

**PENATAAN WATERFRONT CITY**  
**“KAWASAN PUSAT KOTA LARANTUKA**  
**KABUPATEN FLORES TIMUR”**  
**(TEPIAN PANTAI KELURAHAN LOKEA DAN POSTOH)**

**TUGAS AKHIR**  
**No.603/WM.H6.FT/TA/2018**

Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Menyelesaikan Program Strata Satu (S1)

**OLEH**

**YULITA MELAN TOKAN**  
**NO. REG : 221 14 001**



**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR – FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA**  
**KUPANG**  
**2018**

**PENATAAN WATERFRONT CITY KAWASAN PUSAT  
KOTA LARANTUKA KABUPATEN FLORES TIMUR  
(TEPIAN PANTAI KELURAHAN LOKEA DAN POSTOH)**

**TUGAS AKHIR**

( Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana )



**MAHASISWA**

**YULITA MELAN TOKAN**

**NO. REG : 221 14 001**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR – FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA  
KUPANG  
2018**

**LEMBARAN PENGESAHAN**

**PENATAAN WATERFRONT CITY KAWASAN PUSAT  
KOTA LARANTUKA KABUPATEN FLORES TIMUR  
(TEPIAN PANTAI KELURAHAN LOKEA DAN POSTOH)**

**TUGAS AKHIR**

**NO.603 /WM.II6.FT/TA/2018**

DISUSUN OLEH

**YULITA MELANI TOKAN**

**NO.REG : 221 14 001**

DIPERIKSA :

**PEMBIMBING I**



**DONATUS ARA KIAN, ST.MT**

**PEMBIMBING II**



**IR. ROBERTUS M. RAYAWULAN, MT**

**DISETUJUI :**

**KETUA PROGRAM STUDI**

**ARSITEKTUR UNWIRA KUPANG**



**DONATUS ARA KIAN, ST.MT**

**DISAHKAN :**

**DEKAN FAKULTAS TEKNIK**

**UNWIRA KUPANG**



**BATRISIUS BATARIUS, ST.MT**

LEMBARAN PERSETUJUAN

**PENATAAN WATERFRONT CITY KAWASAN PUSAT  
KOTA LARANTUKA KABUPATEN FLORES TIMUR  
(TEPIAN PANTAI KELURAHAN LOKEA DAN POSTOH)**

**TUGAS AKHIR**

**NO.603 /WMLB6.FT/TA/2018**

DISUSUN OLEH

**YULITA MELANI TOKAN**

**NO.REG : 221 14 001**

**TELAH DIPERTAHANKAN DIHADAPAN TIM PENGUJI**

**DI : KUPANG**

**TANGGAL : 29 OKTOBER 2018**

**PENGUJI I**



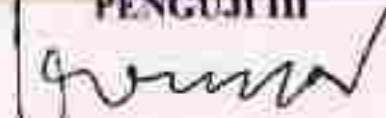
**BENEDIKTUS BOLI, ST.MT**

**PENGUJI II**



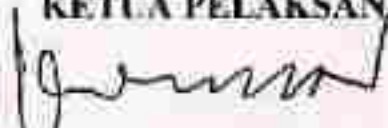
**IR. RICHARDUS DATON, MT**

**PENGUJI III**



**DONATUS ARA KIAN, ST. MT**

**KETUA PELAKSANA**



**DONATUS ARA KIAN, ST.MT**

**SEKRETARIS PELAKSANA**



**IR. ROBERTUS M. RAYAWULAN, MT**

**PENATAAN WATERFRONT CITY KAWASAN PUSAT KOTA  
LARANTUKA KABUPATEN FLORES TIMUR  
(TEPIAN PANTAI KELURAHAN LOKEA DAN POSTOH)**

**OLEH**

**YULITA MELANI TOKAN**

**22114001**

Kota Larantuka merupakan Ibu Kota Kabupaten Flores Timur, letaknya di sisi timur dari pulau Flores. Kota ini berada di sisi gunung Ile Mandiri dan langsung berhadapan dengan laut Flores. Dengan kondisi geografis yang seperti ini menyebabkan kota Larantuka memiliki kaitan yang erat dengan wilayah perairan.

Seperti yang diketahui Kawasan pesisir pantai memiliki keunggulan dalam segi fisik. Jika tidak direncanakan secara baik maka dapat menimbulkan beberapa permasalahan pada kota itu. Permasalahan yang dapat ditimbulkan yaitu pencemaran, kesemerawutan lingkungan, dan sampah. Kekumuhan lingkungan tersebut juga dapat menimbulkan masalah kriminalitas didaerah tersebut. Oleh karena itu, pembangunan kota pesisir di pantai harus memecahkan permasalahan tersebut. Tujuannya untuk menemukan elemen visual kawasan pesisir pantai kota Larantuka berdasarkan tinjauan lingkungan fisik dan aktivitas masyarakat dalam membentuk wajah kawasan pesisir pantai.

Penataan ini diharapkan mampu mendukung kawasan pusat kota terutama dalam perannya sebagai kota REINHA. Sebagai kota yang memiliki keunikan kegiatan yang tidak dimiliki oleh kota lain diperlukan pengembangan kawasan kota terutama pendayagunaan segenap potensi sumber daya yang ada secara optimal melalui penataan kawasan tepi pantai terutama penyediaan fasilitas bagi para peziarah yang tidak kebagian kapal, biasanya berjalan kaki dan menggunakan kendaraan melalui jalan darat sepanjang pantai, diperlukapan penataan pesisir pantai demi mewujudkan perlindungan lingkungan serta peningkatan vitalitas ekonomi lingkungan.

## KATA PENGANTAR

Kota dalam perkembangannya selalu diikuti dengan berbagai macam persoalan atau yang biasa dikenal dengan masalah kota. Untuk menyelesaikan masalah kota diperlukan keterlibatan dari semua kalangan baik pemerintah selaku pengambil kebijakan maupun masyarakat sebagai pelaksana. Pemerintah dalam hal ini harus mampu merumuskan kebijakan yang pro rakyat, sebaliknya masyarakat pun diuntut untuk menghormati kebijakan sehingga mengurangi penyimpangan – penyimpangan. Menyelesaikan masalah perkotaan dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, salah satunya dengan merumuskan persoalan, mengenali potensi dan melihat peluang peningkatan terhadap kualitas ruang kota itu sendiri.

Dalam makalah ini akan di bahas ***“Kajian Konseptual Pengembangan Kawasan Pesisir Pantai Kota Larantuka Dengan Pendekatan Waterfront City)”*** demi memenuhi syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana pada Program Studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Limpahan ucapan terima kasih kami haturkan kepada semua pihak yang dengan caranya masing – masing telah membantu kami dalam menyelesaikan makalah ini. Secara khusus ucapan terima kasih kami haturkan kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria, karena perlindungan dan rahmat-Nyalah kami dapat menyelesaikan Makalah ini tepat pada waktunya.
2. Pater Dr. Philipus Tule, SVD selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Patrisius Batarius, ST.MT selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
4. Bapak Don Ara Kian, ST.MT selaku dosen pembimbing satu, penguji tiga dan Ketua Jurusan Prodi Teknik Arsitektur.
5. Bapak Ir. Robert M. Rayawulan, MT selaku dosen pembimbing dua.
6. Bapak Benediktus Boli, ST.MT selaku dosen penguji dua dan Wakil Ketua Jurusan Prodi Teknik Arsitektur.
7. Ir. Richardus Daton, MT selaku dosen pembimbing akademik.

8. Bapak Ibu dosen serta segenap staf administrasi Program Studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
9. Bapa, Mama, Anita, Chintya, Arsin (crew maket) yang sudah membantu, mendoakan, mendukung saya selama ini.
10. Bapa Ginsen, Mama Leny, Kaka Ely, Kaka Gilon, Bapa Rofinus Ka Mantho, serta semua keluarga, kaka dan adik yang sudah membantu saya selama masa penelitian.
11. Teman-teman Arsitektur angkatan 2014 yang sudah menjadi saudara serta Ama Elik yang selalu menemani.
12. Semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulisan makalah tugas akhir ini

Akhirnya penulis menyadari bahwa dalam makalah ini masih jauh dari kesempurnaan, sehingga kritik dan saran dari semua pihak sangat kami harapkan guna membantu menyempurnakan makalah ini dan sebagai bahan pelajaran dalam penulisan – penulisan kami selanjutnya.

Kupang, November 2018

Yulita Melani Tokan

# DAFTAR ISI

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| <b>COVER .....</b>                         | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>            | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>           | <b>iii</b>  |
| <b>ABSTRAKSI .....</b>                     | <b>iv</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                | <b>v</b>    |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                     | <b>vii</b>  |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                  | <b>xi</b>   |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                  | <b>xiii</b> |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>                 | <b>xiv</b>  |
| <b>LAMPIRAN.....</b>                       | <b>xvi</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>              | <b>1</b>    |
| 1.1. Latar belakang.....                   | 1           |
| 1.2. Permasalahan.....                     | 4           |
| 1.2.1. Identifikasi masalah.....           | 4           |
| 1.2.2. Rumusan Masalah.....                | 4           |
| 1.3. Tujuan dan Sasaran .....              | 4           |
| 1.3.1. Tujuan.....                         | 4           |
| 1.3.2. Sasaran.....                        | 5           |
| 1.4. Ruang lingkup dan batasan studi ..... | 5           |
| 1.4.1. Ruang lingkup.....                  | 5           |
| 1.4.2. Batasan Studi .....                 | 6           |
| 1.5. Sistematika penulisan.....            | 8           |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>        | <b>9</b>    |



|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| 2.1. Pemahaman Judul.....                                | 9         |
| 2.1.1.    Pengertian .....                               | 9         |
| 2.1.2.    Interpretasi Judul .....                       | 9         |
| 2.2. Teori Pokok Urban Design.....                       | 10        |
| 2.2.1.    Tata Guna Lahan .....                          | 10        |
| 2.2.2.    Tata dan Masa Bangunan .....                   | 10        |
| 2.2.3.    Sirkulasi dan Parkir .....                     | 11        |
| 2.2.4.    Ruang Terbuka .....                            | 13        |
| 2.2.5.    Jalur Pejalan Kaki.....                        | 14        |
| 2.2.6.    Dukungan Aktivitas.....                        | 14        |
| 2.2.7.    Pertanda .....                                 | 15        |
| 2.3. Kajian Waterfront.....                              | 15        |
| 2.3.1.    Pengertian Waterfront.....                     | 15        |
| 2.3.2.    Fenomena Waterfront .....                      | 16        |
| 2.3.3.    Tahap Pembentukan Area Waterfront .....        | 18        |
| 2.3.4.    Jenis Waterfront.....                          | 19        |
| 2.3.5.    Aspek-aspek Dasar Perancangan Waterfront ..... | 20        |
| 2.3.6.    Elemen Penting dalam Konsep Waterfront .....   | 21        |
| 2.3.7.    Struktur Pengembangan Kawasan Waterfront ..... | 22        |
| 2.4. Pengembangan Kawasan Tepi Air .....                 | 25        |
| 2.3.1.    Karakteristik Kawasan Tepi Air .....           | 25        |
| 2.3.2.    Faktor Pertimbangan Dalam Penataan .....       | 28        |
| <b>BAB III TINJAUAN LOKASI.....</b>                      | <b>30</b> |
| 3.1. Gambaran Umum Kabupaten Flores Timur.....           | 30        |

|               |                                                  |           |
|---------------|--------------------------------------------------|-----------|
| 3.1.1.        | Gambaran Umum Kondisi Daerah .....               | 30        |
| 3.1.2.        | Permasalahan dan Isu-isu Strategis Daerah.....   | 32        |
| 3.2.          | Gambaran Umum Kota Larantuka .....               | 35        |
| 3.2.1.        | Gambaran Umum Kondisi Daerah .....               | 35        |
| 3.2.2.        | Permasalahan dan Potensi Pengembangan .....      | 44        |
| 3.3.          | Gambaran Lokasi Perencanaan .....                | 46        |
| 2.3.1.        | Tinjau Lokasi Perencanaan .....                  | 46        |
| 2.3.2.        | Gambaran Eksisting Lokasi Perencanaan .....      | 48        |
| 2.3.3.        | Tinjau Potensi dan Permasalahan Waterfront ..... | 61        |
| 2.3.4.        | Tinjau Sarana dan Prasarana Utilitas .....       | 65        |
| <b>BAB IV</b> | <b>ANALISA LOKASI PERENCANAAN.....</b>           | <b>66</b> |
| 4.1.          | Analisa Kelayakan .....                          | 66        |
| 4.2.          | Analisa Strategi Penataan.....                   | 70        |
| 4.3.          | Analisa Makro Keruangan .....                    | 71        |
| 4.4.          | Analisa Mikro Keruangan .....                    | 73        |
| 4.4.1.        | Analisa Tata Guna Lahan.....                     | 73        |
| 4.4.2.        | Analisa Sirkulasi dan Parkiran .....             | 77        |
| 4.4.3.        | Analisa Ruang Terbuka dan Tata Hijau .....       | 83        |
| 4.4.4.        | Analisa Jalur Pejalan Kaki .....                 | 83        |
| 4.4.5.        | Analisa Bentuk dan Masa Bangunan .....           | 84        |
| 4.4.6.        | Analisa Pertanda.....                            | 86        |
| 4.4.7.        | Analisa Dukungan Aktivitas .....                 | 86        |
| 4.5.          | Analisa Aspek Perancangan Waterfront .....       | 86        |
| 4.5.1.        | Analisa Faktor Geografis.....                    | 86        |

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| 4.5.2. Analisa Konteks Perkotaan.....            | 90        |
| 4.6. Analisa Utilitas.....                       | 91        |
| <b>BAB V KONSEP PERENCANAAN .....</b>            | <b>89</b> |
| 5.1. Skenario Pengembangan .....                 | 95        |
| 5.1.1. Visi Misi Perencanaan.....                | 95        |
| 5.1.2. Strategi Penataan.....                    | 95        |
| 5.2. Konsep Dasar Pengembangan.....              | 96        |
| 5.2.1. Konsep Tata Guna Lahan.....               | 96        |
| 5.2.2. Konsep Sirkulasi dan Parkiran .....       | 98        |
| 5.2.3. Konsep Jalur Pejalan Kaki .....           | 101       |
| 5.2.4. Konsep Ruang Terbuka dan Tata Hijau ..... | 102       |
| 5.2.5. Konsep Bentuk dan Masa Bangunan .....     | 104       |
| 5.2.6. Konsep Pertanda.....                      | 106       |
| 5.2.7. Konsep Dukungan Aktivitas .....           | 106       |
| 5.3. Konsep Rencana Pengembangan Waterfront..... | 107       |
| 5.4. Konsep Utilitas.....                        | 108       |

## DAFTAR GAMBAR

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1.1. Lokasi Perencanaan .....                       | 6  |
| 2.1. Waterfront City.....                           | 16 |
| 2.2. Konservasi Pada Vinece .....                   | 17 |
| 2.3. Redevelopment Pada Memphis-Tennessee .....     | 18 |
| 2.4. Development Pada Portland .....                | 18 |
| 3.1. Peta Kabupaten Flores Timur.....               | 31 |
| 3.2. Peta Geografis Kecamatan Larantuka .....       | 35 |
| 3.3. Peta Administrasi Kecamatan Larantuka .....    | 36 |
| 3.4. Peta Topografi Kota Larantuka .....            | 37 |
| 3.5. Peta Kecamatan Larantuka.....                  | 46 |
| 3.6. Peta Lokasi Perencanaan.....                   | 47 |
| 3.7. Peta Bagian Wilayah Kota .....                 | 47 |
| 3.8. Peta Bagian Lokasi Perencanaan .....           | 50 |
| 3.9. Eksisting Pemanfaatan Lokasi Perencanaan ..... | 51 |
| 3.10. Foto Eksisting Sirkulasi dan Parkir.....      | 52 |
| 3.11. Eksisting Sirkulasi dan Parkir .....          | 53 |
| 3.12. Foto Eksisting Jalur Pejalan Kaki.....        | 54 |
| 3.13. Foto Eksisting Ruang Terbuka.....             | 55 |
| 3.14. Eksisting Ruang Terbuka Hijau .....           | 56 |
| 3.15. Eksisting Tata Bangunan.....                  | 58 |
| 3.16. Gambar Keterangan .....                       | 59 |
| 3.17. Gambar Pesisir Lokasi Perencanaan .....       | 61 |
| 3.18. Permasalahan Promande/Eksplande .....         | 62 |

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| 3.19. Ruang Terbuka .....                                      | 63  |
| 3.20. Aktivitas Umum .....                                     | 64  |
| 3.21. Aktivitas Khusus .....                                   | 64  |
| 4.1. Analisa Makro Keruangan .....                             | 72  |
| 4.2. Analisa Mikro Keruangan (Tata Guna Lahan).....            | 76  |
| 4.3. Analisa Mikro Keruangan (Sirkulasi dan Parkir) .....      | 78  |
| 4.4. Alternatif 1 Upaya Kemacetan.....                         | 79  |
| 4.5. Alternatif 2 Upaya Kemacetan.....                         | 79  |
| 4.6. Alternatif 3 Upaya Kemacetan.....                         | 80  |
| 4.7. Alternatif 1 Parkir 90 <sup>0</sup> .....                 | 81  |
| 4.8. Alternative 2 Parkir 60 <sup>0</sup> .....                | 81  |
| 4.9. Analisa Mikro Keruangan (Kantong Parkir) .....            | 82  |
| 4.10. Analisa Mikro Keruangan (Bentuk dan Masa Bangunan) ..... | 85  |
| 4.11. Peta Karakteristik Pantai Kab. Flotim.....               | 87  |
| 4.12. Analisis Topografi Larantuka .....                       | 88  |
| 4.13. Analisa Aspek Perenc. Waterfront Fak. Geografis .....    | 89  |
| 4.14. Analisa Jaringan Air Bersih .....                        | 92  |
| 4.15. Analisa Jaringan Air Kotot .....                         | 92  |
| 4.16. Analisa Jaringan Listrik .....                           | 93  |
| 4.17. Analisa Jaringan Persampahan.....                        | 94  |
| 4.18. Analisa Pencegah Kebakaran.....                          | 94  |
| 5.1. Rencana Tata Guna Lahan .....                             | 97  |
| 5.2. Rencana Sirkulasi Dan Parkir .....                        | 99  |
| 5.3. Rencana Ruang Terbuka dan Tata Hijau .....                | 103 |
| 5.4. Rencana Tata dan Masa Bangunan .....                      | 105 |

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| 5.5. Ilustrasi Pertanda .....          | 106 |
| 5.6. Rencana Jaringan Air Bersih.....  | 108 |
| 5.7. Rencana Jaringan Air Kotor.....   | 109 |
| 5.8. Rencana Jaringan Listrik.....     | 110 |
| 5.9. Rencana Pencegahan Kebakaran..... | 111 |
| 5.10. Rencana Persampahan.....         | 111 |

## **DAFTAR TABEL**

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 1.1. Tabel Skoring Pemilihan Wilayah Perencanaan ..... | 7  |
| 4.1. Analisa Kelayakan .....                           | 69 |