

BAB V

KONSEP DAN PANDUAN PENATAAN KAWASAN

Bab ini merupakan bab instrument pengendalian yang berisikan konsep penataan kawasan secara umum dan aturan atau arahan detail teknis mengenai ketentuan dasar implementasi rancangan yang mengacu pada elemen fisik perancangan pada suatu kawasan yang didasari pada teori Hamid Shirvany yakni antara lain :

- Struktur peruntukan lahan
- Intensitas pemanfaatan lahan
- Tata bangunan
- Sistem sirkulasi & jalur penghubung
- Sistem ruang terbuka & tata hijau
- Tata kualitas lingkungan
- Sistem prasarana & utilitas lingkungan

Aturan atau arahan dimaksud meliputi:

- Aturan wajib
- Aturan anjuran utama
- Aturan anjuran

5.1. Skenario Penataan Kawasan

Lokasi perencanaan kawasan superblock 'Green Koepan Superblock' berada pada ruas jalan Adi Sucipto dan jalan Piet A. Tallo. Lokasi ini dipilih selain karena memenuhi ketentuan RTRW Kota Kupang dan kriteria kawasan superblock juga secara ekonomi dinilai strategis karena berada dekat dengan kawasan pendidikan (perguruan tinggi) yang pada umumnya dihuni para kaum milenial yang mana merupakan salah satu target pasar dari fasilitas pada kawasan superblock, selain itu lokasi ini juga dinilai strategis karena berada dekat dengan bandara udara internasional dan juga terminal antar kota dan antar negara serta berada pada koridor utama Kota Kupang (Jalan Peit A. Tallo)

Pembangunan kawasan terpadu “Green Koepan Superblock” diperlukan sebagai usaha mengoptimalkan 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.

Upaya pembangunan kawasan ini dilakukan melalui investasi langsung oleh pihak swasta (fasilitas dan infrastruktur hunian, komersil, perkantoran, pendidikan, kesehatan dan peribadatan) dan pihak Pemerintah (Infrastruktur fasilitas umum dan fasilitas sosial) dengan sistem pembelian lahan oleh investor kepada pemilik lahan.

Berdasarkan tujuan tersebut, maka yang akan menjadi sasaran, acuan dan tolak ukur pendekatan dari penataan ini adalah untuk meningkatkan kualitas lahan dan lingkungan dengan mengacu pada elemen-elemen perancangan kota yang dikemukakan oleh Hamid Shirvani dalam bukunya Urban Design yaitu sebagai berikut :

a. Pemanfaatan Tanah (Land Use)

- Mengembangkan pemanfaatan lahan secara optimal
- Mengatur dan mengarahkan peruntukan lahan sedemikian rupa dengan berbagai pertimbangan guna mendapatkan hasil yang optimal agar dapat memberikan manfaat dan nilai ekonomis dan sosial yang lebih baik.
- Meningkatkan intensitas pembangunan dan tata guna lahan agar dapat meningkatkan efisiensi dari penggunaan lahan yang ada.

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

- Menghadirkan pola tata masa bangunan yang saling terintegrasi antar setiap fasilitas yang ada di dalam kawasan.
- Menghadirkan bangunan dengan ciri dan keterpaduan bentuk satu sama lain sehingga dapat meningkatkan citra dan mencerminkan jati dirinya sebagai sebuah kawasan superblock baik dari segi fasad

bangunan, warna, tinggi maupun aspek arsitektur lainnya yang sesuai dengan prinsip-prinsip arsitektur modern.

c. Sirkulasi dan Parkir (Circulation and Parking)

- Menghadirkan sirkulasi yang saling terintegrasi antar setiap fasilitas yang ada di dalam kawasan maupun sirkulasi yang ada di luar kawasan.
- Menghadirkan sirkulasi seefisien mungkin sehingga mempermudah pencapaian baik kendaraan umum maupun kendaraan lingkungan seperti pemadam kebakaran dan truk sampah .
- Memperlebar area jalan yang berbatasan langsung dengan kawasan untuk menghindari kemacetan akibat adanya kawasan superblock.
- Menyediakan area basement sebagai parkir kendaraan.
- Menyediakan tempat pemberhentian angkutan umum dan pangkalan ojek online untuk mendukung aktivitas di dalam kawasan.
- Menyediakan pick-up dan drop-off point pada titik-titik tertentu pada setiap blok kawasan

d. Jalur Pejalan Kaki (Pedestrian Ways)

- Menghadirkan jalur pejalan kaki dengan dimensi semaksimal mungkin untuk menunjang keamanan dan kenyamanan pejalan kaki
- Menghadirkan jalur pejalan kaki yang dapat diakses oleh seluruh pengguna, termasuk oleh pengguna dengan berbagai keterbatasan fisik.
- Mempertegas pemisahan dan pembatasan yang jelas antara sirkulasi kendaraan dan jalur pedestrian maupun jalur pesepeda
- Menghadirkan Skywalk pada area bundaran landmark untuk menghindari cross sirkulasi antara pengguna kendaraan dan pejalan kaki
- Menghadirkan zebra cross pada area penyebrangan yang intensitas kendaraan rendah.

- Menghadirkan penyebrangan pelican dengan lapak tunggu pada ruas jalan Adi Sucipto untuk memfasilitasi pengunjung yang datang menggunakan kendaraan umum dari arah oesapa.

e. Ruang Terbuka (Open Space)

- Meningkatkan kualitas kehidupan pada kawasan dengan menyediakan lingkungan yang aman, sehat, menarik serta memberi manfaat ekologis dengan menciptakan ruang terbuka dan tata hijau yang baik dalam kawasan.
- Menghadirkan ruang-ruang terbuka publik yang nyaman untuk semua kalangan sebagai tempat berkumpul dan bersosialisasi.

f. Dukungan Aktivitas (Activity Support)

- Mampu menciptakan dan menyediakan berbagai bentuk dukungan aktivitas baik secara fisik maupun non fisik bagi pengguna kawasan ini.
- Mengakomodir bentuk dukungan aktivitas berupa sektor pedagang informal kedalam bentuk-bentuk yang lebih baik dan nyaman dan tidak mengganggu bentuk kegiatan aktivitas lainya (street food).

g. Petanda (Signed)

- Menciptakan petanda baik ladmark, papan reklame, rambu jalan, papan nama jalan maupun bentuk petanda lain yang dapat memberikan pembeda dan menjadi cirri khas kawasan ini dibanding dengan kawasan lainya di kota Kupang.

5.2. Strategi Penataan Kawasan

Untuk tercapainya sasaran dari perancangan ini maka digunakan strategi Gentrifikasi. Strategi Gentrifikasi sendiri merupakan upaya untuk meningkatkan vitalitas suatu kawasan kota melalui upaya peningkatan kualitas lingkunganya, namun tanpa menimbulkan perubahan yang berarti dari segi struktur fisik kawasan tersebut. Tujuan upaya ini adalah untuk memperbaiki ekonomi suatu kawasan kota dengan mengandalkan “kekuatan pasar” dengan cara

memanfaatkan serta meningkatkan kualitas dan kemampuan berbagai sarana dan prasarana yang ada melalui program rehabilitasi atau renovasi tanpa harus melakukan pembongkaran yang berarti. Strategi ini dipilih mengingat kondisi kawasan yang merupakan lahan kosong yang hanya terdiri dari satu bangunan permanen berupa pos polisi yang akan di pindahkan ke area ruang terbuka hijau di sekitaran Bundara Kasih. Sedangkan untuk bangunan semi permanen berupa kios yang ada di tepi ruas jalan Adi Sucipto akan di relokasi ke dalam blok komunal di dalam kawasan perencanaan.

5.3. Konsep Penataan Kawasan

5.3.1. Tata Guna Lahan

a. Penzoningan

Pada umumnya kawasan superblock merupakan kawasan yang hampir setiap fasilitasnya terbuka untuk umum, sehingga dalam penzoningan pada kawasan lebih di pertimbangkan potensi dan keadaan kawasan serta keberadaan entrance dan kedekatan hubungan antara setiap fasilitas.

Berdasarkan hasil analisa hubungan antara setiap fasilitas di dapatkan jenis fasilitas yang berada di masing-masing zona antara lain :

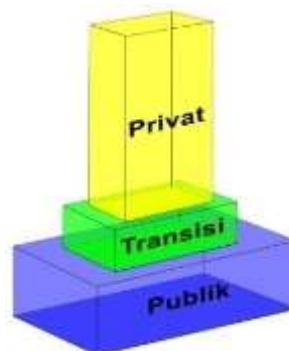
- Penzonigan Pada Tapak :
 - **Zona Publik** : zona yang berkaitan langsung dengan kegiatan publik dan bersifat terbuka bagi kawasan. Fasilitas pada zona public di dalam kawasan superblock antara lain entrance, mall, ruang komunal dan ruang terbuka publik.
 - **Zona Semi Publik** : zona yang tidak langsung berhubungan dengan kegiatan umum. Fasilitas pada zona semi publik antara lain kantor sewa, TK dan SD-SMA serta Hotel.
 - **Zona Privat** : zona pada kawasan yang bersifat tertutup. Fasilitas pada zona privat antara lain apartemen, gereje, kapela dan mushola

- **Zona Servis** : zona yang berhubungan dengan kegiatan servis. Fasilitas pada zona servis antara lain gedung utilitas.



Gambar 5.3-1. Konsep penzoningan kawasan

- Penzoningan Pada Bangunan :
 - **Zona Privat** : untuk kegiatan yang memerlukan ketenangan tinggi seperti kamar apartemen, ruang belajar, ruang kesehatan, kantor dan ruang pertemuan
 - **Zona Transisi** : merupakan zona perpindahan bersifat sebagai foyer atau pergantian ruang dari zona privat ke zona publik atau sebaliknya.
 - **Zona Publik** : merupakan zona yang dapat dimasuki oleh publik atau umum sesuai dengan kegiatannya yang bersifat terbuka seperti kegiatan administrasi.



Gambar 5.3-2. Konsep penzoningan bangunan

b. Pemblokian Kawasan

Pembagian blok-blok tematik pada kawasan di dasarkan pada penzoningan kawasan dimana area publik berada pada bagian depan kawasan, area semi publik berada pada bagian tengah dan area privat serta service berada pada bagian belakang. Pola tata guna lahan menggunakan pola grid denga area ruang terbuka sebagai poros utama.



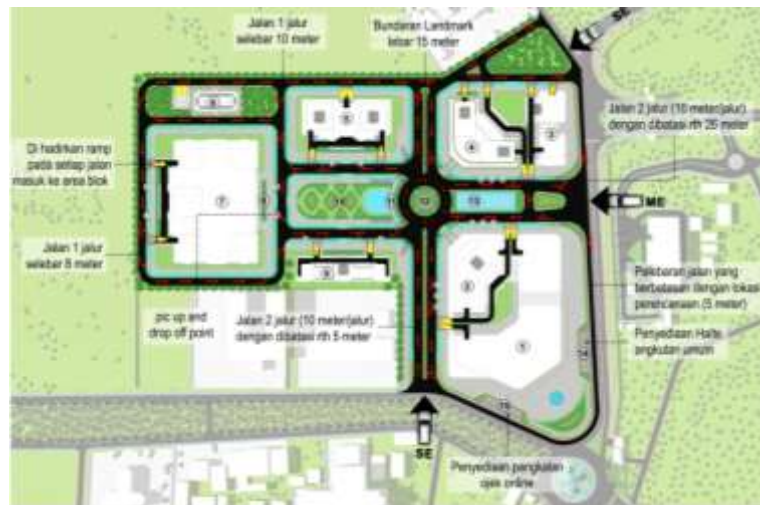
Gambar 5.3-3. Konsep perblokan kawasan

5.3.2. Sirkulasi dan Parkir

a. Sirkulasi

- Sirkulasi Tapak

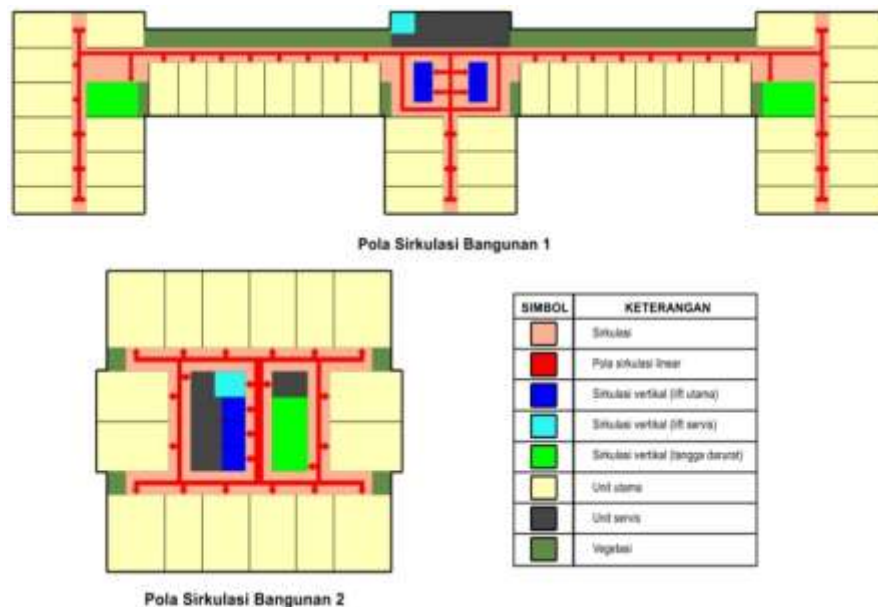
Pola sirkulasi pada kawasan memebentuk pola grid yang juga berperan sebagai pembatas blok pada kawasan. Main entrance pada kawasan di letakan pada jalan Adi Sucipto, dan side entrance berada pada jalan Piet A. Tallo.



Gambar 5.3-4. Konsep sirkulasi kawasan

- Sirkulasi Bangunan

Pola sirkulasi pada bangunan membentuk pola linear dengan unit-unit ruangan berada pada sisi kiri dan kanan sirkulasi, lebar sirkulasi pada bangunan sebesar 2,5 meter.



Gambar 5.3-5. Konsep sirkulasi bangunan

b. Parkir

Area parkir berada pada bagian basement tiap fasilitas dan sebisa mungkin diletakan berdekatan dengan jalan utama untuk menghindari cross sirkulasi dan pergerakan kendaraan yang berlebihan.



Gambar 5.3-6. Konsep parkiran kawasan

Adapun akumulasi kebutuhan area parkir pada kawasan perencanaan dapat di lihat pada table di bawah ini.

Fasilitas	Luasan
Area parkir terpadu	$= (\text{luasan parkir mall}) + (\text{luasan parkir, taman dan ruang komunal})$ $= 5.188 + 2.875$ $= 8.063 \text{ m}^2$
Kantor Sewa dan SOHO	7.413 m ²
Hotel	2.300 m ²
Apartement	9.675 m ²
TK, SD-SMA	88 m ²
Gedung Utilitas	213 m ²
TOTAL KESELURUHAN	27.752 m²

Table 5.3-1. Kebutuhan area parkir kawasan

5.3.3. Bentuk dan Tata Masa Bangunan

a. Tata Masa Bangunan

Penataan masa bangunan pada kawasan membentuk pola grid dengan area ruang terbuka sebagai sentral kawasan. Selain itu juga penataan ketinggian bangunan membentuk skyline parabola.



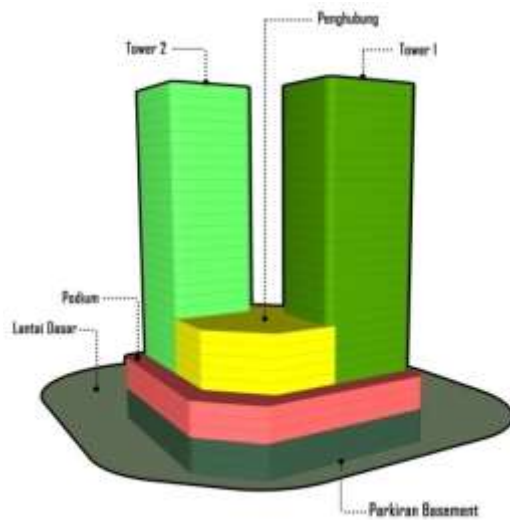
Gambar 5.3-7. Konsep Skyline kawasan



Gambar 5.3-8. Konsep tata masa bangunan

b. Bentuk Bangunan

Bentuk bangunan yang dihadirkan menerapkan prinsip-prinsip arsitektur modern dengan menggunakan bentuk-bentuk geometris, permainan garis linear horizontal menghiasi fasad bangunan sebagai penyeimbang dari tinggi bangunan, penggunaan material tembus pandang dan penggunaan warna-warna natural menjadi elemen-elemen penghias bangunan. Selain itu penggunaan podium sebagai penunjang penglihatan manusia serta penghubung tower di sediakan pada bangunan yang memiliki kesamaan fungsi.

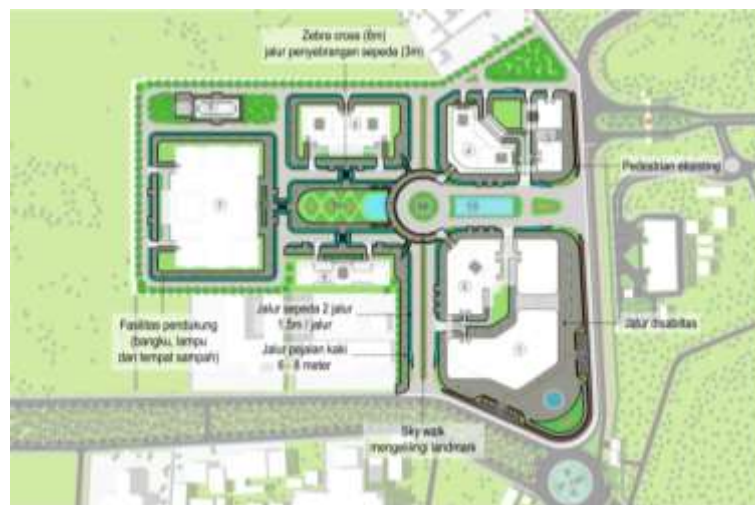


Gambar 5.3-9. Konsep bentuk bangunan

- Permainan bentuk geometris sesuai dengan prinsip arsitektur modern
- Penggunaan podium sebagai penunjang penglihatan manusia
- Parkiran berada pada area basement
- Penghubung tower di sediakan pada bangunan yang memiliki kesamaan fungsi

5.3.4. Pedestrian

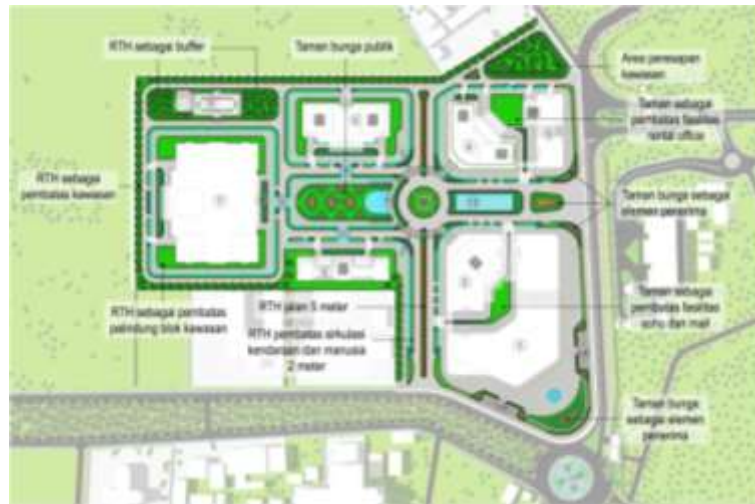
Superbock merupakan kawasan yang saling terintegrasi antar setiap fasilitasnya yang pada umumnya setiap fasilitas di jangkau dengan berjalan kaki maupun bersepeda, oleh karena itu desain area pedestrian dan jalur pesepeda pada kawasan di desain sebesar mungkin dan saling terkoneksi antara setiap fasilitas di dalam kawasan. Untuk menghindari cross sirkulasi, pada area bundaran di tempatkan sky walk mengelilingi landmark.



Gambar 5.3-10. Konsep Pedestrian

5.3.5. Ruang Terbuka

Ruang terbuka hijau pada kawasan sebesar 43% dari luas kawasan yang di tata membentuk RTH pembatas dan pemisah jalan, RTH sebagai pembatas blok dan bangunan serta RTH sebagai ruang-ruang terbuka publik



Gambar 5.3-11. Konsep Ruang Terbuka

5.3.6. Penanda

Berfungsi sebagai petanda pada kawasan, di letakan pada area penerima. Bentuk dari landmark di desain menyerupai bunga yang sedang mekar yang menggambarkan Kota yang sedang bertumbuh menjadi lebih baik.



Gambar 5.3-12. Konsep Penanda

5.3.7. Aktivitas Pendukung

Aktivitas pendukung pada kawasan superblok di hadirkan dalam bentuk pujasera yang di letakan pada area ruang komunal, fasilitas ini di hadirkan untuk mewadahi para pekerja informal, selain itu juga disediakan area retail pada lantai satu blok perkantoran.



Gambar 5.3-13. Konsep Aktivitas Pendukung

5.4. Visi Perancangan

MENJADIKAN “GREEN KOEPAN SUPERBLOCK” SEBAGAI PUSAT KOTA BARU YANG TERPADU, PRODUKTIF DAN EFEKTIF DENGAN KONSEP *ONE STOP LIVING* YANG MAMPUH MENDORONG PREKONOMIAN DI KOTA KUPANG.

5.5. Rencana Umum dan Panduan Rancangan

(Terlampir pada lampiran gambar)

DAFTAR PUSTAKA

- Amos Stiadi. (2018). *Strategi Implementasi Konsep Waterfront City di Kota Kupang* .
- Ashandi. (2020). *Teori Arsitektur Modern* .
- Badan Pusat Statistik Kota Kupang. (2020). *Kota Kupang Dalam Angka*.
- Bappenas. (2013). *Kebijakan dan Strategi Pembangunan Perkotaan Nasional (KSPPN)*.
- Efraim. (2017). *Perencanaan dan Perancangan kawasan pusat bisnis "Kupang Bussines Center" di Kota Kupang*.
- Ernst Neufert. (2002). *Data Arsitek*.
- Heri Siswanto. (2009). *Perencanaan dan Perancangan Green Solo Superblock*.
- Joseph De Chlara, Julius Panero, Martin Zelnik. (1991). *Time-Saver Standart for Interior Design and Space Planning* .
- Keputusan Direjen Pariwisata no.14/U/II/88 tgl 25 feb 1988. *Pelaksanaan Ketentuan dan Penggolongan Hotel*.
- Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Darat Nomor : 272/Hk.105/Drjd/96 . (1996). *Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir*.
- Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Darat Nomor : 272/Hk.105/Drjd/96 . (1996). *Tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir*.
- Melany. (2009). *Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang Tahun 2009-2029*.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/Prt/M. (2008). *pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan*.
- Peraturan Menteri Pendidikan Dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 137 Tahun 2014 . (2014). *Standar Nasional Pendidikan Anak Usia Dini*.
- PT.KAIBON RASIREKAYASA. (2013). *Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Kota Lama Kupang*.
- Ridwan Kamil. (2008). *Superblok Sebagai Model Kendali Pembangunan Kota*
- Ronald. *Superblock Mega Kuningan Jakarta*.
- Sekretariat GMIT Kota Baru Kupang. *Jumlah penganut aliran GMIT di Kota Kupang*.

Surat Edaran Menteri PUPR Nomor : 02/SE/M/201. (2001). *Pedoman Teknis Perencanaan Fasilitas Pejalan Kaki.*

Wibisono. (2020). *Superblock : solusi atau masalah baru bagi perkembangan perkotaan di Indonesia.*

www.kupangkota.go.id. *Sejarah Kota Kupang.*

www.marinabaysands.com. (n.d.).

www.ntt.kemenag.go.id. *Jumlah Umat Beragama di Kota Kupang.*

www.rasunaepicentrum.com. (n.d.).