

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

1.1.1. Fenomena Lapangan

Secara umum, Kota Lama adalah kawasan yang dipenuhi dengan bangunan-bangunan tua dan bersejarah yang menjadi saksi bisu perjalanan waktu serta peristiwa penting di suatu daerah. Kawasan ini memiliki peran penting dalam perkembangan sebuah kota karena menjadi pusat aktivitas yang terbentuk dari masa lampau hingga masa kini. Hal tersebut terlihat dari bukti fisik bangunan-bangunan tua di area tersebut, baik yang terawat maupun terbengkalai. Perkembangan Kota Lama dipengaruhi oleh peningkatan jumlah penduduk yang terus bertambah sejak kedatangan bangsa asing dan aktivitas ekonomi yang berlangsung. Setelah berkembang menjadi kawasan yang besar, Kota Lama biasanya dijadikan ikon wisata. Pariwisata membutuhkan akomodasi yang memadai untuk mendukung kenyamanan dan pengalaman wisatawan. Fasilitas akomodasi yang baik, seperti penginapan, dan transportasi, memainkan peran penting dalam memastikan para wisatawan memiliki akses yang mudah, tempat tinggal yang nyaman, serta layanan yang berkualitas selama mereka berkunjung. Akomodasi yang memadai juga mendukung perkembangan sektor pariwisata dengan menarik lebih banyak pengunjung, meningkatkan pendapatan lokal, serta membantu mempromosikan destinasi sebagai tujuan wisata yang unggul.

Salah satu kota yang memiliki daya dukung pariwisata tersebut adalah Kupang. Kupang memiliki wisata bersejarah yakni Kota Lama Kupang merupakan peninggalan dari masa kekuasaan Portugis dan Belanda (Luitnan 2012). Selain peninggalan sejarah, Kota Kupang memiliki beragam potensi wisata termasuk potensi ekowisata alam, potensi budaya, dan atraksi budaya (Kapioru, 2019). Berdasarkan identifikasi (Maromon, 2017) Kota Kupang memiliki 18 obyek wisata yang sudah berkembang dan 26 obyek wisata yang berpotensi untuk berkembang. Daya tarik tersebut tentunya menarik kunjungan wisatawan. Menurut data BPS (2021), jumlah wisatawan ke Kota

Kupang meningkat hingga 28 persen pada periode 2015-2017, dengan 90 persen di antaranya merupakan wisatawan domestik. Namun, kenyataannya sebagian besar wisatawan tersebut hanya singgah untuk transit sebelum melanjutkan perjalanan ke pulau-pulau di sekitar Kota Kupang. Hal ini terjadi karena Kota Kupang memiliki cukup banyak destinasi wisata, tetapi lokasinya tersebar secara berjauhan dan beberapa berlokasi jauh dari area Kota Kupang. Salah satu daerah di Kupang yang mendukung potensi daya tarik wisatawan adalah area Pantai Pasir Panjang yang merupakan kawasan pesisir yang kaya akan sumber daya laut, termasuk berbagai jenis ikan, spons, terumbu karang, dan beragam kekayaan alam lainnya.

Pasir Panjang adalah wilayah dengan mayoritas penduduk yang bekerja sebagai nelayan, petani, pedagang, dan peternak. Daerah ini memiliki potensi besar untuk dikembangkan berkat keindahan alamnya serta daya tarik pantai yang eksotis dengan pasir putihnya. Lokasinya yang strategis, tidak terlalu jauh dari pusat Kota Kupang, juga membuatnya mudah diakses, sehingga dapat menarik wisatawan domestik maupun mancanegara. Kawasan ini termasuk area para wisatawan sehingga membutuhkan akomodasi penginapan yang memadai. Oleh karena itulah diperlukan sarana penginapan yang mendukung untuk para wisatawan untuk memanfaatkan potensi alam kawasan pesisir yang indah sekaligus mendorong pertumbuhan sektor pariwisata lokal serta dapat menjadi destinasi yang menarik wisatawan, memberikan kontribusi signifikan terhadap perekonomian daerah melalui penciptaan lapangan kerja dan peningkatan pendapatan masyarakat setempat, yang mampu merangkum atau memberi kesan Kota Kupang secara singkat dengan adanya wisata kreatif secara edukatif yang dibalut dengan resort yang memberi kesan wisata tersendiri untuk para pengunjungnya.

1.1.2. Sudut Pandang Topik

Kupang memiliki permasalahan serius, antara lain permasalahan lingkungan dan iklim. Permasalahan sampah cukup memprihatinkan, menurut (Sayrani, 2020) perilaku membuang sampah, memilah sampah, dan mengolah sampah belum menjadi kebiasaan yang utama bagi warga kota. Sebaliknya masih ditemukan banyak sampah berserakan di area umum

seperti jalan raya, pantai, pasar, bahkan jalan kecil di sekitar area permukiman. Keadaan ini cukup mengganggu aktivitas di sekitar karena bau tidak sedap di sepanjang jalan. Sistem pembuangan sampah yang kurang diperhatikan menjadi konflik utama pada Kota Kota Kupang. Pemerintah sudah berupaya dengan adanya angkutan sampah dan beberapa tempat pembuangan sampah yang sistematis lainnya, namun karena kebiasaan buruk pada usernya topik sampah ini menjadi isu yang serius.

Menurut BMKG Kota Kupang memiliki kondisi klimatologi semi-ringkai di mana curah hujan tahunan berkisar rata-rata 1.250 mm/Tahun. Kota Kupang dan Kabupaten Kupang mengalami hari tanpa hujan yang panjang sehingga berpotensi menyebabkan kekeringan meteorologis. Tingginya suhu Kota Kupang menyebabkan ketidaknyamanan untuk para warganya. Hal tersebut mempengaruhi para wisatawan yang tidak terbiasa oleh cuaca di sana, maka dari itu diperlukan *enviromental management* untuk menghadapi permasalahan lingkungan tersebut.

Di balik permasalahan lingkungan, terdapat juga kegiatan kreatif yang mengangkat budaya lokal yakni salah satunya menenun. Namun potensi ini mulai menurun karena jumlah penerus atau keturunan masyarakat yang bisa menenun sudah mulai berkurang. Jika melihat dari sudut pandang lain, faktor permasalahan dan potensi tersebut tentunya dapat dikembangkan menjadi sebuah wisata kreatif yang akan bermanfaat bagi sumber daya masyarakat sekitar dan para wisatawan yang akan berkunjung ke Kota Kupang.

Wisata kreatif menggabungkan pengalaman interaktif, inovasi, dan eksplorasi budaya lokal untuk memberikan nilai edukatif sekaligus rekreatif. Penerapan ini memanfaatkan kekayaan budaya, alam, dan kreativitas masyarakat setempat, dengan menawarkan lokakarya seperti pembuatan tenun tradisional, serta edukasi lingkungan melalui konservasi pantai atau program pengolahan limbah sebagai bahan material bangunan. Resort juga menyediakan aktivitas rekreatif seperti berjalan di pantai, yoga di tepi laut, dan pertunjukan budaya yang melibatkan masyarakat lokal. Dengan landasan ini, resort di Kupang tidak hanya menjadi destinasi wisata, tetapi juga pusat pembelajaran dan pelestarian budaya yang mendukung keberlanjutan daerah.

1.2. Latar Belakang Penelusuran Masalah

1.2.1. Ruang Lingkup

Pada lingkup spasial lokasi perancangan berada di Jl. Bakau No.1, Pasir Panjang, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur 35227, dengan luas area 0,9 hektar. Batas-batas wilayah site yang ditentukan adalah: di sebelah utara berbatasan dengan Pantai Pasir Panjang, sebelah selatan dengan Jalan Terusan Timor Raya, sebelah barat dengan Warung Ikan Bakar Ria-Ria dan UD Surya Laut Sentosa, serta di sebelah timur dengan Warung Nasi Goreng Bandung.

Sedangkan lingkup substantial perancangan ini berfokus pada resort berbasis wisata kreatif di lahan Pasir Panjang yang mampu menciptakan kawasan ramah lingkungan dengan pendekatan edukatif untuk memberi wawasan dan pengalaman kepada pengunjung mengenai kilasan budaya Kota Kupang serta potensi inovatif melalui fasilitas rekreatif dan atraktif bagi pengunjung. Resort ini akan dirancang dengan pendekatan berkelanjutan (sustainable), mempertimbangkan permasalahan dan potensi lingkungan sekitar.

Lingkup temporal pada penyusunan proposal proyek ini akan dilakukan dalam empat bulan. Pada bulan pertama, kegiatan akan mencakup pengusulan judul, penyusunan latar belakang sesuai topik, pengamatan lapangan, dan pengambilan data. Bulan kedua berfokus pada analisis lapangan dan pengumpulan data pendukung untuk perancangan kawasan. Pada bulan ketiga, rencana usulan proyek disusun berdasarkan data, teori, dan konsep yang telah ditentukan. Bulan keempat akan digunakan untuk finalisasi usulan proyek dan penulisan proposal.

1.2.2. Permasalahan dan Esensi Proyek

Kota Kupang menghadapi berbagai masalah di bidang sosial, ekonomi, dan ekologi. Secara sosial, meski Dinas Kebersihan telah menyediakan fasilitas pengelolaan sampah, kebiasaan masyarakat dalam membuang sampah masih menjadi kendala, terutama di Kecamatan Kota Lama yang tercemar oleh limbah dari laut, pedagang ikan, dan hotel-hotel di sekitar pantai

Pasir Panjang. Pada tahun 2024, produksi sampah di Kota Kupang mencapai 233 ton per hari. Masalah ini berdampak pada penurunan kualitas lingkungan dan stabilitas sosial, seiring dengan meningkatnya kegiatan ekonomi.

Secara ekonomi, meskipun pendapatan dan lapangan kerja meningkat, kawasan Pasir Panjang masih bergantung pada sektor informal yang rentan. Kurangnya infrastruktur dan pengelolaan pariwisata yang kurang optimal menghambat pengembangan ekonomi lokal, sementara masalah lingkungan, seperti sampah dan perubahan iklim, mengurangi daya tarik investasi dan pariwisata. Selain itu, destinasi wisata di Kota Kupang tersebar cukup jauh satu sama lain, sehingga di area Kota Lama hanya terdapat beberapa destinasi wisata saja. Pada Agustus 2024, jumlah perjalanan wisatawan domestik tercatat sebanyak 648,11 ribu perjalanan, mengalami penurunan sebesar 29,38 persen dibandingkan dengan bulan Juli 2024.

Dari sisi ekologi, data suhu dan kelembaban menunjukkan Kota Kupang kurang nyaman secara termis. Ekosistem pesisir Pasir Panjang yang unik terancam oleh polusi sampah, pembangunan yang tidak terkontrol, erosi pantai, dan degradasi mangrove. Mangrove yang penting untuk melindungi garis pantai semakin rusak, sementara perubahan iklim memperburuk kondisi lingkungan. Upaya konservasi dan pembangunan berkelanjutan sangat diperlukan untuk menjaga keseimbangan ekologi di wilayah ini. Analisis suhu dan kelembaban udara periode 1986-2020 di Stasiun Klimatologi Kupang menunjukkan bahwa 51% Kota Kupang berada pada kategori kurang nyaman, sementara 23% berada pada kategori nyaman, dengan THI tertinggi pada November dan terendah pada Juli dan Agustus.

1.3. Rencana Pendekatan Desain

Berdasarkan latar belakang yang ada, fenomena lapangan dan permasalahan yang terjadi di kawasan Pasir Panjang, Kupang dapat disimpulkan fokus utama pada proposal ini adalah meningkatkan kualitas hunian sementara dengan pembangunan resort agar dapat menunjang kebutuhan masyarakat sekitar baik dari sektor lingkungan dan ekonomi. Berangkat dari isu yang terjadi di Pasir Panjang solusi yang diambil adalah merancang resort dengan sebuah pendekatan yaitu *sustainable*. Menurut buku (*Strategies for Sustainable Architecture*, 2006) Prinsip pembangunan

sustainable sendiri adalah pembangunan yang dapat memenuhi kebutuhan saat ini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka dengan kata lain dapat mempertahankan suatu proses dan keadaan tanpa merusak lingkungan sekitar.

1.4. Rumusan Masalah

1.5. Tujuan dan Sasaran

1.5.1. Tujuan

1. Meningkatkan kualitas hunian dan pengembangan wisata kreatif dengan menciptakan sebuah kawasan resort yang menonjolkan potensi Kota Kupang.
2. Menerapkan prinsip *sustainable* dengan mempertimbangkan aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi secara berkelanjutan.
3. Meningkatkan daya tarik wisata dengan memanfaatkan pengalaman wisata yang edukatif sekaligus rekreatif.
4. Memberdayakan masyarakat lokal dengan membantu mengembangkan potensi lingkungan dan sumber daya alam yang dimiliki.

1.5.2. Sasaran

1. Penciptaan kawasan resort yang mengintegrasikan keindahan alam, budaya lokal, serta fasilitas yang mendukung kenyamanan dan keberlanjutan, sehingga memaksimalkan potensi Kota Kupang sebagai destinasi wisata unggulan.
2. Mengintegrasikan pengelolaan sumber daya alam yang ramah lingkungan, pemberdayaan sosial masyarakat setempat, dan model ekonomi yang dapat bertahan dalam jangka panjang untuk mendukung kesejahteraan bersama.
3. Penyediaan berbagai pengalaman yang menggabungkan edukasi budaya, sejarah, dan alam dengan kegiatan rekreasi yang menyenangkan, yang menarik wisatawan untuk kembali lagi.
4. Pengembangan potensi lingkungan dan sumber daya alam yang dimiliki, seperti kerajinan, pariwisata berbasis alam, serta pemanfaatan hasil pertanian dan perikanan untuk meningkatkan pendapatan dan keterlibatan mereka dalam pengelolaan kawasan wisata.

1.6. Sistematika Penulisan

Kerangka Be BAB I – PENDAHULUAN

Menguraikan latar belakang dari kondisi di lapangan, sudut pandang topik, serta permasalahan yang dianggap mendesak bagi masyarakat di area perancangan. Bab ini juga mencakup penentuan ruang lingkup, tujuan, dan sasaran yang ingin dicapai dalam perancangan.

BAB II – TINJAUAN PUSTAKA

Memuat kajian terhadap teori-teori yang digunakan serta pendekatan desain yang dipilih. Setelah itu, analisis keaslian tulisan dan tinjauan objek proyek dilakukan.

BAB III – KASUS STUDI

Bab studi kasus mencakup gambaran proyek terkait yang meliputi analisis pemilihan tapak dari skala makro hingga mikro, studi preseden yang berhubungan dengan proyek, serta kajian programatik yang mendukung proyek tersebut.

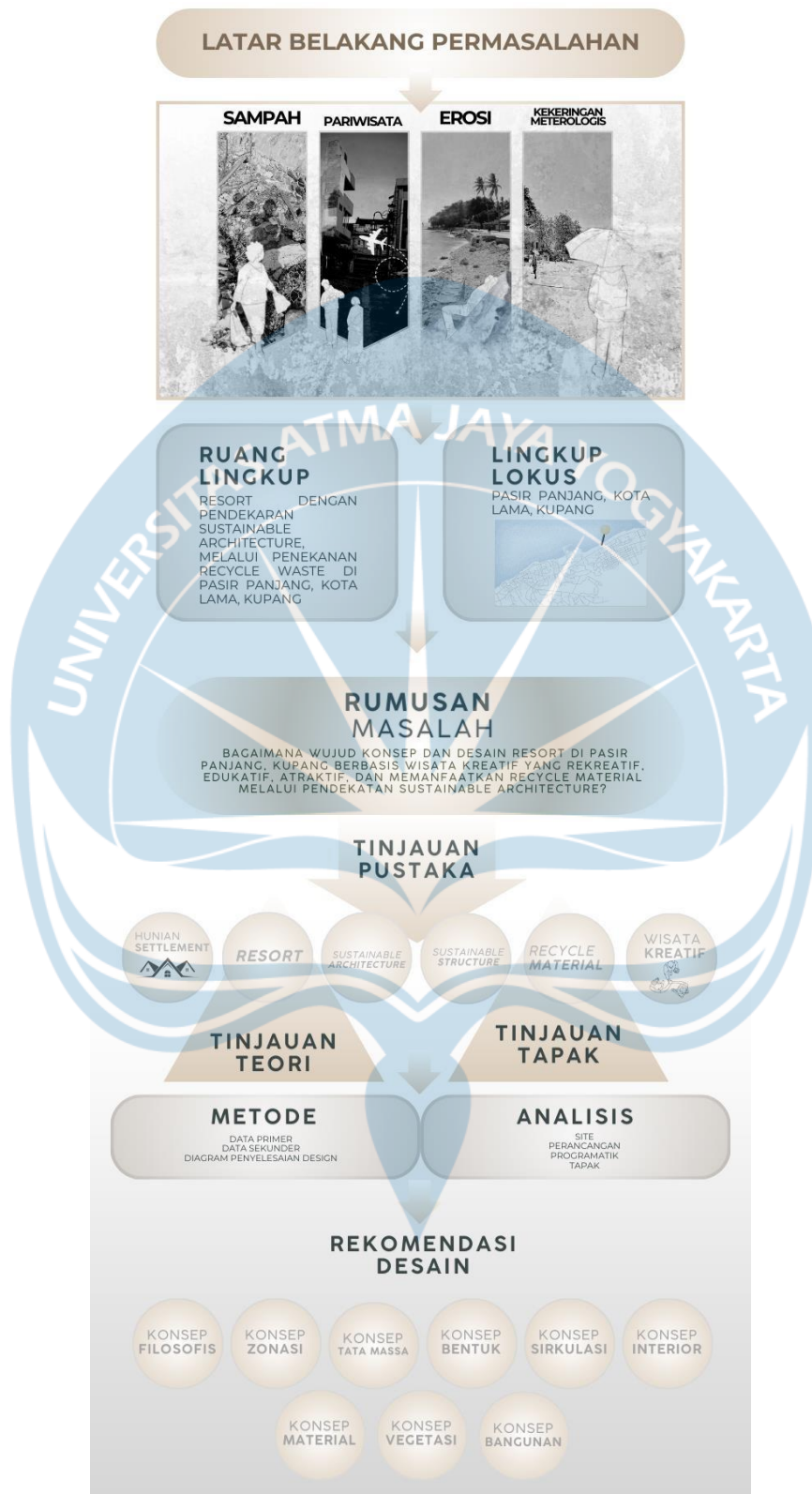
BAB IV – ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Menganalisis data yang diperoleh serta menguraikan kerangka analisis sesuai kriteria desain yang ditetapkan, sebagai langkah awal proses perancangan.

BAB V – KONSEP DESAIN

Menguraikan konsep desain yang disusun berdasarkan pendekatan yang dipilih. Pendekatan ini dijadikan sebagai solusi terhadap permasalahan dan strategi desain yang dirumuskan.

1.7. Kerangka Pikir Penelitian



Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir

Sumber: Penulis, 2024