

# HOTEL RESOR KAWASAN AGROWISATA DI BATU

Radityo Chrisna Adi dan Timoticin Kwanda  
 Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
 Jl Siwalankerto no 121-131, Surabaya  
 E-mail : radit.ivano@gmail.com; cornelia@petra.ac.id



Gambar 1.1 Perspektif *Bird-eye* Bangunan

## ABSTRAK

Sebuah hotel resor yang terletak di lereng gunung Panderman, kota Batu yang juga terletak di kawasan pengembangan agrowisata kota Batu, sebuah fasilitas menginap untuk pengunjung yang datang ke kota Batu untuk berekreasi dan mencari hiburan. Fasilitas alami yaitu kebun agrowisata yang di dalam hotel menjadi fasilitas utama untuk dinikmati tamu hotel dan menjadi sarana rekreasi di dalam hotel resor ini. Potensi tempat ini menjadi fasilitas penginapan dengan kebun agrowisata yang terintegrasi cukup menjanjikan dikarenakan tidak banyak hotel resor yang menggabungkan hotel dengan kebun secara langsung. Desain bangunan yang menggunakan pendekatan arsitektur berkelanjutan agar tapak dari bangunan ini tidak banyak berubah dan dapat terjaga keasriannya serta kondisinya agar hotel resor ini memiliki citra bangunan yang alami di pegunungan. Pendalaman yang diterapkan dalam bangunan ini adalah untuk menyelesaikan masalah yang ada di dalam tapak dan memaksimalkan potensi tapak dan penggunaannya ke dalam tapak. Sehingga hotel resor kawasan agrowisata ini menjadi hotel resor yang bernuansa alam dalam fasilitas dan desainnya.

Kata kunci : Hotel Resor, Agrowisata, Arsitektur berkelanjutan, alami

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Saat ini perkembangan sektor pariwisata berkembang cukup pesat di Indonesia, berbagai program kemajuan pariwisata Indonesia oleh pemerintah Indonesia memacu perkembangan dan perbaikan tempat pariwisata dan promosi tempat-tempat pariwisata. Salah satunya adalah program pengembangan pariwisata di kota Batu yang menjadi salah satu fokus utama dalam perencanaan pengembangan kota Batu, program pembangunan ini memberikan kesempatan besar bagi pengembang-pengembang di sektor pariwisata, terutama pengembang dan investor hotel resort yang ingin membangun hotel di kawasan wisata kota Batu. Pariwisata agrowisata adalah pariwisata alam yang produktif menghasilkan komoditi khas kota Batu, seperti buah-buahan dan sayuran yang dapat dijual untuk mendongkrak ekonomi masyarakat kota Batu. Maka dari itu pariwisata Agrowisata sesuai untuk mengembangkan potensi daerah kota Batu untuk membangun daerah pariwisata dan mengangkat ekonomi masyarakat kota Batu. Berdasarkan data dari BPS kota batu tahun 2013, Tingkat wisatawan yang datang ke kota Batu dari tahun ke tahun terus menunjukkan peningkatan sehingga hal ini menjadi potensi pembangunan hotel resor dan tempat wisata untuk mewadahi kunjungan wisatawan.



Gambar 1.2 Jumlah kunjungan wisata

Sumber : bps.kotabatu.go.id

Jumlah wisatawan yang datang ke kota Batu tentu saja menginginkan wisata yang menarik dan alami yang menampilkan keunikan kota Batu, selain itu, Potensi pariwisata Agrowisata diminati oleh banyak wisatawan juga turut berkembang naik sehingga mampu mendongkrak ekonomi masyarakat kota Batu, bahkan menjadi wisata ikonik kota Batu. Berikut adalah data perkembangan agrowisata kota Batu tahun 2012-2014:

Produksi	2012	2013	2014
<b>Tanaman Sayuran (KW)</b>			
Kentang	73.320	76.252	78.009
Wortel	100.381	82.732	86.591
Kobis/Kol	36.293	40.664	59.119
Daun Bawang	49.958	36.002	47.095
<b>Tanaman Buah-buahan (KW)</b>			
Apel	590.004	838.915	708.438
Jeruk	324.418	154.897	132.205
<b>Tanaman Hias (potong)</b>			
Mawar	8.812.275	84.006.810	29.654.690
Krisan	17.964.988	22.830.240	27.379.785
Anthurium	1.386.331	517.324	532.654
Anggrek	586.779	813.336	908.765

Gambar 1.3. Produksi Tanaman Hortikultura Kota Batu  
 Sumber : statistik daerah kota Batu, 2015

Dapat dilihat dari gambar di atas adalah Potensi pengunjung dan potensi tanaman hortikultura yang tinggi di kota Batu, hal seperti layak dimanfaatkan sebagai potensi keunikan dan ekonomi yang tinggi dalam bidang pariwisata dan pertanian yang tentu saja diwujudkan dalam pembangunan hotel dan tempat pariwisata.

**B. Rumusan Masalah**

Masalah utama dalam perancangan hotel resor ini adalah cara menggabungkan fasilitas hotel resor di pegunungan dengan kebun agrowisata yang terintegrasi menjadikan kebun agrowisata sebagai fasilitas rekreasi untuk tamu hotel dan memaksimalkan potensi tapak ke dalam hotel resor serta meminimalkan pengerukan lahan agar tidak merusak kondisi asli tapak dan menjaga keasrian tapak hotel resor yang dibangun.

**C. Tujuan Perancangan**

Merancang hotel resor yang memiliki fasilitas kebun agrowisata sebagai fasilitas rekreasi di dalam hotel yang bertujuan menjadikan hotel resor bernuansa agrowisata di dalamnya agar tamu hotel dapat

merasakan lingkungan perkebunan di dalam hotel yang asri, menarik dan bermanfaat untuk tamu hotel.

**D. Data dan Lokasi Tapak**

Tapak berlokasi di jalan Abdul Gani Atas, kelurahan Ngaglik, Batu. Kondisi eksisting site adalah lahan kosong dengan beberapa bangunan non-tempat tinggal di dalamnya, kondisi sekeliling site minim bangunan tetangga dan dikelilingi oleh hutan lindung dan pegunungan Panderman. Tapak ini dipilih karena kedekatan tapak dengan pemandangan pegunungan dan keasrian kondisi lingkungan sekitar dan selain itu, pemerintah kota Batu merencanakan menjadikan wilayah rencana tapak menjadi salah satu pengembangan kawasan agrowisata dan wilayah hotel resor, serta kelebihan lain dari tapak ini adalah letaknya dekat dengan pariwisata taman hiburan Jatim Park 1 dan museum Angkut Batu sehingga menjadikan tapak hotel ini menjadi strategis untuk dibangun hotel resor untuk memenuhi kebutuhan penginapan wisatawan yang datang ke kota Batu.



Gambar 1.4. Peta Lokasi Tapak (a), peta RDTRK (b)

Sumber: google earth, peta RDTRK kota Batu 2010-2030

**Keterangan :**

- Luas Lahan : 16.432 m2
- KDB : 50% (maksimal)
- KLB : 180% (maksimal)
- Tinggi Bangunan : 1-4 lantai
- GSB
- Depan : 10 meter
- Samping : 8 meter
- Belakang : 8 meter
- Kelurahan : Ngaglik
- Kecamatan : Batu
- Peruntukan : Perdagangan dan Jasa

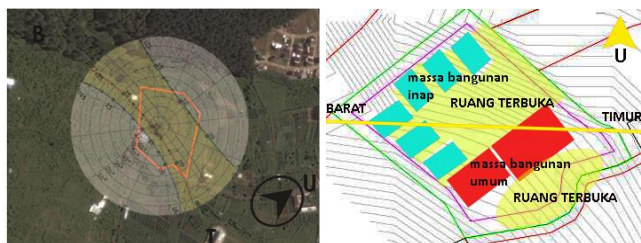




Gambar. 1.5. Suasana tapak  
Sumber : google earth

**E. ANALISA TAPAK**

**A. ANALISA TAPAK TERHADAP MATAHARI  
JALUR MATAHARI**

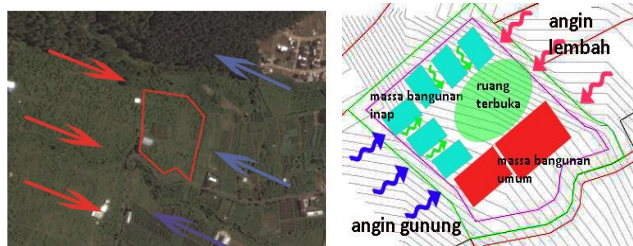


Gambar. 1.6. Analisa Matahari

Tapak berorientasi pada arah tenggara-barat laut, massa bangunan diorientasikan kearah barat daya dan timur laut agar tidak terkena cahaya matahari dari arah barat secara langsung dan di tengah tapak diberikan ruang terbuka agar pencahayaan masuk ke dalam tapak dan menyinari bangunan dengan lebih optimal.

**B. Analisa tapak terhadap angin**

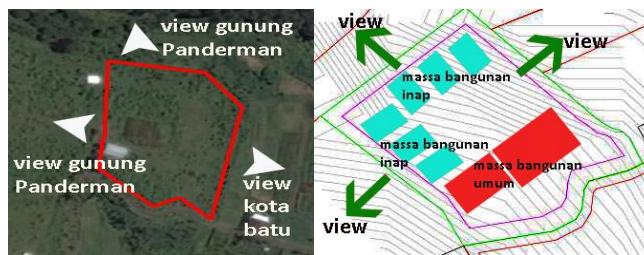
**ANGIN**



Gambar. 1.7. Analisa Angin

Letak tapak yang berada di lereng pegunungan panderman membuat tapak mengalami 2 tipe angin yaitu : angin gunung yang terjadi pada siang hari dan angin lembah yang terjadi pada malam hari. Massa bangunan ini ditempatkan di pinggir tapak agar angin dapat mengalir di ruang terbuka tengah dan massa bangunan dibentuk terpecah-pecah agar angin dapat mengalir melalui sela-sela antar bangunan sehingga dapat memberikan penghawaan alami pada setiap massa bangunan.

**C. Analisa tapak terhadap view**



Gambar. 1.8. Analisa view

Bangunan ditempatkan didaerah pinggir lahan agar lebih dekat dengan pemandangan. Peletakan massa bangunan penginapan diarahkan kearah pemandangan pegunungan dan massa bangunan umum dihadapkan kearah jalan utama agar bangunan hotel resor ini dapat menyambut pengunjung dan dapat langsung dilihat oleh orang yang melalui jalan utama.

**D. Analisa tapak terhadap kontur lahan**



Gambar. 1.9. Analisa kontur

Analisa kontur dilakukan untuk menentukan peletakan massa bangunan agar tepat dengan pertimbangan pendekatan arsitektur berkelanjutan, masalah keamanan dan kenyamanan bangunan dan penyelesaian desain bangunan yang efisien. Massa yang besar dan memerlukan banyak pengerukan lahan ditempatkan pada lahan yang cukup landai sedangkan pada kontur agak curam dan curam akan diletakkan bangunan yang terpisah-pisah dan memakai struktur bangunan panggung agar memudahkan perilaku struktur dan meminimalkan pengerukan lahan.

**DESAIN BANGUNAN**

**A. Pendekatan Perancangan**

Proyek hotel resor kawasan agrowisata ini menggunakan pendekatan arsitektur berkelanjutan (sustainability architecture) untuk dapat menjawab permasalahan bangunan dan tapak bangunan. Tuntutan yang harus dipenuhi untuk proyek hotel resor ini adalah menjaga keasrian lingkungan tapak dengan pengubahan dan rekayasa tapak seminimal mungkin dan memanfaatkan potensi alam (matahari, angin, air dll) di dalam tapak agar untuk mengefisienkan penggunaan energi di dalam proyek hotel resor ini. Berikut adalah parameter tentang arsitektur yang berkelanjutan oleh Heinz Frick dalam buku dasar-dasar arsitektur ekologis yang menjadi dasar dalam proyek ini :

NO	Parameter arsitektur berkelanjutan
1	Tidak banyak mengubah keadaan asli lingkungan
2	Meminimalkan penggunaan energi dan menggunakan energi terbarukan
3	Memaksimalkan lahan resapan air dan lahan hijau

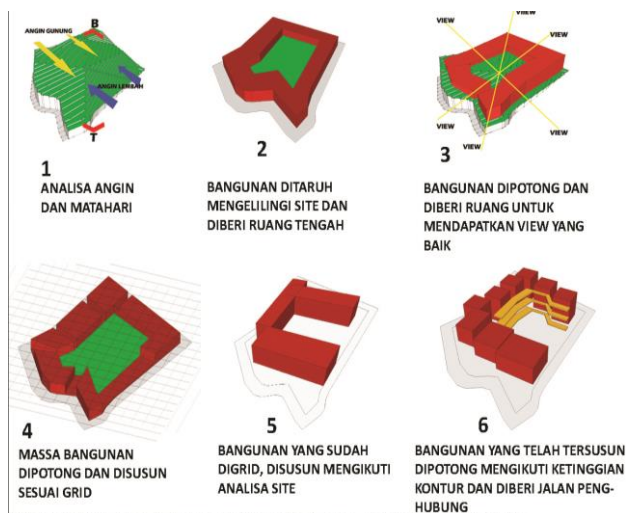
Tabel 2.1. Parameter Arsitektur Berkelanjutan  
 Sumber : dasar-dasar arsitektur ekologis, 2007

Dari parameter yang telah disebutkan, terdapat 3 parameter yang dipakai di dalam perancangan bangunan untuk menyelesaikan masalah dan memaksimalkan potensi dalam tapak. Berikut adalah 5 tindakan yang diterapkan dalam proyek untuk mencapai parameter yang telah dipilih:

1. menanam lahan hijau dengan pohon-pohon yang produktif seperti pohon apel. Hal ini dikarenakan pohon yang meningkatkan penyerapan air ke dalam tanah dan menambah keasrian lingkungan proyek
2. mempertanggung jawabkan perubahan lahan (tanah proses cut and fill tidak dibuang keluar dari site) sehingga tanah yang diubah dapat dikembalikan sesuai kondisi asli sebelum dibangun proyek
3. menggunakan potensi cahaya matahari dan angin untuk dimanfaatkan sebagai energi pasif di dalam bangunan
4. menggunakan struktur bangunan panggung untuk bangunan hotel agar tidak banyak mengubah lahan sehingga meminimalkan potensi erosi tanah.
5. memanfaatkan air hujan untuk dapat dipergunakan kembali untuk kebutuhan perkebunan agrowisata dalam proyek

**B. Transformasi bentuk**

Proses transformasi bentuk adalah bentukan yang menyesuaikan dengan konteks site yang ada, konteks site yang paling utama untuk disesuaikan adalah kontur lahan, arah matahari dan angin dan arah pemandangan sehingga bentukan massa bangunan dibentuk sedemikian rupa agar sesuai dengan konsep yang ada :



Gambar. 2.1. Tranformasi Bentuk

Secara sederhana, proses transformasi bentuk yang terjadi dapat terjadi dengan 2 tahap :

- 1. Tahap integrasi blockplan dengan konteks site (1-4):** pada tahap ini massa terbentuk atas analisa tapak dan konteks tapak, tercipta massa yang mengelilingi tapak dan tercipta ruang terbuka di tengah sebagai respon masalah tapak yang ada.
- 2. Tahap Penyesuaian block plan dengan kebutuhan bangunan (5-6) :** block plan yang telah terbentuk diatur kembali untuk memenuhi kebutuhan hotel resor seperti jalan sirkulasi, kebutuhan parkir dan penyesuaian kontur lahan.

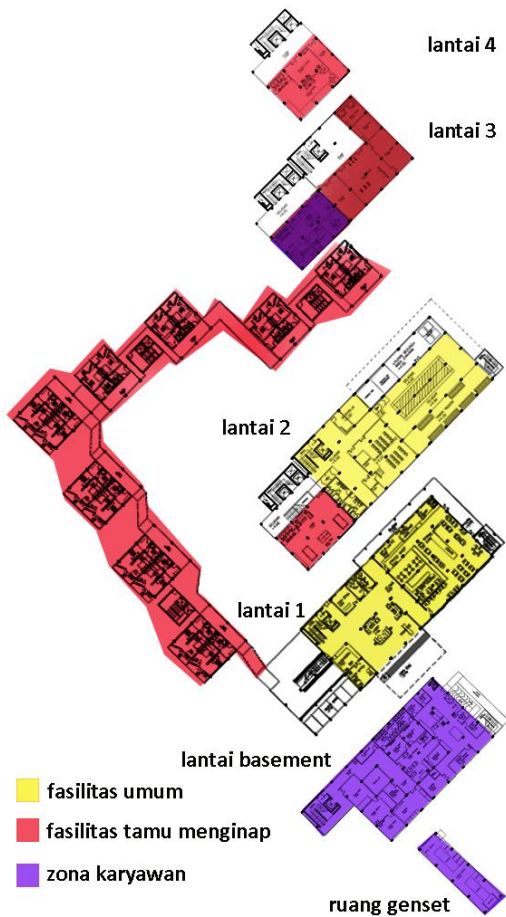
**C. Zonasi dan Fasilitas Bangunan**

Hasil dari bentukan bangunan ini didapat dari analisa site yang tanggap terhadap permasalahan tapak dan rencana fasilitas yang terdapat di dalam hotel resor ini. Bangunan hotel resor agrowisata ini memiliki 3 bangunan yang mempunyai zonasi yang berbeda, yaitu : bangunan umum, bangunan fasilitas pengunjung dan bangunan fasilitas inap pengunjung. Dikarenakan kompleksitas kegiatan dan fasilitas serta menjaga privasi antara tamu hotel yang tidak menginap dengan tamu yang menginap, zonasi bangunan hotel resor agrowisata ini memiliki 3 zonasi berbeda yaitu : zona pengunjung non-menginap, zona pengunjung menginap dan zona karyawan. Lantai Basement dipergunakan untuk zona karyawan saja karena terdapat ruang mesin, dapur dan ruang karyawan.

Berbeda dengan lantai 1-3, lantai 1 terdapat lobi, toko retail, restoran dan lantai 2 terdapat ruang konferensi dan kebun indoor, lantai 3 terdapat ruang spa dan ruang fitness. Sedangkan pada massa fasilitas pengunjung lantai 2 terdapat ruang lounge dan game, lantai 3 terdapat ruang direksi dan manager dan lantai 4 terdapat perpustakaan dan business centre. Berikut penjelasannya dalam gambar 2.2 dan 2.3 :



Gambar. 2.2. Pembagian Zona per Bangunan



Gambar. 2.3. Pembagian Zona per lantai



Gambar. 2.5. siteplan



(a)



(b)

Gambar. 2.6. Tampak belakang (a) dan samping kiri (b)

D. Desain Bangunan



(a)



(b)

Gambar. 2.4.. Tampak depan (a) dan samping kanan (b)

E. Pendalaman Perancangan

1. Pendalaman Tapak

Pendekatan arsitektur berkelanjutan dipilih karena sesuai dengan permasalahan yang dominan terhadap perancangan bangunan yaitu tapak bangunan itu sendiri, bangunan hotel resort ini harus mampu menyesuaikan dengan kondisi kemiringan kontur lahan hingga 20% dan teknik membangun bangunan yang tidak memerlukan banyak pengerukan tanah dan aman untuk dibangun di lahan berkontur agak curam sehingga pendalaman tapak yang dipilih pendalaman kontur dan konstruksi bangunan panggung.

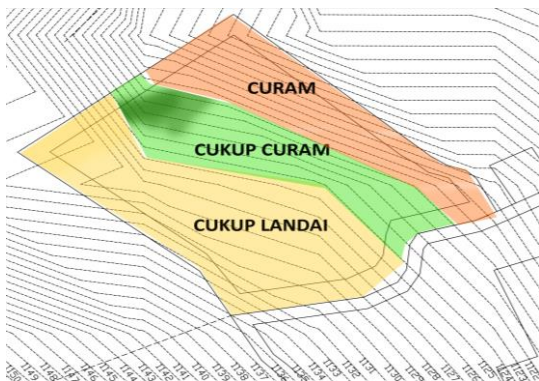
a. Pendalaman Kontur

kontur lahan yang agak curam (kemiringan 20 %) membuat tapak ini membutuhkan perlakuan teknik membangun yang khusus agar bangunan dapat berdiri dengan aman serta tapak tidak mudah terkena

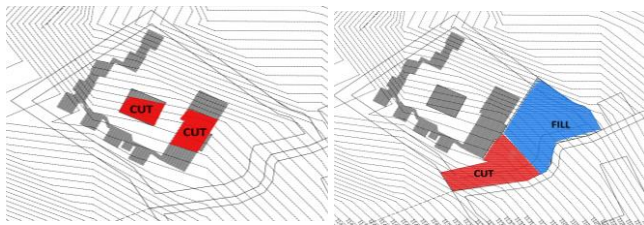
erosi yang dapat menyebabkan longsor sehingga dapat membahayakan pengguna dan bangunan itu sendiri. Menurut Persyaratan Teknis Bangunan oleh Arief Sabaruddin :

Kemiringan lereng	Saran pembangunan lahan	Saran fungsi dan tipologi bangunan permukiman
15-25 %	1. Diperlukan banyak pemecahan turap tanpa diperlukan desain fondasi khusus 2. KDB sangat dibatasi 3. Lahan parkir datar harus dibatasi	Untuk tipe bangunan berlantai sedang dan bangunan tunggal dapat dipergunakan dengan pengawasan ketat

Tabel 2.2 Pembangunan lahan dengan kemiringan lahan  
 Sumber : Persyaratan Teknis Bangunan,2013

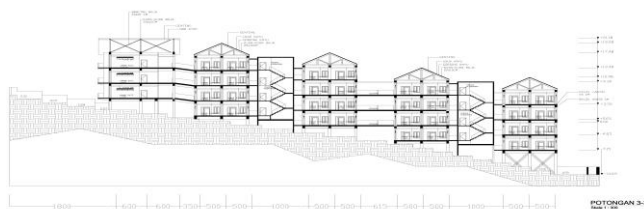


Gambar. 2.7 Analisa kontur lahan



Gambar. 2..8 bagian lahan yang di-cut untuk bangunan (a), bagian lahan parkir yang di-cut and fill (b)

Pada gambar 2.11, ditunjukkan pada bagian lahan yang dikeruk (cut) dan diisi (fill), dikarenakan bangunan fasilitas umum memerlukan lantai basemen dan kebutuhan standar keamanan lahan parkir, maka diperlukan pengerukan lahan untuk tercapainya kebutuhan hotel dan standar keamanan dan kenyamanan pengunjung.

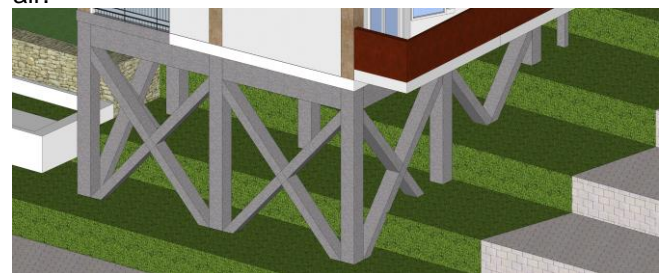


Gambar. 2..9. potongan bangunan

Potongan bangunan di atas menunjukkan bangunan hotel ini dibangun dengan tidak mengubah kontur lahan dibawahnya, hal dikarenakan kontur lahan tergolong curam dan memerlukan konstruksi khusus untuk dapat dibangun sesuai kebutuhan hotel dan standar kenyamanan dan keamanan bangunan

2. Pendalaman Konstruksi bangunan Panggung

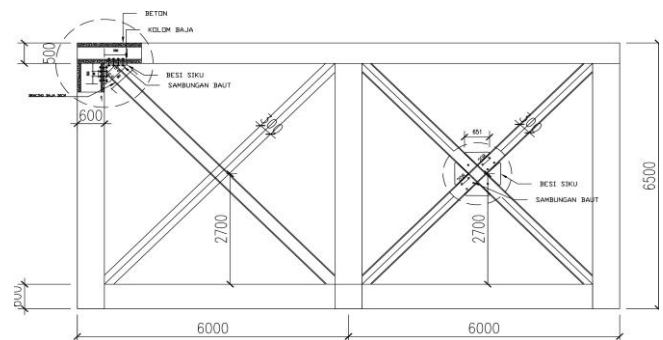
Tapak yang berkontur sebagian besar tidak dikeruk, namun bangunan akan menyesuaikan dengan tingkat kemiringan lahan, struktur bangunan panggung akan diaplikasikan ke fasilitas bangunan penginapan dengan struktur tiang pancang, setiap massa bangunan penginapan memiliki tinggi tiang pancang tersendiri menyesuaikan dengan kemiringan lahan yang ditempati. Dengan tidak mengubah kontur lahan yang ditempati, maka potensi longsor karena erosi dapat dikurangi dan tidak mengurangi daerah resapan air.



Gambar 2.10 Struktur tiang pancang bangunan



Gambar 2.11 Struktur bangunan panggung

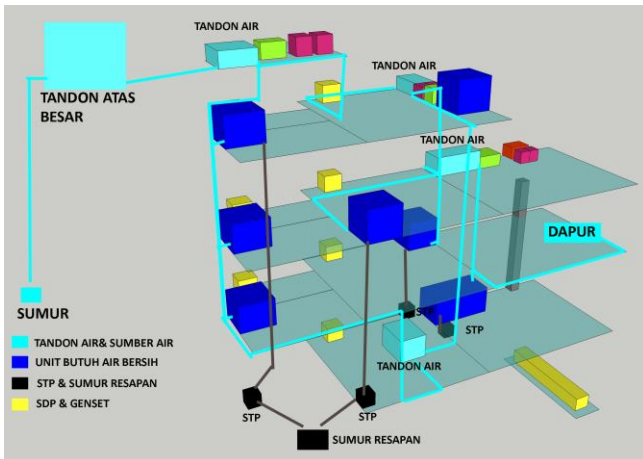


Gambar 2.12 Detail tiang pancang bangunan

Pada gambar 2.15, Struktur tiang pancang terbuat dari baja dengan balok pengkaku baja agar struktur menjadi lebih kuat dan stabil dalam menangani beban lateral dan bangunan itu sendiri. Dengan adanya konstruksi bangunan panggung, kondisi kemiringan lahan di bawahnya tidak berubah sehingga mampu meminimalkan pengerukan tanah.

F. Sistem Utilitas

Air bersih dan air kotor & kotoran



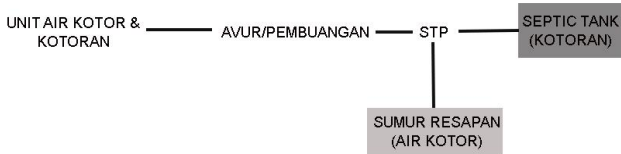
Gambar. 2.13. jalur utilitas air bersih dan air kotor & kotoran

Suplai air bersih diasumsikan dari sumur dikarenakan tidak adanya jalur air PDAM melewati tapak, semua air sumur akan dipompa ke tandon atas utama, lalu dipompakan menuju ke tandon air atas tiap bangunan lalu disalurkan ke setiap unit yang membutuhkan air bersih. Pada saluran air kotor dan kotoran akan disalurkan di STP untuk diproses sebelum masuk ke sumur resapan. Berikut urutan utilitas air bersih dan air kotor & kotoran:

DIAGRAM AIR BERSIH

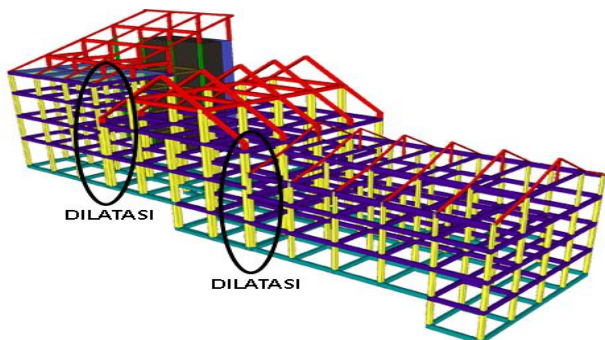


DIAGRAM AIR KOTOR DAN KOTORAN

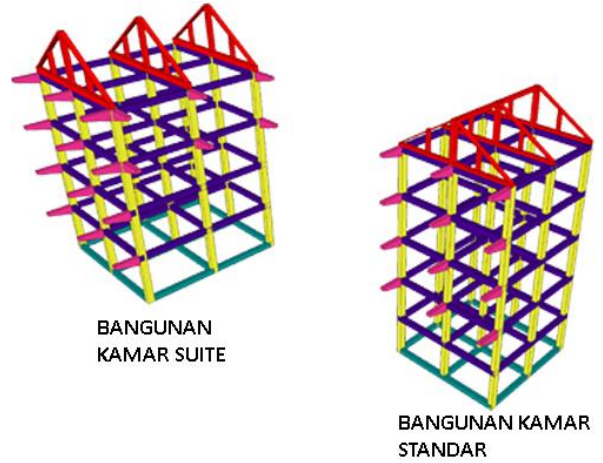


Gambar. 2.14. Diagram utilitas air bersih dan air kotor & kotoran

G. Struktur Bangunan



(a)



(b)

- BALOK BETON 40X40 CM
- KUDA-KUDA BAJA 20X30 CM
- KOLOM BETON 40X60 CM
- BALOK BETON 40X60 CM
- BALOK KANTILEVER
- SLOOF BETON 40X60 CM
- KOLOM BETON 40X40 CM

Gambar. 2.15. Aksonometri Struktur bangunan umum (a) dan penginapan (b)

Pada gambar 2.18 dan 2.19, bangunan fasilitas umum dan pengunjung digabung menjadi satu dan dipisah dengan dilatasi struktur dikarenakan ketinggian bangunan dan letak bangunan pada ketinggian tanah yang berbeda. Keseluruhan bangunan menggunakan kolom beton komposit dengan ukuran 40x60 cm, modul kolom bangunan fasilitas umum, pengunjung dan bangunan kamar standar menggunakan ukuran 5x5 m, sedangkan bangunan kamar suite menggunakan modul struktur 6x6 m.

H. KEBUN AGROWISATA



Gambar. 2.16. Suasana Agrowisata



gambar. 2.17. Suasana kebun Indoor



gambar. 2.18. Suasana Lingkungan Hotel

Kebun Agrowisata di dalam hotel resor ini berfungsi sebagai fasilitas utama yang dapat dinikmati oleh pengunjung hotel. Kebun agrowisata ini berisi pohon-pohon apel khas kota Batu karena hotel ini mengangkat suatu yang khas dari kota Batu, pengunjung dapat menikmati berjalan-jalan dan memetik pohon apel selagi berjalan-jalan dan kebun agrowisata ini terletak di ruang terbuka di tengah sehingga dapat melihat pemandangan kota Batu dari kebun ini. Kebun indoor terletak diatas restoran disini berisi tanaman-tanaman kecil seperti tanaman buah *strawberry*, bunga anggrek dll, dikarenakan tanaman-tanaman kecil ini tidak tahan dengan pengaruh luar secara langsung seperti angin, hujan lebat, debu dll.

## KESIMPULAN

Proyek hotel resor kawasan agrowisata ini diharapkan dapat menjadi contoh bangunan hotel yang memperhatikan keadaan lingkungan yang ada tanpa mengubah banyak lingkungan dan kondisi eksisting, selain itu, hotel ini menggunakan kebun agrowisata yaitu suatu fasilitas alami sebagai fasilitas utama yang ditawarkan kepada tamu hotel. Proses analisis tapak dan transformasi bentuk yang tajam dalam mengolah potensi tapak dan menemukan permasalahan utamanya dalam proses desain bangunan. Dengan demikian, menjadikan bentuk bangunan yang mengelilingi tapak untuk memaksimalkan ruang terbuka di tengah dan penentuan fasilitas yang ada di dalam proyek ini.

Untuk menjawab masalah desain, hal ini dapat diselesaikan dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan dan pendalaman tapak dan penyelesaian struktur bangunan yang menjaga kondisi

eksisting tapak, hotel ini menjawab permasalahan kontur lahan yang curam untuk dibangun hotel resor dan memenuhi standar kenyamanan dan keamanan bangunan, serta memaksimalkan akses pemandangan dan penggunaan cahaya matahari dan angin alami di dalam tapak untuk dimanfaatkan ke dalam bangunan. Perancangan proyek ini dapat dikatakan memenuhi konsep dan tujuan desain yang mendesain hotel resor yang bernuansa alam di kota Batu dengan fasilitas kebun agrowisata di dalamnya sebagai fasilitas utamanya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik kota Batu. (2015). *Statistik Daerah Kota Batu tahun 2015*. Batu, Indonesia : Seksi Neraca Wilayah dan Analisis Statistik
- Badan Pusat Statistik kota Batu. (2015). *Statistik Perhotelan Kota Batu tahun 2015*. Batu, Indonesia : Seksi Statistik Distribusi kota Batu
- Frick, Heinz., FX Bambang Suskiyanto. (2007). *Dasar-dasar arsitektur ekologis*. Yogyakarta: penerbit Kanisius
- Marlina, Endy. (2008). *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: ANDI
- Neufert, Ernst. (2003). *Data Arsitek Jilid 2*. Jakarta : Penerbit Erlangga
- Rutes, Walter A. et al. (1985). *Hotel Planning And Design*. London : The Architectural Press.
- Sabaruddin, Arief. (2013). *Persyaratan Teknis Bangunan*. Depok : Griya Kreasi.
- Simamora, Elida Silvia M. (n.d). *Pendekatan Program Perencanaan dan Perancangan*. Retrieved January 9 2016, from : <http://eprints.undip.ac.id/42567/2/Document2>
- Chiara, Joseph De., Callender, John Hancock. (2001). *Time-saver Standarts for Building Types*. New York : McGraw-Hill
- White, Edward T. (1983). *Site Analysis : Diagramming Information for Architectural Design*. Architectural Media Ltd: Melbourne
- Zw, Imam. "Pengertian dan Klasifikasi Resort Hotel". October 6 2013. Retrived 6 Januari 2016. From : <http://archmaxter.blogspot.com>