

**REVITALISASI KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN
(*CIVIC CENTRE*) KABUPATEN FLORES TIMUR
DI LARANTUKA**

TUGAS AKHIR

NO : 591/WM.H6.FT/TA/2018

**SEBAGAI SALAH SATU SYARAT
UNTUK MENYELESAIKAN PROGRAM STRATA SATU (S1)**

DISUSUN OLEH

YOSAFAT VITALIS OLA BOLI

NO. REG : 221 11 030



**PRODI TEKNIK ARSITEKTUR – FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2018**

ABSTRAK

Kawasan pusat pemerintahan adalah kawasan tempat berlangsungnya kegiatan politik dan administratif, serta kegiatan yang berkaitan dengan segala hal mengenai politik dan pemerintahan suatu daerah. Kawasan Pusat Pemerintahan merupakan suatu kawasan yang mewadahi seluruh aktifitas pemerintahan daerah setempat dalam melaksanakan tugas pelayanan. Untuk meningkatkan peran serta Pemerintah dalam pembangunan diperlukan sarana dan prasarana yang memadai yakni salah satunya adalah kantor pemerintahan yang representatif. Sebagai kantor pemerintahan, bangunan perkantoran harus memiliki karakteristik bentuk yang spesifik. Secara visual, kantor pemerintah harus mampu mencerminkan suatu lambang kedudukan pusat pemerintah.

Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur berada di Larantuka yang merupakan ibukota dari Kabupaten Flores Timur. Pembangunan dan peningkatan sarana dan prasarana Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur merupakan salah satu wujud untuk melaksanakan fungsi pemerintahan yang berkualitas dan profesional. Selain itu lokasi instansi – instansi pemerintahan yang tersebar dan tidak terletak pada satu kawasan sehingga menyulitkan koordinasi dan hubungan antar instansi serta pelayanan kepada masyarakat umum kurang optimal. Masalah lain yang ada pada kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Flores Timur berupa sirkulasi dan parkir kendaraan, orientasi bangunan, serta masalah drainase dan persampahan merupakan hal penting yang perlu ditangani secara baik sehingga mampu menjadikan kawasan tersebut sebagai sebuah kawasan pusat pemerintahan yang berkarakteristik dari segi arsitekturalnya dan efektifitas dalam hal pelayanan kepada masyarakat.

Revitalisasi merupakan strategis yang cocok untuk menangani semua masalah yang ada pada kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Flores Timur. Revitalisasi Kawasan adalah rangkaian upaya menghidupkan kembali kawasan yang cenderung mati, meningkatkan nilai - nilai vitalitas yang strategis dan signifikan dan kawasan yang masih mempunyai potensi dan atau mengendalikan kawasan yang cenderung kacau atau semrawut.

Kata Kunci : Revitalisasi, Kawasan Pusat Pemerintahan

LEMBARAN PENGESAHAN

REVITALISASI KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN
(CIVIC CENTRE) KABUPATEN FLORES TIMUR
DI LARANTUKA

TUGAS AKHIR

NO : 591/WM.H6.FT/TA/2018

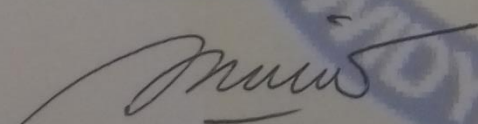
DISUSUN OLEH :

YOSAFAT VITALIS OLA BOLI

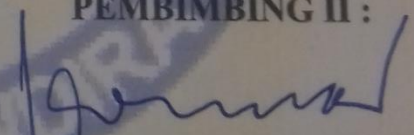
NO. REG : 221 11 030

DIPERIKSA :

PEMBIMBING I :

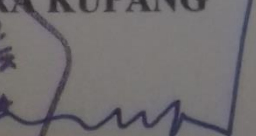

IR. ROBERTUS M. RAYAWULAN, MT

PEMBIMBING II :


DONATUS ARA KIAN, ST.MT

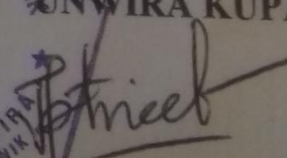
DISETUJUI :

KETUA PRODI ARSITEKTUR
UNWIRA KUPANG


DONATUS ARA KIAN, ST.MT

DISAHKAN :

DEKAN FAKULTAS TEKNIK
UNWIRA KUPANG


PATRISIUS BATARIUS, ST.MT

LEMBARAN PENGESAHAN

REVITALISASI KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN
(CIVIC CENTRE) KABUPATEN FLORES TIMUR
DI LARANTUKA

TUGAS AKHIR

NO : 591/WM.H6.FT/TA/2018

DISUSUN OLEH :

YOSAFAT VITALIS OLA BOLI

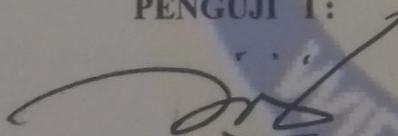
NO. REG : 221 11 030

TELAH DIPERTAHANKAN DI HADAPAN PENGUJI

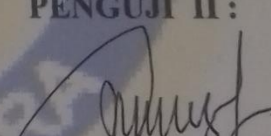
DI : KUPANG

TANGGAL : 11 MEI 2018

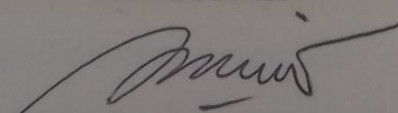
PENGUJI I :


HERMAN H. FLORIANUS, ST.MT

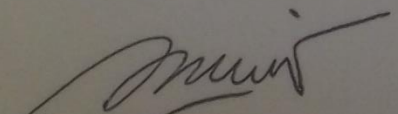
PENGUJI II :


KRISTIANA BEBHE, ST.MT

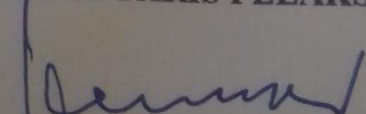
PENGUJI III


IR. ROBERTUS M. RAYAWULAN, MT

KETUA PELAKSANA :


IR. ROBERTUS M. RAYAWULAN, MT

SEKRETARIS PELAKSANA :


DONATUS ARA KIAN, ST.MT

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat, rahmat dan anugerah-Nya, penulis dapat menyelesaikan Skripsi Tugas Akhir dengan judul ***“Revitalisasi Kawasan Pusat Pemerintahan (Civic Centre) Kabupaten Flores Timur Di Larantuka ”*** yang merupakan salah satu tuntutan tahapan pelaksanaan tugas akhir untuk menyelesaikan program studi strata satu (SI) pada Program Studi Teknik Arsitektur - Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya.

Penulis menyadari bahwa keberhasilan dari penulisan ini tidak terlepas pula dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menghaturkan ucapan terima kasih kepada :

1. P. Dr. Philipus Tule, SVD selaku Rektor UNWIRA beserta staf yang telah berkenan menerima penulis mengikuti pendidikan sarjana pada Prodi Teknik Arsitektur hingga berakhirnya masa studi.
2. Bapak Patrisius Batarius, ST.MT selaku Dekan Fakultas Teknik UNWIRA beserta semua jajaran Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Teknik UNWIRA.
3. Bapak Donatus Ara Kian, ST.MT selaku Ketua Program Studi Teknik Arsitektur UNWIRA dan juga sekaligus dosen pembimbing II yang telah banyak membantu selama penulisan makalah ini.
4. Bapak Ir. Robertus M. Rayawulan, MT selaku dosen pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan selama penulisan proposal ini.
5. Ibu Kristiana Bebhe, ST.MT selaku dosen pembimbing akademik dan juga sebagai penguji I yang memberikan bimbingan, spirit, semangat dan dorongan dari awal masa studi hingga akhir masa studi.
6. Bapak Herman H. Florianus, ST. MT selaku penguji I yang telah memberikan kritik, saran serta koreksi pada saat ujian tugas akhir.
7. Bapak Ir. Richardus Daton, MT , Pa Apris dan Pa Budi selaku koordinator tugas akhir yang telah banyak memberikan dorongan, motivasi dan semangat selama masa tugas akhir.
8. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh karyawan Tata Usaha di Prodi Teknik Arsitektur UNWIRA yang telah memberikan ilmu dan pelayanan kepada penulis selama masa studi.

9. Teman – teman seperjuangan **Arch 11** dan peserta TA periode II tahun 2017 / 2018 yang selalu kompak selama kebersamaan di studio.
10. Keluarga besar HS Aluminium untuk dukungannya.
11. Bang Eddy Arch, bang Elton Arch, Ade Eros Lamadocen, Tinus dan Klaver, untuk dukungan dan kebersamaan kita selama ini.
12. Team Maket (Om Andy, Eros, Tinus, Rudy, Tomy, Ryan, Nana Felyn)

Kesempurnaan hanyalah milik Sang Pencipta, oleh karena itu segala kelemahan dan kekurangan dalam penyajian makalah ini merupakan bagian dari keterbatasan penulis sebagai manusia. Kiranya apa yang disajikan dalam makalah ini dapat berguna bagi semua pihak terlebih bagi siapapun yang akan melakukan studi tentang Kawasan Pusat Pemerintahan (*Civic Centre*). Akhirnya segala kritik dan saran dari semua pihak, penulis ucapkan terima kasih. Tuhan memberkati.

Kupang, Mei 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBARAN PENGESAHAN	ii
LEMBARAN PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR BAGAN	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Permasalahan.....	2
1.2.1. Identifikasi Masalah	2
1.2.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	3
1.3.1. Tujuan.....	3
1.3.2. Sasaran.....	4
1.4. Ruang Lingkup dan Batasan.....	4
1.4.1. Ruang Lingkup.....	4
1.4.2. Batasan	5
1.5. Metode dan Teknik	5
1.5.1. Pendekatan dan Jenis Penelitian	5
1.5.2. Jenis Data dan Sumber Data	5
1.5.3. Teknik Pengumpulan Data	6
1.5.4. Teknik analisa data.....	7
1.6. Kerangka Berpikir.....	8
1.7. Kerangka Konsep.....	9
1.8. Sistematika Penulisan	10

BAB II LANDASAN TEORI

2.1. Pemahaman Judul	11
2.1.1. Pengertian	11

2.1.2. Interpretasi Judul	12
2.1.3. Pembanding Judul Sejenis	12
2.2. Pemahaman Strategi Revitalisasi.....	12
2.2.1. Pengertian Revitalisasi	12
2.2.2. Tujuan dan Sasaran Revitalisasi	13
a. Tujuan	13
b. Sasaran.....	13
2.2.3. Isu Strategis Kawasan Revitalisasi.....	13
2.2.4. Kriteria Kawasan Revitalisasi.....	14
2.2.5. Klasifikasi Kawasan Revitalisasi	15
2.2.6. Perumusan Permasalahan Revitalisasi	15
2.2.7. Upaya Pengembangan Revitalisasi	16
2.2.8. Strategi / Metode Pendekatan Revitalisasi	17
2.2.9. Teori Revitalisasi Kawasan	18
2.3. Proses Perancangan Kota Menurut Hamid Shirvani.....	19
2.4. Prinsip – Prinsip Desain.....	24
2.5. Pemahaman Kawasan Pusat Pemerintahan	26
2.6. Tinjauan Tentang Pemerintah Daerah.....	26
2.7. Studi Banding Obyek Sejenis.....	28

BAB III TINJAUAN KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN

KABUPATEN FLORES TIMUR

3.1. Tinjauan Umum Kabupaten Flores Timur	29
3.1.1. Administratif dan Geografis	29
3.1.2. Kondisi Fisik Dasar	30
3.1.3. Ekonomi dan Sosial Budaya	34
3.1.4. Tinjauan Rencana Tata Ruang	36
3.2. Tinjauan Khusus Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur	41
3.2.1. Kondisi dan Potensi Lahan	41
3.2.2. Peraturan – Peraturan Bangunan.....	41
3.2.3. Struktur Organisasi Pemerintahan Daerah Kabupaten Flores Timur.....	42
3.2.4. Bangunan Sekitar	69
3.2.5. Sarana dan Prasarana Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur...	71
3.2.6. Karakter Lingkungan.....	76
3.2.7. Orientasi.....	77

3.2.8. Aksesibilitas.....	78
BAB IV ANALISA	
4.1. Kelayakan.....	79
4.2. Aktivitas dan Flow Aktivitas.....	81
4.3. Analisa Makro Keruangan	88
4.4. Analisa Mikro Keruangan	88
4.5. Analisis Elemen Citra Kota	94
4.6. Analisis Daya Dukung Prasarana Kota	118
BAB V RENCANA UUMUM DAN PANDUAN PERANCANGAN	
5.1. Konsep Dasar.....	125
5.1.1. Revitalisasi Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Flores Timur	125
5.1.2. Tujuan.....	126
5.2. Pendekatan Revitalisasi.....	126
5.3. Strategi Revitalisasi	126
5.4. Rencana Umum Dan Panduan Perancangan	128
5.4.1. Tata Guna Lahan (<i>Land Use</i>).....	128
5.4.1.1. Peruntukan Lahan Makro	128
5.4.1.2. Peruntukan Lahan Mikro	129
5.4.2. Bentuk dan Massa Bangunan (<i>Building Form and Massing</i>).....	130
5.4.2.1. Pola Peletakan Masa Bangunan	130
5.4.2.2. Bentuk Dan Tampilan Bangunan	132
5.4.3. Sirkulasi dan Parkir (<i>Circulation and Parking</i>).....	133
5.4.4. Ruang Terbuka (<i>Open Space</i>)	136
5.4.5. Area Pajalan Kaki (<i>Pedestrian Ways</i>)	138
5.4.6. Aktivitas Pendukung (<i>Activity Support</i>).....	139
5.4.7. Penanda.....	139
DAFTAR PUSTAKA	xv

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kawasan Pusat Pemerintahan Kabupaten Kupang	28
Gambar 2. Bangunan Perkantoran Pemerintah Kabupaten Kupang.....	28
Gambar 3. Peta Administratif Kabupaten Flores Timur	29
Gambar 4. Jenis Vegetasi Yang Ada Pada Lokasi Perencanaan	34
Gambar 5. Peta BWK II Kabupaten Flores Timur	39
Gambar 6. Peta BWK II Kabupaten Flores Timur	39
Gambar 7. Struktur Kegiatan BWK II Kota Larantuka	40
Gambar 8. Lokasi Perencanaan	41
Gambar 9. Bangunan Sekitar Lokasi Perencanaan	70
Gambar 10. Jaringan Jalan	72
Gambar 11. Jaringan Sampah.....	73
Gambar 12. Jaringan Listrik	73
Gambar 13. Drainase Pada Lokasi Perencanaan	74
Gambar 14. Persampahan Pada Lokasi Perencanaan.....	75
Gambar 15. Fasilitas Penunjang Pada Lokasi Perencanaan	76
Gambar 16. Karakter Lingkungan Pada Lokasi Perencanaan	76
Gambar 17. Orientasi Bangunan.....	77
Gambar 18. Aksesibilitas.....	78
Gambar 19. Garis Sempadan Bangunan Kota Larantuka	90
Gambar 20. Alternatif topografi	91
Gambar 21. Alternatif topografi	92
Gambar 22. Bangunan dengan atap miring	93
Gambar 23. Bangunan dengan atap datar.....	93
Gambar 24. Analisa zoning	95
Gambar 25. Analisa zoning	96
Gambar 26. Analisa perkerasan lantai	110
Gambar 27. Shelter	111
Gambar 28. Sistem persampahan.....	112
Gambar 29. Jalur sirkulasi dalam bentuk lurus	114
Gambar 30. Jalur sirkulasi dalam bentuk berbelok.....	114
Gambar 31. Jalur sirkulasi dalam bentuk melebar.....	114

Gambar 32. Jalur sirkulasi dalam bentuk menyempit.....	115
Gambar 33. Jalur sirkulasi dalam bentuk mendatar.....	115
Gambar 34. Jalur sirkulasi dalam bentuk naik	115
Gambar 35. Jalur sirkulasi dalam bentuk turun.....	116
Gambar 36. Sistem pemadam kebakaran	124
Gambar 37. Peta Peruntukan Lahan Makro	128
Gambar 38. Peta Peruntukan Lahan Mikro	130
Gambar 39. Pola perletakan massa bangunan	131
Gambar 40. Bentuk dan tampilan bangunan	132
Gambar 41. Sistem parkir pada kawasan	134
Gambar 42. Sistem sirkulasi pada kawasan	135
Gambar 43. Ruang terbuka pada kawasan	137
Gambar 44. Tata hijau pada kawasan	137
Gambar 45. Area pejalan kaki pada kawasan.....	138
Gambar 46. Area pejalan kaki pada kawasan.....	139
Gambar 47. Penanda pada kawasan.....	140

DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Kerangka Berpikir	8
Bagan 2. Struktur Organisasi Dinas Pendidikan, Kepemudaan dan Olahraga	46
Bagan 3. Struktur Organisasi Dinas Pariwisata dan Kebudayaan	47
Bagan 4. Struktur Organisasi Dinas Kesehatan.....	48
Bagan 5. Struktur Organisasi Dinas Sosial	49
Bagan 6. Struktur Organisasi Dinas Pengendalian Penduduk.....	50
Bagan 7. Struktur Organisasi Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil	51
Bagan 8. Struktur Organisasi Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa	52
Bagan 9. Struktur Organisasi Satuan Polisi Pamong Praja	53
Bagan 10. Struktur Organisasi Dinas Penanaman	54
Bagan 11. Struktur Organisasi Dinas Koperasi dan UKM	55
Bagan 12. Struktur Organisasi Dinas Perdagangan dan Perindustrian	56
Bagan 13. Struktur Organisasi Dinas Perdagangan dan Perindustrian	57
Bagan 14. Struktur Organisasi Dinas Komunikasi dan Informatika	58
Bagan 15. Struktur Organisasi Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan ...	59
Bagan 16. Struktur Organisasi Dinas PU dan Penataan Ruang.....	60
Bagan 17. Struktur Organisasi Dinas Perhubungan.....	61
Bagan 18. Struktur Organisasi Dinas Pertanian	62
Bagan 19. Struktur Organisasi Dinas Ketahanan Pangan	63
Bagan 20. Struktur Organisasi Dinas Perikanan.....	64
Bagan 21. Struktur Organisasi Dinas Perpustakaan	65
Bagan 22. Struktur Organisasi Bappeda	66
Bagan 23. Struktur Organisasi Badan Keuangan Daerah	67
Bagan 24. Struktur Organisasi Badan Kepegawaian,	68
Bagan 25. Alur aktivitas pegawai kantor	84
Bagan 26. Alur aktivitas masyarakat pengunjung perkantoran	85
Bagan 27. Alur aktivitas pengelola mall	85
Bagan 28. Alur aktivitas pengunjung mall	86
Bagan 29. Alur aktivitas pegawai bank.....	86
Bagan 30. Alur aktivitas masyarakat / pengunjung bank.....	87
Bagan 31. Alur aktivitas masyarakat / pengunjung mushola	87

Bagan 32. Sistem distribusi air bersih.....	119
Bagan 33. Sistem distribusi air bersih.....	120
Bagan 34. Sistem jaringan air kotor.....	120
Bagan 35. Skema jaringan listrik.....	122

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kerangka Konsep	9
Tabel 2. Pembanding Judul Sejenis	12
Tabel 3. Data Geografis Kabupaten Flores Timur.....	30
Tabel 4. Data Klimatologi Kabupaten Flores Timur	31
Tabel 5. Data Klimatologi Kabupaten Flores Timur	32
Tabel 6. Data Topografi Kabupaten Flores Timur.....	33
Tabel 7. Data Topografi Kabupaten Flores Timur.....	33
Tabel 8. Data Kependudukan Kabupaten Flores Timur.....	35
Tabel 9. Struktur Ruang dan Kegiatan BWK Kota Larantuka	38
Tabel 10. Analisis SWOT	80
Tabel 11. Fasilitas blok perkantoran	83
Tabel 12. Fasilitas blok pusat perbelanjaan.....	84
Tabel 13. KDB Kota Larantuka.....	88
Tabel 14. Garis Sempadan Bangunan Kota Larantuka	90
Tabel 15. Pola sirkulasi	102
Tabel 16. Standar daya listrik.....	121