

# TUGAS AKHIR

Perancangan Resor Bintang 4 di Sub-Distrik Maubisse,  
Distrik Ainaro, Timor-Leste.



**Disusun Oleh :**

Custódio Da Costa Sequeira Martins 61 110 0 38

**Jurusan Arsitektur**

FAKULTAS ARSITEKTUR DAN DESAIN  
Universitas Kristen Duta Wacana - Yogyakarta

**TUGAS AKHIR**  
**PERANCANGAN RESORT BINTANG 4, DI SUB-DISTRIK MAUBISSE**  
**DISTRIK AINARO, TIMOR-LESTE**

Diajukan kepada Fakultas Arsitektur dan Desain  
Program Studi Arsitektur  
Universitas Kristen Duta Wacana Yogyakarta  
Sebagai salah satu syarat dalam memperoleh Gelar Sarjana Arsitektur

Disusun oleh :  
**CUSTÓDIO DA COSTA SEQUEIRA MARTINS**  
61.11.0038

Diperiksa di : Yogyakarta  
Tanggal : 11 April 2019

Dosen Pembimbing 1



Ir. Dwi Atmono Gregorius, M.T.

Dosen Pembimbing 2



Stefani Natalia Sabatini, S.T., M.T.



Mengetahui

Ketua Program Studi



Dr. -Ing. Sita Yulastuti Amijaya, S.T., M.Eng.

**LEMBAR PENGESAHAN**

Judul : Perancangan Resort Bintang 4, di Sub-Distrik Maubisse, Distrik Ainaro, Timor-Leste.  
Nama Mahasiswa : Custódio da Costa Sequeira Martins  
No. Mahasiswa : 61.11.0038  
Mata Kuliah : Tugas Akhir  
Semester : Genap  
Fakultas : Arsitektur dan Desain  
Universitas : Universitas Kristen Duta Wacana

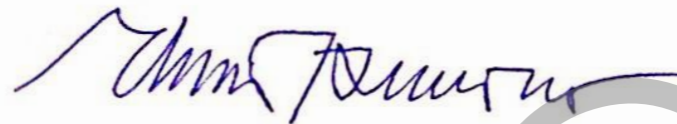
Kode : DA8336  
Tahun : 2018/2019  
Prodi : Arsitektur

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Tugas Akhir  
Fakultas Arsitektur dan Desain, Program Studi Arsitektur  
Universitas Kristen Duta Wacana Yogyakarta

Dan dinyatakan DITERIMA untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada tanggal :


11 April 2019

Dosen Pembimbing 1



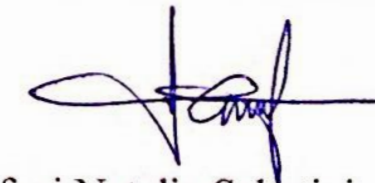
Ir. Dwi Atmono Gregorius, M.T.

Dosen Penguji 1



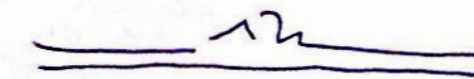
Dr. - Ing. Ir. Winarna, M.A.

Dosen Pembimbing 2



Stefani Natalia Sabatini, S.T., M.T.

Dosen Penguji 2



Adimas Kristiadi, S.T., M.Sc.



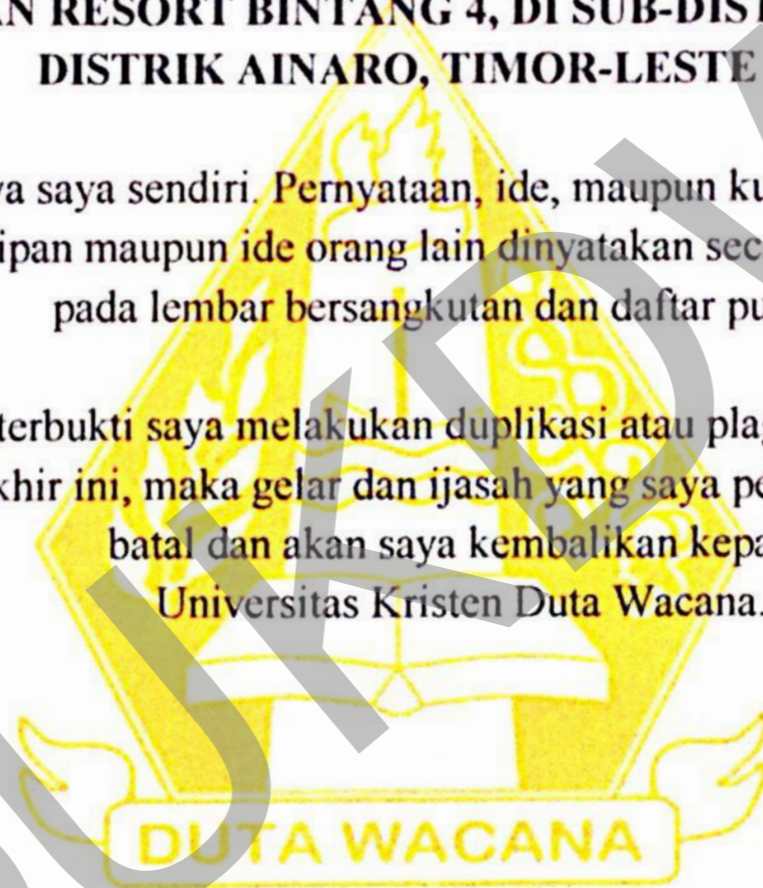
## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa tugas akhir dengan judul:

### **PERANCANGAN RESORT BINTANG 4, DI SUB-DISTRIK MAUBISSE DISTRIK AINARO, TIMOR-LESTE**

Adalah benar-benar hasil karya saya sendiri. Pernyataan, ide, maupun kutipan langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari kutipan maupun ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini pada lembar bersangkutan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti saya melakukan duplikasi atau plagiasi sebagian atau seluruhnya dari Tugas akhir ini, maka gelar dan ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Kristen Duta Wacana.



Yogyakarta, 11 April 2019



Custódio da Costa Sequeira Martins  
NIM : 61.11.0038

# KATA PENGANTAR

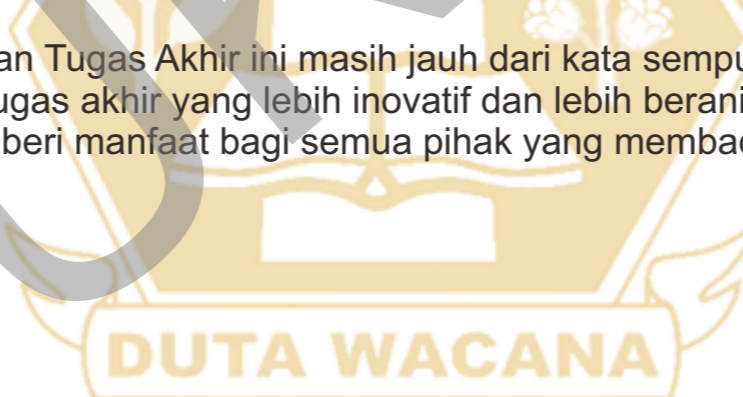
Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus atas berkat, hikmat, rahmat serta kasih-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul Perancangan Resort Bintang 4, di Sub-Distrik Maubisse, Distrik Ainaro, Timor-Leste, Tahun Ajaran 2018/2019.

Tujuan Tugas Akhir ini untuk memenuhi sebahagian syarat memperoleh gelar Sarjana Arsitektur (S.Ars) bagi mahasiswa program S-1 di program studi Arsitektur Fakultas Arsitektur dan Desain Universitas Kristen Duta Wacana. Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak demi kesempurnaan Tugas Akhir ini.

Terselesainya Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materil baik langsung maupun tidak langsung dalam pengerjaan Tugas Akhir ini hingga selesai, terutama kepada yang saya hormati:

1. Tuhan Yesus Kristus, Bunda Maria, para Malaikat dan Santo, Santa atas hikmat dan kasih setia-Nya yang begitu nyata dan tiada henti-hentinya.
2. Dr.-Ing. Sita Yulastuti Amijaya, S.T., M.Eng. selaku Kaprodi Arsitektur Fakultas Arsitektur dan Desain Universitas Kristen Duta Wacana.
3. Ir. Dwi Atmono Gregorius, M.T. dan Stefani Natalia Sabatini, S.T., M.T. selaku dosen pembimbing yang selalu bijaksana memberikan bimbingan, nasehat, waktu, dan kepercayaan yang sangat berarti selama proses penyusunan Tugas Akhir ini.
4. Dr.-Ing. Ir. Winarna, M.A dan Adimas Kristiadi, S.T., M.Sc. selaku dosen penguji.
5. Marta Marçal da Costa (Mama) dan Gregorio Pedro Boavida Sequeira Martins (Papa) yang selalu mendoakan, dan memberikan suport yang luar biasa tanpa henti.
6. Sahabat-Sahabat Arsitek Angkatan 2011 UKDW (Manusia Goa) atas bantuan, perhatian, doa dan canda tawa serta suka duka yang kita lalui sampai detik ini.

Keterbatasan waktu tentu membuat penulisan laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Penulis berharap penulisan ini dapat memberi inspirasi pada generasi mendatang dalam memilih judul tugas akhir yang lebih inovatif dan lebih berani. Karena didalam suatu proses pasti selalu ada tantangan untuk diselesaikan. Semoga penulisan ini memberi manfaat bagi semua pihak yang membacanya. Terima kasih.



Yogyakarta, April 2019

Penulis,

Custódio da Costa Sequeira Martins

## PERANCANGAN RESORT BINTANG 4, DI SUB-DISTRIK MAUBISSE, DISTRIK AINARO, TIMOR-LESTE

### Abstrak

Sub-Distrik Maubisse adalah bagian dari wilayah administrasi distrik Ainaro yang berada di Timor-Leste, Wilayah ini masih menunjung tinggi tradisi budaya turun-temurun, memiliki iklim yang sejuk, karna terletak di dataran tinggi dan mempunyai potensi pariwisata, alasan memilih lokasi Maubisse, karena Maubisse mempunyai posisi penting dalam pengembangan pariwisata di Timor-leste, sebagai pintu masuknya pariwisata Timor-Leste, dan akan menjadi tempat transit pariwisata di Timor-Leste, lokasinya sangat strategis dekat dengan kawasan wisata dan tempat-tempat bersejarah.

Sub-Distrik Maubisse juga mempunyai potensi wisata yang ada di sekelilingnya, yaitu; potensi wisata alam, wisata budaya, wisata pertanian, wisata relegius, wisata sejarah, dan festival. Dengan potensi yang ada Maubisse masih kurang penginapan atau penginapan yang ada tidak mencukupi. Karena tempat penginapan yang ada di sub-Distrik adalah penginapan yang bersifat Home Stay, dan terdapat ada 3 Home Stay yang ada di Maubisse, yaitu; Home stay Sara (4 kamar), Vila Verde Leublora (2 kamar), dan Bensa auama(5 kamar).

Untuk menikmati potensi pariwisata yang ada di Sub-Distrik Maubisse membutuhkan 2-3 hari, sehingga pengunjung membutuhkan akomodasi, yang di usulkan adalah resort karena tapak memiliki view yang bagus.

*Kata Kunci: Resort. Pariwisata.*

## 4 STAR RESORT DESIGN, IN MAUBISSE SUB-DISTRICT, AINARO DISTRICT, EAST-TIMOR.

### Abstract

The Maubisse sub-district is part of the administrative area of the Ainaro district in East-Timor. The region still holds high cultural traditions for generations, has a cool climate, is located on a plateau and has the potential of tourism, the reason for choosing the location of Maubisse, because Maubisse has an important position in the development of tourism in Timor-Leste, as an entry point for East-Timor tourism, and will be a transit point for tourism in Timor-Leste, a very strategic location close to tourist areas and historical sites.

The Maubisse sub-district also has tourism potential around it, namely; natural tourism potential, cultural tourism, agricultural tourism, religious tourism, historical tourism and festivals. With the potential that the Maubisse has, there is still a lack of adequate accommodation or lodging. Because lodging places in the sub-district are lodging that are Home Stay, and there are 3 Home Stay in Maubisse, namely; Home stay Sara (4 rooms), Vila Verde Leublora (2 rooms), and Bensa auama (5 rooms).

To enjoy the potential of tourism in the Maubisse Sub-district, it takes 2-3 days, so visitors need accommodation, which is proposed as a resort because the site has a good view.

*Keywords : Resort, Tourism.*

# DAFTAR ISI

## PENDAHULUAN

Halaman Judul .....	i
Lembar Persetujuan .....	ii
Lembar Pengesahan .....	iii
Pernyataan Keaslian .....	iv
Kata Pengantar .....	v
Abstrak .....	vi
Daftar Isi .....	vii

## BAB 1

Kerangka Berpikir .....	1
Profil Wilayah Distrik Ainaro .....	2
Latar Belakang .....	3
Potensi Wisata Di Sekitar Lokasi .....	4

## BAB 2

Studi Preseden .....	5
Studi Pustaka .....	9

## BAB 3

Programing .....	13
Daftar Pustaka .....	27

## BAB 4

Tinjauan Lokasi .....	22
Data Tapak .....	23
Analisis Tapak .....	24

## BAB 5

Konsep .....	26
--------------	----

## LAMPIRAN

Gambar Kerja .....	29
Poster .....	82
3D Modeling .....	84
Foto Maket .....	86

## PERANCANGAN RESORT BINTANG 4, DI SUB-DISTRIK MAUBISSE, DISTRIK AINARO, TIMOR-LESTE

### Abstrak

Sub-Distrik Maubisse adalah bagian dari wilayah administrasi distrik Ainaro yang berada di Timor-Leste, Wilayah ini masih menunjung tinggi tradisi budaya turun-temurun, memiliki iklim yang sejuk, karna terletak di dataran tinggi dan mempunyai potensi pariwisata, alasan memilih lokasi Maubisse, karena Maubisse mempunyai posisi penting dalam pengembangan pariwisata di Timor-leste, sebagai pintu masuknya pariwisata Timor-Leste, dan akan menjadi tempat transit pariwisata di Timor-Leste, lokasinya sangat strategis dekat dengan kawasan wisata dan tempat-tempat bersejarah.

Sub-Distrik Maubisse juga mempunyai potensi wisata yang ada di sekelilingnya, yaitu; potensi wisata alam, wisata budaya, wisata pertanian, wisata relegius, wisata sejarah, dan festival. Dengan potensi yang ada Maubisse masih kurang penginapan atau penginapan yang ada tidak mencukupi. Karena tempat penginapan yang ada di sub-Distrik adalah penginapan yang bersifat Home Stay, dan terdapat ada 3 Home Stay yang ada di Maubisse, yaitu; Home stay Sara (4 kamar), Vila Verde Leublora (2 kamar), dan Bensa auama(5 kamar).

Untuk menikmati potensi pariwisata yang ada di Sub-Distrik Maubisse membutuhkan 2-3 hari, sehingga pengunjung membutuhkan akomodasi, yang di usulkan adalah resort karena tapak memiliki view yang bagus.

*Kata Kunci: Resort. Pariwisata.*

## 4 STAR RESORT DESIGN, IN MAUBISSE SUB-DISTRICT, AINARO DISTRICT, EAST-TIMOR.

### Abstract

The Maubisse sub-district is part of the administrative area of the Ainaro district in East-Timor. The region still holds high cultural traditions for generations, has a cool climate, is located on a plateau and has the potential of tourism, the reason for choosing the location of Maubisse, because Maubisse has an important position in the development of tourism in Timor-Leste, as an entry point for East-Timor tourism, and will be a transit point for tourism in Timor-Leste, a very strategic location close to tourist areas and historical sites.

The Maubisse sub-district also has tourism potential around it, namely; natural tourism potential, cultural tourism, agricultural tourism, religious tourism, historical tourism and festivals. With the potential that the Maubisse has, there is still a lack of adequate accommodation or lodging. Because lodging places in the sub-district are lodging that are Home Stay, and there are 3 Home Stay in Maubisse, namely; Home stay Sara (4 rooms), Vila Verde Leublora (2 rooms), and Bensa auama (5 rooms).

To enjoy the potential of tourism in the Maubisse Sub-district, it takes 2-3 days, so visitors need accommodation, which is proposed as a resort because the site has a good view.

*Keywords : Resort, Tourism.*

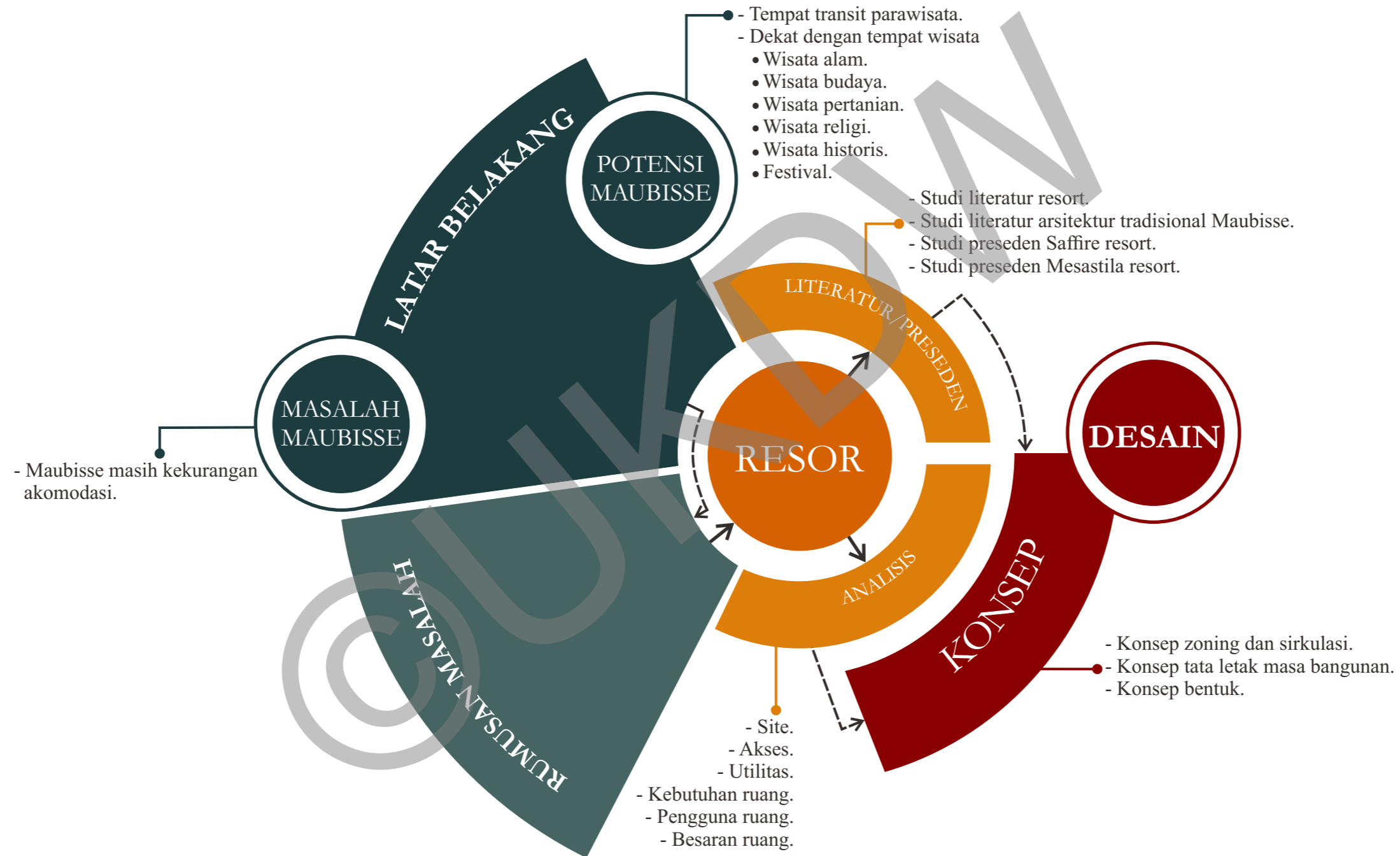


# BAB 1

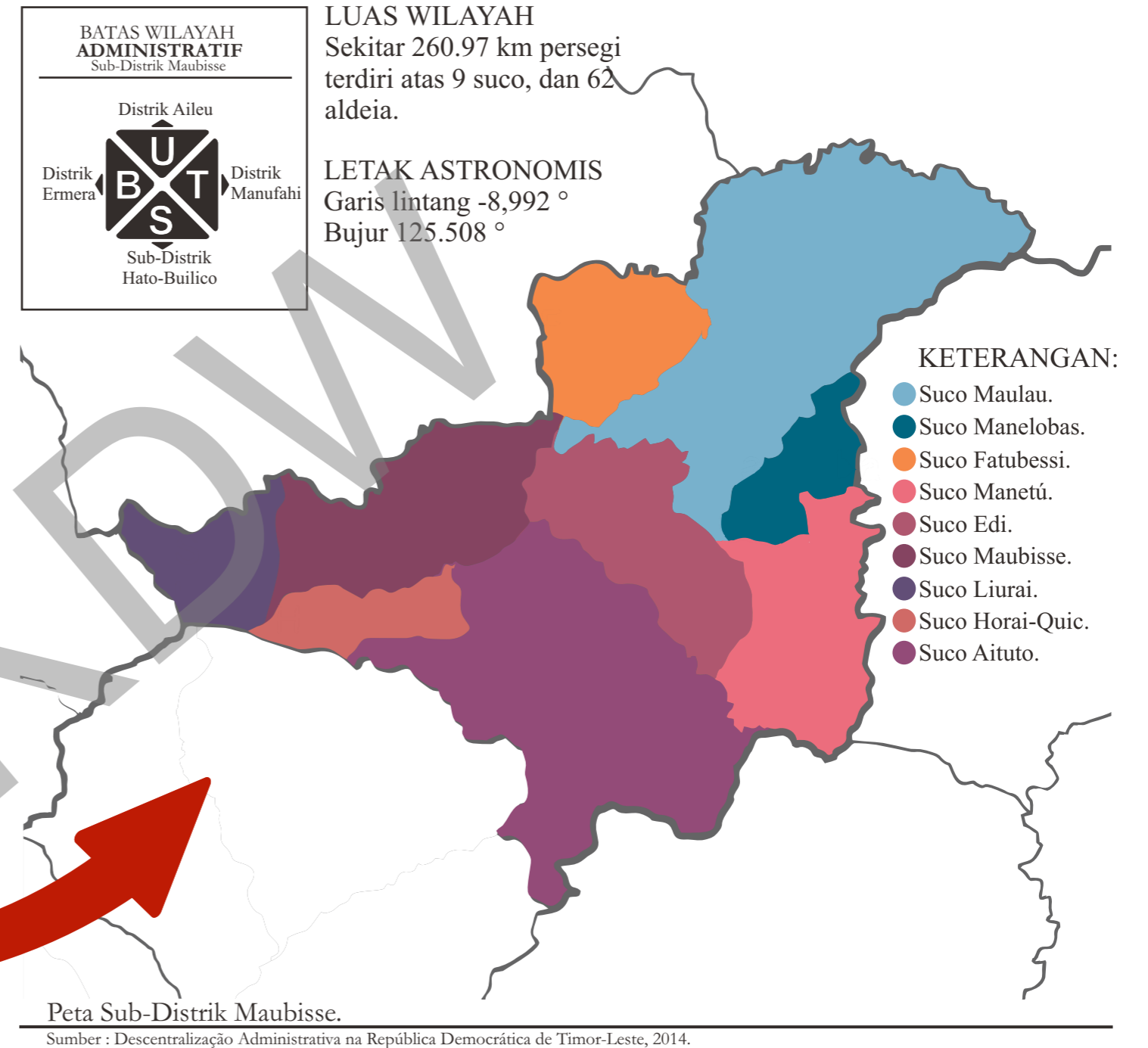
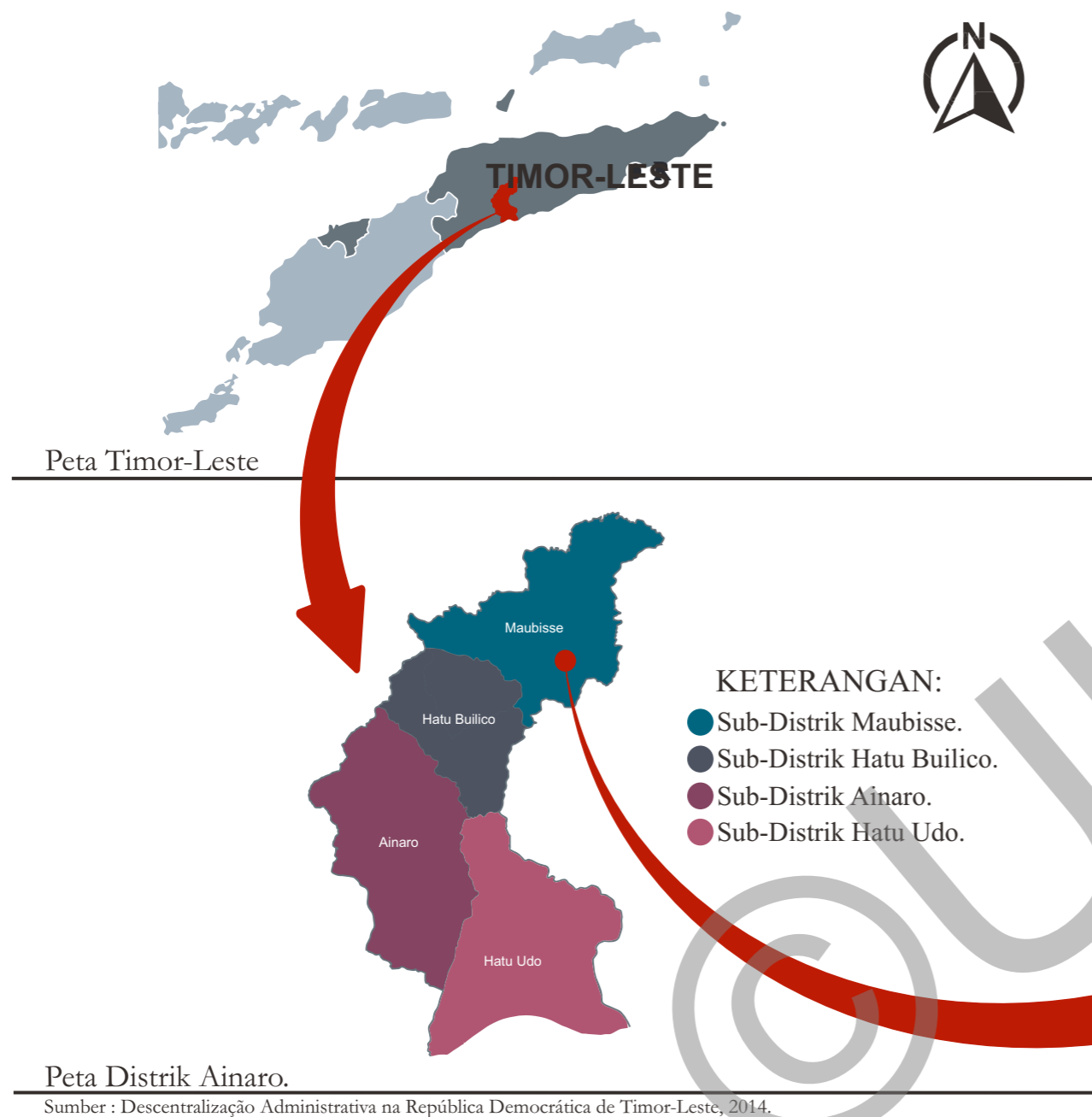
## Kerangka Berpikir Profil Wilayah Distrik Ainaro Latar Belakang Potensi Wisata Di Sekitar Lokasi

# KERANGKA BERPIKIR

Perancangan Resort Bintang 4 di Sub-Distrik Maubisse, Distrik Ainaro, Timor-Leste.



# PROFIL WILAYAH DISTRIK AINARO



## TOPOGRAFI

Wilayah Sub-Distrik Maubisse dalam perimeter 3km, 44% area pohon, 33% lahan subur dan 13% rumput, dalam perimeter 16km 46% area pohon, 35% lahan subur, dan perimeter 80km 50% air dan 21% area pohon.

Sumber : pt.weatherspark.com

## IKLIM

Beriklim tropis  
rata-rata 4 bulan musim kemarau dan 8 bulan musim hujan, suhu rata-rata 10°C - 24°C.

## KELOMPOK ETNIS YANG ADA DI SUB-DISTRIK MAUBISSE.



# LATAR BELAKANG

Sub-Distrik Maubisse luasan wilayah Sekitar 260.97 km persegi terdiri atas 9 suco, dan 62 aldeia, jumlah penduduk 22,022.

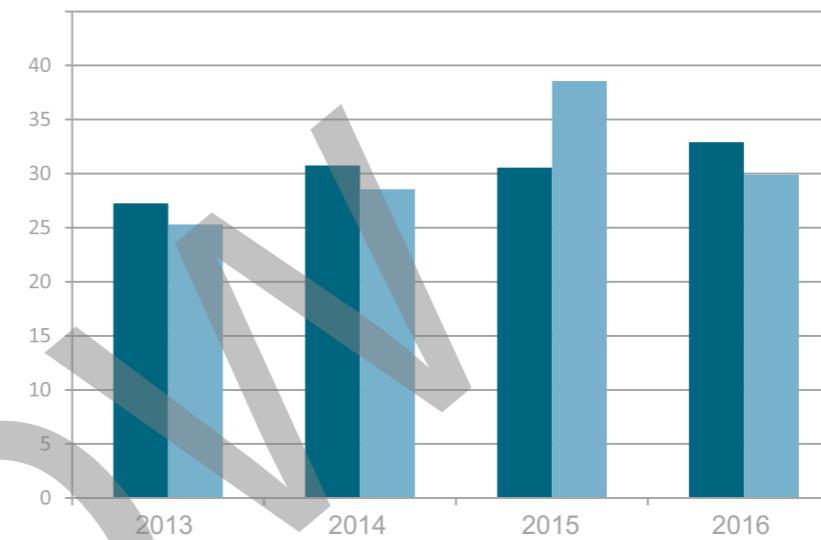
**6 Potensi Parawisata**

- Relegius
- Pertanian
- Alam
- Festival
- Budaya
- Historis

Sub-Distrik Maubisse adalah bagian dari wilayah administrasi distrik Ainaro yang berada di Timor-Leste. Wilayah ini masih menunjung tinggi tradisi budaya turun-temurun, memiliki iklim yang sejuk, karna terletak di dataran tinggi dan mempunyai potensi parawisata.

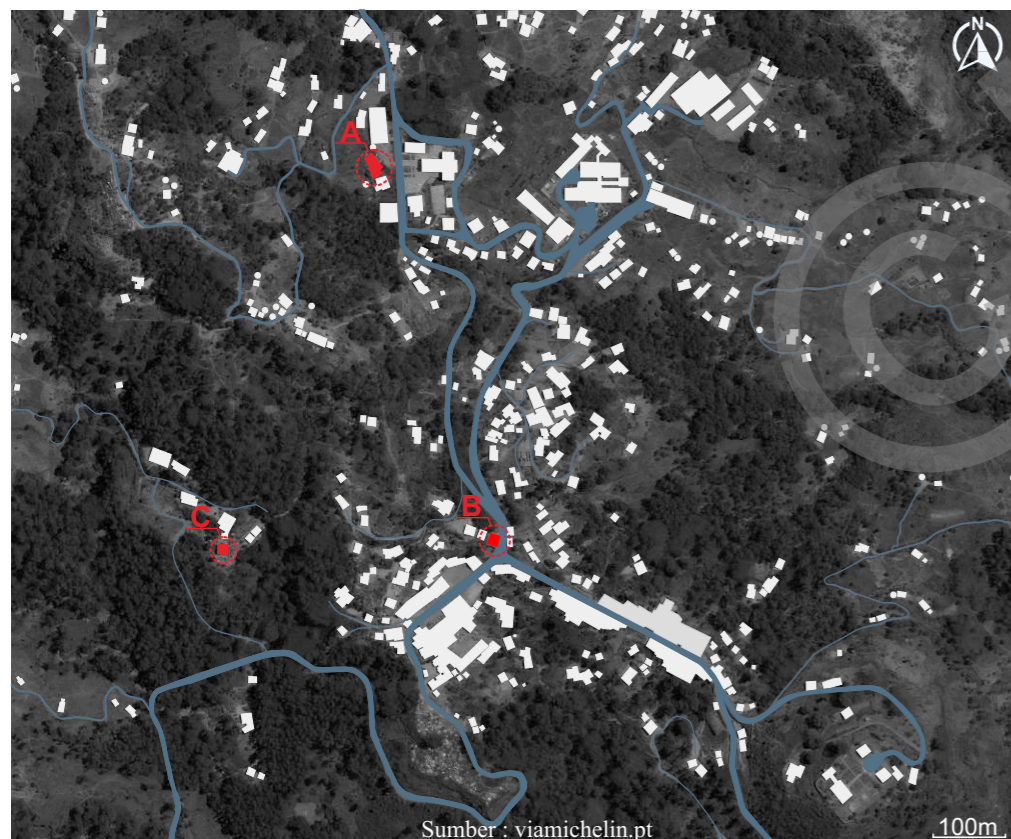
Alasan memilih lokasi Maubisse, karena Maubisse mempunyai posisi penting dalam pengembangan parawisata di Timor-leste, yaitu sebagai pintu masuknya parawisata Timor-Leste, dan akan menjadi tempat transit parawisata di Timor-Leste. Lokasinya sangat strategis; dekat dengan kawasan wisata dan tempat-tempat bersejarah. Karna untuk menikmati potensi parawisata yang ada di Maubisse membutuhkan 2-3 hari. Pengunjung perlu akomodasi.

## Perbandingan pengunjung lokal & internasional di Maubisse



Sumber : *Ministerio de Turismo Timor-Leste*

- Pengunjung lokal
- Pengunjung internasional



Peta existing home stay di Maubisse



## RUMUSAN MASALAH

Bagaimana merancang tempat akomodasi untuk memenuhi kebutuhan wisatan ke Maubisse. fungsi yang di usulkan adalah Resor, karena tapak memilikiview yang bagus atau memenuhi kriteria pembangunan resor. Konsep perancangan yang ditekankan adalah konsep Arsitektur tradisional.

# POTENSI WISATA DI SEKITAR LOKASI

## Wisata Relegius



Sumber : ecodiscovery-easttimor.com.

Masyarakat Timor-Leste sebagian besar 96,9% beragama Katolik Roma, yang masih memegang tradisi Katolik kuno, yang biasanya pada saat perayaan hari-hari besar dalam agama katolik selalu melakukan jiarah ke tempat-tempat religius, bulan Mei dan Oktober sebagai bulan Bunda Maria, biasanya dua bulan tersebut mengadakan jiarah ke gunung Ramelau, dan mengadakan misa di atas gunung Ramelau.

## Wisata Festival



Sumber : JoãoGambalaPhotography/facebook.

Festival yang biasa diadakan di Maubisse, yaitu; festival be'e matan, festival hari kebudayaan, dan festival bunga. Festival be'e matan, festival yang diadakan oleh para tua-tua adat di Maubisse untuk memuja atau merayakan untuk sumber air, festival be'e matan diadakan pada bulan April. festival hari kebudayaan, sebagai hari kebudayaan nasional di Timor-Leste, festival ini diadakan oleh Kementerian parawisata dan budaya di Maubisse, yang mengikuti festival ini dari 12 Distrik dan 1 Zona spesial Oe-cusse, acara ini berlangsung di bulan Oktober. Dan yang terakhir festival bunga, festival yang diakan oleh pihak dari Villa verde leublora, festival ini berlangsung di bulan Oktober juga.

## Wisata Pertanian



Sumber : www.flickr.com/photos/un\_photo/5634491299

Masyarakat yang berada di Maubisse sebagian besar disana mata pencahariannya mereka adalah bertani, bertani di ladang Kopi, ladan Sayur-sayuran, ladang Stroberi. Pertanian di Maubisse sangat terkenal bagi masyarakat Timor-Leste, karena hasil olahan pertanian mereka masih organik.

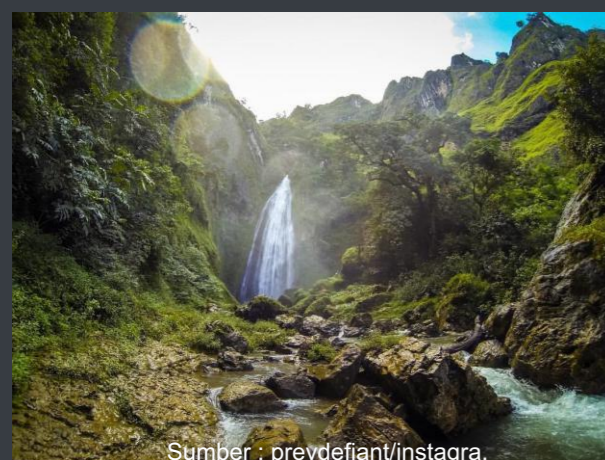
## Wisata Historis



@Nuno Marques

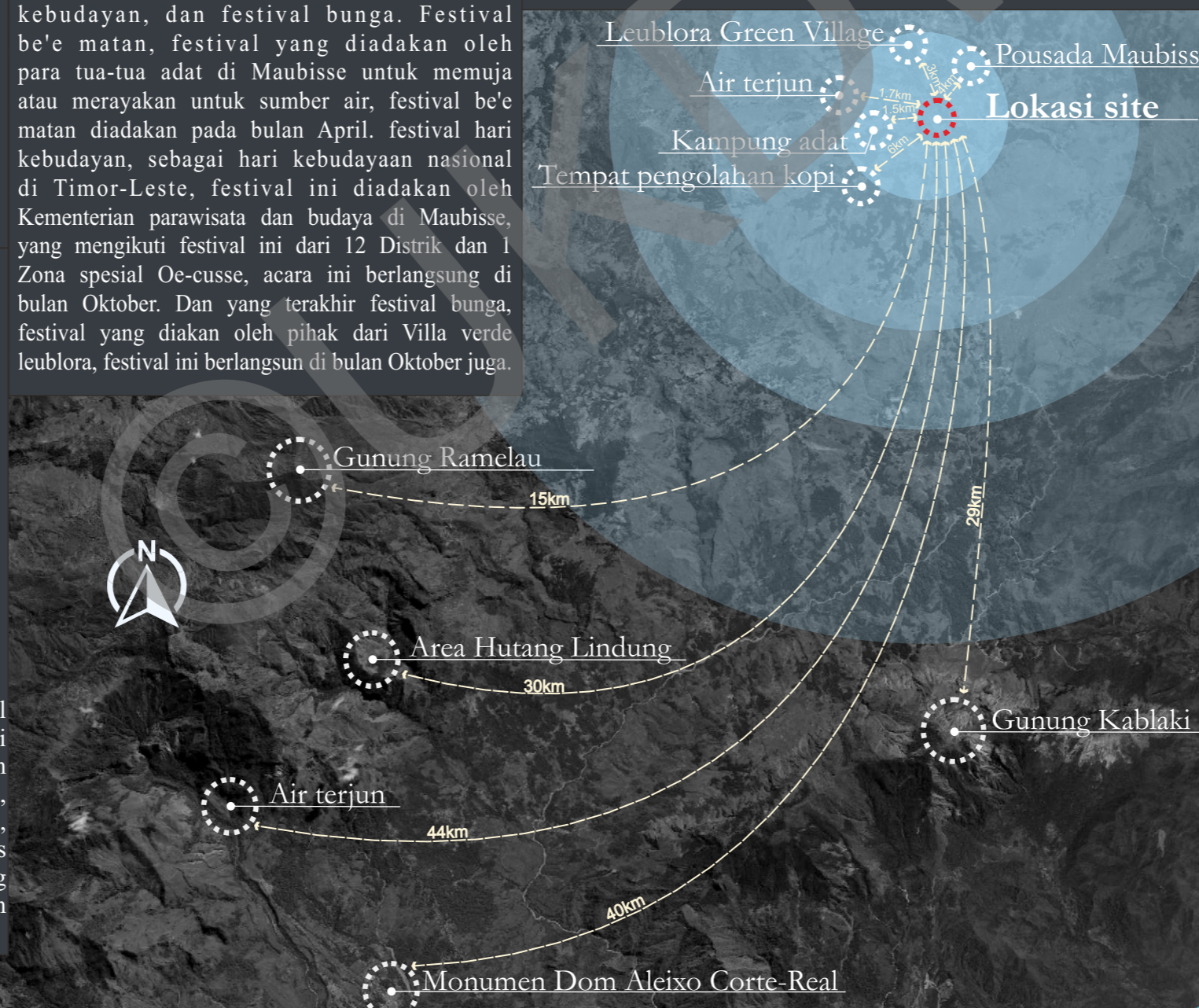
Pada masa Timor-Portugis, maubisse merupakan bagian dari wilayah kerajaan Dom Aleixo Corte-Real, dan menurut cerita masyarakat di monumen yang berada di Ainaro tersebut dimana kepala Dom Alexio Corte-Real di makamkan, dan di bawah monumen tersebut ada goa jepan, goa peninggalan tentara jepan dalam masa perang dunia ke 2. Gunung Cablaci sebagai gunung tertinggi ketiga yang berada di Timor-leste, dari gunung ini salah satu toko perjuangan Timor-Leste, yaitu Xanana Gusmão mengadakan kontak damai dengan tentara Indonesia di gunung Cablaci.

## Wisata Alam

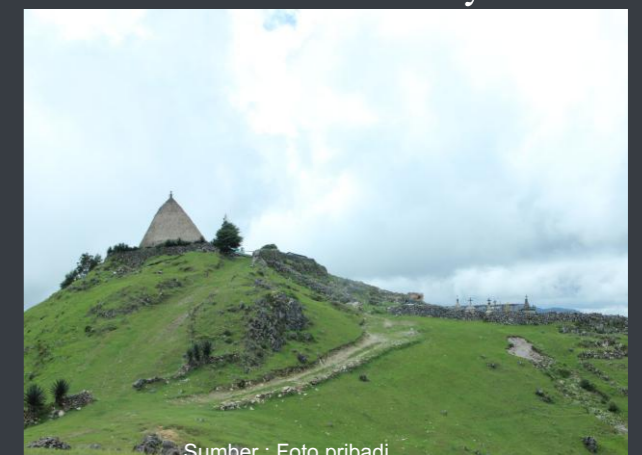


Sumber : preydefiant/instagra.

Potensi wisata alam di Maubisse sudah terkenal dari wisatawan lokal, hingga wisatawan dari mancanegara, di karena kan berada wilayah dataran tinggi yang di keliling oleh pengunungan, dan menjadi destinasi favorit bagi wisatawan, karena pemandangan alam yang sangat bagus dan hutan yang masih terlindungi, udara yang sejuk dari polusi udara, sehingga menjadikan maubisse sebagai destinasi favorit wisata alam.



## Wisata Budaya



Sumber : Foto pribadi

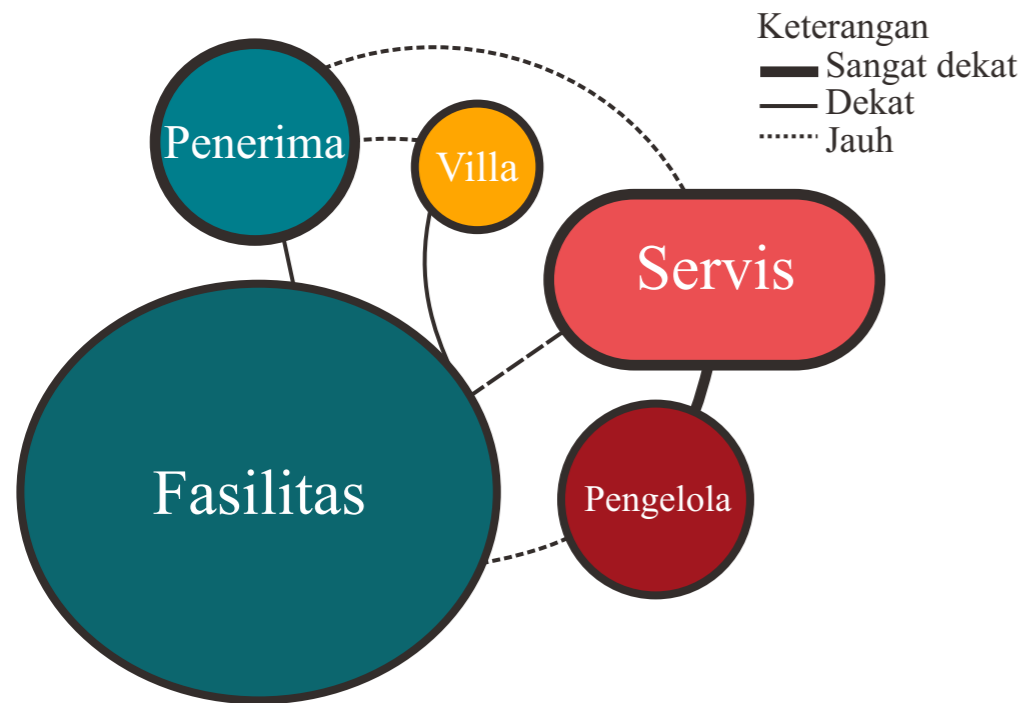
Potensi budaya yang berada di Maubisse masih kental, karena masyarakat di Maubisse masih menunjung tinggi kebudayaan dari turun-temurun dan masih mempertahankan tradisi, dan bentuk rumah adat yang unik, bentuk rumah adat Maubisse berbeda dengan rumah adat daerah lain yang ada di Timor-Leste

# BAB 5

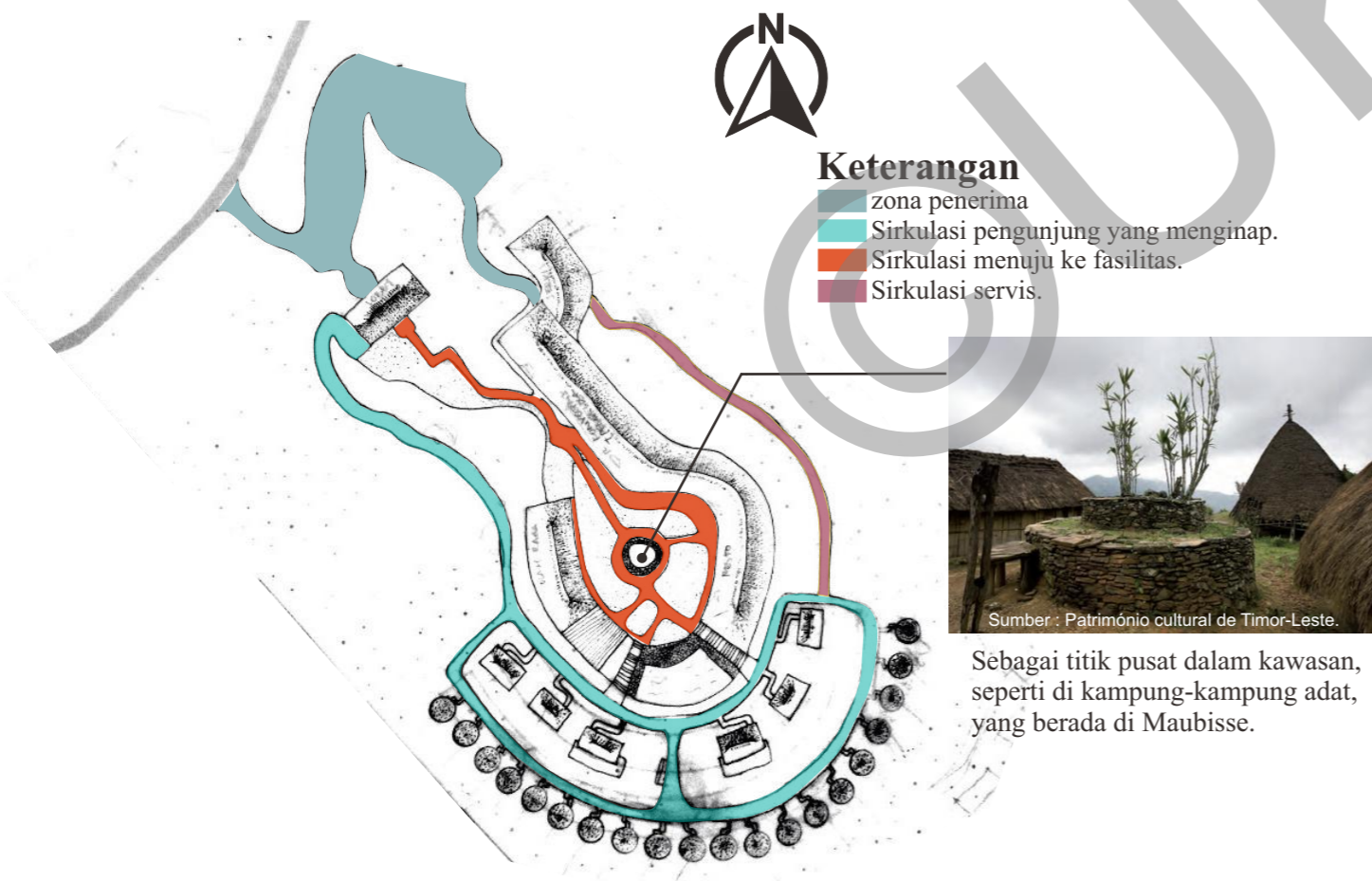
## KONSEP

# KONSEP

## HUBUNGAN ANTARA ZONING

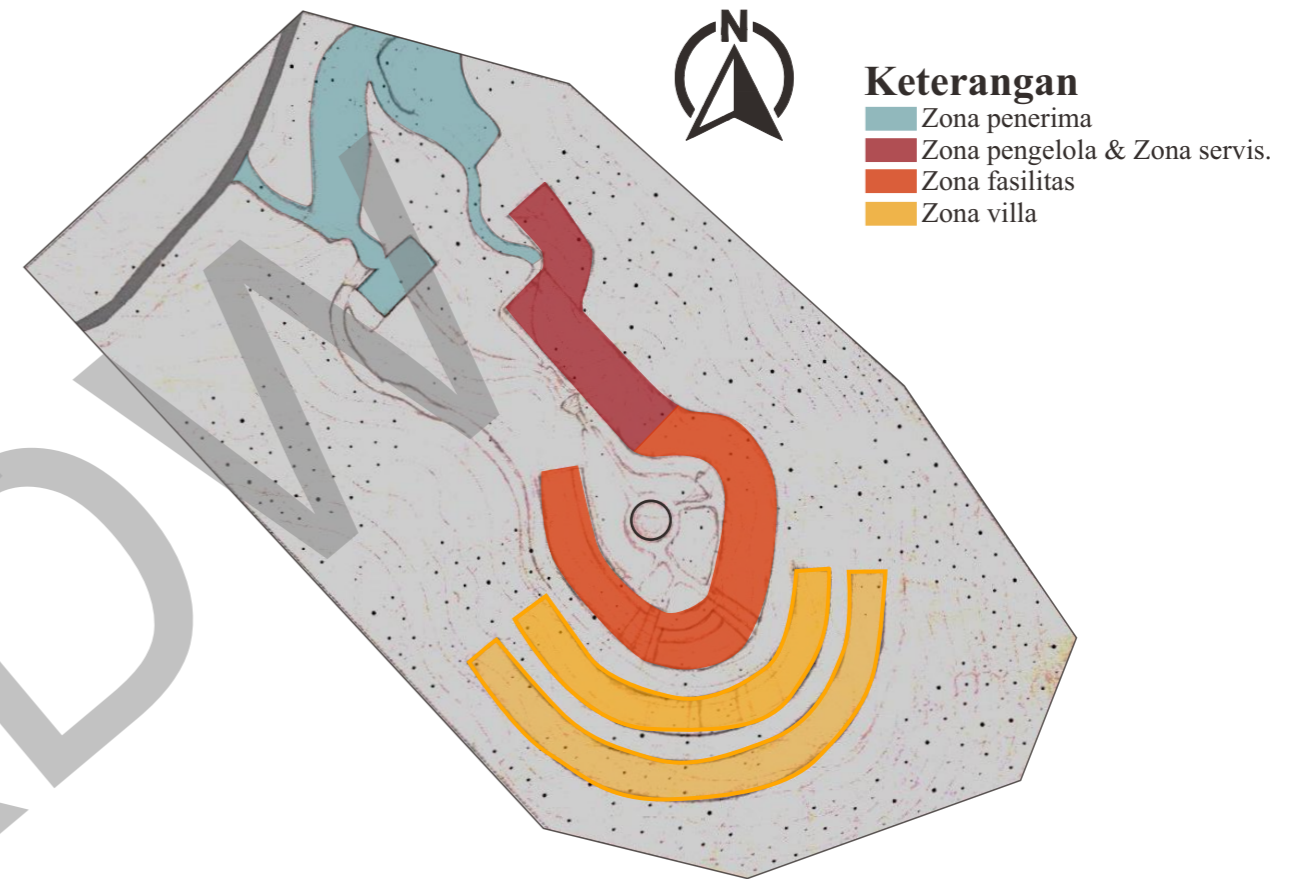


Konsep peletakan masa bangunan dan sirkulasi.

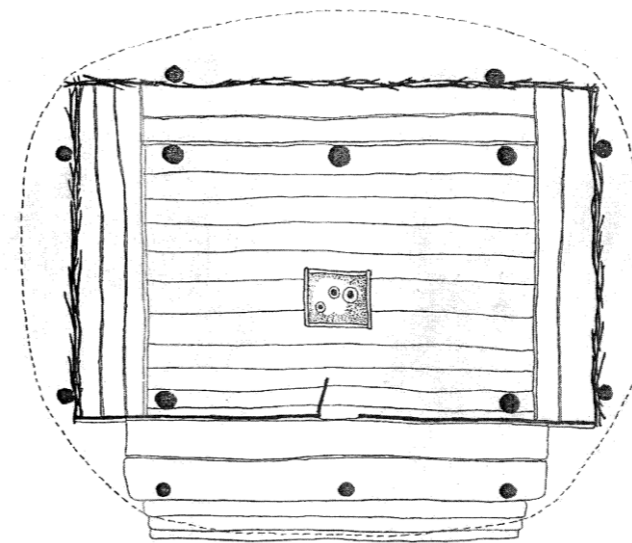


Sebagai titik pusat dalam kawasan, seperti di kampung-kampung adat, yang berada di Maubisse.

## KONSEP ZONING



## Konsep bangunan villa



Denah rumah adat Maubisse sumber : Arqitectura timorensse

Konsep bangunan villa dari pola ruang bangunan rumah adat Maubisse, sebagai dasar untuk mendesain villa. pola ruang rumah adat Maubisse tidak ada sekat untuk kamar tidur, hanya terdapat dapur di tengah rumah, sebagai titik kumpul dalam rumah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Chara, de joseph, 1980, *Time Server Standar For Building Types*. Singapore.
- Neufert, Ernt, 1992, *Data Arsitek*, Jilid 1, Edisi 33. Jakarta, Erlanga.
- Neufert, Ernt, 1992, *Data Arsitek*, Jilid 2, Edisi 33. Jakarta, Erlanga.
- Marlina, Endy, 2008, *Paduan Perancangan Bangunan Komersial*, Yogyakarta : penerbit Endi.
- Ministerio Administrasaun Estatal (2012), *prefil Distrito Ainaro* : Timor-Leste.
- Ruy Cinatti, *Arquitectura Timorese*, Penerbit Instituto de Invetigaçao Cientifica Tropical Museu de Etnologia.

© U K D W