

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kemajuan dan perkembangan Kota terus dirasakan, oleh setiap penduduk. Hal ini bisa dilihat dari segi manapun. Terutama kota-kota besar. Namun, ketika berbicara tentang perkembangan dunia yang sarat akan arus modernisasi, maka kemajuan dan perkembangan kota tak sebatas milik kota-kota besar, namun juga milik setiap kota di pelosok negeri yang mengambil bagian dalam perubahan jaman.

Begitu juga dengan Kota Atambua. Kota Atambua tak terlepas dari dinamika perkembangan sebuah Kota. Ketika berbicara mengenai Kota Atambua, bagi masyarakat Nusa Tenggara Timur bukanlah tempat yang baru. Bagaimana tidak, ketika Timor-Timur (sekarang Republik Democratic Timor Leste) melepaskan diri dari Indonesia, sebagian penduduk memilih menetap di Atambua, yang adalah Kota yang berdekatan langsung dengan Negara Timor Leste. Sehingga hingga kini juga dikenal sebagai Kota Perbatasan. Imbasnya, pertumbuhan penduduk semakin meningkat, selain dari itu, Kota Atambua menjadi salah satu Kota yang dilalui oleh para Warga Negara Asing, maupun WNI (Warga Negara Indonesia yang hendak mengunjungi atau berpergian ke Negara tetangga.

Selain sebagai kota Perbatasan, Kota Atambua juga dikenal sebagai Ibu Kota Kabupaten Belu. Dari 2 faktor yang telah disebutkan, dapat dilihat bagaimana Kota Atambua memiliki kelebihan dan kemampuan untuk menjadi sebuah kota besar bahkan kota yang modern yang berdiri di ujung Indonesia.

Dilihat dalam sisi pembangunan infrastruktur, Kota Atambua semakin pesat dalam pembangunan. Munculnya pembangunan Plaza di tengah Kota, KFC, setidaknya membuktikan bagaimana atambua mengalami percepatan pertumbuhan, dibanding beberapa kota di sekitarnya seperti TTU dan TTS.

Beberapa faktor eksisting yang telah disebutkan, seperti keberadaan gedung-gedung pemerintahan di kawasan ini, menunjukkan bagaimana pentingnya keberadaan Kawasan Simpang Lima bagi Kota Atambua. Keberadaan kawasan ini, bahkan juga menjadi catatan sejarah yang bisa dibanggakan bagi perkembangan Kota Atambua. Perjalanan kota Atambua, menjadi sebuah kota seperti sekarang ini, tak terlepas dari penggalan cerita pendek kawasan simpang lima. Hingga sekarang masih dapat dilihat beberapa bangunan Kolonial, yang terdapat di sekitar Kawasan simpang Lima. Ada juga Gereja Katedral Atambua yang sudah puluhan tahun mengukir cerita dan mengambil bagian tentang perkembangan Kota perbatasan ini.

Ketika begitu banyak perkembangan (perubahan) pada sebuah kota, maka sebenarnya, ada begitu banyak masalah yang juga senantiasa menghampiri. Merebaknya pembangunan pada kota ini, terutama pada kawasan ini, menjadi keuntungan dan juga sekaligus menjadi bom waktu apabila tidak di tata dengan baik. Kenyataan menunjukkan, pembangunan yang ada seperti ruko (rumah Toko) maupun hunian, seperti (rumah Tinggal, hotel, Asrama), pendidikan, kesehatan, bangunan pemerintahan, kebanyakan menghilangkan ‘wajah cantik’ kota ini. Walaupun sebenarnya tak dapat dipungkiri juga, pembangunan yang ada juga mendukung pertumbuhan kota Atambua dalam bidang ekonomi, kesehatan, pendidikan dan sebagainya.

Sehingga, penataan kawasan ini menjadi hal yang perlu diangkat dan diwacanakan, guna menghidupkan dan mempertahankan vitalitas Kota atambua dalam mengikuti perkembangan jaman.

Konsep penataan bangunan dan lingkungan kawasan Simpang Lima merupakan konsep yang menjawab permasalahan kawasan ini. Dengan pendekatan Revitalisasi, sekiranya merupakan konsep pendekatan yang menjawab permasalahan kawasan ini. Sekaligus mencoba meng-*vitalkan*-kan kembali kawasan ini menjadi kawasan yang kaya akan makna dari sebuah Kota. ”Revitalisasi kawasan adalah rangkaian upaya untuk menata kawasan yang tidak teratur, meningkatkan kawasan yang memiliki potensi dan nilai strategis dan mengembalikan vitalitas kawasan yang telah atau mengalami penurunan, agar kawasan-kawasan tersebut bisa mendapatkan nilai tambah yang optimal terhadap

produktifitas ekonomi, sosial dan budaya kawasan perkotaan” (Setiadi, Amos. *Jurnal Kampung Kerajaan sebagai Elemen Revitalisasi. Alor Kalabahi*).

Kekayaan sejarah yang terlupakan, juga permasalahan kota seperti merebaknya bangunan komersil, maupun hunian, adalah 2 hal yang menjadi masalah utama dalam kawasan ini. Oleh karenanya, konsep Penataan Bangunan dan Lingkungan dengan pendekatan Revitalisasi merupakan cara ampuh membangun sebuah kota, dalam hal ini Kawasan Simpang Lima Atambua.

1.2. Permasalahan

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan apa yang telah dijelaskan di atas, maka dalam **Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan Simpang Lima Atambua** dapat diidentifikasi beberapa permasalahan, yaitu:

1. Pertumbuhan Kawasan yang cepat tanpa dukungan/ panduan pada pembangunan sehingga Kawasan ini terlihat kumuh.
2. Kawasan Simpang Lima yang semrawut dengan pola perletakan masa bangunan yang tidak tertata.
3. Menurunnya kualitas lingkungan (degradasi lingkungan) dengan munculnya kantung-kantung kumuh di beberapa titik pada kawasan Simpang Lima.
4. Pola sirkulasi ada kawasan yang tidak tertata mengakibatkan kemacetan pada puncak aktivitas seperti pada sore hari.
5. Kawasan Simpang Lima Atambua Cenderung mati *alias* tidak lagi produktif.
6. Kurangnya sarana dan prasarana khususnya bagi pejalan kaki. Hal ini lebih spesifik pada elemen penunjang.
7. Kurangnya are parkir baik untuk Ruang terbuka, maupun untuk setiap masaa bangunan ang ada pada Kawasan.
8. Nilai guna lahan yang tidak seimbang denhan hasil guna lahan.
9. Perubahan fungsi dan pemilik bangunan yang terus terjadi akibat kestabilan ekonomi yang kurang baik pada kawasan.

1.2.2. Rumusan Masalah

Dari beberapa poin diatas yang telah diidentifikasi, maka rumusan masalah yang dapat di simpulkan adalah:

” Bagaimana menata Kawasan Simpang Lima Atambua menjadi sebuah kawasan terpadu yang berkualitas, produktif, berkelanjutan, sehingga mampu mendukung fungsinya sebagai pusat kawasan perdagangan dan jasa dengan memperhitungkan perkembangan kota dimasa yang akan datang”

1.3. Tujuan Dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Adapun yang menjadi tujuan utama dalam penulisan ini adalah;

1. Menciptakan Kawasan Simpang Lima Atambua yang produktif, yang tertata, yang dapat mendukung perkenomian Kabupaten Belu secara khusus dan juga sebagai kawasan perbatasan secara umum.
2. Menciptakan kawasan Simpang Lima Atambua yang *Imagible*. Yang selalu dikenang sebagai kawasan yang modern dan maju.
3. Menwujudkan Kawasan yang hidup terutama dalam hal ekonomi untuk mendukung kehidupan masyarakat.

1.3.2. Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dari Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan Simpang Lima Atambua ini adalah:

1. Terciptanya Kawasan Simpang Lima yang hidup dan Produktif
2. Terciptanya kawasan Simpang Lima sebagai kawasan Pusat perdagangan dan Jasa yang dapat mendukung perkembangan kota Atambua terutama dari segi ekonomi.
3. Terciptanya kawasan publik yang mampu menjadi citra Kota Atambua yang mampu memberikan nilai *Imagible* (yang dapat dikenang).
4. Terciptanya Kawasan yang mampu memperhitungkan peningkatan kebutuhan dan aktivitas di masa yang akan datang guna mengatasi dan mencegah permasalahan yang sama di perkotaan pada masa yang akan datang.

1.4. Ruang Lingkup Dan Batasan

1.4.1. Ruang Lingkup

1. Ruang Lingkup Materi / Substansial

Dalam melakukan sebuah Rencana tata Bangunan dan Lingkungan pada kawasan Simpang Lima Atambua bukanlah sebuah hal yang mudah. Apalagi dalam melakukan sebuah perencanaan ruang tidak bisa dilepaskan dari tinjauan Sosiologi, Ekonomi, juga dari segi politik, Budaya, hal-hal teknis lainnya. Melihat betapa kompleks tinjauan yang ada bahkan dari berbagai disiplin ilmu, maka tindakan penataan yang akan dilakukan pada Kawasan Simpang Lima Atambua adalah penataan pada aspek arsitektur yang lebih difokuskan pada penataan ruang luar berskala besar seperti hubungan antar ruang, tata guna lahan, elemen pendukung lansekap.

Produk yang akan dihasilkan berupa Masterplan Kawasan Simpang Lima (sesuai ruang lingkup Wilayah Spasial) . dan dalam penulisan kali ini akan mengacu kepada 7 Elemen Fisik Hamid Shirvani:

- a. Pemanfaatan Tanah (*Land Use*)**
- b. Sirkulasi dan Parkir (*Circulation and Parking*)**
- c. Bentuk dan Massa Bangunan (*Building Form and Massing*)**
- d. Ruang Terbuka (*Open Space*)**
- e. Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)**
- f. Dukungan Aktivitas (*Activity Support*)**
- g. Petanda (*Signature*)**

2. Ruang Lingkup Wilayah / Spasial

Lokasi RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) berda pada kecamatan Atambua Kelurahan Kota atambua. Namun lebih spesifik lagi hanya mengambil sebagian area yang terletak pada kawasan Pertokoan lama, juga Lapangan Umum secara keseluruhan dan sebagian area perkantoran dan pertokoan di Jalan A. Yani, Jalan Sudirman, Jalan Merdeka.

1.4.2. Batasan

Adapun batasan dalam Studi kawasan Simpang Lima Atambua adalah:

1. Terbatas pada perencanaan Landsekap dan Sitep-lan area Kawasan Simpang Lima Atambua
2. Studi perencanaan mengacu kepada teori 7 Elemen Kota Menurut Hamid Shirvani
3. Penekanan pada pola perletakan masa bangunan, pola sirkulasi& parkir. Membahas dan mengatasi masalah pada kawasan sehingga menjadi kawasan perdagangan dan jasa yang optimal.
4. Penataan tidak didasarkan pada studi mendalam tentang faktor ekonomi dan sosial kawasan.
5. Perencanaan bangunan hanyadirencanakan pada bentuk dan tampilan massa bangunan semata berupa elubung bangunan pada setiap blok kawasan.

1.5. Metodologi Penelitian

1.5.1. Data

1.5.1.1. Jenis Data

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung saat melakukan survey dan observasi 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-instansiterkait, perseorangan dan literature 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.

1.5.1.2. Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Pengumpulan data melalui pengamatan langsung atau peninjauan secara cermat dan secara langsung dilapangan atau lokasi penelitian, sehingga memperoleh data – data exsisting terkait lokasi perencanaan seperti Luasan lokasi, Keadaan topografi, Geologi, Vegetasi, Hidrologi, Batas administrasi site, pemetaan digitasi kawasan maupun berbagai bentuk data yang dapat dikumpulkan langsung pada lokasi secara langsung.

2. Wawancara

Dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada seorang informan, autoritas, atau seorang ahli yang dapat melengkapi dan mendukung data – data yang didapat daro observasi lapangan.

3. Dokumentasi

Dokumentasi berupa foto – foto, dengan pengamatan secara langsung yang berhubungan dengan data sebagai kebutuhan perencanaan dan analisis.

4. Studi dokumen

Dilakukan dengan cara meneliti berbagai macam dokumen yang berguna untuk bahan analisis, Adapun beberapa dokumen yang menjadi acuan seperti :

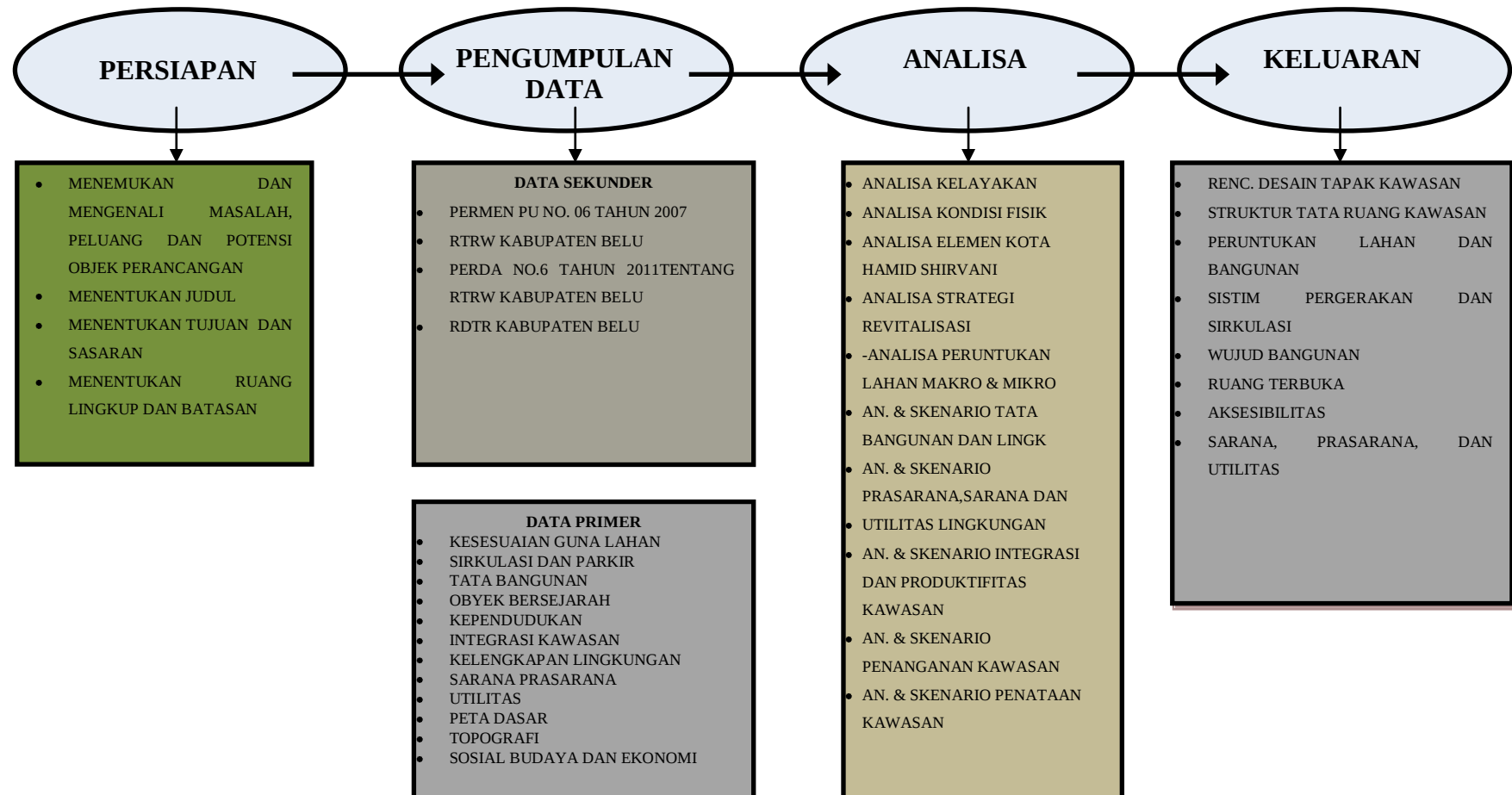
- a. Peta Digital yang berkaitan dengan kondisi lokasi studi.
- b. Data administratif maupun statistik kota Atambua secara umum dan lokasi perencanaan secara khusus.
- c. Kebijakan, aturan, strategi penataan kota kupang secara secara umum dan lokasi perencanaan secara khusus.

1.5.2. Kerangka Konseptual

Tabel 1.1. Keangka Konseptual

No	Keluaran	Analisis	Data/Informasi	Sumber data
1	Arahan Skenario dan Strategi Penataan	Identifikasi maslah potensi dan peluang pengembangan	Kondisi Fisik Eksisting	Hasil Observasi
2	Rencana Tata Guna Lahan	Analisis Guna Lahan dan Blok peruntukan	Tutupan lahan eksisting	Hasil Observasi
			Arahan Perubahan Lahan Makro Wilayah	Bappeda Kabupaten Belu
3	Rencana Sistem Sirkulasi	Analisis Sistem Sirkulasi	Struktur dan Pola Jalan eksisting	Dinas PU Bina Marga Kabupaten Belu
4	Rencana Tata Bangunan	Analisis tata Bangunan	Jenis, Jumlah dan Sebaran bangunan	Hasil Digitasi,dan surver lapangan
			Koefisien Dasar Bangunan	RDTR kabupaten Belu
5	Rencana Ruang Terbuka	Analisis Ruang Terbuka dan Tata Hijau	Aturan UU dan PP	Studi Literatur

1.6. Kerangka Berpikir



Gambar 1.1. Bagan Kerangka Berpikir

1.7. **Anggapan Dasar**

Dalam perancangan RTBL kali ini, dilakukan dengan menganggap bahwa tindakan **Redevelopment** merupakan strategi terbaik dengan anggapan bahwa semua massa bangunan eksisiting pada lokasi tidak layak dihuni dan tidak memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tidak layak digunakan lagi.

1.8. **Keluaran**

Keluaran dalam perancangan kali ini adalah berupa sebuah panduan untuk menindaklanjuti arahan dari RTRW maupun RDTR. Panduan yang dimaksud adalah sebuah panduan berupa bentuk masa bangunan (selubung bangunan). Lebih spesifik lagi keluaran yang dimaksud adalah berupa *Urban Design Guideline* (UDGL). Keluaran ini nantinya akan berupa panduan dalam penataan Kawasan Perdagangan dan Jasa.

1.9. **Sistematika Penulisan**

Secara garis besar, sistematika proposal seminar ini di bagi dalam beberapa tahapan sebagai berikut ;

BAB I PENDAHULUAN, meliputi Latar Belakang, Identifikasi Masalah, Perumusan masalah, Tujuan dan Sasaran, Ruang Lingkup/Batasan, metode dan teknik,kerangka berpikir dan Sistematika Penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA, meliputi Pemahaman Judul yakni; (Pengertian, Interpretasi Judul, Pembandingan Judul Jenis), Pemahaman tentang obyek Perencanaan dan perancangan yakni; (Pemahaman Tentang Obyek Perencanaan, Study Banding Obyek Sejenis), Pemahaman Tema meliputi : (Pengertian Tema, pengertian revitalisasi,masalah kawasan urban,strategi revitalisasi). Dan Studi kasus Kawasan revitalisasi

BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN, meliputi tinjauan umum lokasi perencanaan yakni (Administratif dan geografis, Fisik dasar, ekonomi,sosial budaya,tinjauan rencana tata ruang), tinjauan khusus lokasi perencanaan meliputi (Batas-batas,Administratif Kecamatan Kota lama,topografi

dan luasan kecamatan kota lama, jumlah penduduk, kondisi dan potensi lokasi, peraturan-peraturan bangunan, bangunan sekitar, sarana dan prasarana, karakter lingkungan, orientasi, aksesibilitas) dan kegiatan yang berkaitan dengan obyek perancangan.

BAB IV ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN, meliputi analisa Kelayakan, analisa makro keruangan, analisa aktivitas dan flow aktivitas, analisa permasalahan meliputi; (tata guna lahan, bentuk dan masa bangunan, analisa sirkulasi dan parkir, ruang terbuka, jalur pejalan kaki, aktivitas pendukung, petanda) Analisa Tapak

BAB V RENCANA PENELITIAN, Berisi tentang jadwal penelitian, biaya penelitian, dan biaya penelitian, sumber-sumber pustaka yang digunakan sebagai acuan dalam menulis proposal.