

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Kemajuan dan perkembangan kota terus dirasakan, setiap penduduk. Hal ini biasa dilihat dari segi manapun, terutama Kota besar. Namun, ketika bicara 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 Waingapu ini tak terlepas dari dinamika perkembangan sebuah kota. Ketika berbicara mengenai Kota Waingapu, bagi masyarakat Nusa Tenggara Timur khususnya Pulau Sumba bukanlah tempat yang baru. Bagaimana tidak Kota Waingapu merupakan tempat persinggahan para wisatawan-wisatawan yang mengunjungi pulau Sumba yang tingkat kunjungan wisatawan cukup tinggi. Oleh sebab itu, pembangunan kota di daerah ini terus ditingkatkan dengan pengembangan dan pendayagunaan sumber dan potensi yang ada.

Kota Waingapu juga dikenal sebagai ibu Kota Kabupaten Sumba Timur dari beberapa faktor yang telah disebutkan, dapat dilihat bagaimana kota Waingapu melebihi kelebihan dan kemampuan untuk menjadi kota besar bahkan kota yang modern yang berdiri di selatan Indonesia. Dilihat dari sisi pembangunan infrastruktur, kota Waingapu semakin pesat dalam pembangunan jalan dalam membantu mobilitas masyarakat sumba timur, setidaknya membuktikan bagaimana Waingapu mengalami percepatan pertumbuhan disbanding beberapa kota disekitarnya seperti Sumba Tengah, Sumba Barat dan Sumba Barat Daya.

Beberapa factor existing yang telah disebutkan seperti keberadaan gedung gedung pemerintahan di kawasan ini, menunjukkan pentingnya keberadaan RTBL kawasan area taman kota Waingapu. Keberadaan kawasan ini, bahkan juga menjadi catatan sejarah yang bias di banggakan bagi perkembangan kota Waingapu. Perjalanan kota Waingapu, menjadi sebuah kota seperti sekarang ini, hingga sampai saat ini masih dapat dilihat beberapa bangunan kolonial, yang terdapat di sekitar taman kota. Ada juga Gereja Katolik Andaluri Waingapu, yang sudah puluhan tahun mengukir cerita dan mengambil bagian tentang perkembangan kota Waingapu. 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 yang juga sekaligus menjasi bom waktu apabila tidak ditata dengan baik. Kenyataan menunjukan, 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 tidak dapat dipungkiri juga, pembangunan yang juga mendukung pertumbuhan kota waingapu dalam bidang elonomi, kesehatan, pendidikan dan sebagainya. Sehingga penataan kawasan ini menjadi hal yang perlu diangkat dan diwacanakan,guna menghidupkan dan mempertahankan vitalitas kota Waingapu dalam mengikuti perkembangan jaman.

Konsep penataan bangunan dan lingkungan kawasan taman kota merupakan konsep yang menjawab permasalahan kawasan ini. Dengan pendekatan revitalisasi, sekiranya merupakan konsep pendekatan yang menjawab permasalahan kawasan ini. Sekaligus meng-vitalkan –kan kembali kawasan ini menjadi kawasan yang kaya akan makna dari sebuah kota .

“ REVITALISAI 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 bias mendapatkan nilai tambah yang optimal terhadap produktifitas ekonomi, social dan budaya kawasan perkotaan (*setiadi,amos.jurnal kampung kerajaan sebagai elemen Revitalisasi.alor kalabahi*).

Kekayaan sejarah yang terlupakan, juga permasalahan kota seperti merebaknya bangunan 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 taman kota Waingapu.

1.2.Permasalahan

1.2.1. Identifikasi masalah

Berdasarkan apa yang telah di jelaskan di atas, maka dalam **konsep perencanaan tata bangunan dan lingkungan kawasan taman KOTA WAINGAPU** dapat diidentifikasi beberapa permasalahan, yaitu:

1. Kawasan taman kota menjadi kawasan yang padat dengan bangunan multifungsi.
2. Terdapat bangunan kolonial (bangunan yang memiliki nilai sejarah) yang tidak lagi di perhatikan sebagai warisan kebudayaan masa lalu.
3. Kawasan taman kota sebagai kawasan yang di fungsikan untuk aktifitas public.
4. Sirkulasi maunusia, kendaraan dan lingkungan yang tidak tertata dengan baik.
5. Kawasan yang menjadi pusat kota waingapu.

1.2.2 Rumusan Masalah

Dari beberapa poin diatas yang telah diidentifikasi,maka rumusan masalah yang dapat disimpulkan adalah “ *bagaimana menata kawasan taman kota waingapu menjadi sebuah kawasan central yang mencerminkan kemajuan jaman,namun tetap mempertahankan nilai sejarah,dan yang dapat mendukung perkembangan kota WAINGAPU* ”

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Adapun yang menjadi tujuan utama dalam penulisan ini adalah terciptanya sebuah kawasan taman kota Waingapu yang mencirikan kawasan yang modern atau yang mengikuti perkembangan jaman,namun tetap mempertahankan nilai nilai sejarah yang ada disekitar disekitar kawasan.serta tetap menjadi kawasan yang mempunyai nilai ekonomi,sosial, dan budaya bagi kota Waingapu secara keseluruhan.

1.3.2 Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dari RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN TAMAN KOTA WAINGAPU ini adalah:

- Terciptanya kawasan taman kota Waingapu yang modern,namun teteap peka terhadap lingkungan sekitar.
- Terciptanya kawasan yang menjaga nilai nilai sejarah.
- Terciptanya kawasan ditengah kota yang dapat mendukung perkembangan kota Waingapu dari segi apapun.
- Terciptanya kawasan publik yang mampu menjadi citra kota Waingapu.

1.4 Ruang lingkup dan batasan

1.4.1. Ruang lingkup

- a. Ruang Lingkup Materi/Substansial

Ruang lingkup dalam penulisan ini adalah melakukan ***Perencanaan Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Taman Kota Waingapu*** dan memberikan pemecahan masalah dan kekurangan maupun kekurangan dari permasalahan yang ada berupa desain penataan dalam konteks arsitektural. Pembahasan didalam penulisan ini dibatasi hingga pada masalah konsep pengembangan dan penataan kawasan taman kota Waingapu khususnya bidang penataan tapak, potensi dan permasalahan dilihat dari beberapa aspek, yaitu kondisi fisik bangunan, dan penempatan masa bangunan berdasarkan RTRW dan RDTR yang berlaku, juga pada fasilitas yang ada pada lokasi didasarkan pada fungsi kawasan sesuai RTRW dan RDTR. dimana dalam penulisan kali ini studi yang akan dilakukan mengacu pada tujuh (7) elemen fisik kota oleh Hamid Sirvani :

1. **Pemanfaatan Tanah (*Land Use*)**
2. **Sirkulasi dan Parkir (*Circulation and Parking*)**
3. **Bentuk dan Massa Bangunan (*Building Form and Massing*)**
4. **Ruang Terbuka (*Open Space*)**
5. **Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)**
6. **Dukungan Aktivitas (*Activity Support*)**
7. **Petanda (*Signature*)**

b. Ruang Lingkup Wilayah/Spasial

Lokasi yang akan dijadikan sebagai objek perancangan kali ini terletak pada jalan Palapa, Matawai, Kec. Kota Waingapu. namun hanya mengambil sebagian area yang terletak pada wilayah Taman Kota Waingapu mulai dari jalan R. Suprpto, lalu area sekitar jalan M.T. Haryono dan jalan D.I. Panjaitan hingga Area pasar Matawai Waingapu lalu menuju ke Taman Sandelwod pada jalan Ahmat Yani .

1.4.2. Batasan

Adapun batasan dalam studi kawasan taman kota waingapu adalah:

- Membuat kajian, mengelola dan menganalisa data data yang di peroleh dengan merujuk pada teori HAMID SHIRVANI (8 elemen fisik kota) sehingga menjadi pedoman dalam tahap studi revitalisasi, yang meliputi :
 - ❖ Pemahaman tentang revitalisasi kawasan dan tujuannya
 - ❖ Pola dan macam aktifitas yang terjadi di kawasan tersebut
 - ❖ Konsep dan program ruang
 - ❖ Elemen penunjang tapak (8 elemen fisik kota)
- Membuat rancangan arsitektur kawasan yang meliputi
 - ❖ Konsep master plan kawasan taman kota (disesuaikan dengan batasan lokasi yang akan ditentukan)
 - ❖ Site paln dan potongan site
 - ❖ Type bangunan (terkait kompleks pertokoan)/area perdagangan

1.5 Metodologi penelitian

1.5.1 Data

1.5.1.1 Jenis Data

Jenis data yang digunakan sebagai sumber-sumber informasi yang juga akan dijadikan dasar kesimpulan penelitian, dibagi menjadi 2 jenis data yaitu :

✓ Data Primer

Data yang diperoleh langsung di lapangan ketika penelitian dilakukan. Data ini dikumpulkan secara langsung di lapangan melalui wawancara, observasi, maupun dokumentasi.

✓ Observasi

Observasi, yaitu pengamatan secara langsung ke obyek kajian dengan tujuan untuk mendapatkan data – data yang diperlukan antara lain keadaan lokasi dan sekitar lokasi, ukuran site, topografi, geologi dan data fisik lainnya.

✓ Dokumentasi

Dokumentasi bertujuan untuk melengkapi data yang diperoleh dari observasi. Dokumentasi yang diambil berupa foto-foto lokasi site dan juga daerah sekitar lokasi.

✓ Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang didapat dari berbagai literatur yang berkaitan dengan penelitian serta penelitian terdahulu yang berkaitan dengan fokus masalah pada penelitian ini.

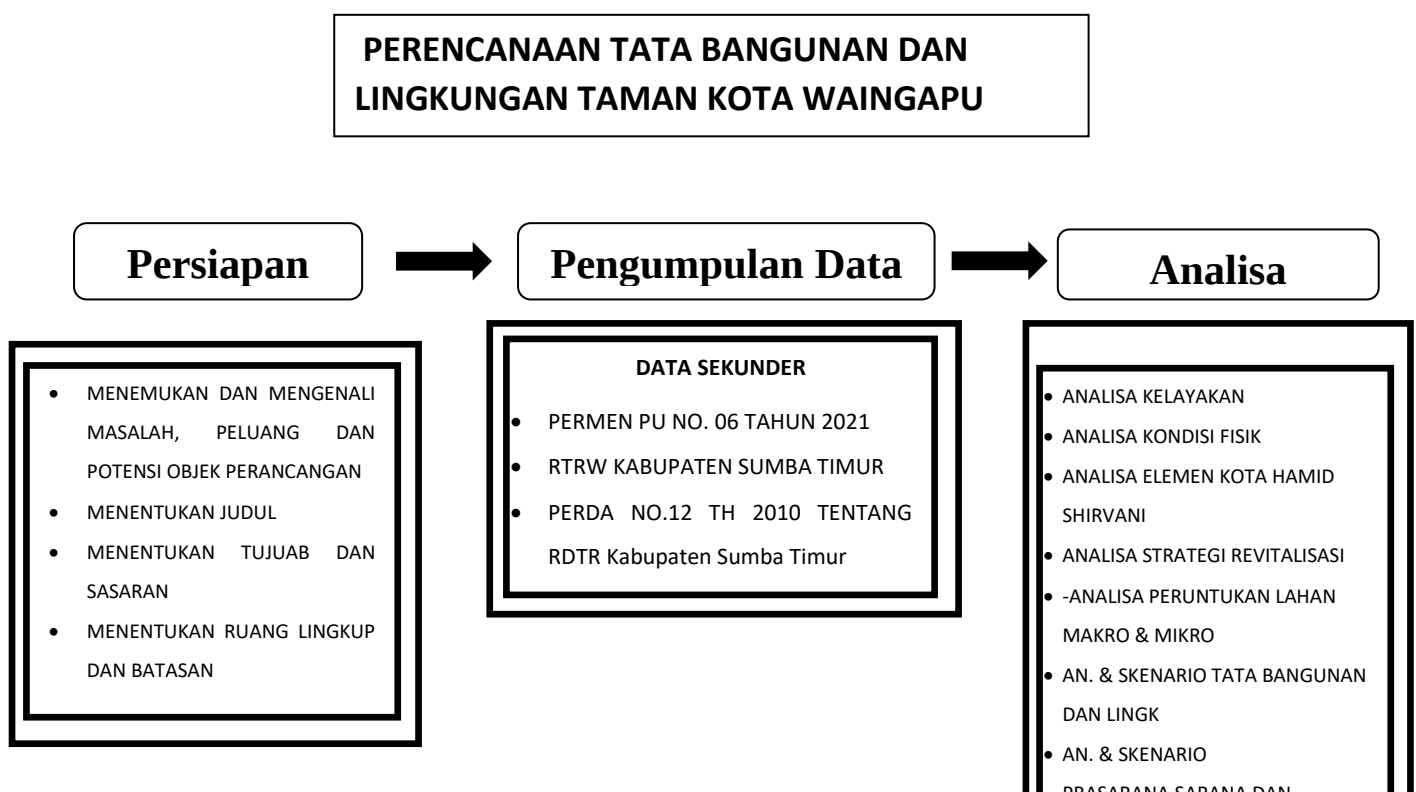
1.5.1.2 Kebutuhan Data

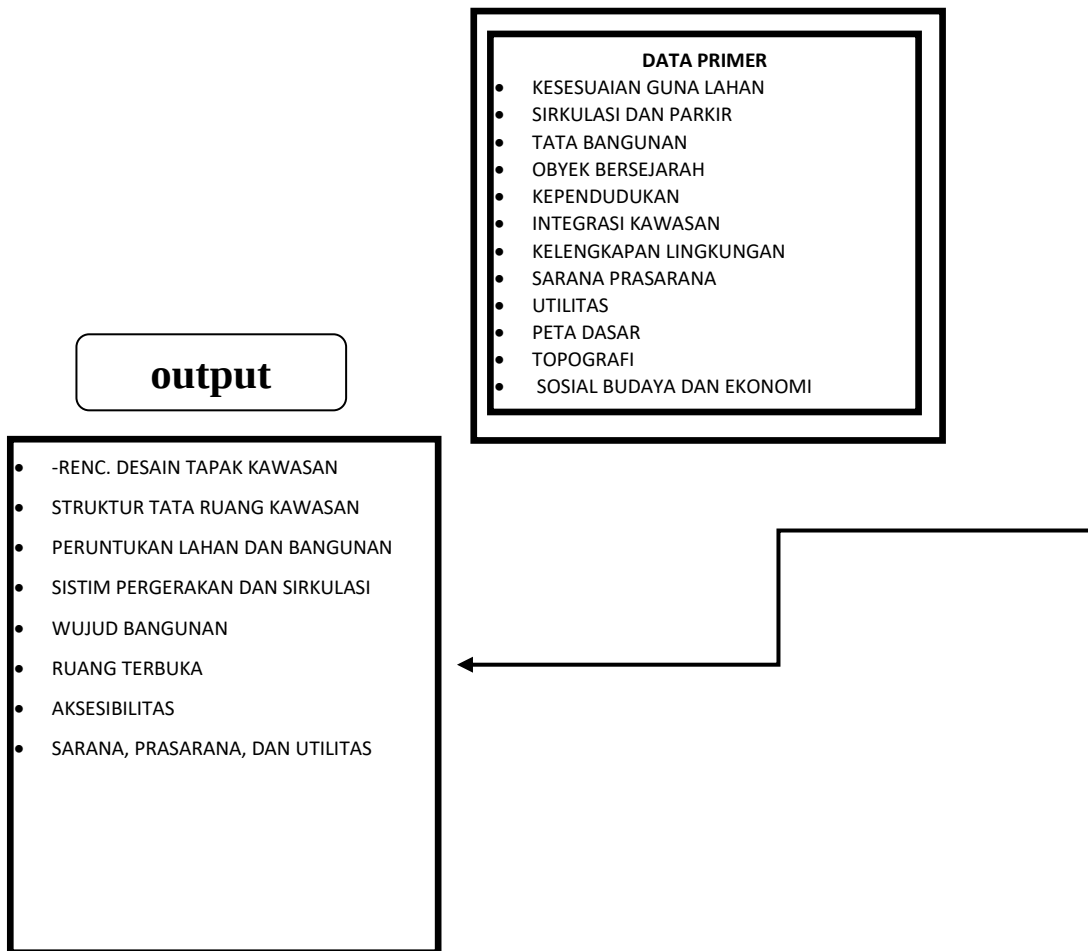
Tabel 1. 1 Kebutuhan Data Primer

No	Jenis Data	Sumber Data	Instrument pengambilan data	Metode Pengambilan Data	Analisis
1	Luasan lokasi	BAPPEDA		Memberikan surat permohonan pengambilan data	Kebutuhan untuk menganalisa keadaan umum kabupaten sumba timur
2	Data RTRW, RDTR kab. Sumba timur	Dinas PU tata ruang		Memberikan surat permohonan pengambilan data	Kebutuhan rencana tata kota dan zona kebutuhan ruang
3	Foto dan kondisi eksisting Kawasan taman kota waingapu	Lokasi taman kota waingapu	Motor, kamera HP	Observasi	Kebutuhan untuk menganalisis untuk memperdalam revitalisasi sesuai fungsi kota
4	Data statistic jumlah penduduk kab.sumba	dispenduk		Memberikan surat permohonan	Kebutuhan untuk menganalisa peningkatan

	timur 5 tahun terakhir			pengambilan data	jumlah penduduk
5.	Wawancara dan survey keadaan eksisting	Kamera/handpone		Memberikan surat permohonan pengambilan data	Kebutuhan fasilitas dan organisasi ruang, utilitas bangunan penunjang, site plan (tapak) bentuk dan tampilan
6.	Data pertumbuhan ekonomi di kab. sumba timur	Dinas perdagangan		Memberikan surat permohonan pengambilan data	Kebutuhan untuk melihat dinamika perkembangan

1.6 Kerangka berpikir





1.7 Teknik Pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara :

1. Observasi Lapangan (lokasi)

Dilakukan dengan metode pengumpulan data melalui pengamatan langsung atau peninjauan secara cermat dan langsung dilapangan atau lokasi penelitian, sehingga memperoleh data – data exsisting terkait lokasi perencanaan seperti :

- a. Luasan lokasi
- b. Keadaan topografi
- c. Vegetasi
- d. Peruntukan lahan
- e. Batas administrasi site

2. Wawancara

Dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada informan, untuk melengkapi data yang berkaitan dengan penelitian.

3. Dokumentasi

Pengambilan 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, seperti berbagai macam kawasan wisata pantai lainnya.

1.8 Metoda Analisa Data

Data – data yang dikumpulkan akan dianalisa untuk memperoleh penyelesaian akhir dengan beberapa jenis analisa sebagai berikut :

1. Analisa Kuantitatif

Analisa tersebut dilakukan dengan membuat perhitungan – perhitungan berdasarkan studi atau standar yang telah di tentukan yang berkaitan dengan standar perencanaan resort hotel seperti analisa perhitungan aktivitas dan analisa ruang, untuk mendapatkan sebuah besaran atau luasan perencanaan kawasan.

2. Analisa Kualitatif

Analisa Kualitatif meliputi hubungan sebab akibat dalam kaitannya dengan terminal.

3. Analisis ini dikaitkan pada:

- Menganalisis aktivitas yang ada di Kawasan Taman kota Waingapu.
- Menganalisis keadaan eksisting yang berkaitan dengan penempatan ruang agar penempatan bangunan terminal tidak mengganggu aktifitas pengguna.

1.9 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, anggapan dasar, dan keluaran.

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 revitalisasi, tujuan revitalisasi, masalah kawasan urban yang perlu direvitalisasi, dan strategi revitalisasi), studi kasus kawasan revitalisasi, elemen – elemen kota (5 elemen citra kota menurut Lynch dan 7 elemen bentuk fisik kota menurut Shirvani).

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 (administratif dan pembentukan Kecamatan Kota Waingapu, topografi dan luasan wilayah Kecamatan Kota Waingapu, jumlah penduduk Kecamatan Kota Waingapu, kondisi dan potensi lahan, peraturan – peraturan bangunan, dan aksesibilitas), gambaran kawasan (tata guna lahan, bentuk dan masa bangunan, ruang terbuka, jalur pejalan kaki, dukungan aktivitas, petanda, sirkulasi dan parkir), dan kegiatan yang berkaitan dengan obyek perancangan.

BAB 4 ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN,

Meliputi kelayakan (kapasitas dan proyeksi), analisa strategi penataan, makro keuangan, analisa mikro keuangan (arahan bangunan komersil, ketentuan intensitas bangunan, ketentuan sistem transportasi, penentuan ketinggian bangunan dan KLB, perhitungan detail KDB dan KLB pada lokasi, peruntukan lantai dasar, peruntukan lantai dasar, peruntukan lantai *basement*), analisa topografi, analisa fungsi, analisa kapasitas, analisa aktivitas (analisa *flow* aktivitas), analisa elemen kota (analisa pemanfaatan lahan, analisa bentuk dan massa bangunan, analisa sirkulasi dan parkir, analisa ruang terbuka, analisa jalur pejalan kaki, analisa aktivitas pendukung, dan analisa petanda).

BAB 5 KONSEP DAN PANDUAN PENATAAN KAWASAN,

Yang terdiri dari skenario penataan, strategi penataan (strategi konservasi, dan *redevelopment*), konsep dasar penataan kawasan, konsep dasar elemen kota, konsep tata guna lahan (konsep pemanfaatan tata guna lahan), konsep sirkulasi dan parkir, konsep ruang terbuka dan tata hijau, konsep pejalan kaki, konsep bentuk dan massa bangunan, konsep petanda, dan konsep pendukung aktivitas), visi perancangan, dan rencana umum (struktur peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan, tata bangunan, sistem sirkulasi dan jalur penghubung, sistem ruang terbuka dan tata hijau, tata kualitas lingkungan, dan sistem prasarana dan utilitas lingkungan), panduan rancangan, blok hunian apartemen, blok perbelanjaan, blok kantor sewa dan retail pujasera).