

# Resor Hijau di Kota Malang

Andy dan Frans Soehartono  
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
 Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
 tobing.andy@gmail.com; fsoehartono@yahoo.com



Gambar. 1. Perspektif bangunan (*bird-eye view*) Resor Hijau di Kota Malang

## ABSTRAK

Kota Malang adalah sebuah kota yang terletak di provinsi Jawa Timur, Indonesia dan merupakan kota kedua terbesar di Jawa Timur setelah Kota Surabaya dan kota terbesar ke-12 di Indonesia. Maka akan ada baiknya bila di kota tersebut dapat memberi contoh yang bagus untuk para pengunjung-pengunjung, tidak hanya dari segi wisata. Saat ini Kota Malang memiliki kekurangan di segi lingkungan, dimana Ruang Terbuka Hijau di kota tersebut tidak mencapai dengan batas minimal. Dengan masalah tersebut dimana persentase RTH dibawah kebutuhan, maka akan dibutuhkan sedikit perubahan. Oleh karena itu bangunan yang dirancang adalah kombinasi dari persentase RTH yang tinggi dengan “kewisatawan Kota Malang”. Dari kombinasi tersebut, yang ingin dirancang adalah bangunan berfungsi resor sekaligus taman yang dapat menyediakan RTH besar. Sehingga bangunan dapat dikunjungi oleh para penginap, pengunjung, begitu pula menginspirasi perancang-perancang lainnya untuk tidak melupakan lingkungan di dalam dan di sekitar Ketika mereka merancang sebuah bangunan, di Kota Malang maupun di luar.

Kata Kunci: Kota Malang, resor, RTH, taman

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Kota Malang adalah salah satu kota yang gemar dikunjungi oleh orang luar kota. Dengan itu, industri dominan nya berkaitan dengan menyambut orang-orang luar. Seperti kuliner, hotel dan pariwisata. Maka dari itu, akan baik bila kota Malang dapat memberi contoh yang baik kepada pendatang-pendatang dalam berbagai cara. Berdasarkan Ahli Tata Ruang sekaligus Dosen Arsitektur Institut Teknologi Nasional (ITN) Malang, Budi Fathony, Kota Malang memiliki Ruang Terbuka Hijau (RTH) sekitar 15 persen pada tahun 2018 dan masih menurun. Padahal dikatakan pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, sebuah daerah setidaknya harus memiliki minimal 20 persen RTH publik dari luas daerah itu. Maka setiap bangunan/site paling tidak harus memiliki 20 persen RTH atau sejumlah massa harus menyediakan RTH 20 persen. Dan kemanakah semua ruang-ruang

hijau itu menghilang? Lahan-lahan itu dimakan oleh bangunan-bangunan yang memfasilitasi pengunjung-pengunjung dengan tempat inap (hotel, guest house, resor, vila), tempat wisata (karnival, alun-alun, waterpark, kampung wisata). Banyak tempat di Kota Malang diutamakan “kewisataan”nya tetapi melupakan kehijauan dan RTH nya.



Gambar 1.1. Contoh tempat penginapan di Kota Malang

Tabel 1.1. Jumlah Penginapan di Kota Malang berdasarkan Kecamatan pada tahun 2018-19

Kecamatan di Kota Malang	Jumlah Hotel dan Kamar menurut Kecamatan dan Jenis Hotel di Kota Malang (Unit)							
	Hotel Berintang		Hotel Non Berintang		Guest House		Wisma Pariwisata	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Kedindingan	1	1	2	2	4	4	1	1
Sukun	1	1	2	2	1	1	2	2
Klojen	20	16	26	39	6	31	11	14
Blimbing	5	5	10	11	1	8	1	2
Lowokwaru	3	4	5	6	2	17	3	7
KOTA MALANG	29	26	44	59	10	67	17	24

Industri hotel dan pariwisata sangat besar. Bila bangunan-bangunan tersebut dapat berkontribusi besar dalam menyediakan RTH, maka persentase RTH di kota Malang dapat memenuhi minimal RTH dengan cepat.

### 1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang diangkat dalam desain proyek ini adalah bagaimana mendesain fasilitas penginapan yang dapat menampung “kewisataan” Kota Malang tanpa mengorbankan Ruang Terbuka Hijau secara persentase tinggi.

### 1.3. Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan proyek ini adalah untuk mempererat relasi antar negara, dan memperkenalkan budaya – budaya pada wisatawan asing dan domestik.

### 1.4 Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.2. Lokasi tapak dan sekitarnya

Lokasi tapak terletak di Tasikmadu, Kec. Lowokwaru, Kota Malang. Tapak berada dekat dengan Café D’Riz. Merupakan daerah pemukiman dan persawahan di sekitar tapak, membuat tapak memiliki tingkat keramaian lebih rendah dibanding perkotaan.



Gambar 1.3. Tapak dan sekitarnya

#### Data Tapak

Lokasi	: Tasikmadu
Status lahan	: Tanah kosong
Luas lahan	: 1,6 ha
Tata guna lahan	: Penginapan
GSB	
Depan	: 12 meter
Samping	: 8 meter
Belakang	: 10 meter
KDB Maks	: 70%
KLB Maks	: 300%
KDH Min	: 10%

(Sumber: Peraturan Tapak berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota)

## 2. DESAIN BANGUNAN

### 2.1. Program Ruang

Pada resor ini, fasilitas dibagi menjadi 3, diantaranya :

Fasilitas Utama:

- Resor sebagai area penginapan
- Taman sebagai area wisata

Fasilitas Pendukung:

- Restoran sebagai area makan
- Serbaguna sebagai area komunal
- Lobby sebagai area penerima
- Pool sebagai area olahraga

Fasilitas Servis:

- Kantor sebagai area pengelola
- Housekeep & Servis sebagai area pelayanan

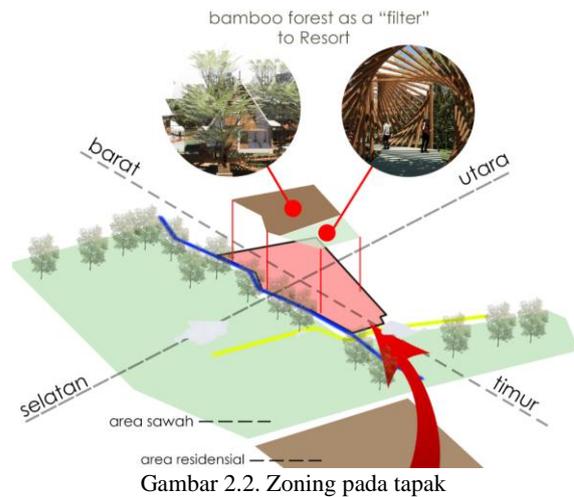
Tabel 2.1. Program Ruang

Zona	Fungsi Ruang	Luas Total (m <sup>2</sup> )
Fasilitas Utama	Resort	3744 m <sup>2</sup>
Fasilitas Pendukung	Restoran	467,78 m <sup>2</sup>
	Serbaguna	188,5 m <sup>2</sup>
	Lobby	79,95 m <sup>2</sup>
	Olahraga	263,9 m <sup>2</sup>
Fasilitas Servis	Pengelola	243,75 m <sup>2</sup>
	Pelayanan	195,28 m <sup>2</sup>
Total		5183,16 m <sup>2</sup>



Gambar 2.1. Perspektif taman

### 2.2. Analisa Tapak dan Zoning



Gambar 2.2. Zoning pada tapak

Pembagian zoning pada tapak dibagi menjadi 2, yaitu : zona privat dan zona umum.

- Zona privat bersifat tenang dan diletakkan masuk ke dalam tapak agar memaksimalkan privasi pengguna yaitu dibagian barat.
- Zona umum bersifat ramai dan disering dilewati. Zona ini diletakkan dekat dengan jalan masuk tapak/jalan utama agar mempermudah sirkulasi masuk-keluar pengguna.
- Antara 2 zona tersebut akan diberikan “filter” yaitu *bamboo forest* sebagai zona semi-privat sekaligus area transisi antara ke-dua zona tapak tersebut. Di saat yang sama zona tersebut peredam secara audio maupun visual dari area privat ke luar maupun dari luar ke area privat.



Gambar 2.3. Perspektif Bamboo Forest

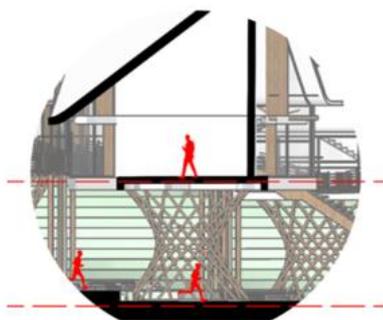
### 2.3. Pendekatan Perancangan & Konsep

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan ekologi sebagai dasar pengelola desain di dalam tapak. Dengan pendekatan ini, desain dapat meminimalkan dampak negatif pada alam seperti membiarkan pohon existing dan penggunaan *cut & fill* secara minimal.



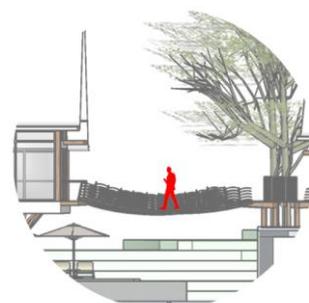
Gambar 2.4. Pendekatan ekologi

Perancangan desain dimulai dengan upaya untuk membaurkan 2 ide dasar yaitu fasilitas penginapan dengan kehijauan yang banyak. Maka 2 dasar tersebut akan di desain untuk menjadi 1 kesatuan perancangan yang saling mendukung satu sama lain.



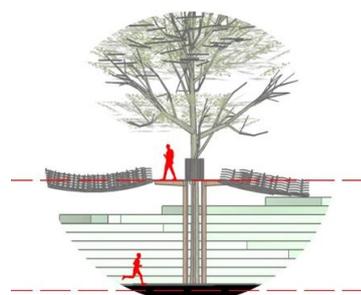
Gambar 2.5. Konsep desain

Unit Resor memiliki 2 level lantai agar dapat memberi kesan lebih privat dan unit. Unit menggunakan sistem seperti rumah pohon dimana unit diletakkan diatas dan bawahnya adalah strukturnya bidang. Lalu akses sirkulasi akan dibedakan antara unit atas dengan area bawah unit. Pada level atas menggunakan jembatan-jembatan sebagai sirkulasi sekaligus akses ke unit.



Gambar 2.6. Konsep desain

Kesan ruang yang terbentuk dari pertemuan antara unit-unit yang diletakkan di atas dengan jembatan dan nodes pohon, menciptakan ruang yang transparan dan kesan visual yang luas. Ruang transparan ini di desain menjadi taman, area santai, dan rekreasi yang terletak di level bawah.



Gambar 2.7. Konsep desain

### 2.4. Perancangan Tapak dan Bangunan Gambar



Gambar 2.8. Layout Plan lantai dasar & atas



Gambar 2.9. Site plan



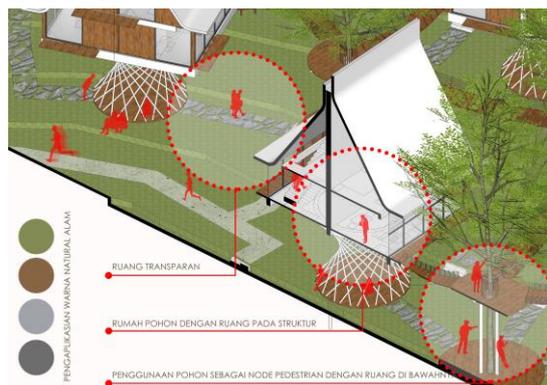
Gambar 2.10. Tampak tapak

Multi massa ini dirancang dengan 2 level lantai agar dapat membaaur resort dengan tamannya. Letak taman persis dibawah area resort dengan sirkulasi yang berbeda. Peletakan sirkulasi lantai dasar maupun lantai atas tidak saling menghalang karena perbedaan ketinggian yang cukup besar. Resort dan tapak seakan-akan 2 area yang berbeda meskipun peletakan berdampingan.

### 3. Pendalaman Desain

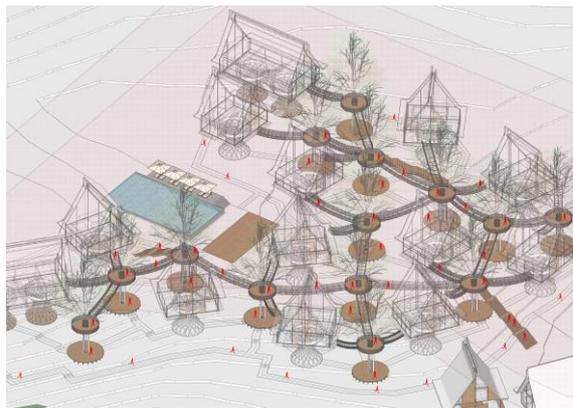
Pendalaman yang dipilih adalah karakter ruang agar dapat memaksimalkan penggunaan ruang yang tercipta di dalam area taman begitu pula unit.

#### 3.1. Taman



Gambar 3.1. Pendalaman taman

Pembentukan taman mengikuti kontur tapak eksisting tanpa *cut & fill* selain perataan tanah untuk meletakkan struktur unit. Ruang-ruang transparan di dalam taman terbentuk dari letaknya unit-unit resort sebagai titik perimeter untuk membuat sebuah bidang ruang tanpa dinding.



Gambar 3.2. Isometri taman

Warna-warna yang dipilih adalah warna alam agar dapat memaksimalkan kesan *nature* resort tersebut. Seperti kehijauan taman, warna kayu untuk struktur unit dan nodes pohon, batu kali untuk sirkulasi taman dan warna hijau untuk perkerasan *jogging track*.

#### 3.2 Ruang Bawah Unit



Gambar 3.3. Pendalaman ruang bawah unit

Dengan bentuk struktur yang melingkar dan saling mengikat, terbentuk ruang didalamnya yang sama sekali tidak tersentuh oleh struktur pipa baja tersebut. Ruang tersebut memiliki akses masuk dari struktur yang dikurangi lalu diperkuat agar mampu menompang beban unit yang diatas.



Gambar 3.4. Perspektif ruang bawah unit

Kesan yang tercipta di dalam ruang tersebut adalah suasana seakan-akan pengunjung terlindungi namun diberi potensi visibilitas yang luas hampir tidak terhalang. Dengan penghawaan alami didalam, menimbulkan suasana yang nyaman dan sejuk disaat yang sama tersosori oleh unit diatas.

### 3.3 Pendalaman Lorong Bamboo Forest



Gambar 3.5. Pendalaman lorong *bamboo forest*

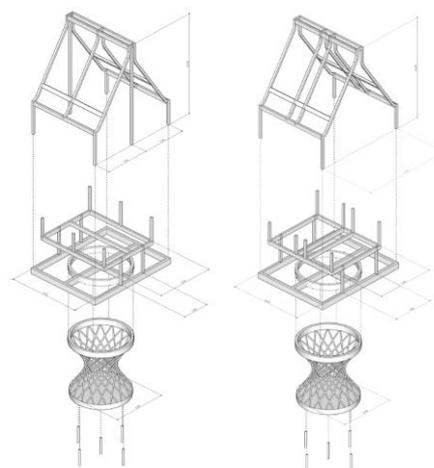
Bentuk Lorong di *Bamboo Forest* senada dengan struktur bawah unit. Bentuk yang dinamis, repetitif dan memutar dalam upaya menciptakan kesan organik meskipun menggunakan struktur kaku. Warna yang digunakan pun juga senada dengan struktur dan taman yaitu warna kayu.



Gambar 3.6. Perspektif sekitar Lorong *Bamboo Forest*

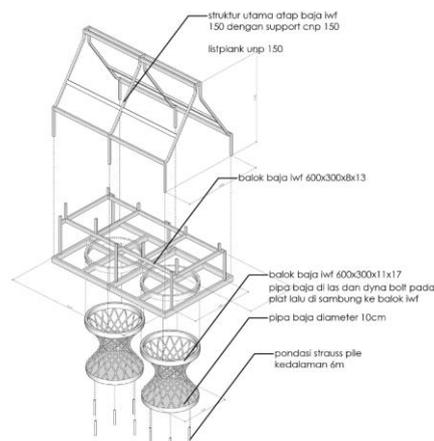
Kesan yang tercipta dalam lorong tersebut adalah terlindungi disaat yang sama lega karena peletakan kisi-kisi yang tidak sempit. Bukan antar kisi-kisi juga cukup besar untuk membiarkan pengunjung yang di dalam mampu melihat keluar. Lalu sekitar lorong dilengkapi dengan bambu-bambu agar dapat menciptakan suasana lebih santai sekaligus memberi suasana yang unik bagi pengunjung yang melewatinya.

## 4. Sistem Struktur



Gambar 4.1. Aksonometri Struktur Unit A & B

Struktur unit resor dibagi menjadi 2, struktur unitnya sendiri dan struktur yang mengangkat unit tersebut yang berbentuk organik. Struktur unit massa seakan-akan dimulai dari lantai 2 karena lantai 1 nya yang tidak dapat diakses langsung dari unit.



Gambar 4.2. Aksonometri Struktur Unit C

Konstruksi antara 3 unit resor memiliki prinsip yang sama agar dapat memberi bentuk yang senada satu sama lain. Begitu pula konstruksi untuk fasilitas pendukung juga menggunakan prinsip yang sama. Akan tetapi yang membedakan antara fasilitas utama dan pendukung adalah unit-unit resor dilengkapi dengan struktu bawahnya, sedangkan fasilitas pendukung masih diletakkan di tanah.

#### 4. Sistem Utilitas

##### 4.1 Sistem Utilitas Air Bersih



Gambar 4.1. Utilitas Air Bersih

Seluruh air bersih yang mengalir kedalam tapak akan ke Tandon Bawah Resor yang terletak di area Servis. Lalu setelah melewati servis, air bersih yang akan ke massa-massa non-Unit akan langsung ke perabot yang membutuhkan air. Untuk Unit, air akan di salurkan ke Tandon Bawah Unit masing-masing agar setiap unit tidak mengandalkan hanya dari tandon bawah resor.

##### 5.2 Sistem Utilitas Air Hujan



Gambar 4.2. Utilitas Air Hujan

Air hujan yang mengalir dari atap maupun dari dataran tinggi tapak akan diarahkan ke bak kontrol begitu pula gutter yang tersebar di tapak. Air hujan yang tidak teralir ke gutter akan mengalir ke arah sungai yang terletak di sebelah selatan tapak yang juga berada di dataran rendah. Air hujan yang mengalir di gutter akan mengarah ke kolam tampung tapak dan juga ke aliran kota. Untuk kolam tampung yang terletak di sebelah nodes-nodes pohon resor akan digunakan untuk menyirami pohon-pohon tersebut dalam upaya mengurangi penggunaan air ketika pengelolaan taman.

##### 5.3 Sistem Utilitas Listrik

Seluruh aliran listrik yang akan memasuki area tapak akan diarahkan area Servis. Di tapak terdapat 2 MDP yaitu MDP Resor dan MDP non-Resor yang kedua nya terletak di dalam area Servis agar mempermudah distribusi antara Unit dan non-Unit. Dari MDP, listrik akan dialirkan ke SDP masing-masing Unit maupun massa non-Unit.



Gambar 4.3. Utilitas Listrik

## 6. KESIMPULAN

Resor Hijau di Kota Malang ini dirancang dengan kebutuhan RTH sebagai salah satu prioritas yang tidak boleh diabaikan saat pertimbangan perancangan. Dengan memperhatikan faktor tersebut, konsep 2 level lantai diharapkan dapat menyediakan RTH secara maksimal menggunakan cara pengurangan KDB yang digunakan untuk unit-unit resor. Perancangan ini juga menjawab rumusan masalah yaitu “Bagaimana mendesain fasilitas penginapan yang dapat menampung “kewisataan” Kota Malang tanpa mengorbankan Ruang Terbuka Hijau secara persentase tinggi”. Dengan desain karya ini, diharapkan dapat memberi contoh baik untuk pengguna maupun perancang lainnya bahwa merancang penginapan tidak diharuskan untuk memaksimalkan jumlah unit. Sekaligus diharapkan dapat meningkatkan kesadaran bagi perancang dan pemilik atau calon pemilik fasilitas penginapan bahwa kehijauan masih sebuah faktor yang perlu diprioritaskan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan pusat Statistik Provinsi Jawa Timur. (n.d.). *Jumlah Hotel dan Kamar menurut Kecamatan dan Jenis Hotel di Kota Malang (Unit), 2018- 2019*. Retrieved 28 September 2020 from <https://malangkota.bps.go.id/indicator/16/403/1/jumlah-hotel-dan-kamar-menurut-kecamatan-dan-jenis-hotel-di-kota-malang.html> pada 28 September 2020.
- Cahyati F., A. (2020, 30 Agustus). *Pembangunan RTH di Kota Malang Tak Capai Target, Apa Sebabnya?*. Retrieved 27 September 2020 from <https://www.jatimtimes.com/baca/222285/20200830/173000/pembangunan-rth-di-kota-malang-tak-capai-target-apa-sebabnya>
- Fizriyani, W., & Amanda, G. (2018, 12 Maret). *Ruang Terbuka Hijau di Kota Malang Terus Berkurang*. Retrieved 27 September 2020 from <https://republika.co.id/berita/p5h5io423/ruang-terbuka-hijau-di-kota-malang-terus-berkurang>
- Lawson, F. (2006) *Hotel and Resorts: Planning, Design, and Refurbishment*. Oxford, Inggris.
- Neufert, E. (2002). *Data Arsitek* Jilid 2. Erlangga, Jakarta.
- Rencana Tata Kota Malang. (n.d.) *Peraturan Zonasi*. Retrieved 30 November 2020 from <https://rencanamalangkota.wordpress.com/ketentuan-pengendalian/peraturan-zonasi/>
- Lawson, F. (2006) *Hotel and Resorts: Planning, Design, and Refurbishment*. Oxford, Inggris.
- Neufert, E. (2002). *Data Arsitek* Jilid 2. Erlangga, Jakarta.
- Rencana Tata Kota Malang. (n.d.) *Peraturan Zonasi*. Diakses pada 30 November 2020 dari <https://rencanamalangkota.wordpress.com/ketentuan-pengendalian/peraturan-zonasi/>