

## BAB II LANDASAN TEORI Pola Kawasan

Menurut Alvin I Bertrand dalam bukunya *Rural Sociology*, Book Company, membedakan 3 bentuk pola perkampungan berdasarkan pemusatan masyarakat desa yaitu :

- a. pola perkampungan yang penduduknya hidup dan tinggal secara bergerombol membentuk suatu kelompok yang disebut nucleus ( the nucleated agricultural village community ).
- b. pola perkampungan yang penduduknya hidup dan tinggal di sederetan perumahan ( the line village community ).
- c. pola perkampungan yang penduduknya hidup dan tinggal secara menyebar di suatu daerah pertanian (the open country).

### 2.1 Pengertian Cottage

**Cottage** di tinjau dari katanya memiliki arti sebagai salah satu jenis akomodasi yang lengkap dengan fasilitas penunjangnya, keberadaan cottage sendiri di maksudkan untuk di sewakan pada suatu kawasan wisata atau orang yang berlibur di suatu kawasan wisata. ditinjau dari pengertian cottage itu sendiri dalam kamus bahasa inggris adalah hunian. beberapa pengertian cottage yang lain yaitu.

*Cottage adalah sejenis akomodasi yang berlokasi di sekitar pantai atau danau dengan bentuk bangunan bangunan terpisah, di sewakan untuk keluarga, perorangan yang lengkap dengan fasilitas rekreasi. (Dennis L Foster, 1997)*

#### 2.1.1 Karakteristik Cottage

Cottage merupakan jenis akomodasi yang memiliki perbedaan karakteristik dengan akomodasi lain, baik peruangan ataupun pelayanan personalnya ( Gee Chuck Y < h : 16-17 ). Karakteristik ini adalah faktor pertimbangan perencanaan Cottage.

1. lokasi

pada umumnya lokasinya berada di daerah yang memiliki ciri khas pemandangan yang indah seperti daerah pegunungan, pinggir pantai yang menawarkan keindahan alamnya tetapi juga tetap memepertimbangkan pencapaian, kondisi alam, dan jaringan utilitasnya.

2. karakteristik wisatawan

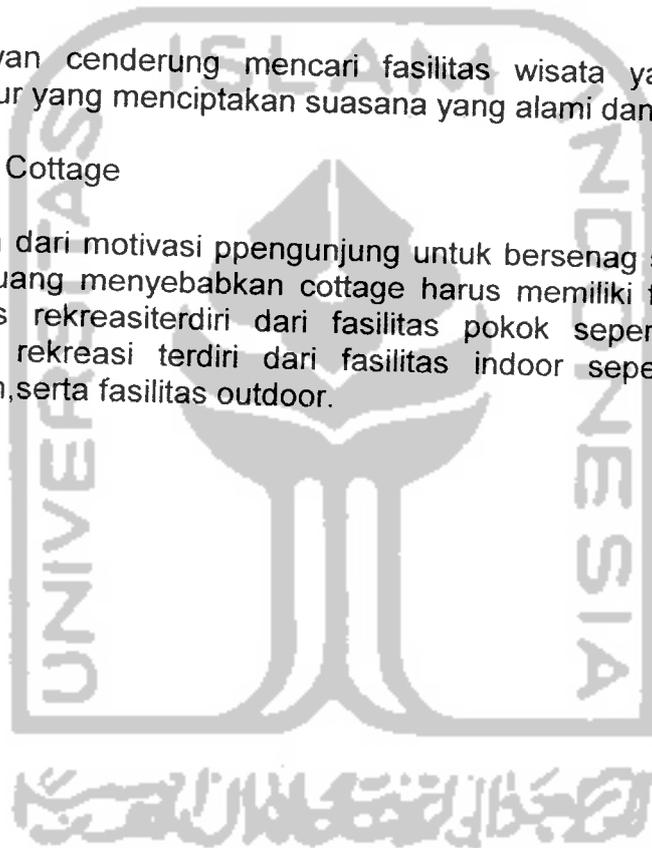
karakteristik fasilitas yang dapat menarik kunjungan wisatawan untuk berekreasi, mengisi waktu luang dan melupakan rutinitas yang membosankan.

3. arsitektur dan suasana

wisatawan cenderung mencari fasilitas wisata yang memiliki gaya arsitektur yang menciptakan suasana yang alami dan tradisional.

4. fasilitas Cottage

tuntutan dari motivasi pengunjung untuk bersenang senang dan mengisi waktu luang menyebabkan cottage harus memiliki fasilitas pokok dan fasilitas rekreasi terdiri dari fasilitas pokok seperti ruang tidur, dan fasilitas rekreasi terdiri dari fasilitas indoor seperti restoran, lounge, ballroom, serta fasilitas outdoor.

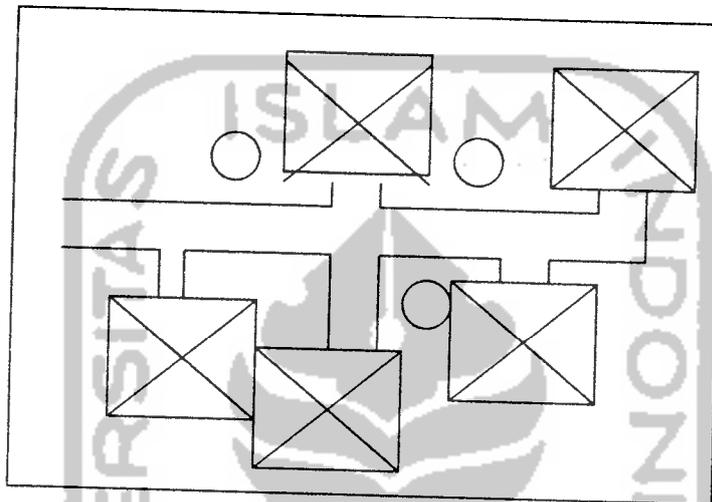


## 2.1.2 Bentuk cottage

Bentuk bangunan cottage memiliki berbagai macam bentuk pada umumnya bangunan cottage di bedakan atas :

### 1. bentuk bangunan menyebar.

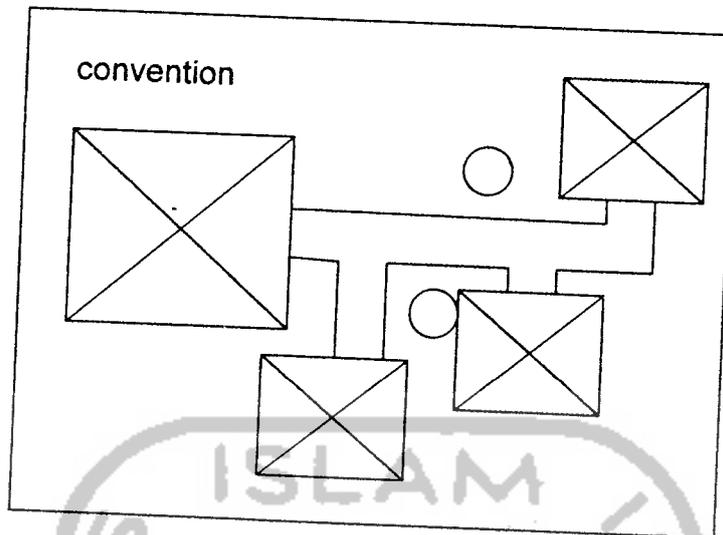
Bentuk cottage menyebar ini terdiri dari unit unit kamar/hunian yang berdiri sendiri,dengan ukuran bangunan yang tidak tinggi ( satu lantai ).pada unit unit terdapat bangunan penunjang yang berfungsi sebagai fasilitas pelayanan pengelola terhadap unit unit kamar.sehingga sisitem penataan ruang dan aktifitas berlangsung secara horisontal.



GBR 2.1 Bentuk Cottage Menyebar  
Sumber : W.S Wattrel and Partners dalam Emilya Kasum

### 2. bentuk kombinasi Convention dan Cottage.

Cottage dengan bentuk kombinasi ini merupakan penggabungan antara unit unit kamar (convention ) dengan unit unit kamar (cottage )sehingga sistem sistempelayanan dan pengelola berada pada bangunan con vention ,dan terdapat penataan bangunan horisotal dan vertikal.



GBR 2.2 Bentuk Cottage Kombinasi  
Sumber : W.S Wattrel and Partners dalam Emilya Kasum

### 2.1.3 Persyaratan Bangunan Cottage

Bangunan Cottage secara teknis, penempatan dan perencanaannya dalam melengkapi fasilitas objek wisata mempunyai persyaratan-persyaratan :

- a. kegiatan utama yaitu kegiatan menginap atau istirahat dalam suatu ruangan .dari sifat kegiatannya dapat di uraikan menjadi:
  1. **pasif**, yang tidak melakukan gerak kegiatan ,misalnya : tidur.
  2. **aktif** , yaitu kegiatan yang di lakukan dalam ruangan yang terbatas, misalnya : menikmati panorama alam melaui bidang bukaan atau istirahat dalam bercakap cakap dalam ruangan.

b. kegiatan penunjang

kegiatan penunjang adalah kegiatan sebagai penunjang dalam menginap, dalam hal ini :

1. kegiatan rekreasi, adalah rekreasi olah raga renang, dayung perahu, berjalan jalan, rekreasi alam.
2. kegiatan pelayanan, adalah penyediaan kebutuhan makan atau minum, persewaan alat pancing, dan sampan.
3. kegiatan pengelolaan, merupakan kegiatan yang mengatur terselenggaranya kegiatan supaya berjalan lancar seperti administrasi pengawasan dan pemeliharaan.

2.1.4 Unsur Unsur Cottage

Dalam perencanaan Cottage memiliki misi paket penawaran (market package). adapun paket paket penawaran tersebut memiliki beberapa unsur pokok, diantaranya :

A. Lokasi

lokasi dapat di artikan suatu kemudahan dalam pencapaian, sarana transportasi sekitar, dan kemungkinan gangguan suara atau udara.

B. Fasilitas

sebagai sarana perbelanjaan memiliki pelayanan yang dapat di manfaatkan pengunjung.

C. pelayanan atau service

service meliputi cara cara pelayanan juga kelengkapan pelayanan serta sejauh mana pelayanan di berikan.

D. citra

sebuah bangunan perbelanjaan dapat ditampilkan melalui citra penampilan bangunan,suasana ruang,bentuk bangunan dan nama Cottage sehingga masyarakat dapat menagkap gambaran tentang Cottage.

E. Harga

harga barang dan jasa di PPT biasanya memiliki ciri khas lebih murah dari tempat perbelanjaan modern atau lainnya.

### 2.1.5Faktor faktor Pertimbangan Perencanaan Cottage

Dalam perencanaan Cottage yang di komersilkan, menurut Doswell,ada beberapa faktor pertimbangan yang mendukung keberhasilan dalam perencanaannya , diantaranya :

a. lokasi

lokasi di hubungkan dengan jarak capai,sarana transportasi,dan lingkungan di sekitar lokasi.

b. fasilitas

sebagai sarana perbelanjaan memiliki pelayanan yang dapat di manfaatkan pengunjung.

c. pelayanan atau service

service meliputi cara cara pelayanan menyangkut kecepatan juga kelengkapan pelayanan serta sejauh mana pelayanan di berikan.

d. citra

sebuah bangunan Cottage dapat ditampilkan wajahnya kepada masyarakat,yang di tampakan melauai facade bangunan.

e. harga

harga barang dan jasa di Cottage biasanya memiliki ciri khas lebih murah dari tempat perbelanjaan modern atau lainnya sesuai dengan pelayanan yang di berikan dengan pertimbangan tetap menghasilkan keuntungan bagi pengelola bangunan tersebut.

### 2.1.6 Pengembangan Cottage Berdasarkan Karakter Kawasan

Berbagai jenis pengembangan Cottage sebagai fasilitas wisata.terdapat beberapa faktor utama pengembangan Cottage diantaranya karakter alam dan lingkungan sekitar yang menjadi daya tarik utamanya.

Berbagai jenis pengembangan Cottage berdasarkan kawasan adalah sebagai berikut :

1. Cottage kota / daratan

Cottage jenis ini biasanya berada di tengah kota dimana menjadi fasilitas penunjang kegiatan kota sebagai pusat perbelanjaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat kota dan wisatawan kota lain.

2. Cottage pinggir sungai / Air

Cottage jenis ini juga biasanya berada di tengah kota yang memiliki sungai di tengah kotanya yang merupakan jalur transportasi alternatif dalam kota.

3. Cottage pinggir teluk / Air

Cottage jenis ini merupakan salah satu jenis PPT yang memiliki karakteristik sama dengan di pinggi sungai dimana memiliki karakteristik di atas air dan memiliki interaksi langsung dengan air.



## 2.2 Pengertian Wisata Air

### 2.2.1 Karakteristik Wisata Air

Karakteristi wisata air dimana dapat dilihat jelas bahwa wisata ini banyak melakukan interksi dengan air dan menggunakan air sebagai daya tarik utam wisata jenis ini.

### 2.2.2 Bentuk Wisata Air

Bentuk wisata air dapat di ciptakan dalam berbagai bentuk wisata misalnya :

#### 1. aquarium air laut

wisata bawah laut dimana wisatawan dapat mengetahui kehidupan bawah laut baik flora dan faunanya.

#### 2. wisata kapal laut

wisata kapal laut adalah wisata yang berupa perjalanan laut yang melakukan perjalanan menuju pulau pulau yang ada di sekitar kawasan wisata tersebut yang memiliki daya tarik tersendiri.

#### 3. jet ski

wahana wisata seperti ini biasanya sudah menjadi salah satu pilihan wisata laut dimana wisatawan bisa dengan bebas sendiri bermain jet ski menikmati kendahan laut dan ombaknya.

### 2.2.3 Persyaratan Bangunan Wisata Air

Persyaratan wisata air ini sebatas pemenuhan kebutuhan bangunan penunjang kegiatan wisata air, misalnya :

1. aquarium air laut

bagunan penunjang untuk menempatkan aquarium aquarium yang besar dan perangkat proses perawatan aquarium itu sendiri.

2. kapal laut & jet ski

kapal laut & jet ski membutuhkan dermaga untuk bersandar selama tidak digunakan.



### 2.2.4 Unsur Unsur Wisata Air

a. lokasi

lokasi yang berada tepat di daerah yang ber air seperti sungai, danau, atau laut.

b. fasilitas

sebagai sarana wisata air memiliki pelayanan yang dapat di manfaatkan pengunjung.

c. pelayanan atau service

service meliputi cara cara pelayanan juga kelengkapan pelayanan serta sejauh mana pelayanan di berikan.

d. citra

sebuah bangunan wisata air dapat ditampilkan melalui citra penampilan bangunan, suasana lingkungan air, bentuk bangunan dan sehingga masyarakat dapat menangkap gambaran tentang wisata air.

#### 2.2.5 Faktor faktor Pertimbangan Perencanaan Wisata Air

Dalam perencanaan wisata air yang di komersilkan, menurut Doswell, ada beberapa faktor pertimbangan yang mendukung keberhasilan dalam perencanaannya, diantaranya :

a. lokasi

lokasi yang berada tepat di daerah yang ber air seperti sungai, danau, atau laut yang memiliki pemandangan yang indah dan berbeda dari yang sudah ada.

b. fasilitas

sebagai sarana wisata air memiliki pelayanan yang dapat di manfaatkan pengunjung dan memenuhi kebutuhan pengunjung untuk berwisata.

c. pelayanan atau service

service meliputi cara cara pelayanan juga kelengkapan pelayanan serta sejauh mana pelayanan di berikan.

d. citra

sebuah bangunan wisata air dapat ditampilkan melalui citra penampilan bangunan,suasana lingkungan air,bentuk bangunan dan sehingga masyarakat dapat menangkap gambaran tentang wisata air.



### 2.2.6 Pengembangan Kawasan Wisata Air Berdasarkan Karakter Kawasan

1. wisata air di tengah kota / water park

Wisata air jenis ini biasanya berada di tengah kota dimana menjadi fasilitas hiburan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat kota dan wisatawan kota lain misalnya yang terdapat di jakarta dengan waterpark lippo cikarang.

2.wisata air pinggir sungai

wisata jenis ini juga biasanya berada di tengah kota yang memiliki sungai di tengah kotanya yang merupakan jalur transportasi alternatif dalam kota ini dapat di jumpai di sepanjang mahakam di Kalimantan.

### 3. wisata air piggir pantai /teluk / laut

wisata jenis ini merupakan salah satu jenis wisata alami yang memiliki karakteristik sama dengan di pinggir sungai dimana memiliki karakteristik di atas air dan memiliki interaksi langsung dengan air.

## 2.3 Pengertian Kota Lama

- Kota lama adalah suatu bentuk kawasan yang kompleks dan memiliki histories tersendiri mengenai pembangunan dan dalam perkembangannya.

### 2.3.1 Karakteristik Kota Lama

Karakteristik kota lama dimana bentuk bangunan yang dianggap kuno menjadi salah satu ciri khas kota lama sela dilihat dari sejarah dan budayanya.

### 2.3.2 Bentuk Kota Lama

Bentuk kota lama yng banyak mengadaptasi suatu kebudayaan sangat mempengaruhi bentuk kota yang terjadi seperti kota lama bergaya eropa ataupun bergaya asia-belanda.

### 2.3.3 Persyaratan Bangunan Kota Lama

Persyaratan bangunan kota lama adalah bangunan yang memiliki bentuk khas "tempo doloe" dan khas budaya daerah yang sangat erat seperti budaya kesukuan di Indonesia.

#### 2.3.4 Pengembangan Kota Lama Berdasarkan Karakter Kawasan

Pengembangan kota lama dapat di bagi bagi jenisnya yaitu :

1. kawasan pemukiman

kawasan kota lama berbentuk permukiman biasanya berada di suatu kota yang memiliki sejarah yang tinggi misalnya kawasan kota lama kota baru yang ada di Yogyakarta.

2. kawasan administrasi

kawasan ini merupakan area perkantoran dan administrasi pemerintah pada saat itu dimana menjadi suatu komplek pelayanan misalnya area administrasi peninggalan Belanda di daerah depan keraton Yogyakarta berupa bangunan bekas perkantoran Belanda.

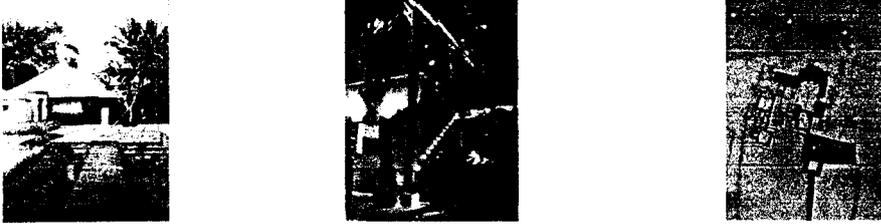
3. kawasan perdagangan / bisnis

kawasan kota lama yang berbentuk kawasan bisnis biasanya merupakan penunjang kawasan permukiman dan administrasi.



## 2.4 study kasus

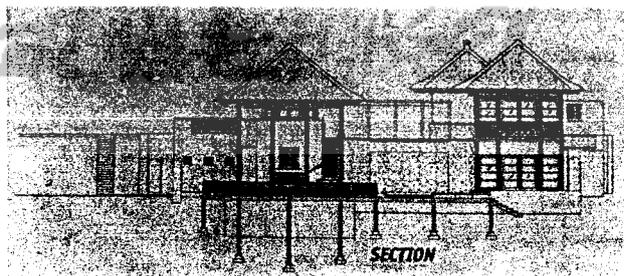
### 2.4.1 villa varjan,ubud,bali



Gambar 2.3 Obyek wisata villa ubud,bali  
Sumber : indonesian design

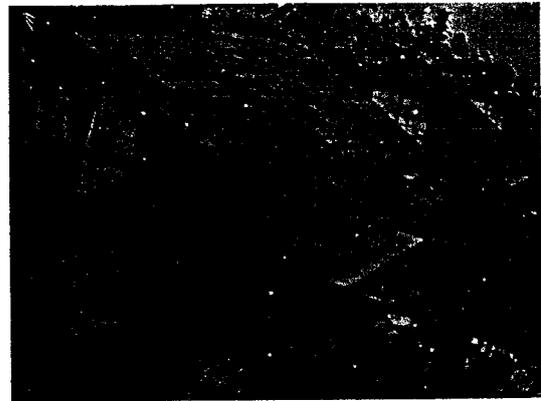
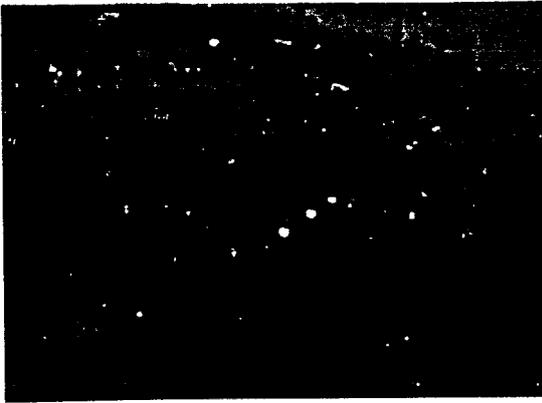
Villa ini di desain oleh gede arista gunawan, st yang di desain untuk kebutuhan tempat tinggal yang bercirikan arsitektur yang berkarakter universal (tropis kontemporer) namun berlandaskan tata atur arsitektur tradisional bali, tri hita kirana. ini seperti di terapkan pada area living/dinning terrace dan bathroom yang di desain agar mendapatkan penghawaan. Pencahayaan sekaligus image citra lokal yang tepat dengan rasa kontemporer yang kuat.

Vila ini memiliki dua blok massa, kelompok bangunan utama dan bangunan penunjang dengan dua lantai pada setiap massanya. secara horisontal, program ruang mencerminkan konsep konsep sanga mandala (9 zona berdasarkan hirarki tri mandala yaitu utama, madya, dan nista). sedangkan secara vertikal mengacu tri angga, yaitu "kepala ,badan,kaki". dua kelompok ini di hubungkan jembatan berbentuk pergola sebagai aksentuasi dengan touch vegetasi sebagai pilarnya. gaya penyelesaian arsitektur lokal tampak menonjol pada konstruksi rangka atap dengan penutup alang alang, lengkap dengan iga iga bambu. lantai deck, tangga dan saka (tiang kolomnya) memakai kayu jenis merbau. untuk mewadahi kegemaran owner akan aktifitas yoga, di buat sebuah bale medi tasi di posisi paling ujung kelompok massa, sesuai penjonangan dalam arsitektur tradisional bali.



Gambar 2.4 Obyek wisata villa ubud,bali  
Sumber : indonesian design

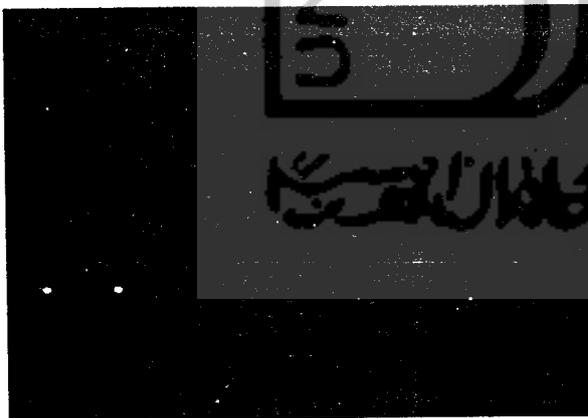
## 2.4.2 villa air,lembang,bandung



Gambar 2.5 Obyek wisata villa air,lembang,bandung  
Sumber : indonesian design

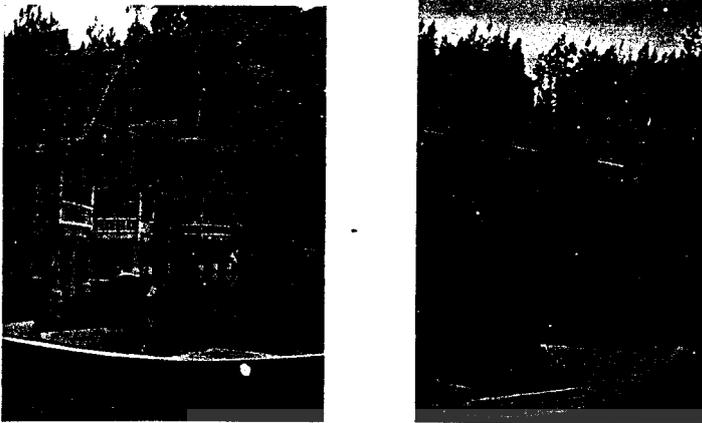
Dengan site yang minus tidak membuat vila air lantas tak bermakna,dengan lahan berukuran 7000 m2 sutrisna gunawan merancang villa dengan unit unit yang kecil yang berukuran 110m2 ,agar berbeda dengan kawasan sekitarnya,di buat desain kunci dengan air sebagai daya tarik utamanya,vila yang di buat "mengapung" tampilan ini di dapat dari penggunaan struktur lantai panggung yang di letakan diatas kolam yang dilengkapi dengan rerimbunan vegetasi khas air plus panorama dua gunung,tangkuban perahu dan gunung burangrang.

Agarmembuat suasana yang tetap lega meski unit yang relatif mungil,Arsitek mengadaptasi style hunian jepang yang kaya akan unsur efesiensi ruang serta mampu tampil ringan.capaian yang di dapat adalah dengan memperbanyak bukaan di dalam setiap ruang yang ada.



Gambar 2.6 Obyek wisata villa air,lembang,bandung  
Sumber : indonesian desig

### 2.4.3 kampung sampireun,garut,jawa barat



Gambar 2.7 Obyek wisata kampung samperiu  
Sumber : indonesian design

Kampung sampireun di rancang oleh Ir djembar nugraha dengan menawarkan suasana rustic (pedesaan).karena itu desain yang terjadi adalah adaptasi dari kampung pasundan .

Yang khas dari resort yang memiliki sirkulasi yang unik dimana setiap unit resort memiliki sebuah sampan/perahu untuk gubuk yang berada diatas bukit beserta tambatannya.

Sementara pencapaian di dalam lokasi membentuk ring di sekitar danau dengan konsep junggel mix.

Setiap *cottage* di Kampung Sampireun hanyalah berisi seperangkat tempat tidur, meja kursi, dan lemari yang semuanya terbuat dari bambu. Kesan minimalis dan tradisional ini, makin diperkuat oleh lantai *cottage* yang terbuat dari susunan bambu, serta dinding yang lagi-lagi juga dibuat dari anyaman bambu atau *gedhek*. Sementara jika melihat langit-langit dari *cottage* yang berbentuk rumah panggung itu, hanya akan dilihat kiray atau anyaman daun kelapa yang merupakan atapnya.

Nuansa agak modern, hanya akan ditemui lewat keberadaan telepon dan obat nyamuk elektrik di masing-masing kamar tidur, serta kamar mandi yang memiliki *water closet* duduk, *shower*, *bath up*, serta pancuran air panas. Namun, sebagian ruangan kamar mandi itu pun dibangun tanpa atap.

Selain itu, jika ingin keluar dari *cottage*, misalnya untuk makan malam di restoran di udara terbuka atau ke lobi, pengunjung juga harus rela naik perahu yang disediakan di dermaga atau di depan *cottage*. Pasalnya, pintu depan dari delapan *cottage* itu berada di atas Danau Sampireun yang berada persis di tengah kampung. Sedangkan *cottage* lainnya, ada di tepi danau.

Sebenarnya, ada jalan darat untuk keluar atau masuk ke *cottage* jika menggunakan jalan tersebut, berarti harus berjalan mengitari d

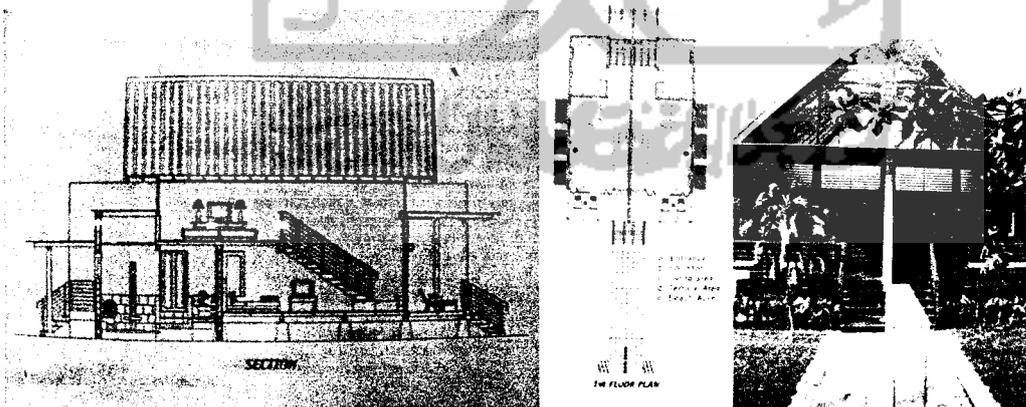
luasnya sekitar 1,4 hektar. Keengganan untuk menempuh jalan darat, agaknya juga dialami para karyawan Kampung Sampireun. Mereka akan memilih naik perahu, jika harus mengantarkan makanan atau pesanan lain ke kamar pemesannya. Namun, justru di sinilah keunikan atau kelebihan Kampung Sampireun jika dibandingkan dengan hotel atau resor lainnya. "Kampung Sampireun ditujukan bagi mereka yang ingin mencari ketenangan atau kesempatan, untuk menikmati keindahan alam"

#### 2.4.4 pulau umang,ujung kulon,banten



Gambar 2.8 Obyek wisata pulau umang  
Sumber : indonesian design

Resort yang menempati satu buah pulau ini di desain dengan kemewahan view gunung Krakatau. Dengan dua orientasi dari 60 unit yang tersedia 30 yang pertama menghadap kelaut dan sisanya mengarah ke taman di tengah pulau. Pulau ini di bagi secara simetris, untuk mencapai konsep general beauty. Unsur unsur bangunan yang di gunakan adalah yang bersifat alami seperti kayu batu dan daun, hal ini di aplikasikan pada penggunaan bahan bagunannya.



Gambar 2.9 Obyek wisata pulau umang  
Sumber : indonesian design

#### 2.4.5 kesimpulan .

perencanaan bangunan merespon semua potensi dan pengaruh lingkungan seperti tradisi dan budaya setempat,dengan tetap menciptakan kenyamanan bagi penggunaanya,cirikhias setempat menjadi penguat ciri khas rancangan bangunan yang di rancang dengan memaksimalkan potensi site seperti pemandangan/view merupakan prinsip dasar dari membuat sebuah resort.

Bangunan yang di jelaskan di atas dengan berhasil mengoptimalkan potensi site yang di tempatinya mencakup aspek tradisi dan budaya setempat dan potensi view dari site.

