



**REVITALISASI KAWASAN CINDEWALANG
DI WILAYAH PUSAT KOTA PALEMBANG
(THE REVITALIZATION OF CINDEWALANG DISTRICT
AT THE INNER CITY OF PALEMBANG)**

LAPORAN PENELITIAN

OLEH :

SETYO NUGROHO, DKK


**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK - UNIVERSITAS SRIWIJAYA
TAHUN 2003**

LEMBAR PENGESAHAN PENELITIAN

1. a. Judul Penelitian : REVITALISASI KAWASAN CINDEWELANG DI WILAYAH PUSAT KOTA PALEMBANG
Kajian Atas Bentuk Arsitektur Dan Sistem Konstruksi
- b. Bidang Ilmu : Arsitektur
- c. Katagori Penelitian : III
2. Kepala Proyek Penelitian
- a. Nama : Ir. Setyo Nugroho, M Arch
- b. Jenis Kelamin : Laki-laki
- c. Pangkat/Gol/NIP : Penata Muda / IIIb / 131 595 551
- d. Jabatan : Staf Pengajar
- e. Jabatan Struktural : -
- f. Jurusan/Fakultas : Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya
3. Jumlah Tim Peneliti : 2 (dua) orang
4. Lokasi Penelitian : Kecamatan Ilir Barat I,
Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan
6. Kerjasama Instansi lain
- a. Nama Instansi : -
- b. Alamat : -
5. Jangka Waktu Penelitian : 5 (lima) bulan
6. Sumber Dana
- a. Sumber Depdiknas : Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)
- b. Sumber lain : -
- Jumlah Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)


Inderalaya, 14 November 2003

Kepala Proyek Penelitian :

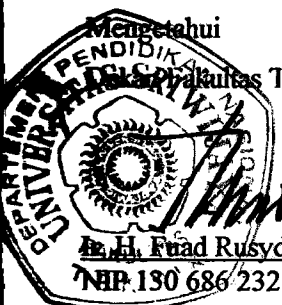


Ir. Setyo Nugroho, M Arch
NIP 131 595 551


Mengetahui
Dekan Fakultas Teknik UNSRI



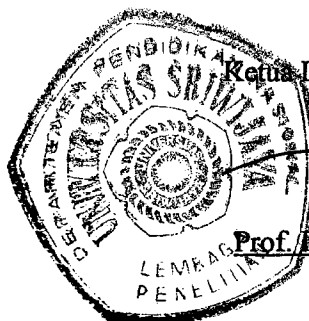
H. Fuad Rusydi Suwardi, MS
NIP. 130 686 232



Mengetahui,
Ketua Lembaga Penelitian UN SRI



Prof. Dr. Ir. H. RM Saleh, M Sc
NIP 130 521 791



KATA PENGANTAR

Penelitian dengan judul **REVITALISASI KAWASAN CINDEWELANG DI WILAYAH PUSAT KOTA PALEMBANG (THE REVITALIZATION OF CINDEWELANG DISTRICT AT THE INNERCITY OF PALEMBANG)** ini mengambil lokasi di kawasan Cindewelang, Kecamatan Ilir Barat I, kota Palembang, dan dimaksudkan untuk lebih mengenal serta memahami permasalahan yang pada umumnya muncul di kota-kota besar, yaitu terjadinya ketidakseimbangan perkembangan kota akibat kurang diterapkannya manajemen perkotaan secara menyeluruh.

Sebagai suatu kawasan yang berada di wilayah pusat kota Palembang, dengan segala potensi yang ada, pada saat ini kualitas ruang kawasan Cindewelang mengalami penurunan yang ditandai oleh kekumuhan lingkungan, terbatasnya sarana prasarana perkotaan, rusaknya peninggalan sejarah, serta kurang bermaknanya ruang terbuka yang ada. Akhirnya kegiatan perdagangan informal secara tidak terkendali memenuhi kawasan yang menyebabkan segregasi / penurunan daya hidup (vitalitas) ruang kawasan Cindewelang sehingga kawasan ini menjadi terisolasi "di belakang" jalan-jalan utama kota. Oleh karena itu sangat menarik untuk dapat memahami faktor-faktor yang menyebabkan fenomena tersebut serta merumuskan langkah-langkah apa yang harus dilakukan untuk menumbuhkan kembali vitalitas kawasan ini.

Kegiatan penelitian ini dapat berjalan dengan baik berkat bantuan dari berbagai pihak yang tertarik dengan permasalahan perkotaan, serta staf teknis yang membantu inventarisasi fakta-fakta yang berada di lapangan. Bantuan tersebut sangat berguna dan sangat kami hargai.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PENELITIAN	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR LAMPIRAN	iv
A. PENDAHULUAN	1
B. PERUMUSAN MASALAH	2
C. TINJAUAN PUSTAKA	2
D. TUJUAN PENELITIAN	3
E. KONTRIBUSI PENELITIAN	4
F. METODE PENELITIAN	4
G. HASIL DAN PEMBAHASAN	
1. Gambaran Umum Kota Palembang	6
2. Deskripsi Lokasi Penelitian	7
3. Analisis	16
4. Pendekatan Strategi Pengembangan	24
H. PENUTUP	26
DAFTAR KEPUSTAKAAN	28

A. PENDAHULUAN

Kawasan Cindewelang, di wilayah pusat kota Palembang, pada tahun 1938an dikenal sebagai salah satu lokasi pertokoan utama di kota Palembang. Cindewelang pada awalnya merupakan nama pemakaman dari salah satu Sultan Palembang dan kerabat dekatnya, yang berlokasi di kawasan ini. Setelah dibangunnya jalan utama kota Palembang, (Jl.Sudirman) yang melintas di dekat lokasi dan terutama sejak didirikannya Pasar Cinde, bangunan pasar yang megah pada masa itu, serta didukung oleh lokasinya yang sangat strategis kawasan ini berkembang menjadi daerah pertokoan yang ramai.

Pada saat ini kualitas ruang kawasan Cindewelang mengalami penurunan, baik secara fungsional, penampakan fisik, maupun lingkungan. Hal ini ditandai oleh kekumuhan lingkungan, terbatasnya sarana prasarana perkotaan, rusaknya peninggalan sejarah, serta hilangnya ruang terbuka. Kegiatan perdagangan informal secara tidak terkendali memenuhi kawasan. Segregasi/penurunan daya hidup (vitalitas) ruang kawasan Cindewelang semakin bertambah oleh adanya pengaturan lalu lintas (traffic management) di kawasan pusat kota yang tidak efektif, sehingga kawasan Cindewelang menjadi terisolasi "di belakang" jalan-jalan utama kota.

Suatu lingkungan atau kawasan pada prinsipnya harus layak huni (*liveable*) berjatidiri (*imageable*), dan produktif (*enduring*), dan akan berkaitan dengan kualitas fungsional, kualitas visual serta kualitas lingkungan dari suatu ruang kota, sebagai perwujudan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan pemanfaatan ruang yang mengindahkan faktor-faktor daya dukung, fungsi, estetika, lokasi, dan strukturnya.

Sehubungan dengan itu seluruh aset kawasan, baik arsitektur, prasarana, maupun elemen urban design lainnya perlu dikaji, untuk selanjutnya secara hati-hati dilakukan restrukturisasi kawasan serta bangunan yang kurang tertib dan kurang produktif agar dapat menjadi ruang kegiatan warga kota yang lebih berbudaya.

B. PERUMUSAN MASALAH

Permasalahan yang akan diungkap di dalam kegiatan penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

- Faktor-faktor apakah yang menjadi penyebab terjadinya penurunan kualitas ruang di kawasan Cindewelang
- Bagaimana kebutuhan warga kota dan tuntutan dinamika kegiatan sosial ekonomi yang terkait dan berpengaruh pada pengembangan kawasan Cindewelang
- Bagaiman strategi dan arahan penataan yang diperlukan guna mengembalikan vitalitas kawasan Cindewelang menjadi ruang kota yang produktif dan berjati diri.

C. TINJAUAN PUSTAKA

Kota mempunyai pengertian sebagai konsentrasi dan penduduk pada suatu wilayah geografis yang mampu mendukung penduduk pada suatu basis permanen kegiatan ekonomi pada wilayah tersebut. Oleh karena itu suatu kota mempunyai tendensi untuk berkembang menjadi besar jika basis ekonominya bertambah luas (Bourne, 1982)

Seperti suatu karya arsitektur, suatu kota merupakan susunan didalam ruang dalam skala luas. Kesan (image) dari suatu kota, merujuk pada bentuk fisiknya, dapat diklasifikasikan ke dalam lima tipe, yaitu: jalur pergerakan/jalan, sudut atau permukaan bangunan, kawasan, persimpangan jalan, serta pertanda lingkungan (Lynch, 1960)

Perkembangan suatu kota tidak selalu berjalan dengan serasi dan tidak selalu bisa dinikmati oleh segala lapisan masyarakat. Sejalan dengan pertumbuhan kota baik dalam ukuran maupun kemampuan ekonomi, beberapa kelompok masyarakat akan tertinggal di kawasan-kawasan tertentu. Kawasan ini pada umumnya cenderung menjadi suatu lingkungan kumuk yang padat penduduk (Bourne, 1982)

Suatu kota mempunyai fungsi sebagai pusat kegiatan ekonomi dan pelayanan kegiatan masyarakat. Dalam kebijaksanaan pengembangan kota, pertimbangan ekonomi sangat besar pengaruhnya. Perkembangan kegiatan ekonomi menjadikan kota sebagai ajang komersial. Semuanya bisa dijual (Callon, 1986)

Ruang-ruang kota perlu diciptakan secara cukup menarik, intim, dan mampu bertahan terhadap kecenderungan masyarakat yang mekanis dan industrial. Intensitas pembangunan kota perlu disiasati secara hati-hati agar tidak mengurangi daya hidup (vitalitas) kota (Cipta Karya, 1998)

Beberapa kota sudah berusaha untuk melestarikan bangunan yang secara arsitektur mempunyai nilai sejarah, serta kawasan lama/kawasan yang mempunyai nilai dalam sejarah perkotaan. Diperlukan usaha yang berkelanjutan dalam melestarikan lingkungan binaan dan lingkungan alam, jika kita masih ingin melihat secara visual tentang bagaimana lingkungan binaan itu tumbuh dan dikembangkan. Hal ini bukan berarti kita mundur/kembali ke masa lalu, namun kita harus belajar untuk menghargai suatu warisan yang banyak memberitahu kita tentang siapa kita dan bagaimana kita bertahan sampai saat ini (Bourne, 1982).

D. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari kegiatan penelitian ini adalah:

- a. Mendapatkan gambaran potensi dan persoalan pengembangan kawasan Cindewelang, meliputi bentuk bangunan, pola lingkungan, serta ketersediaan sarana dan prasarana
- b. Menemukanali kepentingan warga kota dan tuntutan dinamika perkembangan kota yang berpengaruh terhadap upaya pengembangan
- c. Mendapatkan strategi penataan dan arahan pengembangan yang tepat pada kawasan Cindewelang, guna meningkatkan vitalitas kawasan tersebut sebagai ruang kota yang produktif dan berjatidiri.

E. KONTRIBUSI PENELITIAN

Penelitian ini akan menghasilkan gambaran tentang kondisi salah satu kawasan perdagangan di kota Palembang yang mengalami kemunduran, serta potensi dan permasalahan yang muncul dalam kaitannya dengan upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat serta tuntutan dinamika perkembangan kegiatan kota yang terus berkembang.

Disamping itu penelitian ini juga akan mengungkapkan akar permasalahan yang menyebabkan penurunan kualitas fungsional, visual, dan lingkungan suatu kawasan dalam kota. Selanjutnya penelitian ini akan menghasilkan konsep dan strategi pengembangan, serta arahan penataan pola dan struktur ruang kawasan untuk mengatasi permasalahannya.

Dengan demikian hasil penelitian ini akan bisa dimanfaatkan sebagai masukan bagi pemerintah Kota Palembang atau Instansi lain yang terkait di dalam kebijaksanaan pembangunan dan penataan kota. Hasil Penelitian ini juga bisa dipakai sebagai masukan bagi masyarakat umumnya maupun pihak investor Swasta untuk berpartisipasi dalam pengembangan kawasan dalam kota.

F. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan secara deskriptif melalui kajian yang bersifat kualitatif melalui pendekatan dari aspek tata lingkungan dan bangunan, aspek urban design/manajemen, serta sosial budaya masyarakat. Untuk mendapatkan permasalahan yang lebih faktual, kegiatan penelitian ini juga akan dilakukan melalui tinjauan atas rencana /kebijaksanaan kota yang ada dan berkaitan dengan permasalahan kawasan.

Kegiatan yang dilakukan meliputi:

1. Pengumpulan data tentang kondisi fisik bangunan dan tata lingkungan melalui pengamatan lapangan. Untuk memahami signifikansi permasalahan kawasan, observasi lapangan akan dilakukan secara intensif. Adapun informasi mengenai kegiatan sosial ekonomi serta

- perilaku budaya masyarakat akan didapatkan dari wawancara dengan warga masyarakat yang mempunyai kepentingan /kegiatan di lokasi.
2. Data sekunder yang diperlukan berupa peta-peta baik peta dasar maupun peta rencana-rencana pengembangan kota yang akan terkait dengan lokasi penelitian, serta studi kepustakaan/literatur yang berkaitan.
 3. Selanjutnya akan dilakukan kegiatan analisa berdasarkan data dan informasi yang didapat guna menemu kenali permasalahan berupa potensi dan persoalan yang ada pada kawasan Cindewelang dalam kaitannya dengan rencana /kebijaksanaan pembangunan kota, dan aspirasi masyarakat.
 4. Hasil analisis berupa gambaran/identifikasi potensi dan persoalan pengembangan kawasan Cindewelang akan didiskusikan dengan beberapa nara sumber yang berkompeten serta warga masyarakat pada umumnya yang berada/berkegiatan di lokasi, guna mendapatkan masukan dan koreksi jika diperlukan.
 5. Merumuskan Konsep dan Strategi Pengembangan/Penataan Kawasan berdasarkan potensi dan masalah yang ada, serta menetapkan arahan penataan pola dan struktur ruang kawasan Cindewelang, sebagai ruang kota yang berkualitas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

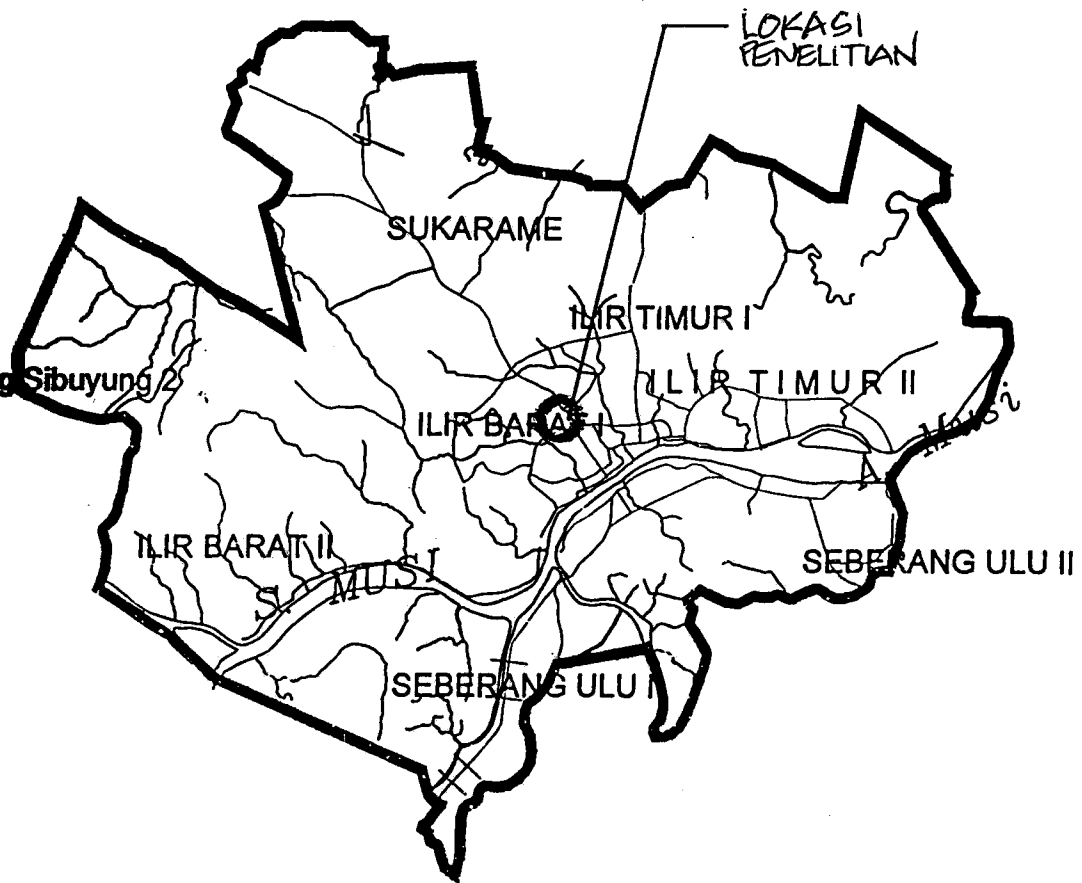
Gambaran Umum Kota Palembang

Kota Palembang merupakan salah satu kota besar (Metropolitan) dan merupakan Ibukota Propinsi Sumatera Selatan, dengan luas wilayah Administratif 400,61 Km². Secara geografis wilayah Kota Palembang berada pada 2°52' - 3°05' LS dan 104°37' - 104°52' BT.

Topografi wilayah kota Palembang pada umumnya relatif datar dengan ketinggian rata-rata dari permukaan air laut antara 2 m - 20 m. Hanya sekitar 4,72 % dari wilayah kota Palembang merupakan daerah kering bebas genangan, sedangkan selebihnya (52,28 %) merupakan daerah rawa yang rawan genangan/pasang surut sungai.

Jumlah penduduk kota Palembang pada tahun 1999 tercatat sebesar 1.426.335 jiwa, yang terdiri dari 694.782 jiwa pria dan 731.553 jiwa wanita, dengan tingkat kepadatan penduduk rata-rata 3.560 jiwa/Km². Penyebaran penduduk terutama terkonsentrasi di sekitar kawasan pusat kota, yaitu di wilayah Kecamatan Ilir Timur I dan Ilir Barat I, sedangkan tingkat kepadatan penduduk terendah berada di daerah Kecamatan Sukarame.

Fungsi dan Peran Kota Palembang, seperti tertuang dalam RTRW Kota Palembang 1994 - 2004, adalah sebagai Pusat permukiman, Pelayanan Jasa dan Perdagangan, Pusat Pemerintahan, dan sebagai Kota Industri. Adapun arah kebijaksanaan pembangunan ekonomi Kota Palembang, adalah dengan melakukan pengembangan sektor-sektor unggulan (*leading sectors*) di kota Palembang, yaitu sektor perdagangan/jasa, sektor angkutan, dan sektor Industri.

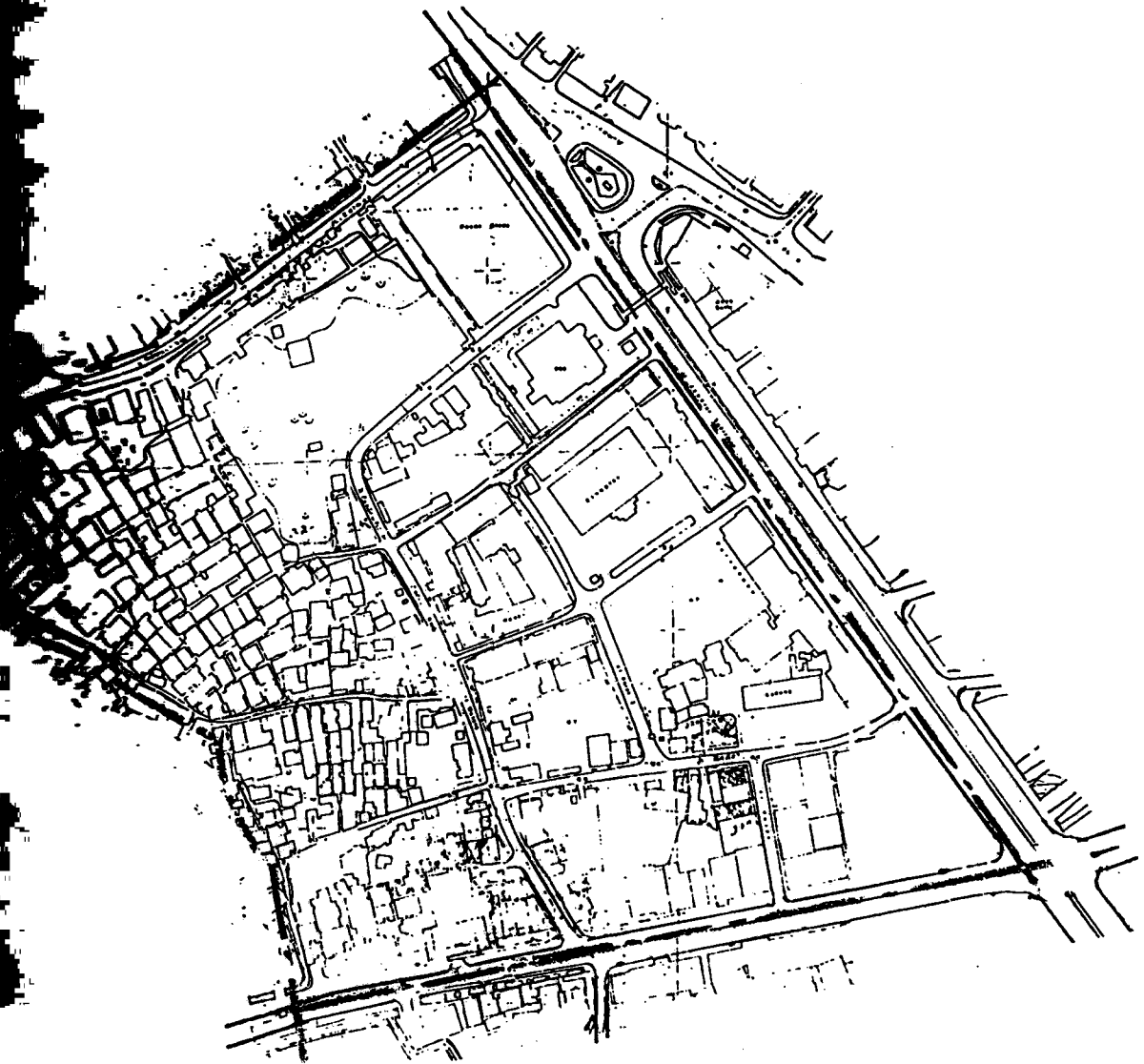


2. DESKRIPSI LOKASI PENELITIAN

2.1. Tapak Kawasan

Kawasan Cindewelang, sebagai lokasi kegiatan penelitian ini, terletak di kawasan pusat kota, dan secara administratif termasuk dalam wilayah Kecamatan Ilir Barat I. Untuk lebih luas melihat permasalahan yang ada dalam kawasan, maka dalam kegiatan penelitian ini wilayah pengamatan adalah Bagian Wilayah Pusat Kota Palembang. Batas-batas wilayah Penelitian adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Zaimas
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Jendral Sudirman
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Letkol Iskandar
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Cindewelang dan Permukiman penduduk



© GAMBAR 4.2.

Aksesibilitas kawasan sangat di unjang oleh lokasinya di wilayah Pusat sebagai pemusatan jaringan jalan utama kota, yang mudah dicapai oleh berbagai sarana angkutan perkotaan yang ada. Jaringan jalan yang lebih kecil menghubungkan kawasan ke dalam beberapa Blok, sehingga memudahkan pergerakan pejalan kaki dan kendaraan untuk mencapai tempat-tempat yang dikehendaki.

Pemanfaatan Lahan

Secara umum, pemanfaatan lahan di kawasan Cindewalang didominasi oleh tempat melakukan berbagai kegiatan Perdagangan dan jasa, baik yang bersifat formal maupun informal, tempat kegiatan hiburan, sebagian kawasan merupakan Ruang Terbuka Hijau (Tanah Pemakaman) serta permukiman penduduk.

Secara lebih rinci pemanfaatan lahan dalam kawasan bisa diuraikan sebagai berikut:

Tempat kegiatan perdagangan.

Kegiatan perdagangan di dalam kawasan Cindewalang meliputi kegiatan yang bersifat formal maupun informal, berupa: pertokoan, pasar (pasar umum, pasar burung), serta perdagangan informal.



- Toko/Pertokoan, yang melayani barang kebutuhan sehari-hari maupun barang keperluan khusus. Lokasi pertokoan terutama di Jl. Jendral Sudirman, Jl. Letkol Iskandar, serta toko/pertokoan yang ada di berbagai ruas jalan dalam kawasan.
- Area kegiatan perdagangan informal, seperti: penjualan besi bekas, penjualan alat/onderdil kendaraan bermotor dan mesin-mesin lain, usaha/jasa pengelasan. Disamping itu pada saat ini mulai muncul usaha penjualan pakaian bekas (ex impor) yang menempati berbagai ruas jalan dalam kawasan.



- Pasar Umum (Pasar Cinde), merupakan fasilitas perdagangan/pasar dengan lingkup pelayanan skala Kota. Di dalam kawasan juga terdapat Pasar burung / hewan peliharaan lainnya dengan bangunan semi permanen.
- Kegiatan hiburan dan rekreasi, seperti gedung bioskop (Cinepleks) yang menempati area cukup luas, hotel dan beberapa warung atau kios penjualan barang sehari-hari.
- Kegiatan perkantoran: Usaha Dagang, Bank, perjalanan, serta tempat kegiatan usaha jasa-jasa lainnya.

Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang paling dominan dalam kawasan berupa pemakaman salah satu Sultan Palembang Darusalam dan kerabatnya, yang biasa disebut sebagai Pemakaman *Cindewelang*, yang kemudian nama ini berkembang menjadi sebutan kawasan. Luas tanah pemakaman ini sekitar 1 ha, dan pada saat ini kondisinya kurang terawat baik.



Permukiman Penduduk

Permukiman penduduk terutama berkembang di arah jl. Cindewelang dan di sekitar tanah makam kerabat Kasultanan Palembang. Permukiman penduduk ini tumbuh secara liar menempati tanah bekas pemakaman umum, dan kondisinya sangat padat. Sebagian besar rumah penduduk merupakan bangunan semi permanen, sehingga secara keseluruhan permukiman terlihat kumuh.

c. Keadaan Bangunan

Keadaan bangunan di dalam kawasan dapat dibedakan berdasarkan kualitas bangunannya, menjadi: bangunan permanen, bangunan semi permanen, dan bangunan tidak permanen.

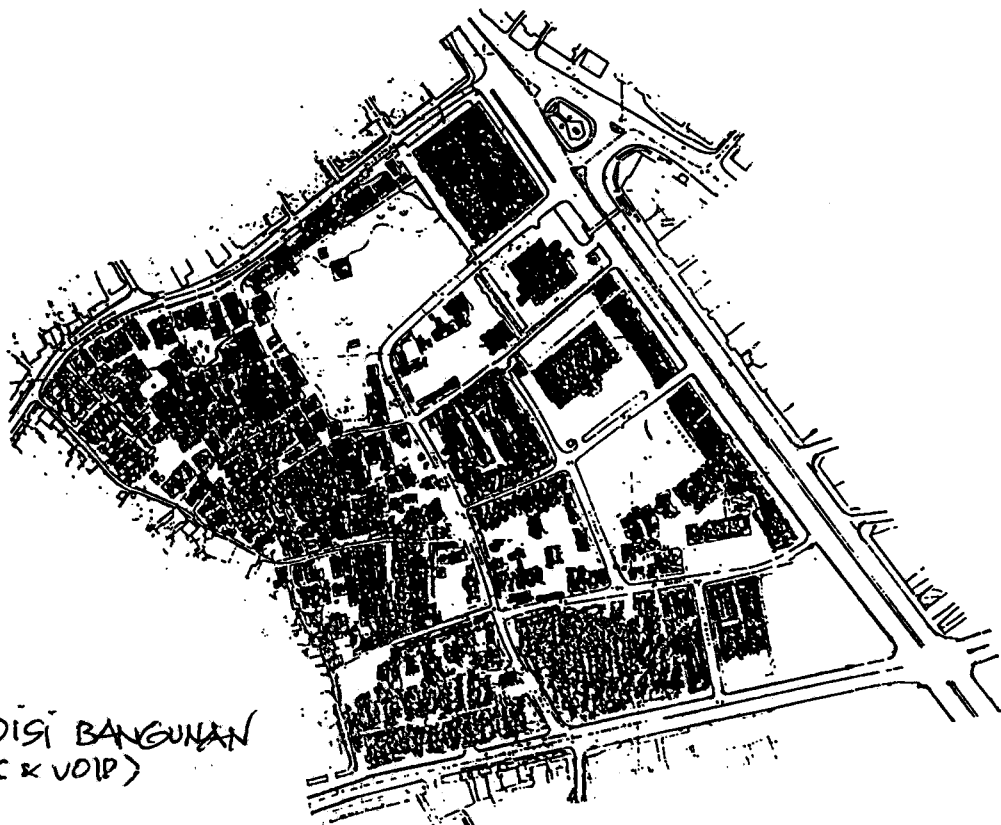


- Bangunan permanen, terutama berupa bangunan Pasar (Pasar Cinde), pertokoan (di jalan-jalan pembatas kawasan maupun jalan dalam kawasan), Gedung Bioskop (Cinepleks, Bioskop Mawar), Masjid.
- Bangunan Semi permanen yang terdapat di kawasan, diantaranya: Pasar burung, kios penjualan barang bekas: besi bekas, onderdil mobil dan mesin-mesin bekas lainnya.
- Bangunan Tidak Permanen, baik berdiri sendiri maupun yang menempel ke bangunan lain, diantaranya: tempat penjualan pakaian bekas dan barang bekas pakai lainnya.



Untuk lebih jelasnya, kondisi bangunan di kawasan cindewelang beserta lokasi dan keterangan lainnya dapat di lihat pada *gambar 4.4*.

● KONDISI BANGUNAN
(MASC & VOID)

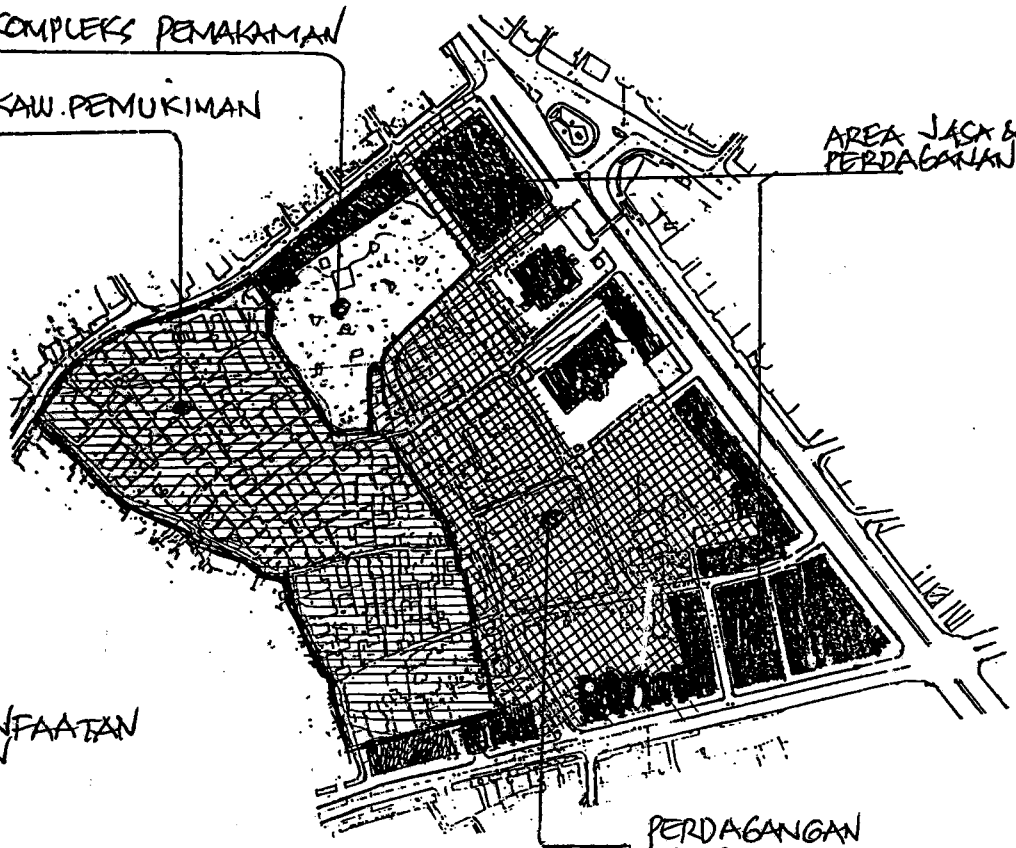


KOMPLEKS PEMAKAMAN

KAW. PEMUKIMAN

AREA JAKA & PERDAGANGAN

● PEMANFAATAN LAHAN



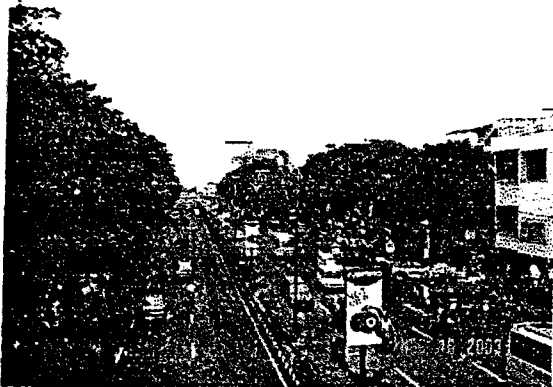
PERDAGANGAN
INFORMAL

d. Infrastruktur

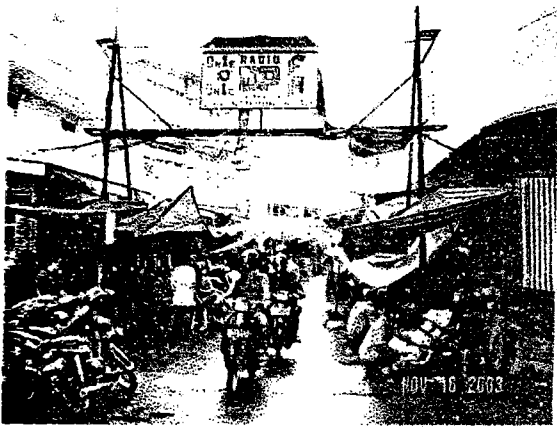
Kondisi infrastruktur di dalam kawasan (lokasi penelitian) bisa dibedakan atas jaringan prasarana jalan/pergerakan, serta jaringan utilitas lain seperti air bersih, listrik dan telepon, drainase, dsb.

Prasarana Pergerakan

Prasarana pergerakan dalam kawasan berupa jalan kendaraan dan orang, berupa jaringan jalan dan dapat dibedakan menjadi:



- Jalan-jalan yang membatasi kawasan (*Framework*), yaitu: Jl. Sudirman, Jl. Letkol Iskandar, yang juga merupakan jalan utama kota Palembang dengan lalu lintas sangat padat, serta Jl. Cindewelang dan Jl. Zaimas, sebagai batas barat dan utara.



- Jalan-jalan yang membagi kawasan (*Skeleton*), seperti : Jl. Karet, Jl Karet I, Jl Karet II, Jl. Mawar. Jalan-jalan ini pada umumnya tidak bisa dilalui kendaraan karena sebagian badan jalan ditempati oleh para pedagang kaki lima.

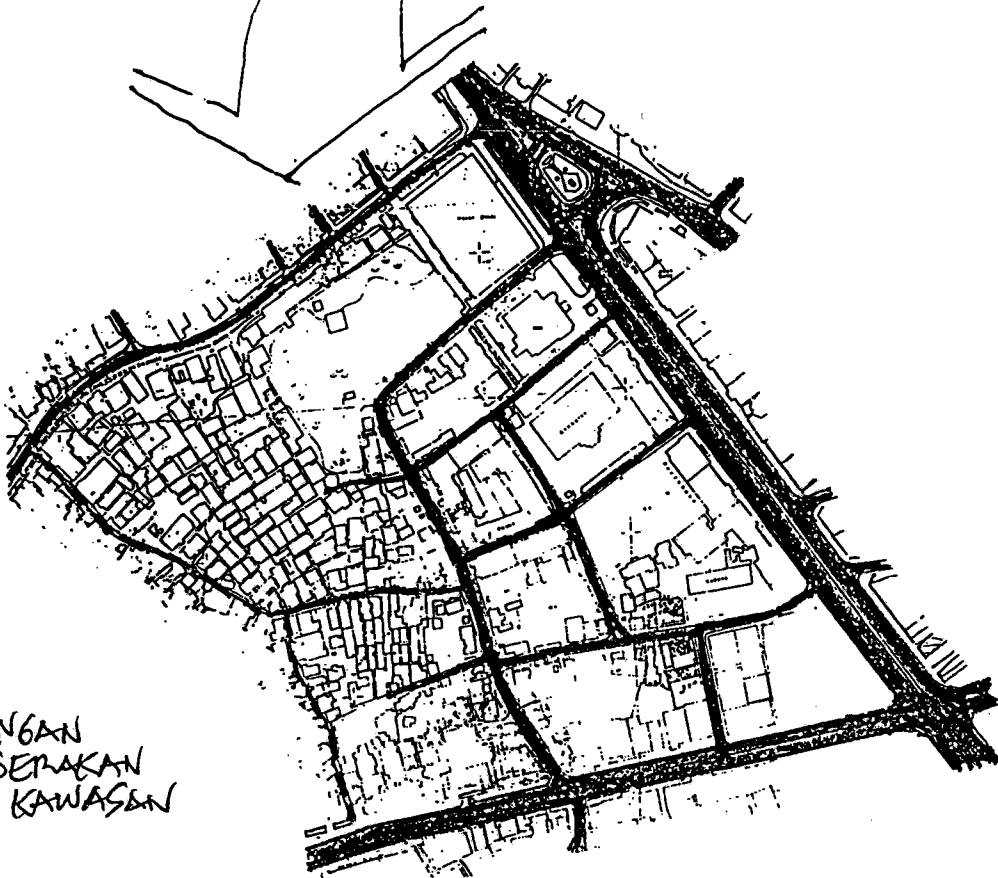
Secara umum kondisi fisik (teknis konstruksi) jalan-jalan utama yang membatasi kawasan serta sebagian jalan-jalan di dalam kawasan cukup baik, namun kondisi fisik di beberapa ruas jalan skeleton kawasan dalam kondisi rusak (sebagian tinggal sebagai jalan tanah saja).

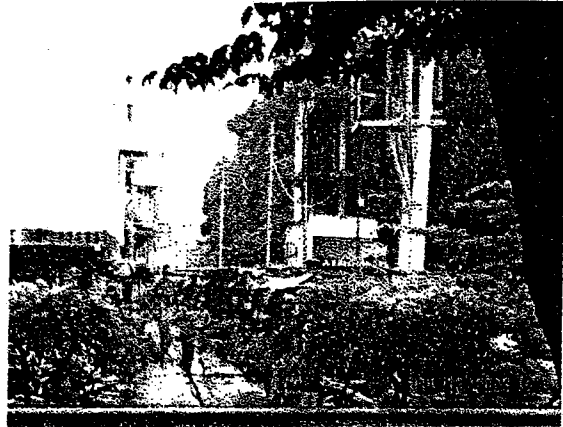
Secara lebih rinci kondisi fisik jalan-jalan yang ada di dalam kawasan dapat dilihat pada *Gambar 4.5*

• JARINGAN
PERBERAKAN
WILAYAH
PUSAT KOTA.



• JARINGAN
PERBERAKAN
DLM KAWASAN





Utilitas Kawasan

Sebagai suatu kawasan pertokoan "lama" yang berada di dalam wilayah pusat kota, aktifitas di dalam kawasan Cindewelang sudah ditunjang/dilayani oleh keberadaan berbagai jaringan utilitas perkotaan yang menunjang keberlangsungan fungsi kegiatan di dalam kawasan.

Pemenuhan kebutuhan air bersih di dalam kawasan terutama dari jaringan perpipaan PDAM yang ada di dalam kawasan. Di beberapa tempat, terutama di permukiman penduduk, jaringan pemipaan air minum secara illegal disambung ke beberapa rumah penduduk. Jaringan listrik serta jaringan telepon sudah merata di dalam kawasan, namun belum banyak membantu sistem penerangan jalan-jalan di dalam kawasan.

Pengatasan air genangan dalam kawasan terutama ditunjang oleh keberadaan saluran drainase jalan-jalan utama pembatas kawasan (Jl. Sudirman, dan Jl. Letkol Iskandar). Saluran drainase tepi jalan-jalan di dalam kawasan, termasuk disepanjang Jl. Cindewelang, masih belum tersistem atau terstruktur dengan baik sehingga masih terjadi genangan di beberapa tempat pada waktu hujan.

Sementara itu, penanganan sampah di dalam kawasan sudah dilakukan oleh masyarakat bekerjasama dengan Dinas Kebersihan dan Keindahan (DKK) Kota Palembang, sedangkan khusus untuk penanganan sampah di Pasar Cinde penanganannya dilakukan oleh Dinas Pasar Palembang.

3. ANALISIS

Berdasarkan kondisi yang ada di dalam kawasan, akan dilakukan analisis untuk menemukenali potensi dan masalah pengembangan di dalam kawasan menggunakan metode SWOT, sebagai berikut:

a. Kekuatan dan Kelemahan Pengembangan Kawasan

Kekuatan (*Strength*)

Potensi yang menjadi *kekuatan* kawasan dalam upaya pengembangan, terutama disebabkan oleh faktor lokasi yang sangat strategis, serta struktur ruang kawasan.

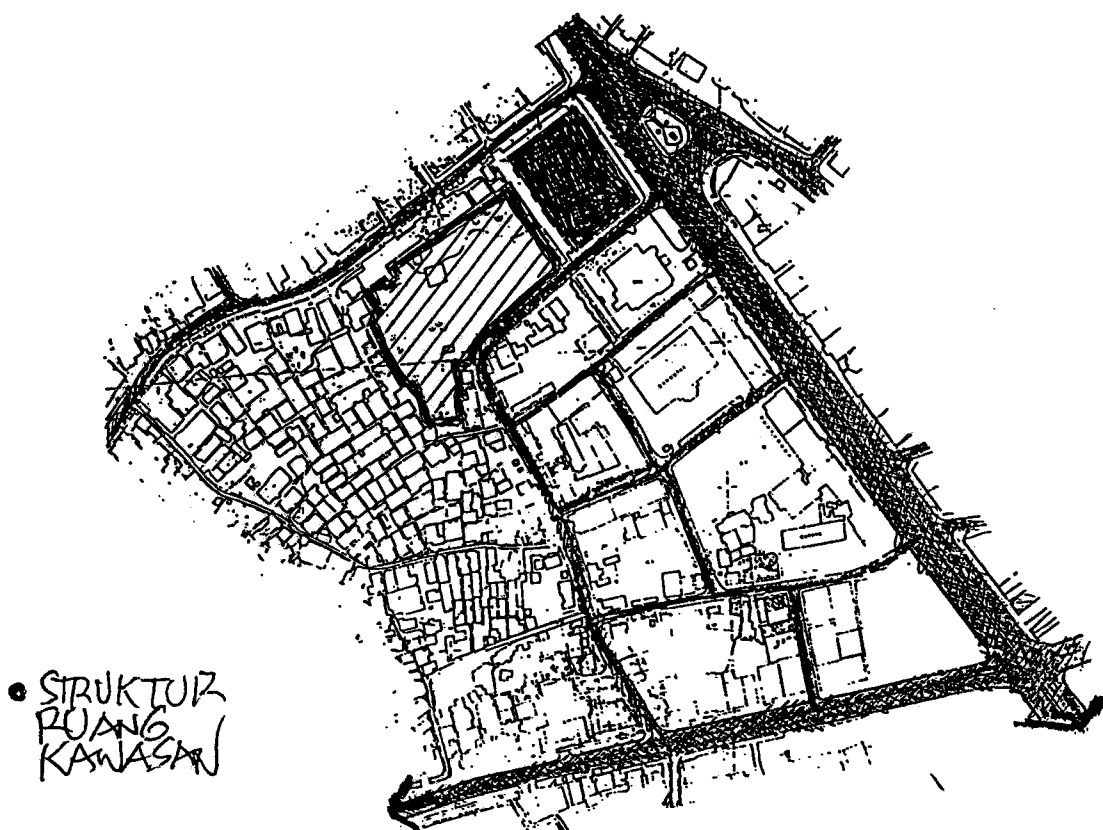
Nilai Strategis Kawasan, yang didukung oleh lokasi di wilayah Pusat kota sangat strategis dan mempunyai aksesibilitas yang tinggi, karena lokasi tersebut sekaligus merupakan pemusatan jaringan jalan utama kota, diantaranya melewati / menjadi batas kawasan, memudahkan untuk dicapai menggunakan berbagai sarana angkutan perkotaan yang ada.

Struktur Ruang Kawasan Cindewelang terbentuk oleh adanya elemen-elemen yang dominan, meliputi: bangunan (Pasar Cinde, deretan bangunan pertokoan pembatas kawasan), jaringan pergerakan (framework dan skeleton Kawasan), kawasan permukiman (di arah Jl. Cindewelang), serta Ruang Terbuka Hijau (RTH) kompleks pemakaman Kerabat Kesultanan Palembang.

Karakteristik elemen-elemen pembentuk struktur ruang kawasan, yaitu kompleks pemakaman kasultanan Palembang dan arsitektur bangunan Pasar Cinde, sangat potensial dan memungkinkan pengembangan Kawasan secara lebih spesifik menjadi suatu kawasan yang lebih berjati diri.

- Kompleks pemakaman kesultanan Palembang, selain berpotensi sebagai Ruang Terbuka Hijau yang berfungsi dalam pengaturan ekologis dan estetika kawasan maupun kota, juga mempunyai nilai sebagai warisan peninggalan sejarah (*heritage*) kota Palembang yang perlu dipertahankan keberadaannya.

- Bangunan Pasar Cinde mempunyai nilai arsitektur yang spesifik, dan deretan bangunan pertokoan di dalam kawasan dan yang membatasi kawasan, sangat berpotensi membentuk *Arcade Mall* skala kota yang lebih produktif dan berjati diri.
- Prasarana pergerakan (jalan) yang ada di dalam kawasan secara teknis memenuhi lebar dan konstruksinya, serta mempunyai pola dan hirarki yang terstruktur baik, sehingga memungkinkan pergerakan manusia dan kendaraan mencapai tempat yang dikehendaki.



Kelemahan (*Weakness*)

Faktor yang menjadi *kelemahan* dalam upaya pengembangan kawasan, terutama disebabkan oleh tidak efektifnya sistem lalu lintas (*traffic system*) di dalam kawasan, yang secara langsung memberi dampak/pengaruh yang sangat besar terhadap perkembangan fungsi/kegiatan sosial ekonomi dalam kawasan.



Meskipun jaringan pergerakan (jalan) di dalam kawasan sudah tersedia secara memadai, namun volume kendaraan yang melalui jalan-jalan di dalam kawasan Cindewelang relatif sedikit, bahkan banyak jalan-jalan yang hampir tidak pernah dilalui kendaraan.



Hal ini mengakibatkan aktifitas ekonomi di dalam kawasan, terutama kegiatan perdagangan formal (dilakukan di toko-toko), menjadi lemah lemah/lumpuh. Sebagai gantinya jalan-jalan tersebut akan dimanfaatkan para pedagang sebagai tempat perdagangan informal.



Dengan maraknya kegiatan perdagangan informal yang mengisi ruas-ruas jalan yang ada di dalam kawasan tersebut selanjutnya akan mengakibatkan tersumbatnya arus lalu lintas di dalam kawasan serta arus kendaraan yang memasuki kawasan.

TABEL 1
Kekuatan Dan Kelemahan Pengembangan Kawasan

a. Kekuatan (Strength)

- | | |
|--------------------------|--|
| - Lokasi Strategis | - di bagian wilayah pusat kota, berdekatan dengan <i>Central Bussiness District/CBD</i> kota Palembang |
| - Aksesibilitas tinggi | - pemusatan jaringan prasarana transportasi kota
- Pemusatan sistem angkutan dalam kota |
| - Struktur Ruang Kawasan | - Ruang terbuka mempunyai nilai historis tinggi
- Terstrukturnya prasarana pergerakan (jalan) di dalam kawasan
- Beberapa bangunan diantaranya mempunyai nilai arsitektur tinggi (Pasar Cinde, Bank Mandiri) |

b. Kelemahan (Weakness)

- | | |
|--|--|
| - sistem lalu lintas di dalam kawasan. | - Tidak efektifnya sistem lalu lintas dan rendahnya volume aliran kendaraan di dalam kawasan
- Tersumbatnya arus lalu lintas oleh pedagang kaki lima yang menempati badan jalan.
- Jl. Sudirman & Jl. Letkol Iskandar sebagai inlet dan outlet lalu lintas di dalam kawasan (tidak ada outlet alternatif)
- Konstruksi sebagian badan jalan rusak |
| - Kualitas bangunan di dalam kawasan | - menurunnya kualitas bangunan di dalam kawasan
- munculnya bangunan tidak permanen mengganggu citra kawasan
- bangunan pertokoan lama beralih fungsi/barang dagangan. |

b. Peluang dan Ancaman Pengembangan Kawasan

Faktor eksternal / dari luar kawasan yang besar sekali pengaruhnya terhadap keberadaan dan perkembangan kawasan, baik sebagai peluang maupun ancaman.

Peluang (Opportunity)

Peluang dalam upaya pengembangan kawasan terutama dari sisi pandang wilayah yang lebih makro (perkotaan), disebabkan oleh adanya perkembangan kegiatan perdagangan di wilayah pusat kota yang ada di sekitar kawasan.

Dalam skala kota Kawasan *segitiga emas* (kawasan yang dibatasi oleh ruas-ruas Jl. Sudirman, Jl. Kol. Atmo dan Jl. Letkol Iskandar) dan sekitarnya terus marak oleh tumbuhnya berbagai kegiatan jasa dan perdagangan serta perhotelan, dan telah berkembang sebagai *Central Bussiness District* kota Palembang. Di arah sebelah barat, Kawasan Perdagangan Ilir Barat Permai, yang letaknya sangat berdekatan/bersebelahan dengan kawasan Cindewelang, saat ini juga telah berkembang menjadi sentral perdagangan baru. Kedua pusat kegiatan jasa dan perdagangan tersebut memiliki nilai yang tinggi dalam mendorong pertumbuhan kegiatan sosial ekonomi bagi masyarakat di kota Palembang, baik bagi masyarakat setempat, masyarakat pelaku bisnis/pengusaha, maupun pemerintah Kota.

Sisi pandang makro (skala kota) ini mempertegas peluang bagi pengembangan kawasan Cindewelang sebagai kawasan perdagangan dan jasa yang lebih berkualitas, dan punya kemampuan untuk merubah serta menumbuhkan kegiatan ekonomi (*economic generation*) yang lebih produktif ke wilayah yang lebih luas.

Ancaman (*Treath*)

Faktor eksternal yang menjadi *ancaman* dalam upaya pengembangan kawasan, terutama disebabkan oleh pengaturan sistem lalu lintas (*Traffic System Management*) di sekitar / luar kawasan, serta Pengaturan Status dan kepemilikan lahan di dalam kawasan.

Pola pergerakan transportasi kota secara makro besar sekali pengaruhnya terhadap pola pergerakan / transportasi di dalam kawasan dan menjadi persoalan yang paling mendasar dalam kaitannya dengan pengembangan kawasan. Kurang adanya pengaturan transportasi yang baik di wilayah pusat kota menimbulkan tidak meratanya distribusi arus lalu lintas dalam kawasan, dan selanjutnya memberi pengaruh terhadap perkembangan fungsi ruang kawasan.

Ruas Jl. Jendral Sudirman dan Jl. Letkol Iskandar yang membatasi kawasan dari sudut pandang makro (perkotaan) merupakan komponen utama pembentuk *framework* kota Palembang, dan sekaligus sebagai jalan arteri utama kota Palembang. Pengaturan sistem lalu lintas kota diruas jalan-jalan utama di pusat kota Palembang tersebut sampai saat ini dilakukan secara dua arah (*two way traffic flow system*).

Secara umum pengaruh yang ditimbulkan dengan pengaturan lalu lintas tersebut, terutama: berkurangnya kapasitas jalan dan kecepatan kendaraan, menambah *point of conflict* (pemborosan di satu tempat dan kemacetan di lain tempat), serta terciptanya pola pergerakan yang tidak teratur dan tidak seimbang.

Pengaruh pengaturan lalu lintas ini terhadap kawasan sangat dirasakan dan secara langsung mempengaruhi fungsi kawasan, diantaranya beberapa ruas jalan di dalam kawasan yang tidak dilalui lalu lintas sehingga jalan menjadi sepi dan fungsinya berubah menjadi tempat pedagang kaki lima.



Di sisi lain, faktor status dan kepemilikan lahan di dalam kawasan juga menjadi ancaman bagi pengembangan fungsi kawasan, terutama adanya kondisi dimana lahan publik/fasilitas umum statusnya bisa berubah menjadi milik/dikuasai oleh pribadi/perorangan.

Area pemakaman umum yang berdasarkan informasi banyak terdapat di dalam kawasan, pada saat ini sudah berubah fungsinya menjadi kawasan

permukiman penduduk. Bangunan perumahan baik yang permanen maupun tidak permanen yang memenuhi lahan bekas pemakaman ini terus berkembang menjadi permukiman yang padat dan cenderung kumuh. Bahkan lahan di dalam kompleks pemakaman kasultanan Palembang Darusalam pada saat ini sudah mulai dirambah bangunan, baik bangunan liar maupun permanen. Pada saat ini potensi ruang terbuka dan semestinya hadir sebagai ruang publik tersebut tidak berfungsi secara optimal, karena ditutupi oleh bangunan.

Akibat lebih lanjut dari ancaman tersebut diantaranya adalah perkembangan aktifitas di dalam kawasan cenderung menjadi *marginal*, selanjutnya ketertiban dan kesan visual/estetika kawasan menurun. Beberapa potensi ruang terbengkelai dan ruang-ruang terbuka kehilangan maknanya. Apabila tidak dilakukan langkah pencegahan, "pembusukan ruang" di dalam kawasan tersebut akan terus berlangsung dan berdampak luas terhadap psikologis, sosial, serta ekologis kota secara keseluruhan.

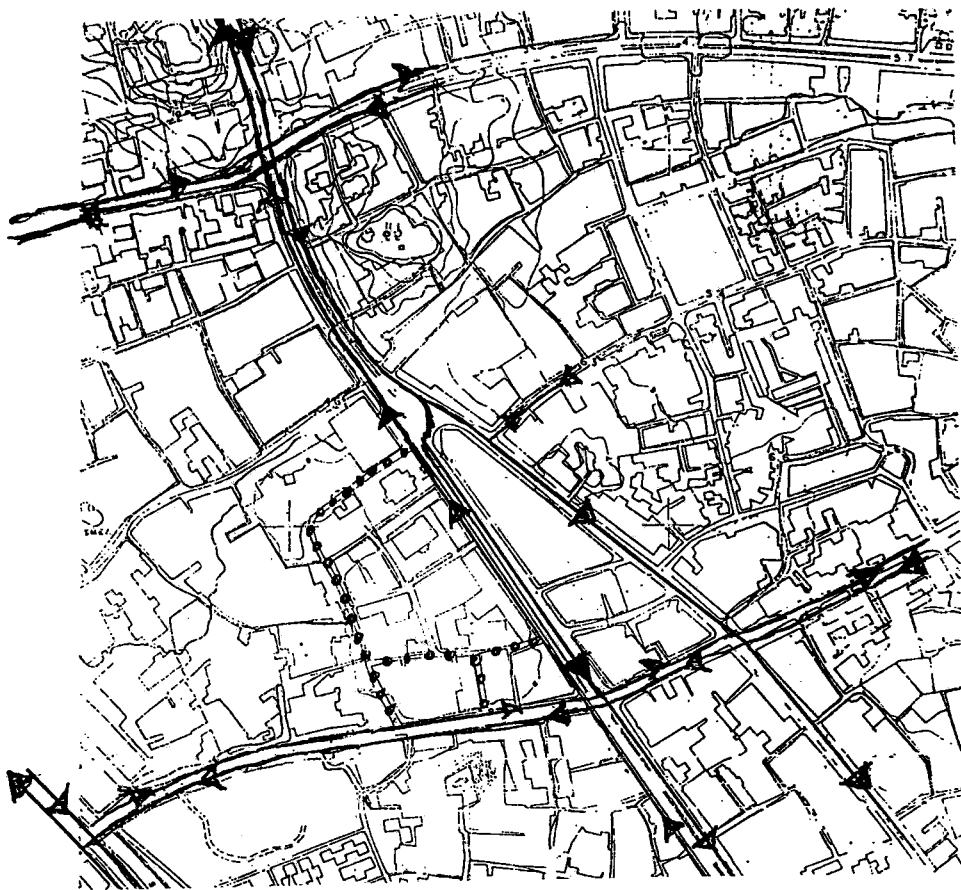
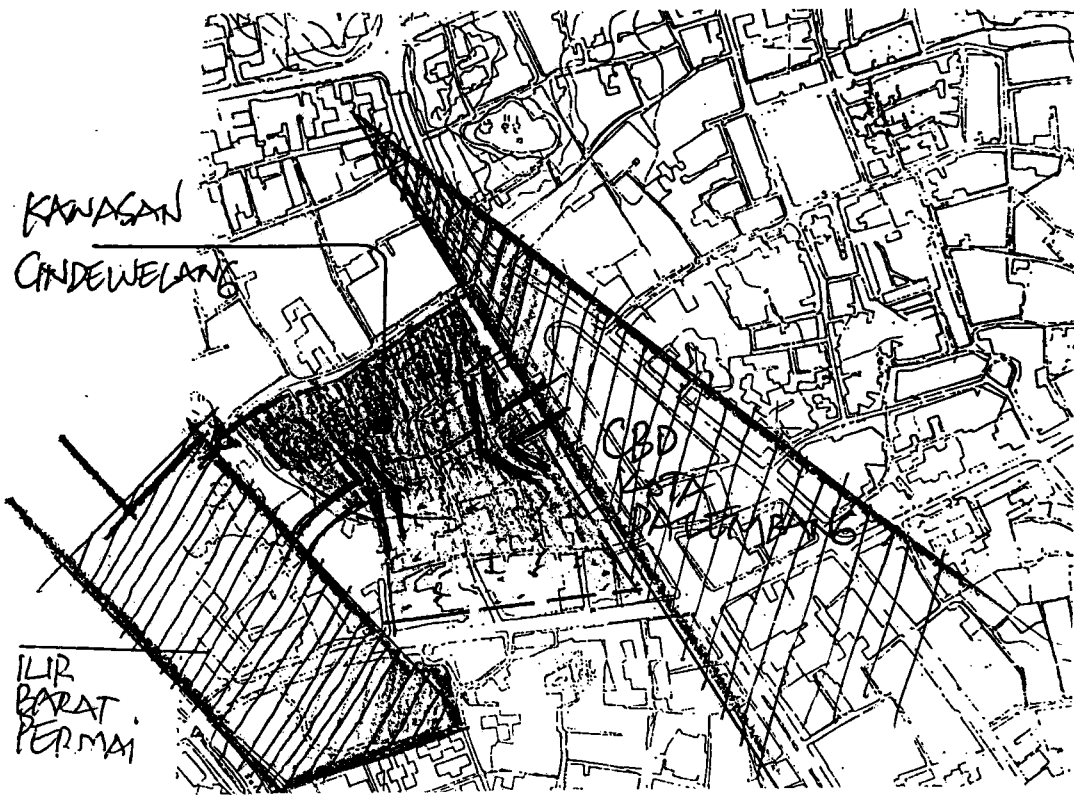
TABEL 2
Peluang Dan Ancaman Pengembangan Kawasan

a. Peluang (*Opportunity*)

-
- | | |
|-------------------|---|
| - Kawasan sekitar | - Termasuk ke dalam kawasan pusat kegiatan kota (<i>Central Bussiness District/CBD</i>) |
| | - Dekat dengan Ilir Barat Permai, sebagai CBD yang baru berkembang. |
-

b. Ancaman (*Treath*)

-
- | | |
|--|---|
| - Tidak efektifnya sistem lalu lintas di wilayah Pusat Kota (<i>Two way traffic Flow system</i>) | - Pola pergerakan tidak teratur dan tidak seimbang. |
| | - <i>Point of Conflict</i> (Pemborosan di satu tempat dan kemacetan di tempat lain) |
| | - Ruas jalan dalam kawasan "tidak dialiri" lalu lintas kendaraan. |
-
- | | |
|--|---|
| - Status Kepemilikan Lahan dalam kawasan | - Berkembangnya pemukiman di pemakaman umum. |
| | - Rusaknya peninggalan sejarah oleh bangunan baru |
| | - Kawasan marginal, estetika kawasan menurun. |
-



4. Pendekatan Strategi Pengembangan

a. Dasar Pertimbangan

Berdasarkan Hasil analisis yang sudah dilakukan, maka secara garis besar langkah-langkah atau strategi pengembangan Kawasan Cindewelang dapat didekati dengan upaya-upaya sebagai berikut:

- Meningkatkan faktor kekuatan pengembangan kawasan, dan mengurangi kendala-kendala yang melemahkan kawasan
- Memanfaatkan faktor eksternal yang memberi peluang bagi pengembangan kawasan, serta meniadakan ancaman-ancaman dari eksternal yang mengganggu pengembangan kawasan.

b. Pendekatan

Perkuatan Unsur Internal

- Memanfaatkan nilai strategis lokasi dan kedekatan dengan Central Bussiness District Koita Palembang, serta aksesibilitas kawasan melalui pengembangan fungsi kawasan.
- Pemantapan elemen pembentuk struktur Ruang Kawasan, terutama pelestarian dan pengembangan RTH Kompleks Pemakaman Kasultanan Palembang, Perbaikan dan pengembangan fungsi beberapa bangunan lama di dalam kawasan (Pasar Cinde, Kompleks Pertokoan Lama di dalam kawasan).
- Mengupayakan peningkatan frekwensi arus kendaraan yang teratur ke kawasan melalui penertiban area perdagangan informal (pedagang kakilima), baik melalui penataan manajemen lalu lintas makro (pusat kota Palembang) maupun pengembangan potensi jaringan jalan di dalam kawasan untuk penambahan inlet/outlet ke dan dari kawasan Cindewelang.

- Mempertahankan bangunan dengan nilai arsitektur tinggi di dalam kawasan, menertibkan bangunan liar yang muncul di dalam kawasan, termasuk bangunan di kompleks pasar burung.

Perkuatan Unsur Eksternal

- Melakukan upaya pengintegrasian fungsional kawasan Cindewelang dengan kawasan jasa dan perdagangan di sekitarnya, termasuk kawasan Ilir Barat Permai.
- Mengefektifkan pengaturan sistem lalu lintas (*Traffic System Management*) di kawasan pusat kota dengan mengembangkan sistem lalulintas satu arah (*one way traffic*) secara cermat dan tepat.
- Melakukan peningkatan inlet/outlet lalu lintas melalui penambahan / penyambungan jalur jalan dengan jaringan jalan di luar kawasan.
- Melakukan evaluasi status dan kepemilikan lahan di dalam kawasan, dan kalau diperlukan melakukan perbaikan/penyempurnaan peraturan kepemilikan lahan yang sudah ada.

H. PENUTUP

Dari analisis yang telah dilakukan serta langkah-langkah pendekatan untuk mengatasi permasalahan di dalam kawasan, maka beberapa kesimpulan serta rekomendasi yang dapat ditarik dari kegiatan penelitian untuk revitalisasi kawasan Cindewelang ini, sebagai berikut:

1. Kesimpulan

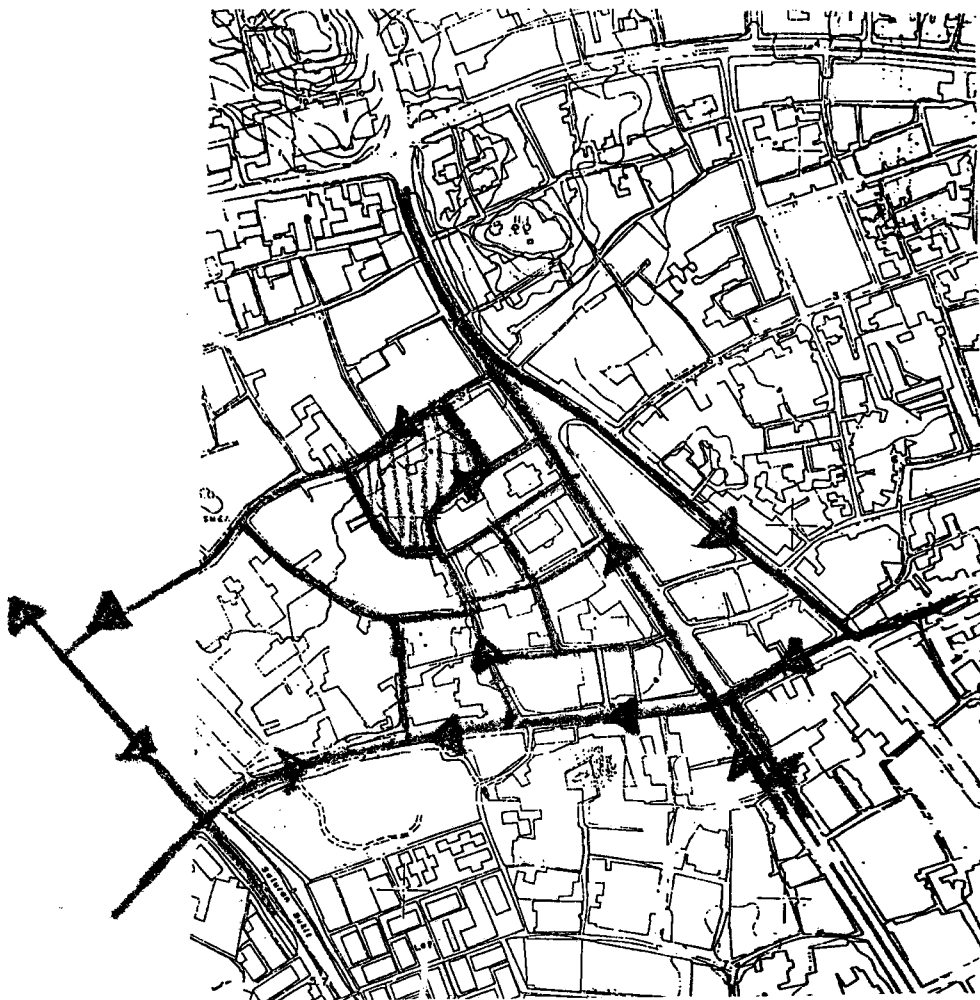
- Kawasan Cindewelang sangat potensial untuk dikembangkan sebagai suatu kawasan perdagangan yang lebih berjatidiri karena didukung oleh letak / lokasi kawasan, serta aksesibilitas yang tinggi
- Penurunan kualitas ruang di kawasan Cindewelang, terutama disebabkan oleh rendahnya volume lalu lintas yang masuk di dalam kawasan yang mengakibatkan kurang berfungsinya ruang-ruang di dalam kawasan serta rusaknya struktur ruang kawasan.
- Persoalan lain yang menghambat pengembangan kawasan terutama oleh adanya penurunan kualitas bangunan (pada umumnya dibangun pada tahun 1950an) serta infrastruktur lingkungan.
- Kurang efektifnya lalu lintas di dalam kawasan lebih disebabkan oleh adanya pengaturan sistem lalu lintas di wilayah pusat kota yang tidak efektif (two way traffic) serta ketergantungan kawasan dengan jalur Jl. Sudirman dan Jl. Letkol Iskandar sebagai inlet dan out let kawasan. (two way traffic).
- Belum mantapnya status dan kepemilikan lahan di dalam kawasan yang mengakibatkan lahan untuk kepentingan publik (area pemakaman umum) bisa di kuasai oleh perseorangan (private), melalui cara-cara legal maupun ilegal.
- Di sekitar kawasan Cindewelang terdapat beberapa kawasan dengan nilai ekonomi tinggi yang mempunyai potensi untuk menumbuhkan kegiatan ekonomi (*economic generation*) dalam kawasan Cindewelang.

2. Rekomendasi

- Mencoba memahami dan memenuhi kebutuhan warga kota dan tuntutan dinamika kegiatan sosial ekonomi yang terkait dan berpengaruh pada pengembangan kawasan Cindewelang
- Melakukan upaya penataan internal kawasan yang diperlukan untuk mengembalikan vitalitas kawasan Cindewelang menjadi ruang kota yang produktif dan berjati diri, dengan langkah-langkah sebagai berikut :
 - Pelestarian dan pengembangan RTH Kompleks Pemakaman Kasultanan Palembang, melalui pembuatan jalan yang melingkari kompleks pemakaman
 - Melestarikan dan mengembangkan fungsi beberapa bangunan lama di dalam kawasan (Pasar Cinde, Kompleks Pertokoan Lama di dalam kawasan).
 - Melakukan penertiban pedagang kaki lima dengan memanfaatkan lahan yang masih ada di dalam lokasi melalui pendekatan *Public and Private Partnership*.
- Melakukan upaya perbaikan faktor eksternal yang menghambat pengembangan kawasan melalui langkah-langkah:
 - Melakukan pengaturan traffic di pusat kota secara efektif dengan memberlakukan sistem satu arah secara selektif dan menghubungkan Jl. Zaimas (termasuk jalan lingkaran pemakaman) dengan Jl. Radial di Ilir Barat Permai (*Lihat diagram gambar 4.6*).
 - Penyambungan jl Zaimas selain sebagai upaya penambahan inlet/outlet ke dan dari kawasan Cindewelang, sekaligus berfungsi sebagai upaya mengintegrasikan kawasan Cindewelang dengan Kawasan Ilir Barat Permai di sebelahnya.
- Mengembangkan elemen arsitektur dan urban design di dalam kawasan, meliputi:
 - Mengembangkan kelengkapan jalan (*street furniture*), seperti Papan petunjuk arah/pengumuman, lampu jalan, dsb

- Rancangan Arsitektur fasilitas umum (shelter, souvenir shop, bentuk dan perletakan gardu telepon) representatif dan modern, dengan tidak meninggalkan keunikan di dalam kawasan.
- Penataan (design dan perletakan) elemen infrastruktur kawasan: jaringan air bersih dan penempatan hydrant, design saluran drainase, sarana persampahan tidak hanya fungsional tetapi dapat menghadirkan bentuk yang unik dan khas kawasan.
- Pengembangan dan perancangan paving dan landscape, berupa: sitting group, gazebo, grill pohon, vegetasi/taman pada RTH Pemakaman Kerabat Kasultanan Palembang.

• PERBAIKAN SISTEM LALU LINTAS
PUSAT KOTA (MAKRO)



DAFTAR KEPUSTAKAAN

Bourne, Larry S. *ed.*

1982 *Internal Structure of The City*, Reading on Urban Form, Growth, And Policy, Second Edition, Oxford University Press, NewYork.

Gallion, Arthur B. and Eisner, Simon

1986 *The Urban Pattern*, City Planning and Design, Fifth Edition, Van Nostrand Reinhold Company, New York.

Nas, Peter J.M. *ed.*

1986 *The Indonesian City*, Studies in Urban Development and Planning, Foris Publications Holland, Doedrecht, The Netherlands.

1998 *Penataan Bangunan dan Lingkungan*, Mewujudkan Lingkungan yang Layak Huni, Berjatidiri, dan Produktif... , Direktorat Jendral Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta.