

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Kupang merupakan ibukota provinsi Nusa Tenggara Timur dengan luas area 180.3 km². Sebagai ibukota provinsi, Kota Kupang merupakan kota terpadat yang juga memiliki fasilitas terlengkap dibandingkan dengan kabupaten/kota lainnya di provinsi Nusa Tenggara Timur. Faktor ini menjadi salah satu alasan meningkatnya perkembangan Kota Kupang dalam hal penduduk, ekonomi serta pembangunan kota.

Dari tahun 2023 sampai 2024, jumlah penduduk di Kota Kupang meningkat 1,01% setiap tahunnya. Tercatat pada tahun 2024 sampai pada bulan Mei, jumlah penduduk di Kota Kupang mencapai 474.801 jiwa (Proyeksi Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan (Jiwa), 2024). Menurut Badan Pusat Statistik Provinsi Nusa Tenggara Timur, kepadatan penduduk di Kota Kupang mencapai 2.980 jiwa/km² di tahun 2024. Peningkatan penduduk di Kota Kupang disebabkan oleh fasilitas yang lebih memadai dibandingkan dengan daerah disekitarnya sehingga banyak penduduk dari kabupaten-kabupaten lain yang tertarik untuk melakukan migrasi ke Kota Kupang. Faktor-faktor yang menjadi penarik banyaknya penduduk untuk pindah ialah karena Kota Kupang memiliki fasilitas yang lebih baik dengan pilihan yang lebih banyak dan lengkap seperti fasilitas pendidikan, hiburan, komersial serta kesehatan.

Nama Kecamatan	Proyeksi Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan (Jiwa)	
	2024	
Alak		86.629
Maulafa		109.993
Oebobo		104.860
Kota Raja		59.566
Kelapa Lima		77.904
Kota Lama		35.849
Kota Kupang		474.801

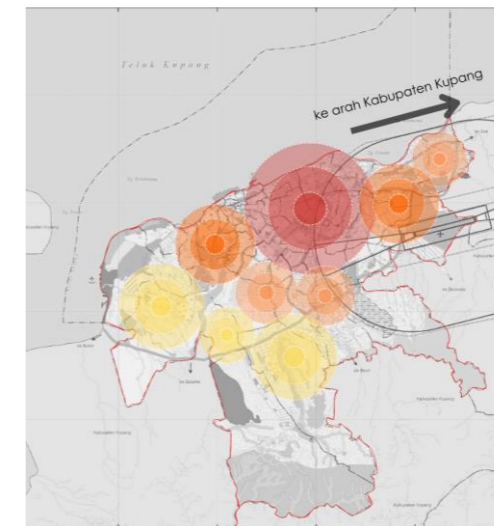
Gambar 1. 1 Proyeksi Jumlah Penduduk
Sumber: BPS Kota Kupang, 2024

Meningkatnya penduduk berbanding lurus dengan kebutuhan tempat tinggal yang juga meningkat sehingga dibutuhkan permukiman ataupun beberapa bangunan yang dapat menunjang kebutuhan masyarakat seperti mall/ bangunan komersial lainnya. Pertumbuhan ekonomi di Kota Kupang paling besar bergerak dalam 3 hal yakni penyediaan akomodasi dan makan minum (21,83%), Administrasi Pemerintahan, Pertahanan, dan Jaminan Sosial Wajib (9,89%), dan perdagangan besar dan eceran (7,30%) (Wunda, 2022). Dapat dilihat jika penyediaan akomodasi serta perdagangan barang dan jasa menjadi pendapatan terbesar di Kota Kupang dikarenakan besarnya peluang yang ada.

Kebutuhan hunian saat ini di Kota Kupang terus meningkat dimana banyak perantau yang datang untuk mencari lapangan pekerjaan yang lebih menjanjikan maupun menimba ilmu. Banyaknya permintaan akan hunian tidak sejalan dengan ketersediaan yang terus menipis. Adapun harga lahan yang terus naik seiring dengan lahan yang semakin sedikit terutama pada lahan-lahan yang dekat dengan jalan utama. Akibatnya,

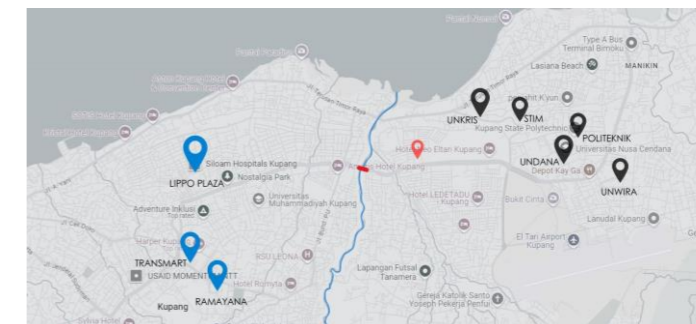
banyak perantau yang kesusahan dalam mencari akomodasi berupa kos maupun rumah kontrakan. Maka dari itu, dibutuhkan adanya perancangan hunian vertikal sebagai solusi dan mawadahi permintaan masyarakat yang terus meningkat mengenai kebutuhan akan tempat tinggal.

Selain kebutuhan hunian, pembangunan bangunan komersial seperti mall yang menawarkan berbagai macam aktivitas jual beli maupun hiburan dapat menjawab kebutuhan hidup masyarakat untuk refreshing dan mendukung kehidupan sosial humaniora yang lebih baik. Penyediaan fasilitas komersial di Kota Kupang dirasa belum sepenuhnya memadai dimana semua bangunan komersial berupa mall/ tempat hiburan hanya tersedia di daerah pusat Kota Kupang.



Gambar 1. 2 Peta Titik Ramai Kota Kupang
Sumber: Ilustrasi Pribadi, 2025

Dapat dilihat di gambar 1.3, terdapat sungai yang membelah Kota Kupang. Semua mall berada pada daerah pusat Kota Kupang sehingga mengakibatkan kepadatan dan kemacetan di penghubung kota yaitu jembatan Liliba. Salah satu faktornya adalah masyarakat yang tinggal di daerah timur Kota Kupang beramai-ramai pergi ke daerah pusat Kota Kupang untuk menikmati fasilitas komersial yang ada. Pada tahun 2024, pemerintah membangun 1 lagi jembatan untuk mengurangi kemacetan yang terjadi di Jembatan Liliba.



Gambar 1. 3 Letak Mall dan Universitas di Kota Kupang
Sumber: Ilustrasi Pribadi, 2025

Sampai pada tahun 2025, Kota Kupang memiliki 3 mall (dapat dilihat pada gambar 1.3 yang bertanda biru) yakni Ramayana Mall, Transmart dan yang paling ramai dikunjungi adalah Lippo Plaza Mall. Jumlah

Pengunjung Lippo Plaza Mall sendiri dapat mencapai 25.000 orang saat weekend. Pembangunan bangunan komersial berupa mall sendiri memiliki dampak yang besar pada pembangunan kota. Hal ini dapat menguntungkan pemerintah melalui Pendapatan Asli Daerah atau PAD yang didapat oleh pajak pembangunan dan usahanya.

Adapun pengusulan perancangan *mixed use building* di bagian timur Kota Kupang yang mengikuti arah perkembangan kota yang mengarah ke arah timur (ke arah Soe, Atambua, dst) mengingat banyaknya pendatang yang datang dari arah tersebut. Selain itu, lokasi juga dekat dengan kawasan pendidikan perguruan tinggi sehingga dapat memfasilitasi kebutuhan dan gaya hidup mahasiswa yang tinggal di bagian timur Kota Kupang. Lokasi ini dianggap paling cocok karena dekat dengan bandara serta kawasan pendidikan dimana di sekitar tapak dengan radius 1-3 kilometer terdapat 5 perguruan tinggi (dapat dilihat pada gambar 1.3 yang bertanda hitam).

Oleh karena itu, perancangan *mixed-use building* di Kota Kupang dengan memadukan fungsi mall, kuliner dan hunian vertikal dianggap tepat untuk menjawab kebutuhan masyarakat saat ini berdasarkan isu dan fenomena yang terjadi di masyarakat dimulai dari meningkatnya jumlah penduduk, kurangnya penyediaan akomodasi dan fasilitas mall serta pembangunan kota yang kurang merata.

1.2 Tujuan Perancangan

Tujuan yang hendak dicapai dari perancangan Mall dan Apartemen di Kota Kupang adalah sebagai berikut:

- Menghasilkan rancangan fasilitas Mall dan Apartemen di Kota Kupang.
- Menyediakan bangunan *mixed use* untuk menunjang kebutuhan masyarakat yang berkembang di bagian timur Kota Kupang dan menyeimbangkan pembangunan kota yang lebih merata.

1.3 Fungsi Bangunan

Berdasarkan latar belakang perancangan, solusi yang ditawarkan adalah dengan menyediakan fasilitas Mall dan Apartemen di Kota Kupang. Bangunan yang dirancang adalah sebuah bangunan *mixed-use* yang menggabungkan fungsi mall dan apartemen dengan konsep *citywalk*. Mall dirancang sebagai suatu pusat komersial dengan memadukan beberapa fungsi yakni ritel, kuliner maupun hiburan. Hadirnya retail-retail, area makan dan minum, area hiburan seperti *arcade* dan bioskop maupun taman diharapkan untuk dapat menciptakan ruang publik yang hidup.

Sedangkan pada apartemen ditujukan kepada mahasiswa dan pekerja yang membutuhkan hunian strategis karena lokasinya yang dekat dengan universitas. Apartemen dirancang dengan mengutamakan efisiensi serta kenyamanan dengan berbagai fasilitas seperti *gym*, ruang bermain, ruang komunal, *sharing pantry*, maupun taman yang mendorong terciptanya ruang sehat dan hidup yang sesuai dengan karakteristik masyarakat Kota Kupang yang sangat menjunjung tinggi kekerabatan dan komunitas.

1.4 Manfaat Perancangan

Perancangan Fasilitas Mall dan Apartemen di Kota Kupang ini diharapkan dapat memberikan berbagai manfaat bagi beragam pihak, antara lain:

- a) Bagi Pengunjung (Mall)
Menyediakan ruang komersial yang nyaman dan modern serta meningkatkan kualitas pengalaman ruang publik.
- b) Bagi Penghuni Apartemen
Menyediakan hunian strategis dan mendukung gaya hidup aktif dan sehat serta memberikan akses langsung ke fasilitas komersial.
- c) Bagi Pemerintah
Mendukung program pengembangan kawasan perkotaan serta berpotensi meningkatkan pendapatan daerah dari sektor pajak dan retribusi daerah.
- d) Bagi Masyarakat Setempat
Menjadi ruang sosial baru yang dapat mendorong interaksi antarwarga maupun ikatan komunitas setempat serta dapat memperdayakan pelaku UMKM lokal untuk dapat terlibat pada aktivitas komersial.
- e) Bagi Bidang Keilmuan
Memberikan studi kasus yang nyata mengenai penerapan konsep *citywalk* pada pusat pemberlanjaan yang terpadu dengan fungsi hunian di konteks kota berkembang seperti Kupang.

1.5 Masalah Desain

1.5.1 Masalah Desain Utama

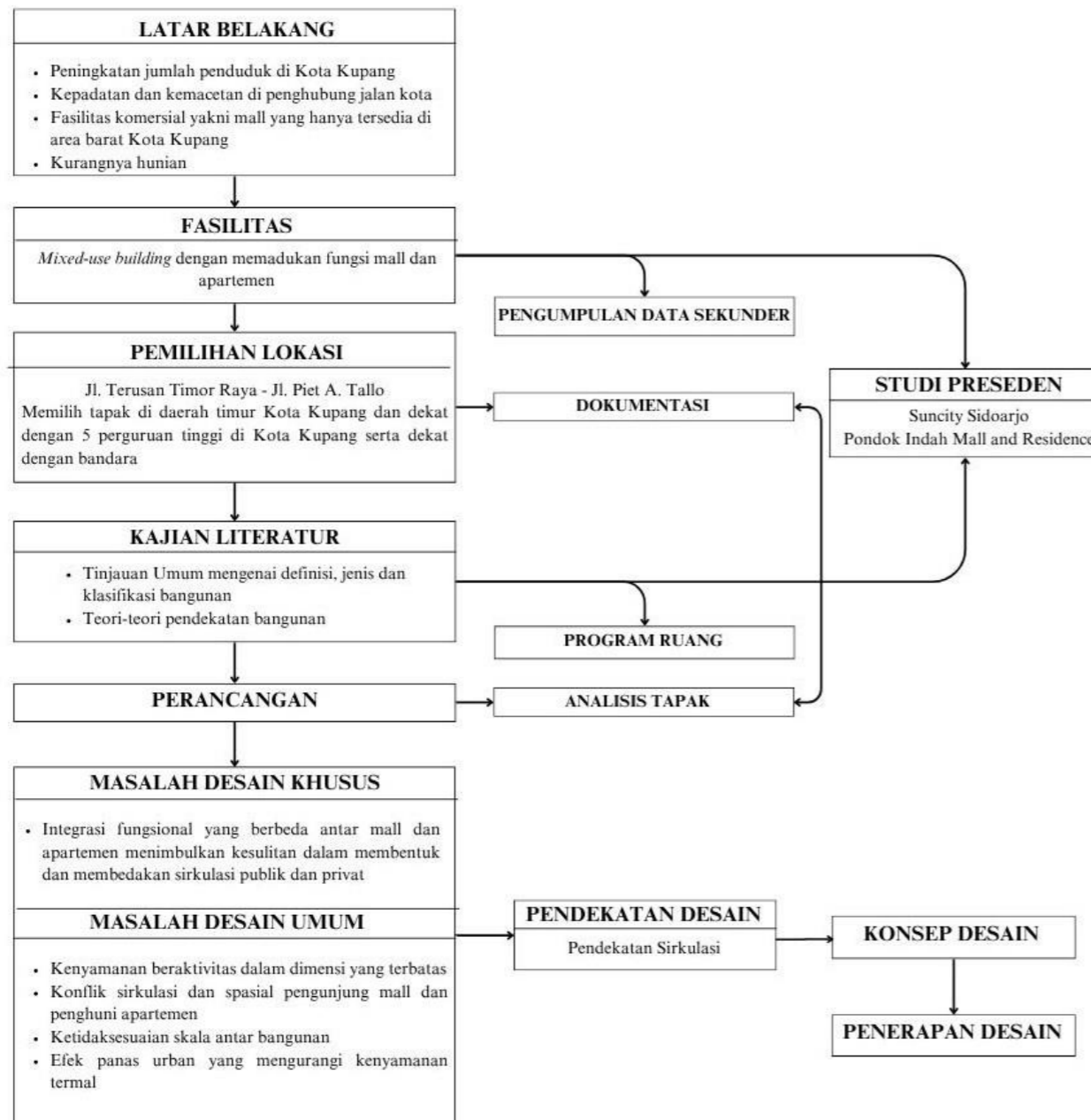
Integrasi fungsional yang berbeda dalam perancangan Mall dan Apartemen seringkali menyebabkan timbulnya kesulitan dalam menyatukan fungsi yang berbeda. Kedua fungsi ini memiliki sifat yang berbeda dimana mall bersifat komersial dan publik sedangkan apartemen bersifat residensial dan privat. Tantangan yang muncul ialah dari segi sirkulasi dimana menyatukan fungsi publik dan privat sehingga perlu dipikirkan cara untuk menangani hal ini agar dapat tercipta kenyamanan bagi para penggunanya.

1.5.2 Masalah Desain Khusus

Desain perancangan Mall dan Apartemen di Kota Kupang memiliki perbandingan fungsi 50:50. Dengan ini, perlu diberikan perhatian yang sama antar fungsi bangunan. Kenyamanan ruang dilihat sebagai masalah khusus bagi pengguna dari aspek spasial/dimensi, visual maupun termal. Sebagai ruang yang menyediakan bermacam fungsi seperti belanja, hunian maupun interaksi, desain harus dapat menyediakan keseimbangan antar tiap fungsi. Dari segi mall, kenyamanan mengarah pada desain yang fleksibel, dimensi yang luas sirkulasi yang efisien, maupun pemilihan material yang tidak mengganggu kenyamanan para pengunjung mall. Sedangkan dari segi apartemen, kenyamanan ruang mengarah kepada dimensi yang cukup untuk beraktivitas, pemisah yang jelas

antar ruang publik dan privat serta ventilasi yang baik. Disaat ini, kebanyakan apartemen tidak mempertimbangkan dimensi, ventilasi maupun pemilihan material dengan baik sehingga kurang memberikan kenyamanan beraktivitas pada para penghuni.

1.6 Kerangka Berpikir



Gambar 1. 4 Kerangka Berpikir
Sumber: Analisis Penulis, 2025