

TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

**PERANCANGAN SENTRA KULINER DAN OLEH-
OLEH DENGAN PENDEKATAN *ADAPTIVE REUSE* DI
KAWASAN MINERVA, KOTA LAMA KUPANG**



DISUSUN OLEH :

RIO NATAN

210118396

PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR

DEPARTEMEN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2024 / 2025

PERNYATAAN

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

PERANCANGAN SENTRA KULINER DAN OLEH-OLEH DENGAN PENDEKATAN *ADAPTIVE REUSE* DI KAWASAN MINERVA, KOTA LAMA 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 lain 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, 3 Juli 2025

Yang membuat pernyataan,



(Rio Natàn)

LEMBAR PENGESAHAN
STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

**PERANCANGAN SENTRA KULINER DAN OLEH-
OLEH DENGAN PENDEKATAN *ADAPTIVE REUSE* DI
KAWASAN MINERVA, KOTA LAMA KUPANG**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

RIO NATAN

NPM : 210118396

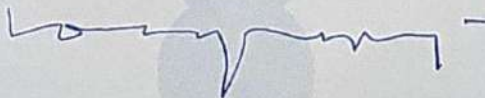
Telah diperiksa, dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam penyusunan

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

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

Yogyakarta, 03 Juli 2025

Pembimbing,



Dr. Rony Gunawan Sunaryo, S.T., M.T

Mengetahui,

Ketua Departemen Arsitektur



Dr. Ir. Anna Pudianti, M.Sc.

FAKULTAS
TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

Dengan rasa syukur dan penuh semangat, penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan laporan studio tugas akhir yang berjudul **“Perancangan Sentra Kuliner dan Oleh-Oleh Dengan Pendekatan *Adaptive Reuse* Di Kawasan Minerva, Kota Lama Kupang”** dengan baik dan tepat pada waktunya. Adapun tujuan dari penulisan dan perancangan tugas akhir ini dilaksanakan untuk memenuhi syarat akademik dalam menyelesaikan Program Studi Arsitektur, Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa proses penyusunan tugas akhir ini tidak akan berjalan dengan lancar tanpa bantuan, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak.

Penulis juga hendak mengucapkan terima kasih kepada semua pihak, baik lembaga maupun individu yang telah membantu dan mendukung penulis, sehingga studio tugas akhir ini dapat selesai. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah menjadi sarana belajar dan berkembang bagi penulis sejak awal masa perkuliahan hingga sampai ke tahap akhir perkuliahan.
2. Bapak Dr. Rony Gunawan Sunaryo, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing studio tugas akhir, yang telah bersedia dalam meluangkan waktu untuk memotivasi, membimbing, dan memberikan masukan dalam menyusun laporan studio tugas akhir ini hingga selesai.
3. Ibu Dr. Ir. Anna Pudianti, M.Sc., selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Bapak Dr. Agustinus Madyana Putra S.T., M.T selaku Kepala Program Studi Arsitektur, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Keluarga tercinta yang selalu memberikan dukungan doa, motivasi, semangat, dan nasihat kepada penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tugas akhir arsitektur.
6. Teman-teman Program Studi Independen Mahasiswa Kupang yang telah menemani penulis dalam proses penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur.

7. Teman-teman yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang turut dalam menemani penulis selama berkuliah di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Akhir kata, penulis berharap tugas arsitektur ini dapat memberikan manfaat bagi semua orang dan berdampak positif pada dunia arsitektur. Selain itu, penulis juga menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna sehingga kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk penyempurnaan karya ini di masa mendatang.

Yogyakarta, 15 Juli 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rio Natan', with a stylized, cursive script.

Rio Natan

ABSTRAK

Kota Kupang ditetapkan sebagai Kota Pusaka pada tahun 2014, dengan kawasan Kota Lama sebagai salah satu pusat keberagaman bangunan bersejarah, sehingga menjadikan kawasan ini berpotensi untuk dikembangkan sebagai destinasi pariwisata budaya. Namun, potensi ini belum dimanfaatkan secara optimal. Terdapat permasalahan degradasi fisik dan kekosongan fungsi bangunan bersejarah. Berdasarkan data statistik, juga terjadi penurunan jumlah rumah makan dari tahun ke tahun. Di sisi lain, kawasan Kampung Solor memiliki potensi besar dalam mendukung pengembangan pariwisata budaya. Berdasarkan RDTR Kota Kupang, kawasan ini masuk dalam rencana pariwisata budaya yang memungkinkan pemanfaatan fungsi kuliner dan revitalisasi bangunan eksisting, sejalan dengan pendekatan *adaptive reuse*. Tantangan utama yang dihadapi meliputi kerusakan bangunan bersejarah (Eks Pabrik Es Minerva), kepadatan bangunan yang mengurangi RTH, serta minimnya integrasi spasial antar bangunan bersejarah dan non-bersejarah. Melalui pendekatan *adaptive reuse* dan konsep *Preserve-Adapt-Unify*, perancangan dilakukan dengan melestarikan karakter bangunan lama, transformasi ruko eksisting sebagai ruang fungsi publik baru, serta penyatuan visual dan spasial antar elemen tapak melalui ruang terbuka hijau, *inner courtyard*, dan fasad yang kontekstual. Hasil dari perancangan ini adalah sebuah kawasan yang mampu merespon kebutuhan sosial dan ekonomi masyarakat, sekaligus menjaga kesinambungan nilai historis yang menjadi bagian dari identitas kawasan Kota Lama Kupang.

Kata Kunci : *Adaptive reuse*; Kampung Solor; kawasan Minerva; Kota Lama Kupang; sentra kuliner dan oleh-oleh.

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIASI	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	13
1.1. LATAR BELAKANG PEMILIHAN TOPIK.....	13
1.1.1. Fenomena Lapangan.....	13
1.1.2. Sudut Pandang Topik.....	17
1.2. LATAR BELAKANG PENELUSURAN MASALAH.....	19
1.2.1. Ruang Lingkup.....	19
1.2.2. Isu dan Permasalahan.....	20
1.3. RENCANA PENDEKATAN DESAIN.....	22
1.4. RUMUSAN MASALAH.....	23
1.5. TUJUAN DAN SASARAN	23
1.5.1. Tujuan.....	23
1.5.2. Sasaran	23
1.6. SISTEMATIKA PENULISAN	23
1.7. KERANGKA BERPIKIR	25
1.8. KEASLIAN PENULISAN	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	27
2.1. TINJAUAN UMUM TIPOLOGI	27
2.1.1. Pengertian Sentra Kuliner dan Oleh-Oleh.....	27
2.1.2. Jenis-Jenis Sentra Kuliner dan Oleh-Oleh	27
2.1.3. Standar Usaha Pusat Penjualan Makanan	28
2.1.4. Standar Pusat Oleh-Oleh.....	30
2.1.5. Kuliner dan Oleh-Oleh Khas Nusa Tenggara Timur	31
2.1.6. Standar Besaran Ruang.....	37
2.1.6.1. Antropometri.....	37
2.1.6.2. Tata Ruang Makan Kuliner	38

2.1.6.3.	Dapur	39
2.1.6.4.	Tata Ruang Oleh-Oleh.....	39
2.1.6.5.	Toilet.....	42
2.2.	CAGAR BUDAYA	42
2.2.1.	Definisi Cagar Budaya	42
2.2.2.	Tingkat Intervensi dalam Pelestarian	43
2.2.3.	Regulasi Cagar Budaya	44
2.3.	TINJAUAN PENDEKATAN DESAIN	48
2.3.1.	Adaptive Reuse	48
2.3.1.1.	Pengertian Adaptive Reuse	48
2.3.1.2.	Manfaat Adaptive Reuse	48
2.3.1.3.	Prinsip <i>Adaptive Reuse</i>	49
2.4.	STUDI REVITALISASI KAWASAN HERITAGE	51
2.4.1.	Kota Lama Semarang, Indonesia	51
2.4.2.	Kawasan Melaka, Malaysia	52
2.5.	TINJAUAN STUDI PRESEDEN	53
2.5.1.	De Tjolomadoe, Solo, Jawa Tengah	53
2.5.2.	Rest Area 260B, Banjarnegara, Jawa Tengah	55
2.5.3.	KOMPARASI PRESEDEN	57
BAB III	TINJAUAN TAPAK DAN OBJEK DESAIN	59
3.1.	TINJAUAN UMUM KOTA KUPANG	59
3.1.1.	Kondisi Administratif dan Geografis	59
3.1.2.	Peta Pembagian Bagian Wilayah Kota (BWK).....	60
3.1.3.	Rencana Pengembangan Pariwisata Kota Kupang	62
3.2.	TINJAUAN TAPAK PERANCANGAN.....	65
3.2.1.	Tata Guna Wilayah BWK I	65
3.2.2.	Administratif dan Geografis Kecamatan Kota Lama	66
3.2.3.	Kondisi Topografi	67
3.2.4.	Peta Kerawanan Bencana	68
3.2.5.	Peta Bangunan Lama di Kota Lama Kupang.....	71
3.3.	Kondisi Eksisting Tapak Perancangan	73
3.3.1.	Data Tapak.....	73
3.3.2.	Regulasi.....	74
3.3.3.	Tipologi Bangunan Tapak Sekitar	75
3.4.	TINJAUAN OBJEK PERANCANGAN	77

3.4.1.	Pabrik Es Minerva.....	77
3.4.2.	PT Sulung Budi.....	80
3.4.2.1.	Sejarah dan Perkembangan PT Sulung Budi.....	80
3.4.3.	Analisis Cagar Budaya.....	80
BAB IV METODE DAN ANALISIS		83
4.1.	METODOLOGI.....	83
4.1.1.	Metode Penelusuran Data	83
4.2.	ANALISIS PROGRAMATIK.....	85
4.2.1.	Analisis Pelaku, Aktivitas, dan Kebutuhan Ruang.....	85
4.2.2.	Analisis Besaran Ruang.....	86
4.2.3.	Analisis Hubungan Ruang	87
4.3.	ANALISIS TAPAK.....	88
4.3.1.	Analisis Zonasi Sekitar Tapak	88
4.3.2.	Analisis SWOT.....	88
4.3.3.	Analisis Regulasi	89
4.3.4.	Analisis Rawan Bencana	90
4.3.5.	Analisis Lokasi, Luas Lahan, dan Tautan Lingkungan	92
4.3.6.	Analisis Aksesibilitas.....	92
4.3.7.	Analisis View.....	93
4.3.8.	Analisis Klimatologi – Suhu Rata-Rata	93
4.3.9.	Analisis Klimatologi – Kecepatan dan Arah Angin.....	94
4.3.10.	Analisis Kuliner Kawasan Tapak.....	96
4.4.	ANALISIS ADAPTIVE REUSE	102
4.4.1.	Analisis Bangunan Eksisting.....	102
4.4.2.	Pabrik Es Minerva.....	109
4.4.3.	PT Sulung Budi.....	112
4.5.	ANALISIS KRITERIA PERANCANGAN.....	116
4.6.	SINTESIS ANALISIS.....	116
BAB V KONSEP		120
5.1.	KONSEP PERANCANGAN	120
5.1.1.	Konsep Dasar	120
5.1.2.	Transformasi Desain.....	121
5.1.3.	Zonasi dan <i>Blockplan</i>	122
5.2.	IMPLEMENTASI KRITERIA <i>ADAPTIVE REUSE</i>	123
5.2.1.	Struktural dan Konstruksi.....	123

5.2.2.	Sirkulasi Vertikal	124
5.2.3.	Ruang Terbuka Hijau	124
5.2.4.	Fasad.....	125
5.2.5.	Interior.....	126
5.3.	DESAIN SKEMATIK.....	128
5.3.1.	SITEPLAN	128
DAFTAR PUSTAKA.....		129
LAMPIRAN.....		131
	Dokumentasi Kawasan Kota Lama Kupang	131
	Dokumentasi Kondisi Bangunan Pabrik Es Minerva dan PT Sulung Budi	132
	Dokumentasi Siteplan Pabrik Es Minerva dan PT Sulung Budi	133
	Kuesioner Penelitian.....	134

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Table 7. Permanence Matrix of the Elements of the Urban Tissue: Buildings Sarmiento, D. B., & Sunaryo, R. G. (2024). The Old Town of Kupang: Persistent elements and the quality of the space based on public views. International Journal on Livable Space, 9(2), 89–108. https://doi.org/10.25105/livas.v9i2.20421 .	14
Gambar 1. 2 Pantai Kelapa Lima Sebelum (Kiri) dan Sesudah (Kanan)	15
Gambar 1. 3 Tabel Jumlah Rumah Makan Kota Kupang	16
Gambar 1. 4 Pasar Malam Kampung Solor	17
Gambar 1. 5 Lokasi Tapak Perancangan	19
Gambar 1. 6 Lingkungan dan Sanitasi Pasar Malam Kampung Solor	21
Gambar 1. 7 Jalan Kosasih sebagai Pasar Malam Kampung Solor	22
Gambar 1. 8 Kerangka Berpikir	25
Gambar 2. 1 Dimensi Area Gerak Manusia Duduk dan Berdiri	37
Gambar 2. 2 Standar Ruang Makan	38
Gambar 2. 3 Standar Ruang Dapur	39
Gambar 2. 4 Dimensi Rak dan Area Gerak Manusia	39
Gambar 2. 5 Dimensi Display	40
Gambar 2. 6 Dimensi Rak	40
Gambar 2. 7 Standar Dimensi Lebar Toko	41
Gambar 2. 8 Dimensi Rak dan Gantungan Display	41
Gambar 2. 9 Standar Ruang Toilet	42
Gambar 2. 10 Gedung Spiegel, Kota Lama Semarang	51
Gambar 2. 11 Jonker Street, Melaka, Malaysia	52
Gambar 2. 12 Perspektif Mata Burung De Tjolomadoe, Solo, Jawa Tengah	54
Gambar 2. 13 Konservasi Pabrik Sebelum (Kiri) dan Sesudah (Kanan)	55
Gambar 2. 14 Tampak Depan Rest Area 260B	56
Gambar 2. 15 Spesifikasi Proyek Rest Area 260B	56
Gambar 2. 16 Interior Rest Area 260B	57
Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kota Kupang	59
Gambar 3. 2 Peta Pembagian BWK Kota Kupang	60
Gambar 3. 3 Peta Sebaran Kawasan Wisata Kota Kupang	62
Gambar 3. 4 Peta Rencana Pola Ruang BWK I Tahun 2031	65
Gambar 3. 5 Peta Kecamatan Kota Lama Kupang	66
Gambar 3. 6 Peta Rawan Bencana Kota Kupang	68
Gambar 3. 7 Peta Persebaran Bangunan Lama Kawasan Kota Lama	71
Gambar 3. 8 Lokasi Tapak Perancangan	73
Gambar 3. 9 Pemetaan Tipologi Bangunan Sekitar Tapak Perancangan	75
Gambar 3. 10 Pabrik Es Minerva (2024)	77
Gambar 3. 11 Pameran Merekam Kota (2020)	78
Gambar 3. 12 Skema Proses Pembuatan Es Balok	78

Gambar 3. 13 PT Sulung Budi (2024)	80
Gambar 3. 14 Analisis Nilai Signifikansi Cagar Budaya pada Bangunan Pabrik Es Minerva dan PT Sulung Budi.....	81
Gambar 3. 15 Hasil Penggolongan Cagar Budaya pada Bangunan Pabrik Es Minerva dan PT Sulung Budi	82
Gambar 4. 1 Diagram Matriks Hubungan Antar Ruang	87
Gambar 4. 2 Analisis Fungsi Kawasan.....	88
Gambar 4. 3 Analisis Bangunan Eksisting pada GSP	90
Gambar 4. 4 Rencana Jalur Evakuasi.....	91
Gambar 4. 5 Analisis Bangunan Eksisting dan Penanganannya.....	102
Gambar 4. 6 Denah Pabrik Es Minerva.....	109
Gambar 4. 7 Denah PT Sulung Budi.....	112
Gambar 5. 1 Konsep Strategi Preserve-Adapt-Unify.....	121
Gambar 5. 2 Transformasi Desain.....	121
Gambar 5. 3 Zonasi dan Blocplan	123
Gambar 5. 4 Struktur Bangunan Bersejarah dan Baru	124
Gambar 5. 5 Elemen Visual Taman - Inspirasi (Kiri) & Implementasi (Kanan).....	125
Gambar 5. 6 Visual Kerusakan Eksterior Bangunan Sebelum & Sesudah.....	125
Gambar 5. 7 Penekanan Desain Fasad	126
Gambar 5. 8 Visual Kerusakan Interior Bangunan Sebelum & Sesudah.....	127
Gambar 5. 9 Render Interior Massa Baru (Kiri) & Massa Lama (Kanan)	127

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Standar Usaha Pusat Penjualan Makanan	30
Tabel 2. 2 Jenis-Jenis Kuliner Kota Kupang	36
Tabel 2. 3 Jenis Intervensi Pelestarian Bangunan.....	44
Tabel 2. 4 Kriteria Cagar Budaya	46
Tabel 2. 5 Spesifikasi Proyek De Tjolomadoe	54
Tabel 2. 6 Komparasi Preseden	58
Tabel 3. 1 Kawasan Rawan Bencana Kota Kupang	69
Tabel 3. 2 Inventarisasi Bangunan Lama di Kawasan Kota Lama Kupang	72
Tabel 3. 3 Spesifikasi Proyek	74
Tabel 3. 4 Hasil Pengelolaan Pemetaan Tipologi Bangunan Sekitar Tapak Perancangan.....	76
Tabel 4. 1 Analisis Program Kegiatan Pelaku	86
Tabel 4. 3 Tabel Standar Persentase Sirkulasi	87
Tabel 4. 2 Analisis Besaran Ruang.....	87
Tabel 4. 4 Analisis SWOT	89
Tabel 4. 5 Analisis Regulasi.....	89
Tabel 4. 6 Analisis Lokasi, Luas Lahan, dan Tautan Lingkungan	92
Tabel 4. 7 Analisis Aksesibilitas	93
Tabel 4. 8 Analisis View	93
Tabel 4. 9 Analisis Klimatologi - Suhu.....	94
Tabel 4. 10 Analisis Klimatologi - Kecepatan dan Arah Angin.....	95
Tabel 4. 11 Analisis Kuliner Sekitar Tapak Perancangan	101
Tabel 4. 12 Analisis Bangunan Eksisting	108
Tabel 4. 13 Analisis Kerusakan dan Tindakan Adaptive Reuse Pabrik Es Minerva .	111
Tabel 4. 14 Analisis Kerusakan dan Tindakan Adaptive Reuse PT Sulung Budi	115
Tabel 4. 15 Analisis Kriteria Perancangan	116
Tabel 4. 16 Sintesis Analisis	119