

BAB 1

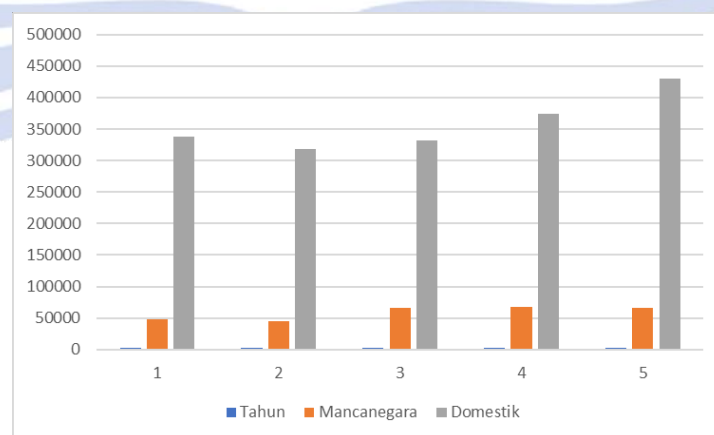
PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

1.1.1.Latar Belakang Pengadaan Proyek

Indonesia merupakan negara yang setiap wilayahnya memiliki keanekaragaman potensi pariwisata berupa alam yang belum diolah serta objek wisata sejarah. Nusa Tenggara Timur merupakan salah satu provinsi di Indonesia yang memiliki potensi wisata yang besar serta sudah ditetapkan sebagai destinasi wisata nasional dalam *Masterplan* Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif pada tahun 2012. Pengelompokan (*clustering*) pada beberapa titik yang harus menjadi titik awal mengembangkan pariwisata Nusa Tenggara Timur telah dilakukan oleh Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif.

Nusa Tenggara Timur memiliki kekayaan alam dan budaya yang menjadi modal dasar dalam pengembangan industri pariwisata. Keunikan alam dan beragamnya budaya yang ada di Nusa Tenggara Timur membuat wisatawan baik mancanegara maupun domestik ingin mengunjungi destinasi wisatanya. Hal ini terbukti dengan data kunjungan wisatawan ke Nusa Tenggara Timur berikut ini:



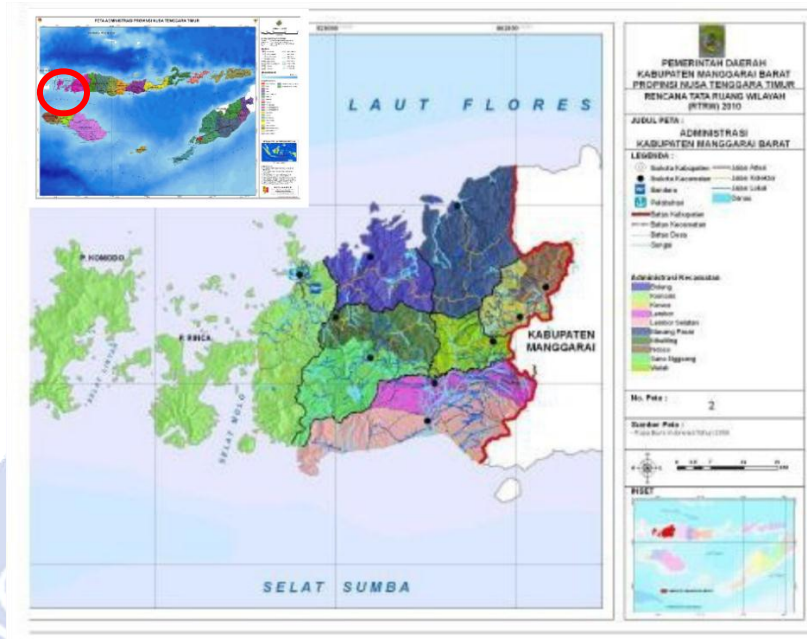
Gambar 1.1: Grafik Jumlah Wisatawan Mancanegara dan Domestik di Provinsi Nusa Tenggara Timur, 2012-2016

Sumber: Nusa Tenggara Timur Dalam Angka, 2016

Tingkat kunjungan wisatawan ke Nusa Tenggara Timur berdasarkan grafik pada gambar 1.1 pada tahun 2012 hingga tahun 2013 mengalami penurunan hingga 1,4%. Hal tersebut dipengaruhi oleh tingkat kunjungan wisata nusantara yang semakin menurun dan pengaruh ekonomi yang dihadapi masyarakat Indonesia pada saat itu tidak stabil. Pada tahun 2014 hingga tahun 2016 kunjungan wisatawan mancanegara (wisman) ke Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) terus mengalami peningkatan 1,5% per tahun, menyusul ditetapkannya Pulau Komodo di Kabupaten Manggarai Barat NTT oleh pemerintah pusat sebagai salah satu dari sepuluh kawasan wisata utama yang dikembangkan pemerintah pada tahun 2012.

Destinasi wisata Nusa Tenggara Timur yang banyak diminati wisatawan dan tidak terlepas dari potensi wisata alam maupun budaya yang dimiliki setiap daerah salah satunya adalah Kabupaten Manggarai Barat. Kabupaten Manggarai Barat dengan Ibukota Labuan Bajo merupakan salah satu daerah tujuan wisata baru yang dapat diandalkan untuk wilayah Nusa Tenggara Timur berdasarkan UU RI No. 8 Tahun 2003.

Dalam Atlas Pengembangan Pariwisata Kabupaten Manggarai Barat, 2008: 0-3 Pariwisata merupakan suatu komponen dari pola pengembangan ekonomi suatu daerah, sehingga perencanaan dan pengembangan pariwisata harus selaras dengan perencanaan dan pembangunan daerah secara keseluruhan. Meskipun penanganan pariwisata masih relatif baru, namun perkembangan pariwisata di Manggarai Barat cukup menggembirakan yang ditunjukkan dengan adanya banyak kunjungan wisatawan baik dari dalam maupun luar negeri yang melakukan kegiatan pariwisata (Fandeli, 1995: 3).



Gambar 1.2: Peletakan Kabupaten Manggarai Barat pada Peta Administrasi Provinsi Nusa Tenggara Timur

Sumber: <https://petatematikindo.wordpress.com/2013/04/07/administrasi-provinsi-nusa-tenggara-timur/>

Potensi alam yang dimiliki Manggarai Barat sangat bagus dan tergolong masih terjaga karena minimnya pembangunan dalam pariwisata alam. Secara umum objek-objek wisata di Kabupaten Manggarai Barat dibagi menjadi tiga jenis yaitu Wisata Taman Nasional Komodo, Wisata Bahari, Wisata Alam, Daratan, dan Budaya. Objek wisata di Manggarai Barat salah satunya yang sangat terkenal adalah Taman Nasional Komodo. Meskipun masih banyak lagi objek-objek wisata lain yang berada di Manggarai Barat.

a. Wisata Taman Nasional Komodo

Wisata Taman Nasional Komodo terdapat di dua pulau yaitu Pulau Rinca dan Pulau Komodo, sedangkan penangkaran Komodo terdapat di Pulau Padar.

b. Wisata Bahari

- Pantai: Pede, Wae Cicu, Repi
- Pulau dan pantai: Pulau Bidadari, Padar, Kanawa, Seraya, Tatawa
- Obyek selam/*diving*: antara lain Karang Makasar, Pantai Merah, Batu Bolong, Tatawa, Seraya, Bidadari, Sabolo dan lima puluhan titik selam

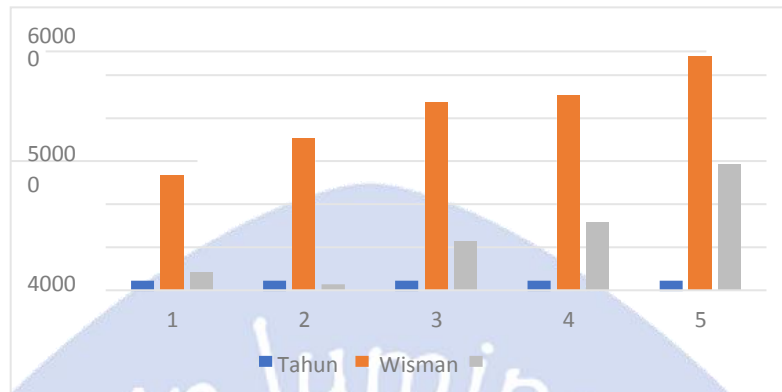
lainnya

- Obyek *snorkling* : Pulau Bidadari, Seraya, Karang Makasar, dan hampir semua titik penyelaman.
- Laut lepas khususnya di pantai Selatan untuk olahraga dan memancing
- Panorama *sunset*: Pantai Pede, Restoran Chez Felix, Restoran Mutiara, Hotel Greenhill, Puncak Waringin dan Bar & Restaurant Paradise

c. Wisata Alam-Daratan Dan Budaya

- Danau Sano Nggoang, Cunca Rami, Cunca Wulang, Istana Ular, Perkampungan Tado, Hutan Mbeliling dan Warloka di Manggarai Barat
- Kampung tradisional Wae Rebo di Kabupaten Manggarai.
- Pola persawahan berbentuk jejaring laba-laba (spider web) atau disebut lingko, banyak ditemukan di Tado, Lembor di Kabupaten Manggarai Barat dan Cancar di Kabupaten Manggarai
- Situs arkeologis, yakni Gua Verhoven dan Liang Momer di Kabupaten Manggarai Barat; Liang Bua dan Liang Toge di Kabupaten Manggarai.
- Tarian Caci, sebuah tarian tradisional khas kawasan Flores bagian barat.

Keberadaan Pulau Komodo di Kabupaten Manggarai Barat yang menjadi salah satu keajaiban dari tujuh keajaiban dunia pada tahun 2012. Hal tersebut tentu menjadi motivasi khusus wisatawan baik mancanegara maupun domestik. Peningkatan wisatawan juga dipengaruhi oleh pengadaan salah satu ajang balap sepeda kelas dunia *Tour de Flores* yang dilakukan pada tahun 2016 lalu. “*Tour de Flores* merupakan salah satu ajang promosi yang sangat efektif menjaring wisatawan asing dan lokal”, kata Kepala Dinas Pariwisata Manggarai Barat Teodorus Suardi saat ditemui Beritasatu.com, Rabu (7/6). Berikut merupakan data kunjungan wisatawan ke Kabupaten Manggarai Barat dari tahun 2012 hingga tahun 2016:



Gambar 1.3: Grafik Jumlah Wisatawan Mancanegara dan Nusantara ke Manggarai Barat, 2012-2016

Sumber: Statistik Perhotelan Kabupaten Manggarai Barat 2016

Jumlah wisatawan mancanegara dan nusantara yang mengunjungi Manggarai Barat pada gambar 1.3 tahun 2012-2016 mengalami peningkatan sebesar 24%. Berdasarkan data dari Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Manggarai Barat tahun 2016, wisatawan nusantara mencapai 29.377 orang naik dari tahun 2015 yang hanya 15.754 orang. Sedangkan wisatawan mancanegara pada tahun 2016 mencapai 54.335 orang mengalami peningkatan sekitar 8.963 orang atau 19.75% dibandingkan 2015 yang hanya 45.372 orang. Dengan demikian jumlah keseluruhan wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Manggarai Barat sejumlah 83.712 orang. Jumlah ini mengalami peningkatan sebesar 36.65% dibanding pada tahun 2015 (61.257 orang). Pertumbuhan jumlah tamu hotel pada tahun 2014 mengalami peningkatan karena mengalami salah satu dampak dari adanya *event* besar yang diselenggarakan di Kabupaten Manggarai Barat yaitu Sail Komodo 2013.

Manggarai Barat masih menjadi magnet bagi para wisatawan baik domestik maupun mancanegara hingga tahun 2016. Namun fasilitas yang memadai kegiatan pariwisata di Manggarai Barat dapat dikatakan sangat minim terutama dibagian transportasi dan penginapan. Dalam mendukung pariwisata yang ada di Manggarai Barat, dibagian transportasi bandara Komodo sudah mulai diperbarui. Sedangkan dibagian usaha akomodasi/hotel masih

sangat minim jumlahnya, menyebabkan pada musim liburan panjang banyak wisatawan yang menginap di rumah penduduk. Hal ini terjadi karena hotel-hotel yang tersedia sudah terisi penuh serta fasilitas-fasilitas yang ada pada beberapa hotel cenderung kumuh sehingga butuh diperbaiki.

Badan Pusat Statistik Kabupaten Manggarai Barat melakukan pemantauan sepanjang tahun 2016, dan hasil pemantauan total usaha akomodasi/hotel mengalami peningkatan dari 50 unit menjadi 60 unit atau meningkat 20%. Total usaha tersebut terdiri atas 6 hotel bintang dan 54 hotel non bintang. Sebagian besar hotel/akomodasi lainnya berada di Kecamatan Komodo, hanya 1 hotel yang lokasinya di luar kecamatan Komodo, yaitu di Kecamatan Lembor. Dari ke 60 akomodasi/hotel tersebut terdapat 3 hotel yang sementara tidak beroperasi pada tahun 2016.

Tabel 1.1 Perkembangan Usaha Jasa Akomodasi/Hotel Di Kabupaten Manggarai Barat, 2012-2015

Tahun	Hotel			Kamar	Tempat Tidur
	Bintang	Non Bintang	Jumlah		
2012	3	36	39	583	963
2013	6	36	42	766	1354
2014	6	42	48	853	1383
2015	6	50	56	914	1435
2016	10	54	64	994	1540

Sumber: Statistik Perhotelan Kabupaten Manggarai Barat 2016

Kapasitas akomodasi yang ditawarkan mengalami peningkatan baik unit kamar maupun kapasitas tempat tidur seiring dengan bertambahnya jumlah hotel. Sebagaimana dapat dilihat pada tabel 1.1 setiap tahunnya terjadi penambahan kapasitas kamar dan tempat tidur. Pada tahun 2016 jumlah kamar yang tersedia sebanyak 994 kamar, 25,96% diantaranya merupakan kamar hotel berbintang. Sedangkan banyaknya tempat tidur yang tersedia adalah 1.540 tempat tidur, 25,78% diantaranya merupakan tempat tidur hotel berbintang. Dengan demikian, rata-rata banyaknya tempat tidur tiap kamar adalah 1,55. Tiap kamar pada usaha akomodasi di Manggarai Barat memiliki 1 sampai 2 tempat

tidur. Jumlah kamar dan tempat tidur yang tersedia bervariasi untuk setiap hotel.

Pada tahun 2016 secara keseluruhan usaha akomodasi/hotel di Kabupaten Manggarai Barat memiliki tingkat penghunian kamar sebesar 25,85%. Hal ini berarti bahwa rata-rata dari seluruh kamar hotel yang tersedia di Kabupaten Manggarai Barat pada tahun 2016 terisi/terpakai sebanyak 25,85%. Dibandingkan dengan keadaan tahun sebelumnya, TPK tahun 2016 secara keseluruhan menurun 0,31 % poin. Dengan rincian TPK hotel berbintang turun 2,54 poin dan TPK hotel non bintang naik 1,59 poin.

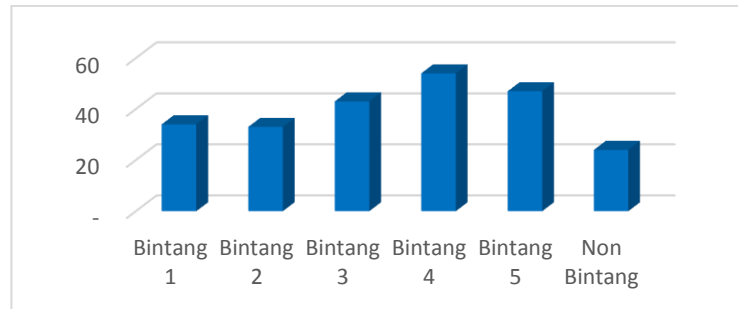


Gambar 1.4: Grafik Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Berbintang dan Hotel Non Bintang di Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2012-2016

Sumber: Statistik Perhotelan Kabupaten Manggarai Barat 2016

Gambar 1.4 menunjukkan bahwa pertumbuhan hotel di Kabupaten Manggarai Barat sangat pesat. Pada tahun 2014 hingga 2015 jumlah hotel baik hotel berbintang maupun non berbintang terus bertambah. Hal itu menyebabkan hotel-hotel di Kabupaten Manggarai harus dapat mengembangkan penawaran-penawaran dalam berbagai aspek agar dapat meningkatkan kunjungan hotel dan memberikan kepuasan yang optimal bagi konsumen.

Berbagai hal dilakukan oleh pihak hotel dalam menaikkan Tingkat Penghunian Kamar (TPK) agar dapat menarik minat pengunjung untuk menginap di hotel tersebut. Pihak hotel mulai meningkatkan fasilitas yang disediakan, pelayanan terbaik, harga yang sesuai dan lain sebagainya. Berikut gambar mengenai Tingkat Penghunian Kamar (TPK) di Kabupaten Manggarai Barat tahun 2012-2016.



Gambar 1.5: Grafik Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Berdasarkan Jenis Hotel Berbintang dan Hotel Non Bintang di Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2012-2016

Sumber: Statistik Perhotelan Kabupaten Manggarai Barat 2016

Gambar 1.5 menunjukkan bahwa Tingkat Penghunian Kamar (TPK) yang paling tinggi capaiannya di tahun 2016 adalah hotel bintang 4, disusul hotel bintang 5, hotel bintang 3, hotel bintang 1, hotel bintang 2 dan hotel non. Tingkat Penghunian Kamar (TPK) paling rendah capaiannya adalah hotel non bintang. Hal itu menunjukkan bahwa hotel non bintang pada tahun 2012-2016 termasuk kelas hotel yang kurang diminati oleh konsumen.

Oleh karena itu, dengan melihat potensi alam yang berada di Kabupaten Manggarai Barat dan melihat fakta bahwa jumlah wisatawan di Kabupaten Manggarai Barat meningkat serta tingginya minat wisatawan untuk menginap di hotel berbintang, maka pengembangan bisnis properti dengan sasaran perencanaan properti utama adalah *beach* Hotel Resor berbintang. *Beach* Hotel Resor digunakan dalam pengembangan bisnis properti karena Kabupaten Manggarai Barat dikenal kaya akan wisata bahari. *Beach* Hotel resor yang direncanakan adalah berbintang 4, karena melihat Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel bintang 4 paling tinggi capaiannya dibandingkan hotel lainnya. Keberadaan *Beach* Hotel Resor bintang 4 yang direncanakan diharapkan dapat mendukung perekonomian dan perkembangan daerah setempat, dan memberdayakan komunitas local untuk meningkatkan sumber daya utama.

Tabel 1.2 Daftar Hotel Bintang 4 di Kabupaten Manggarai Barat, 2012-2016

No	Klasifikasi Hotel	Tahun	
		2015	2016
1.	Hotel Berbintang	8,56	9,28

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Manggarai Barat, 2016

Tabel 1.3. Hotel Bintang 4 di Kabupaten Manggarai Barat

No	Nama Hotel	Alamat	Kelas Bintang	Jumlah Kamar
1	Angel Island Resort	Pulau Bidadari Labuan Bajo, Flores	4	20
2	Seraya Hotel and Resort	Jln Soekarno-Hatta No.77, Seraya Kecil, Labuan Bajo, Flores	4	24
3	The Jayakarta Suites Komodo Flores	Jl. Pantai Pede KM 5 Labuan Bajo, Flores	4	71
4	Bintang Flores Hotel	Jalan Pantai Pede, Labuan Bajo, Flores	4	59
5	Sylvia Beach Villa	Waecicu Beach, Labuan Bajo, Flores	4	23
6	Blue Marlin Komodo	Jalan Soekarno-Hatta, Labuan Bajo, Flores	4	40
7	Laprima Hotel Flores	Jalan Pantai Pede, Labuan Bajo, Flores	4	88
8	Luwansa Beach Hotel	Jalan Pantai Pede, Labuan Bajo, Flores	4	35

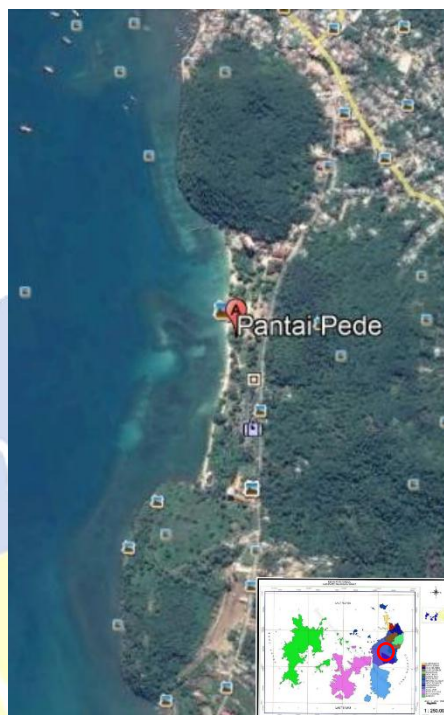
Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Manggarai Barat, 2016

1.1.2. Latar Belakang Permasalahan

Hotel resor menurut Dirjen Pariwisata merupakan sebuah tempat tinggal untuk sementara waktu bagi seseorang dengan tujuan agar mendapatkan kesegaran jiwa dan raga serta hasrat ingin mengetahui sesuatu. Hal ini berkaitan juga dengan kepentingan kegiatan olahraga, kesehatan, konvensi, keagamaan, dan sebagainya. Pada umumnya hotel resor memberikan fasilitas menginap bagi orang-orang yang sedang berlibur dan terletak di luar kota atau di pinggiran kota, di daerah pegunungan, di dekat pantai, tepi danau, atau tempat-tempat rekreasi lainnya. Jadi hotel resor adalah sebuah tempat menginap bagi mereka yang mencari kesenangan terhadap sebuah target wisata lain yang dianggap menarik.

1.1.2.1. Gagasan *Pede Beach* Hotel Resor dengan karakteristik Arsitektur Neo-Vernakular Berdasarkan Konsep Arsitektur Tradisional Manggarai

Pada beberapa segmen tertentu, para wisatawan menginginkan suasana yang tenang dan tidak terkontaminasi oleh arus modernisasi. Tempat-tempat yang dekat dengan objek budaya dan pemandangan alam seperti pegunungan dan kawasan pantai merupakan pilihan yang banyak diminati para investor hotel. Daerah yang banyak diminati para investor hotel di Kabupaten Manggarai Barat salah satunya adalah Labuan Bajo. Labuan Bajo merupakan Ibukota kabupaten Manggarai Barat yang sedang berkembang dan memiliki potensi pariwisata alam yang tidak kalah mengagumkan. Pantai di pesisir Labuan Bajo merupakan daerah yang sangat sesuai untuk wisata alam, contohnya Pantai Pede. Pantai ini mempunyai keunikan, selain panorama yang indah dengan pasir putihnya, juga bisa dinikmati keindahan pemandangan saat matahari terbenam.



Gambar 1.6: Kawasan Perencanaan Hotel Resor Pantai Pede Labuan Bajo, Manggarai Barat

Sumber: google earth 2017

Perencanaan pembangunan hotel resor ini berada di kawasan tepi Pantai Pede Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat, dan berdekatan dengan obyek wisata Pantai Pede yang menawarkan wisata bahari. Tipe akomodasi yang direncanakan adalah *beach* hotel resor berbintang 4.

Pantai Pede memiliki nilai yang layak untuk dikembangkan (82,70 %), dengan ketentuan interval yaitu (>66%). Indeks kelayakan untuk parameter potensi ODTWA 70,24 %, kondisi kawasan sekitar 84,44 %, sarana prasarana 76,11 % dan aksesibilitas 100 %.

Hotel-hotel dan hotel resor yang ada di Labuan Bajo memiliki beberapa karakteristik dan dibedakan menurut jenis hotel baik itu dari segi arsitektur maupun suasana. Hotel resor yang cenderung diminati wisatawan adalah hotel resor yang memiliki suasana yang nyaman dengan tidak meninggalkan citra yang bernuansa tradisional. Penggunaan gaya desain modern dipadukan dengan gaya tradisional yang menarik perlu adanya beberapa pengembangan

dalam olah bentuk, material, dan unsur desain lainnya.

Konsep Neo-Vernakular banyak ditemukan bentuk-bentuk yang sangat modern namun dalam penerapannya masih menggunakan konsep tradisional daerah setempat yang dikemas dalam bentuk yang modern. Suatu bentuk yang modern pada konsep Neo-Vernakular biasanya masih memiliki *image* daerah setempat walaupun menggunakan material berbahan modern seperti kaca, beton, dan logam. Ide bentuk-bentuk pada konsep Neo-Vernakular diambil dari vernakular aslinya yang dikembangkan dalam bentuk modern.

Pada perencanaan desain *Beach* Hotel Resor yang sesuai dengan lingkungan sekitar, budaya Manggarai dipilih menjadi tema utama karena hotel resor berada di Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat. Pemilihan tema budaya Manggarai dimaksudkan agar desain hotel resor yang diajukan mampu membuat kesatuan hotel resor dengan budaya dimana hotel resor berada.

Perwujudan arsitektur Nusantara yang berasal dari Kabupaten Manggarai dan cukup terkenal dikalangan wisatawan adalah Rumah Niang. Obyek Rumah Niang yang digunakan adalah Rumah Niang yang berlokasi di Wae Rebo, salah satu desa yang terletak di bukit dengan ketinggian 1.200 meter di atas permukaan laut dan hanya dapat diakses dengan berjalan kaki. Pemilihan ini didasarkan pada pola rumah Niang di Wae rebo yang masih dipertahankan serta pola tapak yang unik, lengkap dengan 7 gugus rumah Niang dengan formasi membentuk setengah lingkaran, dengan *compang* sebagai pusat dalam tapak. Karakteristik rumah Niang tercipta dari kondisi iklim pada tapak, pola hidup masyarakat, dan tradisi serta sistem kepercayaan yang berkembang di dalamnya. Karakteristik Rumah Niang yang unik membuatnya layak untuk disandingkan dengan arsitektur modern.

Sebagai arsitektur Nusantara, keberadaan Rumah Niang pada perencanaan *Beach* Hotel Resor merupakan kesempatan bagi kita untuk ikut melestarikannya. Dalam perwujudannya pada hotel resor, Rumah Niang dituntut dapat mewadahi beragam aktifitas di zaman modern yang serba kompleks. Hal itu dapat terjadi dengan cara membawa keberadaannya yang hakiki untuk lebih lanjut mengalami transformasi yang menghasilkan bentuk

dan rupa yang baru. Dalam proses transformasinya Rumah Niang akan mengalami suatu perubahan dan modifikasi pada bentuk dan rupa, maupun elemen pembentuknya. Tiap elemen akan mengalami perubahan menjadi lebih kontekstual dan modern.



Gambar 1.7: Rumah Niang Wae Rebo

Sumber:

<https://arsitektur12ruangdalam50muliana.wordpress.com/2015/05/08/mbaru-niang-rumah-tradisional-suku-wae-rebo-pulau-flores/>

Tema di atas kemudian dikaji dan didapatkan sebuah ide berupa nama untuk *Beach* Hotel Resor, yaitu “*Pede Beach* Hotel Resor” dan didukung dengan pendekatan karakteristik Arsitektur Neo-Vernakular yaitu karakteristik Arsitektur Manggarai. Pemilihan nama hotel resor memiliki citra yang diunggulkan yaitu:

1. *Pede* : terkait dengan nama pantai di kawasan Labuan Bajo yaitu Pantai Pede
2. *Beach* : terkait dengan lokasi berada di tepi Pantai Pede
3. *Hotel* : terkait dengan akomodasi penginapan
4. *Resor* : terkait dengan kegiatan wisata

Proyek *Pede Beach* Hotel Resor yang direncanakan merupakan sebuah akomodasi penginapan yang berbasis pada kegiatan pariwisata, dengan menawarkan suasana akomodasi wisata pantai melalui pendekatan pada karakteristik Arsitektur Neo-Vernakular berdasarkan konsep arsitektur tradisional Manggarai.

Seiring dengan perkembangan bisnis kepariwisataan dunia, perencanaan dan perancangan tatanan ruang sangat dibutuhkan untuk mendukung kegiatan kepariwisataan. Perencanaan dan perancangan tatanan ruang meliputi ruang luar maupun ruang dalam, serta bentuk arsitektural massa bangunan.

1.1.2.2. Jumlah kamar Beach Resort Hotel dengan Penerapan Arsitektur Neo-Vernakular Berdasarkan Konsep Arsitektur Tradisional Manggarai

Pada data kunjungan wisatawan Kabupaten Manggarai Barat, jumlah wisatawan yang berkunjung tahun 2016 adalah 29.377 orang. Jumlah wisatawan yang menggunakan jasa akomodasi dapat diprediksi hingga tahun 2026 atau 10 tahun ke depan. Asumsi kebutuhan jumlah kamar pada *Pede Beach* Hotel Resor ini berdasarkan atas studi yang pernah dilakukan orang lain, dengan perubahan angka sebagai berikut.

Menurut 2 versi dalam rumus “Eksponensial” :

$$T_n = t(1 + L)^n \longrightarrow \text{Warpani, Suwardjoko, Analisis Kota dan Daerah 1990}$$

$$P_n = P_o(1 + L)^n \longrightarrow \text{Wahyu Prastowo, 1990}$$

Keterangan:

1. $T_n = P_n$ = Proyeksi jumlah wisatawan pada tahun ke-n (asumsi tahun 2026, atau 10 tahun mendatang)
2. $t = P_o$ = proyeksi jumlah wisatawan tahun dasar (asumsi tahun 2011 pada hotel berbintang 4)
3. $L = r$ = prosentase pertumbuhan jumlah rata-rata pertahun (dari data perhitungan tahun 2011-2016)
4. N = Jumlah tahun yang diproyeksikan atau selisih tahun (10 tahun)

Tabel 1.4. Jumlah Wisatawan yang Menginap di Hotel Bintang 4, Manggarai Barat
2011-2016

No	Tahun	Jumlah	Penghuni Hotel Bintang 4	Rata-Rata Pertumbuhan Tiap Tahun
1	2011	168	11.262	2.82%
2	2012	185	11.58	5.31%
3	2013	226	12.195	9.96%
4	2014	254	13.41	10.84%
5	2015	322	14.864	6.72%
6	2016	360	15.863	6.94%
TOTAL			79.174	45.59%
Rata-Rata Tingkat Pertumbuhan				7.59%

Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Manggarai Barat, 2017

Berikut ini adalah uraian pertanyaan dan jawaban untuk menentukan banyaknya wisatawan yang menginap di hotel berbintang 4, serta kebutuhan ruang kamar untuk 10 tahun mendatang, antara lain sebagai berikut:

1. Berapa banyaknya pengunjung yang menginap pada hotel berbintang 4 untuk tahun 2026 atau 10 tahun mendatang, dengan tahun 2016 sebagai tahun dasar?

$$\begin{aligned}
 \text{Maka } T_n &= P_n (1 + 7,59\%)^{10} \\
 &= 15.863(1,0759)^{10} \\
 &= 15.863(2,08) \\
 &= \mathbf{32.995 \text{ tamu wisatawan}}
 \end{aligned}$$

2. Berapa lama rata-rata menginap wisatawan pada hotel berbintang 4?

Komposisi wisatawan yang datang diasumsikan:

80% berpasangan atau *family*2 orang (1 orang = 0,5)

20% *single*1 orang (1 orang = 1)

Rata-rata lama pada hotel berbintang 9,28 (tahun 2016) :

$$= 9,28 ((80\% \times 0,5) + (20\% \times 1))$$

$$= 9,28 (0,4 + 0,2)$$

$$= 9,28 (0,6)$$

$$= 5,56 \text{ maka asumsi}$$

$$= \mathbf{5 \text{ hari / kamar hotel}}$$

3. Berapa rata-rata per tahun jumlah wisatawan yang menginap di hotel berbintang 4?

Dengan data tersebut diperoleh rata-rata pertahun:

$$= \frac{5,56 \times 360}{2}$$

$$2$$

$$= \mathbf{1.000,8 \text{ tamu / kamar / tahun}}$$

4. Berapa jumlah kamar yang dibutuhkan hotel berbintang 4 pada tahun 2026, atau 10 tahun ke depan dari tahun 2016?

$$= \frac{32.995}{1.000,8}$$

$$1.000,8$$

$$= 32,71 = 32 \text{ kamar}$$

1.2. Rumusan Permasalahan

Bagaimana mewujudkan perancangan *Pede Beach Hotel Resor* di kawasan Pantai Pede Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat, melalui fasad bangunan, penataan ruang luar dan ruang dalam dengan pendekatan arsitektur Neo-Vernakular berdasarkan konsep arsitektur tradisional Manggarai?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Tujuan dalam proses perancangan ini adalah menghasilkan konsep rancangan sebuah hotel resor yang mampu mewadahi kegiatan para wisatawan yang menitikberatkan aspek dengan berdasarkan pengolahan tata ruang luar dan tata ruang dalam berdasarkan pendekatan Arsitektur Neo-Vernakular berdasarkan konsep arsitektur tradisional Manggarai.

1.3.2. Sasaran

Untuk mencapai tujuan tersebut terdapat beberapa hal yang menjadi sasaran dalam merancang hotel resor di Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat ini. Sasaran tersebut yaitu :

1. Mengkaji teori tentang pengertian, fungsi, studi tipologi, persyaratan, dan standar-standar perencanaan dan perancangan, serta teori-teori lain mengenai hotel resor.
2. Peninjauan khusus mengenai wilayah (lokasi) perancangan hotel resor dalam hal ini Kabupaten Manggarai Barat.
3. Mengidentifikasi keunggulan tapak dan mengolah keunggulan tersebut agar dapat mendukung aktivitas pada hotel resor.
4. Mencari teori-teori yang berhubungan dengan tampilan fasad bangunan, tata ruang luar dan tata ruang dalam, serta teori-teori arsitektural khususnya arsitektur Neo- Vernakular dan arsitektur tradisional Manggarai yang dipakai untuk penyelesaian masalah.
5. Melakukan analisis- analisis terhadap kondisi eksisting tapak yang dipergunakan dalam perencanaan dan perancangan hotel resor yang menitikberatkan aspek kenyamanan.
6. Membuat konsep berdasarkan analisis yang dilakukan, mengenai pengolahan tampilan fasad, tata ruang luar dan ruang dalam dengan pendekatan arsitektur Neo-Vernakular berdasarkan konsep arsitektur tradisional Manggarai.
7. Membuat desain skematik berdasarkan konsep perencanaan dan perancangan hotel resor.

1.4.Lingkup Pembahasan

1.4.1. Lingkup Pembahasan

Daerah perencanaan *Pede Bech* Hotel Resor terletak di Desa Gorontalo Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat. Letaknya di kawasan wisata Pantai Pede sangat berpotensi untuk perencanaan hotel resor dan tanpa mengurangi peraturan-peraturan mengenai tata guna lahan,

1.4.2. Batasan

Pembahasan dibatasi pada:

1. Pembahasan konsep perencanaan dan perancangan *Pede Beach* Hotel Resor di Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat sebagai area perencanaan
2. Ruang lingkup substansial mengkaji hotel resor dengan pendekatan arsitektur Neo-Vernakular berdasarkan konsep arsitektur tradisional Manggarai melalui aspek:
 - a. Tampilan bangunan *Pede Beach* Hotel Resor
 - b. Tata ruang luar meliputi pelingkup ruang, orientasi bangunan, lingkungan, penataan lahan.
 - c. Tata ruang dalam meliputi material, tekstur, warna, sirkulasi ruang, penataan cahaya, dan sirkulasi udara.
 - d. Standar hotel resor sesuai dengan standar perancangan arsitektural.
3. Rancangan *Pede Beach* Hotel Resor di Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat ini diharapkan mampu beroperasi dalam kurun waktu minimal 10 tahun.

1.5. Metode Pembahasan

1.5.1. Metode Pengumpulan Data

Pembahasan dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu dengan mengumpulkan, memaparkan, menganalisa, dan menyimpulkan data yang diperlukan dan berkaitan dengan permasalahan, sehingga diperoleh suatu pendekatan program perencanaan dan perancangan untuk selanjutnya digunakan dalam penyusunan program dan konsep dasar perencanaan dan perancangan.

Pengumpulan data meliputi data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Pengumpulan primer berupa wawancara dengan narasumber yang terkait untuk mendapatkan informasi, observasi lapangan, dan studi banding dengan kasus lain yang sejenis sebagai masukan dalam merancang.

2. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara mempelajari buku- buku yang berkaitan dengan teori, konsep, standar perencanaan dan perancangan, serta literatur yang berkaitan dengan arah pengembangan dari lokasi yang akan digunakan.

1.5.2. Metode Analisis Data

Analisa dilakukan adalah melalui pengolahan data - data dikaitkan berdasarkan teori yang ada terkait esensi proyek, kawasan, pendekatan studi, pendekatan kebutuhan ruang dan kegiatan wisatawan yang dikaitkan dengan menanggapi kondisi lingkungan sekitar untuk menjawab permasalahan- permasalahan di lingkungan serta kenyamanan pengguna dengan menganalisis kebutuhan penghawaan dan pencahayaan sehingga mampu memberikan solusi desain secara pasif sesuai dengan pendekatan arsitektur *neo-vernakular* berdasarkan konsep arsitektur Manggarai.

1.5.3. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan yang digunakan adalah metode deduktif, yaitu dengan berdasarkan pada teori umum, kebutuhan, peraturan standar dan persyaratan mengenai Hotel Resort di Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat, kemudian hasil analisa dipadukan dengan aspek arsitektur neo- vernakular Rumah Niang Manggarai sehingga tercapai tampilan ruang luar dan dalam yang hemat energi dan ramah lingkungan serta nyaman bagi pengguna.

1.6.Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Berisi tentang latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metode studi, dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Umum Hotel Resor

Berisikan kajian teori umum tentang pengertian, fungsi, tipologi, tinjauan terhadap objek sejenis, persyaratan, kebutuhan / tuntutan, peraturan pemerintah, standar-standar perencanaan dan perancangan, serta teori-teori lain mengenai hotel resor.

BAB III : Tinjauan Kawasan / Wilayah

Tinjauan khusus mengenai wilayah (lokasi) perancangan hotel resor dalam hal ini Kabupaten Manggarai Barat. Pembahasan berisi tinjauan mengenai kondisi administratif, kondisi geografis dan geologis, kondisi klimatologis, kondisi sosial budaya dan ekonomi, kebijakan tata ruang kawasan, kebijakan tata ruang bangunan, kondisi elemen perkotaan, kondisi sarana dan prasarana, kondisi kawasan, dan kondisi infrastruktur utilitas.

BAB IV : Landasan Teori

Berisi tentang teori-teori yang berhubungan dengan tata ruang luar dan tata ruang dalam, serta teori-teori arsitektural khususnya Arsitektur *Neo-Vernakular* dan arsitektur Rumah Niang Mangarai yang dipakai untuk penyelesaian masalah pada bangunan hotel resor.

BAB V : Analisis

Berisi tentang analisis-analisis yang dipergunakan dalam perencanaan dan perancangan *Pede Beach* Hotel Resor di Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat meliputi analisis site, program kegiatan, analisis kebutuhan ruang, hubungan antar ruang, perancangan tata ruang, struktur

dan konstruksi, penampilan bangunan, dan analisis perlengkapan dan kelengkapan bangunan.

BAB VI : Konsep Perencanaan dan Perancangan

Berisi tentang konsep dasar perencanaan dan perancangan bangunan *Pede Beach* Hotel Resor di Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat yang merupakan hasil dari analisis untuk diterapkan dalam bentuk fisik bangunan.

1.7. Keaslian Penelitian

Tabel 1.5 Keaslian Penelitian

No	Nama	Judul Skripsi	Tahun	Perguruan Tinggi	Keterangan
1.	Maria P. A. R. Vikanaswari	Hotel Resor Di Pantai Sepanjang, Gunungkidul, D. I. Yogyakarta	2014	Universitas Atmajaya Yogyakarta	<u>Fokus:</u> Tinjauan umum hotel resor
2.	Marianne T. J. Dwiputri	Transformasi Bentuk dan Rupa Rumah Niang yang Mengkini dengan Konsep Ikonik (Perancangan Hotel Resor)	2015	Institut Teknologi Sepuluh November Surabaya	<u>Fokus:</u> Arsitektur Tradisional Manggarai <u>Kasus:</u> Rumah Niang Wae Rebo
3.	Matheous Tidar bagus S.	Hotel Resor Di Kawasan Wisata Candi Borobudur, Kabupaten Magelang	2015	Universitas Atmajaya Yogyakarta	<u>Fokus:</u> Tinjauan umum hotel resor
4.	Deva Aswatama Wijaya	Hotel Resort Karimunjawa	2016	Universitas Katolik Soegijapranata	<u>Fokus:</u> Tinjauan umum Arsitektur Neo Vernakular
5.		Penerapan	2015		<u>Fokus:</u>

		Konsep Neo-Vernakular Budaya Betawi pada Resort Hotel Di Jakarta			Arsitektur Neo Vernakular
6.	Coriesta Dian Sulistiani	Citra Arsitektur Tradisional pada Hotel Resor Di Bali	2010	Universitas Indonesia	<u>Kasus:</u> Hotel Resor
7.		Prambanan Heritage Hotel & Convention		Universitas Mercu Buana	<u>Fokus:</u> Arsitektur Neo Vernakular <u>Kasus:</u> Hotel Resor
8.	Ria Aprilia V. P.	Pusat Kebudayaan Maluku di Yogyakarta	2016	Universitas Atmajaya Yogyakarta	<u>Fokus:</u> Fasade Bangunan, Tata Ruang dan Arsitektur Neo-Vernakular

Sumber: Analisis Penulis, 2017.

1.8. Kerangka Berpikir

