

**REVITALISASI KAWASAN KOTA LAMA
DI SEPANJANG PESISIR KALI SELAM, KELURAHAN LAHI – LAHI BISSI KOPAN,
KOTA KUPANG**

(PENDEKATAN REVITALISASI - KONSERVASI)

TUGAS AKHIR

NO.802/WM.H6/FT/TA/2021

SEBAGAI SALAH SATU SYARAT

UNTUK MENYELESAIKAN PROGRAM STRATA SATU (S1)

DISUSUN OLEH

NIXEN VERSTMEN ELDIO SENAK

NO REGIS : 221 17 070



PROGRAM STUDI ARSITEKTUR – FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

KUPANG

2022

LEMBAR PERSETUJUAN

**REVITALISASI KAWASAN KOTA LAMA
DI SEPANJANG KALI SELAM – KELURAHAN LAHI LAHI BISSI KOPAN
KOTA KUPANG
(Pendekatan Konservasi Arsitektur)**

TUGAS AKHIR

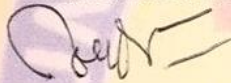
NO. : 802/WM. H6/FT/TA/2021

DISUSUN OLEH :

**NIXEN VERTSMEN ELDIO SENAK
NO. REGIS : 221 17 070**

DIPERIKSA OLEH

PEMBIMBING I



**BENEDIKTUS BOLI, ST. MT.
NIDN : 0031057505**

PEMBIMBING II



**YULIANA BHARA MBERU, ST., MT.
NIDN : 0831078703**

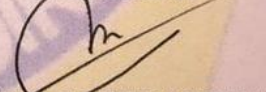
**TELAH DIPERTAHANKAN DIHADAPAN TIM PENGUJI
DI : KUPANG
TANGGAL : 23 JUNI 2022**

PENGUJI I



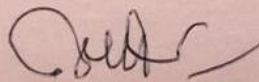
**Ir. PILIPUS JERAMAN, MT.
NIDN : 0815126301**

PENGUJI II



**APRIDUS K. LAPENANGGA, ST. MT.
NIDN : 0811048602**

PENGUJI III



**BENEDIKTUS BOLI, ST. MT.
NIDN : 0031057505**

LEMBAR PENGESAHAN

**REVITALISASI KAWASAN KOTA LAMA
DISEPANJANG KALI SELAM – KELURAHAN LAHI – LAHI BISSI KOPAN
KOTA KUPANG
(Pendekatan Konservasi Arsitektur)**

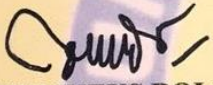
TUGAS AKHIR

NO.: 802/WM. H6/FT/TA/2021

DISUSUN OLEH :

**NIXEN VERTSMEN ELDIO SENAK
NO. REGIS: 22117070**

KETUA PELAKSANA

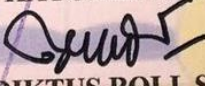

BENEDIKTUS BOLI, ST. MT.
NIDN : 0031057505

SEKRETARIS PELAKSANA

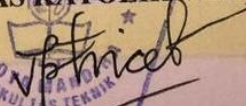

YULIANA BHARA MBERU, ST. MT.
NIDN : 0831078703

DISETUJUI OLEH :

**KETUA PROGRAM STUDI ARSITEKTUR – FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA**


BENEDIKTUS BOLI, ST. MT.
NIDN : 0031057505

**DISAHKAN OLEH :
DEKAN FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA**


PATRISIUS BATARIUS, ST. MT.
NIDN : 0815037801

**REVITALISASI KAWASAN KOTA LAMA
DI SEPANJANG PESISIR KALI SELAM, KELURAHAN LAHI – LAHI BISSI KOPAN
KOTA KUPANG**

DENGAN PENDEKATAN REVITALISASI KONSERVASI

NIXEN VERTSMEN ELDIO SENAK (221 07 070)

arsitekturmasadepan@gmail.com

Dosen Pembimbing 1 : Benediktus Boli, ST., MT.

Dosen Pembimbing 2 : Yuliana Bhara Mberu, ST., MT.

Program Studi Arsitektur – Fakultas Teknik

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

ABSTRAK

Kota lama merupakan bukti adanya perkembangan kota dari masa ke masa, dimana setiap masa ditandai dengan karakteristik khusus yang menjadi satu gambaran dan citra kota . seperti kawasan Kota Lama yang ada di Kota Kupang. Namun yang menjadi salah satu permasalahan adalah adanya perkemabangan jaman dan pengaruh modernisasi yang mengakibatkan bagian – bagian dan elemen pendukung dalam Kota Lama menjadi tidak terawat dan diperhatikan. Untuk itu perlu adanya upaya konservasi terhadap kawasan Kota Lama agar citra Kota Lama tetap terus ada hingga masa mendatang

Kata Kunci : Kawasan. Bangunan Tua, Sejarah, Kota Lama, Revitalisasi, Konservasi.

MOTTO

No temptation has overtaken you that is not common to man. ^uGod is faithful, and ^xhe will not let you be tempted beyond your ability, but with the temptation he will also provide the way of escape, that you may be able to endure it.

1 CORINTHIANS 10 : 13

YNWA

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Makalah Tugas Akhir dengan judul ‘ **Revitalisasi Kawasan Kota Lama Disepanjang Pesisir Kali Selam, Kelurahan Lahi-Lahi Bissi Kopankota Kupang** ’ dengan baik dan lancar. Dalam menyelesaikan penulisan ini banyak pihak yang membantu dan memotivasi penulis serta memberi masukan yang sangat bermanfaat bagi penulis

Oleh karena itu, secara khusus penulis mengucapkan limpah terima kasih kepada :

1. P. Dr. Philipus Tule, SVD selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Bapak Patrisius Batarius, ST. MT. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Bapak Benediktus Boli, ST. MT. selaku Ketua Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik dan Pembimbing I yang dalam penulisan makalah Tugas Akhir ini, dengan sabar dan ikhlas membimbing penulis.
4. Ibu Yuliana Bhara Mberu, ST. MT. selaku pembimbing II yang dalam penulisan makalah Tugas Akhir ini, dengan sabar dan ikhlas membimbing penulis.
5. Bapak Reginaldo Lake, ST. MT. selaku dosen yang selalu memberikan arahan serta dukungan dan motivasi.
6. Seluruh keluarga terkhususnya **Papa, Mama** dan ke **Empat adik** yang membantu dan memotivasi penulis dengan cara mereka masing – masing
7. Kakak Prilly Saudale yang telah membantu mengarahkan dan membimbing dalam menyelesaikan Tugas Akhir
8. Ingrid , Mark, Fandy, Upenk selaku tim survey yang membantu dengan cara mereka masing – masing
9. Teman – teman Arsitektur 17 yang telah terlibat untuk membantu dan memberi motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
10. Teman – teman SD Naikoten yang selalu setia menemani dan memberi motivasi dalam masa pengerjaan Tugas Akhir

11. Teman - teman squad terkhususnya : Mario, K' Stiven, K' Iwan, K' Junior, K Noker, K Andy, Simson, K' Chikal, Bram, Lalex, Rival, Basten, Sanci, Katty, Joenel, Riany yang selalu memberi dukungan dan motivasi dalam masa Tugas Akhir
12. Teman – teman pelayanan Pemuda rayon Mapoli yang dengan sabar selalu memberi motivasi dan dukungan dengan cara mereka masing – masing
13. Teman – teman pelayanan PAR rayon Mapoli yang dengan sabar selalu memberi motivasi dan dukungan dengan cara mereka masing – masing
14. Adik – adik Teknik Sipil Skater 2020 yang telah membantu menangani Maket Tugas Akhir.

Dengan segala kekurangan yang dimiliki oleh penulis dalam tulisan ini, penulis berharap agar selanjutnya dapat disempurnakan dan dilengkapi oleh berbagai pihak.

Akhir kata, semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi segenap pihak yang membaca.

Kupang, 2022

Penulis

DAFTAR ISI

BAB I.....	8
1.1. Latar belakang.....	8
1.2. Permasalahan	11
1.2.1 Identifikasi masalah	11
1.2.2 Perumusan masalah.....	12
1.3. Tujuan dan sasaran.....	13
1.3.1 TUJUAN	13
1.3.2 SASARAN.....	13
1.4. Ruang lingkup dan batasan	14
1.4.1 Ruang lingkup.....	14
1.4.2 Batasan.....	15
1.5. Metodologi Pengambilan Data.....	16
1.5.1 Jenis data.....	16
1.5.1.2 Data Sekunder.....	17
1.5.2 Teknik pengumpulan data.....	19
1.6. Kerangka berpikir	20
1.7. Sistematika penulisan.....	21
BAB II.....	23
2.1. Pengertian Judul.....	23
2.1.1 Pengertian	23
2.1.2 Interpretasi judul	24
2.2. Pemahaman tentang obyek perencanaan.....	24
2.3. Pemahaman Tema Revitalisasi Konservasi	33
BAB III	34
3.1. Tinjauan umum wilayah dan lokasi perencanaan	34
3.1.1 Administratif dan geografis	34
3.1.1.1. Administratif.....	34
3.1.1.2. GEOGRAFIS	36
3.1.2 Fisik dasar	37
3.1.3 Ekonomi dan sosial budaya.....	41
3.2. Tinjauan khusus lokasi perencanaan.....	43
3.2.1 Administratif kecamatan kota lama	43

3.2.2	Topografi dan luas wilayah kecamatan kota lama	44
3.2.3	Iklim kecamatan kota lama	46
3.2.4	Flora dan fauna	46
3.2.5	Jumlah penduduk	46
3.2.6	Sejarah Kota Lama Kupang	48
3.2.7	Tinjauan rencana tata ruang	52
3.2.8	Potensi dan peluang kawasan.....	73
3.2.9	Sarana dan prasarana.....	74
3.2.9.1	Parkiran dan sirkulasi.....	74
3.2.9.2	Ruang terbuka	76
3.2.9.3	Jalur pejalan kaki	77
3.2.10	Aksesibilitas	78
3.2.12	Bangunan Konservasi	79
BAB IV		89
4.1.	Kelayakan (Kapasitas dan Proyeksi).....	89
4.2.	Analisa Strategi Revitalisasi	92
4.3.	Makro keuangan.....	98
4.4.	Analisa Mikro Keuangan	98
4.4.1	Arahan bangunan Komersil	98
4.4.2	Ketentuan Intensitas Bangunan.....	99
4.4.3	Ketentuan Sistem Transportasi	99
4.4.4	Penentuan Ketinggian Bangunan dan KLB	99
4.4.5	Perhitungan Detail KDB dan KLB Pada Lokasi.....	100
4.5.	Aktivitas dan flow aktivitas	101
4.6.	Analisa Topografi	103
4.7.	Analisa Fungsi	104
4.8.	Analisa Kapasitas	105
4.9.	Analisa Elemen Kota	107
4.9.1.	Analisa Pemanfaatan Lahan.....	107
4.9.2.	Analisa Bentuk dan Massa Bangunan.....	111
4.9.3.	Analisa Sirkulasi Dan Parkir	115
4.9.4.	Analisa Ruang Terbuka.....	123
4.9.5.	Analisa Jalur Pejalan Kaki	128

4.9.6.	Analisa Aktivitas Pendukung.....	136
4.9.7.	Analisa Petanda.....	137
4.10.	Analisa Konservasi	139
BAB V		152
5.1.	SKENARIO PENATAAN.....	153
5.2.	STRATEGI PENATAAN.....	156
5.2.1	Strategi konservasi	156
5.3.	KONSEP DASAR PENATAAN KAWASAN.....	165
5.4.	KONSEP DASAR ELEMEN KOTA	167
5.4.1	Konsep Tata Guna Lahan.....	167
5.4.2	Konsep Sirkulasi dan Parkir.....	170
5.4.3	Konsep Ruang Terbuka dan Tata Hijau	172
5.4.4	Konsep Pejalan Kaki.....	176
5.4.5	Konsep Bentuk dan Masa Bangunan	178
5.4.6	Konsep Petanda.....	179
5.4.7	Konsep Pendukung Aktivitas.....	180
5.4.8	Konsep Konservasi	182
•	Kantor Bupati Lama.....	182
•	Kantor Pajak.....	184
•	Kantor Residen.....	186
•	Penjara Lama	188
•	Kali Selam.....	190
5.5.	VISI PERANCANGAN.....	192
5.6.	RENCANA UMUM	193
5.6.1	Struktur Peruntukan Lahan	193
5.6.2	Intensitas Pemanfaatan Lahan.....	196
5.6.3	Tata Bangunan	203
5.6.4	Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung	205
5.6.5	Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau	209
5.6.6	Tata Kualitas Lingkungan.....	211
5.6.7	Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan	217
5.7.	PANDUAN RANCANGAN.....	220
LAMPIRAN.....		222

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Peta Administrasi Wilayah Kota Kupang	35
Gambar 3. 2 Peta Lokasi Objek Studi Pesisir Kali Selam	43
<i>Gambar 3. 3 Peta Rencana Tata Ruang Kota Kupang 2011 – 2031)</i>	52
Gambar 3. 4 Peta Rencana Struktur Ruang BWK I.....	53
Gambar 3. 5 parkir	74
Gambar 3. 6 parkir	74
Gambar 3. 7 Sirkulasi Jalan Kota Lama	75
Gambar 3. 8 Ruang terbuka	76
Gambar 3. 9 jalur pejalan kaki.....	77
Gambar 3. 10 Peta Jalur Pelayanan Terminal dan Angkutan	78
Gambar 3. 11 kondisi Pelabuhan Lama	79
Gambar 3. 12 Pantai Aloha.....	80
Gambar 3. 13 kondisi Kali Selam.....	80
Gambar 3. 14 kondisi Benteng / Fort Concordia	81
Gambar 3. 15 kondisi Pertokoan Cina	82
Gambar 3. 16 kondisi Terminal Lama	82
Gambar 3. 17 kondisi Kantor Bupati Lama	83
Gambar 3. 18 kondisi Kantor Pajak.....	84
Gambar 3. 19 kondisi Kantor Pertanian.....	84
Gambar 3. 20 kondisi Penjara Lama.....	85
Gambar 3. 21 kondisi Tugu Ham dan Pancasila.....	86
Gambar 3. 22 kondisi Wisma Selam.....	86
Gambar 3. 23 kondisi Kantor Imigrasi	87
Gambar 3. 24 kondisi Gereja Kota Lama	87
Gambar 3. 25 kondisi Klenteng Lay	88
Gambar 4. 1 peta Kupang Pada Masa Pemerintahan Portugis dan V.O.C	92
Gambar 4. 2 Kupang Pada Masa Pemerintahan Hindia Belanda.....	93

Gambar 4. 3 peta Kupang Pada Masa Pemerintahan government Hindia Belanda.....	94
Gambar 4. 4 peta periode pembentukan ruang fisik kota lama.....	96
Gambar 4. 5 teknik cut and fill	103
Gambar 4. 6 peta persebaran ruang fisik kota lama.....	110
Gambar 4.7 Kondisi bangunan tidak layak huni.....	112
Gambar 4. 8 peta analisa ruang terbuka.....	122
Gambar 4. 9 kondisi kegiatan aktivitas pendukung.....	136
Gambar 4. 10 Kondisi Kantor Bupati Lama	141
Gambar 4. 11 Kondisi Kantor Residen	145
Gambar 4. 12 Kondisi Kali Selam	151
Gambar 5. 1 kondisi Pelabuhan Lama	156
Gambar 5. 2 Pantai Aloha.....	157
Gambar 5. 3 kondisi Kali Selam.....	158
Gambar 5. 4 kondisi Kantor Bupati Lama	159
Gambar 5. 5 kondisi Kantor Pajak	160
Gambar 5. 6 kondisi Kantor Residen.....	161
Gambar 5. 7 kondisi Penjara Lama.....	162
Gambar 5. 8 Kondisi Tugu Ham dan Pancasila.....	163
Gambar 5. 9 kondisi Kantor Imigrasi	164
Gambar 5. 10 Konsep Tata Guna Lahan.....	169
Gambar 5. 11 Sirkulasi dan Parkiran	171
Gambar 5. 12 Ruang Terbuka Hijau	174
Gambar 5. 13 Ruang Terbuka Hijau	175
Gambar 5. 14 Pejalan Kaki	177
Gambar 5. 15 Bentuk dan Masa Bangunan	178
Gambar 5. 16 konsep petanda kawasan	179
Gambar 5. 17 Aktivitas Pendukung.....	180
Gambar 5. 18 Aktivitas Pendukung	181
Gambar 5. 19 Pengembangan Kantor Bupati Lama	182
Gambar 5. 20 Pengembangan Kantor Bupati Lama	183

Gambar 5. 21 Pengembangan Kantor Pajak	184
Gambar 5. 22 Pengembangan Kantor Pajak	185
Gambar 5. 23 Pengembangan Kantor Residen	186
Gambar 5. 24 Pengembangan Kantor Residen	187
Gambar 5. 25 Pengembangan Penjara Lama	188
Gambar 5. 26 Pengembangan Penjara Lama	189
Gambar 5. 27 Pengembangan Kali Selam	190
Gambar 5. 28 Pengembangan Kali Selam	191
Gambar 5. 29 petanda rambu pengarah	214
Gambar 5. 30 tempat sampah.....	215
Gambar 5. 31 jaringan pengaman kebakaran.....	218