

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Kabupaten Malaka merupakan sebuah kabupaten baru yang di tetapkan Undang – Undang Nomor 3 tahun 2013 Tanggal 11 Januari 2013 .Yang di resmikan tahun 2013 dan tetapkan oleh Undang Undang Nomor 3 Tahun 2013 . Dari aspek ekologis, kondisi tanah Malaka sangat subur karena selain memiliki lapisan tanah jenis berpasir dan hitam juga dikondisikan dengan curah hujan yang relative merata sepanjang tahun. Ditinjau dari segi budaya dan antropologis, penduduk Malaka dalam susunan masyarakatnya terbagi atas 2 sub etnik yang besar yaitu : Ema Tetun dan Ema Dawan "R". Kedua sub etnik mendiami lokasi - lokasi dengan karakteristik tertentu dengan kekhasan penduduk bermayoritas penganut agama Kristen Katolik. Masing - masing etnik tersebut mempunyai bahasa dan praktek budaya yang saling berbeda satu sama lain dan kesamaan dilain segi. Kendati demikian masyarakat Malaka dapat dengan mudah hidup rukun dikarenakan aspek kesamaan spesifik. Mata pencaharian utama adalah bertani yang masih dikerjakan secara ekstensif tradisional.

Sesuai berbagai penelitian dan cerita sejarah daerah Malaka, bahwa sebelum orang Malaka menghuni daerah Malaka maka sebelumnya ada sebuah suku yang terlebih dahulu mendiami wilayah Kabupaten Belu umumnya adalah "Suku Melus". Orang Melus di kenal dengan sebutan "Emafatuk oan ai oan", (*manusia penghuni batu dan kayu*). Tipe manusia Melus adalah berpostur kuat, kekar orangnya dan bertubuh pendek. Menurut (*H.J. Grijen 1904*) mengatakan leluhur orang Malaka datang dari sina mutin Malaka yang berlayar menuju Pulau Timor melalui Larantuka. Menurut *H. J. Grijzen Dalam A.D.M Parera yang bersunting Drs Gregor Neonbasu, SVD* menulis tentang Sina Mutin Malaka bahwa empat suku dari

tanah Malaka yang datang dan tinggal di Malaka, bercampur dengan Suku asli *Melus/Kenurawan*”.

Tiga suku diantaranya mempunyai pemimpin , namun suku keempat tidak mempunyai pemimpin yang kemudian menerima satu anak laki – laki dari dinasti Kerajaan Wehali menjadi pemimpinnya yang bergelar *Liurai* dan berkedudukan di *Faturuin*. Saudara tertua (*yang terpenting di antara mereka*) yang menanam anakan pohon “Ai hali “(*pohon beringin*) dan menanamkan kerajaan anakan pohon “ Ai Katimun “ (*pohon kai timun*) dan menanamkan kerajaannya *Haitimuk*. Keempat suku malaka tersebut mempunyai senjata yang lebih baik diantaranya kelewang yang di bawa dari Malaka bila dibanding dengan senjata milik “Ema Melus “ yang bersenjata busur dan anak panah serta batu yang dilemparkan dengan ketelitian yang luar biasa.

Kedatangan keempat suku dari tanah Malaka tempat yang lebih dahulu disinggahi adalah Amanatun, kemudian meninjau dataran Wehali lalu meneruskan pelayarannya , namun tempat pendaratan yang tepat tidak disebutkan , tetapi dari syair adat menyebutkan nama “ Wetoh dan Maubesi sebagai teluk pendaratannya . Teluk Wetoh saat ini adalah muara sungai Benenai sebagai sungai terbesar kedua di Pulau Timor , sedangkan teluk Maubesi terletak disebelah timur , yang saat ini sebagai muara dari Watubaki dari Kamanasa dan Wemaromak dari Laran, sehingga sampai sekarang kerajaan Wehali dalam syair adat disebut dengan nama Wesity Wehali, Wetoh Maubesi. Diseluruh pulau Timor sistem matrilineal hanya terdapat di Belu Selatan yang sekarang menjadi Kabupaten Malaka karena dibawa oleh Sina-Mutin - Malaka dari negeri asalnya, selain itu di semua tempat lain di Pulau Timor menganut sistem patrilineal. (*sumber Bappeda Malaka tentang profil Malaka 26 April 2018*)

Kota Betun merupakan Ibukota dari Kabupaten Malaka yang diresmikan tahun 2013 dan ditetapkan oleh Undang Undang Nomor 3 Tahun 2013 *Bagian Keempat Pasal 7*. Pada kawasan Kota Betun ini awal kota

tersebut sangat ramai dan penduduk padat karena kebanyakan orang lebih sering melakukan aktivitas mereka di Kawasan Kota Betun terutama pada area lapangan umum dan di sekitar pertokoan. Namun, dengan sering berjalannya waktu tempat tersebut sudah mulai terasa sepi dan para pengunjung dan yang menetap di tempat tersebut sudah mulai berkurang karena mereka lebih memilih di tempat yang lebih baik agar mereka bisa merasa nyaman ketika melakukan aktivitas pada tempat baru.

Ada beberapa masalah pada Kawasan Kota Betun kekurangan beberapa elemen fisik kota , elemen – elemen yang perlu di kembangkan pada Peremajaan di Kota Betun yaitu sirkulasi dan lahan parkir , jalur pejalan kaki , ruang terbuka hijau , aktivitas dukungan , petanda . Yang menjadi hal yang kurang baik pada lokasi parkir , banyak masyarakat yang sembarangan memarkirkan kendaraan pribadinya dikarenakan lahan parkir yang tidak cukup baik . Dalam perencanaan ini akan di lakukan sebuah perkembangan mengenai hal – hal yang belum di kembangkan terutama pada Peremajaan di Kota Betun. Kondisi di Kota Betun sangat perlu di perhatikan dan banyak mengakibatkan keseluruhan pergerakan tidak teratur dan memberi suasana yang kurang aman dan nyaman bagi pengunjung, dan terkadang terjadi kemacetan terutama ada jam sibuk.

Secara fisik masa bangunan pertokoan memiliki luas lahan yang cukup di bandingkan dengan luas lantai yang ada, karena kurang teraturnya penataan pada Kota Betun ini sehingga tampilan bentuk massa bangunan yang kurang menarik dikarenakan kurang mewadahnya proses sosialisasi dan komunikasi antar para pedagang maupun para pengunjung, kurang memberi daya tarik bagi masyarakat untuk berbelanja dengan santai, aman dan nyaman saat berbelanja.

1.2 PERMASALAHAN

1.2.1 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yakni:

1. Penurunan kualitas lingkungan yang diakibatkan oleh penambahan penduduk yang tidak seimbang dengan penyediaan saran dan prasarana, ruang terbuka yang berkualitas yang menjadi kebutuhan masyarakat kota.
2. Jalur pejalan kaki sempit dengan kondisi jalan yang digunakan sebagai terminal bayangan / terminal sementara akibatnya jalan untuk pejalan kaki menjadi sempit tidak adanya suatu petanda yang mencerminkan kawasan pusat kota.
3. Kurangnya lahan parkir pada Kawasan Kota Betun.
4. Penataan massa bangunan kurang baik dan tidak terencana.
5. Tampilan bentuk dan massa bangunan pada kawasan Kota Betun sebagai pusat pertokoan atau pusat perbelanjaan yang kurang menarik dikarenakan kurang terwadahnya fasilitas – fasilitas penunjang.

1.2.2 Rumusan Masalah

Dengan melihat berapa permasalahan yang teridentifikasi dan potensi yang dimiliki. Maka di rumuskan sebuah rumusan masalah yang ada yaitu :

1. Bagaimana melakukan survei terhadap lingkungan sekitar lokasi perencanaan ?
2. Bagaimana cara pemecahan masalah yang timbul pada kawasan tersebut ?
3. Bagaimana upaya untuk merencanakan pada bangunan di Kota Betun?
4. Bagaimana cara untuk kebutuhan lahan parkir di area pertokoan ?
5. Bagaimana upaya untuk menghidupkan kembali Kota Betun tersebut menjadi lebih baik ?

1.3 TUJUAN DAN SASARAN

1.3.1 Tujuan

Pada kawasan Kota Betun diperlukan segenap potensi dan sumber daya yang efisien dan efektif guna untuk meningkatkan kualitas fungsional, visual maupun ekologis, sehingga dapat mewujudkan kawasan Kota Betun yang ideal dan nyaman.

Untuk menjawab pertanyaan tersebut sub pertanyaan yang perlu dikaji lebih lanjut adalah :

1. Agar Kota Betun dapat menjadi kota yang lebih indah dan nyaman.
2. Perkembangan Kota Betun mendapatkan kualitas kota yang baik.
3. Mewujudkan Kota Betun sebagai kota yang penuh dengan ketenangan.
4. Menjadikan Kota Betun sebagai kota dengan penuh sejarah walaupun sudah di ubah dan di kembangkan.
5. Meningkatkan kualitas fungsional pada Kawasan Kota Betun.

1.3.2 Sasaran

Guna mencapai masalah di atas maka secara teknis operasional dilakukan beberapa hal sebagai berikut :

1. Melakukan studi mendalam terkait pendekatan arsitektur dan lingkungan dalam perencanaan arsitektur
2. Melakukan studi terkait kondisi Peremajaan Kota Betun di Kabupaten Malaka
3. Melakukan studi terkait kondisi Kawasan Kota Betun sebagai obyek perencanaan dan perancangan, mencakup kondisi eksisting fisik dasar, kondisi lingkungan sosial budaya setempat dan potensi serta peluang pengembangannya
4. Melakukan studi terkait data penduduk dan asumsi – asumsi yang mengarah kepada optimalisasi penduduk kawasan Kota Betun

5. Merencanakan kawasan Kota Betun dengan berbagai fasilitas penunjang dan pokok dengan pendekatan arsitektur dan lingkungan dengan penekanan pada keselarasan dengan lingkungan dan penggunaan energi yang terukur dan terkontrol secara baik

1.4 RUANG LINGKUP DAN BATASAN STUDI

1.4.1 Ruang Lingkup

1. Ruang Lingkup Materi / Subtansial

Ruang Lingkup materi studi ini adalah prinsip perencanaan dan perancangan arsitektur dan lingkungan sebagai payung utama pendekatan dalam merencanakan dan merancang Peremajaan Kawasan Pusat Kota Betun Di Kabupaten Malaka. Semua pertimbangan maupun pendekatan lainnya seperti material dan mekanisme akan diarahkan kepada pemenuhan standar dan prinsip arsitektur dan lingkungan.

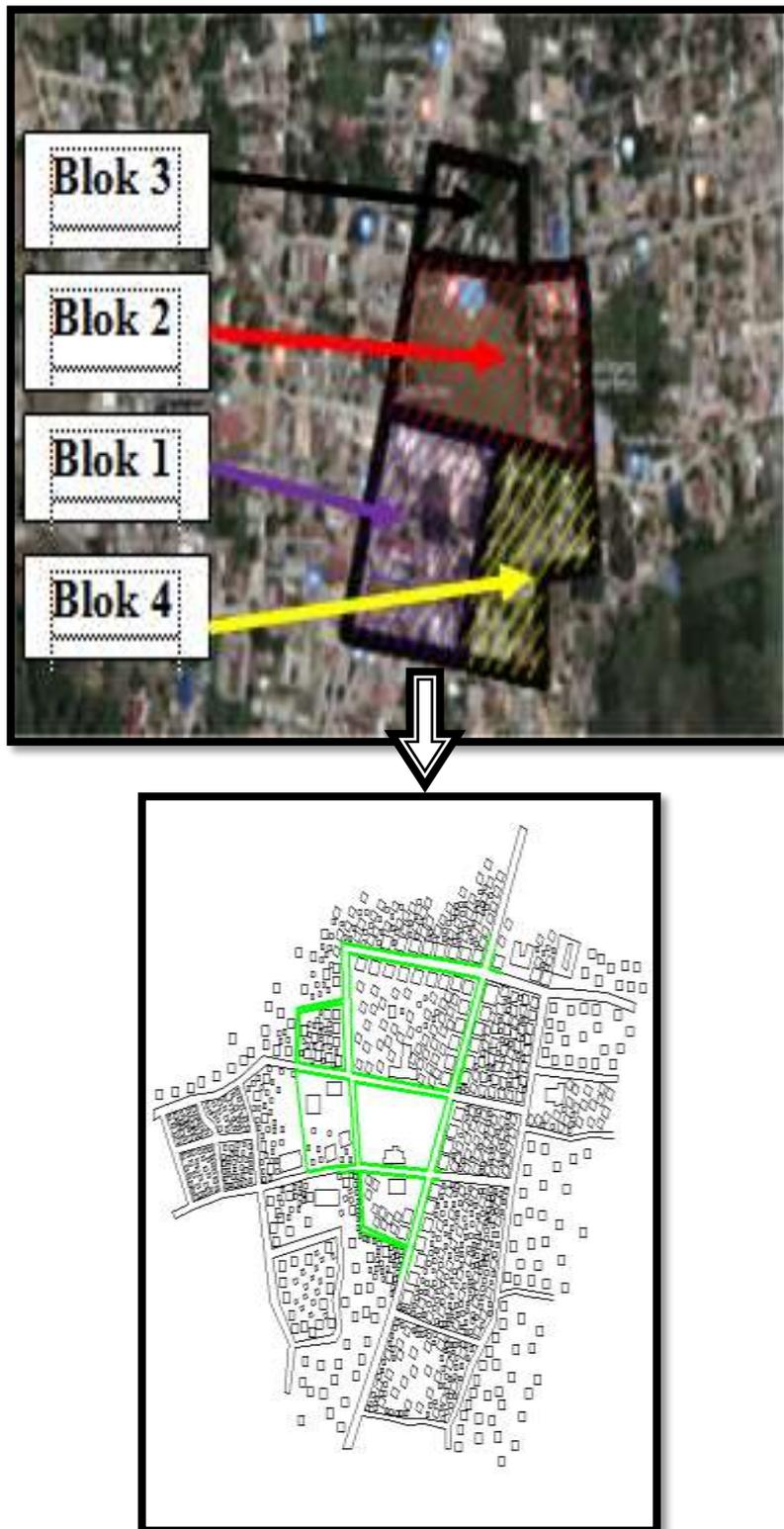
Oleh karena itu waktu yang terbatas , maka penyelesaian solusi perencanaan hanya di batasi pada masalah teknis yang berkaitan dengan arsitektur dan menyampaikan masalah lainnya seperti masalah politik dan sebagainya . penyelesaian solusi perencanaan hanya ada pada kawasan kota betun dan khususnya Peremajaan Kawasan Kota Betun yang berada pada kawasan tersebut.

Studi yang dilakukan akan mengacu pada delapan (8) elemen fisik kota yakni :

- a. Pemanfaatan Lahan (*Land Use*)
- b. Bentuk Dan Massa Bangunan (*Building Form And Massing*)
- c. Sirkulasi Dan Parkir (*Circulation And Parking*)

- d. Ruang Terbuka (*Open Space*)
 - e. Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)
 - f. Petanda (*Signal*)
 - g. Dukungan Aktivitas (*Activiity Support*)
 - h. Konservasi (*Concervation*)
2. Ruang Lingkup wilayah/Spasial

Adapun studi ini dibatasi pada areal perencanaan dan perancangan seluas 96.657,43.m² yang berlokasi di Malaka Tengah peremajaan kawasan pusat Kota Betun di Kabupaten Malaka Provinsi Nusa Tenggara Timur. Dan untuk mempermudah proses analisis maka wilayah perencanaan akan di bagi dalam 4 Block antara lain : Blok 1 berada di Ruas Jalan Jalan Beiabuk, Pasar Tradisonal Baeiabuk dan Pertokoan di Kota Betun, serta pemukiman warga; Blok 2 berada di lapangan umum Kota Betun (lokasi tersebut sebagai tempat beraktivitasnya olahraga) dan SMP Swasta Sinar Pancasila; Blok 3 perumahan warga, Kantor Camat Malaka Tengah dan pedagang kaki lima serta Blok 4 berada di perumahan warga.



Gambar 1.1 : Peremajaan Kawasan Pusat Kota Betun

Sumber : Google Eart

1.4.2 Batasan Studi

Adapun batasan dari studi ini yakni memperoleh dan membuat kajian serta mengolah data – data mengenai proses peremajaan kawasan pusat Kota Betun yang berada pada Kota Kecamatan Malaka Tengah Kabupaten Malaka. Tentu saja dalam studi ini akan menghasilkan beberapa produk perencanaan yang dianggap layak untuk di Remajakan agar meningkatkan kualitas Kawasan Kota Betun itu sendiri antara lain seperti kawasan parkir, pedagang kaki lima, ruang terbuka dan sebagainya lainnya, namun dengan segala keterbatasan yang ada.

1.5 METODOLOGI DAN PROSEDUR

1.5.1 Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data primer yaitu data – data yang diperoleh dengan cara :

1. Observasi

Dengan cara berkenjung langsung ke lapangan untuk mendapatkan data – data mengenai eksisting dari lokasi perencanaan berupa kondisi jalur sirkulasi parkir roda 2 dan roda 4, keberadaan PKL , ruang terbuka di Kawasan Kota Betun, pemanfaatan lahan, jalur pejalan kaki dan petanda.

2. Komunikasi / Wawancara

Metode komunikasi dapat dilakukan dengan cara berkomunikasi langsung berupa wawancara dimana nara sumber dijelajahi dengan berupa pertanyaan secara langsung. Metode ini digunakan pada waktu melakukan wawancara dengan pegawai pada dinas/instansi terkait (Kabak Umum Kabupaten Malaka, Bappeda Kabupaten

Malaka , Kantor Camat Malaka Tengah). Sedangkan, metode komunikasi tak langsung berupa penyebaran angket/kuisisioner tertutup. Kuisisioner ini dibagi secara acak (random sampling) kepada pihak pemilik pertokoan dan pengunjung potensial kawasan pertokoan yakni pejalan kaki yang hendak berbelanja maupun penduduk yang bermukim di kawasan tersebut. Dengan ini diharapkan peneliti dapat mengetahui persepsi pengunjung terhadap kawasan perencanaan terutama faktor – faktor apa saja yang mengganggu kenyamanan mereka pada waktu berkunjung ke kawasan tersebut .

3. Dokumentasi

Yaitu dengan melakukan pengambilan foto – foto di tempat yang di anggap penting dalam menjelaskan kondisi atau keberadaan lingkungan yang ada sebagai bukti untuk dijadikan arsip.

b. Data sekunder

Data sekunder diperoleh dengan cara mengumpulkan data – data dari kondisi tapak yang ada dari instansi terkait dan juga data –data literatur acuan penulisan atau studi pustaka. Data – data dari instansi terkait (badan perencanaan daerah Kabupaten Malaka serta Kecamatan Malaka Tengah) yaitu :

1. Peta yang berkaitan dengan daerah tersebut.
2. Data kependudukan dalam Kawasan Kota Betun berupa data mata pencaharian, data mengenai penduduk keagamaan yang menetap di Kabupaten Malaka, serta data tingkat kependidikan dari penduduk yang ada pada kawasan tersebut.
3. Data kondisi lingkungan warga sekitar dan lingkungan kawasan tersebut.

Data literatur dari acuan atau daftar pustaka yaitu :

1. Kebijakan dan strategi dalam perencanaan Kawasan Peremajaan tersebut.
2. Literatur yang berkaitan dengan delapan (8) elemen fisik kota.

1.5.2 Teknik Analisis Data

1. Kualitatif

Melakukan analisa data – data yang ada dengan cara melihat hubungan sebab akibatnya.

2. Kuantitatif

Yaitu dengan membuat suatu analisa perhitungan tertentu berdasarkan standar untuk penentuan kebutuhan ruang dengan persamaan statistik.

1.5.3 Proses Langkah Penulisan

1. Penentuan Judul

Langkah awal yang diambil adalah mengajukan judul makalah melalui proposal yang disetujui oleh team dosen, dengan judul Peremajaan Kawasan Pusat Kota Betun di Kabupaten Malaka.

2. Pengumpulan Data

Merangkum menjadi satu data - data hasil survey yang ada, baik primer maupun sekunder.

3. Kompilasi Data

Mengevaluasi serta menyusun data–data hasil survey

4. Analisa

Menyimpulkan kompilasi data-data untuk dianalisa baik analisa yang dilakukan secara kualitatif maupun analisa secara kuantitatif.

5. Konsep Perencanaan

Hasil akhir dari penganalisaan data yang ada berupa sebuah konsep perencanaan dan juga suatu hasil desain Peremajaan Kawasan Pusat Kota Betun Di Kabupaten Malaka yaitu berupa :

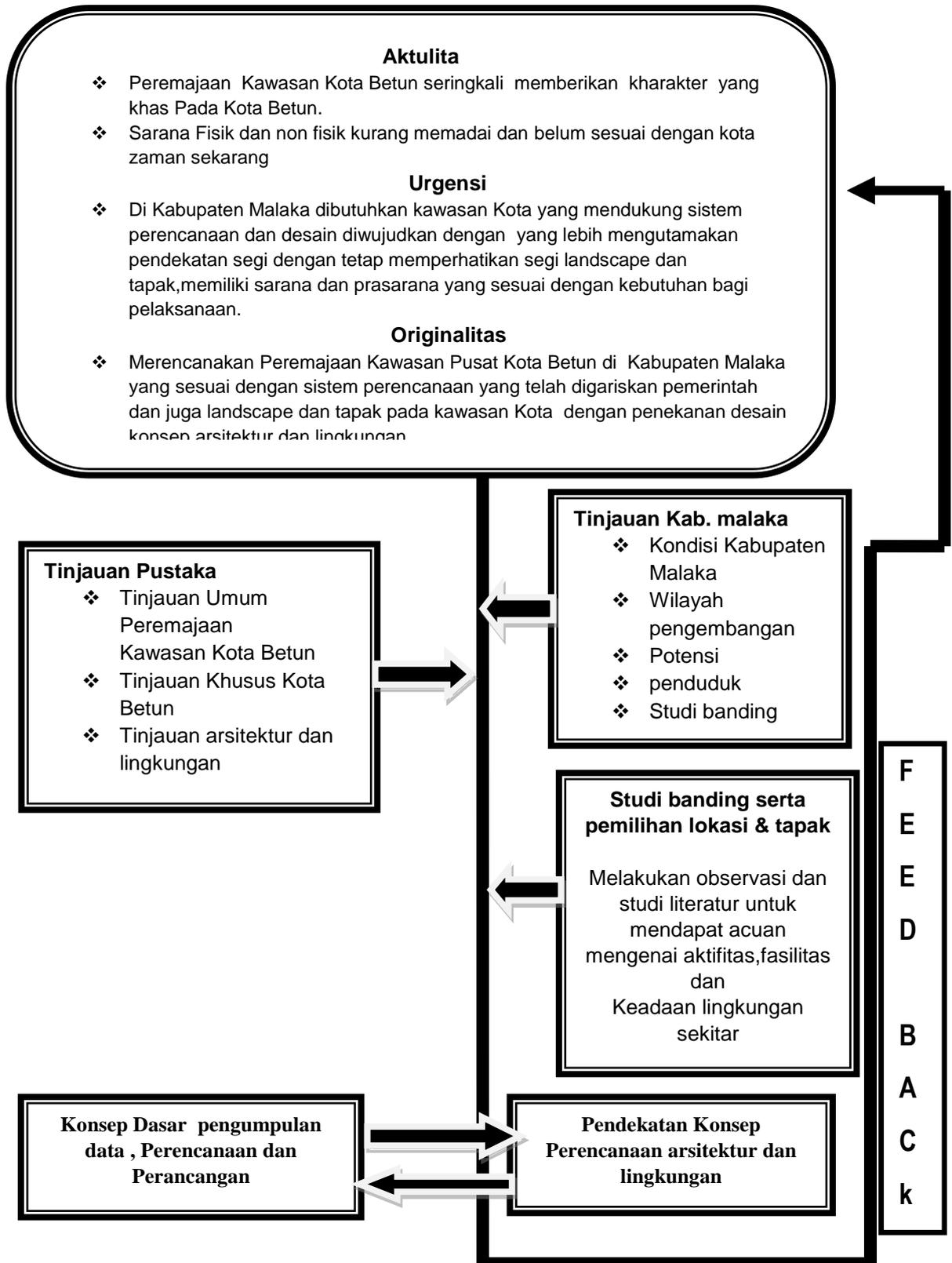
- a. Tata Guna Lahan (*Land Use*)
- b. Bentuk Dan Massa Bangunan (*Building Form And Massing*)
- c. Sirkulasi dan Parkir (*Circulation And Parking*)
- d. Ruang Terbuka atau Tata Hijau (*Open Space*)
- e. Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)
- f. Petanda (*Signage*)
- g. Dukungan Aktivitas (*activity support*)
- h. Konservasi (*Concervation*)
- i. Sistem Utilitas

1.6 KELUARAN YANG DIHASILKAN

Subtansi materi keluaran yang dihasilkan adalah terciptanya suatu Peremajaan Kawasan Pusat Kota Betun di Kabupaten Malaka yang dapat perubahan dalam perencanaan ini adalah :

1. Penyusunan data – data
2. Konsep perencanaan dan perancangan.
3. Desain interior dan exterior

1.7 KERANGKA BERPIKIR



1.8 SISTEMATIK PENULISAN

Sistematika penulisan tugas proposal ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Meliputi :

Latar Belakang, Permasalahan, Identifikasi Masalah , Rumusan Masalah ,Tujuan dan Sasaran, Ruang Lingkup, Batasan Studi, Metodologi dan Prosedur, Keluaran Yang Di Hasilkan, Kerangka Berpikir dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Meliputi :

Pemahaman Judul, Pengertian,Interprestasi Judul,Perbandingan Judul Sejenis , Pemahaman Obyek Perencanaan Dan Perancangan Pemahaman Tema , Pemahaman Perinsip Dan Gagasan Utama

BAB III : TINJAUAN UMUM LOKASI PERENCANAAN

Meliputi :

Administratif Dan Geografis, Batas Wilayah, Geografis, Fisik Dasar (Iklim, Cuaca, Topografi, Geologi, Vegetasi), Ekonomi, Sosial Budaya Dan Penduduk, Tinjauan Khusus Perencanaan, Batas Fisik, Penyusunan RDRT Fasilitas, Potensi Dan Peluang, Karakteristik Fisik.

BAB IV : ANALISA PERENCANAAN PADA KAWASAN PUSAT KOTA BETUN

Meliputi :

Analisa kelayakan, Analisa Permasalahan, Analisa Tata Guna Lahan, Analisa Bentuk Dan Massa Bangunan, Analisa Sirkulasi Dan Parkir, Analisa Jalur Pejalan Kaki, , Analisa Ruang Terbuka, Analisa Dukungan Aktifitas, Analisa Konservasi, Peningkatan

Kualitas Sistem Petanda, Sistem Utilitas, Sistem Sampah, Jaringan Listrik, Jaringan Telepon, Sistem Pemadam Kebakaran, Rangkuman.

BAB V : KONSEP PEREMAJAN KAWASAN PUSAT KOTA BETUN

Meliputi:

Skenario Pengembangan, Strategi Pengembangan, Pengembangan Konsep Dasar, Konsep Pemanfaatan Lahan, Konsep Bentuk Dan Massa Bangunan, Konsep Sirkulasi Dan Parkir, , Konsep Ruang Terbuka, Konsep Pedestrian Ways, Konsep Sistem Petanda, , Konsep Pendukung Aktifitas, Konsep Konservasi, Konsep Utilitas, Sistem Air Bersih Dan Kotor, Sistem Sampah, Jaringan Listrik, Sistem Pemadam Kebakaran.

BAB VI : PANDUAN RANCANGAN KAWASAN KOTA BETUN KABUPATEN MALAKA

Meliputi:

Visi Perancangan, Panduan Umum, Sistem Kegiatan Dan Pemanfaatan Lahan, Sistem Sirkulasi Dan Parkir, Jalur Pejalan Kaki, Tata Bangunan, Ruang Terbuka Dan Tata Hijau, Sistem Petanda Dan *Street Scape*, Aktifitas Pendukung, Skenario Dan Strategi Investasi, Skenario Investasi, Strategi Investasi, Penetapan Paket Prioritas, Program Investasi, Investasi Langsung Oleh Pemerintah, Kerja Sama Pemerintah/Swasta, Strategi Pengendalian Rencana, Aspek Hukum Pengendalian, Mekanisme Pengendalian, Aspek Kelembagaan, Aspek Koordinasi Pelaksanaan Pembangunan