

## BAB II

### LANDASAN TEORI COTTAGE DAN DATA FAKTUAL

#### 2.1 Tinjauan Cottage

##### 2.1.1 Pengertian Cottage

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

Dari pengertian di atas maka dapat disimpulkan cottage adalah suatu fasilitas akomodasi yang bergerak dibidang komersil, yang menjual atau menyewakan kamar-kamar lengkap dengan fasilitasnya untuk keluarga atau perorangan baik yang bepergian jauh maupun yang melakukan rekreasi atau berlibur.

##### 2.1.2 Dasar-Dasar Perencanaan Cottage

###### 2.1.2.1 Persyaratan Cottage

Secara teknis bangunan cottage memiliki persyaratan-persyaratan dalam perencanaan kebutuhan ruang, yaitu terbagi 4 bagian :

1. Area pribadi : 72% ( meliputi ruang tidur, ruang istirahat, teras, ruang duduk, km/wc)
2. Area public : 12% ( meliputi lapangan olahraga, taman, gardu pandang)
3. Administrasi : 2.3% (meliputi ruang pimpinan, ruang administrasi, ruang pengawasan/keamanan, restoran, tempat pemeliharaan, ruang informasi, gardu jaga)
4. Service : 13% (meliputi area parker, dan fasilitas-fasilitas penunjang seperti musholla, restoran, tempat hiburan, ruang MEE, ruang penjualan, souvenir)

### Standard Besaran Ruang

Untuk guest room berdasarkan keputusan Dirjen Pariwisata No.14/11/1988, yaitu :

- ❖ Standard Room : 24 m<sup>2</sup> - 28 m<sup>2</sup> ( single bed dan double bed )
- ❖ Deluxe Room : 24 m<sup>2</sup> - 28 m<sup>2</sup> ( single bed dan double bed )
- ❖ Suite Room : 48 m<sup>2</sup>

( untuk area kamar hotel semuanya 62 % dari jumlah kamar untuk penginapan )

Adapun pembagian area penginapannya adalah sebagai berikut :

- ❖ Deluxe
  - Luasan : 40 m<sup>2</sup>
  - Fasilitas : 1 king atau 2 twin beds, k . mandi dan balkon.
- ❖ Superior
  - Tipe : Cottages , satu lantai.
  - Luasan : 60 m<sup>2</sup>
  - Jumlah Kamar : 1 buah
  - Fasilitas : 1 king bed, 1 kamar mandi , r. keluarga , teras
- ❖ Junior Suite
  - Tipe : cottages , dua lantai.
  - Luasan : 80 m<sup>2</sup>
  - Jumlah kamar : 2 buah
  - Fasilitas : 1 king dan 2 twin beds, 2 kamar mandi ,  
Pantry , teras dan ruang tamu.
- ❖ Executive Suite
  - Tipe : cottages , tiga lantai berbentuk split level.
  - Luasan : 120 m<sup>2</sup>
  - Jumlah kamar : 2 buah
  - Fasilitas : 1 king dan 2 twin beds, 2 kamar mandi ,  
Pantry , teras, ruang tamu, private garden.
- ❖ President Suite
  - Tipe : cottages , dua lantai.

Luasan	: 150 m <sup>2</sup>
Jumlah kamar	: 3 buah
Fasilitas	: 1 king dan 2 twin beds, 2 kamar mandi , Pantry , teras ,ruang tamu, private garden dan Jacuzzi

<sup>1</sup> Time Saver Standard, Hal 740

#### 2.1.2.2 Faktor-faktor Pertimbangan Perencanaan Cottage

Dalam perencanaan cottage sebagai fasilitas komersial memiliki beberapa pertimbangan, diantaranya :

- a. Lokasi  
Lokasi cottage dihubungkan dengan jarak pencapaian, sarana transportasi, dan lingkungan sekitar lokasi.
- b. Fasilitas  
Merupakan segala sesuatu yang dimanfaatkan pengunjung, berupa fasilitas pokok, ruang tidur, rekreasi berupa fasilitas indoor seperti restoran, lounge, ballroom, serta fasilitas outdoor seperti kolam renang, lapangan tennis, arung jeram dll.
- c. Pelayanan  
System pelayanan menyangkut kecepatan, keramahan, dan kelengkapan pelayanan.
- d. Kesan  
Kesan cottage dapat ditampilkan melalui penampilan bangunan, suasana ruang, bentuk bangunan, sehingga masyarakat dapat menangkap gambaran tentang cottage.
- e. Tarif  
Tarif yang dibayarkan pengunjung sesuai dengan kepuasan yang didapat terhadap fasilitas yang diberikan, dimana pihak pengelola mendapat keuntungan.



### 2.1.2.3 Dasar penentuan klasifikasi Cottage

Table 2.1 Jumlah kunjungan wisata ke Propinsi Bengkulu

NO	TAHUN	WISATAWAN MANCANEGERA	WISATAWAN NUSANTARA	TOTAL
1	1999	738	58.642	59.380
2	2000	551	49.810	50.361
3	2001	542	40.548	41.090
4	2002	523	45.413	45.936
5	2003	525	70.045	70.570

*Sumber Dinas Pariwisata Propinsi Bengkulu*

Berdasarkan data jumlah kunjungan wisata di atas dapat kita lihat bahwa dari tahun 1999-2001 jumlah kunjungan wisata ke Bengkulu mengalami penurunan sebesar 15.1% per tahun kemudian pada tahun 2001-2003 mengalami peningkatan sebesar 53.6%. Melihat lonjakan pengunjung yang signifikan, maka hendaknya perlu pertambahan akomodasi pariwisata yang mampu mengimbangi pertambahan jumlah wisatawan yang datang ke Bengkulu pada setiap tahunnya.

## 2.2. Tipologi Pelaku

### 2.2.1. Wisatawan

Kegiatan wisatawan dapat di golongan menjadi beberapa jenis, antara lain:

#### 1. Kegiatan utama

yaitu kegiatan menginap / beristirahat dalam suatu ruangan. Dilihat dari sifat kegiatannya dapat dibagi menjadi :

- pasif, yaitu kegiatan yang tidak melakukan suatu gerak.
- aktif, yaitu kegiatan yang dilakukan dalam ruangan yang terbatas.

#### 2. Kegiatan Penunjang

Yaitu kegiatan sebagai penunjang dalam kegiatan utama dalam hal ini :

- c. kegiatan pelayanan, yaitu kegiatan penyediaan pelayanan terhadap kegiatan utama dan kegiatan rekreasi.
- d. Kegiatan pengelolaan, yaitu kegiatan yang mengatur terselenggaranya semua kegiatan agar berjalan lancar.
- e. Kegiatan olahraga dan penunjang, yaitu kegiatan yang ada karena adanya fasilitas penunjang.

### 3. Kegiatan Rekreasi

Yaitu kegiatan dimana para wisatawan menikmati keindahan alam, budaya, hiburan dan fasilitas olahraga yang ditawarkan.

- Rekreasi alam : memancing, berkemah,dll.
- Rekreasi budaya : melihat pagelaran seni tari Bengkulu selatan, berkunjung ketempat-tempat bersejarah. Berinteraksi dengan penduduk setempat.
- Rekreasi olahraga : berenang, berselancar, arung jeram, rakit tradisional, menyelam.

#### 2.2.2 Pengelola

Yaitu suatu badan organisasi yang menyelenggarakan serta mengelola cottage sebagai fasilitas akomodasi secara keseluruhan dengan menghubungkan kegiatan kedalam dan keluar. Adapun karakteristik kegiatannya:

- Ditekankan pada bidang informasi,administrasi, dan pembinaan serta pengembangan promosi wisata.
- Melakukan kegiatan operasional dengan pengusaha, pengrajin dan masyarakat (berhubungan dengan organisasi kesenian, olahraga guna menjadwalkan kegiatan promosi dan penyelenggaraan yang akan diselenggarakan).

## 2.3 Tinjauan Arsitektur Bengkulu Selatan

### 2.3.1 penampilan



Gambar 2.1 rumah adat bengkulu selatan



gambar 2.2 entrance rumah adat

Rumah Adat Bengkulu Selatan disebut dengan nama Rumah Berugau. Bentuk bangunan ini adalah rumah panggung, rumah adat Bengkulu Selatan ini hampir sama dengan rumah panggung di daerah lain, rumah panggung Bengkulu Selatan ini secara struktur memiliki struktur yang menggunakan material kayu, selain itu untuk pertemuan join-joinnya sebagai pengunci tidak menggunakan paku tetapi menggunakan kayu, rumah ini memiliki tangga sebagai pintu masuk yang berada di tengah, pada pinggir-pinggir teras terdapat reling-reling yang terbuat dari potongan kayu-kayu yang telah diukir, ternyata tidak hanya pada reling tetapi pada bagian bawah kolom yang terletak dibawah lantai juga menggunakan ukiran, lantai bangunan ini juga menggunakan kayu, sedangkan untuk penutup atap menggunakan sirap/alang-alang.

Rumah adat Bengkulu Selatan juga memiliki makna simbolis jika dilihat dari bentuk atap, dinding dan tangga :

A. Atap : mubungan limau (limas)

a. langsung

b. tidak langsung

setiap mubungan rumah tersebut disertai dengan lima macam pertanda :

1. Tanda kelapa  
Mengkiaskan agar penghuninya bermanyak (Banyak rezeki)
2. Tebu hitam  
Mengkiaskan agar bangunan dan penghuninya manis dipandang.
3. Pisang mas  
Mengkiaskan agar penghuninya mempunyai harga diri.
4. Linggur  
Mengkiaskan agar penghuninya diberikan ketabahan dan keturunan yang banyak.
5. Sedingin  
Mengkiaskan agar penghuninya diberikan kesabaran (setawar dingin)

#### B. Dinding

1. Bangunan yang disebut berugau bandung memakai dinding miring ke atas .
2. Bangunan biasa memiliki dinding biasa.

#### C. Tangga

Anak tangga bangunan itu sebanyak 5 buah.

1        2        3        4        5

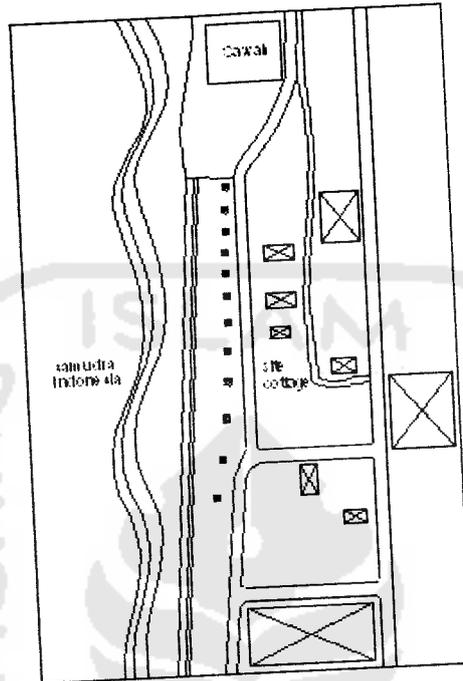
Tangga - Tunggu - Tinggal - Tangga – Tunggu.

Memiliki makna agar bangunan itu tetap di tunggu (dipelihara) untuk selamanya.

#### 2.3.2 Tata Ruang

Rumah adat Bengkulu Selatan memiliki bentuk arsitektur rumah panggung. Dimana terbagi atas beberapa ruang utama yaitu teras yang terletak dibagian depan, ruang keluarga dibagian tengah kemudian ruang tidur dihubungkan dengan koridor, dapur dan kamar mandi berada pada bagian belakang rumah.

## 2.4 Pemilihan Site



Gambar 2.3 situasi site

Site berada pada daerah wisata yang merupakan salah satu daerah tujuan wisata bagi wisatawan yang berada di kota Manna. Lokasi site berada di pinggir pantai, sehingga memberikan view yang bagus. Pemilihan lokasi site tersebut tidak terlepas dari pertimbangan :

### 1. Aksesibilitas

Kemudahan pencapaian terhadap sarana dan prasarana dalam cottage, karena berdekatan dengan jalur transportasi, sistem kondisi jalan yang layak, pencapaian dari pusat kota menuju lokasi dengan jalan beraspal.

### 2. Kondisi Fisik Lingkungan

Bentuk topografi dan keadaan sekitar site yang menarik, yaitu site di apit oleh pantai dan bukit yang masih alami. Letaknya yang berada di pinggir pantai memungkinkan bagi pengunjung untuk mendapatkan view yang baik keberbagai arah.



Gambar 2.4 pantai pasar bawah

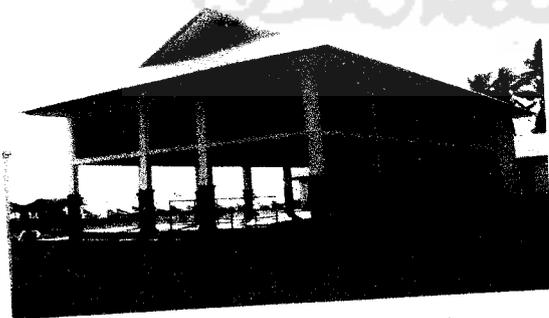


gambar 2.5 perkampungan nelayan

lokiasi site dengan jalan beraspal sehingga akses menuju ke lokasi sangat mudah, site juga berdekatan dengan perkampungan nelayan, dimana perkampungan nelayan tersebut masih sangat alami sekali hal ini dapat kita lihat dari bentuk bangunan serta lingkungan yang masih sangat menyatu dengan alam, bentuk rumah pada perkampungan nelayan berbentuk rumah panggung seperti rumah adat Bengkulu Selatan.

#### Faktor Pendukung Sekitar Site

Lokasi cottage pantai pasar bawah selain berada di pinggir pantai, lokasinya juga berdekatan dengan kampung nelayan. Di mana pada perkampung nelayan tersebut berada Tempat Pelelangan Ikan (TPI) serta sebuah dermaga kecil yang digunakan sebagai tempat berlabuh kapal-kapal nelayan. Secara tidak langsung keberadaannya sangat mendukung keberadaan cottage di pantai pasar bawah.



Gambar 2.6 Tempat Pelelangan Ikan



Gambar 2.7 Dermaga untuk perahu nelayan



## 2.5. Studi Perbandingan 7

Terletak di pantai Legian, Seminyak. terdiri atas 138 kamar, diantaranya beberapa *maisonette suite*, satu *garden suite*, dan 16 vila. Kebanyakan vilanya mempunyai kolam pribadi dan *Jacuzzi*. Lobby hotel di penuh dengan ornament dan pola-pola lantai granit, menggunakan atap genteng tradisional serta balok-balok beton yang khusus dan berbeda dalam kualitas arsitekturnya.

Penggunaan material-material alam seperti *paras rabo*, *paras kerobokan*, dan *batu palimanan*, dikerjakan dengan baik dan dapat dirasakan pada detailnya. Atap tradisional dari ilalang dan batuan vulkanik digunakan di seluruh bangunan. Penataan lansekap dengan tanaman yang rimbun dan baik yang dapat dilihat dari seluruh ruang-ruang kamar tamu dan vila.

Bali imperial ini merupakan salah satu contoh hotel yang memanfaatkan potensi sekitar site, siperancang mencoba memadukan bentuk hotel dengan lingkungan sekitar dengan cara menggunakan bahan material bangunan tradisional setempat.



Gambar 2.8 Bali Imperial Hotel, Legian Bali

## 2. The Floirendo House

Terletak di kaputian, Samal Island, Davao, Philipines. Bangunan terletak di pinggir pantai, bangunan ini sangat memiliki keserasian dengan lingkungan sekitarnya baik dari segi bentuk maupun penggunaan material local, serta pemanfaatan site yang minim yang mampu menampung kebutuhan ruang yang dibutuhkan. selain itu bangunan ini memiliki view yang bagus karena berada cukup tinggi dari permukaan laut.



Gambar 2.9 Tampak Depan the floirendo house

Gambar 2.10 Denah Situasi