

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

I.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

I.1.1.1 Kajian Pentingnya Pengembangan Pariwisata

Menurut Perda Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2012-2025, wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara.

Dalam kehidupan masyarakat modern saat ini, rekreasi telah menjadi kebutuhan hidup. Hal ini berkaitan dengan kesibukan kehidupan sehari-hari sehingga membutuhkan kegiatan yang bersifat santai untuk menenangkan diri (kegiatan wisata). Permasalahan ini terjawab melalui bisnis rekreasi dan hiburan.

Disisi lainnya, pengembangan sektor pariwisata mampu mendorong perkembangan sektor-sektor lainnya, baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Pengembangan kawasan pariwisata akan mendorong pengembangan bidang transportasi baik dalam infrastruktur jalan maupun route kendaraan umum. Selain itu, sektor pariwisata juga membuka peluang bagi penduduk disekitarnya untuk meningkatkan taraf ekonomi.

Jika melihat dari skala yang lebih besar, kesejahteraan dunia juga membawa pengaruh pada orang-orang dari penjuru dunia untuk mengenal budaya dari negara lain. Hal ini juga dipengaruhi oleh globalisasi yang memungkinkan orang-orang untuk mendapatkan informasi mengenai hal-hal yang menarik di negara lain. Ketertarikan itu diwujudkan melalui perjalanan wisata. Oleh sebab itu, kegiatan wisata ini menghasilkan keuntungan secara ekonomis terhadap devisa negara serta pihak-pihak yang terkait dengan penyelenggaraan pariwisata.

Berdasarkan indikator-indikator yang telah dipaparkan diatas, pengembangan sektor pariwisata menjadi hal yang penting dan perlu mendapatkan perhatian dari berbagai pihak demi tercapainya keuntungan baik bagi pihak pemerintah, masyarakat setempat maupun para wisatawan.

I.1.1.2 Kajian Pemilihan Tipologi Bangunan

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan provinsi yang dikenal sebagai kota pelajar. Selain itu, Daerah Istimewa Yogyakarta juga dikenal sebagai kawasan budaya serta memiliki potensi alam yang indah yang menjadi tombak pariwisata setempat. Banyaknya obyek dan daya tarik wisata telah menyerap kunjungan wisatawan, baik wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara, oleh sebab itu pengembangan pariwisata menjadi sebuah potensi yang dapat membawa pengaruh positif baik bagi pemerintah maupun masyarakat setempat.

Saat ini kondisi pengembangan pariwisata Daerah Istimewa Yogyakarta berkembang cukup pesat. Hal ini terlihat melalui jumlah kunjungan wisatawan.

Tabel 1.1
Jumlah Kunjungan Wisatawan Mancanegara

No	Pintu Masuk	Juli 2011	Juni 2012	Juli 2012	Jan-Juli 2011	Jan-Juli 2012
1	Ngurah Rai	279.219	241.106	271.371	1.570.055	1.637.482
2	Soekarno-Hatta	200.180	169.682	190.320	1.111.201	1.637.482
3	Polonia	17.646	16.634	15.851	107.313	116.397
4	Batam	108.383	117.049	92.636	660.282	686.960
5	Sam Ratulangi	2.011	1.636	1.763	10.816	11.087
6	Juanda	16.788	17.503	16.036	104.059	111.364
7	Entikong	1.559	2.514	1.741	13.697	13.963
8	Adi Sumarmo	1.969	2.428	2.188	13.816	15.258
9	Minangkabau	2.734	2.760	2.346	18.261	18.596
10	Tanjung Priok	5.273	5.351	5.819	37.858	37.546
11	Tanjung Pinang	8.987	11.174	7.199	60.833	62.121
12	Selaparang	2.182	1.384	1.219	10.516	8.476
13	Makassar	1.277	1.041	1.073	7.730	7.734
14	Sepinggan	1.137	1.276	1.289	9.328	10.102
15	Sultan Syarif Kasim II	2.079	1.680	1.629	12.906	11.526
16	Adi Sucipto	4.519	4.444	4.520	29.497	29.889
17	Husen Sastranegara	11.806	15.417	11.642	69.201	85.663

No	Pintu Masuk	Juli 2011	Juni 2012	Juli 2012	Jan-Juli 2011	Jan-Juli 2012
18	Tanjung Uban	31.694	32.780	28.693	192.607	194.212
19	Tanjung Balai Kanmun	9.907	10.521	7.994	63.225	64.144
Jumlah 19 Pintu		709.370	656.302	665.329	4.103.201	4.306.738
20	Lainnya	36.081	39.149	35.871	239.882	270.772

Sumber : Badan Pusat Statistik No 58/09/Th.XV

Jumlah wisatawan mancanegara yang mengunjungi Daerah Istimewa Yogyakarta pada Januari hingga Juli 2012 terhadap Januari hingga Juli 2011 mengalami peningkatan sebesar 1,33 %. Kepala Seksi Bidang Promosi Dinas Pariwisata DIY Putu Kertiyasa dalam *www.bisnisjateng.com* mengatakan, berdasarkan data dari Dinas Pariwisata DIY pada 2012 lalu wisatawan lokal mencapai 2.262.422 wisatawan naik dari 2011 lalu yang hanya 1.438.129 wisatawan. Sedangkan wisatawan mancanegara pada tahun 2012 datang mencapai 197.751 wisatawan. Ini mengalami peningkatan sekitar 28.186 orang atau 16,62 %, dibandingkan 2011 yang hanya 169.565 wisatawan. Dengan demikian jumlah keseluruhan wisatawan yang berkunjung ke provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sejumlah 2.460.173. Jumlah ini mengalami peningkatan sebesar 53,02% dibanding pada tahun 2011 (1.607.694 wisatawan).

Menurut Kepala Dinas Pariwisata Daerah Istimewa Yogyakarta, Bapak Tazbir Abdullah dalam *www.mataharinews.com*, pada tahun 2013 Daerah Istimewa Yogyakarta masih menjadi magnet bagi para wisatawan baik domestik maupun luar negeri. Indikator tersebut terlihat jelas saat libur sekolah dan akhir tahun, dimana banyak hotel kehabisan kamar untuk dipesan. Beliau menyatakan, dengan tambahan beberapa hotel baru di Daerah Istimewa Yogyakarta, ternyata kapasitas 13.000 kamar setiap musim libur panjang tidak mampu memenuhi permintaan wisatawan.

Pada tahun 2012 tercatat jumlah hotel di Daerah Istimewa Yogyakarta sebanyak 384 yang terdiri atas 42 hotel bintang dan 342 hotel non bintang. Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta mencatat pada tahun 2012 tingkat penghunian kamar Hotel Bintang secara rata-rata meningkat sebesar 4,22% (dari 50,80% menjadi 55,02% pada tabel 1.2) dibanding dengan tahun sebelumnya. Tingkat penghunian kamar untuk Hotel Non

Bintang meningkat sebesar 6,86% (dari 32,14% menjadi 39%). Rata-rata TPK per 2012, hotel bintang empat memiliki prosentase paling tinggi yaitu 60,54%.

Tabel 1.2
Tingkat Penghunian Kamar Hotel Bintang di Provinsi DIY Des 2011-Des 2012

Klasifikasi	TPK (dalam %)												Rata-rata
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agst	Sept	Okt	Nov	Des	
2011	37,40	46,25	41,92	49,77	48,62	53,80	61,24	36,87	57,12	58,03	56,67	62,02	50,80%
2012	57,65	47,76	54,96	51,36	56,06	58,30	50,26	40,00	55,13	62,43	60,79	65,62	55,02%
Bintang I	55,34	49,72	44,33	51,27	60,29	57,53	47,35	43,69	40,43	45,34	51,19	56,03	50,20%
Bintang II	53,92	42,09	45,36	40,02	47,47	51,43	47,75	35,13	40,45	49,29	52,68	54,95	46,71%
Bintang III	54,59	43,27	57,05	54,01	61,86	54,44	52,79	46,60	51,37	53,34	58,72	59,73	53,98%
Bintang IV	61,66	54,98	61,79	59,65	58,22	64,94	50,76	41,25	63,35	71,30	67,98	70,66	60,54%
Bintang V	56,65	43,44	50,41	45,09	52,87	56,32	51,06	33,99	58,96	69,44	60,80	70,92	54,16%

Sumber : Badan Pusat Statistik DIY – 1 Februari 2013

Diagram 1.1
Tingkat Penghunian Kamar Hotel di Provinsi DIY Des 2011- Des 2012



Sumber : Badan Pusat Statistik DIY No. 08/02/34/Th. XV– 1 Februari 2013

Produktivitas sektor perhotelan terus menunjukkan perkembangan yang positif bulan Desember 2012, terlebih pada bulan tersebut merupakan liburan panjang akhir tahun, sehingga mampu mendongkrak jumlah wisatawan yang datang ke Provinsi DIY. Keadaan tersebut dapat dilihat dari jumlah wisatawan yang datang dan menginap di hotel bintang maupun non bintang selama tiga bulan terakhir ini, secara keseluruhan mengalami peningkatan.

Tabel 1.3
Jumlah Tamu Menginap pada Hotel Bintang di DIY Oktober-Desember 2012

Bulan	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5	Seluruh Bintang
Januari	7.216	3.934	18.347	31.822	20.934	82.252
Mancanegara	124	428	993	1.658	5.820	9.023
Nusantara	7.092	3.506	17.354	30.163	15.114	73.229
Februari	5.626	6.936	15.842	25.743	13.983	68.130
Mancanegara	80	468	1.036	1.520	3.513	6.617
Nusantara	5.547	6.468	14.806	24.223	10.470	61.513
Maret	3.586	6.113	21.306	30.345	17.390	76.840
Mancanegara	88	527	1.454	2.491	4.700	9.260
Nusantara	3.498	5.346	18.192	27.854	12.690	67.580

Bulan	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5	Seluruh Bintang
April	7.015	7.217	16.120	29.419	19.122	78.893
Mancanegara	127	651	1.759	2.459	4.845	9.841
Nusantara	6.888	6.566	14.361	26.960	14.277	69.052
Mei	8.781	9.017	17.879	32.722	23.586	91.985
Mancanegara	135	743	1.794	2.364	6.507	11.543
Nusantara	8.646	8.274	16.085	30.358	17.079	80.442
Juni	9.125	9.448	21.795	32.135	23.658	96.161
Mancanegara	84	555	1.526	1.714	7.070	10.949
Nusantara	9.041	8.893	20.269	30.421	16.588	85.212
Juli	8.696	8.477	19.883	29.190	20.904	87.150
Mancanegara	279	946	3.077	950	9.672	16.924
Nusantara	8.417	7.531	16.806	26.240	11.232	70.226
Agustus	7.512	6.338	17.758	19.514	17.396	68.518
Mancanegara	43	953	2.403	1.551	4.926	9.876
Nusantara	7.469	5.385	15.355	17.963	12.470	58.642
September	7.555	5.973	21.436	30.679	25.746	91.389
Mancanegara	125	946	2.543	2.853	9.154	15.621
Nusantara	7.430	5.027	18.893	27.826	16.592	75.768
Oktober	7.118	7.692	23.775	35.437	28.959	102.981
Mancanegara	138	682	1.528	2.328	8.036	12.712
Nusantara	6.980	7.010	22.248	33.109	20.923	90.269
November	9.582	8.162	23.632	34.248	28.070	103.694
Mancanegara	77	576	1.506	1.982	6.172	10.313
Nusantara	9.505	7.586	22.126	32.265	11.898	93.381
Desember	12.780	10.836	28.391	39.597	30.956	122.560
Mancanegara	204	612	1.299	1.606	6.540	10.261
Nusantara	12.576	10.224	27.092	37.991	24.416	112.299

Sumber : Badan Pusat Statistik DIY No.08 – 1 Februari 2013

Secara keseluruhan jumlah wisatawan yang menginap di hotel berbintang per 2012 sebanyak 1.070.553 orang. Jumlah ini lebih banyak dari tahun sebelumnya (tahun 2011) yang berjumlah 801.660 orang, mengalami peningkatan sebesar 33,54 %.

Rata-rata lama menginap wisatawan di hotel bintang bulan Desember 2012 secara keseluruhan sebesar 1,71 malam (turun 0,07 malam dibanding bulan sebelumnya). Secara rata-rata lama menginap tertinggi per tahun 2012 selama 1,92 malam pada hotel bintang lima (tertinggi pada bulan Maret 2,32 malam), kemudian hotel bintang empat selama 1,81 malam (tertinggi pada bulan Maret 2,05 malam). Hotel bintang tiga memiliki rata-rata paling rendah dibanding bintang lainnya yaitu 1,57 malam.

Tabel 1.4
Rata-rata Lama Menginap Tamu pada Hotel Bintang di Provinsi DIY per 2012

Bulan	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5	Seluruh Bintang
Januari	2,08	1,71	1,47	1,89	2,17	1,87
Mancanegara	2,06	2,32	2,59	2,84	2,13	2,32
Nusantara	2,08	1,64	1,40	1,84	2,18	1,82
Februari	1,76	1,43	1,57	1,68	1,89	1,68
Mancanegara	2,40	2,26	3,00	2,22	2,33	2,40
Nusantara	1,75	1,37	1,47	1,65	1,74	1,60
Maret	2,49	1,59	1,67	2,05	2,32	2,00
Mancanegara	1,53	2,56	1,99	2,96	2,39	2,48
Nusantara	2,52	1,49	1,65	1,97	2,29	1,93

Bulan	Bintang 1	Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5	Seluruh Bintang
April	1,75	1,85	1,84	1,99	1,95	1,92
Mancanegara	2,23	2,24	1,81	2,29	1,90	2,01
Nusantara	1,75	1,81	1,84	1,86	1,97	1,90
Mei	1,55	1,83	1,65	1,88	2,00	1,83
Mancanegara	2,03	1,97	2,49	2,53	2,35	2,38
Nusantara	1,55	1,82	1,56	1,83	1,87	1,75
Juni	1,58	1,70	1,47	1,81	1,79	1,69
Mancanegara	1,49	1,68	1,82	2,04	1,71	1,77
Nusantara	1,58	1,70	1,44	1,80	1,83	1,68
Juli	1,57	1,72	1,48	1,57	1,62	1,58
Mancanegara	2,32	1,99	1,66	1,86	1,49	1,63
Nusantara	1,55	1,69	1,45	1,54	1,73	1,57
Agustus	1,68	1,61	1,58	1,72	1,52	1,65
Mancanegara	3,82	1,90	2,13	2,63	1,57	1,92
Nusantara	1,67	1,55	1,50	1,65	1,64	1,60
September	1,51	1,91	1,58	1,84	1,81	1,75
Mancanegara	1,90	1,70	2,02	2,33	1,72	1,88
Nusantara	1,50	1,96	1,52	1,79	1,86	1,72
Oktober	1,92	1,58	1,50	1,88	1,94	1,79
Mancanegara	1,64	1,72	2,04	2,40	2,06	2,10
Nusantara	1,93	1,56	1,46	1,85	1,89	1,74
November	1,55	1,85	1,63	1,73	2,01	1,78
Mancanegara	3,12	1,85	2,27	2,71	2,24	2,32
Nusantara	1,54	1,85	1,59	1,67	1,94	1,72
Desember	1,45	1,60	1,44	1,76	2,06	1,71
Mancanegara	1,75	2,25	2,33	3,07	1,96	2,19
Nusantara	1,44	1,56	1,40	1,70	2,08	1,67
Rata-rata Per 2012	1,74	1,70	1,57	1,81	1,92	1,77

Sumber : Badan Pusat Statistik DIY No.08 – 1 Februari 2013

Sekretaris Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) DIY, Dedy Pranowo Eryono dalam berita Kompas, menyatakan pada tahun ini jumlah hotel di Daerah Istimewa Yogyakarta akan ditambah sebanyak 66 hotel yang terdiri atas 22 hotel bintang dan 44 non bintang (melati). Dengan penambahan sebanyak 66 hotel tersebut, jumlah persediaan kamar hotel akan bertambah 10.000 kamar. Penambahan tersebut dipicu karena hingga saat ini DIY masih sangat menarik untuk acara-acara pertemuan berskala nasional maupun internasional (MICE ; *Meetings, Incentives, Conferencing, Exhibitions*).

Dalam hal pertumbuhan ekonomi Daerah, sektor perdagangan, hotel dan restoran menyumbang pertumbuhan ekonomi DIY yang pada 2012 tercatat tumbuh 5,32%. Kepala Bidang Neraca Wilayah dan Analisis Statistik Badan Pusat Statistik (BPS) DIY, Andy Suwandi mengatakan pada Harian Jogja, hampir semua sektor ekonomi mengalami pertumbuhan positif, kecuali sektor industri pengolahan yang berkontraksi 2,26 %. Menurut beliau, sumber utama pertumbuhan ekonomi DIY adalah sektor perdagangan, hotel

dan restoran yang mencapai 1,39%, disusul sektor jasa-jasa 1,22%, serta sektor keuangan, real estat dan jasa perusahaan 0,98%. Dapat disimpulkan bahwa hotel sebagai akomodasi dalam sektor pariwisata, telah membantu peningkatan ekonomi daerah.

Atas beberapa alasan diatas, maka tipologi bangunan yang dipilih untuk penulisan tugas akhir ini adalah sebuah akomodasi untuk wisatawan sebagai pendukung pengembangan sektor pariwisata, yaitu hotel.

I.1.1.3 Kajian Mengenai Lokasi

Terkait dengan pemilihan tipologi bangunan sebagai bagian dari pengembangan pariwisata, lokasi menjadi hal yang penting. Ada beberapa indikator yang digunakan untuk pengkajian mengenai lokasi yang dipilih sebagai lokasi proyek hotel.

Tujuan kegiatan wisata bagi setiap wisatawan berbeda-beda. Pertanyaan atas hal ini, berkaitan erat dengan motivasi seseorang untuk melakukan perjalanan wisata. Selain itu, pada umumnya para wisatawan menginginkan pengalaman baru, perubahan suasana dari kehidupan sehari-hari. Pada beberapa segmen tertentu, para wisatawan menginginkan suasana yang tenang dan tidak terkontaminasi oleh arus modernisasi. Oleh sebab itu, banyak investor hotel yang memilih tempat-tempat yang berdekatan dengan obyek budaya dan pemandangan alam seperti pegunungan dan kawasan pantai.



Gambar 1.1

Obyek Wisata Pantai (kiri) dan Pegunungan (kanan)

Sumber : www.google.com – diunduh 23 Februari 2013 pukul 09.00 WIB

Daerah Istimewa Yogyakarta kaya akan potensi alam, sebab secara geografis terletak $7^{\circ}3'-8^{\circ}12'$ Lintang Selatan dan $110^{\circ}00'-110^{\circ}50'$ Bujur Timur. Berdasarkan bentang alam, wilayah DIY dapat dikelompokkan menjadi empat satuan fisiografi, yaitu satuan fisiografi Gunungapi Merapi,



Gambar 1.4

Peta Pantai Sepanjang, Kabupaten Gunungkidul

Sumber : *Google Earth*— diunduh 23 Februari 2013 pukul 11.30 WIB

Selain itu, dalam situs jogjainvest.jogjaprov.go.id yaitu sebuah situs yang bekerja sama dengan pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang memberikan informasi mengenai peluang investasi serta data-data pendukung, tercantum mengenai proyek pengembangan pariwisata berupa Hotel Bintang (Resor) di kawasan garis pantai selatan Gunungkidul dengan latar belakang bahwa kawasan ini belum memiliki jasa usaha akomodasi yang bukan hanya untuk menginap namun juga dilengkapi fasilitas-fasilitas yang bersifat rekreasi. Jumlah akomodasi yang tersedia di Kabupaten Gunungkidul saat ini masih minim. Akomodasi yang tersedia berupa hotel-hotel kelas melati dengan fasilitas seadanya. Padahal kunjungan ke obyek daya tarik wisata (ODTW) ke kabupaten ini cukup ramai. Pada tahun 2012 mencapai 1.388.744 wisatawan, meningkat dibanding tahun 2011 yang berjumlah 688.405 wisatawan.

Tabel 1.5

Data Akomodasi Kabupaten Gunungkidul

Nama	Kamar	Alamat
Hotel Queen Of The South	27	Girijati, Kecamatan Purwosari
Hotel Rahayu	5	Kec. Purwosari
Hotel Atas	6	Girijati Kec. Purwosari
Hotel Mitra Wisata	6	Girijati, Kecamatan Purwosari
Hotel Bukit	11	Girijati, Kecamatan Purwosari
Hotel Anisa	10	Girijati Kecamatan Purwosari
Hotel Carolina	8	Girijati Kecamatan Purwosari
Hotel Sidodadi	4	Girijati , Kecamatan Purwosari
Hotel Budi Inn	20	Girijati, Kec.Purwosari
Hotel Puncak Pertama	4	Girijati, Kecamatan Purwosari
Hotel Putra Tanjung	9	Girijati, Kec. Purwosari
Hotel Arjuna	8	Girijati, Purwosari
Hotel Rukun	6	Girijati Kecamatan Purwosari
Hotel Wismasari		Jl. Agus salim 01, Wonosari
Hotel Puri Damai	8	Jl. Brigjen Katamso No.01 Wonosari
Hotel Sederhana	15	Jl.Karangmojo Km.2 telepon
Hotel Permatasari	12	Jl Baron km 4.5

Nama	Kamar	Alamat
Hotel Tilamsari	15	Jl Sumarwi Wonosari Telp 0274 391219 0274 391219
Hotel Dewi Ratih	7	Jl Baron 81 Wonosari 0274 391759
Hotel Anggraeni	6	jl Agus Salim 14 Wonosari 0274 391135 0274 391135
Hotel Padmayasa	11	Jl Ringinsari Wonosari 0274 391878 0274 391878
Hotel Bintang Baru	16	Pantai Baron 0274 392741 0274 392741
Hotel Harlois	8	Pantai Kukup
Hotel Willy	7	Girijati Purwosari
Nature Inn	9	Pantai Kukup
Wisma Wanagama	32	Playen 0274 394407 0274 394407
Pondok Wisata	13	Pantai Kukup 081328712673
Hotel Ganesha	9	Jl Pangarsan Wonosari 0274 394363
Wisma Joglo Samiaji	15	Jl Mayang Gedangsari Wonosari 081328745089

Sumber : www.gunungkidul.kab.go.id – diunduh 23 Februari 2013 pukul 12.00

Jarak obyek wisata alam di kabupaten Gunungkidul terhadap kota Yogyakarta yang selama ini menjadi pusat bermukimnya para wisatawan sejauh kurang lebih 60 kilometer menyebabkan akomodasi menjadi penting.

Mencoba untuk melihat kasus lain, sama halnya dengan pengembangan pariwisata kawasan Nusa Dua Bali yang juga merupakan kawasan karst yang tandus, sama seperti halnya dengan Gunungkidul. Awalnya Nusa Dua hanyalah berupa semak belukar dan lahan tidak produktif yang terbengkalai. Titik balik Nusa Dua menjadi salah satu kawasan wisata terbaik di dunia terjadi pada tahun 1974 melalui kucuran dana dari Bank Dunia dan *Tourism and Development Council*, Nusa Dua mulai ditata dan dirancang hingga akhirnya bisa menjadi destinasi tujuan wisata dunia seperti saat ini. Saat ini sektor pariwisata di DIY belum berkembang secara merata. Banyak potensi alam yang belum dikembangkan dengan baik sebagai tujuan wisata. Meniru dari kasus tersebut, dengan adanya pengelolaan dan tersedianya fasilitas-fasilitas pariwisata yang memadai, diharapkan kawasan kabupaten Gunungkidul dapat berkembang seperti Nusa Dua.



Gambar 1.5

Kawasan Nusa Dua, Bali

Sumber : www.google.com– diunduh 23 Februari 2013 pukul 13.00 WIB

Atas permasalahan-permasalahan yang telah diungkap diatas, diharapkan dengan adanya proyek hotel resor sebagai akomodasi pariwisata di Pantai Sepanjang, Gunungkidul, dapat membangkitkan pertumbuhan wisata yang diikuti perkembangan sektor lainnya sehingga dapat meningkatkan pendapatan Pemerintah Daerah dan masyarakat setempat.

I.1.1.4 Kajian Mengenai Pemilik dan Pengelola

Pemilik dan pengelola dari hotel resort ini adalah BUMN yang mengelola hotel yaitu PT Hotel Indonesia Natour. Perusahaan ini merupakan gabungan dari PT Hotel Indonesia Internasional dan PT Natour dengan maksud untuk meningkatkan efisiensi dan kinerja BUMN dalam bidang perhotelan pada tahun 1999.

Visi dari PT Hotel Indonesia Natour adalah sebagai perusahaan jaringan perhotelan bertaraf internasional, berbudaya dan berkepribadian Indonesia, dengan keuntungan yang optimal yang terbesar serta tersebar di Nusantara.

Dalam rangka mewujudkan visi tersebut, misi dari PT Hotel Indonesia Natour yaitu :

1. Menyediakan jasa perhotelan dan jasa-jasa pariwisata lain yang berkualitas dalam rangka menunjang program pariwisata nasional.
2. Mengembangkan segmentasi pasar utama yang sudah ada dari Negara-negara Asean, Jepang, Eropa, Australia dan New Zealand dengan pasar Amerika, Afrika Selatan, dan Cina namun tetap meningkatkan wisatawan Nusantara.
3. Penggabungan PT HII dan PT Natour memperkuat dan memperluas jaringan hotel yang semula berada di lima provinsi menjadi tujuh provinsi.

Kekuatan yang paling menonjol dari PT Hotel Indonesia Natour adalah lokasi hotel-hotelnya yang cukup strategis disbanding dengan hotel-hotel pesaing. Hingga tahun 2012, PT Hotel Indonesia Natour memiliki 13 hotel yang semuanya memiliki nama depan Inna.

Atas dasar-dasar yang telah dipaparkan diatas, PT Hotel Indonesia Natour dinilai tepat sebagai pemilik dan pengelola dari proyek Hotel Resor di Pantai Sepanjang, Gunungkidul.

I.1.1.5 Kajian Mengenai Kapasitas dan Skala Layanan

Penentuan kapasitas dilakukan untuk mengetahui jenis hotel yang akan dibangun. Kapasitas terhadap hotel akan dikaji terlebih dahulu dengan melakukan perhitungan terhadap proyeksi jumlah wisatawan untuk 5 tahun ke depan (tahun 2017). Perhitungan tersebut dilakukan dengan rumus :

$$T_n = t (1 + I)^n$$

- T_n** : Proyeksi jumlah wisatawan pada tahun ke-n
t : Jumlah wisatawan tahun awal (2012)
i : Prosentase pertumbuhan rata-rata per tahun (7,35% per tahun dari 2005-2012)
n : Jumlah tahun yang diproyeksikan (5 tahun)

Maka diperoleh :

$$T_n = 2.460.173 (1 + 7,35\%)^5$$

$$T_{2017} = 2.460.173 \times 1.37$$

$$T_{2017} = \underline{3.370.437 \text{ wisatawan}}$$

Prosentase wisatawan DIY yang menginap di Hotel Bintang pada tahun 2012 sebesar 55,02%, maka jumlah wisatawan yang diproyeksikan :

$$3.370.437 \times 55,02\% = \underline{1.853.740 \text{ wisatawan}}$$

Dalam jurnal penelitian “Arahan Pengembangan Fasilitas Wisata di kawasan Pantai Cilaetereun” (elib.unikom.ac.id), untuk menghitung kebutuhan tempat tidur berdasarkan periode kunjungan pertahun, rumus yang digunakan sebagai berikut (Lawson & Boud-Bovy, 1998:194).

$$Bf = \frac{T_y \times S_n}{365Of}$$

Keterangan :

- Bf** = Total jumlah tempat tidur yang diperlukan
T_y = Jumlah wisatawan per periode waktu (yang menginap pada hotel bintang)
S_n = Rata – rata masa menginap (1,77 malam pada tahun 2012)
Of = Faktor peluang menginap

Nilai 365 adalah jumlah hari dalam periode waktu yang digunakan. Dalam rumus tersebut periode waktunya adalah 1 tahun, jika periode waktu 1 bulan adalah 30 hari.

Faktor peluang menginap adalah nilai kemungkinan menginap atau menggunakan fasilitas akomodasi. Asumsi mengenai faktor peluang ini dapat bervariasi, tetapi biasanya untuk menghitung kebutuhan tempat tidur per

tahun digunakan faktor 75%. Hal ini dapat diasumsikan bahwa tidak 100% pengunjung menginap di lokasi wisata. Bisa saja sebagian lainnya menginap ditempat saudara (Inskeep,1991:135), maka kebutuhan tempat tidur dibutuhkan pada tahun yang diproyeksikan :

$$\mathbf{Bf = \frac{1.853.740 \times 1,77}{365(75\%)} = 11.985 \text{ tempat tidur}}$$

Rumus yang akan digunakan dalam menghitung kebutuhan kamar adalah sebagai berikut :

$$\mathbf{Rf = \frac{Bf}{Pr}}$$

Keterangan :

Rf = Total jumlah kamar yang diperlukan

Bf = Total jumlah tempat tidur yang diperlukan

Pr = Jumlah rata – rata nilai hunian kamar (Jumlah orang per kamar)

Nilai rata – rata hunian kamar yang biasa digunakan adalah 1,7 dengan asumsi bahwa setiap kamar biasanya lebih banyak ditempati oleh 2 orang. Sedangkan untuk orientasi bisnis, nilai yang digunakan lebih rendah yaitu 1,2 dengan asumsi bahwa satu kamar biasanya ditempati oleh 1 orang (Inskeep, 1991:136). Pantai Sepanjang bukan kawasan pariwisata yang berorientasi pada bisnis sehingga nilai yang digunakan adalah 1,7.

$$\mathbf{Rf = \frac{11.985}{1,7} = 7.050 \text{ kamar}}$$

Jumlah seluruh kamar hotel bintang di DIY pada tahun 2012 sebanyak 6.218 kamar. Data hotel bintang di Daerah Istimewa Yogyakarta pada tahun 2012 lalu sebagai berikut :

Tabel 1.6
Data Hotel Bintang DIY 2012

No	Kelas	Jumlah	Jumlah Kamar	Jumlah Wisatawan yang menginap (%)	TPK (%)	TPK (satuan malam)
1.	Bintang 1	24	883	94.592 (9,32%)	50,20%	1,74
2.	Bintang 2	9	465	90.143 (8,91%)	46,71%	1,70
3.	Bintang 3	19	1.490	246.164 (23,48%)	53,98%	1,57
4.	Bintang 4	11	1.817	342.851 (32,51%)	60,54%	1,81
5.	Bintang 5	6	1.563	270.704 (25,77 %)	54,16%	1,92

Sumber : Badan Pusat Statistik DIY

Berdasarkan perhitungan proyeksi jumlah wisatawan yang menginap di hotel bintang dan data pada tahun 2012, maka proyeksi masing-masing hotel bintang :

Tabel 1.7
Perhitungan pada Tahun yang Diproyeksikan

Kelas Hotel	Perhitungan pada Tahun yang Diproyeksikan	
	Jumlah Wisatawan	Berdasarkan TPK th.2012
Bintang 1	$1.853.740 \times 9,32\% = 172.768$ orang	$9,32\% \times 7.050 = 657$ kamar
Bintang 2	$1.853.740 \times 8,91\% = 165.168$ orang	$8,91\% \times 7.050 = 638$ kamar
Bintang 3	$1.853.740 \times 23,48\% = 435.258$ orang	$23,48\% \times 7.050 = 1.655$ kamar
Bintang 4	$1.853.740 \times 32,51\% = 602.650$ orang	$32,51\% \times 7.050 = 2.291$ kamar
Bintang 5	$1.853.740 \times 25,77\% = 477.708$ orang	$25,77\% \times 7.050 = 1.816$ kamar

Sumber : Analisis Penulis

Dari hasil perhitungan diatas, maka dapat dibandingkan jumlah kamar hotel yang tersedia pada tahun 2012 dan pada tahun yang diproyeksikan :

Tabel 1.8
Perbandingan jumlah kamar Hotel Bintang 2012 dan 2017

Kelas Hotel	Tahun 2012	Tahun Proyeksi (2017)	Selisih	Keterangan
Bintang 1	883	657	-226	Cukup
Bintang 2	465	638	173	Kurang
Bintang 3	1.490	1.655	165	Kurang
Bintang 4	1.817	2.291	474	Kurang
Bintang 5	1.563	1.816	253	Kurang

Sumber : Analisis Penulis

Berdasarkan perhitungan diatas, dipilih kelas hotel bintang yang selisihnya paling tinggi, dengan asumsi bahwa kebutuhan kamar yang dibutuhkan lebih banyak, yaitu hotel bintang 4.

I.1.1.6. Kajian Mengenai Fungsi Utama dan Fungsi Pendukung

Fungsi utama yang disediakan oleh Hotel Resor ini adalah fasilitas penginapan yang nyaman kelas Bintang 4 kepada wisatawan yang dilengkapi oleh sarana rekreasi pantai. Penulis melakukan kajian literatur dari beberapa hotel resort di tepi pantai yang telah dibangun di Indonesia untuk membandingkan fungsi-fungsi yang telah ada.

Standar fasilitas dari masing-masing hotel bintang berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Pariwisata, 1988 pada tabel dibawah.

Tabel 1.9
Fasilitas dan Jumlah Minimal Kamar Hotel Berbintang

No	Fasilitas	Bintang I	Bintang II	Bintang III	Bintang IV	Bintang V
1.	Kamar Tidur	Min. 15	Min. 20	Min. 30	Min. 50	Min. 100
	Suite	-	Min. 1	Min. 2	Min. 3	Min. 4
	Luas	18-20 m ²	18-24 m ²	18-26 m ²	18-28 m ²	20- 28 m ²
2.	Restaurant	Perlu Min. 1	Perlu Min. 1	Perlu Min. 1	Wajib Min. 2	Wajib Min. 2
	Bar & Coffee Shop	Wajib	Wajib min. 1	Wajib min. 1	Wajib min. 1	Wajib min. 1
3.	Function Room	-	-	Wajib min. 1	Wajib min. 1	Wajib min. 1
				Dianjurkan Pre-Function room	Wajib Pre-Function room	Wajib Pre-Function room
4.	Rekreasi dan Olahraga	Dianjurkan min. 1 jenis sarana lain	Dianjurkan kolam renang	Perlu kolam renang	Wajib kolam renang	Wajib kolam renang
			Dianjurkan +2 jenis sarana lain			
5.	Ruang yang disewakan	Perlu Min. 1	Perlu Min. 1	Perlu Min. 1	Perlu Min. 3	Wajib Min. 3
6.	Lounge	-	-	Wajib	Wajib	Wajib
7.	Taman	Perlu	Perlu	Perlu	Perlu	Wajib

Sumber : Surat Keputusan Direktur Jenderal Pariwisata, 1988

Obyek studi yang dipilih adalah *Ramada Hotel and Resort*, Nusa Dua, Bali dan *Santika Premiere Hotel and Resort*, Kuta, Bali. Alasan pemilihan obyek studi adalah kedua obyek tersebut merupakan hotel bintang 4 dan masuk klasifikasi resort tepi pantai.

Obyek studi yang pertama adalah *Ramada Hotel and Resort* yang berlokasi di Jl. Pratama, Nusa Dua, Bali. Fasilitas utama dari hotel ini adalah kamar yang berjumlah 162, terdiri dari kamar tipe *village view room*, *garden view room*, dan *pool view room*. Selain kamar, fasilitas utama yang disediakan villa yang berjumlah 18 dengan tipe *one* dan *two* bedroom villa. Lima villa dikelilingi oleh kebun tropis dan dilengkapi dengan fasilitas tambahan yaitu *private plunge pool*.

Fasilitas pendukung meliputi kolam renang, *Beach Club*, *restaurant* dan bar, *meeting room* dan *banqueting*, lapangan tennis, area parkir, layanan *laundry* dan *dry cleaning service*, *Amandapa Spa and massage treatment*,

Jacuzzi dan *whirlpool*, akses internet berkecepatan tinggi, *room service* 24 jam, layanan pengasuh bayi, fasilitas olahraga air seperti *snorkeling*, *diving*, *glass bottom boat* dan *fishing* serta layanan keamanan.

Tabel 1.10
Studi Literatur *Ramada Hotel and Resort*, Nusa Dua, Bali

No	Fasilitas	Jml	Ruang	Keterangan
1.	Fasilitas Utama	57	<i>Village View Room</i> 	Luas total kamar 41,4 m2 dengan pemandangan menghadap ke desa-desa setempat. Terdiri dari 14 kamar dengan tempat tidur ukuran King dan 43 kamar dengan tempat tidur <i>double</i> . Semua kamar memiliki balkon pribadi dan didekorasi dengan desain kontemporer Bali.
		63	<i>Garden View Room</i> 	Luas total kamar 41,4 m2 dengan pemandangan menghadap ke taman tropis. Terdiri dari 40 kamar dengan tempat tidur ukuran King dan 23 kamar dengan tempat tidur <i>double</i> . Semua kamar memiliki balkon pribadi dan didekorasi dengan desain kontemporer Bali.
		41	<i>Pool View Room</i> 	Luas total kamar 41,4 m2 dengan pemandangan menghadap ke kolam - Terdiri dari 39 kamar dengan tempat tidur ukuran King dan 3 kamar dengan tempat tidur <i>double</i> . Semua kamar memiliki balkon pribadi dan didekorasi dengan desain kontemporer Bali.
		18	<i>One Bedroom Villa & Two Bedroom Villa</i> 	Fasilitas masing-masing villa sama dengan fasilitas kamar. Lima villa dikelilingi oleh kebun tropis dan dilengkapi dengan fasilitas tambahan yaitu <i>private plunge pool</i> .
2.	Fasilitas Pendukung	2	Kolam Renang	
		2	<i>Ball Room</i>	Ruangan seluas 280, 25m2 ini memiliki kapasitas 165 orang dalam bentuk kelas ataupun 200 orang dalam bentuk <i>banquet</i> . Sedangkan The Boardroom memiliki luas 48,6 m2 dengan daya tampung sebanyak 80 orang untuk resepsi, 30 untuk U-Shape, dan 20 orang untuk bentuk <i>banquet</i> .
		1	<i>Spa</i>	
		3	<i>Restaurant</i>	Terdiri 2 restaurant Asia dan <i>Western</i> , serta 1 restaurant Thailand.
		3	<i>Bar</i>	
		1	<i>Playground</i>	
		1	<i>Lapangan Tennis</i>	
		1	<i>Beach Club</i>	

Sumber : www.agoda.com

Obyek studi yang kedua adalah *Santika Premiere Hotel and Resort*, yang berlokasi di Jalan Dewi Sartika, Kuta, Bali. Fasilitas utama dari hotel ini adalah kamar yang berjumlah 171 kamar yang menyebar di beberapa unit bangunan dan bungalow. Kelas kamar terdiri dari *Deluxe Room*, *Premiere Room*, *Garden Bungalow*, *Garden Double Queen*, *Ocean Front Suite* dan

President Suite. Masing - masing kamar memiliki ukuran dan desain sendiri serta dilengkapi dengan fasilitas seperti AC, televisi, kulkas kecil, telepon, kamar mandi pribadi dengan air panas dan dingin, hairdye, serta alat pembuat kopi atau teh. Untuk bersantai setiap kamar memiliki beranda atau balkoni yang dilengkapi dengan kursi dan meja.

Fasilitas pendukung yang disediakan oleh meliputi 3 kolam renang serta kolam renang anak - anak, 3 *restaurant* dan bar, *meeting room*, pelayanan spa dan pijat tradisional, *bussiness center* dengan perpustakaan dan layanan *laundry*, playground, lapangan tennis, dan peminjaman sepeda.

Tabel 1.11
Studi Literatur *Santika Premiere Hotel and Resort* Kuta, Bali

No	Fasilitas	Jml	Ruang	Keterangan
1.	Fasilitas Utama	60	<i>Deluxe Room</i> 	Tipe kamar ini terletak dekat dengan kolam renang. <i>Interconnecting room</i> dapat disediakan sesuai dengan permintaan penunjang. Luas kamar 28 m ² .
		68	<i>Premiere Room</i> 	Tipe kamar ini letaknya terpisah pada massa bangunan hotel lainnya yang juga dekat dengan kolam renang. <i>Interconnecting room</i> dapat disediakan sesuai dengan permintaan penunjang. Luas kamar 40 m ² .
		16	<i>Garden Bungalow</i> 	Tipe ini memiliki kapasitas untuk pasangan. Luas kamar 34 m ² .
		8	<i>Beachfront Suites</i> 	Tipe ini dilengkapi dengan fasilitas kolam renang pribadi. Luas kamar 46 m ² .
			<i>Presidential Suites</i> 	Tipe ini dilengkapi kolam renang pribadi dan memiliki dua kamar.
2.	Fasilitas Pendukung	3	Kolam Renang	
		4	<i>Meeting Room</i>	Terdiri dari 3 ruang dengan 2 tipe luas 49 m ² dan tipe luas 196 m ² . 1 ruang <i>outdoor</i> di tepi pantai untuk acara pernikahan.
		1	<i>Bussiness Center</i>	Dilengkapi dengan jaringan wifi dan perpustakaan
		1	<i>Spa</i>	
		3	<i>Restaurant</i>	Terdiri restaurant Bali, restaurant Nusantara dan restaurant di tepi kolam untuk makan malam.
		3	<i>Bar</i>	
		1	<i>Playground</i>	
		1	<i>Lapangan Tennis</i>	
		1	<i>Peminjaman Sepeda</i>	

Sumber : www.santika.com

Kedua hotel resor ini memiliki keunikan masing-masing pada fasilitas utama. Dalam klasifikasi resor, beberapa kelas-kelas kamar terbagi dalam *villa* dan *bungalow*. Pemilihan bentuk ini dipilih karena lebih berkesan privat bagi penghuninya. Kesamaannya, masing-masing kelas menawarkan *view* (baik *view* taman, kolam renang, maupun pantai), karena resort merupakan sebuah tempat peristirahatan. Oleh sebab itu, pengolahan tata massa bangunan terhadap *view* merupakan faktor yang penting dalam perencanaan sebuah hotel resor.

Fasilitas pendukung berperan sebagai sarana pendukung dalam sebuah resort. Kedua obyek diatas memiliki fasilitas pendukung yang tidak jauh berbeda. Hal tersebut karena sudah menjadi standar yang harus dipenuhi oleh hotel bintang 4. Namun fasilitas pendukung juga memiliki peranan penting dalam memenuhi kebutuhan wisatawan untuk berekreasi di kawasan wisata, disamping kebutuhan utama mereka yaitu sebuah kamar untuk menginap.

Fungsi utama dari Hotel Resor di pantai Sepanjang ini adalah kamar penginapan yang kelasnya dibagi dalam bentuk hotel (kelas *standart* dan *deluxe*) dan cottage (kelas *suite*) yang masing-masing menawarkan *view* yang berbeda untuk mengenalkan kealamian pantai Sepanjang kepada wisatawan. Sedangkan untuk fungsi pendukung berupa area rekreasi dan olahraga pantai sebagai fasilitas untuk menikmati kawasan alam pantai Sepanjang.

I.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Latar belakang permasalahan akan menjelaskan mengenai dasar argumentasi dalam proyek Hotel Resor di Pantai Sepanjang, Gunungkidul. Ada beberapa hal yang akan dibahas yaitu budaya daerah sebagai daya dukung pariwisata, arsitektur sebagai media pengenalan budaya, kajian arsitektural proyek Hotel Resort dan pendekatan tokoh arsitek. Seluruh kajian ini akan mengantar ke rumusan permasalahan dari obyek perancangan.

I.1.2.1 Budaya Daerah Sebagai Daya Dukung Pariwisata

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) merupakan sebuah provinsi yang kaya predikat, baik berasal dari sejarah maupun potensi yang ada, seperti

sebagai kota perjuangan, kota kebudayaan, kota pelajar, dan kota pariwisata. Dalam peta kepariwisataan nasional, potensi DIY menduduki peringkat kedua setelah Bali.

Menurut penelitian Puslitbang Pariwisata pada tahun 1980, pariwisata DIY memiliki beberapa kekuatan daya tarik, seperti iklim yang baik, atraksi pemandangan yang beragam, budaya yang menarik dan sejarah, masyarakat yang ramah dan bersahabat, akomodasi khas, gaya hidup, harga yang pantas. Dijelaskan dalam situs *investasi.jogjakota.co.id*, penilaian tersebut didasarkan pada beberapa faktor yang menjadi kekuatan pengembangan wisata di DIY.

Pertama, berkenaan dengan keragaman obyek. Dengan berbagai predikatnya, DIY memiliki keragaman obyek wisata yang relatif menyeluruh baik dari segi fisik maupun non fisik, di samping kesiapan sarana penunjang wisata. Sebagai kota pendidikan, Yogyakarta relatif memiliki sumber daya manusia yang berkualitas.

Disamping itu, terdapat tidak kurang dari 70.000 industri kerajinan tangan, dan sarana lain yang amat kondusif seperti fasilitas akomodasi dan transportasi yang amat beragam, aneka jasa boga, biro perjalanan umum, serta dukungan pramuwisata yang memadai, tim pengamanan wisata yang disebut sebagai Bhayangkara Wisata. Potensi ini masih ditambah lagi dengan letaknya yang bersebelahan dengan Propinsi Jawa Tengah, sehingga menambah keragaman obyek yang telah ada.

Kedua, berkaitan dengan ragam spesifisitas obyek dengan karakter mantap dan unik seperti Keraton, Candi Prambanan, serta kerajinan perak di Kotagede. Spesifikasi obyek ini masih didukung oleh kombinasi obyek fisik dan obyek non fisik dalam paduan yang serasi.

Semua faktor tersebut memperkuat daya saing DIY sebagai provinsi tujuan utama, tidak saja bagi wisatawan nusantara, namun juga bagi wisatawan mancanegara. Sebutan Prowirotaman dan Sosrowijayan sebagai 'kampung internasional' telah membuktikan kedekatan atmosfer DIY dengan 'selera eksotisme' wisatawan mancanegara.

I.1.2.2 Arsitektur Sebagai Media Pengenalan Budaya

Arsitektur sebagai budaya material tidak hanya sekedar menyusun elemen-elemen material bangunan menjadi bangunan secara utuh, akan tetapi arsitektur juga berperan pada pembentukan ruang-ruang sosial dan simbolik, sebuah “ruang” menjadi cerminan dari perancang dan masyarakat yang tinggal di dalamnya.

Menurut Eko Prawoto, arsitektur bukan merupakan entitas yang otonom, melainkan sebagai bagian integral dari lingkungan sekitarnya baik secara sosial budaya maupun aspek kajian lain. Menurut beliau, kedekatan dengan alam, pemikiran yang lebih utuh, ketrampilan menggunakan atau mengolah bahan alam, serta semangat kebersamaan masih dapat dibaca pada arsitektur tradisional kita, Indonesia. Arsitektur tradisional merupakan representasi dari tradisi, nilai-nilai yang dianut, serta kepercayaan dalam masyarakat itu sendiri.

Menurut Dr. Amos Setiadi, arsitektur tradisional berkembang menurut sistem kepercayaan turun temurun yang mempercayai bahwa kehidupan ideal harus memiliki keselarasan terhadap alam. Segala sesuatu yang menyangkut kehidupan seperti pola hidup, bentuk hunian, material atau bahan, pola permukiman, tata bangunan, orientasi dan sebagainya juga sangat ditentukan oleh sistem kepercayaan atau kosmologi tertentu. Masyarakat dalam mendirikan bangunan dan membentuk permukimannya masih berpegang teguh pada nilai-nilai setempat (adat) dan menerjemahkan pandangan hidup mereka dalam membentuk permukiman.

Sebagai contoh dalam masyarakat Jawa terdapat konsep hubungan antara manusia-sesama dan manusia-lingkungan yang mengandung makna memelihara lingkungan sosial dan budaya. Rumah tradisi Jawa masih bisa ditemukan pada Keraton Surakarta dan Keraton Yogyakarta. berciri tropis sebagai upaya penyesuaian terhadap kondisi lingkungan yang beriklim tropis. Salah satu bentuk penyesuaian terhadap kondisi tersebut dengan membuat teras depan yang luas, terlindung dari panas matahari oleh atap gantung yang lebar, mengembang ke segala sudut yang terdapat pada atap joglo (Indrani, 2005: 47).

Namun di era modernisasi, unsur-unsur tradisi tersebut sudah mulai luntur. Modernisasi tidak dapat ditentang, akan tetapi kita dapat berkompromi dengannya. Menurut Eko Prawoto, kompromi tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan nilai-nilai lokal yang masih bisa diambil agar arsitektur tidak terlepas dari akar budayanya.

Dalam kaitannya dengan pariwisata, proyek Hotel Resor berperan sebagai media pengenalan budaya daerah setempat kepada wisatawan dengan menerapkan nilai-nilai lokal yang masih dipegang sebagai bentuk pelestarian budaya di era modernisasi. Diharapkan, budaya daerah yang diungkapkan melalui sebuah bangunan arsitektur tetap lestari dan semakin dikenal di kalangan masyarakat Daerah Istimewa Yogyakarta sendiri, nasional maupun internasional.

I.1.2.3 Kajian Arsitektural Proyek Hotel Resort

Ada beberapa studi literatur yang dilakukan terhadap beberapa permasalahan arsitektural yang diselesaikan dalam kasus hotel. Pada sub-bab latar belakang telah dijelaskan mengenai fungsi utama dan fungsi pendukung dalam Hotel Resor di Pantai Sepanjang. Dalam kaitannya dengan arsitektur sebagai media pengenalan budaya, permasalahan arsitektural yang diangkat pada obyek ini adalah prinsip lokalitas sebagai cara untuk mendesain sebuah hotel resor sebagai sarana penginapan yang dapat memberikan edukasi mengenai budaya masyarakat pesisir kepada wisatawan.

Ada dua obyek yang akan ditinjau, yaitu *Ubud Hanging Garden Hotel & Resort*, Bali dan *Kali Manik Eco Resort*, Bali. Kedua obyek ini merupakan *resort* yang dibangun berbasis pada budaya setempat. Obyek pertama adalah *Ubud Hanging Garden Hotel & Resort*, yang dirancang oleh Popo Danes. *Resort* ini dibangun di kawasan tebing. Popo Danes menyelesaikan masalah kontur dengan menggunakan teknik terasering. Transportasi vertikal yang digunakan pada area tebing ini untuk mencapai villa-villa yang terletak di bibir tebing menggunakan *tram* dan tangga. Kontur yang ada diolah dengan sangat baik sehingga meminimalkan *fill and cut*. Desain *Ubud Hanging*

Garden Hotel & Resort, Bali terlihat selaras dengan lingkungan alam sekitarnya.



Gambar 1.6

Ubud Hanging Garden Hotel & Resort, Bali

Sumber : www.4architecture.com– diunduh 3 Maret 2013 pukul 13.00 WIB

Popo Danes mengawalinya dengan konsep-konsep ruang arsitektural, tradisi lokal serta filosofi masyarakat setempat. Konsep-konsep tersebut diterapkan dalam penggunaan bahan bekas yang masih layak pakai, modern tetapi tetap mempertahankan nilai-nilai tradisional ornamen Bali, dan memaksimalkan penggunaan bahan lokal. Dengan penerapan tersebut, Ubud Hanging Garden masih berciri budaya Bali dengan bentuk yang lebih modern.



Gambar 1.7

Penggunaan bahan lokal pada asritektur Ubud Hanging Garden Hotel & Resort, Bali

Sumber : www.tripadvisor.co.uk– diunduh 3 Maret 2013 pukul 13.25 WIB

Obyek studi yang kedua adalah *Kali Manik Eco Resort* yang terletak di Seririt, Bali. Resor bertema organik ini memiliki luas 2,5 Ha, berdekatan dengan lahan sawah dan pantai serta dikelilingi oleh kebun tropis yang menanam bahan baku untuk *restaurant* yang ada di dalamnya. Resor ini dibangun secara berkelanjutan dengan memperhatikan alam dan lingkungan sosial di sekitarnya.

Penerapan ekologis pada Resor ini adalah penggunaan *grey water system* yaitu pengolahan air limbah untuk menyiram tanaman, penggunaan sistem pemanas surya, mendaur ulang sampah dan penanaman pepohonan maupun tanaman lainnya dalam rangka penghijauan didalam lahan sebagai pengganti lahan hijau yang digunakan untuk membangun hunian.



Gambar 1.8

Cottages Kali Manik Eco Resort, Bali

Sumber : www.bali-eco-resort.com – diunduh 3 Maret 2013 pukul 13.40 WIB

Seluruh hunian tidak menggunakan AC. Material yang digunakan adalah material lokal. Sebagian besar struktur dan konstruksi menggunakan bambu, batu alam dan atap menggunakan jerami yang dikerjakan oleh tukang lokal. Dalam upaya pemberdayaan masyarakat lokal yaitu masyarakat desa Kalisada, resor ini terbuka terhadap masyarakat tersebut. Tidak ada pembatas fisik antara resor dan desa. Kesenambungan antara keduanya menjadi tawaran yang menarik untuk pengunjung dalam mempelajari kehidupan sehari-hari masyarakat Bali. Resor ini bekerja sama dengan masyarakat setempat dengan mengadakan *workshop* mempelajari keterampilan dan budaya setempat yang diadakan di rumah-rumah penduduk. Resor ini menggunakan material lokal sebagai ciri budaya dengan konfigurasi ruang yang modern.



Gambar 1.9

Kamar Mandi(kiri) dan Kamar (Kanan) *Kali Manik Eco Resort, Bali*

Sumber : www.bali-eco-resort.com – diunduh 3 Maret 2013 pukul 13.50 WIB

Kedua resor diatas telah menunjukkan sebuah desain resor yang bertanggungjawab terhadap sekitarnya, baik pada lingkungan maupun sosial budaya. Hotel Resor di pantai Sepanjang akan meniru cara-cara dalam menangani sebuah resort yang berdasar pada nilai-nilai lokal dari studi literatur diatas. Bangunan hotel sudah pasti memiliki kedua fungsi (fungsi

utama dan fungsi pendukung). Tujuan utama dari pelayanan hotel adalah kenyamanan para wisatawan yang menginap.

Sebuah bangunan arsitektur tidak hanya fokus terhadap penggunaannya karena pembangunan arsitektur tidak dapat terlepas dari dampak merugikan terhadap sekitarnya. Popo Danes mengatakan, hal yang belum banyak disadari ialah bahwa ada dampak visual, spasial, budaya, ekonomi, ekologis, bahkan dampak politik dari suatu karya arsitektural.

Hal yang penting saat ini untuk ditekankan adalah pembangunan yang bertanggungjawab baik terhadap lingkungan maupun sosial budaya yang telah ada sebelumnya. Diharapkan nantinya bangunan hotel resor ini secara langsung maupun secara tidak langsung juga dapat memberikan pengetahuan kepada wisatawan yang menginap serta masyarakat mengenai lingkungan alam, sosial dan budaya yang wajib untuk tetap dilestarikan di era modern ini.

I.1.2.4 Pendekatan Tokoh Arsitek

Dalam mewujudkan sebuah hotel resor sebagai sarana penginapan yang dapat memberikan edukasi mengenai budaya setempat kepada para wisatawan dengan prinsip lokalitas, juga dapat dilakukan melalui pendekatan arsitek yang memegang prinsip tersebut. Beberapa arsitek tersebut yaitu Eko Prawoto dan Romo Y.B Mangunwijaya.

Eko Prawoto adalah seorang arsitek yang sangat memperhatikan lokalitas dan ekosistem. Menurutnya, arsitektur seharusnya tidak memisahkan diri dari ekosistem. Ia harus menjadi bagian integral dari alam sekitarnya karena rumah bukan entitas otonom. Sedangkan inti dari desain arsitektur ada dua hal, yaitu sebagai produk *engineering* dan juga produk budaya.

Berdasarkan struktur, Eko Prawoto menggunakan bahan-bahan yang bersifat alami, seperti kayu, bambu, batu alam, maupun *recycle elements* berupa batu bata bekas, pecahan keramik bekas, hingga kusen dan daun pintu jendela bekas pula. Eko Prawoto merancang jenis-jenis sambungan yang khas seperti detail sambungan antara kayu dan batu alam, detail sambungan kayu dengan perbedaan bentuk penampang. Prinsip-prinsipnya ini diterapkan pada

rumah milik Butet Kertarajasa, Cemeti Art House, Via-via café dan beberapa karya lainnya.



Gambar 1.10

Rumah Butet Kertarajasa (kiri) dan detail tangga (kanan) Karya Eko Prawoto
Sumber : www.google.com – diunduh 3 Maret 2013 pukul 14.00 WIB

Dalam desain – desainya Eko Prawoto melakukan hal yang sangat sederhana, yaitu agar arsitektur kita tidak terlepas dari akar budayanya. Metode beliau adalah nilai – nilai lokal yang masih bisa diambil. Beliau mengartikulasikan lokalitas dengan memaknai ruang untuk memperkuat komunitas, dalam arti arsitektur tidak seharusnya memisah dari kesatuan ekosistem, sehingga ada kontinuitas dengan sekitarnya.

Tokoh arsitek berikutnya adalah Romo Y.B Mangunwijaya. Beliau menekankan bahwa kearifan budaya lokal mampu menjadi solusi desain yang ‘membumi’, ramah lingkungan dan lebih bersifat ‘abadi’. Dalam buku *Wastu Citra*, Romo Y.B Mangunwijaya menyebutkan bahwa citra arsitektur tidak terlepas dari potensi-potensi alam, sifat manusia yang ada di sekitarnya, menunjukkan keselarasan dengan alam sekelilingnya. Arsitektur yang baik, yang indah tidak terlepas dari ekspresi dan realisasi diri, bukan hanya penonjolan aspek fisik saja.

Prinsip-prinsip Romo Y.B Mangunwijaya diwujudkan pada ziarah umat Katholik di Sendang Sono dan pemukiman kali Code. Kekhasan beliau terlihat pada penataan massa bangunan yang mengikuti kontur alam dan aspek tektonika, yaitu teknik menyambung, mempertemukan bahan, dan mengartikan sambungan, bagaimana memahami kodrat dan bakat dari bahan, kreatifitasnya, juga pada keberanian untuk berbeda, dan mencari dari dalam. Eko Prawoto sedikit banyak terpengaruh oleh pemikiran Romo Y.B Mangunwijaya.



Gambar 1.11

Sendang Sono (kiri) dan detail paving sebagai tangga (kanan)

Karya Romo YB. Mangunwijaya

Sumber : www.google.com – diunduh 3 Maret 2013 pukul 14.10 WIB

Dari pemaparan diatas, yang paling sesuai dengan proyek *Hotel Resort* ini adalah Eko Prawoto. Prinsip beliau adalah arsitektur merupakan bagian integral dari lingkungan sekitarnya. Dalam menjaga keselarasan tersebut, beliau menerapkan nilai – nilai lokal yang masih bisa diambil. Selain itu beliau juga menjaga teknik membangun dan pengolahan material lokal dengan cara baru., sehingga hal ini sangat sesuai terhadap dasar pembangunan hotel resor yang berprinsip pada lokalitas.

I.2 Rumusan Permasalahan

Bagaimana wujud rancangan Hotel Resor di Pantai Sepanjang, Gunungkidul sebagai sarana penginapan yang dapat memberikan edukasi mengenai budaya masyarakat pesisir berdasarkan prinsip lokalitas Eko Prawoto ?

Sub-sub permasalahan yang terkait dengan permasalahan diatas :

- a. Bagaimana jenis-jenis fungsi dan fasilitas Hotel Resor di Pantai Sepanjang yang dapat melayani kebutuhan menginap wisatawan dan memberikan edukasi mengenai budaya masyarakat pesisir ?
- b. Bagaimana suasana interior dan ekterior bangunan Hotel Resor di Pantai Sepanjang yang dapat melayani kebutuhan menginap wisatawan dan memberikan edukasi mengenai budaya masyarakat pesisir ?
- c. Bagaimana penerapan prinsip lokalitas dari Eko Prawoto ke dalam bangunan Hotel Resor di Pantai Sepanjang ?

I.3 Tujuan dan Sasaran

I.3.1 Tujuan

Terwujudnya landasan konseptual yang akan digunakan sebagai dasar perancangan Hotel Resor di kawasan Pantai Sepanjang, Gunungkidul sebagai

sarana penginapan yang dapat memberikan edukasi mengenai budaya masyarakat pesisir berdasarkan prinsip lokalitas Eko Prawoto.

I.3.2 Sasaran

Melakukan studi untuk merumuskan landasan konseptual tersebut, yakni dengan :

- a. Studi mengenai tipologi Hotel Resor, yang kemudian berkaitan dengan standar dan persyaratan pokok untuk Hotel Resor
- b. Studi mengenai budaya setempat (masyarakat di Pantai Sepanjang, Gunungkidul)
- c. Studi literatur mengenai prinsip-prinsip lokalitas Eko Prawoto melalui karya-karya dan artikel-artikel yang memuat prinsip-prinsip merancang beliau.

I.4 Cita-cita

Menciptakan sebuah tempat yang dapat menyediakan kebutuhan menginap bagi wisatawan dan memberikan edukasi mengenai budaya masyarakat pesisir dengan memegang prinsip-prinsip lokalitas sehingga budaya Daerah Istimewa Yogyakarta semakin dikenal dikalangan nasional maupun internasional.

I.5 Lingkup Studi

I.5.1 Lingkup Spasial

Materi pembahasan dalam penulisan ini dibatasi pada lingkup disiplin ilmu arsitektur dengan penekanan pada aspek arsitektural sesuai dengan yang ingin dicapai, yaitu pengolahan elemen pengisi ruang, elemen ruang dalam dan elemen ruang luar.

I.5.2 Lingkup Temporal

Rancangan ini diharapkan dapat bertahan selama kurun waktu 30 tahun.

I.5.3 Lingkup Substansial

Bagian elemen arsitektur yang akan diolah adalah elemen pembentuk ruang dan suprasegmen arsitektur yang mencakup bentuk, warna, tekstur, dan ukuran yang berdasar pada prinsip lokalitas.

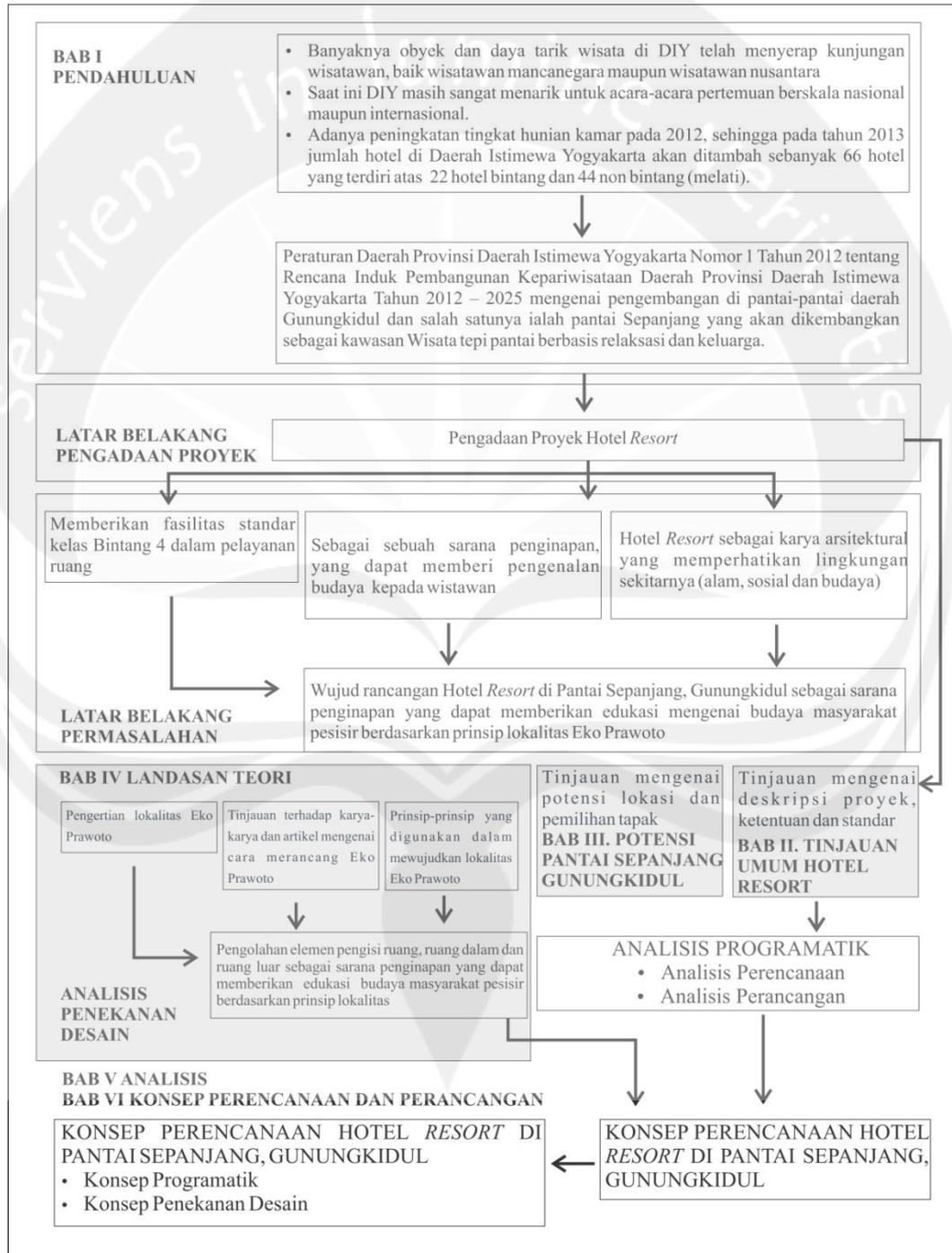
I.6 Metodologi

Pola prosedural :

1. Pengumpulan data; melalui kajian standar perencanaan Hotel *Resort*, beberapa studi terkait dan kajian pustaka, atau media online.

2. Analisis; melakukan analisis terhadap elemen-elemen perancangan arsitektural meliputi kajian fungsi dan kegiatan, peruangan dan tapak.
3. Kesimpulan; kesimpulan berupa hasil (sintesa) dari analisis yang menjadi landasan konseptual Hotel Resor di kawasan Pantai Sepanjang, Gunungkidul.

I.7 Kerangka Berpikir



I.8 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang mengenai pemilihan tipologi bangunan dan permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metodologi dan sistematika penulisan.

BAB II : HOTEL RESOR DI PANTAI SEPANJANG, GUNUNGKIDUL

Berisi tentang pengertian, klasifikasi, peraturan-peraturan pemerintah, standar-standar perencanaan hotel resor.

BAB III : KAWASAN PANTAI SEPANJANG, GUNUNG KIDUL

Berisi mengenai gambaran umum kondisi geografis, tinjauan potensi alam dan budaya masyarakat pantai Sepanjang, Gunung Kidul.

BAB IV : PRINSIP-PRINSIP LOKALITAS EKO PRAWOTO

Berisi tentang uraian-uraian dari teori yang menjadi dasar perancangan dari tahap awal sampai dengan penyusunan konsep.

BAB V : ANALISIS

Berisi mengenai analisis pelaku kegiatan, analisis kebutuhan ruang untuk fasilitas hotel resor, serta analisis tapak.

BAB VI : KONSEP PERANCANGAN

Berisi mengenai pemaparan konseptual perancangan Hotel Resor di pantai Sepanjang, Gunungkidul sebagai sarana penginapan yang dapat memberikan edukasi mengenai budaya masyarakat pesisir berdasarkan prinsip lokalitas Eko Prawoto.