

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Objek Perancangan**

Di tengah populasi penduduk yang semakin meningkat serta aktifitas masyarakat yang semakin padat maka diperlukan suatu kawasan bangunan yang menyediakan layanan peristirahatan serta rekreasi untuk menjaga keseimbangan aktifitas-aktifitas masyarakat tersebut salahsatunya adalah perencanaan sebuah hotel resort berwawasan lingkungan yang mampu berinteraksi dengan lingkungan sekitar.

##### **2.1.1 Perancangan**

Menurut beberapa pengertian perancangan didefinisikan sebagai berikut:

1. Menurut bahasa inggris: *Design*

Memikirkan, menggambarkan rencana, menyusun bagian-bagian menjadi sesuatu yang baru.

2. Menurut JW. Wade

Mengembangkan gagasan keseluruhan menjadi suatu usul wujud bangunan.

3. Menurut Soewondo B. Soetedjo

Aktifitas kreatif menuju sesuatu yang baru dan berguna yang tidak ada sebelumnya.

#### 4. Menurut Tim McGinty

Perancangan merupakan proses tiga bagian yaitu: Kondisi awal, proses transformasi, sintesa pemecahan masalah yang berwujud nyata.

##### 2.1.2 Hotel

Secara harfiah, kata *Hotel* dulunya berasal dari kata *HOSPITIUM* (bahasa Latin), artinya ruang tamu. Dalam jangka waktu lama kata *hospitium* mengalami proses perubahan pengertian dan untuk membedakan antara *Guest House* dengan *Mansion House* (rumah besar) yang berkembang pada saat itu, maka rumah-rumah besar disebut dengan *HOSTEL*.

Rumah-rumah besar atau hostel ini disewakan kepada masyarakat umum untuk menginap dan beristirahat sementara waktu, yang selama menginap para penginap dikoordinir oleh seorang *host*, dan semua tamu-tamu yang (selama) menginap harus tunduk kepada peraturan yang dibuat atau ditentukan oleh *host* (*HOST HOTEL*).

Sesuai dengan perkembangan dan tuntutan orang-orang yang ingin mendapatkan kepuasan, tidak suka dengan aturan atau peraturan yang terlalu banyak sebagaimana dalam hostel, dan kata hostel lambat laun mengalami perubahan.

Huruf “s” pada kata hostel tersebut menghilang atau dihilangkan orang, sehingga kemudian kata hostel berubah menjadi *Hotel* seperti apa yang kita kenal sekarang.

Menurut beberapa pengertian, Hotel didefinisikan sebagai berikut :

1. Menurut Dirjen Pariwisata – Depparpostel

Hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan, untuk menyediakan jasa penginapan, makan dan minum, serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial.

2. Menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan R.I No. PM 10/PW – 301/Phb. 77, tanggal 12 Desember 1977

Hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan, berikut makan dan minum.

3. Menurut Webster

Hotel adalah suatu bangunan atau suatu lembaga yang menyediakan kamar untuk menginap, makan dan minum serta pelayanan lainnya untuk umum.

### 2.1.3 **Resort**

1. Resort adalah suatu perubahan tempat tinggal untuk sementara bagi seseorang di luar tempat tinggalnya dengan tujuan antara lain untuk mendapatkan kesegaran jiwa dan raga serta hasrat ingin mengetahui sesuatu. Dapat juga dikaitkan dengan kepentingan yang berhubungan dengan kegiatan olah raga, kesehatan, konvensi, keagamaan serta keperluan usaha lainnya. ( *Dirjen Pariwisata , Pariwisata Tanah air Indonesia, hal. 13, November, 1988* )

2. Resort adalah tempat peristirahatan di musim panas, di tepi pantai/di pegunungan yang banyak dikunjungi.( *John M. Echols, Kamus Inggris-Indonesia, Gramedia, Jakarta, 1987* )
3. Resort adalah tempat wisata atau rekreasi yang sering dikunjungi orang dimana pengunjung datang untuk menikmati potensi alamnya. ( *A.S. Hornby, Oxford Learner's Dictionary of Current English, Oxford University Press, 1974* )
4. Resort adalah sebuah tempat menginap dimana mempunyai fasilitas khusus untuk kegiatan bersantai dan berolah raga seperti tennis, golf, spa, tracking, dan jogging, bagian *concierge* berpengalaman dan mengetahui betul lingkungan resor, bila ada tamu yang mau hitch-hiking berkeliling sambil menikmati keindahan alam sekitar resort ini.( *Nyoman.S. Pendit. Ilmu Pariwisata, Jakarta : Akademi Pariwisata Trisakti, 1999*)

#### **2.1.4 Wisata**

Wisata adalah perjalanan seseorang/kelompok ke destinasi wisata (travel). Perjalanan wisata atau lazim disebut tour tetap merupakan suatu perjalanan yang memiliki ciri-ciri suatu perjalanan, tetapi perjalanan wisata mempunyai ciri-ciri khas yang memperlihatkan warna kegiatan wisata. Pengertian perjalanan wisata dapat didefinisikan dari dua sudut pandang, yaitu sebagai berikut :

1. *Tour* sebagai suatu Produk adalah suatu rencana perjalanan menuju satu atau beberapa tempat persinggahan dan kembali ke tempat asal dengan merangkai beberapa komponen perjalanan yang diperlukan dalam perjalanan tersebut.

2. *Tour* sebagai suatu perjalanan adalah suatu kegiatan perjalanan yang mempunyai cirri-ciri tersendiri yang memberikan warna wisata yang bersifat santai, gembira, dan untuk bersenang-senang. Hal inilah yang membedakan dengan perjalanan lainnya.

Undang-undang RI No. 9 th. 1990 tentang Kepariwisata memberikan beberapa pengertian yang dapat membantu memperjelas istilah perjalanan wisata. Di dalam UU ini pada Bab.I pasal 1 terdapat beberapa pengertian tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan perjalanan wisata, yaitu sebagai berikut;

1. Wisata adalah perjalanan atau sebagian dari kegiatan tersebut yang dilakukan secara sukarela serta bersifat sementara untuk menikmati obyek dan daya tarik wisata.
2. Wisatawan adalah orang yang melakukan kegiatan wisata
3. Pariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan wisata, termasuk pengusahaan obyek dan daya tarik wisata serta usaha-usaha yang terkait di bidang tersebut.
4. Kepariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelenggaraan pariwisata.

### **2.1.5 Organik**

Bahan organik merupakan bahan-bahan yang dapat diperbaharui, didaur ulang, dirombak oleh bakteri-bakteri tanah menjadi unsur yang dapat digunakan oleh tanaman tanpa mencemari tanah dan air. Bahan organik tanah merupakan penimbunan dari sisa-sisa tanaman dan binatang yang sebagian telah mengalami pelapukan dan pembentukan kembali. Bahan organik demikian berada dalam

pelapukan aktif dan menjadi mangsa serangan jasad mikro. Sebagai akibatnya bahan tersebut berubah terus dan tidak mantap sehingga harus selalu diperbaharui melalui penambahan sisa-sisa tanaman atau binatang.

Sumber Bahan Organik antara lain:

- a. Sumber primer bahan organik adalah jaringan tanaman berupa akar, batang, ranting, daun, dan buah. Bahan organik dihasilkan oleh tumbuhan melalui proses fotosintesis sehingga unsur karbon merupakan penyusun utama dari bahan organik tersebut. Unsur karbon ini berada dalam bentuk senyawa-senyawa polisakarida, seperti selulosa, hemiselulosa, pati, dan bahan-bahan pektin dan lignin. Selain itu nitrogen merupakan unsur yang paling banyak terakumulasi dalam bahan organik karena merupakan unsure yang penting dalam sel mikroba yang terlibat dalam proses perombakan bahan organik tanah. Jaringan tanaman ini akan mengalami dekomposisi dan akan terangkut ke lapisan bawah serta diinkorporasikan dengan tanah. Tumbuhan tidak saja sumber bahan organik, tetapi sumber bahan organik dari seluruh makhluk hidup.
- b. Sumber sekunder bahan organik adalah fauna. Fauna terlebih dahulu harus menggunakan bahan organik tanaman setelah itu barulah menyumbangkan pula bahan organik. Bahan organik tanah selain dapat berasal dari jaringan asli juga dapat berasal dari bagian batuan.

Perbedaan sumber bahan organik tanah tersebut akan memberikan perbedaan pengaruh yang disumbangkannya ke dalam tanah. Hal itu berkaitan erat dengan komposisi atau susunan dari bahan organik tersebut. Kandungan bahan

organik dalam setiap jenis tanah tidak sama. Hal ini tergantung dari beberapa hal yaitu; tipe vegetasi yang ada di daerah tersebut, populasi mikroba tanah, keadaan drainase tanah, curah hujan, suhu, dan pengelolaan tanah. Komposisi atau susunan jaringan tumbuhan akan jauh berbeda dengan jaringan binatang. Pada umumnya jaringan binatang akan lebih cepat hancur daripada jaringan tumbuhan. Jaringan tumbuhan sebagian besar tersusun dari air yang beragam dari 60-90% dan rata-rata sekitar 75%. Bagian padatan sekitar 25% dari hidrat arang 60%, protein 10%, lignin 10-30% dan lemak 1-8%. Ditinjau dari susunan unsur karbon merupakan bagian yang terbesar (44%) disusul oleh oksigen (40%), hidrogen dan abu masing-masing sekitar 8%. Susunan abu itu sendiri terdiri dari seluruh unsur hara yang diserap dan diperlukan tanaman kecuali C, H dan O.

#### **2.1.6 Perancangan Hotel Resort Wisata Organik**

Perancangan Hotel Resort Wisata Organik adalah Perencanaan dan penyusunan suatu bangunan berupa hotel yang terletak di kawasan wisata, yang mengembangkan bahan-bahan organik sebagai pembudidayaan bidang pertanian, perkebunan maupun peternakan, dimana sebagian pengunjung yang menginap tidak melakukan kegiatan usaha.

### **2.2 Teori Perancangan**

#### **2.2.1 Faktor Penyebab Timbulnya Hotel Resort**

Sesuai dengan tujuan dari keberadaan hotel resort yaitu selain untuk menginap juga sebagai sarana rekreasi. Oleh sebab itu timbulnya hotel resort disebabkan oleh faktor-faktor berikut :

a. Berkurangnya waktu untuk beristirahat

Bagi masyarakat kota khususnya kota Jakarta kesibukan mereka akan pekerjaan selalu menyita waktu mereka untuk dapat beristirahat dengan tenang dan nyaman.

b. Kebutuhan Manusia akan rekreasi

Manusia pada umumnya cenderung membutuhkan rekreasi untuk dapat bersantai dan menghilangkan kejenuhan yang diakibatkan oleh aktivitas mereka.

c. Kesehatan

Gejala-gejala stress dapat timbul akibat pekerjaan yang melelahkan sehingga dapat mempengaruhi kesehatan tubuh manusia. Untuk dapat memulihkan kesehatan baik para pekerja maupun para manula membutuhkan kesegaran jiwa dan raga yang dapat diperoleh di tempat berhawa sejuk dan berpemandangan indah yang disertai dengan akomodasi penginapan sebagai sarana peristirahatan.

d. Keinginan Menikmati Potensi Alam

Keberadaan potensi alam yang indah dan sejuk sangat sulit didapatkan di daerah perkotaan yang penuh sesak dan polusi udara. Dengan demikian keinginan masyarakat perkotaan untuk menikmati potensi alam menjadi permasalahan, oleh sebab itu hotel resort menawarkan pemandangan alam yang indah dan sejuk sehingga dapat dinikmati oleh pengunjung ataupun pengguna hotel tersebut.

### 2.2.2 Karakteristik Hotel Resort

Ada 4 (empat) karakteristik hotel resort sehingga dapat dibedakan menurut jenis hotel lainnya, yaitu :

a. Lokasi

Umumnya berlokasi di tempat-tempat berpemandangan indah, pegunungan, tepi pantai dan sebagainya, yang tidak dirusak oleh keramaian kota, lalu lintas yang padat dan bising, “Hutan Beton” dan polusi perkotaan. Pada hotel resort, kedekatan dengan atraksi utama dan berhubungan dengan kegiatan rekreasi merupakan tuntutan utama pasar dan akan berpengaruh pada harganya.

b. Fasilitas

Motivasi pengunjung untuk bersenang-senang dengan mengisi waktu luang menuntut ketersedianya fasilitas pokok serta fasilitas rekreatif indoor dan outdoor. Fasilitas pokok adalah ruang tidur sebagai area privasi. Fasilitas rekreasi outdoor meliputi kolam renang, lapangan tennis dan penataan *landscape*.

c. Arsitektur dan Suasana

Wisatawan yang berkunjung ke hotel resort cenderung mencari akomodasi dengan arsitektur dan suasana yang khusus dan berbeda dengan jenis hotel lainnya. Wisatawan pengguna hotel resort cenderung memilih suasana yang nyaman dengan arsitektur yang mendukung tingkat kenyamanan dengan tidak meninggalkan citra yang bernuansa etnik.

d. Segmen Pasar

Sasaran yang ingin dijangkau adalah wisatawan / pengunjung yang ingin berlibur, bersenang-senang, menikmati pemandangan alam, pantai, gunung dan tempat-tempat lainnya yang memiliki panorama yang indah.

### 2.2.3 Klasifikasi Hotel

Yang dimaksud dengan klasifikasi atau penggolongan hotel ialah suatu sistem pengelompokan hotel-hotel ke dalam berbagai kelas atau tingkatan, berdasarkan ukuran penilaian tertentu. Hotel dapat dikelompokkan ke dalam berbagai kriteria menurut kebutuhannya, namun ada beberapa kriteria yang dianggap paling lazim digunakan. Sistem klasifikasi atau penggolongan hotel di dunia berbeda antara negara yang satu dengan negara yang lainnya. Sebagai contoh, klasifikasi hotel di negara tertentu antara lain :

- Republik Rakyat Cina (RRC) mempergunakan klasifikasi :
- *Tourist Class*, Standard dan Superclass Hotel
- Bulgaria, Columbia, Equador, Syria, Quait, mempergunakan klasifikasi : Hotel kelas 3, 2, 1 dan Deluxe
- Yunani menggunakan klasifikasi : Hotel kelas A, B, C, D, E

Di Indonesia pada tahun 1970 oleh pemerintah menentukan klasifikasi hotel berdasarkan penilaian-penilaian tertentu sebagai berikut :

- Luas Bangunan
- Bentuk Bangunan
- Perlengkapan (fasilitas)
- Mutu Pelayanan

Namun pada tahun 1977 ternyata sistem klasifikasi yang telah ditetapkan tersebut dianggap tidak sesuai lagi. Maka dengan Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. PM.10/PW. 301/Pdb – 77 tentang usaha dan klasifikasi hotel, ditetapkan bahwa penilaian klasifikasi hotel secara minimum didasarkan pada :

- Jumlah Kamar
- Fasilitas
- Peralatan yang tersedia
- Mutu Pelayanan

Berdasarkan pada penilaian tersebut, hotel-hotel di Indonesia kemudian digolongkan ke dalam 5 (lima) kelas hotel, yaitu :

- Hotel Bintang 1
- Hotel Bintang 2
- Hotel Bintang 3
- Hotel Bintang 4
- Hotel Bintang 5

Hotel-hotel yang tidak bisa memenuhi standar kelima kelas tersebut, ataupun yang berada di bawah standar minimum yang ditentukan oleh Menteri Perhubungan disebut Hotel Non Bintang. Tujuan umum daripada penggolongan kelas hotel adalah :

- Untuk menjadi pedoman teknis bagi calon investor (penanam modal) di bidang usaha perhotelan.
- Agar calon penghuni hotel dapat mengetahui fasilitas dan pelayanan yang akan diperoleh di suatu hotel, sesuai dengan golongan kelasnya.

- Agar tercipta persaingan (kompetisi) yang sehat antara perusahaan hotel.
- Agar tercipta keseimbangan antara permintaan (*demand*) dan penawaran (*supply*) dalam usaha akomodasi hotel.

Pada tahun 1970-an sampai dengan tahun 2001, penggolongan kelas hotel bintang 1 sampai dengan bintang 5 lebih mengarah ke aspek bangunannya seperti luas bangunan, jumlah kamar dan fasilitas penunjang hotel dengan bobot penilaian yang tinggi. Tetapi sejak tahun 2002 berdasarkan Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata No. KM 3/HK 001/MKP 02 tentang penggolongan kelas hotel, bobot penilaian aspek mutu pelayanan lebih tinggi dibandingkan dengan aspek fasilitas bangunannya. Walaupun demikian seorang perencana dan perancang bangunan yang ingin membuat sebuah Hotel khususnya Hotel Ressorst dapat mengacu pada Ketentuan dan Kriteria Klasifikasi Hotel yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pariwisata tahun 1995. Akan tetapi untuk jumlah kamar tidak diharuskan sesuai dengan golongan kelas hotel asalkan seimbang dengan fasilitas penunjang serta seimbang antara pendapatan dan pengeluaran dari hotel tersebut. Hal ini berdasarkan Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata Nomor. KM 3/HK 001/MKP/02.

#### **2.2.4 Klasifikasi Hotel Bintang 5**

Terkait dengan Perancangan dalam perancangan ini type hotel yang digunakan adalah hotel resort bintang 5. Untuk membangun sebuah hotel resort khususnya bintang 5 harus memperhatikan persyaratan dan kriteria bangunan sebagai berikut :

1. Lokasi dan Lingkungan

- Lokasi hotel mudah dicapai kendaraan umum/pribadi roda empat langsung ke area hotel dan dekat dengan tempat wisata.
- Hotel harus menghindari pencemaran yang diakibatkan gangguan luar yang berasal dari suara bising, bau tidak enak, debu, asap, serangga dan binatang mengerat.

2. Hotel harus memiliki taman baik di dalam maupun di luar bangunan.

3. Hotel harus memiliki tempat parkir kendaraan tamu hotel.

4. Tersedianya fasilitas Olah Raga dan Rekreasi

- Hotel harus mempunyai sarana kolam renang dewasa dan anak-anak.
- Tersedianya area permainan anak.
- Tersedianya Diskotik atau Night Club.
- Hotel pantai menyediakan fasilitas untuk olah raga air.
- Hotel gunung menyediakan fasilitas untuk olah raga gunung seperti mendaki gunung, menunggang kuda atau berburu.
- Hotel harus menyediakan satu jenis sarana olah raga dan rekreasi lainnya merupakan pilihan dari tennis, bowling, golf, fitness center, sauna, billiard, jogging.

5. Bangunan hotel memenuhi persyaratan perizinan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku.

- Ruang hotel memperhatikan arus tamu, arus karyawan, arus barang/produksi hotel.
- Unsur dekorasi Indonesia harus tercermin dalam :

- Ruang Lobby
- Restoran
- Kamar Tidur
- Function Room

6. Banyak kamar tidur standar berjumlah 100 buah termasuk 4 kamar suite (sekarang ketentuan jumlah kamar sudah tidak berlaku, maka dalam perencanaan dan perancangan skripsi ini jumlah kamar tidak harus sebanyak 100 kamar).

- Semua kamar dilengkapi dengan kamar mandi di dalam.
- Luas Minimal :
  - Kamar Standar = 26 m<sup>2</sup>
  - Kamar Suite = 52 m<sup>2</sup>
- Tinggi Kamar Minimal = 2,60 m
- Kamar tidur kedap suara (noise 40 dB)
- Pintu dilengkapi dengan alat pengaman berupa kunci double lock.
- Untuk Hotel Pantai :
  - Lantai dari teraso/ubin/marmer/kayu.
  - Lantai tidak licin, kualitas tinggi.
- Untuk Hotel Gunung :
  - Seluruh lantai dilapisi karpet- Komposisi vynil 20 %, wool atau jenis bahan lain yang tidak mudah terbakar 80 %.
- Jendela dengan tirai yang tidak tembus sinar dari luar.

- Tersedia alat pengatur suhu kamar tidur dan ventilasi/exhaust di kamar mandi
  - Interior kamar mencerminkan suasana Indonesia.
  - Dinding kamar mandi harus dengan bahan kedap air.
  - Tersedia instalasi air panas dan air dingin
  - Perlengkapan Kamar Tidur :
    - Tersedia tempat tidur dengan perlengkapan untuk 1 (satu) orang atau untuk 2 (dua) orang sesuai dengan ukuran kamar standar :
      - Ukuran tempat tidur 1 (satu) orang  
2,00 m x 1,00 m
      - Ukuran tempat tidur 2 (dua) orang  
2,00 m x 1,60 m
    - Perlengkapan Kamar Mandi :
      - Tersedia Bathup anti slip, Shower, Grabbar dan tempat sabun
      - Wastafel
      - dan lain-lain
7. Hotel harus menyediakan restoran minimal 3 buah yang berbeda jenisnya, salah satunya *Coffe Shop*.
- Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas restoran dengan ketentuan 1,5 m<sup>2</sup> per tempat duduk.
  - Tinggi restoran tidak boleh rendah dari tinggi ruang tamu (2,60 m).
8. Hotel harus menyediakan satu bar yang terpisah dari restoran.

- Jumlah tempat duduk sebanding dengan luas bar dengan ketentuan 1,1 m<sup>2</sup> per tempat duduk. □ Lebar ruang kerja bar tender minimal 1 m.
- Bar dilengkapi dengan tempat untuk mencuci peralatan dan perlengkapan yang terdiri dari atas :
  - Wastafel dengan dua buah keran air panas dan air dingin.
  - Mesin pencuci gelas.
  - Saluran pembuangan air.
- 9. Tersedianya Function Room yaitu ruang untuk acara-acara tertentu (ruang serba guna).
- 10. Tersedianya Lobby dengan luas minimal 100 m<sup>2</sup>.
- 11. Hotel harus menyediakan Lounge.
- 12. Hotel menyediakan telepon umum di lobby.
- 13. Hotel menyediakan toilet umum di lobby.
  - Toilet Pria :
    - Urinoir 4 (empat) buah
    - WC 2 (dua) buah
    - Wastafel
  - Toilet Wanita :
    - WC 3 (tiga) buah
    - Wastafel
    - Ruang Rias dengan kaca rias
- 14. Hotel menyediakan ruangan yang disewakan untuk keperluan lain di luar kegiatan usaha hotel minimal 3 ruangan untuk kegiatan yang berbeda.

15. Hotel harus menyediakan ruangan poliklinik.

16. Tersedianya Dapur dengan luas sekurang-kurangnya 40 % dari luas restoran.

- Ruang dapur terdiri dari :
  - Ruang Persiapan
  - Ruang Pengolahan- Ruang Penyimpanan Bahan Makanan
  - Ruang administrasi (Chef)
  - Ruang Pencucian dan penyimpanan peralatan/perlengkapan
  - Ruang Penyimpanan bahan bakar gas/elpiji untuk dapur
- Lantai dapur tidak licin.
- Dinding dapur dilapisi dengan tegel kedap air setinggi langit-langit.
- Penerangan dapur minimal 200 lux.

17. Tersedianya area Administrasi yang terdiri dari Kantor Depan (Front Office) dan Kantor Pengelola Hotel

18. Tersedianya area Tata Graha.

- Ruang Seragam (Uniform Room)
- Ruang Lena dengan luas minimal 50 m<sup>2</sup> beserta rak.
- Ruang Jahit Menjahit
- Room boy
  - Tersedia ruang pelayanan kamar tamu minimal 1 (satu) buah untuk setiap 40 kamar
- Ruang Binatu dengan luas minimal 100 m<sup>2</sup>

#### 19. Tersedianya area dan ruang Operator

- Tersedianya Gudang yang terdiri dari :
  - Gudang bahan makanan dan minuman
  - Gudang peralatan dan perlengkapan
  - Gudang untuk engineering
  - Gudang Botol Kosong
  - Gudang barang-barang bekas
- Ruang penerimaan barang/bahan yang dapat menampung minimal 1 (satu) truk..
- Ruang Karyawan
  - Ruang Loker dan kamar mandi/WC yang terpisah untuk pria dan wanita.
  - Ruang Makan Karyawan.
  - Dapur Karyawan.
  - Ruang Ibadah Karyawan.

#### 2.2.5 Integrasi Keislaman Terhadap Klasifikasi Hotel Resort

Terkait dengan fungsi hotel resort yaitu :

- a. Sebagai tempat menginap dan istirahat
- b. Sebagai tempat berwisata dalam menikmati keindahan alam.
- c. Sebagai tempat untuk memulihkan kebugaran tubuh.
- d. Untuk menghilangkan kejenuhan dari aktifitas sehari-hari.

Dari fungsi hotel resort di atas maka pengadaan fasilitas yang sesuai dengan klasifikasi hotel bintang 5 serta sesuai dengan integrasi keislaman maka

ada beberapa fasilitas yang dialih fungsikan, seperti fasilitas hiburan Diskotik atau Night Club diganti dengan tempat karaoke keluarga atau tempat launge yang di lengkapi dengan fasilitas Bar dengan hiburan live musik tanpa adanya minuman beralkohol, sehingga fasilitas-fasilitas yang ada pada sebuah hotel resort tersebut tidak bertentangan dengan nilai-nilai keislaman serta tanpa mengurangi fungsi dari hotel resort itu sendiri.

#### **2.2.6 Prinsip Desain Hotel Resort**

Penekanan perencanaan hotel yang diklasifikasikan sebagai hotel resort dengan tujuan *pleasure* dan rekreasi adalah adanya kesatuan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga dapat diciptakan harmonisasi yang selaras.

Disamping itu perlu diperhatikan pula bahwa suatu tempat yang sifatnya rekreatif akan banyak dikunjungi wisatawan pada waktu-waktu tertentu, yaitu pada hari libur. Oleh karena itu untuk mempertahankan *occupancy rate* tetap tinggi, maka sangat perlu disediakan pula fasilitas yang dapat dipergunakan untuk fungsi nonrekreatif seperti, *function room* dan *banguet*. Setiap lokasi yang akan dikembangkan sebagai suatu tempat wisata memiliki karakter yang berbeda, yang memerlukan pemecahan yang khusus. Dalam merencanakan sebuah hotel resort perlu diperhatikan prinsip-prinsip desain sebagai berikut:

- a. Kebutuhan dan persyaratan individu dalam melakukan kegiatan wisata.
  - Suasana yang tenang dan mendukung untuk istirahat, selain fasilitas olah raga dan hiburan.

- *Aloneness* (kesendirian) dan privasi, tetapi juga adanya kesempatan untuk berinteraksi dengan orang lain berpartisipasi dalam aktivitas kelompok.
  - Berinteraksi dengan lingkungan, dengan budaya baru, dengan Negara baru dengan standar kenyamanan rumah sendiri.
- b. Pengalaman unik bagi wisatawan.
- Ketenangan, perubahan gaya hidup dan kesempatan untuk relaksasi.
  - Kedekatan dengan alam, matahari, laut, hutan, gunung, danau, dan sebagainya.
  - Memiliki skala yang manusiawi.
  - Dapat melakukan aktivitas yang berbeda seperti olah raga dan rekreasi.
  - Keakraban dalam hubungan dengan orang lain diluar lingkungan kerja.
  - Pengenalan terhadap budaya dan cara hidup yang berbeda.
- c. Menciptakan suatu citra wisata yang menarik
- Memanfaatkan sumber daya alam dan kekhasan suatu tempat sebaik mungkin.
  - Menyesuaikan fisik bangunan terhadap karakter lingkungan setempat.
  - Pengolahan terhadap fasilitas yang sesuai dengan tapak dan iklim setempat.

## 2.2.7 Wisata Organik

Wisata organik merupakan suatu perjalanan yang memiliki ciri-ciri hiburan yang bersumber dari alam berupa makhluk hidup atau yang berhubungan dengan makhluk hidup, sebagai pokok dari bentuk dan fungsi wisata tersebut, jadi wisata organik merupakan jenis wisata yang bekerjasama dengan alam, menghayati dan menghargai prinsip-prinsip yang bekerja di alam yang telah menghidupi segala makhluk hidup berjuta-juta tahun lamanya.

### 2.2.7.1 Macam-macam Wisata Organik

Dalam wisata organik ada beberapa jenis rekreasi yang dapat dikembangkan, antara lain :

#### A. Wisata Agro

Adalah jenis wisata yang mengembangkan pembudidayaan tanaman secara organik seperti jenis tanaman pangan, hortikultura sayuran, perkebunan, rempah dan obat-obatan.

Di dalam wisata agro ada beberapa macam tanaman yang dibudidayakan, antara lain:

##### a. Tanaman pangan



Gambar 2.1 Tanaman pangan  
(Sumber: <http://organikbali.com/>)

b. Hortikultura sayuran



Gambar 2.2 Holtikultura sayuran  
(Sumber: <http://paretmesjed.blogspot.com/2011/04/pengantar-hortikultura.html>)

c. Perkebunan



Gambar 2.3 Wisata agro buah  
Sumber: Hasil dokumentasi 2012

d. Rempah dan obat-obatan



Gambar 2.4 Rempah dan obat-obatan  
(<http://reynazarnazwar.blogspot.com/2011/04/rempah-rempah-di-indonesia.html>)

B. Klub bunga

Adalah jenis wisata yang mengembangkan tanaman hias seperti berbagai jenis bunga untuk pengolahan lansekap beserta tata cara pembudidayaannya untuk aspek *education*.



Bugenvil



Kenanga



Dahlia



Pakis haji



Wijaya kusuma



Flamboyan



Anyelir



Kecubung gunung



Dadap merah

Gambar 2.5 Macam-macam bunga  
<http://www.plantamor.com/index.php?album=281>

### C. Wisata Out bound

Adalah jenis rekreasi yang dilakukan diluar ruangan dengan menggunakan unsur alam sebagai daya tarik dalam memacu adrenalin atau menantang penggunaanya, seperti rafting, fly fox, dll.

### D. Wisata olahraga (*sport tourism*)

Adalah perjalanan dengan tujuan olahraga, bukan yang tergolong dalam pesta olahraga, seperti misalnya berburu, memancing, berenang, dan berbagai wisata air atau di pegunungan.

### 2.2.7.2 Prinsip-prinsip Wisata Organik

Adapun prinsip-prinsip wisata organik yang akan dikembangkan antara lain:

a. Prinsip Kesehatan

Pertanian organik harus melestarikan dan meningkatkan kesehatan tanah, tanaman, hewan, manusia dan bumi sebagai satu kesatuan dan tak terpisahkan.

b. Prinsip Ekologi

Pertanian organik harus didasarkan pada sistem dan siklus ekologi kehidupan. Bekerja, meniru dan berusaha memelihara sistem dan siklus ekologi kehidupan.

c. Prinsip Keadilan

Pertanian organik harus membangun hubungan yang mampu menjamin keadilan terkait dengan lingkungan dan kesempatan hidup bersama.

d. Prinsip Perlindungan

Pertanian organik harus dikelola secara hati-hati dan bertanggung jawab untuk melindungi kesehatan dan kesejahteraan generasi sekarang dan mendatang serta lingkungan hidup.

### 2.3 Tinjauan Tema

Pada perancangan hotel resort ini tema yang digunakan adalah *sustainable architecture*, tema ini berfungsi untuk memberikan identitas maupun ciri khas suatu perancangan. Tema akan menjadi batasan dalam perancangan dan

menghasilkan sebuah konsep yang nantinya akan digunakan dalam perancangan akhir.

### 2.3.1 Definisi dan Deskripsi Tema

Tema objek adalah *sustainable architecture*, dalam pendekatannya lebih mengedepankan keberlanjutan kepada alam.

#### 2.3.1.1 *Sustainable*

Secara umum *sustainable* adalah kondisi keberlanjutan dan pemeliharaan sebuah sumber daya, jika diuraikan lebih jelas *sustainable* adalah memiliki kemampuan untuk melakukan sesuatu secara terus menerus tetapi sumber daya yang ada selalu ada dan diusahakan tidak rusak atau habis serta memperhatikan bagaimana cara memelihara dan bahkan meningkatkan kualitas hidup manusia dengan memiliki kapasitas menjaga ekosistem.

Namun, pada dasarnya sebagian besar definisi *sustainable* mengandung salah

satu atau lebih elemen-elemen berikut ini (Van Kooten and Bulte, 2000):

- a. Peduli terhadap kualitas lingkungan hidup.
- b. Peduli terhadap kesejahteraan generasi mendatang
- c. Peduli terhadap masalah pertumbuhan penduduk
- d. Peduli untuk mempertahankan pertumbuhan ekonomi dengan keterbatasan sumberdaya.

Prinsip *Sustainable* antara lain :

1. Pemerataan manfaat hasil-hasil pembangunan antar generasi  
(*intergeneration equity*)

2. *Safeguarding* atau pengamanan terhadap kelestarian sumber daya alam dan lingkungan hidup yang ada dan pencegahan terjadi gangguan ekosistem dalam rangka menjamin kualitas kehidupan yang tetap baik bagi generasi yang akan datang.
3. Pemanfaatan dan pengelolaan sumberdaya alam semata untuk kepentingan mengejar pertumbuhan ekonomi demi kepentingan pemerataan pemanfaatan sumberdaya alam yang berkelanjutan antar generasi.
4. Mempertahankan kesejahteraan rakyat (masyarakat) yang berkelanjutan baik masa kini maupun masa yang mendatang (inter temporal).
5. Mempertahankan manfaat pembangunan ataupun pengelolaan sumberdaya alam dan lingkungan yang mempunyai dampak manfaat jangka panjang ataupun lestari antar generasi.
6. Menjaga mutu ataupun kualitas kehidupan manusia antar generasi sesuai dengan habitatnya.

#### **2.3.1.2 *Arschitecture***

Kata arsitek berasal dari bahasa Yunani “Architekton”, archi berarti pemimpin dan tekton berarti membangun, sehingga arsitek adalah pemimpin pembangunan (Master-Builder).

Teori paling kuno tentang arsitektur berasal dari Marcus Vitruvius Polio (abad 1 SM) dalam bukunya the Ten Books Of Architecture. Vitruvius menyimpulkan 3 aspek atau syarat yang harus dipenuhi dalam arsitektur, yaitu:

1. Firnitas (kekuatan)
2. Utilitas (kegunaan)

### 3. Venustas (keindahan)

Ada beberapa analogi yang sering digunakan oleh para ahli teori untuk menjelaskan arsitektur adalah :

1. Analogi matematis
2. Analogi biologis
3. Analogi romantik
4. Analogi linguistik
5. Analogi mekanik
6. Analogi pemecahan masalah
7. Analogi adhocisme (kebutuhan)
8. Analogi bahasa pola
9. Analogi dramaturgi (lingkungan buatan)

Ada beberapa definisi arsitektur, antara lain :

- Arsitektur berarti menciptakan ruang dengan cara yang benar-benar direncanakan dan dipikirkan (sumber: Louis I. Khan, Ruang Dalam Arsitektur, Cornelis Van De Van, PT. Gramedia Utama , Jakarta, 1995)
- Arsitektur adalah : Suatu seni dan ilmu pengetahuan desain dan membangun struktur atau kelompok struktur yang besar, dalam hubungannya dengan estetika dan kriteria fungsional. Struktur yang dibangun dalam keserasian dengan beberapa prinsip (Cynton Haris, Dictionary Of Architecture and Construction, 1975)
- Arsitektur adalah suatu seni atau ilmu pengetahuan konstruksi dikhususkan bagi kepentingan manusia. Arsitektur adalah suatu keinginan

dari suatu cerita yang diterjemahkan dalam ruang, tempat tinggal, perubahan, pembaharuan.

- Arsitektur adalah suatu politik seni yang mengkristalisasi kenyataan publik, nilai pergaulan sosial, dan tujuan budaya jangka panjang. (sumber: Jencks, Charles. *Modern Movement in Architecture*, Penguin Books, New York, 1997)
- Amos Rapoport (Snyder, 1984: 5) Arsitektur adalah segala macam pembangunan yang secara sengaja dilakukan untuk mengubah lingkungan fisik dan menyesuaikan dengan skema-skema tata cara tertentu lebih menekankan pada unsur sosial budaya.

### **2.3.1.3 Sustainable Architecture**

Sustainable Architecture Yaitu menciptakan dan mengoperasikan suatu lingkungan buatan (*built environment*) yang sehat berdasarkan kepada efisiensi sumber daya dan desain ekologi secara berkelanjutan (*Conseil International du Batiment (CIB), 1994*).

1. Prinsip dasar pembangunan yang berkelanjutan / *sustainable architecture*
  - Pembangunan yang menjamin pemerataan dan keadilan sosial

Pembangunan ini berorientasi pada meratanya distribusi sumber lahan dan faktor produksi yang dapat berkelanjutan hingga generasi yang akan datang.
  - Pembangunan yang menghargai keanekaragaman

Pemeliharaan keanekaragaman budaya akan mendorong perlakuan yang merata terhadap setiap orang dan membuat pengetahuan terhadap tradisi berbagai masyarakat dapat lebih dikembangkan.

- Pembangunan yang menggunakan pendekatan integratif

Pembangunan berkelanjutan mengutamakan keterkaitan antara manusia dengan alam dengan cara yang bermanfaat dan tidak merusak.

- Pembangunan yang meminta perspektif jangka panjang

Perspektif pembangunan yang berkelanjutan adalah penilaian atas segala sesuatu untuk jangka panjang mulai masa kini sampai masa depan.

## 2. Prinsip lingkungan/ekologi yang *sustainable*

- Melindungi sistem penunjang kehidupan
- Melindungi dan meningkatkan keanekaragaman biotik
- Memelihara dan meningkatkan integritas ekosistem yang rusak
- Mengembangkan dan menerapkan strategi yang preventif dan adaptif untuk menanggapi ancaman perubahan lingkungan.

Lingkungan hidup menurut DRS. Purwowibowo, M.SI ada tiga unsur dasar, antara lain :

1. Wadah (*the contour*)
2. Isi (*the content*)
3. Tata laku (*the conduct*)

### 3. Prinsip utama *sustainable architecture* dalam segi material

- *Reduce*
- *Reuse*
- *Recycle*

#### **2.3.2 Latar Belakang Tema *Sustainable Architecture* pada Perancangan**

Dalam perancangan ini tema *sustainable* dikaitkan dalam sudut pandang kepariwisataan yang mengacu pada perancangan hotel resort wisata organik, adapun definisi mengenai *Sustainable Tourism* (Swarbrooke, 1999):

“*Sustainable tourism*: berarti pariwisata jika dilihat dari segi ekonomi dapat tetap berlangsung tanpa merusak sumber-sumber alam yang merupakan masa depan dari pariwisata itu sendiri, khususnya lingkungan fisik dan bagi struktur ekonomi masyarakat setempat”.

“*Sustainable tourism*: Pariwisata yang berkembang sangat pesat, termasuk penambahan arus kapasitas akomodasi, populasi lokal dan lingkungan...dimana perkembangan pariwisata dan investasi-investasi baru dari sektor pariwisata seharusnya tidak membawa dampak buruk dan dapat menyatu dengan lingkungan, jika kita dapat memaksimalkan dampak yang positif dan meminimalkan yang negatif.

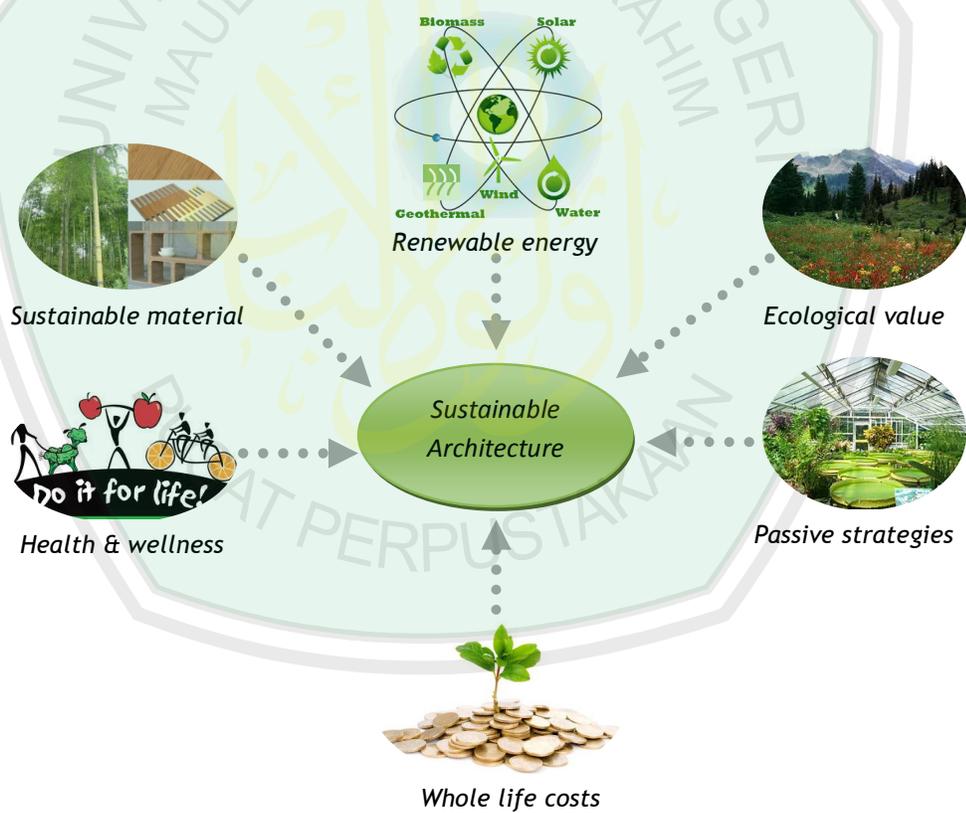
#### **2.3.3 Tujuan Penerapan Tema *Sustainable architecture***

Adapun tujuan penerapan tema *sustainable* kedalam perancangan ini antara lain:

- Untuk mengembangkan kepedulian dan pengertian yang lebih mendalam tentang alam terhadap penghuni yang ada di atasnya.

- Mempromosikan keserasian dan keseimbangan lingkungan dalam pengembangan suatu perancangan.
- Untuk mengembangkan kualitas hidup di daerah-daerah yang terkait dengan perencanaan perancangan.
- Untuk menjadikan pengalaman yang berkualitas bagi para pengunjung/pengguna bangunan yang terkait dengan tema sustainable.

Dari uraian di atas dapat digambarkan pada diagram sebagai berikut,



Gambar 2.6 Diagram Sustainable Architecture  
Sumber : hasil analisa 2012

## 2.4 Tinjauan Keislaman

Dasar wawasan keislaman dari perancangan Hotel Resort Wisata Organik yang bertemakan *Sustainable* ini ialah terletak pada nilai-nilai suatu fungsi bangunan yang saling berdampingan dengan lingkungan dimana bangunan itu berdiri, sehingga tidak merusak tatanan alam yang telah menjadi karunia Allah terhadap manusia, dan semua itu tercantum didalam ayat-ayat Al-Qur'an maupun Al-Hadist, antara lain terdapat pada ayat-ayat berikut ini:

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ

*“Dan tidaklah Kami mengutus kamu, melainkan untuk (menjadi) rahmat bagi semesta alam.” (QS 21: 107)*

Islam merupakan agama yang memberi rahmat bagi semesta alam, oleh karena itu, dalam Arsitektur Islami, ketika nilai-nilai itu ada dalam suatu desain arsitektur disebut islami ketika ia menjadi manfaat bagi sekelilingnya, bagi penggunaanya, bagi lingkungan sekitarnya dan mengandung nilai-nilai islam dalam Quran dan sunnah ,juga tidak bertentangan dengan syariat. Oleh karena itu, dalam Islami Arsitektur ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan terkait pandangan Islam terhadap alam dan Islam terhadap manusia.

وَأَتَّبِعْ فِيْمَا آتَاكَ اللهُ الدَّارَ الْآخِرَةَ وَلَا تَنْسَ نَصِيبَكَ مِنَ الدُّنْيَا وَأَحْسِن

كَمَا أَحْسَنَ اللهُ إِلَيْكَ وَلَا تَبْغِ الْفُسَادَ فِي الْأَرْضِ إِنَّ اللهَ لَا يُحِبُّ

الْمُفْسِدِينَ ﴿٧٧﴾

*“Dan carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah kepadamu (kebahagiaan) negeri akhirat, dan janganlah kamu melupakan bahagianmu dari (kenikmatan) duniawi dan berbuat baiklah (kepada orang lain) sebagaimana Allah telah berbuat baik, kepadamu, dan janganlah kamu berbuat kerusakan di (muka) bumi.”(Al Qashas :77)*

Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berbuat kerusakan, sehingga alam ini sangat sempurna, konsep-konsep Arsitektur yang memperhatikan alam, tidak merusak bumi ada pada ayat-ayat Alquran diantaranya pada surat Al A'raf ayat 56-58 yang berbunyi:

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَأَدْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ  
اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ ﴿٥٦﴾

Artinya: “Dan janganlah kamu membuat kerusakan dimuka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-NYA dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah sangat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik” (Q.S. Al A'raaf : 56).

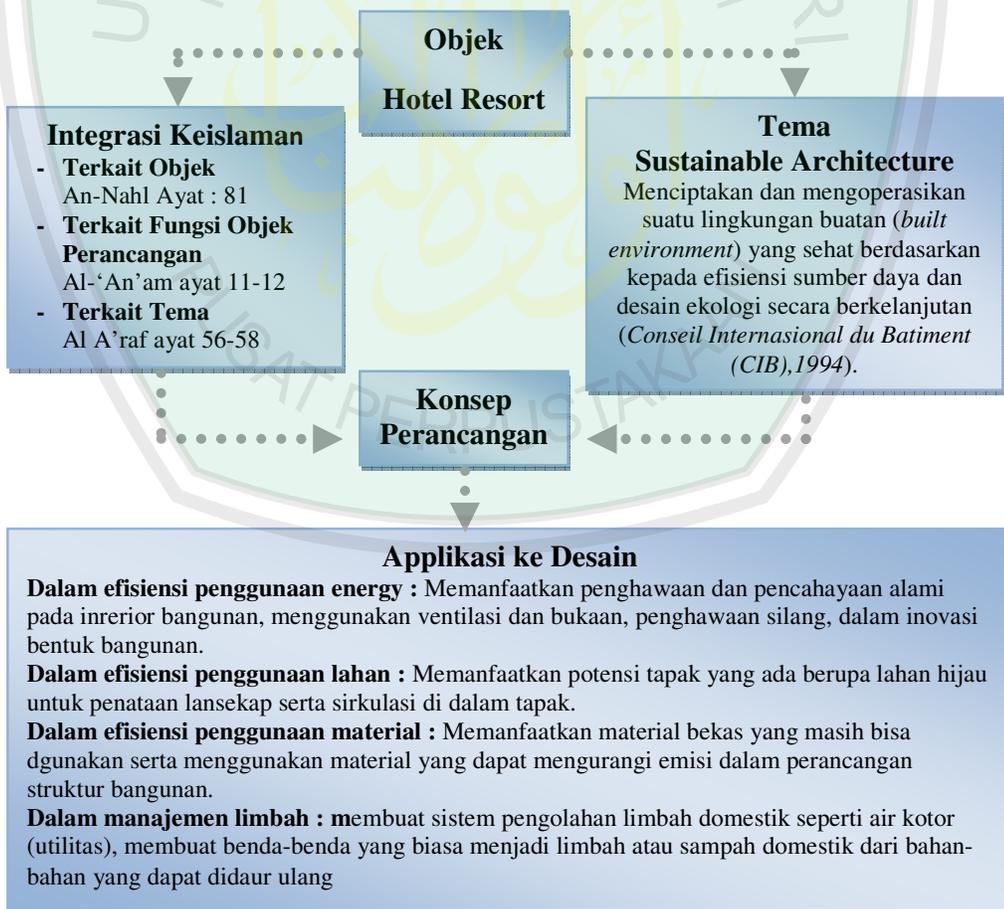
*Sustainable* yang muncul saat ini seperti *Sustainable Architecture* memiliki nilai yang dapat dikatakan adalah Arsitektur Islami. Nilai yang dibawa islam adalah agar manusia memperhatikan alam, mendekati diri pada Rabbnya, bahwa karya arsitek yang indah ini adalah atas izin Allah. Ketika bayangan diatur oleh Allah, nyamannya konsep *sustainable* ketika pohon tertata rapi, bahwa manusia adalah makhluk yang lemah dan tidak pantas berbangga dalam kaitannya Islam terhadap Manusia, ternyata manusia mendapat perhatian penting.

Dalam hal ini hadits rasul banyak yang menjelaskan tentang nilai-nilai yang dibawa Islam pada manusia dan dapat diterapkan pada segi arsitektur. Contohnya yaitu privasi, jangan boros, jangan bermegah-megahan, perhatikan tetangga, bangunan tidak melebihi tinggi tetangga, dan masih banyak lagi yang dalam hadits dijelaskan. Penerapannya pada Arsitektur Islami seperti pada kompleks perumahan, Jalan didesain tidak lurus, agar dapat menjaga pandangan (An nur 30)

, lalu pintu tidak langsung berhadapan, ujung jalan dibuat buntu, agar yang datang ke kompleks tersebut orang yang dikenal, menjamin keamanan.

Selain nilai Islam dengan Alam dan manusia, ada juga nilai-nilai Islam yang universal seperti keselamatan, kenyamanan sehingga dalam desain memperhatikan keselamatan, ada juga kesederhanaan, kejujuran, sehingga dalam desain dapat diterapkan kesederhanaan, kejujuran struktur, material bangunan, Juga nilai kemudahan dimana dalam Islam, khususnya Arsitektur Islami, tidak memiliki aturan yang baku sama sekali, tetapi dapat fleksibel, member manfaat, dan memberikan kemudahan dalam desain.

Dari uraian di atas dapat digambarkan pada diagram sebagai berikut,



## **2.5 Gambar Umum Lokasi**

Lokasi yang dipilih sebagai perancangan Hotel Resort Wisata Organik adalah Kota Batu, Jawa Timur-daerah pegunungan, tepatnya di Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu (+/- 1 km dari pusat kota Batu dan 400 m dari wisata Agro Kusuma serta berada di kaki gunung Panderman). Pemilihan kota Batu sebagai lokasi perancangan, dikarenakan daerah ini merupakan andalan atau potensi Provinsi Jawa Timur dalam bidang kepariwisataan, salah satunya adalah wisata alamnya yang masih natural serta banyak lahan kosong yang tersedia.

Dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota-nya daerah Batu ini dibagi menjadi 5 bagian Wilayah Kota yaitu BWK I, BWK II, BWK III, BWK IV dan BWK V. Kecamatan Batu sendiri mencakup BWK II, BWK III, dan BWK IV. Kecamatan Batu mempunyai kebijaksanaan-kebijaksanaan berbeda untuk bagian wilayahnya. Kelurahan Sisir termasuk dalam Bagian Wilayah Kota (BWK) III, dimana BWK III ini mempunyai luas wilayah 2.826 ha dan luas wilayah terbangun 2.261 ha dengan jumlah penduduk 56.060 jiwa. Rencana kegiatan pada wilayah pengembangan ini adalah perdagangan dan jasa komersial dalam tingkat regional. Jasa komersial ini berupa kegiatan jasa akomodasi perhotelan dan bangunan fasilitas umum serta pemerintahan (RDTRK Batu,2003-2008).

### **2.5.1 Rencana Detail Tata Ruang Kota Batu**

Berhubungan dengan lokasi site yang terpilih yaitu berada di daerah Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, maka rincian mengenai Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Batu, dimana RDTRK Batu berisi rencana pengembangan daerah-daerah Kotatiff Batu, antara lain:

## 1. Rencana Struktur Ruang BWK I

Struktur ruang dalam kaedah keplanologi adalah suatu system hirarki berjenjang yang mewadahi kegiatan kota baik itu secara spatial maupun non spatial. Pembentukan struktur ruang ini memerlukan beberapa preparat ukur antara lain: kependudukan, kelengkapan fasilitas, aksebilitas berdasarkan hal tersebut maka dihasilkan wilayah yang dijadikan pusat orientasi pergerakan dengan skala luas dan dibawahnya yang merupakan wilayah pengaruh (RDTRK Batu, 2003-2008).

## 2. Rencana Struktur Pusat Pelayanan BWK II

Berdasarkan kondisi eksisting, pusat pelayanan yang sudah terbentuk di wilayah perencanaan sudah terdapat disekitar alun-alun dengan konsentrasi disepanjang koridor jalan Diponegoro, Gajah Mada dan Panglima Sudirman dengan adanya kegiatan perkotaan skala kota yang mengelompok disekitar koridor jalan tersebut. Pengembangan pada kegiatan perkotaan melengkapi dari yang ada.

Menyesuaikan dengan konsep pengembangan yang menggunakan konsep *multypli nucklei* maka untuk wilayah yang lain akan diarahkan sebagai Unit Lingkungan yang juga memiliki pusat. Untuk lebih jelasnya mengenai struktur pusat pelayanan BWK I adalah sebagai berikut:

- Kelurahan Sisir Unit Lingkungan I dengan Pusat di Krajan.
- Kelurahan Temas dengan Unit Lingkungan II dengan Pusat di Genengan.
- Kelurahan Songgokerto Unit Lingkungan III dengan Pusat di Songgoriti.

- Kelurahan Ngaglik Unit Lingkungan IV dengan Pusat di Ngaglik Utara dan Selatan.
- Desa pesanggrahan Unit Lingkungan V dengan Pusat di Srebet.
- Desa Oro-oro Ombo Unit Lingkungan VI Pusat di Oro-oro Ombo.

Tujuan dari arahan struktur pusat pelayanan ini adalah:

- Untuk lebih mengintegalkan wilayah BWK I ke dalam kesatuan ruang yang memiliki efisiensi pergerakan baik itu barang maupun manusia sehingga diharapkan akan relative mampu memberikan keseimbangan ekologis.
- Memberikan arahan pengembangan kota yang disesuaikan kemampuan daya dukungnya. Sehingga diharapkan akan relative mampu untuk memberikan keseimbangan ekologis.
- Relatif akan mampu memberikan pelayanan yang lebih merata, karena pusat pelayanan telah didistribusikan sampai unit terkecil. Masyarakat akan dapat lebih mengakses dengan mudah terhadap fasilitas yang ada dari segi non spatial.

### 3. Penentuan Jenis dan Intensitas Fasilitas Pelayanan

Jenis, jumlah maupun luasan fasilitas pelayanan yang akan dialokasikan pada setiap sub unit lingkungan mengikuti perhitungan dan perkembangan yang telah ditentukan dalam kebijakan dasar perencanaan kota secara keseluruhan. Secara prinsip, jenis maupun intensitas sarana prasarana yang akan direncanakan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (Kecamatan Batu) mengikuti arahan yang telah dirumuskan dalam

Rencana Umum Tata Runan Kota. Ketentuan Penunjang yang telah disepakati adalah:

- Sarana pelayanan sekunder akan diarahkan agar menempati pusat-pusat lingkungan . Sehingga pelayanannya dapat menjangkau setiap bagian sub unit dari lingkungan itu.
- Prasarana jalan ditentukan sampai dengan jalan lokal.
- Prasarana air bersih, listrik, telepon, sampah dan drainase direncanakan mengikuti pola jaringan jalan utama yang telah ditentukan (RDTRK Batu, 2003-2008).

#### 4. Rencana Penetapan FAR/KLB dan BCR/KDB

Intensitas penggunaan ruang merupakan suatu strategi pengaturan bangunan yang akan ditempatkan pada lingkungan perumahan. Pengaturan bangunan dalam hal ini mencakup penentuan *Floor Are Ratio* (FAR) yang merupakan perbandingan antara luas lantai total dengan luas lahan serta *Building Coverage Ratio* (BCR) merupakan perbandingan antara luas bangunan dengan luas lahan.

Penentuan besarnya FAR dan BCR berdasarkan pertimbangan sebagai berikut:

- Kepadatan bangunan yang diinginkan, dengan maksud untuk ketertiban bangunan rapat atau bangunan renggang.
- Kegiatan yang akan mempergunakan bangunan tersebut, sehubungan dengan ruang parkir.

- Ketinggian bangunan yang diharapkan, penentuan intensitas penggunaan ruangan di wilayah rencana bertitik tolak kepada jumlah penduduk yang akan ditampung, yang pada akhirnya diperoleh kepadatan yang diinginkan.

Berdasarkan hasil RUTRK Kotatif Batu dan pengaturan penduduk pada wilayah rencana terlihat ada suatu batasan kapasitas daya tampung maksimal. Dari kapasitas ini muncul kepadatan bangunan bersih dan kepadatan bangunan kotor yang direncanakan.

#### 5. Pengaturan Sempadan Bangunan

Pengaturan sempadan bangunan yang akan direncanakan menyangkut garis-garis sempadan pagar, sempadan muka bangunan, sempadan belakang bangunan dan garis sempadan samping bangunan. Pengaturan garis sempadan tersebut selain bertujuan untuk menciptakan keteraturan bangunan, juga berdasarkan atas ketentuan bahaya kebakaran, ventilasi, cahaya matahari dan sirkulasi di dalam halaman.

- Garis Sempadan Pagar

Garis Sempadan Pagar:

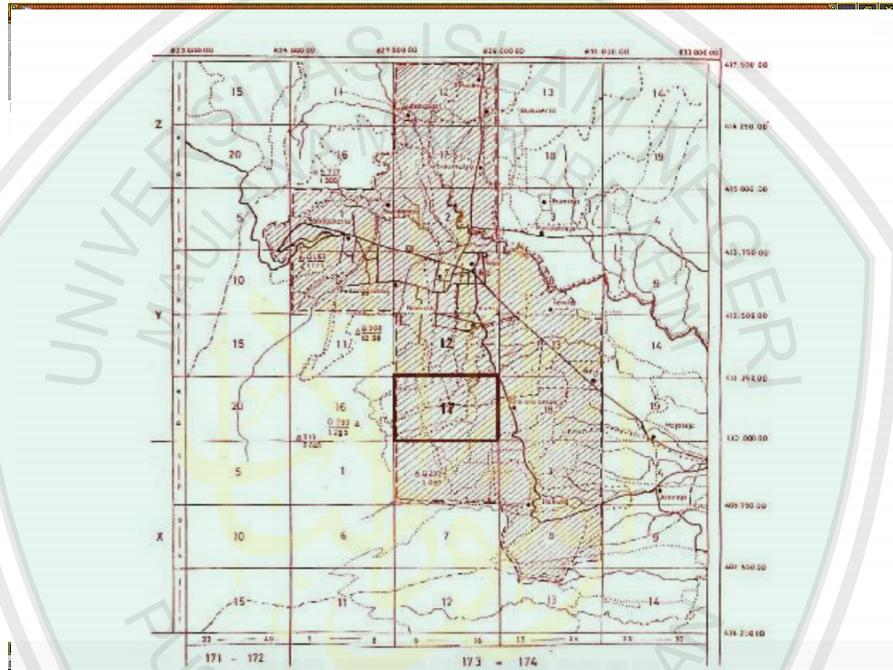
- Jalan ukuran 10 m ke atas berjarak 1 m dari siring jalan.
  - Jalan ukuran 6-10 m berjarak 0,5 dari siring jalan.
  - Jalan ukuran 6 m ke bawah berjarak 0 m dari siring jalan.
- Garis Sempadan Muka Bangunan dan Sempadan Samping

Garis sempadan muka bangunan dan sempadan samping yang menghadap jalan berjarak  $\frac{1}{2}$  x lebar jalan + 1 m dari siring jalan.

- Garis Sempadan Samping

Garis sempadan samping bukan jalan berjarak minimal 1,5 meter dari dinding bangunan (RDTRK Batu, 2003-2008).

### 2.5.2 Tapak



Gambar 2.7 Peta Kecamatan Batu (RDTRK Batu)  
Sumber: PEMKOT Kota Batu

Kondisi eksisting dari Kelurahan Sisir (Y-17) yang saya pilih ini adalah:

- Secara umum wilayah Y-17 ini berbukit-bukit atau berkontur.
- Daerah utara wilayah Y-17 ini banyak digunakan untuk perumahan penduduk, wilayah selatan dipenuhi oleh hutan cemara serta dikelilingi oleh lahan-lahan produktif seperti kebun apel, ladang sawi, dan lain-lainnya.

View bangunan dari rencana lokasi tapak sangat menarik, view ke utara akan terlihat ladang sawi yang hijau dan berbagai macam pohon hutan karena permukaan daerah utara lebih rendah dari permukaan daerah rencana lokasi tapak.

Tapak berlokasi di jalan Abdulgani Atas dengan luas lahan 22.400 m<sup>2</sup>, kemiringan tanah  $\pm 5^\circ$ , suhu udara  $\pm 20^\circ$ , dan lebar jalan  $\pm 6$  m.

Batas-batas tapak adalah:

- Utara : Ladang ketela pohon, Perumahan Klub Bunga
- Timur : Villa Panderman
- Selatan : Pegunungan, hutan cemara
- Barat : Hutan cemara
- Barat laut : Hotel Agro kusuma, kebun apel



Gambar 2.8 Peta Topografi Tapak  
(Sumber: Geogle Eart)

## 2.6 Studi Banding

### 1.6.1 Studi Banding Objek

#### A. Bulgari Hotels and Resorts, Bali

Bulgari Hotel & Resort, terletak didekat desa Pecatu dan di puncak sebuah tebing dengan pemandangan memukau di ujung barat daya Pulau Bali, dekat dengan Pura Luhur Uluwatu. Pantai Jimbaran dan Bandara Internasional Ngurah Rai terletak sekitar 20 kilometer di sebelah utara resor, sedangkan Kuta yang merupakan jantung pariwisata Pulau Bali dapat dijangkau dalam waktu 40 menit perjalanan. Dengan posisinya yang istimewa yaitu 150 meter di atas permukaan laut, resor ini menghadirkan pemandangan indah tak tertandingi ke arah Samudera Hindia. Sementara pantai sepanjang 1,5km yang diapit oleh pantai dan tebing hanya dapat diakses melalui elevator milik resor. 3 elemen pokok yang membuat Bulgari Resort berbeda adalah lokasinya yang istimewa, perpaduan gaya tradisional Bali dengan desain Italia kontemporer yang dramatis, dan berbagai layanan dengan mengutamakan kualitas tinggi akan selalu membuat Bulgari Resort berbeda.



Gambar 2.9 Bulgari Hotels and Resorts, Bali  
(Sumber: BVLGARI Hotel and Resort/index.php.html)

- Fasilitas Hotel

Pusat kebugaran, kolam renang, spa, salon, butik, retail store, akses ke Private Beach Club dengan sistem elevator khusus, Executive Business Service dan sebuah boardroom.



Gambar 2.10 Ruangans Fitnes & SPA BVLGARI Hotel and Resort  
(Sumber: BVLGARI Hotel and Resort\index.php.html)

- Pelayanan Hotel

Transportasi pribadi sesuai permintaan, resort *leisure concierge*, layanan *babby sitter*.



Gambar 2.11 Retail Store & Receptionis BVLGARI Hotel and Resort  
(Sumber: BVLGARI Hotel and Resort\index.php.html)

- Restoran

Sangkar Restaurant, Il Ristorante - Italian Fine Dining, The Bar, La Spiagia - beach Club.



Gambar 2.12 Restaurant BVLGARI Hotel and Resort  
(Sumber: BVLGARI Hotel and Resort/index.php.html)

Bulgari Hotels & Resorts Bali terdapat 59 villa termasuk paviliun terbuka, teras dan kolam renang pribadi, menikmati pemandangan laut yang spektakuler. Villa, dihiasi dengan potongan-potongan seni antik Bali, menawarkan fitur teknologi seperti TV layar datar, akses Internet kecepatan tinggi dan Hi Fi sistem Bang dan Olufsen. Resor ini juga mencakup dua kamar tidur 3 villa 500 meter persegi masing-masing dan 1.300 meter persegi Bulgari Villa.



Gambar 2.13 Interior Kamar BVLGARI Hotel and Resort  
(Sumber: BVLGARI Hotel and Resort/index.php.html)

Villa ini menawarkan kamar tidur utama dua, ruang tamu besar dengan built-in bar, ruang makan besar dan home theater. Sebuah paviliun meditasi luar ruangan, kolam putar yang besar dan sebuah teras yang luas lengkap tata letak yang unik.



Gambar 2.14 Balkon Teras BVLGARI Hotel and Resort  
(Sumber: BVLGARI Hotel and Resort\index.php.html)

Spa pantai lautan mencakup semua elemen tradisi Bali. Paviliun utama adalah, antik ukiran tangan joglo rumah dari pulau Jawa, yang dibongkar, dipindahkan, lalu otentik diciptakan di Bulgari Resort, Bali. Sebuah pilihan lengkap perawatan penyembuhan dan kecantikan disediakan oleh staf ahli profesional. Spa ini menawarkan kolam renang, udara relaksasi area lounge terbuka, paviliun yoga, rainshowers, ruang uap dibalut mozaik hijau dan emas dan dua Spa Suites pribadi lengkap dengan taman luar ruangan.

Menikmati pemandangan laut yang menakjubkan, kolam renang yang besar bergabung sebuah danau yang luas hias, di mana bar, lounge dan dua resort 'restoran berada. Ditandai dengan suasana informal, restoran makan sepanjang hari menggabungkan hidangan otentik Bali - diperkaya oleh pengaruh berbagai daerah dari kepulauan Indonesia - dengan pilihan spesialisasi internasional. Restoran Italia, terbuka hanya untuk makan malam, melayani interpretasi kontemporer dari masakan Italia klasik dalam suasana sugestif dan formal. Andrew Skinner, di antara para ahli terbesar dalam tradisi kuliner Asia, adalah Executive Chef di Bulgari Resort di Bali.

Sebuah pantai pribadi murni, cocok untuk berjalan-jalan di sepanjang tepi pantai dan menampilkan Beach Club, dapat dicapai melalui sistem elevasi khusus.

#### B. Wisata Alam Badak Air Camping Ground

Pronic Badak Air terletak di Jl. LBC No. 8, Tapos, Ciawi, Kabupaten Bogor, wisata alam ini memiliki konsep *camping ground* (areal camping) dan tempat belajar pertanian organik. Kawasan wisata ini merupakan bagian dari Taman Nasional Gunung Gede Pangrango.



Gambar 2.15 Wisata Alam Badak Air Camping Ground  
(Sumber gambar: Wisata Alam Badak Air Camping Ground/Wisata Alam Badak Air Camping Ground.html)

Di lokasi wisata ini, menurut Christopher Emilie Jayanata, pendiri PT Pronic Indonesia, mitra Badak Air, terdapat beberapa fasilitas yang dapat dinikmati oleh rombongan pengunjung. Fasilitas yang disediakan di antaranya sebuah vila dengan tiga kamar tidur, sebuah lobi, gazebo, *open hall*, mushola, lahan pertanian organik, areal rumput untuk camping, lahan padi sawah, fasilitas tenda serta peralatan *outbond*. Biasanya, pengunjung yang datang adalah rombongan anak sekolah, kelompok arisan, kelompok gereja,

kelompok pengajian, *outing* perusahaan, hingga kelompok artis. Di sana, rombongan dapat mengikuti susunan acara yang dipersiapkan pihak Badak Air atau susunan kegiatan sendiri sesuai keinginan pengunjung, yang difasilitasi pihak Badak Air.



Gambar 2.16 Wisata Alam Badak Air Camping Ground  
(Sumber gambar: [Wisata Alam Badak Air Camping Ground/Wisata Alam Badak Air Camping Ground.html](#))

- Pertanian organik

Kegiatan pengenalan pertanian organik kepada pengunjung merupakan salah satu program yang ditawarkan Pronic Badak Air. Pengunjung diperkenalkan kepada sistem pertanian yang polikultur, pembuatan dan penggunaan pestisida alami, hingga cara membuat kompos. Pengunjung pun diikutsertakan dalam kegiatan budidaya mulai dari pembibitan hingga panen dan dapat membawa pulang hasil panennya. Tanaman yang dibudidayakan terdiri dari berbagai jenis sayuran seperti bayam, tomat, kangkung, ketimun, wortel, sawi hijau, pakcoy, cabai, dan kacang panjang. Sedangkan tanaman buah yang sudah dicoba adalah stroberi. Semua teknik budidaya tanaman itu menggunakan sistem organik, yang ramah lingkungan, mulai dari pupuk

hingga pestisida alami. Selain lahan tanaman sayuran, direncanakan akan dibuat lahan peternakan kambing dan kelinci.



Gambar 2.17 Wisata Alam Badak Air Camping Ground  
(Sumber gambar: Wisata Alam Badak Air Camping Ground/Wisata Alam Badak Air Camping Ground.html)

Jika pengunjung dewasa diperkenalkan dengan pertanian organik secara keseluruhan, kegiatan untuk anak-anak lebih bertujuan memperkenalkan alam. Kegiatan anak-anak ini antara lain bermain di sungai yang jernih, menangkap belut, memandikan kerbau, serta jalan-jalan melihat-lihat alam sekitarnya. Selain itu, di area kamping, terdapat tempat sampah organik dan non-organik untuk membiasakan anak menjaga kebersihan lingkungan.



Gambar 2.18. Wisata Alam Badak Air Camping Ground  
(Sumber gambar: Wisata Alam Badak Air Camping Ground/Wisata Alam Badak Air Camping Ground.html)

- Bonus Fasilitas

Tidak hanya fasilitas tersebut yang dapat dinikmati pengunjung wisata ini. Dengan latar belakang Gunung Gede dan Pangrango, pengunjung juga dapat menikmati keindahan hamparan sawah, mata air, hutan, dan berbagai titik menarik untuk diabadikan. Beberapa lokasi juga biasa digunakan sebagai lokasi pemotretan. Untuk menikmati berbagai fasilitas tersebut, rombongan di atas 50 orang dikenakan biaya sekitar Rp100 ribu sampai Rp150 ribu per orang per hari. Biaya tersebut sudah termasuk makan tiga kali sehari, biaya kegiatan, tenda, dan semua fasilitas Pronic Badak Air.



Gambar 2.19. Wisata Alam Badak Air Camping Ground  
(Sumber gambar: Wisata Alam Badak Air Camping Ground/Wisata Alam Badak Air  
Camping Ground.html)

Tapi, jangan berharap bisa menemukan badak di lokasi wisata ini. Pronic Badak Air merupakan tempat belajar yang sangat menyenangkan. Seperti asal nama Badak Air itu sendiri, belajar dari Batu, Daun, Kayu, dan Air. Kita bisa belajar banyak hal dari komponen-komponen alam tersebut.

## 2.6.2 Studi Banding Tema

- Vulcano Buono, Italia



Gambar 2.20. Vulcano Buono, Italia  
(Sumber gambar: <http://kask.us/7056479>)

Dirancang oleh Renzo Piano, Vulcano Buono yang terletak di Nola, Italia merupakan sebuah bangunan pusat komersial (shopping mall) beratap kerucut yang dimahkotai oleh atap hijau miring yang indah. Vulcano Buono ini memberikan kontribusi yang cukup penting bagi ruang baru yang terletak di daerah komersial di tepi selatan kota Nola yang merupakan kompleks terminal kargo terbesar di Italia tengah dan selatan. Kompleks bangunan Vulcano Buono ini merupakan sebuah ‘multi-center’ yang terdiri dari hotel, hypermarket Auchan, bioskop multiplex & galeri, 155 toko, dan beberapa restaurant dan bar. Di bagian pusatnya merupakan sebuah square berbentuk lingkaran yang biasanya digunakan untuk konser dan even-even tertentu.



Gambar 2.21. Vulcano Buono, Italia  
Sumber gambar: <http://kask.us/7056479>

Terinspirasi oleh lingkungan, Vulcano Buono memiliki profil miring yang naik dari tanah sehingga tampak sebagai sebuah bukit berumput hijau. Struktur atap bangunan ini ditutupi oleh susunan karpet dengan lapisan vegetatif lebih dari 2.500 tanaman yang membantu melindungi ruang interior dan mengurangi dampak visual struktur sehingga hampir tidak terlihat dari ruang angkasa. Bangunan ini tersusun dari satu set lingkaran padat, yang masing-masing mempunyai kemiringan yang berbeda, yang bergabung dan membentuk suatu struktur yang berbentuk kerucut, dan terbuka di bagian pusatnya yang meniru tampilan Gunung Vesuvius. Tepi atas 'bukit buatan' ini memiliki ketinggian antara 25-41 meter, dengan diameter total 320 meter, dengan sebuah square di tengah bangunan yang memiliki diameter 160 meter.



Gambar 2.22. Vulcano Buono, Italia  
(Sumber gambar: <http://kask.us/7056479>)

Jika Kebanyakan Gunung berapi terkesan 'ngeri' bagi setiap penduduk setempat. Namun tidak dengan Vulcano Buono, bangunan Indah yg menyatu dengan lanskap Italia ini didesain dengan teknologi hijau beserta fitur fitur modern yang berani menjamin para pengunjungnya untuk selalu terkesan. Dirancang oleh Renzo Piano, Vulcano Buono tidak hanya dibangun untuk olahraga dan acara khusus, namun juga merupakan pusat perbelanjaan, teater terbuka, restoran, hotel dan masih banyak tempat hiburan serta fasilitas menarik lainnya.



Gambar 2.23. Vulcano Buono, Italia  
(Sumber gambar: <http://kask.us/7056479>)

Vulcano Buono berbentuk kerucut terdiri dari interlocking berputar dan padat dengan kemiringan yang berbeda disetiap sudutnya, serta variasi lereng diketinggian antara 25-41 meter dan memiliki diameter keseluruhan sekitar 320 meter. Proyek ini dibangun dari beton bertulang dan atap terdiri dari 2.500 lebih tanaman hijau yang melindungi ruang interior. Atapnya juga dihiasi dengan serangkaian skylight dilengkapi dengan surya panel-ganda untuk mengurangi energi yang dibutuhkan untuk pencahayaan dengan menyerap sinar matahari.

