

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sejarah awal kawasan Banten dahulunya dikenal dengan Banten Girang merupakan bagian dari Kerajaan Sunda. Kedatangan pasukan Kerajaan Demak di bawah pimpinan Maulana Hasanuddin ke kawasan tersebut selain untuk perluasan wilayah juga sekaligus penyebaran dakwah Islam. Pada saat itu Banten telah mengadakan kerjasama antara sunda-portugal. Kemudian dipicu oleh adanya kerjasama Sunda-Portugal dalam bidang ekonomi & politik, hal ini dianggap dapat membahayakan kedudukan Kerajaan Demak selepas kekalahan mereka mengusir Portugal dari Melaka tahun 1513.

Maulana Hasanuddin yang memimpin Banten pada saat itu mendirikan benteng pertahanan yang dinamakan *Surosowan*, yang kemudian menjadi pusat pemerintahan setelah Banten menjadi kesultanan yang berdiri sendiri pada tahun 1552 dengan Maulana Hasanudin yang menjadi raja pertamanya.¹

Wilayah kekuasaan Maulana Hasanudin meliputi Banten, Jayakarta sampai Karawang, Lampung, Indrapura sampai Solebar².

Pada masa pemerintahan Maulana Hasanudin pembangunan kerajaan lebih dititik beratkan pada bidang keamanan kota, perluasan wilayah perdagangan, serta penyebaran dan pemantapan kepercayaan rakyat kepada ajaran Islam. Maulana Hasanudin wafat pada tahun 1570, kemudian digantikan oleh putranya yang bernama Maulana Yusuf.

Maulana Yusuf melanjutkan ekspansi Banten ke kawasan pedalaman Sunda dengan menaklukkan Pakuan Pajajaran tahun 1579. Pada masa

¹ Di unduh dari <http://www.raddien.com/2010/09/sejarah-singkat-kesultanan-banten-fase.html>

² Djajadiningrat, 1983: 181

Maulana Yusuf, perdagangan di Banten mengalami kemajuan yang pesat. Berkembangnya perdagangan di Banten, menarik minat banyak pendatang dari negeri lain untuk datang dan berdagang di Banten³.

Pada tahun 1580 Sultan Maulana Yusuf wafat, kemudian ia digantikan anaknya Maulana Muhammad Kanjeng Ratu Banten Surosowan yang memerintah sejak tahun 1580 hingga tahun 1596. Maulana Muhammad mencoba menguasai Palembang tahun 1596 sebagai bagian dari usaha Banten dalam mempersempit gerakan Portugal di nusantara, namun gagal karena ia meninggal dalam penaklukan tersebut. Maulana Muhammad meninggal dalam usia muda, kurang lebih 25 tahun dengan meninggalkan seorang putra berusia lima bulan dari permaisuri Ratu Wanagiri, putrid dari Mangkubumi. Anak ini menggantikan pemerintahan Maulana Muhammad. Namun sehubungan dengan usia Sultan Abul Mufakhir Mahmud Abdul kadir (anak Sultan Muhammad) masih sangat muda, maka untuk menjalankan pemerintahan ditunjuk Mangkubumi Jayanagara. Pada masa pemerintahannya banyak kemajuan di bidang perdagangan, dan untuk pertama kalinya kapal dagang Belanda mendarat di Pelabuhan Banten⁴.

Di Benua Asia sendiri sekitar tahun 1596 terdapat 3 titik jalur pusat perdagangan Internasional yaitu Tumasik yang sekarang disebut Singapore, Melaka dan Banten yang menjadi jalur perdagangan Internasional dengan menggunakan jalur laut.

Cornelis de Houtman yang merupakan penjelajah Belanda yang menemukan jalur pelayaran dari Eropa ke Indonesia dan mendarat di Banten memulai perdagangan rempah – rempah di Belanda, Pada 27 Juni 1596⁵.

³ Ambary, 1977:446

⁴ Michrob, 1993:92

⁵ Id.wikipedia.org/wiki/Cornelis_de_houtman

Namun pada masa tersebut terjadi konflik diantara anggota keluarga kerajaan yang hendak merebut tahta kerajaan karena usia sultan masih sangat muda.

Barulah pada tanggal 16 November 1624 Sultan Abul Mufakhir Mahmud Abdul kadir memerintah Banten. Beliau menjadi raja pertama di Pulau Jawa yang mengambil gelar "Sultan" pada tahun 1638 dengan nama Arab *Abu al-Mafakhir Mahmud Abdul kadir*. Masa pemerintahan Sultan Abu al-Mafakhir Mahmud Abdul kadir penuh dengan ketegangan antara Banten dan Belanda. Banyak terjadi pertempuran-pertempuran kecil antara pihak Banten dan Belanda. Pada tanggal 10 Maret 1651, Sultan Abu al-Mafakhir Mahmud Abdul kadir meninggal dunia dan dimakamkan di Kenari.

Pengganti selanjutnya adalah Sultan Ageng Tirtayasa. Dalam masa politik kenegaraan, ia dengan tegas menentang segala bentuk penjajahan bangsa asing atas negaranya. Masa Sultan Ageng Tirtayasa Banten menjadi kawasan multi-etnis. Dibantu orang Inggris, Denmark & Tionghoa, Banten berdagang dengan Persia, India, Siam, Vietnam, Filipina, Cina & Jepang. Masa Sultan Ageng Tirtayasa (1651-1682) dipandang sebagai masa kejayaan Banten. dan sekitar abad ke-16 atau pada tahun 1652 didirikan Wihara yang diberi nama Wihara Avalokiteswara atau di sebut juga Wihara Dewi Kwan Im.

Berdirinya wihara ini yaitu pada saat kesultanan Banten di kunjungi oleh rombongan putri dari Tiongkok bernama Ong Tin Nio. Semula rombongan putri ingin menuju Surabaya untuk menyebarkan agama leluhurnya yaitu agama Budha, akan tetapi sesampainya di Banten rombongan ini kehabisan perbekalan dan mereka melabuhkan kapalnya di Kali Kemiri⁶.

⁶ *Buku catatan masa lalu Banten ditulis oleh "Halway Michrob dan A Mudjahid Chudari" (29:1990)*

Dahulunya pada tahun 1481 Sultan Syarif Hidayatullah atau Sunan Gunung Djati menikah dengan Putri Ong Tien, putri dari Tiongkok. Pada saat itu putri datang ke Pulau Jawa beserta rombongannya. Dalam pernikahan itu putri Ong Tien melahirkan seorang putra, akan tetapi meninggal pada saat melahirkan. Setelah itu Syarif Hidayatullah menikah dengan Ong Tin Nio, dan Ong Tin Nio memeluk agama islam.

Perpindahan keyakinan putri Ong Tin Nio memeluk agama islam itu tidak diikuti seluruh rombongan. Sebagian dari mereka tetap memeluk agama leluhurnya, yakni agama Budha. Karena itu Syarif Hidayatullah mengambil keputusan untuk membangun masjid pacinan tinggi untuk umat islam, sedangkan pemeluk agama Budha dibuatkan Wihara yang di bernama Wihara Avalokitesvara.⁷ Sekaligus menandakan kawasan Banten pernah menjadi kawasan yang multietnis.

Kini masa lalu kesultanan Banten tersebut hanya menyisakan bukti-buktinya. Bukti peninggalan tersebut merupakan saksi bisu kejayaan masyarakat dan budaya Banten di masa lalu yang pernah menjadi pusat perdagangan Asia, antara lain berupa bekas kompleks Keraton Surosowan yang dibangun pada masa pemerintahan Maulana Hasanuddin, Mesjid Agung Banten, Wihara Avalokitesvara, Kompleks Makam Raja-raja Banten dan keluarganya, Kompleks Keraton Kaibon, Jembatan Rante, Gedong Ijo dan lain lain. Yang pada saat ini menjadi wisata Heritage di Kawasan Banten Lama.

Berdasarkan sejarahnya kawasan ini yang sempat menjadi pusat perdagangan Internasional yang terdiri dari Tumasik, Melaka dan Banten dengan jalur lautnya. sehingga kawasan ini merupakan kawasan yang besar dan bersekala Internasional.

⁷ ibid

Sesuai dengan UU nomor 26 tahun 2008 tentang rencana tata ruang wilayah nasional, di Provinsi Banten terdapat 2 Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yaitu kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala internasional, nasional atau beberapa provinsi, Kota-kota yang dimaksud adalah Kota Serang dan Cilegon. Kedua kawasan ini memiliki market yang besar dan tingkat perekonomian yang tinggi. Kedua kota ini juga yang berperan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) perlu adanya lima acuan idealis untuk memenuhi kebutuhan akan beberapa fasilitas dan sarana pelayanan yang ada di suatu kota, Untuk dapat memenuhi kebutuhan penduduknya, kawasan ini harus memiliki lima acuan idealis yaitu ⁸:

1. Wisma : pembentukan populasi (perumahan)
2. Marga :penyedia Infrastruktur, (transportasi, telekomunikasi, listrik, dll)
3. Suka :penyedia fasilitas untuk kehidupan perkotaan yang berkualitas
4. Karya :penyediaan lapangan pekerjaan
5. Penyempurna : sarana penunjang kesadaran lingkungan dan sosial.

Kelima acuan itu kemudian menjadi indikator untuk standar kebutuhan suatu kota untuk memenuhi kebutuhan kota tersebut. Akan tetapi kebutuhan akan tempat rekreasi (suka) menjadi semakin penting. Mengingat kurangnya tempat rekreasi di kedua PKN ini. Untuk itu kota-kota ini perlu menyediakan sarana tempat rekreasi (suka) untuk itulah perlunya perencanaan kota baru yang mandiri sebagai penyempurna. Kota baru ini sebagai pemenuh kebutuhan akan kelima acuan idea tersebut.

Karena kawasan ini di latar belakang sejarah yang besar dan juga sebagai jalur pusat perdagangan Internasional dan memiliki banyak

⁸ Fitria Pramudina Angraini Arifin dan Harya Setyaka, “Pengalaman membangun Bumi Serpong Damai”, hlm 259

peninggalan situs bersejarah. Dengan modal sejarah situs yang tersimpan juga potensi kelautan dan kebutuhan akan tempat rekreasi. Karena di sepanjang jalur Jakarta-Merak tidak terdapat sarana penunjang rekreasi (suka). Dan seiring dengan peningkatan kelas menengah di Indonesia, minat terhadap wisata semakin baik terutama wisata bahari. Wisata bahari menjadi tren baru, yang diminati wisatawan khusus. Untuk mendorong promosi wisata bahari, perlunya kegiatan *Sail⁹*. Kegiatan pariwisata merupakan bagian yang makin penting. Manusia memerlukan kegiatan waktu luang, dalam berbagai skala waktu, dari hitungan menit, jam, hari, minggu dan seterusnya. Kegiatan waktu luang ini menjadikan pariwisata semakin berkembang sebagai industri, untuk memenuhi kebutuhan yang sudah menjadi gaya hidup¹⁰.

Oleh karena pertumbuhan yang semakin meningkat perlu adanya perencanaan kota baru sebagai pemenuh kebutuhan. Perencanaan *Waterfront City* sebagai penyempurna harus dapat memenuhi kebutuhan penduduknya akan wisma, marga, suka, karya dan *Waterfront City* ini sebagai penyempurna. Kebutuhan akan komponen kota tersebut maka dapat diterapkan konsep dan strategi perencanaan kota yang responsif terhadap perubahan itu menjadi kebutuhan yang mendesak. Salah satu konsep yang berkembang saat ini adalah menciptakan suatu zona atau kawasan terkontrol (*Controlled Zone*)¹¹.

Sesuai dengan RTRW 2010 – 2030, peraturan daerah kota serang Nomor 6 tahun 2011 menetapkan kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi, antara lain, adalah kawasan metropolitan, kawasan ekonomi khusus, kawasan Strategis Selat Sunda menetapkan Kecamatan Kasemen sebagai kota tepi laut yang dapat di kembangkan menjadi

⁹ Koran Kompas, Jumat, 1 Mater 2013, Hal 18

¹⁰ Myra P. Gunawan “Pendekatan Pariwisata dalam perencanaan kota” hlm 309

¹¹ Budi Sulistyio, “Jakarta di Kepung Super Blok” (Jakarta : 2013), hlm 10

“*Waterfront City*”. penetapan Kecamatan Kasemen menjadi “*Waterfront City*” karena memiliki potensi untuk dikembangkan dengan beragam faktor pendukungnya, sehingga diharapkan kawasan ini memiliki fungsi primer sebagai pariwisata.

Konsep pengembangan kawasan *Waterfront City* merupakan alternatif pilihan pengembangan permukiman di tepian laut sebagai upaya penataan dan perbaikan kualitas lingkungan disamping sebagai kawasan penyokong kegiatan perekonomian dan *Waterfront City* merupakan suatu investasi yang besar suatu kawasan. pengembangan kota ini dapat memberikan masukan terencana dan terintegrasi dengan penataan kota secara keseluruhan.

Pengembangan kota/wilayah dengan konsep kota tepian air (*waterfront city*) sejak lama dikenal di seluruh dunia, sebagai bagian kota atau distrik yang dicirikan berbatasan dengan air, baik berupa sungai, laut maupun danau. Pengertian “*waterfront*” dalam Bahasa Indonesia secara harafiah adalah daerah tepi laut, bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah pelabuhan.¹²

Perkembangan selanjutnya mengarah ke wilayah daratan yang kemudian berkembang lebih cepat dibandingkan perkembangannya. Umumnya *Waterfront* terdapat dermaga atau marina sebagai jantung dengan kesibukan lalu lintas perdagangan yang menggunakan kapal, perahu, motor boat sebagai fasilitas transportasinya, *Waterfront City* juga dapat di jadikan tempat rekreasi yang menarik. Fasilitas rekreasi tepi pantai meliputi: taman bermain, taman air, taman duduk, taman hiburan, area untuk memancing, *river walk*, *dam*, *diving*, pelabuhan, gardu pandang, fasilitas perkapalan, *paviliun*, fasilitas olah raga, marina, museum, hotel, restoran dan aquarium.

¹² Echols, 2003

Berbicara tentang pembangunan kota kota tepi pantai atau *Waterfront City* merupakan konsep perencanaan kota baru yang di fokuskan mengenai kultur dan budaya. Oleh sebab itu dilakukan dengan membuat keseimbangan antara kemajuan ekonomi dengan preservasi, menjadi kawasan terpadu (*mixed used*).

*” The city becomes very populous and land value becomes very high and it is increasingly difficult for the city to provide settlement and other city facilities. The development of **Mixed Use** using **Super Block** concept becomes one of the development options in big cities in Indonesia.”*¹³

Pada prinsipnya perancangan *waterfront city* adalah dasar-dasar penataan kota atau kawasan yang memasukan berbagai aspek pertimbangan dan komponen penataan untuk mencapai suatu perancangan kota atau kawasan yang baik.¹⁴

Kota Serang yang merupakan Ibu Kota Propinsi Banten, yang memiliki teluk memanjang di bagian utara kota Serang merupakan wilayah Kecamatan Kasemen. Kecamatan Kasemen dengan pusat di Desa Kasemen diarahkan mempunyai fungsi primer sebagai pariwisata, pertanian lahan basah, perikanan, pergudangan dan industri serta perumahan.

Karena kawasan ini terletak pada lalu lintas perdagangan internasional dan akan di bangun Jembatan selat Sunda yang mempunyai potensi besar untuk menjadikan kawasan Kecamatan Kasemen ini sebagai “*waterfront city*”. dan pemerintah Kota Serang sendiri telah merencanakan perencanaan *Waterfront City*, akan tetapi perencanaannya dinilai kurang dapat mengoptimalkan potensi yang dimiliki kawasan, oleh sebab itu perlu adanya evaluasi perencanaan tersebut dan melengkapinya dengan konsep *Mixed Used Development*.

¹³Budi Sulisty “*Mixed Use Development As The Development Alternative In Urban Area*”, *paper on Planocosmo Internasional* ITB October 2012

¹⁴ Sastrawati, 2003

1.2 Rumusan Masalah

Perumusan permasalahan di Kecamatan Kasemen memiliki latar belakang sejarah sebagai jalur perdagangan Internasional dengan menggunakan akses laut dan juga kawasan ini sebagai pusat kegiatan nasional (PKN), menyebabkan pusat pelayanan Provinsi, Nasional, dan Internasional berada di kawasan ini.

Kawasan ini juga di tetapkan sebagai kawasan strategis provinsi Banten dan memiliki potensi yang sangat besar dari perkembangan sejarahnya situs peninggalan sejarahnya, dan juga kawasan ini berada di tepi pantai tepatnya di teluk Banten yang dapat di kembangkan sebagai kawasan rekreasi pantai dan *Heritage*.

Untuk mempermudah pembahasan, rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Potensi apa saja yang terdapat di Kecamatan Kasemen yang dapat dikembangkan sebagai *Waterfront City*?
- b. Bagaimana cara membentuk konsep perencanaan *Waterfront City* dengan menyediakan fasilitas yang lengkap di kecamatan Kasemen?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan rancangan mengenai pembuatan *Waterfront City* dan pengelolaan Kota tepian pantai berdasar konsep kota tepian air berkelanjutan. Tujuan dari studi penelitian ini adalah mengevaluasi perencanaan *Waterfront City* pemerintah daerah kemudian melengkapinya dengan konsep *Mixed Used Development*, dengan sasaran untuk mencapai tujuan adalah sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi potensi yang bisa dikembangkan di Kawasan Kecamatan Kasemen.
- b. Menganalisis komponen yang terdapat pada perencanaan *Waterfront City* yang direncanakan pemerintah daerah Kota Serang.

c. Membentuk konsep *Mixed Used Development* pada kawasan ini dengan komponen seperti kawasan pemukiman, perdagangan dan jasa, rekreasi dan olahraga, perkantoran dan pariwisata dalam satu kawasan.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Studi

Lokasi studi untuk penelitian mengenai perencanaan *Waterfront City* di kecamatan Kasemen Kabupaten Serang. Kecamatan ini merupakan kecamatan yang berda di kabupaten Serang, dengan luas wilayah kecamatan 63,36 km². Dapat dilihat pada peta 1.1 Kecamatan Kasemen ini memiliki batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	:Di batasi oleh perairan teluk Banten
Sebelah Timur	:Di batasi oleh desa Cigelam Kecamatan Ciruas dan Desa Suka Jaya Kecamatan Potang.
Sebelah Selatan	:Kelurahan Unyur dan Terondol Kecamatan Serang
Sebelah Barat	:Desa Pengadingan dan Desa Pamengkang Kecamatan Kramatwatu.

1.4.2 Ruang Lingkup Materi Studi

Berdasarkan tujuan yang sudah di paparkan di atas ruang lingkup materi studi meliputi:

1. Pengkajian mengenai perencanaan *Waterfront City*, terkait dengan komponen, dan fasilitas di kawasan *Waterfront City* dengan *Mixed Used Development*.
2. Gambaran mengenai kondisi eksisting kawasan yang akan di lakukan perencanaan *Waterfront City*.
3. Menganalisis komponen yang terdapat dalam perencanaan *Waterfront City* Pemerintah dengan Usulan perencanaan *Waterfront City* yang dibuat penulis.
4. Perhitungan kelayakan Investasi kawasan perencanaan *Waterfront City*.



Evaluasi Konsep *Design Banten Waterfront City*
Kecamatan Kasemen

Gambar 1.1
Peta Orientasi Wilayah Studi

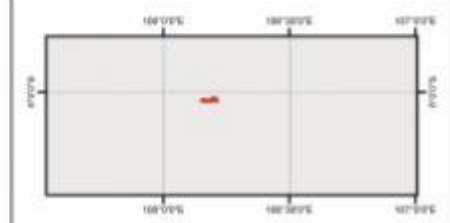


LEGENDA

- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- JALAN**
- Arteri Primer
- Rel Kereta Api
- PERAIRAN**
- Sungai
- Wilayah Studi

Sumber Peta :
Google Maps

- Batas Wilayah Studi
- Utara : Teluk Banten
 - Selatan : Kelurahan Margasayu dan Kelurahan Kasunyata
 - Barat : Kecamatan Kramat Wata
 - Timur : Kecamatan Pontang



Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik
Universitas Esa Unggul

1.5 Sistematika Penulisan

Sesuai dengan maksud dan tujuan yang diinginkan dalam penelitian ini maka sistematika pembahasan di susun sebagai berikut :

- BAB I Pendahuluan

Merupakan uraian dari latar belakang studi, perumusan masalah, tujuan dan manfaat studi penelitian, ruang lingkup studi, dan sistematika pembahasan.

- BAB II Tinjauan Teori

Berisi kajian literatur dan peraturan daerah yang berhubungan dengan penelitian ini.

- BAB III Metodologi

Berisi mengenai metode penelitian yang menjelaskan metode pendekatan dan metode pengambilan data yang dilakukan dalam studi penelitian ini.

- BAB IV Gambaran Umum

Berisi gambaran umum mengenai kondisi eksisting di Kecamatan Kasemen.

- BAB V Analisis

Berisi kajian mengenai analisis arahan kebijakan, evaluasi perencanaan pemerintah daerah dan strategi pemanfaatan ruang bagi kawasan *Waterfront City*, sehingga dihasilkan rekomendasi penanganan yang baik.

- BAB VI Konsep

Bab ini menguraikan temuan studi, konsep.

- BAB VII

Bab ini menguraikan temuan studi, kesimpulan dan rekomendasi bagi pembuat kebijakan maupun pengembang perumahan tersebut.

1.6 Kerangka Pemikiran

Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran Stud

