

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Kota adalah segalanya tentang sistem peradaban manusia yang kompleks. Peradaban tinggi manusia di kota membuat semakin banyak orang yang tertarik hidup di kota. Namun, kota semakin menemui masalah - masalah yang mengancam keberlangsungannya. Peningkatan kepadatan penduduk di kota menjadi masalah paling rumit karena menyangkut semua aspek berjalannya sebuah kota. Menurut proyeksi KSPPN (Kebijakan dan Strategi Pembangunan Perkotaan Nasional) tahun 2015 - 2045 menyebutkan bahwa, porsi penduduk yang tinggal di perkotaan diperkirakan akan mencapai 67,7% pada tahun 2025, bahkan dapat mencapai 85% pada Tahun 2050 (Bappenas, 2013). Peningkatan jumlah penduduk kota menghasilkan beberapa persoalan integral antara lain kebutuhan hunian di Indonesia semakin meningkat, ketersediaan lahan semakin berkurang, kemacetan, polusi dan lain sebagainya.

Permasalahan perkotaan di Indonesia tidak bisa terlepas dari gaya hidup masyarakat dan fisik kota yang begitu cepat berubah, sementaraantisipasi sistem kota dan mekanisme kontrolnya umumnya berjalan perlahan. Permasalahan ini semakin diperparah oleh lemahnya penegakan aturan tata ruang kota, distribusi spasial dan permukiman yang timpang, sistem transportasi kota yang seadanya, gaya hidup berkendara yang eksekif dan boros energi sampai alpanya kota menyediakan ruang-ruang pejalan kaki dan pesepeda yang nyaman (Ridwan Kamil, 2008)

Salah satu kota di Indonesia yang terdampak arus urbanisasi adalah Kota Kupang. Kota Kupang sendiri merupakan Ibukota dan pusat pemerintahan di Provinsi Nusa Tenggara Timur yang terletak di bagian tenggara Provinsi. Selain sebagai pusat pemerintahan, Kota Kupang juga menjadi pusat pendidikan, pusat kesehatan serta pusat perdagangan dan jasa bagi daerah di

sekitarnya. Kota Kupang sebagai Ibukota Provinsi Nusa Tenggara Timur memiliki fungsi pengembangan wilayah dalam konteks Regional maupun Nasional, hal tersebut tertuang dalam kebijakan Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) yang menetapkan Kota Kupang sebagai salah satu Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang terletak di wilayah Indonesia bagian Timur (Amos Stiadi, 2018). Semua fungsi yang dibebani Kota Kupang menimbulkan suatu pemahaman dan keinginan masyarakat di daerah-daerah sekitarnya untuk berpindah dan menetap di Kota Kupang. Badan Pusat Statistik Kota Kupang (Kota Kupang dalam angka, 2020) mencatat jumlah penduduk Kota Kupang pada tahun 2019 mencapai 463.351 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk tahun 2018-2019 berjumlah 2,90% yang sebagian besar dipengaruhi oleh faktor migrasi desa ke kota. Fenomena ini mengakibatkan timbul berbagai masalah perkotaan yang dihadapi Kota Kupang saat ini antara lain meningkatnya kebutuhan akan lahan permukiman, Badan Pusat Statistik Kota Kupang mencatat kepadatan penduduk Kota Kupang pada tahun 2019 mencapai 2.570 jiwa/km² naik 2,6% dari tahun sebelumnya yang tidak sebanding dengan luas kota yang hanya mencapai 180,27 km², peningkatan kebutuhan akan lahan permukiman menimbulkan menurunnya ketersediaan ruang terbuka hijau dan ruang public akibat pengalihan fungsi lahan. Selain itu kebutuhan akan sarana transportasi juga semakin bertambah yang tidak diimbangi dengan sarana transportasi public yang ramah lingkungan yang menyebabkan tingginya polusi udara dan tingkat kemacetan di Kota Kupang, fenomena ini umumnya dipengaruhi oleh urban sprawl yang menuntut tingginya mobilisasi dan pergerakan kendaraan menuju pusat kota yang berbanding terbalik dengan daya dukung pusat kota saat ini yang kian menurun akibat kepadatan bangunan yang sangat tinggi, menurut BPS Kota Kupang (Kota Kupang Dalam Angka, 2020) jumlah kendaraan bermotor di Kota Kupang pada tahun 2019 berjumlah 220.303 kendaraan naik 7% dari tahun 2018. Pertumbuhan penduduk dan arus urbanisasi di Kota Kupang di proyeksi akan terus meningkat hal ini menjadi kekawatiran tersendiri akan ketidakmampuan Kota dalam melayani kebutuhan publik.

Masalah-masalah perkotaan yang semakin kompleks menuntut konsep dan strategi perancangan yang responsif terhadap perubahan dan mampu mengontrol pertumbuhan kota menjadi kebutuhan yang mendesak saat ini. Ketidakmampuan kota mengontrol eksesi-eksesi pertumbuhan dalam skala regional, akhirnya mendorong lahirnya konsep-konsep baru untuk skala kontrol yang lebih kecil dan memungkinkan. (Ridwan Kamil, 2008). Menurut (Wibisono, 2020) salah satu konsep yang berkembang adalah menciptakan zona-zona terkontrol, konsep ini sudah diterapkan di Eropa dan Amerika Serikat di tahun 1920-an dengan berbagai istilah, Ebenezer Howard merintisnya dengan konsep ‘Garden City’ untuk populasi 32,000 jiwa, Frank Lloyd Wright dengan konsep ‘Broadacre’, di Perancis dan Brasilia dikenal dengan istilah ‘Urban Sector’, Kelompok New Urbanism di Amerika Serikat menamai dengan istilah ‘Neighborhood Unit’, namun konsep zona terkontrol di dalam kota (inner city) dalam konteks dunia properti kontemporer barat dikenal dengan istilah ‘Superblock’. Konsep ini dipelopori sejak tahun 20-an di Amerika Serikat oleh Perry & Stein dan di Eropa yang dikembangkan Le Corbusier terutama untuk kawasan hunian skala besar. Prof. Ir. Bambang Hari Wibisono mendefinisikan Superblok sebagai suatu kawasan di konteks urban yang dirancang secara terpadu dan terintegrasi (integrated developement), berdensitas cukup tinggi dalam konsep tata guna lahan yang bersifat campuran (mixed-use). Salah satu kunci terpenting dalam keberhasilan sebuah superblok adalah keberhasilan mekanisme kontrol, seperti halnya konsep Urban Design Guidelines (UDGL) yang memuat regulasi-regulasi pengembangan superblok (Wibisono, 2020)

Pembangunan kawasan superblok “Green Koepan Superblok” diperlukan sebagai usaha mengefisienkan tata guna lahan di Kota Kupang, mengurangi beban energi dan pergerakan kendaraan secara signifikan ke pusat kota, serta menjawab berbagai permasalahan yang dihadapi Kota Kupang akibat urbanisasi dan modernisasi dengan memadukan fungsi residensial dengan fungsi-fungsi lain seperti komersial, perkantoran, rekreasi dan fungsi pendukung lainnya yang terintegrasi satu dengan yang lain.

1.2. Permasalahan

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dapat disimpulkan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Meningkatnya kebutuhan akan lahan permukiman yang menimbulkan menurunnya ketersediaan ruang terbuka hijau dan ruang public akibat pengalihan fungsi lahan, sehingga dibutuhkan hunian vertikal sebagai solusi dalam memanfaatkan lahan di Kota Kupang.
2. Pusat kota lama yang sudah tidak dapat lagi mewadahi dinamika aktivitas ekonomi Kota Kupang dikarenakan kepadatan bangunan yang sangat tinggi, sehingga di butuhkan pusat kota baru sebagai alternatif pemecahan masalah.
3. Mobilisasi kendaraan ke pusat kota yang sangat tinggi yang menyebabkan kemacetan, sehingga dibutuhkan pusat kota baru di daerah pinggiran kota sebagai pemecah arus mobilisasi kendaraan.
4. Keberadaan fasilitas sejenis yang tidak terkonsentrasi pada satu titik dan fenomena urban sprawl yang terjadi di Kota Kupang menyebabkan tingginya polusi udara akibat arus pergerakan kendaraan bermotor yang signifikan, sehingga dibutuhkan sebuah kawasan terpadu yang saling terintergrasi antara setiap fasilitas yang dapat di jangkau dengan berjalan kaki dan bersepeda.
5. Minimnya ruang terbuka hijau, ruang publik serta ruang-ruang pejalan kaki dan pesepeda yang nyaman bagi masyarakat Kota Kupang, sehingga dibutuhkan sebuah pusat kota baru yang mampu menjawab permasalahan lingkungan kota sehingga secara tidak langsung dapat meningkatkan kualitas ruang kota.

1.2.2. Rumusan Masalah

Bagaimana merencanakan dan merancang sebuah kawasan Superblock “Green Koepan Superblock” yang mampu memadukan fungsi residensial dengan fungsi-fungsi lain seperti komersial, bisnis, dan rekreasi serta fungsi pendukung lainnya yang terintegrasi satu dengan yang lain dalam satu kawasan dengan pendekatan arsitektur modern?

1.3. Maksud Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Maksud

- Maksud Umum

Perencanaan dan perancangan kawasan Superblock “Green Koepan Superblock” sebagai sebuah konsep dan strategi perancangan dalam merespon perubahan dan pertumbuhan kota dalam meningkatkan serta mengoptimalkan kualitas ruang Kota Kupang.

- Maksud Khusus

Perencanaan dan perancangan kawasan Superblock “Green Koepan Superblock” sebagai sebuah panduan rancang bangun lingkungan/kawasan di Kota Kupang (RTBL)

1.3.2. Tujuan

Merencanakan dan merancang sebuah kawasan terpadu “Green Koepan Superblock” yang mampu memadukan fungsi residensial dengan fungsi-fungsi lain seperti komersial, bisnis, dan rekreasi serta fungsi pendukung lainnya yang terintegrasi satu dengan yang lain dalam satu kawasan dengan pendekatan arsitektur modern yang mampu menjawab permasalahan perkotaan di Kota Kupang.

1.3.3. Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dalam pembahasan ini, yaitu :

1. Terwujudnya konsep superblock yang berisikan rekomendasi teknis dalam bentuk panduan perancangan yang mengacu pada tujuh (7) elemen fisik kota.
2. Terwujudnya konsep tata masa bangunan yang efisien dan terintegrasi satu dengan yang lain.
3. Terwujudnya konsep peruangan yang mampu menjadi katalisator interaksi sosial dan sesuai dengan prinsip-prinsip Arsitektur Modern.
4. Terwujudnya konsep sirkulasi yang aman dan nyaman bagi pengguna kendaraan bermotor serta ramah bagi pesepeda dan pejalan kaki.
5. Terwujudnya konsep bentuk, besaran dan massa bangunan yang menciptakan serta mendefinisikan ruang (luar) yang akomodatif terhadap berbagai bentuk kegiatan yang mengambil tempat dalam kawasan superbock yang direncanakan.

1.4. Ruang Lingkup dan Batasan Studi

1.4.1. Ruang Lingkup

a. Ruang Lingkup Spasial

Lokasi yang menjadi objek kajian perencanaan terletak di Kota Kupang yang secara administrasi merupakan bagian dari wilayah Kecamatan Kelapa Lima khususnya pada Kelurahan Oesapa.

b. Ruang Lingkup Substansial

Lingkup substansi pembahasan menyangkut Perencanaan “Green Koepan Superblock” yang 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 dan pemodelan bangunan setiap blok yang berfungsi sebagai patokan untuk panduan rancang bangunan dalam kawasan ini serta selanjutnya keluaran yang dihasilkan adalah dalam

bentuk Rencana umum dan panduan rancangan serta masterplan dari kawasan Perencanaan “Green Koepan Superblock”.

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

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

1.4.2. Batasan Studi

Adapun batasan studi dalam pembahasan ini, yakni :

- 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 daripada elemen-elemen urban design.
- Perencanaan bangunan akan dibatasi pada perwujudan setiap blok bangunan yang dikerjakan dengan bentuk selubung bangunan setiap blok pengembangannya.

1.5. Metodologi

1.5.1. Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dan kuantitatif, karena dalam penelitian ini dibutuhkan adanya identifikasi, studi lapangan dan studi literatur serta studi banding objek sejenis yang bersifat induktif untuk

menemukan sebuah konsep rancangan. Selain itu, diperlukan data-data kuantitatif sebagai acuan dalam perhitungan besaran kebutuhan site maupun ruang dan masa bangunan. Metode penelitian ini bertujuan untuk mengamati dan mengetahui lebih dalam mengenai kondisi lokasi, kebutuhan fasilitas dan besaran fasilitas, sehingga dapat diperoleh pengetahuan-pengetahuan yang nantinya dapat digunakan sebagai aspek dasar untuk menciptakan rancangan ini.

1.5.2. Teknik Pengumpulan Data

A. Data Primer

- a. Observasi untuk mendapatkan data kondisi lapangan atau eksisting seperti : pengecekan lokasi penelitian, batasan lokasi, kondisi geologi dan topografi, kondisi fisik tapak dan bangunan, serta potensi dan masalah pada objek penelitian.
- b. Wawancara dengan penduduk setempat terkait masalah yang ada pada lokasi serta harapan dari masyarakat setempat.

B. Data Sekunder

- a. Buku-buku, peraturan dan jurnal yang membahas tentang kawasan superblock, tata ruang Kota Kupang, elemen fisik kota serta penerapan konsep Arsitektur Modern.
- b. Peraturan pemerintah daerah Kota Kupang dan Badan Pusat Statistik Kota Kupang untuk mendapatkan data dalam hal ini, kondisi administratif dan letak geografis Kota Kupang dan Kelurahan Oesapa, data kependudukan, data ekonomi dan perdagangan serta data pariwisata.

1.5.3. Teknik Analisa Data

Teknik analisa data dalam penulisan ini terdiri dari :

1. Analisa Makro Kawasan (SWOT)

Analisa ini meliputi :

- 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.

- Analisa Eksternal

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

2. Analisa Fungsi Kawasan

Analisa ini meliputi analisa fungsi kawasan dengan memperhatikan standar kawasan superblock.

3. Aktivitas dan Fasilitas

Analisa ini meliputi segala hal yang berkaitan dengan pelaku kegiatan dalam kawasan superblock, sehingga dapat dikelompokkan jenis kegiatan yang akan direncanakan dan kebutuhan fasilitas yang perlu di hadirkan serta hubungan antara setiap fasilitas.

4. Analisa Besaran Fasilitas

Analisa ini meliputi analisa besaran tiap fasilitas yang dihadirkan pada kawasan.

5. Analisa Mikro Kawasan

Analisa ini meliputi delinasi kawasan yang direncanakan yang didasari pada tata ruang Kota Kupang sehingga didapatkan regulasi yang berlaku pada kawasan sebagai patokan dalam merancang kawasan.

6. Analisa 7 Elemen Perancangan Kota

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

a. Pemanfaatan Lahan (Land Use)

Pemanfaatan 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 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 yang terjadi di pada kawasan yang direncanakan.

f. Aktifitas Pendukung (Activity Support)

Yang dimaksud dengan aktifitas pendukung disini adalah semua kegiatan/aktifitas yang mendukung berlangsungnya proses kegiatan 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. Anggapan Dasar

Penulisan kali ini dilakukan dengan menganggap bahwa tindakan gentrifikasi merupakan strategi terbaik dalam menata kawasan perencanaan, dengan anggapan bahwa lokasi perencanaan merupakan lokasi strategis yang perlu di tingkatkan sarana prasarana serta lingkungannya. Anggapan lain yang mendukung perencanaan ini yakni, bahwa kondisi Kota Kupang saat ini dianggap sudah sangat memprihatinkan sehingga perlu dihadirkan kawasan superblook.

1.7. Keluaran

Adapun keluaran yang dihasilkan dari hasil studi dan penulisan ini adalah berupa Urban Design Guideline (UDGL) yang berisikan Panduan Desain Kawasan dimana bentuk bangunan yang direncanakan merupakan model simulasi dan pengandaian bentuk semata.

1.8. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika dari penulisan makalah ini adalah sebagai berikut :

- **BAB I. Pendahuluan**

Meliputi latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, maksud, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, batasan studi, metodologi penelitian, anggapan dasar, keluaran, sistematika penulisan, kerangka berpikir.

- **BAB II. Kajian Pustaka.**

Meliputi pemahaman judul, pemahaman objek studi pengembangan, pemahaman tentang Arsitektur Modern, pemahaman tentang teori-teori perancangan kota serta studi kasus objek sejenis.

- **BAB III. Gambaran Umum Kawasan**

Meliputi tinjauan umum lokasi dan tinjauan khusus lokasi serta studi pengembangan.

- **BAB IV ANALISA Perencanaan Dan Perancangan**

Meliputi analisa kelayakan, analisa strategi penataan, analisa fungsi, analisa aktivitas dan fasilitas, analisa besaran fasilitas, analisa makro kawasan, analisa mikro kawasan, analisa pencapaian, analisa tata guna lahan, analisa sirkulasi dan parkir, analisa bentuk dan masa bangunan, analisa jalur pejalan kaki, analisa ruang terbuka, analisa aktivitas pendukung, analisa sistem informasi (petanda), analisa daya dukung prasarana kota.

- **BAB V Rencana Umum Dan Paduan Rancangan**

Meliputi hasil dari penerapan konsep perencanaan yang didalamnya terdapat strategi penataan kawasan, skenario penataan kawasan, konsep penataan kawasan, visi perencanaan, rencana umum dan panduan rancangan untuk setiap blok pengembangan.

1.9. Kerangka Berpikir

