

**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KAWASAN PUSAT
BISNIS “KUPANG BUSSINES CENTRE “ DI KOTA KUPANG
(PENERAPAN KONSEP CITY WALK DAN PENDEKATAN DESAIN MODERN)**

TUGAS AKHIR

NO. : 562/WM.FT.H6/TA/2017

**SEBAGAI SALAH SATU SYARAT
UNTUK MENYELESAIKAN PROGRAM STRATA SATU (S1)**

OLEH :

EFRAIM DESPRINTO LALU

221 12 021



PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

KUPANG

2017

HALAMAN PENGESAHAN

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KAWASAN PUSAT
BISNIS “KUPANG BUSSINES CENTRE “ DI KOTA KUPANG
(PENERAPAN KONSEP *CITY WALK* DAN PENDEKATAN DESAIN MODERN)

TUGAS AKHIR

NO. : 562/WM.FT.H6/TA/2017

OLEH

EFRAIM DESPRINTO LALU

221 12 021

DIPERIKSA

PEMBIMBING 1


Ir. ROBERT R.M RAYAWULAN, MT

PEMBIMBING 2


KADEK MARDHIKA, ST., M.Sc

DISETUJUI

KETUA PROGRAM STUDI ARSITEKTUR


DONATUS ARA KIAN, ST., MT

DISAHKAN

DEKAN FAKULTAS TEKNIK


PATRISTUS BATARIUS, ST., MT

HALAMAN PENGESAHAN
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KAWASAN PUSAT
BISNIS “KUPANG BUSSINES CENTRE “ DI KOTA KUPANG
(PENERAPAN KONSEP *CITY WALK* DAN PENDEKATAN DESAIN MODERN)

TUGAS AKHIR

NO.:562/WM.FT.H6/TA/2017

OLEH

EFRAIM DESPRINTO LALU

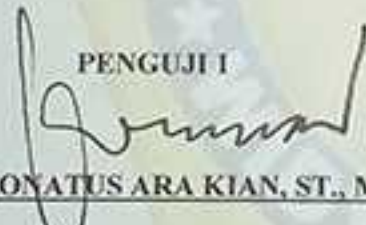
221 12 021

TELAH DIPERTAHANKAN DI HADAPAN TIM PENGUJI

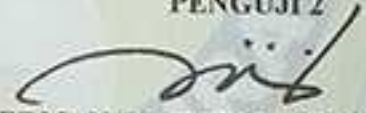
DI : KUPANG

TANGGAL : 16 DESEMBER 2016

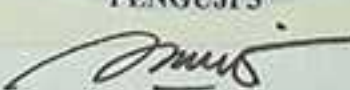
PENGUJI 1


DONATUS ARA KIAN, ST., MT

PENGUJI 2


HERMAN F.I. HARTMANS, ST.MT

PENGUJI 3


Ir. ROBERT R.M RAYAWULAN, MT

KETUA PELAKSANA


Ir. ROBERT R.M RAYAWULAN, MT

SEKRETARIS PELAKSANA


KADEK MARDHIKA, ST.,M.Sc

MOTTO

**Waktu TUHAN mungkin bukan waktu kita,
Tapi DIA selalu tepat di setiap waktu**

Sebuah persembahan dariku untuk :

TUHAN Yesus atas berkat, kasih, penyertaan dan bimbingan-Nya, dalam hidupku.

Yang terkasih Alm.Bapa yang telah tiada, Mama dan Kakak atas kasih, doa, dan dukungannya yang selalu ada dalam hidupku.

Angkatan Arsitektur'12, atas kebersamaannya.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul **Perencanaan Dan Perancangan Kawasan Pusat Bisnis (*Kupang Bussines Centre*) Di Kota Kupang Dengan Penerapan Konsep *Citywalk* Dan Pendekatan Desain Modern** dengan baik. Tugas Akhir ini disusun dalam rangka pemenuhan terhadap salah satu persyaratan untuk dapat menyelesaikan pendidikan Program Sarjana di Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

Penulisan Tugas Akhir ini diharapkan dapat mengkomunikasikan penjelasan proyek rancangan serta dapat memberikan manfaat dan gambaran tentang objek perancangan bagi penulis dan pembaca. Akhir kata, semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Amin.

Kupang, Desember 2016

Penulis

Efraim D. Lalu

DAFTAR ISI

Cover	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Penguji	iii
Motto.....	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	vi
Daftra Gambar	x
Daftar Tabel	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Permasalahan	2
1.2.1 Identifikasi Masalah.....	2
1.2.2 Perumusan Masalah	2
1.3. Tujuan Dan Sasaran	3
1.3.1 Tujuan	3
1.3.2 Sasaran	4
1.4. Ruang Lingkup Dan Batasan	4
1.4.1 Ruang Lingkup	4
1.4.2 Batasan.....	5
1.5. Metode Dan Teknik	5
1.5.1 Metode Pengumpulan Data.....	6
1.5.2 Metode Analisa	7
1.6. Kerangka Berpikir	8

1.7. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1. Pemahaman Judul Perencanaan Dan Perancangan	11
2.1.1 Pengertian Judul	11
2.1.2 Interpretasi Judul	12
2.2. Tinjauan <i>Central Business Distrik</i>	13
2.2.1 Pengertian	13
2.2.2 Teori struktur Ruang	14
2.3. Elemen-Elemen Kota	17
2.3.1 Lima (5) Elemen Citra Kota Menurut Kevin Lynch	17
2.3.2 Tujuh (7) Elemen Bentuk Fisik Perkotaan Hamid Shirvani	18
2.4. Pengertian Konsep <i>City Walk</i>	23
2.4.1 Tipologi <i>City Walk</i>	23
2.5. Arsitektur Modern	28
2.5.1 Karakteristik Arsitektur Modern	28
2.5.2 Pemahaman Bentuk Dan Ruang Dalam Arsitektur Modern	30
BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN	33
3.1. Tinjauan Umum Lokasi Perencanaan	33
3.1.1 Adminstrasi Dan Geografis	33
3.1.2 Fisik Dasar	39
3.1.3 Kependudukan	41
3.1.4 Fasilitas	41
3.1.5 Ekonomi Dan Sosial Budaya	46
3.2. Tinjauan Rencana Tata Ruang Kota Kupang	49
3.2.1 Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Kawasan Perdagangan Dan Jasa	49
3.2.2 Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Kawasan Campuran	50
3.3. Tinjauan Khusus Lokasi Perencanaan	51
3.3.1 Alternatif 1	52
3.3.2 Alternatif 2	53

BAB IV ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	54
4.1. Dasar Analisa.....	54
4.2. Analisa Kelayakan	54
4.3. Analisa Pemilihan Lokasi Perencanaan	56
4.3.1 Dasar Pemilihan Lokasi	56
4.3.2 Proses Pemilihan Lokasi.....	57
4.3.3 Alternatif Pemilihan Lokasi.....	57
4.3.4 Lokasi Terpilih.....	67
4.3.5 Keadaan Lingkungan Sekitar Lokasi.....	68
4.3.6 Aksesibilitas.....	69
4.4. Analisa Fungsi Dan Programing.....	70
4.4.1 Analisa Fungsi	70
4.4.2 Analisa Aktivitas	70
4.4.3 Identifikasi Pelaku Dan Kebutuhan Fasilitas.....	85
4.5. Analisa Makro Keruangan	93
4.6. Analisa Mikro Keruangan.....	93
4.6.1 Delinasi	93
4.6.2 Analisa Daya Dukung Fisik.....	94
4.6.3 Analisa Tata Guna Lahan (<i>Land Use</i>) Dan Perpetakan Tanah.....	101
4.6.4 Sistem Sirkulasi Dan Parkir.....	105
4.6.5 Bentuk Dan Massa Bangunan.....	114
4.6.6 Ruang Terbuka (<i>Open Space</i>).....	118
4.6.7 Jalur Pejalan Kaki (<i>Pedestrian Ways</i>)	134
4.6.8 Aktivitas Pendukung.....	140
4.6.9 Sistem Informasi (Petanda) Dan Identitas	140
4.6.10 Analisa Daya Dukung Prasarana Kota	142
4.7. Visi Perancangan	148
4.7.1 Skenario Perancangan.....	148
4.7.2 Visi Perancangan	150
4.7.3 Misi Perancangan.....	150

“KUPANG BUSINESS CENTRE” DI KOTA KUPANG

4.8. Konsep Perancangan Kawasan	151
4.8.1 Konsep Pemanfaatan Lahan Dan Intensitas Pembanguna	151
4.8.2 Konsep Sistem Penghubung	152
4.8.3 Konsep Identitas Kawasan.....	155
4.8.4 Konsep Ruang Terbuka Dan Tata Hijau.....	155
4.9. Blok Pengembangan	156
BAB V RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN	158
5.1. Rencana Umum	158
5.1.1 Stuktur Peruntukan Lahan	158
5.1.2 Intensitas Pemanfaatan lahan.....	163
5.1.3 Tata Bangunan	168
5.1.4 Sistem Sirkulasi Dan Jalur Penghubung.....	176
5.1.5 Sistem Ruang Terbuka Dan Tata Hijau	177
5.1.6 Sistem Informasi (<i>Signage System</i>) Dan “ <i>Streetspace</i> ”	179
5.1.7 Sistem Prasarana Dan Utilitas	184
5.2. Panduan Rancangan	185
5.2.1 Blok Perbelanjaan	187
5.2.2 Blok Hotel.....	192
5.2.3 Blok Kantor Sewa.....	194
5.2.4 Blok Hunian Aparteman	200
Daftar Pustaka.....	208
Lampiran	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Teori Konsentris	15
Gambar 2.2 Teori Sektoral.....	15
Gambar 2.3 Teori Inti Berganda	16
Gambar 2.4 Sketsa Contoh Tipologi <i>City Walk</i>	25
Gambar 2.5 Sketsa Contoh Fasilitas Komersial	26
Gambar 3.1 Peta Administratis Kota Kupang.....	33
Gambar 3.2 Peta Batas Wilayah Administrasi Kota Kupang	35
Gambar 3.3 Peta BWK Kota Kupang	36
Gambar 3.4 Peta Pemilihan Alternatif Lokasi 1 Dan 2	51
Gambar 3.5 Kondisi Eksisting Lokasi Alternatif 1.....	52
Gambar 3.6 Kondisi Eksisting Lokasi Alternatif 2.....	53
Gambar 4.1 Batas-Batas Sekitar Lokasi Alternatif 1.....	58
Gambar 4.2 Kondisi Umum Fisik Alamiah Lokasi Perencanaan Alternatif 1	59
Gambar 4.3 Kondisi Topografi Pada Lokasi Alternatif 1	59
Gambar 4.4 Kondisi Geologi Pada Lokasi Alternatif 1	59
Gambar 4.5 Kondisi Struktur Pada Tanah Lokasi Alternatif 1.....	60
Gambar 4.6 Kondisi Hidrologi Pada Lokasi Alternatif 1	60
Gambar 4.7 View Pada Lokasi Alternatif 1	61

Gambar 4.8 Vegetasi Pada Lokasi Alternatif 1	61
Gambar 4.9 Batas-Batas Sekitar Lokasi Alternatif 2.....	62
Gambar 4.10 Kondisi Umum Fisik Alamiah Lokasi Perencanaan Alternatif 2	63
Gambar 4.11 Kondisi Topografi Pada Lokasi Alternatif 2.....	63
Gambar 4.12 Kondisi Geologi Pada Lokasi Alternatif 2.....	63
Gambar 4.13 Kondisi Struktur Pada Tanah Lokasi Alternatif 2.....	64
Gambar 4.14 Kondisi Hidrologi Pada Lokasi Alternatif 2	64
Gambar 4.15 View Pada Lokasi Alternatif 2.....	65
Gambar 4.16 Vegetasi Pada Lokasi Alternatif 2	65
Gambar 4.17 Lokasi Terpilih.....	67
Gambar 4.18 Keadaan Lingkungan Sekitar Lokasi Perencanaan Terpilih	68
Gambar 4.19 Aksesibilitas Menuju Lokasi Perencanaan	69
Gambar 4.20 Peta Kawasan Strategis Priorotas Kota Kupang	93
Gambar 4.21 Topografi Pada Lokasi Terpilih	95
Gambar 4.22 Pengolahan <i>Cut And Fill</i>	96
Gambar 4.23 Struktur Tanah Pada Lokasi Terpilih	96
Gambar 4.24 Angin Dan Kelembaban Udara Alternatif	97
Gambar 4.26 Alternatif 1 Penyelesain Masalah Curah Hujan	98
Gambar 4.27 Alternatif 2 Penyelesain Masalah Curah Hujan	99
Gambar 4.28 Jaringan PDAM Di Sekitar Lokasi	100
Gambar 4.29 Penzoningan	104

Gambar 4.30 Zoning Mikro Keruangan.....	105
Gambar 4.31 Jalur Angkutan Kota	110
Gambar 4.32 Contoh Tata Letak Jalur Hijau Jalan.....	121
Gambar 4.33 Jalur Tanaman Tepi Peneduh.....	122
Gambar 4.34 Jalur Tanaman Tepi Pembatas Pandang.....	125
Gambar 4.35 Jalur Tanaman Pada Median Penahan Silau Lampu Kendaraan.....	125
Gambar 4.36 Jalur Tanaman Pada Daerah Bebas Pandang	127
Gambar 4.37 Contoh Pola Tanam RTH Jalur Pejalan Kaki	129
Gambar 4.38 Contoh <i>Paving Block</i> Dan <i>Grass Block</i>	130
Gambar 4.39 Contoh Halte/ <i>Shelter</i>	132
Gambar 4. 40 Contoh Tempat Sampah Taman.....	132
Gambar 4.41 Contoh Tempat Duduk Taman.....	133
Gambar 4.42 Jalur Sirkulasi Dalam Bentuk Lurus	136
Gambar 4.43 Jalur Sirkulasi Dalam Bentuk Belokan	136
Gambar 4.44 Jalur Sirkulasi Dalam Bentuk Melebar	137
Gambar 4.45 Jalur Sirkulasi Dalam Bentuk Menyempit.....	137
Gambar 4.46 Jalur Sirkulasi Mendatar	138
Gambar 4.47 Jalur Sirkulasi Naik.....	138
Gambar 4.48 Jalur Sirkulasi Menurun	139
Gambar 4.49 Contoh Penerapan Papan Reklame	141
Gambar 4.50 Jaringan Drainase Di Sekitar Lokasi.....	146

Gambar 4.51 Konsep Pemanfaatan Lahan Dan Intensitas Pembangunan	152
Gambar 4.52 Konsep Sistem Penghubung (Akses Masuk Utama Dan Sekunder).....	152
Gambar 4.53 Konsep Sistem Penghubung Antar Kantor Sewa Utama Dengan Hotel Serta Kantor Sewa Kembar.....	153
Gambar 4.54 Jalur Pedestrian Terbuka	153
Gambar 4.55 Jalur Pejalan Kaki Dengan Jalur Pengguna Sepeda Dan Kendaraan Bermotor	154
Gambar 4.56 Konsep Ruang Terbuka Dan Tata Hijau	154
Gambar 4.57 Ruang Terbuka Pada Area Pedestrian Blok Kantor Sewa Dan Hotel.....	155
Gambar 4.58 Ruang Terbuka Pada Lahan Blok Apartemen.....	156
Gambar 5.1 Peruntukan Lahan Umum	162
Gambar 5.2 Tampak Barat Kawasan	163
Gambar 5.3 Tampak Selatan Kawasan	163
Gambar 5.4 Distribusi Intensitas Pemanfaatan Lahan, KDB Dan Ambangan Ketinggian Bangunan.....	168

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Keadaan Administratif Kota Kupang	34
Tabel 3.2 Penetapan BWK Kota Kupang	37
Tabel 3.3 Statistik Geografi Dan Iklim Kota Kupang	39
Tabel 3.4 Indikator Kependudukan Kota Kupang	41
Tabel 3.5 Jumlah Sarana Perdagangan Menurut Jenis Di Kota Kupang 2011-2013.....	42
Tabel 3.6 Jenis Fasilitas Perhotelan Di Kota Kupang.....	42
Tabel 3.7 Tingkat Pendidikan Di Kota Kupang.....	43
Tabel 3.8 Sarana Kesehatan Di Kota Kupang	44
Tabel 3.9 Statistik Perumahan Kota Kupang.....	44
Tabel 3.10 Status Kepemilikan Kantor Pribadi di Kota Kupang.....	45
Tabel 3.11 Status Kepemilikan Kantor Kontrak di Kota Kupang	46
Tabel 4.1 Klasifikasi Analisa SWOT.....	54
Tabel 4.2 Kriteria Pemilihan Lokasi	57
Tabel 4.3 Potensi Dan Kendala.....	65
Tabel 4.4 Pembobotan Lokasi.....	67
Tabel 4.5 Pertumbuhan Penduduk Kota Kupang.....	71
Tabel 4.6 Pertumbuhan Jumlah Kunjungan Wisatawan Di Kota Kupang.....	75
Tabel 4.7 Badan Usaha Di Kota Kupang.....	80

“KUPANG BUSINESS CENTRE” DI KOTA KUPANG

Tabel 4.8 Status Kepemilikan Kantor Pribadi Di Kota Kupang	80
Tabel 4.9 Status Kepemilikan Kantor Kontrak Di Kota Kupang	81
Tabel 4.10 Alternatif Pola Sirkulasi.....	107
Tabel 4.11 Alternatif Sirkulasi.....	118
Tabel 4.12 Fungsi Beserta Ciri-Ciri Dari Jenis Vegetasi.....	119
Tabel 4.13 Intensitas Konsumsi Energi (IKE) Listrik Untuk Indonesia.....	144
Tabel 4.14 Alternatif Pemilihan Sistem Drainase.....	146
Tabel 4.15 Pola Jaringan Drainase.....	147
Tabel 5.1 Zona Tata Guna Lahan Mikro Blok 1.....	160
Tabel 5.2 Zona Tata Guna Lahan Mikro Blok 2.....	161
Tabel 5.3 Zona Tata Guna Lahan Mikro Blok 3.....	161
Tabel 5.4 Zona Tata Guna Lahan Mikro Blok 4.....	161