

## BAB III

### TINJAUAN KAWASAN PEDE BEACH HOTEL RESOR

#### 3.1. Tinjauan Umum kabupaten Manggarai Barat

##### 3.1.1. Kondisi administratif Kabupaten Manggarai Barat



Gambar 3.1. Peta Letak Geografis dan Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Manggarai Barat

Sumber: Bappeda Manggarai Barat dan Olah Data 2016

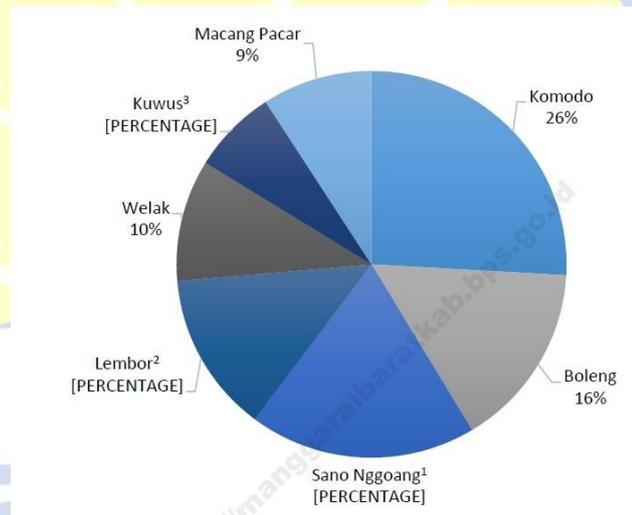
Kabupaten Manggarai Barat adalah salah satu kabupaten di Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kabupaten ini merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Manggarai berdasarkan Undang Undang No. 8 Tahun 2003. Luas wilayah daratan kurang lebih 2.947,50 km<sup>2</sup>, terdiri dari daratan Flores dan beberapa pula besar seperti Pulau Komodo, Rinca, Longos serta beberapa pulau kecil lainnya (Manggarai Barat dalam Angka 2016)

Posisi atau letak Geografis Kabupaten Manggarai Barat berada antara 8°14' - 9°00' 21' LS dan 119°21' - 120°30' BT. Berdasarkan posisi geografisnya, Kabupaten Manggarai Barat memiliki batas wilayah yang berupa

perairan dan daratan. Perairan yang menjadi batas wilayah Kabupaten Manggarai Barat adalah Laut Flores, Selat Sape dan Laut Sawu. Batas wilayah yang berupa daratan adalah Kabupaten Manggarai. Adapun detail batas wilayah Kabupaten Manggarai Barat adalah sebagai berikut:

- 1.Utara : Laut Flores
- 2.Selatan: Laut Sawu
- 3.Timur : Kabupaten Manggarai
- 4.Barat : Selat Sape, Provinsi NTB

Kabupaten Manggarai Barat terdiri atas 10 kecamatan, yaitu Kecamatan Komodo, Boleng, Sano Nggoang, Mbeliling, Lembor, Welak, Lembor Selatan, Kuwus, Ndosso dan Macang Pacar.

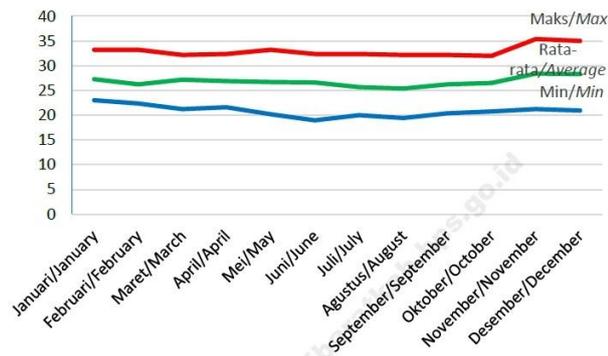


Gambar 3.2: Persentase Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kabupaten Manggarai Barat, 2015

Sumber: Strategi Sanitasi Kabupaten Manggarai Barat, 2016

### 3.1.2. Kondisi Klimatologis Kabupaten Manggarai Barat

Kabupaten Manggarai Barat mempunyai iklim dan curah hujan tidak merata. Besarnya curah hujan tahunan rata-rata sekitar 1500 mm/tahun, sehingga secara umum iklim bertipe tropik kering/semi .



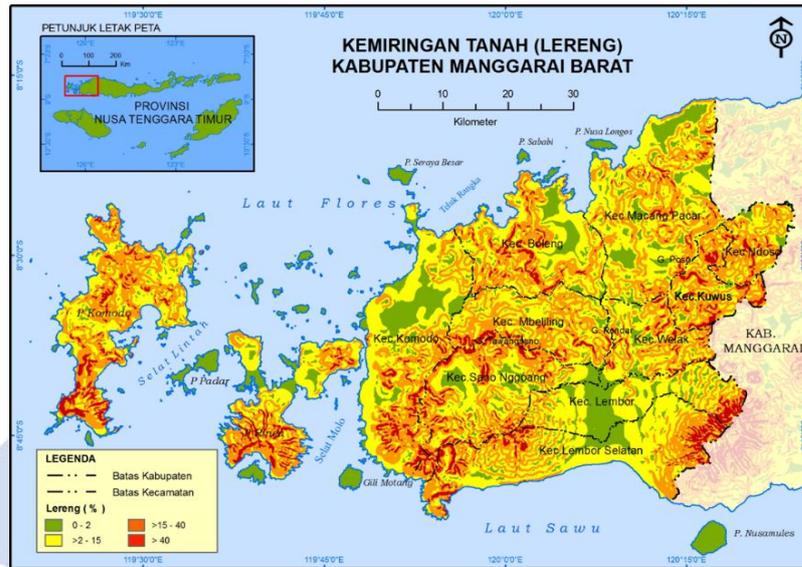
Gambar 3.3: Suhu Udara menurut Bulan di Kabupaten Manggarai Barat, 2015

Sumber: Manggarai Barat Dalam Angka 2016

Curah hujan tertinggi terdapat di pegunungan yang mempunyai ketinggian diatas 1000 meter diatas permukaan laut, sedangkan curah hujan pada daerah- daerah lain yang relatif rendah. Pada tahun 2015 suhu di Manggarai Barat pada tahun 2015 tertinggi 35°C dan terendah adalah 19°C. secara umum daerah Manggarai Barat cenderung panas dengan rata-rata suhu 25-28°C.

### 3.1.3. Lereng Kabupaten Manggarai Barat

Lereng (slope) atau kemiringan tanah di Kabupaten Manggarai Barat bervariasi antara 0 % dan kurang lebih 103,7 %. Rerata kemiringan tanah di setiap wilayah kecamatan, berdasarkan Tabel 3.2, berkisar antara yang terendah yaitu 10,6 % dan yang tertinggi yaitu 23,2 %. Wilayah dengan rerata kemiringan tanah 10,6% adalah Kecamatan Lembor. Topografi wilayah Kecamatan Lembor secara umum berupa pegunungan dan lembah antar pegunungan. Bagian yang berupa lembah antar pegunungan mencakup areal yang relatif luas sehingga rerata kemiringan tanah atau lerengnya relatif landai. Wilayah dengan rerata kemiringan tanah 23,2% adalah Kecamatan Kuwus. Topografi wilayah Kecamatan Kuwus berupa pegunungan dengan elevasi berkisar antara 190 dan 1500 m dpl. Kemiringan tanah maksimum atau paling terjal di Kecamatan Kuwus adalah sekitar 95%.



Gambar 3.4: Lereng atau Kemiringan Tanah Kabupaten Manggarai Barat  
Sumber: Bappeda Manggarai Barat dan Olah Data 2016

Kemiringan tanah dibedakan menjadi empat kelas. Kelas yang dimaksud adalah 0-2%, 2-15%, 15-40% dan >40%. Klasifikasi kemiringan tanah ini digunakan sebagai dasar untuk memetakan atau membuat peta kemiringan tanah kabupaten Manggarai Barat.

Tabel 3.1: Luas Wilayah Menurut Kecamatan dan Kemiringan Tanah di Kabupaten Manggarai Barat

No	Kecamatan	Luas menurut Kelas Kemiringan Tanah (Km <sup>2</sup> )				
		0-2 %	2-15 %	15-40 %	> 40%	Total
1	Komodo	37,50	90,37	541,70	93,72	763,29
2	Boleng	20,29	70,09	293,97	72,16	456,51
3	Sano Nggoang	0,00	55,65	362,21	137,32	555,18
4	Mbeliling					0,00
5	Lembor	29,06	207,61	115,02	43,82	395,51
6	Welak	19,97	148,40	95,15	35,96	299,48
7	Lembor Selatan					0,00
8	Kuwus	0,00	0,00	102,12	106,32	208,44
9	Ndosu					0,00

10	Macang Pacar	11,35	15,93	106,57	135,20	269,05
	Kab. Manggarai Barat	118,17	588,05	1616,74	624,50	2947,46

*Sumber: Kabupaten Manggarai Barat dalam Angka 2016*

Kemiringan tanah yang umum atau dominan di Kabupaten Manggarai Barat adalah kategori 3 (15 –40%). Kategori kemiringan tanah ini menempati proporsi luasan kurang lebih 55% dari luas total Kabupaten Manggarai Barat. Kategori kemiringan tanah yang sangat curam (> 40%) menempati proporsi luasan kurang lebih 21% dari luas total Kabupaten Manggarai Barat. Hal tersebut menunjukkan bahwa lebih dari tiga perempat (75%) lahan atau tanah di Kabupaten Manggarai Barat, kemiringannya termasuk dalam kategori curam dan sangat curam.

#### **3.1.4. Jenis Tanah Kabupaten Manggarai Barat**

Jenis tanah di Kabupaten Manggarai Barat, menurut data BPS yaitu Manggarai Barat dalam Angka 2016, ada tiga yaitu tanah mediteran, litosol dan latosol. Tanah mediteran merupakan hasil pelapukan batuan kapur keras dan batuan sedimen yang mempunyai tekstur lempung dan bahan induknya terdiri atas kapur atau gamping sehingga permeabilitasnya lambat. Tanah litosol berasal dari pelapukan batuan yang keras dan besar. Latosol merupakan tanah yang berwarna merah hingga coklat sehingga banyak yang menamainya sebagai tanah merah, memiliki profil tanah yang dalam, mudah menyerap air, memiliki kandungan bahan organik yang sedang, dan pH netral hingga asam. Kadar humus latosol mudah menurun, dan memiliki fosfat yang mudah bersenyawa dengan besi dan aluminium.



Gambar 3.5: Peta Jenis Tanah Kabupaten Manggarai Barat  
 Sumber: Bappeda Manggarai Barat dan Olah Data 2016

Berdasarkan tabel 3.4 dapat diketahui jenis tanah yang dominan di Kabupaten Manggarai Barat adalah mediteran dan litosol. Proporsi tanah mediteran kurang lebih 45% dari luas total Kabupaten Manggarai Barat. Proporsi tanah litosol sedikit lebih tinggi yaitu kurang lebih 51% dari luas total Kabupaten Manggarai Barat. Tanah latosol menempati proporsi yang paling kecil yaitu sekitar 4 % dari luas total Kabupaten Manggarai Barat.

Tabel 3.2: Luas Wilayah Menurut Kecamatan dan Jenis Tanah di Kabupaten Manggarai Barat

No	Kecamatan	Luas Jenis Tanah (Km <sup>2</sup> )			
		Mediteran	Litosol	Latosol	Total
1	Komodo	183,11	578,20	1,98	763,29
2	Boleng	42,09	413,20	1,22	456,51
3	Sano Nggoang	389,38	91,20	74,60	555,18
4	Mbeliling				0,00
5	Lembor	292,25	97,33	5,93	395,51
6	Welak	220,54	75,27	3,67	299,48

7	Lembor Selatan				0,00
8	Kuwus	186,84	0,00	21,60	208,44
9	Ndoso				0,00
10	Macang Pacar	20,00	249,05	0,00	269,05
Kab. Manggarai Barat		1.334,21	1.504,25	109,00	2.947,46

*Sumber: Kabupaten Manggarai Barat dalam Angka 2016*

Tanah litosol banyak terdapat di Kecamatan Komodo sekitar 38,5% dari luas total tanah litosol di Kabupaten Manggarai Barat. Tanah latosol banyak terdapat di Kecamatan Sano Nggoang sekitar 68,4% dari luas total tanah latosol di Kabupaten Manggarai Barat. Luas tanah latosol di Kecamatan Kuwus kurang lebih 19,8 % dari luas total tanah latosol di Kabupaten Manggarai Barat.

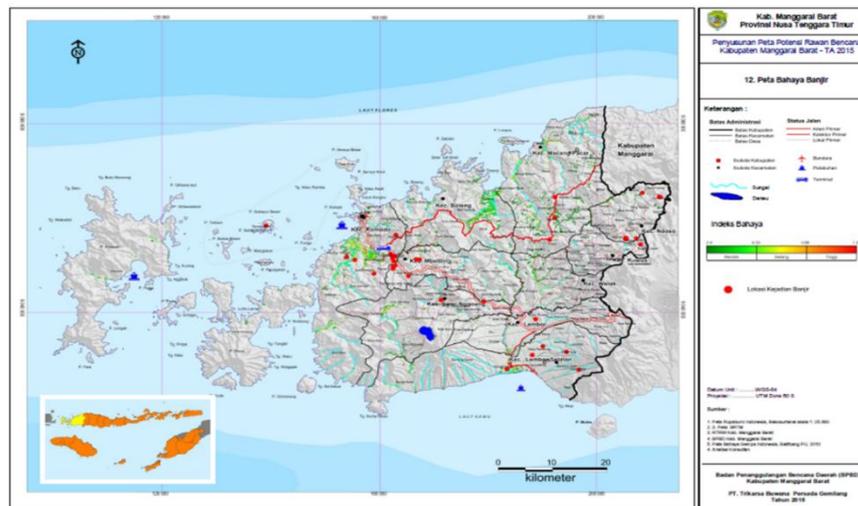
### **3.1.5. Kebencanaan Kabupaten Manggarai Barat**

Kondisi wilayah Kabupaten Manggarai Barat termasuk wilayah yang rentan terhadap bencana. Berdasarkan data dan informasi dari BPBD terdapat 20 kejadian bencana, antara lain adalah longsor, wabah / penyakit, kebakaran permukiman, kebakaran hutan, banjir, abrasi, angin kencang, gelombang tinggi, dan lain-lain. Dari seluruh kejadian bencana di Kabupaten Mnggarai Barat, yang paling menonjol adalah longsor dan banjir.

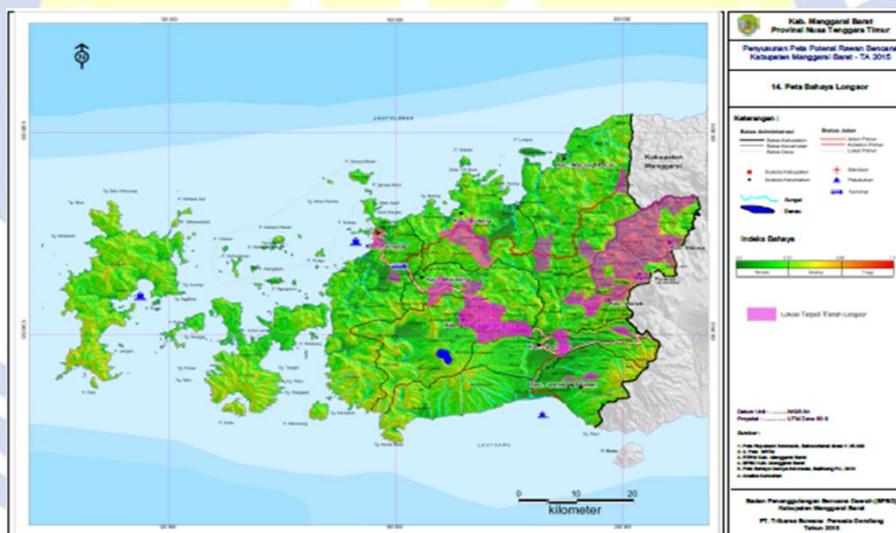
Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat telah mengambil kebijakan dalam penanggulangan bencana, salah satunya adalah menetapkan kawasan lindung. Kawasan lindung sebagai fungsi regional merupakan kawasan yang diperuntukkan untuk rawan bencana alam seperti banjir, longsor, dan gempa bumi. Kawasan lindung tersebut yang mencakup kebencanaan disebut dengan kawasan rawan bencana.

Potensi daerah rawan bencana banjir di Kabupaten Manggarai Barat terletak di Kecamatan Mancang Pacar, Lembor Selatan, Komodo, dan Boleng. Lokasi tersebut dapat dilihat pada gambar 6.60. Daerah yang termasuk rawan

bencana longsor mencakup hampir di seluruh wilayah Kabupaten Manggarai Barat terutama di Kecamatan Sano Nggoang, Kuwus, Macang pacar.



Gambar 3.7: Peta Bahaya Banjir di Kabupaten Manggarai Barat  
 Sumber: Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kabupaten Manggarai Barat, 2016



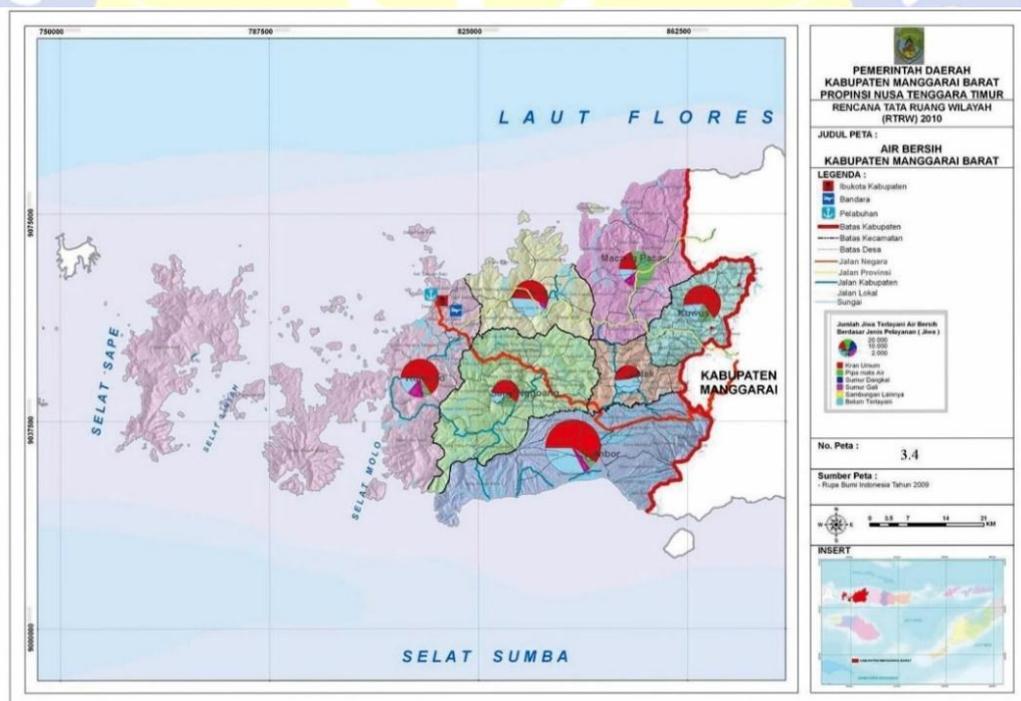
Gambar 3.8: Peta Bahaya Longsor di Kabupaten Manggarai Barat  
 Sumber: Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kabupaten Manggarai Barat, 2016

### 3.1.6. Kebijakan Tata Ruang Terkait Utilitas

Kebijakan terkait sanitasi tertuang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Manggarai Barat meliputi:

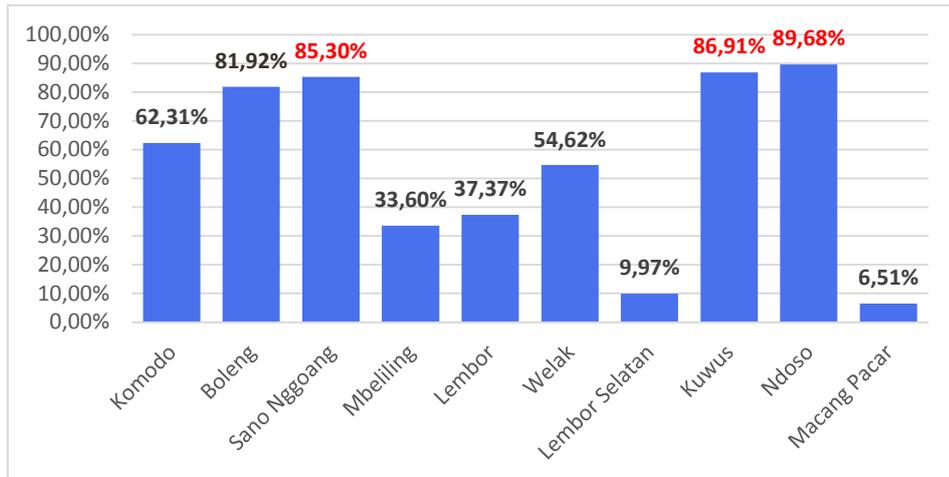
### 3.1.6.1. Sistem Jaringan Prasarana Sumber Daya Air

Adapun sumber air minum sebagian besar berasal dari air tanah, baik air tanah dangkal yang berupa sumur gali, sumur bor, mata air, penampungan air hujan, dan perpipaan (PDAM). Khusus pada penyediaan jaringan instalasi air minum bersih, pemerintah melalui Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) menjadi salah satu pemasok jaringan air bersih. Sumber air perpipaan di Manggarai Barat dilayani oleh PDAM Wae Mbeliling. Persentase KK yang terlayani air bersih di Kabupaten Manggarai Barat tahun 2015 pada gambar 3.10 baru mencapai 52,21%. Berdasarkan wilayah kecamatan, ditunjukkan bahwa Kecamatan Macang Pacar memiliki kondisi yang timpang antara jumlah KK dengan KK terlayani. Di Kecamatan Lembor Selatan dan Macang Pacar, persentase KK yang terlayani masih berada di bawah 10% yakni, 9,97% dan 6,51%. Hal ini kemungkinan terjadi karena banyak keluarga yang menggunakan sumber-sumber air di luar sumber air yang berasal dari PDAM.



Gambar 3.9: Peta Rencana Air Bersih Kabupaten Manggarai Barat

Sumber: Strategi Sanitasi Kabupaten Manggarai Barat, 2016



Gambar 3.10: Grafik Persentase KK yang Terlayani Air Bersih di Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2015

Sumber: Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Manggarai Barat 2016, dengan Hasil Olahan

### 3.1.6.2. Sistem Instalasi Listrik

Data jumlah daya listrik yang terpasang, tenaga listrik yang dibangkitkan, dan terjual di Kabupaten Manggarai Barat dari tahun 2013 hingga 2015 yang disajikan pada tabel 3.7 sebagai berikut:

Tabel 3.3: Banyak Pelanggan Listrik menurut Kecamatan di Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2013-2015

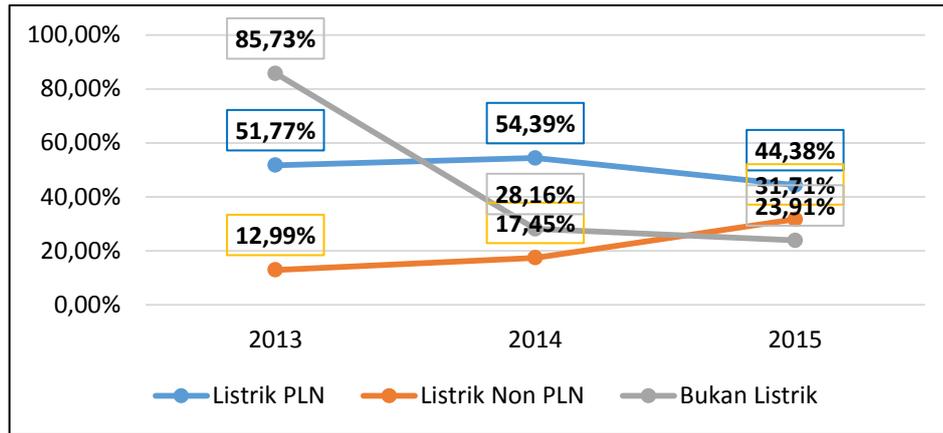
No.	Kecamatan	Tahun		
		2013	2014	2015
1	Komodo	-	-	13.581
2	Boleng	-	-	293
3	Sano Nggoang	-	-	1.069
4	Mbeliing	-	-	453
5	Lembor	-	-	419
6	Welak	-	-	122
7	Lembor Selatan	-	-	33
8	Kuwus	-	-	554

No.	Kecamatan	Tahun		
		2013	2014	2015
9	Ndoso	-	-	-
10	Macang Pacar	-	-	126
Kab. Manggarai Barat		-	-	16.650

*Sumber: Kabupaten Manggarai Barat Dalam Angka Tahun 2015-2016*

Pada tabel 3.3 jumlah pelanggan listrik di Kabupaten Manggarai Barat pada tahun 2015 paling banyak berada di Kecamatan Komodo, hal ini dikarenakan kecamatan ini merupakan ibukota Kabupaten Manggarai Barat dan merupakan destinasi wisata yang paling menonjol. Oleh karena itu dengan banyaknya jumlah penduduk dan wisatawan yang datang kesana perlu adanya pemenuhan fasilitas, khususnya kebutuhan listrik.

Jenis sumber penerangan yang digunakan rumah tangga di Kabupaten Manggarai Barat terdiri dari listrik PLN, listrik non PLN, dan bukan listrik. Pada gambar 3.11 persentase rumah tangga yang menggunakan listrik di Kabupaten Manggarai Barat tahun 2013 hingga tahun 2015 relatif fluktuatif dengan kecenderungan menurun. Berbeda dengan persentase rumah tangga yang menggunakan listrik dari sumber listrik non PLN di Kabupaten Manggarai, sejak tahun 2013 hingga 2015 justru mengalami peningkatan yakni, 12,99% di tahun 2013 menjadi 23,91% di tahun 2015. Sedangkan jumlah rumah tangga yang menggunakan sumber penerangan bukan listrik pada tahun yang sama relatif menurun.



Gambar 3.11: Persentase Rumah Tangga menurut Sumber Penerangan di Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2013-2015  
(Sumber: Kabupaten Manggarai Barat Dalam Angka Tahun 2015-2016)

### 3.1.6.3. Sistem Pengelolaan Sampah

Sistem pengelolaan persampahan di Kabupaten Manggarai Barat dibedakan berdasarkan perwilayahan. Untuk Sistem Pengelolaan Sampah di Kawasan Perkotaan penanganan persampahan direncanakan dikelola oleh kota atau kecamatan. Sampah-sampah diangkut menuju TPA yang berlokasi di Desa Golo Bilas. Namun sayangnya di TPA tersebut juga tidak ada pengolahan sampah lebih lanjut sehingga sampah-sampah tersebut hanya dibakar dan dilakukan oleh warga sekitar. Sedangkan sistem pengelolaan sampah di kawasan pedesaan dilakukan dengan cara menimbun dan membakar, mengingat kawasan pedesaan kecenderungannya masih tersedia cukup luas lahan pekarangan.

### 3.1.6.4. Sistem Air Limbah

Rencana penyaluran air limbah untuk tiap kecamatan berbeda sesuai dengan tingkat perkembangannya. Pada dasarnya sebagian besar air limbah di wilayah Kabupaten Manggarai Barat adalah air limbah rumah tangga. Sistem saluran air limbah yang berasal dari rumah tangga diarahkan menggunakan saluran tertutup. Penyaluran air limbah, digunakan beberapa alternatif yaitu :

1. Sistem septic tank kolektif dimana satu septic tank akan digunakan oleh beberapa keluarga (6-10KK) yang disalurkan melalui saluran tertutup dari setiap rumah. Besarnya rumah tangga yang akan menggunakan fasilitas ini dipengaruhi oleh kondisi lingkungan seperti jarak rumah, kelayakan tanah, dan lainnya. Dikhususkan pada kawasan pusat kota dengan intensitas kegiatan yang cukup tinggi.
2. Sistem septic tank individu, penanganan penyaluran air kotor dengan cara membuat septic tank di setiap rumah. Dikhususkan bagi kawasan kota yang memiliki penduduk yang relative jarang.

#### **3.1.6.5. Sistem Drainase**

Bentuk penanganan drainase lebih ditekankan dalam upaya pengendalian rutin yang terjadi tiap tahunnya. Kurangnya jaringan serta kondisi saluran primer dan sekunder merupakan salah satu sebab genangan air pada beberapa desa. Untuk memenuhi kebutuhan dasar jaringan dan penanganan genangan maka diprogramkan penanganan drainase terutama pada daerah banjir yakni desa-desa yang berada di sepanjang sungai dan tepi pantai yaitu Kecamatan Kuwus, Komodo, Macang Pacar, dan Lembor.

Untuk menunjang prasarana jaringan drainase tersebut perlu dilakukan pengawasan terhadap DAS yang berada di Kabupaten Manggarai Barat. Selain itu perlu adanya penataan system drainase yaitu dengan melakukan normalisasi sungai besar seperti Wae Mese, Wae Jamal, Wae Jare, Wae Nangke, dan Wae Raho yang banyak mengalami pendangkalan. Normalisasi ini dilakukan secara rutin.

#### **3.1.6.6. Sistem Jaringan Jalan**

Proporsi jalan dari tahun 2013 hingga tahun 2014 mengalami peningkatan yang cukup signifikan, utamanya dalam penambahan panjang jalan kabupaten. Peningkatan panjang jaringan jalan ini secara otomatis dapat mempermudah konektivitas dan distribusi barang jasa dari satu wilayah ke wilayah yang lain.

Tabel 3.4: Panjang Jaringan Jalan Berdasarkan Kelas Jalan di Kabupaten Manggarai Barat Tahun 2013-2015

No.	Jenis	Panjang Jalan (Km)			Pertumbuhan Rata-Rata (%/Tahun)
		2013	2014	2015 <sup>*)</sup>	
1	Jalan Nasional	89,7	89,7	86,88	-1,58
2	Jalan Propinsi	139,8	139,8	131,95	-2,85
3	Jalan Kabupaten	1.848,20	1.848,20	1.226,89	-18,52
Jumlah		2.077,7	2.077,7	1.445,72	-16,58

Sumber: Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Manggarai Barat, 2016

<sup>\*)</sup> Keputusan Bupati Manggarai Barat No. 109/KEP/HK/2016

Selama tiga tahun terakhir, panjang jalan di Kabupaten Manggarai Barat terus mengalami perubahan yang cenderung fluktuatif dengan kecenderungan menurun. Hal ini disebabkan oleh beberapa hal diantaranya, adanya pembangunan jalan yang terus berjalan dan adanya peningkatan status jalan mengingat peran Kabupaten Manggarai Barat yang strategis sebagai destinasi pariwisata sekaligus jalur perdagangan dan pelayaran internasional.

Disamping itu, data panjang jalan yang relatif fluktuatif juga merupakan bagian dari kendala pendataan yang masih sering dialami oleh dinas terkait. Di tahun 2016 Pemerintah Daerah melalui Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor. 109/KEP/HK/2016 menetapkan panjang jalan Kabupaten Manggarai Barat sepanjang 1.445,72 km, dengan rincian 86,88 km dengan status jalan nasional; 131,95 km jalan propinsi dan 1.226,89 km berstatus jalan kabupaten.

### 3.1.6.7.Sistem Transportasi

1. Darat
2. Laut: Sub sector jasa pengangkutan laut mencakup kegiatan bongkar muat barang, keagenan penumpang, ekspedisi laut, dan jasa penunjang lainnya (pengerukan dan pengujian kelayakan angkutan laut)
3. Udara: Kabupaten Manggarai Barat terdapat Bandar Udara Komodo yang merupakan bandara penting karena menjadi pintu gerbang masuk ke NTT bagian barat melalui Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat

## 3.2. Pemilihan Lokasi Site

### 3.2.1. Kriteria Pemilihan Lokasi

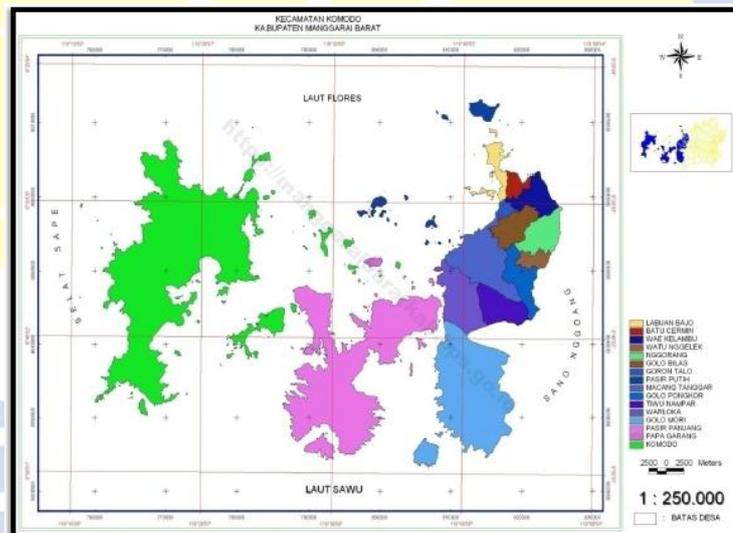
*Pede Beach* Hotel Resor merupakan hotel wisata yang menawarkan keindahan alam dan potensi pariwisata di Pantai Pede serta dikelola oleh pihak swasta. Bangunan *Pede Beach* Hotel Resor yang dirancang harus memenuhi beberapa kriteria sebagai berikut:

1. *Pede Beach* Hotel Resor didirikan berdasarkan peruntukan lahan dari RTRW Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat.
2. Kawasan terpilih merupakan kawasan pariwisata dan akomodasi
3. Jauh dari permukiman padat, perkotaan, dan perindustrian
4. Akses menuju ke bangunan harus dekat dengan jalan utama, mudah dijangkau kendaraan umum (berupa bus) dan kendaraan pribadi. Jalan utama dalam kondisi baik dan juga akses yang tidak begitu curam.
5. Kebisingan pada wilayah harus diminimalisasi karena mengingat terdapat bangunan hotel resor yang memerlukan suasana tenang.
6. Jaringan utilitas untuk kawasan harus terpenuhi (seperti jaringan telepon, jaringan air bersih, dan listrik).
7. Lokasi terpilih harus memiliki keistimewaan tertentu dan dekat dengan obyek wisata.

8. View terpilih dapat menambah nilai jual hotel resor.
9. Keadaan di sekitar lahan terpilih yang dapat menjadi pendukung tampilan bangunan sehingga dapat menciptakan keselarasan antara fungsi bangunan dengan lingkungan sekitar.

### 3.2.2. Kriteria Pemilihan Kawasan

Kawasan yang memiliki kriteria pemilihan kawasan tapak yang mutlak dapat dilihat pada gambar 3.13. Dari gambar 3.13 tersebut terlihat bahwa salah satunya kawasan yang memenuhi kriteria adalah Kecamatan Komodo. Pemilihan kawasan pada Kecamatan Komodo dikarenakan kecamatan ini merupakan ibukota Kabupaten Manggarai Barat dan merupakan destinasi wisata yang paling menonjol.



Gambar 3.12: Peta Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat

Sumber: Kecamatan Komodo Dalam Angka, 2016

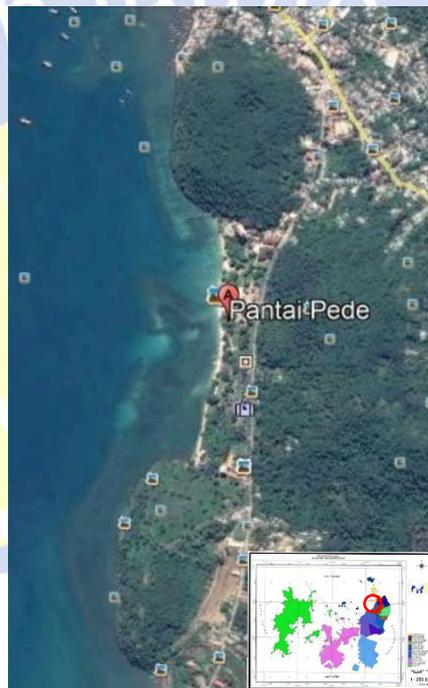
Batas-batas wilayah Kecamatan Komodo adalah sebagai berikut:

- Utara : Laut Flores
- Selatan: Laut Sawu
- Timur : Kec. Boleng dan Kec. Mbeling
- Barat : Selat Sape

### 3.2.3. Zona Site Terpilih *Pede Beach Hotel Resor*

#### 3.2.3.1. Kondisi Umum Tapak Terpilih

Sesuai dengan ketentuan kriteria dalam pemilihan site, maka terdapat site yang direkomendasikan sebagai site terpilih. Site yang direkomendasikan berada pada kawasan wisata Pantai Pede Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat. Pantai Pede terletak di Desa Gorontalo Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat dengan luas wilayah sebesar 70.689 m<sup>2</sup>.



Gambar 3.13: Peta Letak Pantai Pede pada Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat

Sumber: Kecamatan Komodo Dalam Angka, 2016

Batas-batas kawasan perencanaan adalah :

1. Batasan wilayah secara umum :
  - Mencakup kawasan desa Gorontalo
- b. Batasan Kawasan pantai Pede - Gorontalo secara khusus :
  - Utara : Puncak Pramuka
  - Selatan : Bukit Pede
  - Barat : Laut teluk Labuan Bajo

– Timur : Jalan Pedes-Gorontalo

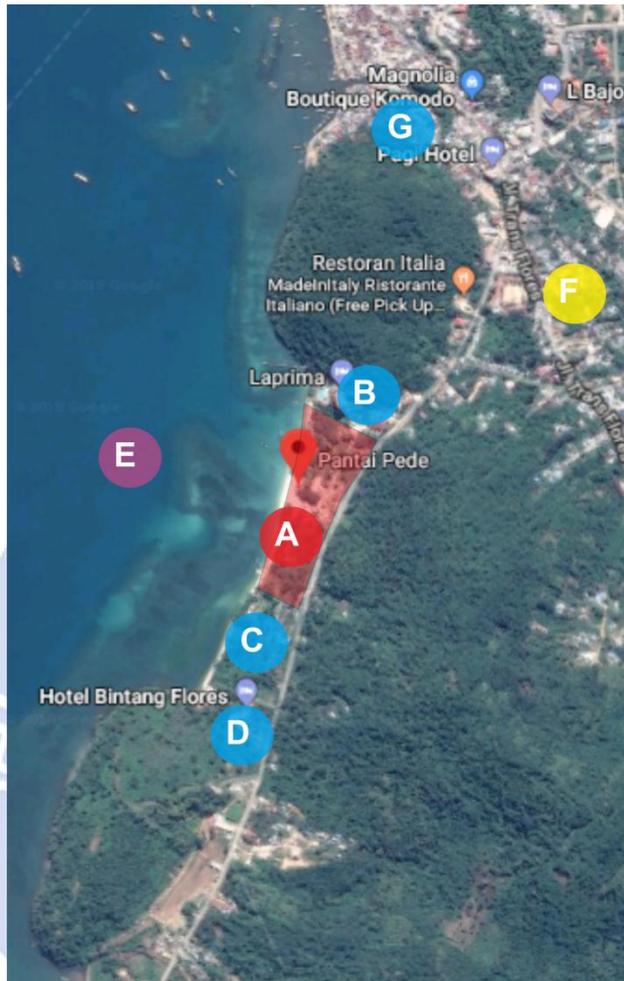


Gambar 3.14: Garis Pesisir Pantai Pedes

Sumber : Data Pribadi Penulis, 2017

Pantai Pedes merupakan salah satu pantai yang terletak di kawasan wisata Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat dan memiliki karakteristik laut yang tenang dan alami. Terdapat dua bukit yang mengapiti Pantai Pedes yaitu bukit Pedes dan puncak Pramuka dan berfungsi sebagai pembatas kawasan Pantai Pedes dengan kawasan pantai lain dan permukiman penduduk. Arah hadap Pantai Pedes ke utara dan memiliki *view* yang indah. *View* yang indah dan keberadaan dua bukit yang mengapiti Pantai Pedes memiliki daya Tarik tersendiri pada pemilihan site.

Secara administrasi, kawasan Pantai Pedes yang terletak di Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat memiliki 9 Bagian Wilayah Kota (BWK). Desa Gorontalo masuk dalam BWK yang ke-VIII sebagai daerah pariwisata.



**KETERANGAN**

- A. SITE TERPILIH
- B. HOTEL LA PRIMA
- C. HOTEL NEW BAJO
- D. HOTEL BINTANG FLORES
- E. PANTAI PEDE
- F. PERMUKIMAN PENDUDUK
- G. AREA KOMERSIAL

Gambar 3.15: Kawasan Perencanaan Objek Wisata Pantai Pede-Desa Gorontalo Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat

Sumber : Google Earth, 2017

Secara administrasi, kawasan Pantai Pede yang terletak di Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat memiliki 9 Bagian Wilayah Kota (BWK). Desa Gorontalo masuk dalam BWK yang ke-VIII sebagai daerah pariwisata.

Tabel 3.5: Pantai Pede Sebagai Kawasan Wisata

Desa/Kelurahan	Nama Objek	Daya Tarik Wisata
Labuan Bajo	Puncak Waringin	Panorama
	P. Bidadari	Pasir Putih dan Taman
	P. Sture	Laut
	Wae Ciu	Taman Laut
	Wae Rana	Pasir Putih
	Bukit Binongko	Pasir Putih
	P. Sabolo	Panorama
	P. Seraya Kecil	Taman Laut
	Batu Gosok	Taman Laut
		Pasir Putih
Batu Cermin	Gua Batu Cermin	Gua Alam
	Batu Susun	Gua Alam
	Verhoven	Gua Alam
	Kelumpang	Budaya Mutiara
	Tanjung Rangko	Taman Laut
	Toru Sitangga	Pasir Putih
	P. Ular	Pasir Putih
	P. Burung	Pasir Putih
	Pantai Menjerite	Pasir Putih
Gorontalo	Pantai Pede	Pasir Putih
	PuncaK Pramuka	Panorama

*Sumber : Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Manggarai Barat, 2017*

Kawasan site terpilih mencakupi kawasan Pantai Pede beserta potensi alam yang ada. Kapasitas penggunaan lahan meliputi hotel, kegiatan wisata, dan fasilitas penunjang wisata.

#### 3.2.4. Kondisi Eksisting Kawasan Perencanaan

Pada kawasan wisata Pantai Pede terdapat sarana-sarana wisata antara lain Hotel La Prima, Hotel New Bajo, Hotel Bintang Flores, kawasan pondok nelayan, tracking way, dan beberapa pendopo sebagai tempat pendukung kegiatan berwisata.

Kawasan Pantai Pede merupakan daerah pasir pantai rata

Lokasi di sini termasuk daerah berpasir rata (pasir pantai) sehingga pinggir pantai juga tanah lebih tinggi karena penumpukan pasir yang dibawa

ombak pasang musim barat, mengakibatkan banjir lokasi ini (5 tahun sekali) ketika curah hujan di atas rata-rata. Sedangkan di atas jalan raya (selatan pantai) terdapat hamparan tambak dan pemukiman masyarakat yang perbatasan dengan bukit Golo Kaper. Untuk itu agar aman bangunan disini elevasi lantai harus 1 meter diatas muka tanah ( LT +1.00 MT).



Gambar 3.17: Kondisi Eksisting Pantai Pedes

Sumber : Google Earth, 2017

### 3.2.5. Potensi Fisik dan Non Fisik Kawasan Pantai Pedes

1. Potensi fisik kawasan wisata pantai Pedes antara lain :
  - Laut yang memiliki ombak yang tenang
  - Kompleks makam nenek moyang suku bugis

- Hotel Bintang Flores, hotel La Prima, dan hotel New Bajo.
  - Permukiman nelayan
  - Bukit Pede dan Puncak Pramuka
2. Potensi non-fisik kawasan wisata pantai Pede antara lain :
- Volly Pantai
  - Tarian Kesenian Daerah
  - Dll

Kondisi kontur tanah yang berbukit memberikan zonasi secara alamiah.

Kondisi fisik tapak dan persyaratan pada tapak antara lain :

1. Posisi tapak terletak di kawasan pantai dan kawasan perbukitan. Kawasan pantai mencakup kawasan pantai Pede dan pantai Gorontalo. Sedangkan untuk kawasan bukit wisata mencakup kawasan bukit Pede yang berada di tengah kawasan pantai dan juga puncak Pramuka yang berada di sebelah utara pantai Pede. Adapun kawasan perencanaan proyek hanya mencakup kawasan pantai Pede.
2. Peruntukan tata guna lahan unit pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK) VIII untuk area tersebut adalah sebagai kawasan wisata dan permukiman nelayan.
2. Luas kawasan perencanaan dengan perincian masing-masing antara lain:
  - Pantai Pede : memiliki luas 142.500 m<sup>2</sup> (14,25 Ha)
  - Dengan kondisi berkontur (untuk kawasan perbukitan) dan kondisi datar (untuk kawasan pantai) sebagai tempat rekreasi. Jarak antara pantai dengan jalan raya adalah +300 m.
3. Untuk peraturan tapak pada kawasan perencanaan objek wisata di kawasan pantai antara lain :
  - Koefisien dasar bangunan (KDB) : 57.000 m<sup>2</sup> untuk lahan terbangun.
  - Koefisien lantai bangunan (KLB) : 5 lantai.
  - Garis sempadan bangunan (GSB) : 10 m -15 m (dari jalan raya) dan 50 meter dari garis pasang/surut.
4. Pencapaian Lokasi dengan menggunakan 2 jalur utama, antara lain:

- Jalur darat
  - Jalur laut
5. Aktifitas terbagi menjadi 2 menurut kategori pelaku, antara lain:
- Mengunjungi dalam waktu singkat
  - Mengunjungi dalam waktu yang lama

### 3.2.6. Data Tapak

#### 3.2.6.1. Potensi Angin



Gambar 3.18: Sirkulasi Angin pada Kawasan Pantai Pede

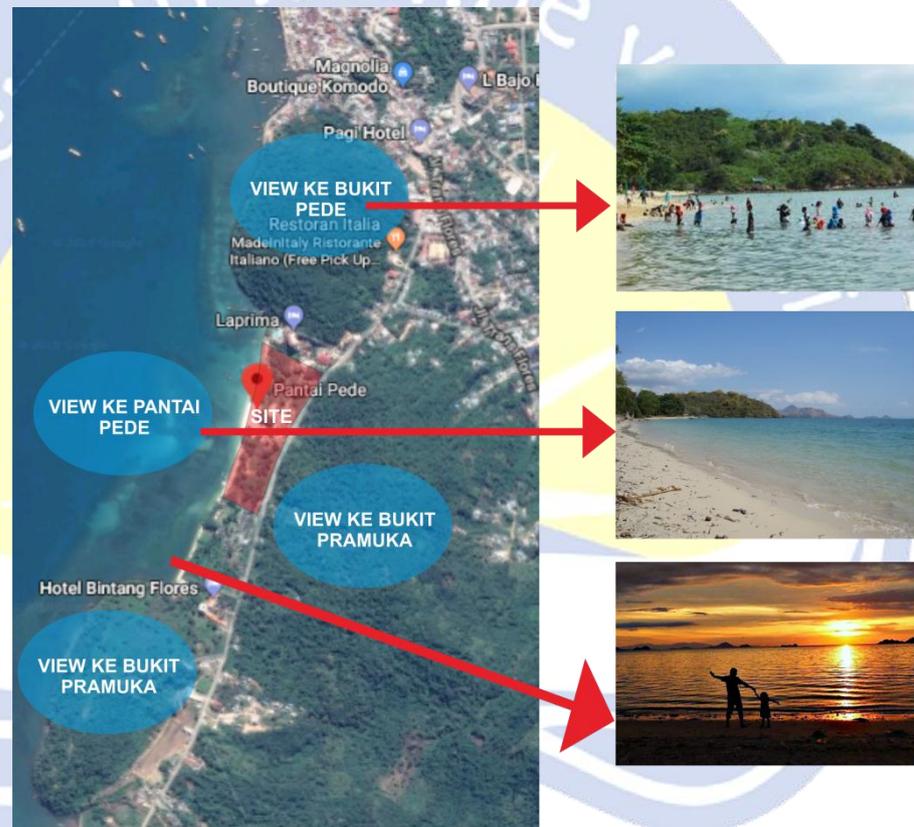
Sumber : Google Earth, 2017

#### 3.2.6.2. Potensi View

*View* yang terlihat dari arah tapak dan ke arah tapak dapat menunjang perencanaan kawasan ini. *View* yang dihasilkan bagi kondisi lingkungan sekitar berguna untuk penempatan ruang-ruang dalam kawasan.

## 6. View dari tapak

*View* dari tapak merupakan *view* yang terlihat dari dalam tapak terhadap lingkungan sekitarnya. *View* ini merupakan acuan terhadap perancangan hotel yang merupakan obyek perencanaan sehingga mengutamakan kedua area *view*, baik *view* keluar tapak maupun kedalam tapak. Orientasi keluar tapak difungsikan untuk pemandangan ke arah laut maupun aktivitas di jalan utama.



Gambar 3.19: Potensi *View* pada Kawasan Pantai Pedes

Sumber : Google Earth, 2017

## 7. View pada tapak

Merupakan *view* yang terlihat dari lingkungan sekitar terhadap tapak. Dari analisa ini diharapkan mampu memberikan hasil yang optimal untuk mendapatkan suatu gambaran konsep rancangan dalam menampilkan konsep *focal point* dan citra bangunan.

### 3.2.6.3. Pencapaian Lokasi

Lokasi tapak berada pada Desa Gorontalo di kota Labuan Bajo yang dapat dicapai melalui dua arah yakni:

- a. Arah Utara : Jalan Pantai Pede
- b. Arah Selatan : Jalan Gorontalo

Dilihat dari segi pencapaian pada lokasi tapak, maka dapat diambil beberapa alternatif untuk menentukan letak *Main Entrance* dan *Site Entrance* serta *Exit* yang baik.



Gambar 3.20: Data ME dan SE pada Pantai Pede

Sumber : Google Earth, 2017

### 3.2.6.4. Flora

Disekitar kawasan ditumbuhi oleh tumbuh-tumbuhan seperti : pohon kelapa, pohon mahoni, pohon dadap, pohon kesambi, pohon asam (*tamarind*), pohon bidara, pohon ketapang, pohon jati dan jenis pohon liar

lainnya yang tumbuh dengan sendirinya. Beberapa jenis tanaman dapat digunakan sebagai pendingin termal bangunan dan merupakan tanaman yang cocok ditempatkan di kawasan pantai.



Gambar 3.21: Tanaman yang Tumbuh Di Kawasan Pantai Pede

Sumber : Google Earth, 2017

#### 3.2.6.4.1. Potensi dan Permasalahan pada Kawasan Perencanaan

Adapun permasalahan dan potensi pengembangan kawasan pantai Pede untuk perancangan hotel resor dapat dirumuskan pada tabel 3.3 dibawah ini:

Tabel 3.11: Potensi, Permasalahan dan Peraturan Kawasan Perencanaan

Permasalahan	Potensi	Peraturan
- Tata bangunan kurang optimal	- Memiliki ombak yang tenang	- Peruntukan tata guna lahan unit pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK) VII untuk area tersebut adalah sebagai kawasan wisata dan permukiman nelayan
- Keadaan jalan cenderung rusak	- Kondisi pantai yang masih alami	- Ketinggian bangunan maksimal 6 lantai
- Belum ada papan penanda	- Kontur pasir pantai yang cenderung mendatar	- Garis langit
- Sistem utilitas yang belum memadai	- Memiliki <i>view</i> pantai yang indah dan tenang	
- Belum ada pusat BWK	- Terdapat sumber angin laut dan angin darat	
- Terdapat banyak sampah di sekitar kawasan pantai		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diapit dua bukit (bukit Pede dan puncak Pramuka) yang masing-masing memiliki potensi pemandangan yang indah</li> <li>- Terdapat beberapa hotel yang menjadi fasilitas bagi wisatawan</li> <li>- Terdapat beberapa jalur <i>tracking</i> bagi kegiatan berjalan kaki</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(<i>skyline</i>) sebaiknya disesuaikan dengan kontur alamnya</li> <li>- Koefisien Dasar Bangunan (KDB): 57.000 m<sup>2</sup> untuk lahan terbangun</li> <li>- Koefisien Lantai Bangunan (KLB): 5 lantai</li> <li>- Garis Sempadan Bangunan (GSB): 10 m - 15 m (dari jalan raya) dan 40 m dari garis pantai</li> </ul>
--	---	--

Sumber: Analisis Penulis, 2017

### 3.3. Gambaran Umum *Pede Beach* Hotel Resor di Kawasan Wisata Kabupaten Manggarai Barat

#### 3.3.1. Definisi *Pede Beach* Hotel Resor

Definisi mengenai nama akomodasi menggunakan bahasa asing sebagai identitas akomodasi yang dikenal dikalangan wisatawan dalam negeri maupun luar negeri. *Pede Beach* Hotel Resor dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. *Pede* berasal dari sebuah nama pantai yang terkenal di Kabupaten Manggarai Barat yaitu Pantai Pede. Kawasan pantai ini juga dimana *Pede Beach* Hotel Resor direncanakan.
2. *Beach* adalah arti dari kata pantai. Lokasi yang terpilih terletak di pesisir pantai yaitu Pantai Pede.

3. Hotel Resor adalah jenis akomodasi penginapan yang mendukung aktivitas pariwisata.
4. Perencanaan dan perancangan *Pede Beach* Hotel Resor melalui pendekatan Arsitektur Neo-Vernakular berdasarkan konsep Arsitektur Manggarai. Hal ini dikarenakan agar tetap menjunjung tinggi nilai kebudayaan Manggarai melalui karakter arsitekturnya, dan memasukkan unsur baru dalam desain arsitektur. Dilihat dari segi kemajemukan manusia, dalam hal ini adalah wisatawan yang semakin modern, untuk itu karakter Arsitektur Neo-Vernakular yang akan menampilkan Arsitektur Manggarai menjadi lebih modern pantas diusung di dalam desain ini.
5. *Pede Beach* Hotel Resor dapat diartikan sebagai Akomodasi Wisata Pantai yang berada di Pantai Pede, dengan didukung suasana Manggarai yang modern. Modern lebih mengarah pada yang terkait dengan gaya hidup manusia. Diwujudkan melalui karakteristik Arsitektur Neo-Vernakular berdasarkan konsep Arsitektur Manggarai.

### **3.3.2. Fungsi *Pede Beach* Hotel Resor**

Fungsi-fungsi *Pede Beach* Hotel Resor adalah sebagai berikut:

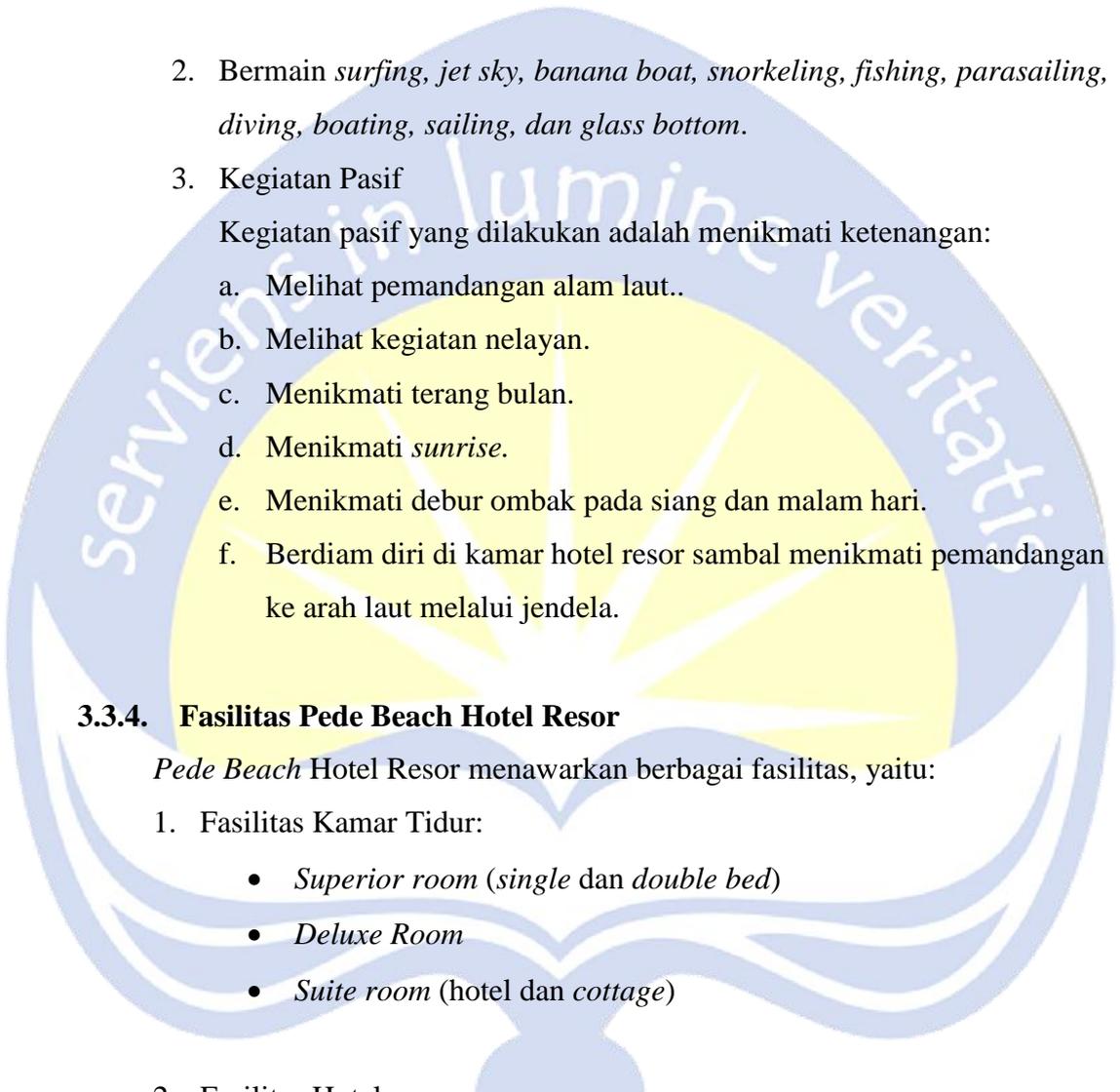
1. Sebagai sarana akomodasi yang menawarkan privasi tinggi.
2. Sebagai sarana akomodasi yang menawarkan keindahan alam dan potensi pariwisata di Pantai Pede.
3. Sebagai fasilitas pendukung kegiatan pariwisata di Pantai Pede.
4. Hotel wisata yang menawarkan fasilitas-fasilitas rekreasi pantai.
5. Sebagai sarana akomodasi untuk tempat berbulan madu, rekreasi, bisnis, dan sebagainya.

### **3.3.3. Jenis Kegiatan di *Pede Beach* Hotel Resor**

Jenis kegiatan wisata dibedakan antara kegiatan aktif dan kegiatan pasif yaitu:

1. Kegiatan Aktif

Kegiatan aktif yang dilakukan adalah menikmati keramaian:

- 
- a. Bersantai-santai di Bar.
  - b. Jalan-jalan ke pantai..
  - c. Bermain air
  - d. Berjalan-jalan di pesisir pantai dan hiking di bukit dekat pantai.
2. Bermain *surfing, jet sky, banana boat, snorkeling, fishing, parasailing, diving, boating, sailing, dan glass bottom.*
  3. Kegiatan Pasif  
Kegiatan pasif yang dilakukan adalah menikmati ketenangan:
    - a. Melihat pemandangan alam laut..
    - b. Melihat kegiatan nelayan.
    - c. Menikmati terang bulan.
    - d. Menikmati *sunrise*.
    - e. Menikmati debur ombak pada siang dan malam hari.
    - f. Berdiam diri di kamar hotel resor sambil menikmati pemandangan ke arah laut melalui jendela.

#### **3.3.4. Fasilitas Pede Beach Hotel Resor**

*Pede Beach* Hotel Resor menawarkan berbagai fasilitas, yaitu:

1. Fasilitas Kamar Tidur:
  - *Superior room (single dan double bed)*
  - *Deluxe Room*
  - *Suite room (hotel dan cottage)*
2. Fasilitas Hotel:
  - *Restaurant, lounge, café and bar*
  - Ruang serbaguna (function room)
  - *Souvenir shop*
  - *Drug store*
  - *Money changer*
  - *Wedding Chappel*

3. Fasilitas Rekreasi dan Relaksasi:

- Kolam renang (dewasa dan anak-anak)
- Spa, massage, jaccuzzi dan sauna
- Sport area(lapangan basket dan lapangan tenis)

