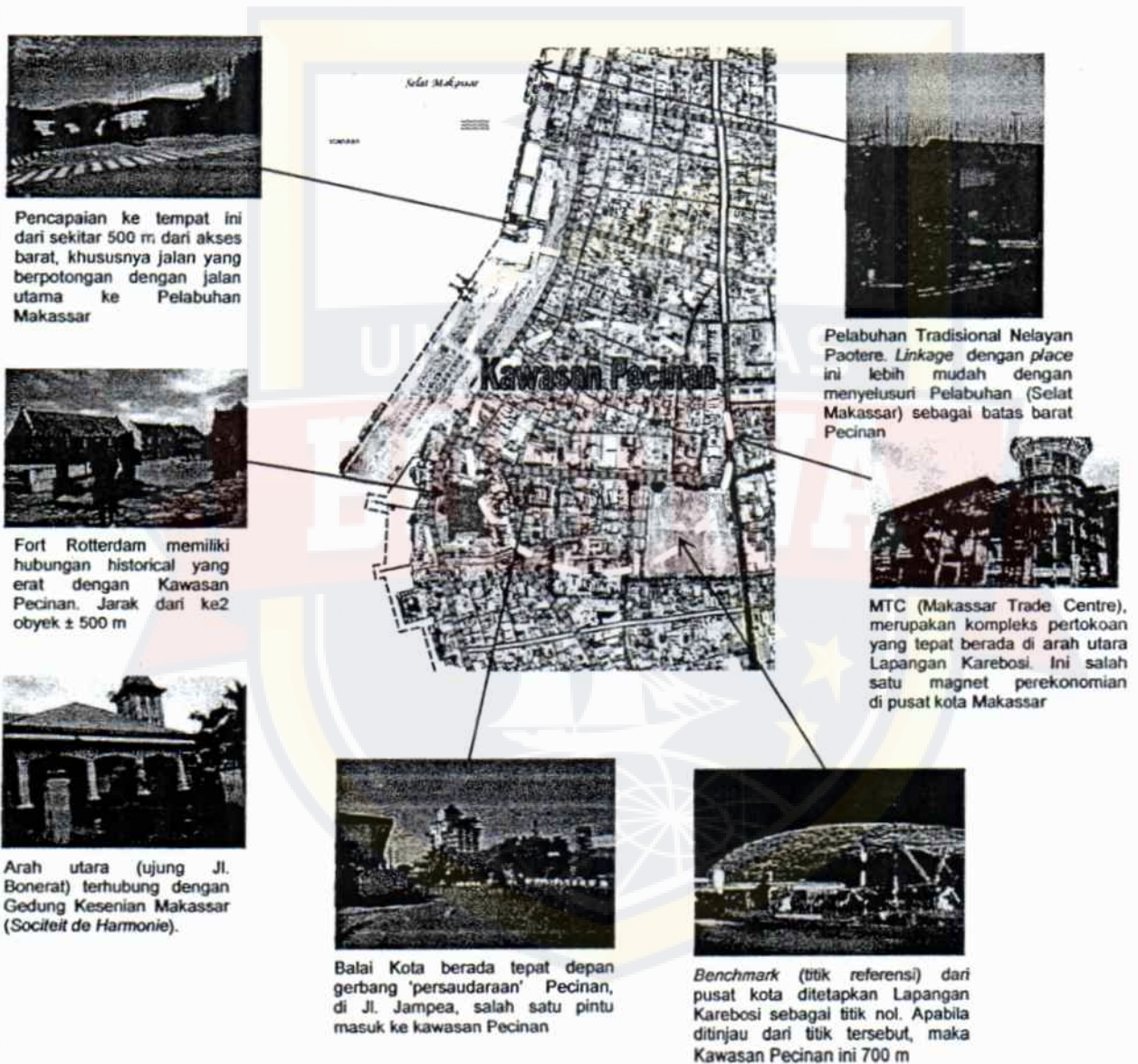
Dalam mengeksplorasi Kawasan Pecinan Makassar apakah telah sesuai dengan RTRW Kota Makassar, peneliti menggunakan teknik analisis *synchronic reading* dan *diachronic reading*. Penyelarasan berbagai informasi yang didapat pada saat yang sama ini tidak lepas dari penelusuran aspek kesejarahan (*historical research*) yang terkait pada gambaran umum wilayah studi yang dibahas pada bab sebelumnya.

Dalam meninjau kondisi suatu kawasan perlu memperhatikan aspek :

- *Visual connection* adalah kesamaan visual antara bangunan dengan bangunan, bangunan dengan dengan jalan atau ruang dalam suatu kawasan yang menciptakan image tertentu pada kawasan tersebut.
- *Symbolic connection* merupakan kerangka yang secara konseptual mencakup hal-hal yang non visual atau yang lebih bersifat konsepsi dan simbolik, namun dapat memberikan dapat memberikan kesan kuat dari kerangka kawasan.

Seperti dibahas sebelumnya bahwa pada awal abad ke-18 Makassar terbentuk menjadi kota dagang dan administrasi. Banyak pendatang terutama yang berekonomi rendah tinggal di kampung-

kampung dalam lingkungan keluarga orang-orang Asia. Dari kondisi *visual connection* dan *symbolic connection* ini dapat dilihat pada *Vlaardingen* yang berkembang dengan kondisi yang lebih baik, berupa sebuah *ghetto* yang memberikan karakteristik unik terhadap kota Makassar.



Gambar 5.1 : Hubungan Linkage Kawasan Pecinan Makassar terhadap tata guna lahan yang berperan penting di sekitarnya

Menurut Spreiregen (1985) dalam 'teori anatomi distrik', bahwa pusat kota dapat tumbuh dari suatu konsentrasi area (*district*) yang meluas dan memberi andil terhadap di sekelilingnya. Dengan membedakan atau memisahkan dari suatu bagian kota, distrik dapat diidentifikasi dengan bentuk aktivitas yang terjadi. Syaukat (2005) juga menguraikan faktor-faktor pertumbuhan kota-kota di Indonesia, selain aktivitas kota (baik dominasi kegiatan pemerintahan/politis, perdagangan, pertahanan, pertambangan, manufaktur), juga sangat ditunjang oleh potensi fisik wilayah, warga kota (baik penduduk asli dan pendatang) serta faktor kebijakan politis pemerintahan yang berwenang yang juga mendorong tumbuh dan eksisnya suatu area.

Yunus (1999) mengemukakan bahwa kota sebagai ruang untuk produksi dan distribusi. Distrik atau kawasan dapat berperan sebagai mesin ekonomi, sentra aktivitas dimana tiap-tiap kawasan tersebut dipandang sebagai pola-pola kegiatan dimana menyediakan produksi, distribusi, konsumsi barang dan jasa.

Sejalan dengan Yunus, Trancik (1986), dalam teori *Place*, yang menekankan adanya suatu makna dari suatu tempat perkotaan. *Place* dibentuk dari sebuah *space* yang berarti bagi lingkungan sekitarnya. Berikut perbandingan *place* Pecinan yang berkembang menjadi suatu *space* dalam skala Kota Makassar pada tabel 5.1 :

Tabel 5.1 : Perbandingan peran dan kedudukan Pecinan di tempat lain dan di Pecinan Makassar

Peran dan kedudukannya terhadap Kota di Pecinan tempat lain	Peran dan kedudukannya terhadap Kota di Pecinan Makassar	Indikasi yang Terlihat	
		<p>Pasar tradisional Bacan masih menampakkan geliat perekonomian yang beroperasi setiap hari. Pasar ini sangat khas, karena selain dikunjungi oleh orang Cina, barang yang dijual sangat berkarakter khas kebutuhan warga Cina.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Merunut pada sejarah, khususnya pada zaman kolonial Kawasan Pecinan dahulunya merupakan cluster yang dipagari dan terisolasi dengan hubungan luar, namun makin lama berkesan terbuka dan menyatu dengan artifak kota Lama Makassar. Namun demikian, alokasi sebagai distrik etnis masih eksis sampai sekarang.
		<p>Pasar Butung, pusat grosir terbesar di Makassar dan Kawasan Timur Indonesia. Pasar ini telah eksis sejak puluhan tahun lalu di tengah permukiman multi etnis.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Terdapat sejumlah <i>place</i> yang memberi <i>push factor</i> dan <i>pull factor</i> pada Kawasan Pecinan. Di Pecinan lain misalnya, area tersebut membentuk suatu <i>cluster</i> konsentrasi permukiman multi etnis dengan beragam aktivitas dengan domain terbesar adalah aktivitas pemiagaan. Seperti Pasar Tradisional Bacan, Pusat Grosir Butung, kompleks pertokoan dan beberapa <i>home industry</i>, hal ini relative sama dengan di tempat lain, dimana Pecinan menjadi pusat hiburan, kuliner dan pusat komersil.
		<p>Kompleks pertokoan di sepanjang Jalan Sulawesi, dengan beragam jenis usaha, antara lain material bangunan, cinderamata, karpet, buah-buahan, furniture dan lainnya.</p>	
<p>a Pecinan di berbagai tempat seperti New York, itu merupakan pusat bersial, pusat manufaktur garmen, atraksi ta, pusat kuliner dan rah kantong imigran. Di Japone, kawasan Pecinan merupakan suatu ter konsentrasi etnis a, yang menjadi sentral piagaan dan obyek ta kota.</p>		<p>Wadah bagi rumah produktif (<i>home industry</i>) pembuatan mie, lilin, minyak tawon dan industri lain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Linkage</i> Pecinan seperti pada gambar 5.1. juga terintegrasi dengan fungsi lain, seperti Pelabuhan Soekarno Hatta, <i>Fort Rotterdam</i>, Balai Kota, dan lainnya.

Dari tabel 5.1, dapat disimpulkan bahwa sejak dahulu penetapan kawasan Pecinan ini sesuai dengan RTRW Kota Makassar yang penting terhadap *linkage* tata guna lahan yang berfungsi penting dan strategis di dekat dengan pelabuhan dan kompleks perniagaan Kota Makassar.

Dengan bekal naluriah berdagang ditambah lagi keadaan yang menguntungkan tersebut, semakin mempermulus etnis Cina memusatkan orientasi perdagangannya sejak zaman *Vlaardingen* sampai sekarang. Namun demikian, era keemasan kawasan sebagai pusat perniagaan ini sekitar tahun 1900an sampai awal tahun 2000an. Saat ini telah meredup terutama saat pengesahan Undang-Undang Otonomi Daerah.

Otonomi Daerah membuka kesempatan yang besar kemajuan kota Makassar, sehingga memberi peluang investastor lokal dan asing untuk membangun fasilitas percepatan pembangunan kota. Konsep belanja baru seperti *trade centre*, mall, *one stop shopping*, *shopping and leisure*, *city walk* dan sejenisnya, telah menyebabkan toko-toko Pecinan yang dulunya menjadi satu-satunya yang menjual spesifikasi khusus (material bangunan, konveksi karpet, lampu, arloji dan lain sebagainya) mulai ditinggalkan konsumen. Hal ini karena produk dan jasa telah menyebar di berbagai titik sentra perdagangan yang baru dan lebih modern. Padahal apabila ditinjau secara historis, kawasan ini adalah cikal bakal *place* perekonomian yang jangkauan hubungannya sampai pada skala Asia.

B. Kebijakan Pemerintah terhadap Kawasan dalam menetapkannya sebagai obyek wisata warisan kota (*urban heritage tourism*)

Berdasarkan RDTR Kota Makassar tahun 2007, Kawasan Pecinan ini merupakan bagian dari pengembangan Kawasan Pusat Kota Lama di Makassar dan Kawasan Kota Baru di Gowa pada Kawasan Metropolitan Mamminasata (Makassar-Maros-Sungguminasa-Takalar),

kawasan ini berstatus sebagai promosi kategori 1 (satu) pada zona perencanaan kota, yang kebanyakan kegiatan pembangunan diperkenankan hanya untuk jenis-jenis tertentu, maka kondisi prasarana dan skalanya diatur sesuai dengan pedoman tata guna lahan.

Urban heritage merupakan salah satu asset yang berpotensi untuk dikembangkan menjadi obyek wisata sehingga dapat mendatangkan pendapatan daerah. Menyadari akan hal tersebut, maka di beberapa tempat telah melakukan penanganan yang dibarengi dengan penetapan kebijakan khusus untuk zona *urban heritage* tersebut. Kecenderungan ini telah lebih dulu melanda Negara-negara di Eropa, seperti wisata kota air Venice di Italia, wisata artifak bangunan di kota lama Paris, tapak tilas wisata religi di kota tua Yerusalem dan lainnya. Di lingkup Asia Tenggara, Singapore lebih dulu memiliki perhatian terhadap konservasi warisan kotanya dengan keterlibatan *Singapore Institute of Planner* dan URA (*Urban Redevelopment Authority*). Menurut Yuen (1998) dalam panduan *Planning Singapore : From Plan to Implementation*, program menyeluruh ini meliputi lima area konservasi penting, yaitu *Kampong Glam, Singapore River, Civic and Kultural District, Little India* dan *China Town*. Berikut akan dijabarkan perbandingan penanganan yang dilakukan pemerintah terhadap Kawasan Pecinan di tempat lain dan di Makassar dalam tabel 5.2 :

Tabel 5.2 : Perbandingan Kebijakan Pemerintah dalam menetapkan sebagai obyek wisata warisan di Pecinan tempat lain dan di Pecinan Makassar

<p>Kebijakan Pemerintah dalam menetapkan sebagai obyek wisata warisan kota (<i>urban heritage tourism</i>) di Pecinan tempat lain</p>	<p>Kebijakan Pemerintah dalam menetapkan sebagai obyek wisata warisan kota (<i>urban heritage tourism</i>) di Pecinan Makassar</p>
<div data-bbox="651 176 926 586" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="706 597 912 940" data-label="Text"> <p>Dalam peta Singapore tahun 1928, terlihat bahwa kawasan-kawasan etnis teah dirancang secara struktural maupun perletakkannya. Dari peta itu diketahui bahwa Inggris sengaja memadukan Kampung Asli dalam perancangan</p> </div> <div data-bbox="596 674 679 895" data-label="Text"> <p>Pecinan Singapore mengkoservasi area dalam naungan URA</p> </div> <div data-bbox="137 188 644 707" data-label="Image"> </div>	<div data-bbox="178 995 926 1426" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="130 995 178 1404" data-label="Caption"> <p>Peta Kota Lama Makassar, Sumber : RTRK Makassar dan Hasil Analisa</p> </div> <div data-bbox="871 1493 953 2068" data-label="Text"> <p><input type="checkbox"/> Kawasan ini memiliki potensi untuk dikembangkan dalam mendukung pembangunan kota baik dari segi ekonomi, social, budaya dan pariwisata.</p> </div> <div data-bbox="658 1493 816 2012" data-label="Text"> <p><input type="checkbox"/> Pecinan di tempat lain telah ditetapkan sebagai pusaka kota (<i>urban heritage</i>) dan telah ada institusi khusus yang menanganinya. Program instansi tersebut antara lain berupa konservasi area dan adanya <i>Architectural and Heritage Award</i>, yang memotivasi eksistensi artefak kota tersebut.</p> </div> <div data-bbox="411 1493 589 2001" data-label="Text"> <p><input type="checkbox"/> Jika disinkronkan dengan <i>linkage</i> Kawasan Kota Lama Makassar, sangat berpotensi untuk menciptakan rute sirkuit artefak kota, yaitu <i>Pantai Losari - Fort Rotterdam - Kawasan Pecinan, Lapangan Karebosi - Kawasan Pelabuhan</i> bahkan dapat menerus ke <i>Kampung nelayan tradisional Peotere</i>.</p> </div> <div data-bbox="48 1504 411 1990" data-label="Image"> </div>

Dari tabel 5.2 menunjukkan bahwa di Pecinan lain, khususnya yang telah ditetapkan sebagai kawasan pusaka kota (*urban heritage*) telah memiliki rangkaian tujuan tur ke *interest spot* dimana *China Town* menjadi salah satu persinggahannya. Di Singapore misalnya, sesuai master plan konservasinya, *China Town* merupakan skenario tematik dari *Sultan's Palace*, *Arab Campong*, dan *European Campong*. Letaknya pun sangat *accessible* dari *Mertion Park* di kompleks *Singapore River*. Begitu pula di *New York*, *China Town*nya juga berada di *downtown* dan termasuk dalam paket perjalanan wisata yang berkoneksi dengan *Time Square* dan Patung *Liberty*. Koneksi spot menarik seperti di Pecinan Singapore dan *New York* telah menjadi suatu 'pusaka' artifak kota telah diakomodasi dengan moda transportasi yang mengarahkan pengunjung, baik melalui *MRT (mass rapid system)*, *tram* atau *water boat*.

Pemerintah setempat sangat gencar berpromosi dalam setiap pertemuan *event-event* nasional dan internasional serta didukung publikasi media massa dan elektronik ke Negara-negara lain. Berbeda dengan Pecinan Makassar, kebijakan detail terkait yang memotivasi eksplorasi potensi ini belum terumuskan. Pemerintah cenderung lebih mengoptimalkan dalam penggarapan lahan baru dan berorientasi pada penciptaan bangunan yang lebih modern yang berkesan lebih *happening*. Homogeni ini menjadi acuan yang mewabah pada investor asing dan pengusaha lokal. Stagnasi kawasan bersejarah pun terabaikan dengan terus mengalami degradasi *sense of place*, padahal hal itu dapat menjadi kekuatan dalam keberlanjutan kawasan dalam lingkup kota Makassar.



Selain itu, belum adanya penghargaan terhadap arsitektural dan pusaka kota (*Architectural and Heritage Award*) seperti di tempat lain yang melibatkan pemerintah, konservator, dan masyarakat luas dan tentunya komunitas Cina sendiri. Padahal momentum-momentum memiliki dwi peran sebagai pelestarian pusaka kota dari zaman dahulu sampai sekarang dan mengangkat citra kota untuk masa sekarang dan akan datang. Minimnya perhatian *stakeholder* menghambat perkembangan di Kota Lama, khususnya pada Kawasan Pecinan. Persoalan utamanya adalah tidak terciptanya skenario di ruang kota lama Makassar yang dapat dengan mudah dikunjungi oleh wisatawan khususnya di Pecinan yang prospektif dengan obyek pertunjukan seni, budaya yang atraktif dan bernuansa etnik, dan beragam kultur.

Dengan menganalisa sesuai dengan indikator penanganan Pemerintah setempat dalam kebijakannya menetapkan sebagai wisata warisan kota (*urban heritage tourism*), dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi kesamaan indikasi pada Kawasan Pecinan Makassar. Namun demikian, telah ada upaya yang telah mengarah pada proses tersebut seperti yang tercantum pada RDTRK Kota Makassar dan adanya program Pemerintah *Makassar Great Expectation*, kerjasama antara Pemerintah dan organisasi Paguyuban Komunitas Cina dan juga sejalan dengan perkembangan Kota Makassar sebagai sentra kegiatan di Kawasan Timur Indonesia.

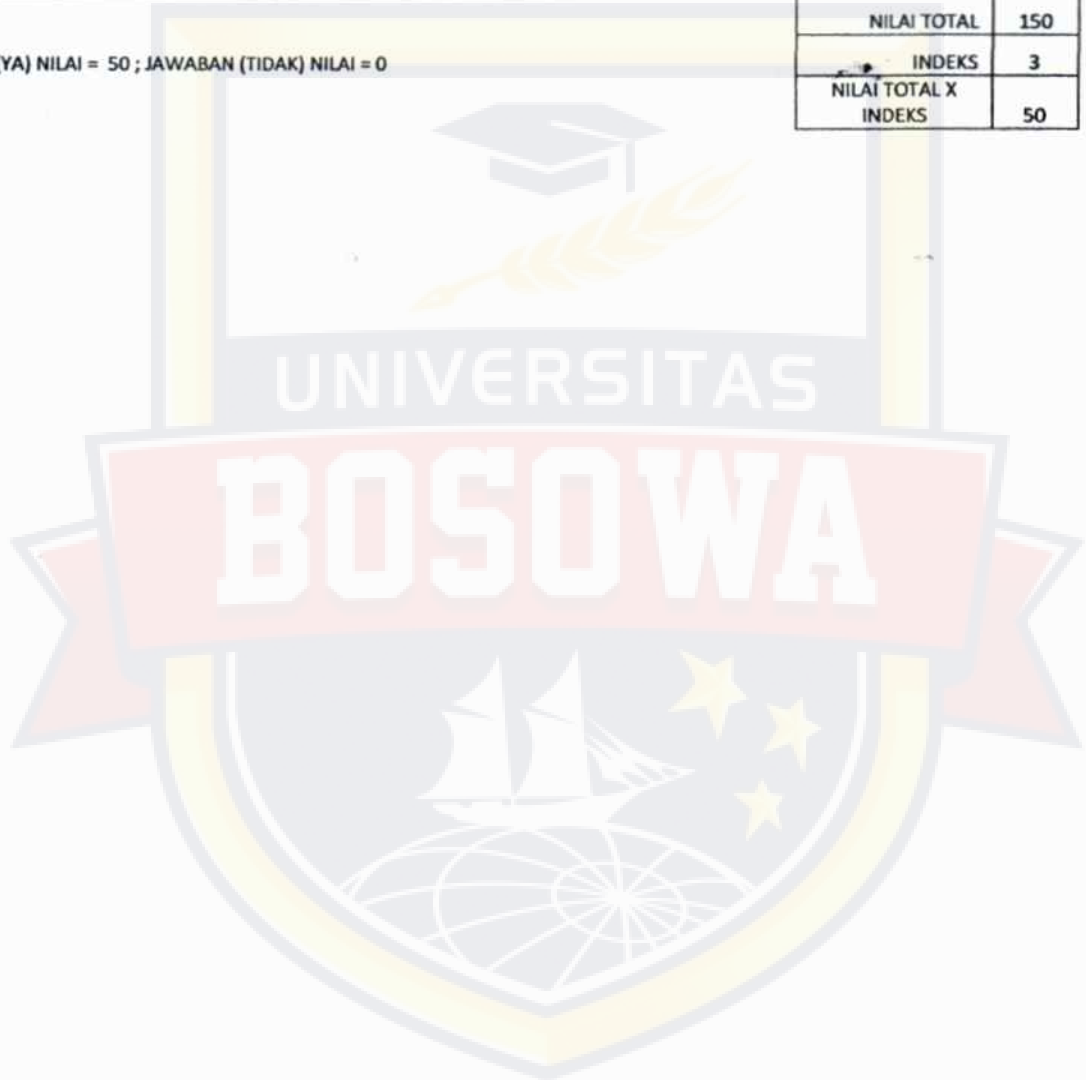
TABEL 5.3 : KAWASAN MASUK DI KAWASAN STRATEGIS

MENURUT UU No. 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

mengisi formulir dengan memberi tanda x (silang) pada kolom

Kawasan Masuk di salah satu kawasan strategis di bawah ini:		Ya	Tidak	nilai
Kawasan Strategis Nasional (UU No.26/2007)				
A	Kawasan Strategis Pusat Kegiatan Nasional (PKN)	Ya		50
B	Kawasan Strategis Pusat Kegiatan Wilayah (PKW)	Ya		50
C	Kawasan Strategis Pusat Kegiatan Starategis Nasional (PKSN)	Ya		50
NILAI TOTAL				150
INDEKS				3
NILAI TOTAL X INDEKS				50

Jawaban (YA) NILAI = 50 ; JAWABAN (TIDAK) NILAI = 0



C. Kajian Kondisi Fisik Bangunan

1. Karakteristik bangunan

Dalam data BPS Makassar dalam Angka (2011), walaupun populasi terbesar di Pecinan ini adalah etnis Cina, tidak serta merta ditemui keseragaman bangunan arsitektur khas oriental tersebut.

Di beberapa koridor masih ditemui langgam arsitektur lain yang memiliki hubungan dengan rangkaian perkembangan kawasan. Domain terbesar dalam Kawasan Pecinan Makassar adalah bangunan masyarakat pribumi dan modern Indonesia dengan fungsi tipe rumah toko dan tipe rumah tinggal. Pada abad ke 16 awal masuknya orang Cina Makassar mengharuskan mereka untuk memiliki tempat tinggal dan sekaligus berperan dalam andil dalam perekonomian kota.

Dalam RTRW Kota Makassar, tingkat hunian kepadatan tinggi termasuk pada Kecamatan Wajo, dengan kategori zona mantap, artinya tidak memungkinkan adanya ekspansi lahan baru untuk tata guna lahannya. Dari kondisi eksisting di Kawasan Pecinan Makassar, diperoleh klasifikasi bangunan berdasarkan fungsinya yaitu tipe Rumah Tinggal, Tipe *Mix used* (campuran), rumah toko atau usaha dan Tipe Fasilitas umum, peribadatan, pendidikan, dan lain sebagainya. Dalam menelusuri bangunan – bangunan ini digunakan metode analisa tipomorfologi. Dengan cara ini akan dideskripsikan obyek atas dasar kesamaan bangunan tersebut.

Pengelompokan tersebut yang dibagi berdasarkan tipe jalan itu sendiri yang disesuaikan dengan pengistilahan primer untuk lebar jalan di atas 8 m, sekunder untuk lebar jalan 6 – 8 m dan tersier untuk lebar jalan 3 – 6 m.

Dalam perkembangannya terjadi metamorfosis lay out rumah etnis Cina di Makassar. Rumah deret dengan memanjang ke belakang, merupakan implikasi dari pola kekerabatan komunitas Cina yang cukup kental. Pengoptimalan dan pengakomodasian lahan untuk tempat tinggal dan tempat usaha berdagang. Pengadopsian pola dan bentuk dari asalnya, bentuk rumah ini telah mengalami transformasi yang disesuaikan dengan kebutuhan, system spasial atau keruangan, fungsi dan langgam dekoratif yang terintegrasi dengan nilai kelokalan.

a. Tipikal Rumah di Jalan Primer

Jalan yang tergolong di tipe ini seperti di Jl. Sulawesi dan Jl. Irian. Tipe bangunan pada umumnya berfungsi *Mix Used* (rumah tinggal dan tempat usaha). Sebagian juga sudah menjadi kompleks ruko berpetak, dimana dinding ruko satu dengan lainnya dalam tembok 2 batu yang sirkulasi depannya menyatu.



Foto 5.1 : Tipikal rumah di Jl. Sulawesi

b. Tipikal Rumah di Jalan Sekunder

Jalan yang tergolong di tipe ini seperti Jl. Sumba, Jl. Sayu, Jl. Bali, Jl. Lombok, Jl. Jampea. Tipe bangunan pada umumnya berfungsi tempat usaha untuk skala kecil, misalnya toko klontongan, kios cellular, agen tiket, dan rumah tinggal.

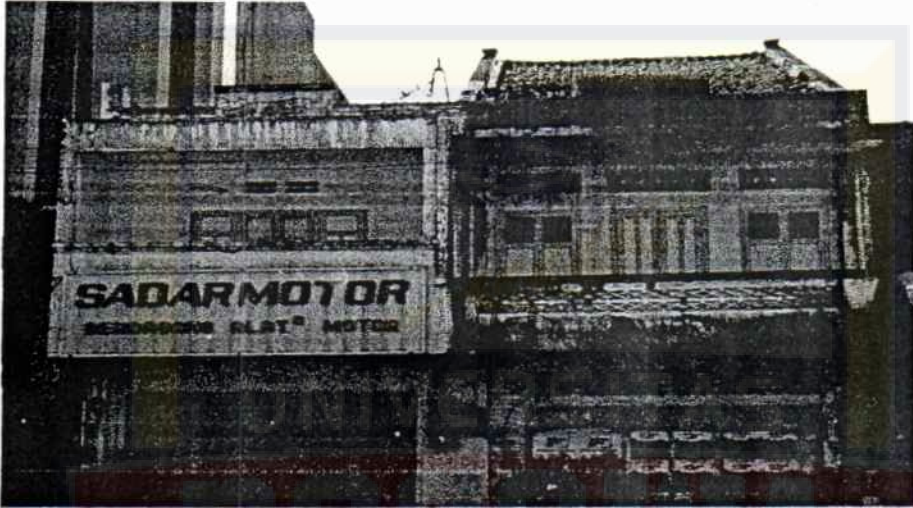


Foto 5.2 : Tipikal rumah di Jl. Sumba

c. Tipikal Rumah di Jalan Tersier

Jalan yang tergolong di tipe ini seperti Jl. Sayu, Jl. Lembeh. Tipe bangunan pada umumnya hanya berfungsi sebagai rumah tinggal. Sebagian lagi bangunan di koridor tersebut dalam kondisi tak berpenghuni.



Foto 5.1 : Tipikal rumah di Jl. Lembeh

2. Tatanan Massa Bangunan

Tatanan atau bentuk massa bangunan merupakan elemen yang paling mudah ditengarai secara kasat mata. Dari berbagai komponen tatananan terutama fasade dapat mencerminkan pola fisik dan non fisik yang mempengaruhinya. Dalam membahas tatanan massa ini akan dibagi dalam dua pengamatan. Satu dari tinjauan beberapa koridor yang memiliki bangkitan aktivitas tinggi terhadap Kawasan Pecinan. Kemudian secara khusus mengkaji tatanan massa dari bangunan-bangunan peninggalan yang mewakili bentuk, fungsi bangunan dan karakteristik yang dominan di Pecinan Makassar.²

Tatanan atau bentuk dan massa bangunan juga terkait dengan menelusuri indikasi perbandingan Kota Makassar sebagai pusat orientasi (*nodes*) Pecinan secara umumnya dengan Pecinan di berbagai tempat. Pada bahasan sebelumnya ditemukan indikasi bahwa domain terbesar bentuk rumah adalah rumah toko (*shop house*) atau berbentuk rumah deret. Tipologi ruko ini yang mendominasi dalam pembentuk tatanan, bentuk dan massa bangunan dalam lingkup kawasan.

Bentuk dan massa bangunan mempertimbangkan pola visual yang biasa didapat dari penataan elemen-elemen ruang luar. Pengamatan dilakukan dengan tampilan *serial vision* (sikuen) atau bisa berupa pola visual lainnya yang dilakukan pada tiap koridor dan pemfokusan pada obyek bangunan.

3. Kepadatan Bangunan

Bangunan-bangunan di kawasan Pecinan memang masih banyak yang bersifat semi permanen yaitu dengan dinding setengah batu bata dan setengah lagi terbuat dari bahan kayu ataupun dari dinding bambu. Dengan

kondisi dan lahan yang sangat terbatas maka antar bangunan hunian pun tidak memiliki jarak yang sesuai dengan standart yang dipersyaratkan, sehingga kawasan ini menjadi kumuh karena padatnya bangunan hunian.

4. Tipologi Tampilan Fasade Bangunan

Ekklusivitas yang ditampilkan dalam *lay out* rumah toko tidak terlepas dari transformasi fungsi peruntukan unit hunian yang dijabarkan sebelumnya. Pengecualian perkembangan sporadis terlihat di gang-gang Pecinan, dimana secara tidak langsung terjadi pula morfologi tatanan bangunan berdasarkan status kekayaan dan sosial. Umumnya golongan yang kaya akan memiliki rumah di *boulevard* yang berakses penting untuk pengunjung. Golongan menengah dan ke bawah berdomisili di sektor sekunder area Pecinan, misalnya di gang-gang yang intensitas bangkitannya rendah, seperti di Jl. Savu, Jl. Bonerate atau di Jl. Sumba. Kelompok golongan kaya ini yang mendominasi jalan *elit* misalnya di Jl. Sulawesi dan di Jl. Irian akan secara otomatis memanfaatkan tapak (*site*) dan lokasinya untuk orientasi perekonomian.

Dengan motif itu pula lah secara spontan terjadi keseragaman berbentuk rumah toko. Dari sejarahnya pembentukan struktur karakter bangunan, Pecinan Makassar dengan Pecinan lain hampir sama. Embrio utama dalam pembentukan karakter bangunan adalah pengefektifan tata guna lahan. Hampir semua Pecinan menampakkan kerapatan bangunan yang tinggi di setiap blok *grid* jalan.

Selain faktor tersebut, pola kekerabatan dan kekeluargaan etnis Cina yang kental juga memungkinkan komunitas ini untuk bermukim berdekatan.

Hal inilah yang mengakibatkan banyaknya rumah deret yang tadinya merupakan hunian tunggal kemudian dipetak-petak menjadi banyak sesuai fakta eksisting di Pecinan Makassar. Seperti yang diungkapkan oleh Darmawan (2005), bahwa karakter non fisik merupakan karakter sosial dan budaya masyarakat yang melatarbelakangi pembentukan fisik. Penelusuran perbandingan karakter bangunan ini adalah sebagai berikut ;

- a. Tempat tinggal warga Cina yang cukup identik dengan rumah toko (ruko), adalah salah satu wujud dari aglomerasi pemasaran. Konsep ini diimplikasikan dengan membangun perusahaan- perusahaan dagang (toko-toko) mengelompok dalam satu tempat (lokasi), yang kemudian memunculkan identitas ekonomi suatu area.
- b. *Simbosis mutualisme* terjadi dalam penciptaan atmosfer perdagangan kawasan Pecinan dan pengaruh dari penataan bangunan dapat menarik para pengunjung yang melintas di sekitar kawasan.
- c. Hubungan tersebut, tercipta pula suatu desain kawasan yang dapat teraga oleh indra pengamatan untuk berkunjung ke Pecinan. Salah satu triknya dengan menata fasade bangunan dengan pengaturan warna, *skyline*, tekstur, material dengan tentu saja ada penyesuaian dengan fungsi bangunan.
- d. Di Pecinan Makassar dengan domain terbesar adalah fungsi komersil. Biasanya dengan fungsi perniagaan, fasadenya bercirikan transparan sehingga berkesan terbuka dan mengundang pengunjung untuk masuk ke dalam toko, sedangkan yang berfungsi sebagai gudang penyimpanan, maka berwujud massif dan simetris dengan pertimbangan efisien fungsi tempat barang

- e. Fungsi komersial direspon dengan tampilan spanduk, reklame yang mempromosikan tiap ritel bangunan. Papan reklame bahkan menutupi bangunan.

Berdasarkan hal tersebut diatas disimpulkan bahwa fasade bangunan yang ada di Pecinan Makassar terlihat semrawut, karena spanduk, *banner* dan pamflet iklan sangat menonjol. Kesan ini memunculkan kesan yang sama dengan area yang bukan Pecinan. Pemilik bangunan cenderung lebih mementingkan promosi dan keuntungan setiap unit bangunan sehingga mengabaikan visualisasi kawasan Pecinan sebagai distrik sebagai pusaka kota. Berbeda dengan Pecinan di tempat lain, terutama yang telah ditetapkan sebagai *urban heritage* atau *tourism trip*, walaupun fungsi dari bangunan dominan merupakan fungsi komersial dengan tampilan ruko, tampilan fasade tetap memperhatikan aspek estetika dan keharmonisan sekitarnya.

Kondisi inilah menyebabkan fasade di sepanjang Pecinan Makassar sangat minim nuansa dekoratif Cina. Visualisasinya tidak ada perbedaan dengan koridor di jalan lain di Kota Makassar yang juga berperan sebagai sentra perdagangan, seperti di Jl. Veteran, Jl. Cendrawasih yang juga area persebaran minoritas etnis Cina. Selain bangunan-bangunan dengan penyembunyian identitas asli, klenteng juga mengalami *Indonesias* dengan semua pemakaian aksara-aksara Cina tempat-tempat umum dilarang. Hal tersebut nama klenteng dengan bahasa Cina diganti dengan nama-nama baru yang kedengarannya aneh dan berbau Sansekerta.

5. Kepadatan Fisik

Penilaian kepadatan fisik berdasarkan variabel KDB (Koefisien Dasar Bangunan) dan KLB (Koefisien Lantai Bangunan)

1) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)

Penilaian terhadap KDB (Koefisien Dasar Bangunan) didasarkan atas koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok pada kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- Nilai 10 - 20 = rendah (<40%)
- Nilai 21 - 30 = sedang (40%-60%)
- Nilai 31 - 50 = tinggi (>60%)

2) KLB (Koefisien Lantai Bangunan)

Penilaian terhadap KLB (Koefisien Lantai Bangunan) didasarkan atas koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan pada kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- Nilai 20 = rendah (<1)
- Nilai 30 = sedang (1-2)
- Nilai 50 = tinggi (>2)



TABEL 5.4 : KEPADATAN FISIK

NO	VARIABEL	PRAMETER NILAI						NILAI
		P	NI	P	N2	P	N3	
1	KDB (Koefisien Dasar Bangunan)	rendah (<40%)	20	sedang (40%-60%)	30	tinggi > 60%	50	50
2	KLB (Koefisien Lantai Bangunan)	rendah (<1%)	20	sedang (1-2)	30	tinggi > 2	50	30
							NILAI TOTAL	80
							INDEKS	2
							NILAI TOTAL X INDEKS	40

Nilai Total x Indeks $\leq 2.5\%$ = RENDAH
 Nilai Total x Indeks $> 2.5\% \leq 4.2\%$ = SEDANG
 Nilai Total x Indeks $> 4.2\%$ = TINGGI

Kerusakan Urban Heritage

TABEL 5.5 : KERUSAKAN URBAN HERITAGE (tentatif)

NO	VARIABEL	PRAMETER NILAI						NILAI
		P	NI	P	N2	P	N3	
1	Keutuhan kawasan inti	<50%	20	>50%	30	utuh	50	30
2	Pelestarian Bangunan kuno/bersejarah	pasif	20	sedang	30	Aktif	50	20
3	Pelestarian adat-istiadat	pasif	20	sedang	30	Aktif	50	50
							NILAI TOTAL 1.C	100
							INDEKS	3
							NILAI TOTAL X INDEKS	33,3

INDEKS 0,55%

Nilai Total x Indeks $\leq 2.75\%$
RENDAH

Nilai Total x Indeks $> 2.75\% - \leq 3.85\%$ = SEDANG

Nilai Total x Indeks $> 3.85\%$ = TINGGI

1) Keutuhan kawasan inti

Penilaian terhadap variabel keutuhan kawasan inti didasarkan dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 10 - 20 = < 50%.
- nilai 21 - 30 = > 50%.
- nilai 31 - 50 = utuh.

2) Pelestarian bangunan kuno/bersejarah

Penilaian terhadap variabel pelestarian bangunan kuno/bersejarah didasarkan atas tingkat penanganan terhadap pelestarian bangunan kuno/bersejarah dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 10 - 20 = aktif.
- nilai 21 - 30 = sedang.
- nilai 31 - 50 = pasif.

3) Pelestarian adat istiadat

Penilaian terhadap variabel pelestarian adat istiadat berdasarkan tingkat penanganan terhadap pelestarian adat istiadat dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 10-20 = pasif.
- nilai 21- 30 = sedang.
- nilai 31-50 = Aktif.

D. Kajian Kependudukan

Penyebaran populasi penduduk Cina di Makassar dapat di lihat pada 3 (tiga) kelurahan, yaitu kelurahan Pattunuang, Kelurahan Ende dan Kelurahan Melayu Baru. Apabila di lihat pada kepadatannya, maka sebaran penduduk pada saat ini terbesar pada Kelurahan Melayu Baru Kecamatan Wajo.

Tabel 5.6 : Jumlah penduduk kawasan Pecinan Menurut Kelurahan di Kecamatan Wajo Kota Makassar

Kelurahan	Luas Area (Km ²)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/ Km ²)	Pertumbuhan Penduduk 5 Tahun Terakhir	Pertumbuhan Penduduk 5 Tahun Kedepan
Pattunuang	0,21	3.815	18	1.3	1.22
Ende	0,16	3.786	24	1.2	1.2
Melayu Baru	0,07	3.756	54	1.2	1.2

Sumber : Hasil Analisis Tahun, 2015

Di tiga Kelurahan tersebut, populasi komunitas Cina dan minoritas Arab menjadi pengendali sektor perekonomian secara turun temurun. Untuk mendukung interaksi dan sosialisasi sesama komunitas Cina, dibentuk organisasi paguyuban, mulai dari lingkungan peribadatan dan pusat pendidikan informal. Organisasi ini tidak saja memiliki andil dalam

eksistensinya di lingkungan internal komunitas Cina, keterlibatannya juga pada beberapa event berskala kota Makassar.

Tabel 5.7 : Bobot dan Nilai terhadap kriteria Revitalisasi Kawasan Pecinan Kota Makassar

		Nilai Bobot	Nilai Tinggi	Nilai Rendah	
Kesesuaian Tata Ruang (RTRW)	Kesesuaian < 25%	50	50		
	Kesesuaian 25% - 50%	30			
	Kesesuaian > 50%	20			
Kondisi Fisik Bangunan	KDB (Koefisien Dasar Bangunan)	50 30 20	50		
	KLB (Koefisien Lantai Bangunan)	50 30 20			
	Keutuhan Kawasan Inti	50 30 20	-	30	
	Pelestarian Bangunan Kuno/bersejarah	50 30 20			
	Pelestarian Adat-istiadat	50 30 20			
	Kondisi Kependudukan	Tingkat Kepadatan Penduduk	50 30 20	50	
		Tingkat Pertumbuhan Penduduk	50 30 20		
		> 2,1% 1,7% - 2,1% < 1,7%	50 30 20		20
AKUMULASI BOBOT			37,5		

Klasifikasi hasil kegiatan penilaian berdasarkan kategori tersebut diatas maka terakumulasi bobot dengan Kategori Tinggi

E. Vitalitas Kawasan

1. Letak Strategis kawasan

1.1. Nilai Lokasi

Menurut Spreiregen (1985) dalam 'teori anatomi distrik', bahwa pusat kota dapat tumbuh dari suatu konsentrasi area (*district*) yang meluas dan memberi andil terhadap di sekelilingnya. Dengan membedakan atau memisahkan dari suatu bagian kota, distrik dapat diidentifikasi dengan bentuk aktivitas yang terjadi. Syaukat (2005) juga menguraikan faktor-faktor pertumbuhan kota-kota di Indonesia, selain aktivitas kota (baik dominasi kegiatan pemerintahan/politis, perdagangan, pertahanan, pertambangan, manufaktur), juga sangat ditunjang oleh potensi fisik wilayah, warga kota (baik penduduk asli dan pendatang) serta faktor kebijakan politik pemerintahan yang berwenang yang juga mendorong tumbuh dan eksisnya suatu area.

a. Merunut pada sejarah, khususnya pada zaman kolonial Kawasan Pecinan dahulunya merupakan cluster yang dipagari dan terisolasi dengan hubungan luar, namun makin lama berkesan terbuka dan menyatu dengan artifak kota Lama Makassar. Namun demikian, alokasi sebagai distrik etnis masih eksis sampai sekarang.

b. Terdapat sejumlah *place* yang memberi *push factor* dan *pull factor* pada Kawasan Pecinan. Di Pecinan lain misalnya, area tersebut membentuk suatu *cluster* konsentrasi permukiman multi etnis dengan beragam aktivitas dengan domain terbesar adalah aktivitas

perniagaan. Seperti Pasar Tradisional Bacan, Pusat Grosir Butung, kompleks pertokoan dan beberapa *home industry*, hal ini relative sama dengan di tempat lain, dimana Pecinan menjadi pusat hiburan, kuliner dan pusat komersil.

- c. juga terintegrasi dengan fungsi lain, seperti Pelabuhan Soekarno Hatta, Fort Rotterdam, Balai Kota, dan lainnya.
- d. Pasar Butung, pusat grosir terbesar di Makassar dan Kawasan Timur Indonesia. Pasar ini telah eksis sejak puluhan tahun lalu di tengah permukiman multi etnis.
- e. Pasar tradisional Bacan masih menampakkan geliat perekonomian yang beroperasi setiap hari. Pasar ini sangat khas, karena selain dikunjungi oleh orang Cina, barang yang dijual sangat berkarakter khas kebutuhan warga Cina.
- f. Kompleks pertokoan di sepanjang Jalan Sulawesi, dengan beragam jenis usaha, antara lain material bangunan, cinderamata, karpet, buah-buahan, furniture dan lainnya.
- g. Wadah bagi rumah produktif (*home industry*) pembuatan mie, lilin, minyak tawon dan industri lain.

Dari hal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa sejak dahulu, komunitas Cina berperan strategis dalam ekonomi. Penetapan kawasan Pecinan ini sesuai dengan RTRK yang penting terhadap *linkage* tata guna lahan yang berfungsi penting dan strategis di dekat dengan pelabuhan dan kompleks perniagaan Kota Makassar. Dengan bekal naluriah berdagang ditambah lagi keadaan yang menguntungkan tersebut, semakin memperlulus etnis Cina

memusatkan orientasi perdagangannya sejak zaman *Vlaardingen* sampai sekarang. Namun demikian, era keemasan kawasan sebagai pusat perniagaan ini sekitar tahun 1900an sampai awal tahun 2000an. Saat ini telah meredup terutamama saat pengesahan undang-undang otonomi daerah. Otonomi membuka kesempatan yang besar kemajuan kota Makassar, sehingga memberi peluang investor lokal dan asing untuk membangun fasilitas percepatan pembangunan kota. Konsep belanja baru seperti *trade centre*, mall, *one stop shopping*, *shopping and leisure*, *city walk* dan sejenisnya, telah menyebabkan toko-toko Pecinan yang dulunya menjadi satu-satunya yang menjual spesifikasi khusus (material bangunan, konveksi karpet, lampu, arloji dan lain sebagainya) mulai ditinggalkan konsumen. Hal ini karena produk dan jasa telah menyebar di berbagai titik sentra perdagangan yang baru dan lebih modern. Padahal apabila ditinjau secara historis, kawasan ini adalah cikal bakal *place* perekonomian yang jangkauan hubungannya sampai pada skala Asia.

Degradasi sebagai ikon perdagangan kota Makassar bisa saja terjadi, namun kawasan ini tetap menjadi kampung etnis yang berbeda dengan lainnya. Dari perannya terhadap kota dengan dominan komersil dan kedudukannya sebagai area konsentrasi dan permukiman khusus ini memiliki fungsi yang signifikan dengan Kawasan Pecinan pada umumnya, walaupun telah mengalami degradasi kontekstual.

TABEL 5.8. : NILAI LOKASI

NO	VARIABEL	PRAMETER NILAI						NILAI
		P	NI	P	N2	P	N3	
1	Fungsi strategis	tidak potensi untuk fungsi ekonomi	20	cukup potensi untuk fungsi ekonomi	30	potensi untuk fungsi ekonomi	50	50
2	Nilai Jual Lahan terhadap sekitarnya/radius 1KM	2x	20	memadai	30	4x	50	50
3	Pencapaian dari pusat kota	susah diakses	20	memadai	30	mudah diakses	50	50
							NILAI TOTAL	150
							INDEKS	3
							NILAI TOTAL / INDEKS	50

1) Fungsi strategis

Penilaian terhadap variabel fungsi strategis didasarkan atas nilai fungsi strategis kawasan terhadap pasar dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 20 = tidak potensial untuk fungsi ekonomi.
- nilai 30 = cukup potensial untuk fungsi ekonomi.
- nilai 50 = potensial untuk fungsi ekonomi.

2) Nilai jual lahan (terhadap sekitarnya/radius 1KM).

Penilaian terhadap variabel nilai jual lahan (terhadap sekitarnya/radius 1KM) didasarkan atas kesesuaian nilai jual

lahan kawasan dengan nilai jual kawasan di sekitarnya/radius 1KM dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 20 = 2x.
- nilai 30 = 3x.

- nilai 50 = 4x.

3) Pencapaian dari pusat kota.

Penilaian terhadap pencapaian dari pusat kota didasarkan atas tingkat pencapaian kawasan dari pusat kota

dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 20 = sulit.
- nilai 30 = sedang.
- nilai 50 = mudah.

2. Vitalitas Prasarana

Kawasan Pecinan ini telah memenuhi semua jaringan utilitas melalui aksis yang memenuhi pusat-pusat lingkungan dan pusat aktivitas, yaitu jaringan air bersih, jaringan air kotor dan limbah, jaringan listrik, jaringan telepon, persampahan dan system pengamanan bahaya kebakaran. Salah satu jaringan yang belum tersedia adalah jaringan gas. Pemerintah baru merencanakan pembuatan jaringan gas di dua kota di Indonesia, yaitu Kota Palembang dan Surabaya (sumber: www.detik.com). Sistem jaringan yang terlihat seperti jaringan listrik dan jaringan telepon, sedangkan system perpipaan jaringan air bersih dan air kotor beserta limbah ditempatkan pada bawah tanah. Sistem pembuangan limbah rumah tangga menggunakan sistem sanitasi setempat (*on-site*) dan umumnya bersifat individual. Pembuangan yang berupa limbah padat ditampung dalam *septic tank* yang dilengkapi dengan sumur resapan. Sedangkan untuk limbah cair disalurkan dengan saluran drainase baik yang bersifat

terbuka maupun tertutup atau di bawah jalan dan jalur pedestrian. Demikian juga penanganan limbah sistemnya tidak secara komunal. Sumber sampah di Kawasan Pecinan umumnya didominasi oleh sampah yang merupakan sampah basah yang berasal dari kegiatan rumah tangga. System persampahan individu, dimana tiap unit rumah memiliki tempat sampah masing- masing. System kolektif berupa tempat sampah umum hanya tersedia di koridor Sulawesi, itupun dengan interval jarak yang relative jauh. Sedangkan untuk tempat pembuangan sampah umum yang melayani semua area Pecinan tidak tersedia. Untuk memenuhi kebutuhan penduduk sehari-hari akan air, mayoritas penduduk Pecinan menggunakan air PDAM. Distribusi air minum ini disalurkan melalui pipa bawah tanah yang kemudian menuju rumah penduduk. Selain air PDAM masyarakat juga menggunakan air tanah/sumur gali, dengan kualitas air tanah di kawasan cukup beragam, dalam arti air tersebut ada yang berbau disebabkan dekat dengan sumber air yang tercemar dan ada yang berasa asin diakibatkan adanya intrusi air laut dekat Pelabuhan. Sistem penerangan ini didistribusikan PLN dengan pola penyebaran melalui jaringan tiang listrik yang umumnya terdapat di sekitar jalan lokal dan lingkungan dengan tegangan menengah. Hal ini dapat dilihat dari penempatan gardu – panel listrik di beberapa koridor jalan. Telepon merupakan sarana yang sangat diperlukan guna mendukung komunikasi baik oleh masyarakat maupun instansi. Pelayanan telepon di Kawasan Pecinan cukup memadai dikarenakan wilayah tersebut merupakan salah satu sentra informasi. Dengan demikian masyarakat dapat mengakses

informasi melalui media telepon atau internet.

Dari pemaparan yang telah di atas, maka secara keseluruhan sarana dan prasarana pendukung telah memadai. Perlu perhatian terhadap pengaturan beberapa jaringan utilitas. Misalnya system drainase pada kawasan yang difungsikan sebagai penampungan air hujan dan air buangan rumah tangga menjadi masalah pada waktu musim hujan, hal ini terlihat sering terjadi genangan air dan banjir di jalan lingkungan. Penerangan jalan di kawasan Pecinan juga sangat besar memerlukan penyerapan energi listrik, terutama pada tempat-tempat hiburan, selain terdapat di koridor jalan utama penerangan juga dibutuhkan untuk menghidupkan gang-gang di permukiman penduduk. Selain itu juga dalam mengantisipasi bahaya kebakaran, Kawasan Pecinan ini masih tergolong minim dalam penyediaan sarana tersebut, misalnya *fire hydrant*. Dengan fungsi lahan yang kegiatan perdagangan, *home industry* dan permukiman, kebutuhan perangkat preventif kebakaran ini sangat penting, apalagi terdapat sejumlah gang yang relatif kecil sehingga cukup sulit untuk akses mobil pemadam kebakaran.

B. Degradasi Lingkungan

Penilaian degradasi lingkungan Berdasarkan kondisi tingkat pelayanan prasarana dan sarana ekonomi, sosial budaya dan rumah yang meliputi: (Lihat Tabel 5.9. Degradasi Lingkungan)

TABEL 5.9: DEGRADASI LINGKUNGAN

NO	VARIABEL	PRAMETER NILAI						NILAI
		P	NI	P	N2	P	N3	
PASARANA DASAR:								
1	Layanan Prasarana air bersih dalam kawasan	sangat memadai	50	memadai	30	kurang memadai	20	50
2	Layanan jalan (dan jembatan) dalam kawasan	sangat memadai	50	memadai	30	kurang memadai	20	30
3	Layanan Prasarana drainase dalam kawasan	sangat memadai	50	memadai	30	kurang memadai	20	20
4	Layanan Prasarana sanitasi dalam kawasan	sangat memadai	50	memadai	30	kurang memadai	20	20
5	Layanan Prasarana persampahan dalam kawasan	sangat memadai	50	memadai	30	kurang memadai	20	30
SARANA DASAR:								
6	Layanan sarana ekonomi dalam kawasan	sangat memadai	50	memadai	30	kurang memadai	20	50
7	Layanan sarana asosial budaya dalam kawasan	sangat memadai	50	memadai	30	kurang memadai	20	30
8	Layanan Prasarana rumah dalam kawasan	sangat memadai	50	memadai	30	kurang memadai	20	30
							NILAI TOTAL	260
							INDEKS	8
							NILAI TOTAL X INDEKS	35

) Layanan prasarana air bersih dalam kawasan

Penilaian terhadap variabel prasarana air bersih dalam kawasan didasarkan atas

layanan air bersih dalam

kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 50 = sangat memadai.
- nilai 30 = memadai.
- nilai 20 = kurang memadai.

Layanan jalan (dan Jembatan) dalam kawasan

Penilaian terhadap variabel jalan (dan Jembatan) dalam kawasan didasarkan atas kapasitas trafik kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- a. nilai 50 = sangat memadai.
- b. nilai 30 = memadai.
- c. nilai 20 = kurang memadai.

3) Layanan prasarana drainase dalam kawasan

Penilaian terhadap variabel prasarana drainase dalam kawasan didasarkan atas luas daerah genangan di kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- a. nilai 50 = sangat memadai.
- b. nilai 30 = memadai.
- c. nilai 20 = kurang memadai.

4) Layanan prasarana sanitasi dalam kawasan

Penilaian terhadap variabel prasarana sanitasi dalam kawasan didasarkan atas layanan prasarana sanitasi dalam kawasan tersebut (terhadap jumlah penduduk yang terlayani) dengan bobot sebagai berikut:

- a. nilai 50 = sangat memadai.
- b. Nilai 30 = memadai.
- c. nilai 20 = kurang memadai.

5) Layanan prasarana persampahan dalam kawasan

Penilaian terhadap variabel prasarana persampahan dalam kawasan didasarkan atas jumlah timbunan sampah yang tertangani di kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- a. nilai 50 = sangat memadai.
- b. nilai 30 = memadai.

c. nilai 20 = kurang memadai.

6) Layanan sarana ekonomi dalam kawasan

Penilaian terhadap variabel sarana ekonomi dalam kawasan didasarkan atas layanan sarana ekonomi dalam kawasan tersebut (terhadap luas kawasan, jumlah penduduk yang terlayani dan *land use*) dengan bobot sebagai berikut:

- a. nilai 50 = sangat memadai.
- b. nilai 30 = memadai.
- c. nilai 20 = kurang memadai.

7) Layanan sarana sosial budaya dalam kawasan

Penilaian terhadap variabel sarana sosial budaya dalam kawasan didasarkan atas layanan sarana sosial budaya dalam kawasan tersebut (terhadap luas kawasan, jumlah penduduk yang terlayani dan *land use*) dengan bobot sebagai berikut:

- a. nilai 50 = sangat memadai.
- b. nilai 30 = memadai.
- c. nilai 20 = kurang memadai.

8) Layanan sarana rumah dalam kawasan

Penilaian terhadap variabel sarana rumah dalam kawasan didasarkan atas layanan sarana rumah dalam kawasan tersebut (terhadap luas kawasan, jumlah penduduk yang terlayani dan kondisi) dengan bobot sebagai berikut:

- a. nilai 50 = sangat memadai.
- b. nilai 30 = memadai.
- c. nilai 20 = kurang memadai.

3. komitmen Pemda

BEL 5.10 : KOMITMEN PEMDA

Angisi surat komitmen/kesanggupan dengan memberi tanda x (silang) pada kolom, dan ditandatangani kepala daerah

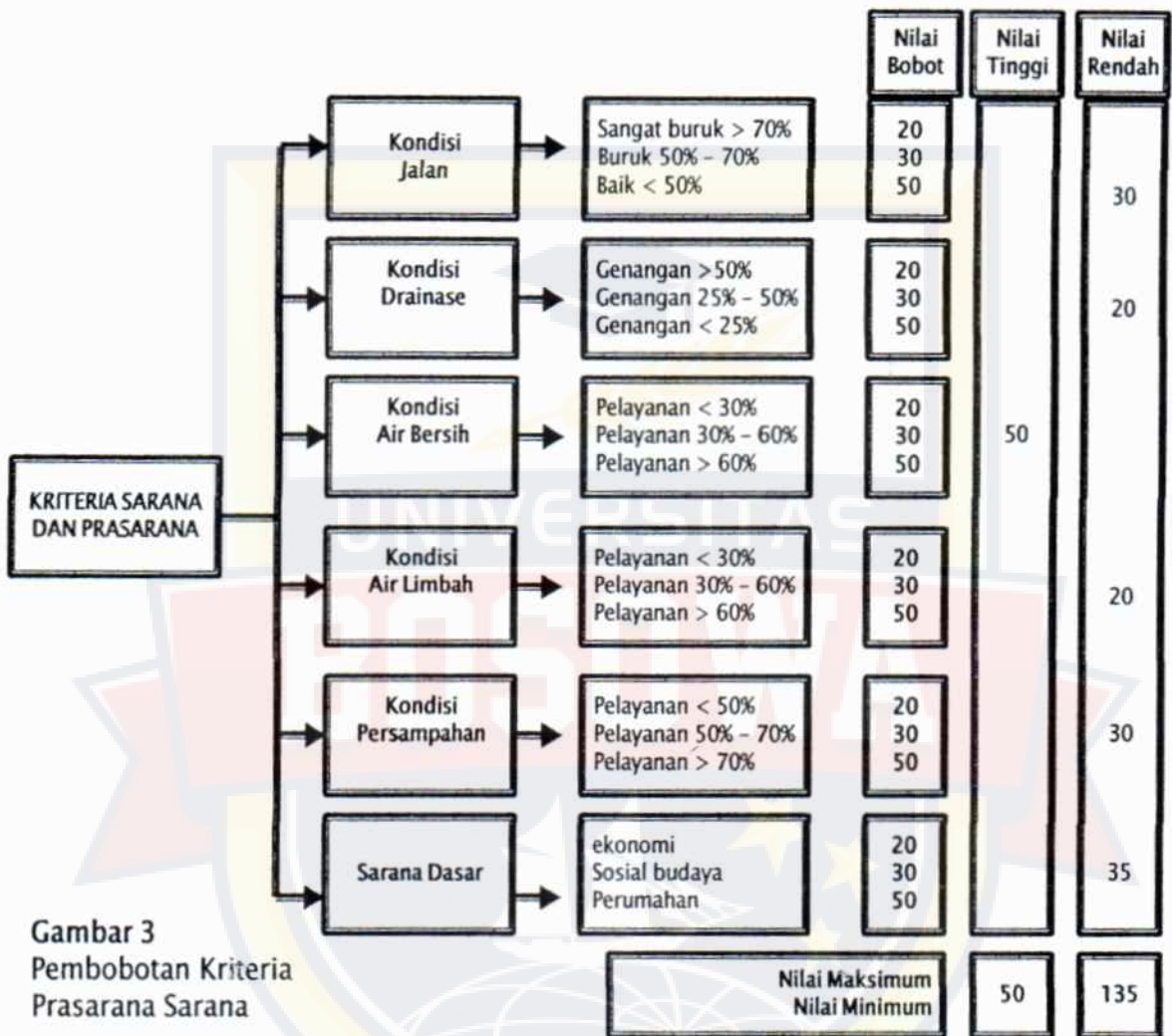
NO	VARIABEL	YA	TIDAK	NILAI
1. PENGELOLAAN YANG BERKELANJUTAN				
A	Urban Revitalization plan & Guidelines		x	0
B	Urban Conservation (diperlukan)	x		50
C	Urban Revitalization Management			
	*- promosi	x		50
	*- Insentif		x	0
	*- Leveraging the private sector (partnership)		x	0
	*- Land Security	x		50
	*- Piloting		x	0
	*- Gov't office relocation		x	0
D	Public Initiated Housing Dev't		x	0
E	Public Initiated Stratetic Area Dev't	x		50
F	Pemantauan dan Evaluasi		x	0
NILAI TOTAL 1				200
INDEKS				11
NILAI TOTAL X INDEKS				18.1
2. SHARING INVESTASI (FINANCING)				
	*- Tidak terpaku APBN, Berinisiatif menggalang dana dari Tk I & Tk II	x		50
	*- Menggalang Investor		x	0
NILAI TOTAL 2				50
INDEKS				2
NILAI TOTAL X INDEKS				25
3 REGULASI/DEREGULASI				
Menciptakan regulasi/deregulasi yang memberdayakan pasar dengan mendorong investor dan masyarakat				
A	Regulasi dokumen perencanaan PRK diperkuat dengan SK kepala daerah/perda	x		50
B	Regulasi pengelolaan kawasan			
	*- Traffic system management		x	0
	*- Insentif (pajak, KLB, KDB, dll) & disinsentif		x	0
	*- IMB	x		50
	*- Retribusi	x		50
	*- PBB, dll	x		50
	*- Pembebasan Lahan	x		50
	*- Kemudahan Perijinan	x		50
NILAI TOTAL 3				250
INDEKS				7
NILAI TOTAL X INDEKS				35,7

JAWABAN (YA) NILAI = 50 ; JAWABAN (TIDAK) NILAI = 0

No	Nama Instansi Pemerintah	Program Kerja dan Partisipasi Pemerintah untuk Kawasan Pecinan	Potensi dan Permasalahan	Pengaruh pada kawasan	Keserasian dengan Ling. sekitarnya	Kawasan Pejalan Kaki dan Kegiatan dan Produk yang khas	Program dan Dana APBD untuk	Upaya untuk meningkatkan vitalitas Kawasan
3	Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar	Pengawasan, pengendalian dan penertiban bangunan.	Potensi: kawasan perbelanjaan elit dan dan bergaya arsitektur (colonial tinggi yang dapat menarik wisatawan mancanegara. Masalah: Pemilik bangunan akan mengalami kesulitan dalam mengembangkan usaha karena adanya pembatasan fungsi dan fisik bangunan.	Pengembangan Pecinan memberikan pengaruh pada kawasan Kec. Wajo	Sudah terlihat kondisi yang komprehensif, dan kontradiktif dengan knolls bangunan di sekitarnya	Belum ada Konsep pejalan kaki:	Program: Belum ada Dana APBD: Tidak ada anggaran khusus untuk kawasan Pecinan terakumulasi kedalam pembangunan sektor Kecamatan Wajo.	Tujuan wisata kota Makassar yaitu Heritage Tourism. Aturan fasade bangunan diperjelas.
4	Badan per Parkiran Kota Makassar	Menata, mengelola parkir dan perparkiran pada Kawasan	Potensi: Keberadaan bangunan bersejarah sehingga bisa menjadi objek wisata. Masalah: Fasilitas parkir yang kurang dan kemacetan lalu lintas. Dan sempitnya lahan untuk parkir	belum memberikan dampak yang positif terutama sosial masyarakat, secara signifikan belum berpengaruh.	masih parsial dalam revitalisasi kawasan	Konsep pejalan kaki: Setuju.	Program: spesifik tidak ada. Dana APBD: Tidak ada anggaran	tujuan wisata Keterlibatan stakeholders untuk pelestarian Kawasan
5	Bappedalda Kota Makassar	Pemantauan dan pengelolaan lingkungan Kawasan secara keseluruhan	Potensi: Karakteristik topografi yang landai ke arah sungai Pantai Masalah: Rendahnya kualitas lingkungan dan menjadi daerah Genangan pada musin hujan	Belum memberikan dampak yang positif, hanya bersifat jangka pendek	belum memperhatikan kaidah-kaidah lingkungan secara komprehensif.	Setuju.	Program: Saat Ini belum ada, APBD: Tidak ada anggaran khusus	1. Keterlibatan seluruh pihak stakeholders. 2. Wisata sejarah kota yang mampu menjadi tujuan wisata kota Makassar

No	Nama Instansi Pemerintah	Program Kerja dan Partisipasi Pemerintah untuk Kawasan	Potensi dan Permasalahan Kawasan Pecinan	Pembangunan pada kawasan	Keserasian dengan Ling. sekitar	Kawasan Pejalan Kaki dan Kegiatan dan Produk yang khas	Program dan Dana APBD	Upaya untuk meningkatkan vitalitas Kawasan
6	Dinas Pariwisata Kota Makassar	Memasarkan wisata kota Maksiar dan penyelenggara festival-festival	Potensi: Objek wisata untuk bernostalgia bagi warga keturunan Eropa khususnya Belanda. Masalah: Fasilitas yang masih minim.	Belum memberikan dampak positif bagi kawasan	Konsep yang masih belum integratif dengan kondisi yang terkesan kumuh dan tidak teratur.	Sangat setuju	Program: Saat ini belum ada. Dana APBD: Tidak ada anggaran khusus	1. Perda yang jelas sehingga tidak kehilangan citra kota sebagai kawasan yang berarsitektur kolonial tinggi 2. Kegiatan pameran, seni budaya, fashion show.
7	Kelurahan Pattunuang	Wakil pemerintah pada strata administrasi	Potensi: Keberadaan bangunan bersejarah Masalah: Fasilitas parkir yang minim dan Banjir pada musim hujan	Belum memberikan dampak yang positif bagi aktifitas ekonomi	Konsep yang masih parsial dan bersifat jangka pendek	Sangat setuju	Program: Saat ini belum ada. Dana APBD: kurangnya dana untuk pengembangan Kawasan Pecinan	1. Kesejahteraan warga seharusnya lebih diutamakan 2. tujuan wisata kota, yaitu Wisata Sejarah Kota Makassar
e	Dinas PU	Pelaksana Teknis dalam Perencanaan Peril bangunan kawasan	Potensi: Bangunan cagar budaya yang unik dan arsitekturnya langka Masalah: Parkir yang kurang memadai	Belum memberikan dampak yang besar pada kegiatan	Konsep yang seharusnya bisa integrasi antar masyarakat dengan pengusaha	setuju	Program: Terpadu dengan pembangunan kecamatan Wajo	Kegiatan budaya yang mencerminkan Pecinan Tempo Dulu. Keterlibatan stakeholders dalam penataan kawasan
g	Dinas Perdagangan, Industri dan Penanaman Modal	Pengontrol kegiatan perdagangan dan pemasaran potensi kawasan perdagangan	Potensi: Jenis kegiatan yang beragam, eksklusif dan suasana bangunan bersejarah Masalah: Penghijauan; parkir yang minim	Pembangunan yang masih bersifat sektoral, Belum memberikan peran yang besar.	Ketimpangan antara kondisi lingkungan yang kumuh di sekitar perkampungan	Setuju	Program: belum ada tahun ini.	Perda yang jelas untuk kawasan Kota Lama Makassar sebagai kawasan bersejarah

No	Nama Instansi Pemerintah	Program Kerja dan Partisipasi Pemerintah untuk Kawasan Pecinan	Potensi dan Permasalahan	Pengaruh pada kawasan	Keserasian dengan Ling. sekitarnya	Kawasan Pejalan Kaki dan Kegiatan dan Produk yang khas	Program dan Dana APBD untuk	Upaya untuk meningkatkan vitalitas Kawasan
3	Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar	Pengawasan, pengendalian dan penertiban bangunan.	Potensi: kawasan perbelanjaan elit dan dan bergaya arsitektur (colonial tinggi yang dapat menarik wisatawan mancanegara. Masalah: Pemilik bangunan akan mengalami kesulitan dalam mengembangkan usaha karena adanya pembatasan fungsi dan fisik bangunan.	Pengembangan Pecinan memberikan pengaruh pada kawasan Kec. Wajo	Sudah terlihat kondisi yang komprehensif, dan kontradiktif dengan knollis bangunan di sekitarnya	Belum ada Konsep pejalan kaki:	Program: Belum ada Dana APBD: Tidak ada anggaran khusus untuk kawasan Pecinan terakumulasi kedalam pembangunan sektor Kecamatan Wajo.	Tujuan wisata kota Makassar yaitu Heritage Tourism. Aturan fasade bangunan diperjelas.
4	Badan per Parkiran Kota Makassar	Menata, mengelola parkir pada Kawasan	Potensi: Keberadaan bangunan bersejarah sehingga bisa menjadi objek wisata. Masalah: Fasilitas parkir yang kurang dan kemacetan lalu lintas. Dan sempitnya lahan untuk parkir	belum memberikan dampak yang positif terutama sosial masyarakat, secara signifikan belum berpengaruh.	masih parsial dalam revitalisasi kawasan	Konsep pejalan kaki: Setuju.	Program: spesifik tidak ada. Dana APBD: Tidak ada anggaran	tujuan wisata Keterlibatan stakeholders untuk pelestarian Kawasan
5	Bappedalda Kota Makassar	Pemantauan dan pengelolaan lingkungan Kawasan secara keseluruhan	Potensi: Karakteristik topografi yang landai ke arah sungai Pantai Masalah: Rendahnya kualitas lingkungan dan menjadi daerah Genangan pada musin hujan	Belum memberikan dampak yang positif, hanya bersifat jangka pendek	belum memperhatikan kaidah-kaidah lingkungan secara komprehensif.	Setuju.	Program: Saat ini belum ada, APBD: Tidak ada anggaran khusus	1. Keterlibatan seluruh pihak stakeholders. 2. Wisata sejarah kota yang mampu menjadi tujuan wisata kota Makassar

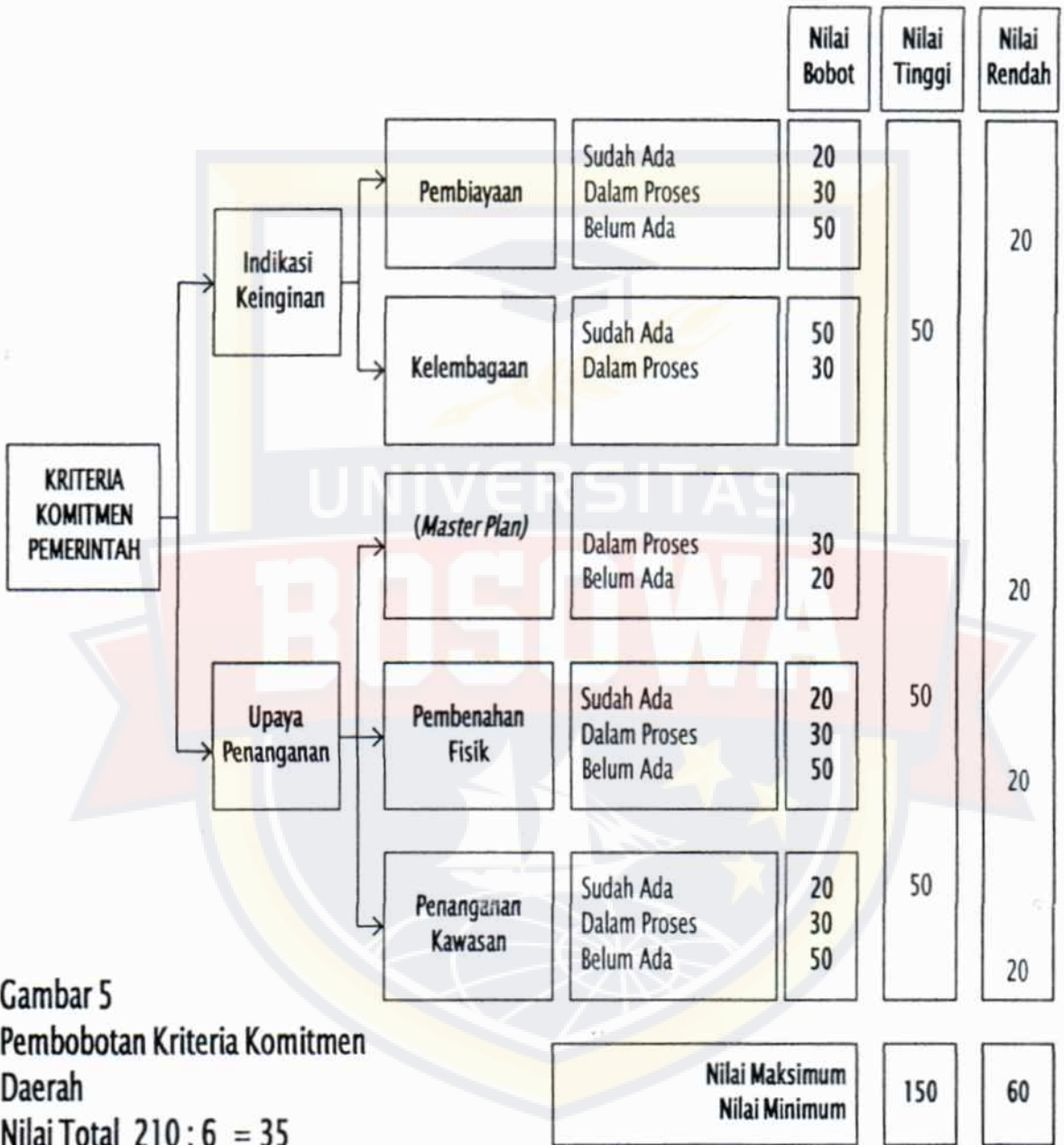


Gambar 3
Pembobotan Kriteria
Prasarana Sarana

Nilai total 185 : 6 : 30,83 (Vitalitas Tinggi)



nilai



Gambar 5
 Pembobotan Kriteria Komitmen
 Daerah
 Nilai Total $210 : 6 = 35$
 (Vitalitas Tinggi)

No	Nama Instansi Pemerintah	Partisipasi Pemerintah untuk Kawasan Pecinan	Potensi dan Permasalahan Kawasan pecinan	pembangunan pada kawasan Pecinan	Keserasian Pembangunan dengan ling. sekitar	Kawasan Pejalan Kaki dan Kegiatan dan Produk yang khas	Program dan Dana APBD	Upaya untuk meningkatkan vitalitas Kawasan
1	Bappeda Kota Makassar	Penentu kebijakan kawasan	<p>Potensi: Gaya arsitektur kolonial dengan art deco-nya</p> <p>Masalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ketidakjelasan dalam fasade bangunan, renovasi yang tidak adaptif. 2- Area parkir kurang memadai 	Belum signifikan pengaruhnya, karena aktifitas kegiatan di Kota Lama belum mampu meningkatkan aktifitas di Pecinan .	Konsep yang belum komprehensif	Konsep Pejalan Kaki: Setuju, asalkan konsep pejalan kaki (semi pedestrian way/full pedestrian way)	<p>Program: "Pedestrian Street", penggantian jalan aspal menjadi paving block dan membebaskan parkir dengan pengaturan lalu lintas.</p> <p>Dana APBD: tidak ada anggaran khusus Kolektif dengan Dana Kecamatan Wajo</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pemberian Insentif untuk pemilik bangunan bersejarah (al. Bebas Pajak) 2. Mengadakan kegiatan/even yang menarik 3. Mengembalikan Pecinan dalam suasana masa lalu
2	Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar	Pengawas dan pengendali perkembangan kawasan pada fungsi ruang.	<p>Potensi :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gaya bangunan art-deco dan berpeluang menjadi salah satu tujuan wisata kota. <p>Masalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kondisi jalur hijau dan public space yang masih minim. 2. Fasilitas dan utilitas yg sangat minim r 	Pengembangan Kota Lama jangka pendek sehingga belum mampu menjadi magnet revitalisasi kawasan pecinan secara keseluruhan.	belum menyatu dengan lingkungan sekitar	Konsep Pejalan Kaki: Sangat setuju Kegiatan dan produk yang khas: festival seperti pentas seni.	<p>Program: seccara simultan ada tetapi tdk secara khusus kawasan pecinan tetapi menyatu dengan program kecamatan Wajo</p>	<p>Membangkitkan kembali Nuansa Kota Lama Makassar sebagai pusat multi etni pada masa lalu</p>

F. Kawasan Cagar Budaya.

1. Aspek Revitalisasi Kawasan Cagar Budaya Di Kawasan Pecinan Makassar

Menurut Danisworo (2000) dan Tiesdell (1996) sebagai sebuah kegiatan yang sangat kompleks, revitalisasi terjadi melalui beberapa pendekatan yang bias diacu dalam upaya revitalisasi kawasan pusat kota atau kawasan cagar budaya meliputi hal-hal berikut:

a. Intervensi Fisik

Intervensi fisik mengawali kegiatan fisik revitalisasi dan dilakukan secara bertahap, meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi fisik bangunan, tata hijau, system penghubung, system tanda reklame dan ruang terbuka kawasan (urban realm). Mengingat citra kawasan sangat erat kaitanya dengan kondisi visual kawasan, khususnya dalam menarik kegiatan dan pengunjung, intervensi fisik ini perlu dilakukan. Isu lingkungan (environmental sustainability) menjadi penting sehingga intervensi fisik pun sudah semestinya memperhatikan konteks lingkungan. Perencanaan fisik tetap harus dilandasi pemikiran jangka panjang.

b. Revitalisasi Sosial-Ekonomi

Revitalisasi yang diawali dengan proses peremajaan artefak urban harus mendukung proses rehabilitasi kegiatan ekonomi. Perbaiki fisik kawasan yang bersifat jangka pendek, diharapkan bias mengakomodasi kegiatan ekonomi informal dan formal (local economic development), sehingga mampu memberikan nilai tambah bagi kawasan kota (P. Hall/U.Pfeiffer, 2001). Dalam konteks revitalisasi perlu dikembangkan fungsi campuran yang

bisa mendorong terjadinya aktivitas ekonomi dan social (vitalitas baru). Keberhasilan revitalisasi sebuah kawasan akan terukur bila mampu menciptakan lingkungan yang menarik (interesting), jadi bukan sekedar membuat beautiful place. Maksudnya, kegiatan tersebut harus berdampak positif serta dapat meningkatkan dinamika dan kehidupan social masyarakat/warga (public realms).

c. Revitalisasi Institusional

Arahan memvitalkan kembali kawasan yang menurun vitalitasnya melalui perbaikan fisik dan merehabilitasi ekonomi, perlu didukung dengan tegas dan mantap oleh institusi atau pemerintah. Menurut Budiarmo (1997) revitalisasi akan selalu berkaitan dengan peraturan perundangan, kebijakan perencanaan dan perancangan kawasan yang didalamnya mencakup penerapannya system insentif dan disinsentif serta reward dan punishment.

Dari penjelasan di atas, maka hal pertama yang dapat dilakukan pada revitalisasi kawasan *urban heritage*, yakni tahap di mana bidang rancang kota (*urban design*) amat berperan penting adalah perbaikan kawasan secara fisik. Revitalisasi fisik dapat dilakukan dengan meningkatkan kualitas lingkungan secara bertahap dengan memperbaiki fisik bangunan bersejarah dan ruang luar kawasan, dengan tidak lupa juga meningkatkan kualitas infrastruktur yang telah ada. Kemudian perlu adanya rehabilitasi aktivitas social-ekonomi dengan penyuntikan aktivitas-aktivitas yang peningkatan ekonomi kawasan, semua ini sendirinya secara perlahan akan menimbulkan kondisi di mana penduduk local akan semakin makmur dengan adanya peningkatan ekonomi kawasan tersebut. Selain itu penguatan institusi dan

kebijakan terkait pengembangan dan penataan kawasan juga perlu diperhatikan untuk keberlanjutan kawasan yang akan direvitalisasi kedepannya.

2 Komponen dalam Revitalisasi kawasan Cagar Budaya

Komponen revitalisasi atau elemen revitalisasi kawasan akan terkait dengan elemen-elemen perancangan fisik, elemen-elemen aktifitas social ekonomi dan elemen institusional. Berikut adalah sintesa dari komponen revitalisasi kawasan cagar budaya dari berbagai sumber :



Tabel.

Komponen Revitalisasi Cagar Budaya

Aspek Revitalisasi	Danisworo (200)	Susianti (2003)	Zielenbach (2000)	Budiharjo (1997)
Aspek Fisik	-Kondisi fisik bangunan - Penyediaan tata hijau dan ruang terbuka kawasan - Sistem penghubung - Sistem tanda/reklame	- Jalur pejalan kaki - Ruang terbuka hijau dan penghijauan - Parkir - Aksesibilitas - Tata bangunan - Landmark	<i>Physical amenities</i>	Perancangan arsitektur Pedestrianisasi
Aspek Aktivitas Ekonomi		- Ekonomi Baru - Daya Tarik Kawasan (aktivitas ekonomi lokal) - Fungsi bangunan	Kegiatan Ekonomi Baru Perbaikan Ekonomi Lokal Adanya Investasi	Aktivitas PKL Fungsi bangunan
Aspek Aktivitas Sosial		Daya Tarik Kawasan (atraksi)	Komunitas atau organisasi lokal pemimpinan lokal dan modal sosial	
Aspek Institusional				Peraturan perundangan Penyusun panduan perencanaan dan perancangan kawasan Sistem intensif dan disintensif

Sumber : Danisworo (2000), Susanti (2003), Zielenbach (2000) dan Budiharjo (1997)

3. Faktor Penyebab Rendahnya Kualitas Komponen Revitalisasi Kawasan Cagar Budaya

Komponen-komponen revitalisasi berdasarkan tipologinya dibagi kedalam aspek fisik, aktivitas ekonomi, aktivitas sosial, dan institusional. Komponen-komponen disetiap aspek dalam konteks revitalisasi kawasan menurut Zielenbach (2000) mengalami penurunan fungsi sehingga dalam skala besar akan mempengaruhi sebuah vitalitas kawasan. Berikut ini adalah komponen-komponen revitalisasi.

a. Aspek Fisik :

Moughtin (1992): Tidak adanya pedestrian yang nyaman dan memberikan kesenangan, keterbatasan ruang untuk penghijauan dan parkir, adanya bangunan-bangunan yang tidak harmonis dengan karakter kawasan, pengaturan jaringan jalan yang tidak tepat. Lynch dalam Moughtin (1992) : *Landmark* yang tidak terekspose dengan baik.

Rojas (2007): tidak adanya pada bangunan-bangunan di kawasan *urban heritage*.

b. Aspek Ekonomi :

Smith (1995) : Matinya aktivitas ekonomi yang disebabkan oleh minimnya keragaman dan kreativitas produk ekonomi.

Menurut Peacock (2008), kurangnya promosi produk ekonomi menyebabkan produktivitas dan daya saing ekonomi akan menurun.

c. Aspek Sosial:

Zielenbach (2000), minimnya modal social yang dimiliki oleh masyarakat, tidak adanya motor penggerak dimasyarakat, dan minimnya sumberdaya untuk meningkatkan partisipasi masyarakat.

d. Aspek institusional :

Ross (1995) Minimnya dana yang disediakan untuk pelestarian, lemahnya proses implementasi kebijakan dan pengawasan dan minimnya orientasi pemerintah pada pelestarian.

4. Penurunan Vitalitas Kawasan Cagar Budaya

Gejala-Gejala Penurunan Vitalitas Kawasan Cagar Budaya

Hilangnya vitalitas awal dalam suatu kawasan historis budaya umumnya ditandai dengan kurang terkendalinya perkembangan dan pembangunan kawasan, sehingga mengakibatkan terjadinya kehancuran kawasan, baik secara *self destruction* maupun *creative destruction* (Danisworo,2000).

Gejala penurunan kualitas fisik dapat dengan mudah diamati pada kawasan kota sejarah / kota tua, karena sebagai bagian dari perjalanan sejarah (pusat kegiatan perekonomian dan social budaya), kawasan kota tersebut umumnya berada dalam tekanan pembangunan (Serageldin et al, 2000). Menurut shirvani (1985) kawasan cagar budaya pada umumnya mengalami gejala-gejala sebagai berikut :

- a. Tematik, kabur
- b. Terjadi perubahan *land use* yang kontekstual yang tidak menunjang tema dan fungsi utama kawasan.
- c. Kaburnya bentuk kota (urban form) karena tepian, struktur ruang, urban fabric dan relasi massa ruang tidak terdefinisi dan kurang dihargai.
- d. Hilangnya ruang terbuka public sebagai pusat kegiatan, yang terjadi penghancuran ruang terbuka pribadi, kacaunya sistem transportasi dan tidak manusiawinya dijalur pejalan kaki
- e. Kurang dihargainya peran sungai/tepiian air sebagai salah satu komponen pembentuk *urban heritage*.
- f. Kurangnya kepekaan *landscape* seperti penanda, perabot jalan, pagar, papan reklame menjadi kurang teratur dan terkoordinasi.
- g. Hilangnya nilai-nilai tradisional/kekhasan kawasan
- h. Kurang konsteksualnya arsitek, elemen bangunan, gaya, detail, ornament, material, warna, morfologi, dan *sky line*.

5. Stakeholder Dalam Revitalisasi Kawasan Cagar Budaya

Tiesdell et al. (1996) berpendapat bahwa revitalisasi kawasan harus melibatkan berbagai pihak:

- 1) *Government*, pihak pemerintah sebagai pemeran utama dalam mengembangkan kawasan perkotaan, yakni dalam menyediakan dan mengelola ruan terbuka publik,
- 2) *Developers*, yakni pihak swasta menjadi investor,

- 3) *Retailers*, yakni pihak pedagang yang akan berjualan di kawasan tersebut dan
- 4) *Community*, yakni pihak masyarakat untuk opini public dan kepentingan lingkungan setempat.

Sedangkan menurut Rojas (2007) pihak-pihak yang terlibat didalam revitalisasi adalah;

- 1) *Government*, pihak pemerintah sebagai pemeran utama dalam pemegang kebijakan yakni sumber financial perkotaan
- 2) *Private Philantropy*, yakni pihak swasta / investor,
- 3) *Cultural Elite*, yakni para intelektual revitalisasi yang berperan dalam mempromosikan revitalisasi dan pengembangan kawasan,
- 4) *Local Community*, yakni pihak masyarakat local yang bertempat tinggal di kawasan terkait yang memiliki kepentingan atas keuntungan revitalisasi, dan
- 5) *Tour operators*, pihak yang membantu mempromosi revitalisasi untuk kedepannya dapat saling membagi keuntungan atas keberhasilan revitalisasi.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa stakeholder yang memiliki peran penting dalam sebuah revitalisasi adalah pemerintah dan masyarakat local. Selain pemerintah dan masyarakat local. Para pengamat cagar budaya atau cultural elite juga termasuk stakeholder yang berperan dalam revitalisasi kawasan cagar budaya. Pendapat para ahli dan pengamat cagar budaya juga merupakan pertimbangan dalam pengambilan kesimpulan dan keputusan tentang revitalisasi sebuah kawasan.

5. Solusi Revitalisasi Cagar Budaya

5.1 Arahan Revitalisasi Kawasan Cagar Budaya

Revitalisasi ini pada prinsipnya tidak hanya terkait masalah konservasi bangunan dan ruang kawasan bersejarah saja, tetapi lebih kepada sebuah upaya untuk mengembalikan atau menghidupkan kembali kawasan dalam konteks kota yang tidak berfungsi atau menurun fungsinya agar dapat berfungsi kembali, atau menata dan mengembangkan lebih lanjut kawasan yang berkembang sangat pesat namun kondisinya cenderung tidak terkendali (Wongso, 2001). Selain itu pada prinsipnya, revitalisasi kawasan cagar budaya juga harus dilengkapi dengan peningkatan ekonomi masyarakatnya serta pengenalan budaya yang ada. Menurut Adhisakti (2002), Revitalisasi merupakan program berkelanjutan mulai tahap-tahap jangka pendek hingga jangka panjang, mulai dari ruang yang kecil hingga meluas dan tentunya revitalisasi juga perlu adanya keterlibatan masyarakat.

Susiyanti, (2003) menyebutkan bahwa strategi revitalisasi kawasan cagar budaya yang dapat diterapkan diantaranya adalah:

1. Melestarikan suatu tempat sedemikian rupa sehingga dapat mempertahankan makna kulturalnya.
2. Melestarikan, melindungi, memanfaatkan sumber daya suatu tempat.
3. Memanfaatkan kegunaan dari suatu tempat untuk menampung atau memberikan wadah bagi kegiatan yang sama/baru sama sekali.
4. Mencegah perubahan sosial masyarakat dan tradisi.

5. Meningkatkan nilai ekonomi suatu bangunan sehingga bernilai komersial untuk modal bagi suatu tempat.
6. Mengupayakan semaksimal mungkin agar orisinalitas/keaslian bentuk, wajah (fasade) bangunan serta pola kawasan tetap dipertahankan.

Danisworo (2000) menyebutkan upaya-upaya revitalisasi diantaranya adalah:

1. Perbaiki kondisi fisik bangunan yang mengalami kerusakan dan penuaan.
2. Penyediaan tata hijau
3. Perbaiki sistem penghubung/transportasi di kawasan
4. Perbaiki sistem penandaan, pengaturan reklame dan penataan *street furniture* lainnya
5. Perbedaan ruang terbuka kawasan

Menurut Rogers (1996) upaya-upaya revitalisasi diantaranya adalah:

1. Pengadaan/renovasi bangunan harus menyesuaikan karakter kawasan cagar budaya
2. Pengaturan dan penyesuaian sistem sirkulasi melalui manajemen transportasi dan parkir
3. Penyediaan ruang terbuka kawasan
4. Penyesuaian *Street furniture* dan signage

Menurut P.Hall/U. Pfeiffer (2001) upaya-upaya revitalisasi khususnya adalah hal ekonomi diantaranya yang diperlukan adalah:

1. Pengembangan Ekonomi Formal yang sudah eksis dan memiliki kemantapan di kawasan.

2. Pengembangan Ekonomi Informal yang menunjang kegiatan ekonomi formal dan aktivitas lainnya.
3. Penciptaan Ekonomi Baru, yaitu pengadaan kegiatan ekonomi baru yang memiliki potensi dan peluang untuk membangkitkan daya tarik baru di kawasan.

Menurut Zielenbach (2000) revitalisasi kawasan dapat dicapai melalui:

1. Penciptaan Kegiatan Ekonomi
2. Perbaikan Ekonomi lokal
3. Menarik Investasi dari swasta
4. Memperbaiki dan membantu komunitas lokal dalam rangka peningkatan local leadership dan inisiatif
5. Mengoptimalkan modal social yang dimiliki masyarakat lokal

Menurut Zuziak (1993) upaya-upaya dalam mencapai tujuan revitalisasi adalah:

1. Memperkuat basis-basis ekonomi kawasan
2. Memperbaiki kesehatan *social-fabric* dengan meningkatkan potensi ekonomi
3. Meningkatkan nilai kompetitif kawasan
4. Memperbaiki tingkat aksesibilitas dan pola keterkaitan internal dan eksternal kawasan
5. Menciptakan kawasan yang atraktif dan menarik secara visual dan social melalui perancangan bangunan, penataan jalur pedestrian-*streetscape*, *adaptive re-use*

6. Penyediaan dan perbaikan instrument regulasi dan instrument financial oleh pemerintah

Berdasarkan analisa tersebut diatas dikaitkan dengan model revitalisasi maka yang yang sesuai diterapkan di Kawasan Pecinan Makassar adalah Preservasi dan Rehabilitasi

6. Preservasi

Preservasi tindakan atau proses penerapan langkah-langkah dalam mendukung keberadaan bentuk asli, keutuhan material bangunan /struktur. Tindakan ini dapat disertai dengan menambahkan penguat-penguat pada struktur, disamping pemeliharaan material bangunan bersejarah tersebut. Preservasi merupakan upaya melindungi benda cagar budaya secara tidak langsung (pemagaran, pencagaran) dari faktor lingkungan yang merusak

Preservasi di Kawasan Pecinan Makassar adalah.

1. Harmoni Cosiati (DKM),
2. Klenteng Kwang Kwong
3. Klengteng Ibu Agung Bahari
4. Vihara Istana Sakti
5. Rumah Abu Abadi
6. Mesjid Arab As Sa'aad
7. Mesjid kampung melayau
8. Pasar Tradisional Bacan

Preservasi sebenarnya mempunyai arti yang mirip dengan konservasi. Perbedaan preservasi dan konservasi:

- a. Secara teknis preservasi lebih menekankan pada segi pemeliharaan secara sederhana, tanpa memberikan perlakuan secara khusus terhadap benda
- b. secara makro preservasi mempunyai arti yang mirip dengan pelestarian, yang meliputi pekerjaan teknis dan administratif pembinaan dan perlindungan

Mengapa melakukan Preservasi Objek-objek bersejarah di Perkotaan?

- a. penghubung kita ke masa lalu
- b. telah menjadi bagian dari kehidupan kita
- c. zaman teknologi komunikasi dan globalisasi dimana terjadi homogenitas budaya
- d. hubungan dengan masa lalu berupa kejadian-kejadian, zaman, gerakan-gerakan, tokoh-tokoh yang penting untuk kita hormati dan kita kenang
- e. nilai-nilai seni yang dikandungnya
- f. kota dan kampung kita mempunyai hak untuk tetap indah dan cantik.
- g. memelihara perikehidupan sosial dan kemanusiaan dalam masyarakat kita.

Robert Stipe dalam *Legal Techniques in Historic Preservation* (National Trust for Historic Preservation, Washington D.C, 1972, pp 1-2)

Apakah Dasar Hukum Preservasi Objekobjek bersejarah

- a. 'Venice Charter' (Second International Congress of Architects and Technicians of Historic Monuments, 1964)
- b. World Heritage Convention (UNESCO, 1972)
- c. Burra Charter (Australia, 1981)
- d. Monumenten Ordonantie No. 19 tahun 1931
- e. Monumenten Ordonantie th. 1934 (Staatsblad tahun 1934 No 515).
- f. UU No. 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya

Contoh bangunan yang telah di Preservasi

a. Lawang Sewu

Nama ini diambil dari bahasa Jawa yang berarti "Seribu Pintu", sebuah gambaran betapa banyaknya pintu yang terdapat di gedung itu. Dibangun padatahun 1907. Gedung ini terletak di dekat Tugu Pemuda Semarang. Sebelum direkonstruksi

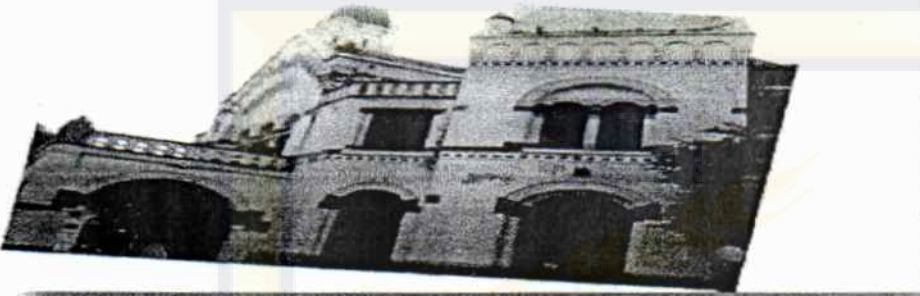


Foto. Lawang Sewu*

b. Benteng Vandenburg

Benteng ini dibangun pada masa penjajahan Belanda tahun 1765 dan saat ini berfungsi sebagai benteng untuk bertahan melindungi Gubernur Hindia Belanda yang tinggal di Gedung Gubernur (saat ini disebut Gedung Agung). Benteng Vandenburg juga dilengkapi dengan meriam-meriam yang mengarah ke Keraton Yogyakarta untuk mengantisipasi serangan yang muncul dari tentara Keraton Yogyakarta.



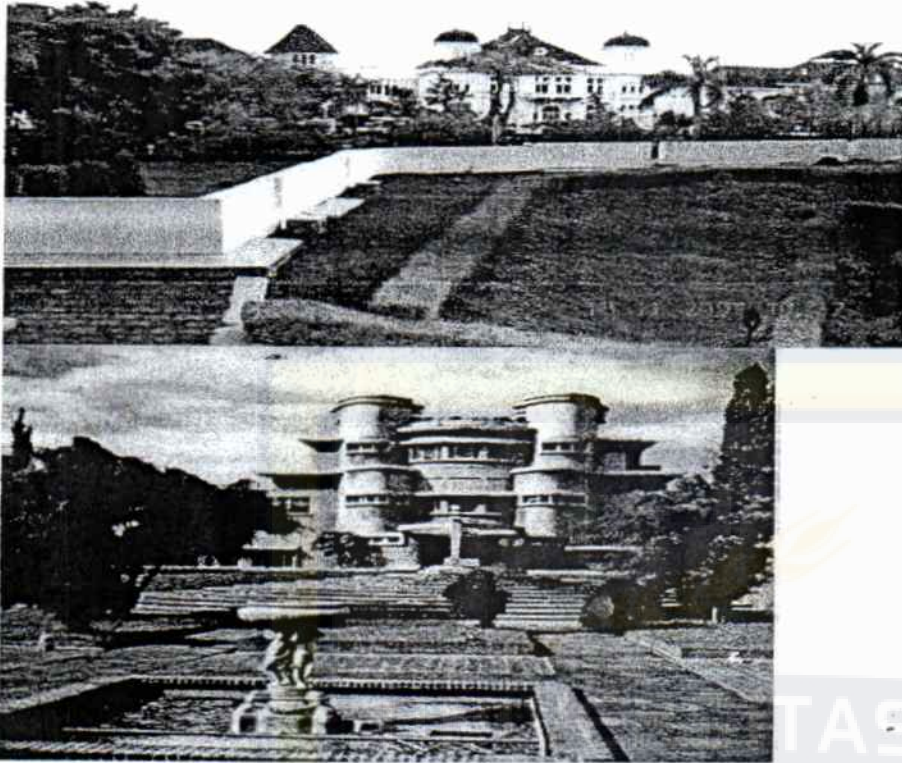


Foto. Benteng Vandenburg

c. Candi Borobudur

Borobudur adalah nama sebuah candi budha yang terletak di Magelang, Jawa Tengah. Lokasi candi adalah kurang lebih 100 km di sebelah barat daya Semarang dan 40 km di sebelah barat laut Yogyakarta. Candi ini didirikan oleh para penganut agama Buddha Mahayana sekitar tahun 800-an Masehi pada masa pemerintahan wangsa Syailendra



Foto. Candi Borobudur

d. Colosium Italia

Didirikan Oleh Raja Vespasian dan terselesaikan oleh anaknya Titus. Kebanyakan arkeolog berpendapat bahwa Colosseum dibuat pada tahun 70-82 M. Asal nama Colosseum berasal dari sebuah patung setinggi 130 kaki atau 40 m yang bernama Colossus. Colosseum didisain untuk menampung 50.000 orang penonton.

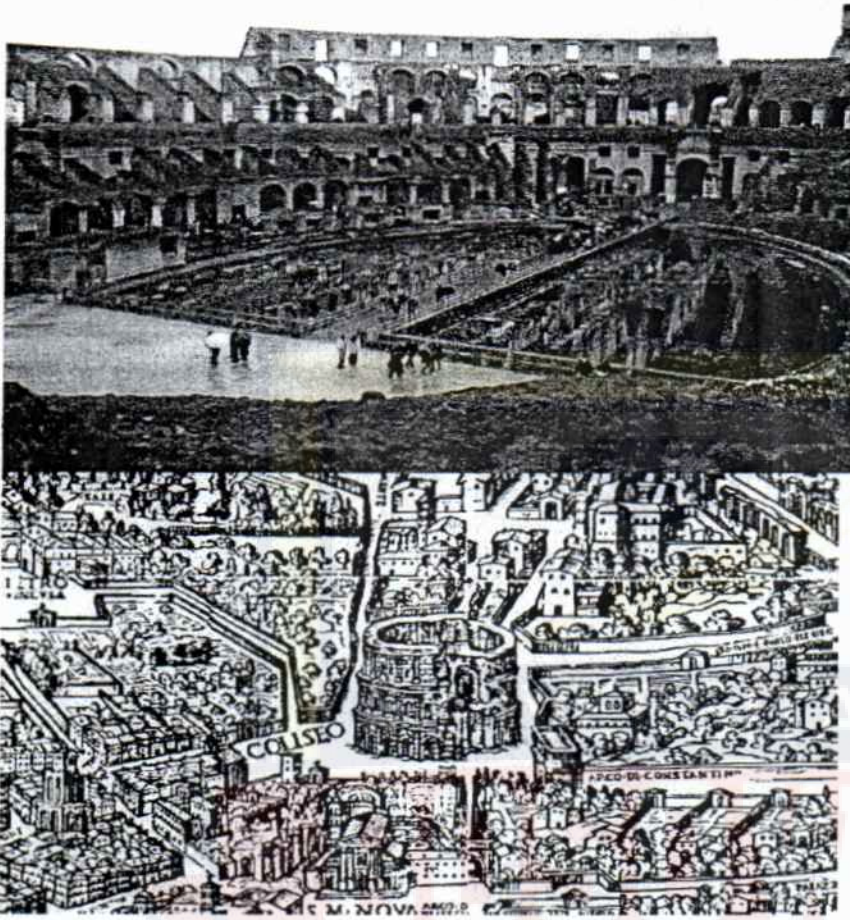


Foto. Colosium Italia

7. Rehabilitasi / Renovasi

Rehabilitasi membuat bangunan tua berfungsi kembali. Perubahan-perubahan dapat dilakukan sampai batas tertentu, agar bangunan dapat beradaptasi terhadap lingkungan atau kondisi sekarang dan hingga yang akan datang. Renovasi adalah sebuah proses mengembalikan obyek agar berfungsi kembali, dengan cara memperbaiki agar sesuai dengan kondisi sekarang, seperti melestarikan bagian-bagian yang mempunyai ciri yang bisa dikatakan penting dinilai dari aspek sejarah, arsitektur dan budaya.

Contoh Rehabilitasi.

Rehabilitasi merupakan Salah satu bentuk pemugaran yang sifat pekerjaannya hanya memperbaiki bagian-bagian bangunan yang mengalami kerusakan. Bangunan tersebut tidak dibongkar seluruhnya. pekerjaan rehabilitasi umumnya melibatkan tingkat presentase kerusakan yang kecil.

Observatorium Bosscha (Bosscha Sterrenwacht) dibangun oleh Nederlandsch-Indische Sterrenkundige Vereeniging (NISV) atau Perhimpunan Bintang Hindia Belanda

Pada rapat pertama NISV, diputuskan akan dibangun sebuah observatorium di Indonesia demi memajukan Ilmu Astronomi di Hindia Belanda. Dan dalam rapat NISV diusulkan Karel Albert Rudolf Bosscha. K.A.R. Bosscha seorang tuan tanah di perkebunan teh Malabar, bersedia menjadi penyandang dana utama dan berjanji akan memberikan bantuan pembelian teropong bintang. Sebagai penghargaan atas jasa K.A.R. Bosscha dalam pembangunan observatorium ini, maka nama Bosscha diabadikan sebagai nama observatorium ini

Pembangunan Observatorium ini sendiri menghabiskan waktu kurang lebih 5 tahun sejak tahun 1923 sampai dengan tahun 1928. Publikasi internasional pertama Observatorium Bosscha dilakukan pada tahun 1933. Namun kemudian observasi terpaksa dihentikan dikarenakan sedang berkecamuknya Perang Dunia II. Setelah perang dunia II usai, dilakukan renovasi besar-besaran pada Observatorium ini karena kerusakan akibat perang hingga akhirnya Bosscha dapat beroperasi dengan normal kembali.



Foto. Observatorium Bosscha

G. Strategi Peningkatan Vitaslitas Berdasarkan Analisis SWOT

Kekuatan (*strenght*), kelemahan (*weakness*), peluang (*opportunity*) dan ancaman (*threaths*) merupakan faktor-faktor yang akan dianalisis untuk menghasilkan strategi pelestarian kawasan berdasarkan matrik analisis SWOT. *Strenght* dan *weakness* adalah faktor yang berasal dari dalam kawasan sendiri. Yang termasuk ke dalam *strenght* adalah: (1) integritas lanskap yang masih cukup kuat baik secara fisik pada beberapa area (2) rasa bangga masyarakat sebagai keturunan Tionghoa dan (3) kemauan para tokoh Tionghoa untuk melestarikan kebudayaannya.

Integritas lanskap secara fisik ditunjukkan dengan adanya beberapa lanskap sejarah di kawasan Pecinan Makassar, aktivitas kehidupan sehari-hari dan aktivitas budaya masyarakat Tionghoa. Kawasan Pecinan Makassar

juga tetap dihuni oleh masyarakat Tionghoa dan rasa sebagai keturunan Tionghoa merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi masyarakat sehingga secara tidak langsung mereka masih melaksanakan tradisi dan budaya Tionghoa. Kebudayaan yang sudah ada sejak dahulu pun masih berusaha dilestarikan oleh beberapa tokoh Tionghoa agar kebudayaan tersebut dapat berlanjut ke generasi selanjutnya.

Dalam analisis SWOT, tidak bisa lepas dari faktor kelemahannya atau *weakness*. Yang termasuk *weakness* adalah : (1) adanya area-area yang padat, semrawut dan tidak sesuai dengan karakter Pecinan, (2) minat generasi muda yang sudah tidak mengikuti budaya Tionghoa dan (3) terbatasnya dana untuk melestarikan bangunan – bangunan berarsitektur Tionghoa.

Kawasan Pecinan Makassar yang merupakan sentra ekonomi dan perdagangan membuat kawasan berkembang dengan pesat. Bertambahnya toko-toko diiringi dengan banyaknya bangunan baru yang berbeda dengan karakter kawasan Pecinan Makassar. Pemukiman disekitar kawasan pun bertambah seiring dengan penambahan penduduk akibatnya pemukiman menjadi padat dan kawasan menjadi semrawut.

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, umumnya bangunan yang masih masih mempertahankan bentuk lamanya dimiliki oleh keluarga yang kaya, karena membutuhkan dana yang cukup besar dalam perawatannya. Hal ini menyebabkan banyak bangunan yang rusak atau berubah bentuk karena kurangnya dana yang dimiliki oleh pemilik bangunan untuk perawatan bangunan.

Peluang (*opportunity*) dan ancaman (*threats*) merupakan variabel SWOT yang berasal dari luar kawasan Pecinan Makassar. Yang termasuk *opportunity* adalah : (1) telah ditetapkannya Kawasan Pecinan Makassar

sebagai kawasan Pusat Pelayanan Kota (PPK I) Pusat kegiatan pemerintahan, perdagangan dan jasa di Kawasan Pusat Kota (Kawasan Karebosi, Balaikota, Benteng Fort Rotterdam, Pasar Sentral, Pecinan dan sekitarnya) dengan skala pelayanan kota dan regional (RTRW Kota Makassar). serta (2) adanya dukungan masyarakat dan organisasi untuk pelestarian lanskap kawasan Pecinan.

Sedangkan *threats* antara lain : (1) kebijakan yang ada (penetapan kawasan sebagai PPK I) belum terintegrasi dengan rencana pelestarian/ perlindungan kawasan dan (2) pesatnya infiltrasi budaya luar dan masyarakat pendatang yang dapat mengikis budaya Tionghoa tradisional dan karakter Pecinan.

Dalam mendukung keberlanjutan kawasan Pecinan, kebijakan pelestarian kawasan ini belum terintegrasi dengan Rencana Pengembangan dan Penataan Ruang Kota Makassar. Dimana kawasan ini termasuk kedalam Pusat Pelayanan Kota (PPK I). Untuk itu diperlukan suatu kebijakan dan peraturan yang jelas dalam perlindungan kawasan Pecinan Makassar sebagai kawasan bersejarah. Selain itu diperlukan kerjasama yang baik antara pemerintah, pengelola, masyarakat dan pemerhati sejarah dan budaya agar peraturan yang ada dapat terealisasi dengan sebagaimana mestinya.

Berkembangnya budaya luar yang pesat juga dapat mengikis budaya Tionghoa tradisional. Seperti sistem perdagangan Tionghoa yang berdasarkan sistem *family* dapat berubah menjadi sistem perdagangan biasa (tidak berdasarkan atas sistem *family*) karena beberapa anggota keluarga sudah tidak mau menjalankan usaha keluarga lagi. Faktor selanjutnya adalah masyarakat pendatang yang bermukim di kawasan. Pendatang ini dapat membawa budayanya ke dalam kawasan dan dapat

mempengaruhi budaya tradisional yang ada.

Selanjutnya berdasarkan faktor *strenght*, *weakness*, *opportunity* dan *threaths* yang mempengaruhi keberlanjutan kawasan ini dapat dicari strategi penyelesaian permasalahan yang dihadapi dengan menggunakan pendekatan analisis matriks SWOT. Strategi tersebut akan digunakan sebagai dasar dalam penyusunan usulan pelestarian kawasan Pecinan Makassar. Dalam matriks tersebut dapat dihasilkan empat pertimbangan strategi yang disarankan, yaitu strategi SO (*strengths-opportunities*), strategi WO (*weakness-threaths*), strategi ST (*strenghtsthreaths*) dan strategi WT (*weakness-threaths*).

Berdasarkan strategi penyelesaian masalah tersebut dapat disulkan beberapa usulan pelestarian yang mencakup usulan pelestarian terkait dengan masalah kebijakan dan dukungan pemerintah, tata ruang, upaya pelestarian yang melibatkan peran serta semua pihak dan peningkatan karakter kawasan. Analisis dengan menggunakan model matriks analisis SWOT dapat dilihat pada Tabel berikut.

Tabel 5.12 : Analisis SWOT

<i>(Internal Strategic Factor Analysis Summary)</i>	Kekuatan (S) <ul style="list-style-type: none"> ✓ Integritas lanskap yang masih cukup kuat baik secara fisik maupun non- fisik berupa aktivitas kehidupan sehari-hari dan aktivitas budaya masyarakat Tionghoa. ✓ Rasa bangga masyarakat sebagai keturunan Tionghoa ✓ Kemauan para tokoh Tionghoa untuk melestarikan kebudayaanya 	Kelemahan (W) <ul style="list-style-type: none"> ✓ Adanya area-area yang padat, semrawut dan tidak sesuai dengan karakter Pecinan Makassar ✓ Minat generasi muda yang tidak mengikuti budaya Tionghoa ✓ Terbatasnya dana untuk melestarikan bangunan-bangunan berarsitektur Tionghoa.
(O) ditetapkannya Pecinan	Strategi SO <ul style="list-style-type: none"> ✓ Meningkatkan dan memperkuat karakter 	Strategi WO <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pengembangan (PPK I) Makassar dengan

<p>bagai kawasan Pusat Kegiatan Kota (PPK I) Makassar Pusat kegiatan pemerintahan, perdagangan dan jasa di kawasan Pusat Kota Kecamatan Karebosi, Kota, Benteng Fort Perdam, Pasar Sentral, dan sekitarnya) dan skala pelayanan dan regional (RTRW Makassar).</p> <p>nya dukungan masyarakat dan organisasi untuk pelestarian lanskap kawasan Pecinan.</p>	<p>kawasan yang berbudaya lokal dan bersejarah Pengembangan (PPK I) Makassar sesuai dengan aktivitas masyarakat Pecinan dengan melindungi dan meningkatkan karakter Pecinan yang dituangkan dalam program Zoning Regulation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Meningkatkan koordinasi dan kerjasama antar masyarakat, organisasi dan pemerintah sehingga dapat mendukung kegiatan pelestarian dan pengembangan kawasan 	<p>mengembalikan karakter Pecinan Makassar</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mengadakan tradisi dan budaya Tionghoa sebagai kegiatan rutin guna meningkatkan minat dan apresiasi masyarakat Tionghoa, khususnya generasi muda untuk terus ingat identitas diri mereka sebagai warga/keturunan Tionghoa ✓ Perbaikan dan penataan ulang kota yang rusak agar menjadi lebih baik dan dapat mendukung pengembangan kawasan ✓ Adanya peraturan dari pemerintah yang tegas untuk menindaklanjuti berkembangnya kawasan yang semakin padat dan pembangunan bangunan yang berbeda karakter dengan karakter kawasan. ✓ Adanya insentif dari pemerintah untuk melestarikan bangunan – bangunan berarsitektur Tionghoa
<p>n (T)</p> <p>terintegrasinya kawasan penetapan sebagai pembangunan (PPK I) Makassar dengan kawasan pelestarian / bangunan kawasan Pecinan Makassar.</p> <p>nya infiltrasi budaya Pecinan masyarakat yang dapat melestarikan karakter Pecinan Makassar.</p>	<p>Strategi ST</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dalam program Zoning Regulation perlu dibuat kebijakan yang mengintegrasikan upaya perlindungan karakter lanskap kawasan Pecinan dalam pembangunan Kawasan (PPK I) ✓ Mengenalkan budaya China pada masyarakat luas melalui pembelajaran kepada generasi muda melalui event – event 	<p>Strategi WT</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Penetapan zona pelestarian (zona inti dan penyangga) ✓ Mengintegrasikan upaya konservasi dengan pengembangan zona ✓ Mencegah semakin terkikisnya budaya dengan pembelajaran kepada generasi muda ✓ Melibatkan peran setiap masyarakat dalam setiap kegiatan perlindungan,

budaya. ✓ Pemerintah dan organisasi sejarah dan budaya mengadakan sosialisasi kepada masyarakat mengenai sejarah kawasan serta pentingnya pelestarian kawasan Pecinan Makassar	pemeliharaan dan pengembangan kawasan
---	---------------------------------------

Strategi pelestarian yang terkait dengan peran kebijakan dan dukungan pemerintah adalah :

1. Menetapkan rencana pelestarian / perlindungan kawasan yang terintegrasi dengan kebijakan Pengembangan (PPK I) Kota Makassar.
2. Penerapan *zoning regulation* dengan mempertimbangkan karakter kawasan sebagai kawasan Pecinan Makassar dan perlindungan terhadap elemen – elemen bersejarah.
3. Perbaikan dan penataan ulang Kota Makassar yang rusak agar menjadi lebih baik dan dapat mendukung pengembangan Kawasan Pecinan Makassar.
4. Adanya peraturan dari pemerintah yang tegas untuk menindaklanjuti berkembangnya kawasan yang semakin padat dan pembangunan bangunan yang berbeda karakter dengan karakter kawasan.
5. Adanya insentif dari pemerintah untuk melestarikan bangunan – bangunan berarsitektur Tionghoa.

Strategi yang terkait dengan tata ruang yaitu penetapan zona pelestarian (zona inti dan penyangga) dan mengintegrasikan upaya

konservasi dengan pengembangan zona. Sementara strategi yang terkait dengan peran serta semua pihak mencakup :

1. Meningkatkan dan memperkuat karakter kawasan yang berbudaya lokal dan bersejarah.
2. Meningkatkan koordinasi dan kerjasama antar masyarakat, organisasi dan pemerintah sehingga dapat mendukung kegiatan pelestarian dan pengembangan kawasan.
3. Mengenalkan budaya China pada masyarakat luas melalui event-event budaya.
4. Pemerintah dan organisasi sejarah dan budaya mengadakan sosialisasi kepada masyarakat mengenai sejarah kawasan serta pentingnya pelestarian kawasan Pecinan Makassar.
5. Mengadakan tradisi dan budaya Tionghoa sebagai kegiatan rutin guna meningkatkan minat dan apresiasi masyarakat Tionghoa, khususnya generasi muda untuk terus ingat identitas diri mereka sebagai warga/keturunan Tionghoa.
6. Mencegah semakin terkikisnya budaya dengan pembelajaran kepada generasi muda.
7. Melibatkan peran setiap masyarakat dalam setiap kegiatan perlindungan, pemeliharaan dan pengembangan kawasan.
3. SDM (sumber daya manusia) Kepariwisataaan kawasan
Dalam kegiatan pariwisata kota Tua Makassar tidaklah cukup hanya semata-mata memperhatikan obyeknya saja, ataupun aspek-aspek kegiatan wisata saja, namun dituntut juga untuk mampu meningkatkan

mutu sumber daya manusia, karena sesungguhnya kualitas SDM inilah yang diyakini secara langsung akan menentukan mutu produk dan pelayanan wisata. Artinya, peningkatan kualitas SDM menjadi salah satu kunci untuk memenangkan persaingan yang semakin kompetitif di bidang pariwisata. Sedangkan Menurut pengamatan saya sumber daya manusia yang ada dikepariwisataan kota lama Makassar tidak terlalu mempunyai potensi dan kemampuan untuk pengembangan kawasan kota lama, maka kawasan kota lama Makassar perlu adanya peningkatan di dalam sumber daya manusia agar kawasan wisata kota lama Makassar biasa meningkatkan pertumbuhan di bidang ekonomi dan pariwisata.

9. **Strategi Generik**

Konsep Kawasan Kota Lama mempunyai target yang luas dimana pengunjung yang datang tidak hanya berasal dari sekitar Kota Makassar saja, namun juga di targetkan berasal dari luar Kota Makassar, karna keunikan yang di miliki oleh kawasan Kota Lama Makassar dan tidak hanya unik dalam kawasannya saja di situ juga terdapat berbagai kegiatan-kegiatan yang bisa di nikmati oleh pengunjung atau wisatawan.\ seperti wisata kuliner dan area pasar tradisional yang murah dan lengkap.

10. **Three Level Of The Product**

Dari Konsep diatas dapat disimpulkan bahwa Kawasan Kota Lama ini merupakan produk inti yang terdapat pada lingkaran pusat atau lingkaran

yang pertama dalam analisis ini. Selanjutnya adalah menganalisis lingkaran kedua yang merupakan produk nyata dimana fungsi kegiatan dan fasilitas apa saja yang mendukung dari produk inti dimana Kawasan Kota Lama ini sebagai permukiman Cina , Pasar Tradisional, tempat peribadatan serta museum dan lain-lain. Yang terakhir adalah lingkaran ketiga dimana lingkaran ini merupakan perluasan atau tambahan yang berupa fasilitas pendukung dari produk inti, seperti perdagangan, tempat parkir, tempat sampah, RTH dan lain-lain

G. SARAN-SARAN

1. Upaya-upaya yang Dilakukan untuk Meningkatkan Vitalitas Pecinan Makassar

Pemaparan hasil dari persepsi *stakeholders* tentang pembangunan Kota Lama Makassar sebagai salah satu upaya meningkatkan vitalitas dan faktor-faktor yang paling berperan penting untuk meningkatkan vitalitas kawasan bersejarah Pecinan Makassar menjadi bahan pertimbangan untuk kebijakan masa depan Pecinan Makassar. Sehingga berdasarkan hasil penelitian, peneliti melihat kawasan Pecinan Makassar memerlukan upaya penanganan yang serius dari *stakeholders* jika melihat kondisi kawasan Pecinan Makassar saat ini. Upaya-upaya yang dilakukan merupakan rekomendasi untuk arahan revitalisasi kawasan Pecinan Makassar di masa mendatang. Upaya yang dilakukan seharusnya berlandaskan pada konservasi (pelestarian) yaitu fungsi kesejarahan bangunan tetap bertahan, revitalisasi kondisi sosial ekonomi sebagai hasil yang dapat menjadi

generator pertumbuhan ekonomi, investasi dan pariwisata. Adapun beberapa upaya yang diperlukan untuk meningkatkan vitalitas kawasan bersejarah Pecinan Makassar yaitu :

a. Upaya pembentukan kelembagaan yang terkait dengan pengembangan dan penataan kawasan Pecinan Makassar di masa mendatang yaitu mengaktifkan *Pecinan Makassar Heritage Authority* dengan Bappeda sebagai penggerak utama (*leader*). *Pecinan Makassar Heritage Society* terdiri dari seluruh *stakeholders* (pemerintah, pemilik bangunan/pengusaha, pemerhati kawasan (kalangan akademik, media, dan *Makassar Heritage Society*), serta masyarakat Pecinan Makassar). Melalui badan otoritas khusus untuk Pecinan Makassar, diharapkan konflik kepentingan dan masalah-masalah yang ada di masing-masing *stakeholders* dapat dikomunikasikan secara terbuka, dan permasalahan dapat diatasi secara *win-win solution* (saling menguntungkan antara pemerintah dan masyarakat Pecinan Makassar), hal ini menjadi poin utama agar tiap-tiap *stakeholders* dapat memiliki visi dan misi yang jelas sehingga dapat memberikan kekuatan pada *political will* untuk Pecinan Makassar di masa kini dan masa mendatang

b. Upaya perbaikan kondisi fisik lingkungan Pecinan Makassar

Berdasarkan kondisi fisik lingkungan di Pecinan Makassar saat ini dan adanya rencana pemerintah untuk menjadikan kawasan Pecinan Makassar sebagai kawasan pejalan kaki (*pedestrian way*), sebaiknya dilakukan upaya yaitu :

Khusus untuk angkutan mobilisasi barang yang diperlukan bagi aktivitas

pemilik bangunan diperbolehkan menggunakan akses Jalan Pecinan Makassar (kemudahan bagi aktivitas usaha). Hal ini didukung dengan peraturan lalu lintas yang jelas bahwa ada *signage* untuk kendaraan bermotor yang diperbolehkan melintasi Jalan Pecinan Makassar dan pemberlakuan jam-jam tertentu.

2. masalah lingkungan Memberlakukan kawasan Pecinan Makassar sebagai *destination* bukan *traffic through*. Hal ini terkait dengan pembatasan kendaraan bermotor yang melewati Pecinan Makassar, sehingga menjadikan Pecinan Makassar sebagai tujuan khusus bagi pengunjung atau pihak yang berkepentingan khusus datang ke Pecinan Makassar. Dengan pembatasan kendaraan bermotor, diharapkan seperti kemacetan lalu lintas dan kebisingan dapat diatasi. Hal ini didukung dengan peraturan lalu lintas yang jelas dengan adanya *signage* pembatasan kendaraan bermotor.
3. Pengadaan lahan parkir yang dapat dilakukan di lahan kosong yang ada di titik-titik pertemuan Jalan di kawasan Pecinan Makassar maka pemerintah sebaiknya membebaskan lahan atau membeli lahan tersebut. Hal ini dilakukan terkait dengan pengaturan lalu lintas dan jika dijadikan kawasan pejalan kaki (untuk melihat arah pejalan kaki) yang dikonsentrasikan pada koridor bangunan *art-deco*.
4. Penataan penghijauan dengan tujuan sebagai filter udara kotor untuk dan estetika lingkungan yang dilakukan dengan penanaman pohon atau jalur hijau di tengah Jalan Pecinan Makassar pada jarak tertentu. Penanaman pohon atau tanaman hijau jenisnya sebaiknya berdaun lebat

dan bertajuk lebar dan dalam proses penanamannya menggunakan tanah alami sehingga dapat menyerap udara kotor. Adanya taman-taman terbuka, fasilitas pendukung seperti penerangan, bangku taman, telepon umum, WC umum, jalur penyandang cacat pada kawasan pejalan kaki seharusnya menjadi sarana pendukung yang juga harus diperhatikan. Fasilitas seperti sarana air bersih seharusnya dapat memenuhi kebutuhan kawasan Pecinan Makassar, hal ini dibutuhkan kerjasama antara instansi terkait yang bertugas melayani penyediaan air bersih bagi unit kawasan Pecinan Makassar.

5. Penggantian jalan aspal sebaiknya dengan *grass block* yang fungsinya dapat menyerap air, hal ini terkait dengan daerah tangkapan air untuk mencegah terjadinya banjir.
6. Adanya jalur alternatif lalu lintas Jalan Pecinan Makassar. Namun terlebih dahulu seharusnya ada *redevelopment* Jalan Pecinan Makassar. Hal ini tentunya harus ada koordinasi kerjasama antar *stakeholders* untuk masalah pengaturan parkir dan lalu lintas yang belum memadai.

c. **Upaya perbaikan kondisi normatif (sosial budaya)**

1. Pemerintah hendaknya konsisten dengan kebijakan atau dasar hukum yang telah ditetapkan, dasar hukum yang ada ditingkatkan ke Keputusan Menteri tentang Kawasan Pecinan Makassar sebagai situs cagar cagar budaya.
2. Melibatkan masyarakat perkampungan Pecinan Makassar untuk meningkatkan perekonomiannya seperti membuka warung yang bersih

dan desain bangunan warungnya juga menarik, membuka galeri lukisan dan seni budaya khas kota Makassar.

3. Mengaktifkan kegiatan sosial budaya yaitu wisata sejarah, pameran seni budaya, bazar-bazar produk lokal asli Makassar .

Jenis kegiatan sosial budaya yang disarankan menjadi identitas citra budaya khas kota Makassar yang dapat ditemukan di Pecinan Makassar.

Jika kegiatan tersebut diselenggarakan dengan melibatkan masyarakat sebagai partisipan, diharapkan akan dapat meningkatkan citra Pecinan Makassar sebagai kawasan yang bernilai budaya dan sosial tinggi.

4. Memanfaatkan kawasan pejalan kaki (jika konsep ini berhasil dilaksanakan) sebagai tempat untuk kegiatan / interaksi sosial budaya yang diwadahi dengan ruang-ruang terbuka (*public space*), sehingga semua *stakeholders* dapat menyalurkan kegiatan sosial budayanya di Pecinan Makassar.

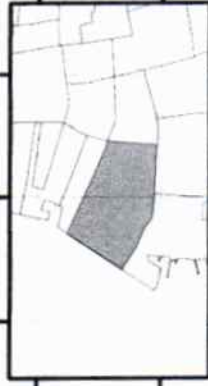
Peta

RENCANA PRESERVASI

Legend

- Kelurahan01
- Kel. Pattunung
- Jalan
- Laut
- Bangunan
- Zona kawasan rencana preservasi

INSET PETA



1:5.000



Sumber

- WGS_1984_UTM_Zone_50S
- Projection: Transverse_Mercator
- GCS_WGS_1984
- Datum: D_WGS_1984
- Linear Unit: Meter
- Hasil Interpretasi Citra Iconos, tahun 2014
- Dinas Tata Ruang dan Permukiman
- Prov. Sulawesi Selatan
- Survey Lapangan tahun 2014



119°24'50"E

119°24'40"E

119°24'30"E

119°24'20"E

KAWASAN PECINAN

5°7'40"S

5°7'50"S

5°8'0"S

Peta

RENCANA REHABILITASI

Legend

-  Kekurahan
-  Kel. Pattunuang
-  Jalan
-  Laut
-  Bangunan
-  Zona kawasan rehabilitasi bangunan

INSET PETA



1:5.000



Sumber

- WGS_1984_UTM_Zone_50S
- Projection: Transverse_Mercator
- GCS_WGS_1984
- Datum: D_WGS_1984
- Linear Unit: Meter
- Peta Rupa Bumi Indonesia. BIG.
- Hasil Interpretasi Citra Iconoc, tahun 2014
- Dinas Tata Ruang dan Perumahan
- Prov. Sulawesi Selatan
- Survey Lapangan tahun 2014



119°24'50"E

119°24'40"E

119°24'30"E

119°24'20"E

KAWASAN PECINAN

5°7'40"S

5°7'50"S

5°8'03"S

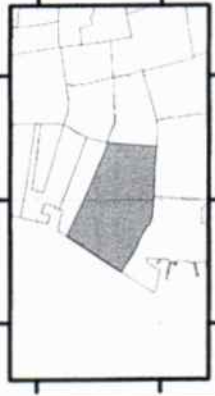
Peta

PEMBAGIAN ZONA RUANG KAWASAN PECINAN

Legend

- Kelurahan
- Batas Kawasan Pecinan
- Jalan
- Laut
- Zona 1 : 8 Ha, Area mix used
- Zona 2 : 22 Ha, Area permukiman, pelayanan jasa
- Zona 3 : 6 Ha, Area kampung multi etnik, shopping street (commercial and culture centre)
- Zona 4 : 7 Ha, Area kampung pecinan, shopping street (commercial and entertainment centre)

INSET PETA



1:5.000



Sumber

- WGS, 1984, UTM, Zone 50S
- Projection: Transverse_Mercator
- GCS_WGS_1984
- Datum: D_WGS_1984
- Linear Unit: Meter
- Peta Rupa Bumi Indonesia, BIG.
- Hasil Interpretasi Citra Iconos, tahun 2014
- Dinas Tata Ruang dan Perumahan Prov. Sulawesi Selatan
- Survey Lapangan tahun 2014



KAWASAN PECINAN

Legend

- Kelurahan
- Batas kawasan pecinan
- Jalan
- Laut
- Bangunan
- Klenteng Ibu Agung Bahari
- Klenteng Kwang Kong
- Makassar China Town Heritage Centre
- Masjid Arab As Sa'ad
- Masjid Kamp. Melayu
- Pasar Tradisional Bacan
- R. Abu Tun Abadi
- Vihara Istana Naga Sakti
- Kamp. Etnis; Melayu dan Percinaan
- Pusat Kuliner dan Industri Rumah Tangga

INSET PETA



1:5.000



Sumber

- WGS_1984_UTM_Zone_50S
- Projection: Transverse_Mercator
- GCS_WGS_1984
- Datum: D_WGS_1984
- Linear Unit: Meter
- Peta Rupa Bumi Indonesia, BIG.
- Hasil Interpretasi Citra Iconos, tahun 2014
- Dinas Tata Ruang dan Permukiman
- Prov. Sulawesi Selatan
- Survey Lapangan tahun 2014



KAWASAN PECINAN

5°7'40"S

5°7'50"S

119°24'20"E

119°24'30"E

119°24'40"E

119°24'50"E

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kawasan Pecinan Makassar embrio kawasan perdagangan skala Kota Makassar dan sekaligus berstatus pusaka kota (*urban heritage*). Potensi yang dimiliki ini sepenuhnya terlihat pada kondisi yang ada saat ini. Untuk memudahkan pelaksanaan revitalisasi, maka penelitian difokuskan pada Aspek Non Ekonomi, Kesesuaian dengan RTRW Kota Makassar, kondisi fisik bangunan dan kependudukan

Untuk menyusun usulan Revitalisasi telah dilakukan analisis *synchronic reading* dan *diachronic reading* disimpulkan bahwa sejak dahulu penetapan kawasan Pecinan ini sesuai dengan RTRW Kota Makassar. Dengan Metode Pembobotan (*weighted scoring*) Klasifikasi hasil kegiatan penilaian berdasarkan kategori kesesuaian dengan RTRW Kota Makassar, kondisi fisik bangunan dan kependudukan maka terakumulasi bobot dengan Kategori Tinggi Vitalitas Non ekonomi 37,5 , Vitalitas Sarana dan Prasarana 30,83 dan Komitmen Pemerintah 35 dengan Total Nilai Nilai 34.44. Sedangkan dengan Metode kependudukan, kepadatan penduduk kawasan Pecinan masuk kategori rendah dengan Nilai 1,2.

Untuk menyusun usulan Revitalisasi telah dilakukan analisis berdasarkan faktor kekuatan (*Strenght*), kelemahan (*Weakness*), peluang (*Opportunity*) dan ancaman (*Threats*) dan Strategi

meningkatkan vitalitas ruang yang terkait dengan peningkatan aspek fungsional kawasan Pecinan, aspek fisik lingkungan dan aspek (normatif).

Untuk program revitalisasi yang dapat diterapkan di kawasan pecinan Makassar adalah ;

- a. Rehabilitasi : Upaya mengembalikan fungsi dan atau struktur dan atau lingkungan fisik karena mengalami kerusakan, degradasi fisik atau kualitas atau kapasitas.
- b. Preservasi : Upaya mempertahankan, melestarikan dan memelihara berbagai struktur dan lingkungan alami dan buatan kota yang memiliki nilai sejarah, nilai sosial budaya dan seni, nilai lingkungan dan arsitektur.

B. Rekomendasi

Dari penelitian tersebut diatas dan dari pengalaman beberapa kawasan di kota-kota besar di Asia yang berhasil di revitalisasi, sekurangnya terdapat 5 strategi pembangunan yang bisa dijadikan studi kasus dalam kesuksesannya merevitalisasi suatu kawasan urban. Maka direkomendasikan :

1. Tersedianya inisiatif politik (*political will*) yang kuat dari pemerintah dalam mendorong percepatan proses revitalisasi ini.

2. Dibentuknya satu badan pengelola kawasan yang akan direvitalisasi dimana anggotanya terdiri dari para pemangku kepentingan (*stake holders*) di kawasan tersebut.
3. Memiliki satu strategi identitas ekonomi (*district economic identity*) yang unik dan kompetitif untuk bisa bersaing dengan kawasan-kawasan urban lainnya.
4. Memiliki konsep pengembangan kawasan campuran (*mixed-use*) yang terpadu dan terintegrasi (*integrated development*).
5. Memiliki strategi pentahapan (*phasing strategy*) yang pragmatis. Proses revitalisasi dimulai di area yang paling cepat dan mampu merepresentasikan wajah baru kawasan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Attoe, W. O. 1988. Perlindungan Benda Bersejarah. Di dalam : A. J. Catanese dan J. C. Snyder, editor. Pengantar Perencanaan Kota. Jakarta : Erlangga. Hal : 413-437.
- Branch, M. C. 1995. Perencanaan Kota Komprehensif : Pengantar dan Penjelasan (Terjemahan). Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Budihardjo, E. 1997. Arsitektur dan Kota di Indonesia. Bandung : PT. Alumni
- Budihardjo, E. 1997. Konservasi Arsitektur sebagai Warisan Budaya. Di dalam : E. Budihardjo, editor . Arsitektur Pembangunan dan Konservasi. Jakarta : Penerbit Djambatan. Hal : 12-129.
- Die, Ong Eng. 1979. Peranan Orang Tionghoa Dalam Perdagangan. Di dalam : Mely G. Tan, editor. Golongan Etnis Tionghoa di Indonesia. Jakarta : PT Gramedia. Hal 30 – 74
- Eckbo, G. 1964. Urban Landscape Design. New York.: McGraw-Hill Book Co. Ensiklopedia Nasional Indonesia. Jilid 12, Hal 271. 1990. Jakarta : PT. Cipta Adi Pustaka
- Gallion, A. B. dan Eisner, S. 1996. Pengantar Perancangan Kota : Desain dan Perencanaan Kota (Terjemahan). Jakarta : Penerbit Erlangga
- Goodchild, P. H. 1990. Some Principles For the Conservation of Historic Landscapes. Di dalam : Discussion of Preparation of The 13th Annual Meeting of the Alliance for Historic Landscape Preservation. 24 April 1990. United Kingdom : ICOMOS (UK) Historic Garden and Landscapes Committee.
- Harvey, R. R. and S. Bugghey. 1988. Historic Landscape Section 630. Di dalam : C. W. Harris and N. T. Dines, editor. Time Saver Standars For Landscape Architecture. New York : McGraw-Hill Book Co
- Khilda Wildana Nur, Revitalisasi Kawasan Pecinan Sebagai Pusaka kota (Urban Haritage) ITS, Program Perancangan Kota jurusan Arsitektur ,2010.

- Mas Oye, Teguh. 2008. Hotel "Pasar Baroe" di Buitenzorg. http://masoye.multiply.com/photos/album/61/Hotel_Pasar_Baroe_di_Buitenzorg. [15 Agustus 2008].
- Nio, Joe Lan. 1961. Peradaban Tionghoa Selayang Pandang. Jakarta : Keng Po.
- Nurisjah, S. Dan Q. Pramukanto. 2001. Perencanaan Kawasan Untuk Pelestarian Lanskap dan Taman Sejarah. Program Studi Arsitektur Pertamanan, Jurusan Budi Daya Pertanian, Fakultas Pertanian, IPB (tidak dipublikasikan). Bogor.
- Simonds, J. O. 1983. Landscape Architecture. New York : McGraw-Hill Book Co., Inc
- Sopandi, Setiadi. 15. Februari 2004. Peran Ruko Dalam Sejarah Kota. Harian Kompas
- Tan, Mely. G. 2008. Etnis Tionghoa di Indonesia – Kumpulan Tulisan. Edisi Pertama. Jakarta : Yayasan Obor
- Vasanti, Puspa. 1979. Kebudayaan Orang Tionghoa di Indonesia. Di dalam : Koentjaraningrat, editor. Manusia dan Kebudayaan di Indonesia. Jakarta : Penerbit Djembatan. Hal 346 – 366