

BAB 3

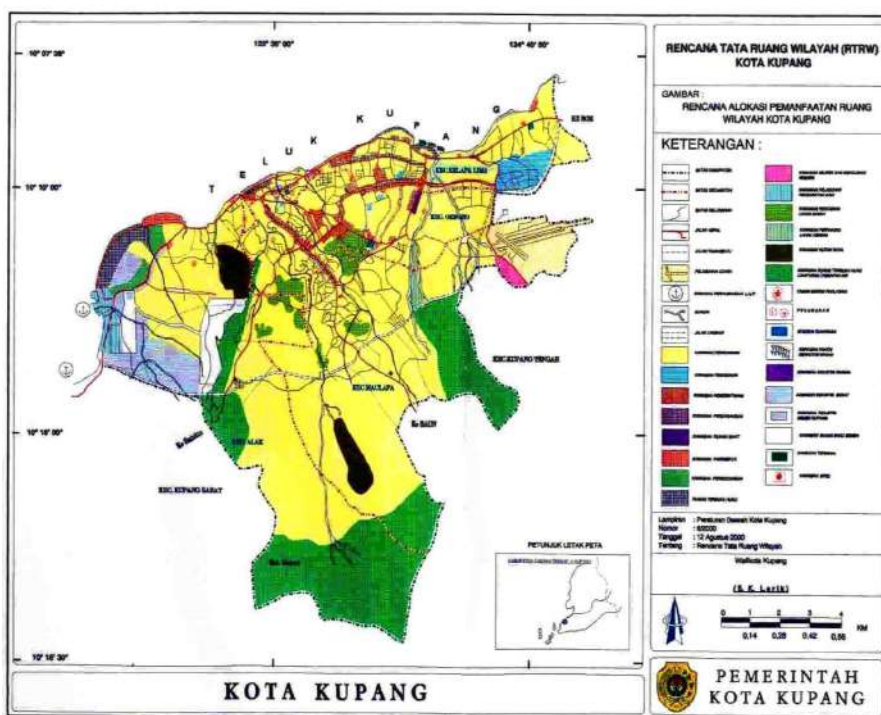
TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN

3.1 TINJAUAN UMUM WILAYAH PERENCANAAN

3.1.1 Letak Administratif dan Geografis

A. Letak Administratif

Kota Kupang secara administratif, merupakan satu daerah otonomi yang berdiri sendiri setara dengan kabupaten / kota lainnya di Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) maupun Indonesia pada umumnya, yang secara definitif dimulai sejak tanggal 25 April 1996. Dengan demikian maka kota Kupang jelas merupakan bagian dari wilayah administratif Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT), bahkan kota Kupang merupakan ibukota Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) sejak terbentuknya Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) pada tahun 1958.



Gambar 3. 1 Peta Kota Kupang

Sumber: BAPPEDA Kota Kupang

1. Wilayah Administrasi

Tabel 3. 1 Wilayah Administratif Kota Kupang

No	Kecamatan	Luas wilayah (km ²)	kelurahan
1	Oebobo	14,72	Oebobo, Oetete, Oebufu, Kayuputih, Tuak daun merah, Liliba.
2	Maulafa	55,67	Maulafa, Kolhua, Belo, Fatukoa, Sikumana, Naikolan, Oepura, Naimata, Penfui.
3	Kelapa lima	15,31	Kelapa lima, Oesapa, Oesapa Barat, Oesapa selatan, Lasiana.
4	Alak	70,40	Naioli, Manulai 2, Batuplat, Alak, Manutapen, Mantasi, Fatufeto, Nunhila, Nunbaun dela, Nunbaun sabu, namosain.
5	Kota Raja	6,19	Naikoten I, Naikoten II, Nunleu, Airnona, Bakunase, Bakunase II, Fontein, Kuanino.
6	Kota Lama	3,05	Oeba, Merdeka, Bonopoi, Airmata, Lahi lai bissi kopan (LLBK), Solor, Tode kisar, Fatubesi, Nefonaek, pasir panjang.

(Sumber : Badan Pusat Statistik Propinsi NTT; “Kupang dalam Angka 2017”).

2. Batas Wilayah Administratif Kota Kupang

Batas wilayah administrasi kota Kupang adalah sebagai berikut :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Teluk Kupang;

2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Kupang Barat (Kabupaten Kupang);
3. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Kupang Tengah (Kabupaten Kupang);
4. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Kupang Barat dan selat Sema.

3. Fungsi dan Peranan Kota Kupang

Kota Kupang sebagai ibu kota propinsi NTT, ibukota kabupaten dan kotamadya. Selain memiliki wilayah yang lebih luas juga mempunyai fungsi dan peranan yang lebih besar dibandingkan dengan kota – kota lain di NTT. Peranan dan fungsinya yang terpenting antara lain :

- I. Pusat perdagangan yang menampung dan menyebarkan hasil bumi, bahan baku, hasil industri dari dan ke daerah – daerah pedalaman.
- II. Pusat pelayanan medis dan pendidikan
- III. Kota pelabuhan nusantara dan samudra yang melayani jasa angkutan laut bagi pelayaran nasional maupun internasional.
- IV. Pusat pengembangan wilayah NTT khususnya untuk Timor dan Alor.
- V. Sebagai pusat kebudayaan dibuktikan adanya Museum NTT, Lokabinkra dan sanggar – sanggar seni yang ada.

Dari hal tersebut diatas terlihat bahwa Kota Kupang mempunyai kedudukan yang strategis dalam menunjang wilayah NTT umumnya.

(Sumber : Badan Pusat Statistik Propinsi NTT; “Kupang dalam Angka 2017”).

B. Letak Geografis

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kota Kupang menyebutkan bahwa Kota Kupang merupakan ibukota Nusa Tenggara Timur (NTT), yang secara geografis, terletak di antara 10°36’14” - 10°39’58” lintang Selatan dan 123°32’23” - 123°37’01” bujur Timur dengan luas wilayah 180,27 Km² atau 18.027 Ha.

Kota Kupang yang berada di ujung Barat pulau Timor, selain letaknya yang berdekatan dengan Negara Timor Leste juga berhadapan langsung dengan

Australia bagian Utara. Kondisi inilah yang menempatkan kota Kupang sebagai pintu gerbang Selatan dari Negara kesatuan Republik Indonesia. Posisinya yang strategis ini memungkinkan kota Kupang kedepan akan menjadi pilihan terbaik sebagai gerbang masuk / keluar (*Entry and Exit Gate*) orang. Perdagangan arus barang / jasa, pada arah lokal, regional, nasional, maupun internasional.

Luas wilayah 180,27 Km² atau 18.027 Ha dengan peruntukan : kawasan industry 735,57 Ha, permukiman 10.127,40 Ha, jalur hijau 5.090,05 Ha, perdagangan 219,70 Ha, pergudangan 112,57 Ha, pertambangan 480,00 Ha, pelabuhan laut / udara 670,1 Ha, pendidikan 275,67 Ha, pemerintahan / perkantoran 209,47 Ha, lain-lain 106,54 Ha. Sektor dominan yang memberikan kontribusi terhadap PDRB dan pertumbuhan ekonomi berturut-turut adalah sektor perdagangan dan jasa (restaurant dan hotel, pemerintahan, pengangkutan dan komunikasi, persewaan, perusahaan) dan sektor keuangan. (*Sumber : Badan Pusat Statistik Propinsi NTT; Kota Kupang Dalam Angka 2017*).

3.1.2 Fisik Dasar

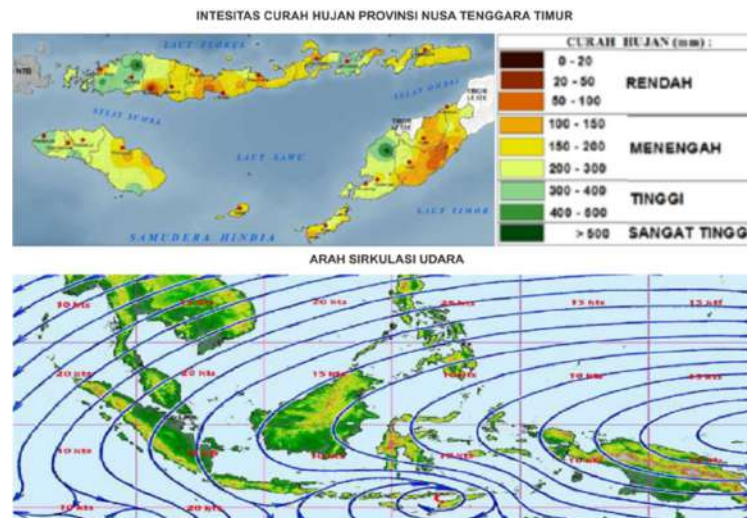
a. Iklim

Kondisi iklim suatu wilayah / daerah mempunyai peran yang cukup berarti bagi perkembangan daerah itu sendiri yang pada dasarnya dipengaruhi oleh unsur-unsur iklim yang ada.

Pada umumnya kota-kota di Indonesia tergolong di dalam kota-kota yang beriklim tropis, sesuai data BMKG Kota Kupang menjelaskan bahwa Kota Kupang tergolong di dalam kota yang memiliki iklim tropis kering karena memiliki durasi musim kemarau yang lebih panjang (april-oktober) dibanding musim hujan (november-maret). Pada musim kemarau kecepatan angin cenderung rendah dan akan meningkat pada saat musim hujan. Dengan keadaan yang demikian menyebabkan kondisi Kota Kupang memiliki ciri sebagai berikut:

- a. Memiliki kelembapan udara serta curah hujan yang rendah.
- b. Intensitas penyinaran matahari berlangsung lebih panjang serta radiasi panas berlangsung tinggi.
- c. Suhu pada siang hari tinggi dan pada malam hari rendah (45°C-10°C).

- d. Pada umumnya sebagian besar wilayah ditutupi oleh stepa dan jenis vegetasi yang tumbuh pada umumnya berukuran kecil dibandingkan pada daerah yang memiliki iklim tropis basah, hal ini disebabkan karena intensitas curah hujan yang rendah.



Gambar 3. 2 Kondisi Klimatologi.

Sumber: <http://meteo.bmkg.go.id>

b. Topografi dan Kemiringan

Keadaan topografi dan kemiringan tanah kota Kupang adalah

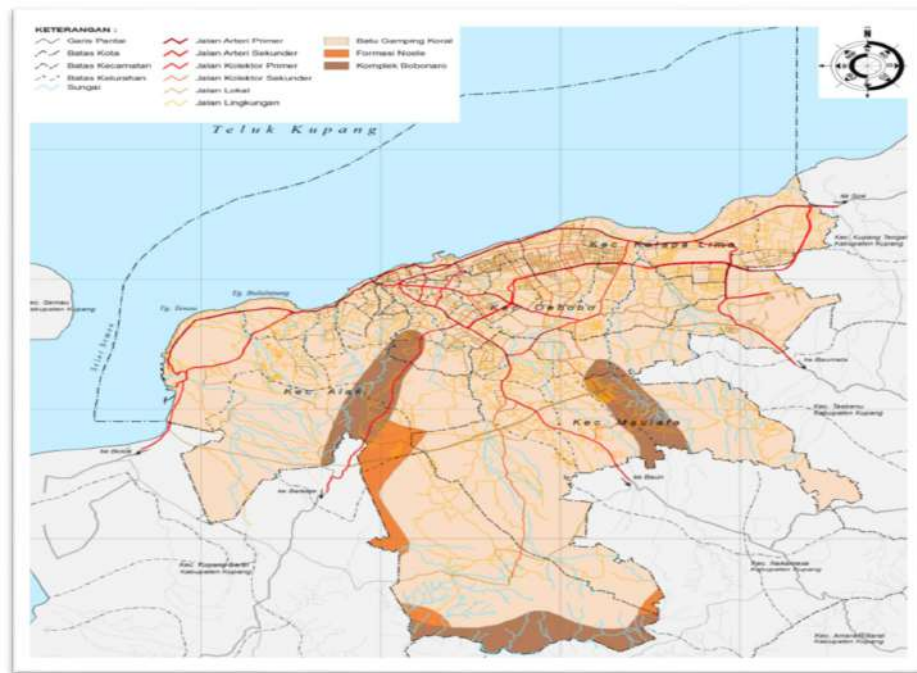
- Daerah tertinggi di atas permukaan laut terletak di bagian Selatan dengan ketinggian 100-350 meter;
- Daerah terendah di atas permukaan laut terletak di bagian Utara dengan ketinggian 0-50 meter;
- Tingkat kemiringan berkisar antara 0-15 %. (Dari arah Timur ke Barat)

(Sumber : Badan Pusat Statistik Propinsi NTT; “Kupang dalam Angka 2017”).

c. Geologi

Struktur geologi Kota Kupang dan sekitarnya terutama terdiri atas formasi batu gamping dan coral dalam satuan otokton, terutama karang berbentuk teras sebagai akibat dari adanya proses pengangkatan. Umumnya pada dormasi ini terdapat rongga-rongga alam yang disebabkan karena melarutnya sebagian batu gamping oleh air hujan.

Jenis tanah yang terdapat dalam wilayah kota Kupang secara umum terdiri atas dua jenis tanah yaitu Rhodustalf dan Pellustert dengan reaksi agak asam sampai netral. Kedua jenis tanah ini berasal dari bahan induk batuan gamping dan coral. Tingkat kestabilan tanah cukup tinggi sehingga erosi yang terjadi masih dalam batas yang diperbolehkan. Selain itu terdapat juga luasan yang terbatas jenis tanah alluvial sebagai endapat dari daerah-daerah sekitar yang lebih tinggi.



Gambar 3. 3 Peta Kondisi Geologi Kota Kupang.

Sumber: Naskah akademik RANPERDA Kota Kupang periode tahun 2011-2031

3.1.3 Ekonomi, Sosial dan Budaya

A. Ekonomi

Pertumbuhan ekonomi dihitung berdasarkan pertumbuhan PDRB atau dasar harga konstan. Dengan demikian maka pertumbuhan ekonomi Kota Kupang selama 3 tahun antara tahun 2006 hingga 2009 berfluktuasi. Antara tahun 2007 hingga tahun 2009 pertumbuhan ekonomi kota Kupang sebesar 4,91 %; pada tahun 2010 pertumbuhan ekonomi kota Kupang sebesar 5,78 %, naik sebesar 0,87 %. Tingkat pertumbuhan perekonomian di kota Kupang dari tahun ke tahun relative meningkat, ini di tandai dengan semakin meningkatnya kualitas perdagangan di kota Kupang. Banyaknya ruko yang menjamur di Kota Kupang juga merupakan salah satu indikasi pertumbuhan ekonomi Kota Kupang yang semakin meningkat. (RTBL, 2017)

B. Sosial dan Budaya

Pada dasarnya masyarakat Kota Kupang secara umum telah membentuk pola-pola kemasyarakatan dan komunitas serta kondisi sosial budaya dari berbagai suku bangsa. Kelompok-kelompok suku yang mendiami kota Kupang telah mengidentifikasikan diri dengan teritori yang menjadi wilayah kekuasaannya. Identifikasi itu begitu kental, sehingga setiap kelompok suku bangsa telah menjadikan teritori huniannya sebagai bagian dari identitas diri.

Kelompok-kelompok suku bangsa yang mendiami kota Kupang antara lain terdiri atas suku Timor, Rote, Sabu, Flores, Sumba, Alor, dan sebagian kecil suku bangsa lainnya dari hampir seantero Nusantara. Dari berbagai suku bangsa yang ada nampaknya yang dominan adalah suku bangsa Timor, disusul suku bangsa Rote, Sabu dan lain-lainnya. (RTBL, 2017)

3.1.4 Tinjauan Rencana Tata Ruang

Berdasarkan Rencana detail tata ruang Kota Kupang lokasi perencanaan berada pada bagian wilayah kota II (BWK II). BWK II meliputi Kelurahan Kelapa Lima, Pasir Panjang, Oeba, Nefonaek, Oebobo sebagian, dan Oebufu. Dengan demikian, lokasi perencanaan berada pada BWK II sebagai prioritas peruntukan

pusat kota yang didukung oleh kegiatan pemerintahan Kota Kupang, pendidikan, perdagangan, dan taman kota.

BWK II sendiri memiliki fungsi utama sebagai Pusat Kota yang didukung oleh kegiatan pemerintahan Kota Kupang, pendidikan, perdagangan, dan taman kota. (Sumber, BAPPEDA Kota Kupang. 2017)

3.2 TINJAUAN KHUSUS LOKASI PERENCANAAN

3.2.1 Kondisi dan Potensi Lahan (Fisik Dasar)

Lokasi penelitian berada di Jl. Kejora, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo. Termasuk dalam wilayah BWK II.



Gambar 3. 4 Peta Lokasi Perencanaan

Sumber: *googlemaps.com*

A. Lokasi Proyek (Keberadaan Site Plan)

1. Kota : Kupang
2. Kecamatan : Oebobo
3. Kelurahan : Oebufu
4. Peruntukan : Lokasi perencanaan berada di BWK II yang merupakan arah pengembangan perdagangan dan jasa pendidikan, kawasan pelayanan pemerintahan kota, permukiman dengan intensitas tinggi.

B. Potensi Lahan

1. Lokasi Perencanaan Pusat Pendidikan dan Pelatihan Bulutangkis yaitu memiliki lahan yang luas dengan jarak yang relatif dekat dari pusat aktifitas Kota Kupang
2. Aksesibilitanya mudah dijangkau baik menggunakan kendaraan umum maupun pribadi dari berbagai arah.
3. Lokasi perencanaan mudah dikenali dikarenakan beberapa factor pendukung seperti terdapatnya pusat pemberlanjaan yakni Flobamora Mall, Bank NTT, Kantor Gubernur, GOR Flobamora serta fasilitas perkantoran lainnya.

C. Keadaan Topografi

Lokasi perencanaan memiliki keadaan topografi yang datar.



Gambar 3. 5 Keadaan Topografi

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2018

D. Keadaan Geologi

Jenis tanah pada lokasi perencanaan adalah jenis tanah sawah (paddy soil).



Gambar 3. 6 Keadaan Geologi

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2018

3.2.2 Peraturan-Peraturan Bangunan

1. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. (Sumber : UU Republik Indonesia No.28. 2002)
2. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung. (Sumber : UU Republik Indonesia No.28. 2002)
3. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya. (Sumber : UU Republik Indonesia No.28. 2002)
4. Persyaratan jumlah lantai maksimum bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan keamanan, kesehatan, dan daya dukung lingkungan yang dipersyaratkan. (Sumber : UU Republik Indonesia No.28. 2002)

3.2.3 Bangunan Sekitar



Sebelah Utara : Berbatasan dengan Dinas Pertanian dan Perkebunan
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Sawah
Sebelah Timur : Berbatasan dengan Bank NTT
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jl. Kejora

3.2.4 Sarana dan Prasarana Lingkungan

a) Jaringan Listrik

Fasilitas pendistribusian jaringan listrik pada lokasi site berasal dari PLN.



Gambar 3. 7 Jaringan Listrik

Sumber: Dokumetasi Penulis, 2018

b) Jaringan Telepon

Fasilitas pendistribusian jaringan telepon pada lokasi site berasal dari PT. Telkom.



Gambar 3. 8 Jaringan Telepon

Sumber: Dokumetasi Penulis, 2018

c) Drainase

Sistem drainase pada lokasi sudah ada namun sudah rusak dan butuh perbaikan.



Gambar 3. 9 Sistem Drainase

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2018

d) Jaringan Air Bersih

Fasilitas pendistribusian jaringan air bersih pada lokasi site berasal dari PDAM.

e) Persampahan

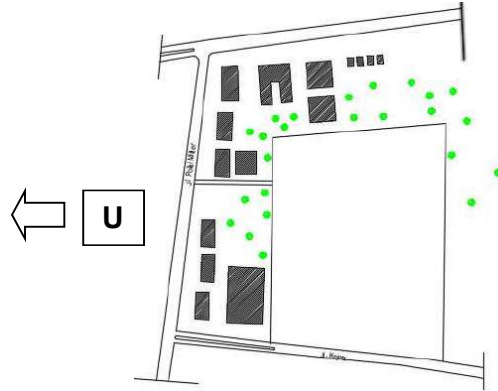
Belum ada tempat pembuangan sementara pada lokasi site.

3.2.5 Karakter Lingkungan

Berdasarkan data dari rencana detail tata ruang kota Kupang, disebutkan bahwa Bagian Wilayah Kota II Kota Kupang merupakan wilayah yang difungsikan sebagai area perdagangan dan jasa, pendidikan, kawasan pelayanan pemerintahan kota serta sebagai tempat permukiman dengan intensitas tinggi. Namun jika ditilik karakter yang hadir dari lingkungan ini merupakan area pusat perkantoran dan pendidikan.

3.2.6 Orientasi

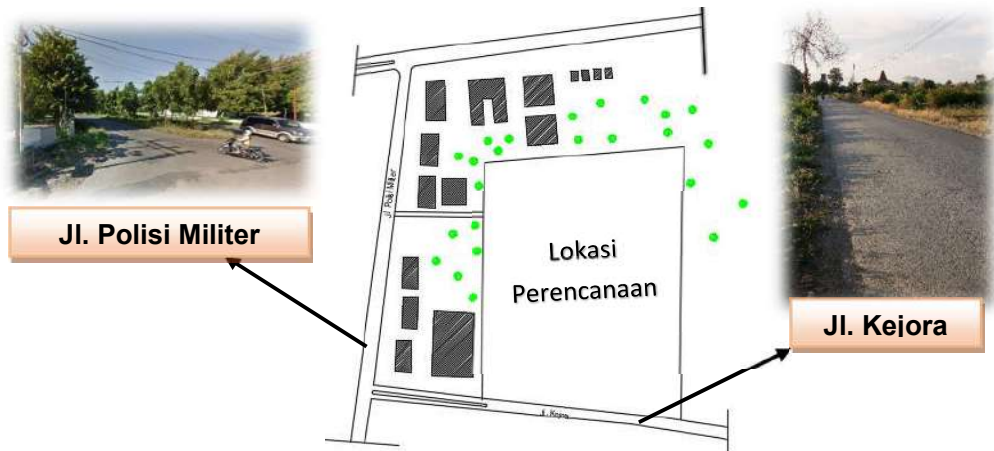
Pada lokasi perencanaan orientasi utama dari masa bangunan disesuaikan dengan keadaan sementara yang ada pada kawasan yaitu orientasi menuju arah barat sesuai jalan utama yaitu Jalan Kejora.



Gambar 3. 10 Orientasi
Sumber: Sketsa Penulis

3.2.7 Aksesibilitas

Lokasi perencanaan dapat diakses melalui 2 jalan umum, yaitu melalui jalan Kejora dan Jalan Polisi Militer. Dengan kondisi jalan yang baik.



Gambar 3. 11 Aksesibilitas
Sumber: Sketsa Penulis

3.3 POTENSI OLAHRAGA BULUTANGKIS DI KOTA KUPANG

a) Atlit Bulutangkis di Kota Kupang

Jumlah atlit bulutangkis di Kota Kupang yang terdaftar secara resmi saat ini berjumlah 41 orang dari 4 tingkatan.

Tabel 3. 2 Jumlah Atlit Bulutangkis di Kota Kupang

No	Tingkat	Nama	Jumlah
1.	Anak-anak	▪ Dona Doni ▪ Fauzi Situmorang ▪ Edgaer Tabungo ▪ Reynold Nuwa ▪ Fredrik Bistolen ▪ Fahran Evendi ▪ Aren Mano ▪ Charles Critianus. ▪ Karen Maharani ▪ Marili Sine ▪ Kiki Febrianti ▪ Syahrila Endrianto ▪ Inae Masae.	13 Orang
2.	Remaja	▪ Fitra Manna ▪ Farah Islamiaty ▪ Sinta Ayu Angraeni. ▪ Alto Simon ▪ Roy Surya ▪ Jonathan Ama ▪ Beatrix June ▪ Windi Muda ▪ Aldo Kalmaheir ▪ Petrus Lay	10 Orang

3.	Dewasa	▪ Ayu Mone ▪ Claudia Anunut ▪ Sherly Abbi ▪ Esther Tukan ▪ Novi Lopez ▪ Feby Bere ▪ Valdy Patti ▪ Joel Leu ▪ Jerry Meo ▪ Kahar Suan ▪ Andre Petta ▪ Rizal Kapitan	12 Orang
4	Veteran	▪ Jack Resubun ▪ Mansyur Mansula ▪ Arinben Manafe ▪ Wiber Mangereng ▪ Bayu Sumadi ▪ Melky Salean	6 Orang

Sumber: PBSI Kota Kupang, 2018

b) Klub Bulutangkis di Kota Kupang

Tabel 3. 3 Jumlah Klub Bulutangkis di Kota Kupang

No	Nama Klub Bulutangkis	Jumlah Anggota
1.	PB Aero Tech	19 Orang
2.	PB Arif Jaya	10 Orang
3.	PB Bhinatangkas	12 Orang
4.	PB Britama	14 Orang

5.	PB Bosowa	13 Orang
6.	PB Deleasing	10 Orang
7.	PB Karmila	15 Orang
8.	PB Olympic	15 Orang
9.	PB Restu Ibu	9 Orang
10.	PB Sirda	10 Orang
11.	PB Suzuki	12 Orang
12.	PB Turangga	11 Orang
13.	PB Zusuki	10 Orang
Jumlah=		160 Orang

Sumber: PBSI Kota Kupang, 2018

c) Event-event yang diselenggarakan di Kota Kupang

1. Kapolda Cup
2. Korem Cup
3. Aero Tech Cup
4. Flobamora Cup
5. Teratai Cup

Even-event ini sejak tahun 2012 sudah diberlakukan oleh PBSI NTT sebagai cabang olahraga tahunan yang diadakan setiap ulang tahunnya instansi-instansi terkait diatas.

d) Kiprah Atlit Bulutangkis Kota Kupang pada tingkat Nasional

1. Jawa Pos Gudang Garam, Jakarta
2. Jawa Pos Gudang Garam, Surabaya
3. Djarum Simas, Bali
4. Djarum Simas, Surabaya dan Medan
5. Djarum Simas Jakarta dan Semarang
6. Djarum Simas, Jawa Timur
7. Pekan Olahraga Pelajar Nasional, Aceh
8. Pekan Olahraga Pelajar Nasional, Kalimantan Timur

9. Pekan Olahraga Pelajar Nasional, Yogyakarta
10. Pekan Olahraga Pelajar Nasional, Makasar
11. Pekan Olahraga Pelajar Nasional, Jawa Barat
12. Pekan Olahraga Wilayah Nusra, Bali
13. Pekan Olahraga Wilayah, Mataram, NTB

e) Hanggar Bulutangkis di Kota Kupang

Tabel 3. 4 Jumlah Hanggar Bulutangkis di Kota Kupang

No	Nama Hanggar	Jumlah Pengunjung
1.	Umbu Dapasapu	50 Orang/minggu
2.	Global Sport	20 Orang/minggu
3.	Lanud AU	30 Orang/minggu
4.	Trisakti Badminton Area	20 Orang/minggu

Sumber: Survey Penulis, 2018