

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

**PERANCANGAN AREA WISATA
KULINER DAN GALERI PADA
KAWASAN CAGAR BUDAYA
PABRIK ES MINERVA DI KOTA
LAMA, KOTA KUPANG**



DISUSUN OLEH:
FELIX JESEWISAN / 210118534

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
DEPARTEMEN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2024/2025**

**LEMBAR PENGESAHAN
STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR**

**PERANCANGAN AREA WISATA KULINER
DAN GALERI PADA KAWASAN CAGAR
BUDAYA PABRIK ES MINERVA DI KOTA
LAMA, KOTA KUPANG**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

FELIX JESEWISAN

NPM : 210118534

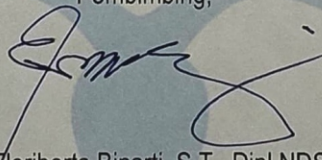
Telah diperiksa, dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam penyusunan

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

Pada Program Studi Sarjana Arsitektur – Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Yogyakarta, 07 April 2025

Pembimbing,



Prof. Dr. Floriberta Binarti, S.T., Dipl.NDS.Arch.

Mengetahui,

Ketua Departemen Arsitektur



Prof. Dr. Floriberta Binarti, S.T., Dipl.NDS.Arch.

**FAKULTAS
TEKNIK**
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul:

PERANCANGAN AREA WISATA KULINER DAN GALERI PADA KAWASAN CAGAR BUDAYA PABRIK ES MINERVA DI KOTA LAMA, KOTA KUPANG

benar- benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain, ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Yogyakarta, 21 April 2025



(..... FELIX JESEWISAN)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul "Perancangan Area Wisata Kuliner dan Galeri pada Kawasan Cagar Budaya Pabrik Es Minerva di Kota Lama, Kota Kupang" tepat pada waktunya. Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana pada program studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam proses penyusunan tugas akhir ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Floriberta Binarti, S.T., Dipl.NDS.Arch, selaku Dosen Pembimbing tugas akhir yang telah memberikan arahan, kritik, saran dan motivasi selama proses penulisan ini.
2. Dr. Ir. Y. Djarot Purbadi, MT, dan Ir. Soesilo Budi Leksono, MT, selaku dosen penguji tugas akhir 1 dan 2 yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan masukan dan menguji tugas akhir penulis.
3. Orang tua penulis, mama dan papa yang selalu membimbing, dan memberikan dukungan moral, serta doa, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir, dan terus berjuang untuk meraih cita-cita.
4. Dosen- dosen Program Studi Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mengajar, memberikan pengalaman dan pengetahuan kepada penulis.
5. Teman- teman seperjuangan Studio Tugas Akhir, terima kasih atas pengalaman dan juga dukungan yang diberikan.
6. Teman- teman angkatan dan discord, terima kasih atas motivasi dan hiburan yang diberikan selama proses pengerjaan tugas akhir ini.
7. You Tube Music, yang menemani naik turunnya proses pengerjaan tugas akhir hingga saat sidang.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca untuk penyempurnaan karya ini di masa yang akan datang. Akhir kata, semoga tugas akhir ini dapat memberikan kontribusi yang bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Yogyakarta, 21 Maret 2025

Penulis,

Felix Jesewisan

ABSTRAK

Pabrik Es Minerva merupakan salah satu bangunan bersejarah yang belum tercatat sebagai objek cagar budaya di Kota Lama, Kota Kupang. Kondisi Pabrik Es Minerva kini semakin memburuk setelah terdampak angin Seroja pada tahun 2021. Selain kondisi bangunan yang memburuk, terdapat polusi visual dan bau pada area pabrik, karena pada malam hari jalan depan pabrik difungsikan sebagai area wisata kuliner tangkapan laut. Dengan permasalahan yang ada, proyek memiliki tujuan utama untuk merevitalisasi Pabrik Es Minerva dengan fungsi galeri sejarah dan imersif, serta merancang bangunan galeri dan pujasera yang dapat merespon kondisi angin kencang, dan tetap menjaga gaya bangunan kolonial di area Kota Lama, Kota Kupang.

Kata Kunci: Revitalisasi, Cagar Budaya, Pujasera, Tahan Badai, Teknologi Imersif

ABSTRACT

Pabrik Es Minerva is one of the historical buildings that has not been listed as a cultural heritage object in Kota Lama, Kota Kupang. The condition of Pabrik Es Minerva is getting worse after being affected by Angin Seroja in 2021. In addition to the deteriorating condition of the building, there is visual and odor pollution in Pabrik Es Minerva's area, because at night the road in front of the Pabrik functions as a culinary stalls for seafood. With the existing problems, the project has the objectives of revitalizing the Pabrik Es Minerva with a historical and immersive gallery function, as well as designing a gallery and food court building that can respond to strong wind conditions, and still maintain the colonial building style in the Kota Lama area, Kupang City.

Keyword: *Revitalization, Cultural Heritage, Food Court, Hurricane Resistant, Immersive Technology*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xiv
1 BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek	1
1.2 Latar Belakang Permasalahan	5
1.3 Rumusan Permasalahan	7
1.4 Tujuan dan Sasaran	8
1.4.1 Tujuan	8
1.4.2 Sasaran	8
1.5 Lingkup Studi.....	8
1.5.1 Lingkup Substansial.....	8
1.5.2 Lingkup Spatial	8
1.5.3 Lingkup Temporal.....	8
1.6 Manfaat	8
1.7 Sistematika Penulisan	9
1.8 Kerangka Pikir Penulisan	10
2 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Tinjauan Teori	11
2.1.1 Cagar Budaya	11
2.1.2 Galeri	14
2.1.3 Tipologi Pujasera	18
2.1.4 Pemanfaatan Teknologi dalam Visualisasi Arsitektur	22
2.1.5 Bangunan Ramah Angin	24
2.2 Studi Preseden.....	26
2.2.1 Kompleks Kota Lama.....	26

2.2.2	Immersive Digital Gallery (National Museum of Korea)	27
2.2.3	Pantjoran Pantai Indah Kapuk Chinatown	29
3	BAB III TINJAUAN KAWASAN.....	31
3.1	Kondisi Administratif	31
3.1.1	Kedudukan Administratif Wilayah	31
3.1.2	Batas Wilayah Kota Kupang	31
3.1.3	Batas Wilayah Kota Lama.....	31
3.2	Kondisi Geografis, Geologis, dan Flora	32
3.2.1	Letak Wilayah	32
3.2.2	Topografi Wilayah	32
3.2.3	Struktur Tanah.....	32
3.2.4	Vegetasi pada Tapak.....	33
3.3	Kondisi Klimatologis	35
3.3.1	Temperatur Udara	35
3.3.2	Kecepatan Angin & Arah Angin	35
3.3.3	Kelembapan.....	36
3.3.4	Curah Hujan.....	36
3.3.5	Radiasi Matahari	36
3.4	Kondisi Sosial, Budaya, Ekonomi.....	37
3.4.1	Kependudukan.....	37
3.4.2	Religi.....	37
3.4.3	Kegiatan Perekonomian.....	38
3.4.4	Sejarah Wilayah.....	39
3.4.5	Wisata Wilayah	40
3.5	Peraturan Wilayah Terkait	40
3.6	Transportasi.....	41
3.7	Tinjauan Tapak	42
3.7.1	Data Tapak.....	42
3.7.2	Batas Tapak	43
3.8	Tapak Perancangan.....	43
4	BAB IV ANALISIS	44
4.1	Analisis Programatik.....	44

4.1.1 Analisis Sasaran Wisatawan	44
4.1.2 Analisis Pelaku Kegiatan.....	44
4.1.3 Analisis Kegiatan	45
4.1.4 Analisis Kebutuhan Ruang.....	48
4.1.5 Analisis Besaran Ruang.....	49
4.1.6 Analisis Hubungan Ruang.....	52
4.2 Sintesis Programatik	54
4.2.1 Sintesis Sasaran Wisatawan	54
4.2.2 Sintesis Pelaku Kegiatan	54
4.2.3 Sintesis Kegiatan	54
4.2.4 Sintesis Kebutuhan Ruang	55
4.2.5 Sintesis Besaran Ruang	55
4.2.6 Sintesis Hubungan Ruang	55
4.3 Analisis Perencanaan.....	55
4.3.1 Analisis Tapak	55
4.3.1.1 Analisis Kontur.....	55
4.3.1.2 Analisis Penghawaan	56
4.3.1.3 Analisis Pencahayaan	58
4.3.1.4 Analisis Akustika.....	59
4.3.1.5 Analisis <i>View from Site</i>	60
4.3.1.6 Analisis <i>View to Site</i>	61
4.3.1.7 Analisis Vegetasi	62
4.3.2 Analisis Utilitas	63
4.3.2.1 Jaringan Listrik	63
4.3.2.2 Drainase.....	64
4.3.2.3 Akses dan Sirkulasi	65
4.3.3 Analisis Penekanan Studi	66
4.3.3.1 Tampak Bangunan	66
4.3.3.2 Struktur Bangunan	67
4.3.3.3 Rona Lingkungan	68
4.3.3.4 Objek Revitalisasi.....	69
4.4 Sintesis Site.....	70

5	BAB V KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	73
5.1	Konsep	73
5.1.1	Massa Bangunan	73
5.1.2	Zoning Massa	74
5.1.3	Material	75
5.1.4	Struktur	75
5.1.5	Penghawaan	75
5.2	Skematik Desain	76
5.2.1	Situasi	76
5.2.2	Tampak	76
5.2.3	Isometri	76
6	BAB VI KESIMPULAN	77
7	DAFTAR PUSTAKA	78
8	LAMPIRAN	80

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.3.1.1-1 (Peta Kota Kupang, Indonesia)	1
Gambar 4.3.1.1-2 (Kantor Listrik Kupang EMTO) Sumber: Pribadi	2
Gambar 4.3.1.1-3 (Pabrik Es Minerva)	2
Gambar 4.3.1.1-4 (Pameran di Pabrik Es Minerva) Sumber: Google Maps	2
Gambar 4.3.1.1-5 (Pameran di Pabrik Es Minerva)	2
Gambar 4.3.1.1-6 (Kondisi Eksisting Pabrik)	3
Gambar 4.3.1.1-7 (Kondisi Eksisting Pabrik)	3
Gambar 4.3.1.1-8 Kampung Solor tahun 1927	4
Gambar 4.3.1.1-9 Area Kampung Solor pada tahun 1930- 1936	4
Gambar 4.3.1.1-10 (Kuliner di Pabrik Es Minerva) Sumber: Google Maps	4
Gambar 4.3.1.1-11 (Kondisi Jl.Kosasih).....	4
Gambar 4.3.1.1-1 (Jenis dan Keitnggian Awan Konvektif).....	5
Gambar 4.3.1.1-2 (Pameran Arsip Publik di Pabrik Es Minerva).....	7
Gambar 4.3.1.1-3 (Pameran Arsip Publik di Pabrik Es Minerva).....	7
Gambar 4.3.1.1-1 (Standar Penyajian Benda Pamer pada Galeri)	16
Gambar 4.3.1.1-2 (Jenis sistem pencahayaan pada ruang dalam).....	16
Gambar 4.3.1.1-3 (Pencahayaan Buatan pada Galeri) Sumber: Data Arsitek Jilid 2.....	16
Gambar 4.3.1.1-4 (Standar Ruang Pamer dengan Area Duduk)	16
Gambar 4.3.1.1-5 Standar Kebisingan Maksimum dalam Bangunan	17
Gambar 4.3.1.1-1(Standar Layouting Kelompok Meja pada Area Makan).....	20
Gambar 4.3.1.1-2 (Standar Layouting Kelompok Meja pada Area Makan)	20
Gambar 4.3.1.1-3 (Standar Ketinggian Meja dan Kursi Area Makan)	20
Gambar 4.3.1.1-4 (Standar Penataan Dapur Hangat Sederhana).....	21
Gambar 4.3.1.1-5 (Standar Area Pengambilan Piring Sederhana)	21
Gambar 4.3.1.1-6 (Standar Penataan Toilet)	21
Gambar 4.3.1.1-7 (Standar Dimensi Bilik Toilet pada Tempat Umum)	21
Gambar 4.3.1.1-1 (Dimensi Ketinggian Urinal) Sumber: PERMEN PUPR 14 tahun 2017	22
Gambar 4.3.1.1-2 (Dimensi Urinal dengan Sirkulasi).....	22
Gambar 4.3.1.1-3 (Kelengkapan Alat Virtual Reality) Sumber: Google	22
Gambar 4.3.1.1-4 (Standar Ukuran Ruang VR).....	23
Gambar 4.3.1.1-5 (Luxury Vinyl Tile)	24
Gambar 4.3.1.1-1 (Atap Perisai/ Hip Roof)	25
Gambar 4.3.1.1-2 (Kemiringan dan Ketinggian Atap) Sumber: Perkim	25
Gambar 4.3.1.1-3 (Bangunan dengan Material Beton) Sumber: Fontan Architecture	25
Gambar 4.3.1.1-1 (Peta Kompleks Kota Lama) Sumber: GoogleMaps ...	26

Gambar 4.3.1.1-2 (Kompleks Kota Lama) Sumber: GoogleMaps	26
Gambar 4.3.1.1-3 (Area Museum Kota Lama).....	26
Gambar 4.3.1.1-4 (Museum Kota Lama) Sumber: GoogleMaps	26
Gambar 4.3.1.1-5 (Digital Imersif Lokomotif pada Museum Kota Lama) .	27
Gambar 4.3.1.1-1 (Interior Ruang VR).....	27
Gambar 4.3.1.1-2 (Denah Ruang Imersif).....	27
Gambar 4.3.1.1-3 (Interior Lounge) Sumber: Archdaily	28
Gambar 4.3.1.1-4 (Interior Lounge) Sumber: Archdaily	28
Gambar 4.3.1.1-5 (Lounge Ruang Imersif) Sumber: Archdaily	28
Gambar 4.3.1.1-6 (Interior Ruang Imersif)	28
Gambar 4.3.1.1-1 (Food court Pantjoran PIK)	29
Gambar 4.3.1.1-2 (Food court Pantjoran PIK)	29
Gambar 4.3.1.1-3 (Stand di Siang Hari) Sumber: Google Maps	30
Gambar 4.3.1.1-4 (Stand di Malam Hari) Sumber: Google Maps	30
Gambar 4.3.1.1-5 (Keterangan Kompleks Pantjoran PIK Chinatown)	30
Gambar 4.3.1.1-1 (Peta Administrasi Wilayah Kota Kupang)	31
Gambar 4.3.1.1-1 (Potongan Peta Jenis Tanah BWP 1 Kota Kupang)	32
Gambar 4.3.1.1-2 (Batu Gamping Koral pada Pabrik Es Minerva)	32
Gambar 4.3.1.1-3 (Batu Gamping Koral pada Pabrik Es Minerva)	32
Gambar 4.3.1.1-4 (Potongan Peta Geologi BWP 1 Kota Kupang) Sumber: Bappeda Kota Kupang).....	33
Gambar 4.3.1.1-1 (Bunga Mentega pada Tapak).....	33
Gambar 4.3.1.1-2 (Pohon Kelapa pada Tapak).....	34
Gambar 4.3.1.1-3 (Pohon Pepaya pada Tapak).....	34
Gambar 4.3.1.1-1 (Data Iklim Tahunan Kota Kupang)	35
Gambar 4.3.1.1-1 (Tabel Kecepatan Angin Kota Kupang)	35
Gambar 4.3.1.1-2 (Tabel Arah Angin Tahunan Kota Kupang)	35
Gambar 4.3.1.1-1(Data Iklim Tahunan Kota Kupang)	36
Gambar 4.3.1.1-1 (Data Iklim Tahunan Kota Kupang)	36
Gambar 4.3.1.1-1 (Data Jumlah Jam Harian Matahari di Kota Kupang)..	36
Gambar 4.3.1.1-1 (Data Pertumbuhan Penduduk Kota Lama) sumber: BPS Kota Kupang	37
Gambar 4.3.1.1-1 (Jumlah Pemeluk Agama Menurut Kecamatan, tahun 2023).....	37
Gambar 4.3.1.1-1 (Tangkapan Laut pada Area Kuliner Jl. Kosasih) Sumber: Youtube	38
Gambar 4.3.1.1-2 (Kondisi warung- warung di Jl. Kosasih) Sumber: Youtube	38
Gambar 4.3.1.1-3 (Gambar Lokasi Area Kuliner Jl. Kosasih) Sumber: Pribadi.....	38
Gambar 4.3.1.1-4 (Area Kuliner Jl. Kosasih) Sumber: Pribadi	39
Gambar 4.3.1.1-5 (Area Kuliner Jl. Kosasih) Sumber: Pribadi	39

Gambar 4.3.1.1-1 (Monumen Lilau Nol Dae Banan) Sumber: Pribadi	40
Gambar 4.3.1.1-2 (Pantai LLBK di Kota Lama) Sumber: Pribadi	40
Gambar 4.3.1.1-1 (Potongan Peta RTRW Kota Kupang).....	42
Gambar 4.3.1.1-2 (Potongan Peta Alur Transportasi Umum Kota Kupang) Sumber: Bappeda Kota Kupang	42
Gambar 4.3.1.1-1(Batas Site Perancangan).....	43
Gambar 4.3.1.1-1 (Isometri 3D Tapak Perancangan)	43
Gambar 4.3.1.1-1 Tabel Analisis Kegiatan Pelaku	47
Gambar 4.3.1.1-1 Diagram Hubungan Ruang Makro	52
Gambar 4.3.1.1-2 Analisis hubungan Ruang Makro	52
Gambar 4.3.1.1-3 Hubungan Ruang Mikro tiap Departemen.....	52
Gambar 4.3.1.1-4 Gambar Matriks Kedekatan bagi Departemen Pelayanan Umum dan Pujasera	53
Gambar 4.3.1.1-5 Gambar Matriks Kedekatan Ruang bagi Departemen Fasilitas Pendukung dan Galeri sumber: Pribadi	53
Gambar 4.3.1.1-6 Bubble Diagram Tapak pada lantai 1	53
Gambar 4.3.1.1-1 Bubble Diagram Tapak pada lantai 2	54
Gambar 4.3.1.1-1 Kontur Tapak Eksisting.....	55
Gambar 4.3.1.1-2 Respon Kontur Tapak Sumber: Pribadi	56
Gambar 4.3.1.2-1 Penghawaan Eksisting Tapak Sumber: Pribadi.....	56
Gambar 4.3.1.2-2 Respon Penghawaan Tapak	57
Gambar 4.3.1.2-3 Tabel Standar Kenyamanan Termal	57
Gambar 4.3.1.3-1 Pencahayaan Eksisting Tapak	58
Gambar 4.3.1.3-2 Respon Pencahayaan Tapak	58
Gambar 4.3.1.4-1 Kebisingan Eksisting Tapak	59
Gambar 4.3.1.4-2 Respon Kebisingan Tapak	59
Gambar 4.3.1.5-1 View from Site Tapak Perancangan	60
Gambar 4.3.1.5-2 Respon Tapak Perancangan.....	60
Gambar 4.3.1.6-1 View to Site Tapak.....	61
Gambar 4.3.1.6-2 Respon View to Site Sumber: Pribadi	61
Gambar 4.3.1.7-1 Vegetasi Eksisting Tapak Sumber: Pribadi.....	62
Gambar 4.3.1.7-2 Respon Vegetasi Sumber: Pribadi	62
Gambar 4.3.2.1-1(Utilitas pada Tapak)	63
Gambar 4.3.2.1-2 (Utilitas pada Tapak)	63
Gambar 4.3.2.1-3 (Pemetaan Kelistrikan Kota Kupang)	63
Gambar 4.3.2.1-4 Respon Jaringan Listrik Tapak Sumber: Pribadi	63
Gambar 4.3.2.2-1 (Pemetaan Drainase Kota Kupang)	64
Gambar 4.3.2.2-2 (Drainase Beton Tertutup) Sumber: Google Maps	64
Gambar 4.3.2.2-3 (Drainase Terbuka)	64
Gambar 4.3.2.2-4 Respon Jaringan Drainase Tapak Sumber: Pribadi	64
Gambar 4.3.2.3-1 Sirkulasi Eksisting	65
Gambar 4.3.2.3-2 Respon Sirkulasi	65

Gambar 4.3.3.1-1 Kondisi Eksisting Pabrik Es Minerva 2020 Sumber: Pribadi.....	66
Gambar 4.3.3.1-2 Bangunan Rumah Residen Timor di Fatuleu Sumber: Google	66
Gambar 4.3.3.2-1 Kondisi Eksisting Pabrik Es Minerva Sumber: Pribadi	67
Gambar 4.3.3.2-2 Struktur Atap dengan Baja Ringan Sumber: Google ...	67
Gambar 4.3.3.3-1 Situasi Tapak Perancangan Sumber: Google Maps	68
Gambar 4.3.3.3-2 Bangunan Kolonial di Kota Kupang Sumber: Google .	68
Gambar 4.3.3.4-1 Kondisi Eksisting Pabrik Es Minerva Sumber: Pribadi	69
Gambar 4.3.3.4-2 Kondisi Eksisting Pabrik Es Minerva Sumber: Pribadi	69
Gambar 4.3.3.4-1 Sintesis Tapak.....	70
Gambar 4.3.3.4-1 Jenis Atap Gaya Kolonial pada Kawasan Kota Kupang Sumber: Binus	73
Gambar 4.3.3.4-2 Rumah Wakil Walikota Belanda di Kota Kupang Sumber: Indozone Travel	73
Gambar 4.3.3.4-3 Gevel Segitiga pada Rumah di Kota Kupang Sumber: jejakbocahilang	74
Gambar 4.3.3.4-4 Denah Bangunan Pabrik Es Minerva	74
Gambar 4.3.3.4-1 Zonasi Massa Bangunan Sumber: Pribadi.....	74

DAFTAR TABEL

Tabel 1.5.3-1(Bagan Kerangka Pikir Penulisan) Sumber: Pribadi	10
Tabel 4.1.6-1 Tabel Besaran Ruang Perancangan.....	49
Tabel 4.1.6-2 Tabel Besaran Ruang per Departemen	52