

# Studi Pengembangan Kawasan Wisata Pantai Panmuti Desa Noelbaki Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang

Rifat Y. Y. Maromon<sup>1)</sup>, I Gusti Ngurah Wiras Hardy<sup>2)</sup>, Yohanes W. D. Kapilawi<sup>3)</sup>, Suliha N. I. Neonufa<sup>4)</sup>

<sup>1,2,3,4)</sup> Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknik, Universitas Nusa Cendana

---

## Abstrak

Pantai Panmuti di Desa Noelbaki merupakan tempat wisata bagi masyarakat sekitar dan masyarakat Kota Kupang. Potensi wisata yang dimiliki dengan pasir pantai yang luas, memiliki bukit, aktifitas nelayan dan kuda pacuan dianggap akan mendukung pendapatan masyarakat sekitar namun masih terdapat kekurangan yaitu daratan yang tidak luas dan keterlibatan pelaku wisata masyarakat sekitar yang masih kurang maka dilakukan studi pengembangan potensi kawasan, sosial budaya dan ekonomi masyarakat kawasan wisata Panmuti. Metode penelitian yang digunakan adalah Indeks Analisis Daya dukung kawasan, untuk mengetahui daya dukung kondisi fisik, bentuk kegiatan non fisik menggunakan metode analisis deskripsi kualitatif. Untuk studi pengembangan wisata. dengan cara mengurai 3 syarat pengembangan objek melalui *something to see*, *something to do*, dan *something to buy*. Hasil perhitungan diperoleh Daya dukung kawasan pantai 16.400 orang/hari, darat 139 orang/hari, muara 32 orang/hari dan bukit 30 orang/hari. Studi pengembangan wisata Pantai Panmuti terdiri: (a) *Something to see*: 1) memiliki pantai yang luas; 2) aliran muara menyusuri pinggir Pantai; 3) terdapat labuhan nelayan; 4) terdapat sebagai *landmark* kawasan Pantai Panmuti. (b) *Something to do*: penyewaan tenda, tempat bakar, kayu/arang. Untuk Bukit Panmuti dirancang perahu berbentuk Bahtera Nuh sebagai tempat edukasi dan rohani atau museum dan di atasnya dapat dijadikan tempat meneropong seputaran lokasi. (c) *Something to buy*: Potensi belanja yang dimiliki di Pantai Panmuti sebagai sesuatu cendra mata antara lain: 1) ikan/udang/kepiting segar; 2) produk nira, gula air dan gula lempeng; 3) produk garam; 4) produk pupuk kandang kambing/sapi; 5) cendra mata dan kerajinan khas NTT.

**Kata-kunci** : Indeks Analisis daya dukung kawasan, Pengembangan Wisata Pantai Panmuti, Kabupaten Kupang

---

## Abstract

*Panmuti Beach in Noelbaki Village is a tourist attraction for the local community and the people of Kupang City. The tourism potential of a wide sandy beach, hills, fishermen activities, and horse racing is considered to support the income of the local community, but there are still shortcomings, namely the land area is not large and the involvement of tourism actors in the surrounding community is still lacking, so a study of regional and social potential development was carried out. culture and economy of the people of the Panmuti tourist area. The research method used is the Regional Carrying Capacity Analysis Index, to determine the carrying capacity of physical conditions, and forms of non-physical activities using a qualitative description analysis method. For tourism development studies. by breaking down the 3 conditions for object development through something to see, something to do, and something to buy. The calculation results show that the carrying capacity of the coastal area is 16,400 people/day, for land 139 people/day, estuaries 32 people/day, and hills 30 people/day. The Panmuti Beach tourism development study consists of (a) Something to see: 1) has a Wide Beach; 2) the estuary flows along the edge of the beach; 3) there is a fishing harbor; 4) there is a landmark in the Panmuti Beach area. (b) Something to do tent rental, fireplace, wood/charcoal. For Panmuti Hill, a boat in the shape of Noah Ark was designed as an educational and spiritual place or museum, and above it can be used as a place to observe the surrounding area. (c) Something to buy Shopping potential at Panmuti Beach as a souvenir includes: 1) fresh fish/shrimp/crab; 2) sap products, water sugar, and plate sugar; 3) salt products 4) goat/cow manure products; 5) NTT souvenirs and handicrafts.*

**Keywords** : Regional carrying capacity analysis index, Panmuti Beach Tourism Development, Kupang Regency

---

## Kontak Penulis

Rifat Y. Y. Maromon  
Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknik  
Universitas Nusa Cendana  
Jl. Adisucipto Kota Kupang NTT 85001  
E-mail : [rifatmaromon@staf.undana.ac.id](mailto:rifatmaromon@staf.undana.ac.id)

## Pendahuluan

Pengembangan Wilayah Perdesaaan mengalami kemandirian pembangunan dengan program Dana Desa yang merata di seluruh pelosok Indonesia. Pembangunan berdasarkan Potensi Desa menjadi prioritas pembangunan pembangunan yang mendukung sektor pertanian, secara umum mendukung mata pencaharian Petani dan saat ini sektor di luar pertanian yaitu sektor Pariwisata menjadi salah satu prioritas dan pionir pembangunan desa.

Pantai Pammuti di Desa Noelbaki Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang Provinsi NTT menjadi Potensi Pengembangan Ekonomi Masyarakat Desa Noelbaki karena telah mendapat kunjungan wisata dari masyarakat sekitar dan masyarakat Kota Kupang terutama di akhir pekan atau hari libur.

Potensi Wisata yang dimiliki di pantai Panmuti memiliki pemandangan alam yang indah dengan hamparan pasir yang luas, terdapat muara, memiliki bukit, parkir kapal nelayan, dan sunset. Prasarana Jalan ke lokasi tersedia, terdapat penjual di lokasi, lapak dan WC/KM serta listrik telah di sediakan oleh Pemerintah Desa dan Masyarakat sekitar namun belum tertata dengan baik serta terbatasnya kawasan daratan yang tidak sebanding dengan kawasan pantai pasirmnya.

## Metode

Metode penelitian yang digunakan adalah Indeks Analisis Daya dukung kawasan, untuk mengetahui daya dukung kondisi fisik wisata tersebut. Daya dukung ekowisata tergolong spesifik dan lebih berhubungan dengan daya dukung lingkungan (biofisik dan sosial) terhadap kegiatan pariwisata dan pengembangannya. Daya dukung wisata dapat dihitung dengan rumus (Harun, 2011 *dalam* Muskanan fola dkk ) yaitu :

$$DDK = Kx \frac{Lp}{Lt} x \frac{Wt}{Wp}$$

Keterangan :

DDK : Daya dukung kawasan

K : Potensi ekologi pengunjung per satuan unit area.

Lp : Luas area atau panjang area yang dimanfaatkan.

Lt : Unit area untuk kategori tertentu (50 m2)

Wt : Waktu yang disediakan oleh kawasan untuk kegiatan wisata dalam 1 hari.

Wp : Waktu yang dihabiskan oleh setiap pengunjung untuk setiap kegiatan.

Dalam menentukan kegiatan atau aktifitas sosial, budaya dan ekonomi masyarakat sebagai bentuk kegiatan non fisik melalui metode analisis deskripsi kualitatif dengan melakukan pengamatan dan wawancara menilai kegiatan masyarakat yang menjadi pelaku wisata seputar pantai Panmuti,

Selanjutnya berdasarkan kondisi fisik dan non fisik dari pantai Panmuti akan dianalisis menghasilkan studi pengembangan wisata. dengan cara mengurai 3 syarat pengembangan objek dan atraksi wisata yang di kemukakan oleh Yoeti (1993 :158) *dalam* Slamet (2019) , yaitu *something to see, something to do, dan something to buy*

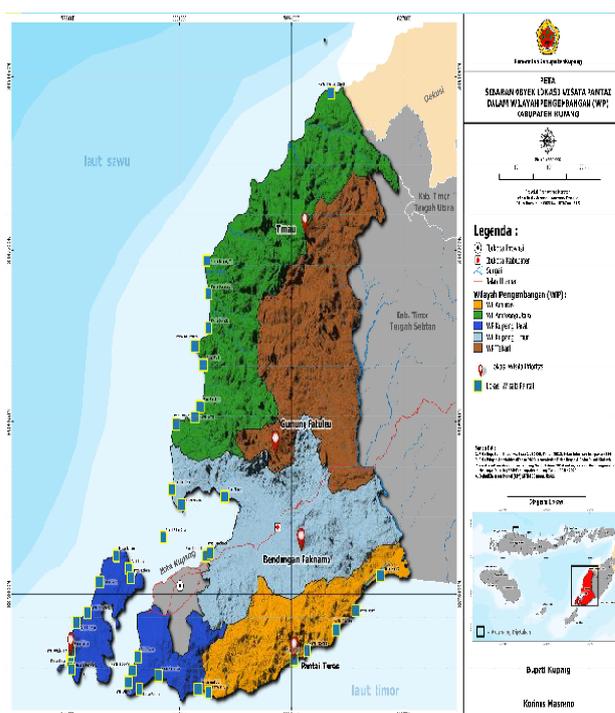
## Hasil dan Pembahasan

Pantai Panmuti salah satu pantai yang berada di Kabupaten Kupang, pantai yang memiliki keindahan dengan matahari terbenamnya ini terletak di Desa Noelbaki, Kecamatan Kupang Timur.



Gambar 1. Pantai Panmuti

Pantai ini letaknya tidak jauh dari pusat Kota Kupang, dengan jarak ± 17 km dari Kota Kupang dan dapat ditempuh menggunakan mobil maupun sepeda motor dengan kurun waktu ± 35 menit perjalanan. Akses jalan menuju lokasi cukup baik sehingga memudahkan para wisatawan sampai ke obyek wisata ini.



Gambar 2. Peta Pantai Panmuti dari Kota Kupang



Gambar 3. Peta Pantai Panmuti

### Data Lokasi

Lokasi berada pada RT.35/RW.13, Dusun Kuannoah, desa Noelbaki, kec. Kupang tengah, kab. Kupang, Nusa Tenggara Timur. Berdasarkan Peraturan Daerah Kab.Kupang Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kupang tahun 2014-2034, Pantai Panmuti di Desa Mata Air Noelbaki merupakan kawasan yang lahannya diperuntukkan sebagai kawasan kepariwisataan. Luasan site sebesar 9,03 hektar dengan keliling 2.174,79 m. Pantai Panmuti terdiri dari 5 area permukaan yaitu lautan membentang di Teluk Kupang, pasir (4,9 Ha), muara (0,78 Ha), daratan (2,6 Ha), dan bukit (0,74 Ha).

### Analisis Kondisi Fisik Kawasan

#### Potensi Laut

Membentang luas sebagai bagian dari kawasan Teluk Kupang yang akan dipengaruhi gelombang dan angin pada musim barat atau gelombang tinggi pada musim tertentu hal ini terjadi saat musim penghujan tinggi sekitar bulan Januari sampai awal Maret.



Gambar 4. Kondisi Laut Pantai Panmuti

Kondisi laut yang tenang maka dijadikan berlabuhnya perahu nelayan, pemancingan, jala ikan/udang, berenang, namun karena teluk Kupang masih ada warning satwa

buaya maka berenang masih membutuhkan pengawasan. Pemandangan Sunset dapat dinikmati secara penuh di sore hari.

Hasil analisis: Sarana yang dibangun dapat bertahan terhadap angin dan iklim pantai, atau memiliki sistem *knock down* yang bisa disewakan. Untuk berenang dapat dibangun menara pengawas, sewa ban, ada rambu/batas tempat mandi, pemancingan dilakukan dengan perahu atau pemancing di pinggir pantai, Banana Boat, Perahu dayung, pada momen tertentu dapat dilaksanakan festival nelayan. Keindahan Sunset di sore hari dapat dijadwalkan dan menyiapkan tempat sambil menikmati *sunset* serta disugahi kuliner.

#### Potensi Pantai Pasir :



Gambar 5. Kondisi Pantai Pasir Panmuti

Pantai Pasir dengan Luasan 4,9 Ha merupakan tapak terluas yang menjadi daya tarik kuat bagi pengunjung baik untuk melakukan aktivitas pada waktu pagi atau sore. Aktivitas yang berlangsung yaitu olahraga berupa jogging, bermain bola, bersepeda, pacuan kuda, bermain pasir, duduk-duduk, berjalan-jalan baik secara perorangan atau berkelompok.

Hasil analisis: Perlu disiapkan zonasi pembagian atau jalur aktivitas menyiapkan tempat duduk, meja, payung, alat bermain pasir, penerangan dan tempat bakar /baberque.

#### Potensi Muara



Gambar 6. Kondisi Muara

Hasil analisis: Muara menyusuri antara batas pantai dan daratan. Kedalaman dan luasan tidak besar dan pengaruh musim hujan dan kemarau terjadi perbedaan debit air yang signifikan. Pemanfaatan yang dapat dilakukan adalah karena muara di Pantai Panmuti memberikan batas yang jelas maka dapat dibuat jembatan penyebrangan, perahu rakit, dan balkon baik papan atau beton untuk menambah tempat duduk/parkir.

**Potensi Daratan**



**Gambar 7.** Kondisi daratan di Pantai Panmuti

Daratan yang di miliki sebesar 2, 6 Ha, dengan jarak ke bibir pantai/muara antara 28 m di bagian timur hingga 70 m disisi barat. Setelah di bangun jalan selebar 3,5 m pada bibir pantai maka luasan daratan berkurang. Untuk sirkulasi (Gambar 8.). untuk menambah luasan daratan dapat di tambah balkon pada bibir pantai yang memiliki ketinggian jurang ber variasi antara 1,5 m - 8 m.



**Gambar 8.** Pembagian Jalan sepanjang bibir pantai

Hasil analisis: Memaksimalkan dataran untuk tempat parkir, fasilitas penunjang lainnya di arahkan sejajar dengan batas pagar di sisi selatan, pada bibir daratan dan pantai dibuat balkon atau panggung dan dinding penahan untuk parkir dan tempat duduk. Mempertahankan dan menambah vegetasi di area parkir/tempat duduk dan sepanjang jalan.

**Bukit Panmuti**

Bukit ini menjadi *landmark*-nya kawasan Pantai Panmuti. Panmuti mengandung arti dalam bahasa dawan timor yaitu bukit putih memiliki luasan 0,74 Ha dengan kemiringan dari tepi bukit hingga ketinggian 10 mdpl - 22 mdpl.



**Gambar 9.** Bukit Panmuti

Hasil analisis: Bukit memiliki daya tarik agar pengunjung dapat mencapai titik tertinggi tersebut. Yang perlu disiapkan adalah sirkulasi, *space view* dan *vocal point*. Sirkulasi : Berupa Jembatan dan Rakit perahu karena melewati muara, tangga melingkar, Panjat tebing, flyng fox. *Space view* menyiapkan area bebas pandang, menara pandang, dilengkapi teropong, tempat duduk gantung, bermain senjola. *Vocal Point* bisa disiapkan Menara, Patung atau *sculpture* misalkan bertema replika bahtera Nuh terdampar di bukit. Dalam bahtera di siapkan patung hewan-hewan dan bisa juga di pelihara burung merpati.

Data Sarana dan Prasarana saat ini

a. Lapak



**Gambar 1.** Lapak  
b. KM atau WC



**Gambar 2.** Data KM/WC  
c. Tempat duduk



Gambar 12. Tempat duduk

**Analisis Kondisi Nonfisik**

Kondisi Nonfisik berupa analisis pelaku di pantai Panmuti dengan aktifitas dan kebutuhan sarana Pengunjung (Tabel 1) dan Penjual (Tabel 2)

**Tabel 1. Pengunjung**

Aktifitas	Kebutuhan Pengunjung	Dokumentasi
Datang, parkir	Tempat Parkir	
Bersantai	Taman	
Bermain Volly	Area Lapangan Volly	
Bermain Sepak Bola	Area Lapangan Sepak Bola	
Ber swafoto	Area Spot foto	

Membeli Makanan dan minum	Area Lapak	
Menunggu Kuda	Area Pacuan Kuda	
Menjala Ikan	Area Tangkap Ikan	
Mancing	Area Mancing	
Jogging	Area Jogging	
hiking	Area Hiking	
Pulang	Tempat Parkir	

**Tabel 2. Penjual**

Datang,	Tempat Parkir	
Menjual	Area Lapak	
Pulang	Tempat Parkir	

## Analisis Daya Dukung Kawasan.

Kondisi Tapak dari Pantai Panmuti terbagi atas 4 bagian yaitu Pantai, Muara Daratan dan bukit. Kondisi Laut Tidak diperhitungkan karena berada di Teluk Kupang yang luas. Pantai Pasir dan muara dengan Luasan 4,1 Ha, Daratan yang di miliki sebesar 2,6 Ha, Muara 0,8 Ha dan Bukit 0,74 Ha dari Hasil perhitungan dengan rumus Harun (2011) Hasil perhitungan diperoleh Daya dukung kawasan pantai 16.400 orang/hari, untuk darat 139 orang/hari, muara 32 orang/hari dan bukit 30 orang/hari. Karena daratan menjadi kawasan penerima dengan peruntukan parkir dan fasilitas penerima lainnya maka perlu rekayasa parkir/sirkulasi, fasilitas penerima dengan luasan ruang terbatas atau bertikat dengan memaksimalkan fungsinya dan penambahan pangung/sirkulasi pada bibir pantai/muara serta penambahan jembatan dari muara ke bukit.

## Studi Pengembangan Wisata

### a. *Something to see*

Suatu objek wisata harus memiliki daya tarik khusus yang berbeda sehingga dapat memberikan pengalaman berbeda bagi wisatawan yang tidak dapat diperoleh dan objek wisata di daerah lain. Potensi yang dimiliki oleh Pantai Panmuti yang tidak dimiliki oleh Kawasan Wisata sekitar di Kota dan Kabupaten Kupang adalah: 1). Memiliki Pantai yang Luas; 2) aliran muara menyusuri pinggiran pantai.3) Terdapat Labuhan Nelayan yang pada saat mendarat dapat menjual hasil tangkapan berupa ikan, udang dan kepiting dan tangkapan lainnya, 4) terdapat Bukit yang berada pada pertemuan muara dan pantai menjadikannya sebagai landmark kawasan Pantai Panmuti.5) Pada masa selesai gelombang tinggi dan banjir pantai kelihatan kotor karena banyak sampah, kayu, bambu dan batuan-batuan terdampar yang menjadi buruan masyarakat sekitar bahkan dan luar desa yang mengumpulkan kayu bakar yang diangkut dengan truk.

### b. *Something to do*

Saat berkunjung ke objek wisata, wisatawan dapat betah dan tinggal lebih lama sehingga disediakan fasilitas rekreasi yang dapat digunakan dan dinikmati oleh Wisatawan Potensi dan Pantai dengan pasir yang luas, banyak pengunjung yang datang secara berkelompok duduk, membakar ikan,daging, pisang, jagung dan lainnya sambil beryanyi. Hal ini dapat didukung dengan penyewaan tenda, tempat bakar, kayu/arang. Untuk Bukit Panmuti di rancang perahu berbentuk bahtera Nuh yang di dalamnya terdapat replika hewan yang dijadikan sebagai tempat edukasi dan rohani atau museum dan di atasnya dapat dijadikan tempat meneropong seputaran lokasi.

### c. *Something too buy*

Suatu daerah destinasi wisata harus tersedia fasilitas belanja, terutama barang-barang souvenir dan kerajinan sebagai oleh-oleh yang dapat dibawa pulang ke tempat daerah masing-masing. Potensi Belanja yang dimiliki di Pantai Panmuti sebagai sesuatu cendra mata antara lain: 1). Ikan/ Udang/ Kepiting Segar, 2) Produk Nira, Gula air dan Gula Lempeng 3). Produk Garam 4). Produk Pupuk Kandang Kambing/Sapi, 5). Cendra mata kerang laut, karang laut, kerikil. 6). Ukiran Kerajinan Bambu atau Kayu, 7). Produk ayaman lontar, 8) Baju Kaos, tas, asbak dan dapat dilengkapi cendra mata lainnya khas NTT.

## Penutup

Pantai Panmuti memiliki Potensi fisik dan Nonfisik yang berbeda dengan Pantai sekitar terutama dari Kota Kupang sehingga mampu menjadi tujuan wisata pantai dengan tawaran potensi wisata yang berbeda. Potensi luasnya pantai pasir dilengkapi muara dan bukit menjadi bentangan pesisir yang komplit. Kekurangan kawasan daratan sebagai kawasan penerima, parkir dan lapak dapat dikembangkan dengan meningkatkan fungsinya dengan pengaturan yang maksimal. Studi pengembangan wisata melalui a. *Something to see*: b. *Something to do*: dan c. *Something to buy*: memperlihatkan (*to see*) potensi yang dimiliki dengan karakter landscape, kehidupan nelayan dan kondisi lokal yang di kembangkan (*to do*) melalui fasilitas penunjang wisatawan dan menghasilkan produk berupa hasil laut, hasil kebun dan hasil kreasi menjadi oleh-oleh untuk di jual (*to buy*).

## Daftar Pustaka

- Harun, R. (2011). *Objek & Atraksi Wisata*  
 Muskananfola D., Damanik D.E.R., Danong M. T dan Toly S.  
 R. (2020) . Analisis Kesesuaian dan Daya Dukung Wisata Pantai Teluk Kupang. *Jurnal Biotropikal Sains Vol. 17, No. 1 Februari 2020 (Hal 55 – 66)*  
 Slamet. I Nyoman (2019) Strategi Pengembangan Potensi Bukit Satu Pohon Sebagai Objek Wisata Alam. *Jurnal Pariwisata PaRAMA : Panorama, Recreation, Accomodation*