

# ARAHAN REVITALISASI KAWASAN KOTA LAMA, KOTA KUPANG, PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

Oleh:

**Yohanes Alvin Lamadiraputra Kleden, Ibnu Sasongko, Titik Poerwati**

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,

Institut Teknologi Nasional Malang

Jl. Bendungan Sigura - Gura No. 2 Malang, Telp (0341) 551431, 553015

Email: [kledenputra@gmail.com](mailto:kledenputra@gmail.com)

## ABSTRAK

Kawasan kota lama merupakan pusat sekaligus embrio awal terbentuknya sebuah kota. Laju perkembangan kota yang pesat, memberikan tekanan pada kota lama, baik itu secara fisik, ekonomi maupun sosial. Ketidakmampuan kawasan kota lama untuk merespon tekanan tersebut, mengakibatkan terjadinya pergeseran pusat kota, dan terbentuklah kawasan kota baru. Kawasan kota lama ditinggalkan dan mengalami penurunan vitalitas kawasan. Upaya revitalisasi perlu dilakukan, agar kawasan yang telah turun vitalitasnya, dapat hidup kembali dan mampu mendukung fungsi kegiatan yang ada di dalamnya.

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan arahan revitalisasi untuk kawasan kota lama. Arahan revitalisasi dirumuskan dengan mengidentifikasi karakteristik dan fungsi kawasan menggunakan analisis tipomorfologi, mengidentifikasi elemen revitalisasi dengan analisis pohon dan akar masalah, merumuskan strategi revitalisasi dengan analisis SWOT, dan merumuskan arahan berdasarkan strategi dengan justifikasi dari ahli.

Hasil yang diperoleh sebagai berikut: Kawasan Kota Lama Kota Kupang, terdiri dari beberapa karakteristik dan fungsi kawasan, seperti kawasan belanda dan perkampungan cina. Elemen untuk merevitalisasi kawasan, adalah elemen fisik lingkungan, ekonomi, sosial budaya dan institusional kelembagaan. Untuk mencapai tujuan meningkatkan vitalitas kawasan, strategi dan arahan revitalisasi pada Kawasan Kota Lama Kota Kupang dilakukan dengan pendekatan renovasi kawasan maupun bangunan untuk meningkatkan kualitas ekonomi dan sosial, serta merehabilitasi kualitas lingkungan fisik kawasan.

**Kata Kunci:** Revitalisasi, Vitalitas, Kota Lama

## ABSTRACT

The old town area is the center and the initial embryo formed of a city. The rapid development of the city, put pressure on the old town, physically, economically and socially. The old town area was unable to respond to these pressures, resulting in a shift in the city center and the creation of new urban areas. The old town area was abandoned and there was a decline in regional vitality. Revitalization is carried out, to increase vitality, and the area can come back to life so that it can support the functions and activities in it.

This study aims to provide revitalization direction for the old town area. Revitalization directives are formulated by identifying the characteristics and functions of the area using typomorphological analysis, identifying elements of revitalization by analyzing trees and root causes, formulating a revitalization strategy with SWOT analysis, and formulating directions based on strategies with justification from experts.

The results obtained are: The old town area of Kupang City, consists of several characteristics and functions of the area, such as the Dutch area and the Chinese village. Elements to revitalize the area, is the physical environment, economic, social-cultural and institutional. To achieve the goal of increasing regional vitality, the strategy and direction of revitalization in the old town area of Kupang City is carried out by approaching the renovation of the area and buildings to improve economic and social quality, and rehabilitate the quality of the physical environment of the area.

**Keywords:** Revitalization, Vitality, Old Tow

## PENDAHULUAN

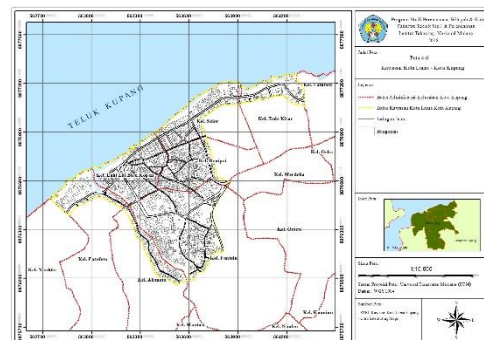
Pembangunan kota merupakan ekspresi dari proses penyesuaian fisik dan fungsi kawasan kota secara tetap terhadap struktur hegemoni politik maupun kebijakan ekonomi suatu masa, dengan kata lain pembangunan kota adalah suatu proses penyesuaian yang bersifat terus-menerus terhadap bentuk pemanfaatan ekonomis dari teknologi dan terhadap perkembangan pola-pola sosio kultural (Ipsen, *Über die Zeitgeist der Stadterneuerung*, 1992)<sup>1</sup>. Kota lama menjadi pusat lokasi fungsi kegiatan produktif kota, tetapi kawasan kota lama selalu mendapatkan tekanan dari aspek-aspek yang pembentuknya. Tingginya intensitas kegiatan dan adanya keterbatasan daya dukung kawasan kota lama dalam merespon perubahan tersebut mengakibatkan terjadinya pergeseran pusat kota yang memunculkan pusat kota yang baru. Keberadaan pusat kota baru, menjadikan kawasan kota lama mulai ditinggalkan, yang akhirnya mengalami penurunan vitalitas.

Kawasan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, memiliki kecenderungan permasalahan yang serupa. Kota Kupang merupakan pusat perekonomian utama di Pulau Timor dan Provinsi Nusa Tenggara Timur. Sejak masa penjajahan, baik penjajahan bangsa Portugis, Belanda, Jepang, hingga menjadi wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, kota ini menjadi daya tarik bagi para penduduk dan pelaku ekonomi. Lokasi yang strategis, dekat dengan pusat rempah-rempah, membuat Kupang pernah mengalami masa jaya yang cukup panjang, menjadi faktor daya tarik utama. Namun, setelah Indonesia merdeka hingga era reformasi, banyak perubahan yang terjadi mengakibatkan pusat perekonomian yang awalnya berada di kawasan Kota Lama sudah beralih ke kawasan selatan kota.

Kawasan Kota Lama dulunya juga merupakan pusat administrasi. Tetapi semenjak pusat administrasi daerah Kabupaten Kupang dipindahkan ke

Oelamasi, mulai terlihat adanya degradasi fisik lingkungan. Gedung administrasi yang dulunya merupakan kantor Bupati Kabupaten Kupang, menjadi terbengkalai dan terlihat tidak terurus, beberapa bangunan tua disekitar wilayah Kota Lama Kupang juga terlihat tidak terurus dan terkesan kotor. Kondisi tersebut menjadi indikasi penyebab pemerintah daerah ingin merobohkan beberapa bangunan tua dan membangun pusat perbelanjaan modern. Sejumlah bangunan bersejarah di kawasan Kota Lama Kupang, Nusa Tenggara Timur (NTT) yang terancam digusur, yakni bangunan bersejarah peninggalan Belanda, rumah bekas asisten residen dan bekas kantor gubernur pertama NTT. Pergeseran pusat kota menuju selatan kawasan hingga terlantarnya bangunan tua bekas kantor residen Belanda, merupakan fenomena yang menunjukkan penurunan vitalitas kawasan di Kota Lama, Kota Kupang.

Berdasarkan kondisi eksisting yang ada, perlu dilakukan penelitian untuk menentukan dan memberikan arahan terkait revitalisasi Kawasan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Penelitian dilakukan agar revitalisasi tepat guna untuk menjawab problem penurunan vitalitas kawasan Kota Lama, Kota Kupang dan tetap kontekstual dengan identitas serta karakteristik kawasan.



**Gambar 1. Peta Kawasan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi NTT**

<sup>1</sup> Widjaja Martokusumo, *"Revitalisasi dan Rancang Kota: Beberapa Catatan dan Konsep Penataan Kawasan*

*Kota Berkelanjutan"*, Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota. Vol. 17/No. 3, Desember 2006, 31

## METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif.

### A. Metode Pengumpulan Data.

Pengumpulan data dilakukan merujuk pada sasaran serta variabel yang telah ditetapkan. Keberhasilan pengumpulan data, sangat menentukan kualitas dan keoptimalan hasil penelitian. Berdasarkan sumbernya, data dapat dibagi menjadi data primer dan data sekunder.

#### 1. Data Primer.

Yaitu data yang dikumpulkan sendiri oleh perorangan/suatu organisasi secara langsung melalui objeknya. Untuk mendapatkan data primer, dilakukan dua bentuk metode pengumpulan data yakni: Observasi, dan Wawancara

#### 2. Data Sekunder.

Dalam menentukan arahan revitalisasi fisik kota lama, Kota Kupang, data sekunder dikumpulkan dengan metode dokumentasi dari instansi atau badan pemerintahan, serta literatur yang terkait secara langsung dengan tindakan revitalisasi Kota Lama, Kota Kupang.

### B. Metode Analisis Data.

Untuk mencapai tujuan yang diharapkan, maka tahap analisa data di jabarkan per-sasaran yang telah ditetapkan sebelumnya. Berikut tahapan analisa data:

#### 1. Analisis Tipomorfologi.

Rafael Moneo (1979) membagi analisis tipologi ke dalam tiga fase. Pertama, menganalisis tipologi dengan cara menggali dari sejarah untuk mengetahui ide awal dari suatu komposisi atau dengan kata lain mengetahui asal-usul atau kejadian suatu objek arsitektual. Kedua, menganalisis tipologi dengan cara mengetahui fungsi suatu objek. Dan ketiga, menganalisis tipologi dengan cara mencari bentuk sederhana dari suatu bangunan melalui pencarian bangun dasar serta sifat dasarnya. Menurut Budi Sukada (Priyotomo, 1996) penelusuran tipologi terdiri dari tiga tahap. Pertama menentukan bentuk dasar yang ada di dalam tiap obyek arsitektual. Kedua, menentukan

sifat dasar yang dimiliki oleh setiap obyek arsitektual berdasarkan bentuk dasarnya. Dan ketiga mempelajari proses perkembangan bentuk dasar sampai perwujudannya kini.

Dalam menganalisis asal-usul perkembangan suatu objek arsitektur maupun *urban design*, tipologi sering berkaitan dengan morfologi. Studi morfologi adalah mendeskripsikan bentuk suatu *urban artefac* (Rossi, 1966). Pendekatan morfologi kota memfokuskan perhatian pada bentuk-bentuk fisik kawasan perkotaan yang tercermin dari jenis penggunaan lahan, sistem jaringan jalan, dan blok-blok bangunan, *townscape*, *urban sprawl*, dan pola jaringan jalan sebagai indikator morfologi kota<sup>2</sup>.

#### 2. Analisis Pohon dan Akar Masalah.

Dalam penelitian ini akan digunakan model pohon masalah yang pertama, dengan pendekatan yang lebih menekankan pada metode analisis akar masalah dan solusi (MMAS). Harsono (2008) memberikan langkah-langkah sebagai berikut<sup>1</sup>:

1. Rumuskan suatu masalah dalam bentuk yang dapat diajukan pertanyaan "apa sebab-sebabnya?";
2. Identifikasi sebab-sebab yang paling langsung dari masalah X. Dimisalkan ada 4 faktor maka diinisialkan dengan Sa1, Sb1, Sc1, Sd1 (S = sebab, abcd = faktor);
3. Terhadap masing-masing sebab dapat diajukan pertanyaan "benarkah?" dalam arti apakah ia memang merupakan faktor penyebab dari masalah X. Untuk itu lebih dulu dapat dilakukan pengkajian atau penelitian, baik secara logis ataupun empiris, secara kualitatif maupun kuantitatif, induktif maupun deduktif.
4. Mengulanglangkah kedua dan ketiga sampai menemukan akar masalah. Sa1, Sa2,...,Sa(n)

*Catatan: (1) sangat mungkin penyebab salah satu faktor lebih dari satu sehingga bukan hanya Sa1 tetapi juga Sa1.1, Sa1.2,...,Sa1.(n); (2) sebab-sebab yang sudah ditulis tidak dapat ditulis kembali;*

<sup>2</sup> Wijanarka, "Semarang Tempo Dulu: Teori Desain Kawasan Bersejarah", (Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2007), 71-79

<sup>1</sup> Ari Harsono P., "Metode Analisis Akar Masalah dan Solusi", Makara, Sosial Humaniora, Vol. 12/No. 2, Desember 2008, 72-81

5. Penelusuran dapat dihentikan dengan memperhatikan dua syarat. Pertama, apa yang dipandang sebagai akar masalah dapat langsung dicarikan solusi. Kedua, terdapat persetujuan dari peserta (narasumber) yang terlibat perbincangan.

### 3. 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 ini 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).

Hasil dari interaksi faktor strategis internal dengan eksternal menghasilkan alternatif-alternatif strategi. Matrik SWOT menggambarkan berbagai alternatif strategi yang dapat dilakukan didasarkan hasil analisis SWOT. Strategi SO adalah strategi yang digunakan dengan memanfaatkan/mengoptimalkan kekuatan yang dimilikinya untuk memanfaatkan berbagai peluang yang ada. Sedang strategi WO adalah strategi yang digunakan seoptimal mungkin untuk meminimalisir kelemahan. Strategi ST adalah strategi yang digunakan dengan memanfaatkan/mengoptimalkan kekuatan untuk mengurangi berbagai ancaman. Strategi WT adalah Strategi yang digunakan untuk mengurangi kelemahan dalam rangka meminimalisir/menghindari ancaman.

### 4. Analisis Expert Judgement.

Expert judgement dalam pengertian praktisnya adalah pertimbangan/pendapat ahli atau orang yang berpengalaman. Analisis expert judgement dalam penelitian ini menggunakan teknik diskusi yang mendalam. Dalam metode ini dilakukan proses diskusi yang melibatkan pakar (ahli) untuk menentukan cara-cara penyelesaian masalah, dan mengusulkan alternatif

pemecahan masalah dengan mempertimbangkan penyebab masalah.

Dalam diskusi pakar akan memberikan pandangannya terkait arahan revitalisasi. Latar belakang sejarah, identitas dan karakteristik, serta faktor-faktor penyebab penurunan vitalitas kawasan akan menjadi input yang digunakan sebagai bahan pertimbangan pakar dalam memberikan pandangannya.pakar akan mengutarakan pandangannya sesuai dengan bidang keahlian masing-masing.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Identifikasi Karakter dan Fungsi Kawasan Kota Lama Kota Kupang

Dalam mengidentifikasi karakteristik dan fungsi kawasan dilakukan analisis tipomorfologi. Karakteristik dan fungsi kawasan akan digunakan sebagai acuan dalam menentukan strategi dan arahan, sehingga penataan dan pengembangan kawasan tetap kontekstual dan tidak menimbulkan permasalahan penurunan vitalitas lainnya.

#### 1. Tipomorfologi kawasan

Dalam menentukan tipomorfologi kawasan, dilakukan beberapa langkah yakni: menentukan sejarah atau ide awal terbentuknya kawasan, mengidentifikasi bentuk dasar kawasan, menentukan fungsi kawasan, dan melihat perkembangan kawasan.

##### a) Sejarah terbentuknya kawasan.

Kawasan Kota Lama Kota Kupang, merupakan embrio dari Kota Kupang yang ada sekarang. Kawasan Kota Lama bermula dari dua kampung yang dibentuk oleh masyarakat Helong. Dua kampung ini adalah Kai Salun dan Buni Baun. Kai Salun saat ini menjadi Kelurahan Fatufeto dan Buni Baun menjadi Kelurahan Bonipoi. Pusat pemerintahan saat itu berada di Kai Salun, yang mana terdapat sonaf (istana) Raja Koen, raja Kupang. Kai Salun memiliki komoditi kayu cendana yang saat itu merupakan komoditi yang sangat diminati oleh bangsa asing. Bangsa asing pertama yang berhasil sampai adalah bangsa Cina. Untuk mendapatkan cendana, mereka melakukan barter dengan keramik dan barang lainnya, adapula yang akhirnya kawin dengan penduduk setempat untuk mendapatkan

kepercayaan dari raja. Mereka menikah, menetap dan kemudian membentuk perkampungannya.

Pada masa Portugis masuk ke NTT, terutama Kupang, mereka meminta kepada raja untuk memberikan sebidang tanah yang kemudian dapat dibangun benteng pertahanan. Benteng itu kemudian direbut oleh Belanda yang masuk kemudian, dan diberi nama Benteng Ford Concordia. Benteng ini menjadi pusat perkembangan kawasan selanjutnya. Pada masa pemerintahannya di Kupang, Belanda mendatangkan masyarakat dari luar Kupang untuk menjadi pertahanan hidup bersama dengan raja dan masyarakat Helong yang sudah lebih dahulu menetap. Para prajurit pribumi dari Solor ditempatkan di dekat pantai sebelah timur benteng. Perkampungan Cina dibangun di dekat kaki dan di teggara benteng. Rakyat Amabi di tempatkan di Buni Baun. Raja Foenay dan rakyatnya, Raja Sonbai dan rakyatnya ditempatkan di selatan benteng. Di barat ditempatkan para prajurit dari Rote, Sabu dan Raja Kupang beserta rakyat. Hal ini menjadikan benteng sebagai pusat, dikelilingi oleh perkampungan sebagai lapis benteng atau benteng hidup.

Selain membangun kawasan permukiman, setelah berhasil menguasai Kupang dan Indonesia, Belanda kemudian membangun kawasan perkantoran di selatan kawasan untuk mendukung pergerakannya di Kupang. Dibangun juga fasilitas lain seperti gereja dan penjara. Kemudian akibat dari pertumbuhan kota yang pesat, jumlah penduduk meningkat, pemerintah Belanda merasa perlu menetapkan batas kota, sehingga lewat Lembaran Negara No. 171 tahun 1886 ditetapkan batas - batas kota. Kilometer 0 (nol) ditarik dari rumah/kantor residen (kantor bupati lama).

b) Identifikasi bentuk dasar dan fungsi bangunan serta kawasan

Pembentukan masa bangunan dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang, dapat diidentifikasi melalui pola bangunan, bentuk bangunan, ukuran bangunan, ketinggian bangunan dan kepadatan bangunan. Pola bangunan dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang memiliki keterkaitan erat dengan sistem sirkulasi. Dalam kawasan pola bangunan dibedakan menjadi dua tipe. Tipe pertama adalah bangunan berpola grid yang berfokus mengikuti ruang jalan dengan fungsi arteri dan kolektor. Tipe kedua adalah

bangunan yang memiliki pola tersebar. Pada pola bangunan grid yang berfokus mengikuti ruang jalan, ditempati oleh bangunan dengan bentuk blok berukuran besar dan jenis kegiatan pertokoan dan perkantoran. Bangunan dengan pola tersebar, memiliki karakteristik ukuran kavling yang lebih kecil dan jenis kegiatan perumahan. Tampak bangunan dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang, dapat dibedakan menjadi tampak kawasan permukiman dan tampak kawasan pecinan (perdagangan dan jasa).

Tinggi bangunan dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang, didominasi oleh bangunan berlantai satu. Bangunan berlantai satu tersebar di seluruh kawasan dengan persentase 78,86%. Bangunan berlantai lebih dari satu terpusat di kawasan perdagangan dan jasa (komersial) sepanjang Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jln. Garuda, Jln. Sumatra dan Jln. Cendrawasih. Bangunan berlantai satu dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang didominasi oleh jenis kegiatan rumah tinggal, sedangkan yang lebih dari satu lantai merupakan gedung dengan jenis kegiatan toko.

Secara umum Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dalam Kawasan Kota Lama berkisar antara 50 % sampai dengan 100 %. Bangunan dengan KDB mencapai 100 % berada di sebelah utara kawasan, tepatnya di Jln. Ikan Paus, Jln. Sukarno, Jln. Siliwangi, Jln. Garuda, Jln. Sumatra, dan Jln. Cendrawasih. Koridor - koridor jalan tersebut, didominasi oleh bangunan dengan kegiatan pertokoan dan tinggi 2 lantai sampai dengan 4 lantai. Sebelah selatan kawasan didominasi oleh bangunan dengan KDB 60 % sampai dengan 80 %. Bangunan - bangunan ini memiliki fungsi kegiatan sebagai rumah tinggal.

Bentuk dan pola kawasan tercipta karena kondisi bentang alam, transportasi, kondisi sosial, atau kegiatan ekonomi. Bentuk kawasan dapat diamati dari persebaran blok bangunan dan pola perkembangan kawasan. Kawasan Kota Lama Kota Kupang tergolong ke dalam bentuk kompak dengan bentuk kipas (*fan shaped cities*). Bentuk ini sebenarnya menyerupai bentuk setengah lingkaran. Kawasan hanya dapat berkembang ke luar pada satu sisi saja, sementara di sisi lain mendapatkan hambatan. Kawasan Kota Lama Kota Kupang memiliki bentuk kipas, dengan potensi berkembang ke arah timur laut, timur, tenggara, selatan dan barat daya. Perkembangan kawasan ke arah barat, barat

laut, dan utara dibatasi oleh hambatan alami yakni Pantai Kopan/Kupang. Arah timur laut, timur, tenggara, selatan dan barat daya memiliki potensi untuk berkembang, tetapi pesatnya perkembangan memiliki besaran yang berbeda. Arah timur dan tenggara memiliki perkembangan yang lebih pesat, karena merupakan daerah persebaran pusat pemerintahan pada zaman kolonial dan persebaran pusat ekonomi yang baru. Pola Kawasan Kota Lama Kota Kupang dapat dilihat dari pola jaringan jalan. Pola jaringan jalan dalam kawasan, memiliki bentuk grid, sejak tahun 1900, seperti yang terlihat dalam peta Pulau Timor buatan Belanda. Bentuk ini memiliki aksesibilitas yang tinggi, karena untuk menuju ke suatu tempat terdapat beberapa pilihan jalur yang dapat digunakan.

Bentuk dan pola kawasan juga dapat terbentuk karena adanya ekspresi keruangan atau kegiatan yang terjadi di dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang. Kegiatan ekonomi dan perkantoran merupakan kegiatan utama yang memberikan pengaruh terhadap bentuk dan pola kawasan. Bentuk kawasan yang seperti kipas dan berkembang ke arah timur laut, timur, tenggara, selatan dan barat daya, dimulai dari satu titik pusat yakni Benteng Ford Concordia. Struktur Kawasan Kota Lama Kota Kupang, tergolong ke dalam model sektoral, dimana wilayah - wilayah dibagi berdasarkan fungsinya. Tipomorfologi secara fungsional dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang dapat dikelompokkan ke dalam kawasan peruntukan permukiman, kawasan peruntukan perkantoran dan kawasan peruntukan perdagangan jasa.

c) Perkembangan Kawasan

Kawasan Kota Lama Kota Kupang berawal dari dua kampung yakni Kai Salun dan Buni Baun. Kedua kampung ini berpusat pada Sonaf (Istana) Raja Kupang. Ketika bangsa Portugis masuk ke Kupang, mereka meminta lokasi untuk membangun benteng pada Raja Kupang. Maka raja memberikan lahan pada kebun raja untuk didirikan benteng pertahanan. Saat kedatangan Belanda ke Kupang, mereka merebut benteng tersebut, memindahkan pusat komando di NTT dari Solor ke Kupang, dan memberikan nama Ford Concordia untuk benteng tersebut. Kawasan Kota Lama pada masa tersebut berfungsi sebagai pusat komando, pusat pertahanan dan kemandirian Belanda di NTT.

Dekat dengan benteng, pemerintah Belanda melakukan perluasan terhadap pelabuhan rakyat Kai Salun, milik masyarakat. Dengan perluasan tersebut Kupang memiliki dermaga yang kemudian bisa dimasuki oleh kapal berukuran lebih besar. Dengan keberadaan dermaga ini, Kawasan Kota Lama juga menjadi gerbang untuk masuk dan keluar Kota Kupang.

Dalam masa pemerintahannya salah satu kebijakan yang membawa dampak bagi perkembangan Kota Kupang adalah memindahkan penduduk dan menata perkampungannya di sekitar benteng sebagai tameng hidup. Para prajurit pribumi dari Solor ditempatkan di dekat pantai sebelah timur benteng. Perkampungan Cina dibangun di dekat kaki dan di tenggara benteng. Rakyat Amabi di tempatkan di Bonipoi (Buni Baun saat itu). Raja Foenay dan rakyatnya, Raja Sonbai dan rakyatnya ditempatkan di selatan benteng. Di barat ditempatkan para prajurit dari Rote, Sabu dan Raja Kupang beserta rakyat. Kebijakan ini menjadikan kawasan tidak lagi berpusat di dua kampung saja, Kai Salun dan Buni Baun, tetapi juga bertumbuh ke arah timur. Kawasan Kota Lama juga berkembang menjadi kawasan bermukim, yang heterogen, terdiri dari berbagai suku dan ras.

Dengan masuknya pemerintah Belanda di Kupang khususnya Kawasan Kota Lama, maka dilakukan pembangunan fasilitas yang menunjang pemerintahannya. Hal ini dapat dilihat dari gedung peninggalan Belanda yang ada di Jln. Ir. Sukarno. Pertumbuhan kota yang pesat, jumlah penduduk meningkat, pemerintah Belanda merasa perlu menetapkan batas kota, sehingga lewat Lembaran Negara No. 171 tahun 1886 ditetapkan batas - batas kota. Kilometer 0 (nol) ditarik dari rumah/kantor residen (kantor bupati lama).

Peristiwa penting terkait perkembangan Kota Kupang terutama Kawasan Kota Lama dirangkum dan dapat dilihat pada tabel 1. berikut:

**Tabel 1.**

**Peristiwa Penting Terkait Perkembangan Kota Kupang**

No.	Tahun	Kejadian
1.	1613	Apolonius Scote mendarat di Koepang dan berhubungan dengan raja Koepang (Helong)

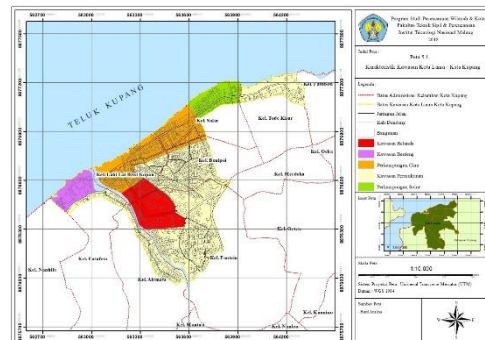
No.	Tahun	Kejadian
		untuk mendapatkan sebidang tanah.
2.	1648	Padri Antonius Jacinto membangun benteng Portugis di Koepang.
3.	Agustus 1657	Pembangunan benteng Concordia oleh Kapten Johan Burger.
4.	15 April 1886	Residen Grevee memohon kepada Gubernur Hindia Belanda perlunya penetapan batas Kota Koepang yang berhubungan dengan berlakunya Rechts Reglemen di Timor
5.	1886	Dalam Lembaran Negara No. 171 ditetapkan batas - batas Kota Koepang.
6.	6 Februari 1896	Berdasarkan SK Gubernur tanggal 6 Februari 1896 No. 6 Kota Koepang dikembalikan kepada Swapraja
7.	20 s.d 24 Februari 1942	Kota Koepang mengalami serangan gencar dan direbut oleh Jepang dari Belanda.
8.	31 Mei 1946	Berdasarkan SK Kepada Swapraja Koepang 32 Mei 1946 untuk penduduk Kota Kupang yang sudah berstatus rakyat Swapraja dibentuk Raad sementara.
9.	30 September 1949	Kota Kupang mendapat status Haminte. Kepala Haminte yang pertama (Wali Kota) Th. J. Mesakh.
10.	9 Juli 1951	Haminte Kupang dibubarkan berdasarkan keputusan Kepala Swapraja Kupang No. 1
11.	15 September 1951	Haminte Kupang diserahkan kembali ke Swapraja Koepang
12.	22 September 1953	Berdasarkan SK Mendagri, Kota Kupang disamakan statusnya dengan satu kecamatan yang terdiri dari 10 desa
13.	12 Mei 1969	Dibentuk wilayah Kecamatan Kota Kupang
14.	1978	Berdasarkan PP. No. 22 Tahun 1978 Kecamatan Kota Kupang ditingkatkan menjadi Kota Administratif yang terdiri dari 2 kecamatan.
15.	11 September 1978	Kota Adminsitratif Kupang diresmikan Mendagri
16.	25 April 1996	Peresmian Kota Madya Kupang oleh Mendagri Muh. Yogi, S.M.

Sumber: Drs. Ishak Arries Luitnan, "Koepang Tempo Doeloe"

## 2. Karakteristik kawasan

Berdasarkan bentuk, pola, dan fungsi dari bangunan dan kawasan yang telah diidentifikasi lewat analisis tipomorfologi, Kawasan Kota Lama dapat dibagi menjadi beberapa karakteristik yakni: Kawasan Benteng, Perkampungan Cina,

Perkampungan Solor, Kawasan Belanda dan Kawasan Permukiman.



**Gambar 2. Peta Karakteristik Kawasan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi NTT**

### a) Kawasan Benteng

Kawasan benteng merupakan kawasan yang berpusat di Benteng Ford Concordia. Kawasan ini merupakan kawasan pertahanan, sekaligus pusat kawasan dan cikal bakal terbentuknya Kawasan Kota Lama Kota Kupang. Pada awalnya, kawasan ini merupakan bagian dari wilayah Sonaf (istana) Raja Kupang, yang kemudian diberikan kepada Portugis untuk dibangun sebuah benteng. Dalam perjalanan benteng ini kemudian direbut oleh Belanda. Belanda kemudian memindahkan pusat pertahanannya di NTT dari Solor ke Kupang.

Selain sebagai pusat pertahanan, dan cikal bakal Kawasan Kota Lama, kawasan benteng ini juga merupakan gerbang masuk ke Kota Kupang. Di dekat benteng terdapat Pelabuhan Lama Kota Kupang, yang merupakan pengembangan dari pelabuhan rakyat yang digunakan untuk bertukar (barter) antara kayu cendana dengan bahan kebutuhan lain. Pelabuhan lama yang berada di dekat benteng memungkinkan Belanda untuk mengawasi pergerakan keluar dan masuk Kota Kupang.

Pada tahun 1942 sebagai akibat dari perang asia timur raya, Jepang datang dan menginvasi Indonesia. Datang dengan propaganda sebagai saudara tua, Jepang mengalahkan dan mengusir Belanda. Bukan saja di wilayah bagian barat tetapi juga bagian timur. Ambon dan Kupang menjadi sasaran strategis. Bulan Februari 1942, pada tanggal 20 sampai 24, Kupang dibombardir oleh Jepang. Benteng dihancurkan karena merupakan wilayah strategis dan jantung pertahanan Belanda saat itu. Selain benteng, Sonaf (istana) Raja Kupang juga ikut hancur akibat serangan itu, yang tersisa hingga saat

ini hanyalah persenjataan perang seperti meriam.

Saat ini lokasi benteng telah berubah menjadi markas TNI AD, Brigade Infantri 21/Komodo, Batalyon Infanteri 743/PSY. Fisik bangunan benteng sudah tidak tersisa, hancur karena bom, yang tersisa hanya peralatan tempur. Fisik bangunan yang ada saat ini adalah bangunan milik TNI AD dan tidak termasuk peninggalan sejarah.

Fungsi kawasan sebagai kawasan pertahanan dan keamanan masih tidak berubah. Fungsi yang berubah adalah, kawasan ini tidak lagi menjadi gerbang masuk dari luar menuju ke Kota Kupang, karena sudah terdapat pelabuhan barang Bolok, pelabuhan Tenau dan bandara udara El Tari, sebagai akses keluar masuk Kota Kupang. Pelabuhan lama tidak lagi digunakan, baik itu untuk transportasi maupun sebagai tempat tambat perahu nelayan. Pelabuhan lama kini menjadi tempat rekreasi, dengan jenis kegiatan menikmati sunset.

#### b) Perkampungan Cina

Bangsa Cina masuk ke Kupang pertama kali untuk melakukan barter dengan masyarakat Kupang awal, yakni orang Helong. Barter dilakukan dengan menukarkan keramik dan permen dengan kayu cendana. Bangsa Cina kemudian melakukan perkawinan dengan orang Helong kemudian berdiam di Kupang. Pernikahan ini dilakukan juga dengan dasar agar mendapatkan kepercayaan dari Raja Kupang.

Pada saat masuknya Belanda di Kupang, pada masa pemerintahan Residen J. A. Hazaart, penduduk etnis cina (tionghoa) di berikan tempat bermukim di kaki benteng tepatnya sebelah tenggara. Perintah ini dimaksudkan agar para penduduk etnis tionghoa menjadi salah satu benteng hidup. Perintah ini sekaligus menjadi awal mula terbentuknya perkampungan cina di Kota Kupang.

Perkampungan cina pada jaman Belanda merupakan kawasan permukiman yang dihuni oleh penduduk etnis cina (tionghoa). Bangunan dalam kawasan memiliki karakteristik artristik Cina dengan bentuk atap seperti atap Kelenteng. Dari peta Timor Kupang tahun 1900 diketahui terdapat Kuil Cina / tempat persembahyangan, dalam

perkampungan cina yang terletak di tepi pantai.

Perkampungan cina saat ini telah menjadi Kelurahan LLBK. Perkembangan kawasan perkampungan cina menjadikan fungsi awal kawasan sebagai permukiman telah berubah menjadi fungsi perdagangan dan jasa. Beberapa keluarga memilih tetap tinggal dalam kawasan tersebut sehingga sebagian kampung cina memiliki fungsi campuran perdagangan dan jasa dengan permukiman.

Penduduk yang menghuni kawasan masih merupakan etnis cina (tionghoa) dengan profesi sebagai pedagang. Karakteristik bangunan sudah hilang, dan diganti dengan bangunan - bangunan bertipe blok, hanya terdapat beberapa bangunan yang masih mempertahankan bentuknya. Tempat persembahyangan yang ada di tepi pantai sudah tidak ditemukan, yang ada yakni Kelenteng yang berada di tepi aliran Kali Dendeng. Kelenteng ini adalah Klenteng Shian Lay, milik keluarga Lay. Kelenteng ini sekarang juga sudah jarang digunakan untuk kegiatan bersembahyang kecuali hari besar keagamaan atau hari raya tahun baru Cina, selebihnya Kelenteng difungsikan sebagai rumah abu keluarga yang telah meninggal. Karakteristik kawasan sebagai perkampungan cina hampir tidak terlihat dan berganti menjadi kawasan perdagangan dan jasa modern.

#### c) Perkampungan Solor

Perkampungan solor merupakan perkampungan yang muncul karena program transmigrasi dari Residen J. A. Hazaart, yang memindahkan para prajurit bumi dari Solor ke Kupang. Solor merupakan pusat pertahanan Belanda di NTT sebelum menguasai Kupang. Seperti perkampungan cina, perkampungan solor merupakan benteng hidup yang disiapkan oleh Belanda sebagai salah satu strategi menghadapi musuh.

Kampung solor letaknya di sebelah timur benteng, dekat dengan perkampungan etnis tionghoa. Kampung solor saat ini telah menjadi Kelurahan Solor, yang masih didominasi oleh orang - orang keturunan Solor dengan mayoritas profesinya adalah pedagang. Karakteristik bangunan di kampung solor sebagaimana kampung pribumi pada umumnya, saat ini sudah tidak dijumpai lagi. Kampung solor memiliki dua



tampak bangunan, bangunan blok dengan ukuran kaffling besar, dengan jenis kegiatan utama perdagangan jasa yang berorientasi ke jalan utama, dan bangunan dengan ukuran kavling lebih kecil di belakangnya membentuk permukiman.

d) Kawasan Belanda

Kawasan Belanda dilihat pada peta Timor Kupang tahun 1900, didominasi oleh perkantoran, dan fasilitas umum untuk kepentingan Belanda, seperti sekolah, gereja dan penjara. Kawasan Belanda dengan fungsi perkantoran ini masih bertahan sampai masa pasca kemerdekaan. Sampai tahun 2010, kawasan ini masih merupakan kawasan perkantoran milik Kabupaten Kupang, dengan pusatnya adalah kantor Bupati lama, yang dulunya merupakan kantor dan rumah residen.

Gedung - gedung di kawasan ini memiliki karakteristik arsitektural Belanda. Beberapa gedung masih bertahan sampai saat ini bentuk fisiknya. Tetapi semua berubah fungsi, menjadi rumah tinggal dan gereja. Pada umumnya gedung - gedung peninggalan Belanda ini ditempati oleh mereka yang baru pindah ke Kota Kupang, dari wilayah lain. Para pendatang ini bersama keluarganya diminta untuk menjaga gedung ini agar tidak roboh dan dirusak oleh pihak tidak bertanggung jawab. Dalam Penjara Lama, yang telah berubah fungsi juga menjadi rumah tinggal, ditempati oleh keluarga mantan narapidana atau keluarga dari pegawai lapas.

Seluruh gedung rata - rata berada dalam kondisi rusak, mulai dari cat yang mengelupas, plafon yang ambruk, dan kaca jendela yang pecah. Mereka yang tinggal mengaku telah berupaya untuk memperbaiki, tetapi upaya perbaikan yang dilakukan adalah mengganti atau menambal bagian yang rusak dengan bahan baku modern, sehingga secara tidak langsung telah merubah arsitektural bangunan - bangunan ini. Belum ada perhatian dari pemerintah ataupun penggiat sejarah dan masyarakat sekitar mejadikan karakteristik kawasan memiliki kesan kumuh akibat keberadaan bangunan bersejarah ini. Sampai saat ini yang telah dimasukan menjadi situs cagar budaya hanyalah Gereja Kota Kupang.

## B. Identifikasi Elemen Revitalisasi Kawasan Kota Lama Kota Kupang

Masalah utama yang terjadi dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang adalah penurunan vitalitas kawasan. Dari hasil observasi dan wawancara ditemukan penyebab langsung dari penurunan vitalitas kawasan yakni: 1.) penurunan kualitas fisik lingkungan; 2.) penurunan aktivitas ekonomi kawasan; dan 3.) penurunan kondisi sosial budaya. Deskripsi dari elemen utama penyebab penurunan vitalitas kawasan adalah sebagai berikut:

### 1. Elemen Fisik Lingkungan Kawasan

Berdasarkan hasil observasi di lapangan dan wawancara dengan pihak terkait penurunan kualitas fisik lingkungan Kawasan Kota Lama Kota Kupang, disebabkan oleh beberapa aspek yakni: kondisi bangunan, kondisi sirkulasi kawasan, kondisi ruang terbuka publik, kondisi bangunan dan kondisi prasarana dasar di dalam Kawasan Kota Lama.

#### a) Bangunan

Kondisi penurunan atau degradasi fisik bangunan dapat dilihat dari kondisi bangunan yang ada di dalam kawasan dan karakteristiknya:

- 1) Kondisi bangunan terutama bangunan bersejarah tidak terpelihara dengan baik. Penyebabnya adalah ketiadaan fungsi/kegiatan dan perubahan fungsi/kegiatan dari fungsi awalnya menjadi fungsi yang berbeda seperti rumah tinggal. Selain itu tidak semua status kepemilikan bangunan tersebut adalah milik pemerintah, sehingga upaya untuk melakukan perbaikan sangat sulit dilakukan.
- 2) Hilangnya karakteristik bangunan bersejarah. Bangunan bersejarah dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang, memiliki dua karakteristik yakni bangunan pecinan bergaya arsitektual khas etnis tionghoa dan bangunan kolonial bergaya arsitektual Belanda. Bangunan kawasan pecinan berubah total karakteristiknya disebabkan oleh perkembangan dan pembangunan kembali yang bersifat *modern*. Sedangkan bangunan kolonial tidak berubah total tetapi orisinalitas bangunannya berkurang sebab bagian dari bangunan yang rusak diganti

dengan bahan baku yang lebih modern yang cenderung merusak karakteristik bangunan tersebut

b) Sirkulasi Kawasan

Penurunan sirkulasi kawasan dapat ditinjau dari jaringan jalan, sirkulasi kendaraan, sirkulasi pejalan kaki, dan ketersediaan parkir. Jaringan jalan dalam Kawasan Kota Lama dirancang dengan lebar jalan  $\pm 7$  meter, lalu lintas kendaraan jarang, hanya terdapat mobil pribadi dan beberapa mobil dinas, mobilitas masyarakat pada umumnya dilakukan dengan berjalan kaki. Pada periode setelah tahun 1953 moda transportasi berkembang dengan pesat, angkutan umum sudah banyak melintas, sampai saat ini lalu lintas dalam Kawasan Kota Lama dilalui oleh kendaraan pribadi, angkutan umum dalam kota, angkutan umum antar kota, dan kendaraan berat. Lalu lintas yang semakin padat dan dilalui moda yang beragam tidak diikuti oleh pelebaran atau peningkatan jalur jalan sehingga menimbulkan penurunan kualitas sirkulasi dalam kawasan. Berikut beberapa permasalahan yang timbul karena penurunan kualitas sirkulasi kawasan:

- 1) Jaringan jalan yang rusak di beberapa titik, dengan jenis kerusakan retak dan deformasi aspal. Padatnya sirkulasi dan banyaknya kendaraan berat yang melintas, menyebabkan renggangan dan tegangan pada lapisan aspal. Titik-titik yang bergelombang umumnya banyak mengalami tegangan horisontal tinggi, di mana lalu-lintas mulai bergerak dan berhenti. Retakan yang tidak segera diatasi biasanya dimasuki oleh air dan material lainnya, yang membuat celah retakan semakin besar dan akhirnya berlubang.
- 2) Arus kendaraan bertumpuk terutama di kawasan perdagangan dan jasa. Hal ini mengakibatkan antrian kendaraan yang panjang terutama pada pukul 12.00 sampai dengan 13.30. Penyebab masalah ini adalah pola grid jalan yang belum dimanfaatkan dengan baik, besarnya arus menerus dari barat kawasan terutama di Jln. Siliwangi dan didominasi oleh kendaraan besar dan berat, aktivitas bongkar muat barang, dan angkutan umum yang berhenti di tengah jalan untuk menurunkan maupun menjemput penumpang.

3) Angkutan umum yang berhenti di tengah jalan untuk menurunkan maupun menjemput penumpang.

4) Jalur pejalan kaki yang kurang nyaman bagi pengunjung Kawasan Kota Lama.

5) Kurangnya lahan parkir dalam Kawasan Kota Lama. Dalam Kawasan Kota Lama - Kota Kupang. Lahan - lahan parkir *off street* sangat susah, dikarenakan lahan yang memang sangat terbatas. Karena hal tersebut maka parkir *on street* digunakan dalam kawasan, tetapi karena banyak dipakai untuk aktivitas parkir berbagai jenis alat transportasi, area parkir menjadi padat sampai ke jalur sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki, akibatnya mengurangi kapasitas ruang untuk sirkulasi kendaraan dan manusia.

c) Prasarana Dasar

Permasalahan terkait prasarana dasar adalah pada kondisi persampahan dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang. Masalah tersebut antara lain:

- 1) Sampah dari kawasan permukiman, di buang di sembarang tempat, biasanya di lahan kosong yang dekat dengan permukiman. Penyebabnya adalah, ketersediaan wadah komunal / depo transfer / TPS yang ada di dalam kawasan sehingga untuk membuang sampah warga harus menempuh jarak yang lumayan jauh. Selain itu kebiasaan warga setempat dan tidak adanya larangan atau himbauan dari pihak - pihak berwenang seperti RT, RW, Kelurahan, atau dinas teknis terkait sehingga perilaku seperti ini dianggap benar.
- 2) Sampah yang dibuang pada saluran - saluran drainase. Penyebab permasalahan ini ketersediaan wadah komunal / depo transfer / TPS yang ada di dalam kawasan sehingga untuk membuang sampah warga harus menempuh jarak yang lumayan jauh. Selain itu kebiasaan warga setempat dan tidak adanya larangan atau himbauan dari pihak - pihak berwenang seperti RT, RW, Kelurahan, atau dinas teknis terkait sehingga perilaku seperti ini dianggap benar. Petugas kebersihan yang bertugas di pagi dan sore hari hanya menyapu dan mengangkut sampah pada jalan - jalan utama

sedangkan sampah dalam drainase dibiarkan menumpuk.

- 3) Sampah di buang di Kali Dendeng terbawa arus dan menambah jumlah sampah di Laut Kupang. Penyebabnya adalah ketersediaan wadah komunal / depo transfer / TPS yang ada di dalam kawasan sehingga untuk membuang sampah warga harus menempuh jarak yang lumayan jauh. Selain itu kebiasaan warga setempat dan tidak adanya larangan atau himbauan dari pihak – pihak berwenang seperti RT, RW, Kelurahan, atau dinas teknis terkait sehingga perilaku seperti ini dianggap benar.
  - 4) Sampah di kawasan perdagangan Jln. Siliwangi yang menumpuk di siang hari. Sampah yang menumpuk mengakibatkan karakter kawasan terkesan kotor, dan menurunkan minat warga untuk berkunjung ke kawasan perdagangan dan jasa yang menjadi fungsi utama dalam kawasan. Penyebabnya adalah ketersediaan tempat sampah yang ada di dalam kawasan tidak dapat menampung sampah yang dihasilkan, terutama sampah dari toko – toko yang ada. Toko – toko yang berada di Kawasan Kota Lama belum memiliki tempat pengolahan sendiri, sehingga untuk membuang sampah masih memanfaatkan tempat sampah yang disediakan untuk pengunjung.
- d) Ruang Terbuka

Permasalahan terkait ruang terbuka publik adalah sebagai berikut:

- 1) Penataan area plaza, wisata tedis, yang masih kurang baik. Area plaza, wisata tedis, belum tertata dan dikembangkan dengan baik, kurangnya fasilitas yang disediakan, karakter kawasan yang masih terkesan tidak teratur dan kurang menarik, menyebabkan kawasan ini hanya hidup mulai dari sore hingga malam hari saat pedagang kuliner panganan lokal menjajakan dagangannya. Sedangkan di pagi dan siang hari kawasan ini sepi, karena tidak terdapat kegiatan yang dapat dilakukan didalamnya. Lingkungan yang panas dan tidak adanya fasilitas membuat plaza hanya hidup di sore dan malam hari.

- 2) Keberadaan taman dalam Kawasan Kota Lama yang tidak diurus. Taman yang terletak di Kelurahan Boipoi tepatnya di median jalan, tidak terawat, hal ini menyebabkan taman yang harusnya memberikan kesan segar dan indah malah memberikan karakter kotor. Daun – daun kering berserakan tidak dibersihkan, bunga – bunga yang mati karena tidak dirawat menjadi pemandangan dan kesan kuat dari keberadaan taman ini.

## 2. Elemen Ekonomi Kawasan

Berdasarkan hasil observasi di lapangan dan wawancara dengan pihak terkait penurunan aktivitas ekonomi Kawasan Kota Lama Kota Kupang, terjadi karena adanya penurunan produktivitas ekonomi. Produktivitas ekonomi yang dimaksud adalah penurunan omset akibat penjualan barang atau jasa yang menurun. Permasalahan terkait produktivitas ekonomi dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang, sebagai berikut:

Penjualan barang dan jasa yang menurun dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang. Penjualan yang menurun berakibat langsung pada penurunan omset dan produktivitas ekonomi kawasan. Penurunan penjualan ini diakibatkan oleh beberapa alasan sebagai berikut: banyaknya toko – toko baru yang menjual jenis barang dagangan yang sama di luar Kawasan Kota Lama dan lebih dekat dengan permukiman dan pusat kota yang baru. Keberadaan mall dan supermarket yang sekarang ini menjadi pilihan pertama apabila membeli barang. Keberadaan jenis barang dagangan yang sama di pasar tradisional yang di jual dengan harga murah. Selain itu jual beli secara online yang semakin marak menjadi salah satu faktor penyebab turunnya penjualan barang dan jasa dalam kawasan Kota Lama.

## 3. Elemen Sosial Budaya Kawasan

Berdasarkan hasil observasi di lapangan dan wawancara dengan pihak terkait penurunan kondisi sosial budaya Kawasan Kota Lama Kota Kupang, disebabkan oleh beberapa aspek yakni: kondisi Bangunan peninggalan sejarah dan partisipasi masyarakat dalam Kawasan Kota Lama.

a) Bangunan peninggalan sejarah

Permasalahan terkait kondisi Bangunan peninggalan sejarah dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang adalah sebagai berikut:

- 1) Bangunan peninggalan sejarah tidak terawat dan terancam hancur. Bangunan peninggalan sejarah dalam Kawasan Kota Lama pada umumnya tidak terawat. Penyebabnya adalah tidak ada aktifitas di dalamnya, terjadi perubahan aktifitas kegiatan di dalamnya dan belum ada pihak yang merasa bertanggung jawab untuk memelihara dan merawat warisan budaya yang ada.
- 2) Peninggalan sejarah yang ada dalam Kawasan Kota Lama belum seluruhnya ditetapkan sebagai Cagar Budaya oleh pemerintah. Bangunan peninggalan sejarah di dalam Kawasan Kota Lama yang ditetapkan sebagai cagar budaya adalah Benteng Ford Concordia, Gereja Kota Kupang dan Kelenteng Shian Lay. Masih banyak yang belum mendapat status sebagai benda cagar budaya. Penyebabnya kurangnya pengetahuan seputar sejarah dan keterbatasan dana dari pemerintah dalam melakukan survei dan pendataan terkait benda cagar budaya.

b) Aktivitas Kebudayaan

Permasalahan terkait aktivitas kebudayaan yang ada di Kota Kupang adalah sebagai berikut:

- 1) Belum ada kegiatan atau event rutin dalam skala besar yang secara khusus mengangkat kebudayaan asli orang Kupang (Helong). Penyebabnya adalah kurangnya pengetahuan akan kebudayaan asli maupun kearifan lokal orang Helong dan aglomerasi kebudayaan yang terjadi semenjak terbentuknya kawasan Kota Lama Kota Kupang

Kesimpulan akhir yang dapat ditarik dari analisis pohon dan akar masalah adalah elemen revitalisasi dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang. Elemen revitalisasi ini dapat dikelompokkan sebagai elemen yang memiliki pengaruh secara langsung terhadap penurunan vitalitas Kawasan Kota Lama yakni elemen revitalisasi: 1.) bangunan; 2.) sirkulasi kawasan; dan 3.) produktivitas ekonomi. Berikutnya adalah kelompok

elemen revitalisasi yang tidak memberikan dampak secara langsung terhadap penurunan vitalitas tetapi tetap memiliki pengaruh dalam arahan revitalisasi guna menunjang agar arahan selain dapat menghidupkan kembali kawasan juga mampu mempertimbangkan kondisi dan potensi kawasan secara lebih luas, elemen revitalisasi tersebut yakni: 1.) prasarana dasar; 2.) ruang terbuka publik; 3.) Bangunan peninggalan sejarah; dan 4.) aktivitas budaya.

**C. Arahan Revitalisasi Kawasan Kota Lama Kota Kupang**

Arahan revitalisasi Kawasan Kota Lama Kota Kupang dirumuskan dengan menggunakan analisis SWOT dan analisis expert judgement. Lewat analisis SWOT disimpulkan strategi revitalisasi, berdasarkan strategi tersebut dirumuskan arahan revitalisasi lewat analisis expert judgement.

**1. Strategi Revitalisasi Kawasan Kota Lama Kota Kupang**

Strategi revitalisasi kawasan Kota Lama Kota Kupang merupakan konsep besar revitalisasi kawasan Kota Lama, yang dirumuskan sebagai upaya untuk mengembalikan vitalitas kawasan yang hilang atau menurun. Dalam merumuskan strategi revitalisasi digunakan analisis SWOT.

a) Identifikasi SWOT

Identifikasi SWOT dirumuskan berdasarkan hasil identifikasi elemen revitalisasi kawasan yang telah dilakukan pada proses analisis sebelumnya, identifikasi elemen - elemen revitalisasi kawasan. Selengkapnya dapat dilihat pada tabel. 2., berikut:

**Tabel 2.**

**Komponen Revitalisasi Kawasan Kota Lama Kota Kupang**

No.	Elemen Utama	Elemen Revitalisasi	Komponen Revitalisasi
1.	Fisik Lingkungan	- Prasarana Dasar	- Jaringan Air Bersih - Jaringan Limbah - Jaringan Drainase - Sistem Persampahan
		- Sirkulasi Kawasan	- Kendaraan - Pejalan Kaki - Parkir
		- Ruang Terbuka Publik	- RTNH - RTH

No.	Elemen Utama	Elemen Revitalisasi	Komponen Revitalisasi
		- Bangunan	- Kondisi Bangunan - Fungsi
2.	Ekonomi Kawasan	- Produktivitas Ekonomi	- Jenis Kegiatan Usaha
3.	Sosial Budaya Kawasan	- Bangunan peninggalan sejarah	- Kondisi Bangunan peninggalan sejarah
		- Aktivitas Budaya	- Event Kebudayaan

Sumber: Hasil Analisa

Untuk merumuskan strategi dalam analisis SWOT, aspek – aspek yang dianalisis

menggunakan elemen revitalisasi yang telah diidentifikasi.

#### b) Analisis SWOT

Kondisi – kondisi yang telah diidentifikasi dalam matriks IFAS dan EFAS kemudian dimasukkan ke dalam matriks SWOT. Dari kesimpulan matriks SWOT dapat dirumuskan strategi revitalisasi kawasan yang disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan lingkungan internal Kawasan Kota Lama, serta peluang dan ancaman lingkungan eksternal Kawasan Kota Lama Kota Kupang.

Berikut matriks SWOT disajikan dalam tabel 3. :

**Tabel 3.**  
**Matriks SWOT**

IFAS	Streghth (S):	Weaknees (W):
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terdapat bangunan dengan gaya asritektual Belanda, terutama di sepanjang koridor Jln. Sukarno</li> <li>2. Terdapat bangunan peninggalan sejarah dari masa kolonial, seperti: dermaga lama, bekas kantor residen dan wakil residen, dan penjara lama Kota Kupang.</li> <li>3. Pola jaringan jalan Grid pada perkampungan Cina memudahkan pergerakan lalu lintas</li> <li>4. Terdapat 5 koridor jalan Nasional dan 4 koridor jalan Provinsi</li> <li>5. Terdapat terminal tipe C, di Jln. Sukarno</li> <li>6. Terminal tipe C dilewati oleh jalur angkutan umum dari semua rute yang ada di Kota Kupang</li> <li>7. Terdapat jalur untuk pejalan kaki pada 11 koridor jalan yang merupakan jalan nasional dan provinsi</li> <li>8. Terdapat lahan parkir seluas 650 m2 di Jln. Siliwangi dan lahan parkir seluas 830 m2 di Jln. Garuda</li> <li>9. Seluruh rumah tangga yang berada dalam kawasan telah mendapatkan pelayanan air bersih dari Perusahaan Air Minum Daerah.</li> <li>10. Aliran Kali Dendeng yang jernih bisa dimanfaatkan untuk keperluan sehari – hari</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bangunan peninggalan sejarah rusak dan tidak terpelihara, terutama peninggalan kolonial di sepanjang koridor Jln. Sukarno</li> <li>2. Karakteristik bangunan kawasan perkampungan cina hilang karena berganti dengan bangunan modern</li> <li>3. Karakteristik bangunan masa kolonial mulai pudar karena direnovasi menggunakan bahan baku yang tidak sesuai dengan kondisi aslinya, seperti di penjara lama Kota Kupang</li> <li>4. Tidak semua hak milik bangunan peninggalan sejarah milik pemerintah daerah Kota Kupang, seperti pabrik es minerva dan bioskop raya di Jln. Garuda</li> <li>5. Terjadi perubahan fungsi kegiatan dalam bangunan bersejarah terutama di sepanjang koridor Jln. Sukarno</li> <li>6. Awalnya mobilitas masyarakat dalam kawasan adalah dengan berjalan kaki, saat ini sudah dilalui oleh kendaraan pribadi, angkutan dalam kota, angkutan antar kota, dan kendaraan berat. Sehingga jalan menjadi sering rusak, terutama di Jln. Garuda dan Jln. Sumatra.</li> <li>7. Sirkulasi kendaraan dalam kawasan perkampungan Cina yang semakin padat dan moda kendaraan yang semakin beragam tidak diikuti oleh</li> </ol>

	<p>(mandi dan mencuci) dan wisata</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>11. Masing - masing rumah tangga dalam kawasan memiliki pengolahan limbah (sistem on-site)</li> <li>12. Kawasan memiliki jaringan drainase yang baik dan dapat meng-cover seluruh kawasan.</li> <li>13. Penanganan sampah kawasan dilakukan oleh masing - masing wilayah Kelurahan</li> <li>14. Kawasan plasa tedis dan pantai ketapang satu merupakan daya tarik wisata dengan memanfaatkan panorama pantai dan jajanan kuliner pangan lokal</li> <li>15. Koridor Jln. Kosasih di malam hari menjadi kawasan wisata kuliner yang menjual aneka masakan yang diolah dari hasil laut</li> <li>16. Perkampungan Cina merupakan pusat perdagangan dan jasa pertama di Kota Kupang</li> <li>17. Terdapat berbagai jenis toko di dalam perkampungan Cina</li> <li>18. Terdapat tempat belanja cinderamata khas NTT pada pertokoan di perkampungan Cina</li> <li>19. Terdapat sarana ekonomi seperti bank terutama di Jln. Sumatera, Jln. Sukarno dan Jln. Siliwangi</li> <li>20. Terdapat area wisata kuliner, resto dan juga cafe dalam perkampungan Cina.</li> <li>21. Terdapat peninggalan sejarah dalam kawasan dari masa penjajahan Belanda seperti: pabrik es minerva dan penjara lama</li> <li>22. Terdapat kegiatan budaya pada acara hari raya nasional yang diselenggarakan di kawasan plasa tedis.</li> </ol>	<p>peningkatan atau pelebaran pada jalur jalan karena tidak ada lagi lahan untuk pelebaran.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8. Pola jaringan jalan Grid belum dimanfaatkan secara optimal sehingga arus kendaraan masih menumpuk di Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih</li> <li>9. Perubahan fungsi dan kegiatan dari permukiman pada kawasan pecinan menjadi perdagangan dan jasa menyebabkan penurunan kualitas jalur pejalan kaki seperti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rusaknya trotoar di beberapa titik karena aktivitas perbaikan drainase dan bongkat muat barang</li> <li>• Trotoar dibongkar menjadi emperan toko</li> <li>• PKL yang berjualan di sepanjang trotoar</li> </ul> </li> <li>10. Keterbatasan lahan parkir dan sistem parkir on street membuat ruang sirkulasi kendaraan semakin sempit di Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih</li> <li>11. Pelayanan air bersih dari PDAM belum dapat memenuhi kebutuhan masyarakat sehingga masih memanfaatkan aliran Kali Dendeng</li> <li>12. 5 koridor jalan, dalam kawasan belum memiliki saluran drainase</li> <li>13. Sampah kawasan dibuang di sembarang tempat, seperti drainase, Kali Dendeng dan Laut Kupang</li> <li>14. Sampah di daerah perdagangan dan jasa menumpuk di siang hari</li> <li>15. Ruang terbuka publik belum ditata dengan baik khususnya ruang terbuka publik dengan peruntukan wisata kuliner seperti: kawasan tedis dan pasar senggol.</li> <li>16. Fasilitas yang kurang di ruang terbuka publik terutama yang dimanfaatkan sebagai tempat wisata, seperti: kawasan tedis, pasar senggol, dan pantai ketapang</li> <li>17. Kesan kumuh yang ditinggalkan saat kawasan wisata kuliner tedis dan Jln. Kosasih belum ada kegiatan</li> </ol>
--	--	--

		<p>18. Infrastuktur dan prasarana dalam kawasan perdagangan pecinan kurang baik</p> <p>19. Kurang nyaman saat berbelanja dalam kawasan pecinan</p> <p>20. Kurang menariknya Kawasan Kota Lama menjadikan tidak adanya minat investasi</p> <p>21. Keberadaan jenis barang dagangan di pusat pertokoan dan pasar tradisional yang di jual dengan harga murah</p> <p>22. Bangunan peninggalan sejarah tidak terawat dan terancam hancur, terutama di Jln Sukarno</p> <p>23. Terjadi perubahan fungsi kegiatan dalam bangunan bersejarah di Jln Sukarno</p> <p>24. Belum semua peninggalan sejarah ditetapkan sebagai cagar budaya Kota Kupang terutama di Jln. Sukarno dan Jln. Garuda</p> <p>25. Belum ada event khusus yang mengangkat tentang budaya Kupang</p>
<p><b>EFAS Opportunity (O)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Keberadaan bangunan peninggalan sejarah dapat dijadikan objek wisata terutama sepanjang koridor Jln. Sukarno</li> <li>Kawasan Kota Lama merupakan salah satu akses masuk dan keluar Kota Kupang</li> <li>Terdapat jalur lingkaran sehingga kendaraan berat tidak perlu masuk dan melewati kawasan dalam kota</li> <li>Terdapat Dermaga Lama Kota Kupang yang dapat difungsikan kembali</li> <li>Adanya rencana reklamasi pantai yang dapat diperuntukan sebagai jalur pedestrian, kantong parkir dan lokalisasi PKL sepanjang tepian pantai Kopan</li> <li>Adanya rencana untuk memanfaatkan aliran Kali Dendeng yang jernih dan bersih sebagai objek wisata.</li> <li>Dermaga lama dapat difungsikan kembali untuk kegiatan kepariwisataan</li> <li>Setahun sekali Kupang turut mengambil bagian dalam event Sail yang</li> </ol>	<p><b>Strategi Strength - Opportunity (SO):</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Pengembangan wisata budaya berbasis sejarah, Kawasan Kota Lama Kota Kupang (S1, S2, - O1)</li> <li>Mengoptimalkan sirkulasi kendaraan dan fungsi terminal Kota Lama dalam kawasan perkampungan Cina, pada Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih (S3, S4, S5 - O2, O3)</li> <li>Meningkatkan kenyamanan sirkulasi pejalan kaki dalam kawasan perkampungan Cina pada Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih (S7 - O2, O3, O5)</li> <li>Meningkatkan sistem parkir parkir off-site di Jln. Siliwangi dan penataan parkir on-site di Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jl. Garuda, dan Jln. Cendrawasih (S8 - O2, O5)</li> <li>Mengembangkan kawasan aliran kali dendeng sebagai daerah kawasan wisata (S9, S10, S11, S12, S13 - O6)</li> <li>Menata kawasan Plasa Tedis, Dermaga Lama dan Pantai Ketapang, untuk dijadikan tempat wisata kuliner yang dapat memanfaatkan view laut.</li> </ol>	<p><b>Strategi Weaknees - Opportunity (WO):</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mengkonservasi dan melakukan pemugaran bangunan peninggalan sejarah yang rusak (W1, W2, W3, W5 - O1)</li> <li>Pengalihan status bangunan peninggalan sejarah dari bangunan privat menjadi publik (W4 - O1)</li> <li>Memperbaiki jalan rusak dalam kawasan terutama di Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Sumatra. (W6, W7, W8, - O2, O3)</li> <li>Memperbaiki sarana dan prasarana pejalan kaki dalam kawasan pecinan (W9 - O2, O5)</li> <li>Menata lahan parkir on-site di Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih (W10 - O5)</li> <li>Membangun saluran drainase pada koridor jalan lingkungan (W12 - O6)</li> <li>Membangun lebih banyak tempat sampah komunal dan depo transfer dalam kawasan pecinan (W13, W14 - O6)</li> </ol>

<p>diselenggarakan di plasa tedis</p> <p>9. Pertumbuhan sektor ekonomi perdagangan dan jasa tinggi di Kota Kupang</p> <p>10. Terdapat bangunan peninggalan sejarah di Jln. Sukarno dan Jln. Garuda dapat dijadikan Cagar Budaya Kota Kupang</p> <p>11. Akulturasi budaya yang ada di Kota Lama dapat menjadi daya tarik wisata atau penyelenggaraan event budaya</p>	<p>(S14 - O7, O8)</p> <p>7. Menata kawasan Pasar Malam di Jln. Kosasih agar lebih menarik dan tidak kumuh (S15 - O8)</p> <p>8. Meningkatkan aktivitas ekonomi dengan mengoptimalkan pusat pertokoan Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jln. Garuda, dan Jln. Cendrawasih sebagai pusat belanja modern dan cinderamata khas NTT (S16, S17, S18 - O9)</p> <p>9. Mengoptimalkan jenis usaha cafe dan restoran yang memberikan pemandangan ke arah laut di Jln. Ikan Paus dan Jln. Garuda (S19, S20 - O9)</p> <p>10. Revitalisasi dan rehabilitasi bangunan peninggalan sejarah zaman Kolonial di Jln. Sukarno dan Jln. Garuda (S21 - O10)</p> <p>11. Menyelenggarakan event budaya yang dikombinasikan dengan wisata budaya Kawasan Kota Lama Kota Kupang (S22 - O11)</p>	<p>4. Menata kawasan Plasa Tedis, Dermaga Lama, pasar senggol dan Pantai Ketapang, untuk dijadikan tempat wisata kuliner yang dapat memanfaatkan view laut. (W15, W16 - O7, O8)</p> <p>5. Menambah fasilitas kepariwisataan di kawasan Plasa Tedis, Dermaga Lama, pasar senggol dan Pantai Ketapang (W15, W16 - O7, O8)</p> <p>6. Memperbaiki infrastruktur dan prasarana dalam kawasan perdagangan (pecinan) (W17, W18 - O9)</p> <p>7. Pemugaran bangunan peninggalan budaya yang hancur (W21, W22, W23 - O10)</p> <p>8. Menyelenggarakan event budaya bertema kearifan lokal orang Helong (W24 - O11)</p>
<p><b>Threats (T):</b></p> <p>1. Menginventarisasi objek peninggalan sejarah milik privat menjadi milik pemerintah di Jln. Garuda</p> <p>2. Arus kendaraan yang melewati Kota Lama cukup besar sedangkan jalan utama sempit seperti Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih</p> <p>3. Jalur lingkaran masih enggan digunakan oleh supir kendaraan berat dan ekspedisi dengan alasan keamanan</p> <p>4. Perilaku masyarakat yang masih membuang sampah di bantaran Kali Dendeng</p> <p>5. Pengembangan ekonomi di Kota Kupang mendorong pertumbuhan sektor perdagangan dan jasa sehingga RTH berubah fungsi menjadi resto, toko atau hotel, seperti di koridor Jln. Garuda</p> <p>6. Perkembangan Kota Kupang memunculkan banyak toko - toko baru yang menjual jenis barang dagangan yang sama di luar Kawasan Kota Lama dan lebih dekat dengan</p>	<p><b>Strategi Strength - Threats (ST):</b></p> <p>1. Mengoptimalkan jalur utama dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang (S3, S4, S5, S6, S7, S8 - T2, T3)</p> <p>2. Mengembangkan Kawasan Kota Lama Kota Kupang dari segi ekonomi dan wisata sehingga dapat menarik minat investasi (S16, S17, S18, S19, S20 - T5, T6, T7, T8)</p>	<p><b>Strategi Weaknees - Threats (WT):</b></p> <p>1. Melestarikan peninggalan sejarah dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang (W1, W2, W3, W4, W5, W21, W22, W23 - T1, T9, T10)</p> <p>2. Meningkatkan prasarana dasar dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang (W11, W12, W15 - T4)</p> <p>3. Meningkatkan dan memperbaiki sirkulasi dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang (W6, W7, W8, W9 - T2, T3)</p> <p>4. Meningkatkan dan mengembangkan kegiatan ekonomi dan wisata dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang (W1, W2, W3, W4, W5, W14, W15, W16, W17, W18, W19, W20, W21, W22, W23)</p>



<p>permukiman dan pusat kota yang baru.</p> <p>7. Keberadaan mall dan supermarket yang sekarang ini menjadi pilihan pertama apabila membeli barang</p> <p>8. Jual beli secara online yang semakin marak</p> <p>9. Objek peninggalan sejarah saat ini kebanyakan dihuni dan dijadikan rumah tinggal seperti yang terjadi di Jln. Sukarno</p> <p>10. Melakukan pendataan dan menggali sejarah kawasan Kota Lama Kota Kupang</p> <p>11. Mampu mengadakan event budaya dengan skala nasional dan internasional</p> <p>12. Mampu mengembalikan kebudayaan lokal masyarakat Helong (penduduk asli Kota Kupang)</p>		
--	--	--

Sumber: Hasil Analisa

Matriks SWOT memberikan strategi yang dipilah menjadi strategi S-O, W-O, S-T, dan W-T. Dari keempat strategi tersebut, S-O dipilih menjadi strategi revitalisasi Kawasan Kota Lama Kota Kupang. Dari strategi S-O dihasilkan 11 strategi revitalisasi Kawasan Kota Lama Kota Kupang, sebagai berikut:

- 1) Pengembangan wisata budaya berbasis sejarah, Kawasan Kota Lama Kota Kupang;
- 2) Mengoptimalkan sirkulasi kendaraan dalam kawasan perkampungan Cina, pada Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih;
- 3) Meningkatkan kenyamanan sirkulasi pejalan kaki dalam kawasan perkampungan Cina pada Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih;
- 4) Meningkatkan sistem parkir parkir off-site di Jln. Siliwangi dan penataan parkir on-site di Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jl. Garuda, dan Jln. Cendrawasih;
- 5) Mengembangkan kawasan aliran Kali Dendeng sebagai daerah kawasan wisata;
- 6) Menata kawasan Plasa Tedis, Dermaga Lama dan Pantai Ketapang, untuk dijadikan tempat wisata kuliner yang dapat memanfaatkan pemandangan laut;
- 7) Menata kawasan Pasar Malam di Jln. Kosasih agar lebih menarik dan tidak kumuh;
- 8) Meningkatkan aktivitas ekonomi dengan mengoptimalkan pusat pertokoan Jln.

Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jln. Garuda, dan Jln. Cendrawasih sebagai pusat belanja modern dan cinderamata khas NTT;

- 9) Mengoptimalkan jenis usaha cafe dan restoran yang memberikan pemandangan ke arah laut di Jln. Ikan Paus dan Jln. Garuda;
- 10) Revitalisasi dan rehabilitasi bangunan peninggalan sejarah zaman Kolonial di Jln. Sukarno dan Jln. Garuda; dan
- 11) Menyelenggarakan event budaya yang dikombinasikan dengan wisata budaya Kawasan Kota Lama Kota Kupang.

## 2. Arahan Revitalisasi Kawasan Kota Lama Kota Kupang

Berdasarkan hasil analisis SWOT dan diskusi secara mendalam dengan ahli, maka diberikan arahan sebagai berikut:

- a) Strategi 1: Pengembangan wisata budaya berbasis sejarah, Kawasan Kota Lama Kota Kupang.

Arahan :

- 1) Menciptakan wisata budaya Kawasan Kota Lama Kota Kupang, dimulai dari: Gereja Katedral Kota Kupang - Kawasan Belanda - Tugu Hak Asasi Manusia - Kawasan Benteng - Dermaga Lama dan Plasa Tedis.
- 2) Merekonstruksi kembali Kawasan Belanda untuk memperkuat karakter

kawasan kolonial dan menunjang wisata Kawasan Kota Lama.

- 3) Pembangunan bangunan baru dalam Kawasan Kota Lama diarahkan agar sesuai dengan karakter lokal atau tipologi kawasan dalam Kota Lama.
- b) Strategi 2: Mengoptimalkan sirkulasi kendaraan dalam kawasan perkampungan Cina, pada Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih.

Arahan:

- 1) Kendaraan yang dapat melintas adalah kendaraan bermotor golongan I (Sedan, Jip, Pick Up/Truk Kecil, dan Bus) dan golongan VI (kendaraan bermotor roda dua).
- 2) Bongkar muat barang dagangan dan jasa dilakukan pada malam hingga pagi hari sebelum pukul 06.00 WITA.
- 4) Angkutan umum tidak dapat berhenti untuk menurunkan penumpang maupun mengangkut penumpang.
- 5) Angkutan umum hanya boleh menjemput dan menurunkan penumpang di dalam area terminal Kota Lama.
- c) Strategi 3: Meningkatkan kenyamanan sirkulasi pejalan kaki dalam kawasan perkampungan Cina pada Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih.

Arahan:

- 1) Merelokasi PKL yang ada di sepanjang trotoar.
- 2) Memperbaiki jalur trotoar yang rusak.
- 3) Melakukan pengadaan street furniture terutama peneduh jalan, sehingga memberikan rasa nyaman untuk para pejalan kaki.
- d) Strategi 4: Meningkatkan sistem parkir parkir off-site di Jln. Siliwangi dan penataan parkir on-site di Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jl. Garuda, dan Jln. Cendrawasih

Arahan:

- 1) Mengoptimalkan kantong parkir off street seluas 650m<sup>2</sup> di Jln. Siliwangi dengan membangun gedung parkir di lahan tersebut.
- 2) Menata kantong parkir on street dalam kawasan dengan konfigurasi parkir miring 45<sup>0</sup> terhadap badan jalan dan hanya satu lapis kendaraan yang diijinkan di Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jl. Garuda, dan Jln. Cendrawasih.
- e) Strategi 5: Mengembangkan kawasan aliran kali dendeng sebagai daerah kawasan wisata.  
Arahan:
  - 1) Menata dan mengembangkan area aliran Kali Dendeng untuk wisata.
- f) Strategi 6: Menata kawasan Plasa Tedis, Dermaga Lama dan Pantai Ketapang, untuk dijadikan tempat wisata kuliner yang dapat memanfaatkan view laut.  
Arahan:
  - 1) Menyediakan fasilitas yang lebih layak dan menarik dalam plasa tedis, seperti: mengganti bangku dan meja untuk makan, menyediakan gerobak atau tempat berdagang yang lebih menarik, memberikan peneduh baik itu vegetasi maupun buatan seperti lopo atau payung.
  - 2) PKL yang berada dalam plasa tedis ditata lokasi berjualannya sehingga lebih rapi dan memungkinkan ada ruang kosong atau spot yang memberikan pandangan ke arah Pantai Kupang.
  - 3) Menertibkan angkutan umum yang menunggu penumpang di akses keluar masuk plasa tedis.
  - 4) Menghidupkan kembali aktivitas di pagi dan siang hari, dengan kegiatan wisata seperti: berfoto, bersantai atau menikmati kuliner.
  - 5) Menata kantong parkir yang ada di akses masuk tedis sehingga tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki dan juga pemandangan.

- 6) Mengoptimalkan pengelolaan Pantai Ketapang sehingga lebih bersih dan menarik. Tenda - tenda untuk berjualan yang berada di dalam kawasan pantai dapat diganti dengan lopo atau sejenisnya untuk memperkuat karakter lokal.
  - 7) Memperbaiki singage yang rusak dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang dan menambah singage baru di kawasan tedis sebagai spot untuk berfoto.
- g) Strategi 7: Menata kawasan Pasar Malam di Jln. Kosasih agar lebih menarik dan tidak kumuh.

Arahan:

- 1) Menata PKL pasar senggol di sepanjang koridor Jln. Kosasih agar lebih rapi, sirkulasi pejalan kaki lancar dan memungkinkan ruang - ruang yang lebih longgar sehingga tidak menimbulkan kesan sesak dan sumpek.
- h) Strategi 8: Meningkatkan aktivitas ekonomi dengan mengoptimalkan pusat pertokoan Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jln. Garuda, dan Jln. Cendrawasih sebagai pusat belanja modern dan cinderamata khas NTT.
- Arahan:
- 1) Meningkatkan rasa kenyamanan dalam kawasan ekonomi dengan memperbaiki sistem parkir dan sirkulasi pejalan kaki.
  - 2) Mengembangkan tepian pantai Kupang untuk jenis kegiatan ekonomi yang memanfaatkan view laut maupun wisata, yakni cafe, restoran, dan sentra PKL kuliner pangan lokal.
- i) Strategi 9: Mengoptimalkan jenis usaha cafe dan restoran yang memberikan pemandangan ke arah laut di Jln. Ikan Paus dan Jln. Garuda.

Arahan:

- 1) Pemberian insentif berupa keringanan dalam izin mendirikan bangunan atau usaha.
- j) Strategi 10: Revitalisasi dan rehabilitasi bangunan peninggalan sejarah zaman Kolonial di Jln. Sukarno dan Jln. Garuda.

Arahan:

- 1) Memugar bangunan peninggalan sejarah yang ada dalam kondisi rusak: kantor pajak, kantor wakil residen, pabrik es minerva, penjara lama, dan rumah keresidenan.
  - 2) Melakukan preservasi bangunan peninggalan sejarah yang ada dalam kondisi baik sehingga kondisi fisik dan fungsi bertahan dengan baik: Benteng Ford Concordia, Tugu Hak Asasi Manusia, Dermaga Lama, Kelenteng Lay, GMT Jemaat Kota Kupang, Rumah Asisten Residen, dan Gereja Katedral Kristus Raja Kota Kupang.
  - 3) Menetapkan status cagar budaya untuk bangunan peninggalan sejarah: kantor pajak, kantor wakil residen, pabrik es minerva, penjara lama, Tugu Hak Asasi Manusia, Rumah Asisten Residen, dan Gereja Katedral Kristus Raja Kota Kupang.
- k) Strategi 11: Menyelenggarakan event budaya yang dikombinasikan dengan wisata budaya Kawasan Kota Lama Kota Kupang.

Arahan:

- 1) Mengadakan event budaya skala regional dan nasional yang mengangkat tema terkait Kota Lama, dapat diadakan di Kawasan Belanda yang telah direkonstruksi atau area Plasa Tedis dan Dermaga Lama.

Dari sebelas strategi dan arahan yang telah dikeluarkan dapat ditarik beberapa poin sebagai berikut:

- a) Strategi 1: Pengembangan wisata budaya berbasis sejarah, Kawasan Kota Lama Kota Kupang dan arahnya dilakukan dengan menekankan pendekatan revitalisasi berupa: renovasi kawasan maupun bangunan - bangunan untuk meningkatkan nilai ekonomis dan sosialnya.
- b) Strategi 2: Mengoptimalkan sirkulasi kendaraan dalam kawasan perkampungan Cina, pada Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih dan arahnya dilakukan dengan menekankan pendekatan

- revitalisasi berupa: rehabilitasi lingkungan fisik.
- c) Strategi 3: Meningkatkan kenyamanan sirkulasi pejalan kaki dalam kawasan perkampungan Cina pada Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih dan arahnya dilakukan dengan pendekatan revitalisasi berupa: rehabilitasi lingkungan fisik.
- d) Strategi 4: Meningkatkan sistem parkir parkir off-site di Jln. Siliwangi dan penataan parkir on-site di Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jln. Garuda, dan Jln. Cendrawasih dan arahnya dilakukan dengan pendekatan revitalisasi berupa: penataan kembali pemanfaatan lahan dan peningkatan intensitas pemanfaatan lahan.
- e) Strategi 5: Mengembangkan kawasan aliran Kali Dendeng sebagai daerah kawasan wisata dan arahnya dilakukan dengan pendekatan revitalisasi berupa: peningkatan intensitas pemanfaatan lahan dan rehabilitasi kualitas fisik lingkungan.
- f) Strategi 6: Menata kawasan Plasa Tedis, Dermaga Lama dan Pantai Ketapang, untuk dijadikan tempat wisata kuliner yang dapat memanfaatkan pemandangan laut dan arahnya dilakukan dengan pendekatan revitalisasi berupa: penataan kembali pemanfaatan dan rehabilitasi kualitas fisik lingkungan.
- g) Strategi 7: Menata kawasan Pasar Malam di Jln. Kosasih agar lebih menarik dan tidak kumuh dan arahnya dilakukan dengan pendekatan revitalisasi berupa: penataan kembali pemanfaatan lahan dan rehabilitasi kualitas fisik lingkungan.
- h) Strategi 8: Meningkatkan aktivitas ekonomi dengan mengoptimalkan pusat pertokoan Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jln. Garuda, dan Jln. Cendrawasih sebagai pusat belanja modern dan cinderamata khas NTT dan arahnya dilakukan dengan pendekatan revitalisasi berupa: renovasi kawasan maupun bangunan – bangunan untuk meningkatkan nilai ekonomis dan sosialnya dan rehabilitasi kualitas fisik lingkungan.
- i) Strategi 9: Mengoptimalkan jenis usaha cafe dan restoran yang memberikan pemandangan ke arah laut di Jln. Ikan Paus dan Jln. Garuda dan arahnya dilakukan dengan pendekatan berupa: renovasi kawasan maupun bangunan – bangunan untuk meningkatkan nilai ekonomis dan sosialnya.
- j) Strategi 10: Revitalisasi dan rehabilitasi bangunan peninggalan sejarah zaman Kolonial di Jln. Sukarno dan Jln. Garuda dan arahnya dilakukan dengan pendekatan berupa: renovasi kawasan maupun bangunan – bangunan untuk meningkatkan nilai ekonomis dan sosialnya dan rehabilitasi kualitas fisik lingkungan
- k) Strategi 11: Menyelenggarakan event budaya yang dikombinasikan dengan wisata budaya Kawasan Kota Lama Kota Kupang dan arahnya dilakukan dengan pendekatan revitalisasi berupa: renovasi kawasan maupun bangunan – bangunan untuk meningkatkan nilai ekonomis dan sosialnya dan rehabilitasi kualitas fisik lingkungan.

Kesimpulannya, dalam melakukan revitalisasi Kawasan Kota Lama Kota Kupang, akan dilakukan: “Renovasi kawasan maupun bangunan untuk meningkatkan kualitas ekonomi dan sosial, serta merehabilitasi kualitas lingkungan fisik kawasan.”

## KESIMPULAN

Berdasarkan tahapan – tahapan penelitian yang telah dilakukan dan menganalisis data dan fakta yang ditemukan, untuk menentukan arahan revitalisasi Kawasan Kota Lama Kota Kupang maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Karakteristik dan fungsi dalam Kawasan Kota Lama Kota Kupang dapat ditipologikan ke dalam 4 (empat) karakteristik, yakni: 1.) Kawasan benteng, yang berada di Jln. Pahlawan; 2.) Kawasan Belanda yang berada di Jln. Sukarno; 3.) Perkampungan Cina meliputi Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, dan Jln. Cendrawasih ; dan 4.) Perkampungan Solor yang terletak di Jln. Garuda.

2. Penurunan vitalitas kawasan diidentifikasi melalui elemen revitalisasi. Elemen utama revitalisasi dibagi lagi menjadi elemen revitalisasi dan masalah. Elemen utama yang direvitalisasi adalah: 1.) elemen fisik lingkungan yang terdiri dari kondisi bangunan, kondisi sirkulasi kawasan, kondisi ruang terbuka publik, kondisi bangunan dan kondisi prasarana dasar; 2.) elemen ekonomi yang terdiri dari produktivitas ekonomi; dan 3.) elemen sosial budaya yang terdiri dari kondisi bangunan peninggalan sejarah.
 

Arahan: Mengoptimalkan kantong parkir *off-site* dan menata kantong parkir *on-site*
3. Berdasarkan analisis SWOT dan expert judgement maka akan dilakukan revitalisasi Kawasan Kota Lama Kota Kupang, dengan: "Renovasi kawasan maupun bangunan untuk meningkatkan kualitas ekonomi dan sosial, serta merehabilitasi kualitas lingkungan fisik kawasan." Untuk mewujudkannya didapatkan 11 (sebelas) strategi beserta dengan arahnya sebagai berikut:
  - a. Strategi 1: Pengembangan wisata budaya berbasis sejarah, Kawasan Kota Lama Kota Kupang.
 

Arahan: Menciptakan wisata budaya dan merekonstruksi kembali kawasan Belanda.
  - b. Strategi 2: Mengoptimalkan sirkulasi kendaraan dalam kawasan perkampungan Cina, pada Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih.
 

Arahan: Membatasi jenis kendaraan yang melintas dan menertibkan angkutan umum.
  - c. Strategi 3: Meningkatkan kenyamanan sirkulasi pejalan kaki dalam kawasan perkampungan Cina pada Jln. Siliwangi, Jln. Garuda dan Jln. Cendrawasih.
 

Arahan: Merelokasi PKL dan memperbaiki sarana prasarana pejalan kaki
  - d. Strategi 4: Meningkatkan sistem parkir parkir *off-site* di Jln. Siliwangi dan penataan parkir *on-site* di Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jln. Garuda, dan Jln. Cendrawasih.
 

Arahan: Mengembangkan kawasan aliran Kali Dendeng sebagai daerah kawasan wisata

Arahan: Menciptakan wisata di tepian Kali Dendeng
  - e. Strategi 5: Mengembangkan kawasan aliran Kali Dendeng sebagai daerah kawasan wisata
 

Arahan: Menata kawasan Plasa Tedis, Dermaga Lama dan Pantai Ketapang, untuk dijadikan tempat wisata kuliner yang dapat memanfaatkan pemandangan laut.

Arahan: Memperbaiki sarana dan prasarana kepariwisataan
  - f. Strategi 6: Menata kawasan Pasar Malam di Jln. Kosasih agar lebih menarik dan tidak kumuh.
 

Arahan: Menata PKL di Pasar Malam
  - g. Strategi 7: Meningkatkan aktivitas ekonomi dengan mengoptimalkan pusat pertokoan Jln. Ikan Paus, Jln. Siliwangi, Jln. Garuda, dan Jln. Cendrawasih sebagai pusat belanja modern dan cinderamata khas NTT.
 

Arahan: Mengembangkan jenis kegiatan usaha di tepian kawasan.
  - h. Strategi 8: Mengoptimalkan jenis usaha cafe dan restoran yang memberikan pemandangan ke arah laut di Jln. Ikan Paus dan Jln. Garuda.
 

Arahan: Pemberian keringanan ijin usaha.
  - i. Strategi 9: Revitalisasi dan rehabilitasi bangunan peninggalan sejarah zaman Kolonial di Jln. Sukarno dan Jln. Garuda.
 

Arahan: Melakukan pemugaran, preservasi pada bangunan peninggalan sejarah
  - j. Strategi 10: Menyelenggarakan event budaya yang dikombinasikan dengan wisata budaya Kawasan Kota Lama Kota Kupang.
 

Arahan: mengadakan event budaya skala regional atau nasional.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Luitnan, Ishak Arries. 2012. *"Kupang Tempoe Doeloe"*. Depok: Penerbit Ruas.
- Sanjaya, I Putu Kamasan. 2014. *"Pelabuhan Kupang Dalam Perdagangan Abad Ke 19"*. Yogyakarta: Penerbit Ombak.
- Wijanarka. 2007. *"Semarang Tempo Dulu: Teori Desain Kawasan Bersejarah"*. Yogyakarta: Penerbit Ombak.

### Jurnal:

- Martokusumo, Widjaja. 2006. *"Revitalisasi dan Rancang Kota: Beberapa Catatan dan Konsep Penataan Kawasan Kota Berkelanjutan"* dalam *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. Vol. 17/No. 3.
- P. Ari Harsono. 2008. *"Metode Analisis Akar Masalah dan Solusi"*, dalam *Makara, Sosial Humanoria*, Vol. 12/No. 2.