



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Wisata merupakan suatu kebutuhan yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Orang biasanya melakukan perjalanan wisata sebagai rekreasi untuk menghilangkan stress, ataupun untuk kepentingan tertentu, baik itu dilakukan oleh perorangan maupun kelompok di dalam negeri maupun juga luar negeri. Di negara-negara berkembang sektor pariwisata merupakan salah satu sektor penting yang dapat menambah penghasilan devisa bagi negara serta mampu memberikan *multiplier effect* (efek ganda) bagi berkembangnya sektor-sektor lain yang terkait, seperti: pertanian, industri kerajinan, perdagangan dan jasa. Sehingga melalui berkembangnya sektor ini, taraf kesejahteraan masyarakat dapat meningkat pula. Motivasi wisatawan untuk mengunjungi suatu tempat tujuan adalah untuk memenuhi atau memuaskan beberapa kebutuhan dan permintaan. Biasanya mereka tertarik pada suatu lokasi karena ciri tertentu.

Ciri-ciri khas yang menarik wisatawan adalah :

- a. Sejarah;
- b. Kebudayaan;
- c. Ethnicity = sifat kesukuan
- d. Keindahan alam;
- e. Iklim dan cuaca; dan
- f. Accessibility = kemampuan atau kemudahan berjalan ke tempat tertentu.

Timor Leste merupakan negara baru yang secara de jure dan de facto merestorasi kemerdekaannya pada tanggal 20 Mei 2002. Dengan pengakuan dunia Internasional maka telah bertambah jumlah destinasi wisata baru di kawasan asian tenggara. Secara teritorial Timor Leste berada di bagian utara Australia dan bagian Timur pulau Timor Indonesia (NTT). Wilayah Timor Leste memiliki luas wilayah 14.954 km² yang meliputi pulau Kamboja atau Atauro,



Jaco, dan Enklave Oecussi-Ambeno di Timor Barat. Dari kondisi letak geografis yang tidak jauh berbeda dengan masyarakat Belu (NTT) tentu saja akan mengesankan para turis dunia dalam melihat pariwisata sebagai sebuah wisata baru yang berada di Timor Leste . Perencanaan pengembangan pariwisata haruslah memperhatikan daya dukung yang berdasarkan pada tujuan pariwisata yaitu: bersenang-senang.

Hal-hal semacam ini yang harus di pertimbangkan secara seksama oleh Kementrian Pariwisata Timor Leste dan *stake holder* (investor) yang bergerak di bidang kepariwisataan dalam mengemas paket-paket wisata yang akan di pasarkan ke turis mancanegara. Kombinasi wisata Alam dengan budaya, ekowisata laut dengan atraksi-atraksi lokal, sejarah dengan kuliner dan lain-lain. Kombinasi Pariwisata pada masa sekarang merupakan acuan penting dalam mengelolah potensi pariwisata. Ada beberapa potensi wisata yang dikembangkan menjadi obyek wisata di negara Timor Leste adalah:

- 1) Potensi Pantai (*ualo beach, com beach, berlu beach, Jaco beach, Lore beach*);
- 2) Bangunan Peninggalan Portugis (Benteng di Lautem, Pouzada, Tutuala, Kota Pemerintahan lama di Lore);
- 3) Rumah Adat Lospalos yang menjadi ikon rumah bagi Timor Leste;
- 4) Budaya (Tarian Tradisional Lamakbaen yang ditarikan sebagai tarian ucapa syukur bagi hasil panem yang berlimpah, perkawinan secara adat dan lainnya),
- 5) Potensi alam seperti landscape dan hutan lindung (Nino Konis Santana *National Park*),
- 6) Potensi Karst (gua bergambar / *ili kere-kere*) dan lainnya.
- 7) Pulau Jaco (adalah salah satu pulau tanpa penghuni, dan telah dikadikan sebagai kawasan lindung oleh pemerintah.
- 8) Keindahan bawah laut, yang sangat menarik untuk dilihat dan disaksikan.



Gambar : 1.1. Wisata Pantai, Bangunan Kuno
Sumber: <https://www.google.co.id>



Gambar : 1.2. Rumah Adat Lospalos, Nino Konis Santana National Park
Sumber: <https://www.google.co.id>



Gambar : 1.3. Pulau jaco dan keindahan bawah laut.
Sumber: <https://www.google.co.id>

Bagi Timor leste, industri pariwisata merupakan peluang yang tidak dapat dilepaskan begitu saja. Pariwisata harus dapat dikembangkan sebagai sebuah produk yang menguntungkan dan memiliki prospek yang sangat cerah di kemudian hari bagi sebuah pembangunan nasional, karena hal ini dapat terlihat



pada data jumlah kunjungan wisatawan 5 tahun terakhir dimana pada tahun 2008 jumlah kunjungannya adalah 8.927 jiwa dan tahun 2013 jumlah kunjungannya meningkat yakni adalah 102.165 jiwa.

Berhubung Pariwisata Timor leste sekarang dalam tahap pembangunan, maka efektif, efisien dan keunikan menjadi hal penting bagi Kementerian Pariwisata Timor Leste maupun stake holder waktu menyiapkan paket –paket wisata. Bila tidak demikian maka, citra destinasi Timor Leste akan hilang dimata wisatawan mancanegara. Untuk itu, pembangunan resort hotel dengan klasifikasi bintang lima sangat diperlukan selain meningkatkan devisa negara, diharapkan juga menjadi salah satu solusi bagi wisatawan dari daerah-daerah dalam negeri maupun mancanegara. Dengan peningkatan potensi wisata ini dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk mendukung program pemerintah atau swasta dapat berupaya mengembangkan sektor ini karena manfaat yang diperoleh cukup besar dan juga secara langsung memperluas lapangan kerja, kesempatan usaha, dan membangkitkan kewiraswastaan, serta mendorong pelestarian nilai – nilai budaya bangsa.

Hal serupa juga ditopang oleh semakin meningkatnya kunjungan wisatawan di Timor Leste dari tahun ke tahun serta canggihnya teknologi transportasi dewasa ini yang membuat jarak antara daerah – daerah tujuan wisata (DTW) dengan negara atau daerah asal wisatawan bukanlah merupakan suatu persoalan. Melihat kemungkinan perkembangan di masa mendatang, serta dengan meningkatnya arus kunjungan wisatawan baik dalam bentuk individu, kelompok maupun rombongan maka perlu dilakukan pembenahan dalam bidang akomodasi terutama menghadirkan sebuah Resort Hotel berbintang lima yang merupakan representatif yang dikelola secara komersial untuk mengakomodir semua kebutuhan wisatawan. Sesuai nama dan fungsinya maka hotel ini tentunya akan di lengkapi dengan berbagai jenis fasilitas rekreasi sebagai penunjang aktivitas pada area bersangkutan serta sebagai pariwisata yang menyediakan keindahan dan kenyamanan yang alami.

Untuk itu, Sebuah rancangan arsitektur dengan konsep-konsep inovatif perlu dihadirkan dengan tujuan dapat memaksimalkan potensi yang ada sekaligus



menambah keunikan dan turut mewadahi aktifitas pariwisata disekitar kawasan pantai. Untuk itu rancangan bangunannya akan didekatkan pada konsep rancangan Arsitektur hijau dengan maksud agar perencanaan dan perancangan resort hotel yang di hasilkan dapat selaras dengan alam.

Sumber: DNT (Direcção Nacional do Turismo) / Dinas Pariwisata Timor Leste.

1.2 Permasalahan

1.2.1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang maka ada beberapa masalah yang di identifikasikan dalam Perencanaan dan Perancangan Resort Hotel di Kota Dili - Timor Leste yaitu :

- a) Besarnya tingkat kunjungan wisatawan baik wisatawan domestik maupun mancanegara ke negara Timor Leste.
- b) Besarnya minat wisatawan yang berkunjung ke negara Timor Leste namun tidak didukung dengan fasilitas pelayanan yang memadai.
- c) Sebagian besar hotel yang ada di kota Dili belum memenuhi standar sebagai hotel yang *representative*.
- d) Minimnya sarana pendukung hotel yang mengakibatkan wisatawan tidak betah untuk untuk tinggal lama di kota Dili.
- e) Kota Dili sebagai salah satu kabupaten dari 13 kabupaten sekaligus sebagai ibukota negara yang merupakan salah satu sentral masuknya wisatawan ke negara Timor Leste.

1.2.2. Rumusan Masalah

Dari permasalahan - permasalahan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai rumusan masalah yaitu : ***“Bagaimana merencanakan dan merancang sebuah Resort Hotel dan fasilitas penginapan dengan klasifikasi bintang lima yang layak untuk menampung kegiatan wisata yang selaras dengan alam serta berpatokan pada pendekatan konsep rancangan Green Arsitektur ?”***.



1.3. Tujuan Manfaat dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Tujuan utama yang akan dicapai adalah merencanakan dan merancang suatu fasilitas komersil, yaitu: Resort Hotel klasifikasi bintang lima di Dili -Timor Leste dengan fasilitas- fasilitas yang memadai dengan memanfaatkan potensi secara maksimal sehingga mampu mengikuti laju pertumbuhan dan perkembangan zaman, Serta menunjang kebijakan pemerintah, khususnya di bidang Pariwisata.

1.3.2. Manfaat

Manfaat yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut :

1) Secara Objektif

- a. Dapat memenuhi kebutuhan para pengunjung ataupun wisatawan yang terus berkembang, untuk itu dengan keberadaan resort hotel di wilayah kota Dili, bilamana direncanakan dan dirancang sesuai dengan disiplin ilmu arsitektur.
- b. Sebagai masukan bagi pemerintah ataupun pihak swasta yang ingin membangun resort hotel di wilayah kota Dili dimana dapat menampung wisatawan-wisatawan dari dalam negeri maupun luar negeri dengan memberikan efisiensi dan kenyamanan yang setara dengan resort hotel berklasifikasi bintang lima yang penekanannya pada konsep green architecture.

2) Secara Subjektif

Sebagai salah satu persyaratan pemenuhan Tugas Akhir Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Widya Mandira Kupang untuk menempuh gelar sarjana (S1) serta sebagai pedoman tugas akhir bagi tahap-tahap selanjutnya.



1.3.3. Sasaran

Sasaran yang hendak dicapai adalah:

- a) Terciptanya citra kawasan wisata yang berkualitas dengan rancangan fasilitas penginapan yang dilengkapi dengan fasilitas yang memadai agar turut mewadahi aktifitas pariwisata yang selaras dengan alam.
- b) Terwujudnya keterpaduan antara bentuk, waktu dan ruang pada seluruh kompleks bangunan yang berkarakteristik sehingga bagi orang yang berinteraksi baik secara audio, visual, fisik maupun psikis, dapat mengetahui dan merasakan fungsi dari bangunan tersebut;
- c) Terwujudnya Perencanaan dan Perancangan Resort Hotel bintang lima dengan fasilitas yang memadai yang dilandasi pendekatan konsep Green Architecture.

1.4. Ruang Lingkup dan Batasan

1.4.1. Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup penyusunan landasan Program Perencanaan dan Perancangan Kawasan wisata meliputi pada penambahan fungsi baru yang bersifat komersial yaitu:

1. Perancangan tapak yang mencerminkan fungsi pariwisata yakni rekreasi dan olahraga yang bercirikan Arsitektur hijau.
2. Pendekatan rancangan bangunan hotel resort yang mendukung aktifitas pariwisata dengan klasifikasi bintang lima dengan pendekatan arsitektur hijau.

1.4.2. Batasan Studi

Adapun studi ini dibatasi pada perencanaan dan perancangan yaitu:

- a) Fungsi dan Kegiatan



Penyediaan ruang-ruang yang sesuai dengan fungsi serta memberikan efisiensi dan kenyamanan bagi para konsumen, sebagai berikut:

- 1) Rancangan yang dihasilkan dapat berfungsi sebagai aktivitas formal maupun wisata.
- 2) Menyediakan sarana dan prasarana penunjang yang mendukung kelangsungan dari aktifitas utama.
- 3) Kegiatan yang berlangsung dalam objek disesuaikan dengan fungsi dan kebutuhan yang ada.

b) Tampilan Bangunan

Desain Resort Hotel klasifikasi bintang lima dengan penataan fasilitas-fasilitas memadai yang digunakan sebagai wadah rekreasi maupun sebagai tempat tinggal yang berfungsi secara optimal bagi pengguna fasilitas ini. Dan serta dikelola secara profesional, dengan menitikberatkan pada konsep perancangan tapak dan lansekap serta fasilitas penunjang dengan berpedoman pada tema Green Architecture.

1.5. Metode dan Teknik

1.5.1. Metode pengumpulan data

a) Data primer

Adalah data yang diperoleh dengan melakukan:

1. Observasi

Dilakukan dengan cara berkunjung langsung ke lapangan serta instansi pemerintah terkait untuk mendapatkan data - data mengenai kondisi lokasi yang sebenarnya, data- data tersebut berupa:

- a. Foto eksisting lokasi perencanaan;
- b. Pengukuran lokasi study;
- c. Pengamatan kondisi lokasi perencanaan;
- d. Pengamatan kontur;



- e. Potensi site;
- f. Data statistik; dan
- g. Data kunjungan pariwisata.

2. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung dengan nara sumber untuk mendapatkan data tentang: gambaran umum lokasi study, data hotel- hotel yang berada disekitar kota Dili dari dinas pariwisata Timor Leste.

3. Pengukuran

Pengukuran dilakukan bertujuan untuk mengambil data-data existing pada lokasi perencanaan seperti luas lokasi dan ketinggian kontur tanah yang kemudian didukung dengan ukuran yang diambil dari google earth.

4. Dokumentasi

Dilakukan dengan cara pengambilan foto di tempat-tempat yang dianggap penting khususnya lokasi study untuk dapat melakukan bedah foto dalam menjelaskan kondisi atau keadaan pada lokasi perencanaan.

b) Data Sekunder

Membuat study literatur dengan maksud agar mendapatkan data dari berbagai sumber yang berkaitan dengan konsep rancangan berupa data statistik dan data teori umum lainnya, Yaitu :

1. Peta dan data status tanah yang berkaitan dengan kondisi daerah studi.
2. Data kependudukan.
3. Data - data perijinan
4. Data kondisi lokasi perencanaan (tata letak bangunan, kepadatan bangunan).

Data-data dari literatur acuan atau daftar pustaka yaitu :

1. Kebijakan dan strategi pembangunan wilayah Kota Dili



2. Struktur Organisasi
3. Data- data tentang hotel berbintang lima
4. Penekanan desain pada arsitektur hijau.

No.	Jenis data	Sumber data	Metode pengumpulan data	Alat/Instrumen survey	Metode analisa
1.	Data statistik	Dinas kependudukan dan pencatatan sipil Kota Dili	Memberikan surat keterangan permohonan pengambilan data dan wawancara	1. Surat keterangan 2. Proposal 3. kuisisioner	Kebutuhan bangunan
2.	Data administratif dan geografis	Dinas tata kota Kota Dili	Memberikan surat keterangan permohonan pengambilan data dan wawancara	4. Surat keterangan 5. Proposal 6. kuisisioner	Lokasi perencanaan
3.	Data kunjungan wisatawan 5 tahun terakhir	Dinas Pariwisata Kota Dili	Memberikan surat keterangan permohonan pengambilan data dan wawancara	7. Surat keterangan 8. Proposal 9. kuisisioner	Jumlah wisatawan per-tahunnya
4.	Data topografi dan geologi	dinas pertanahan kota Dili dan Kecamatan Cristo Rei	Memberikan surat keterangan permohonan pengambilan data dan wawancara	10. Surat keterangan 11. Proposal 12. kuisisioner	Kondisi tanah lokasi perencanaan
5.	Study banding terhadap hotel-hotel di kota Dili dan di kota Kupang		Memberikan surat keterangan permohonan pengambilan data dan wawancara	13. Surat keterangan 14. Proposal 15. kuisisioner	Kebutuhan organisasi ruang, utilitas bangunan dan siteplan
6.	Study literature	16. Perpustakaan	19. Beli	▪ Uang	▪ Siteplan



	(buku panduan) tentang judul perencanaan	17. pesan buku online, 18. toko buku	20. meminjam	▪ kartu anggota perpustakaan ▪ internet browsing	▪ Standar ▪ luasan ruang ▪ Struktur ▪ utilitas bangunan ▪ Bentuk dan tampilan bangunan
7.	Dokumentasi	▪ Camera pribadi ▪ meter	▪ Observasi ke lokasi perencanaan ▪ melakukan pengukuran lokasi perencanaan	▪ Camera digital ▪ meter	▪ Siteplan ▪ Kebutuhan Struktur bangunan ▪ Utilitas bangunan

Tabel 1.1. Kebutuhan data dan teknis pelaksanaan pengumpulan data

Sumber: Penulis

1.5.2. Metode analisa

Data yang telah terkumpul kemudian di analisa untuk memperoleh suatu konsep yang sesuai dengan judul tugas akhir bersangkutan. Metode analisa data terdiri atas 2 yaitu:

1. Analisa Kualitatif

Analisa hubungan sebab akibat yang berkaitan dengan penciptaan suasana yang berubungan dengan resort hotel yang di rencanakan:

- a. Menciptaan suasana dalam obyek perencanaan khususnya ruang-ruang untuk pengelola (letak, luasan, serta orientasi ruang) perlu diperhatikan agar pengguna ruang merasa nyaman saat melakukan suatu aktivitas.
- b. Penciptaan suasana pada ruang-ruang lain agar dapat mengakses semua jenis aktivitas dalam area obyek.



- c. Pola sirkulasi harus direncanakan secara teliti guna menciptakan kesan nyaman dan aman bagi pengguna saat melakukan aktivitasnya.
- d. Perletakan ruang disesuaikan dengan fungsi dari resort hotel tersebut.

2. Analisa Kuantitatif

Analisa ini dilakukan dengan membuat perhitungan-perhitungan tertentu berdasarkan studi yang dibuat guna menentukan besaran atau luasan ruang guna memenuhi kebutuhan ruang serta studi banding dengan obyek sejenisnya.

1.5.3. Metode Penulisan

Pada kegiatan lapangan Peneliti melakukan pengumpulan data baik fisik bangunan dan lingkungannya maupun non-fisik dalam kaitannya dengan budaya masyarakat Timor Leste sesuai dengan tujuan yang hendak di capai. Dalam penelitian ini peneliti secara deskriptif dengan melakukan wawancara secara lisan, pengukuran, pemotretan, dan sketsa berusaha membuat pencandraan yang faktual, sistematis dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat dari arsitekturnya. Langkah – langkah yang di lakukan antara lain:

1. Evaluasi kepustakaan

Dimaksudkan agar di peroleh gambaran dan pengarahan tentang obyek studi dari data pustaka yang ada baik yang menyangkut kebijaksanaan dan sasaran perencanaan resort hotel klasifikasi bintang lima.

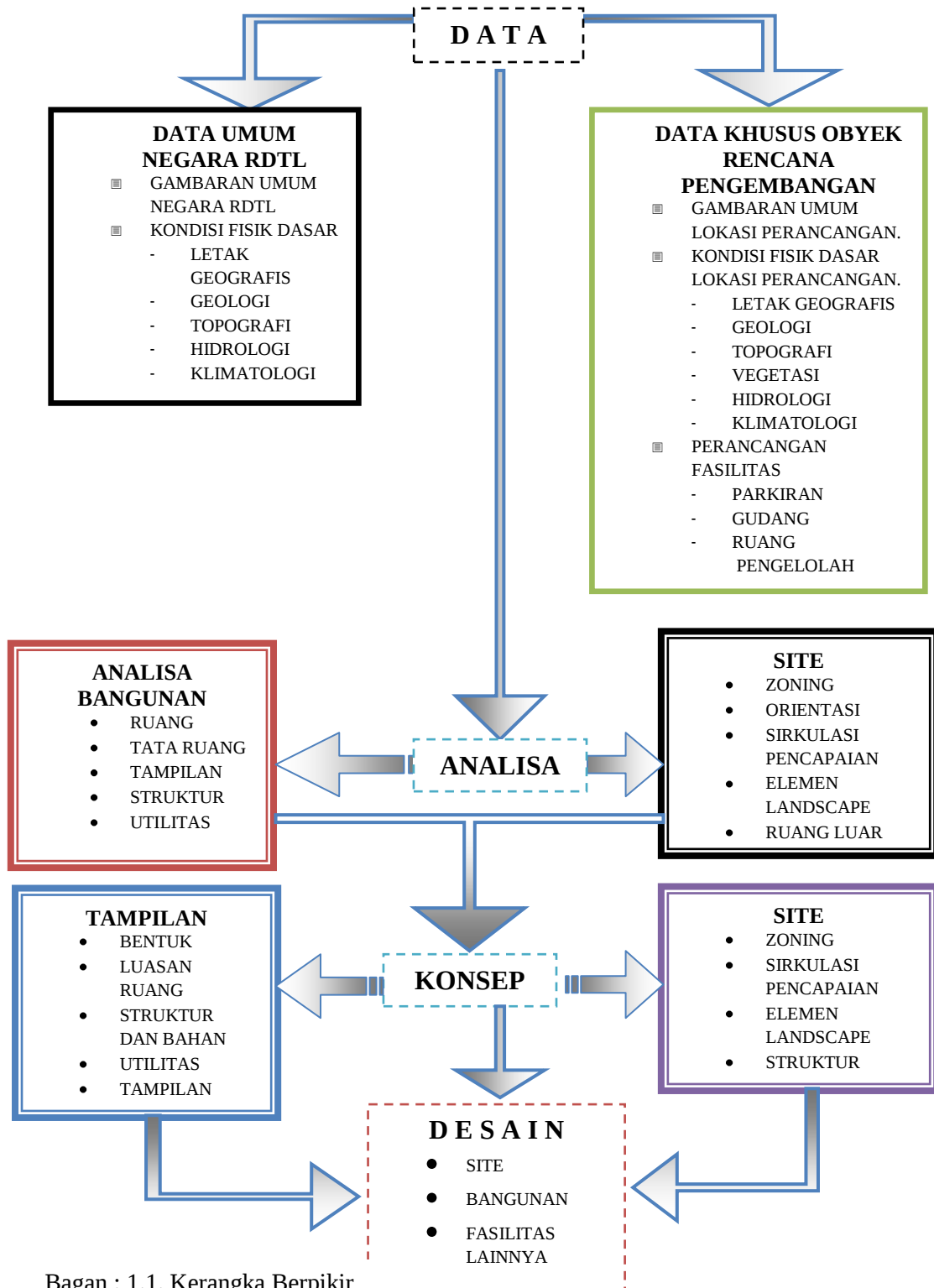
2. Survey dilapangan

Sebagai kelengkapan data studi pustaka maka di lakukan pengamatan lapangan di obyek terutama yang berkaitan dengan data - data teknis. Data - data yang telah lengkap perlu di mantapkan sebelum dilaksanakan proses analisa untuk menyusun pekerjaan perencanaan selanjutnya.



1.6. Kerangka berpikir / proses atau langkah

1.6.1. Kerangka Berpikir



Bagan : 1.1. Kerangka Berpikir
Sumber : Penulis



1.6.2. Keluaran Yang Dihasilkan

1. Subtansi materi yang dikeluarkan

Merupakan tahap akhir dari perencanaan dan perancangan resort hotel dengan klasifikasi bintang lima dengan pendekatan konsep rancangan arsitektur hijau dan materi yang dihasilkan adalah sarana fasilitas resort hotel yang dapat menampung segala aktifitas serta memberi keamanan, efisiensi dan kenyamanan bagi penggunanya.

2. Garis besar isi makalah yang dihasilkan

Secara garis besar hasil yang dikeluarkan merupakan sebuah konsep perencanaan dan perancangan resort hotel yang sesuai dengan pendekatan tema rancangan arsitektur yang dipakai dan diharapkan dalam proses desain benar-benar bertanggung jawab dan diwujudkan dalam bangunan hasil rancangan dengan Berdasarkan hasil dari seluruh rangkaian proses penelitian sampai ke analisa.

3. Hasil akhir dari seluruh rangkaian perencanaan dan perancangan adalah:

- a. Konsep rancangan yakni: pendahuluan, tinjauan pustaka, tinjauan umum dan tinjauan khusus objek rancangan, analisa dan konsep rancangan.
- b. Gambar rancangan adalah produk akhir yang berupa: siteplan, massa bangunan dan detail elemen tapak, detail arsitektur.
- c. Maket

Produk akhir tiga dimensi dalam bentuk berupa miniatur dari hasil desain.



1.6.3. Proses atau Langkah

1. Penentuan Judul

Judul makalah diajukan melalui proposal yang akan disetujui oleh Tim Dosen.

2. Pengamatan Lapangan

Melakukan pengamatan secara langsung di lokasi perencanaan dan melakukan pengukuran untuk mengetahui berapa luas lokasi yang akan dirancang, serta potensi-potensi alamiah dan potensi-potensi buatan yang dimiliki oleh lokasi tersebut.

3. Pengumpulan Data

Berupa data-data hasil survei yang ada, baik data primer maupun data sekunder.

4. Kompilasi Data

Suatu proses seleksi data tabulasi data dan pengelompokkan data sesuai dengan kebutuhan yang ada dan siap untuk dievaluasi.

5. Analisis

Data-data yang telah dikompilasi tersebut lalu dianalisis menggunakan menggunakan metoda analisis yang telah ditentukan untuk menghasilkan suatu *output* yang sesuai harapan.

6. Konsep Perancangan

Hasil akhir dari penganalisan data yang ada berupa sebuah Konsep Perencanaan dan Perancangan resort hotel dengan klasifikasi bintang lima di Dili - Timor Leste.

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Membahas tentang: latar belakang, identifikasi masalah, perumusan masalah, tujuan, manfaat dan sasaran, , ruang lingkup dan batasan, metode dan teknik dan sistematika penulisan.



BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang : pemahaman judul, pengertian judul, interpretasi judul, pembandingan judul sejenis, pemahaman objek perencanaan dan pemahaman tema rancangan.

BAB III : TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN

Berisi tentang: tinjauan umum lokasi dan wilayah perencanaan, persyaratan penentuan lokasi perencanaan, tinjauan khusus lokasi perencanaan.

BAB IV : ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang: analisis kelayakan (kapasitas dan proyeksi), makro keruangan, analisa aktifitas dan flow aktifitas, analisa tapak (Zoning, Topografi, Pencapaian, Sirkulasi, ruang terbuka hijau, utilitas dan sebagainya) dan analisa bangunan.

BAB V : KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Membahas tentang: konsep tapak (Zoning, Topografi, Pencapaian, Sirkulasi, ruang terbuka hijau, utilitas dan sebagainya) dan konsep bangunan.