

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota yang sedang berkembang tidak pernah terlepas dari identitas atau ciri khasnya. Citra suatu Kota sangat berkaitan dengan identitas dari elemen dalam kota yang berkarakter dan khas sebagai jati diri yang membedakan setiap kota berkembang memiliki upaya penting dalam pembentukan citra Kota. Gerbang Kota menjadi salah satu upaya pembentukan identitas dan Citra Kota yang membentuk suatu alur keseimbangan dan branding dari kota tersebut (Utara), 2021). Gerbang batas Kota atau *Urban Gate* merupakan wujud fisik dari identitas suatu kota yang menunjukkan jati diri, budaya dan sebagainya (Elfida Agus, 2019). Holmes berpendapat bahwa *Gateways* sebagai bagian dari struktur urban kota harus menjadi bagian yang berkontribusi serta terintegrasi dengan struktur Urban Kota (Safitri & YOGYAKARTA), 2018).

Kawasan Straat A menjadi salah satu gerbang masuk dan batas kota Kupang pada masa Kolonial Belanda, yaitu Km 0 (tugu Pancasila) ditarik 1,5 Km ke arah Timur (SAUDALE, n.d.). Pada tahun 1905, Jendral Van Heutsz mendatangkan tim istimewa pada tahun 1905 dibawah pimpinan Prof. Molengraaf yang merupakan ahli geologi Belanda serta arsitek Belanda Ir. Assumessen. Tim menyelesaikan perbatasan antara Timor Belanda dan Timor Portugis, memetakan Pulau Timor, menyelesaikan jalan Kupang-Atapupu yang diblokir perang, dan juga memasang telefoonlijen (jalur telepon). Sehingga Straat A menjadi jalur masuk atau “Gerbang” menuju Kantor Residen yaitu Pusat Kota Lama (arah Barat) dan Sonaf Raja Nisnoni (arah Barat Daya).

Kota Kupang merupakan Ibukota Provinsi Nusa Tenggara Timur. Peranan Kota Kupang menjadi penting keberadaannya dalam perkembangan Kota-kota di sekitarnya. Sebagai Ibukota Provinsi, Kota Kupang tentu menjadi “Gerbang”

masuk-keluar antar daerah di sekitarnya. Terdapat empat jalur utama sebagai koridor yang akan dilalui pendatang untuk menuju pusat kota kupang yaitu dari arah utara, Timur, Barat, dan Selatan. Dari arah Utara Kota Kupang adalah koridor yang padat dilalui oleh berbagai kendaraan pribadi maupun kendaraan umum dari Kota tepatnya di kawasan Straat A. Kawasan Straat A ini merupakan salah satu batas Kota Kupang pada masa Kolonial Belanda dan menjadi titik awal pembangunan jalan Kupang-Atapupu pada tahun 1914. Kawasan Straat A membentuk simpul 2 jalur, arah barat menuju Pusat Kota Lama dan arah Barat Daya menuju Sonaf raja Nisnoni di Naikoten.

Ir. Asmussen merenovasi jalan Camplong-Kupang dan membangun dua jalan sekunder, satu menuju Sonaf Raja Nikolaus Nisnoni di Naikoten dan satu lagi menuju kantor kependudukan dan pelabuhan Kupang. Asmussen menciptakan huruf “A” sebagai inisialnya di tengah-tengah kedua cabang tersebut pada tahun 1914. Saat ini, ditengah huruf “A” terdapat monumen Komodo karya Christian Ngefak pada tahun 1986. Namun, dahulu berdiri sebuah tugu setinggi tiga meter dengan prasasti marmer yang terdapat tulisan nama Ir. Asmussen, hal ini dilakukan untuk menghormati perancang jalan Kupang – Atapupu.

Pada tahun 1963, monumen ini dihancurkan sebagai tanggapan terhadap meluasnya sentimen anti-Belanda pada era Trikora. Meski monumen Asmussen sudah tidak ada lagi, namun situs tersebut akan tetap dikenal dengan nama Jalan "A" atau Jalan Asmussen. Meski nama Van Heutsz dan Prof. Mollengraaf belum pernah terdengar sebelumnya, namun kisah *Asmussen Street* masih akan membekas di benak masyarakat Kupang 100 tahun dari sekarang, atau tepat satu abad di tahun 2014, selama Kota ini bergerak dan hidup dan Pulau ini belum hilang. Setiap orang yang menggunakan, sedang atau akan menggunakan jalan Kupang-Atapupu patut berterima kasih kepada arsitek Ir. Asmussen yang telah meninggalkan jejak di tempat ini yang kini sulit untuk dihapus.

Kawasan Straat A dalam RT/RW Kota Kupang terletak di daerah BWK I dengan arah pengembangan sebagai Kawasan perdagangan jasa dan Kawasan

campuran. Dengan kebutuhan hidup yang semakin meningkat, seperti tempat tinggal, tempat kerja dan berbelanja sangat berpengaruh pada kebutuhan ruang untuk beraktivitas. Salah satu solusi untuk mewadahi kebutuhan-kebutuhan tersebut secara efisien yaitu membutuhkan ruang yang mampu mewadahi beberapa fungsi sekaligus. Dalam hal ini kehadiran *Mixed-Use Building* yang dapat mewadahi beberapa aktivitas sekaligus dalam satu bangunan/Kawasan, dengan perancangan *Mixed-Used Building* berupa komersial (Mall) dan Kantor Sewa sesuai dengan arah pengembangan Kawasan dalam RTRW.

Dari beberapa penjelasan diatas maka Kawasan Straat A merupakan area yang potensial untuk dikembangkan menjadi Gerbang Kota, dimana pada Kawasan tersebut dihubungkan oleh 3 jalur yaitu Jalan Timor Raya, Jalan A.Yani dan Jalan Sumba. Kawasan Straat A seharusnya memberikan kesan pertama bagi pengunjung dari luar kota dalam keberadaannya sebagai salah satu jalur masuk menuju Kota Kupang. Simpul 2 jalur pada Kawasan Straat A semestinya menjadi *signage* atau penanda yang dapat memberikan informasi mengenai tempat yang dituju, sehingga dapat dikatakan bahwa kawasan ini mempunyai peluang menjadi Gerbang Kota dan identitas Kota Kupang. Kehadiran Gerbang Kota pada Kawasan Straat A bisa menjadi salah satu daya tarik pariwisata dan solusi dari penataan kota. Salah satunya dengan kehadiran *Mixed-Use Building* yang dapat mewadahi aktivitas yang ada dalam Kawasan dengan lebih efisien.

1.2 Permasalahan

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan mengenai perkembangan kota dan beberapa isu yang berkembang di kawasan Straat A Kupang, maka rincian permasalahan penting yang ditemukan sebagai berikut:

1. Permasalahan **Fungsional**, Kawasan Straat A merupakan Kawasan Perdagangan dan Bisnis dan memiliki nilai guna lahan yang tinggi namun hasil gunanya rendah (faktor permukiman dan ruko yang tidak tertata)

sehingga bagaimana meningkatkan kualitas fungsional dalam aspek nilai guna lahan dalam Kawasan Straat A.

2. Permasalahan **Struktur**, keadaan tanah di daerah Straat A merupakan tanah berair, sehingga bagaimana merancang struktur yang sesuai sehingga dapat mengatasi masalah struktur dan penyaluran gaya-gaya dalam bangunan.
3. Permasalahan **Bentuk dan Estetika**, Straat A merupakan lokasi strategis Dimana terdapat simpul yang membagi 2 jalur yang sedapat mungkin bangunan didalamnya dapat merepresentasikan “*Gate*” Kota, sehingga bagaimana mendesain bangunan bukan hanya berfungsi sebagai *Mixed-Use Building* yang mewadahi aktivitas pengguna tetapi dalam aspek bentuk berfungsi sebagai Gerbang Kota.
4. Permasalahan **Ekologi**, bahwa Pembangunan apapun berdampak pada ekologi termasuk manusia didalamnya, sehingga bagaimana merancang suatu mekanisme perencanaan yang dapat mewadahi kebutuhan pengguna sehingga tidak dirugikan. Dalam hal ini permasalahan ekologi menyangkut dengan Masyarakat (sebagai pemodal) yang menyediakan lahannya untuk *Mixed-Use Building*.

1.2.2 Rumusan Masalah

Bagaimana mampu mendayagunakan segala potensi yang ada secara tepat pada Kawasan Straat A untuk menciptakan *Mixed-Use Building* yang dapat mewadahi aktivitas dalam Kawasan dengan lebih efisien dan bentuk yang sesuai dalam konteks sebagai Gerbang Kota.

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Pendayagunaan segenap sumber daya yang ada dalam Kawasan secara efisien dan efektif untuk mewujudkan rancangan *Mixed-Use Building* di Kawasan Straat A yang mampu mendukung fungsinya sebagai pusat kawasan bisnis dan perdagangan dan bentuk yang sesuai dalam konteks sebagai Gerbang Kota.

1.3.2 Sasaran

- ❖ Terciptanya rancangan Pra-Desain *Mixed-Use Building* (Mall, Hotel dan Kantor Sewa) yang saling mendukung dan berkaitan satu sama lain dalam meningkatkan nilai guna lahan.
- ❖ Terciptanya suatu konsep desain *Mixed-Use Building* (Mall, Hotel dan Kantor Sewa).

1.4 Ruang Lingkup dan Batasan

1.4.1. Ruang Lingkup

1) Ruang Lingkup Substansial

a. Ruang Lingkup Materi/Substansial

Penelitian yang bererkaitan dengan judul “**Perencanaan *Mixed-Use Building* sebagai Gerbang Kota di Kawasan Straat A Kota Kupang**” penelitian kali ini ditekankan pada beberapa aspek yang menjadi batasan dalam penulisan ini, yaitu aspek yang berkaitan dengan aspek arsitektur, dalam hal ini difokuskan pada pola penataan ruang luar berskala kecil seperti zonasi ruang, tata guna lahan, komposisi masa bangunan, masalah struktur dan utilitas bangunan serta bentuk penataan ruang. Dengan tidak mengesampingkan aspek Fungsional, Struktur dan Ekologi, maka

kajian ini akan lebih berfokus pada aspek Bentuk dan Estetika, untuk menciptakan bentuk yang sesuai dalam konteks sebagai Gerbang Kota. Penelitian ini akan menghasilkan produk berupa Desain *Mixed-Use Building* Mall dan Hotel sebagai Gerbang Kota di Kawasan Straat A kota Kupang dimana dalam penulisan kali ini studi yang akan dilakukan mengacu pada lima (5) elemen pembentuk Citra Kota dan komponen yang mempengaruhi Citra Kota menurut Kevin Lynch:

- Path (Jalur)
- Nodes (Simpul)
- Edge (Tepian)
- District (Kawasan)
- Landmark
- Identitas, berarti orang akan mendapatkan pemahaman mengenai gambaran perkotaan
- Struktur, berarti orang dapat mengalami ruang perkotaan
- Makna, artinya masyarakat bisa merasakan ruang kota. Ini mewakili pemahaman pemirsa tentang makna komponen perkotaan (identitas dan struktur perkotaan).

Adapun kajian gerbang kota menurut Kenzo Tange antara lain:

Gerbang kota di review sebagai ikon Kota merupakan ekspresi Citra Kota (Adona et al., 2017). Masyarakat memaknai citra tersebut melalui serangkaian peta mental (Zahnd, 1999). *City Gate* adalah elemen ruang koridor yang keberadaannya sangat signifikan, bertindak sebagai pembangunan Citra Kota dan unsur-unsur estetika yang dapat menghasilkan urutan, ritme, dan keseimbangan (Pattymahu, 2016). Didalam jurnal milik Harisdani tahun 2019 juga

mengatakan, *City Gate* adalah pintu gerbang yang digunakan sebagai penanda seseorang memasuki atau meninggalkan suatu daerah (Harisdani & Lindarto, 2019). Tange (1961) juga mengemukakan hal serupa bahwa *City Gate* merupakan penanda yang dapat menunjukkan bahwa seseorang memasuki suasana yang berbeda.

1) Ruang Lingkup Spasial

Lokasi yang akan dijadikan sebagai objek perancangan kali ini terletak pada kecamatan Kota Lama namun hanya mengambil sebagian area yang terletak pada wilayah tugu Start A dimulai dari kawasan sekitar Straat A sampai kawasan sekitar Jalan Sumba, Oeba. Lokasi Kawasan Straat A masuk dalam BWK I.

1.4.2. Batasan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijabarkan, maka batasan masalah pada penelitian ini meliputi:

- ❖ Ruang lingkup dan batasan dari penulisan ini adalah pada perencanaan dan perancangan *Mixed-Use Building* (Mall, Hotel dan Kantor Sewa) sebagai gerbang kota di Kawasan Straat A kota Kupang.
- ❖ Terbatas Pada Perencanaan Tapak dan bangunan *Mixed-Use Building* (Mall, Hotel dan Kantor Sewa).
- ❖ Pengembangan meliputi antara lain Perencanaan Site Plan, Blok plan Kawasan dan Gedung *Mixed-Use Building* (Mall, Hotel dan Kantor Sewa) sebagai Gerbang Kota di Kawasan Straat A kota Kupang.

1.5 Metodologi Penelitian

1.5.1 Jenis data

Jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder dengan penjelasan sebagai berikut:

1.5.1.1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh melalui observasi langsung seperti observasi lapangan atau wawancara. Data ukuran lokasi, data tipe vegetasi dan kondisi topografi, serta geologi untuk mendukung analisis lokasi dan kelayakan survei Lokasi:

- 1) Wawancara secara langsung dengan Narasumber, khususnya warga setempat, untuk memahami ruang lingkup rencana yang bertujuan untuk memperoleh gambaran mengenai kebutuhan masyarakat, hubungan dan pola keruangan, fasilitas utama dan penunjang, kegiatan, serta berbagai kegiatan lainnya yang dapat memberikan informasi pendukung.
- 2) Data ukuran site, data jenis vegetasi dan kondisi topografi, geologi untuk mendukung analisis lokasi, kelayakan survei Lokasi.

Tabel 1.1 Teknik Pengumpulan Data

Sumber: Analisa Pribadi

No	Jenis Data	Sumber Data	Metoda	Analisis
1.	Dokumentasi berupa foto	Kamera pribadi	Pengambilan data primer, dengan memberikan surat keterangan ijin pengambilan data.	Kebutuhan pengolahan tapak
2.	Wawancara	Hasil rekaman	Pengambilan data primer, dengan memberikan surat keterangan ijin pengambilan data.	Kebutuhan pengolahan tapak

1.5.2.1 Data sekunder

Data sekunder yang diperlukan mencakup:

- 1) Data mengenai peraturan yang Berlaku khususnya Peraturan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Kupang.
- 2) Peraturan mengenai pemanfaatan fungsi lahan di Kota Kupang khususnya pada sasaran perencanaan yaitu kawasan Straat A Kota Kupang.
- 3) Data-data mengenai perencanaan *high rise* dan *Mixed-Use Building*
- 4) Data berupa catatan kuantitatif dan kualitatif mengenai kondisi sosial budaya masyarakat, pola penggunaan lahan, jaringan pasokan, transportasi dan jenis lahan, peta kondisi lokal seperti elevasi muka air laut pada saat pasang dan surut dan sebagainya.

Tabel 1.2 Teknik Pengumpulan Data Sekunder

No	Jenis Data	Sumber Data	Metoda	Analisis
1.	Data RTRW Kota Kupang	BAPPEDA Kota Kupang	Pengambilan data secara sekunder, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Lokasi Studi
2.	Data Administrasi dan Geografis	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Dinas Perumahan,	Pengambilan data secara sekunder, dengan memberikan surat keterangan	Lokasi Studi

No	Jenis Data	Sumber Data	Metoda	Analisis
		Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup	pengambilan data	
3.	Data Jumlah Masyarakat	Badan Pusat Statistik Kota Kupang	Pengambilan data secara sekunder, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Kebutuhan besaran dan luasan bangunan, jumlah dan klasifikasi lansia
4.	Buku panduan (literatur) yang membahas lingkup tentang High rise Building dan Mixed Use Building mall dan Rental Office	Perpustakaan, toko buku (di kota Kupang), internet, serta skripsi dan jurnal ilmiah yang relevan	Meminjam dengan kebijakan yang dipakai oleh perpustakaan, membeli dan menggunakan internet	Fungsi, Ruang Sirkulasi

1.5.2 Teknik pengumpulan data

A. Observasi

Pengumpulan data melalui observasi langsung atau pemeriksaan langsung secara cermat di lapangan atau lokasi penelitian untuk memperoleh data yang ada terkait dengan lokasi yang diusulkan. Luas tapak, topografi, geologi, vegetasi, hidrologi, batas

administratif tapak, peta kawasan secara digital, dan berbagai bentuk data yang dapat dikumpulkan langsung di tapak.

B. Wawancara

Dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada seorang informan, otoritas, atau seorang ahli yang dapat melengkapi dan mendukung informasi yang didapat dari observasi lapangan.

C. Dokumentasi

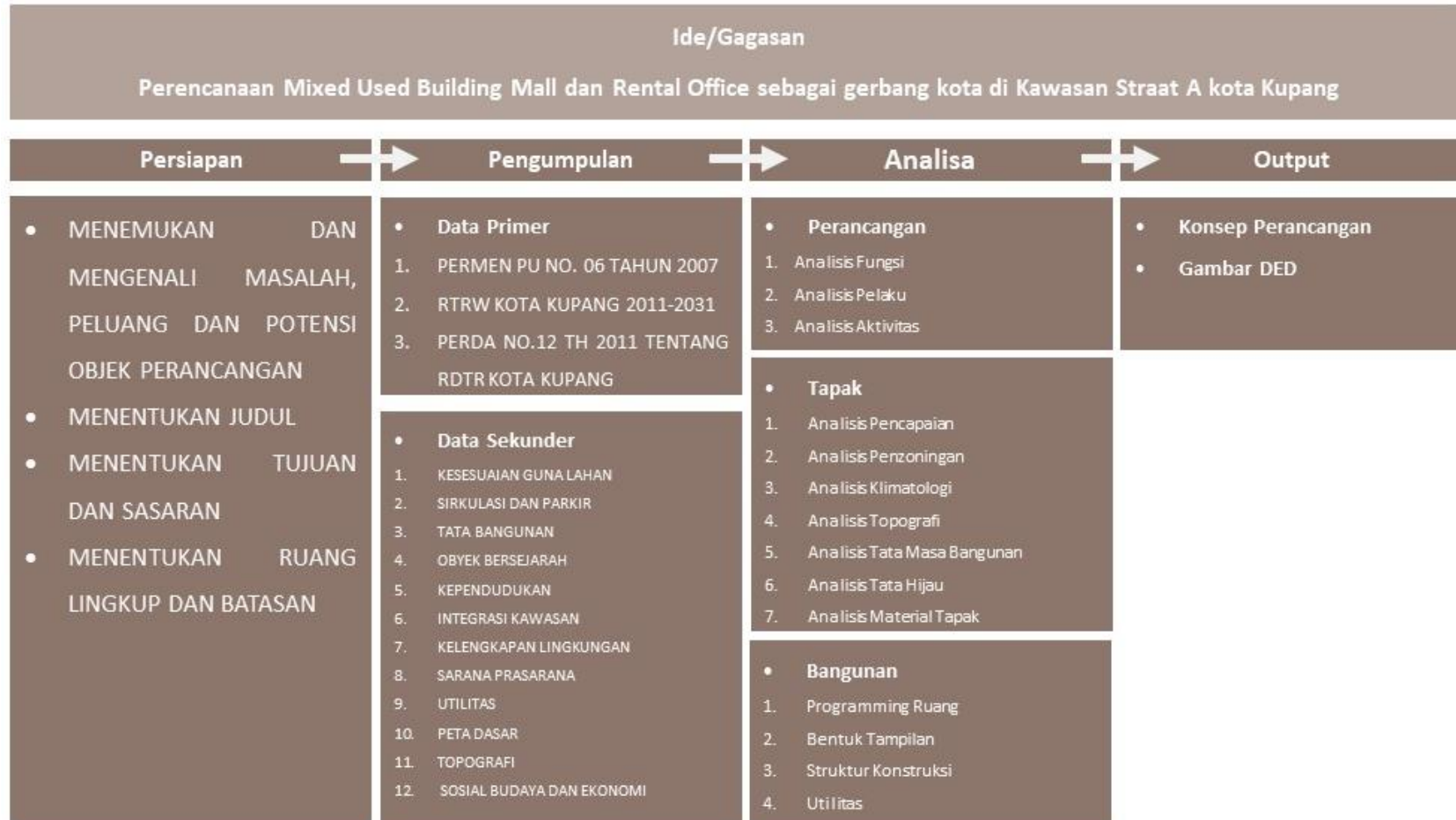
Dokumentasi berupa foto–foto, dengan pengamatan secara langsung yang berhubungan dengan informasi sebagai kebutuhan perencanaan dan analisis.

D. Studi dokumen

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

- 1) Peta digital yang berkaitan dengan kondisi lokasi studi.
- 2) Data administratif maupun statistik Kota Kupang secara umum dan lokasi perencanaan secara khusus.
- 3) Kebijakan, aturan, strategi penataan Kota Kupang secara umum dan lokasi perencanaan secara khusus.

1.6 Kerangka Berpikir



1.7 Sistematika Penulisan

BAB 1 PENDAHULUAN, meliputi latar belakang, permasalahan (identifikasi masalah, dan rumusan masalah), tujuan dan sasaran, ruang lingkup dan batasan, metode dan teknik (jenis data, dan teknik pengumpulan data), kerangka berpikir.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA, meliputi pemahaman judul (pengertian, interpretasi judul, dan pembandingan judul sejenis), pemahaman obyek perancangan dan perancangan (pemahaman obyek perencanaan dan studi banding obyek sejenis), pemahaman tema (pengertian tema, pengertian high rise dan mixed use building, tujuan mixed use,), studi kasus kawasan Gerbang Kota, elemen – elemen kota (5 elemen citra kota menurut Lynch dan teori gerbang kota, Kenzo Tange).

BAB 3 TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN, meliputi tinjauan umum lokasi perancangan (administratif dan geografis, fisik dasar, dan ekonomi sosial budaya), tinjauan rencana tata ruang (batas dan luasan BWK, pusat lingkungan, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan permukiman, kawasan perkantoran, transportasi jalan), tinjauan khusus lokasi perancangan, kondisi kawasan yang diteliti yaitu Letak lokasi (mikro dan makro), Topografi, geologi, hidrologi, vegetasi, matahari, angin, kebisingan, fasilitas dan sarana prasarana.

BAB 4 ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN, meliputi Analisis perancangan, yaitu Analisis Tapak (Program kebutuhan, zoning, sirkulasi, tata masa, parkir, tata hijau, plaza, utilitas tapak, bahan/material tapak), Analisis Bangunan (Program kebutuhan, Studi luasan ruangan, Hubungan ruang, Zonning, Entrance, Sirkulasi, komposisi masa, Bentuk dan tampilan, Struktur dan konstruksi, bahan dan material), Analisis Utilitas (Program kebutuhan, Air bersih, air kotor, pencahayaan alami dan buatan, penghawaan alami dan buatan, pemadam kebakaran, penangkal petir, persampahan, CCTV, jaringan komunikasi).

BAB 5 KONSEP PERANCANGAN, yang terdiri dari meliputi Konsep Tapak (Zoning, sirkulasi, tata masa, parkir, tata hijau, plaza, utilitas tapak, bahan/material tapak), Konsep Bangunan (Entrance, Sirkulasi, komposisi masa, Bentuk dan tampilan, Struktur dan konstruksi, bahan dan material), Konsep Utilitas (Air bersih, air kotor, pencahayaan alami

dan buatan, penghawaan alami dan buatan, pemadam kebakaran, penangkal petir, persampahan, CCTV, jaringan komunikasi).