

BAB 5

KONSEP PEREMAJAAN KAWASAN WISATA PANTAI WARNA OESAPA

5.1. SKENARIO PENGEMBANGAN KAWASAN

Kawasan wisata Pantai Warna Oesapa merupakan sebuah kawasan wisata pantai yang berkembang saat ini dan juga sebagai sebuah tempat rekreasi bagi masyarakat Kota Kupang . Ditinjau dari keadaanya saat ini dengan melihat dari permasalahan terhadap beberapa aspek yang berkaitan dengan aspek wisata maupun aspek perancangan kota terhadap suatu kawasan yang ada membuat kawasan ini tidak berkembang dengan baik sehingga tidak dapat menjadikan sebuah wajah kota bila dilihat dari laut.

Karena itu masalah yang ada akan ditanggapi secara menyeluruh dengan melakukan program peremajaan terpadu. Upaya peremajaan yang akan dilakukan adalah dengan melakukan upaya pengembangan di satu pihak dan upaya pengendalian agar sesuai dengan arah yang dikehendaki pada pihak lain.

Upaya peremajaan ini akan dilakukan melalui investasi langsung oleh pemerintah (terutama di bidang infrastruktur) dan pengembangan sistem “bonus dan insentif” untuk merangsang investasi dan upaya lain oleh pihak swasta. Insentif tersebut dapat dikaitkan langsung dengan investasi yang dilakukan oleh pemerintah atau berupa insentif di bidang “fiskal” (berupa pengurangan pajak dan biaya retribusi) atau berbagai kemudahan dalam akses permodalan. Upaya pengendalian yang akan dilakukan yaitu dengan menggunakan kekuatan dan mekanisme administratif dalam hal perijinan (ijin mendirikan bangunan, ijin penggunaan bangunan) serta pengawasan. Berbagai upaya yang dilakukan tersebut akan diletakkan pada suatu kerangka guna mempromosikan kawasan perencanaan sebagai kawasan wisata yang baru dengan mengoptimalkan keberadaanya di area tepian.

Berdasarkan tujuan tersebut, maka yang akan dijadikan titik tolak pendekatan peremajaan adalah peningkatan kualitas lahan dan lingkungan dengan mengacu pada

elemen-elemen perancangan kota yang dikemukakan oleh Hamid Shirvani dalam bukunya Urban Design yaitu sebagai berikut :

a) Pemanfaatan Tanah (*Land Use*)

- Mengembangkan pemanfaatan Lahan Secara Optimal
- Mengatur dan mengarahkan peruntukan lahan sedemikian rupa dengan berbagai pertimbangan guna mendapatkan hasil guna lahan yang optimal agar dapat memberikan manfaat dan nilai ekonomis sosial yang lebih baik.
- Meningkatkan intensitas pembangunan dan tata guna lahan agar dapat meningkatkan efisiensi dari penggunaan lahan yang ada

b) Bentuk dan Massa Bangunan(*Building Form and Massing*)

Menghadirkan bangunan dengan ciri dan keterpaduan bentuk satu sama lain sehingga dapat meningkatkan citra dan mencerminkan jati dirinya sebagai sebuah kawasan wisata baik dari segi fasad bangunan, warna, tinggi maupun aspek bentuk yang atraktif.

c) Sirkulasi dan Parkir (*Circulation and Parking*)

- Meningkatkan ambang jalan sesuai dengan fungsi dan peran jalan.
- Meningkatkan kemampuan lahan (landcapibility) melalui perbaikan tingkat pencapaian dan sirkulasi dalam kawasan
- Mengembangkan sistem jaringan jalan sesuai dengan klasifikasi dan arahan yang ditentukan
- Memperbaiki kondisi jalan (berlubang dan berundak)
- Menyediakan parkir baik berupa kantung parkir maupun pemanfaatan basement sebagai parkir.
- Menyediakan tempat perhentian angkutan umum dengan penempatan dan sirkulasi baru yang tidak mengganggu lalu lintas kendaraan lain

d) Ruang Terbuka (*Open Space*)

- Meningkatkan kualitas kehidupan pada kawasan dengan menyediakan lingkungan yang aman, sehat, menarik serta memberi manfaat ekologis dengan menciptakan ruang terbuka dan tata hijau yang baik dalam kawasan.

- e) Jalur Pejalan Kaki (*Pedestrian Ways*)
 - Mempertegas pemisahan dan pembatasan yang jelas antara sirkulasi kendaraan dan jalur pedestrian
 - Menciptakan sistem pedestrian yang nyaman bagi pejalan kaki
- f) Dukungan Aktivitas (*Activity Support*)
 - Mampu menciptakan dan menyediakan berbagai bentuk dukungan aktivitas baik secara fisik maupun non fisik bagi pengguna kawasan ini
 - Mengakomodir bentuk dukungan aktivitas berupa sektor pariwisata informal kedalam bentuk-bentuk yang lebih baik dan nyaman dan tidak mengganggu bentuk kegiatan aktivitas lainnya
- g) Petanda (*Signed*)
 - Menciptakan petanda baik landmark, papan reklame, rambu jalan, papan nama jalan maupun bentuk petanda lain yang dapat memberikan pembeda dan menjadi ciri khas kawasan ini dibanding dengan kawasan lainnya di kota Kupang.

5.2. KONSEP STRATEGI PEREMAJAAN KAWASAN

Berdasarkan dengan Peluang, Kekuatan , Ancaman serta Kelemahan yang ada maka strategi yang digunakan yaitu meremajakan kawasan ini dengan meningkatkan kualitas kawasan ini seperti penerapan sistem sesuai dengan perancangan yang di reanakan .

5.1.1 Strategi Resettlement.

Staregi ini diterapkan di bangunan café – café pantai warna yang ada dengan menggeser bangunan ke dalam sehingga memiliki ruang terbuka antara bangunan dan area pantai dan juga menggunakan bentuk atraktif terhadap bangunan eksisting agar lebih terlihat atraktif sebgai sebuah Kawasan wisata dan menambah jalur sirkulasi kendaraan yang baru sehingga sirkulasi antara keguatas wisata dan pasar dapat terbagi.



Gambar 5.1 Café – café Serta Lingkungan Yang Akan Diremajakan Dengan Sistem Resettlement

5.1.2 Strategi Konservasi

Pola Konservasi Strategi ini diterapkan untuk mempertahankan Kawasan Wisata Pantai Warna sebagai kawasan wisata kuliner dengan memiliki beberapa potensi seperti keindahan alam pantai serta mempertahankan area pohon lontar sebagai area hijau.



Gambar 5.2 Area Pohon Lontar Yang Akan Diremajakan Dengan Sistem Konservasi

5.1.3 Strategi Gentrifikasi

Strategi ini diterapkan untuk Kawasan Pemukiman sekitar dengan mengatur tata lingkungan yang ada dengan melihat garis sempadan bangunan dan selubung bangunan



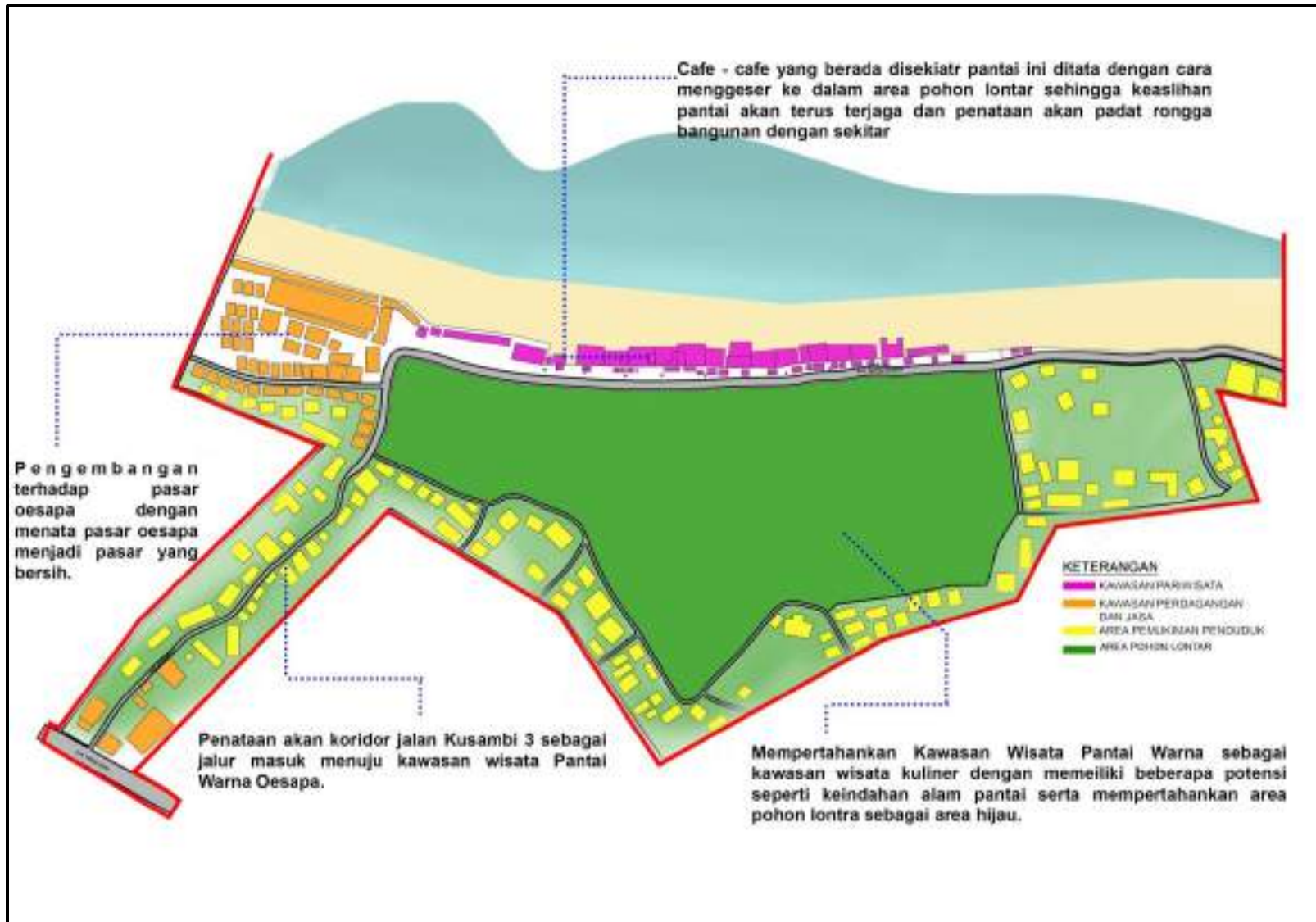
Gambar 5.3 Area Pemukiman Yang Akan Diremajakan Dengan Sistem Gentrifikasi.

5.1.4 Strategi Redevelopment

Pola ini diterapkan pada area pasar oesapa dengan metode pengembangan menjadi sebuah pasar modern dan bersih sehingga selaras atau menjadi satu kesatuan dengan Pantai warna yang ada.



Gambar 5.4 Area Pasar Oesapa Yang Akan Diremajakan Dengan Sistem Redevelopment



Gambar 5.5 Peta Konsep Strategi Peremajaan Kawasan

(Sumber : Olahan Pribadi)

5.3.KONSEP DASAR PEREMAJAAN KAWASAN

Konsep dasar peremajaan kawasan wisata Pantai Warna Oesapa sendiri adalah menciptakan sebuah ruang kota dalam hal ini sebagai satu kesatuan yang nyaman serta layak untuk dipergunakan baik untuk kegiatan/aktivitas wisata, perdagangan, rekreasi serta hiburan maupun sebagai tempat tinggal/hunian dengan mengedepankan prinsip penataan kota dan mnegoptimalkan area tepian menjadi sebuah wajah kota yang baru.

Untuk menjawab hal tersebut maka Kawasan ini akan ditata diantaranya :

1. Area café yang selama ini berada diarea pantai yang akan digeser kedalam area pohon lontar agar area pantai dapat digunakan sebagai area rekreasi pantai dengan menghadirkan paying – paying warna – warni sebagai fasilitas penunjang area rekreasi.
2. Menghadirkan area boulevard dengan menyediakan area pejalan kaki sehingga membuat jalur sirkulasi manusia dengan lebih fleksibel lagi sehingga membuat pengujung tidak jenuh akan kawasan ini.
3. Jalan Pantai Oesapa yang selama ini berada di depan area pohon lontar akan dipindahkan ke dalam area pohon lontar sehinga jalur sirkulasi kendaraan tidak mengganggu area pedestrian atau boulevard yang ada di depan.
4. Menghadirkan beberapa anjungan wisata sebagai fasilitas penunjang dan sebagi spot – spot serta megadirkan beberapa petanda pada anjungan sehingga dapat memberikan identitas dari kawasan ini.
5. Menghadirkan beberapa fasilitas penunjang wisata seperti minimarket, foodcurt, dan area hunianberupa hotel.
6. Penataan akan area pohon lontar mejdai sebuah ruang terbuka dan menjadi landmark kawasan.
7. Pengembangan akan pasar Oesapa dengan menghadirkan beberapa blok penjualan sesuai dengan jenisnya.
8. Penataan akan area pemukiman denga meberikan ruang atar bangunan sehingga kepadatan yang terjadi selama ini dapat berkurang.
9. Penataan akan koridor Jalan Kusambi 3 sebagai jalur masuk menuju kawasan ini.

10. Pembagian Setiap blok besar akan terbagi kedalam beberapa sub-blok yang lebih kecil sesuai dengan fungsi guna membagi fungsi kedalam bentuk yang lebih kecil agar lebih mudah untuk dikontrol. Adapula ketiga Blok dan Sub-Blok pada kawasan wisata Pantai Warna yang diremajakan sebagai berikut :

a. Blok Perdagangan dan Jasa

- **Blok Pasar Oesapa**
- **Blok perdagangan wisata**
- **Blok Foodcourt Wisata**
- **Blok Hotel Wisata**

b. Blok Pemukiman

c. Blok Ruang Terbuka

5.4.KONSEP PENERAPAN TEMA *WATERFRONT CITY* PADA KAWASAN

Aspek yang dipertimbangkan terkait dengan Peremajaan kawasan wisata pantai Warna Oesapa yang mengacu pada komponen penataan kawasan tepi air adalah sebagai berikut:

5.4.1 Aspek arsitektural

Berkaitan dengan pembentukan citra (image) dari kawasan waterfront dan bagaimana menciptakan kawasan waterfront yang memenuhi nilai-nilai estetika yang terdiri dari :

1. Bentuk kawasan yang memperlihatkan identitas kawasan.
2. Norma (penguatan terhadap aturan daerah pesisir).
3. Zonasi (terintegrasi antara aktifitas darat dan laut).
4. Tampilan (mewujudkan kawasan yang memiliki nilai estetika atraktif).
5. Tata masa (pengelompokan dan orientasi kegiatan yang memberikan kemudahan bagi para wisatawan.)

5.4.2 Aspek keteknikan

Berkaitan terutama dalam perencanaan struktur dan teknologi konstruksi yang dapat mengatasi kendala-kendala dalam mewujudkan rancangan waterfront, Yang diterapkan pada kawasan berupa *break water* dan kubus – kubus beton yang berada sebagai tembok penahan dan sebagai pembatas antara area wisata pantai dan area *waterfront*.

5.4.3 Aspek sosial budaya

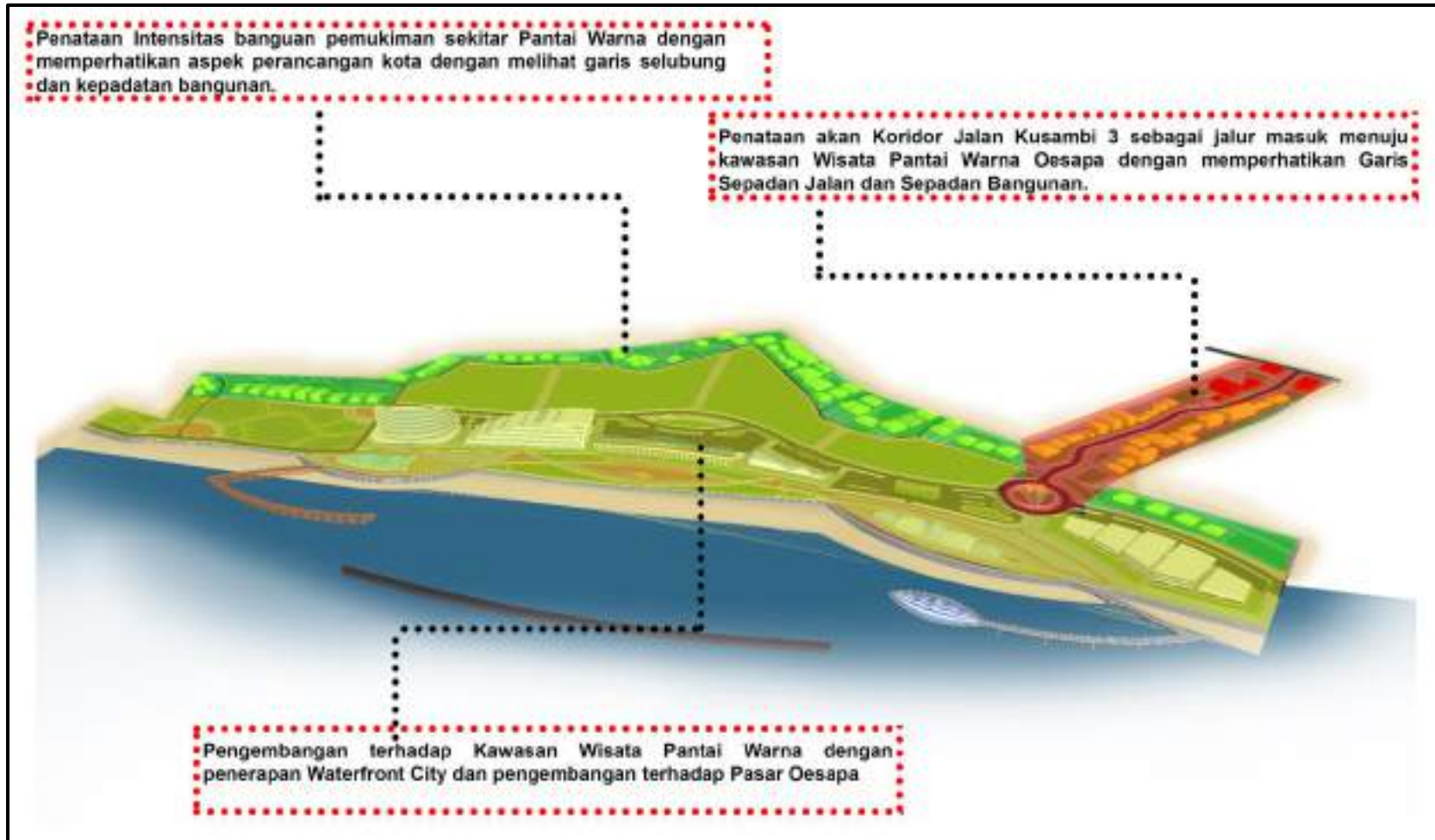
Bertujuan untuk meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat yang tinggal di dalam dan di sekitar kawasan waterfront tersebut , dengan cara penataan kembali akan area café menjadi satu bangunan foodcourt dengan mempertahankan sebagai wisata kuliner dan pengembangan terhadap pasar Oesapa.

5.4.4 Aspek Peraturan

Berkaitan dengan tata aturan tentang pemanfaatan ruang dan pelestarian lingkungan tepi air sekitar kawasan pengembangan.

Penerapan prinsip waterfront city pada Kawasan Wisata Pantai Warna Oesapa , maka dapat dirumuskan bahwa pengembangan objek wisata meliputi:

- a. Pembentukan zona Kawasan
- b. Pengaturan zona-zona fungsi blok Kawasan
- c. Tata letak massa bangunan
- d. Pengolahan public space
- e. Pengembangan teknologi tepat guna
- f. Pengolahan limbah (aspek lingkungan)
- g. Pengembangan sosial-budaya
- h. Akses transportasi/sirkulasi



Gambar 5.6 Konsep Pembagian Zona Pengembangan

(Sumber : Olahan Pribadi)

5.5.KONSEP DASAR ELEMEN KOTA

5.5.1 Tata Guna Lahan (*Land Use*)

Sasaran :

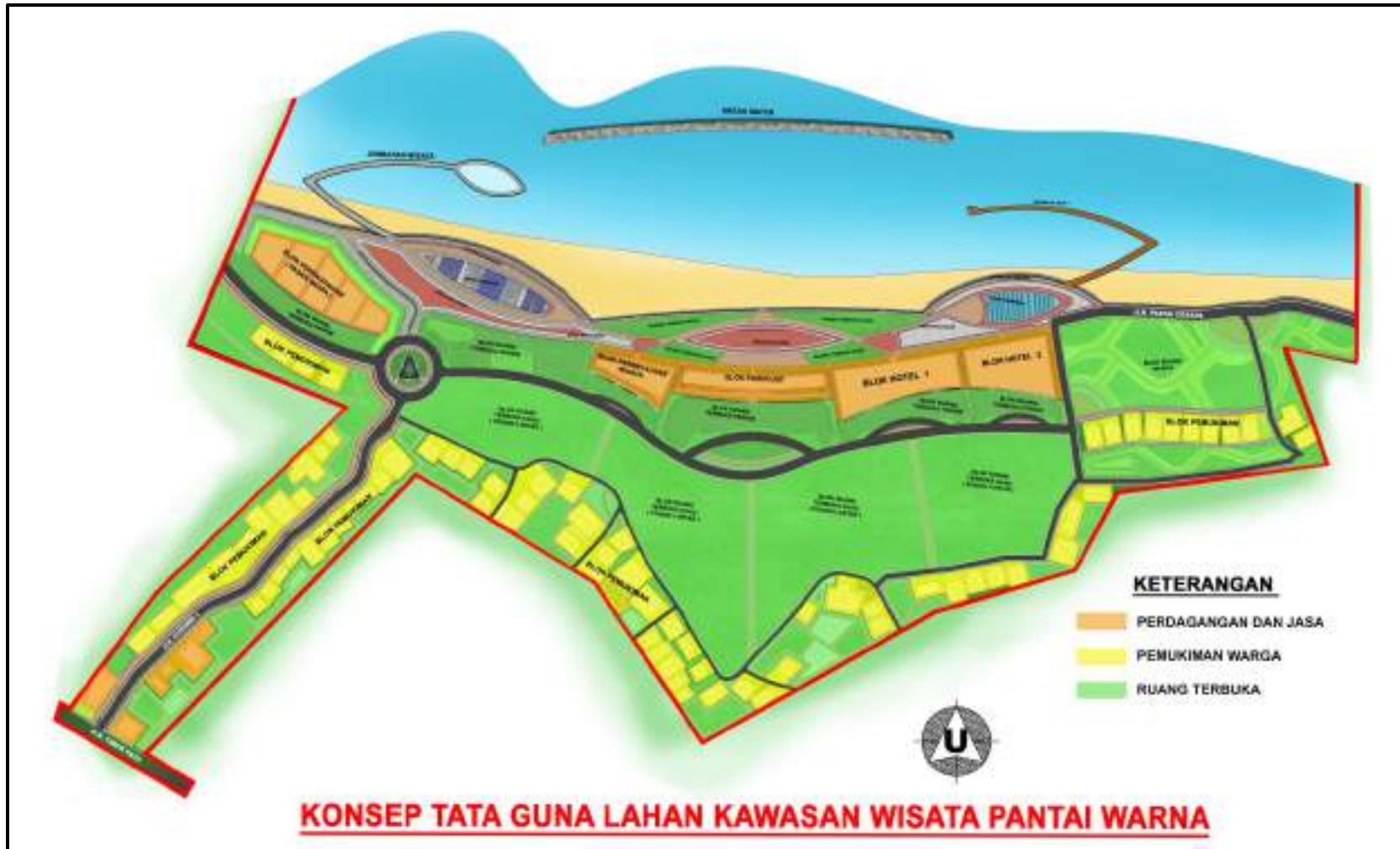
Mengatur dan mengarahkan peruntukan lahan sedemikian rupa dengan berbagai pertimbangan guna mendapatkan hasil guna lahan yang optimal agar dapat memberikan manfaat dan nilai ekonomis sosial yang lebih baik pada Kawasan Wisata Pantai Warna Oesapa serta meningkatkan intensitas pembangunan dan tata guna lahan agar dapat meningkatkan efisiensi dari penggunaan lahan yang ada pada pengembangan kawasan sehingga menjada sebuah kawasan *Waterfront* dan menjadi identitas kawasan ini.

Pengaturan intensitas pembangunan ditujukan untuk mengendalikan pemanfaatan lahan pada masing-masing sub segmen secara terukur demi terciptanya keseimbangan dan keserasian pembangunan serta meningkatkan daya guna dan hasil guna ruang. Penentuan nilai intensitas pembangunan didasarkan pada pertimbangan berikut:

- Kapasitas ambang pelayanan infrastruktur terbangun,
- Daya dukung lingkungan fisik dan non fisik,
- Disesuaikan dengan fungsi dan hirarkhi pemanfaatan

Konsep Tata Guna Lahan :

Tata guna lahan pada Kawasan Wisata Pantai Warna Oesapa mengarahkan penggunaan lahan masing – masing kebutuhan lahan yang akan dikembangkan sesuai dengan kebutuhan wisata berupa pembagian blok fasilitas sesuai dengan kebutuhan intensitas bangunan yang dikembangkan.

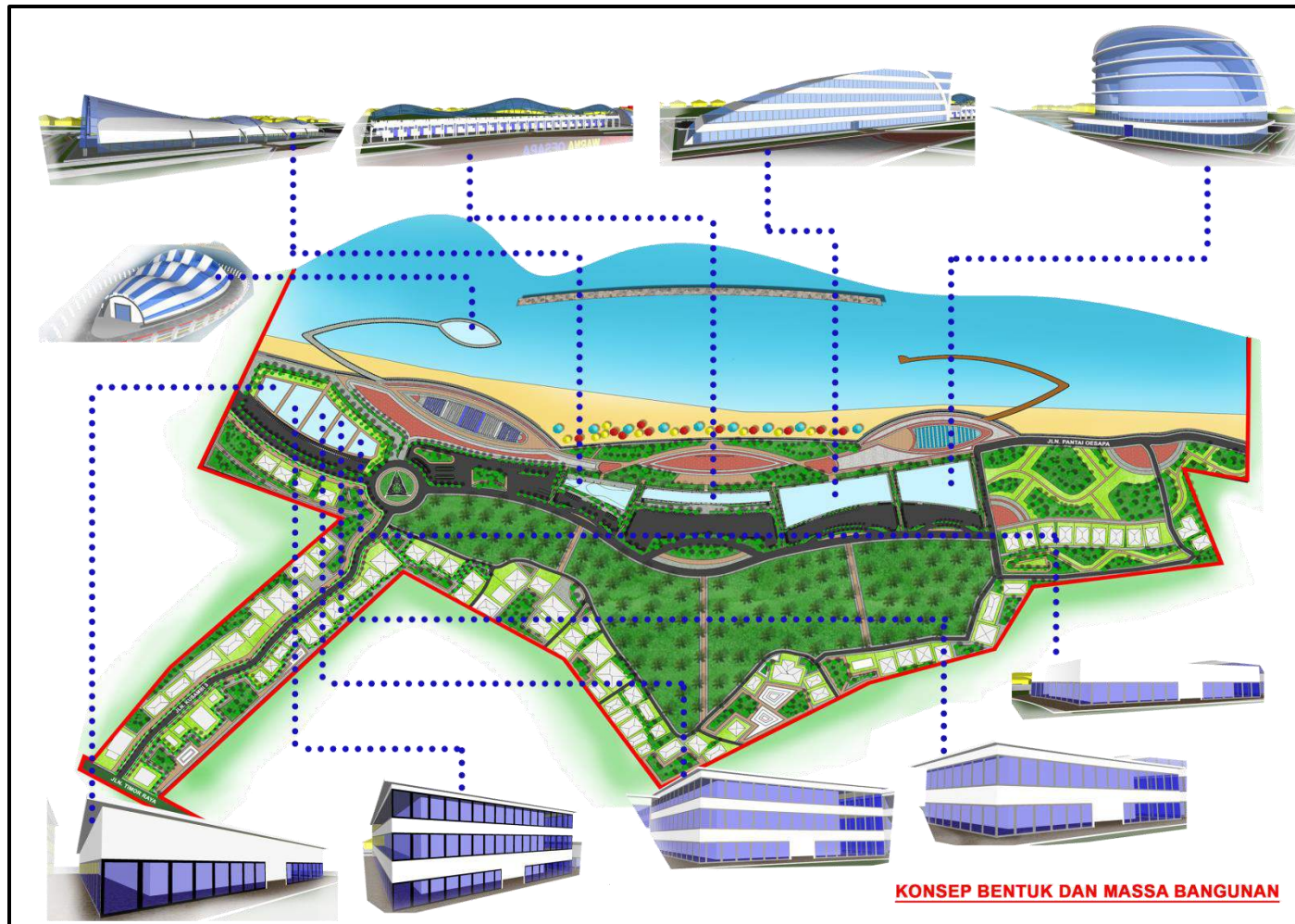


Gambar 5.7 Konsep Tata Guna Lahan Kawasan Wisata Pantai Warna
(Sumber : Olahan Pribadi)

5.5.2 Bentuk dan Massa Bangunan (*Building Form and Massing*)

Menghadirkan bangunan dengan ciri dan keterpaduan bentuk satu sama lain sehingga dapat meningkatkan citra dan mencerminkan jati dirinya sebagai sebuah kawasan wisata baik dari segi fasad bangunan, warna, tinggi maupun aspek bentuk yang atraktif.

Konsep bangunan fasilitas wisata memiliki bentuk dan tampilan yang atraktif dimana menampilkan permainan bentuk yang dinamis serta elemen – lemen garis yang lengkung sehingga menimbulkan kesan dari berbagai bangunan yang ada dan memiliki ciri khas tersendiri tetapi tetap mejadi satu kesatuan bentuk .



Gambar 5.8 Konsep Bentuk Dan Massa Bangunan

(Sumber : Olahan Pribadi)

5.5.3 Sirkulasi dan Parkir

1. Konsep Sirkulasi Kendaraan

Sasaran :

- Melancarkan arus jalan dan menghindarkan penumpukan kendaraan pada lokasi yang akan menghambat dan membuat kemacetan pada lokasi.
- Meningkatkan kapasitas ambang jalan agar dapat menampung kapasitas dari volume kendaraan .
- Mengurangi faktor-faktor penyebab terjadinya kemacetan yang sering terjadi pada lokasi.

Berdasarkan sasaran yang ingin dicapai maka di rencanakan sebagai berikut :

- Akses masuk menuju kawasan ini melalui Jln. Kusambi 3 dengan pengembangan jalan yang awalnya 4 m saja menjadi 8 m sehingga dapat mengurangi kepadatan kendaraan menuju kawasan ini.
- Akses keluar dari kawasan ini melalui Jln. Pantai Oesapa sehingga penataan akan akses masuk maupun keluarnya jelas dan terarah.
- Jalan Pantai Oesapa yang sebelumnya berada di depan area pohon lontar di pindahkan kedalam area pohon lontar sehingga sirkulasi kendaraan tidak menggagu area wisata dan rekreasi yang berada di pantai maupun waterfront.
- Jalan masuk menuju area pemukiman melalui jalan lingkungan yang ada



Gambar 5.9 Konsep Sirkulasi Kendaraan
(Sumber : Olahan Pribadi)

2. Konsep Parkiran

Sasaran :

Mengembangkan fasilitas parkir yang memadai baik dari segi kualitas maupun kuantitas sehingga mampu menghindari penyalahgunaan bahu jalan, dan jalur pejalan kaki sebagai parkir liar.

Karena tingginya kapasitas pengguna bangunan yang direncanakan menurut hasil proyeksi dan keterbatasan lahan karena lahan sisa pembangunan akan difokuskan menjadi ruang terbuka hijau maka konsep parkir utama yang rencanakan akan menggunakan lantai basement pada setiap bangunan baik pada bangunan hotel dengan aturan dan arahan mewajibkan menyediakan tiga buah lantai basement yang dijadikan sebagai lahan parkir untuk memenuhi kebutuhan parkir pada setiap gedungnya masing-masing. Parkiran outdoor berupa kantung parkir pada maintrance sebagai parkir tambahan sebagai persiapan bila sewaktu-waktu kapasitas parkir pada bangunan penuh maupun dapat digunakan untuk umum bagi kendaraan yang tidak ingin parkir pada area basement dan tersedianya central parkir bagi para pengunjung wisata.

Diharapkan dengan pola dan konsep parkir seperti ini akan mampu meningkatkan kualitas maupun kuantitas dari area parkir pada kawasan Wisata Pantai Warna ini.

3. Perhentian Angkutan Umum

Sasaran :

Mampu mengatur ulang pola perhentian kendaraan umum yang baik dan tidak mengganggu sirkulasi kendaraan lalu lintas lain pada sepanjang ruas jalan yang berada disekeliling kawasan.



Gambar 5.8 Konsep Parkiran
(Sumber : Olahan Pribadi)

5.5.4 Konsep Ruang Terbuka dan Tata hijau

1. Ruang terbuka

Sasaran :

Meningkatkan kualitas kehidupan pada kawasan dengan menyediakan lingkungan yang aman, sehat, menarik serta memberi manfaat melalui penciptaan ruang terbuka dan tata hijau yang baik dalam kawasan dengan fasilitas yang memadai.

Jenis-jenis ruang terbuka dan pertimbangan perancanganya :

- Ruang terbuka bersifat umum (publik)

Ruang terbuka yng dihadirkan berupa taman hijau di area wisata dan ruang terbuka antar bangunan

- Ruang terbuka milik warga (Private)

Ruang terbuka milik warga yang dikembangkan antara rumah – rumah warga.

Citra kawasan Wisata Pantai Warna Oesapa ini sangat tergantung dari konsep ruang terbukanya. Upaya perbaikan lingkungan pejalan kaki membantu tercapainya sasaran penataan kali ini.



Gambar 5.9 Konsep Ruang Terbuka dan Tata Hijau

(Sumber : Olahan Pribadi)

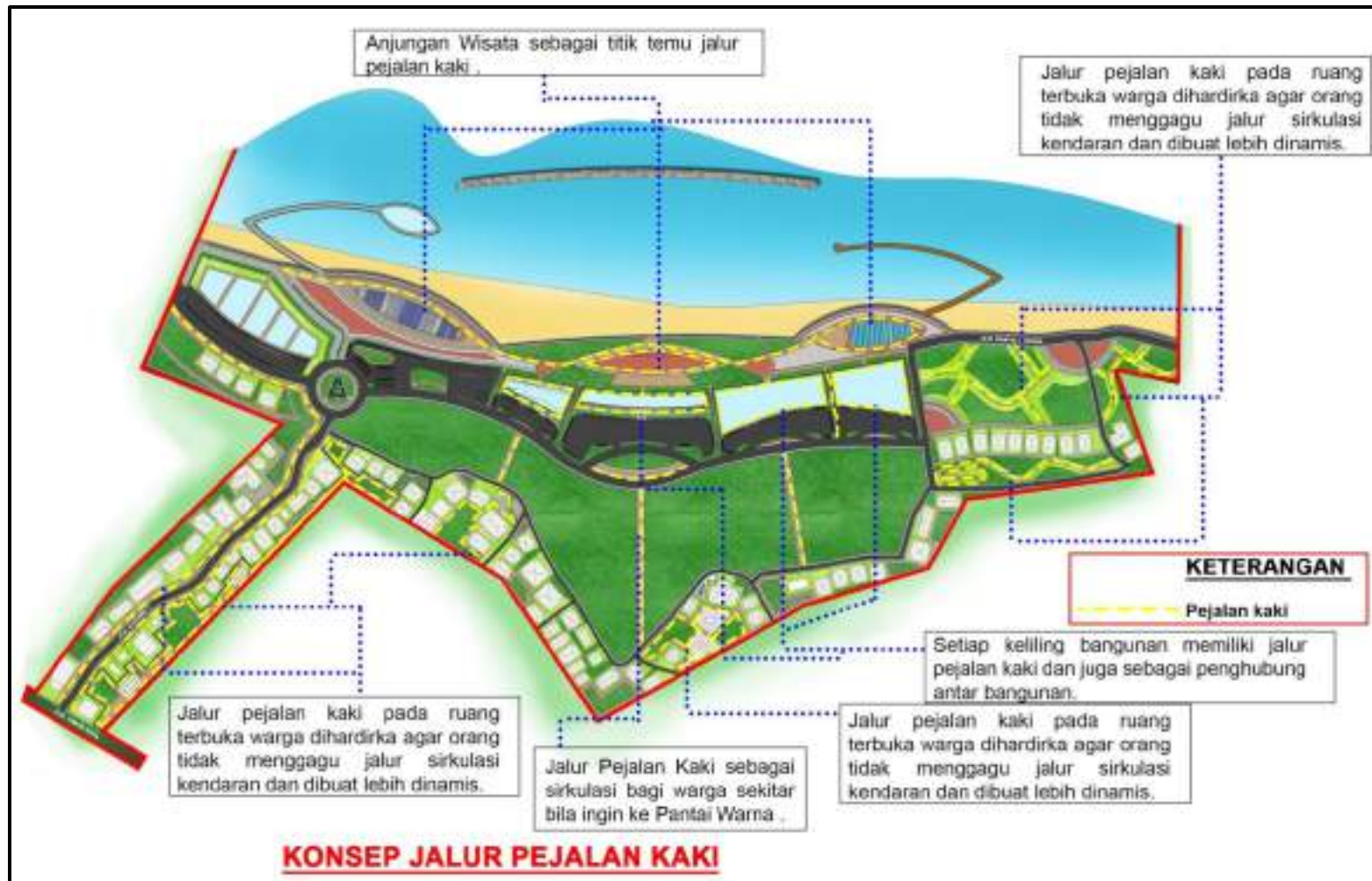
5.5.5 Konsep Jalur Pejalan Kaki

Sasaran :

- Mempertegas pemisahan dan pembatasan yang jelas antara sirkulasi kendaraan dan jalur pedestri
- Menciptakan sistem pedestrian yang nyaman bagi pejalan kaki
- Menghadirkan berbagai elemen pendukung bagi pejalan kaki.

Sistem pejalan kaki di beri perhatian khusus karena pada kawasan ini akan menekankan *konsep waterfront* dimana untuk jalur pejalan kaki dibuat terpisah dan tak boleh ada kendaraan yang melintasi area ini sehingga membuat orang untuk berjalan sehingga dengan sarana dan prasarana pendukung pada bagi pejalan kaki diharapkan mampu mendorong aktivitas wisata pada kawasan ini.

Jalur pedestrian yang tanggap akan kebutuhan pejalan kaki dibuat lebih fleksibel dengan alur yang lebih dinamis. Serta menghadirkan jalur pejalan kaki bagi warga sekitar bila ingin pergi ke Pantai Warna .



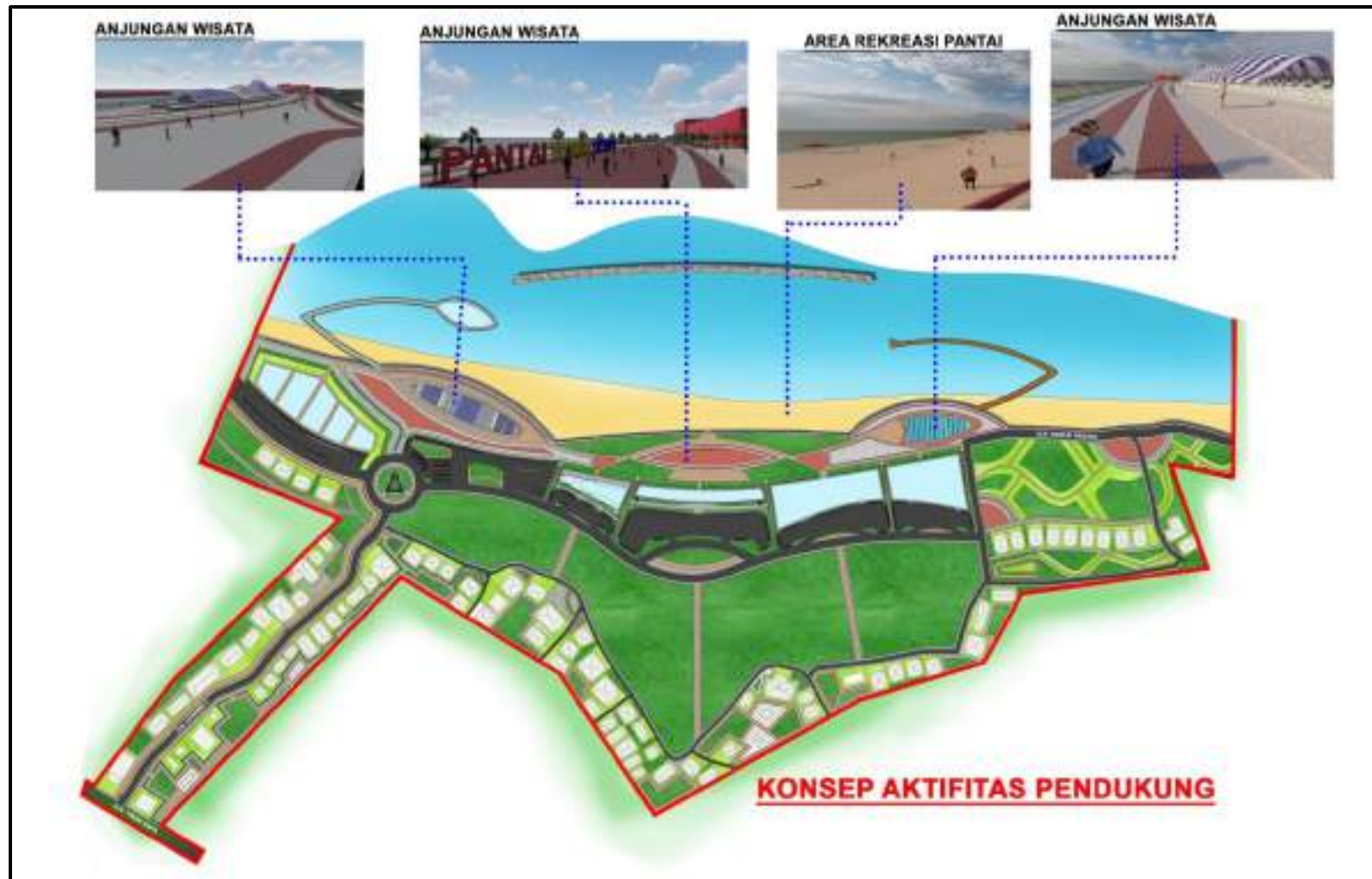
Gambar 5.10 Konsep Jalur Pejalan Kaki

(Sumber : Olahan Pribadi)

5.5.6 Konsep pendukung Aktivitas

Dalam kawasan ini yang di rencanakan atau dikembangkan pada kawasan ini sebagai berikut :

- Menghadirkan berbagai pendukung aktivitas yang memadai dalam kawasan yang baik berupa street furniture maupun elemen jalan dan alur pedestrian, menghadirkan ruang terbuka berupa taman publik
- Mengakomodir bentuk dukungan aktivitas berupa wisata kuliner foodcourt yang di desain dan di kembangkan melalui café – café yang sebelumnya.
- Untuk pengembangan disektor wisata dan rekreasi pantai didesainnya dermaga jetty untuk kapal pesiar ataupun sebagainya.
- Menghadirkan beberapa spot wisata seperti anjungan wisata dan mengoptimalkan area pantai menjadi wisata rekreasi pada beberapa titik.

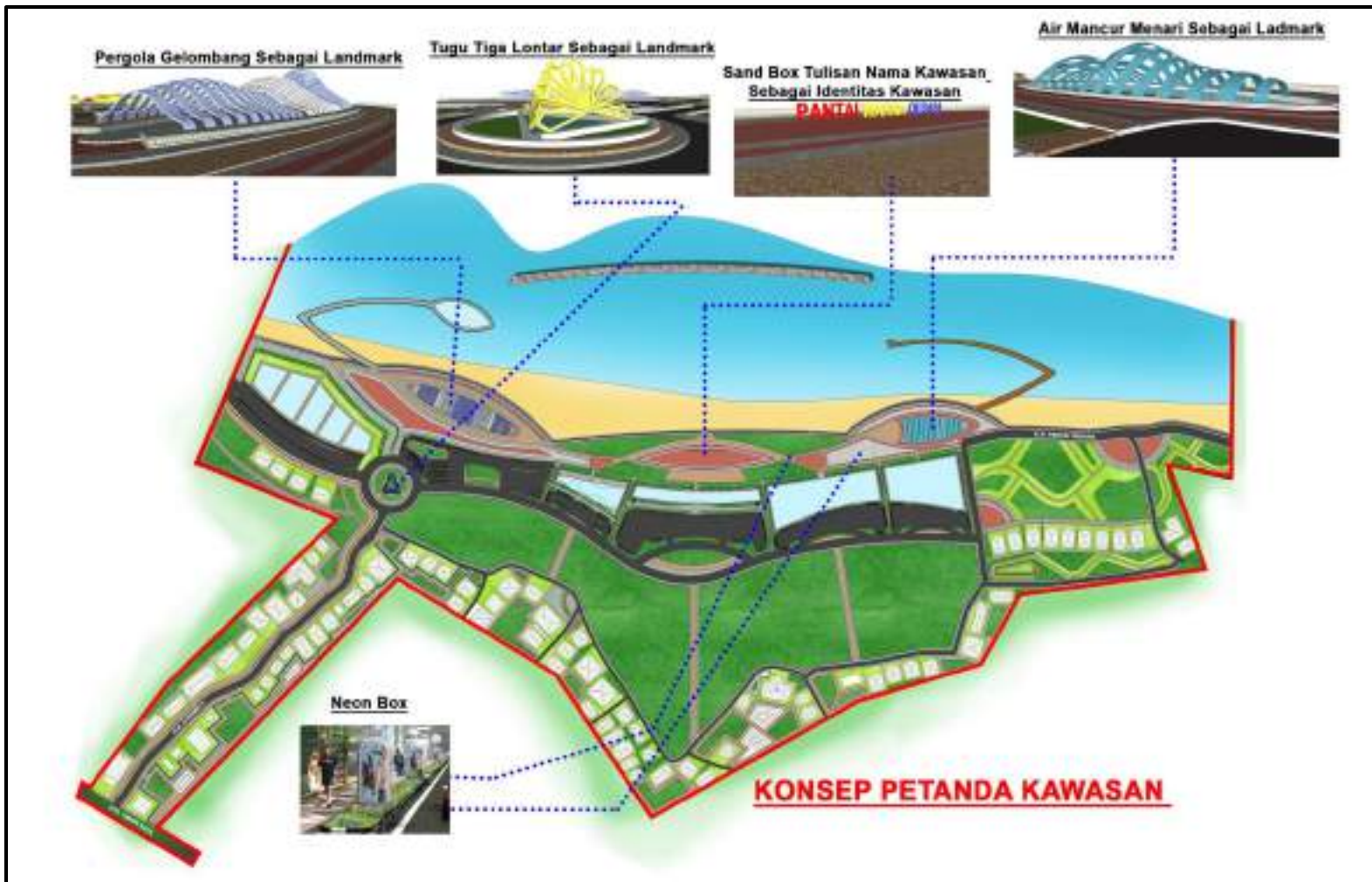


Gambar 5.11 Konsep Aktivitas Pendukung
 (Sumber : Olahan Pribadi)

5.5.7 Konsep Petanda

Sasaran : menciptakan petanda baik ladmark, papan reklame, rambu jalan, papan nama jalan maupun bentuk petanda lain yang dapat memberikan pembeda dan menjadi cirikhas kawasan ini disbanding dengan kawasan lainnya di kota Kupang.

Akan membut keterpaduan antara petanda sehingga mampu member citra kawasan yang berbeda dengan daerah lain sehingga mampu menjadi cirikhas bagi Kawasan Wisata Pantai Warna Oesapa ini.



Gambar 5.12 Konsep Petanda Kawasan
(Sumber : Olahan Pribadi)

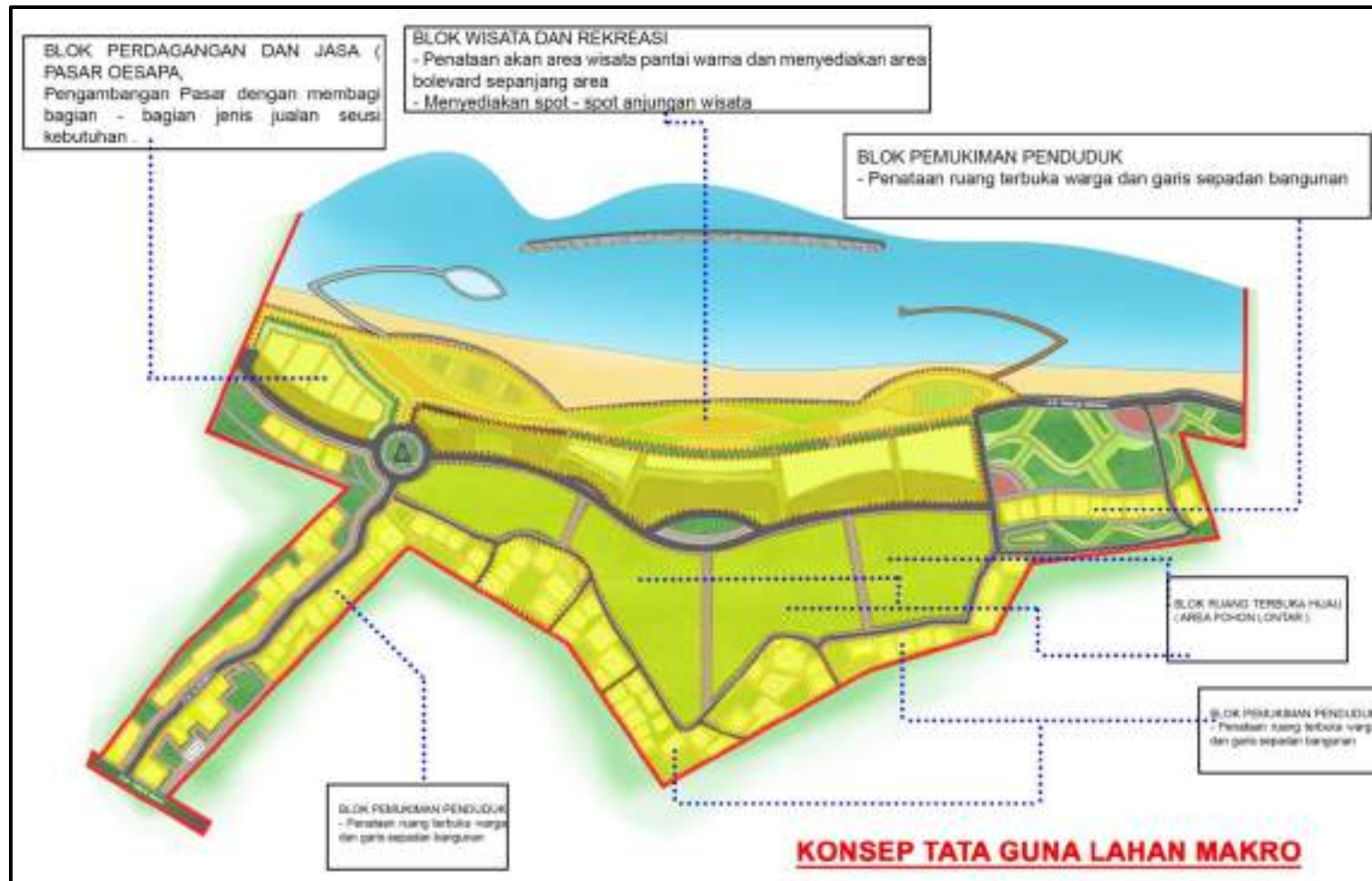
5.6.RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

5.6.1 Peruntukan Lahan Makro

Peruntukan lahan makro adalah rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan pada suatu wilayah tertentu yang juga disebut dengan tata guna lahan. Peruntukan ini bersifat mutlak karena telah diatur pada ketentuan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan merupakan acuan yang harus dipatuhi dalam pembuatan rencana peruntukan lahan secara mikro. Pembentukan struktur peruntukan lahan pada wilayah Peremajaan Kawasan Wisata Pantai Warna yakni :

- Arah rencana struktur tata ruang Kota sesuai RTRW Kota Kupang
- Kondisi fisik dan pola penggunaan lahan
- Arah perkembangan yang mungkin terjadi di masa mendatang
- Konsep dan prinsip dasar teoritis

Berdasarkan produk Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang, Kawasan Wisata Pantai Warna dikembangkan menjadi sebuah kawasan peruntukan sector pariwisata dengan mengedepankan konsep *Waterfront City* karna Kota Kupang dikenal sebagai Kota perairan.



Gambar 5.13 Konsep Tata Guna Lahan Makro

(Sumber : Olahan Pribadi)

5.6.2 Peruntukan Lahan Mikro

Sasaran :

Menentukan alokasi jenis peruntukan lahan serta distribusi secara spasial (ruang) di dalam kawasan kawasan Wisata Pantai Warna Oesapa

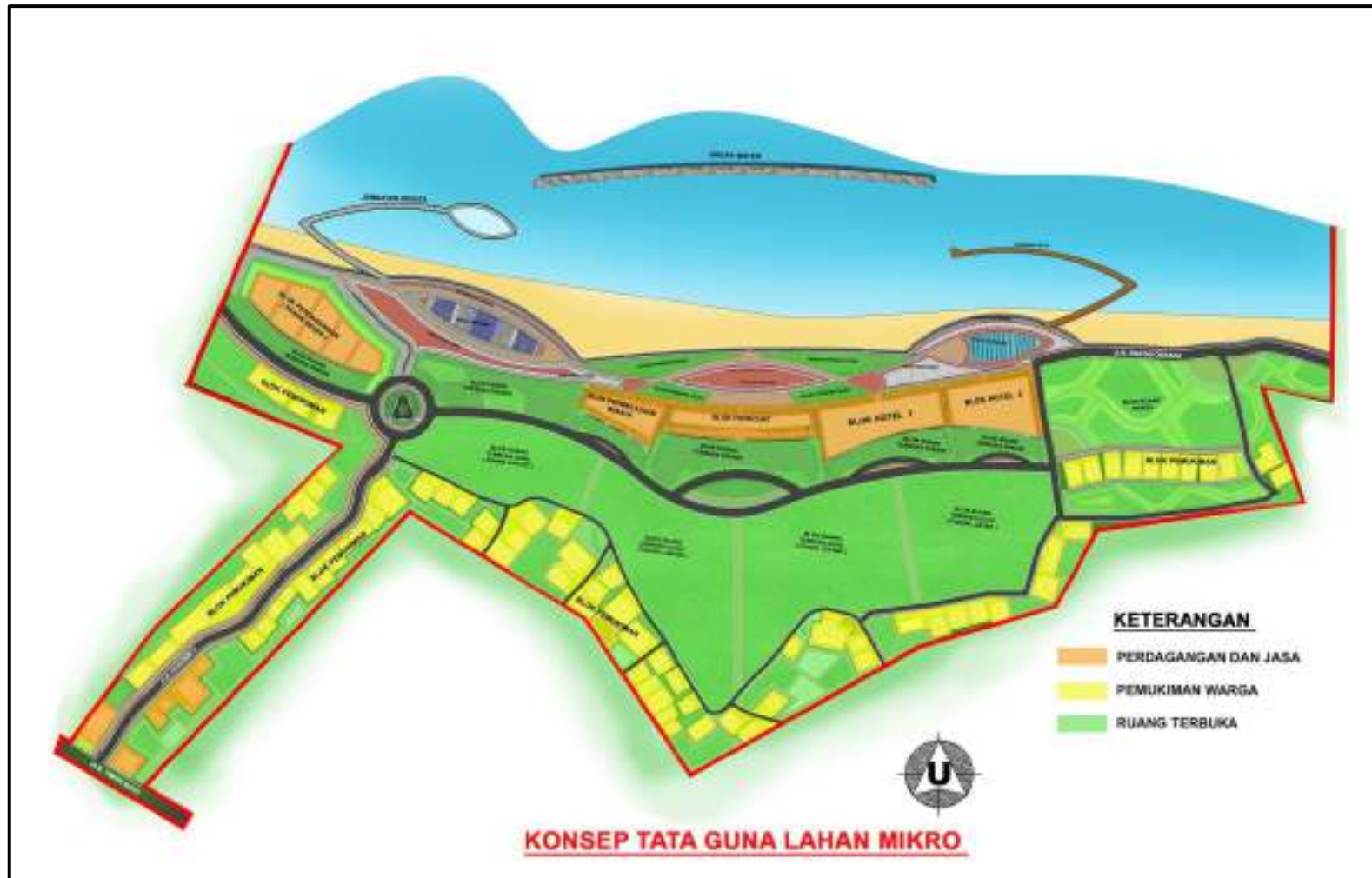
Tujuan :

- Mengupayakan keterkaitan secara fungsional diantara berbagai jenis peruntukan
- Menentukan peruntukan dilantai basement, lantai dasar, dan lantai-lantai di atasnya, serta saling keterkaitan baik secara horizontal maupun vertikal
- Mengupayakan peruntukan dengan fungsi mix use (campuran)
- Menentukan peruntukan bersifat Publik, bersama dan private.

Peruntukan lahan mikro adalah peruntukan lahan di kawasan perencanaan yang ditetapkan pada skala keruangan yang lebih rinci (termasuk secara vertikal) berdasarkan prinsip keragaman yang seimbang dan saling menguntungkan. Penentuan rencana peruntukan lahan mikro didahului oleh pembuatan rencana pemintakan (zoning), yaitu pengelompokan fungsi-fungsi yang ada di kawasan perencanaan. Masing-masing mintakat (zone) kemudian dijabarkan dalam bentuk peruntukan lahan.

Dalam peruntukan lahan juga dapat dijelaskan beberapa hal yang diatur yakni

- Peruntukan lantai dasar
- Peruntukan lantai atas
- Peruntukan lantai besmen



Gambar 5.14 Konsep Tata Guna Lahan Mikro
(Sumber : Olahan Pribadi)

Prinsip perencanaan struktur peruntukan lahan mikro adalah sebagai berikut:

Secara Fungsional :

- Keragaman tata guna yang seimbang, saling menunjang dan terintegrasi
- Pola distribusi jenis peruntukan yang mendorong terciptanya interaksi aktivitas
- Pengaturan pengelolaan area peruntukan
- Pengaturan kepadatan kawasan

Secara Fisik :

- Estetika, karakter, dan citra kawasan
- Skala ruang yang manusiawi dan berorientasi pada pejalan kaki serta aktivitas yang diwadahi

Dari sisi Lingkungan :

- Keseimbangan kawasan perencanaan dengan lingkungan sekitar
- Kesesuaian dengan daya dukung lingkungan
- Kelestarian ekologis kawasan

Pembagian zona dan blok kawasan mengacu dan mempertimbangan pada:

- Strategi pembentukan zona-zona dan blok-blok tematik di dalam kawasan yang telah mempertimbangkan kesamaan hubungan antar fungsi.
- Fungsi-fungsi eksisting yang dominan (Tata Guna Lahan Makro)
- Arah pengembangan fungsi pelayanan kegiatan kota berdasarkan RTRW Kota Kupang
- Kapasitas dan daya dukung kawasan yang ditetapkan.

Dengan dasar pertimbangan di atas maka ditetapkan zona tata guna lahan mikro pada masing-masing Blok sebagai berikut:

BLOK HUNIAN HOTEL 2			
a.	Luas	:	7.168 m ²
b.	Batas	:	Utara : Area Bolevard wisata dan Pantai Oesapa Selatan : Jalan pengembangan Barat : Blok Hotel 1 Timur : Jalan Pantai Oesapa
c.	Peruntukan		
	Lt. Dasar	:	Loby & Komersil Area
	Lt. Atas	:	Kamar penginapan
	Lt. Besmen	:	Parkiran (1Lt)
	Lhn. Khusus	:	Area Ruang terbuka Privat Hotel
BLOK HUNIAN HOTEL 1			
a.	Luas	:	5.721M ²
b.	Batas	:	Utara : Area Bolevard wisata dan Pantai Oesapa Selatan : Jalan pengembangan Barat : Blok Foodcut Timur : Blok Hotel 2
c.	Peruntukan		
	Lt. Dasar	:	Loby & Komersil Area
	Lt. Atas	:	Kamar penginapan
	Lt. Besmen	:	Parkiran (1Lt)
	Lhn. Khusus	:	Area Ruang terbuka Privat Hotel
BLOK FOOD CURT			
a.	Luas	:	3.836 m ² M ²
b.	Batas	:	Utara : Area Bolevard dan Pantai Oesapa Selatan : Jalan pengembangan Barat : Blok Perdagangan Wisata Timur : Jalan Pantai Oesapa
c.	Peruntukan		
	Lt. Dasar	:	Food court, Retail
	Lt. Atas	:	Area Makan

BLOK PERDAGANGAN WISATA			
a.	Luas	:	3.565 m ²
b.	Batas	:	Utara : Area Boulevard dan Pantai Oesapa Selatan : Jalan pengembangan Barat : Blok Perdagangan Wisata Timur : Jalan Pantai Oesapa
c.		:	
		:	
		:	
		:	
		:	

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kota Kupang. (2020). *Kota Kupang Dalam Angka 2020*. Kota Kupang: Badan Pusat Statistik Kota Kupang.
- Bahasa, P. P. (1994). *Kamus besar Bahasa Indonesia / Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa*. Jakarta: DikBud.
- Dirjen Cipta Karya Provinsi NTT, K. P. (2013). *Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kota Lama Kupang*. Kupang: Dirjen Cipta Karya.
- Faril. (2011, Januari 20). *8 Elemen Perancangan Kota Hamid Sirvani*. Retrieved Februari 02, 2021, from <http://fariable.blogspot.com/2011/01/elemen-perancangan-kota-hamid-shirvani.html>
- Fuady, M. (2018). *Revitalisasi Kawasan Kota*. Banda Aceh: Graha Tria.
- Gremory, M. (2016). *PRESENTASI SUBHAN RAMDLANI , ST.MT " PEREMAJAAN KOTA DALAM PERANCANGAN KOTA* . Retrieved February 25, 2021, from <https://slideplayer.info/slide/3061916/>
- INDONESIA, D. P. (2009). *UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 10 TAHUN 2009 TENTANG KEPARIWISATAAN*. JAKARTA.
- Indrawan, R. S., Santosa, H., & Utami, S. (2017). *Pengembangan Fasilitas Wisata Taman Hiburan Pantai Kenjeran Surabaya Dengan Konsep Waterfront*. Malang: Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya .
- PERIKANAN DAN KELAUTAN, D. (2004). *Pedoman Reklamasi Di Wilayah Pesisir*. Jakarta: DEPARTEMEN KELAUTAN DAN PERIKANAN.
- RUANG PENATAAN JENDERAL DIREKTORAT, D. P. (2007). *PEDOMAN PERENCANAAN TATA RUANG KAWASAN REKLAMASI PANTAI PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NO.40/PRT/M/2007*. Jakarta: DIREKTORAT JENDERAL PENATAAN RUANG.
- Ruang Penataan Jendral Diktorat, D. P. (2013). *PEDOMAN PEMANFAATTAN RUANG TEPI PANTAI DI KAWASAN PERKOTAAN*. Jakarta.
- Yogis. (2013 , May 23). *Kerangka Konseptual*. Retrieved february 02, 2021, from <https://yogipoltek.wordpress.com/2013/05/23/kerangka-konseptual/>