

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kepulauan yang sangat luas dan kaya akan potensi sumber daya alam. Dengan demikian, Indonesia memiliki potensi kepariwisataan yang tinggi, baik wisata alam, wisata budaya, ataupun wisata historis. Potensi kepariwisataan tersebut berupa bentang alam, gunung, lembah, bukit, pantai, adat istiadat masyarakat dan sebagainya, yang tersebar di berbagai tempat di wilayah Indonesia. Setiap wilayah di Indonesia memiliki daya tarik objek wisata tersendiri yang dapat menarik minat wisatawan untuk berkunjung ke daerah tujuan wisata. Daya tarik ini biasanya berupa keunikan, keindahan, dan nilai estetika yang khas yang dimiliki oleh setiap objek wisata. Hal ini yang menjadi alasan mendasar mengapa para wisatawan lokal maupun internasional menjadikan Indonesia sebagai destinasi wisata favorit.

Adanya potensi wisata yang melimpah dan upaya pemenuhan kebutuhan manusia akan wisata, pemerintah Indonesia menuangkan amanat dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara RI Tahun 1998, bahwa perkembangan pariwisata perlu ditingkatkan untuk menjadikan sektor tersebut sebagai sumber devisa negara nomor dua setelah minyak dan gas bumi. Pertimbangan ini tidak salah mengingat adanya peningkatan aktivitas perjalanan manusia untuk berwisata atau berekreasi. Berdasarkan UUD No. 10 Tahun 2009, Tentang Kepariwisatahan bahwa destinasi pariwisata merupakan “Kawasan geografis yang berada dalam satu atau lebih wilayah administratif yang didalamnya terdapat daya tarik wisata, fasilitas, akses yang baik dan masyarakat yang sadar untuk menjaga dan meningkatkan wisatanya. Dengan demikian, pengembangan destinasi wisata sangat penting dilakukan guna menambah minat wisatawan untuk berkunjung sehingga pendapatan yang dihasilkan dari sektor pariwisata akan meningkat.

Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) memiliki banyak sekali potensi pariwisata. Salah satu ikon utama yang membuat kawasan NTT terkenal adalah hewan komodo yang berada di Taman Nasional (TN) Komodo dan Labuan Bajo. Selain Taman Nasional Komodo, salah satu destinasi wisata terbaik yang menjadi andalan pariwisata di Nusa Tenggara Timur adalah Danau Kelimutu

yang masuk dalam kategori sepuluh keajaiban alam dunia. Kedua potensi wisata ini membuka peluang besar bagi objek wisata lainnya yang ada di pulau Flores. Dari sana, para wisatawan biasanya mengunjungi destinasi wisata lain yang ada di sekitar wilayah Pulau Flores, salah satunya yang ada di Kabupaten Ngada. (CCN Indonesia 2021).

Kabupaten Ngada merupakan salah satu daerah tujuan wisata yang terletak di Pulau Flores Nusa Tenggara Timur dengan 10 obyek pariwisata potensial baik berupa pesona keindahan alam maupun seni budaya, peninggalan sejarah dan religi. Beberapa obyek pariwisata di Kabupaten Ngada yang menjadi daya tarik utama bagi wisatawan di antaranya yaitu :Taman Wisata Alam 17 Pulau Riung, Taman Wisata Alam Air Panas Mangeruda, Taman Wisata Alam Bukit Wolobobo, Taman Wisata Alam Manulalu, Taman Wisata Rohani Patung Bunda Maria Wolowio, Kampung Tradisional Bena, Kampung Tradisional Bela, Kampung Tradisional Nage, Kampung Tradisional Gurusina, Kampung Tradisional Wogo, Danau Wawo Muda dan masih banyak lagi.

Saat ini pariwisata telah menjadi sektor yang cukup diandalkan dalam pembangunan dan peningkatan ekonomi di Kabupaten Ngada. Berbagai potensi yang ada berusaha untuk terus dikembangkan demi menarik para wisatawan, baik itu wisatawan lokal maupun mancanegara. Pelaksanaan pengembangan pariwisata yang ada di Indonesia pada dasarnya bersumber pada Undang Undang Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisata yang menjelaskan tujuan dari pengembangan pariwisata di Indonesia yaitu untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, menghapuskan kemiskinan, mengatasi pengangguran, melestarikan alam, lingkungan dan sumber daya, memajukan kebudayaan, mengangkat citra bangsa, memupuk rasa cinta tanah air, memperkuat jati diri dan kesatuan bangsa, dan mempererat persahabatan antar bangsa. Hal ini juga dibahas melalui PERDA Kabupaten Ngada No. 2 Tahun 2017 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Daerah Tahun 2017-2032 sebagai berikut, pembangunan kepariwisataan memiliki peran yang sangat strategis baik di tingkat global, nasional sampai tingkat regional.

Dari beberapa destinasi pariwisata yang ada di Kabupaten Ngada, wisata alam Manulalu Bajawa merupakan salah satu jenis destinasi wisata yang selalu ramai dikunjungi oleh wisatawan lokal maupun asing apalagi ketika menjelang sore hari. Objek wisata alam yang berada di perbukitan ini, menjadi salah satu pilihan para wisatawan sebagai tempat untuk menenangkan pikiran dan melupakan rutinitas kerja yang membosankan dengan suasana yang begitu nyaman serta keindahan alam disekelilingnya yang masih natural.

Manulalu merupakan salah satu spot terbaik untuk menikmati panorama Gunung Inerie dan bukit-bukit lainnya. Para wisatawan dapat sejenak melepas lelah sambil bersantai menikmati pemandangan indah di depan mata. Dengan lokasinya yang berada di punggung bukit dan udara di sekitar yang menyejukan, menjadikan tempat ini sebagai tempat favorit untuk menikmati panorama alam di sekitar kaki Gunung Inerie Bajawa. Dari kejauhan pengunjung juga bisa melihat Kampung Adat Bena serta kampung-kampung adat lainnya yang tersembunyi di balik hutan. Dengan lokasinya yang cukup terbuka juga inilah yang membuat lokasi ini sangat pas untuk , menikmati panorama matahari terbit. (Native Indonesia 2022).

Seperti yang sudah dijelaskan di atas, bahwa objek tempat wisata Panorama Manulalu Bajawa di Kabupaten Ngada ini sangat menarik untuk dikunjungi. Hal tersebut muncul karena tempat wisata yang satu ini memiliki beragam daya tarik yang dapat dinikmati oleh wisatawan. Adapun daya tarik yang terdapat ditempat wisata ini, diantaranya yaitu :

a. Megahnya Gunung Inerie

Daya tarik yang pertama, yaitu wisatawan dapat menikmati panorama megahnya Gunung Inerie. Gunung Inerie sendiri merupakan salah satu gunung berapi yang ada di Pulau Flores, tepatnya berada di Kabupaten Ngada.

b. Panorama 360 Derajat

Daya tarik yang selanjutnya, yaitu tempat wisata ini merupakan spot terbaik untuk menikmati panorama 360 derajat Gunung Inerie yang dikelilingi oleh perbukitan. Wisatawan juga dapat sejenak melepaskan lelah sambil bersantai menikmati pemandangan indah di depan mata. Dan seperti yang sudah

dikatakan diatas, bahwa tempat ini merupakan spot terbaik juga untuk menikmati panorama sunrise.

c. Pemandian Air Panas Malanage

Dan daya tarik yang terakhir yaitu pemandian air panas Malanage, disini terdapat pemandian alam Manalage yang letaknya tidak terlalu jauh dari lokasi Manulalu. Manalage ini merupakan perpaduan dari dua sumber air dengan suhu yang berbeda. Keduanya mengalir secara bersamaan dan bermuara ke satu aliran. Pemandian yang satu ini dipercaya jika airnya memiliki banyak khasiat, di antaranya menyembuhkan pegal linu, penyakit kulit, rematik dan membuat badan lebih fit serta lebih segar. Maka dari itu wajar saja jika banyak yang berkunjung ke tempat ini terutama di pagi dan sore hari. Selain tiga potensi di atas ada juga potensi pariwisata budaya kampung adat Bena yang berada tidak jauh dari lokasi wisata Manulalu.

Dari berbagai potensi yang ada, Kawasan Wisata Panorama Manulalu ini dapat meningkatkan taraf perekonomian masyarakat disekitarnya, dan menjadi sarana yang diperlukan untuk mempromosikan budaya dan keindahan alam lainnya yang ada di daerah Ngada. Namun, suatu kawasan wisata atau tujuan wisata tidak terlepas dengan berbagai kebutuhan fasilitas akomodasi untuk memberikan jasa pelayanan terhadap wisatawan yang berkunjung. Untuk mewujudkan hal tersebut perlu adanya peningkatan sarana aktivitas perjalanan manusia dalam berwisata atau berekreasi di kawasan wisata alam Manulalu Bajawa dengan menghadirkan berbagai fasilitas sebagai upaya dalam meningkatkan daya saing serta peluang pariwisata Kabupaten Ngada.

Berdasarkan uraian dari berbagai potensi yang ada pada kawasan wisata Alam Manulalu, *Cottage Resort* merupakan suatu fasilitas akomodasi yang paling cocok untuk dihadirkan pada kawasan ini. Jenis akomodasi ini memiliki fokus penekanan pada pemanfaatan potensi alam, sehingga perencanaannya dapat menyatu dengan lingkungan sekitar kawasan. Adanya faktor-faktor lain seperti kondisi alam, elemen pembentuknya banyak terdapat di sekitar kawasan Manulalu. Kabupaten Ngada sendiri belum memiliki sarana aktivitas perjalanan manusia berupa *resort* dalam berwisata atau berekreasi. Hal ini juga menjadi salah satu faktor untuk dihidirkannya *cottage resort* sebagai sarana akomodasi

yang cocok dengan berbagai potensi yang dimiliki lingkungan wisata alam Panorama Manulalu.

Dari berbagai potensi serta karakter kawasan Manulalu yang berlokasi di daerah perbukitan Kecamatan Jerebu'u ini, maka jenis *cottage* yang akan digunakan adalah *Mountain Cottage*. Perencanaan *cottage* ini menggunakan karakter kawasan suatu daerah pegunungan sebagai daya tarik terhadap keberadaan *cottage* tersebut. Untuk tetap mempertahankan karakteristik lingkungannya yang natural, **Arsitektur Tropis** dipilih sebagai pendekatan yang mampu merespon keadaan serta kondisi alam di sekitar kawasan Manulalu.

1.2. Permasalahan

1.2.1. Identifikasi Masalah

- a. Kabupaten Ngada memiliki berbagai jenis obyek pariwisata potensial yang selalu ramai dikunjungi oleh wisatawan lokal maupun asing, namun kebutuhan sarana penunjang aktivitas wisatawan seperti sarana *resort* di daerah Ngada masih belum tersedia.
- b. Kawasan wisata alam Panorama Manulalu Bajawa di daerah Ngada memiliki berbagai potensi yang sangat cocok sebagai lokasi untuk dihadapkannya sarana *resort* dalam upaya meningkatkan daya tarik wisatawan.
- c. Dengan adanya potensi alam yang diunggulkan pada wisata Panorama Manulalu, menjadi tantangan tersendiri dalam menghadirkan sarana *resort* yang mampu beradaptasi dengan kondisi lingkungan sekitar untuk tetap mempertahankan karakteristik dari kawasan wisata alam Manulalu.

1.2.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan permasalahan dalam identifikasi masalah di atas, maka dapat diambil rumusan masalahnya sebagai berikut:

Bagaimana merencanakan dan merancang *Cottage Resort* yang dapat memenuhi kebutuhan serta kenyamanan wisatawan selama berkunjung ke destinasi pariwisata Panorama Manulalu secara baik dan optimal melalui pendekatan arsitektur tropis sebagai konsep perencanaan dalam menghadirkan rancangan *resort* yang mampu beradaptasi dengan kondisi alam sekitar ?

1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat

1.3.1. Tujuan

- a. Menghasilkan rancangan/desain *Cottage Resort* pada wisata alam Manulalu Bajawa di Kabupaten Ngada dengan pendekatan arsitektur tropis.
- b. Meningkatkan daya tarik wisatawan untuk dapat mengunjungi panorama alam Manulalu Bajawa yang ada di Kabupaten Ngada, Flores, Nusa Tenggara Timur, Indonesia.
- c. Menjadikan Wisata Alam Panorama Manulalu sebagai destinasi pariwisata unggulan untuk mempromosikan budaya dan keindahan alam lainnya yang ada di daerah Ngada.

1.3.2. Sasaran

- a. Terciptanya desain *Cottage Resort* dengan berbagai kebutuhan fasilitas yang memadai sehingga mampu memberikan kenyamanan bagi wisatawan melalui konsep pendekatan arsitektur tropis.
- b. Menghadirkan *cottage* pada kawasan wisata alam Manulalu Bajawa yang baik secara arsitektural dengan menyesuaikan kondisi alam sekitar.
- c. Memberikan dampak positif bagi wisatawan dan warga setempat dari perencanaan *Resort* yang dibuat.

1.3.3. Manfaat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi piha-pihak yang membutuhkan, baik secara akademis maupun praktis, diantaranya:

1. Manfaat Akademis

Tulisan ini dibuat untuk memenuhi prasyarat mata kuliah Tugas Akhir pada Program Studi Arsitektur dengan harapan mampu menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

a. Penulis

Dengan adanya tulisan ini diharapkan mampu menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi para penulis. Selain itu, tulisan ini juga bermanfaat untuk melatih kemampuan penulis dalam menganalisis suatu permasalahan.

b. Pembaca

Tulisan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori perencanaan dan perancangan *Cottage Resort* yang menggunakan konsep pendekatan arsitektur tropis.

c. Institusi Pendidikan

Bagi instansi pendidikan, dalam hal ini Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, hasil tulisan ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi yang dapat membantu kajian yang serupa dimasa yang akan datang.

1.4. Ruang Lingkup dan Batasan

1.4.1. Ruang Lingkup

a. Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansional yaitu kajian teori yang berkaitan dengan *Cottage Resort* Manulalu Bajawa di Kabupaten Ngada dan teori-teori yang berkaitan dengan prinsip-prinsip Arsitektur Tropis.

b. Ruang Lingkup Spasial

Lokasi Perencanaan dan Perancangan *Cottage Resort* Manulalu berada di Desa Tiwuriwu, Kecamatan Jerebu'u, Kabupaten Ngada. Lokasi ini dipilih atas dasar pertimbangan terkait berbagai potensi alam, suasana, serta elemen pembentuk yang cocok untuk dihadapkannya *Cottage Resort*. Oleh karena itu dengan adanya perencanaan ini diharapkan mampu meningkatkan daya saing serta peluang pariwisata di Kabupaten Ngada.

1.4.2. Batasan

Batasan studi adalah sebagai berikut :

1. Merancang *Cottage Resort*.
2. Fasilitas berdasarkan fungsi penunjang kawasan wisata alam Manulalu Bajawa Kabupaten Ngada, Nusa Tenggara Timur.
3. Penerapan konsep Arsitektur Tropis. Penekanan desain dikhususkan pada prinsip dasar perancangan bangunan yang berpengaruh terhadap iklim tropis lembab.
4. Memperoleh data seperti : data administrasi kota Bajawa dan kunjungan wisatawan yang ada di kota Bajawa.

5. Melakukan kajian dan mengolah data-data dalam proses perencanaan dan perancangan *Cottage Resort* Manulalu.

1.5. Metodologi Penelitian

1.5.1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan sebagai sumber-sumber informasi yang juga akan dijadikan dasar kesimpulan penelitian, dibagi menjadi 2 jenis data yaitu :

a. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh melalui pengamatan secara langsung (survey) dari lokasi yang direncanakan yaitu pada kawasan wisata Manulalu Bajawa di Kabupaten Ngada.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh dari berbagai sumber literatur dan regulasi mengenai objek studi yang mendukung data-data primer yang diperoleh dari teori, pendapat ahli, dan peraturan kebijakan pemerintah menjadi dasar perencanaan sehingga dapat memperdalam analisa. **Kebutuhan Data.**

Tabel 1.1. Kebutuhan Data

No	Jenis Data	Sumber Data	Metoda	Analisis
1.	Data RT/RW Kota Bajawa	BAPPEDA Kota Bajawa	Pengambilan data dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Lokasi Studi
2.	Data Administrasi dan geografis	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang	Pengambilan data secara sekunder, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Lokasi Studi
3.	Data pengunjung destinasi wisata Manulalu Bajawa Kabupaten Ngada	Manajemen pengelola wisata.	Pengambilan data secara sekunder, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Lokasi Studi

4.	Foto dan Dokumentasi	Kamera pribadi	Pengambilan data secara primer dan sekunder, dengan memberikan surat keterangan pengambilan data	Kebutuhan bangunan dan site perencanaan
5.	Buku literature yang membahas lingkup studi tentang Cootage resort, Pariwisata, Arsitektur Tropis	Perpustakaan, toko buku (yang terdapat di kota Kupang), toko buku online (internet),serta jenis skripsi dan jurnal ilmiah yang relevan	Meminjam dengan kriteria yang di terapkan pada perpustakaan, membeli dan menggunakan internet	Estetika, struktur, fungsi, utilitas, sarana dan prasarana penunjang bangunan, serta tapak bangunan

Sumber: Hasil Olahan Penulis,2022

1.5.2. Teknik Pengumpulan Data

1. Pengumpulan data Primer

a. Observasi Lapangan (lokasi)

Dilakukan dengan metode pengumpulan data melalui pengamatan langsung atau peninjauan secara cermat dan langsung dilapangan atau lokasi penelitian, sehingga memperoleh data-data existing terkait lokasi perencanaan seperti ;

- Luasan lokasi
Obesrvasi dilakukan penulis untuk mengetahui seberapa besar luas lahan yang digunakan. Dengan demikian, konsep perencanaan dapat disesuaikan dengan luas lahan yang ada.
- Keadaan topografi.
Dengan mengetahui keadaan topografi, penulis dapat mempersiapkan konsep struktur dan bentuk yang sesuai dengan kedaan topografi. Hal ini dilakukan karena topografi bisa saja dimanfaatkan menjadi unsur estetika pada bangunan dan site.
- Geologi
Sama seperti topografi megetahui keadaan geologi (jenis tanah) pada lokasi perencanaan juga penting menentukan jenis pondasi.

- Vegetasi
Observasi terhadap vegetasi pada lokasi dibutuhkan karena dapat membantu penentuan vegetasi apa saja yang bisa tumbuh di lokasi dan akan ditempatkan pada lokasi sesuai konsep perencanaan.
- Hidrologi
Mengetahui kondisi hidrologi dapat membantu dalam konsep perencanaan yang akan berkaitan dengan ketersediaan sumber air.
- Peruntukan lahan
Dengan melakukan observasi secara langsung maka data yang diterima akan lebih valid. Seperti peruntukan lahan, perlu diketahui apakah lokasi tersebut diijinkan untuk pembangunan atau tidak.
- Batas administrasi site
Batas administrasi site yang dimaksud adalah batas timur, barat, selatan dan utara rencana lokasi terbangun.
- Kondisi permukiman
Kondisi permukiman warga sangat penting dalam perencanaan *Cottage Resort*, seperti pengaruh letak permukiman terhadap letak perencanaan *Resort*.

b. Wawancara

Melakukan proses wawancara dan konsultasi dengan beberapa pihak (responden) yang berkompeten secara bebas (tidak melakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara yang tersistematis).

c. Dokumentasi

Pengambilan dokumentasi berupa foto-foto, dengan pengamatan secara langsung yang berhubungan dengan data sebagai kebutuhan perencanaan dan analisis.

d. Studi Dokumen

Pengambilan dokumentasi berupa foto-foto, dengan pengamatan secara langsung yang berguna sebagai bahan analisis, seperti autobiografi atau biografi.

2. Pengumpulan data Sekunder

Data-data yang dibutuhkan dalam pengambilan data sekunder adalah sebagai berikut :

- a. Kebijakan pembangunan berupa RTRW, RPJMD, Permen, Perda.
- b. Kondisi sumber daya buatan berupa prasarana energi listrik/telepon, air bersih, pengolahan sampah dan air limbah.
- c. Sumber daya alam berupa iklim dan curah hujan, tanah, sumberdaya air.
- d. Jumlah wisatawan Manulal pertahun di Kabupaten Ngada.
- e. Kebutuhan kamar hotel pertahun.
- f. Literatur tentang fasilitas *resort*, arsitektur tropis, dan objek studi yang sejenis.

1.5.3. Teknik Analisis Data

Data-data yang dikumpulkan akan dianalisa untuk memperoleh penyelesaian akhir dengan beberapa jenis analisa sebagai berikut :

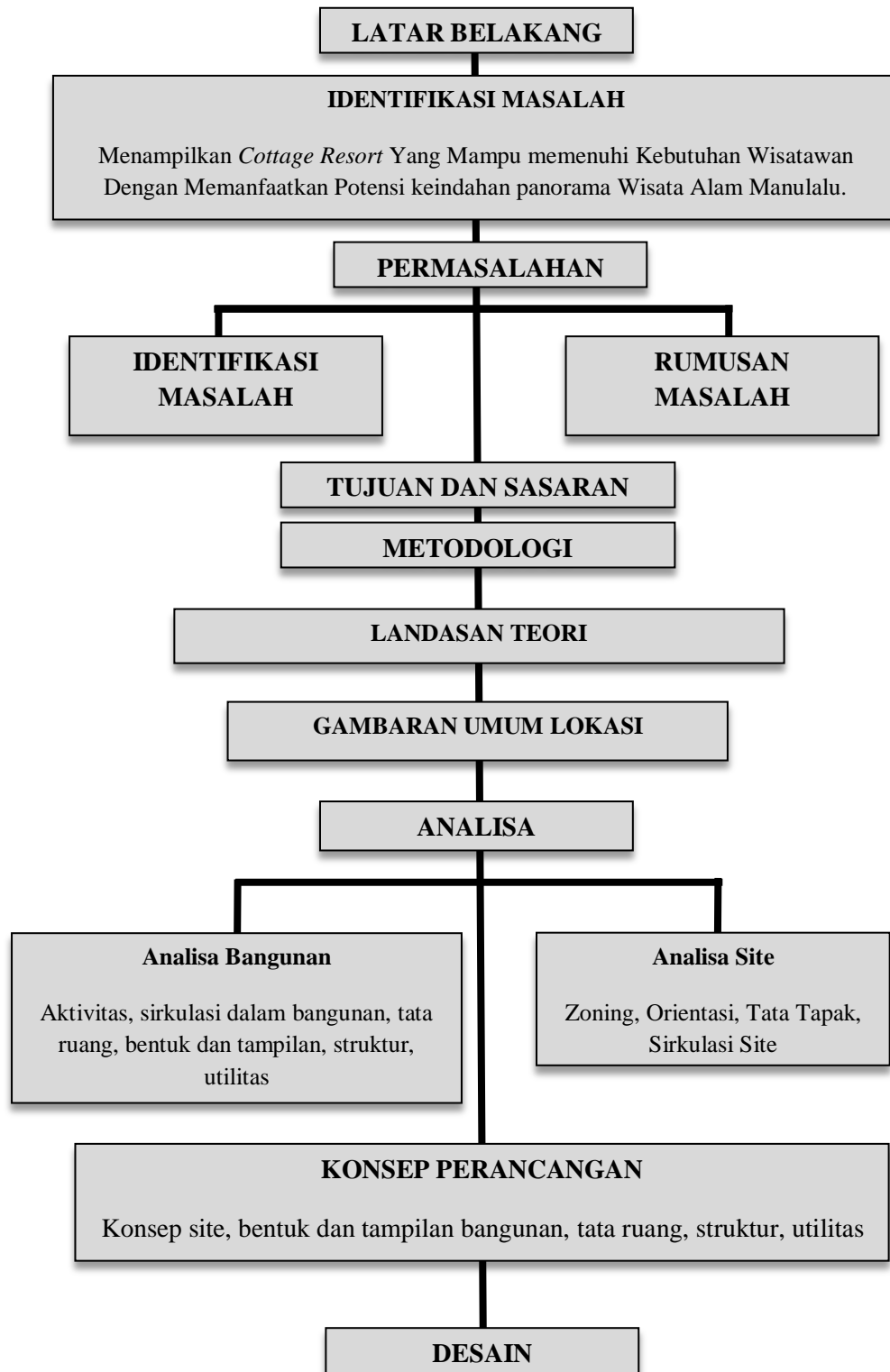
1. Analisa Kuantitatif

Analisa tersebut dilakukan dengan membuat perhitungan-perhitungan berdasarkan data yang diperoleh, seperti banyaknya wisatawan yang berkunjung di Kawasan wisata Manulalu akan berpengaruh terhadap banyaknya ruang dan besaran ruang yang dibutuhkan. Data jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Ngada, akan menjadi acuan dalam perencanaan daya tampung serta besaran ruang. Seperti kebutuhan kamar standard, dan suit sesuai dengan tingkat atau kelas *Cottage*.

2. Analisa Kualitatif

Analisa ini dilakukan untuk menemukan gagasan yang baik dalam menghadirkan *Cottage Resort* dengan pendekatan arsitektur tropis dengan memperhatikan lingkungan setempat agar ruang yang terbangun mampu memberikan suasana kenyamanan bagi wisatawan juga masyarakat setempat. Analisa ini akan merujuk pada analisis kelayakan serta analisis lahan. Yang dimaksud dalam kelayakan, yaitu; layak huni, usaha, berkembang dan lingkungan. Sedangkan analisis lahan pada lokasi terbangun seperti topografi, luasan dan batasan site, vegetasi dan penciptaan suasana.

1.6. Kerangka Berpikir



Bagan 1. 1 Kerangka Berpikir
(Sumber : Analisa Penulis)

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan menjadi lima bab yang disusun sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Meliputi Latar Belakang, Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran, Ruang Lingkup dan Batasan, Metodologi Penelitian, Kerangka Berpikir, Sistematika Penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Berisi uraian tentang Perencanaan dan Perancangan, Tinjauan teori tentang *Cottage* dan syarat-syaratnya, Tinjauan tentang teori Arsitektur Tropis.

BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN

Berisikan tinjauan terhadap lokasi yang direncanakan, mengenai data administrasi wilayah dan geografis, fisik dasar; iklim, cuaca, topografi, geologi, tinjauan terhadap peraturan-peraturan wilayah, sarana atau prasarana lingkungan serta karakter lingkungan sekitar lokasi.

BAB IV ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisikan uraian tentang analisa makro keruangan lokasi desain, analisa aktivitas, tapak, analisa bangunan yang direncanakan yakni kapasitas atau daya tampung, program ruang, bentuk dan tampilan, struktur dan konstruksi, bahan, material, syarat utilitas bangunan, serta sirkulasi dalam bangunan.

BAB V KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Merupakan pentahapan selanjutnya dari hasil analisa yang akan menjadi pedoman dalam tahap perencanaan dan perancangan bangunan yakni meliputi; konsep tapak, konsep kapasitas, program ruang, bentuk dan tampilan, konsep penggunaan struktur dan konstruksi, penggunaan bahan, material serta utilitas bangunan yang digunakan.