

## PENGEMBANGAN WATERFRONT RESORT DI TRANQUIL TANJUNG AAN DI K.E.K MANDALIKA

Gatot Yoda Kusumah<sup>1)</sup>, Liong Ju Tjung<sup>2)</sup>, Priyendiswara, A.B.<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Gatot.345150003@stu.untar.ac.id

<sup>2)</sup> Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, jt.liong@pps.untar.ac.id

<sup>3)</sup> Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, priyendiswaraa@ft.untar.ac.id

### Abstrak

Pariwisata Indonesia menjadi sektor yang penting dalam peningkatan pendapatan Negara. Sektor pariwisata menempati urutan ketiga dalam hal penerimaan devisa. Pemerintah pada tahun 2014 menetapkan pariwisata sebagai leading sektor dalam peningkatan perekonomian untuk mendorong pembangunan daerah dan lapangan pekerjaan. Dengan adanya undang-undang Republik Indonesia nomor 39 tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus, yang selanjutnya disebut K.E.K (kawasan ekonomi khusus), adalah Kawasan dengan batas tertentu dengan wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu. Kab. Lombok Tengah merupakan salah satu tempat dimana terdapat K.E.K yakni adalah K.E.K Mandalika. Guna dapat meningkatkan pendapatan daerah lombok dimana Pengembangan K.E.K Mandalika seluas 1.175 ha dan Penulis mengambil 21 ha lahan di K.E.K Mandalika untuk dikembangkan Resort dengan konsep waterfront guna dapat meningkatkan pariwisata lombok. Berdasarkan permasalahan latar belakang, permasalahan utama yang mendasar adalah belum adanya fasilitas pendukung untuk menunjang aktivitas di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika.

**Kata kunci:** *Waterfront Resort*; K.E.K; Pengembangan

### Abstract

*Indonesian tourism is an important sector in increasing state revenues. The tourism sector ranks third in terms of foreign exchange earnings. in 2014 The government established tourism as the leading sector in improving the economy to encourage regional development and employment. With the law of the Republic of Indonesia number 39 of 2009 concerning Special Economic Zones, hereinafter referred to as K.E.K is a region with a certain boundary with the jurisdiction of the Unitary State of the Republic of Indonesia which is determined to carry out economic functions and obtain certain facilities. Kab. Central Lombok is one of the places where there is a K.E, namely K.E.K Mandalika. In order to increase the income of the Lombok region where the development of K.E.K Mandalika is 1,175 ha and the author takes 21 ha of land at K.E.K Mandalika to develop a Resort with a waterfront concept in order to increase Lombok tourism. Based on background problems, the main underlying problem is the lack of supporting facilities to support activities in the Mandalika Special Economic Zone, therefore the need for accommodation in the Mandalika Special Economic Zone.*

**Keywords:** *Waterfront Resort*; K.E.K; Development

## 1. PENDAHULUAN

Indonesia adalah sebuah Negara kepulauan terbesar yang terdiri dari lima pulau besar dan ribuan pulau kecil. Dimana pulau-pulau tersebut dipisahkan oleh laut. Indonesia memiliki kekayaan sumber daya alam dan keindahan alam yang sangat memukau, khususnya keindahan lautnya. Laut-laut di Indonesia yang berpotensi besar dijadikan pariwisata. Indonesia memiliki berbagai sektor penting dalam menunjang perekonomian, termasuk salah satunya adalah sektor pariwisata.

Melihat dari fakta diatas, Indonesia seharusnya mampu menjadi Negara yang sejahtera dan maju. Kekayaan alam serta sumber daya alam yang berlimpah. Apabila dapat dikelola dengan

baik, Indonesia akan mendapatkan keuntungan yang melimpah yang dapat mensejahterahkan rakyatnya. Dengan begitu masyarakat Indonesia akan hidup dengan layak.

Pariwisata Indonesia menjadi sektor yang penting dalam peningkatan pendapatan Negara. Sektor pariwisata menempati urutan ketiga dalam hal penerimaan devisa. Berdasarkan tahun 2017 jumlah wisatawan mancanegara tumbuh sebesar 22% dibandingkan tahun-tahun sebelumnya.

Pemerintah pada tahun 2014 menetapkan pariwisata sebagai leading sektor dalam peningkatan perekonomian untuk mendorong pembangunan daerah dan lapangan pekerjaan, adapun daerah yang dijadikan sebagai objek wisata 10 bali baru adalah sebagai berikut:

Dengan adanya undang-undang Republik Indonesia nomor 39 tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus, yang selanjutnya disebut K.E.K, adalah Kawasan dengan batas tertentu dengan wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu.

Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) merupakan Provinsi yang terdiri atas 2 pulau besar yaitu Lombok dan Sumbawa dan dikelilingi oleh 280 pulau-pulau kecil. Luas wilayah Provinsi NTB mencapai 49.312,19 km<sup>2</sup> terdiri dari daratan seluas 20.153,15 km<sup>2</sup> (40,87%) dan perairan laut seluas 29.159,04 km<sup>2</sup> (59,13%) dengan panjang garis pantai 2.333 km. Pulau Lombok merupakan salah satu pulau yang sedang dikembangkan dalam sektor pariwisata, pulau ini merupakan kepulauan sunda kecil yang terpisah dari selat Lombok dari Bali disebelah Barat dan selat alas disebelah Timur dari Sumbawa. Pulau ini luasnya 4.725 km dengan jumlah penduduk sekitar 4.955.578 jiwa (2017). Kab. Lombok Tengah merupakan salah satu tempat dimana terdapat Kawasan Ekonomi Khusus yaitu adalah K.E.K Mandalika. Luas wilayah Lombok Tengah 1.208,4 km dengan jumlah penduduk sekitar 930.797 jiwa (2017). Kota Lombok Tengah dipenuhi oleh 80% adalah suku Sasak dan sisanya suku Bali, Jawa, Tionghoa, dan Arab

Mandalika salah satu Kawasan Ekonomi Khusus yang diusung oleh Kementerian Pariwisata. Mandalika terletak di Kab. Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat (NTB) dengan luas pengembangan pariwisata seluas 1.175 ha. Aksesibilitas menuju mandalika 30 menit dari Bandara Internasional Lombok. Jumlah kunjungan wisatawan ke Nusa Tenggara Barat untuk mancanegara sebesar 1.404.328 jiwa (2016) dan Domestik 1.690.109 jiwa (2016).

Penulis mengambil objek studi yang berada di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika yang dimana zoningnya berdasarkan K.E.K Mandalika adalah hotel atau resort bintang 5 dapat dilihat dalam gambar berikut ini:



Gambar 1. Master Plan K.E.K Mandalika  
Sumber: ITDC Mandalika

Pengembangan yang diusulkan oleh penulis terhadap objek studi adalah resort seluas 21 ha dengan konsep waterfront. Usulan tersebut juga diusulkan oleh Pengembangan K.E.K Mandalika

yaitu PT Indonesia Tourism Development Corporation (ITDC) sebagai pengelola Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, dengan status tanah adalah Hak Pengelolaan.



Gambar 2. Pantai Tanjung Aan  
Sumber: K.E.K Mandalika

## 2. KAJIAN LITERATUR

Keberhasilan *Waterfront Development* Suatu *waterfront development* yang dilakukan tidak selalu dapat dikatakan berhasil. Adakalanya pengembangan yang dilakukan tidak mampu menjadikan kawasan tersebut menjadi suatu kawasan yang hidup. Faktor-faktor yang menjadi penentu keberhasilan suatu *waterfront development* antara lain:

### a. Keseimbangan respon dan partisipasi publik

Menurut Torre (1989) prinsip dasar dalam menciptakan dan mendapatkan keuntungan dari fasilitas yang ada adalah menyeimbangkan respon dan partisipasi publik, dimana hal ini akan menjadi penentu apakah perkembangan kawasan ini akan hidup ataukah mati. Tujuan terpenting dalam pengembangan *waterfront* adalah mencapai keseimbangan antara respon dan partisipasi publik. Konsep dasar suatu *waterfront* adalah wadah bersatunya segala masalah dan kepentingan: kunci dari pengembangan adalah kompromisasi.

### b. Keragaman ekspresi tepi air

Selain untuk mengatasi permasalahan yang ada, keberhasilan dalam menyatukan semua kepentingan yang ada dapat membawa manfaat lain dalam keberhasilan perencanaan *waterfront development*. Keberhasilan bekerja sama dengan segala isu juga akan menciptakan keragaman ekspresi kawasan tepi air dan hal ini akan menciptakan dasar yang kuat dalam menarik pengunjung. Manfaat yang lainnya adalah menciptakan keseimbangan pengguna yang peduli dengan segala fasilitas yang ada, yang akan menciptakan kawasan yang hidup serta menghindari kegagalan proyek *waterfront* akibat ketidaksesuaian pendapat. (Torre, 1989).

### c. Memiliki Karakter

Sebagai kawasan dengan keberagaman pengguna, maka terdapat hal-hal tertentu yang harus diperhatikan dalam suatu perencanaan *waterfront development*. Sangat penting untuk diingat, semakin banyak komunitas yang bergabung, bahwa setiap *waterfront* memiliki cerita yang berbeda sesuai dengan kondisi geografi, sejarah, waktu, politik, kepemimpinan bisnis, dan peluang. Hal ini berarti meniru kesuksesan yang lain dapat berakhir pada kegagalan ekonomi atau menjadi suatu proyek yang tidak sesuai dengan konteks kawasan tersebut. Kearifan lokal, kondisi bangunan eksisting, kondisi alam di kawasan tersebut, dan tentu saja kondisi dari badan perairan harus diperhatikan baik-baik dalam suatu desain *waterfront* (Breen, 1994). Hal-hal diatas perlu diperhatikan

agar didapatkan suatu kawasan *urban waterfront* yang berkarakter. Masih menurut Breen (1994), karakter adalah suatu kualitas eksklusif yang membuat suatu tempat menjadi unik. Semakin unik dan memiliki karakter maka tempat tersebut menjadi semakin menarik. Torre (1989) memiliki pendapat yang sama dengan mengatakan bahwa setiap *waterfront* membutuhkan tema dan image tersendiri agar menjadi unik. Suatu *waterfront* yang hidup dari aktivitas yang berorientasikan air merupakan dasar dari pengalaman yang otentik dan menyenangkan.

d. Fungsional

Namun selain mengenai karakter, terdapat hal lain yang harus diperhatikan dalam perencanaan *waterfront development* terutama mengenai fungsi *urban waterfront* itu sendiri. Hal ini dijelaskan oleh Torre (1989) bahwa tidak peduli seunik atau semenarik apapun suatu *waterfront*, kawasan tersebut hanya akan berhasil apabila berfungsi dengan baik dalam segala hal. Mulai dari akses kawasan dan sirkulasi hingga kapasitas parkir yang mencukupi, pergerakan pedestrian yang mudah dan nyaman, hingga keseluruhan pengalaman yang dialami pengunjung, setiap kawasan harus berfungsi dengan baik, begitupun juga mengenai masalah kapasitas pada waktu-waktu padat.

Suatu *urban waterfront* dapat berhasil apabila dalam perencanaan *urban waterfront* juga dipikirkan dengan baik mengenai fungsi setiap hal yang terdapat di dalam perencanaan tersebut. Bahkan hingga ke hal terkecil yang berhubungan dengan kenyamanan pengunjung seperti keberadaan tangga yang aksesibel, dll.

e. Menjadi wadah bagi kegiatan publik

Salah satu hal utama dalam proyek *waterfront* bagi publik adalah bagaimana kawasan ini mampu menjadi wadah bagi kegiatan publik. Kawasan *waterfront* mampu menjadi tempat yang ideal dan netral sebagai tempat pelaksanaan festival dan kegiatan masyarakat lainnya (Breen, 1994). Dengan adanya kegiatan di kawasan ini akan menarik minat masyarakat yang tentu saja akan meningkatkan jumlah kunjungan ke kawasan tersebut.

f. Edukasi

Kawasan *waterfront* juga harus merupakan kawasan yang logis dan dramatis sehingga mampu menjadi tempat edukasi bagi masyarakat. Hal ini dapat diwujudkan melalui museum maritim, seni, sains dan lain-lain, maupun akuarium, serta fasilitas-fasilitas lain yang mampu menarik minat masyarakat kota dari berbagai umur dan kalangan untuk datang ke kawasan ini (Breen, 1994).

### 3. METODE

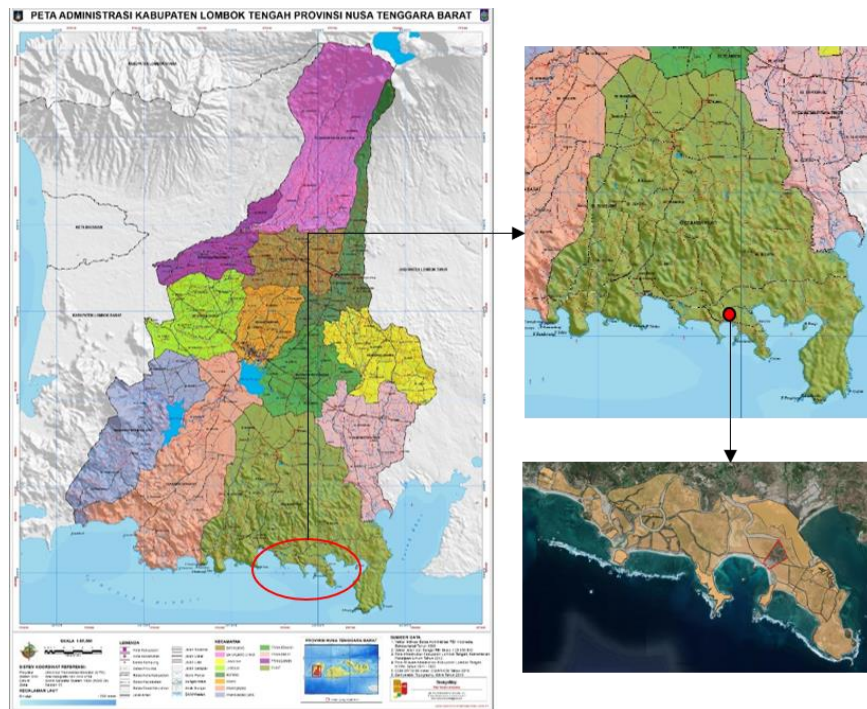
Pada bagian Metode, penulis perlu menjabarkan data yang akan dikumpulkan selama proses penelitian/ desain dan selanjutnya secara rinci dan runut menjelaskan metode pengumpulan data, tahapan penelitian/ desain, metode analisis dan sintesis data hingga menghasilkan pernyataan kesimpulan. Jika penulis menggunakan alat penelitian atau simulasi desain yang spesifik, maka perlu dicantumkan juga dalam bagian ini. Apabila metode yang digunakan berasal dari beberapa sumber, maka penulis perlu menjelaskan kajian terkait metode tersebut secara jelas dengan menyertakan sumber asli. Penulis diharapkan memaparkan secara detail alasan dalam menggunakan suatu metode tertentu.

#### Lokasi dan Waktu Penelitian

##### Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian terletak di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika yang terletak di Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah. Berikut adalah gambar lokasi Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika.





Gambar 3. Lokasi K.E.K Mandalika  
Sumber: Pengelola Indiana Camp & Olah Pribadi

#### *Waktu Penelitian*

Penelitian dilakukan pada Agustus 2018 sampai dengan Juli 2019.

#### **Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Dimana penelitian ini akan fokus pada data-data numerical yang akan diolah serta juga pendeskripsian paradigm dan strategi secara kualitatif. Pendekatan utama yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan pendekatan kuantitatif sebagai penunjang.

#### **Metode Pengumpulan Data**

Dalam proses pengumpulan data dibutuhkan beberapa metode pengumpulan data yang sesuai dengan kebutuhan yang meliputi jenis data dan teknik pengumpulan data.

#### *Jenis Data*

Penelitian ini terdapat dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder, antara lain sebagai berikut.

##### 1. Data Primer

Data primer merupakan data yang didapat langsung dari objek penelitian. Pengumpulan data primer yaitu sebagai berikut:

- Kondisi fisik eksisting Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika
- Penggunaan lahan di K.E.K Mandalika
- Melakukan wawancara kepada pihak instansi yang terkait serta masyarakat sekitar Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika

##### 2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapatkan dari berbagai sumber yang relevan seperti buku, jurnal, dokumen-dokumen pemerintah serta sumber dari internet yang dapat dipertanggungjawabkan. Data sekunder yang diperoleh adalah sebagai berikut:

1. Peraturan kebijakan yang terkait dengan Kawasan Ekonomi Khusus
2. Dokumentasi dan Data Sejarah K.E.K Mandalika
3. Data Makro Lombok
4. Pendekatan *Waterfront*

Dalam melakukan pengumpulan data dilakukan agar mendapatkan data mengenai objek studi. Dalam hal ini adalah K.E.K Mandalika, maka dari itu diperlukan metode pengumpulan data yang sesuai dengan kebutuhan. Maka diperlukan teknik pengumpulan data dengan cara sebagai berikut.

#### *Teknik Pengumpulan Data Primer*

##### 1. Survei Lapangan

Survey lapangan merupakan metode pengamatan langsung pada objek penelitian yang dilakukan oleh peneliti untuk mendapatkan data yang tidak bisa di dapatkan pada dengan cara sekunder. Survei lapangan ini bertujuan untuk mengetahui kondisi lapangan terkini dari objek yang akan diteliti.

##### 2. Wawancara

Wawancara akan dilakukan dengan pihak terkait yaitu kepala Bappeda NTB, Pengelola K.E.K Mandalika yaitu ITDC.

##### 3. Kuesioner

Kuesioner dibuat dan disebar untuk mengetahui persepsi masyarakat mengenai K.E.K Mandalika, serta mengenai konsep resort yang akan diterapkan.

#### *Teknik Pengumpulan Data Sekunder*

Data ini diperoleh dari sumber lain terkait objek studi. Dalam penelitian ini data sekunder diperoleh dari berbagai sumber yang relevan seperti studi literatur, skripsi/tesis, internet, Dinas Pariwisata, PT ITDC, Bappeda NTB, dan Kementerian Pariwisata.

#### **Teknik Pengolahan Data**

Untuk mencapai tujuan penelitian yakni membuat perencanaan pengembangan, menentukan harga sewa, dan membuat perhitungan kelayakan investasi resort di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika, maka penulis perlu melakukan beberapa analisis dan metode untuk dapat mencapai tujuan tersebut. Analisis dan metode yang digunakan diantara lain:

#### **Analisis Daya Dukung**

Dalam analisis daya dukung komponen yang menjadi utama adalah dari segi iklim, topografi, pantai, curah hujan, bencana alam, dan topografi serta kondisi lingkungan sekitar. Maka berdasarkan komponen tersebut akan ditemukan seberapa mendukung Lahan tersebut untuk dijadikan sebagai resort wisata yang berorientasi pada konsep *waterfront*, dengan ditemukannya hal tersebut maka akan terlihat apakah wilayah tersebut memang sudah cukup mendukung untuk dijadikan resort. Analisis ini menggunakan metode deskriptif dan kuantitatif dimana akan terpapar keadaan yang ada di kawasan tersebut sesuai dengan fakta-fakta yang tampak.

#### **Analisis Lokasi**

Analisis lokasi akan menganalisis mengenai kawasan objek studi sebagai Kawasan K.E.K. Dalam analisis ini akan diteliti dari segi lokasi objek studi yakni karakteristik dari area, aksesibilitas, keterdekatan dengan fasilitas pariwisata, dan legalitas. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui potensi dan masalah dalam segi lokasi yang ada di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika. Alat yang akan digunakan dalam analisis ini adalah Analisis SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity, Threat*).

### **Analisis Tapak**

Analisis tapak akan mendalami mengenai tapak dari objek studi dimana akan ditemukan karakteristik lahan dari Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika dalam segi tapak yang dilihat melalui kontur, kelerengan, akses sirkulasi didalam tapak. Alat yang akan digunakan dalam analisis ini adalah Analisis SWOT (*Strength, Weakness, Opportunity, Threat*).

### **Analisis Konsep *Waterfront***

Pada analisis konsep *waterfront* akan dibahas masing-masing mengenai komponen apa saja yang harus dihadirkan bila sebuah lahan mengangkat konsep *waterfront*. Pada analisis ini akan dipaparkan apakah Kawasan Khusus Ekonomi Mandalika memiliki komponen-komponen tersebut sehingga dapat mengangkat konsep *waterfront* dan hal-hal apa saja yang perlu ditingkatkan agar sesuai dengan konsep *waterfront* tersebut. Analisis Konsep *waterfront* akan menggunakan metode deskriptif dimana metode ini akan memaparkan hal-hal yang ada terjadi sesuai dengan lapangan.

### **Analisis Objek Studi Sejenis**

Setelah mengetahui bahwa pengembangan telah layak secara lokasi, tapak, dan daya dukung maka dibutuhkan Analisis objek studi sejenis yang berguna bagi analisis lainnya guna membantu menjadi indikator penentu keputusan karena dianggap sebagai pendahulu sehingga dapat dicontoh maupun dijadikan sebagai pelajaran bagi objek studi kedepannya. Analisis *Benchmark* dapat dilakukan dengan menemukan tempat-tempat sejenis dengan Kawasan Khusus Ekonomi Mandalika. Kemudian mencari informasi terkait mengenai objek studi sejenis tersebut sehingga dapat ditemukan bagaimana karakteristik dari objek studi sejenis. Analisis objek studi sejenis, juga berguna untuk mengetahui berapa tarif sewa per malam yang dipatok oleh beberapa resort sejenis serta mengetahui seberapa kemiripan konsep dan kondisi objek studi dengan objek studi sejenis. Metode ini merupakan metode deskriptif *benchmarking*.

### **Analisis Pasar**

Analisis pasar yang dilakukan adalah analisis pasar mikro yang artinya dalam analisis pasar tersebut akan membahas lebih terfokus langsung pada objek studi. Dalam analisis pasar terdapat 2 analisis yang akan dilakukan yakni analisis persepsi *stakeholder* dan analisis penentuan harga jual dan sewa. Dari analisis persepsi *stakeholder* akan diketahui hal-hal apa saja yang dibutuhkan kawasan tersebut berdasarkan pandangan dari *stakeholder*. Analisis persepsi *stakeholder* menggunakan metode deskriptif dan SPSS: *One Sample T – test*. Sedangkan analisis penentuan harga jual dan sewa dilakukan untuk mengetahui perkiraan harga jual dan sewa dari masing-masing fasilitas atau kegiatan yang dapat menghasilkan pemasukan. Analisis penentuan harga jual menggunakan metode deskriptif dan SPSS: *multiple regression*.

### **Analisis Kebutuhan Ruang**

Analisis kebutuhan ruang dilakukan untuk mengetahui apa saja ruang-ruang yang dibutuhkan di lokasi objek studi yang didasari oleh objek studi sejenis dan pengunjung dari objek studi. Analisis kebutuhan ruang ini menggunakan metode penghitungan persentase penggunaan lahan dan komposisinya serta berdasarkan standar hotel bintang 5. Dari analisis ini akan didapatkan mengenai berapa persentase dan komposisi yang dibutuhkan untuk masing-masing ruang berdasarkan jumlah pengunjung dan objek studi sejenis.

### **Analisis Investasi**

Analisis investasi dilakukan dengan menggunakan metode discounted cash flow untuk mengetahui nilai investasi proyek beserta pengembaliannya. Setelah mendapatkan hasil dari analisis-analisis sebelumnya maka akan dihitung apakah pengembangan yang dilakukan dapat menguntungkan bagi investor. Analisis Investasi merupakan parameter apakah seluruh

rangkaian pengembangan yang akan dilakukan dapat dianggap layak secara finansial bagi pemilik maupun bagi masyarakat yang ada di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika tersebut.

### 3. DISKUSI DAN HASIL

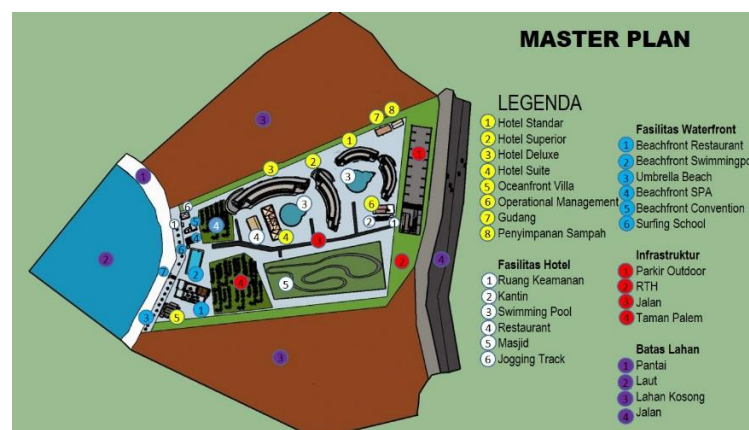
Berdasarkan hasil analisis-analisis yang sudah dilakukan terhadap pengembangan di Transquil Tanjung Aan di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika dengan konsep *Waterfront*, maka dapat disimpulkan bahwa: Dari hasil daya dukung lingkungan ditemukan bahwa Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika tidak berkontur, sumber air bersih memadai dan memiliki pemandangan pantai yang indah, tetapi Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika masuk dalam zona rawan bencana. Analisis lokasi dan tapak menunjukkan bahwa lokasi Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika cukup strategis dan mudah dicapai karena terletak tidak jauh dari bandara maupun pelabuhan dan masih didominasi oleh lahan kosong dan sekitar lokasi didominasi oleh permukiman, serta memiliki wisata wisata alam yang indah sehingga perlu ditonjolkan dan menjadi daya Tarik bagi pengunjung. Dibutuhkan perbaikan dan penambahan fasilitas di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika.

Dari hasil benchmarking (objek studi pembanding), terdapat beberapa aspek yang dapat ditiru dan dapat diaplikasikan di Transquil Tanjung Ann seperti fasilitas waterfront, kuliner, harga sewa kamar, konsep waterfront dan desain. Dan objek sejenis paling serupa adalah prama sanur di Bali. Kebutuhan ruang Transquil Tanjung Aan diambil dari komposisi, objek studi sejenis, ketentuan dirjen pariwisata, neufert, dan peraturan K.E.K Mandalika serta analisis pasar sehingga didapatkan kebutuhan ruang KDB 25%, parkir outdoor 15%, RTH 20%, Taman 20%, Infrastruktur 0,38%, dan pengembangan tahap 2 19,62%. Berdasarkan analisis persepsi *stakeholder* tentang fasilitas yang cocok untuk *waterfront* adalah Beachfront Swimming Pool, Beachfront Convention, Beachfront Restaurant, Bonfire Café beach, Umbrella Beach. Penentuan harga sewa diambil berdasarkan analisis pasar berdasarkan kompetitor dan dilanjutkan dengan rumus forecast maka didapatkan harga sewa kamar sebesar Rp. 2.119.818. Analisis Investasi menunjukkan bahwa total biaya yang dibutuhkan untuk pengembangan Transquil Tanjung Aan sebesar Rp. 74,053,609,000. Dalam scenario Moderat, IRR dari Pengembangan Transquil Tanjung Aan ini adalah 17% dimana jauh lebih tinggi dibandingkan tingkat suku bunga yakni 11% sehingga dapat dikatakan investasi di Transquil Tanjung Aan ini layak. Hasil NPV yang didapatkan adalah Rp 49,744,579,939 dengan tingkat pengembalian selama 8 tahun dan profitability index sebesar 1,83.

Berdasarkan seluruh analisis maka dapat dikatakan bahwa pengembangan di Transquil Tanjung Aan cukup layak.

#### **Masterplan Transquil Tanjung Aan**

Berikut ini merupakan *masterplan transquil* Tanjung Aan dari K.E.K Mandalika.



Gambar 4 Masterplan Transquil Tanjung Aan

Sumber: Penulis, 2019



#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

Dari daya dukung lingkungan ditemukan bahwa Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika tidak berkontur, sumber air bersih memadai dan memiliki pemandangan pantai yang indah, tetapi Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika masuk dalam zona rawan bencana. Dari hasil analisis lokasi dan tapak menunjukkan bahwa lokasi Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika cukup strategis dan mudah dicapai. Dibutuhkan perbaikan dan penambahan fasilitas di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika. Hasil benchmarking, terdapat beberapa aspek yang dapat ditiru dan dapat diaplikasikan di Transquil Tanjung Ann seperti fasilitas waterfront, kuliner, harga sewa kamar, konsep waterfront dan desain. Kebutuhan ruang Transquil Tanjung Ann KDB 25%, parkir outdoor 15%, RTH 20%, Taman 20%, Infrastruktur 0,38%, dan pengembangan tahap 2 19,62%. Berdasarkan analisis persepsi *stakeholder* tentang fasilitas yang cocok untuk *waterfront* adalah Beachfront Swimming Pool, Beachfront Convention, Beachfront Restaurant, Bonfire Café beach, Umbrella Beach. Penentuan harga sewa diambil berdasarkan analisis pasar berdasarkan kompetitor dan dilanjutkan dengan rumus forecast maka didapatkan harga sewa kamar sebesar RP. 2.119.818. Analisis Investasi menunjukkan bahwa total biaya yang dibutuhkan untuk pengembangan Transquil Tanjung Ann sebesar Rp. 74,053,609,000. Dalam scenario Moderat, IRR dari Pengembangan Transquil Tanjung Ann ini adalah 17% dimana jauh lebih tinggi dibandingkan tingkat suku bunga yakni 11% sehingga dapat dikatakan investasi di Transquil Tanjung Ann ini layak. Hasil NPV yang didapatkan adalah Rp 49,744,579,939 dengan tingkat pengembalian selama 8 tahun dan profitability index sebesar 1,83. Berdasarkan seluruh analisis maka dapat dikatakan bahwa pengembangan di Transquil Tanjung Ann cukup layak.

#### Saran

Berdasarkan hasil dari analisis yang telah dilakukan maka penulis mendapatkan saran dan usulan bagi pengembangan Transquil Tanjung Ann:

##### Pemilik Transquil Tanjung Ann

- Melakukan komunikasi dengan pihak pengelola dan pemilik wisata lain di Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika agar dapat menemukan titik terang mengenai arah pengembangan kedepannya.
- Ikut serta dalam memperbaiki sistem pengelolaan didalam Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika.
- Ikut memastikan warga juga ikut berpartisipasi didalam pengembangan dan pengelolaan kawasan.
- Membantu pengelola untuk mengembangkan potensi lainnya dari Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika.
- Mengontrol kinerja pengelola yakni ITDC.

##### Pengelola

- Melakukan komunikasi yang baik dengan warga sekitar K.E.K Mandalika
- Memastikan warga juga ikut berpartisipasi didalam pengembangan dan pengelolaan kawasan.
- Melakukan pengecekan fasilitas secara berkala.
- Membuat jalur evakuasi jika terjadi bencana tsunami maupun gempa bumi
- Mengutamakan kenyamanan dan keamanan bagi pengunjung kawasan. Terlebih pengunjung yang mengikuti kegiatan pantai yang ekstrem.

##### Masyarakat

- Adanya komunikasi yang baik antara masyarakat, pemilik dan pengelola.
- Berperan serta dalam pengembangan dan pengelolaan Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika.
- Memberi masukan kepada pengelola dan pemilik mengenai pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus kedepannya.

## REFERENSI

- Badan Pembangunan Daerah. (2009). *Perencanaan Strategis Untuk Menghadapi Abad 21*. Indonesia: Bappeda.
- Derek, V. (2009). *Urban Waterfront Rehabilitation*.  
<https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1748-9326/4/2/024003/meta>
- Dirjen Pariwisata. (2009). *Strategi Pembangunan Infrastruktur Wisata Terintegrasi*. Indonesia: Kementerian Pariwisata.
- Dinas Pariwisata. (2014). *Kawasan Ekonomi Khusus*. Indonesia: Kementerian Pariwisata.
- Dinas Pariwisata. (1995). *Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Daerah Nusa Tenggara Barat*. Indonesia: Kementerian Pariwisata.
- Handra. (2015). *Jenis Hotel Berdasarkan Bintang*: <https://jenishotel.info/klasifikasi-hotel-berdasarkan-bintang>.
- Katherine P. and Nate, S. (2019). *A Playbook For Inclusive Placemaking: Community Process*.  
<https://www.pps.org/article/a-playbook-for-inclusive-placemaking-community-process>.
- Lawson dan Baud. (1998). *Tourism and Recreation Handbook of Planning and Design*, New York: Mayatara Media Group.
- (2019). *Pengertian dan Jenis Resort Menurut Para Ahli*.  
<https://penginapan.net/pengertian-dan-jenis-resort-menurut-para-ahli/>
- Oka A, dan Yoeti. (1996). *Pengantar Ilmu Pariwisata*, Indonesia