

BAB III

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN

3.1 Tinjauan Lokasi Perencanaan

Lokasi perencanaan dan perancangan galeri seni budaya Nusa Tenggara Timur berada pada Kota Kupang yang mana merupakan ibukota dari Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kota Kupang terletak di pesisir teluk Kupang, bagian barat laut pulau Timor dengan luas 180,27 km. daerah ini terbagi menjadi 6 kecamatan dan 51 kelurahan.

3.1.1. Administratif dan Geografis

a. Administratif

Kota kupang memiliki luas 260,127 km² berupa 180,27 km luas daratan dan 94,79 km luas lautan yang terdiri dari 6 kecamatan serta meliputi 51 kelurahan.

Adapun batas-batas wilayah kota kupang sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Teluk Kupang
- b. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kecamatan Kupang Barat (Kabupaten Kupang)
- c. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kecamatan Kupang Tengah dan Kupang Barat Kabupaten Kupang
- d. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang dan Selat Semau.

b. Geografis

Secara geografis Kota Kupang terletak antara:

10° 36' 14" - 10° 39' 58" Lintang Selatan

123° 32' 23" - 123° 37' 01" Bujur Timur

3.1.2. Fisik Dasar

a. Topografi

- a. Daerah tertinggi diatas permukaan laut bagian selatan: 100 - 350m
- b. Daerah terendah diatas permukaan laut di bagian utara: 0 - 50m
- c. Tingkat kemiringannya: 15%

d. Geologi

Pembentukan tanah terdiri dari bahan keras dan bahan non vulkanis. Bahan-bahan mediteran/rencina/liotsol terdapat di Kecamatan Alak, Maulafa, Oebobo, Kota Raja, Kelapa Lima dan Kota Lama. Permukaan terdiri dari batu karang dan tidak rata serta tanah berwarna merah dan hitam.

e. Iklim

a. Musim

Kota Kupang hanya memiliki dua musim saja yakni musim kemarau (Juni-September) dan musim hujan (Desember-Maret)

b. Suhu dan kelembaban udara

Pada tahun 2015 temperatur udara terendah adalah 21,1 yang terjadi pada bulan September sedangkan temperatur tertinggi adalah 34,8 pada bulan November.

c. Curah hujan

curah hujan tertinggi adalah 469,7 mm pada bulan Januari.

3.1.3. Ekonomi dan Sosial Budaya

a. Ekonomi

Pendapatan asli daerah (pad) Kota Kupang dalam 5 tahun terakhir terus mengalami peningkatan dengan pajak daerah sebagai sumber pendapatan terbesar berupa 74,560,637

b. Sosial budaya

Secara umum masyarakat Kota Kupang merupakan perkumpulan dari bermacam-macam kelompok etnis baik etnis daerah lokal maupun daerah luar. kelompok-kelompok etnis yang mendiami kota kupang antara lain terdiri dari etnis daerah lokal yakni suku Timor, Rote, Sabu, Flores, Sumba, Alor dan etnis daerah luar seperti Bugis, Ambon dan Tionghoa.

Dengan berbagai macam kelompok etnis yang ada di Kota Kupang secara tidak langsung menjadikan Kota Kupang menjadi multiculture city dimana setiap kelompok etnis selalu menjunjung tinggi dan berusaha menunjukkan budaya mereka masing-masing melalui berbagai cara seperti lewat tarian, pakaian adat, belis nikah dan sebagainya. sistem kemas budaya seperti ini dapat menguntungkan penduduk setempat seperti halnya dapat melestarikan budaya leluhurnya dan juga peningkatan wisata budaya akan mendatangkan keuntungan secara historis karena dengan demikian berbagai peninggalan budaya bisa kembali diperlihatkan kepada generasi penerus. Ada beberapa pengaruh positif pariwisata dipandang dari sudut sosial budaya terhadap penduduk di Kota Kupang seperti halnya:

1. Pelestarian budaya masyarakat setempat dengan menampilkan beberapa jenis budaya tradisional yang ada seperti halnya: pakaian tradisional (tenun ikat), dari berbagai daerah karena Kota Kupang sebagai pusat kegiatan budaya Nusa Tenggara Timur.
2. Tumbuh rasa kebanggaan dan percaya diri penduduk, melihat potensi ataupun asset budaya yang dapat disajikan dan diterima oleh dunia luar (baik wisatawan domestik maupun mancanegara).
3. Munculnya interaksi pendidikan dan berkembangnya pengetahuan penduduk akan perbedaan budaya, pola hidup penduduk serta informasi-informasi mengenai budaya lain.

3.1.4. Tinjauan Rencana Tata Ruang

a. Dasar Hukum

1. UU No.26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
2. Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011 – 2031

b. Pembagian Wilayah Kota

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;
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;
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);
4. BWK IV meliputi sebagian Kecamatan Alak dan sebagian kecil Kecamatan Maulafa dengan Pusat BWK terletak di Kelurahan Alak;
5. BWK V meliputi sebagian Kecamatan Maulafa serta sebagian Kelurahan Liliba dan Kelurahan Oebufu Kecamatan Oebobo dengan Pusat BWK di Kelurahan Kolhua;
6. BWK VI meliputi Kelurahan Naioni Kecamatan Alak dan Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa dengan Pusat BWK terletak di Kelurahan Naioni; dan

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.
- c. Fungsi Sistem Wilayah Kota
1. BWK I memiliki arah pengembangan sebagai kawasan perdagangan, Pangkalan Pendaratan Ikan (PPI), kawasan pemerintahan provinsi, kawasan pelayanan kesehatan dan kawasan permukiman, kawasan pariwisata dan reklamasi pantai dengan intensitas kegiatan tinggi;
 2. BWK II memiliki arah pengembangan sebagai kawasan pelayanan pemerintahan kota, perdagangan, pariwisata kawasan pariwisata dan reklamasi pantai dan permukiman dengan intensitas kegiatan tinggi;
 3. BWK III memiliki arah pengembangan sebagai kawasan pengembangan pendidikan tinggi, perdagangan dan jasa, pusat pelayanan transportasi udara dan darat, kawasan pariwisata, reklamasi pantai, dan kawasan permukiman kepadatan sedang;
 4. BWK IV memiliki arah pengembangan sebagai kawasan pengembangan industri, pergudangan, kawasan strategis Monapolitan, pelabuhan perikanan, pariwisata, reklamasi pantai, permukiman, dan Pusat Listrik Tenaga Diesel Tenau serta tempat pembuangan akhir sampah;
 5. BWK V memiliki arah pengembangan sebagai kawasan pengembangan permukiman kepadatan sedang, perdagangan dan jasa;
 6. BWK VI memiliki arah pengembangan permukiman terbatas, kawasan agropolitan, kawasan pekuburan dan kawasan konservasi untuk kepentingan resapan air; dan
 7. BWK VII memiliki arah pengembangan sebagai kawasan pengembangan permukiman terbatas, kawasan agropolitan

dan kawasan konservasi untuk kepentingan pengamanan daerah tangkapan air rencana Bendungan Kolhua.

3.2 Tinjauan Khusus Lokasi Perencanaan

3.2.1. Kondisi dan Potensi Lahan

i. Letak Administratif Dan Geografis

Secara administratif kelurahan Kelapa Lima terletak pada Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang.

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Teluk Kupang
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Oesapa Barat
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Kayu Putih
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Pasir Panjang

ii. Potensi Lahan

1. Lahan yang ada merupakan bekas lokasi pameran budaya pada tahun 1990-an.
2. Letak lokasi berdekatan dengan dekranasda sebagai pusat hasil kerajinan-kerajinan oleh masyarakat Provinsi NTT.
3. Lokasi termasuk dalam bwk ii yang memiliki arah pengembangan sebagai kawasan pelayanan pemerintahan kota, perdagangan, pariwisata kawasan pariwisata dan reklamasi pantai dan permukiman dengan intensitas kegiatan tinggi.
4. Infrastruktur jalan yang baik dan lebar dengan aspal yang mulus serta merupakan jalan negara trans timor.
5. Tersedianya jaringan listrik, air dan sarana prasarana yang memadai.

3.2.2. Peraturan - Peraturan Bangunan

Peraturan peraturan bangunan merupakan sebuah acuan dalam penataan dan pembangunan sebuah kota sesuai dengan rencana dan prospek kota tersebut di masa yang akan datang khususnya Kota Kupang. peraturan peraturan tersebut terdapat pada Perda

Kota Kupang nomor 11 tahun 2011 tentang RTRW dan Perda Kota Kupang nomor 12 tahun 2011 tentang RDRTK yang diantaranya mengatur Zonasi wilayah Kota Kupang dan Peraturan Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) serta Sistem Parkiran

a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Kedua lokasi alternatif perencanaan berada pada ruas jalan arteri primer dengan RUMIJA 20 meter sehingga ditetapkan kdb sebagai berikut:

- Perkantoran maksimum 50 % (lima puluh persen)
- Supermarket 60 % (enam puluh perseratus);
- Minimarket 60 % (enam puluh perseratus);
- Pertokoan 60 % (enam puluh perseratus);
- Hotel 60 % (enam puluh perseratus); dan
- Pasar 60 % (enam puluh perseratus);
- Fasilitas umum maksimum 60 % (enam puluh perseratus).

b. Koefisien Lantai Bangunan

Koefisien lantai bangunan pada kedua lokasi berada pada ruas jalan arteri primer sehingga memiliki peraturan klb sebagai berikut:

- kawasan khusus 2-3 lantai dan KLB 0,6; dan
- perumahan 1 – 3 lantai dan KLB 0,6.

c. Garis Sempadan

Kedua lokasi berada pada jalan arteri primer sehingga memiliki garis sempadan bangunan sebagai berikut:

Jl. Timor Raya Garis Sempadan Bangunan (GSB) 20 m

d. Sistem Parkiran

Ada 2 (dua) sistem perparkiran yang dapat dikembangkan di wilayah Kota Kupang yaitu parkir sisi jalan (on street parking) dan parkir dalam areal khusus parkir (off street parking). Gambaran masing-masing-masing jenis sistem perparkiran tersebut dapat jelaskan sebagai berikut:

1. Sistem off street parking (Areal khusus parkir), yaitu penyediaan areal parkir diluar ruang milik jalan (ROW), sehingga lokasi parkir ditempatkan pada halaman bangunan. Penerapan sistem ini dapat dilakukan untuk semua halaman bangunan gedung baik halaman depan maupun belakang. Ketentuan off street parking adalah sebagai berikut :

- Pada penataan halaman parkir harus menggupayakan adanya pohon-pohon peneduh dan untuk jumlah parkir > 20 mobil harus disediakan ruang duduk/tunggu untuk sopir dengan ukuran minimum 2 x 3 m²
- Perkerasan landasan parkir harus menggunakan material resap air
- Pengaturan parkir pada ruang terbuka di antara GSB-GSB dapat diatur dengan posisi sejajar (0°), sudut miring (30°), sudut miring (45°) dan tegak lurus (90°)
- Pintu keluar/masuk ke daerah perencanaan minimum 20m dari tikungan dan khusus untuk hunian (rumah tinggal) dapat menggunakan satu pintu
- Bagi persil yang tidak dapat memenuhi ketentuan tersebut di atas, letak pintu keluar /masuk ke daerah perencanaan diletakkan pada ujung sisi muka (frontage) yang paling jauh dari tikungan tersebut.

Semua lokasi kegiatan yang menimbulkan bangkitan dan tarikan lalu lintas tinggi, seperti pasar, kawasan perkantoran, sekolah dan lain-lain harus menyediakan lapangan parkir secara memadai sesuai dengan skala dan kapasitas pelayanan yang diberikannya. Pada tempat dimana parkir dikendalikan, ruang parkir harus diberi marka pada permukaan jalan.

2. Sistem on street parking (Parkir sisi jalan), yaitu penyediaan areal parkir di dalam ruang manfaat jalan. Penempatan

parkir berada pada bahu jalan namun tidak semua jalur diperkenankan menerapkan sistem ini. Parkir pada badan jalan (on street parking), diarahkan pada jalur jalan dengan tingkat kepadatan arus lalu-lintasnya rendah sehingga tidak menimbulkan kemacetan. Pengembangan parkir sisi jalan dapat dilakukan pada jaringan jalan yang memiliki lebar perkerasan minimal 8 m, dengan sudut parkir yang sejajar bahu jalan, sehingga dengan ketentuan tersebut pengembangan parkir sisi jalan diharapkan tidak menimbulkan permasalahan lalu lintas. Sedangkan parkir pada lingkungan perumahan masih diperbolehkan menggunakan badan jalan, tetapi untuk setiap penghuni tetap menyediakan parkir di tiap-tiap rumah yang bersangkutan.

3.2.3. Bangunan Sekitar



Gambar 3.1 Info Bangunan Sekitar

3.2.4. Sarana dan Prasarana Lingkungan

- a. Air bersih : Pengelolaan Air bersih pada lokasi diperoleh dari PAM Kota Kupang
- b. Sistem Drainase : Saluran drainase pada lokasi perencanaan galeri seni budaya belum ada .
- c. Jaringan Listrik dan Telpon: Pada lokasi perencanaan sudah terdapat jaringan listrik yang bersumber dari PLN cabang Kota Kupang untuk jaringan telepon juga telah tersedia

3.2.5. Orientasi

Orientasi lokasi perencanaan menghadap ke arah utara yakni ke arah Restoran Teluk Kupang

3.2.6. Aksesibilitas

Pencapaian menuju lokasi dapat dilalui dari empat jalan yakni jalan Timor Raya, Jalan Hans Kapitan, Jalan Ina Boi dan Jalan Lingkungan. Lokasi yang berjarak sekitar 6 km dari pusat Kota Kupang dapat diakses dengan kendaraan bermotor maupun dengan berjalan kaki.

3.3 Kegiatan Yang Berkaitan dengan Obyek Perencanaan

a. Galeri Okomama

Galeri Okomama merupakan galeri yang berada pada Taman Budaya Provinsi Nusa Tenggara Timur



Gambar 3.2 Lukisan Figur 1



Gambar 3.3 Lukisan Figur 2

b. Pameran Pembangunan

Merupakan kegiatan tahunan yang selalu diadakan oleh pemerintah Provinsi NTT sebagai alat untuk mempromosikan budaya dari berbagai daerah yang ada di NTT



Gambar 3.4 Hasil Kriya