

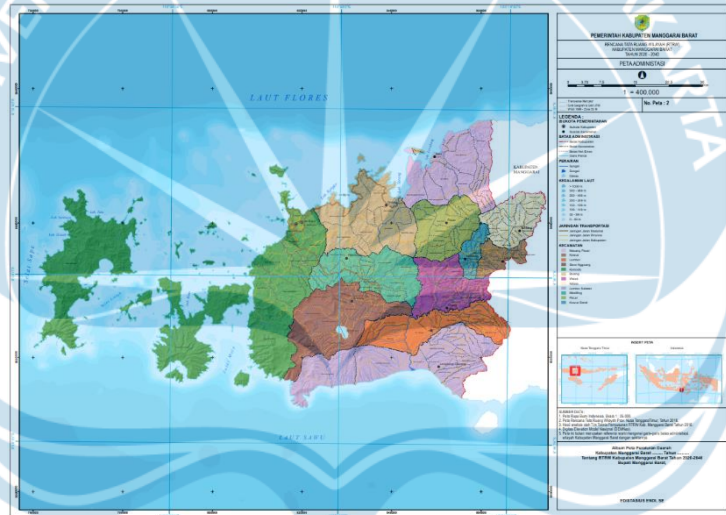
## BAB II

### KASUS STUDI ECO CITY PARK

#### 2.1 Gambaran Umum

##### 2.1.1 Geografis Wilayah Tapak

Kabupaten Manggarai Barat terletak di Provinsi Nusa Tenggara sisi paling barat. Kabupaten Manggarai Barat ini secara geografis terletak antara 080 14' – 090 00' Lintang Selatan (LS) dan 1190 21'–1200 20' Bujur Timur (BT). Kabupaten Manggarai Barat ini memiliki luas 9.450 km<sup>2</sup> yang terdiri dari wilayah daratan 2.947,50 km<sup>2</sup> dan wilayah lautan 7.052,97 km<sup>2</sup>. Batas wilayah utara adalah Laut Flores, sisi timur adalah Kabupaten Manggarai, sisi selatan adalah laut Sawu, dan sisi barat adalah Selat Sape (Gambar 2.1).



Gambar 2. 1 Peta Administratif Kabupaten Manggarai Barat  
Sumber: RTRW Kab. Manggarai Barat 2020-2040

Wilayah administratif Kabupaten Manggarai Barat terdiri dari 12 Kecamatan yaitu Kecamatan Komodo, Boleng, Sano Nggoang, Mbeliling, Lembor, Welak, Lembor Selatan, Kuwus, Ndosso, Macang Pacar, Kuwus Barat, dan Pacar. Dari kecamatan tersebut terbagi menjadi beberapa desa dengan memiliki ibukota kecamatan masing-masing (Gambar 2.2). Kecamatan Komodo merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Manggarai Barat. Letaknya yang strategis yaitu berada di sisi paling barat dari Kabupaten Manggarai Barat dekat dengan pesisir

pantai. Ibukota dari Kecamatan Komodo adalah Labuan Bajo. Di Kecamatan Komodo ini kebanyakan daratannya berbentuk pulau yang terpisah-pisah.

Tabel 2. 1 Jumlah Desa Berdasarkan Kecamatan di Kabupaten Manggarai Barat

	Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Desa	Kelurahan	Jumlah
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
010.	Komodo	Labuan Bajo	17	2	19
011.	Komodo	Terang	11	-	11
020.	Sano Nggoang	Werang	15	-	15
021.	Mbeliling	Wersawe	15	-	15
030.	Lembor	Wae Nakeng	14	1	15
031.	Welak	Orong	16	-	16
032.	Lembor Selatan	Lengkong Cepang	15	-	15
040.	Kuwus	Golowelu	20	2	22
041.	Ndoso	Ndoso	15	-	15
050.	Macang Pacar	Bari	26	-	26
	Jumlah		164	5	169

Sumber: BPS Manggarai Barat

### 2.1.2 Kondisi Iklim Wilayah

Kabupaten Manggarai Barat memiliki iklim tropis seperti wilayah di Indonesia lainnya. Iklim tropis memiliki dua musim yaitu musim panas dan musim hujan. Keadaan ini berganti setiap setengah tahun. Hari hujan di Manggarai Barat lebih sedikit dengan wilayah lain didekatnya karena NTT dekat dengan Australia arus angin mengandung uap air dari Asia dan Samudera pasifik hingga sampai di Manggarai Barat kandungan airnya sudah berkurang.

Besar curah hujan rata-rata pertahun adalah lebih dari 1.500 mm/tahun. Sedangkan dipegunungan dengan ketinggian 1000m memiliki curah hujan lebih tinggi dibandingkan dengan yang lebih rendah. Hal ini membuat Manggarai Barat umumnya beriklim tropis kering dengan curah hujan yang tidak merata.

## 2.2 Data Tapak

### 2.2.1 Letak Tapak

Tapak yang terpilih merupakan tapak yang letaknya strategis dan mudah di akses oleh siapa saja, “*Eco City Park*” lokasi sitenya berada di Jalan Trans Flores dengan lahan seluas 20.700 m<sup>2</sup>. Lokasi tidak jauh dari perkotaan dan area ini juga masuk ke dalam area KSPN Kota Labuan Bajo.



Gambar 2. 2 Lokasi Tapak

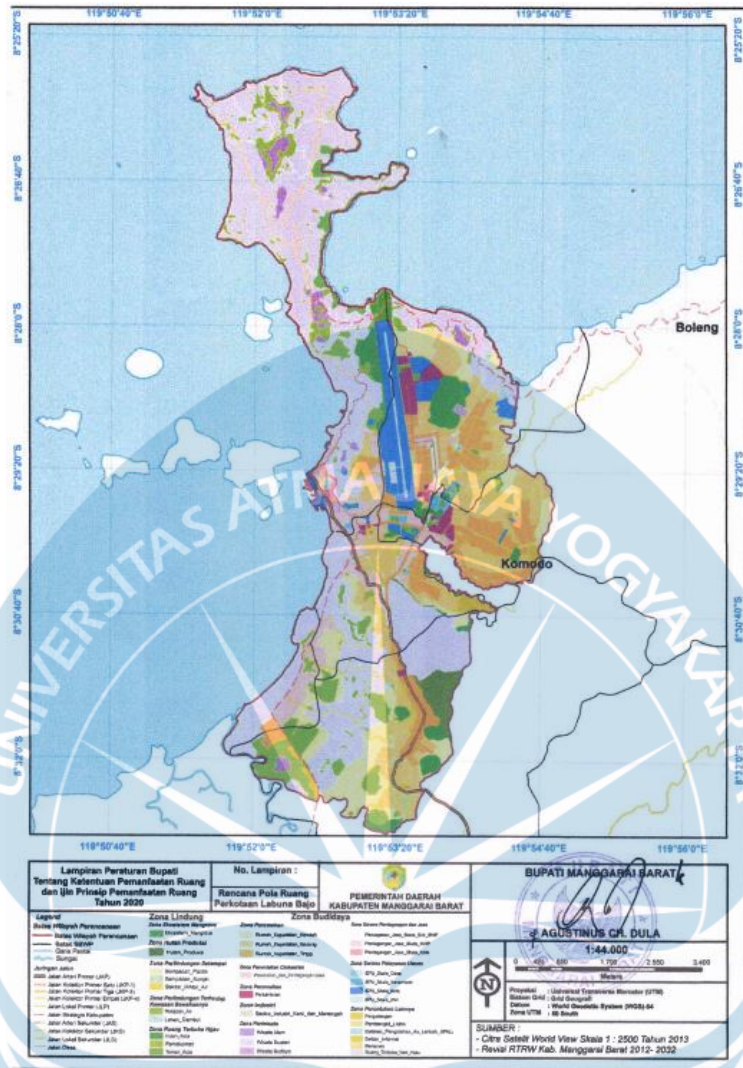
### 2.2.2 Peruntukkan Tapak

Tapak yang digunakan masuk kedalam zona perdagangan dan jasa. Berdasarkan Perbup Tahun 2020 Tentang Ketentuan Pemanfaatan Ruang dan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang Perkotaan Labuan bajo area ini difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat kerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta fasilitas umum/sosial pendukungnya. *Eco City Park* ini bersifat komersial dan sebagai taman dan tempat hiburan, sehingga dapat dibangun di tapak tersebut.

### 2.2.3 Batasan Tapak

Adapun batasan-batasan dari tapak tersebut, yaitu:

- a. Batas Utara: SD Negeri Labuan Bajo 2
- b. Batas Timur: Jalan Trans Flores
- c. Batas Selatan: Permukiman Warga
- d. Batas Barat: Jalan Pantai Pede



Gambar 2. 3 Peta Pola Ruang Perkotaan Labuan Bajo  
Sumber: RTRW Labuan Bajo

## 2.2.4 Ketentuan Pemanfaatan Tapak

Berdasarkan Perbup Tahun 2020 Tentang Ketentuan Pemanfaatan Ruang dan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang Perkotaan Labuan Bajo yang sudah disusun, khususnya tapak yang sudah dipilih untuk dijadikan *Eco City Park* di dalam kawasan pariwisata, yaitu sebagai berikut:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB): maksimal 60%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB): maksimal 2,4
- Koefisien Dasar Hijau (KDH): minimal 20%
- Ketinggian Bangunan: maksimal 15 meter (3 lantai)
- Garis Sempadan Bangunan (GSB): minimal 1,5 meter

### **2.2.5 Ketentuan Tata Bangunan**

Ketentuan dalam tampilan bangunan arsitektural diarahkan bebas, namun massa bangunan harus membentuk perspektif street wall yang menerus dari garis sempadan dan tetap selaras dengan bangunan sekitarnya.

### **2.2.6 Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum**

#### **a. Ruang Parkir**

Setiap 50 m<sup>2</sup> luas lantai disediakan tempat parkir di dalam persil.

#### **b. Ruang Terbuka Hijau**

RTH minimal 20% dari luas lahan bangunan dan setiap 100 m<sup>2</sup> RTH diharuskan minimum 1 pohon rindang dan tinggi.

## **2.3 Potensi Tapak**

### **2.3.1 Potensi Fisik Kawasan**

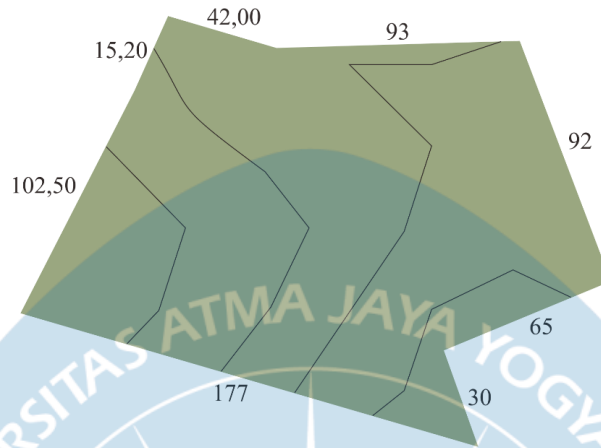
- Bukit Pede dan Puncak Pramuka
- Dekat dengan hotel-hotel serta tempat penginapan lainnya.
- Tanah berkontur
- Dekat dengan laut dengan ombak tenang
- Dekat dengan destinasi wisata Pantai Pede
- Memiliki 3 akses jalan di 3 sisi tapak

### **2.3.2 Potensi Non-Fisik Kawasan**

- Kaya akan seni dan budayanya
- Masyarakat yang ramah
- Masuk kedalam Kawasan Strategis Pariwisata Nasional Kota Labuan Bajo

### 2.3.3 Luas Tapak

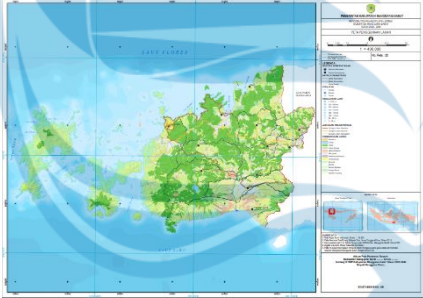
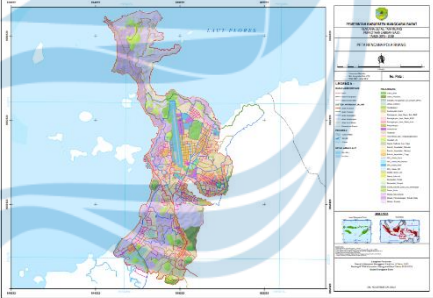
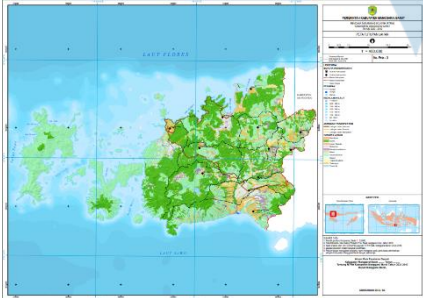
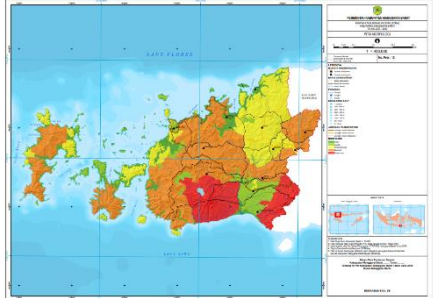
Luas tapak yang menjadi rencana pemerintah dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan adalah 21.150 m<sup>2</sup> (Gambar 3.3)

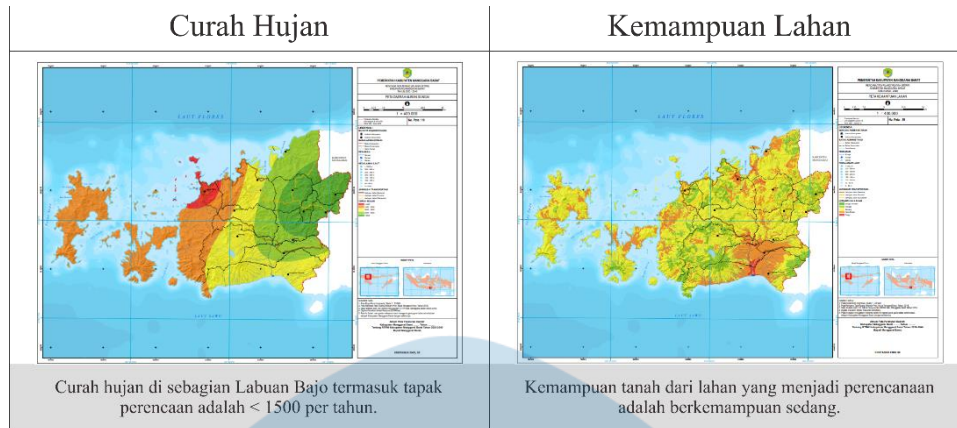


Gambar 2. 4 Ukuran Tapak

### 2.3.4 Detail Tapak

Tabel 2. 2 Data Terkait Detail Kondisi Tapak

Penggunaan Lahan	Pola Ruang
 <p data-bbox="379 1413 804 1458">Penggunaan lahan tapak dalam RTRW Kab. Manggarai Barat yaitu untuk lahan hijau dengan fungsi kegunaan lain.</p>	 <p data-bbox="858 1413 1292 1458">Peruntukkan lahan dari data Pola Ruang ini adalah perdagangan dan jasa, namun secaa keseluruhan kawasan Labuan Bajo masuk ke dalam Kawasan Strategis Pariwisata Nasional.</p>
Tutupan Lahan	Morfologi
 <p data-bbox="379 1836 804 1877">Kondisi pada tapak saat ini penuh dengan semak.</p>	 <p data-bbox="858 1836 1292 1877">Kondisi dari morfologi tanah di tapak menurut RTRW Kab. Manggarai Barat adalah bergelombang.</p>



Sumber: RTRW Kab. Manggarai Barat 2020-2040

## 2.4 Studi Tipologi

### 2.4.1 Definisi *Eco City Park*

Taman merupakan pemenuhan kebutuhan penduduk akan kebutuhan rekreatif seperti rileks, kesenangan, istirahat, olahraga, permainan, pemandangan, pendidikan, dan fungsi ekologi lingkungan yang termasuk fasilitas kota yang disediakan dan dipelihara oleh pemerintah kota.

Menurut (Grey & Deneke, 1996) taman kota merupakan ruang di dalam kota yang strukturnya bersifat alami dan hanya sedikit ruang yang terbangun. Taman berisikan bermacam jenis pepohonan dan tidak sedikit lahan terbuka luas sebagai area aktivitas pengguna. Taman ini juga berfungsi sebagai area berteduh, perlindungan dari angin, penyerapan cahaya matahari, dan sebagai penunjang fasilitas yang ada didalamnya. Taman kota ini merupakan RTH yang terbangun dan dikelola yang biasanya berlokasi dekat dengan pusat kota dan luasannya biasanya lebih luas dari taman lainnya (Carr, Rivlin, Francis, & Stone, 1992).

### 2.4.2 Elemen *City Park*

Menurut (Hakim, 2003) ada beberapa elemen yang harus menjadi sebuah pembentuk dari sebuah taman kota. Elemen ini dibagi menjadi dua yaitu elemen lunak dan elemen keras.

#### 1. Elemen Lunak

Elemen lunak pembentuk taman kota berupa air maupun vegetasi. Air bisa memberikan kesan tertentu kepada pengunjung dan vegetasi bisa menjadi peneduh, penghijauan, serta bisa menjadi unsur estetika bagi ruang itu sendiri. Yang menjadi elemen vegetasi, contohnya:

- a. Pohon: Pohon yang bercabang dan kokoh.
- b. Perdu: Pepohonan terapi yang berukuran kecil.
- c. Semak: Tanaman kecil, rendah, batangnya cukup berkayu tetapi tidak tegak dan tidak kokoh.
- d. Tanaman penutup tanah: Tanaman yang lebih tinggi dari rumput dan berbunga.
- e. Rumput: Tanaman yang berfungsi untuk alas.

## 2. Elemen Keras

Elemen keras yang berupa elemen pendukung, perkerasan, dan lain sebagainya. Atau dalam artian lain elemen keras merupakan elemen buatan manusia, contohnya:

- a. Kolam: Bagian dari taman yang memiliki estetika tersendiri.
- b. Tebing buatan: Dapat memberikan kesan menyatu dengan lingkungan sekitar.
- c. Batuan: Memberikan kesan alami yang peletakkannya juga dipinggir taman.
- d. Gazebo: Peneduh dan ruang istirahat untuk dapat menikmati taman.
- e. Jalan setapak: Unsur variasi bagi pejalan kaki di taman.
- f. Perkerasan: Untuk pembatas dan ruang pengguna taman agar tidak merusak vegetasi.
- g. Lampu taman: Untuk penunjang taman berfungsi sebagai penerangan dan penambah estetika di malam hari.

### **2.5 Kondisi Ruang Terbuka Hijau Publik di Labuan Bajo**

Saat ini RTH Publik yang terdapat di Labuan Bajo hanya ada satu yaitu Hutan Kota Labuan Bajo. Hutan ini juga jarang dikunjungi oleh pengunjung karena Hutan Kota ini tidak memiliki banyak fasilitas maupun sarana prasarana untuk mendukung aktivitas masyarakat.





Gambar 2. 5 Kondisi Area Sekitar Hutan Kota

## 2.6 Kebutuhan Pengguna

Adapun kebutuhan dari setiap pengguna yang berada di kawasan *Eco City*

*Park* ini sebagai berikut:

1. Ruang Publik
  - a. Parkir
  - b. Taman
  - c. Ruang pameran souvenir
  - d. Ruang makan kuliner
  - e. Gazebo
  - f. Lobby
2. Ruang Semi-Publik
  - a. Ruang Pertunjukkan Seni
  - b. Kolam dan Taman
  - c. Area FnB
  - d. Kasir
3. Ruang Privat
  - a. Ruang Pengelola
  - b. Front Office
  - c. Ruang Pengadaan
4. Ruang Servis
  - a. Kamar Mandi
  - b. Musholla
  - c. Ruang PPPK
5. Lain – Lain
  - a. Ruang MEE
  - b. Ruang Genset

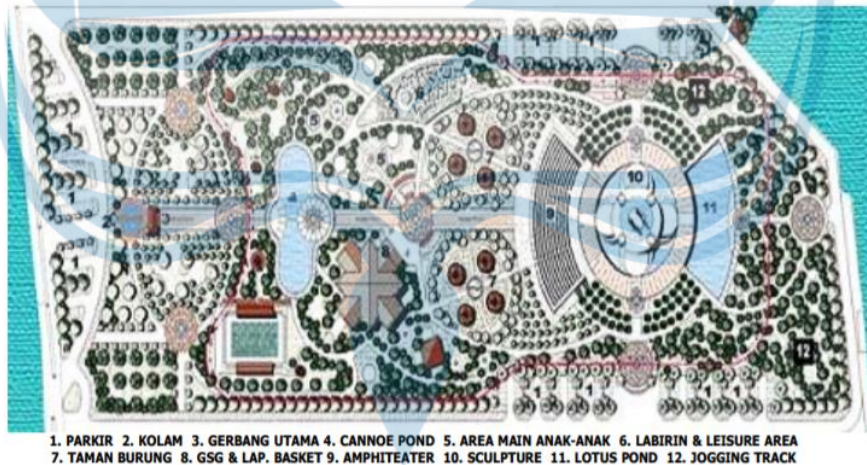
## 2.7 Program Kegiatan

1. Pengunjung
  - a. Datang melakukan pembayaran tiket
  - b. Masuk kedalam area *Eco City Park*
  - c. Menikmati wisata kuliner
  - d. Menikmati wisata budaya tarian asal Flores
  - e. Belanja souvenir
  - f. Bersantai di taman
  - g. Pulang
2. Penjual
  - a. Datang parkir
  - b. Membuka gerai masing – masing
  - c. Menjual dan menawarkan jualan
  - d. Membereskan gerai
  - e. Pulang
3. Karyawan

- a. Datang melakukan absen
  - b. Berganti pakaian kerja
  - c. Bekerja (membersihkan, merawat, dan merapikan taman dan bangunan)
  - d. Makan, beristirahat
  - e. Pulang
4. Pengelola
- a. Datang, parkir
  - b. Melakukan pengecekan dan pekerjaan di kantor
  - c. Mengecek seluruh area
  - d. Pulang

## 2.8 Standar Fasilitas dan Kapasitas

Standar fasilitas minimal yang harus ada di dalam Taman Kota menurut (Wibowo & Ritonga, 2016) adalah terdapat bangku taman, tempat sampah, lampu taman sebagai penerangan, jalur pedestrian, area parkir, plasa sebagai area serbaguna, toilet umum, gazebo, papan informasi, instalasi listrik, dan jaringan drainase. Selain itu menurut Permen PU No. 05/PRT/M/2008 Pedoman Direktorat Jendral Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum juga memiliki contoh RTH Taman Kota yang bisa menjadi pedoman (Gambar)



Gambar 2. 6 Contoh Standar Fasilitas Taman Kota

Standar kapasitas taman kota menurut Permen PU No. 05/PRT/M/2008 Pedoman Direktorat Jendral Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum adalah dapat menampung jumlah warga dengan dikalikan luas minimal 0,3 m<sup>2</sup>/kapita. Jumlah penduduk Labuan Bajo adalah 5.774 kapita x 0,3 m<sup>2</sup> = 1.732,2 m<sup>2</sup>. Sehingga minimal luas Taman Kota menurut jumlah penduduk Labuan Bajo yaitu 1.732,2 m<sup>2</sup>.