

TUGAS AKHIR 147



**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR
"HOTEL RESORT BINTANG EMPAT DI LABUAN BAJO"**

*Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Arsitektur*

Disusun Oleh :

Adani Fildzah Handiani

21020115130095

Dosen Koordinator :

Ir. Budi Sudarwanto, M.Si

Dosen Pembimbing :

- 1. Ir. Satrio Nugroho, M.Si**
- 2. Dr. Ir. Suzanna Ratih S, MM. MA**

Dosen Penguji :

- 1. Ir. Sri Hartuti W, MT**
- 2. Dr. Ir. Erni Setyowati, MT.**

TUGAS AKHIR PERIODE 147

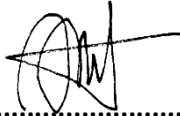
**Prodi S1 Departemen Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Kota Semarang
2019**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber yang baik dikutip maupun yang dirujuk
telah saya nyatakan benar

NAMA : Adani Fildzah Handiani

NIM : 21020115130095

Tanda Tangan : 

Tanggal : 5 Juli 2019

HALAMAN PENGESAHAN

Landasan program perencanaan dan perancangan arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh :

Nama : Adani Fildzah Handiani
NIM : 21020115130095
Program Studi : S1 Arsitektur
Judul Skripsi : Hotel Resort Bintang Empat di Labuan Bajo

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/S1 pada program studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Tim Penguji

Pembimbing I : Ir. Satrio Nugroho, MSi.

NIP. 1976111020001210003


(.....)


Pembimbing II : Dr. Ir. Suzanna Ratih S, MM.MA

NIP. 196704301992032002


(.....)


Penguji : Ir. Sri Hartuti Wahyuningrum, MT.

NIP. 196701231994012001


(.....)

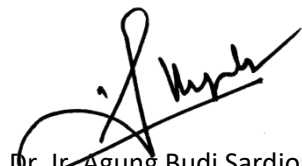
Penguji : Dr. Ir. Erni Setyowati, MT

NIP. 196704041998022001


(.....)

Semarang, 5 Juli 2019

Ketua Departemen Arsitektur



Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, MT.

NIP. 196310201991021001

Ketua Departemen Program Studi S1 Arsitektur



Dr. Ir. Erni Setyowati, MT.

NIP. 196704041998022001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Adani Fildzah Handiani

NIM : 21020115130095

Departemen / Program Studi : Arsitektur / S1

Fakultas : Teknik

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (None Exclusive Royalty Free Right) atas Karya Ilmiah saya yang berjudul :

HOTEL RESORT BINTANG EMPAT DI LABUAN BAJO

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 5 Juli 2019

Yang menyatakan,



Adani Fildzah Handiani

Penyusun

ABSTRAK

Labuan Bajo menjadi salah satu dari empat destinasi pariwisata super prioritas. Banyak tujuan wisata alam yang memukau, yang tersebar di daerah Labuan Bajo dari laut hingga perbukitannya. Tidak hanya pulau Komodo tetapi masih banyak lagi seperti pulau padar, pink beach, air terjun cunca wulang , gili laba dan lain-lain. Untuk Labuan Bajo sendiri sedang dilakukan penataan wisata alam Taman Nasional Komodo untuk melakukan diversifikasi produk, sedangkan dalam mendukung aksesibilitasnya meningkatkan Bandara Komodo menjadi bandara internasional. Selain itu membangun research & tourism center untuk membantu amenities. Dengan adanya Research & Tourism Center dapat membantu pertumbuhan hotel yang baik dan masuknya hotel-hotel skala besar. Dengan adanya pertumbuhan hotel yang baik dan masuknya hotel-hotel skala besar, semakin banyak wisatawan yang datang untuk mencari pengalaman baru tradisional maupun non-tradisional. Basis hotel dalam bisnis menuntut penyedia layanan hotel untuk berfikir menentukan strategi yang tepat untuk menghadapi persaingan dan menyesuaikan dengan perkembangan terkini. Salah satu strategi yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan diversifikasi konsep hotel.

Kata Kunci : Labuan Bajo, Destinasi Superprioritas, Hotel, Diversifikasi

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Rabbil Alamin, penulis panjatkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas karunia dan rahmat yang telah dilimpahkan-Nya, khususnya dalam proses penulisan naskah proposal tugas akhir ini. Penulis menyadari bahwa baik dalam pengungkapan, penyajian dan pemilihan kata-kata maupun pembahasan materi studi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu dengan penuh kerendahan hati penulis mengharapkan saran, kritik dan segala bentuk pengarahannya dari semua pihak untuk perbaikan studi ini. Selama pelaksanaan tugas akhir ini, tentu tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak. Penyusun mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Ir. Agung Budi Sardjono, M.T., selaku ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
 2. Ibu Dr. Ir. Erni Setyowati, M.TA., selaku Ketua Program Studi S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
 3. Bapak Ir. Budi Sudarwanto, M.Si., selaku koordinator Tugas Akhir;
 4. Bapak Ir. Satrio Nugroho, M.Si dan Ibu Dr. Ir. Suzanna Ratih Sari, M.M., M.A., selaku dosen pembimbing Tugas Akhir;
 5. Ibu Dr. Ir. Erni Setyowati, M.TA., dan Ir. Sri Hartuti W, M.T., selaku dosen penguji Tugas Akhir;
 6. Semua pihak yang telah membantu dalam pelaksanaan Tugas Akhir Arsitektur ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu
- Penyusun menyadari bahwa dalam pembuatan dan penyusunan naskah proposal tugas akhir ini masih sangat jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penyusun mengharapkan kritik dan saran untuk perbaikan dan penyusunan tugas yang lebih baik di kemudian hari.

Semarang, 22 Juni 2019

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR DIAGRAM.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 LATAR BELAKANG.....	1
1.2 RUMUSAN MASALAH.....	2
1.3 TUJUAN.....	2
1.5 LINGKUP.....	3
1.6 METODE.....	3
1.7 SISTEMATIKA PENULISAN.....	3
1.8 ALUR PIKIR.....	4
BAB II.....	5
TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 PENGERTIAN HOTEL SECARA UMUM.....	5
2.2 KLASIFIKASI HOTEL.....	5
2.3 PEDOMAN PERANCANGAN HOTEL.....	8
2.4 ANALISIS AKTIVITAS PADA HOTEL.....	8
2.5 ANALISIS FASILITAS HOTEL.....	8
2.6 PERSYARATAN HOTEL BINTANG 4.....	9
2.7 ORGANISASI RUANG.....	11
2.8 MANAJEMEN HOTEL.....	12
2.8 TINJAUAN UMUM HOTEL RESORT.....	13
2.8.1 Pengertian Hotel Resort.....	13
2.8.2 Prinsip Desain Hotel Resort.....	14
2.8.3 Pengertian Mountain Hotel.....	14
2.9 DASAR PERENCANAAN HOTEL.....	14
2.10 DASAR-DASAR DALAM MENENTUKAN LOKASI HOTEL.....	15
2.11 KONSEP ARCHITECTURE TOPOGRAPHY.....	16
2.12 STUDI BANDING.....	16
2.12.2 Plataran Ubud Hotel & Spa.....	18
2.12.3 Alila Ubud.....	21

2.12.4 The Kayon Jungle Resort.....	24
BAB III.....	30
TINJAUAN LOKASI	30
3.1 PENDEKATAN ASPEK KONTEKSTUAL	30
3.1.1 Kondisi Geografis.....	30
3.1.2. Wilayah Administratif.....	33
3.1.4 Kebijakan Tata Ruang Kota Labuan Bajo	35
3.2 PERKEMBANGAN HOTEL DI LABUAN BAJO (MANGGARAI BARAT)	39
3.2.1 Tingkat Penghuniaan Kamar Hotel (TPK) pada Hotel di Labuan Bajo (Manggarai Barat).....	39
3.2.2 Rata-Rata Lama Menginap (RLM) pada Hotel di Labuan Bajo (Manggarai Barat)	41
BAB IV	43
BATASAN DAN ANGGAPAN.....	43
4.1. BATASAN	43
4.2 ANGGAPAN	43
BAB V	44
ANALISIS PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL.....	44
5.1. PENDEKATAN ASPEK FUNGSIONAL	44
5.1.1. PENDEKATAN PELAKU KEGIATAN	44
5.1.2. PENDEKATAN AKTIVITAS PELAKU HOTEL.....	45
5.1.3. PENDEKATAN KEBUTUHAN RUANG BERDASARKAN AKTIVITAS PELAKU	47
5.1.4 PENDEKATAN KAPASITAS	50
5.2. PROGRAM DASAR PERENCANAAN	54
5.2.1 Pendekatan Besaran Ruang	54
5.3.PENDEKATAN ASPEK PERANCANGAN.....	66
5.3.1 Pendekatan Hubungan Ruang	66
5.3.2 Pendekatan Sirkulasi	66
5.4 PENDEKATAN ASPEK KONTEKSTUAL	68
5.4.1 Penilaian Tapak	69
5.4.2 Alternatif Tapak.....	70
5.4.3 Pemilihan Tapak	73
5.5 Pendekatan Aspek Kinerja	74
5.5.1 Sistem Pencahayaan.....	74
5.5.2 Sistem Penghawaan Ruang.....	76
5.5.3 Sistem Jaringan Air Bersih	76
5.5.4 Sistem Pembuangan Air Kotor	77
5.5.5 Sistem Jaringan Listrik	77
5.5.6 Sistem Pembuangan Sampah	77
5.5.7 Sistem Pencegahan Kebakaran	78
5.5.8 Sistem Komunikasi.....	79
5.5.9 Sistem Penangkal Petir	79
5.5.10 Sistem Keamanan	79
5.5.11 Sistem Transportasi.....	80
5.6 PENDEKATAN ASPEK TEKNIS	80
5.6.1 Sistem Struktur.....	80
5.6.2 Bahan Bangunan	81

Hotel Resort Bintang 4 Labuan Bajo

5.7 PENEKANAN ASPEK VISUAL ARSITEKTURAL	81
5.7.1 Bentuk dan Massa Bangunan	81
5.7.2 Penekanan Desain	82
BAB VI	83
KONSEP PERENCANAAN DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN	83
6.1 PROGRAM DASAR PERENCANAAN.....	83
6.2 PROGRAM DASAR PERANCANGAN	83
6.2.1 Pelaku Kegiatan.....	83
6.2.2 Kelompok Kegiatan Ruang.....	83
6.2.3 Aspek Visual Arsitektural	84
6.3 PROGRAM RUANG	84
6.4 Tapak Terpilih.....	87
6.5 Aspek Teknis	88
6.6. Aspek Kinerja	88
DAFTAR PUSTAKA.....	90

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Eksterior Maxx Royal Kemer.....	17
Gambar 2 Eksterior Maxx Royal Kemer	17
Gambar 3 Tipe Kamar Superior.....	18
Gambar 4 Tipe Kamar Jungle Villa.....	18
Gambar 5 Tipe Kamar Deluxe premiere.....	19
Gambar 6 Tipe Kamar Garden Villa.....	19
Gambar 7 Tipe Plunge Pool Viila.....	20
Gambar 8 Three-bedroom private pool.....	20
Gambar 9 Tipe Kamar Superior.....	21
Gambar 10 Tipe Kamar deluxe.....	21
Gambar 11 Tipe Kamar Pool Suite	22
Gambar 12 Tipe Kamar Pool Suite	22
Gambar 13 Tipe Terrace Three Villa.....	23
Gambar 14 Tipe Two Bedroom Villa	23
Gambar 15 Tipe Kamar Suite room.....	24
Gambar 16 Tipe Kamar Jungle Villa.....	24
Gambar 17 Tipe Kamar Valley Pool Villa	25
Gambar 18 Tipe Kamar Premier Pool.....	25
Gambar 19 Tipe Royal Pool Villa	25
Gambar 20 Resturang dan bar	26
Gambar 21 Spa dan Yoga class.....	26
Gambar 22 infinity pool	26
Gambar 23 Peta Wilayah Kabupaten Manggarai Barat.....	31
Gambar 24 Renca Pola Ruang Kab. Manggarai Barat.....	32
Gambar 25 Peta Rencana Struktur Ruang Kab. Manggari Barat	33
Gambar 26 Peta wilayah administrasi Labuan bajo	34
Gambar 28 Alternatif Tapak 1f.....	70
Gambar 29 Alternatif Tapak 2.....	71
Gambar 30 Alternatif Tapak 3.....	72
Gambar 31 Tapak terpilih	74
Gambar 32 Skema AC Indirect Cooling	76
Gambar 33 Skema CCTV	80
Gambar 34 Tapak Terpilih.....	87

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1 Alur Pikir	4
Diagram 2 Organisasi Ruang Hotel.....	12
Diagram 3 rata-rata Tingkat Penghunian Kamar Pada Hotel di Kabutpaten Manggarai Barat.....	40
Diagram 4 Sirkulasi Pengunjung yang Menginap	66
Diagram 5 Sirkulasi Pengunjung yang Menginap	66
Diagram 6 Sirkulasi Pengunjung yang Tidak Menginap.....	67
Diagram 7 Sirkulasi Pengelola	67
Diagram 8 Sirkulasi Makanan dan Minuman.....	68
Diagram 9 Sirkulasi Makanan dan Minuman	68

DAFTAR TABEL

Table 1 Kriteria Mutlak Hotel Berbintang	9
Table 2 Gambaran Fasilitas Umum Hotel.....	27
Table 3 Hasil Kesimpulan Studi Banding Fasilitas Hotels.....	28
Table 4 Tabel Intensitas curah hujan	35
Table 5 Tabel struktur pelayanan.....	35
Table 6 Tabel Penentuan KDB Berdasarkan wilayah Di Kawasan Perkotaan Labuan Bajo	36
Table 7 Tabel Penentuan KLB Berdasarkan wilayah Di Kawasan Perkotaan Labuan Bajo	37
Table 8 Tabel Penentuan Gsb Berdasarkan Jalan Di Kawasan Perkotaan Labuan Bajo	38
Table 9 Tabel Jumlah Hotel, Jumlah Kamar dan Tempat Tidur Hotl Berbintang dan Non-Bintang tahun 2015 s.d. 2017 di Kabupaten Manggarai Barat	39
Table 10 persentase TPK Hotel berbintang dan non-bintang tahun 2013 s.d 2017 setiap bulan di Kabupaten Manggarai Barat	40
Table 11 Rata-rata Lama Menginap (RLM) tamu mancanegara di hotel Labuan Bajo	41
Table 12 Rata-rata Lama Menginap (RLM) Tamu domestic di hotel Labuan Bajo.....	42
Table 13 Rata-rata Lama Menginap (RLM) Tamu domestic dan Mancanegara di Hotel Labuan Bajo..	42
Table 14 Pendekatan Aktivitas.....	45
Table 15 Pendekatan Kebutuhan Ruang dari Aktivitas dan Pelaku Kegiatan Hotel	47
Table 16 Kesimpulan Studi Banding Jumlah Kamar.....	50
Table 17 Hasil Studi banding tipe Villa	51
Table 18 Tabel Jumlah Pengelola	52
Table 19 Acuan Sumber Standar Besaran Ruang	54
Table 20 Presentase Sirkulasi Ruang.....	55
Table 21 Besaran Ruang Kegiatan Privat (Kamar)	55
Table 22 Besaran Ruang Kegiatan Privat (Villa).....	55
Table 23 Besaran Ruang Kegiatan Publik	56
Table 24 Besaran Ruang Kegiatan Pengelola	59
Table 25 Besaran Ruang Kegiatan Servis.....	61
Table 26 Standar Satuan Ruang Parkir (SRP) Bangunan Hotel dan Tempat Penginapan.....	63
Table 27 Kebutuhan Ruang Berdasarkan Jenis Kendaraan.....	63
Table 28 Kegiatan Kebutuhan Parkir	64
Table 29 Besaran Ruang Kegiatan Parkir.....	65
Table 30 Kesimpulan Kebutuhan Ruang.....	65
Table 31 Struktur Pelayanan	69
Table 32 Penilaian Tapak	73
Table 33 Standar pencahayaan ruang-ruang hotel yang direkomendasikan oleh illumination engineering society and institution of building service engineers	75
Table 34 Kebutuhan Ruang Hotel Resort Bintang 4 di Labuan Bajo.....	84
Table 35 Total Besaran Ruang Hotel Resort Bintang 4 di Labuan Bajo.....	86
Table 36 Aspek Kinerja Hotel Resort Bintang 4 di Labuan Bajo.....	88