

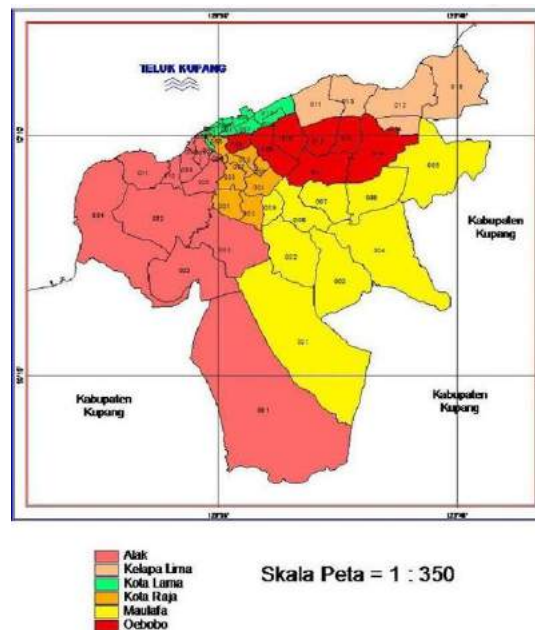
BAB III GAMBARAN UMUM KAWASAN

3.1 Tinjauan umum lokasi

3.1.1 Tinjauan administrasi dan geografi

a) Administrasi

Secara administratif, luas wilayah Kota Kupang adalah sebesar $\pm 180,27 \text{ km}^2$ dengan terdapat 6 (enam) kecamatan, yaitu Alak, Maulafa, Oebobo, Kota Raja, Kelapa Lima, Kota Lama.



Gambar 3.1.1 1 Peta Administrasi Wilayah Kota Kupang

Sumber: Kota Kupang Dalam Angka 2021

Batasan administrasi wilayah Kota Kupang berdasarkan pemetaan dan pemasangan patok tata batas wilayah Kota Kupang adalah:

- Sebelah Utara : bertepi dengan teluk Kupang.
- Sebelah Selatan : bertepi dengan Kecamatan Kupang Barat dan Kecamatan Nekamese Kabupaten Kupang.
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kupang Tengah dan Kecamatan Taibenu Kabupaten Kupang.
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Kecamatan Kupang Barat Kabupaten Kupang dan Selat Semau.

Kelurahan Villages	Luas (km ²) Total Area (sq. km)	Persentase Percentage
(1)	(2)	(3)
Naioni	35,75	41,13
Manulai II	19,74	22,71
Batuplat	7,54	8,68
Alak	9,31	10,71
Manutapen	1,15	1,32
Mantasi	0,12	0,14
Fatufeto	0,41	0,47
Nunhila	0,38	0,44
Nunbaun Delha	0,51	0,59
Nunbaun Sabu	0,72	0,83
Namosain	2,16	2,49
Penkase Oeleta	9,12	10,49
Kecamatan Alak Alak Subdistrict	86,91	100

(1)	(2)	(3)
Fatukoa	15,71	28,67
Sikumana	3,36	6,13
Bello	5,61	10,24
Kolhua	10,75	19,62
Penfui	9,30	16,96
Naimata	4,88	8,90
Maulafa	2,70	4,93
Oepura	1,67	3,05
Naikolan	0,82	1,50
Kecamatan Maulafa Maulafa Subdistrict	54,80	100

(1)	(2)	(3)
Oetete	0,30	2,11
Oebobo	1,86	13,08
Fatululi	1,49	10,48
Oebufu	1,97	13,85
Tuak Daun Merah	1,20	8,44
Kayu Putih	1,57	11,04
Liliba	5,83	41,00
Kecamatan Oebobo Oebobo Subdistrict	14,22	100

(1)	(2)	(3)
Bakunase	0,73	11,97
Bakunase II	1,00	16,40
Airnona	0,82	13,44
Naikoten I	1,08	17,70
Naikoten II	0,97	15,90
Kuanino	0,66	10,82
Nunleu	0,51	8,36
Fontein	0,33	5,41
Kecamatan Kota Raja Kota Raja Subdistrict	6,10	100

(1)	(2)	(3)
Kelapa Lima	2,57	17,11
Oesapa	4,83	32,16
Oesapa Barat	1,62	10,78
Oesapa Selatan	0,77	5,13
Lasiana	5,23	34,82
Kecamatan Kelapa Lima Kelapa Lima Subdistrict	15,02	100

(1)	(2)	(3)
Airmata	0,31	9,63
Lahi Lai Bissi Kopan	0,20	6,21
Bonipoi	0,09	2,80
Merdeka	0,25	7,76
Solor	0,14	4,35
Todekisar	0,17	5,28
Oeba	0,60	18,63
Fatubesi	0,24	7,45
Nefonaek	0,34	10,56
Pasir Panjang	0,88	27,33
Kecamatan Kota Lama Kota Lama Subdistrict	3,22	100

Tabel 5 1 Luas Wilayah Dan Presentase Kota Kupang

Sumber: Kota Kupang Dalam Angka 2021

b) Geografi

Secara geografis Kota Kupang berada pada 123° 32' 14" - 123° 37' 01" Bujur Timur dan 10° 36' 14" - 10° 39' 58" Lintang selatan, Secara administratif, Kota

Kupang terdiri dari 6 Kecamatan dan 51 Kelurahan, dengan luas wilayah 260,12 Km², terdiri dari matra darat seluas 165,33 Km² dan Matra laut 94,79 Km². (*Kota Kupang Dalam Angka 2021*)

3.1.2 Fisik Dasar Pada (Iklim, Cuaca, Topografi, Geologi, Vegetasi)

a) Iklim

Kota Kupang memiliki iklim tropis dimana terdapat curah hujan yang signifikan sepanjang tahun di Kota Kupang. justru pada musim kemarau masih memiliki banyak curah hujan yang tinggi.

b) Cuaca

- Suhu dan kelembapan

Suhu udara di Kota Kupang berkisar antara 23,8 °C dan 31,6 °C, dan tempat-tempat yang berada disekitar atau dekat dengan pantai sedikit lebih panas. Kelembapan udara rata-rata antara 73% dan 99%.

- Udara dan Curah hujan

Pada tahun 2020, temperatur udara mencapai titik terendah 21,5 oc pada bulan Agustus dan titik tertinggi 34,7 oc pada bulan September. Pada bulan Januari, curah hujan tertinggi mencapai 412 mm dengan jumlah hari hujan 23 hari.

c) Topografi

- Daerah tertinggi di atas permukaan laut di bagian selatan 100-350 meter.
- Daerah terendah di atas permukaan air laut di bagian utara : 0-50 meter
- Tingkat kemiringan : 15 persen.

d) Geologi

Setelah memasuki Kota Kupang, kita akan merasa heran melihat daratan yang tidak rata dengan tonjolan batu kasar di permukaannya. Bebatuan seperti batu koral dan batu karang meliputi hampir 80% daratan Kota Kupang.

e) Vegetasi

Tidak semua jenis tumbuhan dapat tumbuh di daratan Kota Kupang karena kondisi tanahnya yang kritis dan berbatu. Beberapa jenis tumbuhan yang ditemukan di Kota Kupang adalah pohon lantoro, pohon gamal, pohon lontar, pohon kelapa, pohon beringin, pohon kusambi, pohon asam jawa, pohon mahoni, pohon jati, dll. Kota Kupang berdasarkan angka tahun 2021.

3.1.3 Pembagian Wilayah Kota (BWK)

Sub Pusat Pelayanan Kota ialah pusat pelayanan kegiatan kota dengan lingkup wilayah pelayanan sebagian wilayah kota sebagaimana diatur dalam program perwilayahan kota, sehingga disebut juga dengan Pusat Bagian Wilayah Kota (Pusat BWK). BWK lokasi perencanaan Mall lupang city di Kota Kupang yaitu Wilayah Kota (BWK), menurut Peraturan Daerah Kota Kupang No.12 Tahun 2011 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang Tahun 2011-2031, yaitu :

1. BWK I mencakup pada sebagian Kecamatan Kelapa Lima, Kecamatan Kota Raja, sebagian Kecamatan Kota Lama sebagian Kecamatan Oebobo, sebagian Kecamatan Alak dan sebagian Kecamatan Maulafa dengan Pusat BWK terletak di Kelurahan Naikoten I; dengan aspek pengembangan sebagai berikut:
 - Kawasan perdagangan,
 - Kawasan pemerintahan provinsi,
 - Kawasan pelayanan kesehatan dan kawasan permukiman,
 - Kawasan pariwisata
2. BWK II mencakup pada sebagian Kecamatan Kelapa Lima dan sebagian Kecamatan Oebobo serta sebagian Kecamatan Kota Lama dengan Pusat BWK terletak di sekitar kawasan Pasar Oebobo Kelurahan Fatululi; dengan arah pengembangan sebagai berikut:
 - Sebagai kawasan pelayanan pemerintahan kota,
 - Perdagangan, kawasan pariwisata dan reklamasi pantai serta permukiman dengan keseriusan kegiatan tinggi.
3. BWK III mencakup pada sebagian Kecamatan Kelapa Lima, dan sebagian Kecamatan Maulafa serta sebagian wilayah Kelurahan Liliba di Kecamatan

Oebobo dengan Pusat BWK terletak di Pertigaan Kelurahan Oesapa dan Oesapa Barat (Bundaran Undana); dengan arah pengembangan sebagai berikut:

- Kawasan pengembangan pendidikan tinggi,
- Kawasan perdagangan dan jasa,
- Kawasan pusat pelayanan transportasi udara dan darat,
- Kawasan pariwisata, dan reklamasi pantai,
- Kawasan permukiman tingkat kepadatan sedang.

3.1.4 Ekonomi

Menurut Sensus Penduduk Kota Kupang tahun 2020, terdapat 442.758 penduduk, terdiri dari 223.124 laki-laki dan 219.634 perempuan. Rasio jenis kelamin tahun 2020 adalah 102, artinya dari 100 perempuan terdapat 102 laki-laki, atau populasi laki-laki lebih besar dari perempuan. Kota Kupang memiliki populasi 2.456,08 orang per km².

Menurut hasil Sakernas 2020, ada 222.982 orang yang bekerja di Kota Kupang pada tahun 2020, atau 64,14% dari jumlah penduduk. Dari jumlah tersebut, 57,15% berstatus bekerja dan 6,99% mencari pekerjaan; tingkat pengangguran Kota Kupang pada tahun 2020 adalah 10,90, dengan Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) sebesar 64,14%. Perdagangan besar dan eceran, serta industri makanan dan minuman, adalah sektor yang paling banyak mempekerjakan orang pada tahun 2020. 198.686 orang yang berusia 15 tahun ke atas bekerja, 108.111 di antaranya adalah buruh, karyawan, atau pegawai. Kota Kupang digambarkan dalam angka tahun 2021.

3.1.5 Kunjungan Wisata

Tabel perkembangan jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kota Kupang selama jangka waktu 5 tahun terakhir dari tahun 2017 – 2021.

TAHUN	WISATA MANCANEGARA	WISATA DOMESTIK	JUMLAH
2017	7.103	250.500	257.603
2018	7.141	278.195	285.336
2019	-	-	-
2020	20.377	202.532	222.909
2021	1.180	235.898	237.078

TABEL 6 Kunjungan Wiasata

Sumber: BPS Provinsi NTT, Data Subyek Pariwisata Tahun 2017-2021

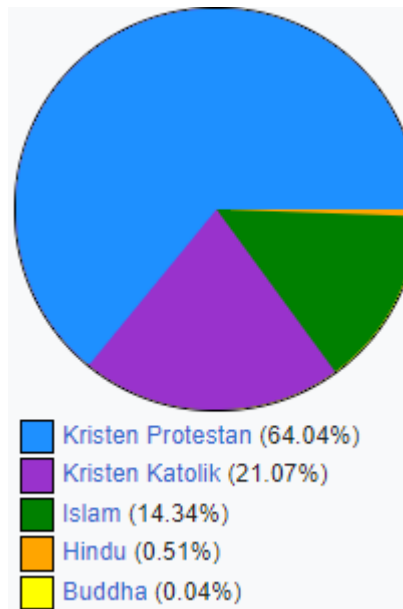
3.1.6 Penduduk

Kota Kupang merupakan kota yang multi etnis dari suku Timor, Helong, Rote, Sabu, Flores, Alor, Sumba, Lembata, Tionghoa sebagian kecil suku pendatang dari Ambon dan beberapa suku bangsa lainnya seperti Bugis, Jawa, Bali, dan Batak. Namun terlepas dari keragaman suku bangsa yang ada, penduduk Kota Kupang akan menyebut diri mereka sebagai "*Beta orang Kupang*".

Berdasarkan data Kementerian Dalam Negeri Bulan Juni tahun 2022, penduduk Kota Kupang berjumlah 442.281 jiwa yang terbagi atas 223.632 jiwa laki-laki dan 218.649 jiwa perempuan.

Sebagian besar penduduk Kupang menganut Kristen, yaitu sebanyak 85,11%, di mana terdapat Protestan sebanyak 64,04% dan Katolik sebanyak 21,07%. Kemudian 14,34% dari penduduknya menganut agama Islam, Hindu sebanyak 0,51%, dan Buddha sebanyak 0,04%.

(wikipedia)



Tabel 3.6.1 jumlah penduduk kota kupang
(sumber : wikipedia)

3.1.7 Tinjauan perdagangan dan Keberadaan fasilitas

Jumlah pedagang di Kota Kupang pada tahun 2018 adalah sebanyak 5.493 pedagang. Kota Kupang memiliki Fasilitas pusat perbelanjaan dalam skala pelayanan regional beserta fasilitas rekreasi menjadi kebutuhan bagi masyarakat umum kebanyakan seperti yang telah berkembang di kota-kota besar di Indonesia, dimana pada setiap kecamatan terdapat banyak pasar baik pasar berskala kecil maupun besar, fasilitas-fasilitas yang dimiliki sangat terbatas, Adapun berbagai perdagangan di Kota Kupang yaitu dari perdagangan besar seperti pasar, supermarket, kios dll, sedangkan, perdagangan menengah dan kecil seperti kios, warung dan lain-lain.

Sarana Perdagangan <i>Trading Facilities</i>	2016	2017	2018
(1)	(2)	(3)	(4)
Pasar/ Market	15	29	32
Toko/ Store	325	409	427
Kios	398	201	257
Warung	45	95	95
Jumlah Total	469	783	811

TABEL 7. Jumlah Sarana Perdagangan Menurut Jenisnya Di Kota Kupang 2016-2018

Sumber : [http:// Bps Kota Kupang 2016-2018](http://Bps Kota Kupang 2016-2018)

3.1.8 Macam-macam kawasan perdagangan

Perdagangan di Kota Kupang sendiri sudah terdapat bermacam-macam jenis fasilitas perbelanjaan khususnya, dari pasar tradisional dalam skala kota, pasar tradisional

a. Macam Kawasan Perdagangan

- Pasar Tradisional Skala Kota

Kawasan Pasar inpres naikoten

Kawasan ini meliputi pertokoan, serta berbagai lapak, yang terdapat pusat kota kupang merupakan pasar terbesar di kota kupang yang dimana menjual berbagai kebutuhan kebutuhan rumah.

Kawasan Pasar oebobo

Kawasan pasar ini berada di kecamatan oebobo, pasar ini merupakan pasar skala kota karena merupakan pasar besar yang berada di kota kupang, pasar ini tergolong pasar harian, karena, setiap pedagang menjual barang dagangannya setiap hari, berbeda dengan pasar dagang yang hanya menjual barang pada hari tertentu saja, dimana pasar ini terdapat berbagai warung, serta pertokoan lainnya.

- Kawasan Pasar penfui

Pasar ini terletak di kecamatan, Maulafa, yang berada di jalan Adi Sucipto, pasar ini termasuk pasar lokal dimana hari-hari tertentu yang menjadi pusat perdagangan.

b. Jenis Pusat Perbelanjaan di Kota Kupang

– Shopping Street

Yaitu pertokoan yang berderet di satu atau dua sisi jalan. Terdapat di sepanjang jalan Siliwangi, Pertokoan menjual barang-barang seperti pakaian dan alat elektronik lainnya

– Supermarket

merupakan pertokoan yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan self service, luasnya berkisar antara 1000 - 2500 m². Di yang terdapat di Kota Kupang.

3.2 Tinjauan Lokasi Studi

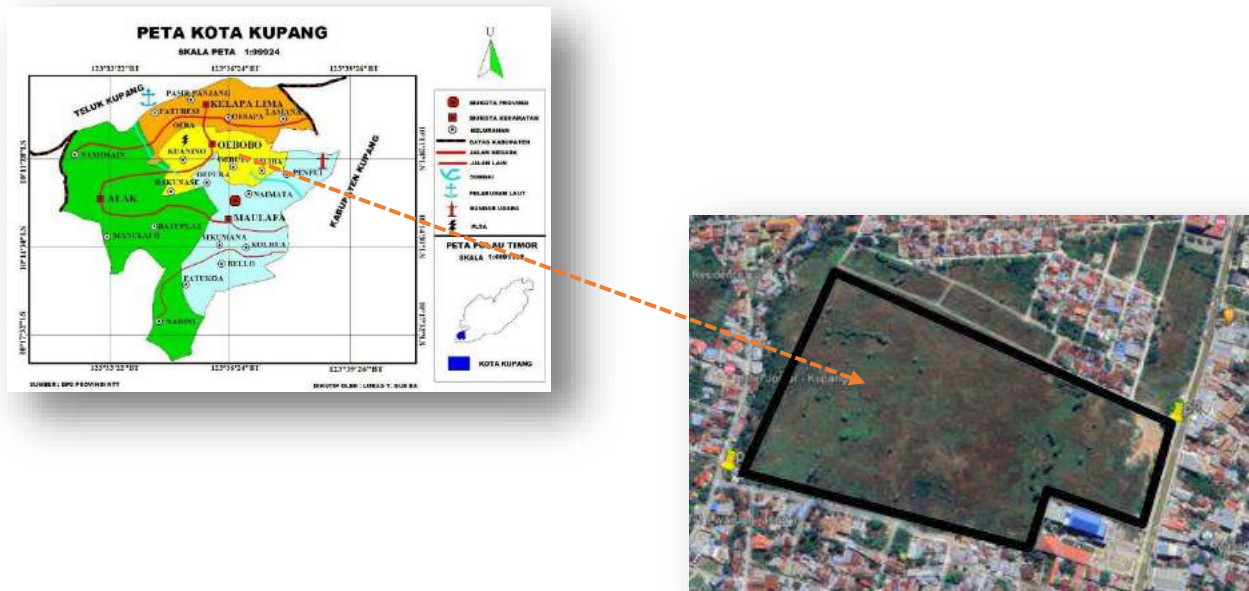
3.2.1 Lokasi perencanaan dan perancangan

Lokasi perencanaan dan perancangan *Kupang Mall* di tentukan berdasarkan kriteria yaitu :

- Lokasi perencanaan perancangan bangunan di tentukan sesuai dengan peruntukan ruang oleh dinas tata ruang kota Kupang.
- Lokasi perencanaan di tentukan menurut tinjauan potensi lahan yang berkaitan dengan aksesibilitas, view, iklim dan cuaca, serta fisik lingkungan.

Berdasarkan kriteria di atas, maka lokasi perencanaan dan perancangan *Kupang Mall* terletak di Jalan Frans Lebu Raya No 8, Tuak Daun Merah, Kec. Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur

Gambar peta makro dan mikro lokasi studi



Gambar 3.2.1 peta makro lokasi studi

Sumber : google earth

3.2.2 Deskripsi Lokasi Perencanaan

Batas - Batas lokasi perencanaan :

- Utara : lahan kosong dan Amaris hotel kupang
- Selatan : lahan kosong
- Timur : jln. Frans lebu raya
- Barat : perumahan

Deskripsi mengenai lokasi perencanaan sebagai berikut :

Lokasi perencanaan perancangan sesuai dengan peruntukan ruang oleh dinas tata ruang kota Kupang. Lokasi ini terletak di BWK I, II, dan III, dengan fungsi kawasan sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Lokasi perencanaan memiliki potensi lahan yang baik karena dekat dengan jalan umum.

3.2.3 Fisik Lokasi Perencana

1. Topografi

Topografi /kontur lahan pada lokasi perencanaan dan perancangan *kupang Mall* secara umum memiliki keadaan topografi yang rata/mendatar, topografi ini merupakan salah satu

ciri atau keadaan tanah di kota kupang yang dimana memiliki tanah yang rata dan tidak berkontur.



Gambar 3.2.2 1. Kondisi topografi lokasi

(sumber : dokumen pribadi 2023)

2. Geologi

Pembentukan tanah terdiri bahan tidak terlalu keras, dengan permukaan yang datar. Termasuk kedalam salah satu jenis tanah yang padat dan keras, karena kota kupang terasa panas dan mengubah struktur tanah menjadi keras.



Gambar 3.2.2 2. Kondisi geologi lokasi

(sumber : dokumen pribadi 2023)

3. Struktur Tanah

Struktur tanah yang terkandung lokasi umumnya di katakan struktur tanah yang keras karena kondisi iklim di Kota kupang cukup panas, sehingga memungkinkan kondisi struktur tanah yang keras.



Gambar 3.2.2 3. Kondisi struktur tanah di lokasi

(sumber : dokumen pribadi 2023)

4. Vegetasi

Tanaman liar seperti biduri, pohon lontar, rumput liar, dan pohon johar tumbuh di lokasi tersebut.



Gambar 3.2.2 4. Kondisi vegetasi lokasi

(sumber : dokumen pribadi 2023)

3.2.4 Kondisi Bangunan Dan Lingkungan Sekitar Lokasi Perancangan

- **Kondisi bangunan di sekitar lokasi**

Pada lokasi perancangan bisa di lihat bangunan disisi utara terdapat rumput liar ,hotel Amaris, dan pada bagian barat terdapat banyak perumahan permanen dan sisi timur terdapat jalan besar yaitu jln Frans Lebu Raya, dan bagian selatan terdapat school gracia dan pertokoan dan perumahan warga.



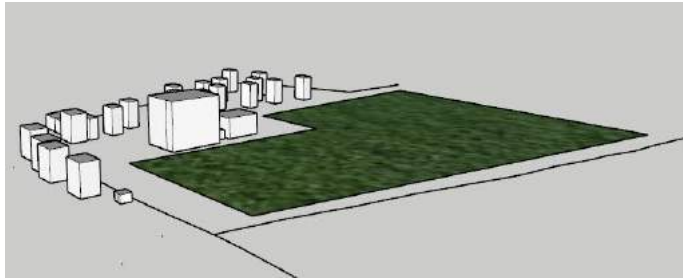
Gambar 3.2.4 1. Lokasi perancangan

(sumber : dokumen pribadi 2023)

Kondisi lingkungan lokasi perancangan merupakan area lalu lintas kendaraan, sedangkan area perumahan berada pada bagian barat lokasi.

- **Kondisi Lingkungan**

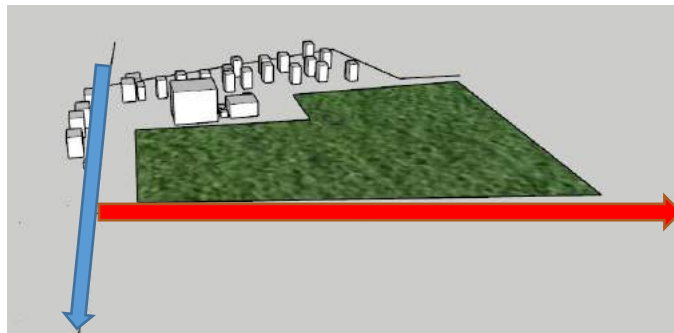
Lingkungan masyarakat sekitar sangat bergantung pada pertokoan yang sebagai tempat berbelanja.



Gambar 3.2.4 2. Kondisi Lingkungan
(sumber : dokumen pribadi 2023)

- **Kondisi Jalan Transportasi**

Pada Lokasi Perancangan terdapat dua jalan menjadi akses masuk kendaraan roda 2 maupun roda 4 yaitu pada sisi bagian timur merupakan jalan raya beraspal, sedangkan pada sisi bagian utara merupakan jalan perkerasan yang menuju ke pemukiman.



Gambar 3.2.4 3. Kondisi jalan Transportasi

(sumber : dokumen pribadi 2023)

Keterangan : - jalan umum

- jalan lingkup



Gambar 3.2.4 4. Kondisi jalan Transportasi umum

(sumber : dokumen pribadi 2023)

Keadaan jalan di sisi timur dan utara pada lokasi perancangan dan jalan lingkup ke pemukiman warga.



Gambar 3.2.4 5. Kondisi jalan lingkupTransportasi
(sumber : dokumen pribadi 2023)

- **Kondisi Prasarana Dan Utilitas**

Kondisi Jaringan Pada Lokasi perancangan merupakan tempat yang strategis dan adanya potensi pada Kawasan, Kawasan ini dipilih karena merupakan lokasi yang jaraknya agak dekat dengan pusat kota dan memiliki luasan yang cukup, Pada Lokasi Hanya terdapat Jaringan Listrik yang diambil dari PLN sedangkan jaringan air bersih diambil dari PDAM.



Gambar 3.2.4 6. Utilitas Lokasi
(sumber : dokumen pribadi 2023)