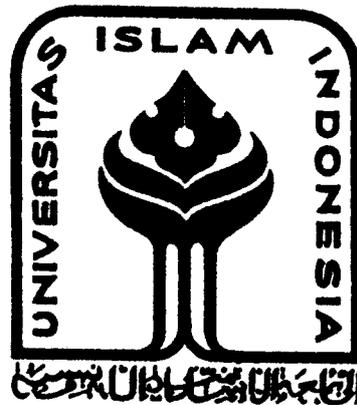


**RESORT HOTEL DI KALIURANG  
LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN**

**TUGAS AKHIR**



*Disusun Oleh :*

**ADI SETYOKO**  
**90340020**

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERANCANGAN  
JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
1996**

## **PERSEMBAHAN**



*Tugas Akhir ini kupersembahkan untuk :*  
*Ayah dan ibu tercinta*  
*kakak dan adik tersayang*  
*seseorang yang kukasihi*

## **ABSTRAKSI**

Kebutuhan akan fasilitas hotel adalah berbanding lurus dengan jumlah wisatawan yang datang ke lokasi tujuan wisata. Perkembangan jumlah wisatawan yang Menginap di hotel di Kaliurang meningkat tiap tahunnya, dengan rata-rata peningkatan 3% setiap tahunnya.

Melihat potensi wisata alam Kaliurang yang merupakan daerah pegunungan dengan panorama alam yang indah dan bukit-bukit sebagai latar belakangnya serta ditambah aset-aset wisata yang ada di Kaliurang, menjadikan Kaliurang sebagai kawasan wisata alam yang termasuk ke dalam daerah pengembangan tujuan wisata ke VII di Yogyakarta.

Sejalan dengan hal tersebut diatas keberadaan resort hotel di Kaliurang dapat mendukung promosi wisata didaerah tersebut disamping adanya fasilitas lapangan golf yang masih dalam tahap pelaksanaan pembangunan sehingga memberikan prospek yang baik bagi pihak wisatawan untuk mengembangkan investasinya dibidang perhotelan.

Keberadaan resort hotel di kaliurang yang merupakan daerah pegunungan dengan keadaan kontur tanah yang curam dan potensi view yang baik dapat menjadi faktor utama perencanaan dan perancangan resort hotel disamping harus menyatu dengan lingkungan sekitarnya.

	Kaliurang .....	14
	2.1.3 Karakteristik Pola Pengembangan Tata Ruang Kepariwisata Kaliurang .....	15
	2.1.4 Kondisi Fisik dan Sosial Ekonomi .....	16
	2.2 Kondisi Geografis Kaliurang .....	17
	2.2.1 Topografi .....	18
	2.2.2 Vegetasi dan Hidrologi .....	18
	2.2.3 Unsur Alam Buatan .....	20
	2.2.4 Kondisi Udara dan Panorama Alam .....	20
	2.3 Kesimpulan .....	22
<b>BAB III</b>	<b>TINJAUAN HOTEL DI KALIURANG.</b>	
	3.1 Tinjauan Umum .....	24
	3.1.1 Batasan Pengertian .....	24
	3.1.2 Status, Fungsi dan Hakekat Hotel .....	25
	3.1.3 Pelaku dan Aktivitas dalam Hotel .....	26
	3.1.4 Klasifikasi Hotel .....	26
	3.1.5 Pokok-Pokok Permasalahan di Hotel .....	28
	3.1.6 Peran Lingkungan pada Hotel .....	29
	3.2 Tinjauan Khusus .....	29
	3.2.2 Perkembangan Jumlah Wisatawan yang Menginap pada Hotel di Kaliurang .....	30
	3.2.3 Perkembangan Lamanya Wisatawan Menginap pada Hotel di Kaliurang .....	30
	3.2.4 Tingkat Hunian Kamar Hotel di Kaliurang .....	31
	3.3 Kesimpulan .....	31
<b>BAB IV</b>	<b>FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RESORT HOTEL</b>	
	4.1 Analisa Penentuan Tipe/Klas dan Kapasitas Hotel .....	32
	4.1.1 Analisa Type/Kelas Hotel yang Direncanakan .....	32
	4.1.2 Analisa Kebutuhan Kapasitas Kamar Hotel .....	33

5.4.2 Hubungan Ruang .....	75
5.4.3 Organisasi Ruang .....	77
5.4.4 Besaran Ruang .....	78
5.5 Konsep Dasar Environment .....	79
5.6 Konsep Dasar Struktur dan Material .....	79
5.7 Konsep Dasar Utilitas .....	80
DAFTAR PUSTAKA .....	82
LAMPIRAN	





Gambar 5.6	Suasana Ruang Dalam .....	63
Gambar 5.7	Suasana Ruang Luar .....	64
Gambar 5.8	Massa Tunggal .....	65
Gambar 5.9	Massa Jamak .....	65
Gambar 5.10	Sirkulasi Ruang Luar .....	70
Gambar 5.11	Elemen Alam (kontur) bagian dari Sirkulasi.	71
Gambar 5.12	Sistem Plaza dan Sirkulasi .....	72
Gambar 5.13	Organisasi Ruang .....	78
Gambar 5.14	Sistem Struktur .....	80



rata-rata 7,18 %<sup>2</sup>. Peningkatan arus wisatawan ini harus diimbangi dengan peningkatan penyediaan kamar hotel maupun peningkatan akomodasi lainnya sehingga tidak menimbulkan kepincangan antara demand (permintaan) dan supply (penawaran). Untuk memberikan pelayanan sebaik-baiknya di bidang perhotelan kepada wisatawan, maka perlu perencanaan yang matang tentang peningkatan atau penambahan jumlah kamar sesuai dengan peningkatan jumlah wisatawan yang datang dan menginap di suatu daerah wisata. Maju mundurnya industri perhotelan dapat diikuti perkembangannya melalui indikator tingkat hunian kamar, lamanya tamu menginap dan sebagainya.

#### 1.1.2 Hotel Sebagai Fasilitas Akomodasi

Berbicara tentang wisatawan tidak akan terlepas dari hotel dan tujuan wisata. Hotel adalah suatu badan usaha yang bergerak di bidang jasa akomodasi dan dikelola secara komersial<sup>3</sup>. Di hotel para tamu mendapatkan pelayanan penginapan, makanan, minuman dan fasilitas yang lainnya.

Kebutuhan akan hotel akan berbanding lurus dengan jumlah wisatawan yang datang ke lokasi tujuan wisata. Ini berarti kenaikan jumlah kedatangan wisatawan ke daerah tujuan wisata menuntut peningkatan pelayanan hotel, dalam hal ini peningkatan jumlah kamar hotel.

---

2. Statistical Report And Visitor Arrival To Indonesia, 1993.

3. Keputusan Menparpostel No.KM.94/HK.103/MPPT-1987.



Peningkatan arus wisatawan yang berkunjung ke Yogyakarta akan mempengaruhi pertumbuhan hotel di Yogyakarta, terutama hotel berbintang pada masa tiga tahun terakhir ini.

Pada tahun 1992 tercatat ada 6.172 kamar di seluruh Yogyakarta, dari jumlah itu 1.510 adalah jumlah kamar hotel berbintang, sedangkan jumlah kamar hotel non bintang ada 4.662 kamar. Pada tahun 1994 jumlah seluruh kamar ada 7.292, dari jumlah itu 2.229 adalah jumlah kamar hotel berbintang, sedangkan jumlah kamar hotel non bintang ada 4.993 kamar<sup>4</sup>.

Dari data-data tersebut, berdasarkan jumlah kenaikan wisatawan yang menggunakan jasa akomodasi, pada tahun 1996 diprediksikan jumlah kekurangan kamar hotel yang ada di Yogyakarta berjumlah 2.146 kamar, sedangkan untuk lima tahun mendatang, yaitu pada tahun 2004 kebutuhan akan kamar hotel kurang 7.422 kamar.

### 1.1.3 Potensi Wisata Alam Kaliurang

Kepariwisataan di Yogyakarta memiliki berbagai corak wisata, yang dibagi menjadi<sup>5</sup> :

- Obyek wisata budaya : adalah obyek wisata tentang kebudayaan dan peninggalan budaya Yogyakarta.
- Obyek wisata minat khusus : adalah obyek wisata buatan yang digunakan untuk tujuan khusus, seperti penelitian dan sebagainya.

---

4. Biro Pusat Statistik, Yogyakarta dalam angka 1994.

5. Departement Pariwisata Daerah Istimewa Yogyakarta, 1994.

- Obyek wisata alam : adalah obyek wisata tentang keindahan dan panorama alam, yang berhubungan dengan alam.

Kaliurang adalah salah satu objek wisata alam pegunungan yang berada di kaki gunung Merapi, sekitar 25 km utara Yogyakarta. Di kawasan ini terdapat dua gunung kecil, Plawangan dan Turgo. Gunung Plawangan tingginya sekitar 1500 m dan gunung Turgo 1286 m di atas permukaan laut, serta sesuai untuk latihan pendakian. Pusat kegiatan Kaliurang terletak di sebelah selatan gunung ini. Di kawasan ini terdapat pemandian Telaga Puteri serta Taman Rekreasi Keluarga. Di sebelah barat terdapat kolam renang Telogo Nirmolo yang dalam tahap perbaikan karena kerusakan akibat bencana alam. Tidak jauh dari tempat ini terdapat Taman Rekreasi serta Bumi Perkemahan Pramuka. Di sebelah barat kawasan ini terdapat jurang lebar sedalam 100 meter membentang dari arah utara ke selatan, yang memisahkan Plawangan dan Turgo. Gunung Turgo sebenarnya tidak sebesar Plawangan, namun tingginya tidak jauh berbeda dengan Plawangan. Di puncak ini terdapat makam Syeh Jumadi Kobra yang sering dikunjungi orang. Di kawasan wisata Kaliurang terdapat goa-goa Jepang peninggalan jaman perang kemerdekaan, yang berada di dasar jurang dan menghadap ke sungai kecil yang berair jernih dan sejuk.

Kaliurang memang memiliki berbagai obyek wisata yang menarik untuk dikunjungi, dengan berbagai sarana dan prasarana rekreasinya. Namun melihat kondisi fisik

yang ada (ada yang rusak karena bencana alam), diperlukan adanya penanganan, perbaikan juga pengembangan. Untuk meningkatkan daya tariknya, dengan pengadaan kolam renang, sarana untuk menikmati matahari terbit dan matahari terbenam, sarana-sarana olah raga, mengembangkan wisata agrobisnis, olah raga pendakian (Plawangan yang tingginya sekitar 1500 m cocok untuk latihan pendakian). Adanya bermacam-macam sarana dan prasarana rekreasi yang ada juga untuk menikmati keindahan alamnya diperlukan waktu yang relatif lama. Resort hotel merupakan alternatif pemecahan yang sangat tepat untuk mengantisipasi kenaikan jumlah kebutuhan kamar, dilihat dari jumlah kenaikan pengunjung/wisatawan yang datang ke Kaliurang.

**Tabel 1.1 Wisatawan yang berkunjung ke Kaliurang**

TAHUN	WISMAN	WISNU	JUMLAH
1992	6.194	103.006	109.200
1993	6.626	104.212	110.477
1994	6.998	104.667	111.165

Sumber : Data Departemen Pariwisata DIY, 1994.

Jadi peningkatan arus wisatawan ini harus diimbangi dengan peningkatan penyediaan kamar hotel maupun akomodasi lainya supaya tidak menimbulkan kepincangan.

Dilihat dari sifat kegiatan kepariwisataannya, potensi obyek-obyek yang ada lebih bisa dinikmati pada waktu siang hari. Belum adanya kegiatan malam hari

## 1.2 Permasalahan

Kondisi fisik lingkungan yang merupakan suatu kawasan yang mempunyai unsur-unsur alam yang spesifik, berupa daratan dan lembah. Kontur tanah ini relatif curam (15-45%). Kelembaban udara yang tinggi serta kaya akan panorama alam yang indah. Unsur-unsur alam baik secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi perencanaan dan perancangan hotel sehingga akan menimbulkan permasalahan sebagai berikut :

- Bagaimana perencanaan dan perancangan hotel yang beradaptasi dengan lingkungan sekitarnya dengan memanfaatkan elemen-elemen alam (kontur, vegetasi, batuan) sebagai faktor utama penentu perancangan.
- Bagaimana perencanaan dan perancangan hotel yang memanfaatkan potensi view secara maksimal pada bentuk dan suasananya.

## 1.3 Tujuan dan Sasaran

Adapun tujuan yang hendak dicapai nantinya adalah meliputi :

- Mendapatkan jumlah kebutuhan kamar yang layak sesuai dengan tingkat kemampuan (profitable).
- Mendapatkan tipe/kelas hotel yang akan dibangun.
- Mendapatkan persyaratan dasar ungkapan fisik hotel yang bisa menyatu dengan alam dengan memanfaatkan elemen-elemen alam sebagai faktor utama perencanaan dan perancangan.

Adapun sasaran yang hendak dicapai adalah :

- Mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan hotel yang dapat menyatu dengan alam

yang memanfaatkan elemen-elemen alam sebagai faktor utama perencanaan dan perancangan.

#### 1.4 Lingkup Pembahasan

Pembahasan akan dibatasi pada masalah-masalah yang nantinya mampu menghasilkan faktor-faktor penentu perencanaan dan perancangan hotel di Kaliurang yang berorientasi pada disiplin arsitektur, hal-hal diluar disiplin arsitektur akan dibahas bila mendasari faktor-faktor perencanaan dan perancangan dengan memakai logika asumsi dan logika sederhana.

#### 1.5 Metode Pembahasan

Metode pembahasan akan dilakukan dengan beberapa tahap yaitu meliputi :

##### 1.5.1 Pengumpulan data :

- Dilakukan dengan pengamatan langsung ke lokasi, yaitu kawasan wisata Kaliurang.
- Study literatur tentang hotel.
- Wawancara langsung dengan pihak yang bersangkutan yaitu para pengusaha penginapan dan petugas Pariwisata setempat.
- Pengambilan data dari Dinas Pariwisata DIY.

##### 1.5.2 Penganalisaan data :

- Dilakukan dengan pengidentifikasian data untuk memperoleh permasalahan umum atau permasalahan arsitektural.
- Pembahasan dan pemecahan masalah dengan analisa sintesa terhadap permasalahan yang

kemudian ditarik kesimpulan untuk menuju kepada konsep dasar perencanaan dan perancangan.

## 1.6 Sistematika Penulisan

### BAB I : PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang permasalahan, permasalahan, tujuan dan sasaran, metode pembahasan dan sistematika penulisan.

### BAB II : POTENSI WISATA DAN KEADAAAN GEOGRAFIS KALIURANG

Berisikan tentang kondisi kepariwisataan di Kaliurang dan perkembangannya, serta keadaan geografis.

### BAB III : TINJAUAN UMUM HOTEL DI KALIURANG

Merupakan tinjauan tentang hotel, pengertian, fungsi dan tujuannya serta perkembangan hotel di Kaliurang.

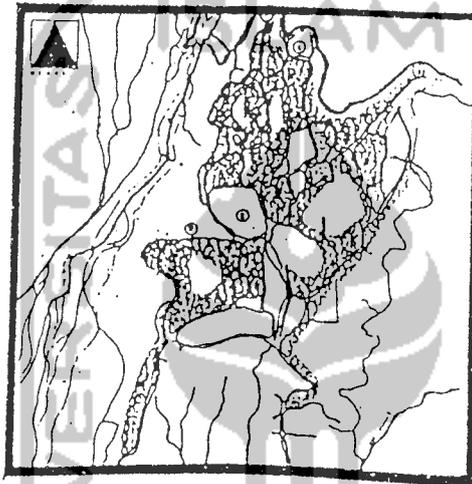
### BAB IV : FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN RESORT HOTEL.

Berisikan analisa tentang alam dan perbedaan ketinggian kontur tanah sebagai penentu bentuk fisik Resort Hotel.

### BAB V : KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisikan tentang konsep dasar perencanaan dan perancangan yang merupakan unsur pokok sebagai alternatif pengembangan konsep serta konsep dasar perencanaan dan perancangan (kesimpulan akhir).

- Bumi Perkemahan Pramuka (sebelah timur telogo Puteri, Karang Pramuka, Taman Siswa Kaliurang).
- Fasilitas olah raga (lapangan tenis dan lapangan golf yang terletak kurang lebih 7 km dari kawasan wisata Kaliurang).
- Panorama gunung Merapi



Gambar 2.1  
Obyek Wisata Kaliurang

- a. Telogo Nirmolo
- b. Telogo Puteri
- c. Taman Pramuka
- d. Lapangan Tennis
- e. Taman Rekreasi

Dalam kaitannya dengan potensi wisata Daerah Istimewa Yogyakarta, Kaliurang merupakan kawasan wisata pegunungan dengan ciri-ciri potensi wisata yang condong kearah potensi wisata alam khususnya, karena daerah ini memiliki areal hutan yang bersifat hutan hujan tropika basah pegunungan yang menarik khususnya bagi kalangan ilmiah dan pecinta alam, karena hutan yang demikian kaya akan variasi biota-biota dan aneka ragam tumbuhan, serta dihuni berbagai jenis satwa.

Selain itu Kaliurang sangat erat pula kaitannya terhadap tradisi kebudayaan Jawa, khususnya dengan kraton Ngayogyakarta Hadiningrat dan memiliki legenda Jawa "Ki Juru" yang disebut sebagai penjaga kraton Ngayogyakarta.

Hal-hal inilah yang merupakan atraksi atau daya tarik (komponen potensi wisata) Kaliurang, hingga sejak lama Kaliurang berkembang menjadi tempat rekreasi.

1). Potensi Kaliurang sebagai lokasi wisata Alam

Adapun motivasi perjalanan wisata adalah rekreasi yang menikmati pemandangan alam dan berlaku bagi wisatawan umum, olah raga yang ditujukan bagi pecinta olah raga mendaki gunung dan olah raga lintas alam, kesehatan bagi mereka yang memerlukan ketenangan dan penyakit di tempat yang berhawa sejuk pegunungan, dan berburu bagi mereka yang mempunyai hobi berburu tanaman dan binatang dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku, serta pendidikan khususnya bagi peneliti ilmiah bidang flora, fauna, vulkanologi dan cabang ilmu pengetahuan yang lainnya.

2). Potensi Kaliurang Sebagai Tempat Event-Event/Pertemuan

Potensi wisata Kaliurang tidak saja pada alamnya, dilihat dari sejarahnya Kaliurang pada masa perjuangan Republik Indonesia merupakan salah satu tempat diadakannya pertemuan-pertemuan penting yang berskala internasional.

Sebagai tempat tujuan wisata rekreasi dengan rata-rata kunjungan selama sehari, sekarang ini berkembang pula ke arah wisata konvensi yang menyerap rata-rata lama tinggal lebih lama hal ini dapat dilihat dari banyaknya event-event ilmiah yang diadakan di Kaliurang yang ditunjang oleh keadaan dan

suasananya yang tenang jauh dari keramaian, oleh karenanya sarana akomodasi dan pendukung serta pelengkap kepariwisataan lain meningkat pula dalam jumlah dan mutunya.

Saat ini tercatat sejumlah 90 buah penginapan dengan 507 kamar, sebagian diperlengkapi dengan ruang-ruang sidang, rapat, dan ruang atau kelas-kelas untuk penataran. hal-hal yang menguntungkan bagi para wisatawan adalah sikap dari penduduk setempat yang siap dan terbuka dalam menerima kunjungan tamu.

3). Potensi Kaliurang sebagai Kawasan Hutan Wisata dan Agro Wisata

Hutan-hutan lindung di lereng sebelah selatan puncak Merapi sebagai hutan wisata di daerah Kaliurang meliputi areal seluas 1.510 ha yang terdiri atas :

1. Kawasan taman wisata Turgo, seluas 30 ha. Terletak di sebelah barat kawasan cagar alam, merupakan daerah berbukit curam, dibawahnya terdapat perkampungan penduduk dan aliran sungai yang dapat dijadikan sebagai tempat perkemahan.
2. Taman wisata di bawah dan di sebelah timur bukit Plawangan yang masing-masing diusulkan oleh pihak PPA Jawa Tengah, dan team Silvagama.
3. Hutan wisata Telaga Puteri dan telaga Nirmala, yang masing-masing memiliki jalan setapak menuju puncak bukit Plawangan yang kesemuanya dikelola oleh Dinas Kehutanan. Sepanjang jalan setapak menuju puncak bukit Plawangan ini, dimana disana terdapat pos

pengamatan kegiatan gunung Merapi, dapat dinikmati pemandangan yang indah terutama ke arah selatan yang sayup-sayup menampilkan wajah kota Yogyakarta dan garis pantai selatan.

Daya tarik hutan di Kaliurang menambah dan melengkapi pesona kawasan wisata daerah/kota itu sendiri, dan sebaliknya kunjungan wisata ke hutan di Kaliurang akan lebih bervariasi dan memikat berkat adanya aset-aset wisata lain dan dukungan fasilitas yang tersedia di sana.

Pada hakekatnya seluruh kawasan hutan di Kaliurang memiliki kekayaan flora dan fauna yang beraneka ragam disamping keindahan alam dan kondisi ideal guna melakukan kegiatan olah raga pendakian gunung dan penjelajahan lintas alam. Oleh karena itu hutan-hutan di Kaliurang memiliki peranan yang besar dalam mengembangkan kepariwisataan di Yogyakarta pada umumnya dan Kaliurang khususnya.

Selain sebagai kawasan hutan wisata, Kaliurang juga merupakan kawasan perkebunan. Salah satu perkebunan yang menonjol yang merupakan agro bisnis adalah perkebunan salak pondoh.

### **2.1.2 Motivasi Pengembangan Kepariwisataan Kaliurang**

Usaha untuk menciptakan kedudukan dan fungsi Kaliurang pada tingkat nasional, mempunyai motivasi-motivasi sebagai berikut :

### 1). Motivasi Kepariwisataaan

Pengembangan daerah Kaliurang dan sekitarnya sebagai daerah tujuan wisata, hendaknya dapat lebih mendorong objek wisata tersebut sebagai tujuan wisata baik wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara.

### 2). Motivasi Kreatif

Kondisi fisik alam dan kesejukan udara Kaliurang dan sekitarnya telah banyak menumbuhkan berbagai potensi untuk kegiatan rekreasi, yaitu rekreasi aktif maupun rekreasi pasif. Potensi alam dasar inilah yang menjadikan motivasi rekreasi dan merupakan daya tarik besar bagi pengunjung.

### 3). Motivasi Pengembangan Wilayah

Pengembangan wilayah terencana merupakan suatu usaha untuk meningkatkan penampilan (performance) dari wilayah tersebut. Penalaran usaha ini tentunya termasuk peningkatan produktifitas sektor-sektor yang berpotensi utama di wilayahnya.

Pengembangan sektor kepariwisataan di Kaliurang dan sekitarnya, harus diikuti usaha penyatuan satu ruang yang dapat menampung kegiatan yang ada di dalam rangka pengembangannya.

## 2.1.3 Karakteristik Pola Pengembangan Tata Ruang Kepariwisataaan Kaliurang

Karakteristik pola tata ruang kepariwisataan Kaliurang meliputi :

- a. Karakteristik ekologi tata ruang alam pegunungan.  
Karakteristik ini perlu dilestarikan dan dikembangkan

sejajar dengan perilaku alam.

- b. Karakteristik distribusi tata ruang kegiatan kepariwisataan. Menurut alokasi distribusi tata ruang kegiatan kepariwisataan yang mempertimbangkan keseimbangan lingkungan hidup, antara tata ruang perlindungan dan pegunungan, tata ruang kegiatan kepariwisataan dan tata ruang lingkungan pemukiman pedesaan sekitarnya.
- c. Karakteristik pengembangan fisik sarana dan prasarana pelayanan kegiatan kepariwisataan. Dimulai dari usaha menarik kunjungan wisatawan ke Kaliurang yang memungkinkan dan pembangunan sarana pelayanan kegiatan kepariwisataan, baru kemudian kepada pengembangan sarana pelayanan pendukung.

#### 2.1.4 Kondisi Fisik dan Sosial Ekonomi

Keadaan fisik dan sosial ekonomi Kaliurang antara lain<sup>7</sup> :

- Penduduk

Perkembangan penduduk rendah rata-rata 1,02 % per tahun, potensi tenaga kerja tinggi, hampir 50 % dari tenaga penduduk.

- Sosial Ekonomi

Merupakan kegiatan sosial ekonomi tertutup. Tergantung pada kota Yogyakarta dan Pakem. Obyek yang ada belum tergali sepenuhnya, padahal dari persepsi, masyarakat sangat antusias akan kehadiran obyek-obyek baru sebagai sumber

---

7. Detail Teknis dan Study Kelayakan Resort Wisata Kaliurang , PT ACE Manunggal, 1982.

pencaharian.

- Fisik Tata Ruang

Berada di kaki selatan gunung Merapi. Pemandangan indah/potensi view ,merupakan daerah hutan wisata dengan udara sejuk alamiah. Merupakan daerah "cul de sac" yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan daerah-daerah lain kecuali kota Yogyakarta. Akan tetapi dengan dibangunnya jalan tol segitiga yang menghubungkan Solo-Yogyakarta dan Semarang yang melewati Kaliurang sehingga dapat menjadikan Kaliurang sebagai daerah transit.

- Sarana dan Prasarana

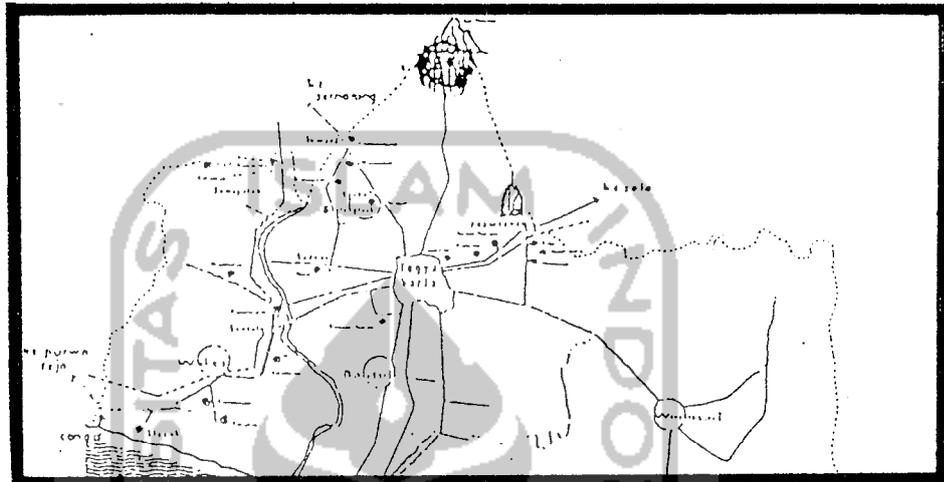
Jarak Kaliurang dengan kota Yogyakarta ditempuh dalam waktu kurang lebih 30 menit (kendaraan roda empat) yang terletak 25 km sebelah utara kota Yogyakarta dengan prasarana memadai, supply air bersih banyak tersedia, jalur komunikasi (telephon) dan listrik sudah memasuki seluruh bagian wilayah Kaliurang.

## 2.2 Kondisi Geografis Kaliurang

Kaliurang yang terletak dilereng gunung Merapi dengan ketinggian lebih kurang 815 meter dari permukaan laut. Pada peta bumi, Kaliurang terletak pada  $7^{\circ}35'$  LS dan  $110^{\circ}24'$  BT. Daerah ini merupakan daerah pegunungan dengan relief tanah kasar dan relatif miring kearah selatan dan dengan puncak bukit-bukitnya antara lain Turgo dan Plawangan.

Sebagai daerah pegunungan, Kaliurang memiliki unsur-unsur lingkungan yang meliputi : fisik alam, yang

terdiri dari lembah, gunung, sungai, vegetasi dan batuan. Kekuatan alam yang terdiri dari kekuatan angin, kekuatan gempa dan gemuruh petir. Pengaruh alam yang terdiri dari suhu udara, kabut, kelembaban dan curah hujan.



Gambar 2.2 Posisi Kaliurang terhadap Yogyakarta

### 2.2.1 Topografi

Kaliurang sebagai daerah pegunungan memiliki topografi yang khas dengan perbedaan kontur tanah yang relatif mencolok. Kemiringan tanah kearah selatan sebagai lanjutan gunung Merapi yang tingginya 2.911 meter (lihat lampiran). Komposisi tinggi rendah tanah menimbulkan kesan dinamis yang sangat variatif. Hampir tidak ada sama sekali kesamaan bentuk tanah, ada yang begitu besar perbedaanya membentuk tebing-tebing yang curam. Ada yang relatif kecil sehingga membentuk dataran-dataran, semuanya membentuk tatanan harmoni yang begitu indah dan kuat.

### 2.2.2 Vegetasi dan Hidrologi

Seperti diketahui Kaliurang sebagai daerah pegunungan memiliki kekayaan jenis vegetasi. Dari berbagai vegetasi

yang ada, dapat dilihat adanya ciri-ciri khusus dari bentuk-bentuk vegetasi baik tanaman, pohon, maupun semak-semak dan perduanya, sehingga air yang jatuh ke tanah dapat diikat dengan baik oleh tanah. Dengan daya dukung hutan yang cukup lebat, sumber daya air di daerah Kaliurang cukup banyak untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat disekitarnya.

Jenis vegetasi yang terdapat di daerah Kaliurang meliputi pohon cemara/pinus, semak belukar dari jenis pakis dan berbagai jenis tanaman lainnya. Adapun karakteristik dari jenis vegetasi tersebut adalah :

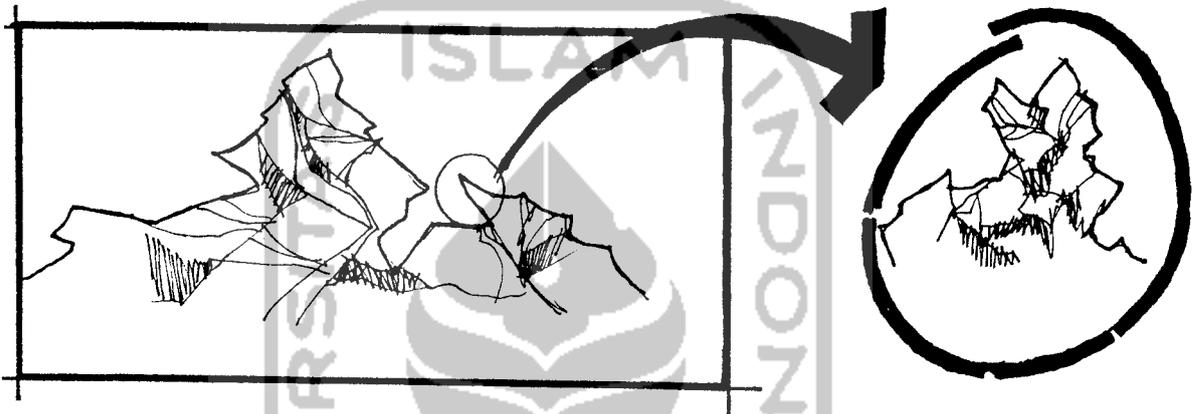
- Pinus/cemara, bentuk daun yang meruncing ke atas/memiliki sudut pengakhiran yang hanya satu di bagian ujung pohon.
- Semak, kebanyakan terdiri dari keluarga pakis-pakistan, yang memiliki karakter daun meruncing sebagaimana karakter bentuk pohonnya.
- Hutan heterogen dari berbagai jenis tanaman membentuk gerumbul perdu sehingga berkesan hijau, padat, subur, dan sejuk. Dengan adanya perdu tersebut akan mendukung satwa yang ada di dalamnya untuk berkembang.



Gambar 2.3 Jenis Vegetasi  
Sumber : Hasil Pengamatan

### 2.2.3 Unsur Alam Batuan

Batuan merupakan salah satu dari unsur alam yang ada di Kaliurang sebagai daerah pegunungan. Jenis-jenis batu yang terdapat di daerah pegunungan Kaliurang antara lain jenis batuan gunung.

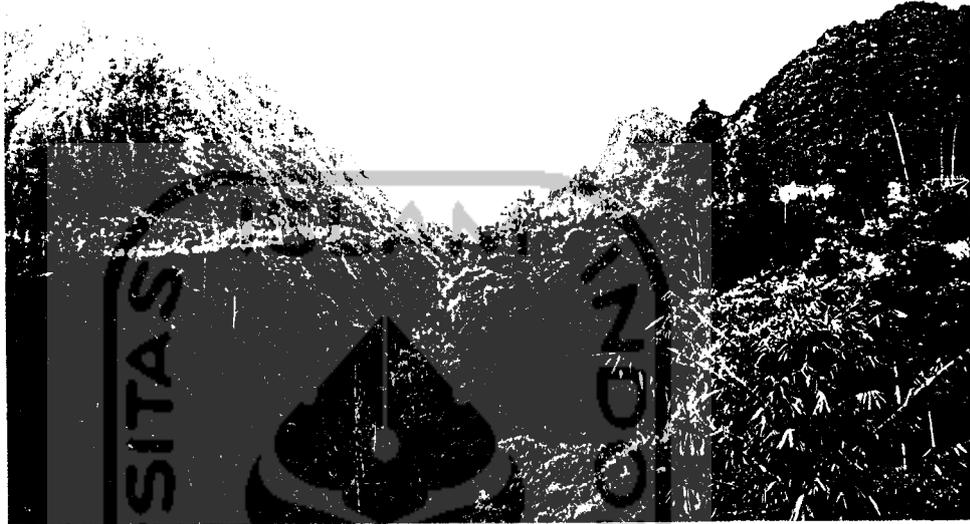


Gambar 2.4 Karakter Batuan  
Sumber : Hasil Pengamatan

Karakteristik dari unsur alam batu gunung dapat menyiratkan suatu karakter yang kokoh, mengandalkan suatu kekuatan berpijak yang dinamis. Karena terbentuk dari letusan gunung berapi, teksturnya menyiratkan kekerasan dengan detail permukaan yang runcing/bersudut dan alur-alur retakan yang tidak rata.

### 2.2.4 Kondisi Udara dan Panorama Alan

Keadaan udara di daerah pegunungan sebagian besar sejuk, dengan temperatur berkisar antara 18-28 derajat celcius. Kelembaban udara sebesar 70-80%. Dengan keadaan udara yang sejuk merupakan potensi kenikmatan peristirahatan.



Gambar 2.5 Kondisi Alam kaliurang  
Sumber : Hasil Survey

Alam pegunungan dengan udara yang sejuk, diselubungi jaluran-jaluran kabut putih, lambaian pepohonan merupakan ciri khas dari panorama alam Kaliurang. Hamparan semak yang menghijau mewarnai alam indah lingkungan pegunungan ini.

Berdasarkan perkembangan wisatawan yang berkunjung ke Kaliurang, dengan peningkatan rata-rata 1% setiap tahunnya dan potensi wisata/aset-aset wisata yang ada, diperlukannya suatu fasilitas akomodasi untuk mengimbangi peningkatan jumlah wisatawan serta dapat mempromosikan aset-aset wisata yang ada di Kaliurang.

Melihat dari kondisi geografis Kaliurang yang merupakan daerah pegunungan dengan panorama alam yang indah sehingga fasilitas akomodasi yang sesuai untuk kawasan Kaliurang adalah resort hotel.

### 2.3 Kesimpulan

1. Perkembangan kepariwisataan Kaliurang dengan peningkatan rata-rata kunjungan wisatawan 1% setiap tahunnya, yang memiliki kelebihan tertentu pada potensi view dan aspek alamnya merupakan lokasi yang strategis untuk perencanaan resort hotel dalam meningkatkan pelayanan kepada para wisatawan baik mancanegara maupun nusantara.
2. Kaliurang sebagai salah satu tempat tujuan wisata tidak saja pada wisata rekreasi yang memanfaatkan potensi alam, tetapi juga meliputi wisata konvensi.
3. Unsur-unsur alam seperti batuan, kontur tanah yang relatif curam merupakan bagian yang penting dalam menampilkan identitas bentuk yang ada pada daerah pegunungan.
4. Dari aspek geografis Kaliurang yang terletak dilereng gunung Merapi merupakan potensi view yang baik dalam perencanaan fasilitas akomodasi.
5. Keberadaan fasilitas akomodasi perhotelan di Kaliurang memiliki prospek yang baik, hal ini dapat dilihat dari potensi wisata yang dimiliki dan kondisi alam Kaliurang yang memiliki ciri khas tersendiri.



### **BAB III**

## **TINJAUAN HOTEL**

### **DI KALIURANG**

Langkah-langkah kebijaksanaan yang diambil pemerintah dalam bidang kepariwisataan adalah mengembangkan terhadap daerah-daerah yang memiliki potensi wisata, peningkatan promosi kepariwisataan dan peningkatan terhadap pelayanan para wisatawan. Sedangkan tujuan pengembangan dan pengelolaan kawasan wisata Kaliurang adalah :

1. Mempercepat pertumbuhan pariwisata Kaliurang.
2. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas penggunaan dana.
3. Menarik penanam modal.
4. Memperbesar dampak dan manfaat pengembangan pariwisata di Kaliurang.

Usaha dalam meningkatkan pelayanan terhadap para wisatawan salah satunya dengan peningkatan prasarana dan penyediaan sarana kepariwisataan yang meliputi sarana akomodasi/penginapan.

Dilihat dari potensi wisata Kaliurang sebagai daerah kawasan wisata alam, merupakan lokasi yang strategis bagi pengembangan sarana kepariwisataan khususnya akomodasi penginapan. Potensi alam seperti view ke gunung Merapi, kontur tanah yang relatif curam dan kondisi udara yang belum tercemar oleh polusi kendaraan serta adanya fasilitas

olah raga golf yang saat sekarang masih dalam tahap pembangunannya merupakan prospek yang baik bagi pihak swasta dalam mengembangkan investasinya dibidang perhotelan dalam menjaring wisatawan nusantara dan wisatawan asing.

### 3.1 Tinjauan Umum

#### 3.1.1 Batasan Pengertian

Hotel dalam bahasa Inggris diartikan sebagai suatu tempat orang-orang resmi yang berdiam/tempat pribadi bagi mereka yang mempunyai kedudukan resmi dalam masyarakat<sup>8</sup>. Pada mulanya hotel mempunyai peranan sebagai suatu tempat untuk merawat para korban perang. Para korban perang itu dirawat dan mendapat fasilitas pelayanan medis, makan, minum dan lain-lain. Pada perkembangan selanjutnya, terutama di negara-negara Eropa dan Amerika memasukkan unsur komersial dan semakin meningkatnya unsur pelayanan. Agar supaya lebih dapat memberikan pelayanan yang prima, mereka banyak memakai tenaga-tenaga ahli. Dengan semakin meningkatnya ilmu pengetahuan, maka semakin banyak persoalan yang dapat teratasi, baik persoalan teknik maupun non teknik.

Ada beberapa pengertian tentang hotel, antara lain :

- Hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan untuk dapat memperoleh pelayanan penginapan berikut makan dan minum<sup>9</sup>.
- Hotel adalah suatu tempat penginapan yang dapat memenuhi syarat-syarat kepuasan, kesenangan, kenyamanan, kesehatan

8. Amriyanto, Hotel di Jakarta, TGA Jurusan teknik Arsitektur FT UGM, 1982.

9. SK Menteri Perhubungan No. PM 10/PW 301/Phb 77.

dan kebersihan<sup>10</sup>.

- Hotel adalah sebuah rumah untuk menginap dan makan bagi orang-orang yang melakukan perjalanan<sup>11</sup>.

Dari definisi-definisi diatas dapat ditarik kesimpulan hotel adalah suatu tempat penginapan yang disediakan bagi orang-orang yang sedang melakukan suatu perjalanan dengan segala fasilitasnya, yang memenuhi persyaratan kesehatan, kepuasan, kesenangan dan lain-lain.

Sedangkan resort hotel merupakan hotel yang berlokasi di tempat-tempat pariwisata baik di tepi pantai, di daerah pegunungan, dan di daerah sumber air panas yang direncanakan untuk melayani akomodasi pengunjung dalam rombongan paket wisata tertentu dengan penataan penerimaan tamu yang banyak pada masa liburan akhir pekan atau mereka yang berkunjung hanya semalam. Dilengkapi juga dengan restoran, bar, kolam renang, dan ruang pertemuan<sup>12</sup>.

### **3.1.2 Status, Fungsi dan Hakekat Hotel**

Status hotel adalah sebagai bangunan komersial yang bertujuan untuk menarik keuntungan sebanyak-banyaknya dari pengunjung. Dari status tersebut hotel berfungsi sebagai tempat akomodasi dengan memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada pengunjung atau tamu.

Sedangkan hakekat hotel merupakan wadah penginapan yang memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada tamu melalui

10. Keputusan Menparpostel No. KM.94/HK.103/MPPT-87.

11. Oka Sanjaya, Hotel Pariwisata di Bali, 1980.

12. Architect's Data (terjemahan), Ernst Neufert, jilid I, hal 211, 1991.

beberapa fasilitas yang memenuhi syarat kesehatan, kesenangan dan kepuasan.

### 3.1.3 Pelaku dan Aktivitas dalam Hotel

Pelaku aktivitas dalam hotel secara global dibagi dalam 3-kelompok yaitu tamu, pengelola dan pelayan tamu.

#### 1. Tamu

Adalah pemakai yang datang mengunjungi dan memanfaatkan fasilitas-fasilitas yang tersedia di hotel.

#### 2. Pengelola

Pengelola adalah orang yang mengelola segala kegiatan yang ada di hotel baik yang bersifat ekstern maupun intern.

#### 3. Pelayan Tamu

Pelayan tamu adalah orang yang bertugas melayani kegiatan para tamu yang berkunjung di Hotel.

### 3.1.4 Klasifikasi Hotel

Berdasarkan keputusan Menteri Pariwisata Pos dan Telekomunikasi No. KM.94/HK.103/MPPT-87 tentang ketentuan usaha dan penggolongan hotel, menyatakan :

"Bahwa untuk mendukung pertumbuhan dan perkembangan pariwisata nasional dipandang perlu untuk mengambil langkah-langkah guna mengarahkan dan meningkatkan peranan perhotelan".

Sedangkan untuk penggolongan hotel diatur dalam bab V pasal 13 ayat 1 dan 2 yang memuat :

- 1). Tingkat pelayanan hotel ditentukan dalam penggolongan hotel yang terdiri dari 5 kelas yang dinyatakan

dengan piagam golongan kelas hotel bertanda bintang sebagai berikut :

- a. Piagam dengan tanda bintang 1 (satu) merupakan hotel tingkat pelayanan paling rendah.
- b. Piagam dengan tanda bintang 5 (lima) merupakan hotel dengan tingkat pelayanan paling tinggi.

Hotel dengan satu bintang dengan jumlah minimum 15 kamar, hotel bintang 2 dengan jumlah kamar minimum 20 dan satu diantaranya dengan suite dengan luas 44 m<sup>2</sup>, hotel bintang 3 jumlah kamar minimum 30 dan 2, diantaranya kamar suite dengan luas 46 m<sup>2</sup>, hotel bintang 4 dengan jumlah kamar minimum 50 dan 3 diantaranya kamar suite dengan luas 48 m<sup>2</sup>, hotel bintang 5 dengan jumlah kamar minimum 50 dan 3 diantaranya kamar suite dengan luas 48 m<sup>2</sup>. Sedangkan ukuran kamar standart berturut-turut 20 m<sup>2</sup>, 22 m<sup>2</sup>, 24m<sup>2</sup> dan 26m<sup>2</sup>.

- 2). Persyaratan penggolongan hotel dan tata cara untuk memperoleh piagam golongan hotel dimaksud ayat 1 diatas ditetapkan oleh Direktorat Jenderal.

Pada tahun 1979 Direktorat Jenderal Pariwisata dan Biro Pusat Statistik bersama-sama mengadakan survei klasifikasi hotel untuk menentukan kelas hotel di Indonesia.

Hotel-hotel yang berdasarkan penelitian team penilai dari Direktorat Jenderal Pariwisata telah memenuhi persyaratan yang ditentukan akan disebut sebagai hotel berbintang sedang yang belum memenuhi syarat disebut sebagai

hotel non bintang. Persyaratan-persyaratan tersebut antara lain :

1. Persyaratan fisik meliputi lokasi hotel, kondisi bangunan, jumlah kamar dan sebagainya.
2. Bentuk pelayanan yang diberikan (service).
3. Kualifikasi tenaga kerja meliputi pendidikan, kesejahteraan karyawan dan sebagainya.
4. Fasilitas olah raga dan rekreasi lainnya yang tersedia seperti lapangan tenis, kolam renang, discotik dan sebagainya.

### **3.1.5 Pokok-Pokok Permasalahan di Hotel**

Dari tuntutan pemakai hotel, maka timbul masalah-masalah bangunan, ruang/perlengkapan environment yang bersifat menerima (respect), yang dapat dikelompokkan permasalahan dalam beberapa sarana dan prasarananya.

#### **1. Manajemen**

Sebagai unsur pelaksana kebijakan dalam aktivitas atau kegiatan baik internal maupun eksternal dari hotel.

#### **2. Bangunan perhotelan**

Merupakan unsur pokok karena orang akan mencoba menikmati bila orang lain tertarik dan menaruh minat. Sehingga hal ini perlu pemikiran bagaimana membuat bangunan atau ruang yang menarik.

#### **3. Lingkungan**

Merupakan sarana penunjang agar bangunan perhotelan tersebut terpelihara dengan baik dengan variasi-variasi lingkungan yang baik dan fleksibel dalam suatu struktur yang fungsional, mempunyai nilai estetis yang turut

membantu akan keawetan dan terpeliharanya bangunan secara baik disamping memberikan kenikmatan dan kenyamanan bagi pengunjung yang memakainya

### **3.1.6 Peran Lingkungan Pada Hotel**

Peran lingkungan pada hotel wisata dapat dijelaskan pengaruh peran lingkungan terhadap suatu bangunan (hotel). Yang dimaksud dengan pengaruh disini adalah :

- a. Warna (alam atau buatan) dominan yang ada disekitarnya.
- b. Bentuk-bentuk yang terdapat disekitarnya baik buatan maupun alami.
- c. Pemakaian bahan-bahan yang terdapat disekitarnya atau bahan-bahan yang sewarna yang biasa digunakan disekitarnya.
- d. Ornamen tertentu yang sesuai digunakan untuk bangunan itu.

Hal-hal tersebut diatas dimaksudkan selain sebagai pertimbangan dalam perancangan (balance, harmoni dan ritme) juga sebagai daya tarik wisatawan.

### **3.2 Tinjauan Khusus**

Hotel sebagai salah satu jenis akomodasi atau penginapan bagi orang-orang yang melakukan perjalanan (tourist), dengan segala fasilitas-fasilitasnya yang memenuhi syarat comfort, kesehatan, kesenangan dan sebagainya.

Adapun faktor yang mempengaruhi perkembangan hotel pada suatu daerah wisata adalah tergantung dari :

1. Perkembangan jumlah wisatawan yang menginap pada hotel

2. Lama Tinggal wisatawan pada suatu hotel
3. Tingkat hunian kamar/tempat tidur
4. Banyaknya kamar yang tersedia

### **3.2.2 Perkembangan Jumlah wisatawan yang Menginap pada Hotel di Kaliurang**

Perkembangan jumlah wisatawan yang menginap pada hotel di daerah Kaliurang berdasarkan data dinas Pariwisata Yogyakarta dari tahun 1992 sampai dengan tahun 1994 untuk wisatawan mancanegara adalah berturut-turut 1.239, 1.326, dan 1.400 wisatawan. Sedangkan untuk wisatawan nusantara berturut-turut 20.602, 20.843, dan 20.934 wisatawan.

Dari data tersebut dapat dilihat jumlah wisatawan nusantara yang menginap lebih banyak dari wisatawan mancanegara. Prosentase kenaikan rata-rata wisatawan mancanegara yang menginap di hotel di Kaliurang 6,285 %, sedangkan wisatawan nusantara prosentase kenaikan sebesar 1 %.

### **3.2.3 Perkembangan Lamanya Wisatawan Menginap pada Hotel di Kaliurang**

Lamanya menginap wisatawan pada hotel di Kaliurang berkisar antar 1 hari sampai dengan 5 hari, yaitu 40% dari jumlah wisatawan yang menginap di Kaliurang selama 1 hari, 20% dari jumlah wisatawan yang menginap selama 2 - 3 hari, 30% dari jumlah wisatawan yang menginap selama 4 - 5 hari dan 10% dari jumlah wisatawan yang menginap lebih dari 5 hari.

### 3.2.4 Tingkat Hunian Kamar Hotel di Kaliurang

Perkembangan tingkat hunian kamar hotel di Kaliurang dari tahun 1991 sampai dengan tahun 1995 dengan tingkat hunian tertinggi yang dicapai adalah 44,97% yaitu pada tahun 1994 dan terendah sebesar 35,53% pada tahun 1991 dan tahun 1992.

### 3.3 Kesimpulan

1. Hotel adalah sebagai wadah pelayanan bagi wisatawan dengan fasilitas pokok :
  - pelayanan untuk rekreasi
  - pelayanan untuk istirahat
  - pelayanan untuk makan dan minum
2. Dalam perencanaan resort hotel perlu diperhatikan aspek lingkungan Kaliurang (vegetasi, batuan, kontur dan view) yang dapat diwujudkan dalam penggunaan warna alami, bentuk yang terdapat disekitarnya, penggunaan bahan-bahan yang terdapat disekitarnya.
3. Aspek-aspek yang mempengaruhi perkembangan perhotelan pada suatu tempat antara lain adalah tingkat perkembangan atau jumlah wisatawan yang menginap pada suatu hotel, lamanya menginap serta banyaknya kamar atau jumlah hotel yang tersedia/sudah ada.



1995, untuk wisatawan mancanegara yang menginap di hotel berbintang sebanyak 244.372 wisatawan, sedangkan wisatawan nusantara sebesar 188.817 wisatawan (lihat lampiran).

Sedangkan perkembangan hotel di Kaliurang dari data yang ada dan dari hasil pengamatan merupakan hotel non bintang. Dilihat dari perkembangan wisatawan yang menginap dan dari jenis hotel yang ada di Kaliurang dapat disimpulkan bahwa perkembangan wisatawan nusantara lebih banyak. Sehingga tipe/klas hotel yang direncanakan adalah hotel berbintang satu.

#### **4.1.2 Analisa Kebutuhan Kapasitas Kamar Hotel**

Dalam memproyeksikan kebutuhan kamar hotel yang akan direncanakan dengan dasar pertimbangan pada :

- Proyeksi jumlah wisatawan yang menginap pada hotel di Kaliurang
- Penentuan batas tertinggi tingkat hunian kamar/occupancy rate yang ditetapkan

##### **1). Proyeksi Jumlah Wisatawan yang Menginap pada Hotel di Kaliurang**

Dari data yang ada pada tahun 1994 jumlah wisatawan yang menginap di hotel sebesar 22.334 wisatawan dengan prosentase kenaikan 3% setiap tahunnya. Proyeksi jumlah wisatawan yang menginap di hotel pada tahun 2004 dengan menggunakan model proyeksi garis eksponensial sebesar 30.015 wisatawan (lihat lampiran).

2). Penentuan Batas Tertinggi Tingkat Hunian Kamar atau Occupancy Rate yang Ditetapkan

Tingkat hunian yang terjadi pada hotel di Kaliurang sebesar 49,58%. Sedangkan batasan tertinggi tingkat hunian kamar yang ditetapkan oleh Dinas Pariwisata Yogyakarta sebesar 60%. Sehingga dalam analisisnya digunakan batasan tertinggi yang ditetapkan oleh dinas Pariwisata yaitu sebesar 60%.

3). Proyeksi Kebutuhan Kamar Hotel di Kaliurang

Dalam memproyeksikan kebutuhan kamar hotel dengan dasar pertimbangan :

- a. Jumlah kamar hotel yang ada di Kaliurang adalah 280 kamar.
- b. Jumlah wisatawan yang menginap di hotel di Kaliurang pada tahun proyeksi 2004 rata-rata sebesar 30.015 setiap tahun.
- c. Tingkat hunian kamar yang ditetapkan sebesar 60%
- d. Kebutuhan kamar malam / orang (room night) pada hotel, dengan pertimbangan :
  - struktur lalu lintas wisatawan diambil 25% berpasangan dan 75% single
  - rata-rata lama tinggal wisatawan 2,33sehingga kebutuhan kamar malam orang (room night) adalah  $2.33 \times [(25 \times 0,5) + (75 \times 1)] = 2,04$  kamar malam/orang

Perhitungan kebutuhan kamar hotel pada tahun proyeksi

dengan menggunakan rumus :

- Jumlah yang menginap / hari = jumlah yang menginap pada tahun proyeksi / 360
  - Kebutuhan kamar malam tamu = jumlah tamu yang menginap hari x kebutuhan kamar malam orang
- Jumlah tamu yang menginap per hari =  $30.015 : 360 = 84$ , kebutuhan kamar malam orang =  $69 \times 2,04 = 172$  kamar.

Apabila sampai dengan tahun 2004 tidak ada penambahan jumlah kamar, maka jumlah kamar yang fisibel dibangun apabila tingkat hunian yang dicapai 60% adalah  $(172:60\%)-(280 \times 60\%) = 119$  kamar.

Dari 119 kamar yang dibutuhkan sampai dengan tahun proyeksi, diambil 1/3 dari jumlah tersebut untuk memberikan kemungkinan penambahan jumlah kamar lagi, sehingga jumlah kamar yang dibangun atau direncanakan sebanyak 40 kamar.

#### 4.1.3 Analisa Penentuan Type dan Jenis Kamar yang Direncanakan.

Dari 40 kamar hotel yang akan direncanakan berdasarkan pada perkembangan wisatawan yang menginap di hotel yang ada di Kaliurang, untuk menentukan kebutuhan jumlah kamar hotel bagi wisatawan berdasarkan jumlah wisatawan yang menginap di hotel yang ada di Kaliurang.

Berdasarkan perkembangan wisatawan yang menginap pada hotel di Kaliurang, direncanakan jumlah kamar suite sebanyak 4 kamar dan untuk jumlah kamar standar sebanyak 36 kamar.

## 4.2 Analisa Tapak

### 4.2.1 Pemilihan Lokasi Tapak

#### 1). Dasar Pengembangan

Berdasarkan pokok-pokok pikiran pengembangan dan pengelolaan kawasan Pariwisata yang dikeluarkan oleh DEPARPOSTEL suatu kawasan Pariwisata dikembangkan berdasarkan :

- a. Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Daerah (RIPPDA)
- b. Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) bila daerah belum memiliki RIPPDA

Kawasan lokawisata Kaliurang sendiri belum memiliki RIPP, untuk itu pengembangan kawasan Kaliurang didasarkan pada "Detail Teknis dan Studi Kelayakan Resort Wisata Kaliurang" yang dikeluarkan oleh PT. Ace Manunggal Yogyakarta (lihat lampiran)

#### 2). Jenis Kawasan

Kawasan Pariwisata pada dasarnya dibagi dalam dua bentuk yaitu :

- a. Kawasan Pariwisata murni, yaitu kawasan yang seluruhnya diperuntukkan bagi pengembangan pariwisata.
- b. Kawasan Pariwisata terbuka, yaitu kawasan yang bobotnya diperuntukkan bagi pengembangan pariwisata. Didalam kawasan ini kegiatan lain dari masyarakat umum seperti pertanian dan perkebunan, sebagai tempat

pemukiman dan lain-lain masih terbuka, hanya diatur dan ditata agar mendukung pengembangan pariwisata.

Kawasan yang direncanakan adalah kawasan pariwisata murni dimana sistem pengembangan kawasan lebih efisien dan efektif, antara lain disebabkan :

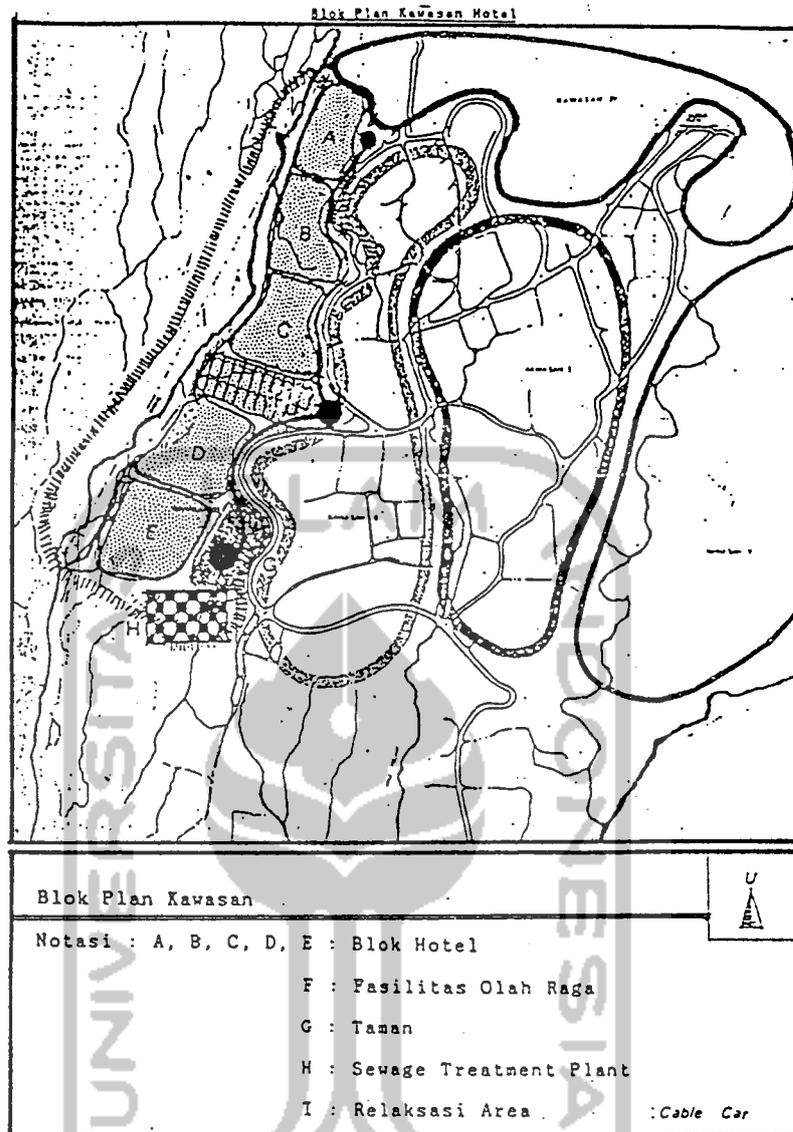
- Pelaksanaan pengembangan dan pengelolaan adalah suatu badan.
- Seluruh lahan diperuntukkan bagi sarana dan prasarana pariwisata.
- Seluruh lahan dikuasai pelaksana atas dasar hak pengelolaan lahan.
- Prasarana dibangun oleh pelaksana.
- Sarana pariwisata dibangun dan dioperasikan oleh pihak ke tiga atau oleh pelaksana.
- Pengelolaan dilakukan oleh pelaksana.
- Sistem pengelolaan ditetapkan oleh pelaksana.

#### 4.2.1.1 Pemilihan Lokasi

Berdasarkan Detail Teknis dan Studi Kelayakan resort wisata Kaliurang (PT Ace Manunggal), lokawisata Kaliurang terbagi atas lima kawasan, yaitu :

- I. Kota umum Kaliurang
- II. Kota wisata Kaliurang
- III. Kawasan pengembangan fasilitas fisik
- IV. Kawasan penghijauan hutan wisata pegunungan
- V. Kawasan pengembangan penelitian laboratorium hortikultura

Dengan mengacu pada pembagian diatas, maka lokasi tapak kawasan hotel yang direncanakan terletak di kawasan III atau kawasan pengembangan fasilitas fisik.



Gambar 4.1 Peta pembagian kawasan Kaliurang  
 sumber : Detail Teknis dan Studi Kelayakan Resort Wisata Kaliurang PT.  
 Ace Manunggal.

#### 4.2.1.2 Penentuan Site Terpilih

Dalam penentuan pemilihan site yang akan direncanakan untuk hotel, didasarkan pada kriteria-kriteria sebagai berikut :

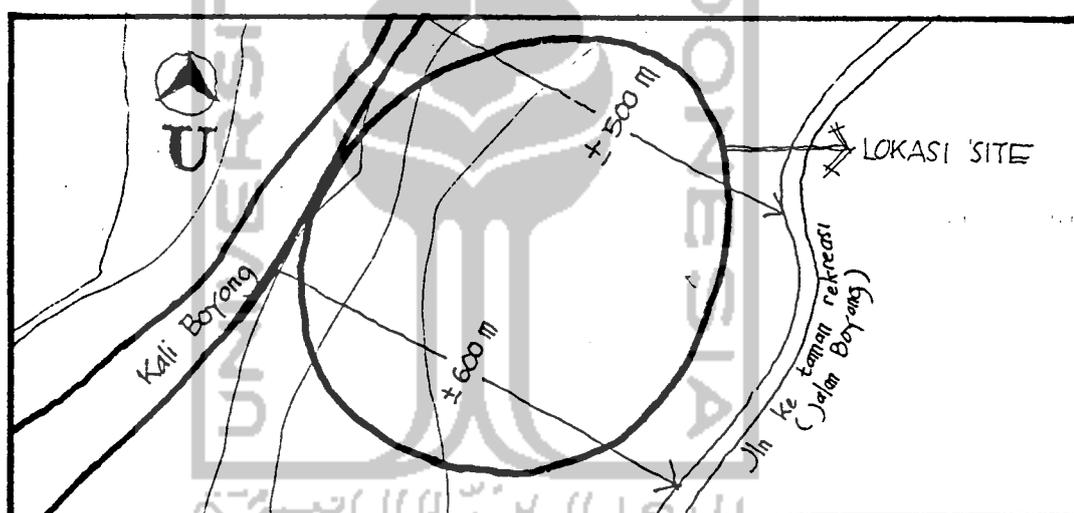
- Potensi view kearah gunung Merapi yang baik
- Kontur yang variatif
- Kemudahan pencapaian/Aksesibility
- Efisiensi Tapak

Tabel 4.1 Pemilihan Alternative Site Hotel

KRITERIA	BOBOT	SITE				
		A	B	C	D	E
1. Aksesibilitas	4	1	3	3	4	2
2. View	3	4	3	2	2	2
3. Kontur Variatif	2	2	2	3	3	4
4. Efisiensi Tapak	1	2	2	3	3	3

ALTERNATIF TERPILIH ADALAH SITE D

Dari kriteria-kriteria diatas letak site yang paling cocok adalah sebelah tenggara kali Boyong dan berbatasan dengan jalan yang menuju taman rekreasi (site D).

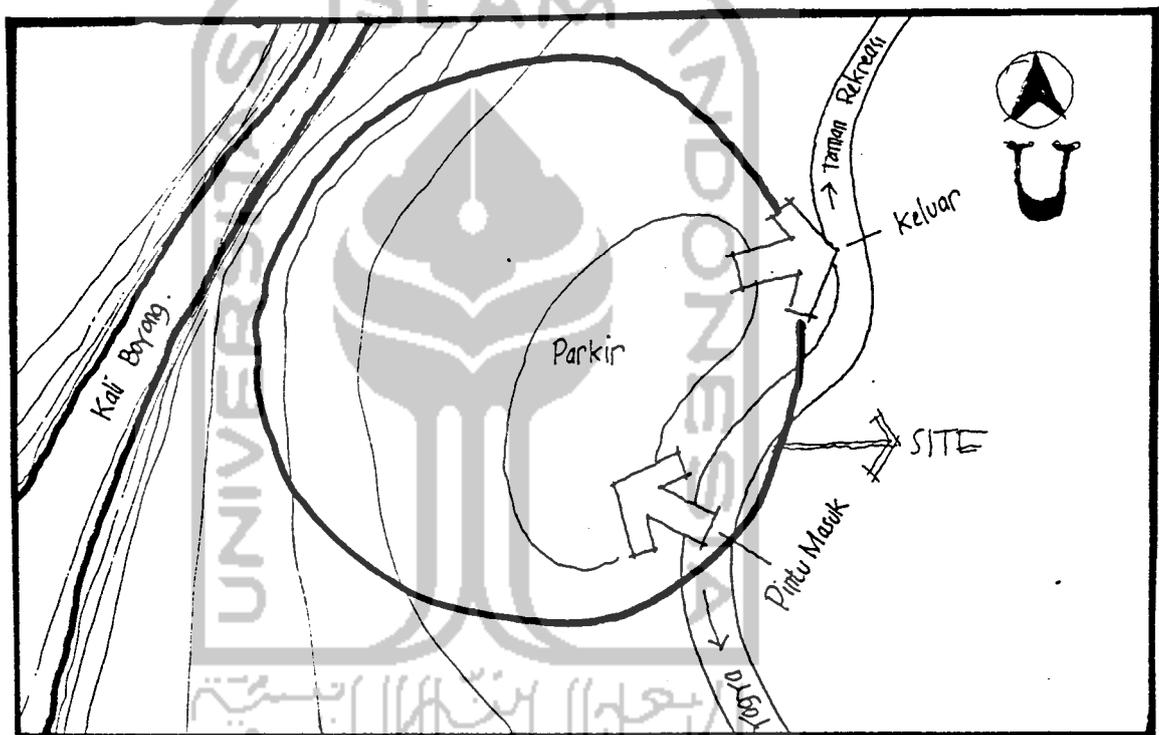


Gambar 4.2 Lokasi Site yang terpilih  
Sumber : Analisa

#### 4.2.2 Analisa Pencapaian ke Site/Tapak

Menganalisa keadaan lokasi, secara umum dibedakan menjadi dua bagian, yaitu daerah bagian atas dan daerah bagian bawah. Bagian atas terdapat jalan masuk selebar 5 meter dengan konstruksi aspal, yang menghubungkan kota dengan objek wisata disekitarnya. Jarak jalan lingkungan ke site kurang lebih 100 meter. Untuk "main entrance" bagi

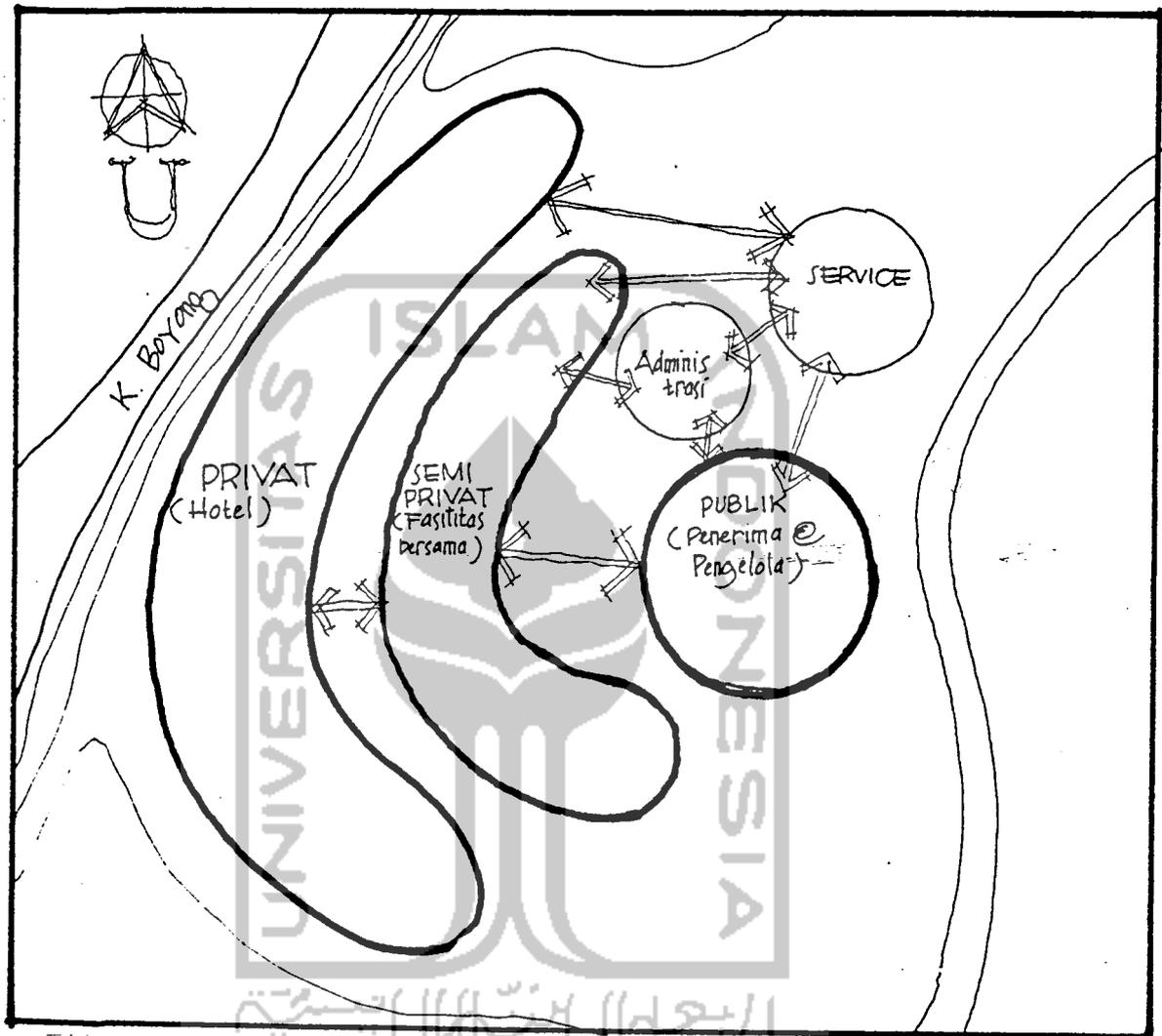
pengembangan kawasan hotel, perlu ditingkatkan kualitasnya dan dipertegas area parkirnya sehingga tidak mengganggu sirkulasi kendaraan yang masuk ke lokasi hotel ataupun sirkulasi kendaraan yang ke taman rekreasi disekitarnya. Disamping itu perlu diperhatikan daya dukung serta sudut elevasi kemiringan tanah.



Gambar 4.3 Pencapaian ke Tapak/Site  
Sumber : Analisa

#### 4.2.3 Analisa Penzoningan

Untuk menentukan Tata letak bangunan berdasarkan pada potensi view yang baik, dimana semakin dekat dengan view gunung semakin publik. Disamping itu menyesuaikan terhadap tuntutan hubungan fasilitas-fasilitas yang ada. Pendekatan terhadap penzoningan tersebut dapat diplotkan sebagai berikut :



Gambar 4.4 Penzoningan  
 Sumber : Analisa

#### 4.3 Analisa Elemen Alam

Elemen alam pegunungan dibedakan menjadi dua golongan, yaitu :

- Elemen alam yang bisa ditata, sebagai elemen alam penunjang untuk mendapatkan suasana yang dibutuhkan misalnya pepohonan, batuan dan air.

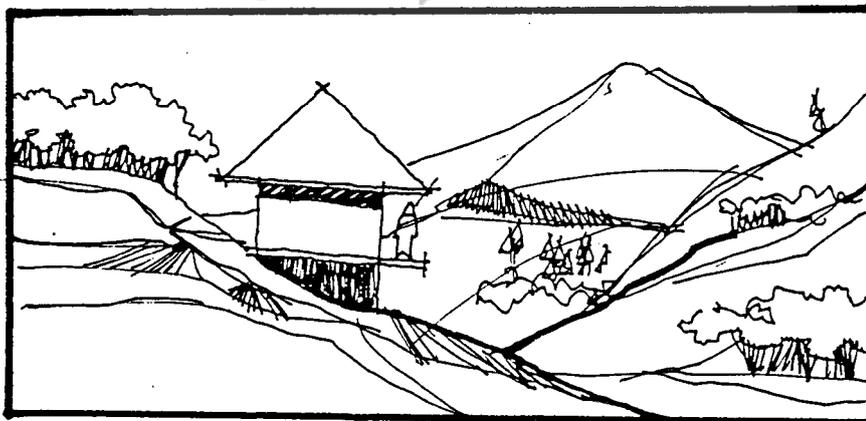
- Elemen alam yang tidak bisa ditata, antara lain, suara gesekan dedaunan, perbukitan atau kontur, sinar matahari, view. Pada perancangannya harus dapat menyesuaikan dengan elemen alam ini.

#### 4.3.1 Kontur Tanah

Lokasi Kaliurang yang merupakan daerah pegunungan memiliki perbedaan ketinggian tanah yang mencolok. Perbedaan kontur tanah dimanfaatkan dalam perletakan masa bangunan sehingga memberikan kesan yang menyatu dengan alam khususnya daerah pegunungan.

- Kontur rapat (terjal)

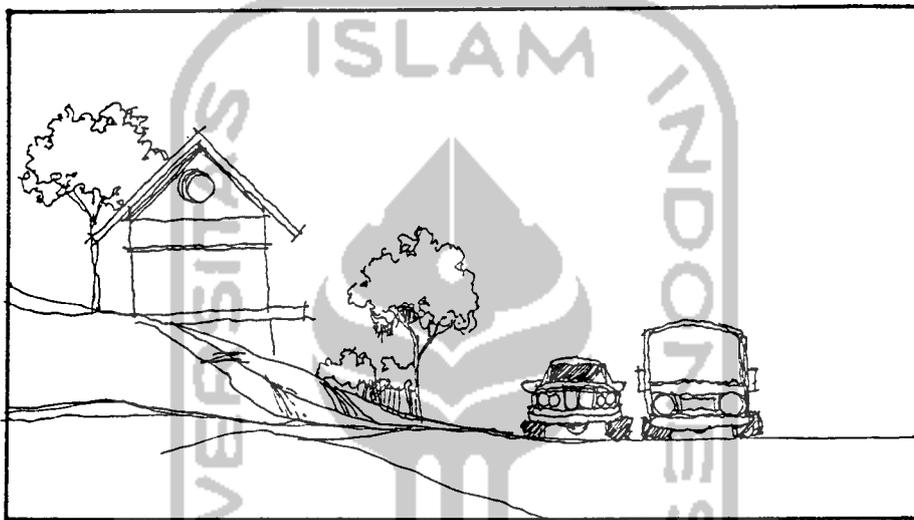
Terdapat di bagian barat dan utara site. Karena letak dan kondisinya, maka daerah ini cocok dimanfaatkan untuk tapak bangunan yang membutuhkan keleluasaan dalam menikmati panorama alam pegunungan serta untuk menciptakan aspek ketenangan dan kesegaran dengan sedikit gerak dalam melakukan aktifitasnya.



Gambar 4.5 Bangunan pada kontur terjal  
Sumber : Analisa

- Kontur landai

Terletak di bagian timur dan selatan site, yang dekat dengan jalan akses ke lokasi. Daerah ini cocok untuk direncanakan sebagai wadah kegiatan rekreasi aktif dan fasilitas parkir yang memerlukan banyak ruang gerak



Gambar 4.6 Bangunan pada kontur landai  
sumber : Analisa

- Kontur sedang

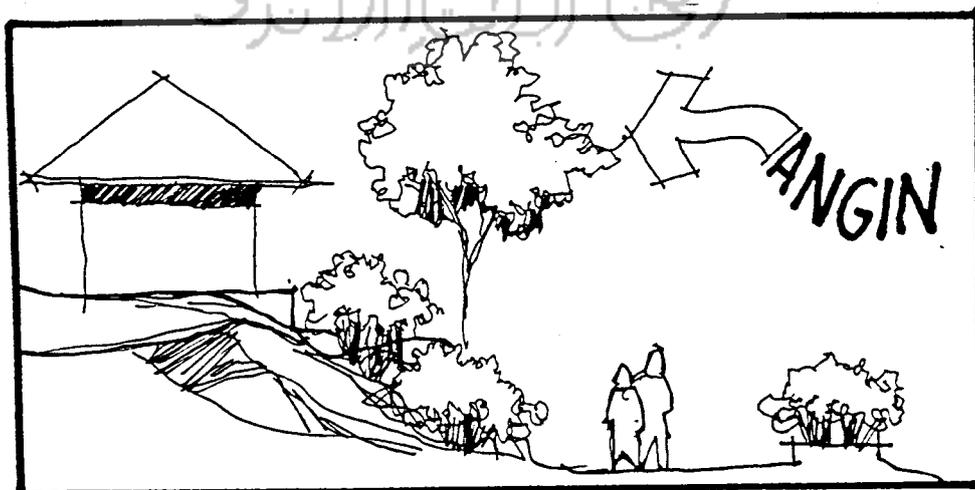
Kondisi kontur ini merupakan peralihan antara kontur rapat yang berada di bagian utara site ke kontur lebar/landai yang berada di sebelah selatan site. Karena letaknya yang berada di tengah-tengah maka hubungan dengan perancangan fasilitas akomodasi, tanah yang landai ini cocok untuk menempatkan bagian fasilitas service/fasilitas bersama dengan pencapaian mudah dan relatif kurang membutuhkan pandangan ke panorama alam.



Gambar 4.7 Bangunan pada kontur sedang  
sumber : analisa

#### 4.3.2 Vegetasi

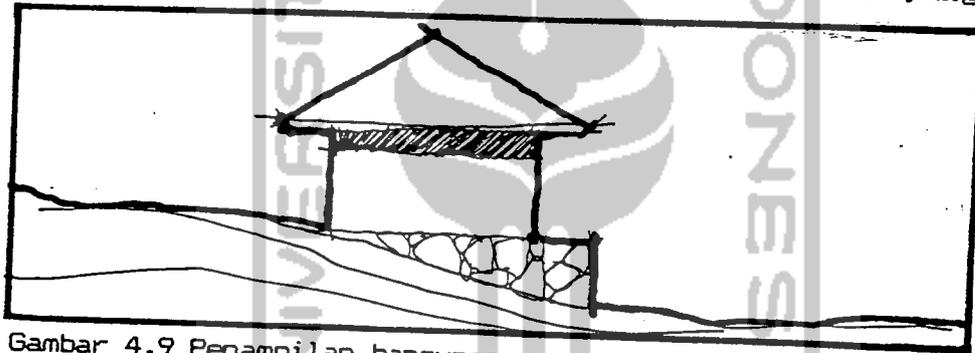
Vegetasi dimanfaatkan sebagai unsur arsitektural yaitu sebagai pengarah kegiatan (jalan sirkulasi), pembatas bangunan / pagar, sebagai unsur klimatologi yaitu sebagai penyejuk serta sebagai kontrol angin dan sebagai penghambat noise. Untuk memberikan suasana yang teduh dan segar pepohonan perlu diperbanyak terutama disekitar tempat peristirahatan, dalam dalam penataannya perlu dipikirkan agar tidak menghalangi pandangan ke view. Sebagai kontrol angin merupakan penghambat atau barrier terhadap angin gunung yang keras.



Gambar 4.8 Pemanfaatan Vegetasi  
Sumber : Pemikiran

#### 4.3.3 Batuan

Sebagai daerah pegunungan daerah Kaliurang banyak terdapat batuan gunung yang terbentuk dari sisa-sisa letusan gunung Merapi. Tipologi dari bentuk batuan gunung ini adalah dengan bentuk yang meruncing. Penyatuan bentuk bangunan terhadap batuan dapat dengan memanfaatkan bentuk-meruncing pada batuan. Disamping itu dalam perancangan fasilitasnya agar didapat keharmonisan dan kesatuan, batuan dapat dimanfaatkan sebagai material untuk bahan konstruksi pedestrian dan sebagai dinding penahan tanah yang berkontur.



Gambar 4.9 Penampilan bangunan yang mengikuti pada unsur alam batuan  
Sumber : Pemikiran

#### 4.3.4 Air

Adanya sumber air dari sungai kali Boyong dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan air bersih bagi fasilitas sehingga dapat memanfaatkan sumber daya yang ada.

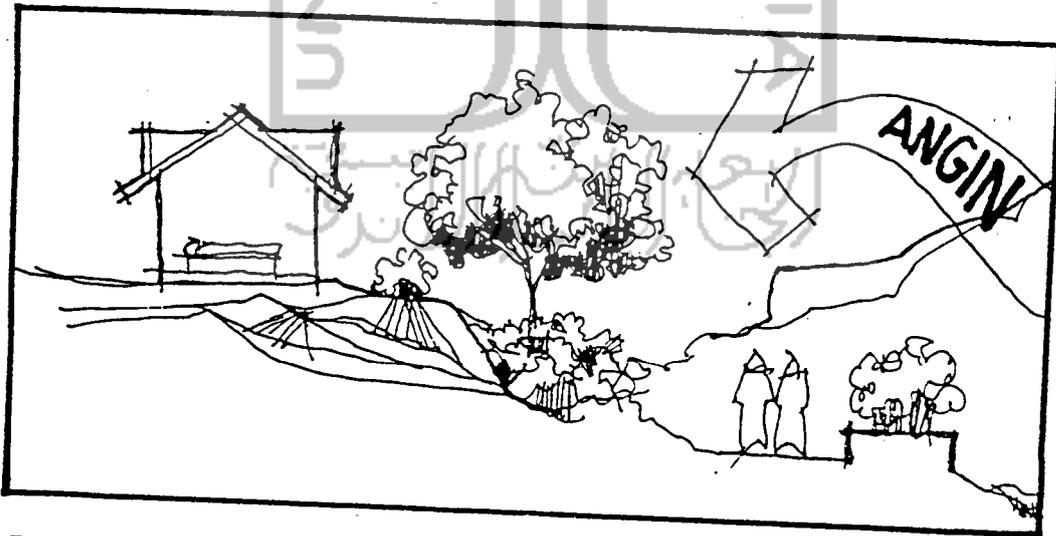
Air juga memberikan efek tersendiri bagi kesegaran suasana bangunan, pada pemanfaatannya sebagai elemen perancangan air dimanfaatkan untuk menciptakan atau memberikan efek kesegaran lingkungan dengan merencanakan fasilitas kolam renang dan memasukan unsur sungai sebagai bagian dari kompleks bangunan.



Gambar 4.10 Pemanfaatan elemen air  
Sumber : Analisa

#### 4.3.5 Iklim

Yang termasuk iklim adalah lintasan matahari, dan angin gunung yang mempengaruhi pada arah bangunan atau tata letak bangunan. Perletakan bangunan memperhatikan pada kelancaran pengaliran angin dan dihindari secara langsung sinar matahari panas.



Gambar 4.11 Perletakan massa bangunan terhadap pengaruh angin  
Sumber : Analisa

### 4.3 Analisa Pemanfaatan Potensi View

View merupakan titik orientasi utama dalam merancang fasilitas akomodasi. Bangunan hotel semaksimal mungkin dihadapkan kearah view yang bagus, untuk kemudian dimasukan kedalam ruang-ruang penginapan/peristirahatan.

Panorama alam/keindahan alam sebagai potensi view merupakan daya tarik yang bersifat alami dan anugerah dari Allah SWT. Salah satu tujuan rekreasi adalah melihat pemandangan alam terbuka, hal ini menimbulkan satu kebutuhan akan jalan yang bercabang untuk memberikan kebebasan pada manusia dalam bergerak guna melihat pemandangan alam. Selain itu diperlukannya ruang-ruang untuk beristirahat sambil melihat pemandangan alam. Bentuk fasilitas tersebut tentunya memberikan keleluasaan dalam melihat hal ini berpengaruh terhadap bentuk fasilitas yang terbuka.



Gambar 4.12 Pemanfaatan Potensi View  
Sumber : Analisa

#### 4.4 Analisa Kebutuhan Ruang

Untuk menentukan kebutuhan ruang didasarkan pada kegiatan yang terjadi yang ditinjau dari pelaku aktivitas serta perilaku atau keinginan wisatawan.

Berdasarkan pada pelaku aktivitas dapat digolongkan atas :

1. Wisatawan yang menginap
2. Pelayan wisatawan
3. Staff dan karyawan

Ditinjau dari perilaku wisatawan dapat digolongkan kedalam wisatawan asing dan wisatawan domestik. Untuk wisatawan asing, hal-hal yang dapat diamati adalah :

- Cenderung berperilaku bebas sesuai dengan pandangan mereka tentang hak asasi.
- Terbiasa dengan hal-hal yang serba otomatis, dan cepat.
- Terbiasa mendatangi night club, discotic, bar dan restoran.
- Keinginan untuk menikmati keindahan alam yang berbeda dengan yang ada dinegaranya.
- Keinginan untuk berolahraga sambil menikmati pemandangan.
- Melihat dan mengenal sebanyak mungkin masyarakat dan kebudayaan bangsa lain.

Sedangkan untuk wisatawan domestik, keinginan atau motivasi dalam melakukan perjalanan wisata adalah :

- Untuk menikmati liburan/istirahat
- Untuk melakukan perjalanan/dinas
- Untuk mengunjungi kerabat dan melihat hal-hal baru yang ada didaerah lain

Sedangkan ditinjau dari kedatangan wisatawan ke lokasi dapat diamati sebagai berikut :

- Untuk wisatawan asing, kedatangan wisatawan ke lokasi cenderung mengelompok berdasarkan paket wisata yang diambil/dipilih.
- Untuk wisatawan domestik, kedatangan ke lokasi secara perorangan atau satu keluarga.

Berdasarkan hal-hal diatas dapat ditentukan pendekatan terhadap kegiatan yang dapat menunjang keberadaan hotel di kawasan, yaitu :

- a. Kegiatan olah raga seperti tenis, renang, fitnes, dan golf.
- b. Kegiatan konvensi meliputi simposium, seminar.
- c. Kegiatan rekreasi meliputi kegiatan melihat pemandangan, kegiatan untuk pertunjukan kesenian, kegiatan untuk pendakian, kegiatan untuk rekreasi agro wisata.
- d. Kegiatan penunjang wisatawan asing, meliputi : Discotic, Karaoke, dan sauna.

Apabila ditinjau berdasarkan kegiatan yang terjadi didalam hotel, kebutuhan ruang-ruang sebagai berikut :

#### 1. Wisatawan

Pada dasarnya wisatawan mempunyai kegiatan pokok makan/minum, tidur/istirahat dan rekreasi.

- Kebutuhan Ruang Pada Kegiatan Makan dan Minum

Restoran, coffee shop, bar, gudang, dan lavatory.

- **Kebutuhan Ruang pada Kegiatan Istirahat**  
Ruang tidur, Km/Wc, dan teras.
- **Kebutuhan Ruang pada Kegiatan Rekreasi**  
Ruang terbuka (untuk melihat pemandangan dan untuk pertunjukan kesenian), ruang pelayanan pendakian, Discotic, karaoke, sauna dan lap tenis (dengan ruang ganti dan ruang persewaan peralatan).
- **Kebutuhan Ruang pada Kegiatan Konvensi**  
Ruang seminar/konvensi, ruang persiapan dan lavatory.

## 2. Pelayan Wisatawan

Merupakan pelayan atau pekerja yang langsung berhubungan dengan wisatawan.

- **Kebutuhan Ruang pada Kegiatan Penerima Tamu**  
Reception area, shopping arcade, lavatory.
- **Kebutuhan Ruang pada Kegiatan Pelayanan Umum**  
House keeping, food and beverage, laundry dan linen.

## 3. Staff dan Karyawan

Merupakan pengelola kegiatan yang ada didalam hotel, meliputi kegiatan administrasi dan mekanikal.

- **Kebutuhan Ruang pada Kegiatan Administrasi**  
Ruang manager, sekretaris, personalia, marketing, accounting, security.
- **Kebutuhan Ruang pada Kegiatan Mekanikal**  
Ruang MEE, water supply, ruang mesin dan genzet.

## 4.5 Analisa Ketentuan Besaran Fasilitas

Penentuan besaran fasilitas ditentukan berdasarkan jumlah kamar yyang dibutuhkan, asumsi dan standar fasilitas akomodasi yang ada, meliputi :

- a. Jumlah kamar yang direncanakan sebanyak 40 kamar, sesuai dengan perhitungan.
- b. Standard yang diambil untuk tiap kamar (Keputusan MENPARPOSTEL no. KM 94/HK/103/MPPT-87) :
  - Minimal : 22 M2 untuk kamar standar.
  - Minimal : 44 M2 untuk kamar suite.
- c. Standar untuk kegiatan administrasi, fasilitas parkir berdasarkan pada standar yang ada dari Neufert Architects' Data.
- d. Standar untuk fasilitas penunjang (lobby, restoran, binatu dan linen) didasarkan pada standar yang ada dari "kriteria penggolongan hotel berbintang, 1986".
- e. Ketinggian bangunan pada suatu lokasi wisata yang harus menyatu dengan lingkungan sehingga ketinggian bangunan pada peruntukan lahan tidak boleh lebih dari dua lantai dengan bentuk bangunan jamak (banyak massa).

#### 4.6 Analisa Ungkapan Fisik Hotel Berdasarkan pada Pemanfaatan View dan Kontur Tanah

##### 4.6.1 Performance Bangunan secara Makro

Dari analisa pemanfaatan potensi view dan elemen alam, ungkapan fisik hotel secara keseluruhan bercirikan arsitektur tradisional Jawa yang disesuaikan dengan lingkungan alam, dapat diungkapkan sebagai berikut :

1. Memakai bahan alami-alami seperti batu gunung, kayu, disamping menggunakan bahan dari semen/beton.
2. Perletakan massa bangunan yang mengikuti kontur tanah.

Dalam hal ini masa bangunan sebagai pelengkap bukit, profil bangunan mengikuti pada profil bukit.

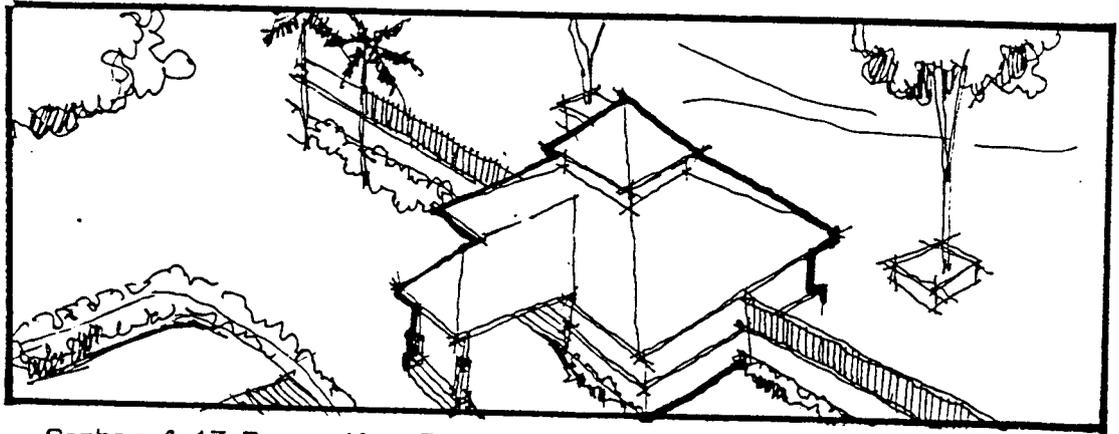
3. Penyesuaian terhadap lingkungan sekitar untuk memberikan keharmonisan dengan menyerap (pendekatan metafor) unsur lingkungan sekitarnya.
4. Bentuk bangunan yang memiliki banyak bukaan untuk memberikan hubungan terhadap alam disamping untuk memanfaatkan potensi view yang ada.

#### 4.6.2 Performance Bangunan secara Mikro

Analisa performance bangunan secara mikro meliputi penampilan bentuk bangunan, tata ruang dalam dan tata ruang luar yang didasarkan pada pemanfaatan elemen alam serta pemanfaatan potensi view yang ada.

##### 1). Penampilan Bentuk Bangunan

Penampilan bentuk bangunan mengikuti lingkungan sekitarnya. Pendekatan terhadap bentuk-bentuk alam seperti gunung dan perbukitan. Disamping itu keharmonisan dengan lingkungan dicapai dengan penggunaan teksture untuk menampilkan hubungan terhadap bahan atau elemen alam dan warna menyesuaikan pada warna-warna pohon, batuan dan lain-lain.



Gambar 4.13 Penampilan Bangunan yang menyatu dengan lingkungan  
Sumber : Analisa

## 2). Tata Ruang Dalam

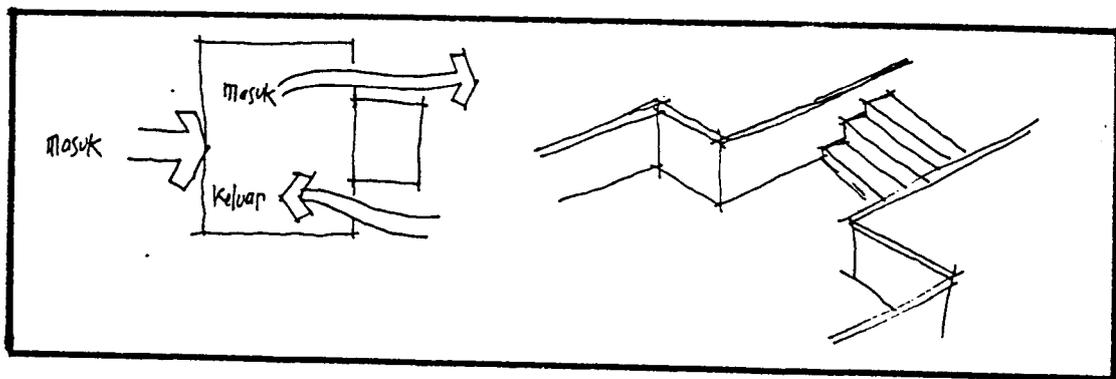
Pola tata ruang dalam dapat dicapai dengan :

- Penggunaan skala manusia, yaitu antara skala intim dan normal



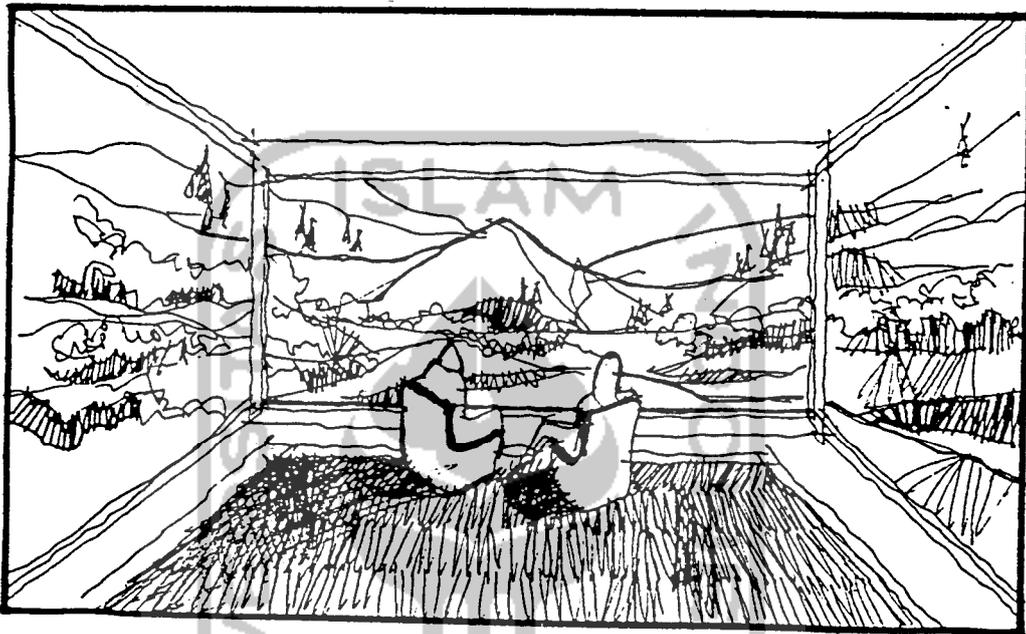
Gambar 4.14 Ruang yang berskala intim dan normal  
Sumber analisa

- Dihindari pola sirkulasi didalam bangunan yang memberikan kesan monoton, dengan cara meninggikan dan menurunkan jalan sirkulasi seperti keadaan kontur tanah.



Gambar 4.15 Pola sirkulasi dalam bangunan  
Sumber Analisa

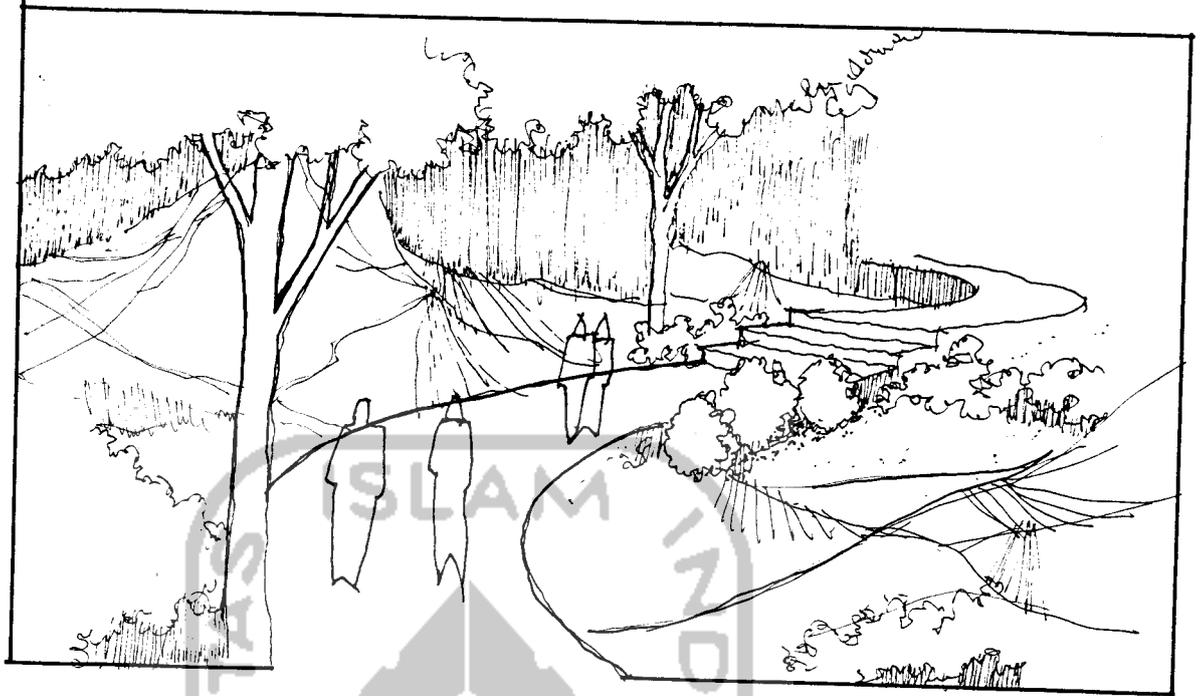
- Memberikan banyak bukaan baik secara langsung atau transparan untuk mendapatkan view yang baik serta pada ruang tidur di buat teras.



Gambar 4.16 Bentuk bangunan yang memanfaatkan view.  
Sumber : Analisa

### 3). Tata Ruang Luar

Pola tata ruang luar bangunan dengan menampilkan/memasukan unsur-unsur alam sebanyak mungkin, pola jalan setapak yang tidak kaku tetapi mengikuti kondisi tapak dan pada sudut-sudut atau pertemuan di buatkan gazebo atau ruang duduk sementara yang dapat berfungsi sebagai tempat untuk melihat pemandangan sambil melepas lelah. Disamping itu perletakan massa bangunan disusun berdasarkan pada pemanfaatan potensi view dimana semakin dekat dengan view kearah gunung semakin publik.



Gambar 4.17 Pola tata ruang luar  
sumber : analisa

#### 4.7 Kesimpulan

##### a. Lokasi dan site hotel

- Terletak pada area pengembangan fasilitas fisik.
- Kemudahan pencapaian dan sirkulasi.
- Tersedia sarana, prasarana dan infra struktur.
- View (pemandangan ke arah gunung Merapi) yang baik.
- Pada site yang berkontur variativ.

##### b. Besaran hotel

- Jumlah kamar 40, 4 kamar untuk wisatawan asing dan 36 kamar untuk wisatawan nusantara.
- Standar untuk kegiatan administrasi dan untuk fasilitas

penunjang berdasarkan pada standar Neufert Architec's Data dan Kriteria penggolongan hotel berbintang, 1986.

**c. Aspek unsur alam**

- Mempertimbangkan unsur-unsur alam yang tidak bisa ditata seperti : kontur tanah, angin, sinar matahari, view, suhu udara, dan kelembaban.
- Mengolah unsur alam yang bisa ditata seperti : vegetasi, batuan, air.
- Memanfaatkan unsur alam sebagai unsur yang mempunyai karakter dalam rancangan bangunan hotel.
- Memasukkan suasana alamiah di dalam dan diluar fasilitas (hotel)

**d. Kegiatan penunjang**

Merupakan kegiatan - kegiatan yang direncanakan dan memungkinkan daya tarik wisatawan yang berkunjung ke Kaliurang. Kegiatan tersebut mendukung kegiatan pengelolaan hotel dan peningkatan arus kunjungan wisatawan ke Kaliurang.

Kegiatan tersebut meliputi :

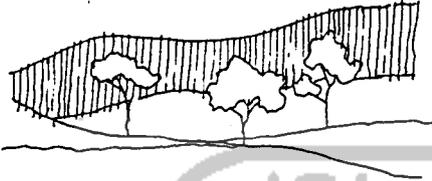
1. Kegiatan pada fasilitas (hotel)
2. Kegiatan pada kawasan

**e. Usulan penataan kawasan**

Turut serta menentukan langkah-langkah usulan kebijakan dalam rangka peningkatan kualitas kawasan wisata Kaliurang yang menunjang kegiatan kepariwisataan.

pendekatan-pendekatan perancangan untuk meletakkan masa bangunan pada tapak, adalah sebagai berikut :

( 1 )



Biarkan lahan sebagaimana adanya

( 2 )



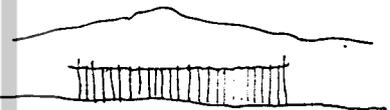
Bukit sebagai latar belakang

( 3 )



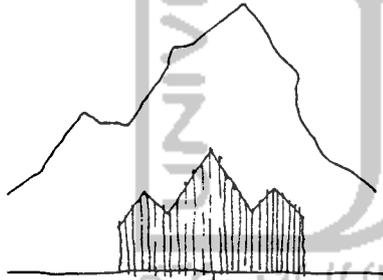
Bangunan sebagai pelengkap bukit

( 4 )



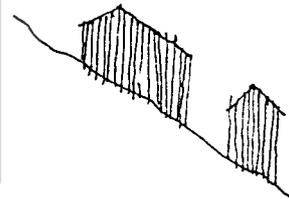
Perkuat profil bukit hori -  
sontal

( 5 )



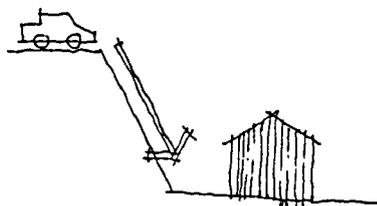
Profil bangunan profil bukit

( 6 )



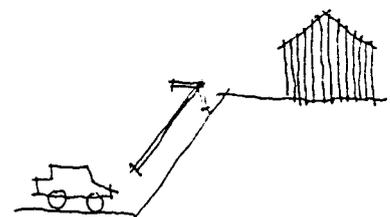
Bedakan lereng dan bukit

( 7 )

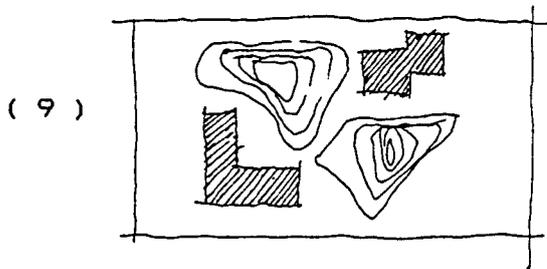


Parkir diatas berjalan ke bawah  
atas

( 8 )



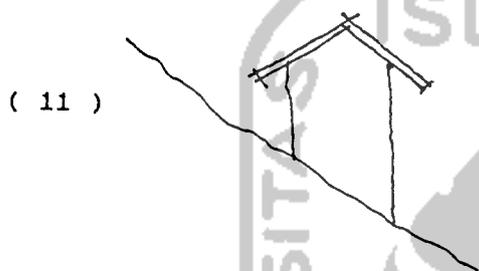
Parkir dibawah berjalan ke  
atas bukit



Gunakan bukit untuk mengatur wilayah kegunaan site



Bukit untuk mengatur kegunaan



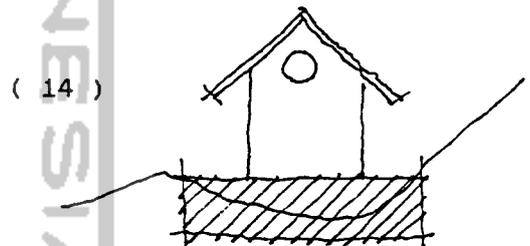
Bangunan pada lereng



Bangunan diatas lereng



Bangunan pada tanah datar untuk penyederhanaan kontur



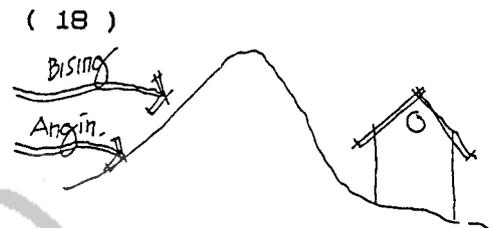
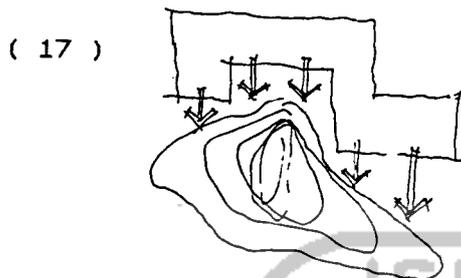
Bangunan pada lahan jelek karena konstruksi akan merusak tapak



Sisakan daerah datar untuk lapangan parkir



Bangunan perbatasan dengan bukit guna membentuk pemakaian eksterior



tutup bukit dan buat suatu keisti -  
mewaan

Manfaatkan sebagai alat penya  
ring

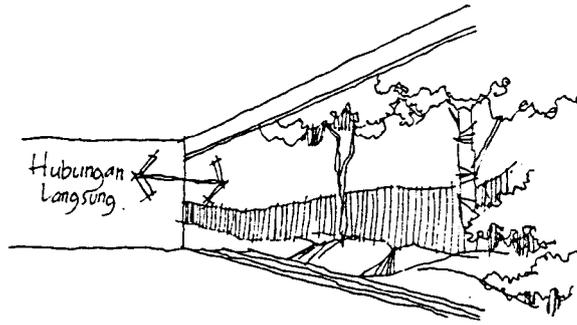
Gambar 5.1 Kontur Tanah sebagai Faktor Utama Perancangan

Sumber : Analisa

c. View

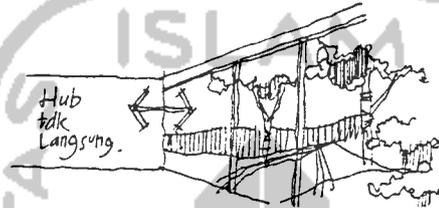
Dalam perancangan ini alam merupakan bagian dari fasilitas akomodasi ( hotel ), begitu pula sebaliknya, guna mencapai harmonisasi dengan alam. Untuk mencapai tuntutan ini dilakukan pengintegrasian ruang-ruang dengan alam dengan cara :

- Keterbukaan dengan alam secara visual
- \* Terbuka langsung dengan alam



Gambar 5.2 Integrasi ruang luar dengan ruang dalam  
sumber : analisa

\* Terbuka transparan



Gambar 5.3 Integrasi ruang dalam dengan ruang luar  
Sumber : analisa

## 5.2 Konsep Dasar Bentuk dan Suasana

### 5.2.1 Bentuk Dasar

Pendekatan terhadap bentuk-bentuk dengan memperhatikan bentuk yang ada disekitarnya. Bentuk-bentuk dasar geometri (segi empat, segi tiga dan lingkaran) di olah sedemikian rupa sehingga dapat menyerupai bentuk - bentuk alam yang ada disekitarnya.

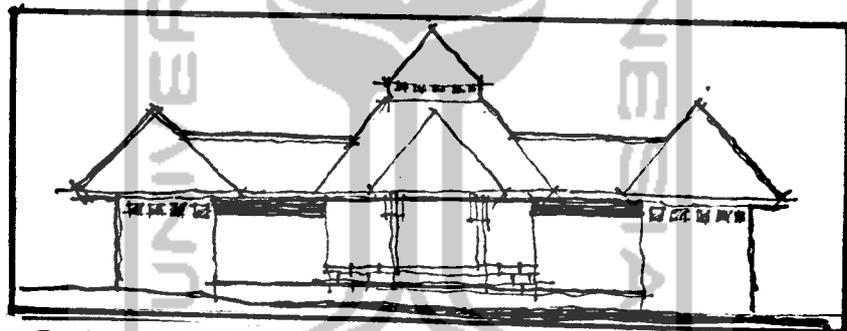


Gambar 5.4 Bentuk dasar yang mengikuti alam  
Sumber : Analisa

### 5.2.2 Penampilan Bangunan

Penampilan bangunan sedapat mungkin mencerminkan arsitektur lokal setempat (lingkungan sekitarnya). Bentuk bangunan yang ada disekitarnya diolah sedemikian rupa sehingga dapat memberikan atau menampilkan keadaan alam (bukit, batuan) sesuai dengan konsep elemen alam sebagai faktor penentu perancangan.

Disamping itu memberikan hubungan keluar untuk mendapatkan hubungan terhadap alam sebagai dasar dalam pemanfaatan view sehingga penampilan bangunan memberikan banyak bukaan.



Gambar 5.5 Penampilan Bangunan  
Sumber : Analisa

### 5.2.3 Suasana/Tata Ruang

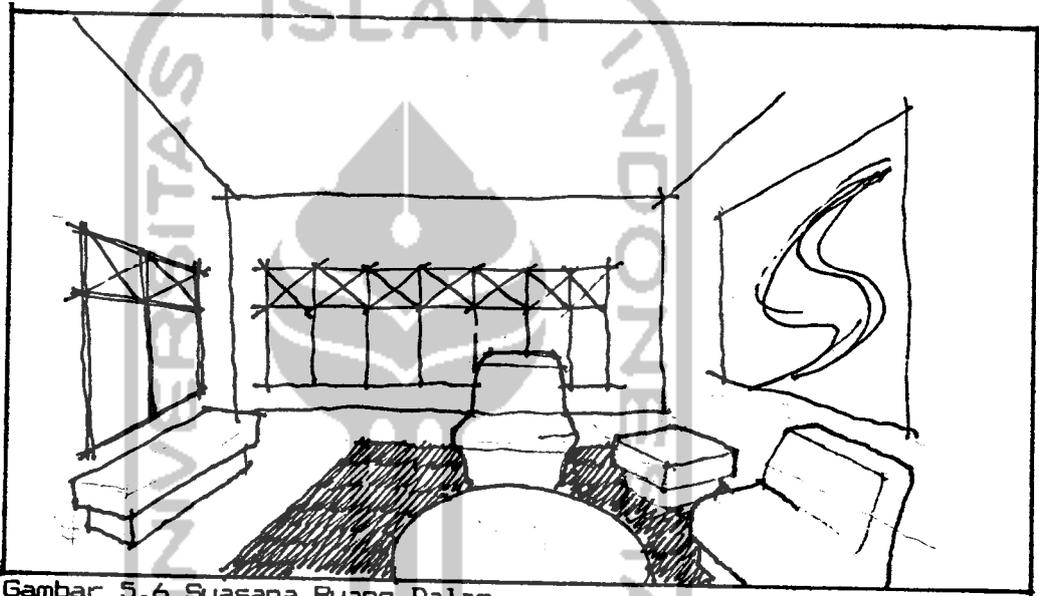
Konsep suasana bangunan dibagi dalam dua bagian yaitu suasana ruang dalam dan suasana ruang luar.

#### 1). Suasana Ruang Dalam

- Suasana ruang dalam dicapai dengan memasukan unsur alam sebanyak mungkin untuk memberikan hubungan terhadap alam sekitarnya (view).
- Penggunaan skala manusia yaitu antara skala intim

dan normal yang menyesuaikan pada sifat atau fungsi ruang.

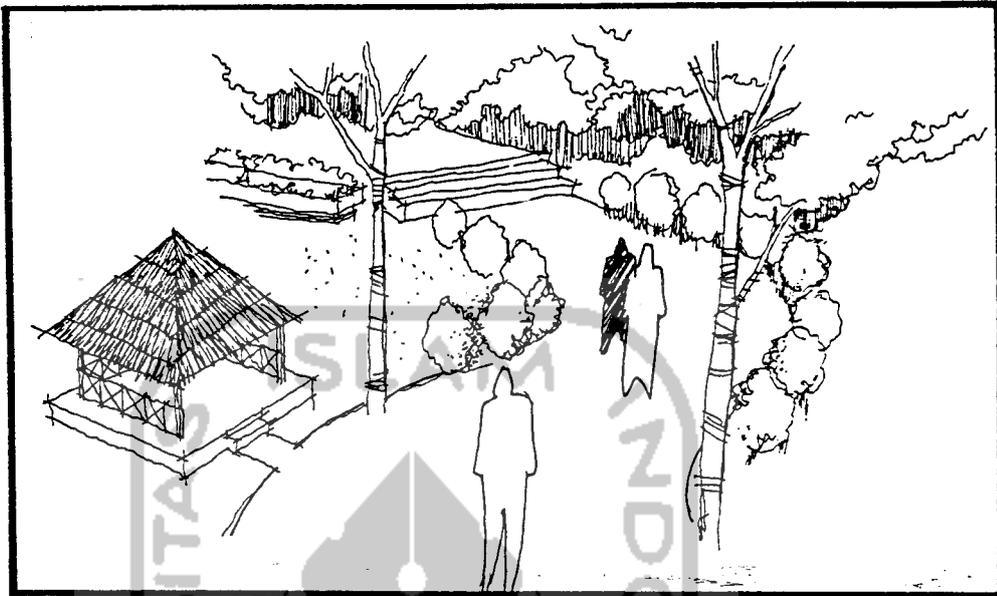
- Pada sifat kegiatan yang non formal dengan membuat unsur sirkulasi yang rekreatif untuk menghindari kesan monoton.
- Membuat banyak bukaan untuk memberikan hubungan keluar guna mendapatkan view yang baik.



Gambar 5.6 Suasana Ruang Dalam  
Sumber : Analisa

## 2). Suasana Ruang Luar

- Suasana ruang luar yang dapat menampilkan atau memasukan unsur-unsur alam sebanyak mungkin dan pada jalan setapak yang tidak kaku tetapi dapat mengikuti kondisi tapak, disamping itu adanya gazebo sebagai titik pertemuan dari jalan-jalan setapak.
- Perletakan massa bangunan yang disusun menurut pemanfaatan potensi view yang baik, dimana semakin ddekat dengan view yang mengarah ke gunung semakin publik



Gambar 5.7 Suasana Ruang Luar  
Sumber : Analisa

### 5.3 Konsep dasar tata site

Berdasarkan pada perlakuan terhadap elemen-elemen alam pegunungan seperti yang telah dikemukakan diatas serta karakteristik hotel berbintang, dilakukan suatu pendekatan konsep dasar perencanaan dan perancangan sebagai berikut :

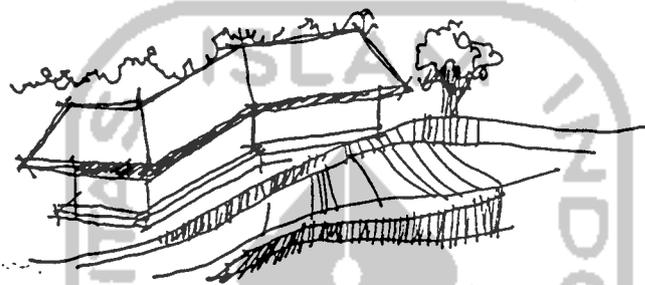
#### 5.3.1 Jumlah masa

Dalam penentuan jumlah masa, perlu dipertimbangkan :

- Jenis kegiatan yang ada
- Tuntutan kegiatan (ketenangan, kesegaran, kebebasan dan kedinamisan).
- Tuntutan skala masa agar dapat beradaptasi secara harmonis dengan alam.

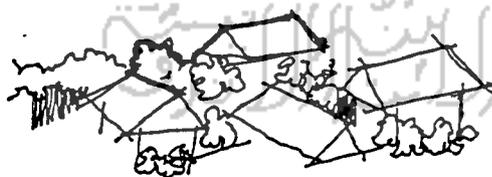
Dalam menentukan jumlah masa ada dua alternatif yang bisa diajukan :

- Masa tunggal, kegiatan utama dalam satu masa



Gambar 5.8 masa tunggal  
Sumber : analisa

- Masa jamak, lebih dari satu dengan ketinggian masa berbeda-beda pengaturan ketinggian dan jumlah masa tergantung dari klasifikasi konturnya (kontur kuat, sedang dan landai)



Gambar 5.9 masa jamak  
Sumber : analisa

Dari keduanya kiranya lebih tepat digunakan masa jamak dalam perencanaan hotel karena disamping memenuhi karakteristik hotel berbintang juga memenuhi ketiga aspek diatas.

### 5.3.2 Gubahan Masa

Dalam mengubah masa dipertimbangkan beberapa faktor, dalam hal ini dibahas atau difokuskan pada elemen-elemen alam sebagai faktor penentu perancangan gubahan masa. Elemen-elemen alam penentu gubahan masa :

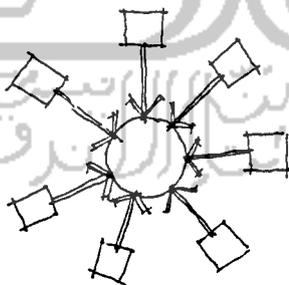
- Topografi tanah/kontur.
- View/panorama alam.
- Bentuk fisik/visual lingkungan.

Dengan adanya pertimbangan terhadap elemen alam, dimana bangunan berintegrasi dengan alam maka bentuk masa bangunan harus mampu memenuhi tuntutan tersebut.

Ada beberapa bentuk gubahan masa :

#### 1. Bentuk masa terpusat.

- Terdiri dari sejumlah bentuk-bentuk sekunder yang mengitari bentuk-bentuk asal yang dominan dan berada di tengah-tengah.

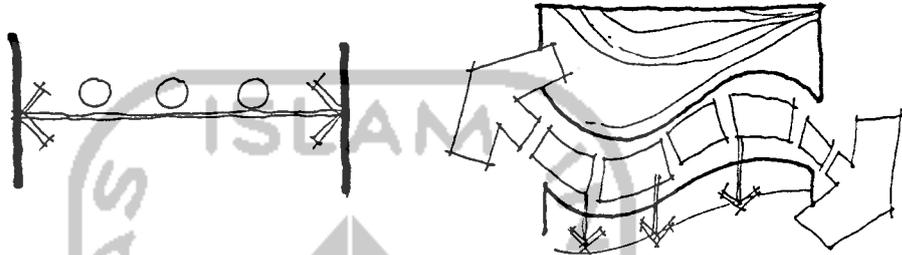


- Bentuk-bentuk terpusat meminta keteraturan geometris yang mempunyai kemampuan visual yang kuat. Bentuk pusat merupakan pusat orientasi yang dominan.
- Bentuk ini dapat menjadi simbol tempat-tempat yang suci atau penuh penghormatan atau menjadi

peringatan akan kebesaran seseorang atau peristiwa.

## 2. Gubahan masa linier

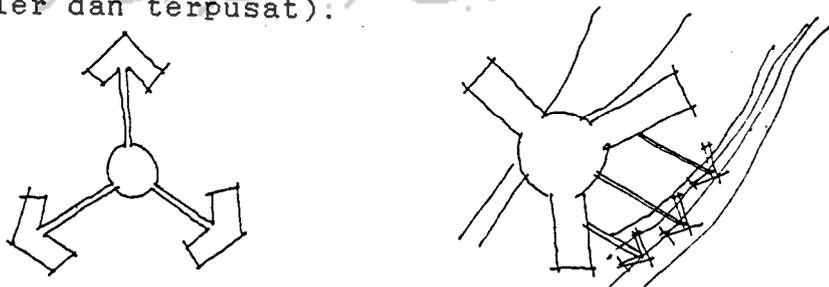
- Terdiri atas bentuk-bentuk yang teratur dalam suatu deret dan berulang.



- Berasal dari perubahan proporsi dimensi dari suatu bentuk atau peraturan sederetan bentuk-bentuk sepanjang garis.
- Bentuk linier dapat dipotong-potong atau dibelok-belokkan sebagai penyesuaian terhadap keadaan setempat.

## 3. Gubahan masa radial

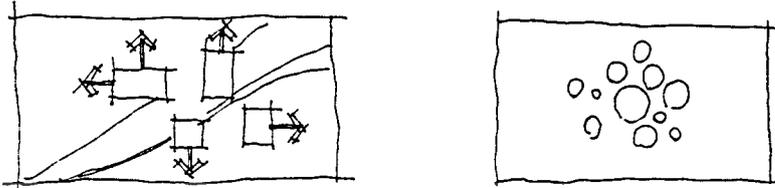
- Adalah komposisi dari bentuk linier yang berkembang keluar dari bentuk-bentuk terpusat searah dengan jari-jarinya (bentuk gabungan linier dan terpusat):



- Bentuk ini dapat menyediakan permukaannya yang panjang untuk mencapai apa yang diinginkan terhadap sinar matahari, angin, pemandangan atau tata ruang.

#### 4. Gubahan masa cluster

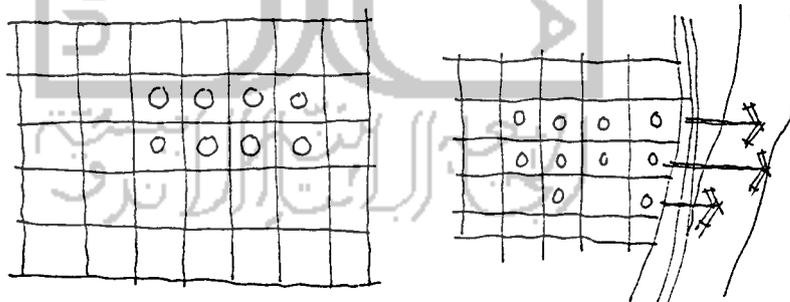
- Terdiri dari bentuk-bentuk yang saling berdekatan atau bersama-sama atau menerima kesamaan visual.



- Bentuk gubahan ini cukup luwes dan dinamis, organisasi kelompok-kelompok cluster berdasarkan kebutuhan-kebutuhan fungsinya seperti : ukuran potongan ataupun jarak letaknya. Orientasi masa dapat ke segala arah sesuai dengan letak dari masa itu sendiri.

#### 5. Gubahan masa grid

- Adalah bentuk-bentuk modular dimana hubungan satu dengan yang lain diatur oleh grid-grid tiga dimensi. Begitu pula dengan pengembangannya.



- bentuk grid dapat digunakan untuk menutup beberapa permukaan bermacam-macam bentuk dan menyatukannya melalui bentuk geometris yang berulang. Orientasi ke arah view kurang luwes, karena masa terikat oleh modul geometris yang sama satu sama lain.

Dari kelima bentuk gubahan masa diatas, dan berdasarkan tuntutan kegiatan dalam hotel berbintang, dipilih bentuk gubahan linier dengan beberapa pengembangan. Pengembangan bentuk gubahan masa linier ini disesuaikan dengan :

- Kondisi kontur site.
- Kegiatan yang akan diwadahi.

Bentuk gubahan mengikuti keadaan kontur untuk mencapai keharmonisan dengan bentuk elemen-elemen alam pegunungan. Orientasi masa-masa keluar pada pemandangan (view) di sebelah utara atau panorama pegunungan. Sedangkan orientasi ke dalam, pada ruang kegiatan bersama, seperti : restoran, kolam renang, fasilitas olah raga. Dengan kata lain, fasilitas bersama sebagai pengarah gubahan masa secara internal.

### 5.3.3. Sirkulasi Ruang Luar

Pola penempatan aktifitas dan penggunaan lahan, erat hubungannya dengan sistem sirkulasi. Sehingga merupakan suatu pergerakan dari ruang yang satu ke ruang yang lain. Menurut pelaku kegiatannya, sistem sirkulasi dibedakan menjadi dua, yaitu :

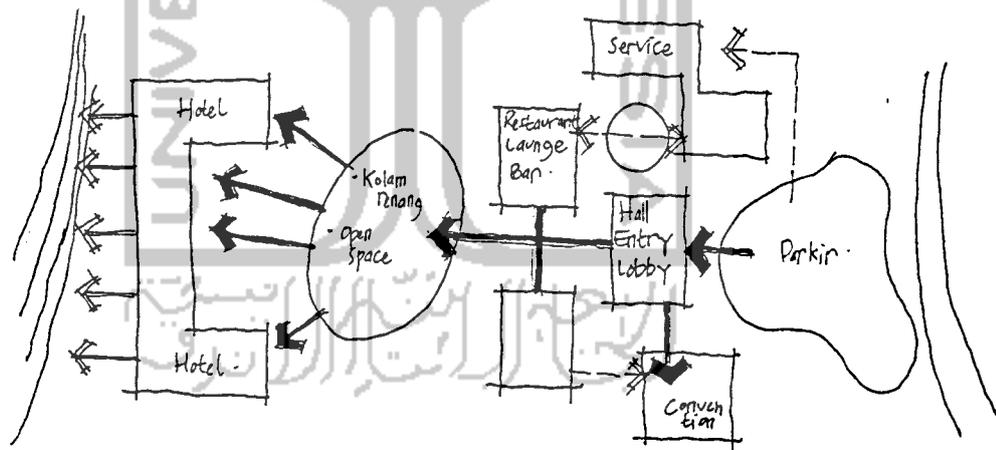
#### a. Sirkulasi manusia.

Manusia adalah salah satu pelaku kegiatan yang membutuhkan kelancaran sirkulasi dalam melakukan kegiatannya. Untuk mencapai itu, pola sirkulasi

dapat dikelompokkan berdasarkan :

- Kelompok kegiatan, yaitu :
  - \* Kelompok kegiatan penginapan
  - \* Kelompok kegiatan rekreasi
  - \* Kelompok kegiatan pengelolaan
  - \* Kelompok kegiatan servis
- Kelompok pelaku kegiatan, yaitu :
  - \* Pengunjung
  - \* Pengelola
  - \* Penyelenggara pelayanan/servicer.

Pola sirkulasi manusia berdasarkan pengelompokan kegiatan dan pelaku kegiatan dalam fasilitas akomodasi dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 5.10 Sirkulasi ruang luar  
Sumber : Analisa

Agar menunjang suasana alam yang dibutuhkan, maka perlu dipertimbangkan terhadap :

- Menyesuaikan dengan elemen-elemen alam yang tidak

bisa di tata, yaitu : kontur, view, sebagai pengarah pergerakan.

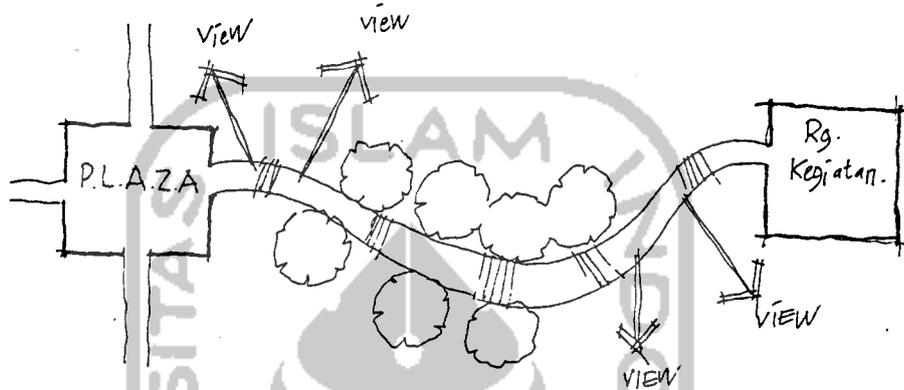


Gambar 5.11 Elemen alam ( kontur ) bagian dari sirkulasi  
Sumber : Analisa

- Menghadirkan elemen-elemen alam yang bisa di tata, yaitu : vegetasi, batuan, air sebagai pencipta suasana lingkungan dan pengarah sirkulasi ruang luar.
- Efektifitas sirkulasi  
Fungsi pokok jalur sirkulasi adalah sebagai penghubung gerak dari satu masa ke masa yang lain. Disamping fungsi tersebut, jalur sirkulasi juga berfungsi sebagai sarana untuk pengamatan atau penikmatan terhadap alam sekitar.

- Sistem plaza

Merupakan ruang terbuka untuk sirkulasi peralihan dan pendistribusian gerakan ke masing-masing fasilitas.



Gambar 5.12 Sistem plaza dan sirkulasi  
Sumber : Analisa

b. Sirkulasi Kendaraan

Pertimbangan :

- Menghindari terjadinya crossing antara sirkulasi manusia dengan kendaraan.
- Aspek ketenangan dalam lingkungan hotel.

Sistem sirkulasi untuk kendaraan :

- \* Kendaraan langsung menuju ke semua fasilitas.
- \* Kendaraan parkir secara kolektif kemudian jalan kaki untuk mencapai ke semua fasilitas.

## 5.4. Konsep Dasar Perumahan

### 5.4.1 Pengelompokan ruang

#### a. Kelompok publik

- entrance
- reception
- hall/lobby
- lounge
- lavatory

#### b. Kelompok semi private

##### 1. Kegiatan konvensi :

- convention room
- ruang pertemuan
- cocktail party
- lavatory

##### 2. Kegiatan renang dan fitness :

- kolam renang
- shower
- ruang ganti
- sauna
- fitness
- locker
- bar/coffe shop

##### 3. Sport out door :

- lapangan tennis
- ruang berteduh/istirahat
- ruang ganti

#### 4. Kegiatan makan dan minum

- bar
- coffe shop
- restaurant
- kitchen
- lavatory

#### c. Kelompok service

- food dan beverage
- house keeping
- kitchen
- mushola
- laundry (cuci, pengeringan, seterika)
- ruang ganti
- gudang umum
- lavatory
- parkir
- ruang jaga

#### d. Kelompok administrasi

- ruang manager
- ruang bagian akuntan
- ruang bagian personalia
- ruang bagian security
- ruang rapat
- ruang arsip/gudang
- lavatory

#### e. Kelompok private

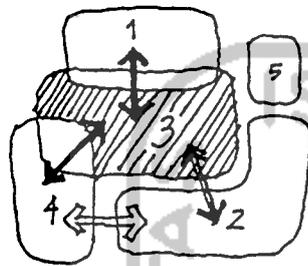
- ruang tidur
- ruang ganti/tempat pakaian
- kamar mandi/wc
- balkon/teras

### 5.4.2 Hubungan Ruang

Konsep hubungan ruang dibagi atas dua bagian, yaitu konsep dasar secara mikro dan hubungan ruang secara makro.

#### 1). Konsep Dasar Hubungan Ruang Mikro

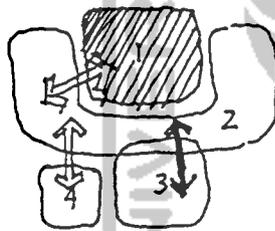
##### a. Kegiatan penerimaan tamu :



hubungan langsung  
hubungan tidak langsung

1. entrance
2. reception area
3. lobby/hall
4. lounge
5. lavatory

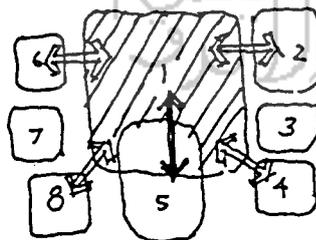
##### b. Kegiatan discotic



hubungan langsung  
hubungan tidak langsung

1. stage
2. ruang dansa
3. bar
4. lavatory

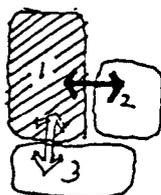
##### c. Kegiatan renang dan fitness



hubungan langsung  
hubungan tidak langsung

1. kolam renang
2. shower
3. ruang ganti
4. ruang sauna
5. locker
6. bar/coffe shop
7. fitness

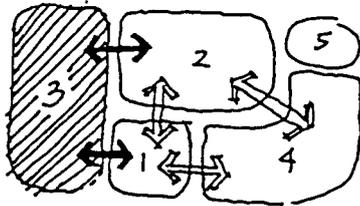
##### d. Kegiatan sport out door



hubungan langsung  
hubungan tidak langsung

1. lapangan tennis
2. ruang berteduh
3. ruang ganti

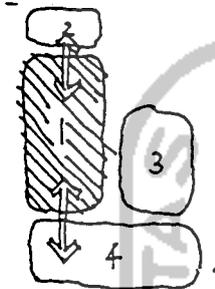
e. Kegiatan makan dan minum



hubungan langsung  
hubungan tidak langsung

1. bar
2. coffe shop
3. restaurant

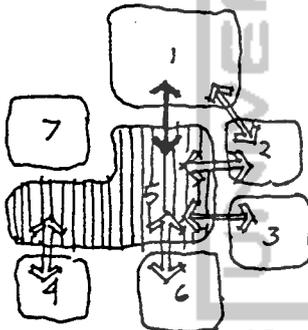
f. Kegiatan istirahat



hubungan langsung  
hubungan tidak langsung

1. ruang tidur
2. ruuang ganti
3. kamar mandi/wc
4. balkon/terras

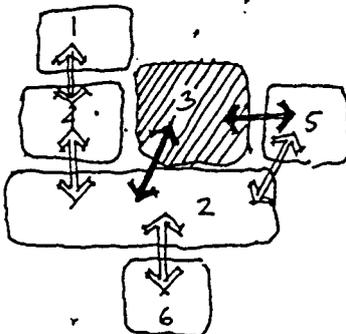
g. Kegiatan administrasi



hubungan langsung  
hubungan tidak langsung

1. ruang manager
2. ruang bagian akuntan
3. ruang personalia
4. ruang bag. security
5. ruang rapat
6. ruang arsip/gudang
7. lavatory

h. Kegiatan service



hubungan langsung  
hubungan tidak langsung

1. food and beverage
2. house keeping
3. kitchen
4. laundry
5. gudang
6. lavatory
7. mushola

2). Konsep Dasar Hubungan Ruang Makro

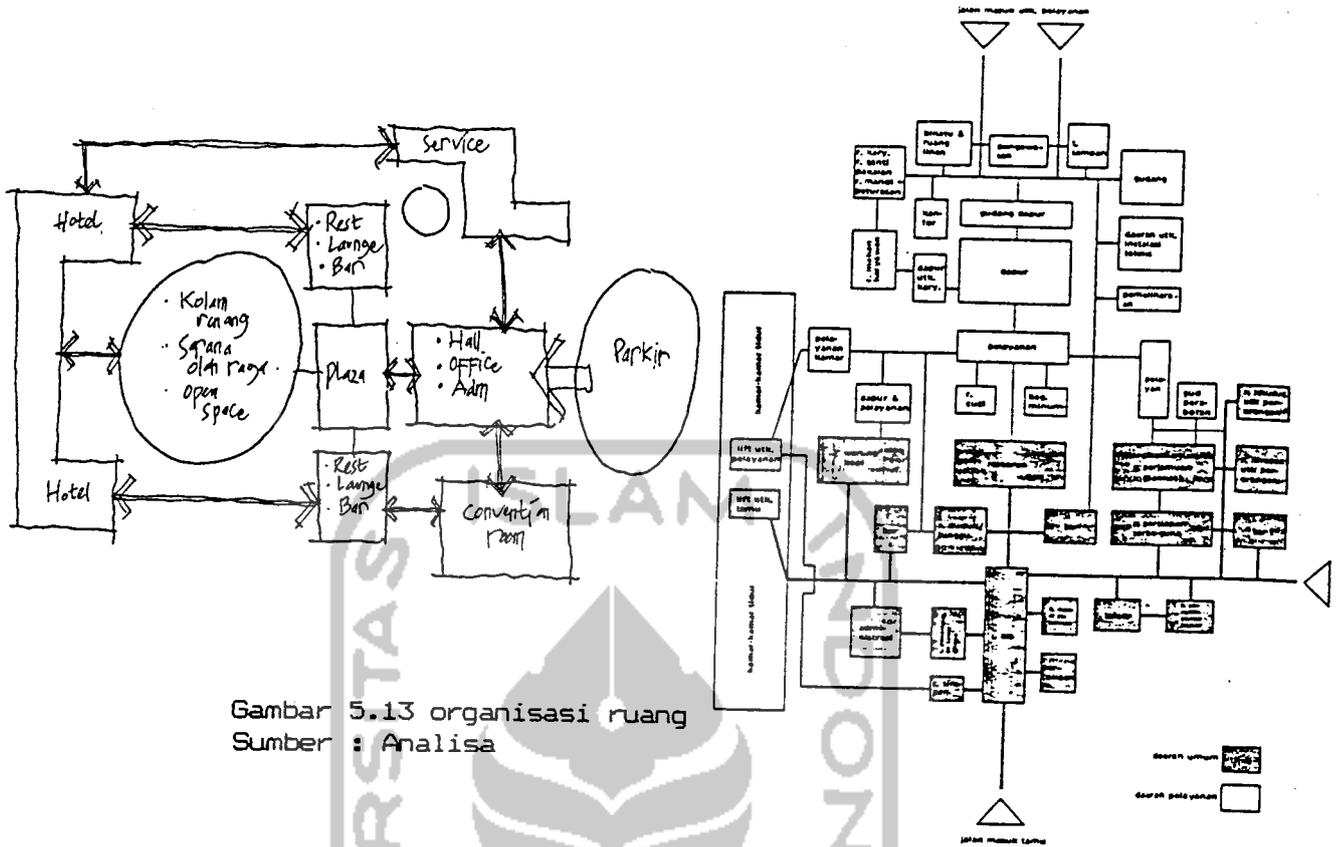
A	Kelompok penerimaan tamu	
	Kelompok kegiatan convention	
B	Kelompok kegiatan discotic	
	Kelompok kegiatan renang	
	Kelompok kegiatan sport out door	
	Kelompok kegiatan makan minum	
C	Kelompok kegiatan istirahat	
	Kelompok kegiatan administrasi	
	Kelompok kegiatan service	
	Kelompok kegiatan parkir	

Keterangan :

- : hubungan langsung
- ◐ : hubungan tidak langsung
- : tidak berhubungan
- A : kelompok publik
- B : kelompok semi private
- C : kelompok private

### 5.4.3 Organisasi Ruang

Organisasi ruang didekati berdasarkan pola hubungan ruang dan pengelompokan ruang yang ada. Organisasi ruang dapat dilihat di bawah ini :



Gambar 5.13 organisasi ruang  
 Sumber : Analisa

#### 5.4.4 Besaran Ruang

##### a. Kelompok publik

▪ entrance .....	0,4m/kamar X 40 =	16 m2
▪ reception .....	1,4m/kamar X 40 =	16 m2
▪ hall/lobby .....	0,4m/kamar X 40 =	16 m2
▪ lounge .....	0,75m/kamar X 40 =	30 m2

##### b. Kelompok seni private

##### 1. Kegiatan konvensi :

▪ konvention room, kapasitas 50 orang	=	100 m2
▪ ruang pertemuan	=	30 m2
▪ cocktail party	=	30 m2
▪ lavatory	=	12 m2

##### 2. Kegiatan renang dan fitness :

▪ kolam renang (dewasa dan anak-anak)	=	150 m2
▪ shower	=	16 m2
▪ ruang ganti	=	16 m2
▪ sauna	=	20 m2
▪ locker	=	16 m2
▪ bar/coffe shop	=	25 m2
▪ fitness	=	50 m2
▪ lavatory	=	12 m2

3. Sport out door :		
▪ lapangan tennis		= 500 m <sup>2</sup>
▪ ruang berteduh/istirahat		= 20 m <sup>2</sup>
▪ ruang ganti		= 15 m <sup>2</sup>
4. Kegiatan makan dan minum		
▪ bar		= 26 m <sup>2</sup>
▪ coffe shop		= 20 m <sup>2</sup>
▪ restaurant umum		= 70 m <sup>2</sup>
▪ restaurant khusus		= 70 m <sup>2</sup>
▪ kitchen		= 25 m <sup>2</sup>
▪ lavatory		= 12 m <sup>2</sup>
c. Kelompok private		
▪ ruang tidur (36 standart, 4 suite)		= 1320m <sup>2</sup>
▪ kamar mandi/wc		= 60 m <sup>2</sup>
▪ balkon/terras		= 140 m <sup>2</sup>
d. Kelompok administrasi		
▪ ruang manager		= 20 m <sup>2</sup>
▪ ruang bagian akuntan		= 14 m <sup>2</sup>
▪ ruang bagian personalia		= 14 m <sup>2</sup>
▪ ruang bagian security		= 14 m <sup>2</sup>
▪ ruang rapat		= 40 m <sup>2</sup>
▪ ruang arsip/gudang		= 12 m <sup>2</sup>
▪ lavatory		= 12 m <sup>2</sup>
e. Kelompok service		
▪ food and baverage		= 20 m <sup>2</sup>
▪ house keeping		= 15 m <sup>2</sup>
▪ laundry		= 20 m <sup>2</sup>
▪ ruang ganti		= 12 m <sup>2</sup>
▪ gudang umum		= 20 m <sup>2</sup>
▪ mushola		= 40 m <sup>2</sup>
▪ lavatory		= 12 m <sup>2</sup>
▪ gardu jaga		= 10 m <sup>2</sup>
▪ ruang parkir		
- parkir publik 40x15m <sup>2</sup>		= 600 m <sup>2</sup>
- parkir service 20x15m <sup>2</sup>		= 300 m <sup>2</sup>

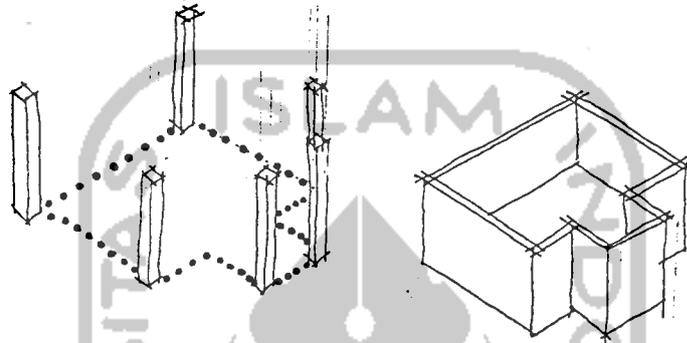
**Jumlah total lantai = 4.008 m<sup>2</sup>**

### 5.5 Konsep Dasar Environment

Sesuai dengan tuntutan hotel sebagai fasilitas akomodasi yaitu suasana ketenangan dan kesegaran lingkungan, diadakan suatu pendekatan dengan elemen alan sebagai faktor penentu perancangan.

## 5.6 Konsep Dasar Struktur dan Material

- Mengingat ukuran ruang-ruang relatif kecil dan bentuk masa yang sederhana, maka sistem struktur konvensional diperhitungkan masih dapat mendukung. Yaitu sistem struktur rangka dengan kombinasi dinding batu bata.



Gambar 5.14 Sistem Struktur  
Sumber : Analisa

- Kondisi iklim lingkungan adalah dingin dan lembab, dengan suhu yang terus berubah-ubah. Penggunaan struktur akan lebih menguntungkan dengan material yang tahan terhadap perubahan suhu dan kelembaban.

- Dengan menggunakan bahan-bahan alami

## 5.7 Konsep Dasar Utilitas

- Distribusi air bersih dengan menggunakan sistem "Down Feet". Letak tower air di beberapa tempat untuk mendapatkan pemerataan distribusi.

- Pembuangan air kotor dialirkan ke bak penampungan sementara, terus dialirkan ke sewage treatment plant, baru kemudian dialirkan dan dibuang ke sungai Boyong.

- Pembuangan tinja dengan septic tank yang letaknya

tersebar di beberapa tempat sesuai dengan letak sumber pembuangan, kemudian disalurkan ke sumur peresapan.

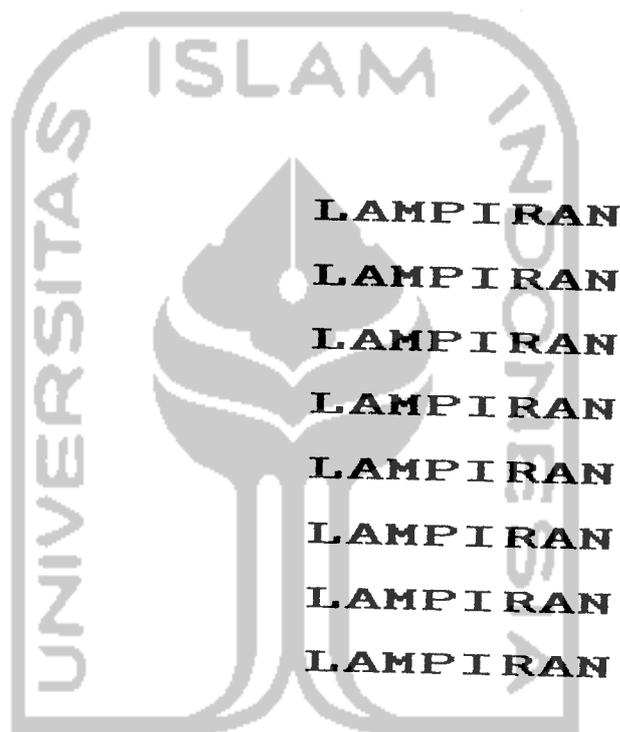
- Untuk mendapatkan kebutuhan listrik pada hotel dengan menggunakan infrastruktur yang sudah ada yaitu PLN dan generator cadangan apabila aliran listrik PLN mengalami gangguan.



## DAFTAR PUSTAKA

1. Ching, Francis DK, Form, Space And Order, Van Nonstrand Rainhold Company, New York, 1979.
2. Darsono Agustinus, Kantor Depan Hotel (Front Office), gamedia, Jakarta, 1992
3. Frick, Heinz, Ir, Arsitektur Dan Lingkungan, Kanisius, Yogyakarta, 1992.
4. Haryono, Pariwisata Rekreasi Dan Entertainment, Bandung, 1978.
5. Hatterel, WS, Hotel Restaurant Bar, Reinhold Publishing Corporation, New York, 1962.
6. Izzudin, Fasilitas Akomodasi Di Kawasan Wisata Pantai Parangtritis, thesis, JTA UII, 1994.
7. Lawson, Fred, Hotel Motel And Condominium, The Architectural Press, London, 1970.
8. Neufert, Ernst, Architecture Data, terjemahan Aris K Onggodiputro, Intermatra, Bandung, 1985.
9. Nurhikmah Budi hartanti, Pusat Pelayanan Pariwisata Di Yogyakarta, Tugas Akhir Teknik Arsitektur FT-UGM, Yogyakarta, 1988.
10. Paul B, White dan Helen Backley, Hotel Reception, Edward A London, 1983.
11. Periadi, I Wayan, Hotel Berbintang Sebagai Fasilitas Pariwisata Di Bali, Tugas Akhir Teknik Arsitektur FT-UGM, Yogyakarta, 1983.
12. Soeriatmadja, RE. Ilmu Lingkungan, ITB, Bandung, 1989.
13. Yoeti A. Oka, Drs, Pengantar Ilmu Pariwisata, Bandung.





الجامعة الإسلامية  
الإنزونية

**PERKEMBANGAN WISAWAN YANG MENGINAP  
DI HOTEL KALIURANG**

TAHUN	WISMAN	WISNU	JUMLAH
1992	1.239	20.602	21.841
1993	1.326	20.843	22.169
1994	1.400	20.935	22.335

Sumber : Prediksi Data Pariwisata DIY, 1994

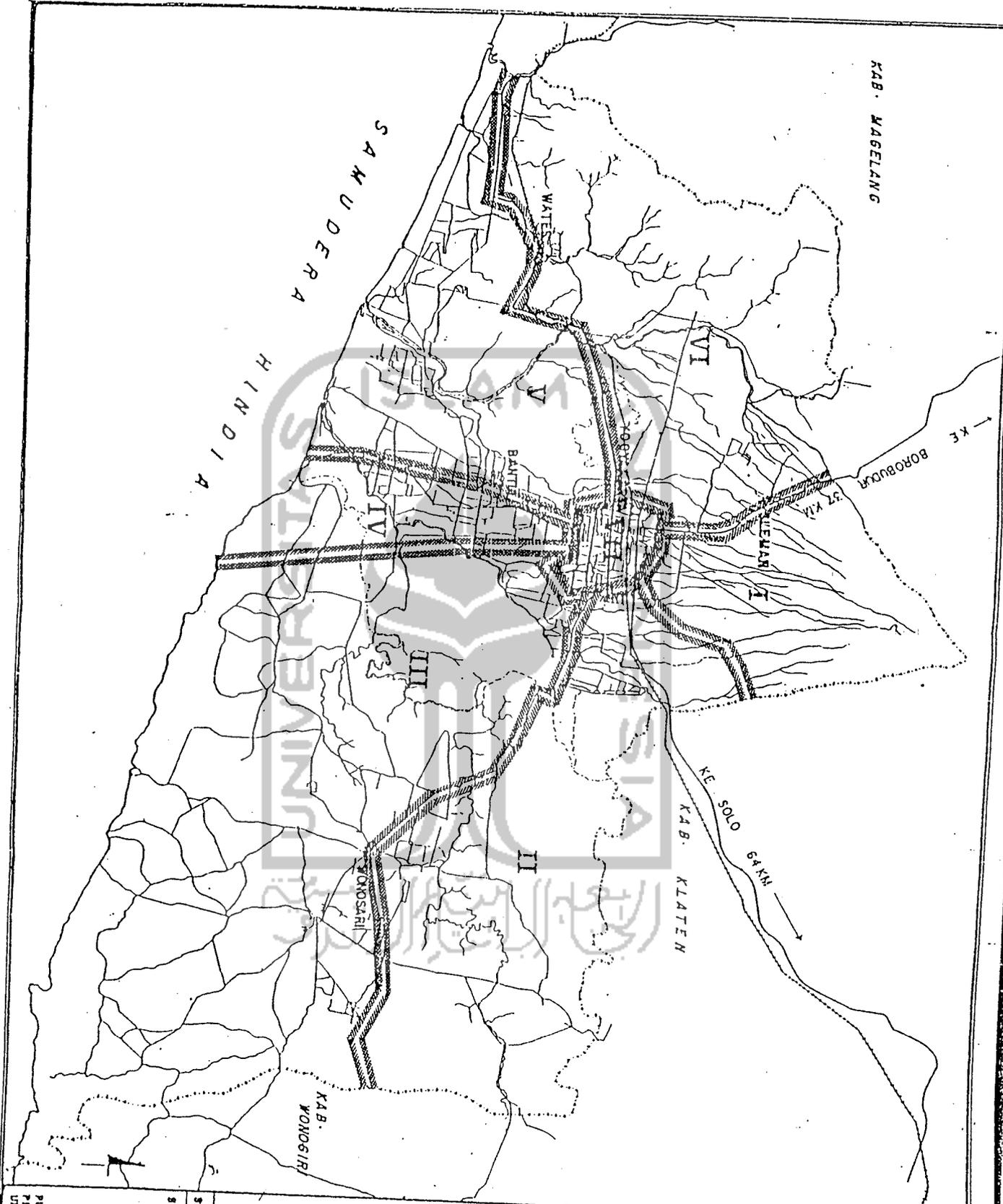
**PROYEKSI JUMLAH WISATAWAN YANG  
MENGINAP DI HOTEL KALIURANG  
s/d TAHUN 2004**

Model Proyeksi : Garis Eksponensial  
a/peningkatan rata-rata : 3%

TAHUN	WISMAN	WISNU	JUMLAH
1995	1.442	21.564	23.006
1996	1.486	22.210	23.696
1997	1.530	22.877	24.407
1998	1.576	23.563	25.139
1999	1.623	24.270	25.893
2000	1.672	24.998	26.670
2001	1.722	25.748	27.470
2002	1.774	26.520	28.294
2003	1.827	27.315	29.142
2004	1.881	28.134	30.015

KAB. MAGELANG

SAMUDERA HINDIA



PETA : 1:1

PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN  
OBYEK WISATA

**DI-YOGYAKARTA**

**LEGENDA**

- batas propinsi
- batas kabupaten
- jalan
- jalan kereta api
- sungai
- Batas zona wisata

- I WISATA REKREATIF  
PEGUNGGAN
- II WISATA PARIWISATA
- III WISATA PENDIDIKAN  
DAN ALAM
- IV WISATA REKREASI  
DAN BUDAYA BANTAL
- V WISATA OLAH RAGA  
DAN BUDAYA PANTAI
- VI WISATA SPIRITUAL  
DARAT
- VII WISATA BUDAYA  
DARAT

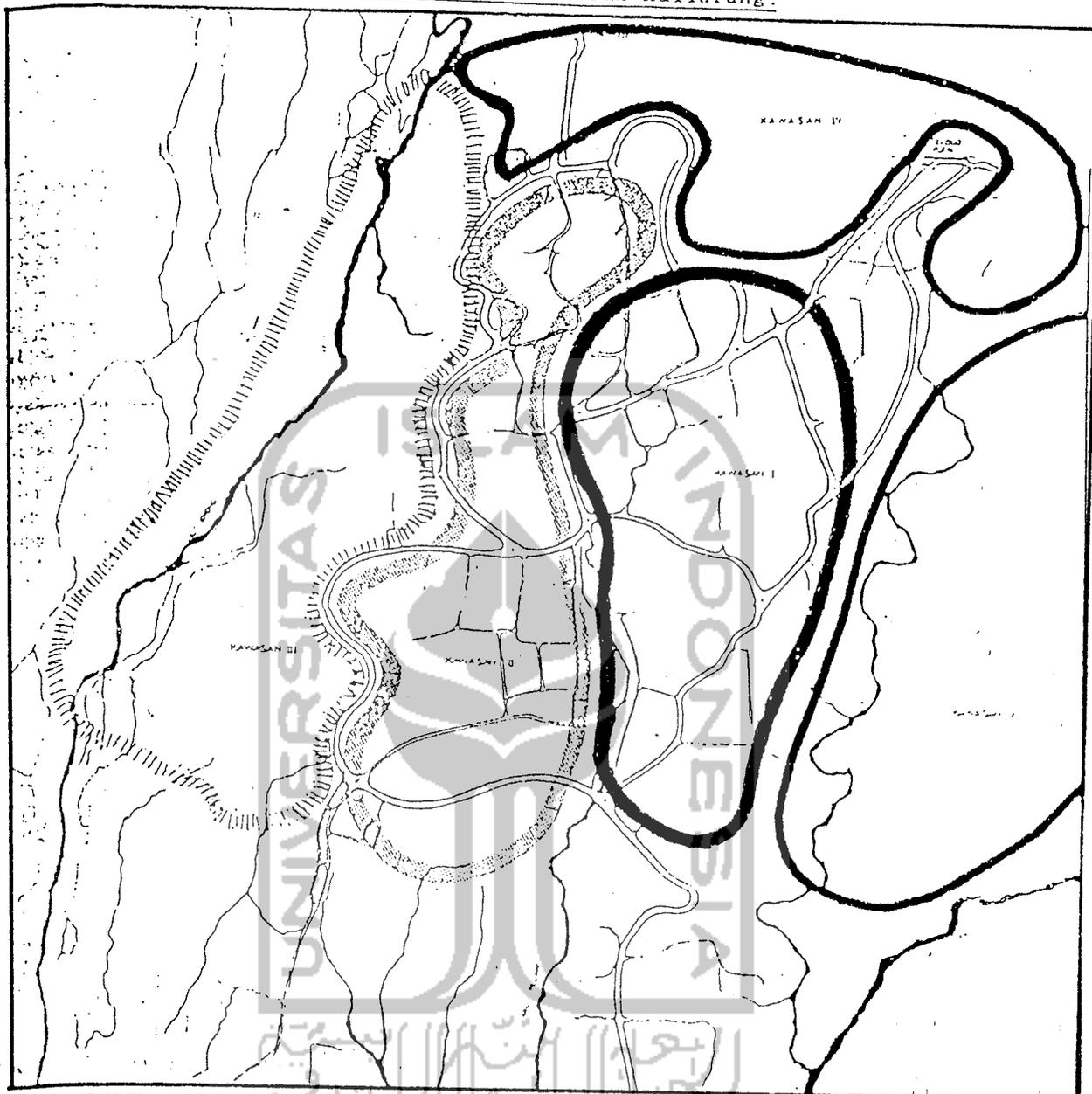
SKALA 0 200 400 600 800

SUMBER

STUDI PENELITIAN  
PENGEMBANGAN POTENSI  
KEPARIWISATAAN  
PANTAI SELATAN  
D.I. YOGYAKARTA  
F. T. UGM.

PUSAT PENELITIAN  
PENGEMBANGAN WISATA  
UNIVERSITAS SOEDHARNO

H. Usulan Strategi Kawasan Kaliurang.



USULAN STRATEGI KAWASAN



NOTASI:

- I KOTA UMUM KALIURANG
- II KOTA WISATA KALIURANG
- III DAERAH PENGEMBANGAN FASILITAS FISIK PARIWISATA
- IV KAWASAN PENGHIJAUAN HUTAN WISATA PEGUJUNGAN
- V KAWASAN PENGEMBANGAN PENELITIAN LAB. HORTIKULTURA

SUMBER : DETAIL TEKNIS DAN STUDI KELAYAKAN  
RESORT WISATA K A L I U R A N G  
PT. A C E MAHUNGGAL.