

Hotel Resor di Kota Batu

Andini Dwiana Winarto Oei dan Benny Poerbantano
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
dwianaandini@gmail.com
bennyp@petra.ac.id



Gambar 1.1. Perspektif Hotel Resor di Kota Batu

ABSTRAK

Kota Batu sebagai salah satu kota wisata terpopuler di Jawa Timur memiliki banyak sekali objek wisata, baik objek wisata buatan maupun objek wisata alami. Terdapat banyak sekali objek wisata yang terdapat di Kota Batu, baik objek wisata alam maupun objek wisata buatan. Selain terkenal akan hawa sejuk dan objek wisatanya kota Batu juga terkenal akan pemandangannya yang indah. Namun, sebagian besar kegiatan wisata berpusat di Kecamatan Batu, yang menjadikan penyebaran tidak merata terhadap fasilitas-fasilitas bagi para wisatawan. Untuk mengatasi penyebaran fasilitas yang tidak merata, maka diperlukan khususnya fasilitas akomodasi bagi wisatawan di kawasan lain diluar Kecamatan Batu. Salah satu kawasan Kota Batu yang memiliki banyak objek wisata adalah Kecamatan Bumiaji di Desa Tulungrejo. Terletak di sisi utara Kota Batu, yang merupakan dataran tinggi Kota Batu maka cenderung memiliki lahan kontur dan hawa yang lebih sejuk/dingin dari Kecamatan Batu. Maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan bioklimatik, dengan memperhatikan arah gerak matahari dan curah hujan di sekitar tapak. Pendekatan ini diterapkan berupa fasad dinding yang menghadap ke sisi barat dan barat daya. Fasad yang digunakan berupa balkon dan fasad kisi kayu, sehingga sinar dan panas matahari yang masuk ke dalam bangunan dapat berkurang dan

pengguna dapat beraktivitas dengan nyaman di dalam bangunan.

Kata kunci : objek wisata, Kota Batu, wisatawan, fasilitas penunjang wisata, bioklimatik

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Batu merupakan salah satu kota yang terletak di dataran tinggi Provinsi Jawa Timur. Karena letaknya di dataran tinggi menjadikan Kota Batu sebagai Kota Wisata. Kota Batu yang terletak 800 meter diatas permukaan air laut ini dikaruniai keindahan alam yang begitu memikat. Potensi ini tercermin dari kekayaan produksi pertanian, buah dan sayuran, serta panorama pegunungan dan perbukitan. Sehingga dijuluki *the real tourism city of Indonesia* oleh Bappenas. (Naufal, 2017).

Kota Batu memiliki 3 kecamatan, yaitu Kecamatan Bumiaji, Kecamatan Batu, dan Kecamatan Junrejo. Pada Kecamatan Bumiaji didominasi oleh pegunungan, perkebunan, dan pertanian. Karena Kecamatan Bumiaji merupakan dataran

tertinggi dari Kota Batu, yang berbatasan dengan Gunung Arjuna dan Bukit Majapahit. Objek wisata di Kecamatan Bumiaji adalah objek wisata alam, seperti Coban Talun, Titik Nol Sungai Brantas, dan wisata perkebunan.

Sedangkan Kecamatan Junrejo adalah kecamatan yang menghubungkan Kota Batu dan Kota Malang. Kecamatan Junrejo didominasi oleh rumah warga, restoran, dan toko oleh-oleh khas Kota Batu. Hampir semua objek wisata buatan bertempat di Kecamatan Batu, misalnya Jatim Park I, II, III, Museum Angkut, Alun-Alun Kota Batu, dan sebagainya. Oleh karena itu, Kota Batu memiliki banyak sekali fasilitas penginapan untuk wisatawan. Mulai dari hotel bintang satu hingga hotel bintang lima, *guest house*, *homestay*, *villa*, dan lain-lain.

Karena banyaknya objek wisata yang ada di Kota Batu menjadikan Kota Batu akan padat wisatawan pada waktu-waktu tertentu. Wisatawan yang datang biasanya akan menghabiskan waktu beberapa hari di Kota Batu. Oleh karena itu, penyediaan akomodasi mulai dari hotel bintang lima hingga *homestay* menjadi kebutuhan mutlak guna menunjang kegiatan wisata (Badan Pusat Statistik Kota Batu, 2018) di Kota Batu.

Dari total 967 hotel yang terdapat di Kota Batu, terdapat 14 hotel berbintang dan 953 hotel non bintang. Kota Batu merupakan kota nomor tiga di Jawa Timur dengan jumlah hotel berbintang terbanyak, setelah Kota Surabaya dan Kota Malang. Hotel-hotel tersebut terbagi atas Hotel Bintang 5 (2 hotel), Hotel Bintang 4 (4 hotel), Hotel Bintang 3 (5 hotel), Hotel Bintang 2 (2 hotel) dan Hotel Bintang 1 (sejumlah 1 hotel). (Badan Pusat Statistik Kota Batu, 2018). Tingkat penghunian kamar suatu hotel sangat bergantung pada musim-musim tertentu, misalnya musim liburan / *long weekend*.

1.2. Fungsi Bangunan

Bangunan ini memiliki fungsi utama sebagai fasilitas penunjang wisata berupa fasilitas akomodasi di kawasan utara Kota Batu. Fasilitas ini ditujukan untuk wisatawan yang ingin menikmati objek wisata dan

keindahan alam di Kota Batu. Agar wisatawan dapat menikmati objek wisata lebih nyaman dengan adanya fasilitas akomodasi di sekitar objek wisata.

1.3. Tujuan Perancangan

Merancang sebuah hotel resort yang berbasis alam, dengan memaksimalkan potensi alam sekitar. Ditujukan untuk pengunjung keluarga, untuk menikmati pemandangan alam dan bersantai, juga dapat beraktivitas dan belajar langsung dari alam dari kegiatan-kegiatan yang disediakan dan kegiatan di dalam dan sekitar tapak.

1.4. Manfaat Perancangan

Pada perancangan hotel resort ini pengunjung akan dibawa menikmati pemandangan yang ada sejak masuk ke dalam site. Mulai dari pintu masuk utama tapak, pintu masuk lobby, hingga sirkulasi menuju kamar dan fasilitas pendukung lainnya (kolam renang, restoran, dll). Jadi pemandangan alam sekitar dapat dinikmati di sebagian besar ruang hotel resort. Selain itu hotel resort ini juga akan memaksimalkan potensi alam sekitar seperti, pencahayaan dan penghawaan. Diharapkan hotel resort ini dapat menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami pada ruang-ruang publik.

1.5. Masalah Perancangan

1.5.1. Masalah Umum

- Mendesain hotel resort yang dapat berfungsi sesuai fungsinya dengan baik
- Mendesain hotel resort sesuai dengan kebutuhan/keunggulan di sekitar tapak

1.5.2. Masalah Khusus

- Tapak yang terletak di lembah, menjadikan sebagian besar aktivitas berpusat pada area dalam tapak dan area sekitar tapak (dalam jarak dekat).
- Mendesain sirkulasi dan susunan ruang dalam hotel resort agar privasi pengunjung dapat tetap terjaga.

- Memaksimalkan potensi alam yang ada (pemandangan, pencahayaan, dan penghawaan).
- Mendesain hotel resort yang berbasis atraksi alam/wisata alam alami sekitar site.

1.6. Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.2. Peta dan Ukuran Tapak Terpilih
Sumber : Google Maps

Lokasi : Jl. Raya Junggo, Tulungrejo, Kec. Bumiaji, Kota Batu, Jawa Timur 65336

Luas tapak : 25,614.71 m²

Iklim : Tropis Lembab (makro), iklim gunung (mikro)

Tata Guna : Pariwisata dan Pertanian.

Lokasi tapak berada di sisi utara Kota Batu, di Kecamatan Bumiaji. Kawasan sekitar tapak banyak difungsikan sebagai perkebunan/pertanian warga setempat. Sehingga area di sekitar tapak cenderung sepi/tenang.

Ketentuan lahan :

- GSB : 3 m
- GSS : 10 m
- RTH : 10-20 %
- KDB : 40-60 %
- KLB : 0.4 - 0.6

2. DESAIN BANGUNAN

2.1. Program dan Besaran Ruang

Ruang-ruang yang ada dikelompokkan menjadi 5 zona, yaitu hunian, penunjang, pelengkap, pengelola, servis.

- Hunian : Tipe standar, Tipe *suite*, dan Tipe *family*.
- Penunjang : Lobby, Restoran, Ruang serbaguna, Ruang pre-serbaguna, Dapur, *Entertainment Area*, Spa, dan *Gym*.
- Pelengkap : Toilet umum, Toilet +

Ruang ganti, Lift, Tangga, ATM Center, dan Retail

- Pengelola : Kantor pengelola, Ruang locker, Ruang Makan, dan Toilet staff
- Servis: Ruang laundry, Gudang, Gudang makanan, Gudang barang dan alat, Gudang Linen, TPS, Ruang pompa, MDP, Ruang genset, Ruang PLN, Ruang panel, dan *Loading area*.

Jenis Fasilitas	Luasan (m2)
Hunian	4074
Penunjang	2667.3
Pelengkap	354
Pengelola	540.5
Servis	750.8
TOTAL	8386.6
sirkulasi	2515.98
parkir	678
TOTAL LUASAN	11580.58

Tabel 1.1. Tabulasi Luasan
Sumber: Analisa



2.2. Analisa Tapak dan Zoning

Gambar 2.1. Analisa Wisata Sekitar Tapak
Sumber : Analisa

Terdapat satu akses jalan raya menuju tapak, yaitu Jalan Raya Junggo. Di sekitar lokasi tapak terdapat beberapa objek wisata alam seperti Coban Talun, *Adventure Jeep* Coban Talun, Agrowisata Petik Apel, edukasi perkebunan jambu, dan banyak perkebunan lainnya yang digunakan sebagai objek wisata. Pada Desa Tulungrejo terdapat banyak kebun/ladang, ada pertanian sayur, tanaman pangan, buah apel, dan buah kesemek. Selain pertanian terdapat juga peternakan kambing pada Desa Tulungrejo. Rencana pengembangan utama pada desa ini adalah sebagai desa agropolitan, wisata alam & lingkungan, dan agrowisata.



Gambar 2.2. Analisa Pemandangan Sekitar Tapak
Sumber : Analisa

Area tapak sangat berpotensi mendapatkan view alam yang indah dan masih alami, terlihat area sekitar tapak masih berupa lahan hijau. Karena rentang pemandangan yang luas, hampir semua sisi pada tapak memungkinkan untuk memiliki pemandangan yang indah. Tiap ruang bisa mendapat pemandangannya masing-masing.

Pada rencana tata ruang Kota Batu, Desa Tulungrejo diperuntukan memiliki toko/pasar tradisional, *sport center*, hotel, villa/fasilitas penginapan, lembaga keuangan (bank, KPR, dll), perumahan wisata, dan perumahan agropolis. Selain itu, pada Desa Tulungrejo juga menawarkan wisata *living with people*, dimana wisatawan dapat

merasakan pengalaman hidup bersama warga lokal. Dan melakukan aktivitas yang biasa dilakukan oleh warga lokal, misalnya berkebun, memetik buah, dan wisata tanaman hias. Kegiatan lainnya yang dapat dilakukan adalah *hiking*, *mountain bike*, dan festival petik apel.

2.3. Pendekatan Perancangan

Pendekatan desain yang digunakan adalah pendekatan bioklimatik, karena letak tapak yang terletak dataran tinggi dengan hawa yang cenderung dingin-sejuk, curah hujan yang perlu diperhatikan dan arah sinar matahari (karena sebagian besar sisi bangunan menghadap ke arah barat dan barat daya). Pendekatan Bioklimatik berhubungan dengan lingkungan fisik tapak dan kenyamanan manusia di dalamnya. Maka dari itu, diharapkan dengan menggunakan bioklimatik pengguna bangunan dapat merasa nyaman beraktivitas di dalam bangunan dan di dalam tapak.

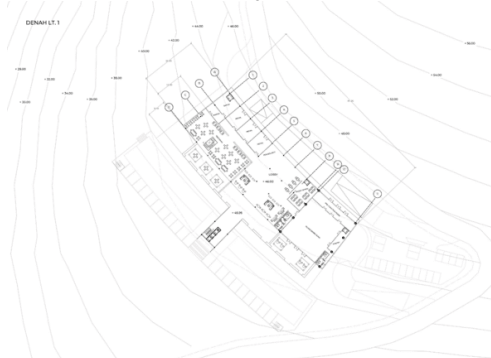
2.4. Perancangan Tapak dan Bangunan



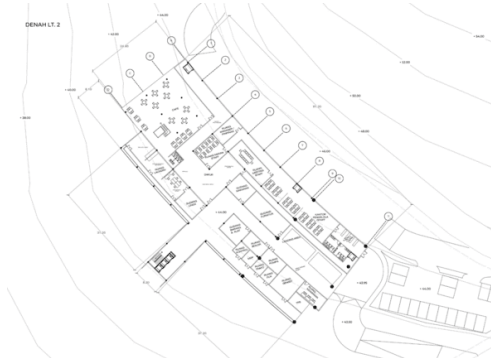
Gambar 2.3. Site Plan

Sebagian besar area tapak berupa lahan hijau yang difungsikan sebagai area rekreasi *outdoor*, berupa taman dan lapangan olahraga. Hal ini karena fungsi utama bangunan sebagai resor pegunungan yang memiliki area rekreasi *outdoor* berupa kolam renang, taman, kebun, area bermain *outdoor* dan lapangan

olahraga. Pada area yang berbatasan langsung dengan jalan raya, diberikan pembatas berupa pohon untuk memberi privasi di dalam tapak dan mengurangi bising yang berasal dari luar tapak. Pohon-pohon juga diletakkan di area *cottage* untuk membantu mengurangi panas matahari yang akan masuk ke dalam massa *cottage* dan menaungi area jalan menuju massa *cottage*. Area parkir dan servis bangunan terletak di area tenggara tapak yang letaknya bersebelahan dengan massa utama dalam tapak.

Gambar 2.4. *Layout Plan*

Gambar 2.5. Denah Massa Utama Lt. 1



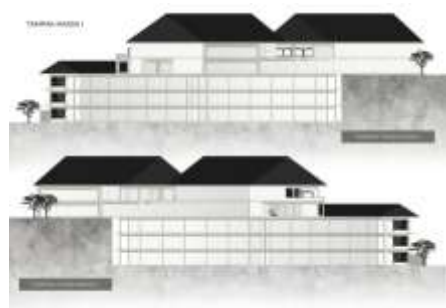
Gambar 2.6. Denah Massa Utama Lt. 2



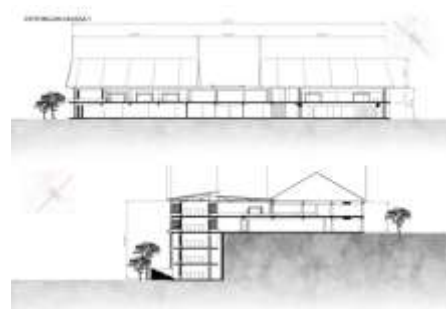
Gambar 2.7. Denah Tipikal Massa Utama (Lt. 3 - Lt. 5)



Gambar 2.8. Tampak Timur dan Utara Massa Utama



Gambar 2.9. Tampak Timur dan Utara Massa Utama



Gambar 2.10. Potongan Massa Utama



Gambar 2.11. Denah, Tampak, dan Potongan Massa Penunjang



Gambar 2.12. Denah, Tampak, dan Potongan Massa Cottage

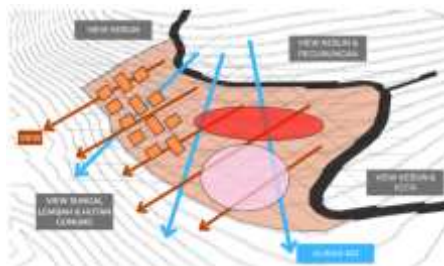


Gambar 2.13. Perspektif Eksterior



Gambar 2.14. Perspektif Interior

2.5. Penerapan Pendekatan



Gambar 2.15. Analisa Kontur dan View
Sumber: Analisa

- **Orientasi Bangunan.** Sisi lebar bangunan diorientasikan ke arah pemandangan terbaik yaitu arah barat dan barat daya tapak. Selain karena pemandangan/view, pada arah barat dan barat daya juga membantu penghawaan di dalam tapak dan bangunan, karena angin datang dari arah barat daya menuju timur laut.

- **Bukaan pada tiap sisi bangunan.** Karena sisi bukaan terbesar ada pada sisi barat dan barat daya bangunan, maka diberi banyak bukaan, khususnya pada sisi barat dan barat daya untuk memasukkan angin ke dalam bangunan.



Gambar 2.16. Detail Fasad

- **Balkon pada tiap kamar hunian.** Karena bukaan pada sisi barat dan barat daya bangunan maka digunakanlah balkon pada tiap kamar hunian dan fasad. Fasad diletakkan pada area fasilitas pelengkap yaitu area lift dan tangga.



Gambar 2.17. Detail Balkon

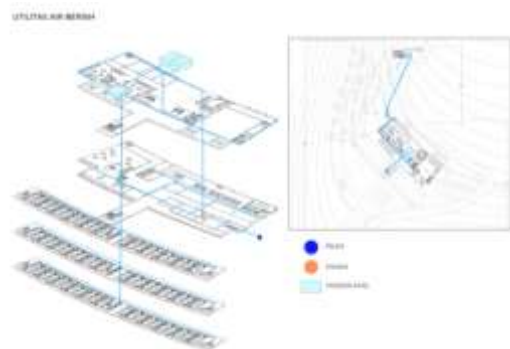
3. SISTEM STRUKTUR

Sistem struktur massa utama bangunan menggunakan kolom dan balok beton dengan bentang 8 meter. Struktur massa cottage menggunakan kolom pipih dengan bentang 4 meter. Sedangkan struktur atap menggunakan struktur atap baja WF dengan kemiringan 25°.



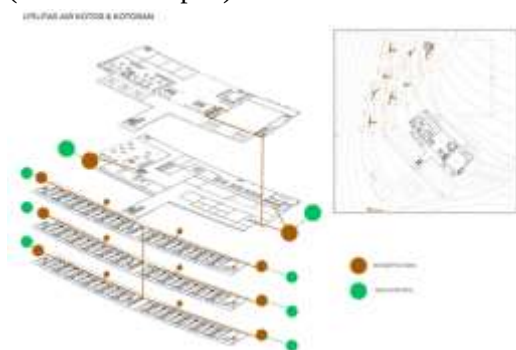
Gambar 3.1. Sistem Struktur

4. SISTEM UTILITAS



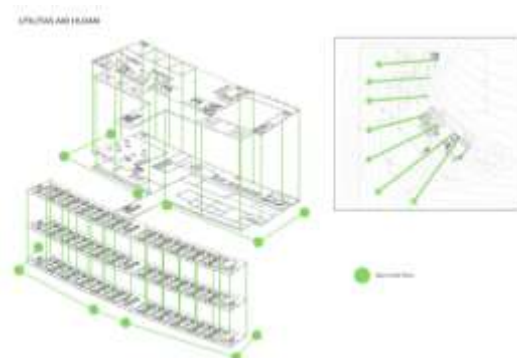
Gambar 4.1. Sistem Utilitas Air Bersih

Sistem air bersih menggunakan sistem *down feed*, dengan bantuan tandon atas. Terdapat 2 tandon atas yang terletak di atas massa penunjang, dan 1 tandon atas yang terletak di atas massa hunian. Sedangkan untuk massa *cottage* menggunakan 1 tandon bawah yang terletak di kontur tertinggi tapak (di sisi utara tapak).



Gambar 4.2. Sistem Utilitas Air Kotor dan Kotoran

Sistem pembuangan kotoran pada massa *cottage* menggunakan *bio septic tank*. Satu unit *bio septic tank* dapat melayani ± 3 massa *cottage*.

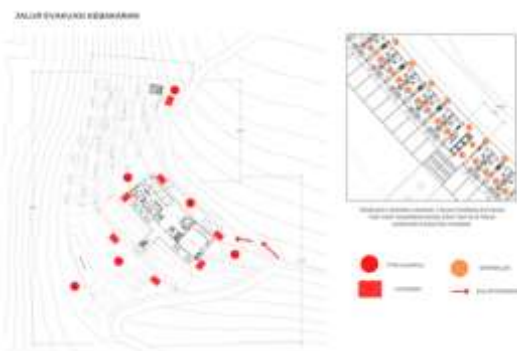


Gambar 4.3. Sistem Air Hujan



Gambar 4.4. Sistem Tata Udara

Sistem penghawaan buatan yang digunakan berupa AC VRV. Namun hanya digunakan pada ruang-ruang tertentu, seperti kamar hunian, ruang serbaguna, kantor pengelola. Diperlukan 66 unit *indoor* AC dan ± 4 unit *outdoor* AC untuk melayani penghawaan buatan kamar hunian. Sedangkan untuk melayani fasilitas penunjang diperlukan ± 3 unit *outdoor* AC. Penghawaan pada massa *cottage* menggunakan sistem penghawaan AC split. Ruang-ruang lainnya tidak memerlukan bantuan penghawaan buatan, karena sebagian besar ruangan tersebut berupa ruang terbuka tanpa dinding.



Gambar 4.5. Sistem Evakuasi Kebakaran

Jenis tangga darurat yang digunakan adalah tangga darurat yang terbuka, karena hanya terdiri dari total 5 lantai dengan 2 lantai terpisah dan 3 lantai terpisah. Semua lantai dapat mengakses ruang luar secara langsung, kecuali lantai 2 pada massa hunian. Terdapat total 3 tangga darurat pada massa hunian, masing-masing terletak di ujung massa dan 1 di tengah massa hunian.

5. KESIMPULAN

Dari fungsinya sebagai hotel resor yang terletak di pegunungan, konsep dan pendekatan yang dipilih sudah sesuai. Dari konsep yang dipilih "Nature Attraction" sudah mampu menghasilkan bentuk/desain bangunan yang sesuai, juga dengan topografi tapak. Namun pada pendekatan masih perlu diperhatikan/diteliti lagi karena orientasi bangunan yang sebagian besar menghadap ke arah barat laut dan barat. Oleh karena itu dengan adanya desain ini, diharapkan kedepannya ada orang yang terinspirasi membuat fasilitas yang serupa dengan pendekatan yang berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

- BADAN PUSAT STATISTIK KOTA BATU. (2020, June 02). *Jumlah Pengunjung Objek Wisata dan Wisata Oleh-oleh Menurut Tempat Wisata di Kota Batu, 2019*. Retrieved December 1, 2022 from <https://batukota.bps.go.id/statictable/2020/06/02/777/jumlah-pengunjung-objek-wisata-dan-wisata-oleh-oleh-menurut-tempat-wisata-di-kota-batu-2019.html>
- BADAN PUSAT STATISTIK KOTA BATU. (2020, June 02). *Perkembangan Hotel Bintang Kota Batu Semester I - 2022*. Retrieved December 1, 2022 from <https://batukota.bps.go.id/pressrelease/2022/08/11/43/perkembangan-hotel-bintang-kota-batu-semester-i---2022.html>
- BADAN PUSAT STATISTIK KOTA BATU. (2020, June 02). *Statistik Perhotelan Kota Batu 2018*. Retrieved December 1,

2022 from <https://batukota.bps.go.id/publication/2018/12/24/f416437d2891eae707877394/statistik-perhotelan-kota-batu-2018>

HUMAS BATU. (2014, October 14). *Jumlah Kunjungan Wisata di Kota Batu Tahun 2008 - 2013*. Retrieved December 01, 2022 from <http://humasbatuliputankhusus.blogspot.com/2014/10/jumlah-kunjungan-wisata-di-kota-batu.html>

Mustari, E. (2015). Strategi Promosi Program Wisata "Shining Batu" (Studi Pada Humas Kota Batu) (Doctoral dissertation). Universitas Muhammadiyah Malang. Retrieved from <https://eprints.umm.ac.id/23126/>