

BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN

3.1 Tinjauan Umum Wilayah dan Lokasi Perencanaan

Perencanaan dan perancangan sebuah bangunan sangat dipengaruhi oleh letak lokasi bangunan. Bangunan **PUSAT RELAKSASI DAN KECANTIKAN WANITA** di Kota Kupang dengan pendekatan *Arsitektur Hijau*, bila dikaji secara mendalam lingkungan menjadi kunci utama dalam perencanaan dan perancangan **PUSAT RELAKSASI DAN KECANTIKAN WANITA** yang nyaman. Aspek – aspek yang bisa dijadikan acuan untuk mencapai tujuan yang diinginkan bisa meliputi kondisi fisik, kebijakan otoritas, dan kondisi elemen Kota Kupang.

3.1.1 Keadaan Adminstratif dan Geografis Kota Kupang

1. Geografis

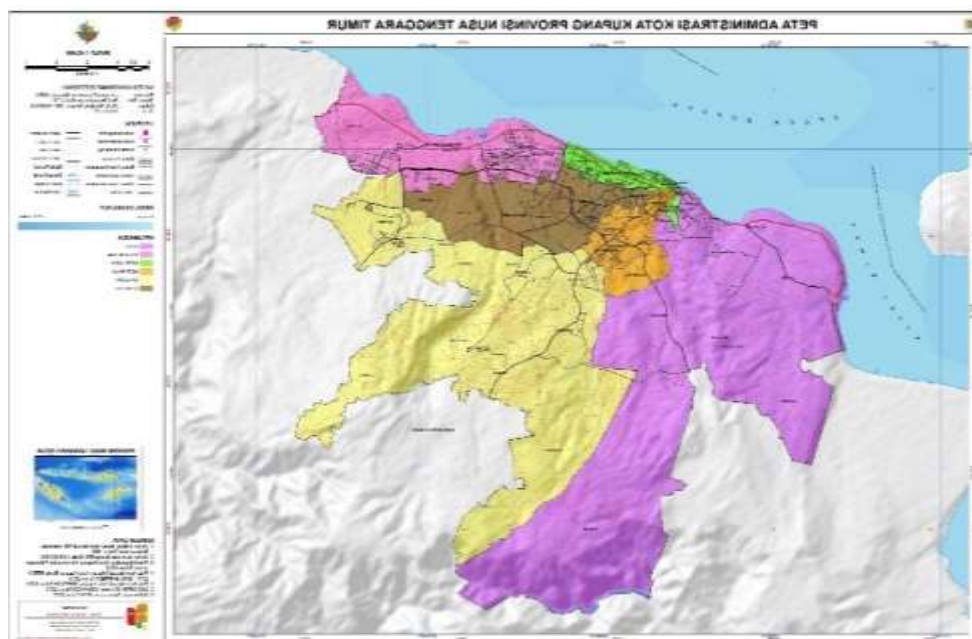
Secara geografis Kota Kupang terletak pada 10° 36' 14'' - 10° 39' 58'' Lintang Selatan dan 123° 32' 23'' - 123° 37' 01'' Bujur Timur, dengan batas wilayah sebagai berikut :

Timur : Kecamatan Kupang Tengah dan Tabenu Kabupaten Kupang

Barat : Kecamatan Kupang Barat dan Selat Semau

Utara : Teluk Kupang

Selatan : Kecamatan Kupang Barat dan Nekamese



Gambar 3.1 Peta Kota Kupang
Sumber : Dinas PU Kota Kupang, 2019

2. Administratif

No.	Kecamatan	Kelurahan
1.	Kec. Alak	Kel. Naioni Kel. Manulai II Kel. Batuplat Kel. Alak Kel. Manutapen Kel. Mantasi Kel. Fatufeto Kel. Nunhila Kel. Nunbaun Delha Kel. Nunbaun Sabu Kel. Namosain Kel. Penkase- Oeleta
2.	Kec. Maulafa	Kel. Fatukoa Kel. Sikumana Kel. Belo Kel. Kolhua Kel. Penfui Kel. Naimata Kel. Maulafa Kel. Oepura Kel. Naikolan
3.	Kec. Oebobo	Kel. Oetete Kel. Oebobo Kel. Fatululi Kel. Oebufu Kel. Tuak Daun Merah Kel. Kayu Putih Kel. Liliba
4.	Kec. Kota Raja	Kel. Bakunase

		Kel. Bakunase II Kel. Air Nona Kel. Naikoten I Kel. Naikoten II Kel. Kuanino Kel. Nunleu Kel. Fontein
5.	Kec. Kelapa Lima	Kel. Kelapa Lima Kel. Oesapa Kel. Oesapa Barat Kel. Oesapa Selatan Kel. Lasiana
6.	Kec. Kota Lama	Kel. Air Mata Kel. Lahilai Bissi Kopan Kel. Bonipoi Kel. Merdeka

Tata guna lahan Kota Kupang meliputi 7 (tujuh) Bagian Wilayah Kota (BWK) dengan batas wilayah masing-masing BWK sebagai berikut:

- BWK I seluas 1.643,882 Ha, yang terdiri dari 3 (tiga) wilayah kecamatan, yakni sebagian Kecamatan Kelapa Lima, Kecamatan Kota Raja, sebagian Kecamatan Kota Lama, sebagian Kecamatan Oebobo, sebagian Kecamatan Alak dan sebagian Kecamatan Maulafa. Dengan arah pengembangan sebagai berikut:

- Kawasan perdagangan,
- Kawasan Pangkalan Pendaratan Ikan (PPI),
- Kawasan pemerintahan provinsi,
- Kawasan pelayanan kesehatan dan kawasan permukiman,
- Kawasan pariwisata dan,
- Kawasan reklamasi pantai dengan intensitas kegiatan tinggi.

- BWK II seluas 1246,326 Ha yang terdiri dari 3 (tiga) wilayah kecamatan, yakni sebagian Kecamatan Kelapa Lima, sebagian Kecamatan Kota Lama, dan sebagian Kecamatan Oebobo. Dengan arah pengembangan sebagai berikut:

- Sebagai kawasan pelayanan pemerintahan kota,
- Perdagangan, kawasan pariwisata dan reklamasi pantai dan permukiman dengan intensitas kegiatan tinggi.

- BWK III seluas 1962,910 Ha, yang terdiri dari 3 (tiga) wilayah kecamatan, yakni sebagian Kecamatan Kelapa Lima, sebagian Kecamatan Oebobo dan sebagian Kecamatan Maulafa. Dengan arah pengembangan sebagai berikut:

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

- BWK IV seluas 4.114,497 Ha yang terdiri dari 2 (dua) wilayah kecamatan, yakni sebagian Kecamatan Alak dan sebagian kecil Kecamatan Maulafa. Dengan arah pengembangan,

- Kawasan pengembangan industri, pergudangan,
- Kawasan strategis Minapolitan, pelabuhan perikanan, pariwisata, reklamasi pantai, permukiman,
- Kawasan Pusat Listrik Tenaga Diesel Tenau serta tempat pembuangan akhir sampah.

- BWK V seluas 1.210,723 Ha, terdiri dari 2 (dua) wilayah kecamatan, yakni Kecamatan Maulafa dan Kecamatan Oebobo. Dengan arah pengembangan adalah sebagai berikut :

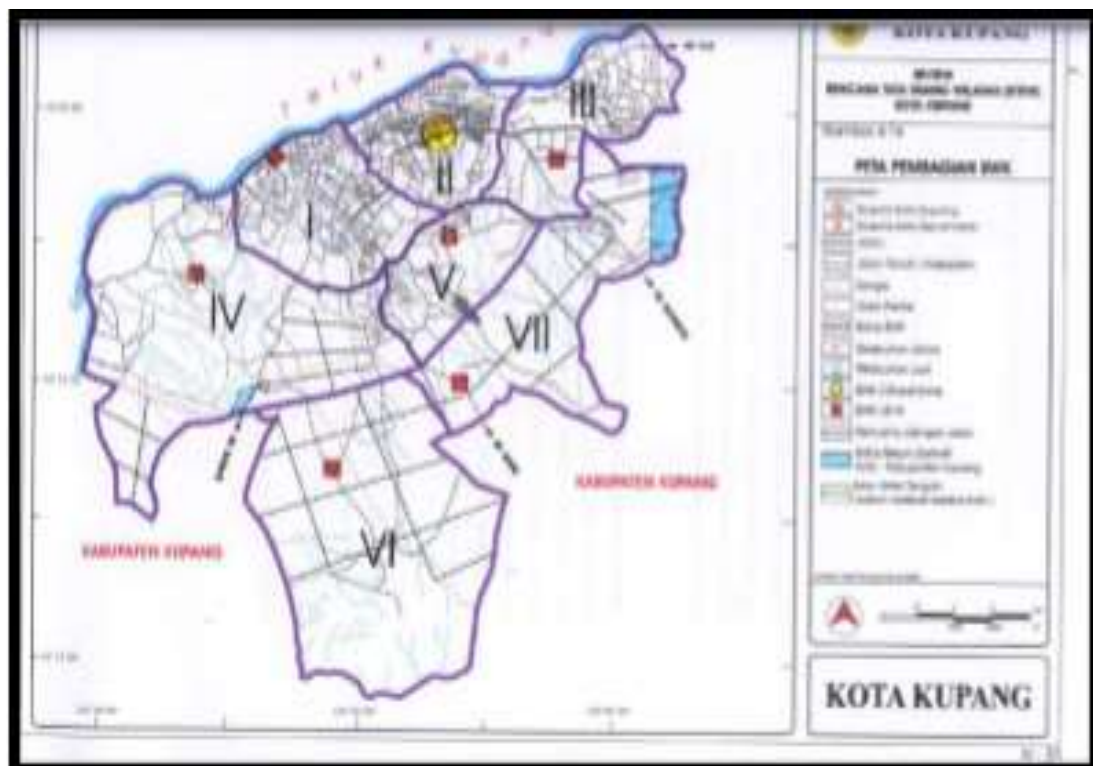
- Kawasan pengembangan permukiman kepadatan sedang,
- Kawasan perdagangan dan jasa.

• BWK VI seluas 4.467,223 Ha, terdiri dari 2 (dua) wilayah kecamatan, yakni Kecamatan Maulafa dan Kecamatan Alak. Dengan arah pengembangan sebagai berikut :

- Kawasan pengembangan permukiman terbatas,
- Kawasan agropolitan,
- Kawasan pemukiman dan,
- Kawasan konservasi untuk kepentingan resapan air.

• BWK VII seluas 1.888,098 Ha, terdiri dari 2 (dua) wilayah kecamatan, yakni Kecamatan Maulafa dan Kecamatan Alak. Dengan arah pengembangan sebagai berikut :

- Kawasan pengembangan permukiman terbatas,
- Kawasan jasa, agropolitan dan,
- Kawasan konservasi untuk kepentingan pengamanan daerah tangkapan air dan Rencana Bendungan Kolhua.



Gambar 3.2 Peta Pembagian BWK Kota Kupang
Sumber : BPS Prov. NTT dalam angka 2016

3.1.2 Fisik Dasar Kota Kupang

1. Iklim

Iklim yang tidak menentu di Kota Kupang merupakan masalah umum. Dalam setahun musim kemarau relatif lebih panjang dari pada musim penghujan. Pada tahun 2017 temperatur udara terendah adalah 22,4 ° C yang terjadi pada bulan September sedangkan temperatur tertinggi adalah 33,5 ° C pada bulan Agustus. Curah hujan tertinggi adalah 446 mm pada bulan Januari dengan jumlah hari hujan sebanyak 20 hari.



Tabel 3.1 Rata-rata Suhu Udara Menurut Bulan di Kota Kupang
Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018

Bulan Month	Suhu Udara Temperature (°C)			Rata-rata Kelembaban Udara Average Humidity (%)
	Maks Max	Min	Rata-rata Average	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Januari/January	31,00	24,90	27,80	85,00
Februari/February	29,80	23,70	26,50	82,00
Maret/March	31,00	24,60	26,90	88,00
April/April	32,10	24,00	27,40	83,00
Mei/May	33,20	24,70	27,80	73,00
Juni/June	31,10	23,00	26,10	69,00
Juli/July	33,00	24,00	27,00	71,00
Agustus/August	33,50	22,60	27,10	66,00
September/September	32,70	22,40	26,90	65,00
Oktober/October	33,40	25,10	28,99	75,52
November/November	31,90	24,70	27,97	76,63
Desember/December	31,70	24,90	28,20	83,80

Tabel 3.2 Rata-rata Suhu dan Kelembaban Udara Menurut Bulan di Kota Kupang
Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018

Bulan Month	Tekanan Udara Atmospheric Pressure (mb)	Kecepatan Angin Wind Velocity (knots)	Penyinaran Matahari Duration of Sunshine (%)
(1)	(2)	(3)	(4)
Januari/January	1 008	6,0	55
Februari/February	1 007	5,0	56
Maret/March	1 009	4,0	45
April/April	1 011	5,0	79
Mei/May	1 012	9,0	93
Juni/June	1 013	7,0	81
Juli/July	1 013	11,0	89
Agustus/August	1 013	10,0	90
September/September	1 013	6,0	94
Oktober/October	1 011	5,6	90
November/November	1 008	3,6	65
Desember/December	1 008	3,7	55

Tabel 3.3 Rata-Rata Tekanan Udara, Kecepatan Angin dan Penyinaran Matahari Menurut Bulan di Kota Kupang
Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018

Bulan Month	Curah Hujan Precipitation (mm ³)	Hari Hujan Rainy Days
(1)	(2)	(3)
Januari/January	446,0	20
Februari/February	388,0	17
Maret/March	271,0	22
April/April	62,0	11
Mei/May	1,0	1
Juni/June	0	0
Juli/July	3,1	1
Agustus/August	0,4	1
September/September	0	0
Oktober/October	65,8	4
November/November	130,3	11
Desember/December	184,8	16

Tabel 3.4 Jumlah Curah Hujan dan Hari Hujan Menurut Bulan di Kota Kupang
Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018

Derajat Celsius/Level of Centigrade (°C)					
Bulan Month	Rata-rata Temperatur Udara Average of Temperature				
	2013	2014	2015	2016	2017
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Januari/January	26,7	27,2	27,1	28,8	27,80
Februari/February	27,2	26,2	26,9	28,3	26,50
Maret/March	27,0	29,6	26,6	28,3	26,90
April/April	27,6	27,3	27,5	28,9	27,40
Mei/May	27,4	27,4	26,6	28,3	27,80
Juni/June	26,6	26,5	26,4	28,0	26,10
Juli/July	25,7	25,7	25,5	27,2	27,00
Agustus/August	25,9	25,9	25,4	26,8	27,10
September/September	27,0	25,7	26,3	28,1	26,90
Oktober/October	28,8	28,1	27,5	29,4	28,99
November/November	28,8	29,1	29,3	29,9	28,97
Desember/December	27,8	27,9	28,3	28,5	28,20

Tabel 3.5 Rata-rata suhu udara menurut bulan di Kota Kupang
 Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018

Bulan Month	Persentase Penyinaran Percentage of Radiation				
	2013	2014	2015	2016	2017
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Januari/January	47	53	61	83	55
Februari/February	60	53	66	70	56
Maret/March	57	77	77	83	45
April/April	94	71	85	90	79
Mei/May	79	89	95	90	93
Juni/June	79	88	93	87	81
Juli/July	80	73	95	94	89
Agustus/August	100	97	97	90	90
September/September	96	100	96	91	94
Oktober/October	91	99	100	85	90
November/November	81	90	87	91	65
Desember/December	60	57	60	57	55

Tabel 3.6 Rata-rata Penyinaran Matahari Menurut Bulan di Kota Kupang
 Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018

2. Topografi

Keadaan topografi wilayah Kota Kupang terdiri dari dataran yang potensial sebagai tempat hidup yang hampir terdapat merata di semua wilayah. Daerah tertinggi di atas permukaan laut di bagian selatan 100-350 meter. Daerah terendah di atas permukaan laut di bagian utara : 0-50 meter. Dengan tingkat kemiringan yaitu 15%. *Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018*

3. Geologi

Terdiri dari pembentukan tanah dari bahan keras dan bahan non vulkanis. Bahan-bahan mediteran/rencina/liotsol terdapat di semua kecamatan. *Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018*

4. Vegetasi

Vegetasi umumnya berasal dari jenis rumput – rumput dan jenis vegetasi seperti pohon lontar, pohon gawang, pohon gamal, pohon akasia, dan jenis vegetasi lainnya. Sisanya batu karang dan sebagian kecil tanah lading dan sawah. Namun vegetasi di Kota Kupang sudah semakin beragam khususnya vegetasi yang dapat difungsikan sebagai tanaman taman. *Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018*

3.1.3 Ekonomi, Sosial Budaya

1. Ekonomi

Penduduk Kota Kupang tahun 2017 berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2010 adalah sebanyak 412.708 jiwa yang terdiri dari 211.104 jiwa laki-laki dan 201.604 jiwa perempuan. Rasio jenis kelamin tahun 2017 adalah 105 yang berarti dari 100 perempuan terdapat 105 laki-laki. Kepadatan jumlah penduduk di Kota Kupang sebanyak 2.289,39 jiwa per km². Kecamatan dengan kepadatan penduduk yang paling tinggi adalah Kecamatan Kota Lama dengan kepadatan 10.725,16 jiwa per km².

Sementara itu, jumlah rumah tangga di Kota Kupang tahun 2017 adalah 100.977 rumah tangga. Berdasarkan hasil Sakernas 2017, angkatan kerja Kota Kupang tahun 2017 sebesar 179.561 orang atau 59,00 persen terhadap penduduk Kota Kupang. Dari jumlah tersebut, sebanyak 51,63 persen berstatus bekerja dan 7,37 persen berstatus mencari pekerjaan. Tingkat pengangguran Kota Kupang Tahun 2017 tercatat 12,50 dengan Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja (TPAK) sebesar 41,85 persen. Lapangan usaha yang paling banyak menyerap tenaga

kerja adalah sektor jasa kemasyarakatan, sosial, dan perumahan, diikuti sector Perdagangan, Rumah Makan, dan Jasa Akomodasi. *Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018*

2. Pendidikan

Angka partisipasi murni Kota Kupang pada jenjang pendidikan SD yaitu sebesar 91,41, untuk jenjang SMP sebesar 74,57, dSMA sederajat sebesar 66,34 dan Perguruan Tinggi sebesar 43,71. Angka partisipasi murni menunjukkan seberapa banyak penduduk usia sekolah yang memanfaatkan fasilitas pendidikan sesuai pada jenjang pendidikannya. Berdasarkan Susenas 2017, persentase penduduk berumur 15 tahun keatas yang tidak punya ijazah sebesar 14,46 persen. Angka buta huruf di Kota Kupang sebesar 1,02 persen. *Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018*

3. Kesehatan

Jumlah Rumah Sakit di Kota Kupang adalah 12 Rumah Sakit, dengan 1 Rumah Sakit Bersalin. Jumlah Puskesmas di Kota Kupang adalah 11 Puskesmas. Jumlah penduduk perempuan berumur 15-49 tahun yang menggunakan KB adalah sebesar 8.486 jiwa, 43,44 persen wanita. *Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018*

4. Keagamaan

Menurut Hasil Sensus Penduduk 2010 mayoritas penduduk Kota Kupang beragama Kristen protestan yaitu 63,54 persen dari total seluruh penduduk Kota Kupang, diikuti oleh pemeluk agama Kristen Katolik sebesar 21,77 persen. *Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018*

5. Kriminalitas

Jumlah kejahatan yang terjadi selama tahun 2017 sebanyak 2.095 kejahatan dengan rata-rata tingkat penyelesaian kejahatan sebesar 40,70 persen. *Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018*

6. Kemiskinan

Tahun 2017, penduduk miskin di Kota Kupang mengalami penurunan 0,16 persen bila dibandingkan tahun 2016 dengan garis kemiskinan sebesar 504.179/kapita/bulan. Nilai IPM Kota Kupang Tahun 2017 sebesar 78,25 meningkat sebesar 0,11 persen bila dibanding tahun 2016. *Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018*

3.1.4 Kunjungan Wisatawan

Tabel 3.7 Jumlah wisatawan ke Kota Kupang

<i>Tahun</i>	Wisatawan Mancanegara	Wisatawan Domestik	Jumlah
2013	6.242	179.839	186.081
2014	3.607	149.914	153.521
2015	7.530	184.975	192.505
2016	6.045	203.449	209.494
2017	7.103	250.500	257.603
<i>Jumlah keseluruhan</i>			999.204

Sumber : Dinas Pariwisata Kota Kupang, 2019

3.1.5 Tinjauan Rencana Tata Ruang Kota Kupang

Pola tata guna lahan pada umumnya dimanfaatkan untuk Pemukiman, Ruang Terbuka Hijau, Sawah, Hutan, Perkantoran Perdagangan, Jasa, Industri dimana penggunaannya masih mengikuti jaringan jalan arteri dengan titik pusat aktivitas berada pada bagian pusat kota dan timur kota. Data penggunaan lahan menunjukkan bahwa sebaran Perumahan sebesar 52,26 persen yang terdiri dari: Pemukiman Kepadatan tinggi 10,67%, sedang 20,06% dan kepadatan rendah 21,53% Perdagangan sebesar 1,83%, Industri sebesar 6,35%, terdiri dari : Industri berat 4,30% dan Industri Ringan 2,05%. Jalur Hijau 28,24%, Pelabuhan Udara sebesar 2,86%, Pelabuhan Laut sebesar 0,53%, Perkantoran/Pemerintahan sebesar 1,31%. Pertambangan 0,18%, Pariwisata sebesar 0,81%, Terminal sebesar 0,03%, Pendidikan sebesar 1,37%, Militer dan Kepolisian sebesar 0,54%, Pergudangan sebesar 0,49% dan lain sebagainya. Sebagaimana diatur di dalam Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Kupang Tahun 2011-2031, telah ditetapkan kawasan yang berfungsi lindung dan kawasan yang berfungsi budidaya. Kawasan Lindung, meliputi kawasan yang melindungi kawasan di bawahnya, kawasan lindung setempat dan kawasan rawan bencana. Kawasan yang melindungi kawasan di bawahnya adalah kawasan-kawasan dengan kemiringan >40% yang tersebar di wilayah bagian Selatan. Kawasan lindung setempat adalah kawasan sempadan pantai, sempadan sungai, dan sempadan mata air. Kawasan lindung rawan bencana merupakan kawasan yang mempunyai kerentanan bencana longsor dan gerakan tanah. Kegiatan budidaya dikembangkan dalam alokasi pengembangan fungsi budidaya. Secara garis besar pola penggunaan lahan di Kota Kupang dapat dikelompokkan menjadi dua bagian yakni : kawasan

terbangun seluas 3.445,12 atau 20,84% dan kawasan tidak terbangun seluas 13.088,58 atau 79,16 % Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut ini :

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	%
Kawasan Terbangun :			
1	Pemukiman	1.698,08	10,27
2	Perkantoran	115,72	0,70
3	Perdagangan	116,77	0,71
4	Sekolah dan Perguruan Tinggi	173,98	1,05
5	Peribadatan	17,09	0,10
6	Kesehatan	2,84	0,02
7	Kawasan Polisi dan Militer	112,05	0,68
8	Industri dan Pergudangan	55,63	0,34
9	Lapangan Olah Raga	4,29	0,03
10	TPU	10,17	0,06
11	Terminal	2,61	0,02
12	Kawasan Bandara dan Landasan Pacu	487,94	2,95
13	Kawasan Pelabuhan dan Dermaga	86,63	0,52
14	Jaringan Jalan	561,34	3,40
Jumlah		3.445,12	20,84
Kawasan Tidak Terbangun :			
1	Sawah	415,72	2,51
2	Kebun	998,54	6,04
3	Ladang Tegalan	6.631,79	40,11
4	Tambak	5,55	0,03
5	Pertambangan	73,53	0,44
6	Hutan	2.522,19	15,25
7	Hutan Bakau	32,42	0,20
8	Semak Belukar	203,21	1,23
9	Padang Rumput	1.923,54	11,63
10	Tanah Kosong	212,48	1,29
11	Embung	9,20	0,06
12	Pasir Pasut	9,35	0,06
13	Pasir Pantai	51,06	0,31
Jumlah		13.088,58	79,16
Kota Kupang		16.533,70	100,00

Gambar 3.3 Rencana Tata Ruang Kota Kupang
Sumber : RTRW Kota Kupang 2011-2031

Sub Pusat Pelayanan Kota merupakan pusat pelayanan kegiatan kota dengan lingkup wilayah pelayanan sebagian wilayah kota sebagaimana diatur dalam rencana perwilayahan kota, sehingga disebut juga dengan Pusat Bagian Wilayah Kota (Pusat BWK). Adapun rencana pembagian BWK di Kota Kupang dibagi dalam 7 (tujuh) Bagian Wilayah Kota (BWK), yaitu :

1. BWK I meliputi 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 arah pengembangan sebagai berikut:

- Kawasan perdagangan,
- Kawasan Pangkalan Pendaratan Ikan (PPI),
- Kawasan pemerintahan provinsi,
- Kawasan pelayanan kesehatan dan kawasan permukiman,
- Kawasan pariwisata dan,
- Kawasan reklamasi pantai dengan intensitas kegiatan tinggi.

2. BWK II meliputi sebagian Kecamatan Kelapa Lima dan sebagian Kecamatan Oebobo dan 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 dan permukiman dengan intensitas kegiatan tinggi.

3. BWK III meliputi sebagian Kecamatan Kelapa Lima, sebagian Kecamatan Maulafa dan 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, reklamasi pantai,
- Kawasan permukiman kepadatan sedang.

4. BWK IV meliputi sebagian Kecamatan Alak dan sebagian kecil Kecamatan Maulafa dengan Pusat BWK terletak di Kelurahan Alak dengan arah pengembangan sebagai berikut:

- Kawasan pengembangan industri, pergudangan,

- Kawasan strategis Minapolitan, pelabuhan perikanan, pariwisata, reklamasi pantai, permukiman,
- Kawasan Pusat Listrik Tenaga Diesel Tenau serta tempat pembuangan akhir sampah.

5. BWK V meliputi sebagian Kecamatan Maulafa serta sebagian Kelurahan Liliba dan Kelurahan Oebufu Kecamatan Oebobo dengan Pusat BWK di Kelurahan Kolhua, dengan arah pengembangan adalah sebagai berikut :

- Kawasan pengembangan permukiman kepadatan sedang,
- Kawasan perdagangan dan jasa.

6. BWK VI meliputi Kelurahan Naioni Kecamatan Alak dan Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa dengan Pusat BWK terletak di Kelurahan Naioni; dengan arah pengembangan sebagai berikut :

- Kawasan pengembangan permukiman terbatas,
- Kawasan agropolitan,
- Kawasan pemakaman dan,
- Kawasan konservasi untuk kepentingan resapan air.

7. BWK VII meliputi sebagian Kelurahan Sikumana, sebagian Kelurahan Bello, dan sebagian Kelurahan Kolhua di Kecamatan Maulafa dan sebagian Kecamatan Alak dengan Pusat BWK terletak di Kelurahan Bello, dengan arah pengembangan sebagai berikut :

- Kawasan pengembangan permukiman terbatas,
- Kawasan jasa, agropolitan dan,
- Kawasan konservasi untuk kepentingan pengamanan daerah tangkapan air dan Rencana Bendungan Kolhua.

(Sumber : Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Kupang 2013 – 2017)

3.2 Tinjauan Khusus Lokasi Perencanaan

3.2.1 Letak Administratif dan Geografis

1. Letak Administratif



Gambar 3.3 Lokasi Perencanaan
Sumber : Google Earth 2019

Lokasi perencanaan berada di Jl. H.R Koroh, Kelurahan Bello. Kelurahan Bello merupakan salah satu kelurahan dalam wilayah Kecamatan Maulafa Pemerintah Kota Kupang, yang terletak di sebelah Selatan Kota Kupang. Wilayah Kelurahan Bello terbagi menjadi 7 (enam) wilayah Rukun Warga (RW) yang dipimpin oleh ketua RW dan 19 (dua puluh empat) wilayah Rukun Tetangga (RT) yang dipimpin oleh Ketua RT. Kelurahan ini merupakan kelurahan multi etnis, yang terdiri dari beberapa suku di Indonesia (Timor, Rote, Sabu, Alor, Flores, Sumba, Bali, Sumatera, Buton, Bugis, Jawa dan suku lainnya yang hidup membaaur menjadi satu.

BWK VII meliputi sebagian Kelurahan Sikumana, sebagian Kelurahan Bello, dan sebagian Kelurahan Kolhua di Kecamatan Maulafa dan sebagian Kecamatan Alak dengan Pusat BWK terletak di Kelurahan Bello, dengan arah pengembangan sebagai berikut :

- Kawasan pengembangan permukiman terbatas,
- Kawasan jasa, agropolitan dan,
- Kawasan konservasi untuk kepentingan pengamanan daerah tangkapan air dan Rencana Bendungan Kolhua.



Gambar 3.4 Lokasi Eksisting Perencanaan
Sumber : Dokumen Pribadi

2. Letak Geografis

Lokasi perencanaan berada di Jl. H.R Koroh (dekat rumah Ret-Ret Bello), Kelurahan Bello. Luas lokasi perencanaan yaitu 19.200 m². Dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Timur** : berbatasan dengan Rumah Ret-Ret Bello
Sebelah Barat : berbatasan dengan Rumah Warga
Sebelah Utara : berbatasan dengan Jl. H.R Koroh
Sebelah Selatan : berbatasan dengan Lahan Kosong

3.2.2 Kondisi dan Potensi Lahan (Fisik Dasar)

1. Kondisi Sosial Ekonomi

Sebagian besar masyarakat kelurahan Bello menggantungkan hidupnya pada sektor swasta, pegawai negeri sipil serta kebanyakan bertani menanam sayuran.

- Kependudukan (Jumlah penduduk Menurut Kelompok Umur)

Masyarakat Bello merupakan masyarakat heterogen karena terdiri dari beragam suku / etnis dan lebih didominasi oleh berbagai etnis seperti rote, sabu, timor, bugis, solor, dan juga flores. Jumlah penduduk menurut kelompok umur di dominasi oleh penduduk yang berumur antara 26 – 30 tahun, kisaran usia ini tergolong sebagai umur produktif bagi penduduk.

Jumlah Penduduk Kelurahan Bello Menurut Kelompok Umur Tahun 2017			
Kelompok Umur	Jenis Kelamin		Total
	Laki-Laki	Perempuan	
(1)	(2)	(3)	(4)
00-04	219	205	424
05-09	217	205	422
10-14	196	178	374
15-19	220	198	418
20-24	370	257	627
25-29	222	167	389
30-34	196	182	378
35-39	155	151	306
40-44	126	128	254
45-49	113	104	217
50-54	94	83	177
55-59	54	66	120
60-64	40	38	78
65-69	22	25	47
70-74	18	22	40
75+	15	20	35
Total	2 277	2 029	4 306

Sumber : Proyeksi Penduduk Kota Kupang 2017

Tabel 3.8 Jumlah penduduk Menurut Kelompok Umur
Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018

- Kependudukan (Jumlah penduduk Menurut Profesi)

Sebagian besar masyarakat kelurahan Bello menggantungkan hidupnya pada sektor swasta, pegawai negeri sipil serta kebanyakan bertani menanam sayuran. Data jumlah penduduk menurut kelompok umur, profesi/ mata pencaharian, dan tingkat pendidikan dapat dilihat pada table berikut ;

Mata Pencaharian	Jumlah Penduduk		
	Laki - laki	Perempuan	Jumlah
PNS	65	74	139
TNI	125	-	125
PNS TNI / POLRI	25	11	36
GURU / DOSEN	5	5	10
DOKTER	1	1	2
MANTRI / BIDAN	2	3	5
PETANI / NELAYAN	390	200	590
PENGEMUDI	76	-	76
MONTIR	20	-	20
PEDAGANG	27	30	57
PENDETA	5	4	9
PEMBANTU	6	6	12
PEMULUNG	24	22	46
BURUH	207	206	413
SWASTA	407	407	814
JUMLAH	1390	969	2359

Tabel 3.9 Jumlah penduduk Menurut Profesi
Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018

- Kependudukan (Jumlah penduduk Menurut Pendidikan)

Penduduk Kelurahan Bello yang berpendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) lebih tinggi jumlahnya diikuti penduduk dengan pendidikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas dan Sekolah Dasar. Pada umumnya pendidikan petani kelurahan bello masih rendah, sebagian besar berpendidikan Sekolah Dasar, bahkan ada yang tidak menamatkan pendidikannya pada Sekolah Dasar, hanya sebagian kecil saja yang menempuh pendidikan Sekolah Menengah Tingkat Atas.

Tingkat Pendidikan	Jumlah Penduduk		
	Laki - laki	Perempuan	Jumlah
Belum Sekolah	429	415	844
TK	122	126	248
SD	1334	1320	2654
SLTP	1687	1673	3360
SLTA	1103	1100	2203
D3	73	75	148
S1	168	165	333
S2	8	4	12
S3	-	-	-
Buta Huruf	102	142	244

Tabel 3.10 Jumlah penduduk Menurut Pendidikan
 Sumber : Kota Kupang Dalam Angka 2018

2. Potensi Lahan

- Lokasi penelitian yang dipilih, berada pada BWK VII meliputi sebagian Kelurahan Sikumana, sebagian Kelurahan Bello, dan sebagian Kelurahan Kolhua di Kecamatan Maulafa dan sebagian Kecamatan Alak dengan Pusat BWK terletak di Kelurahan Bello, dengan arah pengembangan sebagai berikut :

- Kawasan pengembangan permukiman terbatas,
- Kawasan jasa, agropolitan dan,
- Kawasan konservasi untuk kepentingan pengamanan daerah tangkapan air dan Rencana Bendungan Kolhua.

Peruntukan lokasi perencanaan sudah sesuai dengan apa yang akan direncanakan untuk dieancangan kemudian dibangun.

- Lokasi penelitian yang dipilih berada langsung di depan jalan raya H.R Koroh, sehingga memudahkan dalam akses pencapaian menuju tempat perencanaan oleh konsumen,

- Lokasi penelitian berada pada jalan raya yang tidak terlalu padat kendaraan yang terletak pada kelurahan Bello, sehingga cocok jika dijadikan tempat relaksasi dan tempat konsumen yang ingin tenang.
- View pada lokasi penelitian menghadap ke arah pantai, sehingga menjadi nilai plus bagi tempat relaksasi.
- Pada lokasi perencanaan suhu tidak terlalu panas, karena masih banyak pepohonan sehingga udara segar terlebih pada pagi hari.

3.2.3 Peraturan-peraturan Bangunan

Peraturan-Peraturan Bangunan Peraturan bangunan dibuat berdasarkan prospek pembangunan kota kedepan sehingga dalam wilayah Kota Kupang, peraturan mengenai ketata ruangan dan tata lingkungan terangkum dalam peraturan PERDA Kota Kupang No 12 tentang RDTRK Kota Kupang Tahun 200-2031 yang diantaranya mengatur tentang zonasi wilayah Kota Kupang dan peraturan garis sepadan bangunan (GSB), garis sepadan pantai (GSP), koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien lantai bangunan (KLB).

1. Koefisien Dasar Bangunan

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah nilai prosentase yang diperoleh setelah membandingkan luas lantai dasar dengan luas tanah. Jadi KDB menyatakan perbandingan total maksimal dari luas lantai struktur bangunan yang akan Anda dirikan terhadap luas tanah yang dimiliki. Standar KDB di suatu kawasan ditentukan oleh pemerintah yang berkuasa di daerah tersebut. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 441 Tahun 1998 menyatakan setiap area yang dinding pembatasnya memiliki tinggi di bawah 1,2 meter maka tidak termasuk di dalam perhitungan KDB. Tujuan diberlakukannya KDB antara lain untuk menciptakan Ruang Terbuka Hijau (RTH), menjaga kelestarian daerah resapan air, dan membatasi ketinggian bangunan maksimal yang boleh didirikan.

b. Koefisien Lantai Bangunan

Perbandingan antara luas lantai bangunan dengan luas tanah. ($BCR \times n$), n = jumlah lantai (tingkat) bangunan. Angka koefisien yang digunakan biasanya berupa desimal (misal : 1,2; 1,6; 2,5; dsb) Peraturan akan FAR/KLB ini akan mempengaruhi skyline yang tercipta oleh kumpulan bangunan yang ada di sekitar. Tujuan dari penetapan FAR/KLB ini terkait dengan hak setiap orang/bangunan untuk menerima sinar matahari. Jika bangunan memiliki tinggi

yang serasi maka bangunan yang disampingnyapun dapat menerima sinar matahari yang sama dengan bangunan yang ada di sebelahnya. Kalau KDB hanya melibatkan luasan lantai dasar, maka KLB melibatkan seluruh lantai yang kita desain termasuk lantai dasar itu sendiri. Cara perhitungannya tetap sama yaitu membandingkan luasan seluruh lantai dengan luas kavling yang ada.

c. Garis Sempadan

Secara umum GSB adalah garis imajiner yang menentukan jarak terluar bangunan terhadap pinggir ruas jalan. Kita dilarang keras membangun melebihi batas GSB yang sudah ditentukan. Besarnya GSB ini tergantung dari besar jalan yang ada di depannya. Jalan yang lebar tentu saja mempunyai jarak GSB yang lebih besar dibandingkan jalan yang mempunyai lebar yang lebih kecil.

d. Reklamasi Pantai

Reklamasi adalah usaha memperbaiki atau memulihkan kembali lahan dan vegetasi dalam kawasan hutan yang rusak sebagai akibat kegiatan usaha pertambangan dan energi agar dapat berfungsi secara optimal sesuai dengan peruntukannya. Sedangkan pengertiannya secara ilmiah dalam ranah ilmu teknik pantai, reklamasi adalah suatu pekerjaan/usaha memanfaatkan kawasan atau lahan yang relatif tidak berguna atau masih kosong dan berair menjadi lahan berguna dengan cara dikeringkan.

3.2.4 Sarana dan Prasarana Lingkungan

1. Jalan



Gambar 3.5 Gambar Jalan H.R Koroh
Sumber : Dokumen Pribadi

Jalan menjadi salah satu hal yang sangat perlu di perhatikan, karena merupakan penghubung dari satu titik ke titik yang lain, pada lokasi perencanaan memiliki kondisi jalan yang sangat baik di mulai dari jalan Jendral Soeharto sampai ke lokasi perencanaan jalan H.R Koroh.

2. Drainase



Gambar 3.6 Pada lokasi perencanaan belum tersedianya fasilitas drainase.

Sumber : Dokumen Pribadi

3. Listrik & Telephone



Gambar 3.7 Pada lokasi perencanaan sudah tersedianya fasilitas listrik yang berasal dari PLN dan juga fasilitas telephone.

Sumber : Dokumen Pribadi

4. Sanitasi, Air Bersih & Persampahan

Pada lokasi perencanaan belum terdapatnya sanitasi, begitupun air bersih. Air bersih warga setempat dapatkan dari sumur bora tau sumur gali, dan juga air beli menggunakan tanki. Sedangkan persampahan, ada yang dibuang begitu saja dipinggir jalan dan juga ada yang dikumpulkan untuk dibuang secara perorangan atau perumah tangga (pribadi) ketempat pembungan sampah akhir (TPA).