

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Morfologi kota: *Urban Form* dan *Urban Tissue*

##### 2.1.1 Teori Morfologi Kota

Morfologi perkotaan adalah studi tentang pemukiman manusia, strukturnya, serta proses pembentukan dan transformasinya. Morfologi perkotaan merupakan bidang interdisipliner yang khusus namun luas yang berkontribusi pada penelitian akademis dan praktik profesional di lingkungan binaan. Bidang ini berkaitan dengan bentuk dan struktur kota, kota kecil dan desa, cara mereka tumbuh dan berubah serta karakteristik sebagai habitat kota (Kropf, 2017). Menurut Yunus (2000), morfologi sering digunakan dalam skala perkotaan dan regional. Morfologi kota merupakan eksistensi spasial dari karakteristik kota yang terdiri dari analisis bentuk kota dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Menurut Zahnd (1999), menganalisis morfologi kota dapat dilakukan dengan menggunakan analisis *figure ground*. Teori *figure ground* dipahami dari perencanaan kota sebagai hubungan tekstural antara massa bangunan dan ruang terbuka (Wardhani, 2019).

Kombinasi jalan, lahan dan bangunan yang dilihat sebagai sebuah komposit, bentuk bertingkat biasanya disebut sebagai jaringan perkotaan. Jaringan kota adalah konstituen atau unit utama dari pertumbuhan dan transformasi kota. Jaringan kota merupakan elemen yang digabungkan untuk membentuk struktur skala besar dari keseluruhan permukiman dan terdiri dari elemen-elemen skala kecil yang menciptakan tempat dan identitas lokal. Jaringan kota merupakan perwujudan dari kebiasaan budaya yang membentuknya dan berfungsi sebagai acuan untuk mengkoordinasikan berbagai aspek yang membentuk bentuk kota (Kropf, 2017). Setiap elemen kota ini yang jika disatukan ke dalam satu bentuk gambaran suatu kawasan akan menghasilkan sebuah *layer* yang disebut dengan *urban tissue*.

Keberadaan sebuah kota tidak dapat dipisahkan dari sejarah awal perkembangannya, kondisi saat ini, dan wajah kota di masa depan. Menurut Mumford (1967), perkembangan sebuah kota sangat erat kaitannya dengan perjalanan waktu, dimana aspek historis memegang peranan penting dalam membentuk morfologi kota. Menurut Danisworo (1989), bentuk sebuah kota bukan hanya sekedar produk semata, namun juga merupakan proses akumulasi dari perwujudan fisik dan kehidupan non-fisik yang dipengaruhi oleh nilai-nilai dan norma-norma yang berlaku pada masa pembentukannya. Dapat disebut sebagai *urban artefact*, karena sepanjang perjalanan sejarahnya, sebuah kota telah dan akan terus membentuk suatu pola morfologi sebagai implementasi dari perubahan sosial-budaya masyarakat yang membentuknya. Perkembangan dan bentuk sebuah kota tidak dapat dipisahkan jika kita melihat kondisi kota tersebut, khususnya dari segi pola morfologi kota (Putra et al., 2022).

Setiap kota mengalami sejarah pertumbuhan dan perkembangan sehingga menjadi kota besar. Proses pembentukan kota tidak lepas dari segala aktivitas manusia. Menurut Koentjaraningrat dalam S.Meno dan Mustamin Alwi (1992) menjelaskan bahwa kota-kota di Indonesia bermula dari adanya kota-kota istana, kemudian kota pusat keagamaan, dan terakhir kota pelabuhan. Kemudian, muncul pula istilah kota administrasi (Jamaludin, 2017).

1. Kota istana. Dicitrakan oleh susunan spasialnya yang mencerminkan konsepsi rakyat tentang alam semesta. Raja dan istananya dipandang sebagai pusat alam semesta dan penjaga keseimbangan.
2. Kota pusat keagamaan. Susunan spasialnya berkisar di makam raja-raja, sebuah bangunan suci berupa candi, stupa, dan lain-lain. Bangunan itu dikelilingi oleh perumahan para pandita, biksu, atau mereka yang bertugas memelihara bangunan-bangunan suci dan pusat-pusat keagamaan.
3. Kota pelabuhan. Susunan spasialnya terdiri atas bagian-bagian tempat tinggal para penguasa pelabuhan, yang dekat dengan pelabuhan, dan

beberapa perkampungan tempat bermukimnya para pedagang asing, yang terpisah-pisah, dan disebut kampung menurut nama negeri asal mereka. Seperti kampung Arab, kampung Cina kampung Parsi, kampung Keling, kampung Melayu, kampung Maluku, dan lainnya.

4. Kota administrasi. Masuknya bangsa-bangsa Eropa ke Indonesia, khususnya ketika Belanda mulai menjajah negeri ini, maka muncullah kota-kota bentuk baru, yaitu berupa kota-kota administrasi. Pada lingkaran depan atau pertama sekeliling alun-alun itu terdapat rumah kediaman kepala pemerintahan daerah itu (gubernur, residen, kontrolir, bupati, dan sebagainya). Juga terdapat gedung-gedung penting seperti gedung pemerintahan, gedung gereja, mesjid, bank, dan penjara.

### **2.1.2 *Urban Form dan Urban Tissue***

Istilah *urban form* dapat diartikan secara sederhana untuk menggambarkan karakteristik fisik sebuah kota. Dalam tulisan (Dempsey et al., 2010) Menurut Anderson dkk 1996, pada skala kota atau wilayah yang luas, bentuk kota telah didefinisikan sebagai konfigurasi spasial dari elemen-elemen yang tetap. Ciri-ciri bentuk kota pada skala ini meliputi tipe permukiman perkotaan, seperti kota pasar, kawasan pusat bisnis, atau pinggiran kota. Namun demikian, menurut Williams dkk 2000, bentuk kota sangat erat kaitannya dengan skala dan telah dideskripsikan sebagai 'atribut morfologi dari suatu wilayah perkotaan pada semua skala. Oleh karena itu, karakteristiknya mencakup, pada skala yang sangat spesifik, fitur-fitur seperti bahan bangunan, fasad dan fenestrasi, hingga pada skala yang lebih luas, tipe perumahan, tipe jalan dan pengaturan ruang atau tata letak (Dempsey et al., 2010). Konsep *urban form* juga mencakup aspek non-fisik seperti kepadatan, fungsi kota dapat dikonseptualisasikan sebagai fungsi kota dalam hubungannya dengan masyarakat, kawasan pinggiran, atau permukiman lainnya; sebagai kegiatan yang terjadi di dalam kota; atau sebagai hubungan antara kebutuhan kota (sosial) dan bentuk kota (spasial) (Leal Filho et al., 2020).

Aspek morfologi kota dialami sebagai sebuah entitas, yang dibentuk oleh berbagai elemen yang muncul secara sinkronis dan diakronis. Namun, elemen-elemen ini memiliki dua jenis hubungan; yang pertama adalah hubungan antara bagian-bagiannya yang memberikan bentuk akhir pada objek, sedangkan yang kedua adalah aturan yang mengatur hubungan antara elemen-elemen ini dan yang menggambarkan keseluruhan gambaran kota. Selain itu, elemen-elemen ini dan bagian-bagiannya diatur secara hirarkis, baik dari segi fungsi, bentuk, maupun posisinya (Al-Saaidy, 2020). Istilah *urban form* juga mengacu pada struktur fisik dan tata letak perkotaan, termasuk komponen-komponen seperti gedung, jalan, taman, dan area terbuka lainnya di dalam suatu lingkungan perkotaan. Dalam istilah ini, *urban form* membahas tentang bagaimana elemen-elemen ini saling berinteraksi dan membentuk karakteristik unik dari suatu kota. Dalam buku *Urban Morphology An Introduction to the Study of the Physical Form of Cities*, Oliviera menjelaskan dengan jelas elemen-elemen yang ada dalam *urban form* yang membentuk bentuk fisik kota, yaitu (Oliveira, 2016):

### 1. *Concept of Urban Tissue*

Secara morfologi, kota adalah objek yang sangat kompleks, dimana kota adalah objek yang terdiri dari berbagai objek atau bagian yang berbeda. Hal ini memungkinkan untuk mengidentifikasi sejumlah hubungan antara objek-objek tersebut "dari satu bagian ke keseluruhan" dan mengenali hierarki dalam hubungan tersebut. Pada tingkat umum, kota terdiri dari jaringan perkotaan. Karl Kropf, dalam karyanya "*Urban tissue and the character of cities*", yang sangat dipengaruhi oleh tradisi Italia, mendefinisikan jaringan kota sebagai unit-unit organik yang dapat diamati berdasarkan tingkat resolusi yang berbeda.

Tingkat yang berbeda ini sesuai dengan elemen-elemen yang berbeda dari bentuk perkotaan. Semakin tinggi tingkat resolusi, semakin besar tingkat detail yang ditampilkan dan semakin besar kekhususan deskripsi morfologi yang ditampilkan. Pada tingkat resolusi yang sangat rendah, jaringan perkotaan hanya mencakup jalan dan blok jalan. Pada

tingkat resolusi yang tinggi, jaringan dapat mencakup sejumlah detail seperti bahan konstruksi ruang terbuka atau bangunan (Kropf, 1996). Secara umum, semua kota dan jaringannya dibentuk oleh serangkaian elemen bentuk kota - jalan, blok jalan, kavling, dan bangunan. Namun, di setiap kota, jalan, blok jalan, kavling, dan bangunan tersebut dikombinasikan dengan cara tertentu, sehingga menghasilkan jenis jaringan yang berbeda. Beberapa jaringan ini dapat diidentifikasi dengan jelas dan mampu memberikan karakter yang unik bagi kota masing-masing. Setiap fenomena perkotaan ini diperkuat oleh faktor "waktu", karena sejumlah besar kota merupakan hasil dari proses pembangunan yang panjang, yang dikembangkan selama berabad-abad, di mana lapisan-lapisan yang berbeda terus menerus saling tumpang tindih tanpa menghapus lapisan-lapisan sebelumnya.

## **2. *Natural Context***

Konteks alamiah merupakan persyaratan pertama untuk pembentukan dan pengaturan berbagai elemen bentuk kota. Topografi suatu wilayah, kualitas dan kecocokan tanah dan lapisan-lapisannya, iklim, paparan sinar matahari dan angin, jenis bentang alam - semua faktor ini mempengaruhi bagaimana sebuah permukiman didirikan, mulai dari pondasi, jalan setapak, dan jalan raya yang pertama (dan selanjutnya, semua infrastruktur yang akan dibangun di atas jalan tersebut), hingga bagaimana tanah dibagi menjadi beberapa bagian, hingga berbagai bangunan yang dibangun di atas tanah tersebut, dan bahkan hingga material yang - setidaknya hingga abad terakhir - akan memberikan bentuk dan permukaan pada semua elemen tersebut.

Pada setiap pemukiman awal manusia, pada periode sejarah yang berbeda, bentuk permukaan tanah memiliki konfigurasi dan geometrinya sendiri yang mempengaruhi lokasi dan bentuk pemukiman. Pengaruh konteks alam terhadap kota dapat lebih atau kurang signifikan, pengaruh ini juga dapat bervariasi antara bagian yang berbeda dari kota yang sama.

### 3. *Street-Square*

Secara umum, jalan adalah ruang publik dan ruang komunal di kota, tempat di mana masyarakat bertemu, dengan segala perbedaannya, dan di mana masyarakat berinteraksi secara sosial. Semua kemungkinan interaksi ini menjadi terbatas ketika seseorang berpindah dari jalanan ke bagian dalam bangunan. Secara morfologis, dan dalam perspektif temporal, jalan merupakan elemen yang paling stabil dari bentuk kota. Sementara proses fisik pembangunan kota adalah sesuatu yang "membutuhkan waktu" yang melibatkan transformasi dari masa lalu, masa kini dan masa depan. Sistem jalan sebuah kota adalah sistem yang menawarkan resistensi yang lebih besar terhadap proses transformasi fisik kota.

Terdapat berbagai macam jalan, dengan bentuk dan ukuran yang berbeda, dengan cara yang berbeda dalam hubungannya dengan jalan-jalan lain di sekitarnya, dan juga dengan fungsi-fungsi perkotaan yang berbeda, sebagai contoh, karakter sebuah jalan dipengaruhi oleh elemen-elemen lain dari bentuk kota yang membentuknya.

Karakter ini sebenarnya dipengaruhi oleh kavling-kavling yang ada di salah satu atau kedua sisi jalan; oleh bangunan-bangunan, baik dari segi ketinggian maupun hubungan antara ketinggian dan lebar jalan; oleh letak bangunan-bangunan di dalam kavling, terkadang dekat dengan muka kavling, yang memberikan kesan tertutup yang lebih tinggi pada jalan, dan terkadang jauh dari muka kavling, yang memberikan kesan terbuka yang lebih besar pada jalan; atau oleh "pintu-pintu" yang dibuka oleh bangunan-bangunan tersebut ke jalan.

Sistem ruang publik sebuah kota tidak hanya mencakup ruang terbuka untuk pergerakan, yang secara sederhana kita sebut sebagai jalan, namun juga ruang terbuka untuk tempat menetap, yang disebut sebagai alun-alun dan taman. "Sebagaimana dalam sebuah kota dapat ditemui jaringan atau jalan kota yang berbeda secara substansial di kota yang sama, selain itu dapat juga ditemui bagaimana alun-alun dengan

bentuk dan fungsi yang jelas berbeda di berbagai bagian kota yang sama”.

#### **4. *Plots/Lots***

Sistem kavling sebuah kota merupakan salah satu elemen terpenting dari bentuk kota, yang memisahkan antara ranah publik dan ranah privat (atau ranah-ranah privat yang berbeda). Namun demikian, peran sistem yang mendasar ini sering diabaikan oleh para pelaku utama dan pemangku kepentingan dalam proses pembangunan kota, sebagian besar disebabkan oleh berkurangnya visibilitas kota terhadap sistem kaveling.

Definisi sistem kaveling di suatu wilayah merupakan elemen penting dalam proses urbanisasi dan memiliki stabilitas yang cukup tinggi dari waktu ke waktu. Keputusan mengenai struktur baru kepemilikan lahan di suatu wilayah dapat berupa pembagian lahan-lahan besar-misalnya, lahan-lahan yang dulunya merupakan lahan pertanian-atau pengajuan pembagian lahan baru.

Penting juga untuk ditekankan bahwa, meskipun kota mengalami berbagai macam gangguan selama 'hidupnya' - seperti perang, kebakaran, gempa bumi, tsunami, dan lain-lain, yang dapat digunakan sebagai dalih untuk menghapus sistem kaveling yang sudah ada sebelumnya (atau bagian dari sistem kaveling) dan menciptakan struktur kaveling yang baru, pada kenyataannya, dalam banyak kasus, hal ini tidak terjadi dan sistem kaveling yang sudah ada sebelumnya tetap dipertahankan.

Elemen penting dalam deskripsi dan penjelasan bentuk fisik kota adalah dimensi blok-blok jalan dan, di dalamnya, kavling-kavling. Secara umum, dimensi blok jalan dan kavling bertambah besar ketika berpindah dari pusat kota yang bersejarah ke bagian pinggiran kota. Namun, ada beberapa pengecualian. Pengecualian ini tidak dapat diabaikan dan berkontribusi pada identitas setiap kota.

## 5. *Building*

Meskipun bangunan tidak memiliki stabilitas waktu seperti yang dimiliki jalan dan lahan, bangunan merupakan salah satu elemen terpenting dari bentuk kota dan, dapat dikatakan bahwa elemen ini yang paling terlihat dari elemen-elemen lainnya. Secara umum, kota terdiri dari dua jenis bangunan yang berbeda, yaitu bangunan biasa dan bangunan luar biasa. Karakteristik utama yang membedakan kedua tipe ini tidak hanya berkaitan dengan bentuk bangunan, namun juga pemanfaatan bangunan.

Tipe pertama mencakup sebagian besar bangunan yang membentuk kota. Kesamaan antar bangunan dalam tipe ini lebih kuat daripada perbedaannya. Tipe ini mencakup sebagian besar bangunan yang digunakan untuk tempat tinggal dan juga bangunan perdagangan dan jasa. Tipe kedua hanya mencakup beberapa bangunan kota: bangunan-bangunan yang dari bentuknya - dan akhirnya dari kegunaannya - dapat dibedakan dengan jelas dalam lanskap kota. Di dalam tipe kedua ini terdapat kelompok yang lebih kecil, yaitu sekelompok bangunan istimewa yang bentuknya tidak dapat dibedakan dengan bentuk kota tempat mereka berada.

Posisi setiap bangunan di dalam kavlingnya sangat penting bagi karakter lanskap kota. Di sebagian besar kota, hingga akhir abad ke-19, keselarasan yang terus menerus dari berbagai bangunan yang berbeda didefinisikan dengan cara yang sangat jelas, sebagai bentuk jalan. Namun, sejumlah teori kota, yang dikembangkan pada abad ke-20, telah mempertanyakan keselarasan bangunan secara tradisional ini dan telah mengarah pada pengenalan variasi yang semakin meningkat pada posisi bangunan di dalam kavling, yang mempertanyakan definisi tradisional dari "jalan" dan "blok jalan".

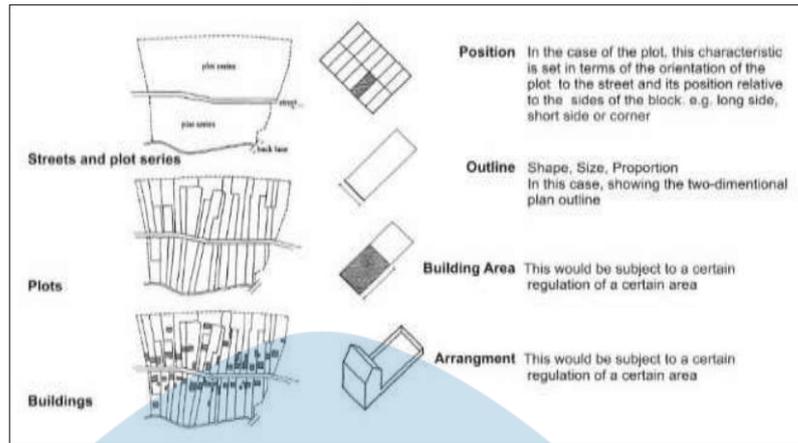
Karakteristik penting lainnya dari bangunan adalah tinggi bangunan dan khususnya hubungan antara tinggi bangunan dan lebar jalan di mana bangunan tersebut berada. Variasi dari kedua ukuran ini

dapat menyebabkan perubahan yang signifikan pada lanskap kota. Karakteristik penting lainnya dari bangunan adalah desain fasad (penting untuk lanskap kota).

Meskipun dalam beberapa dekade terakhir terdapat kecenderungan yang kuat terhadap peningkatan keseragaman bangunan pada skala global, namun dalam kawasan perkotaan masih dapat ditemukan keragaman bangunan di berbagai negara dan benua yang berbeda. melalui analisa yang telah dilakukan Oliviera dari elemen-elemen lain dari bentuk kota, ditemukan bahwa terdapat bangunan-bangunan yang sangat berbeda di dalam kota yang sama. Selain itu, dalam analisis ini juga Oliviera mengidentifikasi adanya semacam jalur evolusi atau proses tipologi, yang berhubungan dengan suksesi tipe bangunan di wilayah budaya yang sama.

Elemen alami, jaringan jalan, dan blok kawasan adalah tiga aspek morfologis kota yang secara kolektif membentuk karakteristik umum kota (*urban tissue* atau *city shape*). Ketiga elemen ini memiliki keterkaitan yang erat, khususnya elemen alami yang memiliki dampak signifikan pada struktur jaringan jalan dan pola blok kawasan. Bangunan dan struktur merupakan bagian terperinci dari morfologi kota, mencerminkan identitas kota dengan ciri-ciri yang khas (Pradnyawan, 2019).

*Urban tissue* adalah kombinasi jalan, plot, bangunan, yang dilihat sebagai suatu bentuk multi-level dan komposit. *Urban tissue* adalah bentuk kebiasaan dan budaya yang menghasilkannya, serta dapat dijadikan sebagai referensi dalam mengkoordinasi aspek-aspek yang membentuk *urban form* (Kropf, 2009). *Urban tissue* adalah konsep dalam perencanaan perkotaan yang mengacu pada lingkungan yang terkait dengan desain perkotaan sehingga *urban tissue* merupakan elemen yang sangat stabil dan persisten dari *urban form*, membentuk pola yang konsisten dan ditandai dengan sifat statisnya (Kropf, 1996).



Gambar 3. *The elements of urban tissue*

(Sumber: Kropf, 1996)

Jika *urban tissue* mengacu pada berbagai jenis struktur kota yang membentuk kota tersebut, maka *urban form* mengacu pada tata letak fisik dan pengaturan bangunan, jalan, dan ruang terbuka di sebuah kota. Jaringan perkotaan dibentuk oleh bentuk perkotaan, karena tata letak fisik kota menentukan distribusi dan pengaturan berbagai jenis penggunaan lahan, *urban form* dan *urban tissue* merupakan konsep yang berkaitan erat dalam morfologi perkotaan. *Urban form* dan *urban tissue* merupakan pertimbangan penting dalam perencanaan dan perancangan kota, karena keduanya dapat memberikan dampak yang signifikan terhadap kelayakan huni, keberlanjutan, dan fungsionalitas kota (Chiaradia, 2019).

Mengungkapkan sejarah dengan menampilkan perubahan fisik pada sebuah kawasan kota lama dari masa ke masa, membutuhkan penjelasan yang cukup mendalam dan dasar teori yang kuat. Sehingga penggunaan kategorisasi setiap elemen pada setiap periode dijelaskan dan dimuat dalam penelitian. Penelitian ini juga berfokus pada transformasi dari elemen-elemen *urban tissue* pada Kawasan Kota Lama Kupang yang memerlukan pendekatan teori yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu bagaimana kehadiran setiap elemen-elemen *urban tissue* pada Kawasan Kota Lama Kupang bertransformasi melalui perubahan waktu yang ditampilkan secara keseluruhan dalam sebuah *figure ground* yang memiliki latar belakang perubahan signifikan terhadap transformasi tersebut.

## 2.2 Teori Persistensi

Perubahan pada elemen-elemen kota atau elemen-elemen *urban tissue*, tidak bisa dipungkiri, akibat adanya berbagai macam faktor internal dan eksternal, bukan hanya karena perubahan yang dipengaruhi oleh alam saja namun juga dari manusia yang hidup berdampingan dengan elemen-elemen tersebut, yang mana juga kehidupan manusia tidak terlepas dari berbagai macam kebutuhan sehingga dari tuntutan akan kebutuhan tersebut dapat mempengaruhi keberadaan dari setiap elemen-elemen *urban tissue*, hal ini lah yang menentukan, sejauh mana setiap objek yang dikategorisasikan ke dalam elemen-elemen *urban tissue* dapat bertahan seiring berjalannya waktu, terkhususnya pada kawasan kota bersejarah, seperti yang dimuat dalam penelitian ini yaitu Kawasan Kota Lama Kupang.

Menurut rossi perkembangan kota selalu berkaitan dengan elemen-elemen lama yang ada, kawasan bersejarah mempunyai peranan penting dalam perkembangan kawasan yang disebutkan dengan *historical building* dan *collective memory*. Bangunan-bangunan yang bertahan hingga sekarang disebut elemen persisten. Ada dua kategori elemen persisten, yaitu propelling dan patologis. Elemen persisten propelling adalah bangunan yang dapat mengalami perubahan fungsi namun tetap relevan dalam konteks kekinian. Contohnya adalah bangunan tua yang dialih fungsikan untuk memenuhi kebutuhan masa kini. Sementara itu, elemen persisten patologis adalah bangunan tua yang sudah tidak relevan lagi dalam konteks kekinian, seperti bangunan yang tidak terawat dan tidak berpenghuni (Rossi, 1982).

Mengacu pada teori permanensi dari Poete dan Lavedan melihat kota sebagai sejarah, yang terdiri atas dimensi waktu masa lalu, masa kini dan masa mendatang. *Collective memory* digunakan untuk menjelaskan bahwa di tengah-tengah perubahan suatu kota, masih dapat menyaksikan kehadiran nilai-nilai lama di masa kini (Rossi, 1982). Kawasan bersejarah mempunyai peranan penting dalam perkembangan kawasan yang disebutkan dengan *historical building* dan *collective memory*. *Collective memory* suatu kawasan bisa menggambarkan kenangan-kenangan yang mampu menghadirkan banyak cerita dan banyak sejarah yang melingkupinya. Kota yang mempunyai karakter yang diikuti dengan perkembangan

yang sesuai dengan karakternya secara organik dengan beberapa perubahan yang terjadi akan mempunyai tingkat kontinuitas yang tinggi (Rossi, 1982).

Perubahan adalah bagian alami dan tak terelakkan dari kehidupan. Di setiap tempat, perumahan, infrastruktur, dan fasilitas dapat berubah seiring berjalannya waktu. Penting untuk memahami hubungan antara bentuk fisik suatu tempat dan kehidupan masyarakat di sekitarnya. Dengan memahami sejarah dan transformasi budaya, ekonomi, dan teknologi suatu tempat, kita dapat belajar dari kesalahan masa lalu, menjaga pola yang berharga, dan memberikan arahan yang tepat untuk masa depan. Sistem kota, seperti sistem ekologi, juga memiliki "memori" yang mempengaruhi cara mereka merespons perubahan sekarang. Oleh karena itu, penting untuk bekerja dengan evolusi sistem kota daripada mencoba mengubahnya secara radikal. Tujuan utama adalah memperkuat kekuatan yang sudah ada dan menciptakan aset baru jika diperlukan. Dalam memetakan bentuk fisik suatu tempat, penting juga untuk mempertimbangkan perkembangan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat yang tinggal di sana dari waktu ke waktu. Dengan memahami interaksi antara bentuk dan kehidupan, kita dapat menciptakan tempat-tempat yang lebih baik untuk masa depan. (Romice et al., 2020)

Menurut Rossi (1982), teori permanensi mengacu pada pandangan kota sebagai sejarah yang terdiri dari dimensi waktu masa lalu, masa kini, dan masa mendatang. Teori ini menggunakan dasar *historical theory* yang memfokuskan pada fenomena *persistences* (berlangsung secara terus menerus atau dapat bertahan) yang terhubung dengan monumen dan tanda fisik masa lampau yang terlihat pada tata letak dan rencana dasar kota. Rossi juga menyatakan bahwa suatu kota memiliki dua elemen, yaitu elemen primer dan elemen evolutif. Elemen primer adalah elemen lama yang masih dapat dinikmati pada masa kini, sementara elemen evolutif adalah elemen yang terus berkembang dan berubah seiring waktu (Utami, 2001)

Permanensi atau persistensi, dapat ditandai melalui hadirnya monumen-monumen bersejarah, tanda-tanda fisik dari nilai-nilai masa lalu, dan pola dari suatu kota. Pola suatu kota memiliki nilai permanensi yang sangat tinggi, karena pada umumnya walaupun wajah kota itu berubah oleh arus globalisasi serta

pembangunan yang kian meningkat, namun pola asli dari suatu kota akan tetap bertahan. Pola tersebut yang menjadi ciri yang permanen dari suatu kawasan perkotaan, sehingga memberikan karakter tersendiri. Terdapat 4 proposisi Rossi (1982) tentang kota sebagai man made object/object buatan manusia, yaitu:

1. Pembangunan kota memiliki dimensi temporal, hal ini dikarenakan kota memiliki dimensi waktu masa lalu, masa kini, dan masa yang mendatang.
2. Pembangunan kota memiliki "*Spatial Continuity*" atau kesinambungan spasial.
3. Di dalam suatu struktur perkotaan terdapat:
  - a. Elemen-elemen primer/permanensi, disebut sebagai elemen primer karena memiliki peranan yang dominan di dalam setiap tahap evolusi kota dari waktu ke waktu dengan hakikat permanennya
  - b. Elemen-elemen evolutif, (jarang memiliki karakter permanensi) elemen-elemen evolutif dalam permanensi kota mencakup berbagai faktor yang mempengaruhi keberlanjutan, pertumbuhan, dan evolusi kota dari waktu ke waktu, ditandai dengan adanya fleksibilitas yang memungkinkan kita untuk menyesuaikan dengan kebutuhan yang baru setiap masanya yang contohnya berupa area hunian.
4. Elemen-elemen primer karena sifat-sifat alamiahnya dapat mempercepat atau bahkan memperlambat proses pembangunan suatu kota.

Permanensi suatu elemen dalam kawasan kota akan menjadi permanen ketika ia mampu/pernah membentuk kota, dari segi sejarah, seni, dan kenangan, maka permanensi dapat membuat suatu bangunan menjadi elemen propelling atau elemen pathological. Elemen propelling berarti suatu bangunan dapat mengalami banyak perubahan fungsi di dalam satu kondisi yang sama. Hal ini mengakibatkan suatu menjadi tetap relevan dan vital dalam konteks masa kini. Suatu elemen menjadi pathological ketika eksistensinya sudah tidak relevan lagi dengan konteks

saat ini. Permukiman adalah salah satu elemen yang mengambil bagian kota secara permanen. (Rossi, 1982) Aspek aspek dalam permanensi terdiri dari:

1. Permanensi sebagai elemen propelling (penggerak/pendorong pembangunan): masih berfungsi sebagai elemen vital, Nilai-nilai lama yang masih bisa dirasakan, Masih merupakan *urban focus*, Bangunan-bangunan masih berfungsi/dipakai walaupun fungsinya sudah bergeser dari fungsi semula.
2. Permanensi sebagai elemen patologis: terisolasi dari kehidupan kota, bangunan-bangunan sudah tidak digunakan lagi, tidak dapat dimodifikasi untuk fungsi lain, hilangnya nilai-nilai pada elemen tersebut, tidak dapat di revitalisasi.

Elemen propelling adalah elemen yang mendorong atau memacu perkembangan kota, sedangkan elemen patologis adalah elemen yang terisolasi dan tidak berfungsi dengan baik dalam konteks kota. Rossi berpendapat bahwa kota memiliki kecenderungan untuk terbagi menjadi tiga, yaitu elemen primer, elemen pendorong, dan elemen patologis. Elemen primer adalah elemen lama yang masih dapat dinikmati pada masa kini dan mempunyai peranan primer/dominan dalam tiap tahap evolusi kota dari waktu ke waktu dengan hakikat permanensi dan mempunyai suatu nilai didalamnya dan nilai tersebut dapat bertahan terus menerus (Utami, 2001). Adapun istilah Reliensi dalam permanensi elemen kota, yaitu kemampuan dan kapasitas sebuah sistem untuk mempertahankan fungsi-fungsi utama ketika dihadapkan kepada sebuah perubahan/guncangan, sekaligus jumlah perubahan yang dapat ditoleransi sebelum mencapai batas resiliensi. Ketika batas terlampaui, sistem akan berubah menjadi kondisi baru yang dinamis. Sistem selalu berotasi dan tidak pernah diam (Romice et al., 2020).

### **2.3 Teori Pembentuk Kualitas Kualitas Kota Lama**

Kekuatan utama dari bertahannya sebuah identitas kawasan kota lama yang terbentuk dari elemen-elemen yang persisten di masa sekarang, didasari dari bagaimana keberlanjutan dari pengelolaan yang baik dan yang terus dilakukan dalam berbagai upaya dan strategi untuk mempertahankan keunikan identitas dan

karakter sebuah kawasan kota lama, sekalipun menghadapi pengembangan dan juga tuntutan kebutuhan yang lebih berfokus pada ekonomi kawasan kota tersebut dari waktu ke waktu, sehingga dari hal ini lah terdapat beberapa pendekatan yang mampu menjelaskan serta menguraikan upaya-upaya dan apa yang menjadi dasar dalam menjaga keunikan identitas dan karakter sebuah kawasan kota lama.

### **2.3.1 *Heritage Urban Landscape (HUL)***

*Heritage Urban Landscape (HUL)* adalah pendekatan yang holistik dan interdisipliner untuk pengelolaan sumber daya warisan di lingkungan perkotaan yang dinamis dan selalu berubah. Pendekatan ini mengakui dan mengidentifikasi lapisan dan keterkaitan nilai-nilai alam dan budaya, yang dapat dirasakan dan tidak dapat dirasakan, internasional dan lokal yang ada di setiap kota. Menurut pendekatan HUL yang mengacu pada pendekatan pelestarian yang mengakui pentingnya pemanfaatan warisan budaya dalam pembangunan kota yang mana HUL bukan sekadar kategori pusaka, melainkan lapisan kota yang mencakup beragam nilai-nilai, seperti lingkungan binaan, infrastruktur, keragaman, identitas, kesinambungan sejarah dan struktur kota. Nilai-nilai ini harus dijadikan titik awal dalam pengelolaan dan pengembangan kota secara keseluruhan. Pendekatan HUL memberikan dasar untuk integrasi konservasi perkotaan dalam kerangka kerja pembangunan berkelanjutan secara keseluruhan melalui penerapan berbagai alat tradisional dan inovatif yang disesuaikan dengan konteks lokal (UNESCO, 2016).

Dalam konteks pelestarian kota lama, HUL dapat membantu mengidentifikasi elemen-elemen kompleks yang membuat kota-kota khas dan menciptakan rasa tempat dan identitas mereka. Lapisan-lapisan ini merupakan kekayaan yang perlu diakui dan ditingkatkan dalam strategi konservasi dan pengembangan kota. Pendekatan HUL juga dapat membantu mengintegrasikan konservasi warisan dalam kerangka pembangunan kota yang lebih luas, sehingga konservasi warisan tidak dipandang sebagai proses yang bertentangan dengan pembangunan, tetapi sebagai bagian integral dari pembangunan yang berkelanjutan. Dengan demikian, HUL dapat membantu

menjaga identitas dan karakteristik sebuah kota lama dengan mengakui dan memperkuat nilai-nilai budaya dan sejarah yang ada di dalamnya, serta mengintegrasikan konservasi warisan dalam pembangunan kota yang berkelanjutan (UNESCO, 2016).

Perangkat HUL dapat diadaptasi agar sesuai dengan setiap konteks lokal yang ada. Perangkat ini dapat terdiri dari sejumlah perangkat yang sudah ada, yang dirancang ulang dan/atau yang baru. Keberhasilan pengelolaan cagar budaya kota di lingkungan yang kompleks menuntut perangkat yang kuat dan terus berkembang. Perangkat tersebut harus mencakup berbagai perangkat interdisipliner dan inovatif, yang dapat diatur ke dalam empat kategori berbeda, yang masing-masing akan dibahas dengan menyajikan daftar pendekatan, praktik, dan instrumen yang telah ada. Perangkat tersebut yakni (UNESCO, 2016):

1. Perangkat keterlibatan masyarakat yang berfokus pada memberdayakan beragam pemangku kepentingan untuk mengidentifikasi nilai-nilai utama di wilayah perkotaan mereka, mengembangkan visi, menetapkan tujuan, dan menyepakati tindakan untuk melindungi pusaka dan mempromosikan pembangunan berkelanjutan.
2. Perangkat Pengetahuan dan Perencanaan dengan tujuan membantu melindungi integritas dan keaslian atribut pusaka kota. Perangkat tersebut harus memungkinkan pengakuan atas signifikansi dan keragaman budaya, serta menyediakan pemantauan dan pengelolaan perubahan untuk meningkatkan kualitas hidup dan ruang kota.
3. Sistem peraturan yang dapat mencakup peraturan, undang-undang atau keputusan khusus untuk mengelola komponen pusaka kota yang berwujud dan tidak berwujud, termasuk nilai sosial dan lingkungannya
4. Perangkat keuangan yang bertujuan untuk meningkatkan kawasan perkotaan sekaligus menjaga nilai-nilai pusaka. Perangkat tersebut harus bertujuan untuk membangun kapasitas dan mendukung pembangunan inovatif yang menghasilkan pendapatan yang berakar

pada tradisi. Selain dana pemerintah dan dana global dari lembaga internasional, perangkat keuangan harus digunakan untuk mendorong investasi swasta di tingkat lokal.

### **2.3.2 Kualitas Ruang Kota Lama**

Menurut probowati (2006) dalam (Kojongian et al., 2017), Suatu kawasan historis bercitra budaya khas (sepaimana Kota Lama sebagai suatu kawasan yang memiliki bangunan kuno berarsitektur kolonial yang beberapa diantaranya merupakan bangunan bersejarah) merupakan prioritas pertama preservasi baik kawasan maupun bangunannya, karena disamping merupakan bagian dari masa lalu dan kebudayaan kota, juga merupakan sebagai potensi pariwisata dan aset kota (bangunan dan infrastruktur) yang tak ternilai. Suatu kawasan historis memiliki citra yang khas karena umumnya memenuhi kriteria preservasi suatu kawasan yang antara lain meliputi: (1) Estetika, (2) Tipologi, (3) Kejamakan, (4) Peranan Sejarah, (5) Pendukung di kawasan sekitar, (6) Keistimewaannya.

Kualitas ruang kota lama juga tidak terlepas dari bagaimana karakteristik kota lama, seperti vitalitas kawasan, pemanfaatan ruang, serta partisipasi masyarakat memiliki pengaruh yang signifikan terhadap kualitas lingkungan, yang mana kawasan kota lama yang hidup dan vital cenderung lebih memperhatikan pemeliharaan yang berkelanjutan dan kontrol terhadap kualitas lingkungan (Larasati et al., 2017). Pengelolaan kota lama yang melibatkan partisipasi masyarakat juga mempengaruhi kualitas lingkungan hal ini dapat berkontribusi kepada penataan kawasan kota lama yang dengan melibatkan pandangan masyarakat untuk mewujudkan kualitas ruang yang lebih baik, melalui pengelolaan yang diharapkan dapat meningkatkan aktivitas ekonomi dan daya tarik wisata, sehingga berdampak positif pada kualitas lingkungan kota lama (Nugraha et al., 2021).

Kualitas ruang kota lama ditentukan oleh kemampuannya dalam mendukung kegiatan masyarakat dan pengunjung serta mempengaruhi kualitas hidup dan fungsi sosial lingkungan. Penelitian di Kawasan Kota Lama Semarang menunjukkan bahwa penataan kawasan tersebut dapat

meningkatkan aktivitas ekonomi dan sosial masyarakat, sehingga mempengaruhi kualitas kota lama. Selain itu, transformasi bentuk dan pola ruang komunal juga berpengaruh terhadap kualitas fisik lingkungan dan fungsi sosial (Setioko & Harsritanto, 2017).

Kota-kota lama juga memiliki beberapa karakteristik penting yang mempengaruhi kualitas lingkungan dan daya tariknya sebagai kawasan bersejarah, hal tersebut dapat diketahui dari arsitektur kota lama seringkali mencerminkan periode waktu tertentu, seperti bangunan kolonial Belanda atau bangunan tradisional yang memiliki nilai historis dan arsitektur yang khas, kota lama memiliki nilai sejarah dan budaya yang tinggi, dengan adanya situs-situs bersejarah, monumen, dan cagar budaya lainnya yang menjadi daya tarik wisata dan mempengaruhi kualitas lingkungan serta pelestarian dan konservasi bangunan bersejarah dan lingkungan kota lama merupakan karakteristik penting untuk mempengaruhi kualitas lingkungan dan citra kota lama secara keseluruhan (Kojongian et al., 2017). Pola pembangunan kota lama seringkali berbeda dengan kota modern, dengan jalan-jalan sempit, bangunan yang padat, dan pola tata ruang yang terbentuk secara organik seiring perkembangannya. Pemanfaatan ruang di kota lama mencerminkan keragaman aktivitas seperti perdagangan tradisional, kegiatan seni dan budaya, serta kehidupan masyarakat dengan nilai-nilai lokal (Kojongian et al., 2017).

Terdapat beberapa penelitian yang menunjukkan bahwa persepsi masyarakat dapat mempengaruhi kualitas kota lama melalui beberapa cara. Persepsi terhadap kualitas fisik bangunan dan lingkungan dapat membentuk citra sebuah kawasan kota lama (Setioko & Harsritanto, 2017). Pemanfaatan ruang di kota lama juga dipengaruhi oleh persepsi masyarakat, yang dapat mempengaruhi aktivitas dan keberlanjutan kawasan tersebut. Selanjutnya, partisipasi masyarakat dalam penataan kawasan juga dipengaruhi oleh persepsi mereka terhadap rencana pengembangan kota lama ke masa mendatang. (Criestensia, 2005).

Sehingga dari kajian yang diperoleh dalam hal keterkaitan kualitas ruang kota lama dan karakteristik kota lama memiliki hubungan yang sangat erat terkait, menciptakan suatu kesatuan yang membedakan kota tersebut dari lingkungan lainnya. Kualitas ruang kota lama mencakup elemen-elemen seperti arsitektur klasik, pola jalan yang tradisional, dan penataan ruang yang terpelihara dengan baik sementara itu, karakteristik kota lama mencakup identitas sejarah, kebudayaan, dan nilai-nilai yang telah tertanam dalam struktur kota selama bertahun-tahun (Kojongian et al., 2017). Dalam keselarasan ini, kota lama menjadi bukti hidup dari perpaduan antara warisan masa lalu dan keberlanjutan masa kini, menciptakan pengalaman yang unik dan berharga bagi penduduk dan pengunjungnya.

Sehingga upaya dalam meningkatkan ataupun mempertahankan kualitas ruang kota lama tidak terlepas dari berbagai upaya yang salah satunya adalah melibatkan persepsi masyarakat sehingga upaya untuk peningkatan atau mempertahankan kualitas suatu ruang kota lama juga bisa memperhatikan dari apa yang dirasakan oleh masyarakat untuk memberikan dampak yang signifikan pada keberhasilan dan kualitas lingkungan kota lama (Larasati et al., 2017)

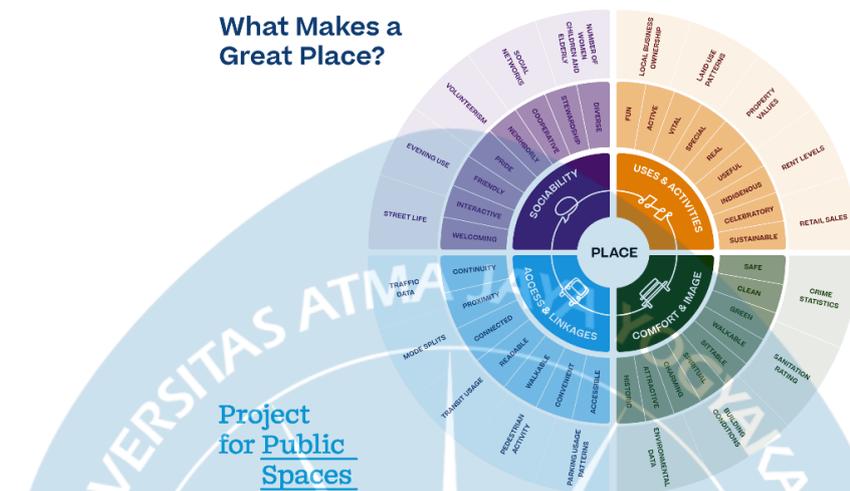
Semua ini menunjukkan bahwa keberlanjutan dari kualitas ruang kota lama yang baik adalah adanya penekanan terhadap menjaga dan pengelolaan yang baik terhadap karakternya sebagai daya tarik dan menciptakan suatu kesatuan yang membedakan kota tersebut dari lingkungan lainnya, selanjutnya adalah vitalitas yang bertujuan untuk meningkatkan aktivitas ekonomi dan sosial masyarakat serta penekanan pada pengelolaan kawasan kota lama yang didasarkan pada persepsi masyarakat dalam menjaga kualitas ruang kota lama. Dengan adanya pemahaman terhadap persepsi masyarakat dalam hal kualitas fisik bangunan dan lingkungan, pemanfaatan ruang, sehingga melalui partisipasi masyarakat dapat membantu para pemangku kepentingan dalam merancang strategi pengembangan yang lebih sesuai dengan kebutuhan dan harapan masyarakat setempat.

### 2.3.3 Atribut dalam *Placemaking* oleh *Project of Public Space (PPS)*

Penataan ruang adalah cara elemen-elemen budaya diekspresikan dalam dunia fisik. Elemen-elemen ini dapat berupa apa saja, mulai dari agama, bahasa, tradisi, atau nilai-nilai pribadi. Definisi lain dari *placemaking* adalah "proses menciptakan tempat yang berkualitas yang ingin ditinggali, bekerja, bermain, dan belajar (Wyckoff & A, 2014). *Placemaking* adalah metode revitalisasi dan desain perkotaan yang berfokus pada hubungan antara ruang dan orang-orang yang tinggal di dalamnya. "Membangun tempat" dengan mendengarkan warga dan menempatkan kebutuhan, aspirasi, dan inisiatif mereka di pusat transformasi ruang dan membangun visi dan cerita kolektif. *Placemaking* dan pendekatan multidimensi untuk perencanaan, desain dan pengelolaan ruang publik memungkinkan kita untuk memikirkan kembali proses transformasi perkotaan dan menghargai peran partisipasi warga dalam semua fase proses, memahami pentingnya tidak hanya dalam fase konsultasi, tetapi juga sebagai agen transformatif dan protagonis perubahan perkotaan (Paisaje Transversal, 2019).

Menggunakan pilar-pilar dari *Project for Public Spaces (PPS)* untuk mengukur persepsi masyarakat tentang keberadaan elemen persisten kota untuk mendapatkan wawasan yang lebih mendalam tentang bagaimana masyarakat memandang dan memanfaatkan elemen-elemen kota yang ada terkhususnya elemen persisten kota lama Kupang. *Placemaking* dapat digunakan untuk mengadaptasi arsitektur kota lama agar tetap relevan dan dapat bertahan dalam perubahan zaman. Pendekatan ini dapat melibatkan masyarakat dalam proses perancangan elemen persisten kota lama agar tetap sesuai dengan karakteristik kota lama. *Placemaking* yang dikembangkan oleh *Project for Public Spaces (PPS)* adalah pendekatan yang digunakan untuk meningkatkan kualitas hidup sesuai dengan keinginan dan kebutuhan masyarakat. Dalam proses ini keterlibatan persepsi masyarakat sangat berpengaruh terhadap sebuah rancangan ataupun perencanaan strategi untuk sebuah penciptaan makna, yang bertujuan untuk menciptakan tempat yang sesuai dengan kebutuhan dan persiapan masyarakat. Faktor-faktor penting

dalam *placemaking* termasuk penilaian oleh pengguna, aktivitas yang dilakukan, dan pengaturan tempat di mana aktivitas tersebut terjadi (Samargandi, 2018).



Gambar 4. Diagram *Placemaking* oleh *Project of Public Space*

(Sumber: website resmi *PPS*, diakses 05 Oktober 2023)

Sesuai yang tercantum pada diagram tersebut, *Project for Public Spaces* (2017) dalam (Samargandi, 2018), menekankan terdapat 4 hal yang perlu diperhatikan dalam mencapai keberhasilan sebuah tempat adalah :

1. *Access & linkage*, yaitu Atribut akses dan keterkaitan berkaitan dengan jaringan pergerakan dari dan ke tempat yang mempelajari tata letak dan persimpangan jalan umum, jalan raya, dan jalan setapak. Di mana hal ini mengkaji sistem keterkaitan jalan yang mengintegrasikan jalur pejalan kaki dan sepeda, angkutan umum dan fasilitas kendaraan lainnya. Hal ini bertujuan untuk menyediakan tujuan yang mudah dijangkau bagi orang-orang untuk mengakses tempat dan aktivitas dengan cepat. Selain itu, untuk menyediakan ruang untuk layanan seperti utilitas infrastruktur dan ruang parkir. Memastikan fungsionalitas jaringan pergerakan dengan mendesain agar mudah dibaca, nyaman, dan aman serta layanan bagi pengguna dapat mencapai aktivitas berjalan kaki dan pergerakan yang sangat baik.

2. *Comfort & image*, Atribut kenyamanan dan citra berkaitan dengan aspek-aspek yang berkontribusi pada preferensi visual dan kebutuhan manusia serta memuaskan. Hal ini memainkan peran penting untuk menciptakan hubungan antara manusia dengan tempat dan kelayakan huni. Aspek-aspek ini diterjemahkan melalui karakteristik berwujud dan tidak berwujud yang saling terkait satu sama lain. Menurut (Svirplys, 1999) citra sebuah tempat terbentuk dari sekumpulan atribut yang menonjol di dalam dan di luar. Citra didefinisikan sebagai kesan tempat tertentu yang diterjemahkan melalui perpaduan antara aspek individual, sosial-budaya dan fisik tempat yang memberikan bentuk spasial dan non spasial sebagai contoh, *sense of place*. Menurut (Strong, 2004) berpendapat bahwa karena perubahan pada elemen-elemen tempat terus berlangsung, maka diperlukan hubungan antara hal-hal yang berwujud (faktor fisik) dengan makna personal dan budaya dari tempat tersebut. Di sisi lain, kenyamanan yang terpancar dari pengaturan fisik tempat tersebut. Di mana hal ini mengacu pada pengalaman dan perasaan manusia di dalam sebuah tempat yang mencerminkan perjalanan yang menarik, informatif, dan formatif.
3. *Uses & activities*, pengunjungnya dapat melakukan berbagai aktivitas di dalam tempat itu. Tempat perkotaan yang aktif adalah tempat yang ramai dengan aktivitas dan didukung oleh layanan dan fasilitas yang menarik pengunjung dan turis. Tempat tersebut juga aman, atraktif, dan menarik, sehingga menciptakan kesempatan untuk acara dan kegiatan budaya. Kegiatan dan penggunaan yang diperkenalkan pada tempat tersebut harus menyenangkan bagi pengunjung dan partisipan. Uniknya sebuah tempat perkotaan merupakan kontribusi untuk mereproduksi identitas dan menanamkan rasa tempat, baik dari segi pemandangan, alam, maupun asetnya. Pengembangan desain baru harus menghormati konteks yang ada dan memasukkan aset unik dari tempat tersebut ke dalam pengembangan keseluruhan. Tempat perkotaan tersebut harus berguna bagi pengunjung dan dapat mengadakan perayaan budaya. Konservasi warisan budaya sangat penting dalam pengembangan

tempat tersebut, dengan mempertimbangkan keberlanjutan sosial, lingkungan, dan ekonomi. Pengalaman tempat mencakup sensasi, persepsi, dan pengetahuan manusia, dan dipengaruhi oleh faktor usia, kebutuhan, temperamen pribadi, dan budaya.

4. *Sociability*, tempat yang dapat mendorong interaksi. Dalam konteks perkotaan yang berkembang meliputi beberapa hal. Pertama, terdapat penyelim, yang mengacu pada keragaman masyarakat seperti wanita, anak-anak, orang tua, dan warga negara. Kedua, ada penatalayanan, yang melibatkan tindak lanjut dan kontrol publik yang berkelanjutan. Ketiga, terdapat koperasi, yang menjadi tempat bagi orang-orang untuk bekerja dan berpartisipasi sukarela demi tujuan budaya, sosial, dan ekonomi. Hal ini menunjukkan pentingnya kolaborasi antar pihak dalam mengembangkan sebuah tempat di perkotaan. Keempat, atribut keramahan juga meliputi rasa kebanggaan dan memiliki terhadap tempat tersebut. Selanjutnya, pentingnya interaksi antar manusia dan kegiatan interaktif di tempat tersebut juga menjadi atribut keramahan. Terakhir, tempat perkotaan yang ramah adalah warisan publik yang menyambut baik wisatawan dan pengunjung lokal dengan memberikan perasaan pasti tentang kedatangan dan masuk mereka. Semua ini harus diperhatikan dalam desain pembangunan agar menarik dan menghilangkan pesan negatif bagi orang-orang di dalam area perkotaan.

Penggunaan atribut *placemaking* digunakan untuk menemukan beberapa indikator tambahan khususnya pada beberapa bagian yang berfokus pada tiga dari empat atribut utama *placemaking* yaitu *Comfort & image, Access & linkage, Uses & activities*. Tiga atribut utama ini memiliki kaitan erat dalam fokus penelitian ini yaitu dapat mengungkapkan persepsi masyarakat terhadap elemen fisik baik itu bangunan, kawasan, dan juga persepsi terkait manfaat yang diberikan dari Kawasan Kota Lama Kupang.