

BAB I. PENDAHULUAN



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Kegiatan perekonomian merupakan hal yang penting bagi perkembangan kota karena merupakan dasar agar kota dapat bertahan dan berkembang (Jayadinata, 1992:110). Seperti halnya yang terjadi di kota-kota di Indonesia, Kota Kupang yang merupakan Ibukota Provinsi Nusa Tenggara Timur memiliki potensi dan prospek yang strategis dalam mengembangkan berbagai fasilitas penunjang aktivitas bisnis. Saat ini Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) semakin gencar melakukan berbagai upaya untuk mendorong percepatan pembangunan daerah ini terutama mempercepat proses melepaskan daerah ini dari jeratan kemiskinan dan keterbelakangan. Salah satunya adalah menjalin kerja sama segitiga emas antara Pemerintah Provinsi NTT, Pemerintah Timor Leste dan pemerintah Darwin, Australia Utara. (<http://arsip.floresbangkit.com/2014/08/kerjasama-segitiga-ekonomi-ntt-tilas-dan-darwin>)

Pada tahun 2011 lalu, pemerintah pusat mengeluarkan sebuah kebijakan nasional yang dikenal dengan nama Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI). Kebijakan ini merupakan sebuah pola induk perencanaan ambisius dari pemerintah Indonesia untuk dapat mempercepat realisasi perluasan pembangunan ekonomi dan pemerataan kemakmuran agar dapat dinikmati secara merata di kalangan masyarakat.

Kerjasama pembangunan ekonomi sangat dibutuhkan untuk meningkatkan jaringan pasar yang dibangun secara terencana dengan mitra. Selama tiga tahun pelaksanaan MP3EI, ternyata minat investor swasta menanamkan investasinya masih rendah. Salah satu yang dikeluhkan para investor yaitu terbatasnya dukungan infrastruktur wilayah dalam hal kawasan pusat bisnis yang berskala nasional maupun internasional di Kota Kupang.

Selain itu, kawasan pusat kota lama yang selama ini menjadi pusat pertumbuhan ekonomi masyarakat Kota Kupang di wilayah BWK I dalam RDTR Kota Kupang, tepatnya di sepanjang daerah Kuanino ini memiliki kepadatan dikarenakan banyaknya pertokoan yang menimbulkan permasalahan lalu lintas seperti kemacetan di waktu-waktu tertentu menjadi penyebab tidak layak lagi kawasan ini mewadahi dinamika

aktivitas ekonomi kota sehingga di butuhkan pusat kota baru yang dapat mewadahi aktivitas bisnis yang mampu menjadi pusat pertumbuhan ekonomi baru masyarakat Kota Kupang, dengan penerapan konsep *one stop servis* dalam pengembangannya dimana semua fasilitas bisnis telah terwadahi dalam kawasan tersebut memungkinkan permasalahan lalu lintas seperti kemacetan dapat diredam serta kemudahan dalam bertransaksi akan lebih optimal dan efisien.

Kawasan pusat bisnis merupakan kawasan yang direncanakan dan dirancang untuk mendatangkan keuntungan baik bagi investor maupun masyarakat yang ada disekitar kawasan tersebut. Sesuai geografis wilayah, Provinsi Nusa Tenggara Timur sangat strategis karena berbatasan dengan dua negara yaitu Timor Leste dan Australia. Sehubungan dengan itu perlu upaya bersama memanfaatkan posisi strategis tersebut menjadi peluang kerjasama segitiga ekonomi untuk meningkatkan daya saing ekonomi wilayah sehingga mampu meningkatkan investasi swasta, BUMN dan kegiatan pembangunan pemerintah.

Untuk memantapkan keterkaitan dengan ekonomi global dan internasional, maka perlu diciptakan pusat-pusat pertumbuhan dan andalan yang mempunyai keterkaitan ekonomi dengan pusat-pusat pertumbuhan di luar negeri. Arahana penataan ruang perlu menetapkan pusat pertumbuhan tingkat nasional maupun internasional di kawasan timur Indonesia dalam hal ini Kota Kupang sebagai Ibukota Provinsi NTT sebagai pusat pertumbuhan nasional yang potensial yang dikaitkan dengan pusat pertumbuhan lainnya di luar negeri.

Keterkaitan ini menunjukkan bahwa kota Kupang sebenarnya memiliki aksesibilitas yang dapat dikatakan cukup tinggi. Sehingga, kawasan pusat bisnis atau **Central Business District (CBD)** merupakan terobosan terbaik dalam meningkatkan pembangunan perekonomian Daerah Kota Kupang serta juga membantu menyukkseskan program MP3EI yang di buat oleh Pemerintah Pusat.

1.2 PERMASALAHAN

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latarbelakang diatas, maka ditemukan permasalahan-permasalahan sebagai berikut:

-) Pusat kota lama yang sudah tidak dapat lagi mewadahi dinamika aktivitas ekonomi Kota Kupang dikarenakan kepadatan bangunan yang sangat

tinggi. Jadi, bagaimana menghadirkan sebuah pusat Kota baru yang berfungsi untuk mengatasi masalah tersebut?

-) Ketersediaan parkir pada kawasan pusat kota lama menimbulkan permasalahan lalu lintas seperti kemacetan lalu lintas. Jadi, bagaimana menghadirkan sebuah pusat Kota baru yang dapat mengatasi masalah transportasi serta kemacetan yang ada?
-) Keberadaan fasilitas sejenis yang tidak berkonsentrasi pada satu titik dikarenakan penataan massa bangunan yang tidak terencana dengan baik pada kawasan pusat kota lama secara tidak langsung mengakibatkan pelayanan yang terjadi menjadi kurang efektif dan efisien. Jadi, bagaimana menciptakan pusat kota baru yang memiliki keterkaitan antar fasilitas satu dengan yang lain?
-) Tampilan bangunan yang tidak estetis mengakibatkan citra visual yang timbul tidak representatif sebagai pusat aktivitas ekonomi kota di kota lama. Jadi, bagaimana menghadirkan citra visual pada tampilan bangunan yang berada di kawasan pusat bisnis baru sehingga menjadi representatif sesuai dengan fungsinya sebagai pusat bisnis baru di Kota Kupang?
-) Kurangnya ketersediaan ruang terbuka hijau di kawasan pusat kota lama menimbulkan kualitas lingkungan kota menjadi menurun. Jadi, bagaimana cara yang digunakan untuk menghadirkan pusat kota baru yang dapat menjawab permasalahan lingkungan kota sehingga secara tidak langsung dapat meningkatkan kualitas lingkungan kota menjadi lebih baik?

1.2.2 Perumusan Masalah

Dari uraian identifikasi masalah yang ada dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

BAGAIMANA MERENCANAKAN DAN MERANCANG KAWASAN PUSAT BISNIS "KUPANG BUSINESS CENTRE" DI KOTA KUPANG YANG TEPAT DAN EFISIEN SERTA DAPAT MEWADAH DAN MENDORONG AKTIVITAS EKONOMI MASYARAKAT KOTA KUPANG MENJADI LEBIH BAIK DENGAN TETAP BERPEDOMAN PADA KONSEP CITYWALK SERTA PENDEKATAN DESAIN MODERN?

1.3 TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1 Tujuan

Adapun tujuan dari perancangan yang dilakukan, yaitu:

-) Menciptakan suatu wadah atau kawasan wilayah kota bagi kegiatan komersial (bisnis) yang tepat dan efisien dari segi pemanfaatan tata guna lahan dan hubungan antar bangunan demi menghasilkan citra kota yang modern sehingga secara tidak langsung dapat meningkatkan pendapatan daerah Kota Kupang.

1.3.2 Sasaran

Sasaran dari perencanaan dan perancangan kawasan pusat bisnis di kota Kupang adalah sebagai berikut :

-) Menciptakan sebuah konsep kawasan pusat bisnis yang berisikan rekomendasi teknis dalam bentuk panduan perancangan yang mengacu pada tujuh (7) elemen fisik kota.
-) Mengupayakan hubungan dan keterkaitan antara peruntukan lahan bangunan yang direncanakan dengan kawasan disekitarnya
-) Mengembangkan pemanfaatan lahan yang jelas berdasarkan jaringan infrastruktur dan kondisi lingkungan yang tertata dengan baik;
-) Menciptakan keterpaduan antara bentuk dan ruang pada seluruh kawasan;
-) Menciptakan arsitektur kota yang modern serta mampu mengikuti perkembangan jaman dan tanggap terhadap kondisi lingkungan setempat;
-) Mengutamakan tata-hijau yang sesuai dengan iklim daerah tropis serta ruang terbuka yang berperan positif bagi pembangunan kawasan secara terpadu.
-) Menetapkan bentuk, besaran dan massa bangunan yang menciptakan serta mendefinisikan ruang (luar) yang akomodatif terhadap berbagai bentuk kegiatan yang mengambil tempat dalam kawasan bisnis yang direncanakan.
-) Memungkinkan penyesuaian (modifikasi) dan penambahan (ekspansi) sewaktu-waktu bila terjadi perubahan kondisi.

1.4 RUANG LINGKUP DAN BATASAN

1.4.1 Ruang Lingkup

Perencanaan Kupang *Business Centre* ini ditekankan pada hal-hal yang berhubungan dengan aspek kota seperti pengolahan tata guna lahan, hubungan antar ruang, elemen lansekap serta struktur tata ruang kota dan aspek arsitektur seperti bentuk, fungsi dan ruang yang merupakan lingkup dari kajian ini, namun karena keterbatasan waktu maka yang akan dikerjakan yaitu selubung bangunan setiap blok yang berfungsi sebagai patokan untuk panduan rancang bangunan dalam kawasan ini serta selanjutnya keluaran yang dihasilkan adalah dalam bentuk masterplan dari kawasan Perencanaan Kupang *Business Centre*.

Studi yang dilakukan ini berpatokan pada tujuh (7) elemen Fisik Kota yakni:

- o Pemanfaatan Tanah (*Land Use*)
- o Sirkulasi dan Parkir (*Circulation and Parking*)
- o Bentuk dan Massa Bangunan (*Building Form and Massing*)
- o Ruang Terbuka (*Open Space*)
- o Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)
- o Dukungan Aktivitas (*Activity Support*)
- o Petanda (*Signage*)

1.4.2 Batasan

-) Perencanaan hanya ditekankan untuk menjawab permasalahan dan persoalan, sehingga dapat diungkapkan faktor-faktor perencanaan fisik dalam lingkup disiplin ilmu arsitektur.
-) Perencanaan dilakukan berdasarkan data-data sesuai dengan tujuan dan sasaran yang akan dicapai.
-) Perencanaan ditekankan pada pemanfaatan dan pengolahan tata guna lahan yang merupakan bagian dari pada elemen-elemen *urban design*.
-) Perencanaan bangunan akan dibatasi pada perwujudan setiap blok bangunan yang dikerjakan dengan berupa selubung bangunan setiap blok pengembangannya.

1.5 METODE DAN TEKNIK

1.5.1 Metode Pengumpulan Data

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang secara langsung diperoleh saat melakukan survey dan pengamatan pada lokasi, data tersebut dapat berupa masukan dari narasumber yang berkompeten dari hasil observasi dan wawancara yang sangat dibutuhkan, dimana semuanya akan mendukung hasil penelitian dan objek perencanaan.

Data primer ini terdiri dari:

- a. Data ukuran site, data jenis vegetasi dan kondisi topografi, geologi sehingga menunjang analisa site dan kelayakan studi lokasi;
- b. Interview dengan narasumber mengenai pemahaman objek perencanaan dan perancangan, untuk memperoleh gambaran kebutuhan ruang, hubungan ruang, fasilitas-fasilitas utama maupun penunjang, aktifitas utama, serta data lain yang bermanfaat bagi hasil penelitian.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat tidak secara langsung pada saat di lokasi (data penunjang) yang didapat dari instansi-instansi terkait, perseorangan dan literatur lainnya. Dengan kata lain data sekunder berupa data literatur (*library search*), yang merupakan data hasil penelitian kepustakaan untuk mendapatkan landasan teori yang relevan dengan kenyataan di lapangan dan topik perencanaan. Data sekunder ini terdiri dari :

- a. Data peraturan yang berlaku, keadaan sosial budaya masyarakat, peta kondisi wilayah seperti pola penggunaan lahan, jaringan utilitas, transportasi, dan jenis tanah;
- b. Studi literatur dari buku-buku tentang pengertian *Central Business Districk* dan *Urban Design* serta buku-buku yang berkaitan tentang konsep *Citywalk* dan desain Modern.

1.5.1 Metode Analisa

Metode analisa yang digunakan dalam penulisan ini adalah :

1. Analisa makro kawasan (SWOT^h)

Analisa ini meliputi :

o Analisa Internal

Analisa data dengan memperhatikan kelemahan dan kekuatan yang terdapat pada lokasi perencanaan. Kelemahan berupa permasalahan yang ada pada lokasi, sedangkan kekuatan berupa potensi-potensi yang berada pada kawasan perencanaan.

o Analisa Eksternal

Analisa data-data dengan melihat peluang dan tantangan yang ada pada kota Kupang secara makro.

2. Analisa mikro kawasan

Analisa ini meliputi:

o Analisis sosial masyarakat

Analisis sosial berkaitan dengan persepsi dan aspirasi pengunjung pertokoan terhadap area disekitar lokasi mengenai faktor-faktor yang mengganggu kenyamanan melalui analisis kualitatif.

o Analisis terinci kawasan

Analisis ini menggunakan teknik tumpang tindih peta dan bedah foto.

3. Kerangka analisis identifikasi

Identifikasi masalah disini dimaksudkan untuk menemukaenali secara garis besar berbagai masalah yang berkaitan dengan dugaan awal bahwa lokasi tersebut dapat dijadikan kawasan pusat bisnis baru di kota kupang.

Kriteria yang akan dijadikan tolak ukur penilaian dalam identifikasi ini akan mengacu tujuh (7) elemen Fisik Perkotaan yang meliputi :

a. Pemanfaatan Lahan (*Land Use*)

Pemanfatan lahan merupakan salah satu elemen kunci desain perkotaan. Karena pemanfaatan lahan menentukan rencana-rencana dua dimensi dimana nantinya ruang tiga dimensi dibentuk dan fungsi-fungsi akan diselenggarakan. Keputusan-keputusan pemanfaatan tanah membentuk hubungan antara sirkulasi/parkir dan kepadatan kegiatan/pemanfaatan dalam daerah perkotaan. Pemanfaatan lahan akan meninjau seberapa efektif

sebuah lahan dipergunakan dengan melihat kontinuitas lahan serta hubungan fungsional antar simpul-simpul kegiatan yang terdapat di kawasan tersebut.

b. Bentuk dan Massa Bangunan (*Building Form and Massing*)

Berdasarkan Garis-garis Pedoman Long Beach (dalam Shirvani, Urban Design Process, hal 21), Susunan dan Penampilan Bangunan mencakup : ketinggian, massa, jangkauan, skala, proporsi, bahan dan penyelesaian, warna, penerangan dan desain serambi.

c. Sirkulasi dan Parkir (*Circulation and Parking*)

Masalah sirkulasi dan parkir memiliki dua pengaruh langsung terhadap kualitas lingkungan yakni terhadap kelangsungan aktifitas kota serta mampu menimbulkan visual impact terhadap bentuk fisik dan struktur kota. Untuk itu yang perlu ditinjau adalah mengenai daya capai/aksesibilitas, kelancaran arus pergerakan serta pemenuhan kebutuhan ruang parkir pada kawasan perencanaan.

d. Ruang Terbuka (*Open Space*)

Ruang terbuka yang dimaksud disini adalah adalah ruang terbuka yang dimanfaatkan publik seperti trotoar, jalan, parkir, area bermain serta taman kota.

e. Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)

Jalur pejalan kaki merupakan suatu sarana pemberi kenyamanan dan elemen pendukung bagi kegiatan bisnis yang terjadi di pada kawasan yang direncanakan.

f. Aktivitas Pendukung (*Activity Support*)

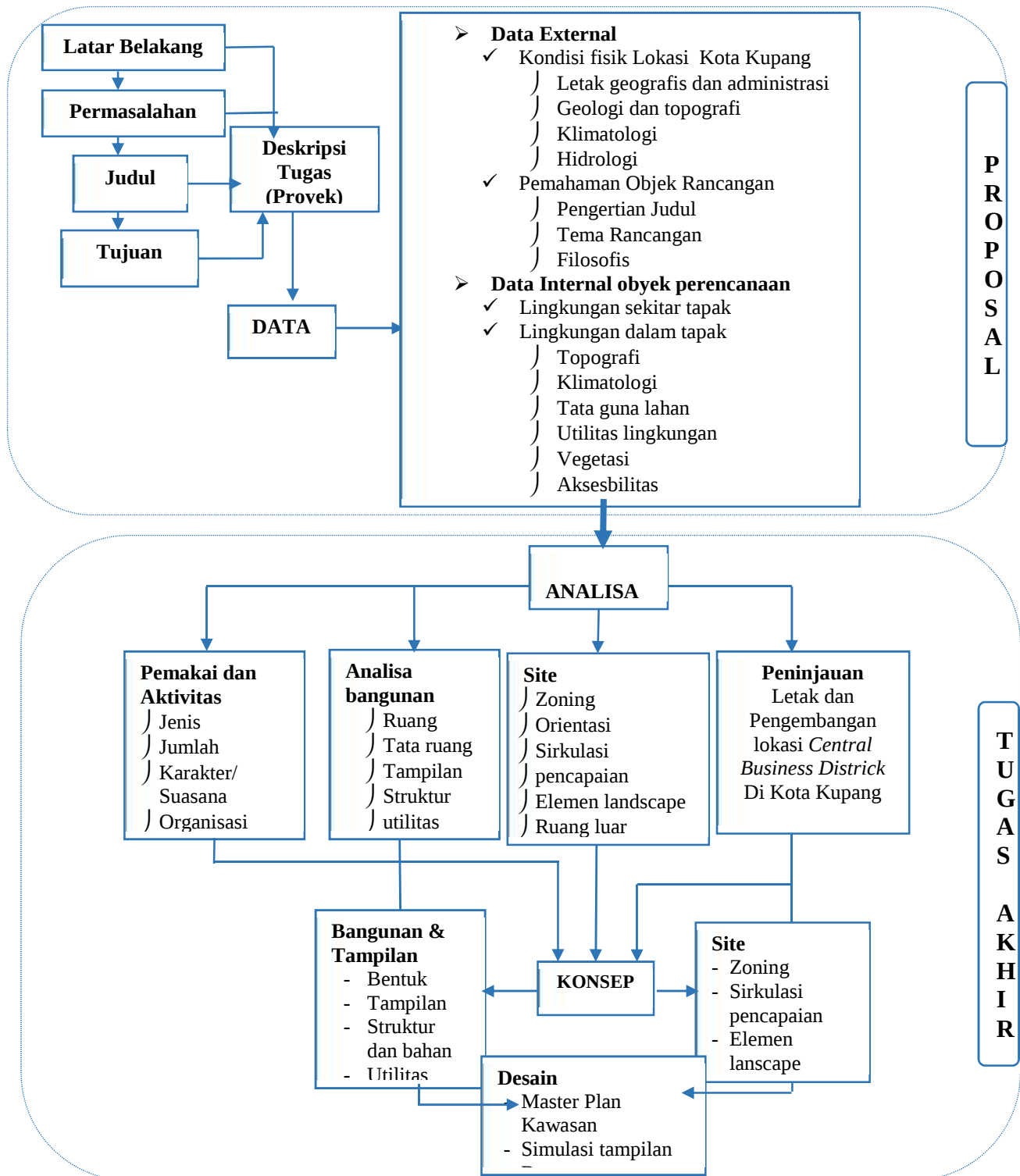
Yang dimaksud dengan aktivitas pendukung disini adalah semua kegiatan/aktivitas yang mendukung berlangsungnya proses kegiatan perdagangan dan bisnis pada kawasan yang direncanakan.

g. Petanda (*Signage*)

Merupakan tanda/ientitas pada suatu obyek berdasarkan keunikannya. Misalnya landmark, rambu lalu lintas serta papan reklame yang terdapat pada kawasan yang direncanakan.

1.6 KERANGKA BERPIKIR

Adapun kerangka berpikir yang direncanakan, yaitu :



Bagan. Kerangka Berpikir

1.7 SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I Pendahuluan, membahas tentang latar belakang, identifikasi dan rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup dan batasan studi dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, membahas tentang pemahaman judul dan pemahaman tentang tema rancangan, tinjauan lokasi perencanaan, tinjauan umum lokasi dan wilayah perencanaan, serta tinjauan khusus lokasi perencanaan.

BAB III Tinjauan Lokasi Perencanaan, membahas tentang tinjauan yang lebih mendetail atau lebih spesifik, khususnya mengenai lokasi proyek yang akan direncanakan, misalnya tinjauan terhadap data administrasi wilayah dan geografis, fisik dasar; iklim, cuaca, topografi, geologi dan vegetasi, tinjauan terhadap peraturan-peraturan wilayah, sarana atau prasarana lingkungan serta karakter lingkungan sekitar lokasi.

BAB IV Analisa Perencanaan Dan Perancangan, membahas tentang analisa makro dan mikro keruangan dan visi dari perencanaan ini sendiri sehingga melahirkan konsep perencanaan kawasan serta blok pengembangannya.

BAB V Rencana Umum Dan Panduan Rancangan, merupakan hasil dari penerapan konsep perencanaan yang didalamnya terdapat rencana umum dan panduan rancangan untuk setiap blok pengembangan.