



**TUGAS AKHIR PERIODE 109  
LANDASAN PROGRAM  
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

**HOTEL WISATA DI KAWASAN MARITIM KOTA BAU-  
BAU (DI SEKITAR PANTAI LAKEBA)**

**Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan  
memperoleh gelar Sarjana Teknik**

**Disusun oleh:**

**FARISA PENI**

**L2B 005 173**

**Periode 109**

**Oktober – Maret 2010**

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**2010**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. LATAR BELAKANG**

Secara geografis wilayah Kota Bau-Bau terletak di daratan Pulau Buton dan berbatasan dengan Selat Buton di bagian barat yang mempunyai aktivitas lalu lintas perairan baik nasional, regional maupun lokal sangat tinggi dan dikelilingi oleh kecamatan-kecamatan dari Kabupaten Buton.

Potensi geografis Kota Bau-Bau cukup strategis didukung oleh keberadaan Pelabuhan Murhum. Kota Bau-Bau secara geografis terletak di bagian selatan Provinsi Sulawesi Tenggara. Kota Bau-Bau berada di Pulau Buton, terletak pada 05°15' - 05°32' Lintang Selatan dan di antara 122°30' - 122°46' Bujur Timur dengan luas wilayah sekitar 221 Km<sup>2</sup>. Dengan posisinya tersebut menjadikan Kota Bau-Bau sebagai salah satu kota di Sulawesi Tenggara bahkan Kawasan Timur Indonesia yang sangat strategis bagi lalu lintas perdagangan dan transportasi baik lewat laut antar Provinsi dan antar kabupaten/kota. Kondisi tersebut akan semakin mendukung Kota Bau-Bau dalam fungsinya sebagai pusat pemerintahan dan pelayanan sosial ekonomi serta transportasi di Kota Bau-Bau. Di samping itu, letak geografis yang strategis tersebut akan menguatkan fungsi dan peran yang diemban Kota Bau-Bau sebagai Pusat Wilayah Pengembangan III dalam konteks struktur tata ruang Provinsi Sulawesi Tenggara.

Dengan diundangkannya UU No. 13 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Bau-Bau maka status Kota Bau-Bau telah berubah menjadi kota otonom. Bersama itu pula maka Pemerintah Kota Bau-Bau telah memiliki kewenangan pokok sesuai UU No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Kewenangan pokok tersebut meliputi sebelas kewenangan mencakup pekerjaan umum, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan, pertanian, perhubungan, industri dan perdagangan, penanaman modal, lingkungan hidup, pertanahan, koperasi, dan tenaga kerja.

Untuk mendorong pelaksanaan UU tersebut maka perlu dilakukan penyempurnaan kelengkapan kota. Perkembangan kota yang semakin intensif menciptakan tuntutan kebutuhan baik dari faktor eksternal maupun internal.

Pergeseran kebijaksanaan nasional yang menitikberatkan peran daerah dan kota sebagai aset pertumbuhan ekonomi nasional. Kebijakan nasional telah memberikan peluang pengelolaan kota dan daerah sebagai potensi dalam pertumbuhan dan pemerataan ekonomi nasional melalui UU No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan UU No. 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah. Peluang terjadinya keuntungan kompetisi (*Competitive Advantage*) antar daerah dalam memasarkan potensi sumber daya daerah telah dibuka termasuk upaya-upaya untuk mendatangkan investasi dari luar.

Dengan faktor eksternal tersebut maka Kota Bau-Bau sebagai pintu gerbang perdagangan kedua di Kawasan Timur Indonesia berpotensi strategis untuk tumbuh sejajar dengan kota-kota perdagangan yang lain. Ditunjang dengan potensi geografis yang strategis dan wilayah daerah

belakang (*hinterland*) berupa dataran yang termasuk dalam kelas kelerengan agak curam yaitu berkisar antara 15% sampai dengan 40% dan kelerengan sebagian tempat di atas 40% serta beberapa bagian wilayah dengan kelerengan antara 2% hingga 15% yang luas maka tantangan ke depan adalah bagaimana memanfaatkan potensi dan peluang tersebut menjadi daya dorong pertumbuhan kota.

Selain potensi perdagangan, Kota Bau-Bau juga memiliki potensi lain di bidang pariwisata yang meliputi wisata alam, wisata budaya dan pendidikan, dan wisata pantai.

Pada era modern saat ini, tuntutan pemenuhan kebutuhan hidup telah mengalami peningkatan. Selain berupa kebutuhan primer, yaitu : sandang, pangan dan papan yang mutlak dipenuhi, kecenderungan manusia terutama bagi mereka yang hidup di perkotaan untuk berekreasi, ternyata telah menjadi kebutuhan yang sangat penting. Hal tersebut cukup beralasan mengingat rutinitas kerja di daerah perkotaan sangat menyita pikiran, tenaga dan waktu. Maka dari itu, berekreasi atau berwisata untuk menghibur diri dan melepas segala kepenatan menjadi satu keharusan bagi manusia dewasa ini.

Kota Bau-Bau sebagai salah satu wilayah tujuan wisata di Indonesia menawarkan berbagai macam objek wisata baik objek wisata alam, budaya maupun buatan sebagai potensi penting dalam perkembangan pariwisata yang sangat sayang untuk tidak didayagunakan. Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bau-Bau, alokasi lahan untuk kegiatan pusat rekreasi diberikan di lokasi-lokasi wisata yang telah ada. Di antaranya untuk pantai Lakeba, Nirwana, dan Kawasan budaya Kesultanan Buton, Benteng Sorawolio dan Baadia yang terletak di BWK III. Pengembangan pulau makassar dengan memanfaatkan pantai di Desa Sukanayo juga dapat dilakukan. Penambahan dilakukan untuk jenis wanawisata dan agrowisata dengan memanfaatkan potensi hutan pinus dan Air Terjun Samparona yang terletak di BWK VI seluas sekitar 195,14 Ha.

Dari sekian banyak objek wisata di Kota Bau-Bau, salah satu kawasan tujuan wisata yang kaya akan objek dan daya tarik wisata yang sangat potensial tersebut adalah Kawasan Maritim Kota Bau-Bau yang merupakan perpaduan dari beberapa objek wisata pantai.

Salah satu objek wisata yang menawarkan wisata alam yang sangat indah berupa bentaran pantai pasir putih dan nyiur adalah Pantai Lakeba yang berada jauh dari pusat keramaian dan merupakan salah satu bagian dari rute perjalanan wisata Kota Bau-Bau selain termasuk pula dalam kawasan wisata maritim.

Adanya potensi alam yang sangat baik maka tidak salah jika pengembangan kawasan ini menjadi aset wisata yang sangat potensial bagi Kota Bau-Bau khususnya dan Sulawesi Tenggara pada umumnya sehingga menjadi salah satu tujuan wisata di Indonesia.

Berdasarkan Sambutan Walikota Bau-Bau, Drs. Ir. Amirul Tamim, M.Si dalam Booklet Potensi Objek Daya Tarik Wisata Kota Bau-Bau Tahun 2005, "Pengembangan sektor pariwisata sebagai salah satu pendukung perekonomian adalah sesuai dengan visi Kota Bau-Bau sebagai Pintu Gerbang Ekonomi dan Pariwisata di Sulawesi Tenggara. Keindahan alam dan kekayaan budaya Kota Bau-Bau merupakan potensi penting dalam perkembangan pariwisata yang meliputi pengertian alam sebagai bentuk alam fisik yang sangat indah dan menarik yang dibaur dengan

kekayaan budaya serta fasilitas penunjang kepariwisataan akan dapat memberikan sentuhan daya minat investor untuk menanamkan investasi di bidang pariwisata di Kota Bau-Bau”.

Sampai saat sekarang ini, keberadaan hotel ataupun penginapan memang telah ada tetapi hanya berada di jantung Kota Bau-Bau. Di kawasan wisata Pantai Lakeba sendiri, fasilitas akomodasi perhotelan yang representatif dirasa belum memadai.

Mengingat kunjungan para turis dalam dan luar negeri ke Kota Bau-Bau, khususnya di kawasan Wisata Pantai Lakeba, maka pengadaan fasilitas perhotelan yang representatif mutlak diperlukan, khususnya yang berada dekat dengan objek wisata tersebut.

Maka dari itu pengadaan fasilitas hotel wisata dengan fasilitas representatif di Pantai Lakeba diharapkan dapat menjadi sebuah pilihan baru untuk para wisatawan baik dalam dan luar negeri untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam berwisata dan berekreasi.

## **1.2. TUJUAN DAN SASARAN**

### **a. Tujuan**

Tujuan dari penyusunan LP3A ini adalah mencari, menggali, mengelompokkan dan mengidentifikasi mekanisme kerja hotel sebagai sebuah hotel wisata yang mendukung kegiatan pariwisata yang memiliki visi dan misi atau identitas budaya sebagai satu kesatuan dalam perencanaan dan perancangan sebuah bangunan Hotel Wisata di Pantai Lakeba Kota Bau-Bau.

### **b. Sasaran**

Sasaran yang hendak dicapai berupa program ruang dan konsep dasar perancangan Hotel Wisata di Pantai Lakeba Kota Bau-Bau yang disesuaikan dengan kebutuhan dan karakter dari pantai tersebut.

## **1.3. MANFAAT PEMBAHASAN**

Manfaat yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut :

### **a. Secara Objektif**

1. Dapat memenuhi kebutuhan para pengunjung ataupun wisatawan yang terus berkembang akan keberadaan hotel wisata di Kota Bau-Bau yang akan direncanakan dan dirancang sesuai dengan disiplin ilmu arsitektur.
2. Masukan bagi pemerintah ataupun pihak swasta yang ingin membangun hotel wisata di Kota Bau - Bau.

### **b. Secara Subjektif**

1. Sebagai Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) yang akan dilanjutkan dengan eksplorasi desain dalam bentuk grafis.
2. Sebagai salah satu persyaratan kelulusan yang harus dipenuhi yaitu Tugas Akhir di Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

## **1.4. LINGKUP PEMBAHASAN**

Ruang lingkup penyusunan Landasan Laporan Perencanaan dan Perancangan Hotel Wisata di Pantai Lakeba Kota Bau-Bau ini meliputi pada penambahan fungsi baru yang bersifat komersial yaitu hotel wisata serta konsep-konsep perancangan yang menitik beratkan pada hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu arsitektur, seperti aspek fungsional, teknis, kinerja, kontekstual, dan arsitektur. Hal-hal di luar ilmu arsitektur akan dibahas seperlunya sepanjang masih berkaitan dan mendukung masalah utama.

### **1.5. METODE PEMBAHASAN**

Metode pembahasan dalam perencanaan dan perancangan Hotel Wisata di Pantai Lakeba Kota Bau-Bau ini dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif. Untuk dapat melakukan perencanaan dan perancangan bangunan ini diperlukan data sebagai berikut:

- **Data Primer**

Data yang diperoleh secara langsung dari orang pertama, contohnya melalui wawancara dengan pihak kantor Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, pihak kantor Dinas Tata Kota, serta berdasarkan hasil observasi (studi banding) terhadap hotel bertaraf bintang.

- **Data Sekunder**

Data tidak langsung yang didapat melalui studi literatur dari buku-buku yang berkaitan dengan perencanaan pendirian bangunan hotel. Data sekunder lainnya adalah data tertulis dari instansi terkait seperti Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, Dinas Tata Kota, Biro Pusat Statistik, tentang kondisi perhotelan di Kota Bau - Bau serta peraturan dari pemerintah terkait dengan perencanaan dan perancangan hotel, seperti RDTRK, RTRK, dan RTRW.

### **1.6. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Dari alur pembahasan maka dapat dibuat sistematika penulisan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Hotel Wisata di Pantai Lakeba Kota Bau - Bau, yaitu:

#### **BAB I            PENDAHULUAN**

Menguraikan secara garis besar tema utama dalam penyusunan landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur yang meliputi latar belakang, tujuan dan sasaran, manfaat pembahasan, lingkup pembahasan, metode pembahasan, dan sistematika pembahasan yang berisi pokok-pokok pikiran dalam tiap bab.

#### **BAB II           TINJAUAN WISATA DAN HOTEL WISATA**

Berisi deskripsi mengenai wisata dan hotel wisata berupa pengertian, aktivitas dan kelompok kegiatan, serta referensi terhadap objek sejenis yang menerjemahkan karakter dari hotel wisata untuk mendukung perencanaan dan perancangan bangunan.

#### **BAB III          TINJAUAN KOTA BAU-BAU DALAM KAITANNYA DENGAN PERENCANAAN HOTEL WISATA DI PANTAI LAKEBA**

Tinjauan Kota Bau-Bau sebagai kota wisata dan budaya yang mempunyai panorama alam yang indah, serta Kebijakan Pemerintah Daerah terhadap pengembangan wilayah tata ruang kota khususnya untuk wilayah wisata di Kota Bau-Bau.

**BAB IV KESIMPULAN BATASAN DAN ANGGAPAN**

**BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Menguraikan analisa pendekatan pemecahan masalah yang meliputi semua aspek penunjang perencanaan dan perancangan Hotel Wisata di Pantai Lakeba Kota Bau-Bau dengan pendekatan konsep perancangan Arsitektur Tropis.

**BAB V LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Menguraikan tentang konsep landasan dan program dasar perencanaan dan perancangan sebagai pedoman utama dalam perancangan fisik bangunan Hotel Wisata di Pantai Lakeba Kota Bau-Bau yang meliputi konsep bentuk, penekanan desain dan konsep struktur, serta mengenai program perencanaan yang meliputi lokasi dan tapak terpilih, program ruang, dan utilitas bangunan.

## 1.7 ALUR PIKIR



