

RENCANA REVITALISASI KAWASAN EKS PASAR ABEPURA KOTA JAYAPURA

Anthonius Sukohedi

Tenaga Pengajar Pada Program Studi Teknik Arsitektur - USTJ

Alamat : Kampus USTJ Jl. Raya Sentani Padang Bulan Abepura-Jayapura

ABSTRAK

Kawasan Eks Pasar Abepura adalah salah satu kawasan di Distrik Abepura yang dialihfungsikan setelah dibangunnya Pasar Youtefa. Kawasan tersebut tidak terhenti perkembangannya tetapi kemudian berlanjut dengan dibangunnya kios, ruko, rukan, rumah-rumah sewa, dan lain sebagainya. Namun demikian, kualitas lingkungan di kawasan ini masih rendah. Hal ini terlihat dari kurangnya jalur hijau di tepi jalan, tidak terdapat jalur pejalan kaki, wajah bangunan cenderung suram, kios-kios di tepi jalan yang tidak tertata dan berkembang tanpa izin membangun, serta saluran drainase yang terputus. Penurunan kualitas lingkungan ini membutuhkan upaya peremajaan (revitalisasi) kawasan.

Program revitalisasi mencakup strategi yang akan diterapkan pada masing-masing obyek yang memiliki potensi-potensi untuk divitalkan kembali dalam konteks kawasan. Langkah-langkah dalam kajian ini dimulai dengan identifikasi lokasi revitalisasi kawasan dan studi serta pengembangan konsep, yaitu rangkaian kegiatan dalam upaya menemukan konsep-konsep revitalisasi kawasan, yang akan digunakan nantinya sebagai panduan dalam penyusunan rencana detail pelaksanaan.

Lokasi revitalisasi ada pada tiga zona, yaitu : zona perlindungan setempat (sepanjang jalur jalan inspeksi Kali Acai), zona perdagangan dan jasa (koridor Jalan Raya Abepura-Jalan Gerilyawan-Tanah Hitam-Jalan Garuda); dan zona permukiman. Tindakan revitalisasi kawasan didasarkan pada beberapa konsep pengembangan di lokasi studi.

Kata kunci : kawasan, koridor, revitalisasi.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kawasan Eks Pasar Lama Abepura berada di Distrik Abepura pada lapis kedua dari pertumbuhan perekonomian yang berkembang di koridor Jalan Utama (Jalan Abepura-Sentani). Kawasan Eks Pasar Lama Abepura dulunya merupakan pasar tradisional dengan menjual kebutuhan pangan dan rumah tangga. Pasar ini kemudian dipindahkan ke Pasar Youtefa (Kelurahan Wai Mhorock Distrik Abepura) untuk dapat menampung aktivitas perekonomian yang berkembang di Kota Jayapura dan sekitarnya. Setelah itu, kawasan ini lebih dikenal masyarakat sebagai Kawasan Pasar Lama Abepura.

Pertumbuhan dan perkembangan kawasan ini tidak berhenti. Kawasan Pasar Lama dan sekitar kawasan ini berkembang dengan fungsi perdagangan dan jasa (kios, ruko, rukan, jasa), perkantoran, perumahan, industri, serta menjadi ruang terbuka untuk kontainer sampah dan parkir kendaraan. Bangunan-bangunan ruko di dalam kawasan pasar lama sendiri menjadi fungsi hunian masyarakat. Namun

demikian, kualitas lingkungan di kawasan ini masih rendah. Hal ini terlihat dari kurangnya jalur hijau di tepi jalan, tidak terdapat jalur pejalan kaki, wajah bangunan cenderung suram, kios-kios di tepi jalan yang tidak tertata dan berkembang tanpa izin membangun, serta saluran drainase yang terputus.

Penurunan kualitas lingkungan ini membutuhkan upaya peremajaan kawasan. Peremajaan merupakan istilah yang digunakan mengenai area yang mengalami penurunan kualitas atau telah terjadi proses kekumuhan. Revitalisasi merupakan suatu bentuk metoda peremajaan untuk menghidupkan kembali suatu kawasan tanpa meninggalkan nilai-nilai lama dan jiwa tempat tersebut. Program revitalisasi mencakup strategi yang akan diterapkan pada masing-masing obyek yang memiliki potensi-potensi untuk divitalkan kembali dalam konteks kawasan.

1.2. Perumusan Masalah

Adanya penurunan kualitas lingkungan di Kawasan Eks Pasar Abepura dapat terlihat dari kurangnya jalur hijau di tepi jalan, tidak terdapat jalur

pejalan kaki, wajah bangunan cenderung suram, kios-kios di tepi jalan yang tidak tertata dan tanpa IMB serta saluran drainase yang terputus. Hal ini memerlukan upaya revitalisasi untuk meningkatkan vitalitas kawasan tersebut.

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penyusunan rencana revitalisasi ini adalah untuk meningkatkan vitalitas Kawasan Eks Pasar Lama Abepura sebagai kawasan perdagangan dan jasa, perumahan, dan perkantoran melalui intervensi perkotaan yang mampu menciptakan pertumbuhan dan stabilitas ekonomi lokal, terintegrasi dengan sistem kota, layak huni, berkeadilan sosial, berwawasan budaya dan lingkungan. Kajian dilakukan sampai pada penyusunan konsep pengembangan untuk tindakan revitalisasi di Kawasan Eks Pasar Lama Abepura.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Dasar Operasional Rencana Tindak Revitalisasi berdasarkan Permen PU No.18/PRT/M/2010

2.1.1. Ketentuan Umum

1. Revitalisasi adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan/kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya.
2. Dokumen Revitalisasi Kawasan, yaitu dokumen yang memuat materi pokok Revitalisasi Kawasan sebagai hasil proses studi dan pengembangan konsep, penyusunan rencana detail pelaksanaan, pelaksanaan konstruksi, pengelolaan, dan pemasaran.
3. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
4. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
5. Vitalitas kawasan adalah kualitas suatu kawasan yang dapat mendukung kelangsungan hidup warganya, dan mendukung produktivitas sosial, budaya, dan ekonomi dengan tetap mempertahankan kualitas lingkungan fisik, dan/atau mencegah kerusakan warisan budaya.
6. Warisan budaya adalah warisan budaya terbangun di perkotaan maupun perdesaan yang perlu dipertahankan keutuhan kawasan inti dan keaktifan dalam pelestarian bangunan kuno/bersejarah.
7. Kawasan strategis nasional adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan termasuk wilayah yang ditetapkan sebagai warisan dunia.
8. Kawasan strategis provinsi adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkungan provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
9. Kawasan strategis kabupaten/kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkungan kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
10. Degradasi kualitas lingkungan adalah kerusakan ekologi dan kerusakan fasilitas kenyamanan kawasan.
11. Produktivitas Ekonomi adalah tingkat keberhasilan ekonomi melalui terberdayakannya semua faktor produksi dalam kawasan, dan/atau keterkaitan dengan kawasan di luarnya dengan baik.
12. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang revitalisasi kawasan, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan revitalisasi kawasan.
13. Peran masyarakat dalam revitalisasi kawasan adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan

pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan revitalisasi kawasan.

14. Pembinaan revitalisasi kawasan adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar revitalisasi kawasan dapat berlangsung tertib dan sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
15. Menteri adalah Menteri Pekerjaan Umum.

2.1.2. Tujuan dan Sasaran Revitalisasi Kawasan

1. Tujuan Revitalisasi Kawasan
Tujuan revitalisasi kawasan adalah meningkatkan vitalitas kawasan terbangun melalui intervensi perkotaan yang mampu menciptakan pertumbuhan dan stabilitas ekonomi lokal, terintegrasi dengan sistem kota, layak huni, berkeadilan sosial, berwawasan budaya dan lingkungan.
2. Sasaran Revitalisasi Kawasan
 - a. meningkatkan stabilitas ekonomi kawasan melalui intervensi untuk:
 - 1) meningkatkan kegiatan yang mampu mengembangkan penciptaan lapangan kerja, peningkatan jumlah usaha dan variasi usaha, serta produktivitas kawasan;
 - 2) menstimulasi faktor-faktor yang mendorong peningkatan produktivitas kawasan;
 - 3) mengurangi jumlah kapital bergerak keluar kawasan dengan meningkatkan investasi yang masuk ke dalam kawasan;
 - b. Mengembangkan penciptaan iklim yang kondusif bagi kontinuitas dan kepastian usaha
 - c. Meningkatnya nilai properti kawasan dengan mereduksi berbagai faktor eksternal yang menghambat sebuah kawasan sehingga nilai properti kawasan sesuai dengan nilai pasar dan kondusif bagi investasi jangka panjang.
 - d. Terintegrasinya kantong-kantong kawasan kumuh yang terisolir dengan sistem kota dari segi spasial, prasarana, sarana serta kegiatan ekonomi, sosial dan budaya.
 - e. Meningkatnya kuantitas dan kualitas prasarana lingkungan seperti jalan dan jembatan, air bersih, drainase,

sanitasi dan persampahan, serta sarana kawasan, seperti pasar, ruang untuk industri, ruang ekonomi informal dan formal, fasilitas sosial dan budaya, dan sarana transportasi.

- f. Meningkatnya kelengkapan fasilitas kenyamanan (*amenity*) kawasan guna mencegah proses kerusakan ekologi lingkungan.
- g. Terciptanya pelestarian aset warisan budaya perkotaan dengan mencegah terjadinya "perusakan diri-sendiri" (*self-destruction*) dan "perusakan akibat kreasi baru" (*creative-destruction*), melestarikan tipe dan bentuk kawasan, serta mendorong kesinambungan dan tumbuhnya tradisi sosial dan budaya lokal.
- h. Penguatan kelembagaan yang mampu mengelola, memelihara dan merawat kawasan revitalisasi.
- i. Penguatan kelembagaan yang meliputi pengembangan SDM, kelembagaan dan peraturan/ketentuan perundang-undangan.
- j. Membangun kesadaran dan meningkatkan kompetensi pemda agar tidak hanya fokus membangun kawasan baru.

2.1.3. Pendekatan, Kebijakan dan Strategi

Dengan mempertimbangkan tujuan dan sasaran revitalisasi kawasan, maka dirumuskan pendekatan, kebijakan, dan strategi revitalisasi kawasan.

1. Pendekatan

Kegiatan revitalisasi kawasan mempunyai beberapa azas pembangunan sebagai acuan dasar dalam pelaksanaan. Azas-azas tersebut adalah:

- a. Berkeadilan;
- b. Keberlanjutan;
- c. Keberdayaan masyarakat lokal;
- d. Kebersamaan dan kemitraan;
- e. Kerasasian, keselarasan dan keseimbangan.

2. Kebijakan dan Strategi

Pemerintah Daerah harus menyusun Kebijakan dan Strategi Daerah Revitalisasi Kawasan dengan mengacu pada Kebijakan dan Strategi Nasional Penataan Bangunan dan Lingkungan.

Kebijakan 1: Revitalisasi kawasan dilakukan pada kawasan-kawasan strategis/potensial yang menurun produktivitas ekonominya dan terdegradasi lingkungan fisiknya.

Strategi: Kawasan yang direvitalisasi diarahkan pada:

- Kawasan yang menurun produktivitas ekonominya, terjadi degradasi lingkungan dan/atau penurunan kerusakan warisan budaya perkotaan (*urban heritage*);
- Lokasi yang memiliki nilai investasi/potensi peningkatan nilai properti yang tinggi;
- Kawasan strategis yang berpotensi di sektor pariwisata, perdagangan, permukiman, industri, pasar, budaya, pendidikan, ekologi, dan warisan budaya;
- Kota-kota strategis menurut Undang-undang Penataan Ruang (PKN, PKW, PKSN);
- Kota/kawasan dengan komitmen pemerintah daerah yang tinggi;
- Kota/kawasan dengan kepemilikan tanah (*land tenure*) yang tidak bermasalah.

Kebijakan 2: Peningkatan kualitas penataan bangunan dan lingkungan yang mampu memberdayakan aktivitas ekonomi, sosial dan budaya kawasan.

Strategi:

- menciptakan kualitas lingkungan yang kreatif dan inovatif untuk mendorong pertumbuhan ekonomi;
- meningkatkan aksesibilitas, keterkaitan, serta fasilitas kawasan untuk mengintegrasikan kawasan dengan sistem kota;
- memenuhi standar minimal pelayanan prasarana sarana kawasan;
- melestarikan tipe ruang dan bentuk bangunan yang signifikan secara kultural dan sejarah;
- memperbesar deliniasi (batas) luas kawasan agar dampak revitalisasi lebih optimal.

Kebijakan 3: Pengelolaan kawasan revitalisasi yang berkelanjutan.

Strategi:

- memfasilitasi dan memberdayakan berbagai pemangku kepentingan untuk merevitalisasi ekonomi, sosial, dan budaya;

- mendorong konsistensi pemerintah daerah dalam merencanakan, memprogramkan, melaksanakan, memantau dan mengevaluasi, serta mempromosikan dan memasarkan revitalisasi;

- menciptakan skema kerjasama pemerintah, swasta, dan masyarakat yang menguntungkan setiap pihak (*public private community partnership*);
- menggali sumber-sumber pembiayaan swadaya bekerjasama dengan swasta, dana bantuan/hibah, *trust fund* dan anggaran pemerintah;
- mengembangkan kapasitas pemerintah daerah (*local government capacity*) untuk mengelola kawasan revitalisasi dan pemerintah daerah sebagai pengembang (*local government as public developer*).

Kebijakan dan strategi daerah revitalisasi kawasan antara lain memuat rencana strategis dan kegiatan revitalisasi kawasan.

2.2. Sistem Penataan Ruang di Kota Jayapura

2.2.1. RTRW Kota Jayapura Tahun 2008 (Perda No. 5 Tahun 2008)

Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jayapura terhadap Kawasan Eks Pasar Abepura adalah sebagai berikut:

1. Rencana Struktur Ruang

- Rencana struktur ruang terhadap Distrik Abepura adalah termasuk dalam Pusat Permukiman D dan Pusat Permukiman E. Kawasan Eks Pasar Abepura berada pada Pusat Permukiman D dengan wilayah yang termasuk dalam Pusat Permukiman D adalah Kelurahan Kota Baru, Kelurahan Awiyo, Kelurahan Yobe, dan Kelurahan Asano dengan pusat pelayanan di Kelurahan Kota Baru.
- Fungsi utama dari Pusat Permukiman D adalah perdagangan dan jasa, perkantoran, industri, dan perumahan.
- Fungsi penunjang dari Pusat Permukiman D adalah pendidikan, perkantoran, perkebunan, pariwisata, dan konservasi/lindung.

2. Rencana Pola Ruang

- Kawasan Budidaya: Kawasan tanaman tahunan/perkebunan, perikanan (air laut), pertambangan

(galian C), perindustrian, pariwisata, permukiman, tempat ibadah, pendidikan, perdagangan dan jasa.

- Kawasan Lindung: kawasan yang memberi perlindungan kawasan di bawahnya (hutan lindung, kawasan bergambut, kawasan resapan air); perlindungan setempat (sempadan pantai, sempadan sungai, sekitar mata air, sempadan jalan), suaka alam, pelestarian alam, dan cagar budaya (cagar alam, pantai berhutan bakau, taman wisata alam, taman wisata laut, daerah perlindungan plasma nutfah, cagar budaya dan ilmu pengetahuan); rawan bencana (banjir, gelombang pasang, gempa bumi).

3. Kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang

- Guna lahan yang diarahkan di Pusat Permukiman D adalah perdagangan, jasa, perkantoran, industri nonpolutif, perumahan.
- Guna lahan yang tidak diarahkan adalah TPA.
- Guna lahan bersyarat adalah industri polutif, perumahan skala besar, pergudangan.



Sumber: RTRW Kota Jayapura Tahun 2007-2027

Gambar 1. Rencana Struktur Ruang Kota Jayapura Berdasarkan RTRW Kota Jayapura

2.2.2. RDTR Distrik Abepura dan Heram (Pusat Permukiman C, D, dan E) Kota Jayapura Tahun 2010

Kebijakan RDTR Distrik Abepura dan Distrik Heram (Pusat Permukiman C, D, dan E) Kota Jayapura Tahun 2010 adalah:

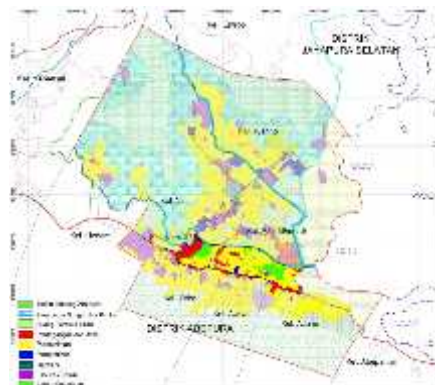
1. Rencana Struktur Ruang
 - Rencana struktur pelayanan termasuk dalam Pusat

Permukiman D (sebagian Distrik Abepura) dengan pusat pelayanan di Kelurahan Kota Baru.

- Fungsi utama: perdagangan dan jasa, perkantoran, industri, dan perumahan.
- Fungsi penunjang: pendidikan, perkebunan, pariwisata, konservasi/lindung.

2. Rencana Pola Ruang

- Rencana pola ruang kawasan lindung: Hutan lindung Abepura, TA. Teluk Youtefa, Kawasan resapan air, kawasan penyangga, kawasan sempadan danau, kawasan sempadan sungai, ruang terbuka hijau, danau.
- Rencana pola ruang kawasan budidaya: permukiman, fasilitas sosial, fasilitas umum, perkantoran, perdagangan dan jasa, industri, militer/hankam, ruang terbuka nonhijau, pertanian dan perkebunan, prasarana, lahan cadangan.



Gambar 2. Rencana Pola Ruang Kota Jayapura Berdasarkan RDTR Pusat Permukiman C, D, dan E (Distrik Abepura dan Distrik Heram) Kota Jayapura

3. Rencana Penataan Bangunan dan Lingkungan

- Koefisien Dasar Bangunan.
- Koefisien Lantai Bangunan merupakan angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan, dengan indikator harga lahan, ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana (jalan), dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan, ekonomi, dan pembiayaan.

- Koefisien daerah hijau, atau KDH ditetapkan meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan berkurangnya kepadatan wilayah. KDH ditetapkan 30% dari luas persil lahan untuk setiap guna lahan, kecuali untuk perkebunan, pertanian, dan kawasan budidaya pendukung perkotaan lainnya. Penetapan KDH 0% dapat ditetapkan bila dianggap perlu, dengan persyaratan menyediakan RTH dengan bentuk roof garden, dan/atau penyediaan RTH melalui wadah yang disesuaikan dengan lahan (seperti pot).
 - Koefisien tapak basemen atau KTB maksimum didasarkan pada batas KDH minimum yang ditetapkan, yaitu 70%.
 - Garis sempadan bangunan
 - a. Jalan arteri primer dan arteri sekunder minimal 20 meter dari as jalan, garis sempadan samping dan belakang bangunan minimal 2 meter dari as jalan.
 - b. Jalan kolektor primer dan jalan kolektor sekunder adalah 15 meter-17 meter dari as jalan, garis sempadan samping dan belakang bangunan minimal 2 meter dari as jalan.
 - c. Jalan lokal dan jalan lingkungan minimal 3,5 meter dari as jalan, serta garis sempadan samping dan belakang bangunan minimal 1,5 meter dari as jalan.
Garis sempadan pagar teras terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar ruang milik jalan
Garis sempadan pagar disudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan.
Ketinggian pagar ini pada bangunan khusus, seperti Lembaga Pemasyarakatan di Distrik Abepura disesuaikan dengan peraturan yang berlaku pada bangunan khusus.
 - Garis sempadan sungai
 - a. Garis sempadan sungai bertanggul adalah 3 meter dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul.
 - b. Garis sempadan sungai pada sungai tidak bertanggul terbagi menjadi 3 kriteria, yaitu:
 - kedalaman kurang dari 3 meter adalah 10 meter dari tepi sungai;
 - kedalaman 3-20 meter adalah 15 meter dari tepi sungai;
 - kedalaman lebih dari 20 meter adalah 30 meter dari tepi sungai.
4. Kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang di Pusat Permukiman D
- Guna lahan yang diizinkan: permukiman (rumah tunggal, rumah kopel, rumah deret), perdagangan dan jasa (penjualan alat-alat rumah tangga, perabot, dan perkakas, toko minuman dan makanan, toko bunga/penjualan tanaman, barang kelontong dan kebutuhan sehari-hari, pakaian dan perlengkapannya, jasa medis, spesialis/ahli, lembaga/kursus pelatihan/keterampilan dan pendidikan, salon dan spa/perawatan kecantikan, wartel/warnet, jasa percetakan, lembaga keuangan/bank, penjualan/persewaan peralatan dan perlengkapan kendaraan), perkantoran (bisnis profesional), fasilitas sosial (tempat ibadah, *playground*, taman kanak-kanak, SD, SLTP, SMA/Sekolah Kejuruan, Museum, Posyandu, Puskesmas/Pustu), dermaga, bangunan sejarah/tugu sejarah, kebun masyarakat.
 - Guna lahan yang diizinkan terbatas: permukiman (hotel, rusun, rumah dinas, wisma tamu, kost/kontrakan, paviliun, penjualan di garasi dan halaman), perdagangan dan jasa (pasokan bahan bangunan dan alat pertukangan, pasokan pertanian, pergudangan, bengkel, penjualan/persewaan kendaraan, panti pijat, fasilitas daur ulang pengumpul kecil, kafe kaki lima),

perkantoran (pemerintahan, kantor pusat perusahaan/perwakilan), fasilitas sosial (Perguruan Tinggi, Lembaga pelayanan sosial), pariwisata dan ruang terbuka hijau (rekreasi aktif, rekreasi pasif, lapangan olahraga), hankam, industri (industri rumah tangga, industri kecil/lingan), fasilitas umum dan budaya (rumah ondoafi/balai adat/sanggar adat, tower telepon seluler), pertanian (pasar terbuka penjualan hasil pertanian dan bunga).

- Guna lahan yang diizinkan bersyarat: permukiman (rumah usaha, rumah kantor, *production house*), perdagangan dan jasa (klinik/laboratorium kesehatan, taman hiburan, jasa penitipan anak, studio radio/televisi, fasilitas pengomposan), fasilitas sosial (rumah sakit), pertambangan, terminal tipe C, fasilitas umum dan budaya (gedung olahraga, pos pemadam kebakaran, TPS Sampah, transmisi induk, relay, dan distribusi komunikasi, instalasi pengolahan limbah).
- Guna lahan tidak diizinkan: permukiman (hunian sementara, rumah jompo), perdagangan dan jasa (klub malam dan bar, fasilitas daur ulang pengumpul besar), fasilitas sosial (rehabilitasi pecandu narkoba, rumah sakit hewan/klinik hewan), pemakaman, industri (berat, penimbunan rongsokan dan pembongkaran kendaraan bermotor), terminal tipe B/multimoda, pelabuhan, TPA sampah, Instalasi pengolahan limbah tinja skala kota, pertanian (pengolahan hasil pertanian, bengkel alat-alat pertanian, pengembangan perawatan dan pemeliharaan hewan, pembibitan ikan, TPI).

3. METODE PENELITIAN

Materi pokok revitalisasi kawasan meliputi:

1. Langkah-langkah identifikasi lokasi revitalisasi kawasan;
2. Studi dan Pengembangan Konsep, yaitu rangkaian kegiatan dalam upaya

menemukanali konsep-konsep revitalisasi kawasan, yang digunakan nantinya sebagai panduan dalam penyusunan rencana detail pelaksanaan;

4. ANALISA

4.1. Gambaran Umum

Kawasan perencanaan Rencana Tindak Revitalisasi berada di Kawasan Eks Pasar Lama Abepura di Distrik Abepura Kota Jayapura Provinsi Papua. Kawasan ini merupakan kawasan perencanaan RTBL yang disusun tahun 2011. Kawasan perencanaan yang dimaksud adalah Jalan Abepura-Jalan Gerilyawan-Persimpangan Jalan Skyline-Jalan Abepantai-Kali Acai-Jalan Abepura. Luas kawasan tersebut adalah 98,5 Ha dengan batas kawasan adalah sebagai berikut (untuk lebih jelasnya lihat Gambar 3):

- Timur : Jalan Skyline;
- Selatan : Jalan Gerilyawan, Kelurahan Asano, Kelurahan Awiyo, dan Kelurahan Yobe;
- Barat : Jalan Abepura, Kelurahan Kota Baru, dan Kelurahan Vim;
- Utara : Jalan Kali Acai, Kelurahan Wai Mhorock.



Sumber : Topografi Kodam XVII Cenderawasih

Gambar 3. Wilayah Studi Perencanaan

Tabel 1 Luas Wilayah Kawasan Studi

NO	PUSAT PERMUKIMAN D (SEBAGIAN DISTRIK ABEPURA)	LUAS WILAYAH (Km ²)
1	Kel. Asano	12,662
2	Kel. Awiyo	8,998
3	Kota Baru	13,921
4	Yobe	6,517

5	Vim	5,90
6	Wahno	5,870
7	Wai Mhorock	5,841
Pusat Permukiman D		59.709
Distrik Abepura		155.707

Sumber: Distrik Abepura dalam Angka 2010

4.2. Kondisi Fisik

4.2.1 Kelerengn

Distrik Abepura memiliki kelerengn yang bervariasi, mulai dari kelas kelerengn 0-8% hingga lebih dari 40%. Didominasi kelerengn lebih dari 40% (46,7% dari total luas Distrik). Ketinggian Distrik Abepura adalah 1 hingga 700 meter di atas permukaan laut.

Bagian Selatan dari kawasan studi terdapat kawasan lindung berupa Hutan Lindung Abepura yang ditetapkan dengan Kepmenhut No. 267/KPTS/II/1996. Pada kawasan perencanaan, kelerengn lebih dari 40% berada di bagian Selatan, Timur, dan Barat, sedangkan kelerengn ke Utara berkisar 0%-25%. Meskipun berada pada kelerengn lebih dari 40%, namun pembangunan juga telah berkembang di wilayah ini. Untuk itu, diperlukan pengendalian terhadap pembangunan pada kawasan lebih dari 40%.

4.2.2 Jenis Tanah dan Geologi

Kondisi jenis tanah di kawasan studi dan kawasan perencanaan adalah Latosol dan Podsolik Merah Kuning Rensina.

Jenis tanah Latosol tersebar di Kelurahan Awiyo, Kota Baru, Yobe, dan Wai Mhorock. Sifat tanah ini memiliki kepekaan terhadap erosi kecil. Tingkat erosi yang kecil memberikan keuntungan daya dukung fisik yang baik untuk dikembangkan sebagai areal terbangun, meskipun dari sudut pertanian, jenis tanah ini cocok untuk persawahan, tanaman palawija, sayur-sayuran, buah-buahan, kebun karet, lada, dan tegalan.

Podsolik Merah Kuning Rensina memiliki daya menahan air tanah kurang hingga baik, dan kepekaan terhadap erosi sedang hingga tinggi. Produktivitas tanah rendah hingga tinggi.

Kondisi geologi di kawasan studi adalah Formasi Makats, Alluvium, Formasi Nubai, Batuan Ultramafik, Kelompok Malihan, sedangkan yang berada di kawasan perencanaan adalah Formasi Makats dan dilintasi geologi struktur.

4.2.3 Hidrologi

Kondisi sumberdaya air sungai di wilayah hulu masih cukup baik, namun menjadi kurang baik bila berada di sekitar aktivitas masyarakat dan akhirnya aliran air ini akan bermuara ke laut dengan membawa air yang sudah tercemar dengan limbah cair dan padat, seperti yang juga terlihat pada Sungai Acai.

4.2.3 Rawan Bencana

1. Kawasan rawan gempa bumi

Wilayah Kota Jayapura termasuk dalam katagori *high activity areas*, yaitu merupakan zona yang sangat aktif kegempaanannya, karena wilayah ini merupakan tempat pertemuan/tumbukan antara lempeng pasifik, khususnya Blok Caroline dengan Lempeng Indo-Australia, sehingga terjadi subduksi, yaitu lempeng Samudera Pasifik menyusup ke bawah lempeng Benua Indo-Australia.

2. Kawasan genangan air/banjir,

Berdasarkan Masterplan Drainase Kota Jayapura Tahun 2009, daerah genangan air di Distrik Abepura umumnya disebabkan oleh saluran drainase yang penuh dengan sedimen, sampah, kurangnya *drain inlet*. Kawasan genangan air di Distrik Abepura terdapat di depan Departemen Kehutanan, Uncen Bawah, Depan Kantor Pos Abepura, Depan Saga-Onyx Abepura, Depan Badan Kepegawaian Negara, Pasar Youtefa, Kawasan Otonom, dan Brimob Abepura. Genangan air pada kawasan perencanaan juga terjadi di lahan pertanian belakang Mega. Genangan air ini terjadi ketika hujan deras dan akan surut seiring dengan intensitas hujan yang menurun. Saluran drainase yang berpotensi mengakibatkan banjir adalah Kali Acai.

4.3. Kondisi Sosial Budaya

Tidak ada satu dominasi suku tertentu di Kawasan Eks Pasar Abepura. Kawasan cenderung berbaur dan melebur dengan berbagai suku bangsa, seperti Makasar, Bugis, Manado, Jawa, Batak, Madura, Padang, Ambon, keturunan Cina, serta suku di Papua (seperti Yapen Waropen, Biak, Sentani, dan sebagainya). Tidak terdapat adat istiadat yang mempengaruhi hubungan masyarakat dengan lingkungannya, yang tercermin

dari bangunan, ritual adat, kepercayaan, dan sebagainya.

4.4. Kondisi Kependudukan

Terjadi pertambahan jumlah penduduk di kawasan studi sebesar 1,350 jiwa pada tahun 2009 dibandingkan tahun 2008. Jumlah penduduk tertinggi tahun 2009 berada di Kelurahan Awiyo (11,342 jiwa) dan terendah di Kelurahan Asano (4,987 jiwa).

Laju pertumbuhan penduduk rata-rata adalah 2,4% pada tahun 2008-2009. Dari data jumlah penduduk tahun 2009, dapat diproyeksikan jumlah penduduk di wilayah-wilayah tersebut dengan menggunakan metode bunga berganda. Hasil proyeksi menunjukkan jumlah penduduk tertinggi tahun 2016 berada di Kelurahan Awiyo (13,426 jiwa), dan terendah di Kelurahan Asano (5,906 jiwa). Pada tahun 2020, jumlah penduduk di Kelurahan Awiyo mencapai 14,088 jiwa dan terendah di Kelurahan Asano (6,349 jiwa).

Kepadatan penduduk yang dihitung berikut ini masih berupa kepadatan penduduk bruto, sedangkan kepadatan penduduk netto diketahui dengan membagi jumlah penduduk dengan luas wilayah yang sesuai dikembangkan sebagai kawasan budidaya. Kepadatan penduduk bruto tertinggi pada tahun 2016 berada di Kelurahan Vim (18 jiwa/ha) dan terendah di Kelurahan Wai Mhorock (2 jiwa/ha), sedangkan kepadatan netto tertinggi berada di Kelurahan Yobe (7,702 jiwa/ha) dan terendah di Kelurahan Wai Mhorock (18 jiwa/ha).

4.5. Analisis Perekonomian

Pertumbuhan ekonomi di sekitar kawasan perencanaan berada di sektor tersier dan sekunder. Sebagai kawasan dengan tingkat aksesibilitas fisik yang tinggi dan didukung letaknya yang strategis, menjadikan Distrik Abepura terus diarahkan berkembang dalam kegiatan perekonomian perkotaan dan berkontribusi dalam berkembang sebagai pusat kegiatan sekunder dan tersier, pusat koleksi dan distribusi tingkat kota dan regional. Pusat kegiatan linier tersebut menjadi penggerak bagi perkembangan kawasan di sekitarnya, terutama pada lapis kedua dari ruas jalan utama. Kawasan ini memiliki daya tarik besar bagi investasi lebih lanjut, sehingga dapat diperkirakan pertumbuhan

ekonomi di kawasan ini akan terus terjadi di masa selanjutnya. Kegiatan perekonomian yang diasumsikan akan berkembang adalah:

- perumahan/hunian pribadi/sewa/kost;
- perkantoran swasta;
- jasa, seperti travel, perhotelan, restaurant/rumah makan, penjahit, telekomunikasi, pendidikan, dan sebagainya;
- perdagangan;
- Industri bukan polutif (tidak memunculkan gangguan suara, asap, vibrasi, dan lalu lintas), tidak beroperasi pada jam-jam istirahat, serta dapat beroperasi pada skala kecil (sekitar 15 m²-500 m²).

4.6. Analisis Perubahan Penggunaan Lahan

Peruntukan lahan di kawasan perencanaan terdiri dari kawasan yang dapat dikembangkan sebagai kawasan budidaya dan kawasan yang harus dilindungi.

Kawasan budidaya diantaranya kawasan permukiman, fasilitas sosial, ruang terbuka tidak hijau, perdagangan dan jasa, perkantoran, industri, pertahanan dan keamanan, lahan kosong. Berdasarkan peta eksisting guna lahan tahun 2010 dan peta eksisting guna lahan tahun 2011 yang telah di-*overlay*, diketahui terjadi penambahan bangunan dan peruntukan guna lahan, yaitu semak belukar menjadi kawasan perumahan dan jasa.

Fungsi yang tidak sesuai dikembangkan di kawasan perencanaan adalah kawasan permukiman yang menjadi satu dengan hewan ternak dalam skala besar, sedangkan fungsi baru yang dapat dikembangkan adalah rumah susun, perdagangan dan jasa. Berdasarkan arahan zonasi RDTR Distrik Abepura dan Distrik Heram, peruntukan lahan yang tidak dapat dikembangkan di kawasan perencanaan adalah permukiman untuk rumah jompo, klub malam dan bar, fasilitas daur ulang/pengumpul besar, rehabilitasi pecandu narkoba, rumah sakit hewan, pemakaman/kuburan, industri berat, industri penimbunan rongsokan dan pembongkaran kendaraan bermotor, pelabuhan, TPA sampah, instalasi pengolahan limbah tinja skala kota, pengolahan hasil pertanian, pengembangan perawatan dan

pemeliharaan hewan, pembibitan ikan, tempat pelelangan ikan/pelabuhan ikan.

Kawasan lindung di kawasan perencanaan merupakan kawasan sempadan sungai, Kali Acai yang bertanggul, memiliki kawasan sempadan sungai 3 meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul. Kondisi saat ini, kawasan sempadan Sungai Acai dimanfaatkan sebagai jalan inspeksi dengan sisi tepinya terdapat papan informasi (seperti dilarang membuang sampah ke sungai) dan tempat pembuangan sampah sementara.

4.7. Analisis Jaringan Pergerakan dan Akses

Jaringan pergerakan ke kawasan perencanaan melalui ruas jalan utama, yaitu jalan arteri primer dan/atau jalan arteri sekunder. Jaringan jalan yang membentuk struktur ruang di Distrik Abepura adalah:

- jaringan jalan arteri primer, yaitu Jalan Abepura Sentani, Gerilyawan, Abepantai;
- jaringan jalan arteri sekunder, yaitu Jalan Skyline Baru, Jalan Raya Abepura;
- jalan kolektor, diantaranya adalah Jalan Perkutut, Kotaraja Grand, Garuda, Jalan Baru;
- Jalan lokal, antara lain Jalan Pantai Enggros A, SPG Taruna Bakti, Kampwolker, Raya Buper, Buper Bawah, Otonom, Youtefa, Kali Acai, dan jalan lingkungan perumahan lainnya.

Beberapa persimpangan yang ada di kawasan perencanaan adalah:

- persimpangan yang diatur dengan lampu lalu lintas adalah persimpangan Abepura, persimpangan Cigombong;
- persimpangan yang memiliki lampu lalu lintas, tetapi tidak berfungsi lagi adalah persimpangan Jalan Youtefa-Jalan Gerilyawan, persimpangan Jalan Garuda-Jalan Gerilyawan;
- persimpangan yang tidak diatur dengan lampu lalu lintas: persimpangan Jalan Abepantai-Jalan Skyline Baru, persimpangan Jalan Gerilyawan-Jalan Dewi Sartika.

Dari persimpangan-persimpangan tersebut, seringkali muncul konflik sirkulasi yang menyebabkan terganggunya pergerakan kendaraan. Ruas jalan di kawasan perencanaan bervariasi dari

mulai LOS A sampai E. Kemacetan terjadi di pusat-pusat pelayanan kota Abe - Kamkey (Lingkar), Pasar Youtefa, dan Cigombong. Ruas jalan dengan LOS E merupakan ruas jalan yang mendapat prioritas untuk penanganannya, sedangkan ruas jalan dengan LOS C dan D perlu diwaspadai, karena memungkinkan di masa depan untuk mengalami kemacetan. Penanganan permasalahan kemacetan ini dapat berupa:

- melebarkan jalan atau melebarkan mulut simpang. Berdasarkan Masterplan Jalan Kota Jayapura 2009, peningkatan kualitas jalan dilakukan seperti pada tabel di bawah ini;
- selain dengan pelebaran jalan dan mulut simpang kemacetan dapat juga diatasi dengan mengurangi hambatan samping, seperti parkir *on street*. Beberapa aktivitas terutama perdagangan dan jasa perlu menyediakan ruang parkir *off street*;
- kepadatan penduduk yang semakin meningkat tanpa diikuti penyebaran fasilitas yang baik dan transportasi massal yang tidak memadai akan mengakibatkan kebutuhan akan mobil dan sepeda motor pribadi akan terus meningkat tiap tahunnya. Jalan-jalan arteri dan kolektor pun akan semakin padat. Oleh karena itu, perhatian yang lebih besar harus diberikan kepada kualitas kendaraan umum, pengaturan angkutan umum dalam bentuk pengaturan rute, penentuan titik pemberhentian, dan penertiban rambu bagi kendaraan yang juga bermanfaat untuk meminimalkan kemacetan (*jam*).

4.8. Analisis Intensitas Penggunaan Lahan

Analisis intensitas dan ketinggian bangunan di kawasan perencanaan dilakukan dengan mempertimbangkan:

- Penggunaan lahan eksisting dan kebutuhan ruang;
- Luas lahan yang tersedia;
- Perkiraan jumlah dan kepadatan penduduk;
- Karakteristik fisik lingkungan.

Intensitas dan ketinggian bangunan didasarkan pada kondisi kawasan yang merupakan kawasan rawan genangan air dan gempa bumi. Bangunan dikondisikan ideal, dimana:

- Pada kawasan dengan Tipologi Gempa Bumi A, B, dan C yang berada di dekat Kali Acai, kepadatan bangunan permukiman cenderung rendah, yaitu <30 unit/Ha hingga 60 unit/Ha; KDB berkisar <50% hingga >70%; KLB rendah-tinggi (<100->200) dengan tetap memperhatikan konstruksi bangunan tahan gempa. Namun kawasan Kali Acai sebagai kawasan perairan, maka ketinggian bangunan dan KLB lebih rendah dibandingkan dengan tinggi bangunan di belakangnya. Tinggi bangunan dapat mencapai 1-2 lantai;
- Kawasan dengan Tipologi Gempa Bumi D yang sebagian besar berada di tengah kawasan perencanaan memiliki KLB 100-200 meter dan KDB 50%-70%.
- Pada kawasan yang merupakan rawan genangan air, serta pertimbangan terhadap elevasi dasar lapis pondasi atas jalan, maka ketinggian lantai bangunan dari jalan sekitar 1 meter.
- Pada bangunan dua lantai atau lebih pada fasilitas umum, atap bangunan diupayakan untuk terbuka, sehingga dapat dijadikan sebagai ruang evakuasi.

4.9. Analisis Orientasi dan Tata Bangunan

Kecenderungan orientasi bangunan yang ada adalah menghadap ke jalan. Untuk ke depannya, orientasi bangunan dapat dipertahankan dengan memperhatikan garis sempadan bangunan terhadap jalan, yaitu:

- Jalan arteri primer dan arteri sekunder: 20 meter dari as jalan;
- Jalan kolektor primer dan kolektor sekunder: 10-15 meter dari as jalan;
- Jalan lokal: 4-6 meter dari as jalan.

Orientasi bangunan terhadap jalan harus merespon kondisi sekitarnya, terutama bangunan di perempatan jalan, seperti yang tampak pada gambar berikut ini.

Pada kawasan perencanaan, juga terdapat wajah bangunan yang menunjukkan kesan suram, yang tampak terlihat dari warna dinding bangunan, desain bangunan yang hanya tampak seadanya. Untuk memberi kesan yang lebih baik, maka fasade bangunan perlu ditata. Pada bangunan fasilitas umum, perkantoran pemerintahan, serta

perdagangan dan jasa, ciri khas lokal perlu ditonjolkan.

4.10. Analisis Jaringan Ruang Terbuka dan Ruang Terbuka Hijau

Beberapa permasalahan ruang terbuka adalah:

1. ruang terbuka bukan hijau dalam lahan masih didominasi lantai cor dan aspal dibandingkan perkerasan paving di ruang-ruang terbuka, sehingga seluruh volume air hujan menjadi beban saluran drainase sepenuhnya dan level air tanah berkurang.
2. RTH jalur hijau jalan utama masih sangat minim. RTH pada ruas jalan dapat berfungsi sebagai peneduh, penyerap polusi udara, peredam kebisingan, pemecah angin, pembatas pandang. Untuk jalur hijau jalan, RTH dapat disediakan dengan penempatan tanaman antara 20%-30% dari ruang milik jalan (rumija) sesuai dengan kelas jalan. Untuk menentukan pemilihan jenis tanaman perlu diperhatikan fungsi tanaman dan persyaratan penempatannya.
3. Lingkungan perumahan yang dibangun seringkali tidak menyediakan taman lingkungan yang dapat berfungsi sebagai wadah aktivitas sosial masyarakat perumahan tersebut, media komunikasi warga, tempat olahraga dan rekreasi warga, dan/atau tempat bermain anak-anak. Untuk itu, sangat disarankan fasilitas ruang terbuka lingkungan dapat dilampirkan oleh *developer* yang hendak membangun kawasan perumahan.

4.11. Analisis Utilitas

A. Jaringan Air Bersih

Saat ini, pemenuhan sumberdaya air bersih di Distrik Abepura dan Heram dijalankan oleh Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) yang merupakan kesepakatan MoU antara Pemerintah Kota Jayapura dan Pemerintah Kabupaten Jayapura untuk pengelolaan bersama PDAM. Adanya penetapan kawasan lindung (>60% wilayah Kota Jayapura) dan sanksi ketat telah memungkinkan konservasi air dapat tetap berjalan.

Pada tahun 2016 kebutuhan domestik adalah 74.55 liter/detik dengan kebutuhan terbesar di Kelurahan Awiyo (14.92 liter/detik) dan terkecil di Kelurahan Asano (6.56 liter/detik). Kebutuhan bukan

domestik sebesar 14.91 liter/detik dan kebocoran yang diasumsikan tetap 48% pada akhir tahun perencanaan mencapai 22.36 liter/detik. Kebocoran yang besar ini diharapkan dapat ditekan hingga mencapai standar kebocoran 25%.

Pada dasarnya pengadaan hidran menjadi tanggung jawab dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM). Berdasarkan hasil survei, keberadaan hidran sudah tidak layak pakai, seperti berkarat dan tidak lengkap. Kebutuhan hidran di wilayah sekitar kawasan perencanaan adalah 671 buah, dimana 1 hidran melayani 100 jiwa penduduk. Penentuan terhadap tingkat kebutuhan dan lokasi optimal hidran diperlukan untuk meningkatkan pelayanan dan pemerataan keberadaan hidran.

Pemanfaatan air tanah yang berlebihan dapat menyebabkan penurunan permukaan tanah dan menaikkan permukaan air laut. Beberapa kelurahan di Abepura dan Distrik Heram memanfaatkan sumberdaya air tanah sebagai alternatif bila air PDAM tidak mengalir. Kualitas air tanah yang keluar telah memenuhi standar kualitas air bersih. Pemanfaatan air tanah di wilayah ini adalah untuk mencuci, sedangkan untuk keperluan masak dan minum masyarakat menggunakan air PDAM. Untuk itu, pengambilan air tanah harus memperhatikan kondisi wilayah tersebut dan harus dilakukan oleh perusahaan pemboran air bawah tanah atau Instansi Pemerintah yang bergerak dibidang pemboran air bawah tanah yang telah mendapat ijin dari Direktorat Jenderal Geologi dan Sumberdaya Mineral atau Kantor Dinas Energi dan Sumberdaya Mineral (ESDM).

B. Jaringan Listrik

Pada umumnya, secara teknis PLN menghadapi permasalahan pada mesin yang sering terjadi kerusakan, terlambatnya bahan bakar pembangkit listrik. Masalah bukan teknis yang menjadi kendala PLN diantaranya:

- kesadaran membayar iuran listrik belum sepenuhnya ada pada pelanggan, sehingga sering terlambat membayar iuran listrik yang juga mempengaruhi kinerja energi;
- adanya pemasangan listrik secara ilegal/pencurian listrik.

Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Kota Jayapura menjadi upaya Pemerintah Kota Jayapura

mengatasi kekurangan kebutuhan energi listrik.

Analisis terhadap kebutuhan energi listrik di wilayah sekitar kawasan perencanaan dilakukan dengan membedakan kebutuhan domestik, bukan domestik (*non domestic*), serta penerangan jalan.

Pada tahun 2016 kebutuhan domestik mencapai 17,444,638 Watt, kebutuhan bukan domestik dan penerangan jalan masing-masing 5,233,392 Watt.

Penempatan jaringan listrik di wilayah perencanaan perlu mendapat perhatian khusus. Posisi tiang listrik yang tidak beraturan dengan kabel-kabel yang bergantung di muka bangunan menjadi pemandangan yang sangat mengganggu. Posisi tiang listrik juga menurunkan kualitas ruang, karena memutus kontinuitas ruang kota. Perlu pembenahan perletakan tiang dan kabel listrik ke tempat-tempat yang teratur dan tidak mengganggu pandangan pengguna jalan.

C. Jaringan Telekomunikasi

- Seluruh kawasan perencanaan telah dilayani jaringan telekomunikasi, baik dari jaringan kabel udara, fiber optik di bawah tanah, dan jaringan seluler.
- Terdapat satu unit telepon umum di Jalan Gelatik, namun kondisinya sudah tidak dapat digunakan. Masyarakat lebih menyukai menggunakan *handphone*/telepon seluler, karena lebih *mobile* dan fleksibelnya keberadaan jaringan seluler, sehingga telepon umum seolah-olah tidak dibutuhkan lagi di masyarakat. Namun, bila dirasa tetap diperlukan untuk menunjang kegiatan wisata di kawasan perencanaan, penyediaan telepon umum dapat dilakukan pada kawasan-kawasan yang strategis dan berada dalam bangunan fasilitas umum, seperti pada bangunan perdagangan dan kawasan perumahan.
- Satu menara telekomunikasi yang terdapat di kawasan perencanaan tetap dapat berada di lokasi tersebut, namun dengan tetap dilakukan pengecekan secara berkala dan peninjauan bila dirasa keberadaannya mulai meresahkan masyarakat.
- Jaringan kabel udara membutuhkan pembenahan perletakan tiang dan

kabel telepon, sehingga tidak terkesan semrawut..

D. Jaringan Air Limbah

Permasalahan jaringan air limbah di kawasan perencanaan adalah:

- a. limbah padat dari hewan maupun manusia, serta limbah industri rumah tangga langsung dibuang ke saluran drainase terdekat;
- b. kurang terencananya sistem jaringan air limbah, sehingga mengakibatkan saluran air limbah tidak terkoneksi dan muncul genangan air;
- c. masyarakat sebagian besar menggunakan sumur bor untuk mendapatkan air bersih. Hal ini dapat berdampak terhadap kualitas air bersih bila jarak dan posisi sumur maupun septic tank tidak diperhatikan.

Untuk mewujudkan visi rencana strategis sanitasi Kota Jayapura, yaitu Terwujudnya Layanan Sanitasi Dasar yang Ramah Lingkungan menuju Masyarakat Sehat Tahun 2015, maka dibutuhkan peningkatan pengelolaan air limbah yang ramah lingkungan.

E. Jaringan Drainase

Salah satu permasalahan drainase adalah adanya daerah-daerah genangan banjir. Urutan prioritas penanganan genangan dalam jangka pendek berdasarkan Masterplan Drainase Kota Jayapura adalah (1) Pasar Youtefa; (2) Pertigaan Kantor Pos Abepura; (3) Depan Pertokoan Onyx dan Agro; (4) Depan Kantor Departemen Kehutanan dan Telkom Lama; (5) Pertigaan Brimob Abepura; (6) Depan kampus Uncen Bawah; (7) Perempatan Mega Waena; (8) Depan BKN; (9) Pertigaan Perumnas 3 Waena; (10) Kawasan Otonom; (11) Perumnas 4 Waena. Alternatif penanganan drainase perkotaan adalah:

1. Perencanaan drainase perkotaan perlu memperhatikan fungsi drainase sebagai prasarana yang dilandaskan pada konsep pembangunan yang berwawasan lingkungan. Konsep ini antara lain berkaitan dengan usaha konservasi sumber daya air, yang prinsipnya adalah mengendalikan air hujan supaya lebih meresap ke dalam tanah dan tidak banyak terbuang sebagai aliran permukaan, antara lain dengan membuat bangunan resapan buatan, kolam tandon, penataan lansekap dan pelestarian hutan kota.

2. Alternatif konsep sistem drainase berdasarkan zonasi peruntukan lahan
3. Alternatif desain inlet, biasanya dilengkapi dengan sipon atau peralatan lainnya untuk mencegah gas-gas dari limbah keluar. Tipe inlet non-selektif, maka pasir dan partikel yang lebih besar akan ditahan oleh wadiah, saringan, atau penahan pasir. Tipe ini hanya dipasang jika ada pemeliharaan dan pembersihan untuk peralatan tersebut.

F. Jaringan Persampahan

Penanganan yang kurang optimal terhadap persampahan dapat berdampak terhadap penurunan kualitas lingkungan. Wilayah terkena dampak akibat dari sampah-sampah yang dibuang sembarangan adalah muara sungai, seperti di Teluk Youtefa. Sungai tidak hanya berfungsi untuk mengalirkan air menuju ke laut/danau, namun juga membawa sampah-sampah yang dibuang sembarang oleh masyarakat. Masyarakat Kampung Enggros sebagai masyarakat yang hidup di sekitar perairan menghendaki agar di setiap sungai yang menuju ke muara diberikan bangunan yang berfungsi sebagai *filter* (penyaring). Hal ini dimaksudkan agar sampah tidak langsung ke laut/danau.

Pengangkutan sampah dilakukan hanya 1 (satu) kali sehari pada pagi hari yang dimulai sekitar jam 08.00 WIB sampai dengan selesai. Jadwal pengangkutan sampah yang diterapkan ini terkesan kurang tepat, karena pada saat tersebut semua aktivitas penduduk sudah mulai. Hal ini sangat berkaitan dengan kesehatan warga, karena pada saat pengangkutan sampah berlangsung bak sampah pengangkut juga tidak tertutup, bau, dan sampah-sampah kecil beterbangan ditiup angin yang dapat mengenai pejalan kaki atau pengendara roda dua. Sebagai bahan referensi, kota-kota besar di dunia sangat memperhatikan (*concern*) pelayanan masyarakatnya (*community service*), semua kegiatan yang berdampak langsung pada komunitas, seperti pengangkutan sampah, pembersihan jalan dilakukan pada jam-jam disaat warga kota minim dengan aktivitas, yaitu pada waktu dini hari, sehingga disaat pagi memulai aktivitasnya warga kota akan mendapatkan suasana kota yang sudah bersih dan segar. Waktu pembuangan sampah yang telah ditetapkan oleh

Pemerintah Kota Jayapura, yaitu dari pukul 18.00 hingga 06.00 WIT tidak dilaksanakan oleh masyarakat. Sampah yang dibuang seringkali tidak dibuang di dalam tempat pembuangan, melainkan di luar sekitar TPS. Hal ini tentu saja sangat mengurangi kenyamanan masyarakat yang melintas. Penyediaan sarana persampahan erat kaitannya dengan perilaku masyarakat, sanksi terhadap masyarakat yang membuang sampah sembarangan belum ada. Sanksi yang diberikan tidak harus berupa denda, melainkan dapat berupa bekerja sosial.

Operasional pelayanan persampahan mulai berkembang di Distrik Abepura. Hal ini ditunjukkan dengan adanya pelayanan sampah dengan sistem 3R (*reduce, reuse, recycle*) dan kawasan perumahan dengan percontohan pemisahan sampah organik dan anorganik. Namun demikian, pemisahan ini masih cenderung belum berhasil. Tempat sampah ini tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Untuk itu, dibutuhkan kreativitas Pemerintah dan kerja sama semua pihak untuk membiasakan masyarakat membuang sampah dengan sistem pilah.

G. Jaringan Pemadam Kebakaran

Waktu tempuh untuk menuju ke wilayah ini dari pos pemadam kebakaran terdekat di Kelurahan Entrop Distrik Jayapura Selatan adalah ± 10 menit (bila tidak terjadi hambatan perjalanan). Namun bila meninjau kepadatan bangunan yang tinggi di Distrik Abepura dan Heram, wilayah ini juga harus didukung dengan pelayanan pemadam kebakaran.

4.12. Analisis Fasilitas Perumahan

Kondisi perumahan di kawasan perencanaan tergolong memiliki tingkat kepadatan dan kerapatan yang tinggi, serta kurang terencana dengan baik. Untuk itu, revitalisasi kawasan dibutuhkan pada kawasan ini, seperti perumahan masyarakat di sekitar jalan-jalan lokal kawasan Jalan Gelatik, Jalan Nuri, Jalan Garuda. Pembangunan rumah baru harus memiliki perencanaan dan perancangan rumah yang memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis. Persyaratan tersebut merupakan syarat bagi diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pembangunan perumahan dilakukan dengan

mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan. Pemerintah Kota berwenang mencabut ijin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi kewajibannya.

Melihat pada potensi yang dimiliki kawasan perencanaan, maka harga lahan di kawasan ini akan semakin tinggi. Kecenderungan ini akan mengakibatkan masyarakat berpenghasilan rendah membuka lahan-lahan baru dan membangun rumah pada daerah-daerah yang seharusnya tidak diperuntukan sebagai kawasan permukiman dan memiliki tingkat kelayakan rumah sehat yang masih rendah. Untuk itu, Pemerintah Kota berencana menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah pada lahan yang merupakan milik Pemerintah Kota Jayapura, yaitu lahan Pasar Lama Abepura. Pertimbangan lainnya sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 54 ayat 1 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, disebutkan bahwa Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pemerintah Kota wajib memberikan kemudahan perijinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

4.13. Analisis Fasilitas Sosial

Ketersediaan fasilitas sosial, seperti peribadatan, kesehatan, dan pendidikan telah tersedia di kawasan perencanaan maupun yang dilayani dari kawasan sekitarnya. Penyediaan dan peningkatan fasilitas kesehatan di kawasan perencanaan dapat dilakukan dengan menyediakan fasilitas puskesmas pembantu (pustu), tempat praktek dokter, dan apotek yang juga dapat beroperasi 24 jam. Tempat praktek dokter dan apotek dapat menjadi satu dan dapat dijangkau dengan kendaraan umum, serta penempatannya dapat menjadi satu dengan fungsi hunian.

4.14. Analisis Legalitas Pertanahan dan Konsolidasi Lahan

Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi kepemilikan lahan di kawasan perencanaan, termasuk

kemungkinan dilakukan konsolidasi lahan. Status atau penguasaan hak atas sebidang tanah dapat dibedakan atas status tanah masyarakat adat, status tanah yang sudah ada haknya menurut Undang-undang Pokok Agraria, dan tanah yang dikuasai Negara/status tanah Negara.

- Untuk status tanah masyarakat adat atau dikenal dengan tanah adat, terbagi lagi atas tanah hak ulayat yang menganut Sistem Fam Bapak dan hak milik adat perorangan. Adapun status tanah yang sudah ada haknya menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu pemberian hak atas sebidang tanah dengan melalui proses sertifikasi. Jenis hak atas tanah dapat berupa hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pengelolaan.
- Tanah yang berstatus tanah Negara atau penguasaan tanah oleh Negara, pada dasarnya diperoleh melalui proses:
 - Penyerahan oleh masyarakat adat/pemilikan tanah kepada Pemerintah Belanda yang secara otomatis menjadi tanah negara, setelah Irian Barat kembali kepada Negara Republik Indonesia (perjanjian tahun 1956 dan tahun 1962).
 - Tanah dengan status Recht Van Opsfal (RVO) dan Recht Van Erfpacht (RVE), yang dapat dikonversi menjadi hak guna, maka sejak bulan September 1991 otomatis menjadi tanah Negara.
 - Tanah yang dibebaskan oleh pemerintah, baik pemerintah pusat lewat sektoral maupun daerah, untuk kegiatan pembangunan.

Sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, terdapat beberapa ketentuan penting menyangkut:

1. pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut;
2. penglepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang

dikuasainya, dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah;

3. kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat;
4. musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan, yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian;
5. ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanah, dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat penglepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Di dalam proses pembebasan tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 10/1961, Lurah berfungsi sebagai saksi pada pembebasan tanah yang sudah bersertifikat dan pembebasan tanah untuk proyek Pemerintah. Dalam hal ini Lurah melegalisir atau mengetahui bahwa terjadi transaksi jual beli atas sebidang tanah adat. Kekuasaan tertinggi atas tanah adat dipegang oleh tanah adat dipegang oleh Ondoafi. Namun demikian, dalam proses melepaskan tanah adat tetap harus berkoordinasi dengan Pemilik Tanah Adat. Hal ini dimaksudkan untuk mengurangi sengketa atas bidang tanah yang sama.

4.15. Analisis Potensi Pengembangan Kawasan

Berdasarkan kebijakan RTRW Kota Jayapura, kawasan perencanaan merupakan kawasan pusat pertumbuhan di Kota Jayapura dengan fungsi utama adalah perdagangan dan jasa, perkantoran, industri, dan perumahan, sedangkan fungsi penunjang adalah pendidikan, perkebunan, pariwisata, konservasi/lindung.

Dalam menentukan zonasi kawasan, pertimbangan awal yaitu alur pergerakan inti kawasan adalah jalan utama yang telah berkembang sebagai area komersial. Dalam perkembangan kota linier, fungsi permukiman diletakkan pada lapisan kedua setelah komersial. Fungsi lahan komersial dan industri memiliki karakter kebisingan dan polusi tinggi, sehingga diletakkan pada jalur utama pada kawasan. Zona tepi sungai merupakan kawasan lindung yang dimanfaatkan

sebagai area hijau. Fungsi yang dapat dikembangkan adalah fungsi bercampur.

4.16. Usulan Konsep

Berdasarkan beberapa analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan permasalahan yang ada di lokasi studi adalah sebagai berikut :

- a. Konflik sirkulasi kendaraan dan manusia, seperti di Jalan Gerilyawan, Jalan Raya Abepura, dan Jalan Garuda.
- b. Lahan milik pemerintah yang dulunya merupakan lokasi Pasar Abepura ini telah berkembang rumah sewa, perdagangan dan jasa masyarakat, serta klaim masyarakat adat terhadap lahan tersebut menjadi kendala Pemerintah Kota dalam membangun rusun.
- c. Kenyamanan dan keamanan di kawasan kurang, hal ini diindikasikan dari kurangnya tata hijau sehingga memberi kesan panas dan gersang, serta belum terdapat lampu penerang jalan di Jalan Kali Acai yang juga menjadi salah satu jalan lokal/inspeksi yang berpotensi dilintasi manusia.
- d. Jaringan prasarana telah melayani kawasan, namun kualitasnya cenderung rendah, sehingga mengurangi kenyamanan masyarakat, seperti drainase yang tersumbat, kabel telepon dan listrik yang semrawut, beban Kali Acai tidak hanya untuk mengalirkan air hujan, tetapi juga sebagai sarana pembuang limbah dan sampah.

A. Usulan Prioritas Penanganan Kawasan

Berdasarkan analisis tersebut, maka usulan lokasi Rencana Tindak Revitalisasi Kawasan Eks Pasar Lama Abepura adalah:

- a. kawasan sepanjang Kali Acai, kawasan ini menjadi prioritas penanganan karena menjadi mengalami penurunan kualitas lingkungan sebagai dampak aktivitas pembangunan. Pada kawasan Kali Acai terdapat garis sempadan sungai yang dimanfaatkan sebagai jalan inspeksi yang juga menjadi jalan alternatif apabila jalur jalan utama mengalami kemacetan. Lebar jalan inspeksi ini adalah 5 meter. Di sekitarnya terdapat perumahan penduduk, industri tahu, dan

perbengkelan. Penanganannya tidak hanya dilakukan pada aspek pembersihan kali saja, melainkan menata kawasan ini agar menjadi tempat yang nyaman dan aman. Penanganan Kali Acai tidak hanya dilakukan di daerah hilir saja, melainkan terpadu mulai dari hulu hingga hilir. Untuk bagian hilir yang merupakan bagian dari kawasan perencanaan, alternatif rencana yang dilakukan adalah:

- pemantapan garis sempadan sungai sepanjang Kali Acai;
 - pembangunan talud serta pagar pengaman kali;
 - pembangunan *check dam* untuk pengontrolan drainase dan sampah yang masuk ke dalam kali;
 - pembangunan pedestrian serta kelengkapan fasilitas yang dibutuhkan;
 - penyediaan lampu jalan;
 - penyediaan jalur sepeda;
 - pembangunan jembatan.
- b. kawasan sepanjang koridor Jalan Gerilyawan-Tanah Hitam, kawasan ini merupakan jalur jalan arteri primer. Kawasan koridor ini masih gersang, dan beberapa titik menimbulkan konflik sirkulasi. Potensi jalur ini sebagai jalan utama yang menghubungkan Kota Jayapura dengan Kabupaten Keerom membutuhkan rasa aman dan nyaman. Untuk itu alternatif penataan lingkungan terhadap kawasan ini adalah:
 - perbaikan dan pembangunan drainase;
 - pembangunan jalur pedestrian;
 - penyediaan jalur hijau;
 - penyediaan informasi kawasan.
 - c. kawasan sepanjang Jalan Garuda-Jalan Baru Abepura, merupakan ruas jalan kolektor sekunder. Kondisi kawasan ini juga mengalami penurunan kualitas lingkungan, sehingga dibutuhkan penataan lingkungan. Untuk itu, alternatif rencana terhadap kawasan ini adalah:
 - perbaikan dan pembangunan drainase;
 - pembangunan jalur pedestrian;
 - penyediaan jalur hijau.
 - d. lokasi Pasar Lama Abepura, dimana direncanakan oleh Pemerintah Kota Jayapura untuk dibangun rumah susun

sebagai upaya pemerintah menyediakan kebutuhan hunian. Namun, pada lokasi ini permasalahan tanah masih dalam tahap penyelesaian masalah tanah dengan pihak adat.

B. Konsep Pembagian Zona

Penataan fungsi kawasan juga sangat berperan penting dalam perkembangan kawasan. Oleh karena itu, fungsi perniagaan, perdagangan jasa menjadi kawasan inti berada di jalan-jalan utama, sedangkan area permukiman sebagai kawasan pendukung untuk kawasan yang *sustainable* berada pada lapis kedua guna lahan perdagangan dan jasa (komersial). Pembagian zona untuk tema revitalisasi adalah:

- a. Zona perlindungan setempat, yaitu sepanjang jalur jalan inspeksi Kali Acai;
- b. Zona perdagangan dan jasa, yaitu koridor Jalan Raya Abepura-Jalan Gerilyawan-Tanah Hitam-Jalan Garuda;
- c. Zona permukiman.

C. Konsep Tata Hijau

Konsep tata hijau di kawasan perencanaan adalah:

- a. memberikan nilai tambah pada lingkungan secara estetis, visual, dan psikologis;
- b. menjaga dan mempertahankan kelestarian lingkungan, sistem ekologi secara klimatologis sebagai pengatur iklim, penyaring udara kotor, dan sebagai media konservasi tanah;
- c. sebagai unsur pengarah pada koridor tertentu;
- d. sebagai elemen pembentuk dan penguat *figure* ruang terbuka maupun fasade bangunan.

Ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai penambah nilai kualitas lingkungan kawasan dapat ditempatkan dan dibentuk sesuai dengan kebutuhan dan kepentingannya (yaitu sebagai fungsi estetika, pengaman, dan pendukung arsitektur kota). Penataan pola jalur hijau difokuskan pada kawasan Kali Acai dan sepanjang jalan utama.

D. Konsep Sirkulasi dan Parkir

Jalur arteri kawasan, dimana pengembangan jalur tersebut merupakan awal pengembangan kawasan secara keseluruhan. Hal ini mengakibatkan perkembangan kawasan memiliki kecenderungan untuk bersifat linier.

Dari potensi jejalar sirkulasi dan akses kawasan, maka dapat terlihat

potensi titik persimpangan antara jalur arteri sekunder dan jalur arteri primer, yaitu Lingkaran Abe. Titik tersebut memiliki potensi besar dalam pengembangan pergerakan dan pusat kawasan.

Untuk memacu perkembangan kegiatan fungsional di sepanjang kawasan perencanaan ditunjang pula oleh sirkulasi yang sistematis, secara konseptual rencana pengembangan sistem sirkulasi di kawasan perencanaan harus mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- pemecahan sistem sirkulasi kendaraan di kawasan perencanaan yang tidak mengganggu aktivitas di *public open space*;
- terintegrasi antara jalur kendaraan, jalur pejalan kaki, serta fasilitas-fasilitas parkir dan parkir dalam;
- pada jalan utama diarahkan parkir tidak di tepi jalan;
- sesuai dengan kondisi dan potensi fisik alamiah;
- sesuai dengan arahan perkembangan fungsi tanah dan bangunan serta struktur dan fungsi kawasan;
- sesuai dengan pola aktivitas dan pergerakan penduduk baik dalam kawasan perencanaan maupun lingkup wilayah yang lebih luas;
- pedestrian diciptakan guna menghidupkan dan meningkatkan potensi kawasan;
- melengkapi jalan bagi pejalan kaki dengan *street furniture* yang memadai, lampu pedestrian, pepohonan, kenyamanan dan keamanan bagi *difable*;
- Mengarahkan jalur pejalan kaki dengan simpul parkir dan halte.

E. Konsep Prasarana

Prasarana yang ditujukan merupakan prasarana yang berkelanjutan, seperti:

- pemanfaatan air hujan sebagai sumber air bersih;
- pemilahan sampah menjadi lebih bernilai ekonomi;
- pembuangan air limbah yang tidak membebaskan lingkungan;
- penanganan drainase secara integral dari hulu hingga hilir wilayah drainase maupun wilayah sungai secara bersama-sama. Cara integral juga dimaksudkan dengan mengikutsertakan seluruh komponen yang terkait dengan

wilayah drainase dari hulu hingga hilir dengan mengelola aspek sosial budaya, kelembagaan, ekologi, hidrologi, kualitas air, geologi, maupun rencana tata ruang;

- pemantapan kawasan sempadan sungai.

F. Konsep DED

Konsep *Detail Engineering Design* (DED) di kawasan perencanaan adalah:

1. Revitalisasi Kawasan Sepanjang Kali Acai (Kelurahan Kota Baru, Kelurahan Yobe, Kelurahan Awiyo, dan Kelurahan Asano), bertujuan untuk meningkatkan vitalitas lingkungan di sepanjang Kali Acai, sebagai ruang terbuka kawasan. Konsep pada kawasan ini merupakan *waterfront city*. Hal-hal penting yang harus diperhatikan dalam pengembangan kawasan tepian sungai, antara lain adalah:
 - a. melestarikan lingkungan yang ada dengan tidak melakukan pengubahan alam, kecuali menambah kualitas visual;
 - b. sedapat mungkin tidak mengubah kontur, namun pembangunannya mengikuti kontur alam yang ada, kecuali apabila dipadukan untuk penyesuaian drainase;
 - c. reklamasi tidak dianjurkan sebab akan mengurangi kemiringan atau kelandaian seluruh jaringan saluran kota, yang dapat menyebabkan terhambatnya aliran jaringan saluran tersebut;
 - d. orientasi muka bangunan menghadap ke Kali Acai/Jalan Inspeksi Kali Acai. Bangunan yang terletak di atas kapling yang miring terhadap jalan tetap dianjurkan agar membangun sisi muka yang sejajar jalan. Untuk bangunan berada disisi persimpangan jalan atau bangunan sudut dianjurkan untuk menghadap ke dua arah jalan;
 - e. tidak menjadikan sungai sebagai wadah membuang sampah dan limbah;
 - f. pemantapan garis sempadan bangunan terhadap jalan dan sungai;
 - g. Jalan inspeksi Kali Acai tidak hanya memberikan akses yang nyaman dan aman bagi pengendara kendaraan, melainkan juga bagi pejalan kaki dan penyandang cacat.

Kawasan Kali Acai tidak hanya dijadikan sebagai jalan inspeksi, melainkan sarana bersosialisasi warga, melalui kegiatan olahraga (sepeda, jalan kaki, *jogging*). Untuk itu, dibutuhkan jalur pejalan kaki, jalur sepeda, jembatan penyeberangan yang nyaman dan aman.

2. Revitalisasi Kawasan Koridor Jalan Raya Abepura hingga Jalan Gerilyawan-Tanah Hitam (Kelurahan Kota Baru, Kelurahan Yobe, Kelurahan Awiyo, dan Kelurahan Asano), Jalan Garuda-Jalan Baru Abepura.
 - a. orientasi bangunan menghadap jalan.
 - b. parkir kendaraan tidak dilakukan di tepi jalan/atas trotoar, melainkan dalam lahan bangunan tersebut.
 - c. memberikan kesan bersahabat kawasan, melalui penataan jalur pedestrian, trotoar, serta dapat diakses oleh *difable*.
 - d. perletakan papan informasi kawasan dan *street furniture* tidak mengganggu pandangan pengguna jalan.
3. Revitalisasi Kawasan Koridor Jalan Garuda-Jalan Baru Kotaraja Abepura.
 - a. Pemantapan garis sempadan bangunan dan aktivitas yang berlangsung di dalamnya.
 - b. Penataan jalur pedestrian.
 - c. Perbaikan fasade bangunan.
 - d. Perbaikan drainase.
 - e. Perletakan papan informasi kawasan dan *street furniture* agar mampu menghidupkan kawasan dan tetap memperhatikan unsur keamanan dan estetika kawasan.

G. Konsep Program Pengembangan

Konsep program pengembangan dilakukan dengan mempertimbangkan kebutuhan masyarakat berdasarkan hasil survei dan komitmen dari Pemerintah Kota. Konsep program pengembangan tersebut adalah:

1. Peningkatan kualitas Jalan Pantai Enggros di Kelurahan Asano.
2. Perbaikan Saluran Drainase di Kelurahan Yobe dan Kelurahan Awiyo
 - a. Perbaikan saluran drainase di Kompleks Al-Hidayah Kelurahan Yobe.
 - b. Perbaikan saluran drainase di Jalan Youtefa.

- c. Perbaikan saluran drainase di Jalan Nuri dan perumahan warga sekitarnya.
3. Penataan Kawasan Sepanjang Kali Acai (Kelurahan Kota Baru, Kelurahan Yobe, Kelurahan Awiyo, dan Kelurahan Asano), bertujuan untuk meningkatkan vitalitas lingkungan di sepanjang Kali Acai, sebagai ruang terbuka kawasan.
 - a. Pembangunan jalur drainase di sepanjang Jalan Inspeksi Kali Acai yang terintegrasi
 - b. Pembangunan check dam.
 - c. Pembangunan jalur pedestrian, meliputi trotoar, tata hijau di sepanjang jalan. Jalur pedestrian ini harus dapat diakses oleh difable.
 - d. Pemasangan lampu penerang jalan.
 - e. Pembangunan pagar pengaman Kali Acai. Desain pagar ini tidak dimanfaatkan masyarakat untuk duduk-duduk.
 - f. Perbaikan jembatan-jembatan kayu di Kali Acai, agar dapat pejalan kaki dapat melintas dengan aman. Desain jembatan ini tidak diperuntukan untuk sepeda motor/kendaraan bermotor.
 - g. Program Kali Bersih.
4. Penataan Kawasan Koridor Jalan Garuda (Kelurahan Yobe)
 - a. Pembangunan jalur drainase, sehingga dapat saling terhubung dengan drainase lainnya.
 - b. Pembangunan jalur pedestrian beserta kelengkapannya, yaitu trotoar, tata hijau di sepanjang jalan. Jalur pedestrian ini harus dapat diakses oleh difable.
 - c. Penyediaan rambu-rambu lalu lintas.
5. Penataan Kawasan Koridor Jalan Raya Abepura hingga Jalan Gerilyawan-Tanah Hitam (Kelurahan Kota Baru, Kelurahan Yobe, Kelurahan Awiyo, dan Kelurahan Asano)
 - a. Pembangunan jalur pedestrian beserta kelengkapannya, yaitu trotoar, tata hijau di sepanjang jalan. Jalur pedestrian ini harus dapat diakses oleh difable.
 - b. Penyediaan rambu-rambu lalu lintas.

5. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Secara garis besar konsep pengembangan untuk tindakan revitalisasi di kawasan perencanaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Peningkatan kualitas Jalan Pantai Enggros di Kelurahan Asano.
2. Perbaikan Saluran Drainase di Kelurahan Yobe dan Kelurahan Awiyo
3. Penataan Kawasan Sepanjang Kali Acai, bertujuan untuk meningkatkan vitalitas lingkungan di daerah tersebut sebagai ruang terbuka kawasan.
4. Penataan Kawasan Koridor Jalan Garuda
5. Penataan Kawasan Koridor Jalan Raya Abepura hingga Jalan Gerilyawan-Tanah Hitam.

5.2. Saran

Adanya revitalisasi yang melibatkan intervensi pemerintah, peranserta masyarakat dan swasta dari segi keruangan kawasan, diharapkan Kawasan Eks Pasar Lama Abepura akan lebih terintegrasi dalam satu kesatuan yang utuh dengan sistem kota, meningkatnya pelayanan jaringan sarana dan prasarana, meningkatkan vitalitas kawasan perkotaan, serta meningkatkan nilai lokasi kawasan, yang pada akhirnya semuanya akan berdampak pada peningkatan kualitas hidup masyarakat.

Keberhasilan program revitalisasi pada suatu kawasan permukiman akan sangat tergantung pada peran aktif masyarakat di kawasan tersebut. Oleh karena itu, selain memperhatikan aspek-aspek teknis yang terkait dalam perencanaannya, pihak pemerintah juga nantinya harus aktif melakukan sosialisasi pada penduduk di wilayah perencanaan Kawasan Eks Pasar Abepura jika akan merealisasikan rencana revitalisasinya.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Catanese, Anthony J. dan James C. Snyder, 1998, *Perencanaan Kota*, Erlangga, Jakarta.
- Johara, Jayadinata T., 1988, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*, Penerbit ITB, Bandung.
- Kostoer, Radli Hendro, 2001, *Dimensi Keruangan Kota*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Sinulingga Budi, 2005, *Pembangunan Kota*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Reksohadiprodjo, Soekanto, A. R Karseno, 2001, *Ekonomi Perkotaan*, BPEE- Yogyakarta.
- Warpani, Suwardjoko, 1980, *Analisis Kota dan Daerah*, ITB, Bandung.