

**TESIS**

**KAJIAN ELEMEN PERSISTEN KOTA SEBAGAI  
PEMBENTUK KUALITAS RUANG KOTA LAMA  
BERDASARKAN PERSEPSI MASYARAKAT**

(Studi kasus: Kawasan Kota Lama Kupang)



**DION B. SARMENTO**

**225419283**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR**

**DEPARTEMEN ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2024**



## FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

---

### PERSETUJUAN TESIS

Nama : Dion B. Sarmento

Nomor Mahasiswa : 225419283

Konsentrasi : Arsitektur Kota

Judul Tesis : Kajian Elemen Persisten Kota Sebagai Pembentuk  
Kualitas Ruang Kota Lama Berdasarkan Persepsi  
Masyarakat (Studi kasus: Kawasan Kota Lama Kupang)

Dosen Pembimbing

Tanggal

Tanda Tangan

Dr. Rony Gunawan Sunaryo, ST. MT

30 Januari 2024

  
.....



## FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

### PENGESAHAN TESIS

Nama : Dion B. Sarmento

Nomor Mahasiswa : 225419283

Konsentrasi : Arsitektur Kota

Judul Tesis : Kajian Elemen Persisten Kota Sebagai Pembentuk Kualitas Ruang Kota Lama Berdasarkan Persepsi Masyarakat (Studi kasus: Kawasan Kota Lama Kupang)

Dosen Penguji	Tanggal	Tanda Tangan
1. Prof. Dr. Amos Setiadi, S.T., M.T.	13/03/2024	
2. Dr. Ir. Rachmat Budihardjo, M.T.	8/3/2024	
3. Dr. Rony Gunawan Sunaryo, ST. MT.	17/03/2024	



Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Arsitektur

FAKULTAS  
TEKNIK  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

KHAERUNNISA Khaerunnisa, S.T., M.Eng., Ph.D.

## PERNYATAAN

Dengan ini saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dion B. Sarmento

NPM : 225419283

Judul Tesis : Kajian Elemen Persisten Kota Sebagai Pembentuk Kualitas Ruang Kota Lama Berdasarkan Persepsi Masyarakat (Studi kasus: Kawasan Kota Lama Kupang)

Pembimbing : Dr. Rony Gunawan Sunaryo, ST., MT.

Dengan tulus dan sungguh-sungguh, saya menyatakan bahwa penulisan Tesis ini merupakan hasil karya eksklusif saya sendiri. Setiap konsep atau kutipan, baik yang saya ambil secara langsung maupun tidak langsung dari tulisan dan ide orang lain, telah saya akui dan terdokumentasi dengan baik melalui referensi yang tercantum dalam daftar pustaka.

Saya menyadari sepenuhnya bahwa apabila di masa mendatang terdapat bukti yang mengindikasikan bahwa penulisan Tesis ini bukan merupakan karya saya, saya siap menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di Program Studi Magister Teknik Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Dengan itikad baik, surat pernyataan ini saya buat dengan sepenuh kejujuran dan kesungguhan hati. Saya juga menyatakan dengan penuh kesadaran dan kesiapan untuk menghadapi segala konsekuensi yang mungkin timbul dari pernyataan ini.

Yogyakarta, 02 Januari 2024



(Dion B. Sarmento)

## **PRAKATA**

Puji syukur penulis haturkan kepada Allah Yang Maha Esa di Sorga, karena petunjuk dan bimbingan-Nya yang telah menjadi pilar utama dalam menyelesaikan penelitian Tesis berjudul “Kajian Elemen Persisten Kota Sebagai Pembentuk Kualitas Ruang Kota Lama Berdasarkan Persepsi Masyarakat, Studi kasus: Kawasan Kota Lama Kupang”. Penelitian ini merupakan salah satu prasyarat untuk menyelesaikan pendidikan tingkat strata-2 di Program Studi Magister Teknik Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis menyadari keterbatasan pengetahuan pribadi dalam menyelesaikan karya ini, dan dengan rendah hati, mengakui kontribusi berharga dari berbagai pihak yang telah memberikan sumbangan pemikiran, dukungan moral, dan dukungan materi kepada penulis. Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada semua yang telah berperan serta dalam mendukung penyelesaian penelitian ini, sehingga pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Khaerunisa, S.T., M.Eng., Ph.D., selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Rony Gunawan Sunaryo, ST., MT., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan meluangkan waktunya untuk membantu dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
3. Bapak Prof. Dr. Amos Setiadi, ST., MT. dan bapak Dr. Ir. Rachmat Budihardjo, MT., selaku penguji I dan II yang telah memberikan masukan dan saran dalam penulisan tesis ini.
4. Tata Usaha Program Pasca sarjana Atma Jaya Yogyakarta, yang selama ini ikut membantu penulis dalam proses pengurusan Administrasi.
5. Kedua orangtua, keluarga dan orang terdekat yang selama ini mengarahkan, membimbing dan membantu penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Teman – teman seperjuangan di Program Pascasarjana Magister Teknik Arsitektur UAJY angkatan 2022, serta teman-teman Arsitektur UNWIRA angkatan 2017 yang telah membantu penulis dalam proses untuk memperoleh data di lokasi studi.

7. Responden yang telah memberikan waktu untuk mengisi kuesioner, sehingga penulis bisa memperoleh data yang signifikan dengan objek studi.

Penulis mengakui bahwa tesis ini masih memiliki kekurangan di berbagai aspeknya. Oleh karena itu, penulis dengan tulus mengundang kritik dan saran konstruktif sebagai masukan berharga yang akan menjadi modal bagi pengembangan penelitian di masa mendatang. Sebagai penutup, diharapkan bahwa tesis ini dapat memberikan manfaat yang substansial, tidak hanya bagi penulis, tetapi juga untuk semua pihak yang terlibat. Terima kasih atas perhatian dan kontribusi konstruktif yang diberikan.

Yogyakarta, 02 Januari 2024

Dion B. Sarmento

## DAFTAR ISI

### HALAMAN JUDUL

PERSETUJUAN TESIS .....	i
PENGESAHAN TESIS .....	ii
PERNYATAAN.....	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR BAGAN .....	xii
INTISARI .....	xiii
ABSTRACT .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar belakang .....	1
1.2 Pertanyaan Penelitian.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Sasaran Penelitian.....	8
1.5 Manfaat Penelitian.....	8
1.6 Batasan penelitian .....	10
1.6.1 Batasan Spasial.....	10
1.6.2 Batasan Substansi .....	10
1.6.3 Batasan Temporal.....	10
1.7 Metode Penelitian.....	11
1.8 Keaslian Penelitian.....	11
1.9 Sistematika Penulisan.....	15
1.10 Kerangka Penelitian .....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
2.1 Morfologi kota: <i>Urban Form</i> dan <i>Urban Tissue</i> .....	17
2.1.1 Teori Morfologi Kota.....	17
2.1.2 <i>Urban Form</i> dan <i>Urban Tissue</i> .....	19
1. <i>Concept of Urban Tissue</i> .....	20
2. <i>Natural Context</i> .....	21
3. <i>Street-Square</i> .....	22

4.	<i>Plots/Lots</i> .....	23
5.	<i>Building</i> .....	24
2.2	Teori Persistensi .....	27
2.3	Teori Pembentuk Kualitas Kota Lama.....	30
2.3.1	<i>Heritage Urban Landscape (HUL)</i> .....	31
2.3.2	Kualitas Ruang Kota Lama .....	33
2.3.3	Atribut dalam <i>Place Making</i> oleh <i>Project of Public Space (PPS)</i> .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....		40
3.1	Jenis Metode Penelitian .....	40
3.2	Tahapan umum penelitian .....	40
3.3	Metode pengumpulan data.....	41
3.4	Metode analisis .....	42
3.5	Keluaran hasil analisis.....	43
3.6	Daftar pertanyaan kuesioner .....	45
3.7	Waktu Penelitian.....	47
<b>BAB IV HASIL PENGAMATAN DAN ANALISIS</b> .....		48
4.1	Pendalaman Lokasi Penelitian.....	48
4.1.1	Delineasi lokasi penelitian .....	49
4.2	Perkembangan Wilayah Kota Lama Kupang .....	50
4.3	<i>Figure Ground</i> yang menunjukkan perubahan signifikan .....	53
4.4	Periode abad ke 17 .....	54
4.4.1	Aktor dan faktor .....	54
4.4.2	Elemen <i>urban tissue</i> .....	55
4.5	Periode abad ke 18 .....	58
4.5.1	Aktor dan faktor .....	58
4.5.2	Elemen <i>urban tissue</i> .....	59
4.6	Periode abad ke 20 .....	69
4.6.1	Aktor dan faktor .....	69
4.6.2	Elemen <i>urban tissue</i> .....	71
4.7	Periode abad ke 21 .....	84
4.7.1	Aktor dan faktor .....	84
4.7.2	Elemen <i>urban tissue</i> .....	85
4.8	Transformasi Kawasan.....	94
4.9	Matriks Permanensi dan Transformasi .....	97



4.10 Hasil dan Analisis Persepsi Masyarakat.....	102
<b>BAB V_KESIMPULAN, REKOMENDASI DAN REKOMENDASI PENELITIAN LANJUTAN.....</b>	<b>120</b>
5.1 Kesimpulan.....	120
5.2 Rekomendasi .....	121
5.3 Rekomendasi Penelitian Lanjutan .....	123
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>124</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>129</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kupang (Bagian dalam kota) 1846.....	1
Gambar 2. Kupang, dilihat dari laut tahun 1927.....	2
Gambar 3. <i>The elements of urban tissue</i> .....	26
Gambar 4. Diagram <i>Placemaking</i> oleh <i>Project of Public Space</i> .....	37
Gambar 5. Pemandangan udara Kupang Timor 1900-1940 & 2023 .....	48
Gambar 6 Batas area penelitian .....	50
Gambar 7. Pemandangan Kota Lama kupang, van de velde 1844.....	51
Gambar 8. Figure Ground perubahan Kawasan Kota Lama Kupang .....	53
Gambar 9. Terminal lama Kupang.....	58
Gambar 10. Peta aksonometri area pelabuhan kapal Kota Lama Kupang sebelum dermaga dibangun.....	60
Gambar 11. Gereja Kota Lama Kupang pada masa 1925-1930.....	63
Gambar 12. Kondisi Sekolah Pekabaran Injil .....	64
Gambar 13. Rumah Asisten Residen 1925 .....	64
Gambar 14. Rumah Residen sekitar tahun 1925 & 1930.....	65
Gambar 15. Penjara Lama Kota Kupang saat ini 2023 .....	65
Gambar 16. Rumah Misionaris saat ini 2023.....	66
Gambar 17. Bangunan Kantor pajak dan aktivitas di dalam saat ini 2023 .....	67
Gambar 18. Kuil Kongsi Sen-Tiong .....	68
Gambar 19 Klenteng Siang Lay.....	69
Gambar 20. Ilustrasi lokasi awal gudang (Warehouse di pelabuhan).....	69
Gambar 21. Bangunan-bangunan yang hancur pada tahun 1946 & 1947.....	70
Gambar 22. Perwira Jepang menyerah kepada Sekutu di teluk Kupang, 1945 .....	70
Gambar 23. Pemandangan dari pelabuhan Koepang (Timor) 1910, 1912 & 1918-1927 .	71
Gambar 24. Pelabuhan Kota Kupang 1952 & 1953.....	71
Gambar 25. Foto Kali Dendeng dan teluk Kupang tahun 1900.....	73
Gambar 26. Perahu di Moeda Baroque di depan jembatan di Koepang antara tahun 1918 dan 1927.....	74
Gambar 27. Jalan <i>Fonteinstraat te Koepang, Timor</i> sekitar 1947 .....	75
Gambar 28. Sebuah Taman di ujung jembatan selam (1927) yang diganti dengan Tugu HAM/Tugu Pancasila (1945).....	76
Gambar 29. Kampung cina tahun 1927 Sebelum mengalami kerusakan.....	77
Gambar 30. Peta aksonometri perpindahan fungsi lokasi pasar Kota Lama Kupang .....	77
Gambar 31. Peta aksonometri perubahan peruntukan lahan kampung Cina dan Kuil Cina/Klenteng .....	78
Gambar 32. Pemandangan koridor Jl. Siliwangi dari arah timur & arah barat saat ini.....	78
Gambar 33. Bangunan STOVIL tahun 1918 – 1927.....	80
Gambar 34. Bangunan STOVIL dan bangunan lainnya yang hancur pasca PD II .....	81
Gambar 35. Tugu HAM/Pancasila Kota Lama Kupang 31 Agustus 1954 (Sumber: ANRI, KEMPEN NTT, 2018).....	81
Gambar 36. Peta aksonometri perpindahan terminal Kota Lama Kupang.....	84
Gambar 37. Foto Kali Dendeng sekarang.....	87
Gambar 38. Foto kali teluk Kupang sekarang.....	87
Gambar 39. Jl. Soekarno, Jl. Siliwangi & Jl. Ikan Paus.....	88
Gambar 40. Ruang jalan arteri yang bersejarah.....	88

Gambar 41. Beberapa bangunan yang dibiarkan tidak terawat dari Jl. Ikan Paus .....	90
Gambar 42. Bangunan pertokoan, bekas Bank Dagang Negara dan Bank Pendapatan Daerah yang dibiarkan tidak terawat dari Jl. Soekarno.....	90
Gambar 43. Bangunan-bangunan pertokoan yang dibiarkan kosong dan tidak terawat di Jl. Siliwangi.....	90
Gambar 44. Bangunan kantor pajak, penjara lama dan kantor imigrasi yang tidak digunakan lagi.....	91
Gambar 45. Peta aksonometri letak bangunan-bangunan bersejarah Kota Lama Kupang	91
Gambar 46. Transformasi Kawasan Kota Lama Kupang .....	94
Gambar 47. Diagram hasil hal yang pertama muncul saat mendengar Kawasan Kota Lama Kupang.....	104
Gambar 48. Diagram hasil kesan khusus yang diberikan Kawasan Kota Lama Kupang kepada pengguna/masyarakat .....	105
Gambar 49. Diagram hasil ciri khas (karakter) Kawasan Kota Lama Kupang yang masih dirasakan pengguna/masyarakat .....	106
Gambar 50. Diagram hasil pengelolaan Kawasan dan Bangunan di Kota Lama Kupang Menurut pengguna/masyarakat.....	107
Gambar 51. Diagram hasil perasaan bangga pengguna/masyarakat terhadap Kawasan Kota Lama Kupang .....	108
Gambar 52. Diagram hasil pentingnya elemen fisik bersejarah bagi pengguna/masyarakat .....	109
Gambar 53. Diagram hasil pendapat terkait alih fungsi bangunan bersejarah di Kawasan Kota Lama Kupang .....	110
Gambar 54. Diagram hasil bangunan tua tidak terawat dalam deretan pertokoan di Kawasan Kota Lama Kupang .....	111
Gambar 55. Diagram hasil pendapat terhadap material dan bentuk modern pada bangunan pertokoan di Kawasan Kota Lama Kupang .....	112
Gambar 56. Diagram hasil manfaat yang dirasakan pengguna/masyarakat dari Kawasan Kota Lama Kupang .....	113
Gambar 57. Diagram hasil kenyamanan pengguna/masyarakat saat berjalan kaki di Kawasan Kota Lama Kupang .....	114
Gambar 58. Diagram hasil rasa aman pengguna/masyarakat saat berjalan kaki di Kawasan Kota Lama Kupang .....	115
Gambar 59. Diagram hasil harapan pengguna/masyarakat kepada pengembangan Kawasan Kota Lama Kupang .....	116
Gambar 60. Diagram hasil harapan pengguna/masyarakat kepada pengembangan Kawasan Kota Lama Kupang .....	117

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Keaslian Penelitian .....	11
Tabel 2. Format matriks persisten dan transformasi elemen.....	44
Tabel 3. Indikator dan sub indikator penentu kualitas ruang kota lama .....	45
Tabel 4. Daftar pertanyaan kuesioner .....	46
Tabel 5. Jadwal pengerjaan tesis.....	47
Tabel 6. Keterangan bangunan-bangunan lama yang dimanfaatkan kembali di Kawasan Kota Lama Kupang .....	83
Tabel 7. Keterangan bangunan-bangunan lama di Kawasan Kota Lama Kupang.....	93
Tabel 8. Matriks permanensi elemen Kawasan Kota Lama Kupang .....	97
Tabel 9. Usia dan pekerjaan responden .....	103
Tabel 10. Pertanyaan dan Jawaban 1 .....	129
Tabel 11. Pertanyaan dan Jawaban 2 .....	130
Tabel 12. Pertanyaan dan Jawaban 3 .....	133
Tabel 13. Pertanyaan dan Jawaban 4 .....	134
Tabel 14. Pertanyaan dan Jawaban 5 .....	136
Tabel 15. Pertanyaan dan Jawaban 6 .....	138
Tabel 16. Pertanyaan dan Jawaban 7 .....	140
Tabel 17. Pertanyaan dan Jawaban 8 .....	143
Tabel 18. Pertanyaan dan Jawaban 9 .....	144
Tabel 19. Pertanyaan dan Jawaban 10 .....	147
Tabel 20. Pertanyaan dan Jawaban 11 .....	148
Tabel 21. Pertanyaan dan Jawaban 12 .....	150
Tabel 22. Pertanyaan dan Jawaban 13 .....	152
Tabel 23. Pertanyaan dan Jawaban 14 .....	154

**DAFTAR BAGAN**

Bagan 1. Flowchart Penelitian ..... 16

## INTISARI

Kota Lama Kupang, yang dapat dianggap sebagai embrio atau generator dari perkembangan Kota Kupang, telah mengalami perubahan signifikan yang tercermin dalam morfologi kawasannya. Perubahan ini tidak terlepas dari beberapa elemen fisik kota yang menjadi saksi bisu dari evolusi Kota Kupang. Selain itu, keberadaan beberapa elemen bersejarah terancam akibat kurangnya aturan yang spesifik untuk melindungi elemen-elemen tersebut, serta manajemen pengelolaan Kawasan Kota Lama Kupang yang belum optimal. Tujuan dari tulisan ini adalah untuk mengkaji dan menjelaskan perubahan fisik pada *urban tissue* Kawasan Kota Lama Kupang, mulai dari abad ke-17 hingga ke-21. Kajian ini didasarkan pada teori permanensi untuk mengidentifikasi elemen-elemen *urban Tissue* yang hilang, berubah, atau masih bertahan (persisten). Selain itu, tulisan ini juga mengeksplorasi persepsi masyarakat terhadap elemen yang masih persisten hingga saat ini. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, bertujuan untuk memahami perubahan signifikan pada morfologi Kawasan Kota Lama Kupang dan mengidentifikasi elemen-elemen yang hilang, berubah, atau bertahan. Hasil tersebut selanjutnya dikaji lebih lanjut dengan mengeksplorasi persepsi masyarakat, sejauh mana mereka mengenal dan mengapresiasi elemen-elemen yang masih persisten. Perubahan di Kawasan Kota Lama Kupang terjadi melalui interaksi berbagai aktor dan faktor. Analisis terhadap *urban tissue* dari morfologi kawasan menunjukkan perubahan signifikan dari abad ke-17 hingga ke-21. Hasil analisis ini mengungkapkan adanya elemen-elemen yang hilang, berubah fungsi, atau tetap bertahan (persisten). Studi persepsi masyarakat mengindikasikan pentingnya elemen persisten, khususnya bangunan bersejarah, yang memberikan nilai dan identitas unik bagi masyarakat. Selain itu, terdapat aspirasi kuat dari masyarakat untuk peningkatan kualitas ruang di Kawasan Lama Kupang. Hasil penelitian ini memberikan dasar bagi pengembangan kebijakan yang bertujuan mewujudkan Kawasan Kota Lama Kupang dengan cara yang seimbang, mengintegrasikan pertumbuhan kota, kebijakan penggunaan lahan, dan pelestarian fungsi historis kawasan, serta melibatkan seluruh *stakeholder* terkait.

**Kata Kunci:** Morfologi, Persistensi, Persepsi Pengguna

## **ABSTRACT**

*Kupang's Old Town, which can be considered the embryo or generator of the city's development, has undergone significant changes that are reflected in its morphology. These changes are inseparable from some of the physical elements of the city that bear witness to its evolution. In addition, the existence of some historic elements is threatened by the lack of specific regulations to protect these elements, as well as the suboptimal management of Kupang's Old Town area. The purpose of this paper is to examine and explain the physical changes in the urban tissue of Kupang's Old Town, from the 17th to the 21st century. The study is based on the theory of permanence to identify elements of the urban tissue that have disappeared, changed, or persisted. In addition, this paper also explores the community's perception of the elements that are still persistent today. The method used in this study is descriptive qualitative, aiming to understand the significant changes in the morphology of Kupang's Old Town Area and identify the elements that are lost, changing, or persisting. These results are further examined by exploring the perceptions of the community, the extent to which they recognise and appreciate the elements that are still persistent. Changes in Kupang's Old Town area have occurred through the interaction of various actors and factors. Analysis of the urban tissue of the area's morphology shows significant changes from the 17th to the 21st century. The results of this analysis reveal elements that have disappeared, changed function, or remained (persistent). The community perception study indicated the importance of persistent elements, particularly historic buildings, which provide unique value and identity to the community. In addition, there are strong community aspirations for improved spatial quality in Kupang's Old Town area. The results of this study provide a basis for policy development aimed at realizing Kupang's Old Town in a balanced way, integrating urban growth, land use policy, and preservation of the area's historic function while involving all relevant stakeholders.*

**Keywords:** *Morphology, Persistence, User Perception*