

STUDIO AKHIR DESAIN ARSITEKTUR

PERANCANGAN COTTAGE BERBASIS AGRO-EKOWISATA

Sebagai Daya Tarik Baru di Giriwoyo, Kabupaten Wonogiri

21512065

Dimas Zikrialief

Dosen Pembimbing:

Agus Setiawan, ST., M. Arch., IAI, GP



BACHELOR FINAL DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

PERANCANGAN COTTAGE BERBASIS AGRO-EKOWISATA

Sebagai daya tarik baru di Giriwoyo, kabupaten wonogiri

DESIGN OF AGRO-ECOWISATA-BASED COTTAGE

as a New Attraction in Giriwoyo, Wonogiri Regency

21512065

Dimas Zikrialief

Dosen Pembimbing:

Agus Setiawan, ST., M. Arch., IAI, GP





UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

LEMBAR PENGESAHAN

Studio Akhir Desain Arsitektur yang Berjudul :

Final Architecture Design Studio Entitled:

Perancangan Cottage Berbasis Agro-Ekowisata Sebagai Daya Tarik Baru di Giriwoyo, Kabupaten Wonogiri

Design of Agro-Ecotourism Based Cottages as a New Attraction in Giriwoyo, Wonogiri.

Nama Lengkap Mahasiswa Student's Full Name : **Dimas Zikrialief**

Nomor Mahasiswa Students Identification Number : **21512065**

Telah diuji dan disetujui pada : **Yogyakarta, 23 Januari 2026**

Has been evaluated and agreed on : *Yogyakarta, January 23th 2026*

Pembimbing
Supervisor

Agus Setiawan, ST., M. Arch., IAI, GP

Penguji 1
Examiner 1

Ir. Etik Mufida, M.Eng.

Penguji 2
Examiner 2

Putu Ayu Pramanasari A, Dr.Ing., S.T., M.A.

Diketahui oleh / Acknowledge by **Ketua**
Program Studi S1 Arsitektur

Head of Undergraduate Program in Architecture



Ir. Hanif Budiman, M.T., Ph.D., IALI.



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

LEMBAR CATATAN DOSEN PEMBIMBING

Studio Akhir Desain Arsitektur yang Berjudul :

Final Architecture Design Studio Entitled:

Perancangan Cottage Berbasis Agro-Ekowisata Sebagai Daya Tarik Baru di Giriwoyo, Kabupaten Wonogiri

Design of Agro-Ecotourism Based Cottages as a New Attraction in Giriwoyo, Wonogiri.

Nama Lengkap Mahasiswa : Dimas Zikrialief

Student's Full Name

Nomor Mahasiswa : 21512065

Students Identification Number

Kualitas Buku Studio Akhir Arsitektur :

Final Architectural Design Studio Book Quality

~~Sedang*)~~ Baik*) ~~Sangat Baik*)~~

Sehingga,

Direkomendasikan / ~~Tidak Direkomendasikan~~ (*)

untuk menjadi acuan produk Studio Akhir Desain Arsitektur (*) Dilingkari salah satu

Yogyakarta, 23 Januari 2026

Pembimbing

Supervisor

Agus Setiawan, ST., M. Arch., IAI, GP



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Studio Akhir Desain Arsitektur yang Berjudul : *Final*

Architecture Design Studio Entitled

Nama Lengkap Mahasiswa : Dimas Zikrialief

Student's Full Name

Program Studi : Arsitektur

Departement

Judul Perancangan : Perancangan Cottage Berbasis Agro-Ekowisata Sebagai Daya Tarik Baru di Giriwoyo, Kabupaten Wonogiri

Design Title

Agro-Ecowisata-Based Cottage Design as a New Attraction in Giriwoyo, Wonogiri Regency

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir saya berjudul "Perancangan Cottage Berbasis Agro-Ekowisata Sebagai Daya Tarik Baru di Giriwoyo, Kabupaten Wonogiri" sepenuhnya merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang secara jelas dicantumkan sumber referensinya, dan tidak melibatkan bantuan pihak lain baik secara keseluruhan maupun sebagian dalam proses penyusunannya. Saya juga menyatakan bahwa karya ini bebas dari konflik hak kepemilikan intelektual, serta memberikan kewenangan kepada Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia untuk memanfaatkannya bagi kepentingan pendidikan dan publikasi.

Demikian Pernyataan ini saya buat, hasil akhir sepenuhnya diserahkan kepada Jurusan Arsitektur Universitas Islam Indonesia untuk dapat digunakan bagi kepentingan pendidikan dan publikasi

Yogyakarta, 20 Januari 2026

Penulis

Dimas Zikrialief

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul "Redesain Pasar Legi Kotagede Yogyakarta untuk Menciptakan Kesenjangan Ruang Dagang sebagai Upaya Menghidupkan Area Deadspot" tepat pada waktunya.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini masih memiliki banyak kekurangan. Namun, keberhasilan penyelesaiannya tidak lepas dari bantuan, dukungan, dan masukan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan penuh kerendahan dan ketulusan hati, penulis mengucapkan:

1. Terimakasih kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan kemudahan dan keberkahan dalam setiap proses penyusunan tugas akhir ini.
2. Terimakasih kepada orang tua terkasih dan tersayang yang selalu memberikan doa, semangat, kasih sayang, dukungan, dan pengorbanan yang tiada henti bagi penulis.
3. Terimakasih kepada bapak Agus Setiawan, ST., M. Arch., IAI, GP selaku dosen pembimbing Studio Desain Akhir Arsitektur (SADA) yang selalu memberikan bimbingan, arahan, ilmu, hingga dorongan dalam setiap prosesnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan dan mendapatkan pelajaran yang bermanfaat.
4. Terimakasih kepada ibu Ir. Etik Mufida, M.Eng. selaku dosen penguji 1 dan ibu Putu Ayu Pramanasari A, Dr.Ing., S.T., M.A. selaku dosen penguji 2 yang selalu memberikan kritik, saran, dan masukan yang membangun terkait segala kajian dan konseptual pada penyusunan tugas akhir penulis agar menjadi rancangan yang lebih baik.
5. Terimakasih kepada seluruh jajaran dosen terkhusus Bapak Ir. Hanif Budiman, M.T., Ph.D selaku Ketua Program Studi Arsitektur, Universitas Islam Indonesia dan staff Program Studi Arsitektur Universitas Islam Indonesia terkhusus Mba Titis, Mba Merlin dan Mas Rosyid yang telah memberikan ilmu, pengalaman, serta bimbingan selama masa studi penulis.
6. Terimakasih kepada Cesy, Nada, Tia, Aco, Arep, Upek, Chanda, Nina, Salma, Lysa, Mas Akmal, Mas Ripaiz, Bu Wahyu dan Ajjajiwa sebagai sahabat dalam satu perjalanan dan perjuangan yang turut membantu penulis dalam berbagai proses. Terima kasih atas kebersamaan, bantuan yang diberikan, dukungan tanpa henti, ruang untuk berbagi cerita dan pemikiran, serta semangat yang senantiasa menguatkan dalam menghadapi setiap tahapan dan tantangan.
7. Terima kasih kepada seluruh rekan seperjuangan angkatan 2021 Program Studi Arsitektur atas kebersamaan, dukungan, dan semangat yang diberikan selama menempuh pendidikan.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih memiliki keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan di masa mendatang. Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat, inspirasi, serta kontribusi nyata bagi pengembangan wacana dan praktik perancangan arsitektur pasar tradisional.

ABSTRAK: Perancangan Cottage Berbasis Agro-Ekowisata di Kecamatan Giriwoyo, Kabupaten Wonogiri, dilatarbelakangi oleh potensi agrikultural dan lanskap perbukitan yang melimpah namun belum terkelola optimal sebagai destinasi wisata berkelanjutan, serta tingginya urbanisasi usia produktif akibat keterbatasan lapangan kerja. Kawasan ini memiliki komoditas unggulan seperti padi dan kencur serta kekayaan budaya lokal yang berpotensi dikembangkan melalui pendekatan agro-ekowisata. Tujuan perancangan adalah merancang kawasan cottage yang mengintegrasikan fungsi akomodasi, edukasi pertanian, rekreasi, dan pelestarian budaya dalam satu sistem ruang yang selaras dengan kondisi ekologis tapak. Pendekatan yang digunakan meliputi konsep agro-ekowisata, arsitektur tropis vernakular, dan community-based design dengan metode design thinking untuk menghasilkan solusi yang responsif terhadap isu sosial, ekonomi, dan lingkungan. Hasil perancangan berupa zonasi terpadu yang mencakup area akomodasi, lahan pertanian edukatif, ruang komunal-budaya, dan area servis, dengan tata massa mengikuti kontur alami guna meminimalkan cut and fill, memaksimalkan pencahayaan serta ventilasi alami, dan memanfaatkan material lokal seperti kayu, bambu, dan batu alam. Rancangan ini diharapkan menjadi destinasi wisata alternatif yang mampu meningkatkan daya tarik kunjungan, mendorong pemberdayaan ekonomi masyarakat, mengurangi arus urbanisasi, serta menjaga keberlanjutan lingkungan dan kearifan lokal.

Kata kunci: agro-ekowisata, cottage, desa wisata, arsitektur berkelanjutan, pemberdayaan masyarakat.

ABSTRACT: The design of an Agro-Ecotourism-Based Cottage in Giriwoyo, Wonogiri Regency, is motivated by the region's abundant agricultural potential and hilly landscape that have not been optimally developed as a sustainable tourism destination, as well as the high rate of productive-age urban migration due to limited local employment opportunities. The area possesses leading commodities such as rice and kencur, along with rich local cultural assets that can be integrated into an agro-ecotourism framework. The objective of this project is to design a cottage area that integrates accommodation, agricultural education, recreation, and cultural preservation within an environmentally responsive spatial system. The design approach applies agro-ecotourism principles, vernacular tropical architecture, and community-based design through a design thinking method to address social, economic, and environmental challenges. The resulting master plan consists of integrated zoning including accommodation areas, educational farming zones, communal-cultural spaces, and service areas, with building masses arranged according to the natural contours to minimize land alteration, maximize natural lighting and cross ventilation, and utilize local materials such as wood, bamboo, and natural stone. This project is expected to serve as an alternative tourism destination that enhances visitor attraction, empowers the local economy, reduces urban migration, and promotes environmental sustainability and local wisdom.

Keyword: Agro-ecotourism, cottage, rural tourism village, sustainable architecture, community empowerment.

Premis Perancangan

Perancangan Cottage yang berada di Giriwoyo, Wonogiri, Jawa Tengah diarahkan pada penguatan identitas kawasan perbukitan pedesaan dengan mengusung tema eco-resort berbasis agrowisata. Konsep ini berangkat dari potensi alam Giriwoyo yang masih asri, lanskap pertanian masyarakat, serta posisinya sebagai jalur strategis Wonogiri–Pacitan yang belum memiliki fasilitas wisata representatif. Resort diharapkan tidak hanya berfungsi sebagai akomodasi bagi wisatawan, tetapi juga menjadi sarana edukasi, rekreasi, dan pemberdayaan ekonomi lokal.

Agro-ekowisata menjadi basis dalam perancangan arsitektur dengan prinsip harmoni terhadap alam. Bangunan Cottage dirancang menyatu dengan kontur perbukitan, memaksimalkan pencahayaan alami dan ventilasi silang, serta memanfaatkan material lokal seperti kayu, bambu, dan batu alam agar sesuai dengan karakter pedesaan. Penataan kawasan mengacu pada zonasi yang jelas, yaitu zona akomodasi cottage, zona agrowisata (area pertanian dan kuliner lokal), serta zona rekreasi budaya dan lokalitas.

Secara fungsi, resort ini tidak hanya menampung wisatawan, tetapi juga menciptakan hubungan timbal balik dengan masyarakat setempat. Melalui kegiatan agrowisata, kuliner tradisional, dan seni budaya lokal, masyarakat dapat berperan langsung dalam operasional resort sekaligus memperoleh manfaat ekonomi. Dengan demikian, resort di Giriwoyo diharapkan mampu menjadi ikon wisata alternatif Wonogiri yang memadukan keindahan alam, kearifan lokal, dan prinsip keberlanjutan lingkungan.



Halaman Sampul	
Halaman Judul	
Lembar Pengesahan	
Lembar Catatan Dosen Pembimbing	
Lembar Pernyataan Keaslian	
Kata Pengantar	
Abstrak	
Premis Perancangan	
Daftar Isi	
Daftar Gambar	
Daftar Tabel	

BAB 1 | Pendahuluan

Latar Belakang	
Isu Giriwoyo	01
Urbanisasi Usia Produktif	02
Urgensi Pengebangan Desa Wisata	03
Komositas Tani	04
Daya Tarik Atraksi	05
Potensi Alam	06
Rumusan Masalah	07
Peta Pemecah Persoalan	08
Matrix of Design Thinking	09
Constraint Matrix Design	11
State Of The Art	12

BAB 2 | Kajian Teori

Kajian Lokasi	
Lokasi Site	13
Profile Kawasan	14
Kriteria Pemilihan Tapak	15
Karakteristik Kawasan	16
View & Vista	17
Data Iklim	19
SWOT	22
Bussines Model Canvas	23
Kajian Pendekatan	
Agroekowisata	24
Aspek Agroekowisata	25
Kajian Tipologi	27
Kajian Aktivitas	45
Kajian Preseden	47

BAB 3 | Analisis dan Eksplorasi

Analisis Fungsi Pengguna	
Analisis Program Cottage Agroekowisata	52
Spatial Programing Berbasis Pendekatan Agroekowisata	54
Aspek dan Penyelesaian Ekologis dalam Agroekowisata	57
Hubungan Ruang	59
Eksporasi Pengguna	61
Analisis Kontur Site	62
Analisis dan Respon Site	63
Jenis Retaining dan Kesesuaian	67
Analisis Kontruksi dan Pondasi	68
Analisis Kontruksi Panggung	69
Kebutuhan Ruang	70
Zonning Massa Bangunan	72
Alternatif Implementasi Pada Tapak	74
Analisis Konstruksi	77
Konstruksi Pondasi	78

BAB 4 | Hasil Perancangan

Denah Kawasan	79
Berbasis Pertanian dan Lanskap Lokal	80
Pelestarian Alam dan Budaya Tani	82
Edukasi Sistem Pertanian dan Kehidupan Desa	84
Dampak Ekonomi bagi Petani dan Desa	86
Pengalaman Wisata Alam Autentik dan Berkualitas	88
Gambar Perancangan	90
Render	125
Perhitungan RAB Unit	129

BAB 5 | Evaluasi Perancangan

Perubahan Area Parkir Umum	130
Perubahan Area Dinding: Transformasi Roster Menjadi Taman Vertikal Aromatik	131
Kelayakan Bisnis	132
Lampiran	135

BAB 1 | Pendahuluan

Gambar 1.1. Laki-laki Usia produktif Merantau | **sumber:** RRI.co.id
Gambar 1.2. Catatan 2014: 7.479 Warga Wonogiri Pindah | **sumber:** Epos.id
Gambar 1.3. Arahana Pengembangan Wisata Kab. Wonogiri | **sumber:** Website Pemerintahan Kab. Wonogiri
Gambar 1.4. Jumlah Wisatawan Kab./Kota Jawa Tengah | **sumber:** Buku Pariwisata Jawa Tengah
Gambar 1.5. Data Panen Wonogiri,2018 | **sumber:** Dinas Pertanian dan Pangan Kab.Wonogiri
Gambar 1.6. Sebaran Produksi Kencur 2022 | **sumber:** Badan Pusat Statistik Kab. Wonogiri
Gambar 1.7. Produksi Komoditas Kencur | **sumber:** Google
Gambar 1.8. Sebaran Produksi Kencur 2022 | **sumber:** Google
Gambar 1.7. Pertunjukan Wayang Kulit | **sumber:** RRI.co.id
Gambar 1.8. Festival Makanan Tradisi Kec. Wonogiri | **sumber:** Google
Gambar 1.9. Pertunjukan Kethek Ogleng | **sumber:** [penghubung.jatengprov.go.id](#)
Gambar 1.10. Lokasi Waduk Pidekso | **sumber:** Google Earth diolah Penulis
Gambar 1.11. Destinasi Wisata Wonogiri | **sumber:** Google Earth diolah Penulis
Gambar 1.12. Cottage di Waduk Pidekso | **sumber:** Google Maps

BAB 2 | Kajian Teori

Gambar 2.1. Peta Kab Wonogiri, Jawa Tengah | **sumber:** Peraturan Daerah Kab. Wonogiri Tahun 2020-2040
Gambar 2.2. Luas Site | **sumber:** Google Earth diolah Penulis
Gambar 2.3. Geografi Kecamatan Giriwoyo | **sumber:** Badan Pusat Statistika Kab.Wonogiri,2023
Gambar 2.4. Gambaran Lokasi Makro | **sumber:** Google Earth diolah Penulis
Gambar 2.5. Ketinggian Kontur Giriwoyo | **sumber:** Google Earth diolah Penulis
Gambar 2.6. Kontur Tapak | **sumber:** Google Earth diolah Penulis
Gambar 2.7. View Utara Tapak | **sumber:** Dokumentasi Penulis
Gambar 2.8. View Selatan Tapak | **sumber:** Dokumentasi Penulis
Gambar 2.9. View Sekitar Tapak | **sumber:** Dokumentasi Penulis
Gambar 2.10. Suhu Rata-rata dan Curah Hujan | **sumber:** [id.weatherspark.com](#)
Gambar 2.11. Jumlah Curah Hujan | **sumber:** [id.weatherspark.com](#)
Gambar 2.12. Kecepatan dan Arah Angin | **sumber:** [id.weatherspark.com](#)
Gambar 2.13. Hari Cerah dan Awan | **sumber:** [id.weatherspark.com](#)
Gambar 2.14. Perkiraan Suhu Tahunan | **sumber:** [id.weatherspark.com](#)
Gambar 2.15. Analisis Tapak | **sumber:** Google Earth diolah Penulis
Gambar 2.16. Ilustrasi Penggabungan Pendekatan | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 2.17. Aktivitas Kegiatan Edukasi Pertanian | **sumber:** Google
Gambar 2.18. Aktivitas Kuliner Hasil Kebun | **sumber:** Google
Gambar 2.19. Aktivitas Healing Alam | **sumber:** Google
Gambar 2.20. Aktivitas Jelajah Lanskap | **sumber:** Google
Gambar 2.21. Cottage Camaya Bali | **sumber:** [Camayabali.com](#)
Gambar 2.22. Tipe Kamar Camaya Bali | **sumber:** [Camayabali.com](#)
Gambar 2.23. Ekterior dan Interior Camaya Bali | **sumber:** [Camayabali.com](#)
Gambar 2.24. Eksterior dan Interior Bali De Pardis Cottage | **sumber:** [Camayabali.com](#)
Gambar 2.25. Eksterior Bambu Indah | **sumber:** [Camayabali.com](#)
Gambar 2.26. Suasana Bambu Indah | **sumber:** [Camayabali.com](#)

BAB 3 | Analisis dan Eksplorasi

Gambar 3.1. Aspek Penyelesaian Ekologi | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.2. Analisis Pengguna | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.3. Analisis Kontur Site | **sumber:** [contourmapcreator.urgr8.ch](#)
Gambar 3.4. Analisis Batas Site | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.5. Respon Batas Site | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.6. Analisis Aksesibilitas | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.7. Respon Aksesibilitas | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.8. Analisis Kondisi Sekitar | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.9. Respon Kondisi Sekitar | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.10. Analisis View | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.11. Respon View | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.12. Analisis Matahari | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.13. Respon Matahari | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.14. Analisis Angin | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.15. Respon Angin | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.16. Analisis Kontur | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.17. Respon Kontur | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.18. Analisis Flora | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.19. Gravity Wall | **sumber:** [concretework.com](#)
Gambar 3.20. Konstruksi Panggung | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 3.21. Rekomendasi Pondasi | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 3.21. Zoning Massa Area | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 3.22. Zoning Massa Bangunan | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 3.23. Zoning Massa Bangunan | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 3.24. Zoning Massa Bangunan | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 3.25. Alternatif 1 Zoning Massa Bangunan | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 3.26. Alternatif 2 Zoning Massa Bangunan | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 3.27. Alternatif Terpilih Zoning Massa Bangunan | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 3.28. Analisis Konstruksi Panggung | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 3.29. Unit Hunian | **sumber:** Penulis,2026

BAB 4 | Hasil Perancangan

Gambar 4.1. Kawasan Agroekowisata | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.2. Lahan Tani Kawasan Agroekowisata| **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.3. Aksono Serbaguna | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.4. Tampak Tumus Agrowisata | **sumber: Penulis,2026**
Gambar 4.5. Tampak Joglo | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.6. Penghawaan Silang | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.7. Skema Resapan Air | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.8. Tasmpek Resto dan Serbaguna | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.9. Denah Cottage Agroekowisata | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.10. Suasana Sekitar Serbaguna | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.11. Akticitas edukasi Tani | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.12. View Sawah Edukatif | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.13. Jalur Sawah Adukatif | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.14. Unit Basic & Delux | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.15. Area UMKMM | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.16. Set Wdding Bangunan Serbaguna | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.17. View Sekitas Serbaguna | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.18. View Sekitar Resto | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.19. View Sekitar Jembatan Pandang | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.20. Suasana Sekitar Unit basic | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 4.21. Suasana Sekitar Entrance | **sumber:** Penulis,2026

BAB 5 | Evaluasi Perancangan

Gambar 5.1. Layout Parkir Umum | **sumber:** Penulis,2026\
Gambar 5.1. Dinding Unit | **sumber:** Penulis,2026
Gambar 5.2. Dinding Unit | **sumber:** [m.dekoruma.com](#)

BAB 1 | Pendahuluan

- Tabel 1.1.* Perkembangan Jumlah Wisatawan Wonogiri | **sumber:** wonogirikab.bps.go.id
- Tabel 1.2.* Matrix Design Thinking| **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 1.3.* Constraint Matrix Design | **sumber: Penulis, 2026**
- Tabel 1.4.* Originalitas dan Kebaruan | **sumber:** Penulis, 2026

BAB 2 | Kajian Teori

- Tabel 2.1.* SWOT | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.2.* Aspek Agroekowisata | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.3.* Aspek Agroekowisata | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.4.* Tipologi Hunian Akomodasi | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.5.* Perbandingan Tipologi | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.6.* Perbandingan Tipologi | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.7.* Program Ruang Sanggraloka | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.8.* Program Ruang Cottage/Pondok | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.9.* Program Ruang Cottage| **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.10.* Klasifikasi Cottage Menurut Foster | **sumber:** Foster,Resort and Lodging Management, Ch. 7: Accommodation Typology and Planning)
- Tabel 2.11.* Parameter Umum Perancangan Cottage | **sumber:** Penulis,2026
- Tabel 2.12.* Parameter Tata Tapak | **sumber:** Penulis,2026
- Tabel 2.13.* Parameter Arsitektural | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.14.* Parameter Arsitektural | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.15.* Parameter Sosial dan Pengalaman Pengguna | **sumber:** Penulis,2026
- Tabel 2.16.* Standar Jumlah Unit Cottage | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.17.* Standar dan Jumlah Unit Cottage | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.18.* Rasio Tapak dan Hunian Ideal | **sumber:** Penulis,2026
- Tabel 2.19.* Estimasi Kebutuhan Unit Sanggraloka | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.120.* Pembagian Fungsi dan Tapak Sanggraloka | **sumber:** Penulis,2026
- Tabel 2.21.* Klasifikasi dan Standar Cottage untuk Sanggraloka | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 2.22.* Klasifikasi dan Standar Cottage untuk Sanggraloka | **sumber:** Penulis, 2026

BAB 3 | Analisis dan Eksplorasi

- Tabel 3.1.* Analisis Program Cottage Agroekowisata | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.2.* Analisis Program Cottage Agroekowisata | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.3.* Aspek Agroekowisata | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.4.* Area Lahan Padi | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.5.* Kebun Holtikultura | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.6.* Pusat Edukasi Pertanian | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.7.* Demonstrasi Budaya Tani | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.8.* Cottage Panggung Ramah Lingkungan| **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.9.* Area Komunal Penginapan | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.10.* Processing House | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.11.* Agro Market / Kios Produk Lokal | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.12.* Jalur Tracking & Suasana Alam| **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.13.* Area Kontemplasi Alam| **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.14.* Balai Desa Wisata| **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.14.* Rangkuman Pemetaan Zona–Aspek| **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.15.* Aspek Ekologi Fisik-Lingkungan| **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.16.* Aspek Ekologi Energi | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.17.* Aspek Ekologi Material | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.18.* Jenis Retaining Wall | **sumber:** Penulis, 2026
- Tabel 3.19.* Kebutuhan Ruang | **sumber:** Penulis,2026
- Tabel 3.20.* Kebutuhan Ruang | **sumber:** Penulis,2026
- Tabel 3.21.* Rekapitulasi Kebutuhan Ruang | **sumber:** Penulis,2026

BAB 5 | Evaluasi Perancangan

- Tabel 6.1.* Rancangan Anggaran Biaya | **Sumber:** Data Pribadi, 2026
- Tabel 6.2.* Rekap Produk dan Paket | **Sumber:** Data Pribadi, 2026
- Tabel 6.3.* Skenario & Pendapatan Pebulan | **Sumber:** Data Pribadi, 2026
- Tabel 6.4.* Perhitungan Laba dengan Skema Okupansi | **Sumber:** Data Pribadi, 2026
- Tabel 6.5.* Rincian Profit & Loss | **Sumber:** Data Pribadi, 2026
- Tabel 6.6.* Return of Investment | **Sumber:** Data Pribadi, 2026
- Tabel 6.7.* Payback Periode | **Sumber:** Data Pribadi, 2026
- Tabel 6.8.* Kelayakan Investasi | **Sumber:** Data Pribadi, 2026



Bab 1

Pendahuluan Latar Belakang

Latar Belakang

Isu Giriwoyo

Giriwoyo, Wonogiri, merupakan daerah dengan potensi agrikultural yang melimpah, ditunjang oleh kondisi geografis perbukitan serta ketersediaan lahan pertanian yang produktif. Wilayah ini menghasilkan beragam komoditas seperti padi, jagung, palawija dan jambu mete yang berpotensi dikembangkan sebagai daya tarik wisata berbasis pertanian. Selain itu, kearifan lokal masyarakat dalam mengelola lahan dan menjaga hubungan dengan lingkungan menjadi modal penting untuk membangun konsep pariwisata agraris yang autentik. Potensi ini memberi peluang bagi Giriwoyo untuk menjadi destinasi wisata agrikultural yang tidak hanya menonjolkan panorama alam, tetapi juga mengedepankan nilai edukasi dan pengalaman budaya.

Namun demikian, terdapat permasalahan sosial-ekonomi yang cukup mendasar di wilayah ini. Tingkat keterbatasan lapangan kerja membuat banyak anak muda di Giriwoyo memilih merantau ke kota-kota besar untuk mencari pendapatan yang lebih baik. Fenomena ini menyebabkan berkurangnya tenaga kerja produktif di desa serta melemahkan regenerasi petani lokal. Jika dibiarkan, kondisi ini berpotensi menurunkan daya saing wilayah dan menghambat perkembangan sektor pertanian yang menjadi tulang punggung masyarakat.

Pengembangan resort berbasis agrowisata hadir sebagai salah satu solusi strategis untuk menjawab tantangan tersebut. Melalui pengembangan destinasi wisata yang terintegrasi dengan aktivitas pertanian, resort ini dapat membuka lapangan kerja baru bagi masyarakat lokal, khususnya generasi muda. Mereka dapat berperan sebagai pemandu wisata, pengelola homestay, pelaku usaha kuliner, hingga penyedia jasa edukasi pertanian. Hal ini tidak hanya meningkatkan pendapatan masyarakat, tetapi juga memberikan peluang anak muda untuk tetap tinggal dan berkontribusi pada daerahnya sendiri.

Dengan demikian, pembangunan resort agrowisata di Giriwoyo tidak hanya berbasis pada kekuatan sumber daya alam dan budaya lokal, tetapi juga berfungsi sebagai strategi pembangunan berkelanjutan untuk menekan laju urbanisasi generasi muda. Resort ini diharapkan mampu menciptakan keseimbangan antara kebutuhan ekonomi, pelestarian lingkungan, serta pemberdayaan masyarakat, sehingga Giriwoyo dapat berkembang menjadi destinasi desa wisata unggulan di Jawa Tengah yang berdaya saing dan berkelanjutan.

1. Potensi Alam Pegunungan yang Belum Tergarap

Lanskap Giriwoyo berupa perbukitan hijau, sawah terasering, dan udara sejuk → cocok untuk wisata alam dan eco-resort. Belum banyak fasilitas wisata yang mengakomodasi potensi alam pedesaan (agrowisata, trekking, glamping, wellness resort).

2. Isu Aksesibilitas dan Posisi Strategis

Giriwoyo berada di jalur penghubung Wonogiri – Pacitan. Bisa menjadi titik transit wisatawan dari Jawa Tengah ke Jawa Timur (terutama ke pantai Pacitan). Namun, minim fasilitas akomodasi membuat wisatawan hanya lewat tanpa singgah.

3. Ekonomi Lokal dan Pertanian

Warga Giriwoyo banyak yang bekerja di sektor pertanian (padi, palawija, hasil perkebunan). Resort bisa mengangkat agrowisata: wisata edukasi pertanian, kuliner lokal, hingga pemasaran produk UMKM. Hal ini membantu diversifikasi ekonomi masyarakat pedesaan.

4. Kurangnya Diversifikasi Wisata di Wonogiri

Wisata Wonogiri masih didominasi waduk Gajah Mungkur dan wisata pantai di selatan. Kawasan barat daya (Giriwoyo) jarang terdengar sebagai destinasi unggulan. Kehadiran sanggraloka bisa menjadi trigger branding Giriwoyo sebagai destinasi desa wisata alternatif: wisata pedesaan, perbukitan, agrowisata.

5. Konektivitas dengan Wisata Sekitar

Dekat dengan wisata Pacitan (Pantai Klayar, Goa Gong). Bisa dibuat paket wisata gabungan → resort Giriwoyo sebagai basis menginap, lalu eksplor Pacitan atau Wonogiri Selatan.

Latar Belakang

Urbanisasi Usia Produktif Tinggi

Laki-laki Usia Produktif Merantau, Penduduk Wonogiri Didominasi Perempuan



Sumber: RRI.co.id

Wonogiri perlu meningkatkan daya tarik ekonominya agar dapat mempertahankan penduduk usia produktif.

Ekonomi Wonogiri masih berfokus pada pertanian dan perikanan, dengan hampir 30% dari ekonomi tergantung pada sektor pertanian. Hal ini menyebabkan migrasi keluar lebih tinggi dibandingkan migrasi masuk, karena warga yang ingin meningkatkan taraf hidup cenderung merantau untuk berdagang atau berbisnis di sektor makanan dan restoran menurut Rahmad Iswanto, kepala BPS Wonogiri

Pada akhir 2023, jumlah penduduk Wonogiri mencapai 1.051.085 jiwa, dengan dominasi perempuan yang lebih banyak daripada laki-laki (526.000 berbanding 524.000). Kelompok usia produktif perempuan dominan berada di usia 55-59 tahun, sedangkan laki-laki lebih banyak di usia muda 20-24 tahun. Fenomena merantau menyebabkan lebih banyak laki-laki meninggalkan daerah, terutama setelah usia 30-35 tahun, yang mengurangi komposisi penduduk laki-laki aktif di Wonogiri.

Tabel 1. Perkembangan Jumlah Perjalanan Wisatawan Nusantara Berdasarkan Kabupaten/Kota Asal, Desember 2024

Kabupaten/Kota Asal	Desember 2022		Desember 2023		Desember 2024		Perubahan (%)		Perubahan 2022-2024 (%)
	Jan	Des	Jan	Des	Jan	Des	2022-2023	2023-2024	
Kab. Wonogiri	272,79	173,82	202,75	25,68	16,64	2.307,83	3.057,56	32,49	

Berdasarkan data pariwisata Kabupaten Wonogiri 2024, sektor perhotelan menunjukkan pertumbuhan positif meski masih rendah. Tingkat Penghunian Kamar (TPK) meningkat dari 16,08% menjadi 19,21% sepanjang tahun, menandakan potensi peningkatan kunjungan wisatawan, terutama di akhir tahun. Rata-rata Lama Menginap (RLM) sedikit turun dari 1,14 malam menjadi 1,07 malam, dengan wisatawan asing menginap lebih lama (4,00 malam) dibanding domestik (1,06 malam), menunjukkan minat wisata yang lebih dalam. Tingkat Penghunian Ganda Kamar (TPGK) juga meningkat dari 1,80 menjadi 1,97 tamu per kamar, mencerminkan tren wisata berkelompok yang lebih mengarah pada kegiatan rekreasi kolektif dan alami, sejalan dengan agrowisata.

CATATAN 2014 : 7.479 Warga Wonogiri Pindah



Sumber: Epos.id

Tingkat perpindahan penduduk ke luar Wonogiri masih tinggi selama 2014. Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Disdukcapil) Wonogiri mencatat 7.479 orang mengurus surat pindah ke luar Wonogiri.

Kepala Disdukcapil Wonogiri, Sungkono, mengungkapkan bahwa lebih banyak orang yang mengurus surat pindah ke luar Wonogiri (5.686 orang pada 2014) dibandingkan ke dalamnya. Mayoritas berpindah untuk bekerja di Jakarta dan Tangerang, karena minimnya lapangan pekerjaan di Wonogiri. Rata-rata perpindahan mencapai 400-500 orang per bulan, dengan tujuan utama Jakarta, serta beberapa ke Sumatra dan Kalimantan. Sungkono juga mencatat bahwa 110.000 warga telah merekam data untuk e-KTP tetapi belum menerima, dan jumlah ini kemungkinan akan bertambah. Pencetakan e-KTP dilakukan oleh pemerintah pusat. Dari data ini dapat ditarik kesimpulan bahwa adanya tren kenaikan perpindahan penduduk pada taun-tahun mendatang.



Gambar 2. Perkembangan Jumlah Perjalanan Wisatawan Nusantara Berdasarkan Kabupaten/Kota Asal, Desember 2024 (sisa perjalanan)

Latar Belakang

Urgensi Pengembangan Desa Wisata



Pemerintah Kabupaten Wonogiri fokus pada pengembangan industri pariwisata melalui desa wisata yang menawarkan seni budaya, kuliner, dan ekonomi kreatif, bukan hanya destinasi alam. Desa Wisata Paranggupito menjadi contoh sukses, meraih penghargaan sebagai Desa Wisata Terbaik Kedua di Jawa Tengah 2023. Inisiatif pengembangan desa wisata didukung pemerintah melalui program pelatihan dari APBD, dan enam desa unggulan ditetapkan dengan potensi unik. Diharapkan, desa wisata dapat menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Tabel 1
Jumlah Desa Tarik Wisata, Tenaga Kerja, Desa Wisata, Wisatawan dan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Jawa Tengah 2024

No	Kabupaten/Kota	DATA DESA WISATA					Jumlah Desa Wisata	Jumlah Desa Wisata	Tenaga Kerja		Penduduk (R)
		Kota	Desa Wisata	Desa Wisata	Desa Wisata	Desa Wisata			A	P	
10	Wonogiri	-	-	-	-	-	7	-	16	8	3.147.000

Tabel 2
Jumlah Wisatawan Mancanegara yang Berkunjung ke Desa Tarik Wisata Per Bulan Menurut Kabupaten/Kota di Jawa Tengah 2024

No	Kabupaten/Kota	JANUARI	FEBRUARI	MARET	APRIL	MAY	JUNI	JULI	AUGUSTUS	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DISEMBER	TOTAL
10	Wonogiri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75

Tabel 3
Pertumbuhan Wisatawan Mancanegara yang Berkunjung ke Desa Tarik Wisata Per Bulan Menurut Kabupaten/Kota di Jawa Tengah Tahun 2020-2024

No	Kabupaten/Kota	2020					2021					2022					2023					2024				
		JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DIS	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DIS	JAN
10	Wonogiri	94.727	-	12.585	-	236.932	81	281.429	-	282.872	18	1.012	-	926.1	1.038	1.038	1.038	1.038	1.038	1.038	1.038	1.038	1.038	1.038	1.038	1.038

sumber: Buku Pariwisata Jawa Tengah Dalam Angka. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, Dinas Kepemudaan Olahraga dan Pariwisata

Kesimpulan tentang tren wisatawan di Wonogiri selama periode 2020–2024 menunjukkan beberapa poin penting. Pertumbuhan wisatawan mancanegara relatif stabil dari tahun 2020 hingga 2023, dengan jumlah berkisar antara 9.977 hingga 10.248 orang. Namun, tahun 2024 mencatat lonjakan signifikan, mencapai 12.358 wisatawan, yang berarti peningkatan sebesar 23,85% dibanding tahun sebelumnya. Ini mencatatkan pertumbuhan tertinggi dalam lima tahun terakhir, menandakan adanya pemulihan dan peningkatan daya tarik wisata di Wonogiri.

Selain itu, kunjungan bulanan wisatawan mancanegara sepanjang tahun 2024 konsisten berada di kisaran 1.012–1.038 orang per bulan. Hal ini menunjukkan distribusi kunjungan yang merata dan tidak bergantung pada musim tertentu, menandakan stabilitas dalam jumlah pengunjung.

Wonogiri menawarkan potensi daya tarik wisata yang terdiri dari tujuh objek wisata, yaitu lima wisata alam dan dua wisata buatan, serta dua desa wisata aktif. Meskipun jumlah daya tarik wisata ini masih terbatas dibanding daerah lain, pendapatan dari sektor pariwisata mencapai Rp27 juta. Selain itu, terdapat pertumbuhan tenaga kerja di sektor wisata, yang menunjukkan potensi pengembangan lebih lanjut di bidang ini.

Komoditas Tani

Lahan pertanian padi di Giriwoyo merupakan bagian penting dari sektor pertanian di Wonogiri, dengan luas penggunaan lahan sawah (pertanian) terbesar pada tahun 2011 tercatat seluas 1466,60 ha. Keberadaan Waduk Pidekso diharapkan dapat meningkatkan potensi lahan ini dengan mengairi sekitar 1.500 hektare sawah di dua kecamatan, yaitu Giriwoyo dan Baturetno.

[illegible]

Luas Panen Kecamatan Giriwoyo

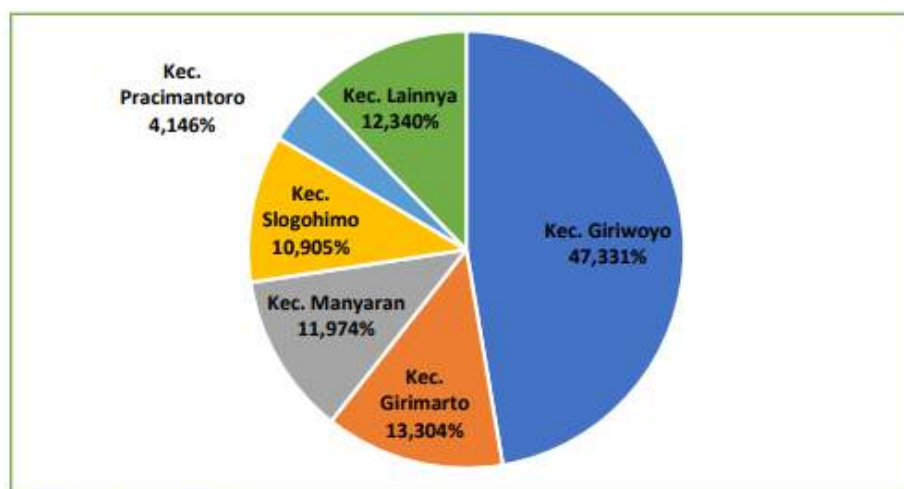
Luas Padi Sawah

2,833 ha

Luas Padi Ladang

3,135 ha

Sebaran Produksi Kencur menurut Kecamatan di Kabupaten Wonogiri Tahun 2022:



Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Wonogiri

Kecamatan giriwoyo sebagai penghasil terbesar dalam panen dan produksi komoditas tumbuhan herbal kencur di Kabupaten Wonogiri.

	Kecamatan/Kabupaten	Luas Panen (m ²)	Produksi (kg)
	(1)	(2)	(3)
01	Kec. Giriwoyo	600.000	213.460
02	Kec. Girimarto	30.000	60.000
03	Kec. Manyaran	36.000	54.000
04	Kec. Slogohimo	17.000	49.180
05	Kec. Pracimantoro	55.000	18.700

Produksi komoditas kencur tahun 2022 di Kabupaten Wonogiri sebesar 450.994 kg. Produksi terbesar berada di Kecamatan Giriwoyo sebesar 213.460 kg atau 47,33 persen dari total produksi kencur di Wonogiri. Sebaran produksi kencur di Wonogiri.



Jambu Mete



Padi



Sorgum



Singkong



Jagung



Kacang Tanah



Cabai



Ubi Rambut



Kencur



Kunyit

Gambar 1.5. Data Panen Wonogiri,2018 | **sumber:** Dinas Pertanian dan Pangan Kab.Wonogiri

Gambar 1.6. Sebaran Produksi Kencur 2022 | **sumber:** Badan Pusat Statistik Kab. Wonorejo

Gambar 1.7. Produksi Komoditas Kencur | **sumber:** Google

Gambar 1.8. Sebaran Produksi Kencur 2022 | **sumber:** Google

Perancangan Cottage Berbasis Agro-ecowisata Sebagai Daya Tarik Baru di Giriwoyo, Kabupaten Wonorejo

Latar Belakang

Daya Tarik Atraksi

Pertunjukan Wayang Kulit

Pertunjukan wayang di Giriwoyo, Wonogiri, sering diadakan, baik untuk acara resmi maupun tidak resmi. Contohnya, sebuah pertunjukan wayang kulit diadakan pada 23 Agustus 2025 sebagai bagian dari revitalisasi ruang budaya Jawa di rumah klasik. Pagelaran wayang kulit bagi masyarakat sekitar adalah salah satu hiburan kesenian yang tidak akan hilang dalam keseharian masyarakat giriwoyo.

Menurut masyarakat Wonogiri masih percaya wayang layak menjadi tuntunan selain tontonan dan sebagian besar masyarakat di wilayah di Wonogiri masih menggandrungi wayang, kesenian nenek moyang ini masih dipandang sebagai kesenian yang sakral. Maka setiap bersih dusun atau kegiatan-kegiatan lain wayang menjadi pertunjukan wajib.

Festival Makanan Bothok

Festival kuliner di Kecamatan Giriwoyo merupakan ajang kreasi kuliner yang melibatkan partisipasi dari 16 desa dan kelurahan di wilayah kecamatan tersebut. Camat Giriwoyo, Sri Sundoro, menyampaikan bahwa kegiatan ini menjadi wadah bagi masyarakat untuk menampilkan beragam olahan makanan khas lokal yang mencerminkan potensi dan identitas kuliner masing-masing desa.

Selain sebagai sarana promosi produk kuliner lokal, festival ini juga berfungsi memperkuat interaksi antarwarga dan mendorong geliat ekonomi kreatif di tingkat kecamatan. Melalui kegiatan ini, potensi kuliner daerah dapat lebih dikenal luas serta membuka peluang pengembangan usaha berbasis pangan lokal tanpa meninggalkan nilai budaya setempat.

Pertunjukan Kethek Ogleng

Kabupaten Wonogiri adalah penampil terakhir dengan menyajikan karya kolaborasi berjudul "Sekar Rinonce". Sekar Rinonce dalam karya ini adalah penggambaran pertunjukan Unggulan Potensi Seni Kearifan Lokal yang tumbuh dan berkembang di Kabupaten Wonogiri, baik itu Seni Tari, Karawitan Dan Pedalangan. Adapun salah satu Unggulan Seni Tarinya adalah Tari Kridhaning Jaran Wonogiren, Krincing Wonogiren, Tari Kethek Ogleng Dan Rewanda Rewaka.



Gambar 1.7. Pertunjukan Wayang Kulit | **sumber:** RRI.co.id

Gambar 1.8. Festival Makanan Tradisi Kec. Wonogiri | **sumber:** Google

Gambar 1.9. Pertunjukan Kethek Ogleng | **sumber:** penghubung.jatengprov.go.id

Latar Belakang

Potensi Alam

Persawahan, Bukit, dan Tebing

Kabupaten Wonogiri memiliki potensi pertanian dan wisata alam yang besar, namun belum dioptimalkan secara arsitektural dan fungsional. Aktivitas pertanian tradisional belum sepenuhnya dikembangkan sebagai daya tarik wisata edukatif, sementara pembangunan wisata modern seringkali tidak memperhatikan keberlanjutan lingkungan dan karakter budaya lokal. Akibatnya:

- Potensi lahan pertanian belum mendukung peningkatan ekonomi wisata,
- Kegiatan wisata cenderung eksploitatif terhadap alam,
- Minimnya fasilitas edukasi dan ruang interaksi masyarakat-wisatawan,
- Kurangnya integrasi antara fungsi produktif (pertanian) dengan fungsi rekreatif (wisata).

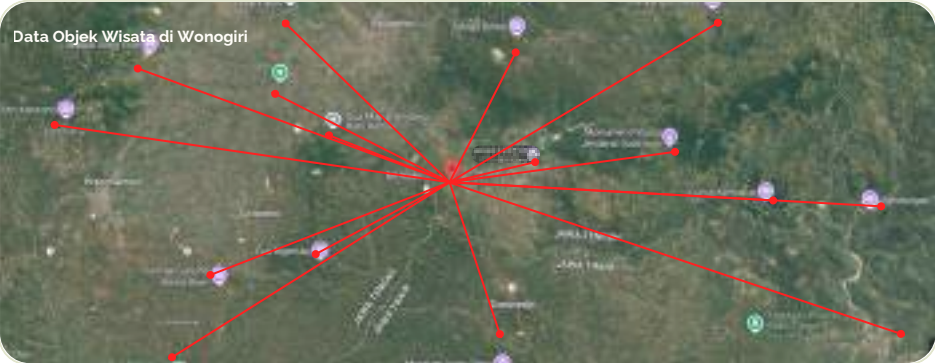
Dengan demikian, diperlukan pendekatan arsitektur yang mampu menyatukan aspek ekologi, sosial, budaya, dan ekonomi lokal dalam satu sistem ruang yang berkelanjutan — yaitu melalui konsep agroekowisata.

Wisata Alam Buatan Pidekso



Wisata Alam Buatan Pidekso merupakan destinasi wisata air di Wonogiri yang memanfaatkan potensi Sungai Bengawan Solo sebagai kawasan rekreasi dan ruang terbuka bagi pengunjung.

Potensi Wisata Sekitar



- | | |
|---|---|
| 1. Waduk Pidekso 8km | 9. Monumen Patung Jendral Sudirman 25 km |
| 2. Gua Ngantap 11 Km | 10. Kahyangan Delpih 30 km |
| 3. Gua Maria Sendang Ratu Kenya 8,7 km | 11. Telogo Rowo 16,4 km |
| 4. Puncak Gunung Dewi Dewi 18 Km | 12. Padang Savana Tegal Harjo 20 km |
| 5. Lembah Bengawan Solo Purba 25,5 km | 13. Kali Sambu 12 km |
| 6. Museum Song Terus 16 km | 14. Waduk Song Putri 19 km |
| 7. Kawasan Wisata Bukit Tompe 25 km | 15. Goaputri Kencono 22 km |
| 8. Curug Kemukus 27 km | 16. Goa Gong Pacitan 19 km |



Potensi Wisata Sekitar: Pengaruh Waduk Pidekso terhadap Daya Tarik Cottage Agro-Ekowisata Desa Ngancar, Giriwoyo

Waduk Pidekso meningkatkan daya tarik visual dan kunjungan wisata Desa Ngancar serta memperbaiki aksesibilitas kawasan. Sinergi alam, pertanian, dan budaya mendorong pertumbuhan UMKM dan ekonomi lokal, sekaligus memperkuat identitas Desa Ngancar sebagai destinasi agro-ekowisata berkelanjutan.

Rumusan Masalah

Permasalahan Umum

Bagaimana merancang sebuah kawasan cottage berbasis agroekowisata yang mampu mengintegrasikan fungsi pertanian, ekowisata, dan budaya lokal secara berkelanjutan melalui pendekatan arsitektur dan partisipatif masyarakat sekitar Giriwoyo?

Permasalahan Khusus

1. Memberikan tambahan opsi perekonomian warga sekitar dengan adanya wisata baru
2. Diversifikasi pendapatan warga sekitar yang hanya memanfaatkan hasil tani

Tujuan Perancangan

Merancang cottage berbasis agroekowisata yang dapat menjadi daya tarik wisata baru, meningkatkan minat kunjungan di area giriweoyo dan dapat meningkatkan produktifitas masyarakat sekitar serta menjadi gambaran awal pengembangan di area sekitar Kabupaten Wonogiri terkait pariwisata agro.

Sasaran Perancangan

1. Merancang masa bangunan dengan meminimalisir pengelolaan kontur
2. Merancang bangunan cottage yang dapat mewadahi aktivitas warga sekitar dan dapat meningkatkan lapangan serta pendapatan baru
3. Merancang bangunan bangunan yang dapat mendukung aktivitas maupun kegiatan wistawan menginap maupun edukasi

Batasan Perancangan

1. Perancangan masa bangunan dengan meminimalisir pengelolaan kontur
2. Perancangan bangunan cottage yang dapat mewadahi aktivitas warga sekitar dan dapat meningkatkan lapangan serta pendapatan baru
3. Perancangan bangunan bangunan yang dapat mendukung aktivitas maupun kegiatan wistawan menginap maupun edukasi

Peta Pemecah Persoalan

Kerangka Berfikir

ISU NON ARSITEKTURAL

ISU TINGKAT URBANISASI USIA PRODUKTIF WONOGIRI TINGGI

Masyarakat yang mengurus surat pindah ke luar Wonogiri sebanyak 5.686 orang selama 2014

UPAYA PENGEMBANGAN DESA WISATA

Pemkab Wonogiri mengembangkan potensi desa wisata meski belum ada destinasi wisata

KENAIKAN PARIWISATA

Adanya kenaikan tren pariwisata di wonogiri tetapi lama waktu menginap masih rendah

ISU ARSITEKTURAL

TIPOLOGI

- Cottage berbasis **eco-lodge** yang menyatu dengan lanskap pertanian.
- Fasilitas **edukasi pertanian**
- Bangunan **penunjang wisata** (pusat kuliner lokal, pondok penginapan, area kesenian).
- Area **konservasi & ruang terbuka hijau**.

PENDEKATAN

- **Agroekowisata:** integrasi pertanian, ekowisata, dan edukasi.
- **Tradisional tropis:** adaptasi material lokal (kayu, bambu, batu alam).
- **Community-Based Design:** melibatkan masyarakat lokal sebagai pengelola dan pelaku utama.

SASARAN

- Mengurangi arus urbanisasi dengan menciptakan lapangan kerja lokal.
- Menjadikan pertanian sebagai daya tarik wisata bernilai tambah.
- Menghadirkan identitas arsitektur lokal yang selaras dengan alam.
- Memberikan pengalaman wisata edukatif, rekreatif, sekaligus berkelanjutan.

VARIABEL

Tata letak masa dan desain ruang

Branding Identitas

Aktivitas

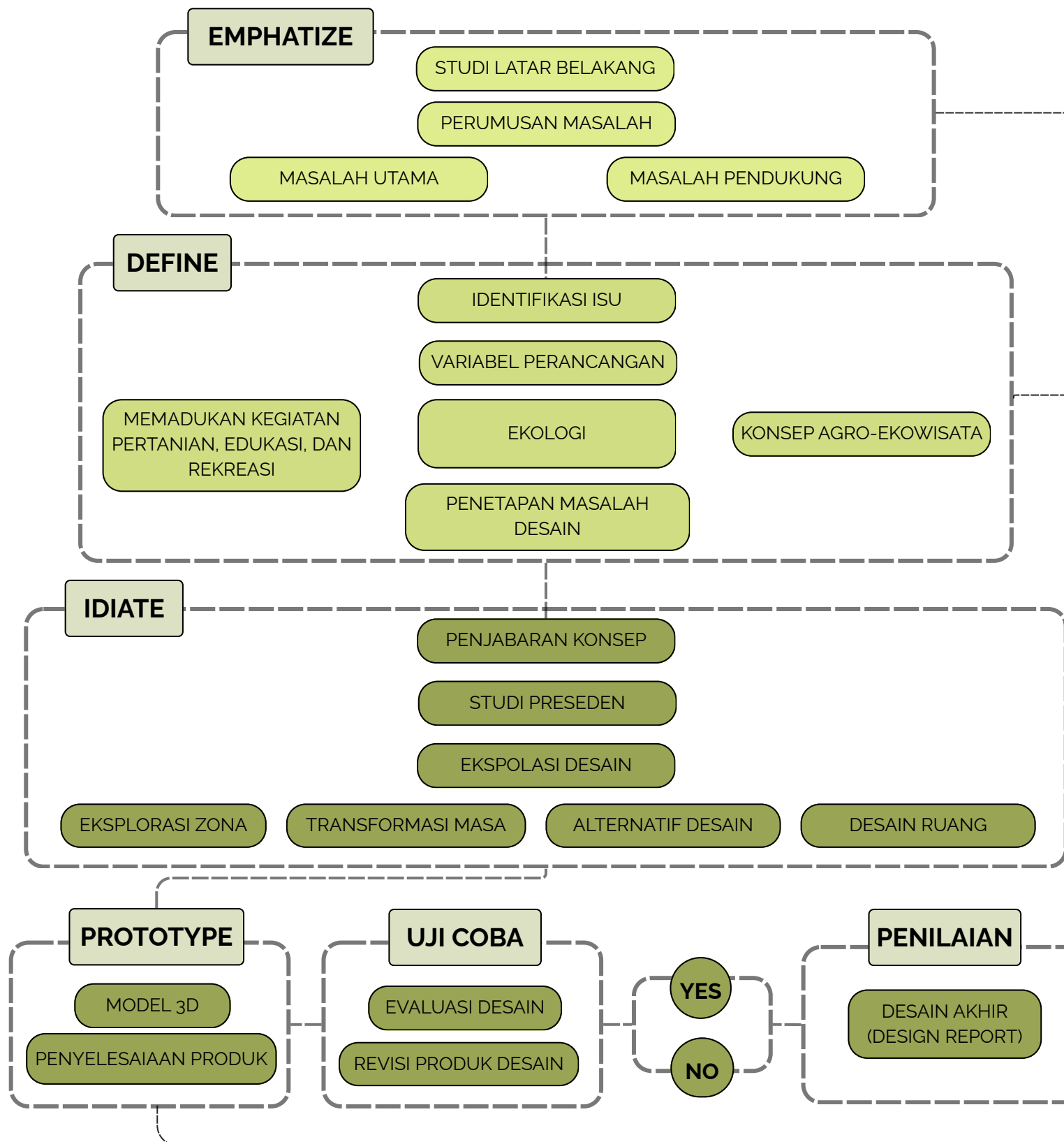
PARAMETER

Dennis L. Foster (1994), UNWTO (2015), dan Permenparekraf No. 9 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Pondok Wisata.

- Sistem Konstruksi
- Material lokal
- Elemen desain yang menyatu pada tapak dan terintegrasi pada aktivitas

Peta Pemecah Persoalan

Matrix Design Thinking



Peta Pemecah Persoalan

Matrix Design Thinking

EMPHATIZE

Fokus Proses

Pendalaman kebutuhan masyarakat dan kondisi tapak

Analisis yang Dilakukan	Temuan/ Masalah utama	Arah Penyelesaian
• Observasi perilaku petani dan wisatawan • Wawancara masyarakat sekitar • Analisis potensi pertanian, topografi, dan aksesibilitas • Studi budaya lokal Wonogiri	• Ekonomi lokal belum optimal • Wisata belum dikelola dengan baik • Minim fasilitas penunjang edukasi & pertanian • Kurangnya ruang komunal dan atraksi wisata alami	• Menyusun rancangan berbasis masyarakat (community-based) • Desain ramah lingkungan dan selaras dengan lanskap alam • Meningkatkan fungsi pertanian sebagai daya tarik wisata

DEFINE

Fokus Proses

Menyusun inti permasalahan dan kebutuhan desain

• Kebutuhan fasilitas wisata edukatif pertanian • Perlunya sinergi antara aktivitas pertanian dan pariwisata • <u>Perlunya sistem ruang yang mendukung interaksi sosial dan ekologi</u>	• Bagaimana menciptakan arsitektur yang mendukung kegiatan agroekowisata secara berkelanjutan?	• Merancang tata ruang yang memadukan kegiatan pertanian, rekreasi, dan edukasi • Menentukan zonasi fungsi dan sirkulasi ramah lingkungan
---	--	---

IDEATE

Fokus Proses

Mengembangkan alternatif solusi desain

• Sketsa konsep tapak berdasarkan kontur • Referensi arsitektur vernakular Wonogiri • Integrasi sistem pertanian (sawah, kebun, rumah tani, restoran hasil tani)	• Diperlukan sistem ruang yang edukatif dan menarik wisatawan • Perlu desain bangunan modular agar mudah dikembangkan	• Membentuk cluster bangunan (akomodasi, edukasi, pertanian, komunal) • Memanfaatkan material lokal (batu, bambu, kayu)
--	---	---

PROTOTYPE

Fokus Proses

Tranformasi ide dalam bentuk desain

• Membuat <i>site plan</i> dengan zonasi agroekowisata: Zona inti pertanian, zona wisata edukasi, Zona akomodasi dan rekreasi, Zona servis dan pengelola	Desain masih perlu menyesuaikan arah angin, kontur, dan pola tanam	• Optimalisasi tata orientasi bangunan • Integrasi sistem air hujan dan pengolahan limbah • Penambahan ruang interpretatif (taman edukasi, galeri hasil tani)
--	--	---

Peta Pemecah Persoalan

Constraint Matrix Design

Matrix	Practical	Formal	Symbolic	Radical
Regulation	Memfaatkan erda No. 9 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Wonogiri acuan fungsi lahan dan zonasi. sebagai acuan zonasi: tapak sanggraloka harus sesuai fungsi lahan yang ditetapkan dalam RTRW, terhindar dari perubahan fungsi lahan yang tidak sesuai. (BPK Regulations)	Mengacu pada Perda No. 4 Tahun 2019 tentang Tanda Daftar Usaha Pariwisata Kabupaten Wonogiri, yang mengatur pendaftaran dan legalitas usaha pariwisata di Kabupaten Wonogiri. (BPK Regulations)	Memfaatkan Perda No. 21 Tahun 2016 tentang Ruang Terbuka Hijau Kabupaten Wonogiri acuan elemen hijau dalam lingkungan, sebagai dasar bahwa ruang terbuka hijau menjadi elemen penting dalam desain penginapan — sebagai simbol keseimbangan manusia-alam. (BPK Regulations)	Arah implementasi Green Building dan Circular Tourism mengadopsi prinsip-prinsip bangunan hijau dan pariwisata sirkular sebagai upaya melampaui regulasi yang ada. Inovasi diterapkan pada efisiensi energi, pemanfaatan air hujan, penggunaan material lokal, pengelolaan limbah organik menjadi kompos, serta penerapan sistem zero waste tourism.
User	Fokus pada kenyamanan dan aksesibilitas pengguna: wisatawan agro-ekowisata, petani lokal dan masyarakat desa. Desain praktikal mencakup jalur yang mudah, fasilitas dasar, keamanan, dan kenyamanan pengguna.	Formalitas berupa fasilitas edukasi, pengalaman interaksi antara wisatawan dan aktivitas pertanian (misalnya pelatihan, workshop, area panen) sehingga fungsi wisata lebih dari sekadar penginapan.	Simbolik digunakan sebagai pengamalan identitas lokal: arsitektur atau lanskap yang mengacu pada budaya bertani, nilai kearifan lokal Wonogiri, agar pengguna merasa “terhubung” dengan tempat dan komunitas.	Radikal dalam pengguna: mengajak pengguna/petani sebagai partisipan aktif dalam pengembangan destinasi, misalnya co-design dengan komunitas, pertanian regeneratif, wisata learning by doing, atau teknologi hijau yang dimanfaatkan pengguna.
Client	Pemerintah Desa, BUMDes, atau investor lokal — desain harus mampu mendukung keberlanjutan ekonomi desa dan pengembangan wisata skala lokal agar memiliki penghasilan rutin.	Klien memiliki sistem bisnis formal: izin usaha pariwisata, kerja sama dengan stakeholder, pengelolaan profesional yang memenuhi regulasi pariwisata dan lingkungan.	Kawasan menjadi simbol keberhasilan pembangunan lokal: sanggraloka diposisikan sebagai ikon desa wisata yang mengangkat potensi agraris Wonogiri, sehingga klien mendapatkan citra positif dan masyarakat mempunyai kebanggaan.	Klien mendorong model bisnis radikal: misalnya <i>zero-waste resort</i>, energi terbarukan, penerapan teknologi hijau, integrasi komunitas dalam ekonomi sirkular — bukan sekadar wisata komersial biasa.
Designer	Merancang solusi efisien dan kontekstual: menyesuaikan desain dengan topografi wilayah Wonogiri, material lokal, iklim lokal, integrasi lanskap pertanian dengan fasilitas sanggraloka.	Menggabungkan elemen arsitektur lokal Wonogiri (material lokal, bentuk tradisional, pola ruang desa), memastikan bahwa desain sesuai dengan standar teknis dan regulasi lingkungan dan pariwisata.	Desain menyampaikan nilai melalui bentuk-bentuk, elemen lanskap, simbol budaya pertanian, kekerabatan manusia-alam; arsitektur menjadi “narasi visual” yang mewakili identitas lokal.	Penggunaan sistem bangunan pasif, teknologi hijau, model partisipatif komunitas, adaptasi perubahan iklim — menjadi prototype “future vision” untuk wisata agro-ekowisata berkelanjutan.

Originalitas dan Kebaruan

State of the Art

Judul	Penulis	Publikasi	Instasi	Persamaan	Perbedaan
Agro-ekowisata dan Cottage di Tambak Semar, Tema : Arsitektur Neo-Vernakular	Guntur Febri Arianto Putra	2023	ITN Malang	Tipologi Perancangan Cottage	Pendekatan dalam perancangan berbeda Lokasi berbeda
Design of Agrotourism & Resort with Eco-tourism Architectural Approach in Tlogomulyo, Kretek, Wonosobo, Central Java	Aliya Jauhari Hidayanti	2022	Universitas Islam Indonesia	Pendekatan	Lokasi berbeda
Perancangan Agrowisata di Argomulyo Kota Salatiga dengan Pendekatan Arsitektur Ecotourism	Ahmad Taufiq Setiawan	2019	Universitas Muhammadiyah Surakarta	Pendekatan bangunan	Lokasi berbeda

Tabel 1.4. Originalitas dan Kebaruan | sumber: Penulis, 2026



Bab 2

Kajian Teori

Kajian Lokasi

Lokasi Site



Kajian Lokasi

Profile Kawasan



Lokasi: 8°02'38.6"S 110°57'54.3"E

Karangasem, Ngancar, Kec. Giriwoyo, Kabupaten Wonogiri, Jawa Tengah

Luas Site 2,4500 ha

KDB 60%
14.400 m²

KLB 2.0
48.000 m²

KLB 40%
9.600 m²

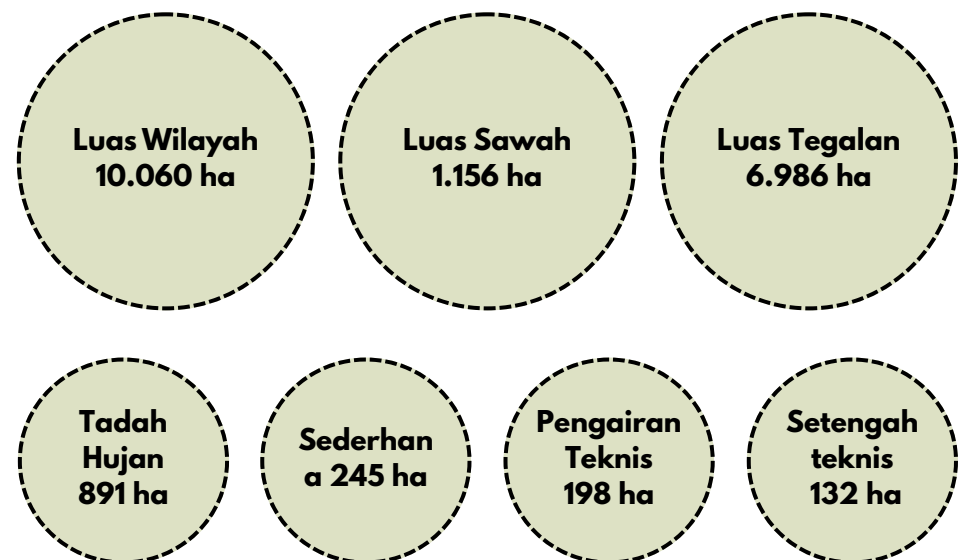
Kondisi Geografis Wonogiri

- **Letak administratif:** Kabupaten Wonogiri berada di Provinsi Jawa Tengah dan terdiri dari **25 kecamatan**.
- **Topografi:** Sebagian besar wilayahnya di bagian selatan. **Sekitar 20% wilayah merupakan perbukitan.**
- **Penggunaan lahan:** Digunakan untuk lahan persawahan dan pertanian

Estimasi persentase ladang di Wonogiri:

- **Total luas lahan pertanian bukan sawah** di Wonogiri sekitar **60–70% dari total lahan pertanian.**
- **Luas ladang mencakup 20–30% dari total lahan pertanian,** berbeda tiap kecamatan.

Geografi Kecamatan Giriwoyo



Persentase ladang/tegalan: Sekitar 45,5% dari total wilayah kecamatan, menjadikannya bentuk lahan dominan di Giriwoyo.

Demografi Pertanian

Jumlah penduduk: ±40.494 jiwa - **Kepala keluarga petani: 7.806 KK** - Kepala keluarga non-petani: 5.671 KK

Kajian Lokasi

Kriteria Pemilihan Tapak

Perancangan cottage ini akan mempertimbangkan nilai konteks tapak, wilayah dan aspek potensi lokasi. Untuk dapat mempermudah menentukan tapak perancangan maka dapat ditentukandari poin-poin penilaian. 5 poin kriteria pemilihan tapak dan hasil dari pengamatan terkait tapak.



Flow Visitor

- **Arah Utara (Solo)** → Akses utama dari pusat kota dan bandara, dan akses tol dari luar Jawa Tengah potensial membawa wisatawan domestik dan bisnis.
- **Arah Barat (Jogja)** → Jalur wisatawan dari Yogyakarta yang terkenal dengan pariwisata budaya dan edukasi, dapat melanjutkan perjalanan ke Wonogiri maupun Pacitan
- **Arah Timur (Pacitan)** → Jalur wisata pantai selatan Jawa Timur, memungkinkan integrasi paket wisata lintas provinsi.

Lokasi resort di Giriwoyo strategis, dekat persimpangan jalur Solo – Jogja – Pacitan, menjadikannya titik pertemuan lalu lintas penting. Jalur ini mendukung pergerakan wisatawan menuju objek wisata di Pacitan dan Wonogiri. Tingkat visibilitas tinggi memudahkan promosi dan menarik minat wisatawan untuk singgah. Aksesibilitas baik dengan jalur beraspal yang terhubung jalan nasional, memudahkan kendaraan pribadi dan transportasi umum. Letaknya yang menarik di antara dataran dan perbukitan menambah daya tarik resort, dekat dengan pusat kecamatan Giriwoyo.

Aksesibilitas 1

1. Berada di persimpangan jalur utama Solo – Jogja – Pacitan.
2. Mudah dijangkau kendaraan pribadi, bus wisata, maupun transportasi umum.
3. Potensial menjadi titik singgah wisatawan lintas daerah.

Potensi Lanskap dan Lingkungan Alam 2

1. Dikelilingi perbukitan karst dan area hijau yang mendukung konsep wisata alam.
2. Memiliki pemandangan terbuka (sawah, dan tebing) yang menarik secara visual.
3. Potensi untuk dikembangkan sebagai resort bernuansa eco-tourism.

Dukungan Sosial dan Ekonomi Lokal 3

1. Masyarakat sekitar dapat terlibat dalam pengelolaan resort.
2. Membuka peluang kerja lokal serta pengembangan UMKM (kuliner, kerajinan).
3. Menjadi katalisator pertumbuhan pariwisata di Wonogiri Selatan.

Ketersediaan Lahan 4

1. Area tapak cukup luas dan fleksibel untuk pengembangan bertahap.
2. Biaya lahan relatif lebih terjangkau dibanding lokasi wisata yang sudah populer.
3. Mendukung integrasi fungsi akomodasi, rekreasi, dan agrowisata.

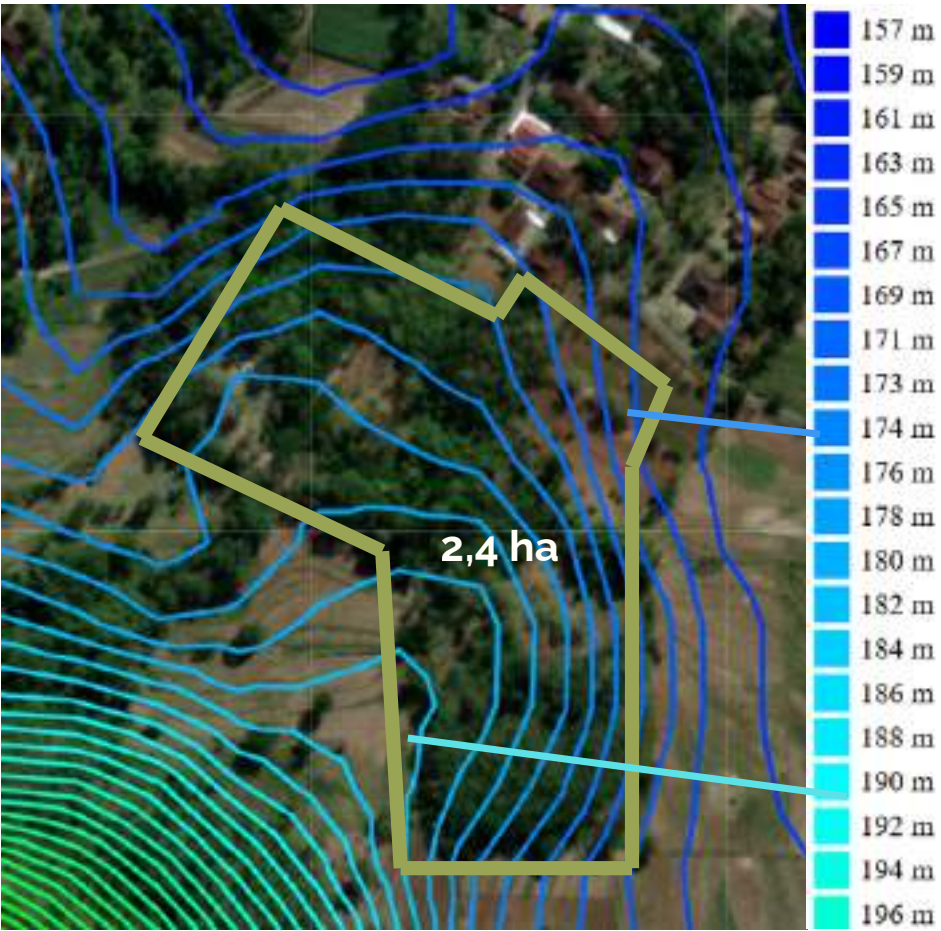
Keamanan dan Kenyamanan 5

1. Lokasi relatif aman dari risiko bencana besar (banjir, gempa).
2. Suasana tenang, jauh dari polusi dan keramaian perkotaan.
3. Cocok untuk menghadirkan pengalaman wisata yang rileks dan privat.

Kajian Lokasi

Karakteristik Kawasan

Berdasarkan data kontur pada site yang berada di Ngancar, Giriwoyo, Wonogiri, terlihat bahwa area tapak memiliki perbedaan ketinggian yang cukup signifikan, berkisar antara 173 m hingga 190 m di atas permukaan laut. Perbedaan kontur ini menunjukkan bahwa site berada pada kawasan dengan topografi berbukit, sekaligus berhadapan langsung dengan bentang alam berupa ladang padi dan perbukitan di sekitarnya.



Gambar menunjukkan peta kontur lahan seluas ±2.4 ha dengan variasi elevasi sekitar 157–196 meter yang menggambarkan kondisi topografi perbukitan. Perbedaan kerapatan kontur menunjukkan area curam dan landai yang menjadi pertimbangan dalam perancangan bangunan.



Gambar tersebut menunjukkan perbedaan elevasi tapak dengan titik terendah berada pada ketinggian 174 mdpl dan titik tertinggi mencapai 190 mdpl, sehingga total selisih elevasi lokasi sekitar 16 meter. Kondisi ini menandakan tapak memiliki kontur bertingkat yang perlu diperhatikan dalam perencanaan massa bangunan dan sirkulasi.



A - I: 542 ft - 572 ft
B - H: 532 ft - 601 ft
D - G: 544 ft - 578 ft
C - L: 532 ft - 549 ft

D - K: 536 ft - 571 ft
E - J: 557 ft - 580 ft
F - H: 556 ft - 602 ft

Elevasi 70 ft

Kajian Tapak

View dan Vista

Perancangan berlokasi di area bukit yang dikelilingi sawah dan perbukitan. Site memiliki keunggulan yaitu view sekitar 70% persawahan dan 20% bukit dan tebing yang menjadi salah satu kelebihan utama dalam perancangan resort. Kondisi visual tersebut menciptakan suasana alami, tenang, dan terbuka yang mendukung pengalaman rekreasi dan relaksasi pengunjung.

View Utara



View Selatan



Kajian Tapak

View dan Vista

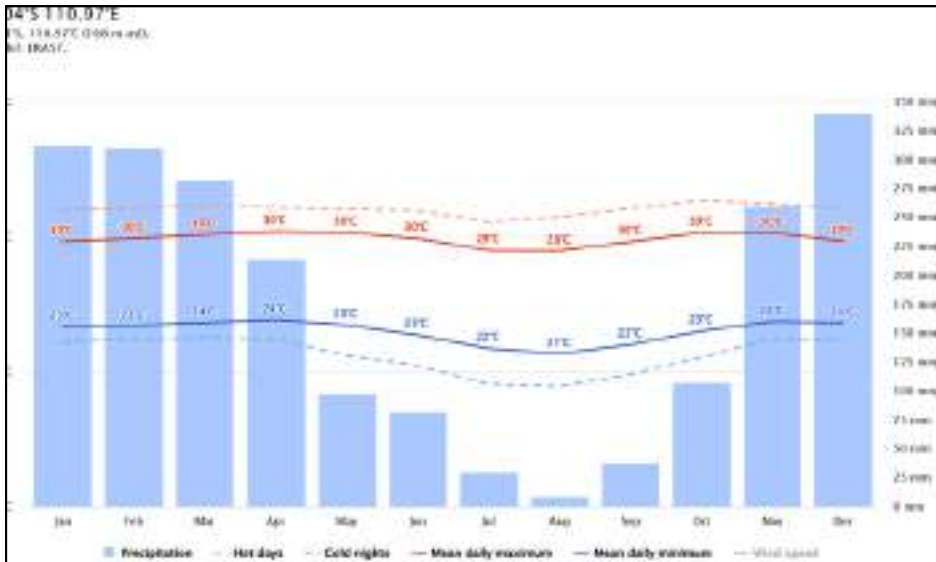


Gambar 2.9. View Sekitar Tapak | sumber: Dokumentasi Penulis

Kajian Tapak

Data Iklim

Data Suhu Udara dan Curah Hujan



1. Suhu Udara dan Kelembapan

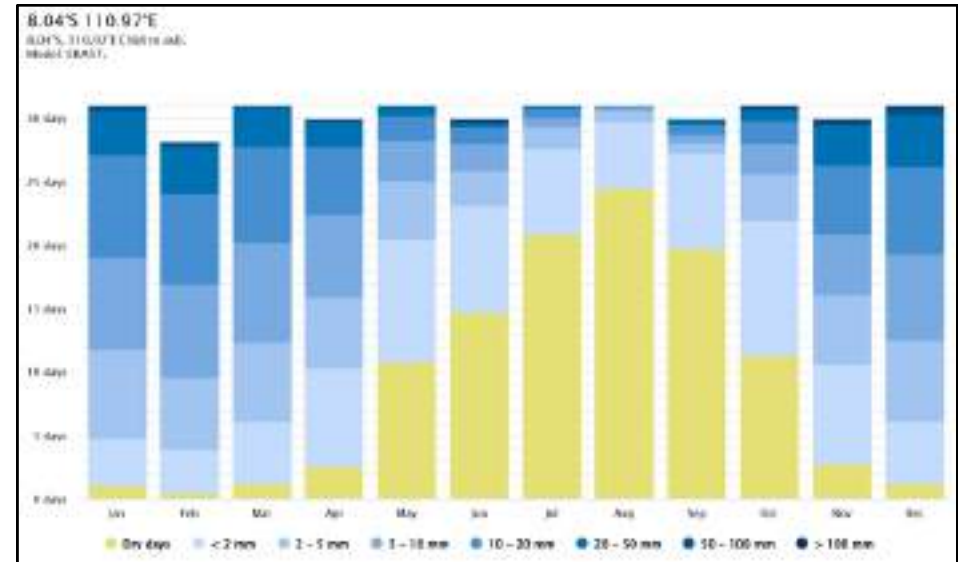
- Rata-rata suhu maksimum: 29–30°C (stabil sepanjang tahun).
- Rata-rata suhu minimum: 21–24°C.
- Rentang suhu tahunan: relatif sempit ($\pm 9^\circ\text{C}$), menunjukkan iklim tropis lembap yang stabil.
- Bulan terpanas: Oktober–Desember (30°C).
- Bulan terdingin: Juli–Agustus (21–22°C).

Kajian:

Iklim ini nyaman untuk kegiatan wisata alam dan agro, dengan temperatur siang tidak terlalu ekstrem dan malam yang relatif sejuk. Kondisi ini sangat mendukung desain arsitektur tropis terbuka (ventilasi silang, atap tinggi, dan material alami seperti kayu dan bambu). Sistem pendinginan alami lebih efisien dibandingkan pendinginan mekanik.

Implikasi Desain:

Desain orientasi bangunan utara–selatan untuk mengurangi radiasi langsung, serta bukaan besar dengan peneduh horizontal dan vegetasi pelindung.



2. Curah Hujan dan Musim

- Musim hujan: November–April (curah hujan mencapai 250–350 mm/bulan).
- Musim kemarau: Mei–September (curah hujan <100 mm/bulan).
- Puncak hujan: Desember–Januari.
- Puncak kering: Juli–Agustus.

Kajian:

Pola curah hujan ini sangat jelas — menunjukkan tipe iklim tropis monsun (Af/Am). Musim hujan yang panjang menuntut perhatian terhadap drainase, elevasi lantai, dan material tahan lembab. Sebaliknya, musim kemarau yang panjang memberi peluang untuk kegiatan outdoor wisata dan agrowisata (panen, workshop alam, camping, dll).

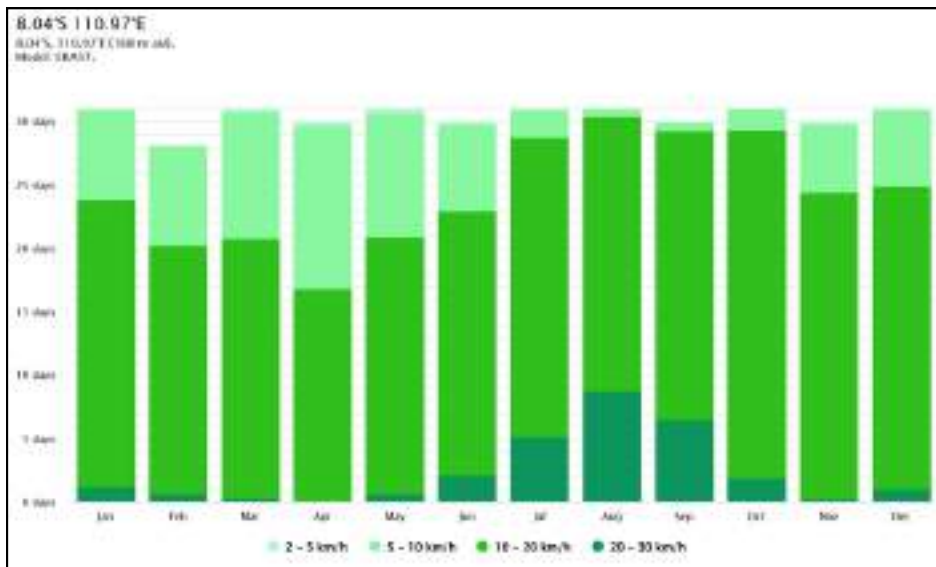
Implikasi Desain:

Bangunan perlu dilengkapi overhang lebar, sistem talang dan sumur resapan. Material atap miring dengan drainase cepat seperti sirap, metal ringan, atau genteng tanah liat direkomendasikan.

Kajian Tapak

Data Iklim

Data Kecepatan Angin dan Suhu Tahunan



3. Kecepatan dan Arah Angin

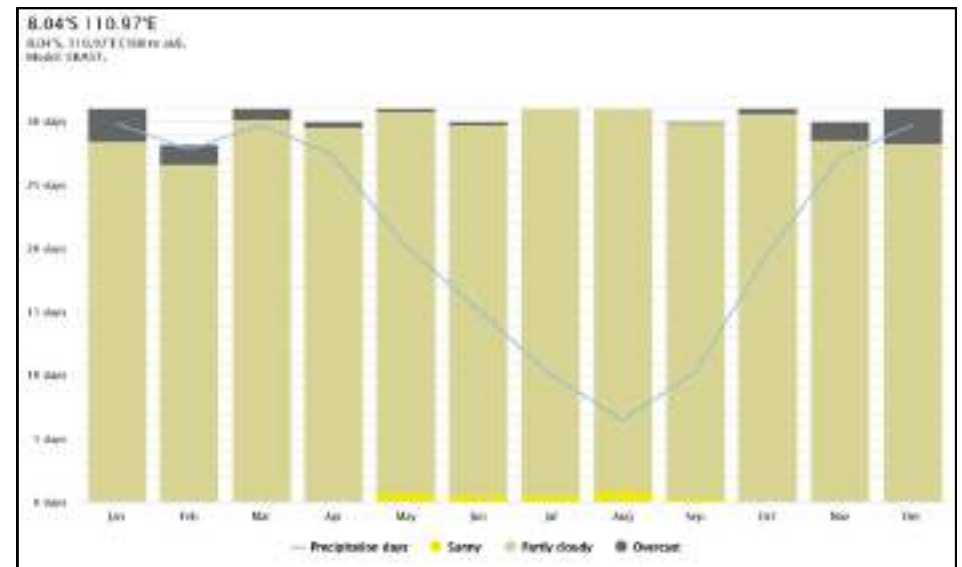
- Dominan: 5–20 km/jam sepanjang tahun.
- Puncak angin: Juli–September (10–30 km/jam).
- Periode tenang: Januari–April (5–10 km/jam).

Kajian:

- Kecepatan angin sedang ini ideal untuk ventilasi alami dan meningkatkan kenyamanan termal. Pada bulan kering (Agustus–September), angin cenderung kencang sehingga desain bukaan harus mempertimbangkan kontrol debu dan turbulensi angin.

Implikasi Desain:

- Desain ventilasi silang diagonal, kisi-kisi bambu, dan jendela dengan daun ganda agar sirkulasi udara tetap efektif tanpa mengorbankan kenyamanan penghuni.



4. Hari Cerah dan Awan

- Hari cerah (sunny): terbanyak Juni–September.
- Hari berawan dan hujan: meningkat November–Maret.

Kajian:

Musim cerah yang panjang di pertengahan tahun merupakan potensi besar untuk wisata alam terbuka, pertanian, serta kegiatan outdoor seperti trekking, edukasi tanaman, dan pameran agro. Sedangkan bulan hujan bisa dioptimalkan untuk wisata edukasi indoor, spa alami, atau kuliner.

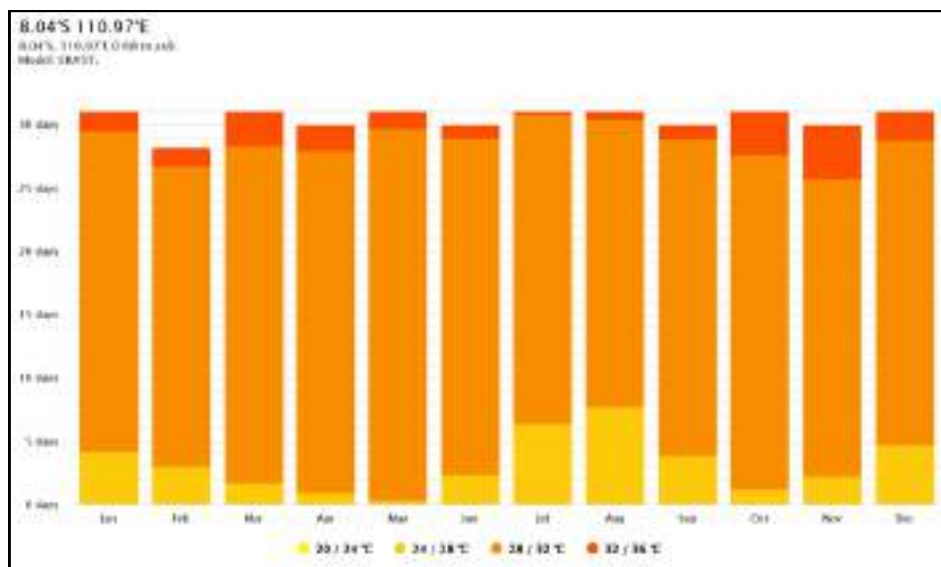
Implikasi Desain:

Area publik seperti restoran, amfiteater alam, dan taman edukasi ditempatkan di area terbuka dengan canopy alami; sementara bangunan penginapan dibuat dengan semi-enclosed space agar tetap nyaman sepanjang musim.

Kajian Tapak

Data Iklim

Data Kecepatan Angin dan Suhu Tahunan



5. Kategori Hari Panas (Hot Days)

- Suhu harian 28–32°C mendominasi sepanjang tahun.
- Hari dengan suhu >32°C hanya 2–5 hari/bulan.

Kajian:

Tingkat kenyamanan termal relatif tinggi karena tidak banyak hari dengan panas ekstrem. Namun, kelembapan tinggi tetap membutuhkan desain dengan ventilasi efisien dan bahan berpori seperti bata ekspos, kayu, atau bambu agar panas mudah dilepaskan.

Klimatologis



Kesimpulan Umum Kajian Klimatologis

Lokasi di Wonogiri memiliki iklim tropis lembap dengan suhu stabil, curah hujan musiman tinggi, dan potensi ventilasi alami baik. Hal ini mendukung pembangunan sanggraloka dan cottage agrowisata dengan pendekatan arsitektur tropis pasif. Faktor kenyamanan termal alami mengurangi biaya operasional (energi pendingin), sementara musim cerah panjang memberi peluang aktivitas luar ruangan.

Penyelesaian Klimatologis Perancangan Arsitektural

- Atap tinggi dan ventilatif dengan bukaan pada puncak untuk stack effect.
- Teras lebar dan kanopi untuk aktivitas transisi indoor-outdoor.
- Material lokal alami (bambu, kayu jati, batu alam) agar selaras dengan lanskap dan memiliki performa termal baik.
- Orientasi bangunan mengikuti arah angin dominan timur-barat untuk memaksimalkan ventilasi silang.
- Integrasi sistem air hujan (rainwater harvesting) untuk mendukung keberlanjutan agrowisata.

Kajian Tapak

SWOT

Strengths	- Lanskap alam perbukitan, sawah, dan sungai kecil yang alami. - Potensi pertanian lokal (padi, palawija, jambu mete). - Dukungan event budaya dan kuliner (Festival Botok, Giriwoyo Night Show). - Lokasi strategis di jalur Solo–Jogja–Pacitan.
Weaknesses	- SDM pariwisata lokal masih minim pengalaman hospitality. - Infrastruktur dasar (transportasi publik, signage wisata) belum optimal.
Opportunities	- Tren wisata berkelanjutan & eco-resort sedang meningkat. - Potensi kolaborasi dengan UMKM, BUMDes, dan komunitas lokal. - Kunjungan wisatawan Wonogiri terus meningkat (+25% tahun 2024). - Dekat dengan wisata unggulan Pacitan → paket lintas daerah.
Threats	- Persaingan dengan destinasi populer (Tawangmangu, Pacitan, Dieng). - Risiko alih fungsi lahan jika tidak terkelola dengan baik. - Ketergantungan pada wisata domestik, belum ada pasar mancanegara.

Tabel 2.1. SWOT | sumber: Penulis, 2026

- Pemerintah daerah (Dinas Pariwisata, Dinas Pertanian Wonogiri)
- Kelompok tani dan UMKM lokal (pemasok hasil bumi, kuliner, suvenir)
- Investor swasta / BUMDes untuk pengembangan fasilitas
- Komunitas kreatif dan pelaku wisata lokal (pemandu, seniman, pengrajin)
- Lembaga pendidikan (kerja sama untuk program eduwisata dan magang)
- Lembaga keuangan mikro (pendanaan dan CSR)

Key Partners

- Wisata berbasis alam dan pertanian dengan pengalaman langsung
- Cottage bernuansa alami dan berarsitektur tropis yang ramah lingkungan
- Keterlibatan masyarakat lokal secara langsung dalam operasional
- Harga terjangkau dengan pengalaman otentik pedesaan Wonogiri
- Pendidikan lingkungan dan pertanian untuk keluarga dan sekolah

Value Proposition

- Keluarga dan wisatawan domestik yang mencari ketenangan dan edukasi
- Sekolah & institusi pendidikan (kunjungan edukatif/agro learning)
- Komunitas pecinta alam & fotografi
- Wisatawan asing yang tertarik wisata budaya dan rural tourism
- Pasangan atau individu yang mencari pengalaman relaksasi privat

Customer Segments

- Pengelolaan akomodasi cottage dan fasilitas rekreasi alam
- Pengembangan wisata pertanian (agrowisata): panen, tanam, petik buah
- Aktivitas edukatif dan workshop: hidroponik, pengolahan hasil bumi
- Promosi digital & offline (media sosial, marketplace wisata, travel agent)
- Pengelolaan kegiatan budaya dan event komunitas
- Pelatihan SDM warga sekitar dalam hospitality & pemanduan wisata

Key Activities

- Pendekatan hospitality personal & ramah desa
- Komunitas pelanggan melalui media sosial dan kegiatan tahunan
- Program membership dan paket loyalitas (diskon, voucher)
- Layanan online & feedback langsung untuk meningkatkan pengalaman

Customer Relationship

- Pembangunan dan perawatan bangunan cottage & fasilitas wisata
- Biaya operasional (gaji, listrik, air, kebersihan)
- Promosi & pemasaran digital
- Pengadaan alat pertanian & fasilitas edukasi
- Pelatihan masyarakat & karyawan
- Pengembangan lansekap dan konservasi alam

Cost Structure

- Lahan dan lanskap alam perbukitan (daya tarik utama)
- Bangunan cottage & fasilitas umum (akomodasi dan servis)
- Sumber daya manusia lokal (pengelola, petani, pemandu)
- Sarana produksi pertanian dan edukasi
- Sistem digital promosi dan reservasi online

Key Resources

- Media sosial: Instagram, TikTok, YouTube
- Platform reservasi wisata: Traveloka, Airbnb, Agoda
- Website resmi Sanggraloka
- Dinas Pariwisata Wonogiri (kalender event dan promosi daerah)
- Agen perjalanan dan sekolah (untuk paket eduwisata)

Channels

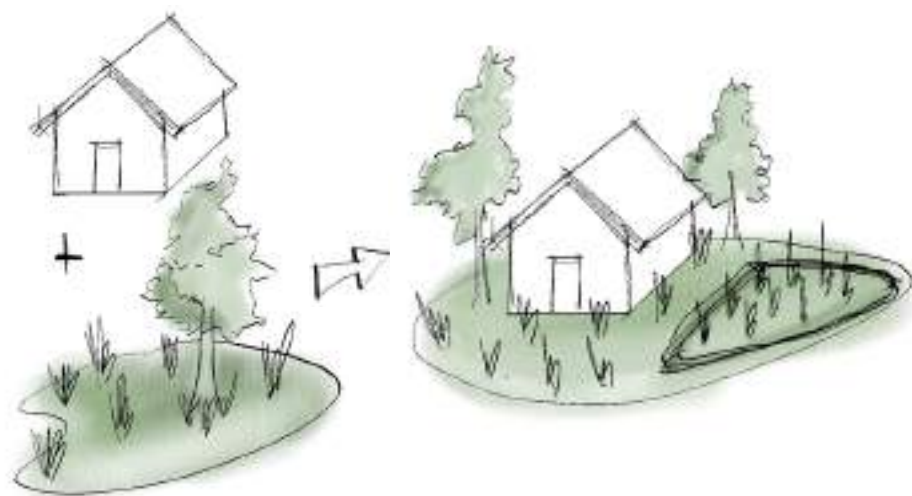
- Sewa akomodasi cottage / glamping
- Tiket masuk & paket wisata agro-edukasi
- Penjualan hasil pertanian & kuliner lokal
- Event & gathering (sekolah, komunitas, perusahaan)
- Souvenir & produk UMKM lokal
- Potensi kerja sama CSR dan sponsor pariwisata berkelanjutan

Revenue Streams

Kajian Pendekatan

Agroekowisata

Pendekatan agro-ekowisata merupakan strategi perancangan yang berfokus pada penggabungan sistem pertanian berkelanjutan dengan kegiatan wisata edukatif dan konservatif. Konsep ini memandang lanskap pertanian bukan hanya sebagai latar visual, tetapi sebagai elemen utama yang membentuk ruang, pengalaman, dan interaksi sosial dalam kawasan wisata. Menurut The International Ecotourism Society (TIES, 1991), ekowisata adalah perjalanan yang bertanggung jawab ke kawasan alami dengan tujuan melestarikan lingkungan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat lokal. Sementara Ceballos-Lascuráin (1987) menekankan bahwa dalam agro-ekowisata, kegiatan pertanian aktif menjadi daya tarik utama wisata, sehingga arsitektur berperan untuk mendukung aktivitas tersebut tanpa merusak produktivitas lahan.



Prinsip Agroekowisata

Agriculture-Based Tourism

Pendekatan ini menekankan pelestarian karakter agraris sebagai dasar desain, dengan lanskap sawah dan kontur perbukitan membentuk tata massa dan sirkulasi. Prinsip ini diterapkan melalui penyesuaian bangunan terhadap topografi serta penggunaan material alami yang memperkuat identitas lokal.

Environmentally and Culturally Sustainable

Aspek pelestarian alam dan budaya tani menekankan keberlanjutan ekosistem dan tradisi agraris lokal melalui penerapan arsitektur tropis pasif, seperti ventilasi silang, pencahayaan alami, dan material lokal. Bentuk arsitektur juga mengadaptasi unsur vernacular pedesaan Wonogiri sebagai wujud keberlanjutan berbasis budaya dan iklim lokal.

Agricultural and Cultural Education

Aspek edukasi menjadikan kawasan sebagai ruang pembelajaran terbuka tentang pertanian dan kehidupan desa. Penerapannya diwujudkan melalui paviliun edukasi, galeri hasil tani, amfiteater terbuka, serta jalur pejalan kaki sebagai learning trail yang mendukung pengalaman belajar interaktif.

Locally Beneficial and Inclusive

Aspek dampak ekonomi menekankan pemberdayaan petani dan masyarakat desa melalui ekonomi sirkular. Hal ini diterapkan dengan penyediaan pasar agro, kafe desa, dan area UMKM, serta penataan kawasan yang mendukung partisipasi warga tanpa mengganggu aktivitas wisata.

Agricultural and Cultural Education

Aspek relasi sosial menekankan hubungan saling menghormati antara wisatawan dan masyarakat melalui penyediaan ruang pertemuan budaya seperti bale budaya, taman komunal, dan ruang makan bersama. Desain semi-terbuka dan skala manusiawi mendukung interaksi sosial yang akrab dan bernilai budaya.

Mutual Respect and Cultural Exchange

Melalui enam aspek tersebut, pendekatan agro-ekowisata mengarahkan perancangan yang holistik dan kontekstual dengan menempatkan arsitektur sebagai bagian dari sistem ekologis dan sosial. Kawasan dirancang untuk menyeimbangkan pertanian, konservasi, interaksi sosial, dan pariwisata sekaligus mendorong ekonomi lokal dan pelestarian lingkungan.

Kajian Pendekatan

Aspek Agroekowisata

	Aspek Agroekowisata	Teori	Aspek	Aplikasi
1	Berbasis Pertanian dan Lanskap Lokal	Teori Relevan: Genius Loci (Spirit of Place) – Christian Norberg-Schulz (1980)	Setiap tempat memiliki identitas dan karakter alami (spirit) yang lahir dari hubungan antara manusia, lanskap, dan aktivitas lokal. Arsitektur harus mampu “menangkap” dan memperkuat identitas tempat tersebut.	• Penataan massa bangunan mengikuti kontur dan pola tanam pertanian lokal. • Penggunaan material alami (bambu, batu kali, kayu jati) yang berasal dari daerah sekitar. • Visual framing – orientasi bangunan diarahkan ke area sawah dan kebun agar wisatawan
2	Pelestarian Alam dan Budaya Tani	Teori Relevan: Arsitektur Vernakular Tropis – Paul Oliver (2003)	Bangunan harus beradaptasi terhadap iklim, kondisi lingkungan, serta tradisi konstruksi lokal untuk mencapai keberlanjutan ekologis dan budaya.	• Bentuk atap limasan atau joglo diterapkan dengan bukaan ventilasi silang alami. • Struktur panggung di area lembap menjaga tanah tetap resapan air. • Ruang terbuka (selasar, teras) berfungsi sebagai transisi iklim. • Material alami tanpa finishing sintetis, menonjolkan ekspresi kejujuran bahan.
3	Edukasi Sistem Pertanian dan Kehidupan Desa	Teori Relevan: Experiential Learning Theory – David Kolb (1984)	Pembelajaran paling efektif terjadi melalui pengalaman langsung (learning by doing). Ruang fisik dapat menjadi media edukatif jika memungkinkan interaksi aktif antara pengguna dan lingkungan.	• Jalur interpretatif (learning trail) dari cottage menuju area pertanian. • Paviliun terbuka untuk pelatihan menanam, panen, atau pengolahan hasil bumi. • Ruang semi-terbuka dengan hubungan visual ke lahan produktif. • Panel edukatif di area publik (kafe, jalur pejalan kaki, taman herbal).

Kajian Pendekatan

Aspek Agroekowisata

	Aspek Agroekowisata	Teori	Aspek	Aplikasi
4	Dampak Ekonomi bagi Petani dan Desa	Teori Relevan: Community-Based Tourism (CBT) – Tosun, 2000	Pengembangan pariwisata harus menempatkan masyarakat lokal sebagai pelaku utama (actor) dan penerima manfaat ekonomi langsung.	- Desain pasar agro dan kafe desa di area publik yang mudah diakses warga. - Bangunan modular yang bisa dibangun dan dirawat dengan teknologi lokal. - Penyediaan ruang multi-fungsi (bale, paviliun) untuk kegiatan sosial dan ekonomi warga.
5	Relasi Saling Menghormati Wisatawan dan Masyarakat	Teori Relevan: Meaning of the Built Environment – Amos Rapoport (1982)	Arsitektur adalah bahasa sosial yang mencerminkan nilai, norma, dan interaksi antar manusia. Ruang harus mendukung komunikasi dan pertukaran budaya.	- Ruang komunal (bale budaya, dapur umum, area makan bersama) yang mendorong interaksi antar budaya. - Skala bangunan human scale, menciptakan rasa nyaman dan kesetaraan sosial. - Penataan sirkulasi yang mempertemukan aktivitas wisatawan dan warga secara alami.
6	Pengalaman Wisata Autentik dan Berkualitas	Teori Relevan: Phenomenology of Architecture – Juhani Pallasmaa (2005)	Pengalaman arsitektur tidak hanya visual, tetapi melibatkan seluruh indra manusia (pendengaran, penciuman, sentuhan). Arsitektur harus menciptakan pengalaman yang emosional dan sensorial.	- Ruang semi-terbuka dengan cahaya alami dan pemandangan lanskap. - Material alami (bambu, kayu, batu) menciptakan tekstur dan aroma khas. - Elemen suara alami (air, angin, jangkrik) diintegrasikan dalam desain. - Pencahayaan malam lembut dari lampu tenaga surya menambah suasana reflektif.

Tabel 2.3. Aspek Agroekowisata | sumber: Penulis, 2026

Kajian Tipologi

Resort

Pengertian:

Resort adalah kompleks akomodasi wisata yang menyediakan layanan lengkap untuk rekreasi, penginapan, kuliner, dan aktivitas luar ruang. Biasanya terletak di kawasan alam (pantai, pegunungan, atau perbukitan).

Ruang & Fasilitas:

- Unit kamar/bungalow privat
- Restoran dan bar
- Kolam renang, spa, gym
- Area rekreasi (taman, jalur jalan kaki)
- Fasilitas MICE (Meeting, Incentive, Conventin, Exhibition)

Aktivitas:

- Relaksasi, olahraga ringan, gathering, wisata kuliner, spa, dan hiburan.

Pengguna & Target:

- Wisatawan menengah ke atas, keluarga, dan kelompok bisnis yang mencari pengalaman liburan lengkap.

Kelebihan

Kekurangan

• Fasilitas lengkap dan terpadu • Daya tarik tinggi bagi wisatawan mancanegara • Potensi ekonomi besar	• Investasi dan operasional tinggi • Membutuhkan lahan luas • Kurang fleksibel terhadap konsep lokal atau pertanian
--	---

Sanggraloka

Pengertian:

Sanggraloka berasal dari bahasa Jawa "sanggraha" (tempat beristirahat) dan "loka" (dunia/tempat). Tipologi ini mengedepankan wisata istirahat bernuansa lokal dan cultural biasanya berbasis alam dan budaya.

Ruang & Fasilitas:

- Ruang & Fasilitas:
- Bangunan bergaya arsitektur lokal
- Cottage tradisional, aula meditasi, area refleksi
- Lansekap alami dengan taman dan jalur kontemplasi
- Area pertunjukan seni dan budaya

Aktivitas:

- Healing, kegiatan budaya, terapi alam, edukasi lingkungan, dan pertanian lokal.

Pengguna & Target:

- Wisatawan lokal dan keluarga yang mencari ketenangan, wisatawan spiritual, komunitas edukatif.

Kelebihan

Kekurangan

• Identitas lokal kuat • Ramah lingkungan dan edukatif • Biaya pengelolaan relatif rendah • Daya tarik dengan kesan baru	• Pasar terbatas (niche market) • Kurang menarik bagi wisatawan urban yang mencari fasilitas modern
--	---

Cabin

Pengertian:

Cabin adalah unit akomodasi kecil dan mandiri, umumnya menggunakan material kayu atau prefabrikasi. Konsepnya minimalis dan dekat dengan alam.

Ruang & Fasilitas:

- Unit tunggal dengan kamar tidur, kamar mandi, dan teras
- Biasanya tidak memiliki fasilitas komunal besar
- Fokus pada privasi dan pemandangan alam

Aktivitas:

- Istirahat pribadi, menikmati alam, hiking, membaca, refleksi diri.

Kajian Tipologi

Pengguna & Target:

- Traveler solo, pasangan muda, wisatawan eco-lodge.

Kelebihan

Kekurangan

• Ramah lingkungan dan efisien lahan • Estetika menarik dan natural • Cocok untuk daerah kontur dan perbukitan	• Fasilitas terbatas • Kurang cocok untuk rombongan besa
--	--

Glamping

Pengertian:

Glamping adalah bentuk akomodasi perpaduan antara camping dan kenyamanan hotel. Biasanya berupa tenda permanen atau semi-permanen dengan fasilitas modern.

Ruang & Fasilitas:

- Tenda dengan kasur, listrik, dan kamar mandi
- Area api unggun, dapur outdoor
- Fasilitas komunal: lounge, area makan bersama

Aktivitas:

- Camping, BBQ, aktivitas outdoor (berkuda, hiking, berkebun), workshop edukatif.

Pengguna & Target:

- Keluarga muda, wisatawan urban, komunitas kreatif.

Kelebihan

Kekurangan

• Daya tarik visual tinggi dan instagramable • Biaya pembangunan relatif rendah • Cocok untuk integrasi dengan lahan pertanian	• Pasar terbatas (niche market) • Kurang menarik bagi wisatawan urban yang mencari fasilitas modern • Kurang cocok untuk tinggal cenderung lama
--	---

Villa

Pengertian:

Villa merupakan rumah peristirahatan eksklusif dengan fasilitas lengkap dan bersifat privat. Biasanya ditujukan untuk wisatawan premium.

Ruang & Fasilitas:

- Unit rumah lengkap (kamar, dapur, ruang keluarga, kolam pribadi)
- Taman privat
- Area servis dan parkir
- Kolam renang umum

Aktivitas:

- Relaksasi, family gathering, private retreat.

Pengguna & Target:

- Wisatawan menengah ke atas, ekspatriat, wisatawan asing.

Kajian Tipologi

Kelebihan

• Privasi tinggi • Kualitas fasilitas premium • Cocok untuk konsep eksklusif	• Biaya pembangunan tinggi • Kurang efisien untuk agrowisata berbasis komunitas
--	---

Kekurangan

Guest House

Pengertian:

Guest house adalah bentuk penginapan sederhana dalam skala kecil (biasanya rumah tinggal yang diubah fungsi). Fasilitasnya terbatas tapi nyaman dan ekonomis.

Ruang & Fasilitas:

- Kamar tidur, dapur bersama, ruang tamu
- Fasilitas dasar seperti Wi-Fi dan area parkir

Aktivitas:

- Menginap jangka pendek, interaksi sosial dengan tuan rumah atau sesama tamu.

Pengguna & Target:

- Wisatawan backpacker, pelajar, pekerja, atau wisatawan singgah.

Kelebihan

• Biaya murah • Pengelolaan mudah • Interaksi sosial tinggi	• Fasilitas terbatas • Tidak cocok untuk wisatawan premium atau keluarga besar • Tidak ada daya tarik mengutamakan fungsi
---	---

Kekurangan

Cottage

Pengertian:

Cottage adalah unit rumah kecil di alam terbuka, biasanya terbuat dari bahan alami (kayu, bambu, batu). Umumnya menjadi bagian dari resort atau area wisata alam.

Ruang & Fasilitas:

- 1–2 kamar tidur
- Teras dan taman kecil
- Fasilitas sederhana (kadang tanpa dapur)

Aktivitas:

- Relaksasi, aktivitas alam, quality time keluarga, bercengkerama.

Pengguna & Target:

- Pasangan, keluarga kecil, wisatawan yang ingin ketenangan alami.

Kelebihan

• Suasana alami dan tenang • Desain fleksibel • Dapat disebar mengikuti kontur lahan	• Skala kecil, tidak efisien untuk kapasitas besar • Kurang fasilitas umum
--	--

Kekurangan

Kajian Tipologi

Tipologi Hunian Akomodasi

Tipologi	Skala	Fasilitas	Target Pengguna	Kelebihan Utama	Kekurangan Utama
Resort	Besar	Lengkap (hotel, rekreasi, MICE)	Keluarga & bisnis	Kompleks & lengkap	Mahal & lahan luas
Sanggraloka	Sedang	Tradisional, edukatif	Wisatawan lokal, Cultural	Identitas lokal kuat	Pasar terbatas
Cabin	Kecil	Minimalis	Traveler solo/pasangan	Natural & efisien	Kapasitas kecil
Glamping	Sedang	Semi-modern	Wisatawan urban	Unik & dekat alam	Rentan cuaca
Villa	Sedang	Premium & privat	Wisatawan Atas	Eksklusif	Mahal
Guest House	Kecil	Sederhana	Wisatawan hemat	Murah & sosial	Fasilitas minim
Cottage	Kecil-Sedang	Alami & tenang	Keluarga kecil	Menyatu dengan alam	Skala kecil

Tabel 2.4. Tipologi Hunian Akomodasi | sumber: Penulis, 2026

Kajian Tipologi

Perbandingan Tipologi

Tipologi	Biaya Pembangunan	Biaya Operasional	Daya Tarik Wisata	Karakteristik Arsitektural	Kesesuaian dengan Agrowisata	Kelebihan Utama	Kekurangan Utama
Resort	Tinggi	Tinggi	Tinggi	Modern & kompleks	Rendah – terlalu komersial dan padat fasilitas	Fasilitas lengkap, daya tarik tinggi	Tidak sesuai dengan konteks pedesaan dan biaya besar
Sanggraloka	Menengah– Bertahap	Menengah	Edukatif & alami	Fleksibel & kontekstual	Sangat cocok – integratif dengan alam, edukasi, dan sosial	Berbasis potensi lokal, ramah lingkungan	Perlu manajemen terpadu dan pengembangan bertahap
Cabin	Rendah	Rendah	Menarik untuk alam	Sederhana & natural	Sedang – minim interaksi sosial & edukasi	Biaya efisien, cepat dibangun	Daya tarik terbatas, fungsi tunggal

Kajian Tipologi

Perbandingan Tipologi

Glamping	Menengah-Tinggi	Tinggi	Unik & experiential	Estetis tapi temporer	Rendah – tidak berorientasi edukasi pertanian	Daya tarik kuat bagi wisata muda	Perawatan tinggi, tidak tahan cuaca
Villa	Tinggi	Tinggi	Eksklusif	Artistik, privat	Rendah – individual & non-edukatif	Nyaman, nilai jual tinggi	Tidak sesuai konsep komunitas & lahan besar
Guest House	Rendah	Rendah	Sederhana	Standar minimal	Sedang – fungsional tapi kurang menarik	Ekonomis dan mudah dikelola	Kurang ikonik dan tidak interaktif
Cottage	Menengah	Menengah-Rendah	Natural & tenang	Tradisional tropis	Sangat cocok – adaptif dengan lahan pertanian	Ramah lingkungan, sesuai konteks pedesaan	Kapasitas terbatas, butuh area cukup luas

Tabel 2.6. Perbandingan Tipologi | sumber: Penulis, 2026

Kajian Tipologi

Tipologi Bangunan dan Akomodasi Terpilih

Sanggraloka

Karakter umum:

Tempat peristirahatan yang menyatu dengan alam dan budaya lokal, sering dikaitkan dengan kegiatan spiritual, edukatif, dan reflektif.

Program ruang

Kategori	Ruang	Keterangan
Utama	Aula refleksi, bale budaya	Pusat kegiatan dan meditasi
Akomodasi	Cottage/pondokan tradisional	Desain arsitektur lokal
Edukasi	Paviliun workshop, galeri budaya	Aktivitas edukatif pertanian & budaya
Alam	Taman herbal, kolam ikan, sawah wisata	Area kontemplatif
Servis	Dapur lokal, area servis	Dukungan operasional

Hubungan Aktivitas:

Edukasi ↔ Alam ↔ Budaya ↔ Istirahat
(dinamis, berbasis pengalaman dan kearifan lokal)

Kesesuaiaan Site:

Karena dapat menjadi wadah pembelajaran agro-ekowisata dan kebudayaan lokal.

Cottage/Pondok

Karakter Umum:

Unit rumah kecil bergaya alami pondok (kayu, bambu, batu), sering menjadi bagian dari resort alam sanggraloka)

Program ruang

Kategori	Ruang	Keterangan
Akomodasi	1–2 kamar, kamar mandi, teras	Skala kecil
Outdoor	Taman mini	Suasana alami
Servis	Area servis kecil	Minimal operasional

Hubungan Aktivitas:

Relaksasi ↔ Alam ↔ Privasi
(sesuai dengan kawasan pedesaan dan perbukitan)

Kesesuaiaan Site:

Bangunan hunian penunjang akomodasi bagi sanggraloka

kesimpulan:

- Sanggraloka Agrowisata adalah tipologi paling sesuai dengan karakter Giriwoyo yang agraris dan perbukitan.
- bentuk akomodasi cottage menarik segmen wisatawan menghabiskan waktu dengan orang tersayang
- Konsep ruang berbasis alam dan budaya lokal akan meningkatkan nilai edukatif, keberlanjutan, dan ekonomi masyarakat sekitar.
- Pendekatan arsitektur tropis ekologis disarankan: ventilasi silang, material lokal, dan tata massa mengikuti kontur.

Kajian Tipologi

Kesimpulan dan Rekomendasi

Kesimpulan:

- Cottage Agrowisata adalah tipologi paling sesuai dengan karakter Giriwoyo yang agraris dan perbukitan.
- bentuk akomodasi cottage menarik segmen wisatawan menghabiskan waktu dengan orang tersayang
- Konsep ruang berbasis alam dan budaya lokal akan meningkatkan nilai edukatif, keberlanjutan, dan ekonomi masyarakat sekitar.
- Pendekatan arsitektur tropis ekologis disarankan: ventilasi silang, material lokal, dan tata massa mengikuti kontur.

Kesimpulan & Rekomendasi untuk Agrowisata Giriwoyo

Konteks:

- Lokasi di Giriwoyo, Wonogiri, memiliki potensi alam perbukitan, lahan pertanian, dan kearifan lokal.
- Target wisata: keluarga, komunitas edukasi, pelajar, wisatawan lokal, dan wisatawan alam.

Analisis:

- Tipologi Resort terlalu besar untuk konteks agrowisata yang berorientasi edukatif dan lokal.
- Villa dan Guest House tidak cukup merepresentasikan integrasi dengan aktivitas pertanian.
- Sanggraloka, Glamping, dan Cottage paling sesuai karena mendukung edukasi, interaksi alam, dan pengalaman lokal.
- Cabin dapat melengkapi sebagai akomodasi tambahan yang fleksibel.

Rekomendasi Utama:

Tipologi Sanggraloka Agrowisata dengan kombinasi Cottage

- Cottage → memberikan kenyamanan alami bagi tamu jangka panjang

Kelebihan Konsep Kombinasi:

- Mewakili karakter lokal dan ramah lingkungan
- Investasi bertahap sesuai pengembangan kawasan
- Menyatu dengan lanskap pertanian dan potensi komunitas Giriwoyo

Kajian Tipologi

Program Ruang Cottage

Fungsi	Ruang	Keterangan	Estimasi Luas (m²)
Zona A – Penerima	Gerbang, resepsionis, area parkir	Akses utama pengunjung	300
Zona B – Edukasi & Budaya	Paviliun workshop, galeri pertanian, amphiteater, area demonstrasi tani	Edukasi dan atraksi budaya	600
Zona C – Akomodasi Alam	Cottage 20 unit, 15 unit satu kamar 5 unit dua kamar	Hunian wisatawan	1,000
Zona D – Alam & Agro	Kebun wisata, taman herbal, jalur sawah	Aktivitas agrowisata	2,000
Zona E – Publik & Komunal	Restoran lokal, bale makan, area api unggun, dapur umum	Interaksi sosial	500
Zona F – Servis & Utilitas	Laundry, gudang alat tani, area staf	Pendukung operasional	200

Kajian Tipologi

Cottage Menurut Dennis L Foster

Dennis L. Foster (1985, 1994). *Resort and Lodging Management & An Introduction to Travel and Tourism*.

1. Pengertian Menurut Dennis L. Foster

"Cottages are small, self-contained lodging units, usually detached from the main building of a resort or holiday property, providing privacy and home-like facilities for short-term vacation use."

(Dennis L. Foster, *Resort and Lodging Management*, 1994.)

Makna inti:

- Cottage adalah unit **akomodasi mandiri**, berdiri sendiri (detached) dari bangunan utama resort.
- Biasanya digunakan untuk **wisata rekreasi** (leisure stay).
- Menawarkan **kenyamanan seperti rumah** (home-like amenities) namun dalam skala kecil dan sementara.
- Ditempatkan di **lingkungan alami** seperti pantai, danau, pegunungan, atau taman hijau.

2. Klasifikasi Cottage Menurut Foster

Klasifikasi	Karakteristik Utama	Contoh Penggunaan / Target Pasar
1. Basic Cottage (Standard Type)	- Fasilitas dasar (kamar tidur, kamar mandi, teras) - Furnitur sederhana - Lokasi dekat area publik resort	Wisatawan domestik, low-mid budget traveler

2. Deluxe Cottage (Comfort Type)	- Ukuran lebih besar - Dilengkapi dapur kecil/pantry - Interior lebih nyaman - View menghadap lanskap alam	Pasangan honeymoon, keluarga kecil
3. Luxury Cottage (Exclusive Type)	- Luas & fasilitas setara suite villa - Memiliki ruang duduk, kamar mandi besar, balkon privat - Servis housekeeping eksklusif	Wisatawan premium, turis mancanegara, resort bintang 4-5

3. Prinsip Perancangan Cottage dalam Konteks Resort

Foster menyebutkan empat prinsip penting dalam perencanaan cottage resort:

- Privacy and Comfort – setiap unit berdiri sendiri dan tidak saling mengganggu pandangan atau kebisingan.
- Environmental Harmony – arsitektur menyatu dengan alam sekitar (vegetasi, kontur, pemandangan).
- Accessibility and Circulation – akses mudah ke fasilitas resort tanpa mengganggu area privat.
- Modularity and Scalability – unit dapat dikembangkan bertahap sesuai kebutuhan pasar.

Cottage development should grow organically, following the terrain and natural features, rather than rigid grids."

Foster, *An Introduction to Travel and Tourism* (1985).

Kajian Tipologi

Parameter Perancangan Bangunan Cottage

1. Parameter Umum Perancangan Cottage

Aspek	Parameter Desain	Keterangan / Standar Rujukan
Tipe Bangunan	Bangunan berdiri sendiri (detached) atau semi-detached dalam satu kompleks	<i>Foster (1994): "Cottages are independent lodging units providing privacy and home-like atmosphere.</i>
Fungsi Utama	Hunian sementara untuk wisatawan dengan privasi tinggi dan fasilitas lengkap skala kecil	Digunakan untuk aktivitas istirahat, relaksasi, menikmati pemandangan
Jumlah Lantai	Maksimum 2 lantai	Disarankan 1 lantai untuk kesan intim dan menyatu dengan lanskap
Kapasitas Penghuni	2–4 orang per unit	Sesuai standar <i>Deluxe Cottage</i> menurut Foster
Luas Bangunan	30–60 m ² per unit	Standar umum akomodasi skala menengah (UNWTO, 2015)
Tipe Tata Ruang	Kamar tidur, kamar mandi, ruang duduk, pantry kecil, dan teras/balkon	Area luar (teras/taman pribadi) penting untuk relaksasi

2. Parameter Tata Tapak (Site Planning)

Aspek Tapak	Parameter	Keterangan / Standar Rujukan
Kerapatan Bangunan (KDB)	Maksimal 25–35%	Menurut Foster (1994) & Perda RTRW Wonogiri No. 2/2020
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	Minimal 40–60%	Menjaga keseimbangan ekologis (sesuai RTRW Wonogiri)
Jarak Antar Cottage	5–8 meter antar unit	Untuk menjaga privasi visual dan suara
Orientasi Bangunan	Menghadap arah lanskap utama (sawah, kebun, hutan)	Menurut Foster, orientasi pemandangan sangat penting
Aksesibilitas	Jalur pedestrian alami, lebar min. 1,5 m	Sirkulasi bebas kendaraan berat
Drainase Tapak	Sistem air permukaan alami (gravel, grass block)	Prinsip eco-lodge & low-impact development
Vegetasi Peneduh	Pohon lokal (trembesi, ketapang, jambu mete)	Mendukung kenyamanan termal alami

Kajian Tipologi

Parameter Perancangan Bangunan Cottage

3. Parameter Arsitektural dan Teknis

Elemen	Parameter Kuantitatif / Kualitatif	Penjelasan / Rujukan
Kamar Tidur	12–16 m²	Tempat tidur 160×200 cm, pencahayaan alami, sirkulasi udara silang
Kamar Mandi	4–6 m²	Dilengkapi shower, kloset duduk, ventilasi alami; air bersih ≥ 60 liter/orang/hari
Ruang Duduk / Lounge	6–8 m²	Posisi dekat bukaan besar dengan pemandangan luar
Pantry / Mini Bar	2–3 m²	Fasilitas kopi, air panas, kulkas mini
Teras / Balkon	6–10 m²	Menghadap lanskap pertanian / hutan
Pintu & Jendela	Tinggi min. 2,1 m; ventilasi alami ≥10% luas lantai	Sesuai Green Building Council Indonesia – GBCI, 2018
Pencahayaan Alami	Bukaan min. 20% dari luas lantai	UNWTO (2015) – Tourism Accommodation Guidelines
Material Bangunan	Material alami lokal: bambu, kayu, batu alam	<i>Foster (1994): Architecture should complement nature</i>
Ketinggian Ruang	2,8–3,5 m	Menyesuaikan iklim tropis agar sirkulasi udara optimal
Atap	Kemiringan 30–35°, bentuk pelana / limasan	Adaptif terhadap curah hujan tinggi Wonogiri
Warna & Finishing	Warna bumi (earth tone), finishing alami	Menciptakan kesan hangat dan alami
Struktur	Pondasi batu kali / footplate; rangka kayu / baja ringan	Disesuaikan dengan kontur tapak

Tabel 2.13. Parameter Arsitektural | sumber: Penulis, 2026

Kajian Tipologi

Parameter Perancangan Bangunan Cottage

4. Parameter Kenyamanan dan Keberlanjutan

Kategori	Parameter	Standar / Rujukan
Thermal Comfort	Suhu ruang ideal 26–30°C dengan ventilasi alami silang	GBCI Tropical Comfort Standard
Acoustic Comfort	Reduksi kebisingan antar unit min. 45 dB	Foster (1994): “quiet retreat”
Visual Comfort	Pencahayaan alami siang 300–500 lux	UNWTO, Green Hotel Standard
Air Management	Air bersih dari sumur / PDAM; greywater reuse bila memungkinkan	ASEAN Green Hotel Standard (2018)
Waste Management	Pemisahan sampah organik–anorganik di setiap unit	Prinsip eco-resort
Energy Efficiency	Lampu LED, panel surya opsional, kontrol daya otomatis	Foster: “Simple energy management should be adopted in small resorts.”

5. Parameter Sosial dan Pengalaman Pengguna (User Experience)

Aspek	Parameter / Prinsip Desain	Tujuan
Privasi	Vegetasi buffer antar unit, orientasi , teras menghadap ruang hijau	Menghindari pandangan langsung antar tamu
Sense of Place	Integrasi elemen lokal (motif, material, pola ruang Jawa)	Memberikan identitas kultural Wonogiri
Koneksi Alam	Pandangan langsung ke lanskap alam (framing view)	Pengalaman biophilic alami
Akses Edukasi Agro	Jalur ke kebun, greenhouse, area edukasi < 200 m dari unit cottage	Mendukung aktivitas agro-ekowisata
Keamanan & Keselamatan	Sistem evakuasi darurat, pencahayaan jalur malam hari, signage jelas	Mengacu pada Tourism Safety Standards (UNWTO, 2015)

Kajian Tipologi

6. Parameter Arsitektur Vernakular Tropis (adaptasi lokal Giriwoyo)

- **Tipologi atap:** limasan / joglo sederhana → adaptif terhadap hujan & panas tropis.
- **Material lokal:** bambu, batu kali, kayu kelapa → murah, mudah didapat, ramah lingkungan.
- **Sistem ventilasi silang alami** dari kisi-kisi bambu atau jendela ganda atas-bawah.
- **Pondasi ringan** menyesuaikan kontur perbukitan Giriwoyo.
- **Vegetasi lanskap** sebagai bagian shading alami dan pembatas antar unit.

Klasifikasi dan Standar

Klasifikasi Kelas Cottage (Menurut Dennis L. Foster, 1994)

Kelas Cottage	Luas per Unit (m²)	Fasilitas Ruang	Kapasitas (Orang)	Tingkat Kenyamanan	Target Pasar
Basic Cottage (Standard Type)	25–35 m²	1 kamar tidur, 1 kamar mandi, teras kecil	2 orang	Dasar (ventilasi alami, tidak ada pantry)	Backpacker, wisatawan lokal
Deluxe Cottage (Comfort Type)	40–60 m²	1 kamar tidur besar, kamar mandi dalam, ruang duduk, pantry kecil, teras	2–4 orang	Sedang–tinggi (fasilitas nyaman, tampilan alami)	Keluarga kecil, wisatawan edukatif
Luxury Cottage (Exclusive Type)	60–90 m²	1–2 kamar tidur, kamar mandi besar, ruang tamu, dapur kecil, balkon pribadi, jacuzzi opsional	2–4 orang	Tinggi (fasilitas premium)	Pasangan honeymoon, wisatawan mancanegara

Kajian Tipologi

Estimasi Kebutuhan Unit untuk Sanggraloka Agro-Ekowisata Giriwoyo

Standar Jumlah Unit Cottage Berdasarkan Skala Resort

Skala Resort	Jumlah Unit Cottage	Luas Tapak Minimum (ha)	Kapasitas Tamu (orang)	Contoh Konteks
Kecil (Small Scale)	10–20 unit	0,5–1 ha	20–60 orang	Eco-lodge, community resort
Menengah (Medium Scale)	20–40 unit	1–3 ha	60–120 orang	Sanggraloka edukatif (seperti Giriwoyo)
Besar (Large Scale)	40–80 unit	3–6 ha	120–240 orang	Resort wisata pantai atau wisata massal
Eksklusif (Luxury Scale)	10–25 unit	2–4 ha	20–80 orang	Boutique eco-resort

Rasio Tapak dan Hunian Ideal

Parameter	Nilai Standar	Keterangan / Aplikasi untuk Giriwoyo
Kerapatan unit (site density)	10–15 unit/ha	Disesuaikan dengan kontur dan vegetasi alami
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	Maks. 35%	Sesuai prinsip Foster dan RTRW Wonogiri (zona wisata-budidaya)
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	Min. 40–60%	Mempertahankan area hijau dan kebun edukasi
Jarak antar unit	5–8 m	Menjaga privasi visual dan suara
Area servis (back of house)	15–20% dari total area	Untuk laundry, gudang, dapur umum

Kajian Tipologi

Estimasi Kebutuhan Unit untuk Cottage Agro-Ekowisata Giriwoyo

±2,4 hektar (24.000 m²), dengan fungsi utama agro-ekowisata edukatif dan penginapan alami, maka:

Kriteria Perhitungan	Rasio	Hasil Estimasi
Luas efektif untuk cottage	±40% dari tapak = 9.600 m ²	Area hunian & jalur
Kerapatan bangunan	1 unit / 400 m ² (rata-rata)	±24 unit cottage
Komposisi unit	60% Deluxe, 30% Basic, 10% Luxury	14 unit Deluxe, 7 unit Basic, 3 unit Luxury
Total kapasitas tamu	±60–80 orang	Cocok untuk wisata keluarga & edukasi pertanian

Pembagian Kelas dan Fungsi di Tapak Cottage

Zona Tapak	Jenis Cottage	Jumlah Unit	Fungsi / Aktivitas	Sifat Ruang
Zona Utama (Tengah Tapak)	Deluxe Cottage	14 unit	Penginapan utama bagi wisatawan keluarga dan rombongan edukasi	Privat–Semi Privat
Zona Atas / View Point	Luxury Cottage	3 unit	Cottage eksklusif untuk wisatawan premium / tamu kehormatan	Privat
Zona Pinggir Kebun / Agro Area	Basic Cottage	7 unit	Penginapan peserta program agro-edukasi / mahasiswa	Semi Privat–Umum

Kajian Tipologi

Klasifikasi dan Standar

Kategori	Standar / Jumlah	Keterangan
Ruang servis / maintenance	1 bangunan servis untuk 10–15 unit	Laundry, penyimpanan linen, alat kebersihan
Tempat parkir	1 slot / 2 unit cottage	Parkir terpisah, pedestrian utama untuk tamu
Sarana publik	Restoran, ruang makan terbuka, aula kecil	Diletakkan di zona pusat
Jalur pedestrian	Lebar min. 1,5–2 m, material paving alami	Terhubung antar unit
Vegetasi buffer	Min. 30% dari area cottage	Menjaga privasi antar unit

Kelas cottage untuk Sanggraloka Agro-Ekowisata Giriwoyo sebaiknya tipe menengah (Deluxe) sebagai dominan, karena:

- Mendukung kenyamanan wisatawan edukatif & keluarga.
- Tidak memerlukan infrastruktur berat seperti hotel.
- Seimbang antara fungsi ekonomi & konservasi alam.

Jumlah ideal unit: ±24 unit cottage, dengan kombinasi 60% Deluxe, 30% Basic, 10% Luxury, kapasitas total ±70 orang.

Rasio ruang hijau minimal 60% dan orientasi menghadap lanskap pertanian & perbukitan Giriwoyo.

Rancangan detail dan operasional & desain

- **Modular development:** bangun tahap 1 = 10–12 unit + fasilitas publik minimal (visitor center + resto + 1 greenhouse) → uji pasar; tahap 2 tambah unit sesuai okupansi.
- **Buffer hijau:** minimal 5–8 m vegetasi antara unit untuk privasi & sirkulasi.
- **Sustainability:** sistem greywater reuse untuk irigasi kebun, panel surya untuk penerangan jalur, septic tank terpisah & komposter untuk sampah organik.
- **Akses & evakuasi:** jalan servis terpisah dari pedestrian; jalur evakuasi jelas untuk tiap terrace.
- **Keterlibatan masyarakat:** alokasikan area kios UMKM & workshop untuk warga desa — mendukung tujuan Perda RTRW 2020–2040 yang menekankan pemberdayaan agraris & pariwisata (dokumen RTRW Wonogiri ada mengidentifikasi Giriwoyo sebagai kawasan pertanian & ekowisata).

Kajian Tipologi

Pembagian Persentase Lahan

Zona	% tapak	Luas (m²)	Keterangan
Area hunian cottage (gross: plot & buffer)	40%	9,600	24 unit × 400 m² per unit (termasuk teras & taman privat & jalur kecil)
Agro-edukasi & demonstrasi (kebun, greenhouse)	18%	4,320	Area utama aktivitas panen, jalur interpretasi, kebun percontohan
Publik & hospitality (lobby, resto, cafe, aula edukasi)	12%	2,880	Bangunan publik + teras outdoor (kapasitas 50-80 pax)
Parkir & akses masuk (soft paving)	6%	1,440	Parkir tamu & staf, area drop-off dekat gerbang
Area servis	6%	1,440	Dapur produksi, gudang, laundry, ruang pegawai
Sirkulasi & jalur pejalan	6%	1,440	Jalan pejalan (paving natural), trail edukasi pengunjung
Buffer hijau / konservasi / ruang terbuka	12%	2,880	Buffer lanskap, resapan, vegetasi lokal
Total	100%	24,000	

Tabel 2.22. Klasifikasi dan Standar Cottage untuk Sanggraloka | sumber: Penulis, 2026

Kajian Aktivitas

Aktivitas Agroekowisata

Kegiatan Edukasi Pertanian dan Agro-Learning

Aktivitas ini merupakan inti dari pendekatan agroekowisata, di mana pengunjung dapat belajar langsung proses penanaman dan pembibitan padi bersama petani lokal. Melalui kegiatan rice planting dan nursery learning, wisatawan memahami nilai kerja agraris dan keberlanjutan sistem pertanian tradisional. Area kebun edukasi dan lahan demplot menjadi media interaktif yang memperlihatkan hubungan manusia dengan tanah dan air sebagai sumber kehidupan. Pendekatan ini mengacu pada prinsip learning by doing yang banyak digunakan dalam wisata edukatif berbasis pertanian (Djuwendah, 2023).

Farm-to-Table Experience (Kuliner Hasil Kebun)

Aktivitas ini memperkenalkan wisatawan pada konsep konsumsi lokal berkelanjutan melalui pengolahan hasil panen langsung menjadi produk kuliner khas daerah. Wisatawan diajak mengikuti kegiatan seperti pembuatan getuk dari singkong lokal dan peracikan jamu tradisional dari kencur dan rempah hasil kebun. Program ini mendukung pola wisata farm-to-table, yaitu rantai konsumsi yang menghubungkan petani, dapur, dan pengunjung secara langsung (Foster, 1994). Selain memperkaya pengalaman wisata kuliner, kegiatan ini juga mendukung ekonomi lokal dan menghidupkan kembali resep tradisional masyarakat Wonogiri.



Kajian Aktivitas

Aktivitas Agroekoisata

Wellness dan Healing Alam

Kegiatan relaksasi dan penyembuhan alami menjadi bagian penting dalam rancangan cottage Sanggraloka. Wisatawan dapat beristirahat di penginapan cottage yang menghadap langsung ke hamparan sawah dan bukit tropis, menikmati udara segar, serta mengikuti aktivitas ringan seperti meditasi atau yoga di teras terbuka. Aktivitas ini berfungsi sebagai eco-healing experience yang mengembalikan keseimbangan fisik dan mental melalui kontak langsung dengan alam (Kusuma & Hardy, 2022). Desain penginapan yang menggunakan material alami seperti bambu dan kayu menambah kenyamanan sekaligus menjaga integrasi visual dengan lanskap pertanian.

Eco-Trekking dan Jelajah Lanskap

Aktivitas ini berupa wisata jelajah alam sekitar untuk mengeksplorasi potensi lanskap Giriwoyo yang kaya — mencakup tracking ke perbukitan, grojogan (air terjun), serta persawahan terasering. Rute trekking disusun mengikuti kontur alami dan jalur air, sekaligus memperlihatkan sistem ekologis tapak seperti irigasi, vegetasi, dan habitat satwa kecil. Aktivitas ini berfungsi ganda sebagai rekreasi dan pendidikan ekologi, karena wisatawan diajak memahami hubungan topografi dan kehidupan pertanian dalam ekosistem tropis (Thompson & Sorvig, 2018).

Workshop dan Budaya Lokal

Sebagai bentuk pemberdayaan sosial dan pelestarian budaya, Sanggraloka juga menyelenggarakan festival panen raya, pertunjukan wayang daerah, serta workshop kesenian tradisional. Kegiatan ini memperkuat identitas kultural Wonogiri dan menghadirkan interaksi langsung antara wisatawan dan masyarakat lokal. Aktivitas budaya semacam ini selaras dengan prinsip community-based tourism, yaitu model pariwisata yang berfokus pada keterlibatan masyarakat dalam kegiatan wisata dan pelestarian tradisi (Swarbrooke, 1999). Ruang terbuka seperti plaza agro atau amphitheatre alam dapat digunakan sebagai panggung utama kegiatan tersebut.



Kajian Preseden

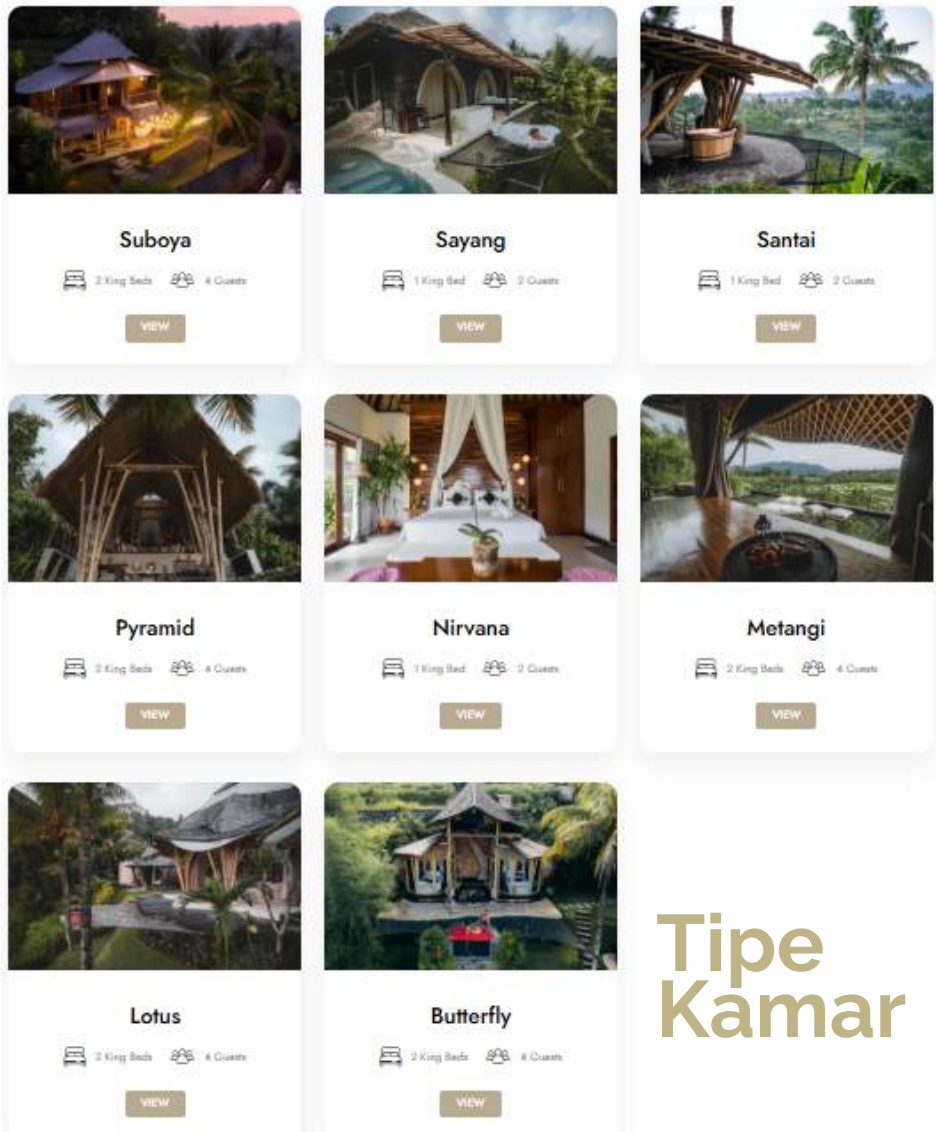
Camaya Bali

Camaya Bali — Eco Cottage di Area Persawahan Sidemen, Karangasem

Data Umum dan Konteks

- Nama Proyek Camaya Bali – Bamboo Houses Sidemen
- Lokasi Desa Selat, Sidemen, Karangasem, Bali (± 1 jam dari Ubud)
- Koordinat geografis $8^{\circ}25'$ S, $115^{\circ}27'$ E
- Luas kawasan $\pm 1,5$ hektar
- Jumlah unit cottage 5 unit bambu-cottage (The Suboya, The Pyramid, Lotus, Butterfly, dan Bamboo House)
- Ketinggian lokasi ± 450 mdpl, di tengah lembah dan sawah terasering
- Tahun pembangunan 2018
- Tipe lahan Area persawahan aktif dan perbukitan ringan (sloping terrain)
- Tipe wisata Agro-Ekowisata, Boutique Eco-Lodge, Sustainable Retreat

Camaya Bali adalah destinasi agro-ekowisata yang **menggabungkan penginapan eco-lodge dengan kehidupan pertanian Bali**. Tamu dapat merasakan kehidupan desa dengan aktivitas seperti berjalan di pematang sawah dan menanam padi. Aktivitas lokal meliputi kelas memasak, pembuatan canang sari, dan pembelajaran sistem irigasi Subak. Camaya Bali mendukung eco-living dengan penggunaan energi alami dan pengelolaan limbah organik. Pengalaman kuliner farm-to-table menyajikan makanan segar dari kebun lokal oleh penduduk, menciptakan suasana intim dan mendalam yang menghubungkan tamu dengan alam dan budaya Bali.



Tipe Kamar

Kajian Preseden

Camaya Bali

Desain arsitektur memanfaatkan material alami seperti bambu, kayu kelapa, alang-alang, kaca, dan batu sungai dengan struktur bambu ringan yang menyesuaikan kontur sawah. Bangunan berorientasi ke lembah sawah dengan Gunung Agung sebagai latar, serta menerapkan ruang semi-outdoor yang menyatu dengan alam.

Rasio tapak dibatasi 25–30% untuk menjaga sawah dan vegetasi, dengan akses pedestrian tanpa kendaraan bermotor. Kawasan dilengkapi sistem ekologis seperti penampungan air hujan, biopori, pengolahan limbah alami, dan pencahayaan tenaga surya.

Aspek kenyamanan dirancang selaras dengan alam melalui ventilasi silang, shading alami, dan atap alang-alang untuk menjaga kesejukan. Kebisingan ditekan dengan vegetasi dan jarak antar unit, sementara setiap cottage tetap privat dengan pemandangan sawah. Konsep living inside nature diterapkan sekaligus mendukung keberlanjutan komunitas melalui keterlibatan warga lokal dan pemanfaatan hasil kebun.

Implikasi desain:

Di Cottage Agro-Ekowisata Giriwoyo, desain mengintegrasikan lanskap agraris dengan cottage yang diletakkan di kontur tinggi, menghadap kebun agro-edukasi. Material lokal seperti bambu dan kayu kelapa digunakan untuk mengurangi jejak karbon. Ruang hijau mempertahankan rasio $\geq 60\%$, sementara bangunan hanya memanfaatkan 30–35% lahan, menciptakan harmoni dengan alam.

Akses pedestrian alami menghubungkan cottage, dan partisipasi masyarakat lokal dilibatkan sebagai instruktur dan penyedia bahan pangan. Konsep ruang terbuka menangkap angin dan cahaya alami, menghindari penggunaan AC. Jarak antar unit dipertahankan 6–10 meter dengan buffer vegetasi lokal untuk menjaga privasi dan keasrian.



Kajian Preseden

Bali De Pardis Cottage

Aspek arsitektural dan tata ruang cottage ini menciptakan harmoni antara desain modern dan alam. Bangunan berbentuk L atau persegi panjang dengan atap pelana menggunakan material bambu, kayu kelapa, dan batu padas Bali untuk nuansa tropis. Setiap unit seluas 40-60 m² memiliki satu kamar tidur, teras luas, dan kamar mandi semi-outdoor. Kerapatan bangunan 30% meninggalkan ruang untuk lanskap hijau, dengan pemandangan sawah atau lembah. Jalur pejalan kaki mengikuti pola teras sawah, sementara vegetasi lokal menambah kesan alami. Sistem air hujan dan greywater mendukung keberlanjutan, dan cottage ini mengandalkan ventilasi alami tanpa AC untuk kenyamanan.

Ruang dan pengalaman pengguna dirancang untuk menciptakan suasana unik dan fungsional.

- **Zona Publik:** lobby dan restoran sebagai area resepsionis dan kuliner yang menampilkan produk lokal.
- **Zona Agro:** menawarkan aktivitas pertanian, trekking, dan edukasi dalam suasana publik hingga semi privat, menjadi pusat agrowisata.
- **Zona Hunian:** tempat penginapan nyaman dengan ruang tidur tenang, teras, spa, dan panorama sawah.
- **Zona Servis:** mencakup dapur, laundry, dan rumah staf, menyediakan layanan efisien dengan lokasi terpisah.

Implikasi desain:

- **Adaptasi Kontur Alami:** Bangunan mengikuti teras sawah, menghindari penggalian besar.
- **Penggunaan Material Lokal:** Menggunakan batu andesit dan bambu untuk struktur ramah lingkungan.
- **Privasi Alami:** Menggunakan vegetasi seperti pohon kelapa dan tanaman buah sebagai pembatas.
- **Integrasi Aktivitas Agro:** Sawah dan kebun menjadi bagian integral dari ruang wisata.
- **Desain Ruang Semi Terbuka:** Kamar tidur dan teras menghadap hamparan sawah untuk ketenangan.
- **Sirkulasi Ramah Lingkungan:** Fokus pada akses pedestrian tanpa kendaraan di zona utama untuk pengalaman alami.



Kajian Preseden

Bambu Indah (Ubud, Bali) Eco-boutique resort dengan pertanian terpadu

Bambu Indah, eco-boutique resort di Ubud, Bali, merupakan contoh integrasi arsitektur bambu dengan alam. Didirikan oleh John dan Cynthia Hardy, resort ini mengusung filosofi Bali Tri Hita Karana untuk menciptakan keseimbangan antara manusia, alam, dan spiritualitas. Dengan desain regeneratif, Bambu Indah menghidupkan kembali fungsi ekologis tanah melalui arsitektur dan pertanian.

Lanskapnya dirancang dengan perhatian pada desain biophilic dan ketahanan lokal, menciptakan ekosistem produktif dengan kolam, sawah, dan hutan kecil. Bangunan dan jalur pedestrian mengikuti kontur alami lembah sungai Ayung, serta menerapkan sistem pengelolaan air yang cerdas untuk menjaga siklus air.

Penggunaan material dan vegetasi lokal seperti bambu, pisang, dan kelapa menambah sentuhan khas Bali, sementara sawah dan kebun rempah menambah dimensi produktif pada lanskap. Elemen desain seperti kolam renang alami dengan filtrasi tanaman air, kebun pangan organik, dan jalur sirkulasi dari bambu memperkuat hubungan antara pengunjung dan alam. Penerangan lembut dari energi surya dan fitur air alami menambah suasana relaksasi, menjadikan Bambu Indah bukan hanya tempat menginap, tetapi juga pengalaman belajar tentang proses alam dan keberlanjutan.

Strategi landscaping berkelanjutan menekankan sinergi antara fungsi ekologis, kenyamanan pengguna, dan identitas lokal, seperti yang diterapkan di Bambu Indah, Ubud. Menurut Kusuma & Hardy (2022), keberhasilan Bambu Indah terletak pada penerapan elemen ekologis yang terintegrasi dengan kenyamanan dan identitas lokal. Di Giriwoyo, strategi ini bisa diwujudkan melalui penanaman kembali area kritis dengan vegetasi endemik, terutama di tepi tebing atau area rawan longsor. Dengan mengadopsi sistem penanaman regeneratif, lanskap dapat memperkuat konservasi tanah dan mengurangi risiko longsor.



Kajian Preseden

Bambu Indah (Ubud, Bali) Eco-boutique resort dengan pertanian terpadu

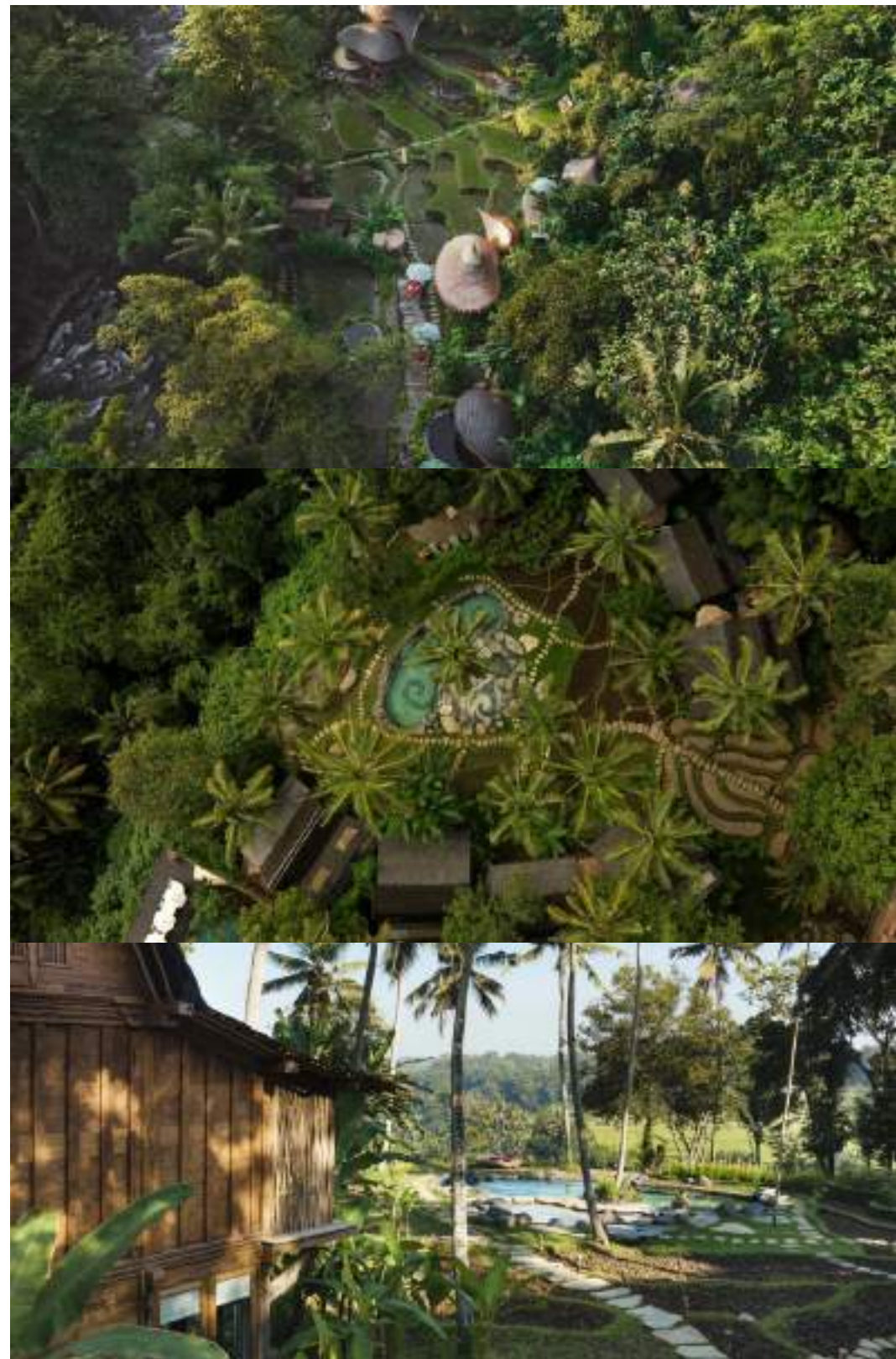
Selain itu, penerapan metode pertanian organik tanpa bahan kimia di kebun edukatif dapat mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan. Lanskap multi-fungsi dengan elemen seperti kolam, kebun, dan jalur pejalan kaki akan memberikan manfaat ekologis dan sosial, menciptakan ruang luar yang estetik, edukatif, dan produktif. Integrasi budaya juga menjadi penting, di mana lanskap bisa menjadi media ekspresi budaya lokal, seperti menghadirkan pendopo kecil dan tanaman simbolik khas Jawa.

Bambu Indah mengimplementasikan prinsip "landscape-led architecture," di mana desain bangunan mengikuti karakter tanah dan vegetasi yang ada. Pendekatan ini meningkatkan efisiensi energi, mendukung biodiversitas, dan meningkatkan kualitas pengalaman ruang luar. Di Giriwoyo, prinsip ini bisa diterapkan dengan desain terasering alami dan buffer vegetasi agroforest.

Keseluruhan, lanskap di Bambu Indah menunjukkan bahwa lanskap bukan sekadar elemen dekoratif, melainkan sistem ekologis yang hidup dan produktif.

Implikasi Desain:

Penerapan prinsip ini di Giriwoyo dapat menciptakan lanskap agro-edukatif yang berbasis kontur, dengan vegetasi produktif, jalur alami, dan sistem air serta energi terbarukan. Prinsip-prinsip ini mendukung nilai ekologis, kultural, estetik, dan fungsional, merefleksikan tradisi agraris dan nilai-nilai lokal.





Bab 3

Analisis dan Explorasi

Analisis Fungsi dan Pengguna

Analisis Program Cottage Agroekowisata

1

USER	AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG	SIFAT RUANG
Keluarga (Wisatawan Menginap / Family Visitor)	Datang & check-in	Resepsionis / Lobby	Semi-publik
	Menginap	Unit Cottage	Privat
	Berkumpul keluarga	Taman Cottage	Privat
	Aktivitas keluarga	Taman Cottage	Privat
	Edukasi pertanian	Area pertanian	Semi-publik
	Makan	Resto	Publik
	Aktivitas keluarga	Taman Cottage	Privat
	Menanam bibit	rumah Pembibitan	Semi-publik
	Bercocok tanam	Sawah edukasi	Semi-publik
	Tracking bukit	Jalur trekking	Publik
	Workshop budaya	Ruang workshop	Semi-publik
	Membuat kerajinan	Workshop craft	Semi-publik
	Tour sekitar	Desa Sekitar	Publik
	Menonton kesenian	Bangunan Serbaguna	Publik
	Check-out	Resepsionis	Semi-publik
	Pulang	Area parkir	Publik

2

USER	AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG	SIFAT RUANG
Anak Sekolah (Eduwisata)	Datang	Area parkir bus	Publik
	Edukasi pertanian	Area edukasi	Publik
	Menanam bibit	Rumah Pembibitan	Semi-Publik
	Bercocok tanam	Sawah edukasi	Semi-Publik
	Membuat kerajinan	Workshop craft	Semi-Publik
	Workshop budaya	Ruang workshop	Publik
	Pulang	Area parkir	Publik

Analisis Fungsi dan Pengguna

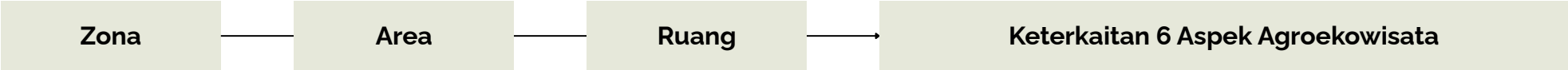
Analisis Program Cottage Agroekowisata

USER	AKTIVITAS	KEBUTUHAN RUANG	SIFAT RUANG
3 Pengelola (Internal Management)	A. Managemen		
	Koordinasi kerja	Ruang manajemen	Privat
	Mengontrol tugas pekerja	Lapangan	Publik
	Arsip & pendataan	Ruang manajemen	Privat
	Rapat	Ruang meeting	Semi-publik
	Menerima tamu	Lobby	Publik
	Persiapan & pembersihan cottage	Area servis cottage	Privat
	Evaluasi & pengecekan	Ruang manajemen & Lapangan	privat
	B. Juru Dapur		
	Menyiapkan dapur	Workshop craft	Privat
	Menyiapkan bahan	Desa Sekitar	privat
	Memasak	Bangunan Serbaguna	privat
	Eksibisi kuliner lokal	Resepsionis	Semi-publik
	Membersihkan dapur	Area parkir	privat
	C. Petani (Internal Farm Worker)		
	Edukasi ilmu pertanian	Ruang meeting	Semi-publik
	Edukasi menanam bibit	Rumah pembibitan	Semi-publik
	Edukasi panen	Sawah edukasi	Semi-publik
	Workshop pertanian	Sawah edukasi	Semi-publik
	D. Pengelola Wisata & Budaya		
	Eksibisi kesenian lokal	Bangunan Serbaguuna	Semi-Publik
	Edukasi budaya	Bangunan Serbaguna	Semi-Publik
	Menjadi pemandu tur	Kawasan Desa Sekitar	Publik
	Pertunjukan Kesenian	Bangunan Serbaguna	Semi-Publik

Tabel 3.2. Analisis Program Cottage Agroekowisata | sumber: Penulis, 2026

Analisis Fungsi dan Pengguna

Spatial Programming Berbasis Perndekatan Agroekowisata



No	Aspek Agroekowisata	Keterangan
1	Berbasis Pertanian dan Lanskap Lokal	Berbasis Pertanian dan Lanskap Lokal
2	Mendorong Pelestarian Alam dan Budaya Tani	Pelestarian Alam dan Budaya Tani
3	Edukasi tentang Sistem Pertanian dan Kehidupan Desa	Edukasi Sistem Pertanian
4	Memberikan Dampak Ekonomi Langsung ke Petani dan Desa	Dampak Ekonomi masyarakat sekitar
5	Membangun Relasi Saling Menghormati antara Wisatawan dan Masyarakat	Partisipasi masyarakat
6	Memberikan Pengalaman Wisata yang Autentik dan Berkualitas	Pengalaman Autentik

1. ZONA PERTANIAN & LANDSKAP (Agro-Landscape Zone)

Area A1 – Lahan Padi & Demonstration Plot

A1	Ruang/Elemen	Keterkaitan Aspek
	Sawah edukasi	Menggunakan varietas lokal → Aspek 1
	Jalur inspeksi agro	Menampilkan pola tanam tradisional → Aspek 2
	Area pembibitan	Wisatawan belajar menanam & memanen → Aspek 3 & 6
	Rumah pembibitan edukasi	Petani sebagai instruktur → Aspek 4 & 5

Area A2 – Kebun Hortikultura

A2	Ruang/Elemen	Keterkaitan Aspek
	Zona tanaman tumbuhan lokal	Menghidupkan kembali kebun lokal → Aspek 1 & 2
	Kebun sayur organik	Program “petik sendiri” → Aspek 3 & 6
	Rumah Hasil Panen	Produk dijual ke wisatawan → Aspek 4

Analisis Fungsi dan Pengguna

Spatial Programming Berbasis Pendekatan Agroekowisata

2. ZONA WISATA EDUKATIF (Agro-Edu Tourism Zone)

Area B1 – Pusat Edukasi Pertanian

B1	Ruang/Elemen	Keterkaitan Aspek
	Ruang workshop	Kelas pengolahan hasil tani → Aspek 3
	Bangunan Serbaguna	Kolaborasi dgn warga desa → Aspek 5
	Ruang Edukasi	Pengalaman belajar langsung → Aspek 6

Area B2 – Demonstrasi Budaya Tani

B2	Ruang/Elemen	Keterkaitan Aspek
	Area atraksi budaya tani	Melestarikan budaya tani → Aspek 2
	Panggung terbuka	Interaksi langsung wisatawan-warga → Aspek 5
	Sawah Produktif	Atraksi musiman (panen raya) → Aspek 6

3. ZONA HUNIAN & COTTAGE (Agro-Stay Zone)

Area C1 – Cottage Panggung Ramah Lingkungan

C1	Ruang/Elemen	Keterkaitan Aspek
	Unit cottage panggung dengan material lokal	Struktur panggung → menjaga resapan air → Aspek 2
		Penggunaan bambu/kayu lokal → Aspek 1
	Teras pandang sawah	Lanskap sawah sebagai view → Aspek 6
	Kamar mandi kering/eco-friendly	Menjaga kestabilan Lingkungan → Aspek 2

Area C2 – Area Komunal Penginapan

C2	Ruang/Elemen	Keterkaitan Aspek
	Dapur komunal	Fasilitas interaksi wisatawan-warga → Aspek 4 & 5
	Bangunan Serbaguna	Cerita budaya tani tiap malam → Aspek 4 & 5

Tabel 3.6. Pusat Edukasi Pertanian | sumber: Penulis, 2026
Tabel 3.7. Demonstrasi Budaya Tani | sumber: Penulis, 2026
Tabel 3.8. Cottage Panggung Ramah Lingkungan | sumber: Penulis, 2026
Tabel 3.9. Area Komunal Penginapan | sumber: Penulis, 2026

Analisis Fungsi dan Pengguna

Spatial Programming Berbasis Perndekatan Agroekowisata

4. ZONA PRODUKSI & EKONOMI (Agro-Economy Zone)

Area D1 – Processing House

D1	Ruang/Elemen	Keterkaitan Aspek
	Ruang pengolahan padi sebagai atraksi	Menghasilkan nilai tambah hasil tani → Aspek 4
	Ruang produksi makanan olahan	Pelatihan bagi wisatawan → Aspek 3

Area D2 – Agro Market / Kios Produk Lokal

D2	Ruang/Elemen	Keterkaitan Aspek
	Toko hasil kebun	Warga menjual langsung produk → Aspek 4
	Stand UMKM	Wisatawan mengenali produk lokal → Aspek 4, 5 & 6

5. ZONA REKREASI ALAM (Eco-Recreation Zone)

Area E1 – Jalur Tracking & Suasana Alam

E2	Ruang/Elemen	Keterkaitan Aspek
	Spot yoga sawah	Memperkuat hubungan manusia-alam → Aspek 2
	Placemaking meditasi	Pengalaman low-impact → Aspek 7

Area E2 – Area Kontemplasi Alam

E1	Ruang/Elemen	Keterkaitan Aspek
	Trek menyusuri sawah, bukit, desa & sungai	Membatasi pembangunan → menjaga ekologi → Aspek 2
	Deck observasi	Wisata slow-living → Aspek 6

6. ZONA MASYARAKAT & SOSIAL (Community Zone)

Area F1 – Balai Desa Wisata

F1	Ruang/Elemen	Keterkaitan Aspek
	Balai pertemuan	Warga aktif mengelola kawasan → Aspek 6
	Bangunan Serbaguna	Forum komunikasi wisatawan-petani → Aspek 5

Rangkuman Pemetaan Zona-Aspek

Zona	Area/Ruang	Aspek Agro-Ekowisata yang Terhubung
Pertanian	Sawah, kebun	1, 2, 3, 4, 6
Edukasi	Workshop, panggung budaya	2, 3, 5, 6
Cottage	Hunian, panggung, communal space	1, 2, 5, 6
Ekonomi	Processing, kios agro	3, 4, 6
Rekreasi	Trek, ruang kontemplasi	2, 6
Komunitas	Balai desa, workshop kerajinan	4, 5, 6

Tabel 3.10. Processing House | **sumber:** Penulis, 2026

Tabel 3.11. Agro Market / Kios Produk Lokal | **sumber:** Penulis, 2026

Tabel 3.12. Jalur Tracking & Suasana Alam | **sumber:** Penulis, 2026

Tabel 3.13. Area Kontemplasi Alam | **sumber:** Penulis, 2026

Tabel 3.14. Balai Desa Wisata | **sumber:** Penulis, 2026

Tabel 3.14. Rangkuman Pemetaan Zona-Aspek | **sumber:** Penulis, 2026

Analisis Aspek Ekologis

Aspek dan Penyelesaian Ekologis dalam Agroekowisata



Menjaga produktivitas lahan pertanian.



Mengurangi jejak karbon dan energi.



Mengutamakan material lokal & alami.

Ekologi dalam agro-ekowisata menekankan hubungan harmonis antara lanskap pertanian, sistem lingkungan, dan aktivitas wisata. Fokus ekologis diterjemahkan ke dalam tiga level: ekologi alami, ekologi sosial, dan ekologi budaya (Odum, 1971; TIES 1991; UNWTO 2015).

1. Aspek Ekologi Fisik–Lingkungan (Environmental Ecology)

Fokus pada kualitas tanah, air, vegetasi, biodiversitas, dan keseimbangan ekosistem.

Permasalahan Ekologis

- Risiko penurunan kualitas tanah akibat pembangunan.
- Lahan pertanian dapat terganggu oleh bangunan wisata.
- Air hujan tidak terserap optimal → potensi erosi.
- Habitat flora-fauna berkurang.

Penyelesaiannya (Arsitektural + Kawasan)

Penyelesaian	Implementasi
Penataan massa mengikuti kontur alami	→ Mengurangi cut-and-fill, menjaga lapisan tanah produktif.
Green buffer & jalur vegetasi konservasi	→ Mengontrol aliran air hujan dan mempertahankan habitat satwa kecil.
Sistem drainase ekologis (bio-swale & rain garden)	→ Air hujan disaring dan diserap ke dalam tanah, menghindari banjir & erosi.
Vegetasi produktif + vegetasi konservatif diintegrasikan	→ Pepohonan peneduh, tanaman obat, tanaman padi/hortikultura.
Pemanfaatan cahaya & udara alami	→ Orientasi bangunan timur–barat untuk penghematan energi.
Struktur panggung pada cottage di area lembap	→ Membiarkan tanah tetap “bernapas”, tidak menutup seluruh permukaan.

Analisis Fungsi dan Pengguna

Aspek dan Penyelesaian Ekologis dalam Agroekowisata

2. Aspek Ekologi Energi (Energy Ecology)

Menekankan efisiensi penggunaan energi dan minimisasi jejak karbon.

Permasalahan Ekologis

- Konsumsi energi tinggi pada kawasan wisata (AC, lampu, pompa air)

Penyelesaian Ekologis

Penyelesaian	Implementasi
Desain pasif tropis	→ Ventilasi silang dari bukaan lebar.
	→ Overhang panjang untuk proteksi panas.
	→ Material berpori (kayu, bambu) untuk termal alami.
Material lokal rendah karbon	→ Bambu petung, kayu jati lokal, batu kali Wonogiri.
Pengontrol panas atap	→ Atap tinggi (limasan/joglo) menurunkan beban panas.

3. Aspek Ekologi Material (Material Ecology)

Mengutamakan penggunaan material yang ramah lingkungan, lokal, dan dapat kembali ke alam.

Permasalahan Ekologis

- Material industri tinggi karbon (beton, baja) memberi dampak negatif besar.
- Penggunaan material non-lokal meningkatkan transportasi & polusi.

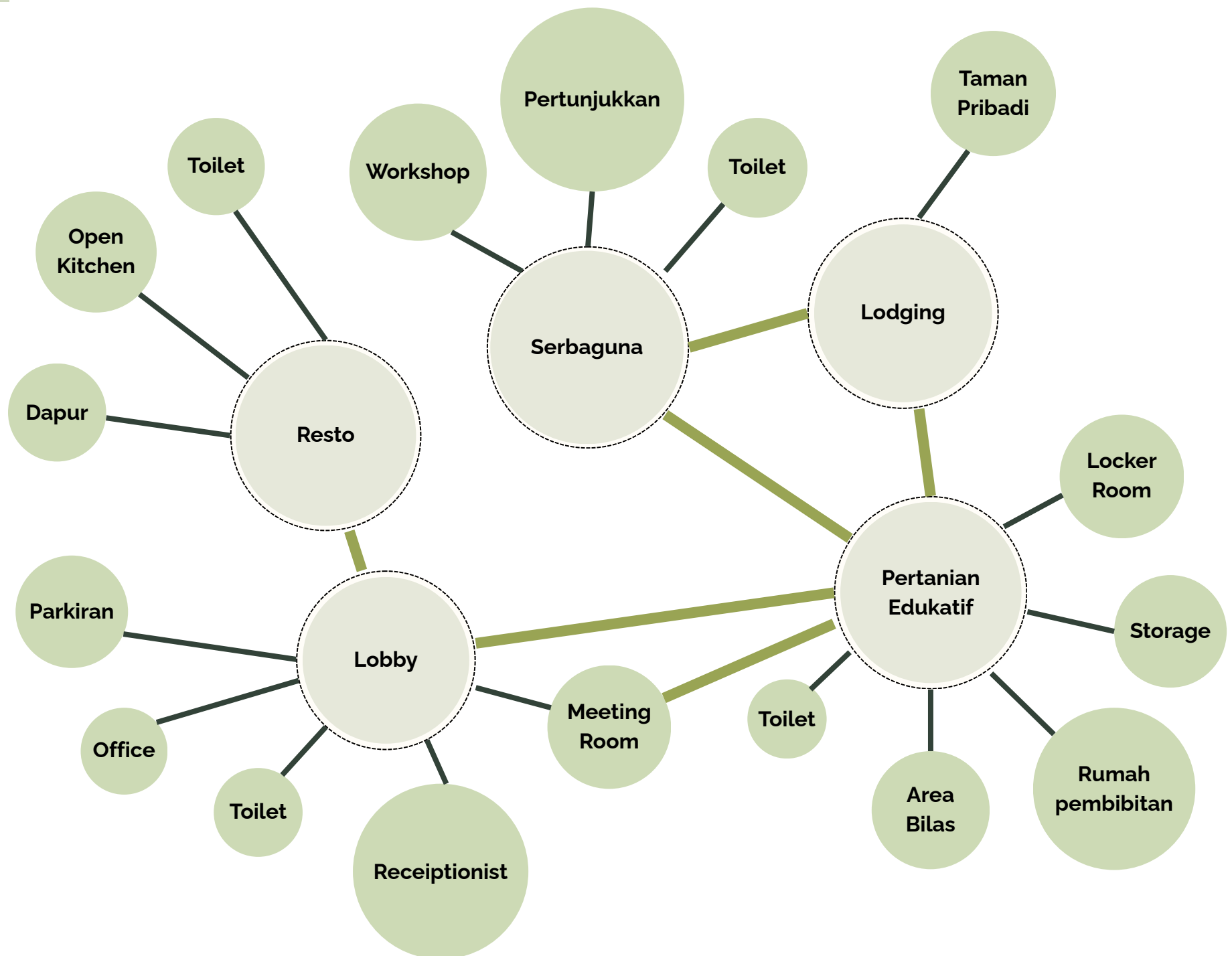
Penyelesaian Ekologis

Penyelesaian	Implementasi
Material lokal alami	Bambu petung struktur utama.
	Batu kali lokal untuk pondasi dan dinding.
	Kayu jati/sono keling lokal.
Finishing alami	Menghindari cat kimia, menggunakan oli kayu & resin alami.
Modularitas konstruksi	Mudah dibangun oleh masyarakat, meminimalkan limbah.
Reuse & recycle	Menggunakan panel gebyok rumah jawa yang tidak terpakai atau secondhand

Hubungan Ruang dan Area

Eksplorasi Pengguna

Diagram Ruang



Analisis Fungsi dan Pengguna

Eksplorasi Pengguna

Analisis Pengguna



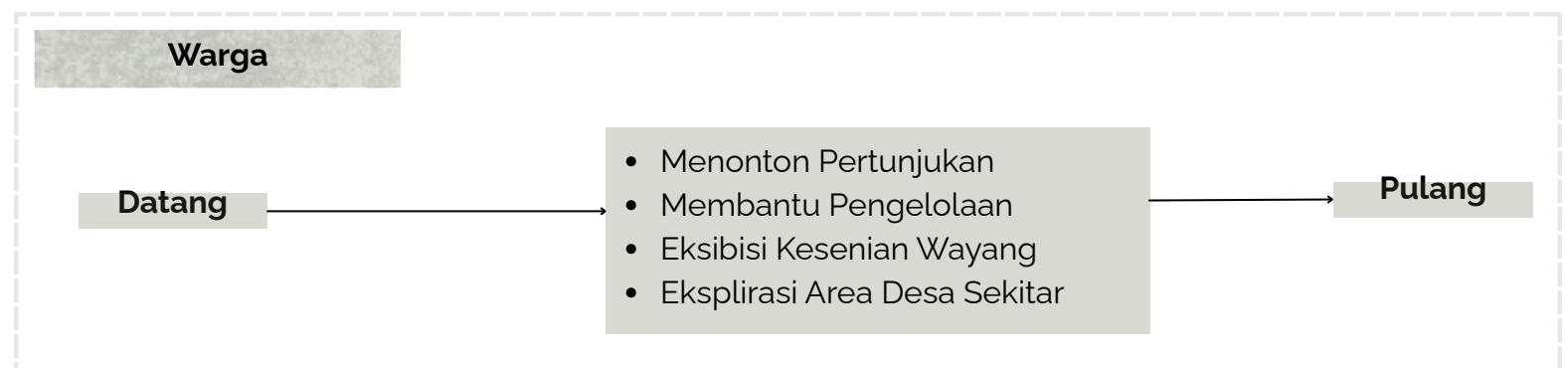
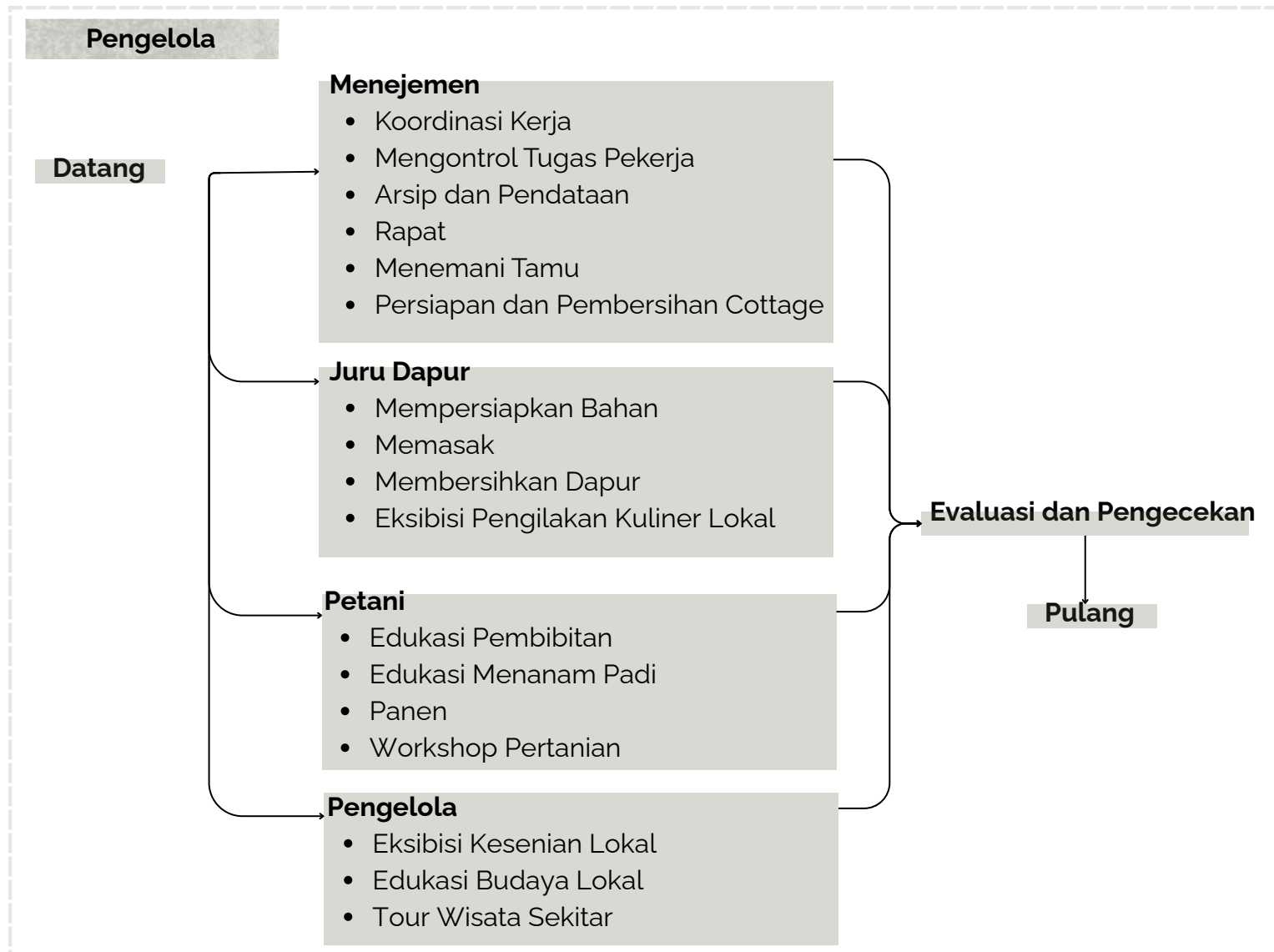
Pola Aktivitas Pengguna



Analisis Fungsi dan Pengguna

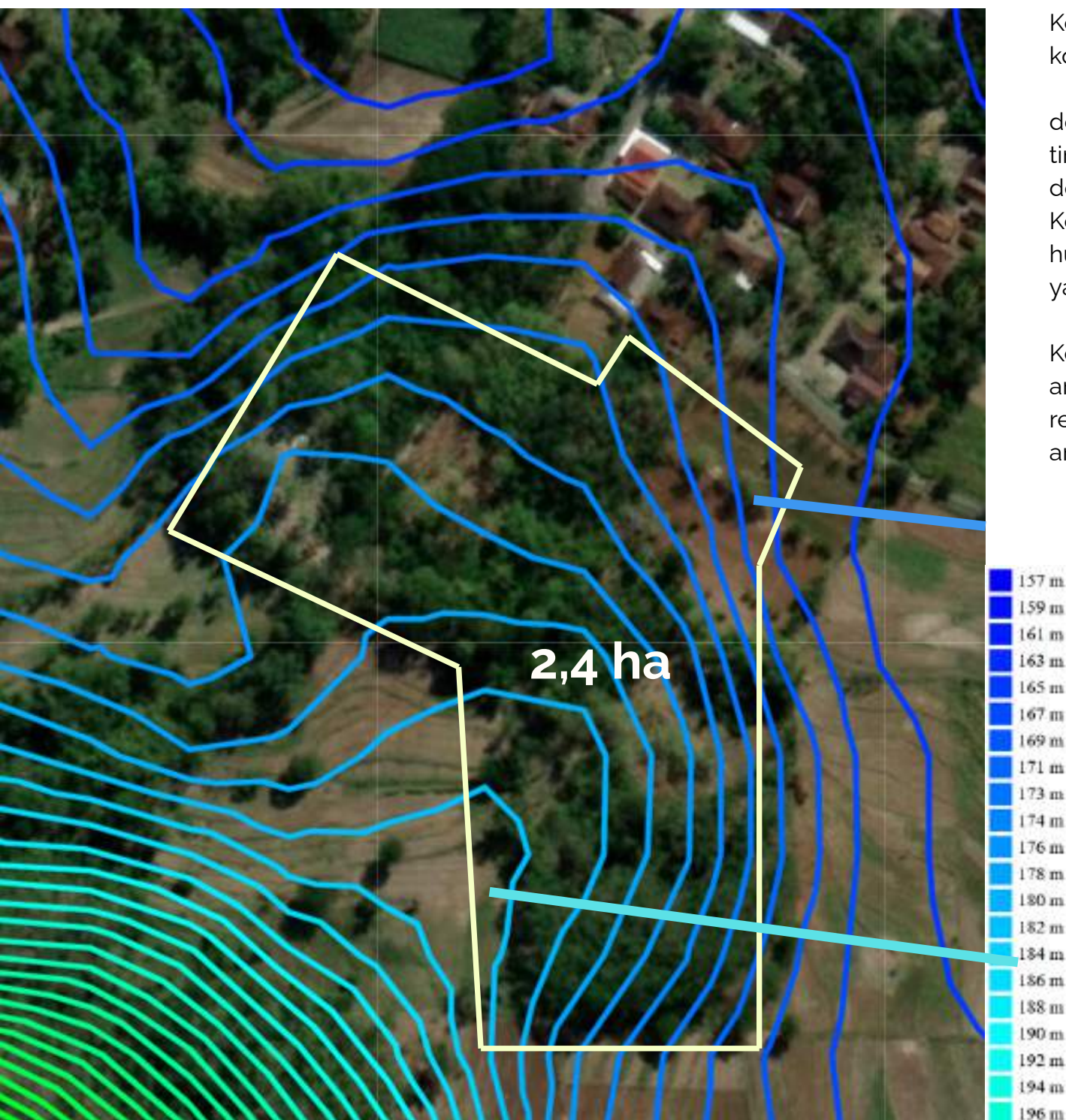
Eksplorasi Pengguna

Analisis Pengguna



Analisis Site

Analisis Kontur Site



Kontur site memiliki ketinggian 2m tiap konturnya. karakteristik tanah

dengan kontur yang yang tidak terlalu tinggi kawasan ini dapat dikerjakan dengan persiapan lahan yang minimal. Kontur dan kelebihan lainya untuk unit hunian memiliki veiw atau arah pandang yang terbebas dari bangunan sekitarnya.

Kontur pada area yang dibutuhkan untuk area bangunan unit dapat ditambahkan retaining wall untuk mencegah longsong area atas yang diberi perkerasan.

Analisis Site

Analisis dan Respon Site

Site Condition

Analisis Batas



Analisis Aksesibilitas



Site Response



Gambar 3.4. Analisis Batas Site | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.5. Respon Batas Site | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.6. Analisis Aksesibilitas | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.7. Respon Aksesibilitas | **sumber:** Penulis, 2026

Analisis Site

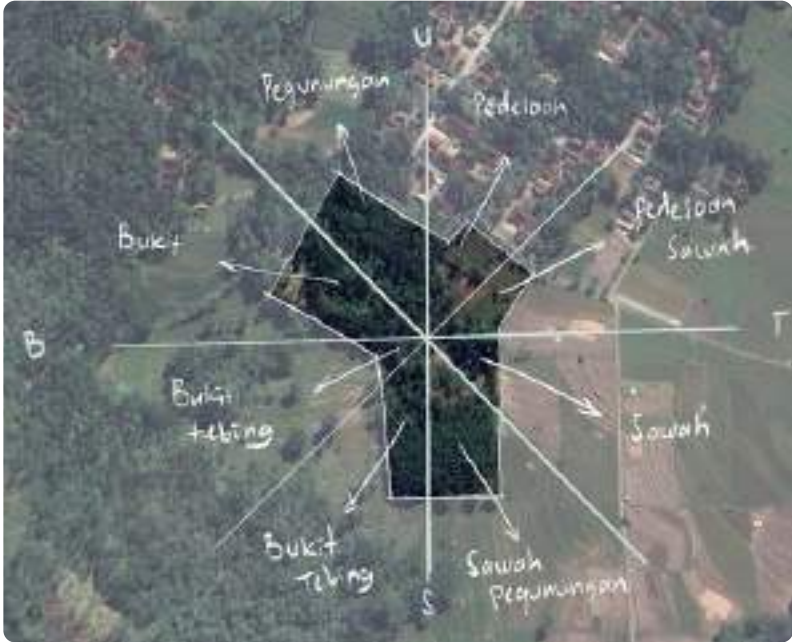
Analisis dan Respon Site

Site Condition

Analisis Kondisi Sekitar



Analisis View



Site Response



Gambar 3.8. Analisis Kondisi Sekitar | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.9. Respon Kondisi Sekitar | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.10. Analisis View | **sumber:** Penulis, 2026
Gambar 3.11. Respon View | **sumber:** Penulis, 2026

Analisis Site

Analisis dan Respon Site

Site Condition

Analisis Matahari



Analisis Angin



Site Response



Gambar 3.12. Analisis Matahari | sumber: Penulis, 2026
Gambar 3.13. Respon Matahari | sumber: Penulis, 2026
Gambar 3.14. Analisis Angin | sumber: Penulis, 2026
Gambar 3.15. Respon Angin | sumber: Penulis, 2026

Analisis Site

Analisis dan Respon Site

Site Condition

Analisis Kontur



Analisis Flora



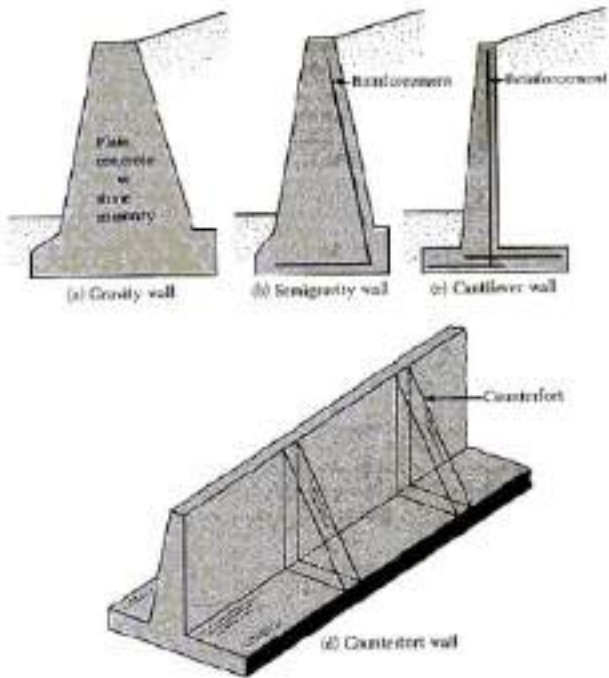
Site Response



Analisis Fungsi

Jenis Retaining Wall dan Kesesuaiannya Berdasarkan Ketinggian

Tinggi Lereng (m)	Jenis Retaining Wall	Kelebihan	Kekurangan	Kondisi yang Cocok
≤ 1.5 m	- Batu Kali / Gabion	- Murah dan mudah ditemukan	- Kurang estetis, kurang cocok untuk dinding tinggi	- Lereng dengan tanah stabil, daerah rendah
1.5 - 3 m	- Gravity Wall	- Konstruksi sederhana, stabil untuk tekanan tanah	- Memerlukan banyak material, dinding tebal	- Lereng rendah hingga sedang, tanah kohesif
3 - 6 m	- Cantilever Wall	- Efisien dalam penggunaan material, stabil pada ketinggian sedang	- Perlu perhitungan struktural lebih detil, pondasi kuat	- Lereng sedang, lokasi konstruksi dengan ruang lebih besar
> 6 m	- Counterfort / Soil Nailing	- Stabil untuk dinding tinggi, fleksibel untuk medan tidak rata	- Mahal, memerlukan keahlian tinggi dalam perencanaan	- Lereng curam, tanah lemah, daerah rawan longsor



Gravity wall merupakan solusi konstruksi yang efektif untuk lereng dengan ketinggian sekitar 2 meter, dengan prinsip kerja mengandalkan massa beratnya sendiri untuk menahan gaya geser tanah. Jenis dinding penahan ini memiliki keunggulan pada kesederhanaan desain dan metode pelaksanaannya, sehingga relatif mudah diaplikasikan di lapangan.

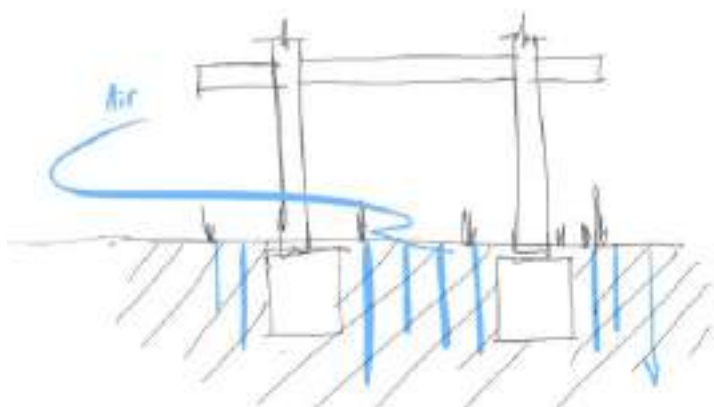
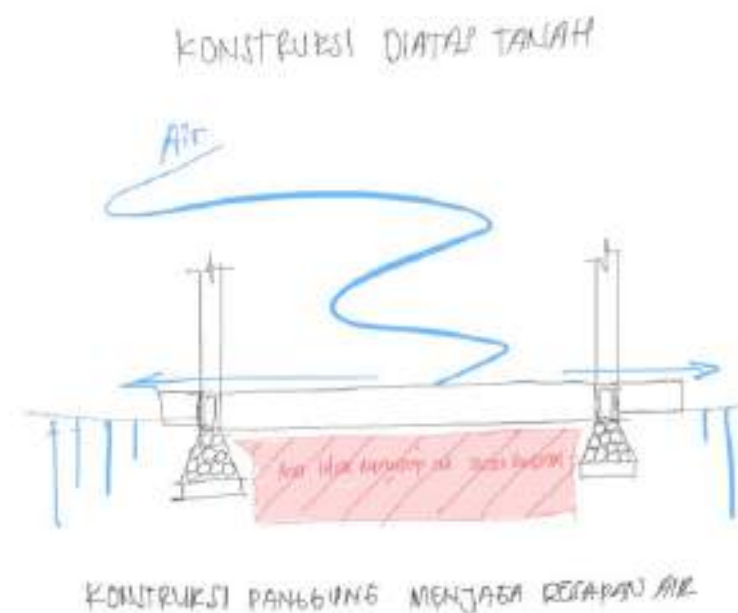
Meskipun membutuhkan material yang lebih banyak dan dimensi dinding yang lebih tebal, gravity wall sangat sesuai diterapkan pada tanah kohesif yang memiliki daya dukung baik. Kondisi tersebut memungkinkan dinding bekerja lebih stabil dan aman, sekaligus meningkatkan ketahanan struktur terhadap pergeseran dan tekanan tanah dalam jangka panjang.

Analisis Fungsi

Analisis Konstruksi dan Pondasi

Konstruksi Panggung

Penggunaan konstruksi panggung pada unit hunian cottage di kawasan agro-ekowisata Desa Ngancar menjadi solusi arsitektural yang efektif untuk menjaga luasan area resapan air tetap optimal. Dengan sistem bangunan yang ditinggikan menggunakan tiang atau pondasi titik, permukaan tanah di bawah cottage tidak tertutup oleh lapisan beton atau lantai masif, sehingga tanah tetap permeabel dan mampu menyerap air hujan secara alami. Hal ini sangat penting dalam konteks tapak perbukitan



Sistem konstruksi bangunan di atas tanah yang dirancang agar aliran air hujan dapat tetap mengalir secara alami di bawah bangunan. Kolong bangunan dibiarkan terbuka sehingga tidak menghambat resapan air dan mencegah genangan pada area tapak.

Konstruksi pondasi yang mendukung proses peresapan air ke dalam tanah. Air diarahkan untuk masuk ke tanah di sekitar pondasi, sehingga membantu menjaga keseimbangan hidrologi lahan dan mengurangi limpasan permukaan.

Giriwoyo yang memiliki fungsi ekologis sebagai lahan hijau dan area pertanian produktif. Konstruksi panggung memungkinkan air mengikuti aliran kontur tanpa hambatan, mengurangi risiko limpasan permukaan (runoff) dan erosi, serta meningkatkan infiltrasi ke dalam tanah untuk menjaga stabilitas cadangan air tanah. Selain itu, ruang di bawah panggung memungkinkan vegetasi rendah tetap tumbuh, mempertahankan kualitas ekosistem mikro sekaligus memperluas area hijau yang berfungsi sebagai penyerap karbon dan penyejuk alami.

Dengan demikian, penerapan konstruksi panggung tidak hanya mendukung keberlanjutan lingkungan, tetapi juga selaras dengan prinsip eko dalam agroekowisata yang menekankan keseimbangan antara bangunan, lahan resapan, dan kelestarian ekologi kawasan.

Analisis Fungsi

Analisis Konstruksi Panggung

Panggung hybrid mengombinasikan pondasi beton kecil sebagai penopang beban dengan struktur atas dari bambu atau kayu lokal, sehingga stabil, aman, dan ramah lingkungan di lahan berkontur. Sistem ini cocok untuk cottage dan bangunan publik wisata karena mampu menyesuaikan ketinggian tanpa pengerukan berlebih serta tetap memungkinkan resapan air di bawah bangunan.

Selain fungsional, panggung hybrid menghadirkan estetika tropis yang selaras dengan suasana pedesaan Wonogiri, sekaligus mendukung konsep eko-agrowisata dan memperkuat citra desain kawasan.

Panggung Hybrid (Campuran Kayu–Bambu–Beton)

Material: pondasi beton kecil, kolom kayu/bambu, lantai kayu/bambu

- Paling sering digunakan untuk resort ekowisata modern
- Menggabungkan kekuatan beton + kehangatan kayu/bambu

Kelebihan: kuat, ramah lingkungan, estetis, mudah perawatan

Kelemahan: Perlu tukang ahli agar sambungan kuat

Rekomendasi Jenis Konstruksi Panggung untuk Desa Ngancar – Giriwoyo

Konteks tapak Desa Ngancar memiliki karakter:

- Perbukitan dan kontur turun naik, banyak area hijau dan lahan resapan air,
- Dekat dengan sumber air waduk dan area lembap,
- Lingkungan pedesaan dengan ketersediaan material bambu & kayu lokal,
- Konsep desain berbasis agro-ekowisata ekologis.

Berdasarkan kondisi tersebut, jenis konstruksi yang paling sesuai adalah:

Rekomendasi Pondasi



Rekomendasi Pondasi Konstruksi Panggung

Pada kawasan agro-ekowisata, pondasi yang digunakan harus minim kerusakan tanah, sehingga pondasi titik lebih disarankan dibanding pondasi lajur atau plat. Salah satu tipe yang sesuai adalah pondasi umpak batu kali, berupa batu kali besar dengan bagian atas diratakan, yang ramah lingkungan, tidak merusak tanah, berestetika tradisional, hemat biaya, dan mudah dikerjakan tukang lokal. Pondasi ini cocok untuk bangunan ringan seperti cottage bambu/kayu, gazebo, dan bale.

Rekomendasi Utama Proyek

Untuk Cottage Agro-Ekowisata Desa Ngancar, sistem paling sesuai adalah panggung hybrid, yaitu kolom kayu/bambu dengan pondasi titik berupa kombinasi umpak batu dan footing beton kecil. Sistem ini hemat biaya, kuat, berestetika lokal, ramah ekologis, tidak merusak kontur dan area resapan air, serta sesuai untuk bangunan wisata dengan intensitas aktivitas tinggi.

Konsep Perancangan

Kebutuhan Ruang

A. Area Hunian (Cottage Units)							
No	Zona / Kelompok Ruang	Fungsi / Aktivitas Utama	Jenis Ruang	Luas (m²/unit)	Jumlah Unit / Estimasi	Spesifikasi & Keterangan Teknis	Sifat Ruang
1	Cottage Standard	Menginap 2 tamu	Kamar tidur, kamar mandi, teras	35–40	8 unit	Struktur bambu-kayu, ventilasi alami, view ke kebun, kamar mandi semi outdoor	Privat
2	Cottage Deluxe	Menginap keluarga kecil / 4 tamu	Kamar tidur + ruang duduk, kamar mandi, teras besar	45–55	12 unit	Menghadap lembah atau kebun, atap pelana, material batu dan kayu	Privat
3	Cottage Luxury	Pasangan / tamu VIP	Kamar tidur luas + ruang makan privat + Teras Mezanin	60–70	4 unit	Posisi tertinggi site, view utama, desain semi terbuka	Privat
Subtotal Zona A					24 unit	Total luas bangunan ± 1.200 m² (footprint), total area termasuk taman privat ± 9.600 m²	Privat–Semi Privat

B. Area Publik & Resepsi							
No	Zona / Kelompok Ruang	Fungsi / Aktivitas Utama	Jenis Ruang	Luas (m²/unit)	Jumlah Unit / Estimasi	Spesifikasi & Keterangan Teknis	Sifat Ruang
1	Lobby / Reception	Check-in/out, informasi	Ruang resepsionis, lounge tamu	150	1	Akses utama dari parkir, pemandangan terbuka, material bambu dan batu	Semi Publik
2	Resto & Café	Kuliner, farm-to-table dining	Ruang makan indoor + outdoor deck	300	1	Kapasitas ±60 pax, ventilasi alami, atap tinggi	Publik
3	Toko & Galeri Produk Lokal	Penjualan produk hasil agro & UMKM	Kios & area display	50	2 kios	Produk madu, kopi, hasil kebun, kerajinan	Publik
4	Aula Multifungsi / Workshop	Edukasi agro, cooking class, yoga	Ruang serbaguna semi terbuka	200	1	Lantai kayu / semen ekspos, dilengkapi lavatory	Semi Publik
Subtotal Zona B						Total luas bangunan ± 700 m²	Publik–Semi Publik

C. Area Agro-Ekowisata & Edukasi							
No	Zona / Kelompok Ruang	Fungsi / Aktivitas Utama	Jenis Ruang	Luas (m²/unit)	Jumlah Unit / Estimasi	Spesifikasi & Keterangan Teknis	Sifat Ruang
1	Area Kebun Edukasi	Tanam & panen hortikultura	Kebun terbuka & jalur wisata	3	1 area utama	Sistem bedengan, irigasi alami, area demonstrasi	Publik
2	Greenhouse / Nursery	Pembibitan tanaman edukatif	Rumah kaca bambu	100	1	Untuk workshop menanam & nursery kecil	Semi Publik
3	Area Demonstrasi / Shelter Edukasi	Ruang edukasi lapangan	Shelter terbuka ± 8x8 m	64	2 shelter	Dengan papan informasi & tempat duduk	Publik
Subtotal Zona C						Total luas agro ± 3.200 m²	Publik–Semi Publik

D. Area Servis & Pendukung							
No	Zona / Kelompok Ruang	Fungsi / Aktivitas Utama	Jenis Ruang	Luas (m²/unit)	Jumlah Unit / Estimasi	Spesifikasi & Keterangan Teknis	Sifat Ruang
1	Dapur Produksi (Kitchen)	Produksi makanan & pengolahan hasil kebun	Dapur utama & gudang bahan	150	1	Terhubung dengan resto, sirkulasi servis terpisah	Servis
2	Gudang & Ruang Peralatan	Penyimpanan alat kebun, maintenance	Gudang tertutup	100	1	Struktur sederhana (baja ringan)	Servis
3	Ruang Pegawai & Staff House	Tempat istirahat karyawan	Asrama kecil & mess	100	1	Untuk ±5–8 staf tetap	Privat
4	Laundry & Housekeeping	Operasional kebersihan	Laundry room	80	1	Dekat servis belakang	Servis
5	Area Servis Air & Energi	Pompa, panel listrik, limbah	Ruang utilitas	50	1	Tangki sir & biopori / IPAL mini	Servis
Subtotal Zona D						Total luas bangunan ± 480 m²	Servis / Non Publik

Konsep Perancangan

Kebutuhan Ruang

E. Area Outdoor & Lanskap							
No	Zona / Kelompok Ruang	Fungsi / Aktivitas Utama	Jenis Ruang	Luas (m²/unit)	Jumlah Unit / Estimasi	Spesifikasi & Keterangan Teknis	Sifat Ruang
1	Jalur Pedestrian	Sirkulasi antar zona	Jalan setapak (lebar 1.5 m)	—	± 300 m panjang	Bahan batu kali & kayu	Publik
2	Parkir & Drop-off	Kendaraan tamu & staf	Lahan parkir permeabel	—	1 area (±1.200 m²)	Kapasitas ±20 mobil & 15 motor	Publik
3	Area Taman & Buffer Vegetasi	Vegetasi pelindung, rekreasi	Lanskap hijau & taman buah	—	± 2.800 m²	Pohon lokal (jambu mete, kelapa, pisang)	Semi Publik
	Subtotal Zona E					Total area ± 4.000 m²	Publik-Semi Publik

Rekapitulasi Total Kebutuhan Ruang		
Zona Utama	Estimasi Luas (m²)	Persentase Tapak (24.000 m²)
A. Hunian Cottage	9.6	40%
B. Publik & Resepsi	700	3%
C. Agro-Edukasi	3.2	13%
D. Servis & Pendukung	480	2%
E. Outdoor & Lanskap	4000	17%
TOTAL TERPAKAI (built + non-built)	18.980 m²	79% area terolah
Kawasan hijau alami (buffer, konservasi, resapan)	5.020 m²	21% area hijau alami

Konsep Perancangan

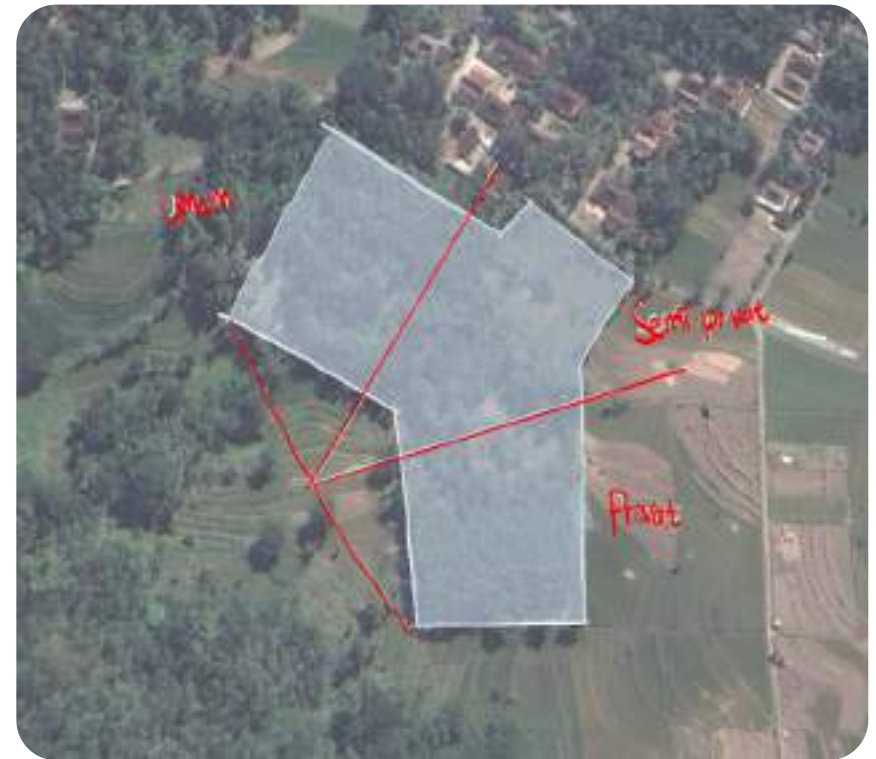
Zoning Massa Bangunan

Pembagian zonasi pada kawasan ini didasari oleh beberapa aspek seperti kontur yang berundak, view tiap bangunan, fungsi bangunan dan yang panging berpengaruh terkait zona umum, semi privat dan privat.

Pembagian zona ini didasari dari kebutuhan tiap pengunjung dan penerapan aspek agroekowisata. Zona itu area dibagi menjadi tiga Umum, semi dan Privat, Zona umum difungsikan sebagai area penerimaan dan administrasi. Area parkir berada di area umum yang mana berada di kontur area atas dikarenakan mengikuti alur jalan serta memiliki kontur cenderung datar. Zona ini berada paling jauh dari view area sawah dan tidak memiliki aspek kerugian jika ditempatkan di area tersebut.

Zona dua adalah Semi privat dikarenakan akses untuk dapat memasuki area tersebut membutuhkan tiket atau akses pakat dari area tersebut. Area ini mencakup Bangunan serbaguna, resto, area adukasi. Zona ini memiliki kedekatan dengan area persawahan dan view langsung ke area sawah.

Zona Privat yang berisi hunian sementara atau penginapan yang memiliki view terbanyak ke area hijau atau persawahan dikarenakan area ini adalah daya jual utama dari kawasan ini. Lahan berundak memiliki kelebihan pada view dari bangunan tidak menutupi satu sama lain dengan struktur bangunan panggung.



Konsep Perancangan

Zoning Massa Bangunan

Area edukasi berada di elevasi terendah memiliki persamaan level dengan sawah langsung. Bngunan rumah pembibitan diletakan di ujung terluar tapak yang langsung bersinggungan dengan akses jalan warga untuk mempermudah pengelola atau petani melakukan loading barang atau keperluan pertanian. Rumah pembibitan juga langsung bersinggungan dengan sawah edukatif yang bertujuan untuk mempermudah kontrol bagi petani. Sawah ini berbeda dengan sawah produktif yang ada di sekitar, sawah ini di tujukan untuk pengunjung edukatif yaitu wisatawan maupun pelajar sekolah. dasar menengah maupun atas.

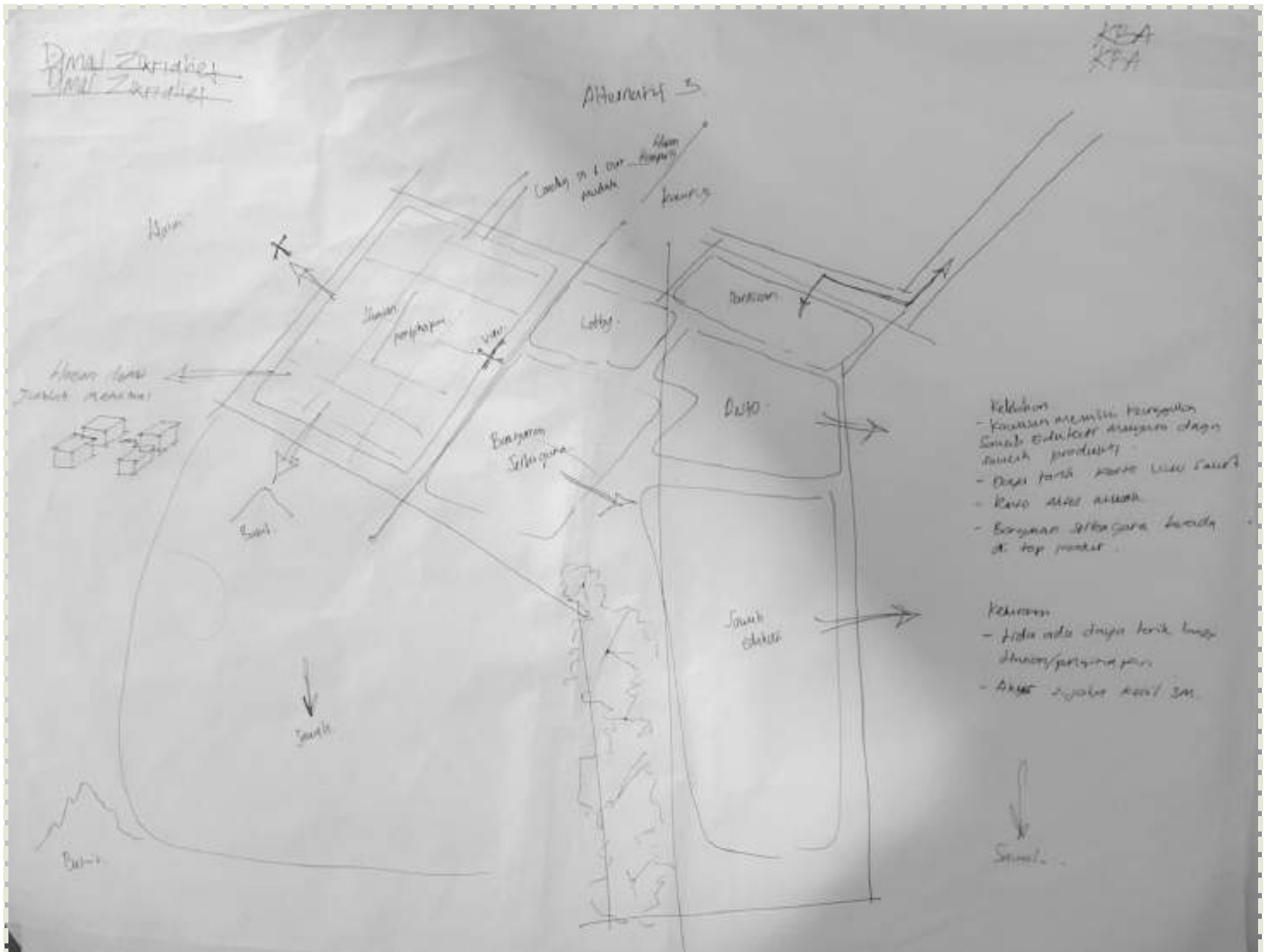


Area Resto berada di Zona Semi Privat, area ini langsung bersinggungan dengan Rumah pembibitan, sawah edukatif dan area hunian. Resto diletakan di area tengah memberikan daya tarik bagi wisatawan dan kemudahan akses bagi penghuni penginapan

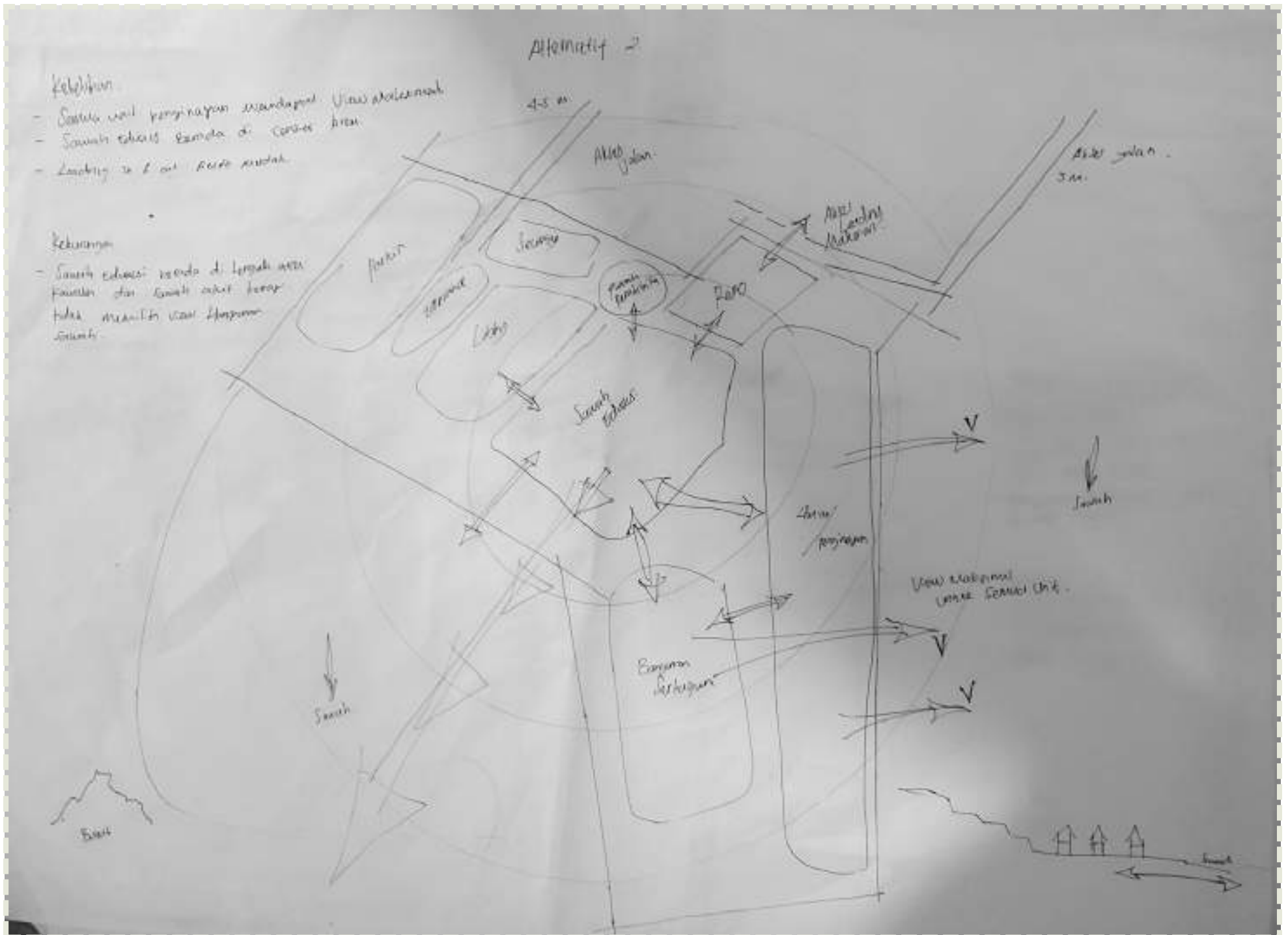
Area Bangunan serbaguna diletakan di dekan area entrance untuk memudahkan pengunjung wisatawan lokal maupun warga sekitar untuk menikmati pertunjukan kesanian seperti wayangan dan sebagainya bangunan ini dapat difungsikan sebagai wedding area.

Area UMKM warga sekitar berda di setelah entrance yang berfokus pada dagangan umkm warga sekitar dan kegiatan demonstrasi makanan khas oleh warga sekitar.

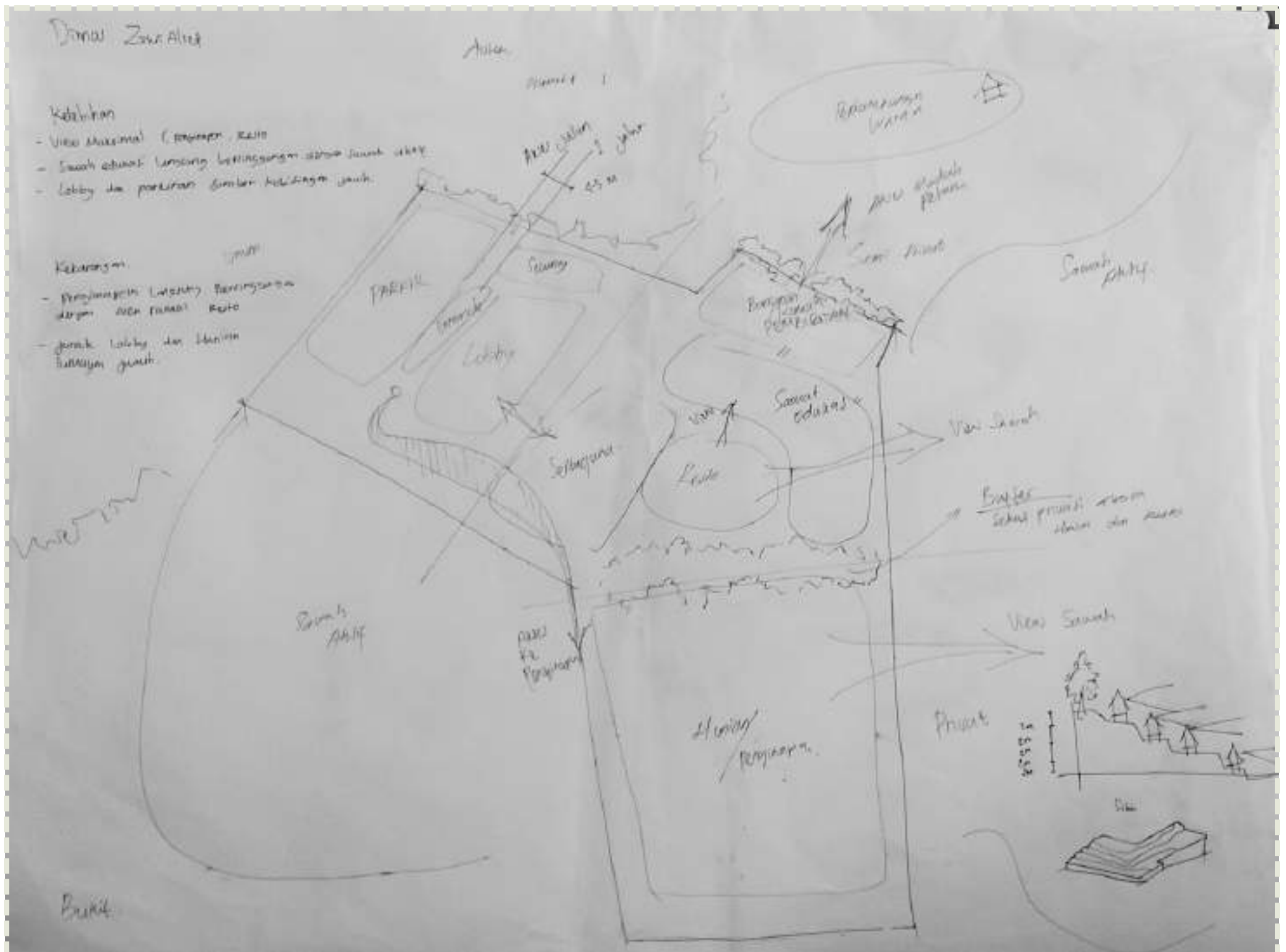
Alternatif Impelementasi Pada Tapak



Alternatif Impelementasi Pada Tapak



Alternatif Impelementasi Pada Tapak Terpilih



Analisis Konstruksi

Konstruksi Panggung

Filosofi Desain: "Touch the Earth Lightly"

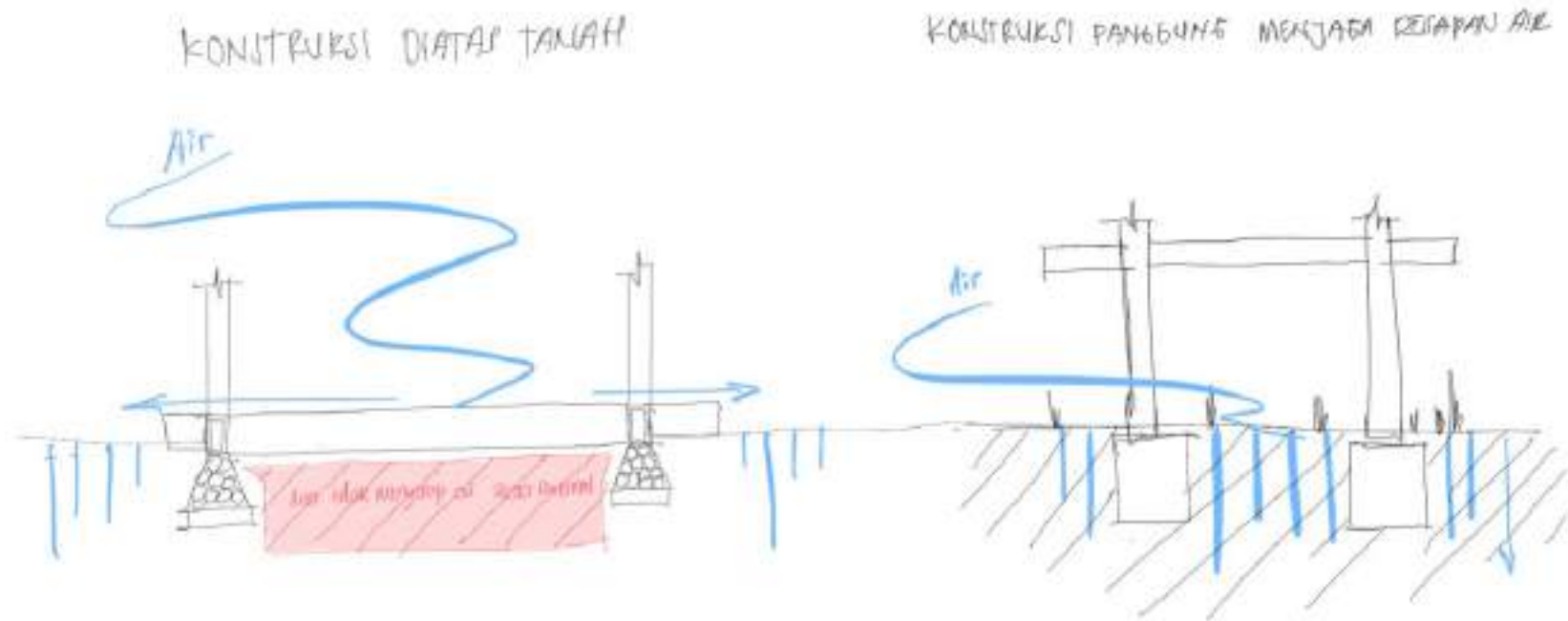
Konsep panggung (stilt structure) adalah solusi terbaik untuk menjaga keaslian kontur tanah. Penggunaan material baja memungkinkan struktur yang "ringan" secara visual namun sangat kuat, mendukung filosofi arsitektur yang tidak invasif terhadap alam.

Material: pondasi beton, Rangka Baja, dan Lantai kayu

- Paling sering digunakan untuk resort ekowisata modern
- Menggabungkan kekuatan beton + kehangatan kayu/bambu
- Rasio Kekuatan terhadap Berat yang Tinggi
- Durabilitas terhadap hewan maupun melengkung karena cuaca
- Mudah dalam perakitan dan presisi

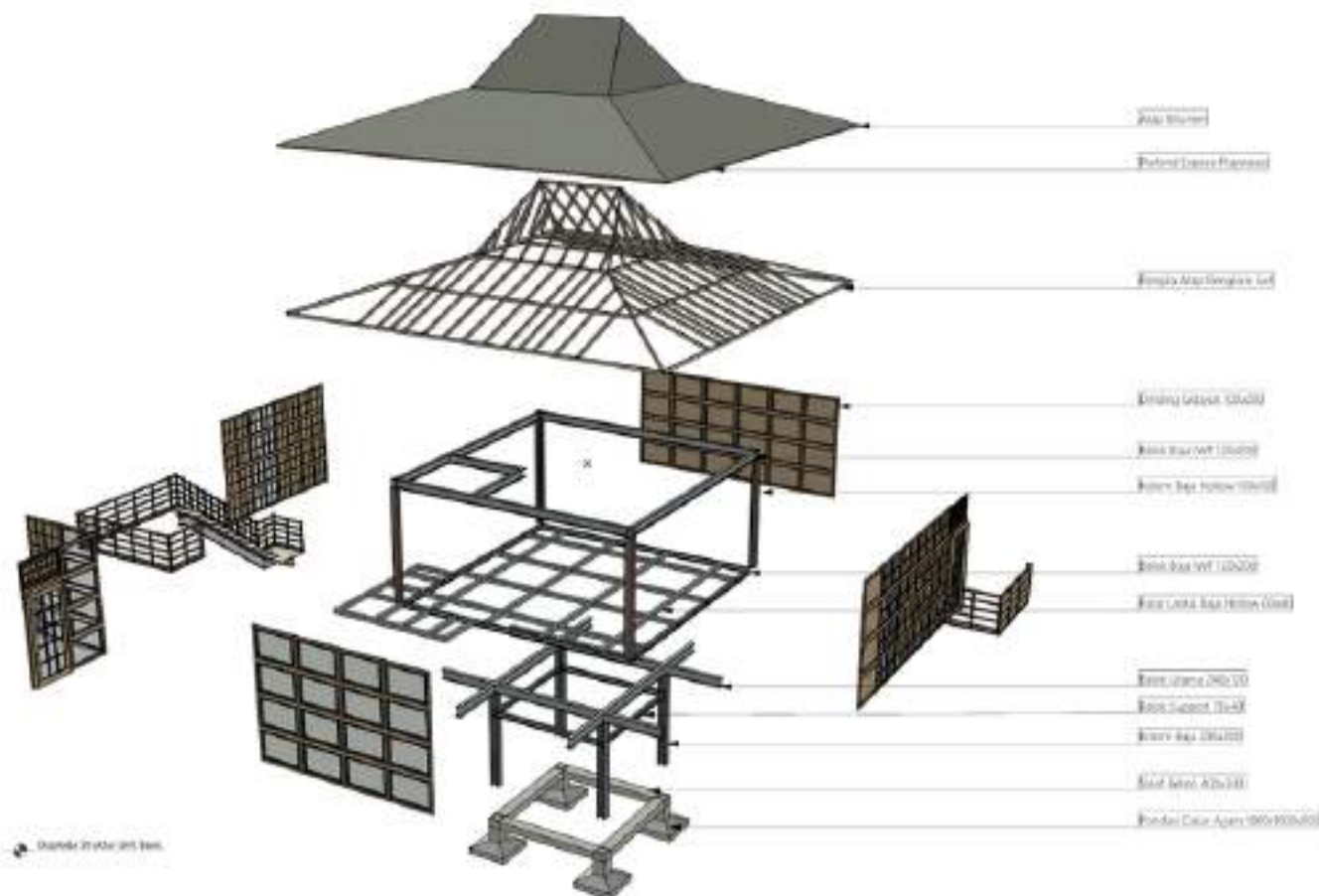
Efisiensi Biaya Pondasi

Karena beban mati (dead load) struktur baja jauh lebih ringan daripada beton bertulang, dimensi pondasi yang dibutuhkan menjadi lebih kecil. Ini mengurangi volume galian tanah dan penggunaan material semen/batu secara signifikan.



Giriwoyo berfungsi sebagai **lahan hijau dan area pertanian produktif**. **Konstruksi panggung memungkinkan aliran air mengikuti kontur, mengurangi limpasan dan erosi, serta meningkatkan infiltrasi tanah untuk menjaga cadangan air.** Ruang di bawah panggung mendukung pertumbuhan vegetasi rendah, mempertahankan kualitas ekosistem mikro, dan memperluas area hijau sebagai penyerap karbon. Penerapan konstruksi panggung mendukung keberlanjutan lingkungan dan prinsip eko dalam agroekowisata, menyeimbangkan bangunan, lahan resapan, dan kelestarian ekologi.

Analisis Konstruksi



Penghematan Biaya Tenaga Kerja (Man-power)

Dapat memudahkan bagi pekerja dalam pemasangan dan menguntungkan bagi pemilik dapat mempersingkat waktu konstruksi.

- Matrial beton membutuhkan waktu yang cukup lama pada proses curing pada baja tidak, baja langsung kuat sesaat setelah sisambungkan dengan baut.
- Kelebihan baja dapat memangkas durasi proyek hingga 40-50%. Ini berarti penghematan besar pada upah tukang harian dan biaya operasional proyek. Cottage bisa lebih cepat beroperasi dan menghasilkan cash flow.
- Residu value adalah keunggunaan material baja dalam segi ekonomi, jika suatu saat cottage perlu dibongkar maupun dipindah material baja memiliki nilai jual kembali (scrap value) sekitar 14%-20% atau dapat didaur ulang 100%.

Biaya Perawatan (Maintenance Cost)

Biaya perawatan jangka panjang baja relatif rendah (hanya perlu pengecatan ulang berkala setiap 10-15 tahun tergantung lingkungan), dibandingkan kayu yang memerlukan perawatan anti-rayap rutin dan penggantian papan yang lapuk.

Selubung Modular

- Selubung modular juga dapat mengurangi waktu pekerjaan, ketika rangka berdiri selubung panel dapat dipasangkan dengan sambungan baut pada besi L yang tidak perlu waktu untuk menjadi dinding.

Rekomendasi:

Penggunaan material baja WF (Wide Flange) atau H-Beam untuk struktur utama guna menonjolkan kesan industrial-modern, dan kombinasikan dengan cladding kayu atau kaca untuk mempermanis estetika tanpa mengorbankan kekuatan struktur.



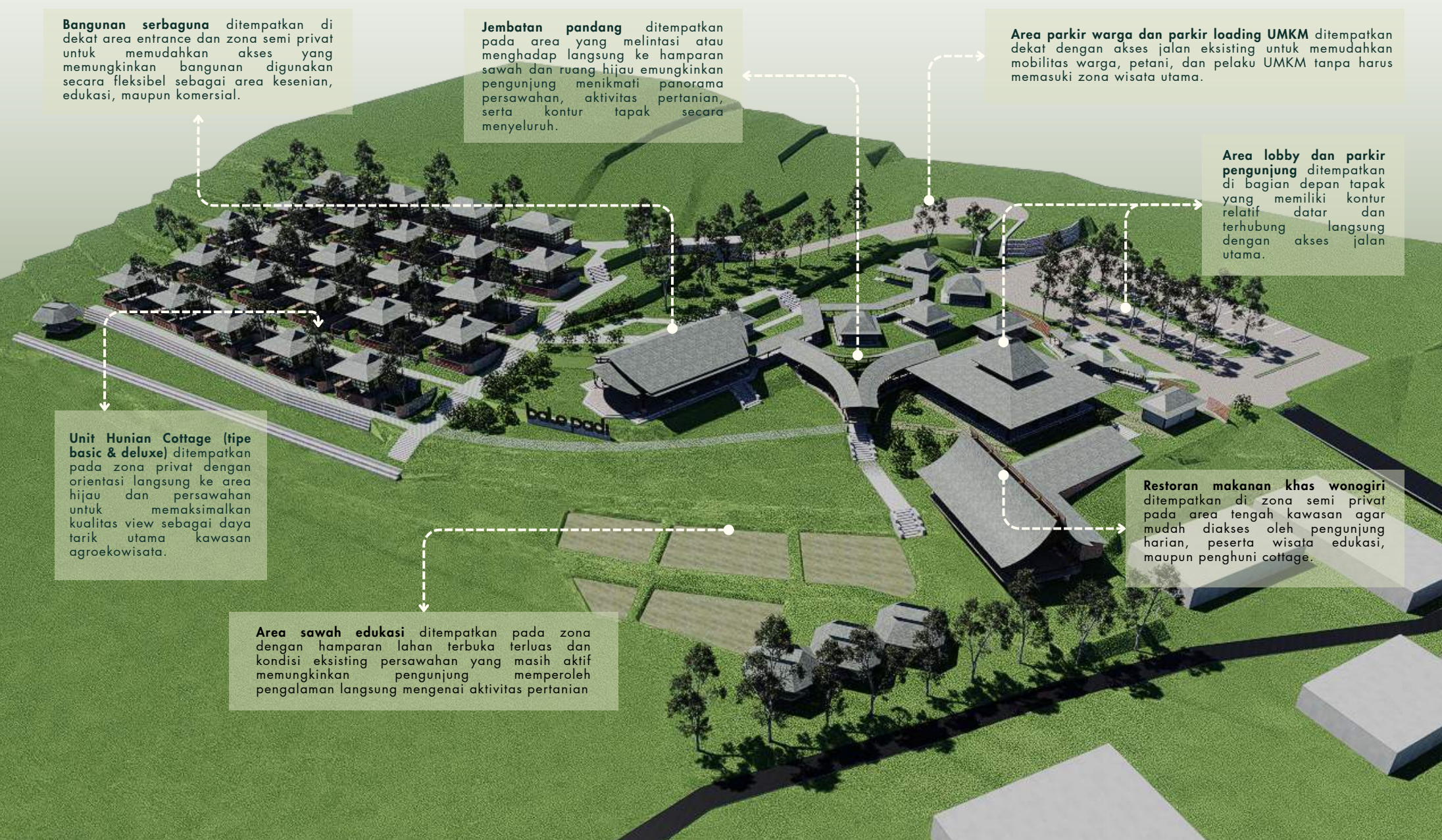
Bab 4

Hasil Perancangan

Hasil Perancangan

Denah Kawasan

Site Plan dirancang sedemikian rupa guna mencapai target skala medium serta area yang menyingkap pengunjung agrowisata



Hasil Perancangan

Berbasis Pertanian dan Lanskap Lokal

1	Berbasis Pertanian dan Lanskap Lokal	Teori Relevan: Genius Loci (Spirit of Place) – Christian Norberg-Schulz (1980) Setiap tempat memiliki identitas dan karakter alami (spirit) yang lahir dari hubungan antara manusia, lanskap, dan aktivitas lokal. Arsitektur harus mampu “menangkap” dan memperkuat identitas tempat tersebut.	• Penataan massa bangunan mengikuti kontur dan pola tanam pertanian lokal. • Penggunaan material alami (bambu, batu kali, kayu jati) yang berasal dari daerah sekitar. • Visual framing – orientasi bangunan diarahkan ke area sawah dan kebun agar wisatawan
---	---	---	---

1

Penataan massa bangunan mengikuti kontur dan pola tanam pertanian lokal.

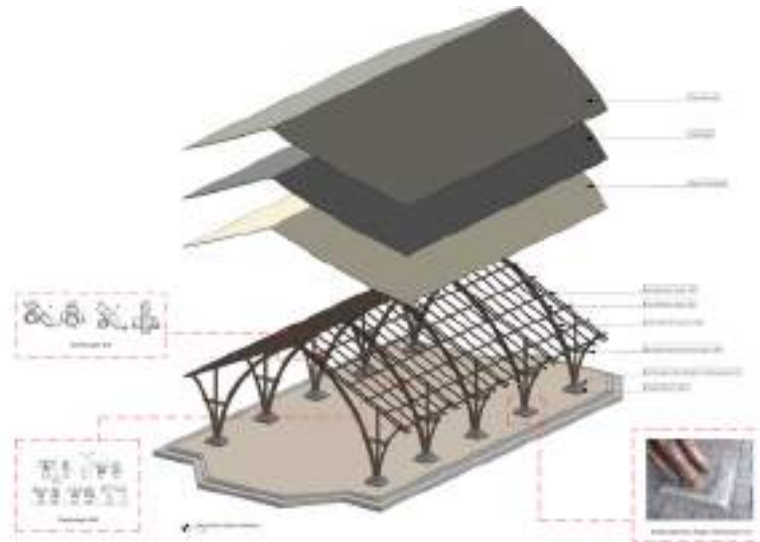


Penataan massa bangunan mengikuti pola kontur yang sudah ada, hal ini dapat meminimalisir pekerjaan lantai bangunan yang memberikan efek ekonomis pekerjaan. Area Kontur hanya diberi perkuatan dengan retaining gravity wall dengan batu kali dengan mesh kawat besi. Penempatan Sawah edukasi berada di perbatasan area sawah produktif, memberikan kesan selaras dan lebih mendapat rasa menjadi petani.

Hasil Perancangan

Berbasis Pertanian dan Lanskap Lokal

- 2** Penggunaan material alami (bambu, batu kali, kayu jati) yang berasal dari daerah sekitar.



Salah satu bangunan yang memanfaatkan material lokal dengan menggunakan podasi batu kali menjadi lantai bangunan dan rangka bangunan menggunakan material bambu lokal yaitu bambu apus, bangunan ini memberikan kesan lokalitas. tetapi bangunan ini juga menggunakan material modern yaitu atap bitumen, tipe dipertimbangkan karena dirabilitasnya yang tahan cuaca, hal ini dapat mengurangi dampak biaya operasional perbaikan jika ada kerusakan.

- 3** Visual framing — orientasi bangunan diarahkan ke area sawah dan kebun agar wisatawan



Tampak Timur
1 : 300

Orientasi Bangunan menghadap ke arah timur yaitu area sawah yang menjadi vocal point dari Cottage ini, menghadap sawah memberikan nilai lebih dan menjadi daya tarik dan daya jual yang dapat menarik pengunjung Wisata Agro, Kuliner, kesenian maupun pengunjung yang ingin menginap dan menikmati suasana alam khas pedesaan,

Hasil Perancangan

Pelestarian Alam dan Budaya Tani

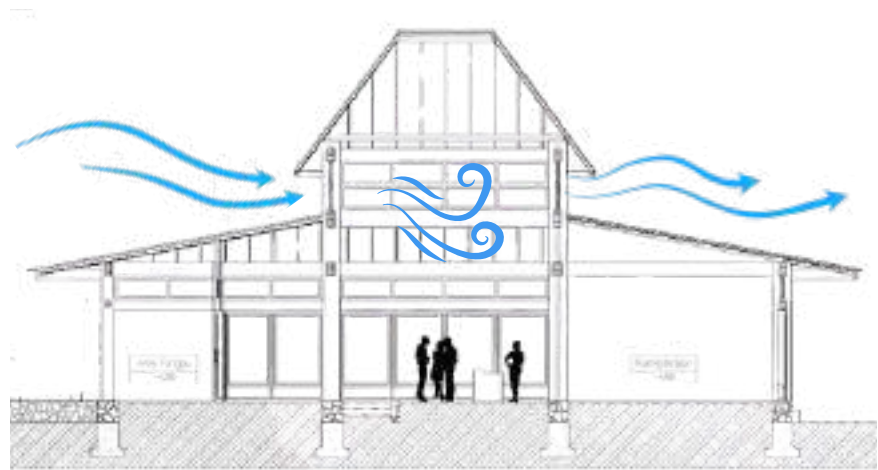
2	Pelestarian Alam dan Budaya Tani	Teori Relevan: Arsitektur Vernakular Tropis – Paul Oliver (2003)	Bangunan harus beradaptasi terhadap iklim, kondisi lingkungan, serta tradisi konstruksi lokal untuk mencapai keberlanjutan ekologis dan budaya.	• Bentuk atap limasan atau joglo diterapkan dengan bukaan ventilasi silang alami. • Struktur panggung di area lembap menjaga tanah tetap resapan air. • Material alami tanpa finishing sintetis, menonjolkan ekspresi kejujuran bahan.
---	---	--	---	--

1 Bentuk atap limasan atau joglo diterapkan dengan bukaan ventilasi silang alami.



Efek "Stacking" (Buoyancy Ventilation): Volume atap Joglo/Limasan yang tinggi menciptakan ruang udara yang besar di atas kepala. Udara panas secara alami akan naik ke atas (zona atap) dan terperangkap jauh dari zona aktivitas manusia, menjaga suhu ruangan di bawahnya tetap sejuk.

Perlindungan Cuaca (Tritisan Lebar): Bentuk atap tradisional memiliki overhang (tritisan) yang lebar. Struktur baja memungkinkan tritisan ini dibuat lebih panjang tanpa khawatir melendut. Ini memberikan naungan maksimal pada dinding kaca dari sinar matahari langsung

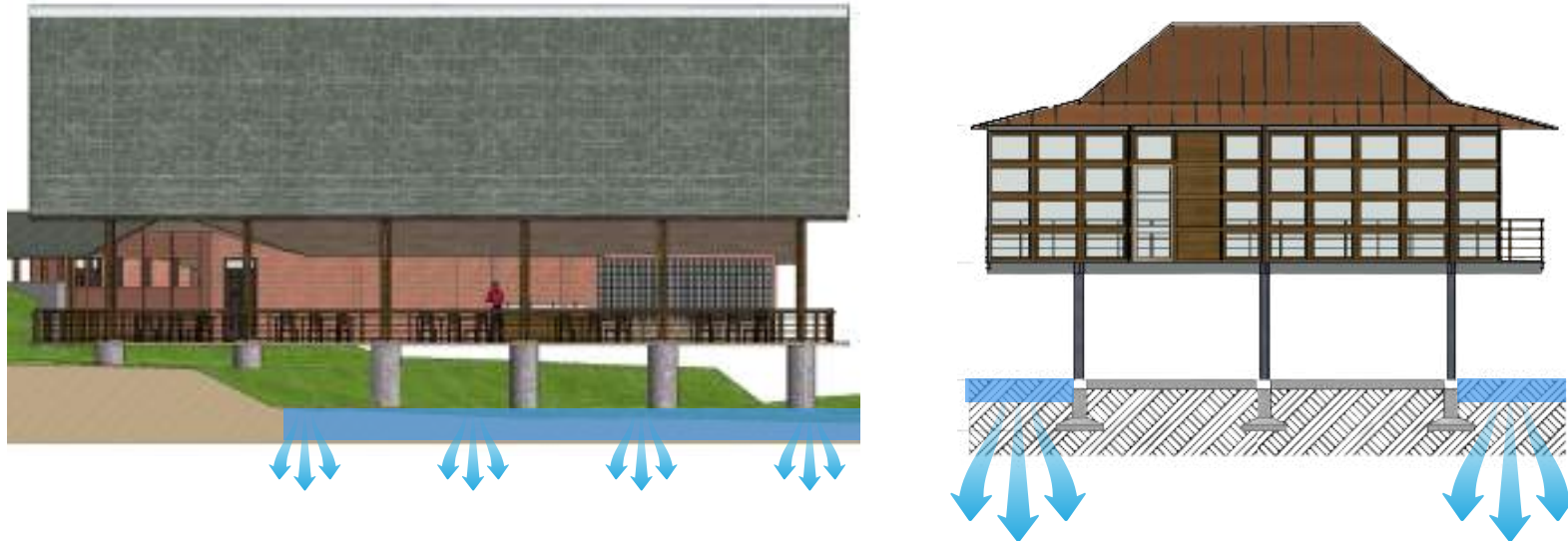


Dari Atas: Aplikasi lubang angin pada puncak atap Joglo membuang udara panas yang terperangkap.

Hasil Perancangan

Pelestarian Alam dan Budaya Tani

2 Struktur panggung di area lembap menjaga tanah tetap resapan air.



Membangun di area bukit persawahan memiliki risiko besar jika menggunakan metode (landed/urugan). Struktur panggung menjadi solusi teknis untuk dapat menjaga resapan air.

3 Material alami tanpa finishing sintetis, menonjolkan ekspresi kejujuran bahan.



Material Alam memiliki kelebihan daripada material sintetis yang akan memburuk seiring waktu.

- **Kayu dan Bambu:** Dengan hanya pelapis minyak alami (natural oil), kayu akan berubah warna menjadi keperakan atau coklat tua yang eksotis karena oksidasi UV, menciptakan karakter yang unik.
- **Baja:** Menampilkan tekstur asli baja (raw steel) atau galvanis matte memberikan kesan industrial yang jujur. Goresan atau sedikit perubahan warna menjadi jejak sejarah bangunan, bukan cacat.

material alami menjadi solusi Solusi: Pada kayu yang di-finish oil, perbaikan cukup dilakukan dengan mengoleskan kembali minyak pada bagian yang kusam. Pada baja ekspos, perawatan hanya pembersihan

Hasil Perancangan

Edukasi Sistem Pertanian dan Kehidupan Desa

3	Edukasi Sistem Pertanian dan Kehidupan Desa	Teori Relevan: Experiential Learning Theory – David Kolb (1984)	Pembelajaran paling efektif terjadi melalui pengalaman langsung (learning by doing). Ruang fisik dapat menjadi media edukatif jika memungkinkan interaksi aktif antara pengguna dan lingkungan.	• Jalur interpretatif (learning trail) dari cottage menuju area pertanian. • Area terbuka menanam, panen, atau pengolahan hasil bumi. • Ruang semi-terbuka dengan hubungan visual ke lahan produktif. • Jalur edukatif di area publik (kafe, jalur pejalan kaki, sawah edukatif).
---	---	--	---	---

1 Jalur interpretatif (learning trail) dari cottage menuju area pertanian.



Transisi Spasial: Dari Konsumen ke Produsen
Secara psikologis, jalur ini menjembatani dua area:

- **Cottage:** Area istirahat (zona privat).
- **Area Pertanian:** Area produksi (zona aktif/sumber pangan). Perjalanan fisik menyusuri jalur ini membangun kesadaran tamu tentang kenyamanan. Sebelum makanan tersaji di meja makan cottage, tamu diajak melihat prosesnya di ladang. Ini mengubah kesan dari sekadar "turis" menjadi "pembelajar".

2 Area terbuka untuk pelatihan menanam, panen, atau pengolahan hasil bumi.



Gambar 4.8. Tampak Resto dan Serbaguna | sumber: Penulis,2026

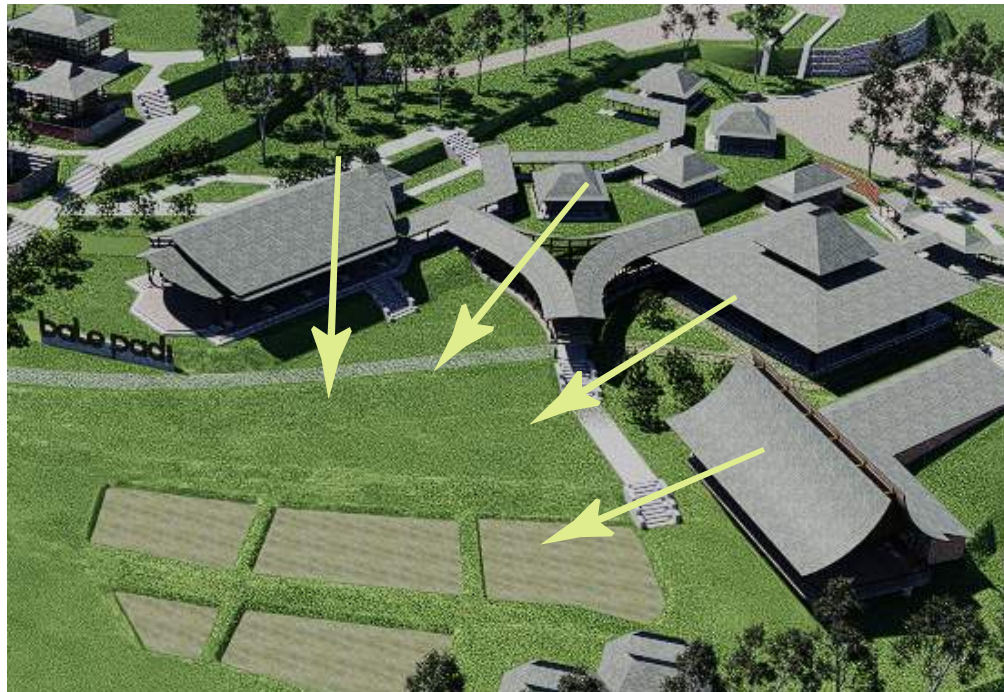
Sawah Edukasi. memberikan pengalaman kepada turis maupun pelajar agar dapat mendapatkan sudut pandang dan pengalaman menjadi seorang petani, tidak hanya kegiatan menanam padi serta mendapat perspektif seorang petani.

Hasil Perancangan

Edukasi Sistem Pertanian dan Kehidupan Desa

3

Ruang semi-terbuka dengan hubungan visual ke lahan produktif.



Semua bangunan komersial memiliki arah pandang pada area sawah.

- **Ruang semi-terbuka** memberikan solusi terbaik. Pengunjung bisa merasakan udara segar kebun, mendengar suara alam, dan melihat hijaunya tanaman, tetapi tetap berada di lantai yang bersih, kering, dan teduh.
- **Daya Tarik:** Ini menarik segmen pasar keluarga dan lansia yang ingin menikmati suasana pedesaan tanpa harus bersusah payah trekking ke lumpur.

4

Jalur edukatif di area publik (kafe, jalur pejalan kaki, sawah edukatif).



Jalur pejalan kaki yang menghubungkan unit cottage dengan area publik (kafe/taman) dirancang bukan sekadar sebagai sirkulasi linear, melainkan sebagai sekuens jalur ini berfungsi sebagai medium komunikasi yang menerjemahkan fenomena ekologis kompleks menjadi bahasa visual dan spasial yang dapat dicerna.

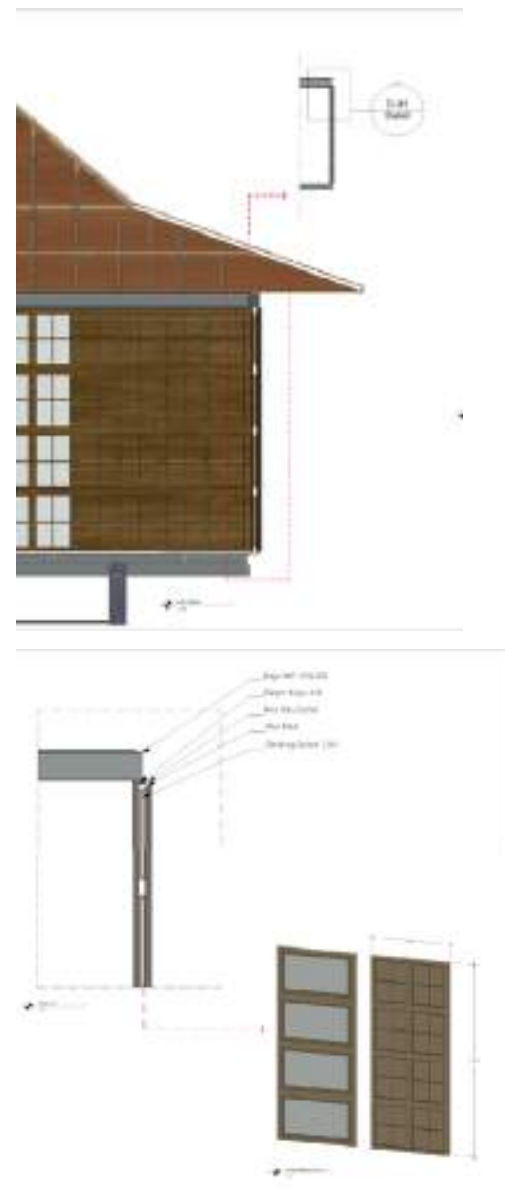
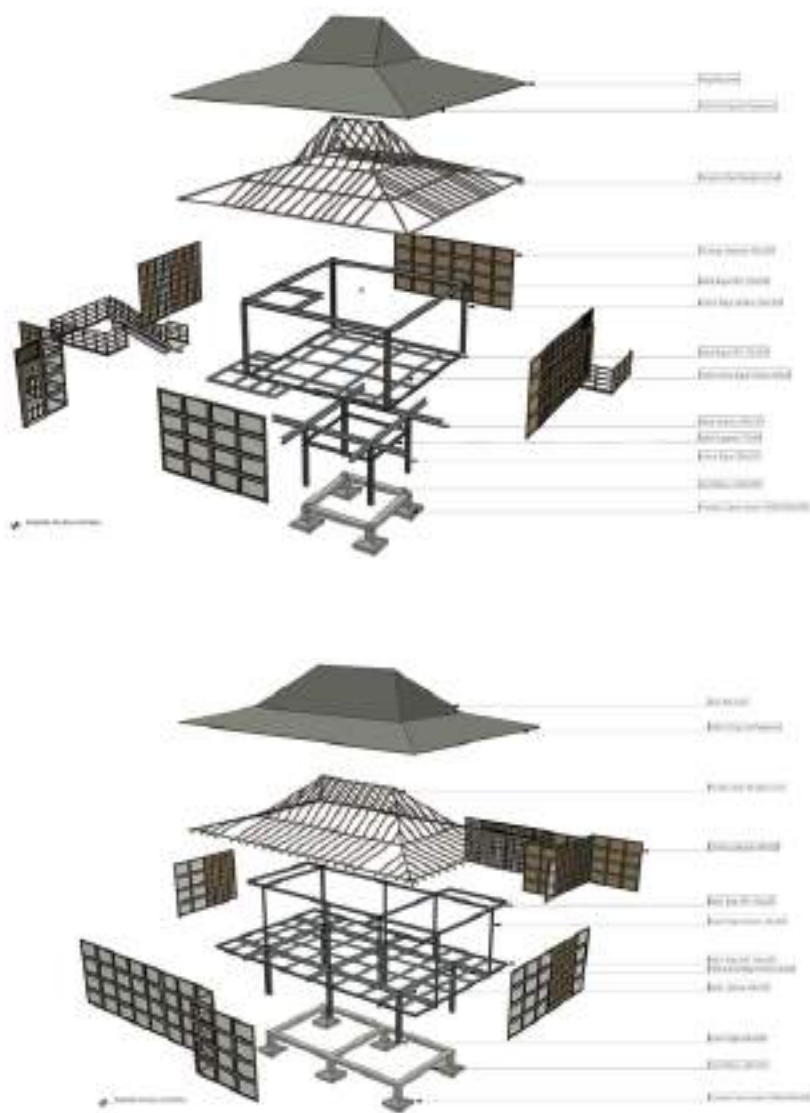
Hasil Perancangan

Dampak Ekonomi bagi Petani dan Desa

4	Dampak Ekonomi bagi Petani dan Desa	Teori Relevan: Community-Based Tourism (CBT) – Tosun, 2000	Pengembangan pariwisata harus menempatkan masyarakat lokal sebagai pelaku utama (actor) dan penerima manfaat ekonomi langsung.	• Desain pasar agro dan kafe desa di area publik yang mudah diakses warga. • Bangunan modular yang bisa dibangun dan dirawat dengan teknologi lokal. • Penyediaan ruang multi-fungsi (bale, paviliun) untuk kegiatan sosial dan ekonomi warga.
---	--	---	--	--

1

Bangunan modular yang bisa dibangun dan dirawat dengan teknologi lokal.



Hasil Perancangan

Dampak Ekonomi bagi Petani dan Desa

2

Desain pasar agro dan kafe desa di area publik yang mudah diakses warga.



Pasar Agro atau balai UMKM warga sekitar: Petani lokal dapat menjual hasil panennya langsung kepada wisatawan atau pihak pengelola cottage dengan harga ritel, bukan harga tengkulak.

Dampak Desain: Arsitektur pasar harus dirancang higienis, terorganisir, namun tetap terbuka (tanpa sekat masif) untuk menampilkan kesegaran produk. Ini memberikan nilai tambah (value added) pada komoditas pertanian lokal; dari sekadar "sayur pasar" menjadi "oleh-oleh premium".

Alih Fungsi: Bangunan ini dapat dijadikan bangunan komersil menjadi support bagi bangunan serbaguna jika diadakan kegiatan besar seperti festival kesenian dan wedding.

3

Penyediaan ruang multi-fungsi (bale, paviliun) untuk kegiatan sosial dan ekonomi warga.



Bangunan multifungsi menjadi salah satu sungsi komersil hal ini dapat dimanfaatkan untuk memberukan lapangan kerja bagi warga sekitar seperti catering dan persiapan kegiatan.

Hasil Perancangan

Pengalaman Wisata Autentik dan Berkualitas

6	Pengalaman Wisata Autentik dan Berkualitas	Teori Relevan: Phenomenology of Architecture – Juhani Pallasmaa (2005)	Pengalaman arsitektur tidak hanya visual, tetapi melibatkan seluruh indra manusia (pendengaran, penciuman, sentuhan). Arsitektur harus menciptakan pengalaman yang emosional dan sensorial.	• Ruang semi-terbuka dengan cahaya alami dan pemandangan lanskap. • Material alami (bambu, kayu, batu) menciptakan tekstur dan aroma khas. • Elemen suara alami (air, angin, jangkrik) diintegrasikan dalam desain.
---	---	---	---	---

- 1
- Ruang semi-terbuka dengan cahaya alami dan pemandangan lanskap.

View Dari Serbaguna



Bangunan Public memiliki view pada area sawah edukatif memiliki keterhubungan bangunan dengan area hijau

View Dari Resto



View Dari Menara Pandang



Bangunan didesain semi terbuka agar pengunjung dapat merasakan suasana alami dengan kedekatan rasa yang harmonis.

Hasil Perancangan

Pengalaman Wisata Autentik dan Berkualitas

2 Material alami (bambu, kayu, batu) menciptakan tekstur dan aroma khas.



Material Alami:

Batu kali pada reatining wall, batu bata menjadi dinding material ini memberikan kesan alami tujuan ini dapat menimbulkan ekspresi alami seiring berjalanya waktu.



3 Elemen suara alami (air, angin, jangkrik) diintegrasikan dalam desain.



Hasil Perancangan

Blockplan



Hasil Perancangan

Site Plan



KETERANGAN	
1	PARKIRAN
2	LOBBY
3	RESTO
4	GUBUK PEMBIBITAN
5	SAWAH EDUKASI
6	BANGUNAN SERBAGUNA
7	AREA UMKM
8	PARKIR SAWAH WARGA
9	AREA COTTAGE

Hasil Perancangan

Site Plan

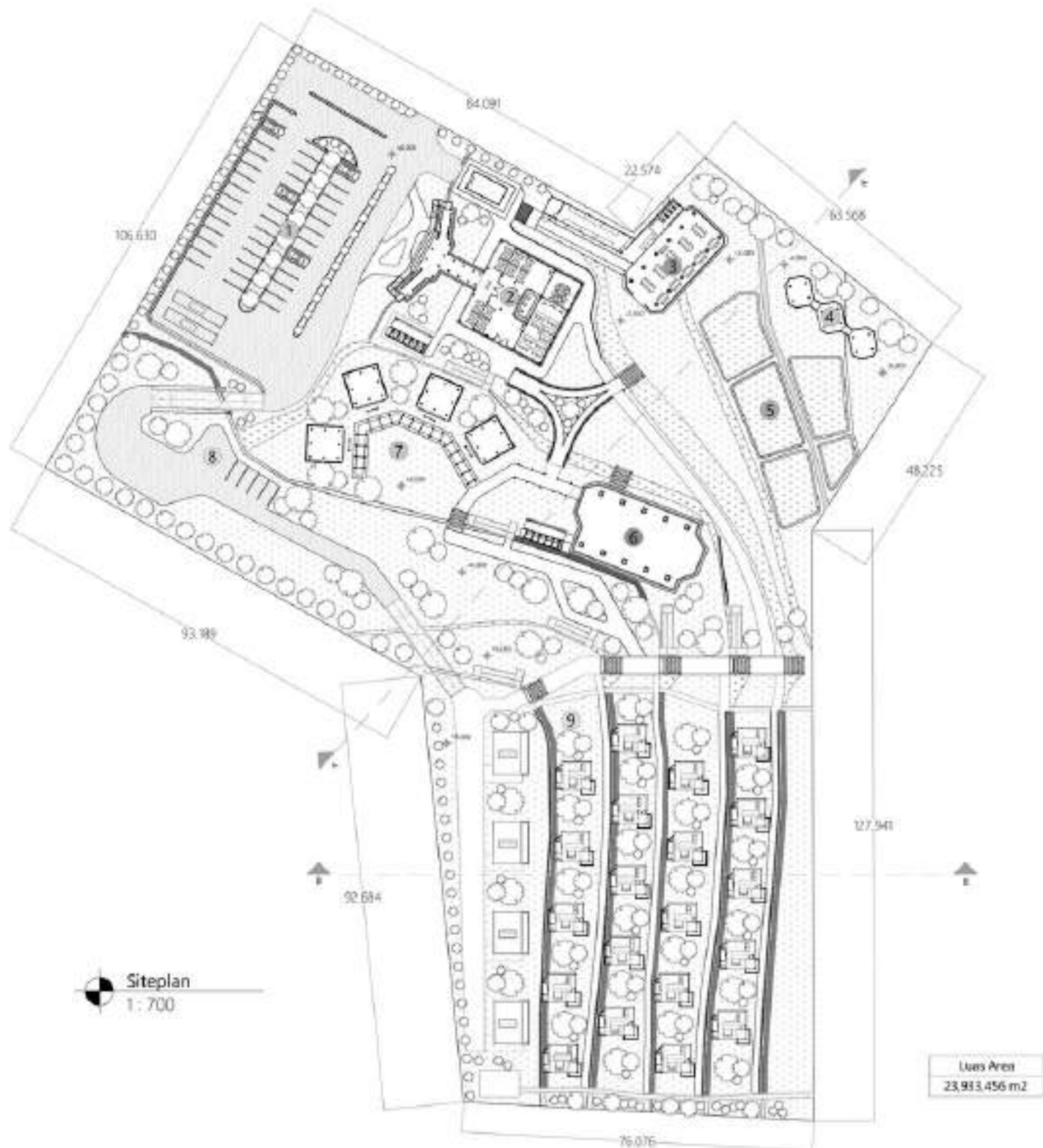


Siteplan
1 : 700

KETERANGAN	
1	PARKIRAN
2	LOBBY
3	RESTO
4	GUBUK PEMBIBITAN
5	SAWAH EDUKASI
6	BANGUNAN SERBAGUNA
7	AREA UMKM
8	PARKIR SAWAH WARGA
9	AREA COTTAGE

Hasil Perancangan

Site Plan



Hasil Perancangan

Tampak Kawasan



Tampak Utara
1 : 300



Tampak Timur
1 : 300



Tampak Selatan
1 : 300



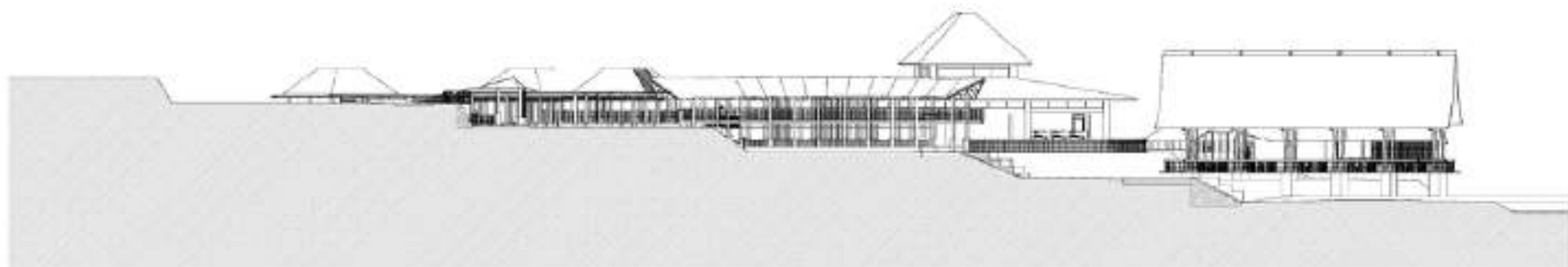
Tampak Barat
1 : 300

Hasil Perancangan

Potongan Kawasan



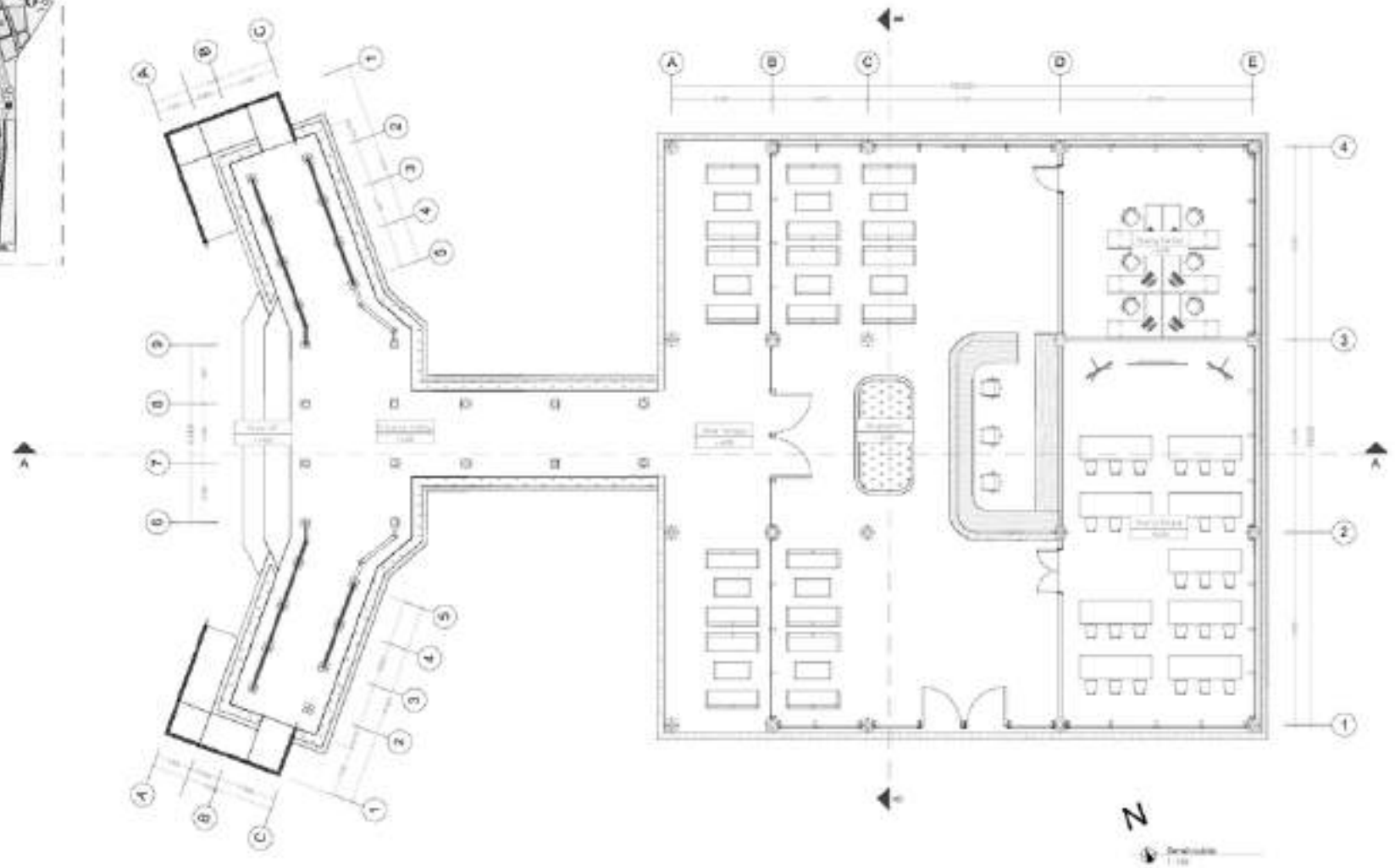
Potongan A-A
1 : 250



Potongan B-B
1 : 250

Hasil Perancangan

Denah Lobby



Hasil Perancangan

Tampak Lobby

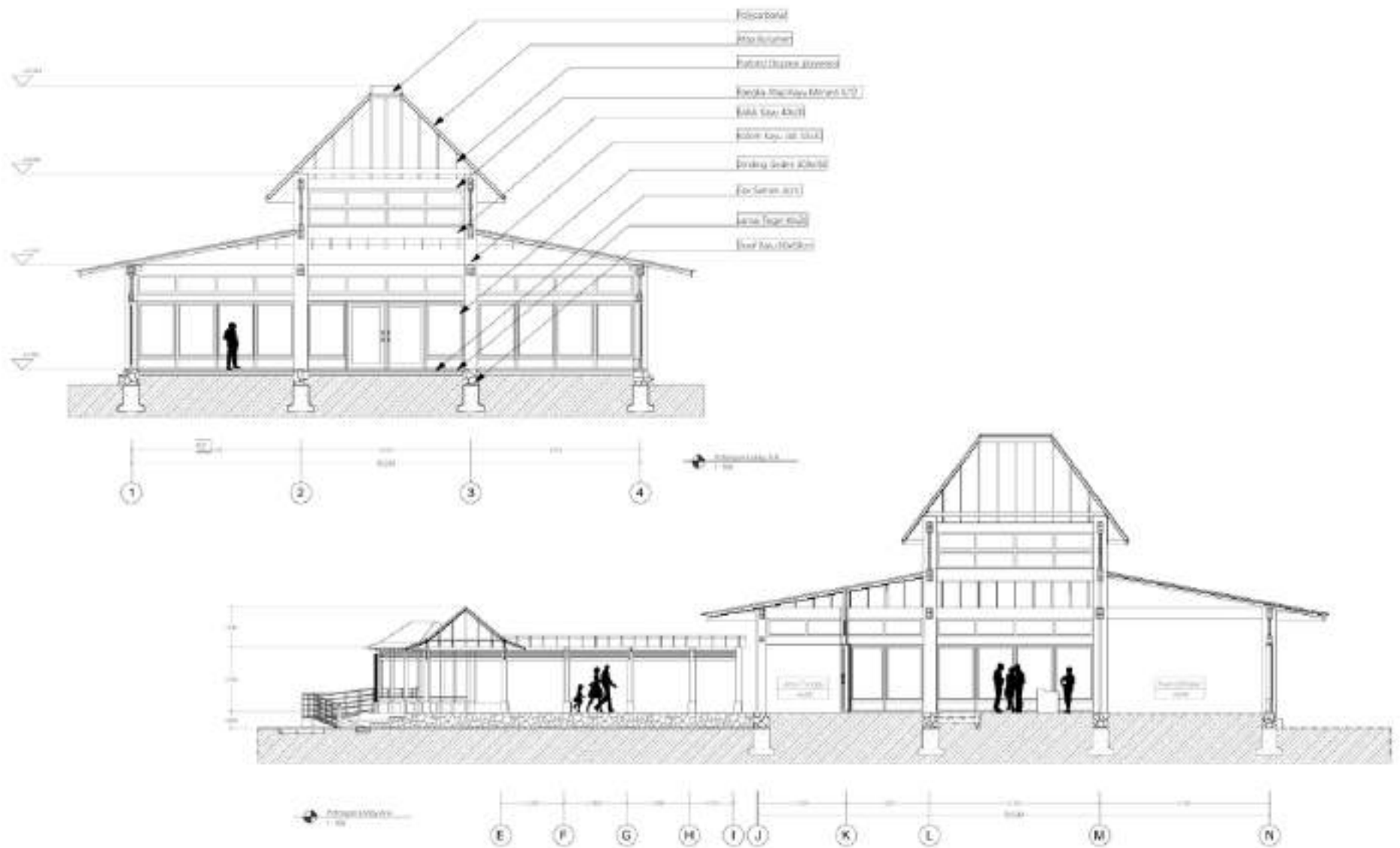


Tampak Lobby Depan
1:100



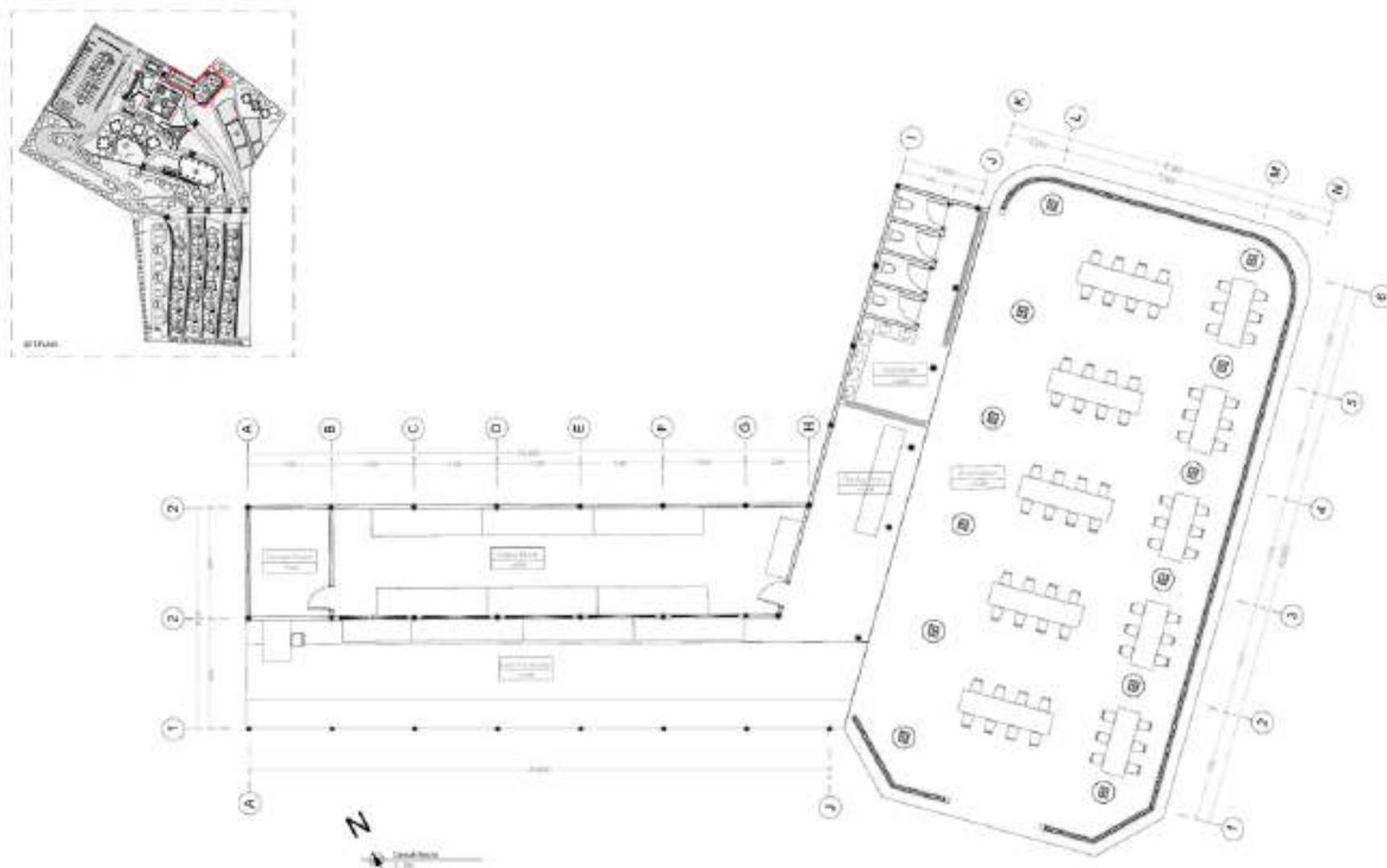
Tampak Lobby Samping
1:100

Potongan Lobby



Hasil Perancangan

Denah Bangunan Resto



Hasil Perancangan

Tampak Bangunan Resto



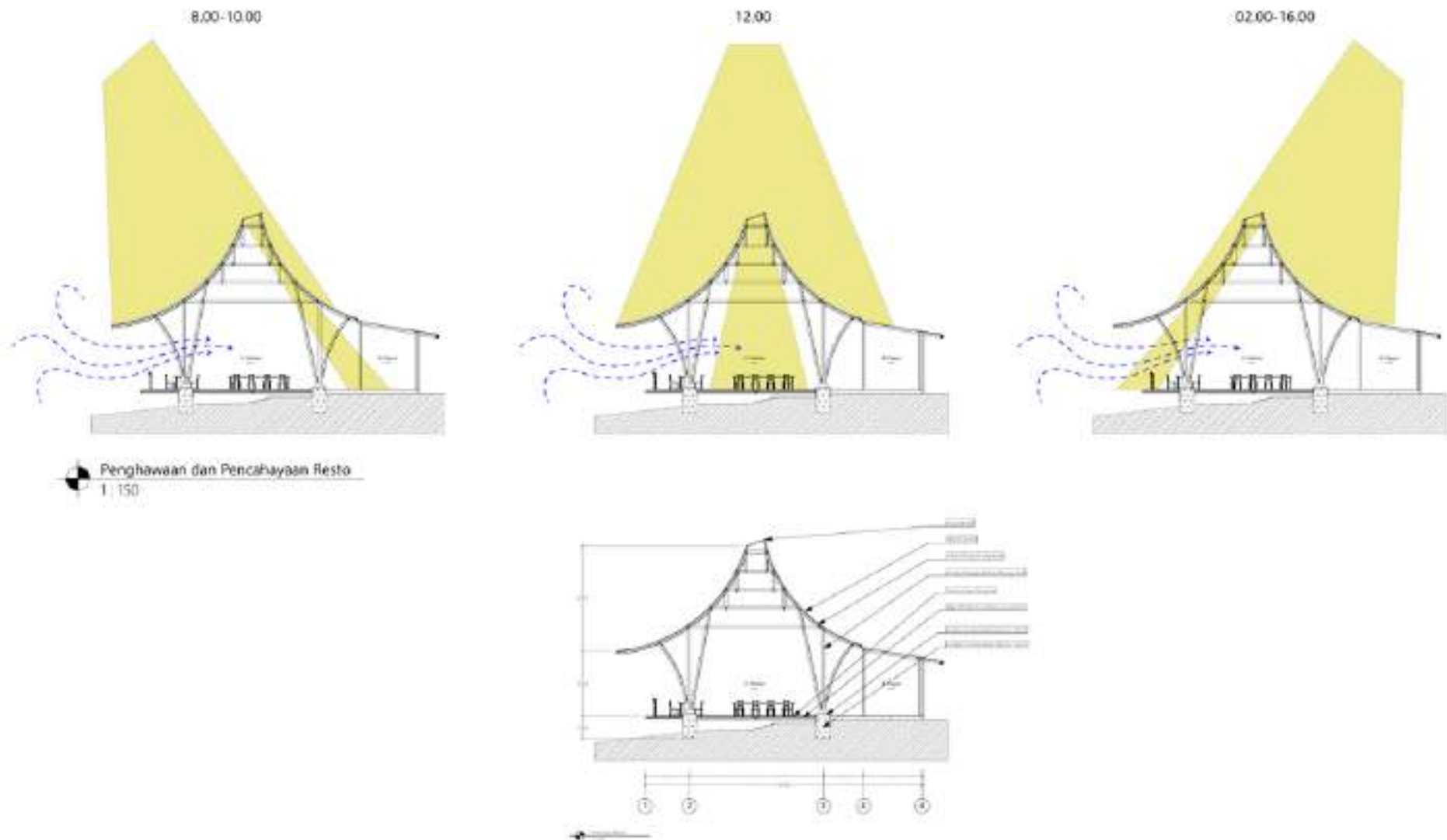
Tampak Depan Resto



Tampak Samping Resto

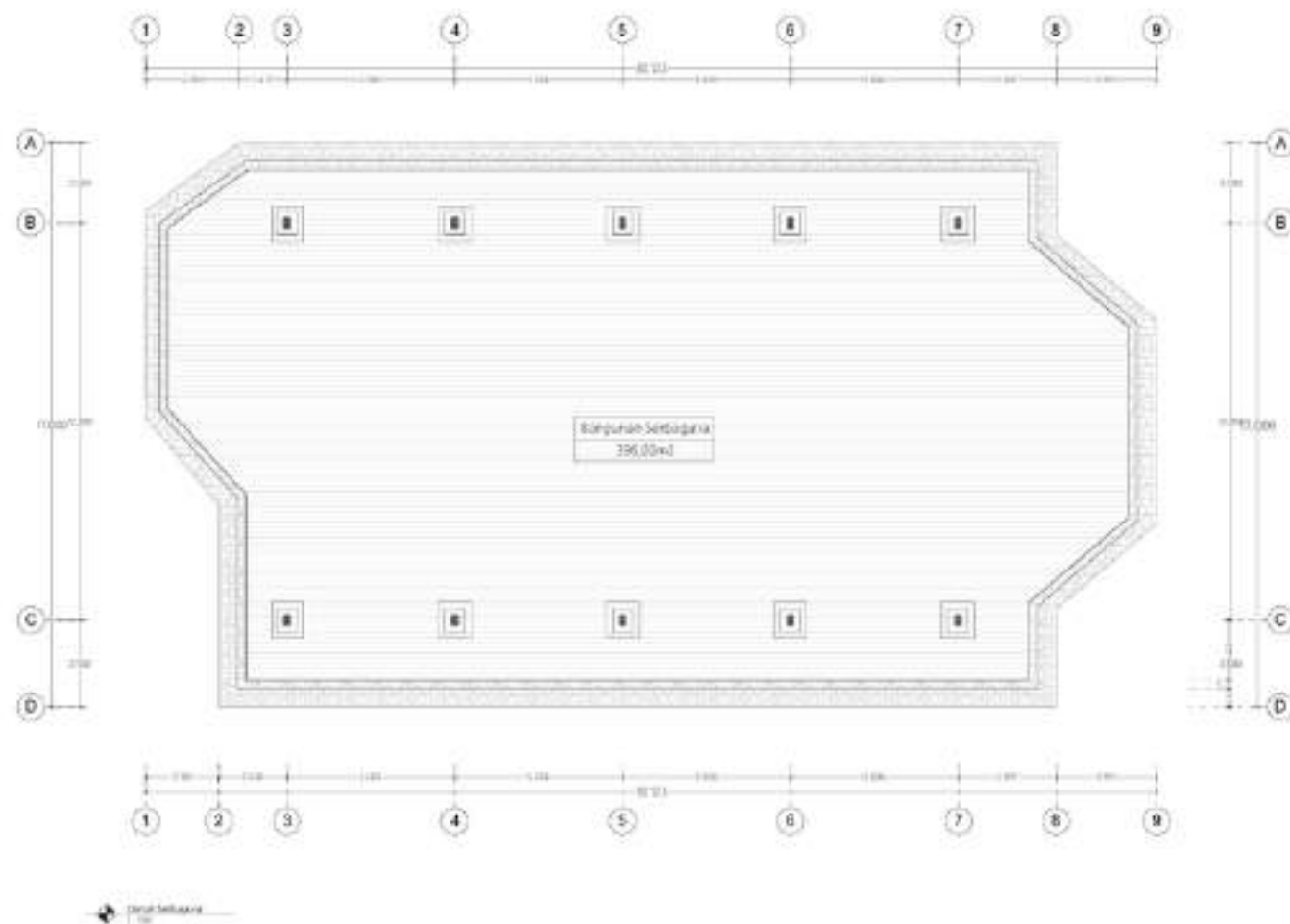
Hasil Perancangan

Skema Penghawaan dan Pencahayaan Alami Resto



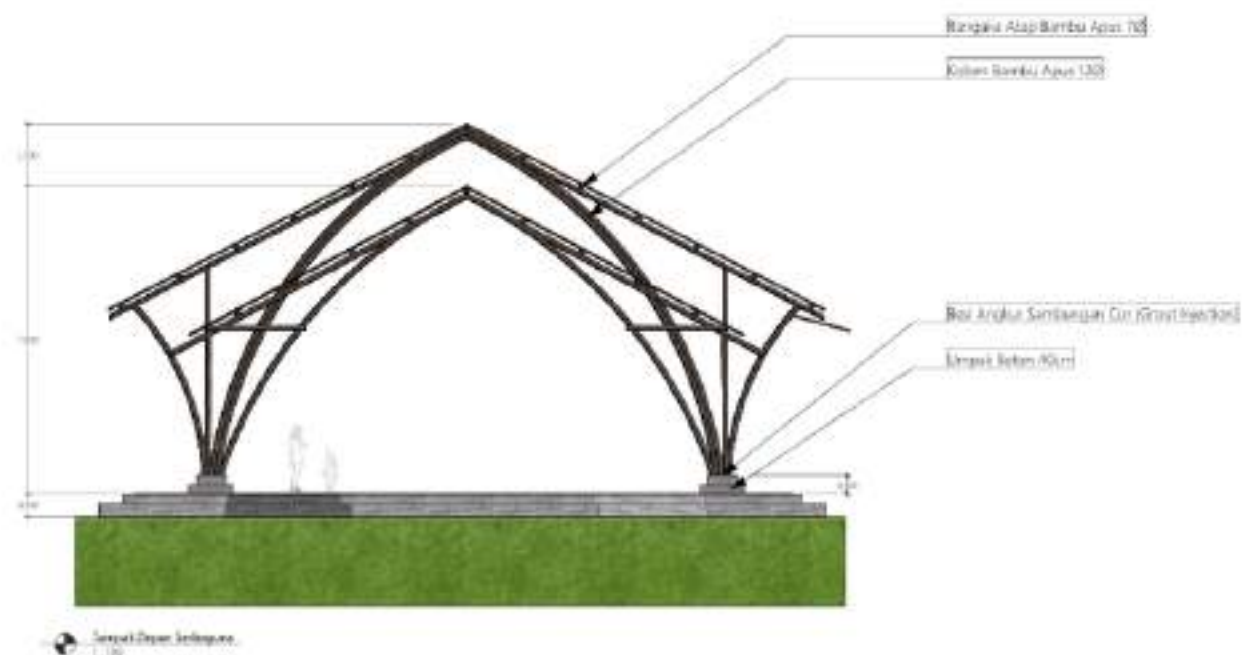
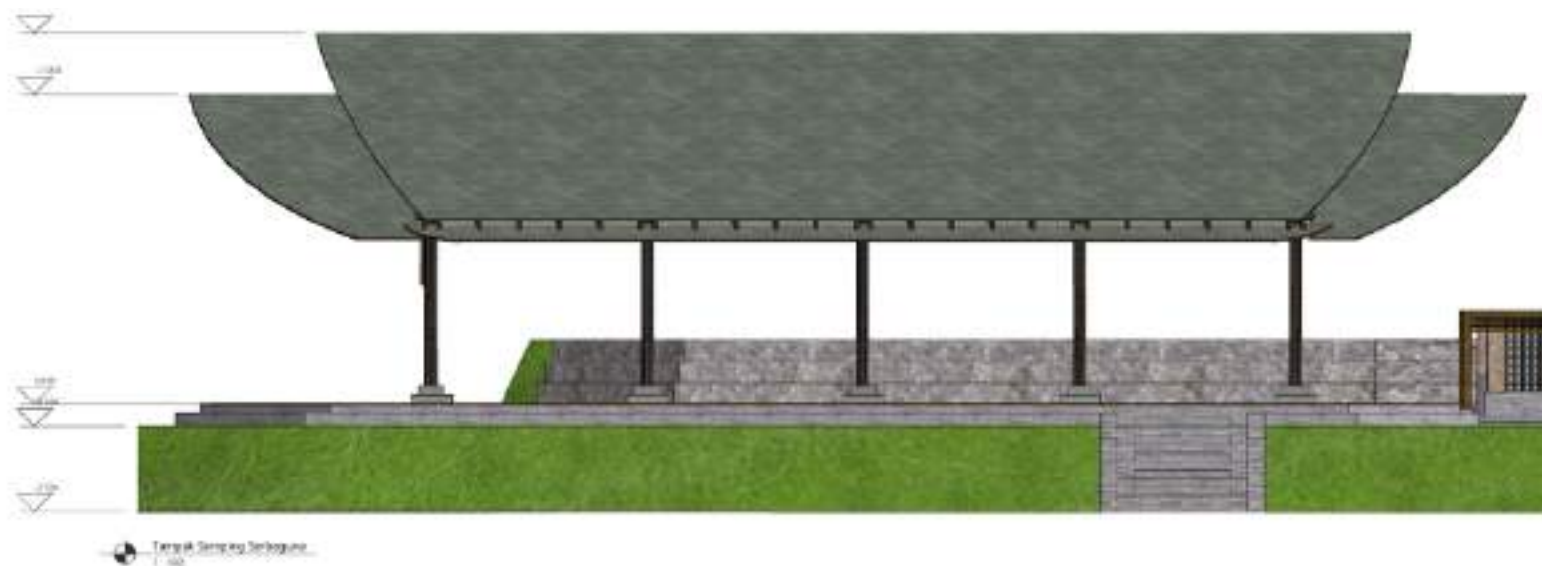
Hasil Perancangan

Denah Bangunan Serbaguna



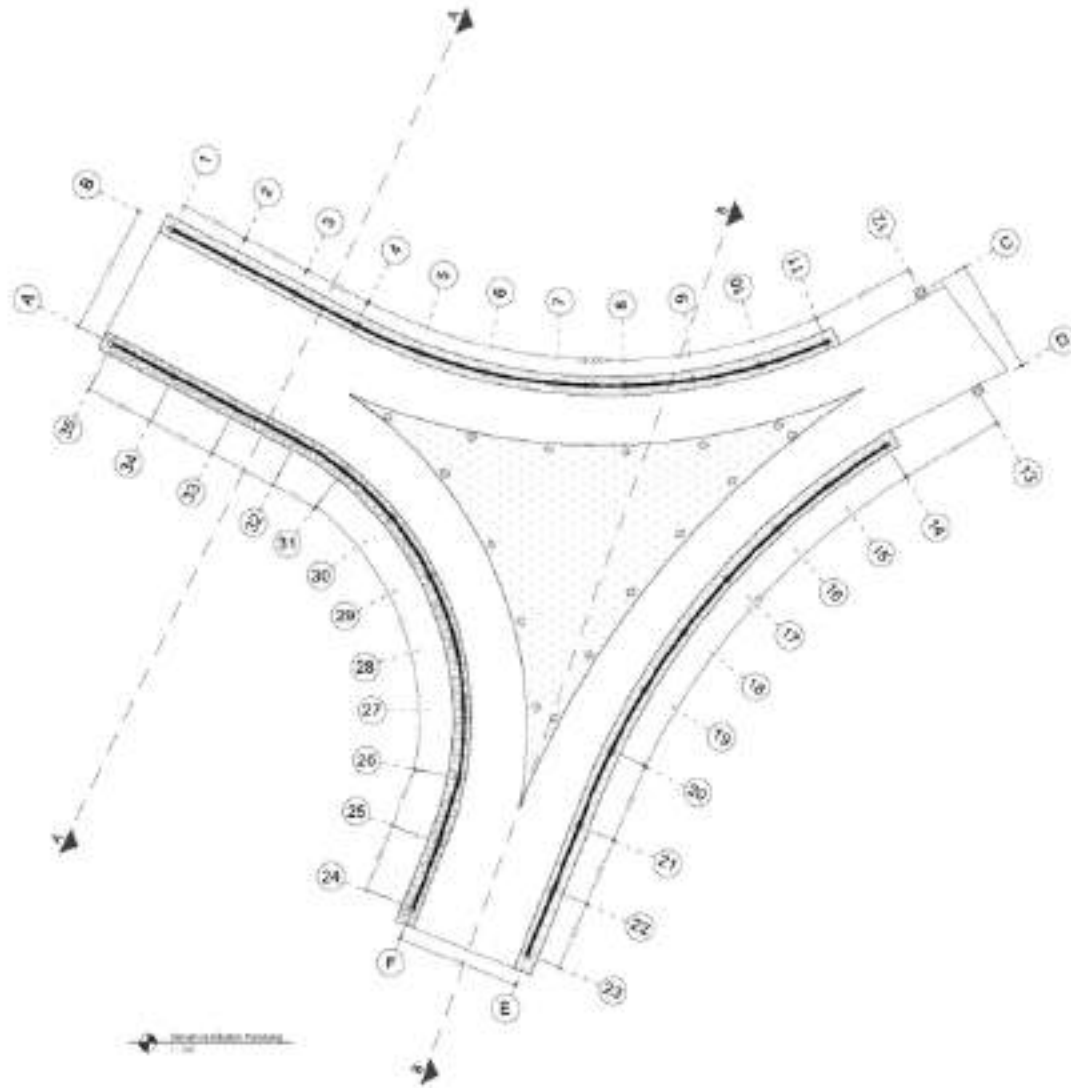
Hasil Perancangan

Tampak Bangunan Serbaguna



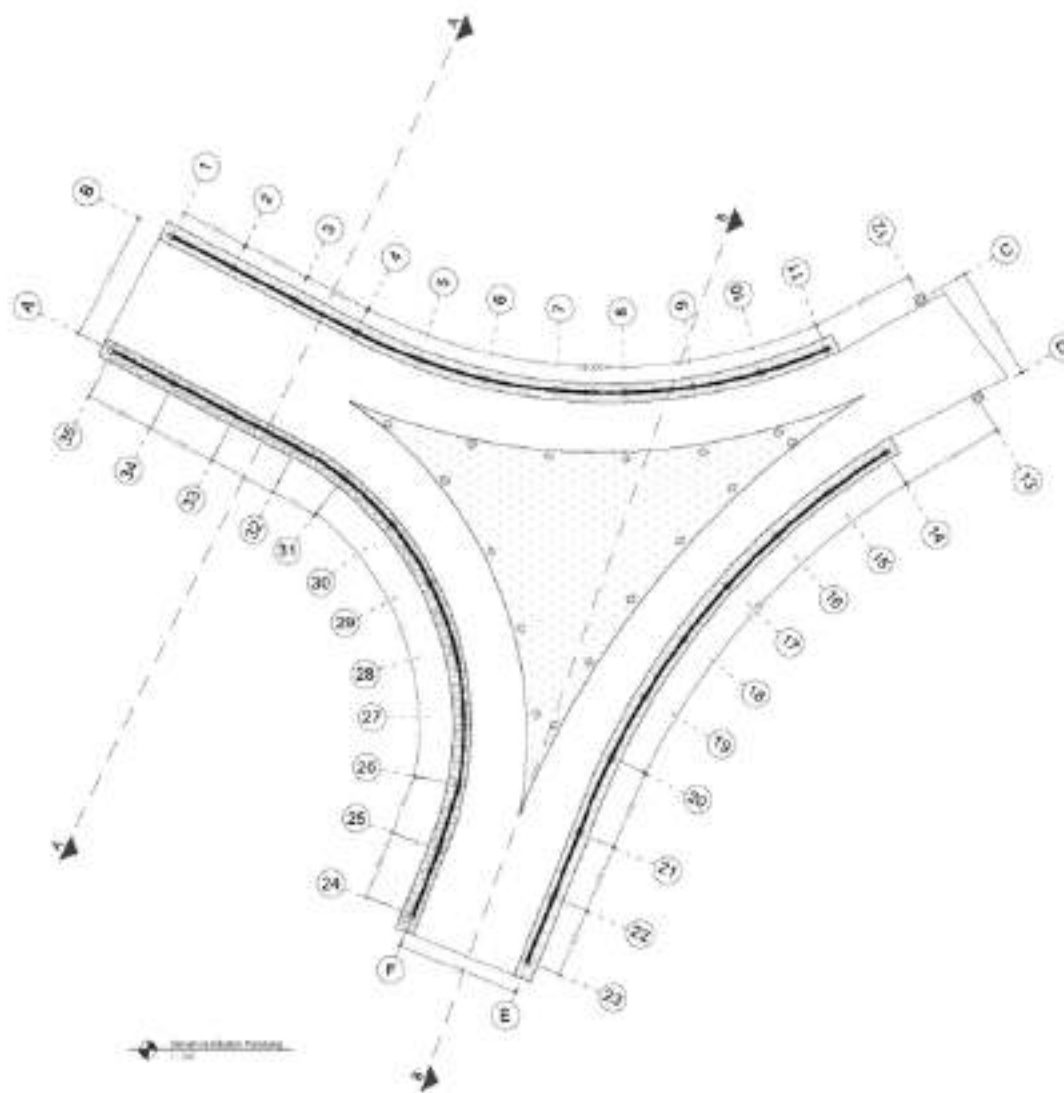
Hasil Perancangan

Denah Jembatan Pandang



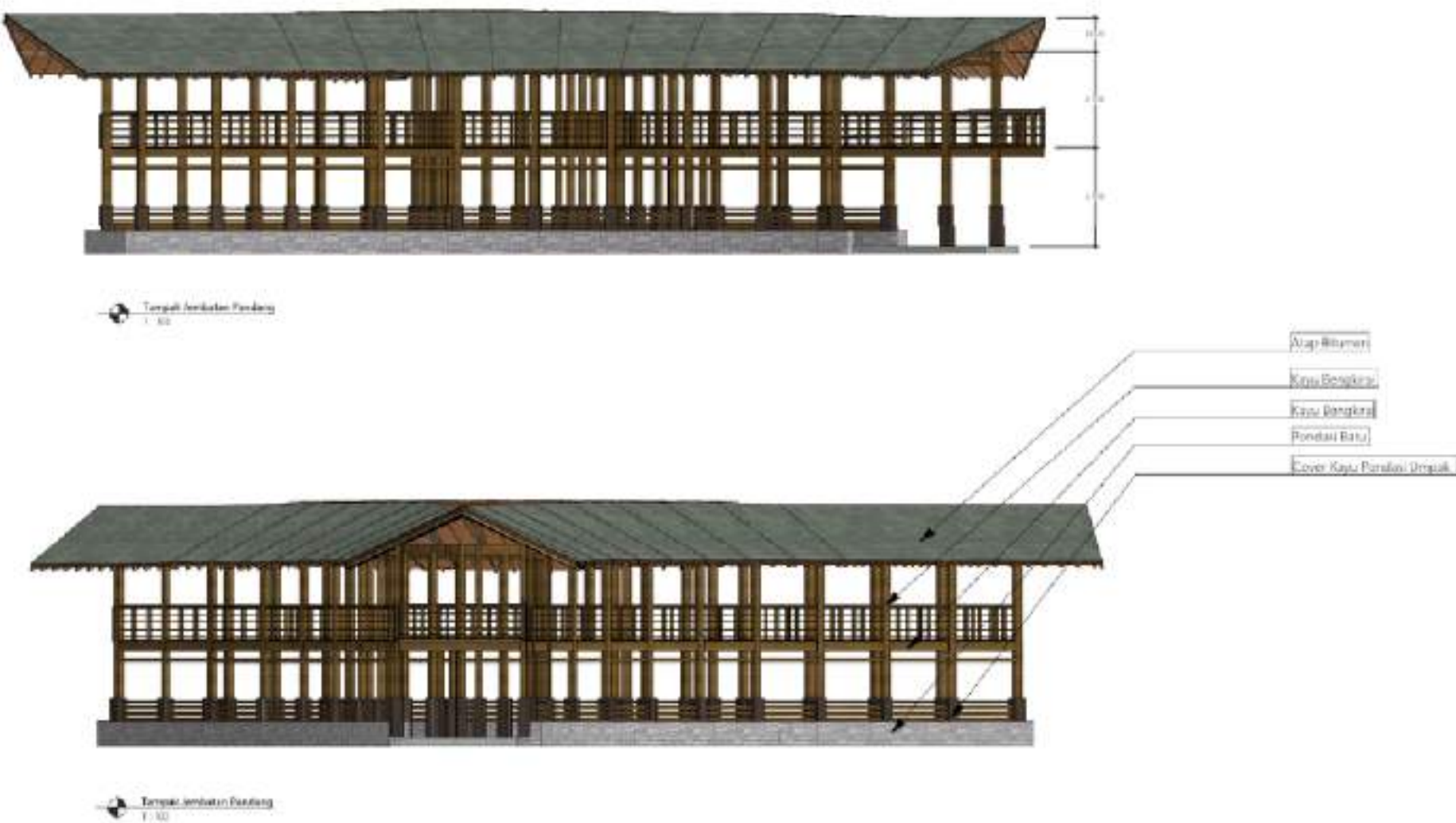
Hasil Perancangan

Denah Jembatan Pandang



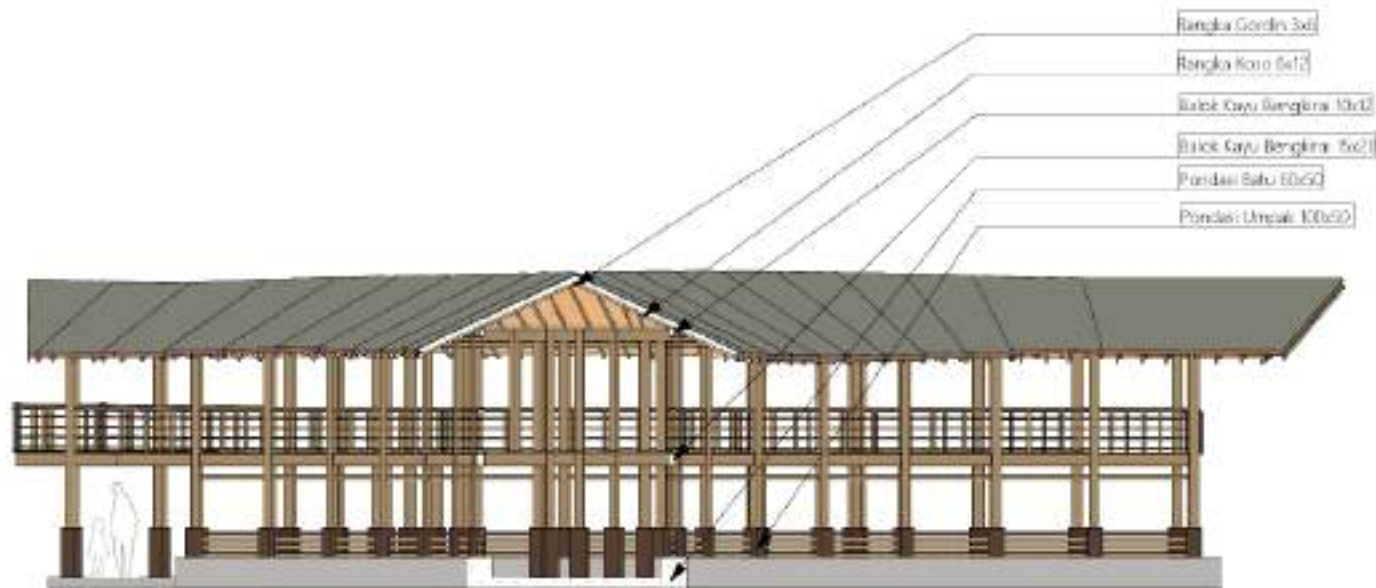
Hasil Perancangan

Tampak Menara Pandang

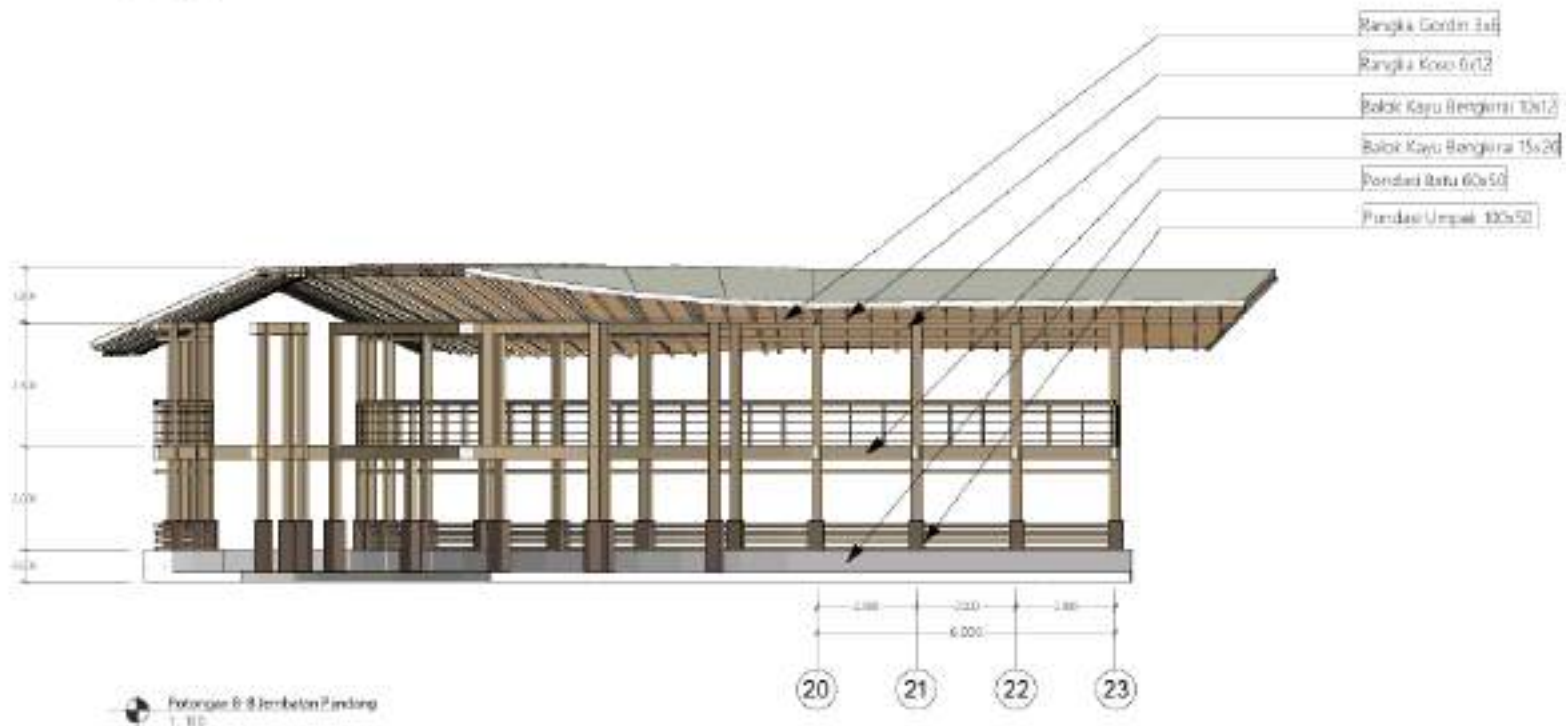


Hasil Perancangan

Potongan Jembatan Pandang



Potongan A-A Jembatan Pandang
1: 50



Potongan B-B Jembatan Pandang
1: 50

Hasil Perancangan

Tampak Unit Basic



Elevation A
 1 : 100



Tampak Sebelah Kiri
 1 : 100



Tampak Sebelah Kanan
 1 : 100



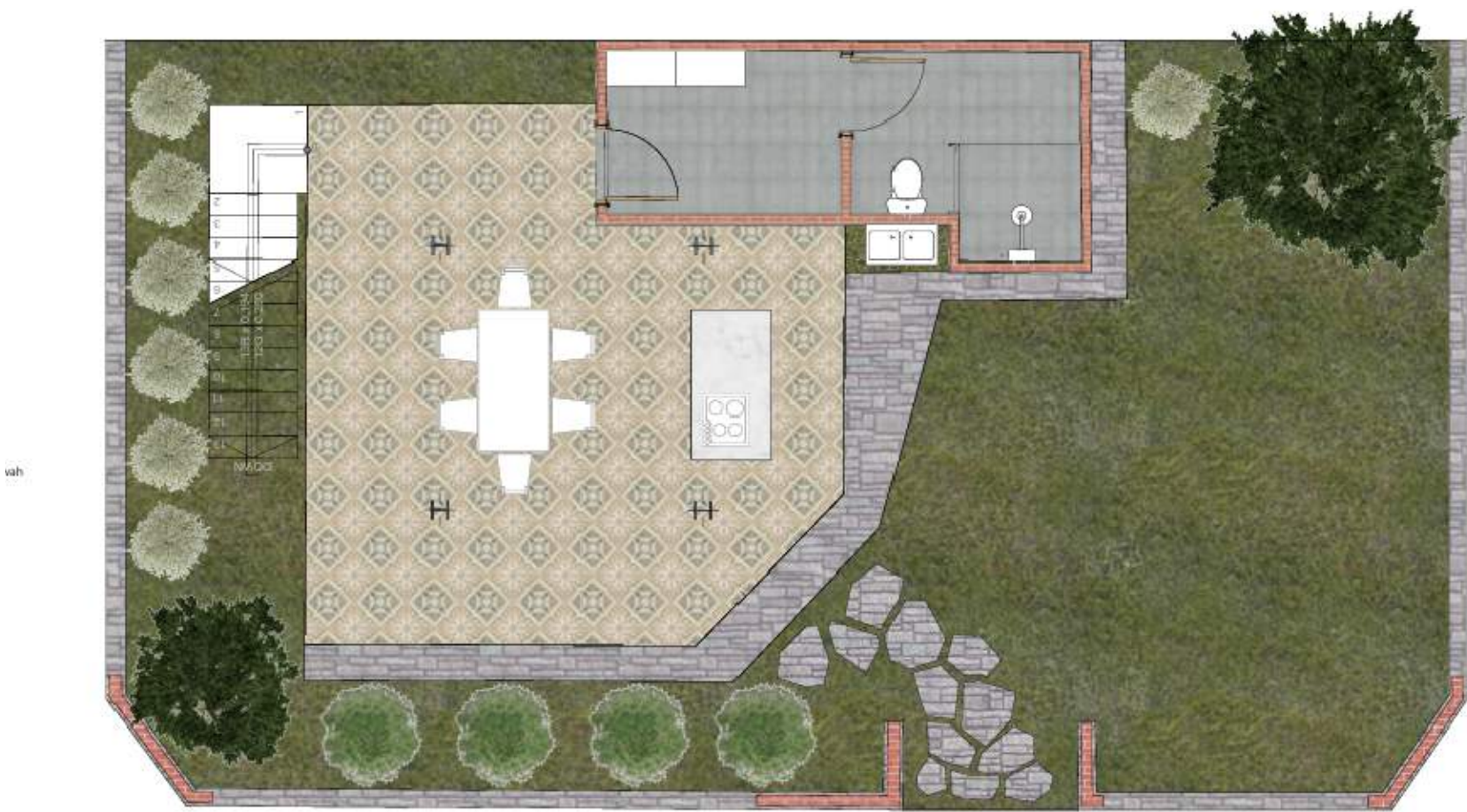
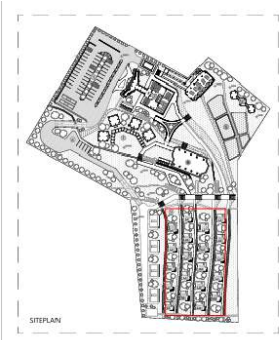
Tampak Dinding Kiri
 1 : 100



Tampak Dinding Kanan
 1 : 100

Hasil Perancangan

Denah Unit Basic Lantai 1

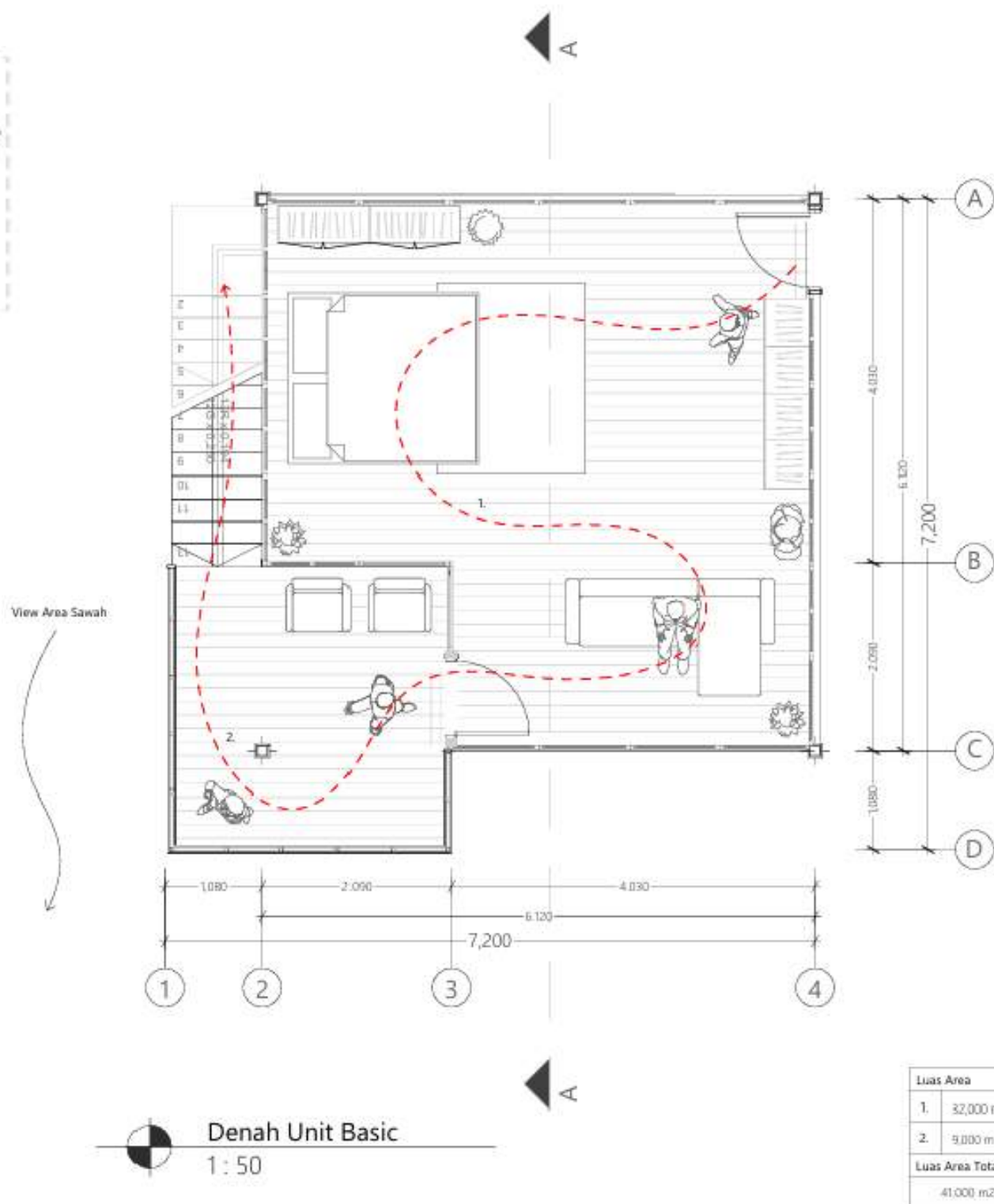


Denah Taman Unit Basic
1 : 50

Luas Area Hjäu Unit 58,83%		
1.	Luas Area Hjäu	75,258 m ²
2.	Luas Area Perkerasan	52,677 m ²

Hasil Perancangan

Denah Unit Basic Lantai 2



Hasil Perancangan

Denah Unit Delux Lantai 1

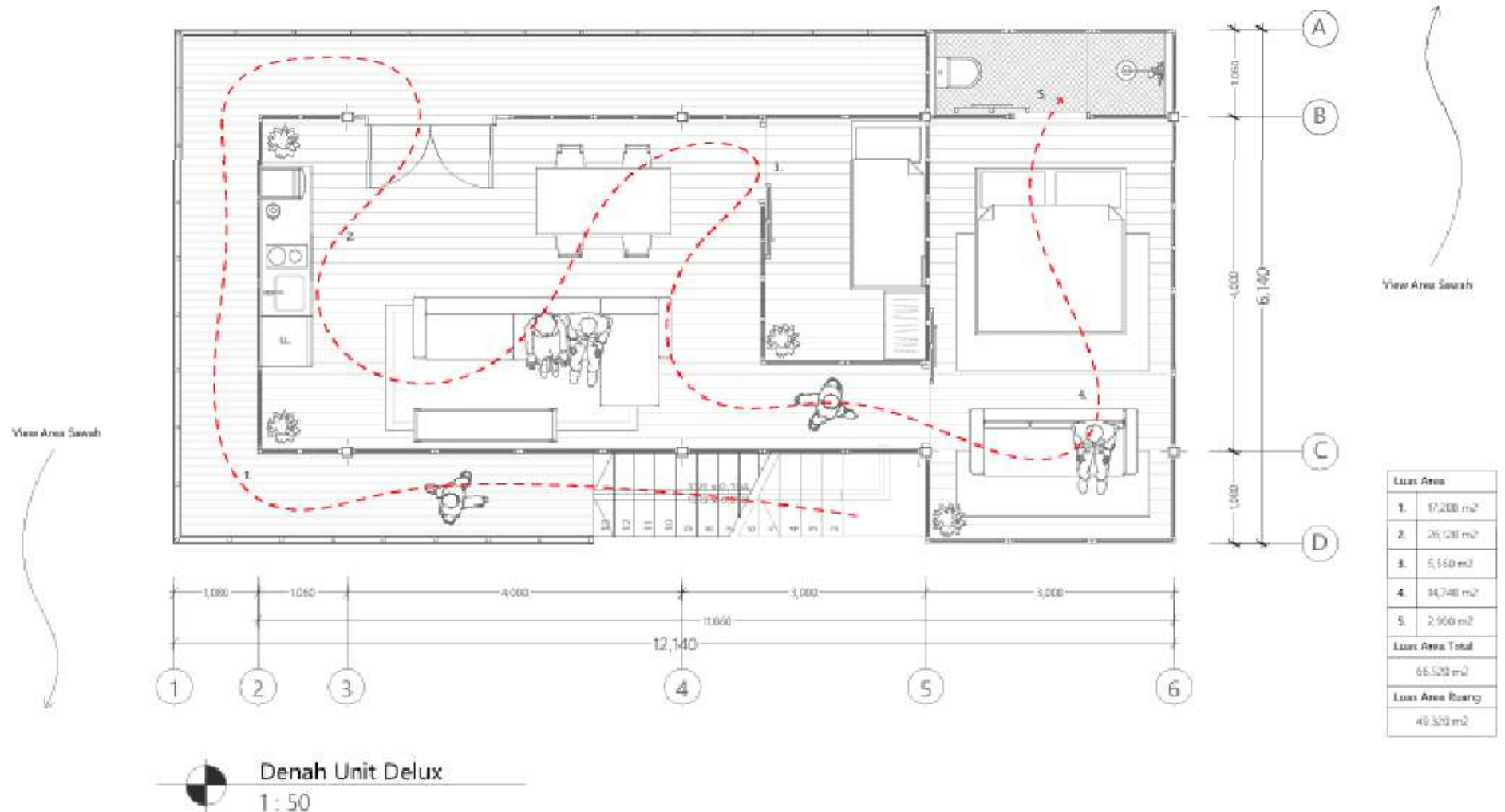
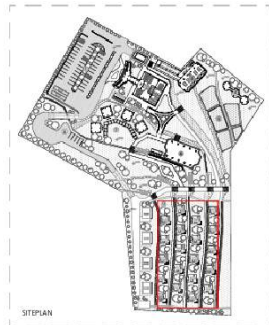


Denah Taman Unit Delux
1 : 50

Luas Area Ruang Unit Delux	
1. Luas Area Ruang	14.00 m ²
2. Luas Area Persewaan	11.00 m ²

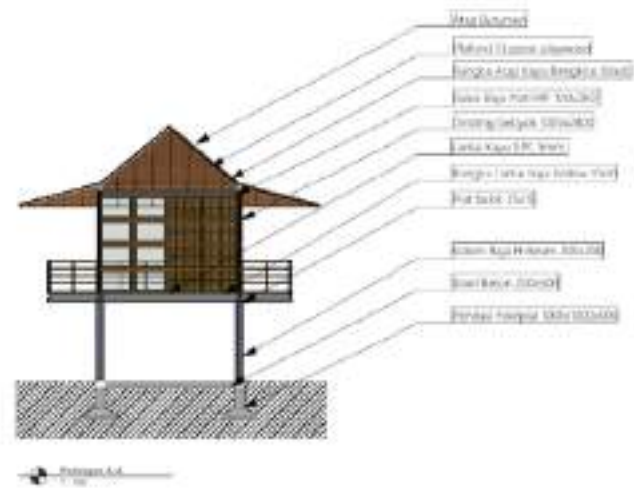
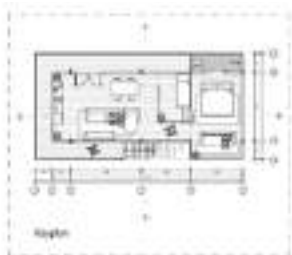
Hasil Perancangan

Denah Unit Delux Lantai 2



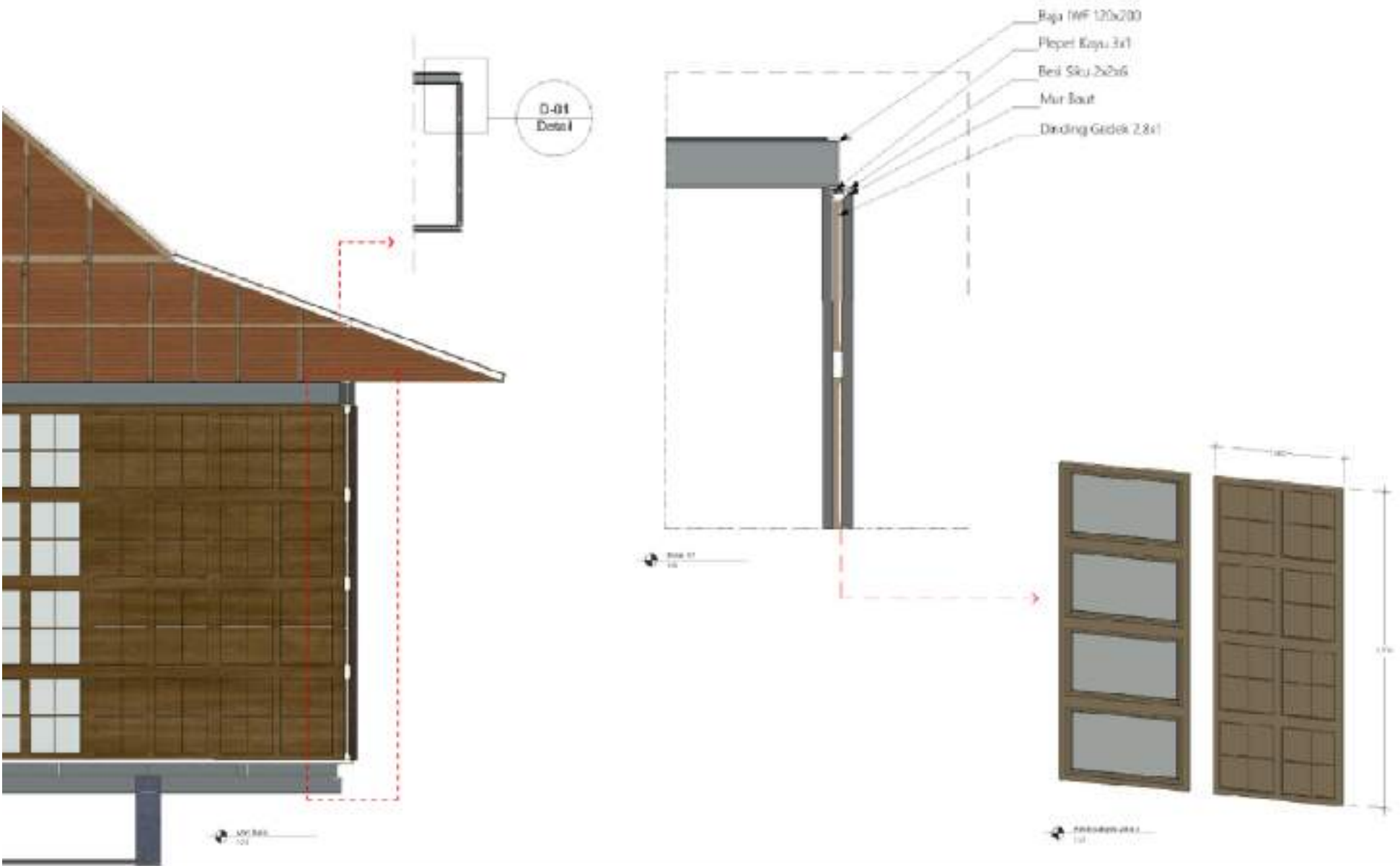
Tampak dan Potongan Unit Delux

Tampak dan Potongan Unit Delux



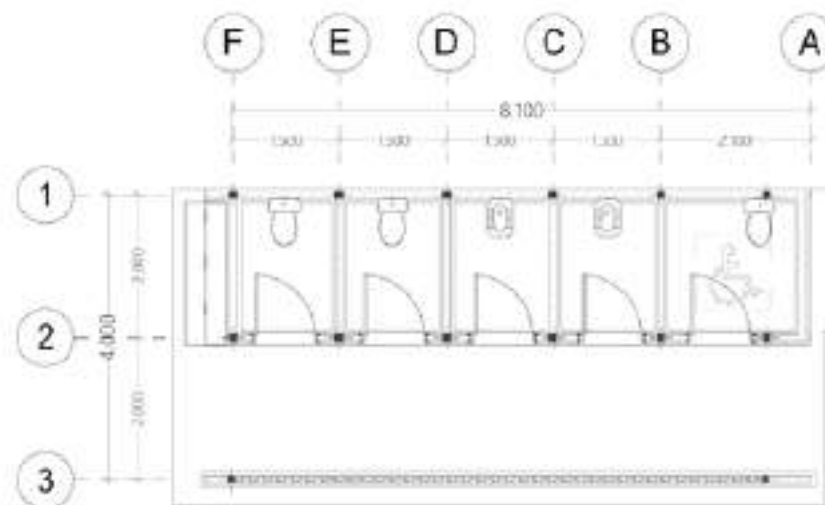
Hasil Perancangan

Detail Sambungan Gebyok

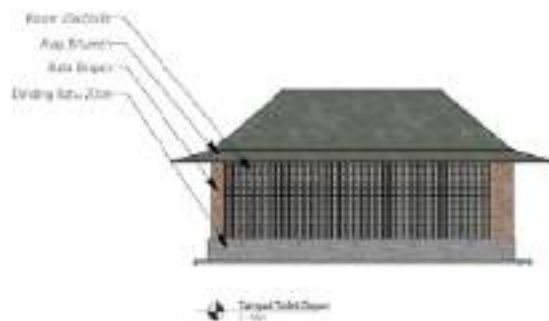


Hasil Perancangan

Denah, Tampak dan Potongan Toilet\



Denah Toilet
1 : 50



Tampak Toilet Depan
1 : 50



Samping Toilet Depan
1 : 50



Potongan Toilet
1 : 50

Hasil Perancangan

Akses Pengunjung

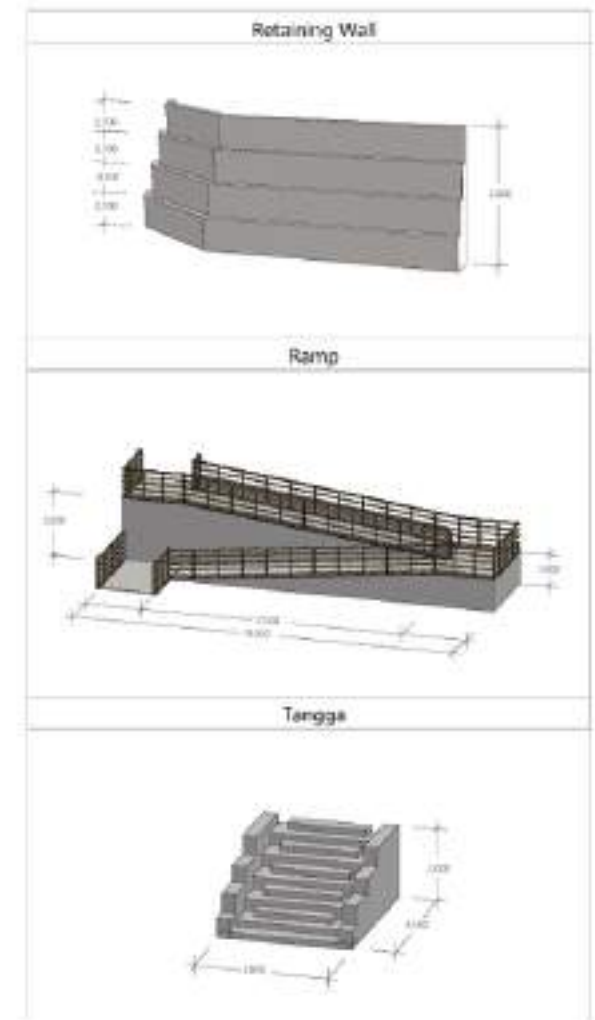
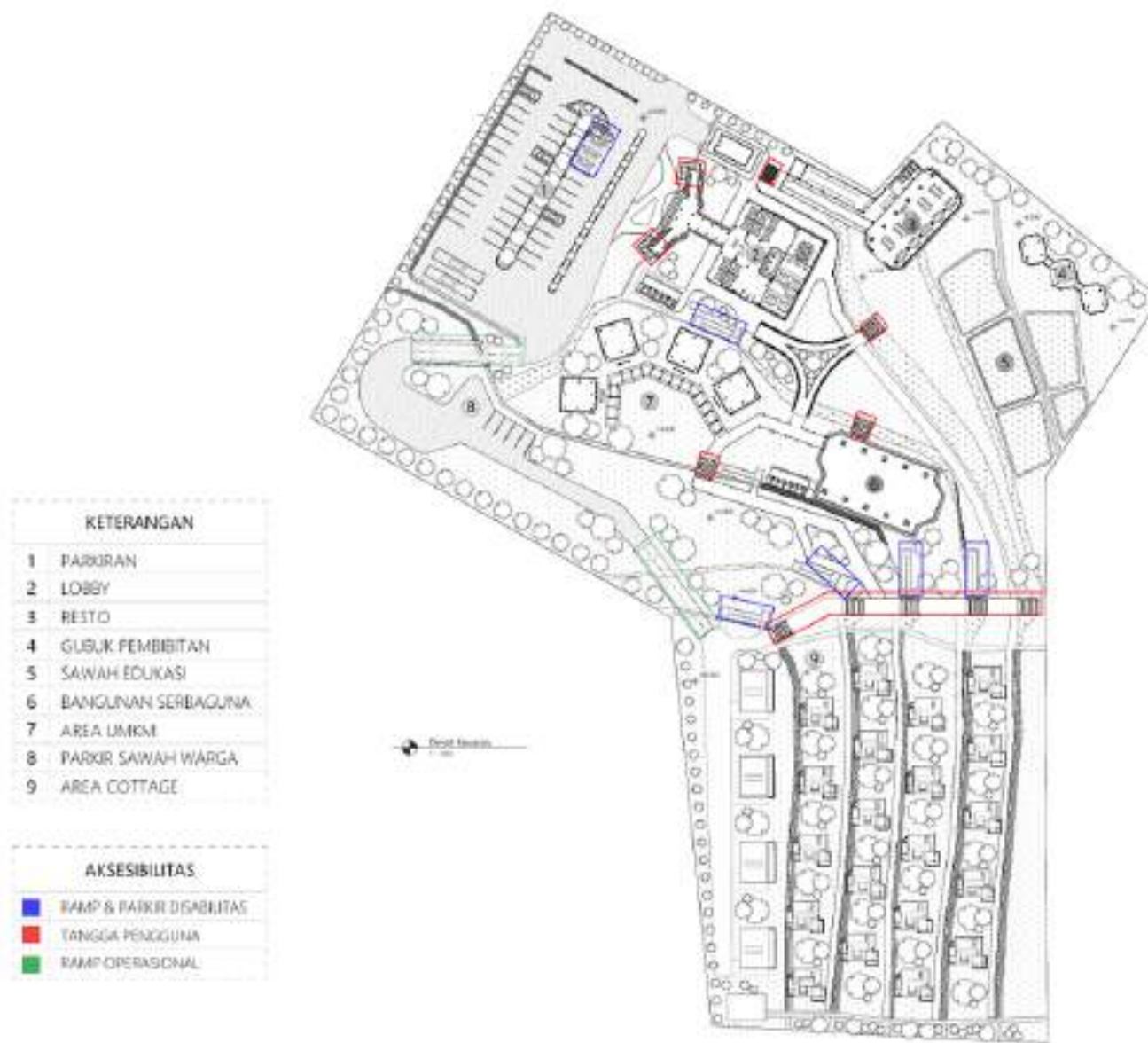


AKSES PENGGUNA	
■	ANAK SEKOLAH BESATA AGRO
■	BUDUKUNJUNG RESTO
■	PENGUNJUNG COTTAGE
■	WARGA SERTAR
■	PENGUNJUNG COTTAGE EKSKL

KETERANGAN	
1	PARKIRAN
2	LOBBY
3	RESTO
4	GLIBLIK PEMBITAN
5	SAWAH EDUKASI
6	BANGUNAN SERBAGUNA
7	AREA UMMUM
8	PARKIR SAWAH WARGA
9	AREA COTTAGE

Hasil Perancangan

Skema Barrier Free



Hasil Perancangan

Skema Air Bersih



Hasil Perancangan

Skema Air Kotor



AIR BERSIH

- SEPTIC TANK
- BAK KONTROL
- BAK AIR SELOKAN/ POND
- SALURAN AIR KOTOR
- SALURAN SELOKAN

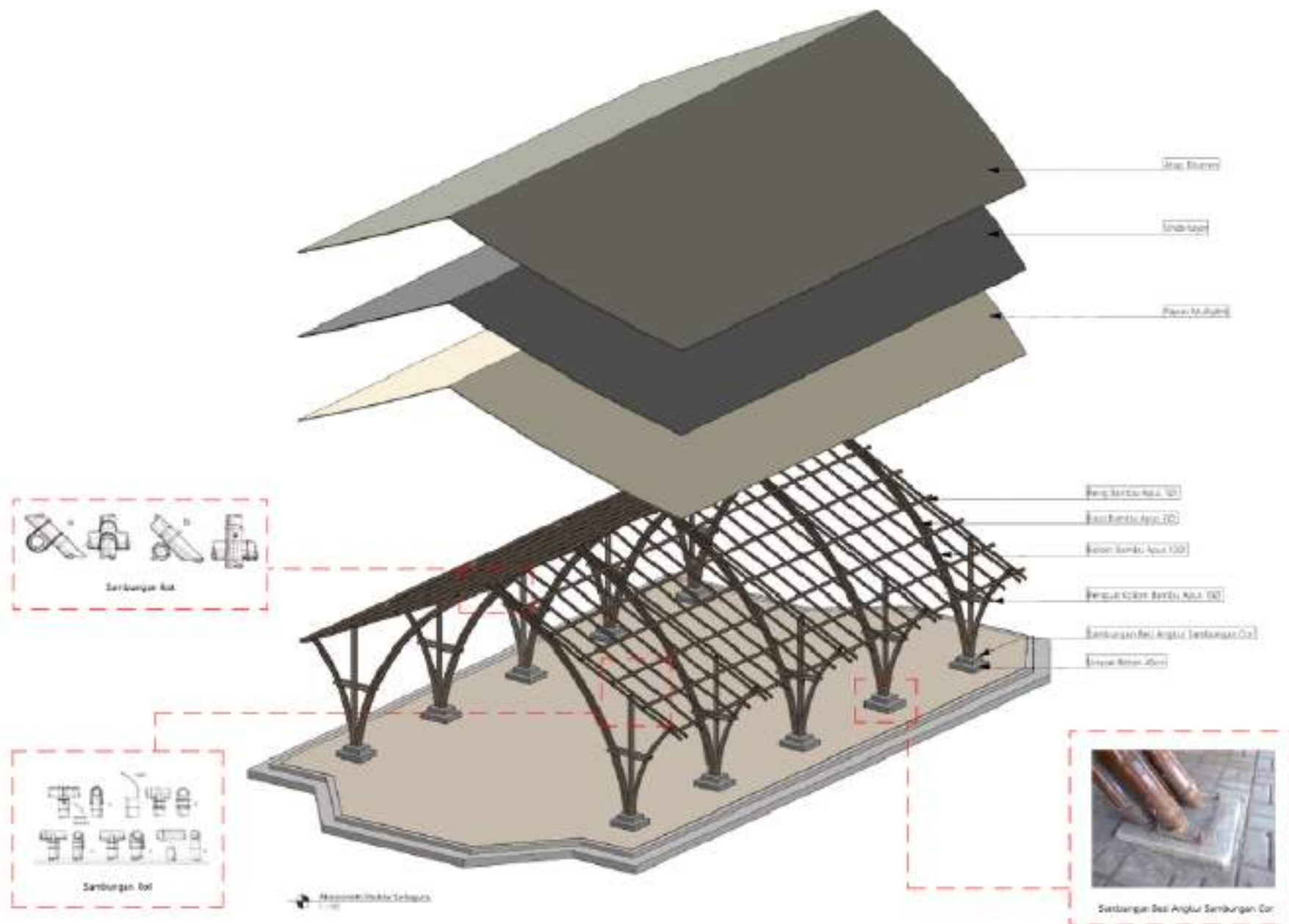


KETERANGAN

1. PARORAN
2. LOBBY
3. RESTO
4. GUBUK PEMBIBITAN
5. SAWAH EDUKASI
6. BANGUNAN SERBAGUNA
7. AREA UMKV
8. PARKIR SAYURAN WARGA
9. AREA COTTAGE

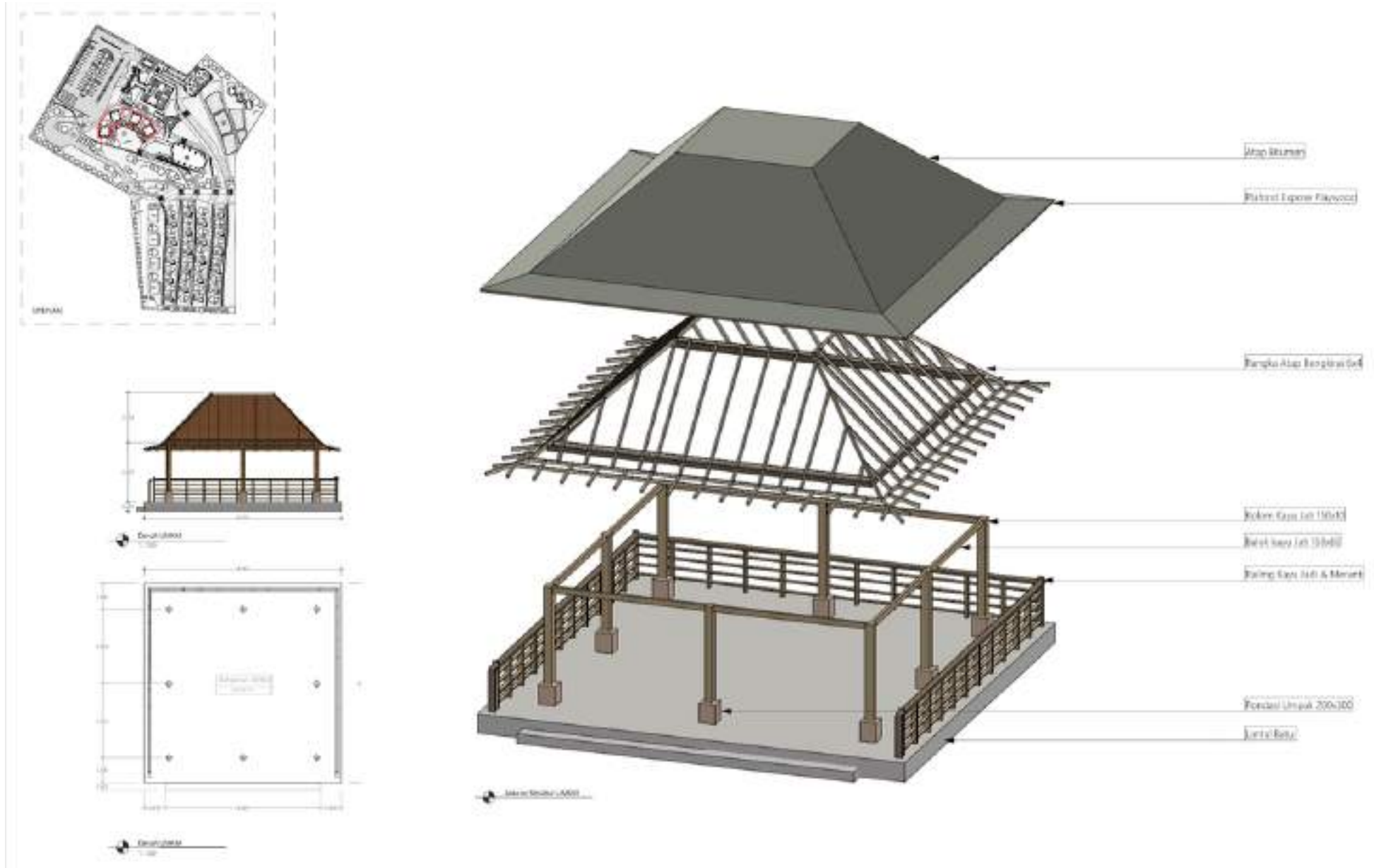
Hasil Perancangan

Aksono Bangunan Serbaguna



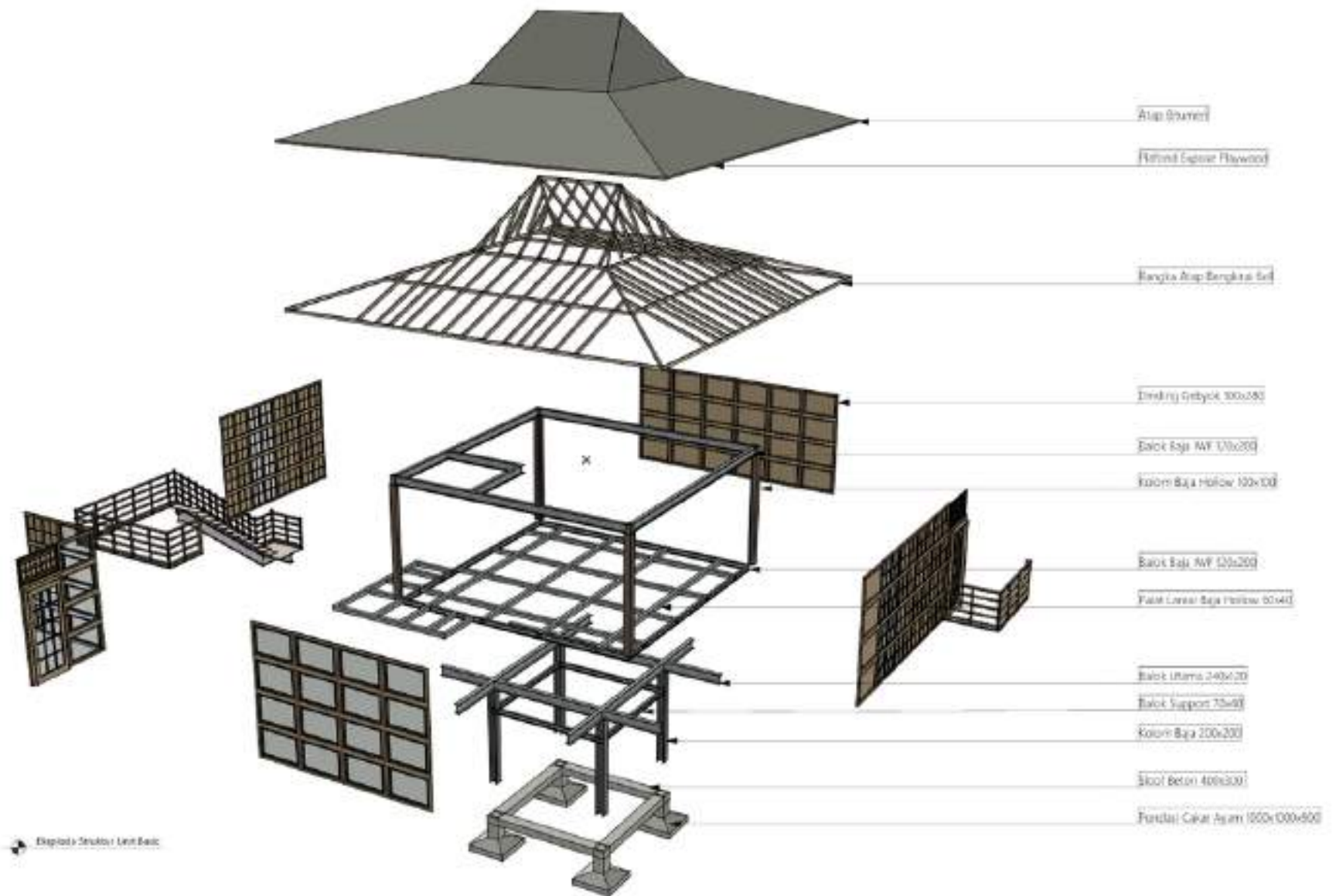
Hasil Perancangan

Aksono UMKM



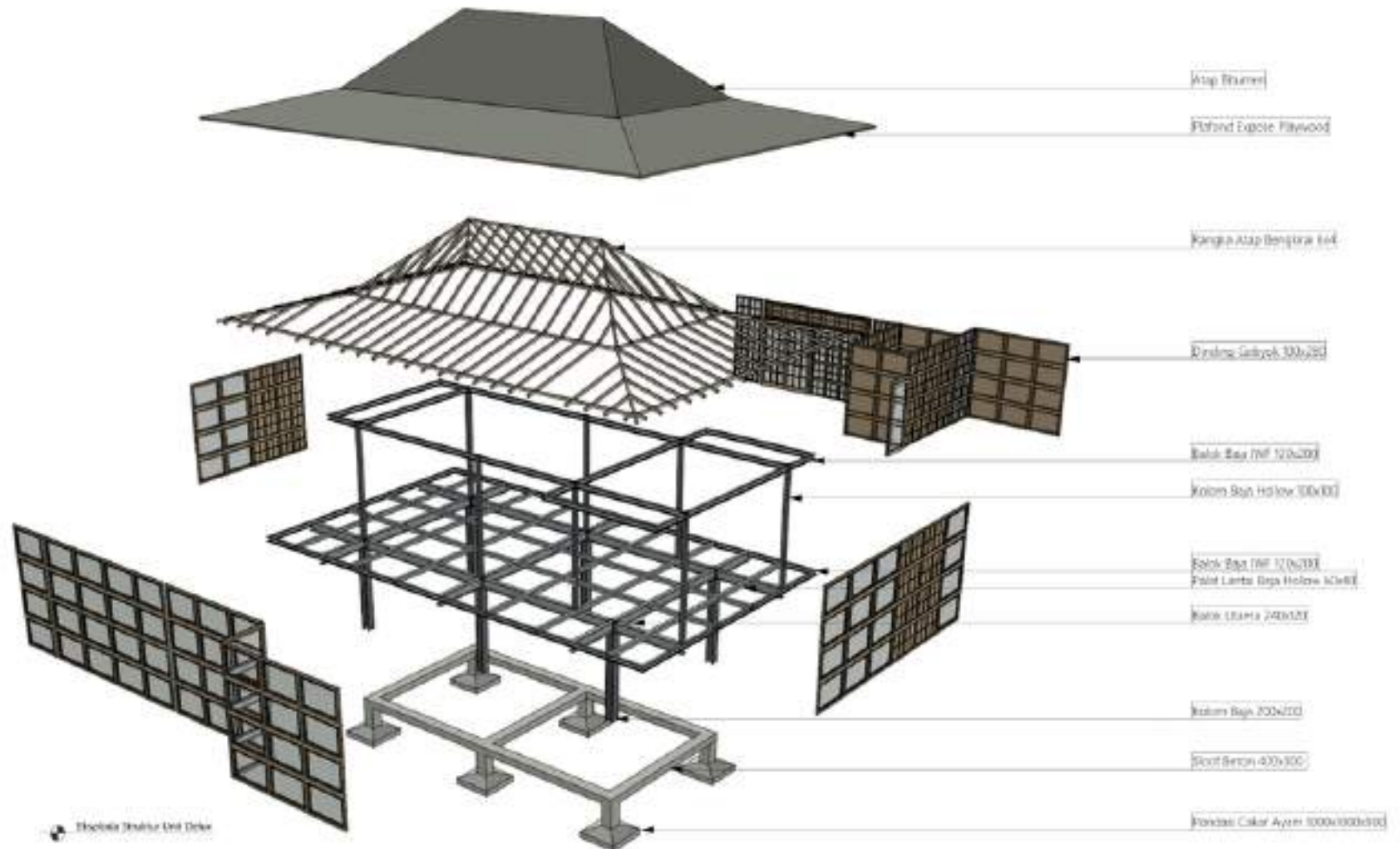
Hasil Perancangan

Aksono Unit Basic



Hasil Perancangan

Aksono Unit Delux



Hasil Perancangan

Eksterior



Main Entrance



Taman Belakang Lobby

Jalan Setapak



Hasil Perancangan

Render Interior



Interior Lobby



Resto

Hasil Perancangan

Render Unit Basic



Unit basic



Eksterior Unit Basic



Area Bawah Unit Basic

Hasil Perancangan

Render Unit Delux



Runag Tamu Unit Delux



Eksterior Unit Delux



Kamar Unit delux



Area Bawah Unit Delux

Hasil Perancangan

Perhitungan RAB Unit

Perhitungan Unit Bangunan

Perhitungan Bangunan Unit dilakukan perhitungan tiap material dan di asumsikan hanya bangunan

Perhitungan Pendapatan Perbulan

Periode	Estimasi Rate Occupancy
Jan – Mar	25–40%
Apr – Mei	40–60%
Jun – Aug (Peak)	60–85%
Sep – Okt	35–55%
Nov	20–40%
Des (Libur Akhir Tahun)	50–70%

Mengambil data dari data BPS 2024 untuk occupancy rate satu tahun

Data pengunjung satu bulan di asumsikan menjadi 20hari dengan asumsi hari kosong pada pertengahan minggu

Investasi Unit Basic

RAB Unit Basic			
Material	Unit	Harga Satuan	Harga
Pondasi Cakar Ayam	4	6.400.000,00	25.600.000,00
Kolom H-Beam 200x200x12m	1	5.800.000,00	5.800.000,00
Balok IWF 200x125x12m	4	4.424.500,00	17.698.000,00
Kolom Baja Hollow 100x100x6	2	1.500.000,00	3.000.000,00
Besi Siku	4	70.000,00	280.000,00
Dinding Gebyok	20	1.200.000,00	24.000.000,00
Pekerjaan Atap	1	12.000.000,00	12.000.000,00
Total			88.378.000,00
Jumlah Unit Basic		20	1.767.560.000,00

Investasi Unit delux

RAB Unit Basic			
Material	Unit	Harga Satuan	Harga
Pondasi Cakar Ayam	6	6.400.000,00	38.400.000,00
Kolom H-Beam 200x200x12m	2	5.800.000,00	11.600.000,00
Balok IWF 200x125x12m	8	4.424.500,00	35.396.000,00
Kolom Baja Hollow 100x100x6	3	1.500.000,00	4.500.000,00
Besi Siku	6	70.000,00	420.000,00
Dinding Gebyok	30	1.200.000,00	36.000.000,00
Pekerjaan Atap	1	18.000.000,00	18.000.000,00
Total			144.316.000,00
Jumlah Unit Cottage		4	577.264.000,00

Pendapatan Unit Basic 1 Tahun

Periode	Estimasi Rate Occupancy	Kunjungan Per hari	Estimasi Kunjungan Bulan (30 hari)	Harga Unit Rp200.000/hari
JAN	40%	0	160	Rp 96.000.000,00
FEB	25%	5	100	Rp60.000.000,00
MAR	25%	5	100	Rp60.000.000,00
APR	60%	12	240	Rp144.000.000,00
MEI	60%	12	240	Rp144.000.000,00
JUN	85%	17	340	Rp204.000.000,00
JUL	85%	17	340	Rp204.000.000,00
AGU	85%	17	340	Rp204.000.000,00
SEP	50%	10	200	Rp120.000.000,00
OKT	50%	10	200	Rp120.000.000,00
NOV	40%	8	160	Rp96.000.000,00
DES	70%	14	280	Rp168.000.000,00
Pendapatan 1 Tahun				Rp 1.620.000.000,00

Pendapatan Unit Delux 1 Tahun

Periode	Estimasi Rate Occupancy	Kunjungan Per hari	Estimasi Kunjungan Bulan (30 hari)	Harga Unit Rp300.000/hari
JAN	40%	1	20	Rp 24.000.000,00
FEB	25%	1	20	Rp24.000.000,00
MAR	25%	1	20	Rp24.000.000,00
APR	60%	2	40	Rp48.000.000,00
MEI	60%	2	40	Rp48.000.000,00
JUN	85%	3	60	Rp72.000.000,00
JUL	85%	3	60	Rp72.000.000,00
AGU	85%	3	60	Rp72.000.000,00
SEP	50%	2	40	Rp48.000.000,00
OKT	50%	2	40	Rp48.000.000,00
NOV	40%	1	20	Rp24.000.000,00
DES	70%	3	60	Rp72.000.000,00
Pendapatan 1 Tahun				Rp 576.000.000,00



Bab 5

Evaluasi Perancangan

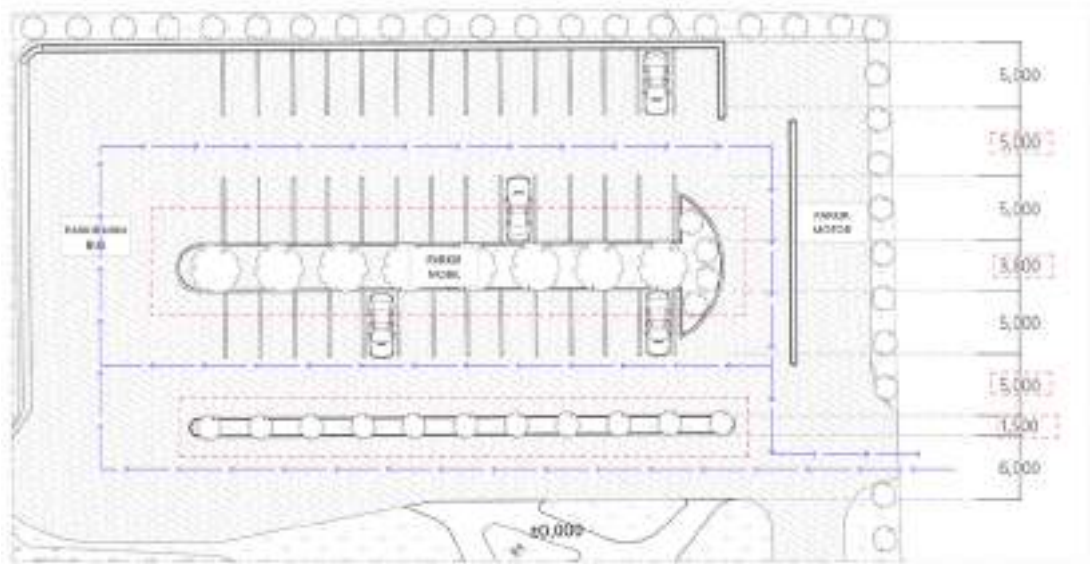
Evalusai Perancangan

Area Parkir uMUM

Konfigurasi Jalan (Aisle) 6 Meter: Dalam pedoman teknis tersebut (dan juga standar arsitektur pendukung seperti Data Arsitek yang disesuaikan dengan **SNI 03-1733-2004**), untuk Parkir Tegak Lurus (90 Derajat), lebar jalan atau aisle ditentukan berdasarkan radius putar kendaraan:

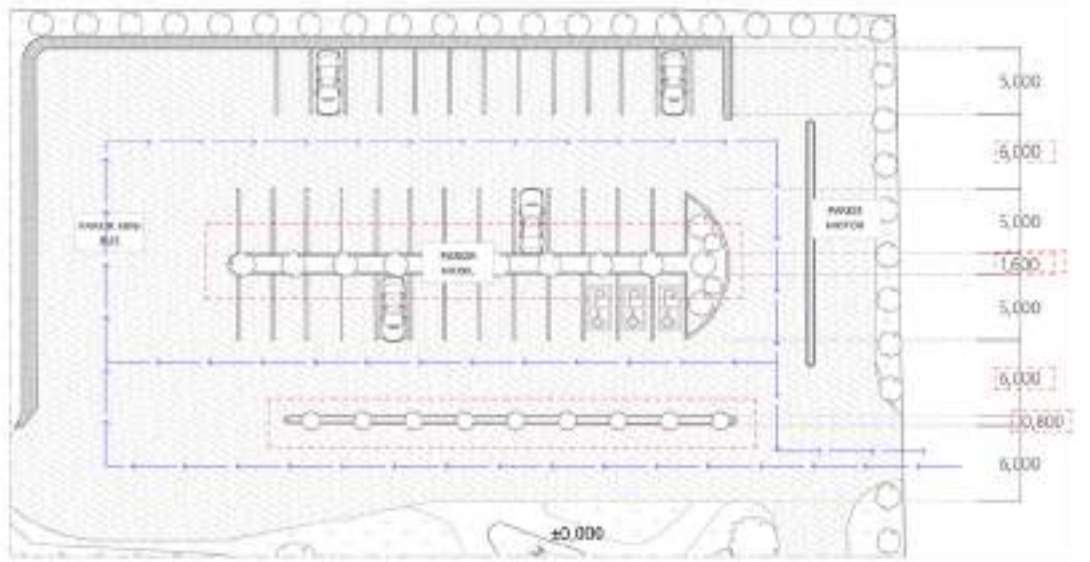
Syarat Teknis: Mobil membutuhkan ruang manuver bebas untuk masuk ke kotak parkir 90 derajat tanpa menabrak mobil di sebelahnya.

Dimensi Jalan: Standar minimal yang disarankan untuk two-way traffic (dua arah) pada parkir 90 derajat adalah 5,8 meter hingga 6,0 meter. Angka 6 meter diambil sebagai angka aman untuk memudahkan manuver mobil Golongan II agar dapat masuk/keluar dalam satu kali putaran stir.



Layout Area Parkir
Sebelum

Kondisi Sebelum Perbaikan (Layout 5m - 5m - 5m) Pada visualisasi kondisi awal, area parkir menerapkan konfigurasi total lebar 15 meter dengan pembagian 5m (ruang parkir) - 5m (jalur manuver) - 5m (ruang parkir). Dalam skenario parkir tegak lurus (90 derajat), terlihat jelas bahwa lebar jalur tengah (aisle) sebesar 5 meter berada di bawah standar kenyamanan ideal. Secara visual, ruang gerak antar kendaraan tampak terbatas, menciptakan blind spot yang lebih besar saat kendaraan akan keluar mundur. Pengemudi dipaksa melakukan manuver "maju-mundur" berulang kali (multi-point turn) untuk meluruskan kendaraan, yang tidak hanya menghambat sirkulasi lalu lintas tetapi juga meningkatkan risiko insiden gesekan antar mobil, terutama bagi kendaraan dengan dimensi bodi yang panjang (SUV atau Sedan).



Layout Area Parkir
Sesudah

Kondisi Sesudah Revisi (Layout 5m - 6m - 5m) Gambar kedua menampilkan hasil perbaikan tata letak yang telah disesuaikan dengan standar teknis ideal, yakni konfigurasi 5m (ruang parkir) - 6m (jalur manuver) - 5m (ruang parkir) dengan total lebar lahan 16 meter. Penambahan lebar jalan (aisle) sebesar 1 meter ini memberikan dampak signifikan pada sweeping path atau radius putar kendaraan. Terlihat area manuver menjadi jauh lebih lega, memungkinkan pengemudi untuk memarkirkan atau mengeluarkan kendaraan dalam satu kali putaran setir yang halus tanpa perlu banyak koreksi arah. Secara keseluruhan, layout ini menciptakan sirkulasi dua arah (two-way) yang aman, menghilangkan kemacetan akibat antrean parkir, dan memberikan jarak pandang yang lebih leluasa bagi pengemudi untuk menghindari potensi kecelakaan. Adjustment yang dilakukan adlaah memperkecil area pembatas hijau antar jalur untuk memaksimalkan jalur rotasi aktif.

Evalusai Perancangan

Perubahan Area Dinding: Transformasi Roster Menjadi Taman Vertikal Aromatik



Revisi desain ini berfokus pada transformasi area pagar pembatas di bagian bawah bangunan, mengubah material dinding roster beton yang kaku menjadi vertical garden (dinding hijau) yang hidup dan fungsional. Bidang vertikal ini kini didedikasikan sebagai media tanam untuk berbagai **tumbuhan aromatik khas daerah Wonogiri—seperti jahe, kunyit, serai, atau daun pandan—** yang tidak hanya menghijaukan pemandangan tetapi juga menghadirkan pengalaman olfaktori (penciuman) yang khas bagi pengguna. Meskipun memiliki densitas vegetasi yang rimbun, struktur penyangga dan pola penanaman pada dinding hijau ini dirancang secara cermat agar tetap memiliki porositas yang cukup. Hal ini memastikan fungsi utamanya sebagai celah penghawaan silang (cross-ventilation) tetap berjalan optimal, mengalirkan udara segar ke area kolong bangunan dan mengurangi kelembapan.

- **Peningkatan Kualitas Iklim Mikro (Pendinginan Alami):** Sementara dinding roster beton cenderung menyerap dan menyimpan panas matahari (thermal mass) yang dapat meningkatkan suhu di sekitar bangunan, dinding hijau bekerja sebaliknya. Melalui proses evapotranspirasi, tanaman melepaskan uap air yang secara aktif menurunkan suhu udara di sekitarnya, menciptakan area bawah bangunan yang lebih sejuk secara alami.
- **Estetika dan Menyatu dengan Alam:** Secara visual, dinding roster memberikan kesan industrial yang keras dan kaku. Dinding hijau memberikan tekstur yang lebih lunak (softer architecture), organik, dan dinamis yang berubah seiring pertumbuhan tanaman, membantu bangunan kayu di atasnya menyatu lebih harmonis dengan lanskap sekitarnya tanpa mengorbankan kebutuhan akan sirkulasi udara.



Gambar 5.1. Dinding Unit | sumber: Penulis,2026
Gambar 5.2. Dinding Unit | sumber: m.dekoruma.com

Evalusai Perancangan

Kelayakan Bisnis

Rancangan Anggaran Biaya (RAB)					
No	Pekerjaan	Volume	Satuan	Harga Satuan	Harga Jumlah
A Akuisi Lahan					
	Harga lahan	24,000	m2	Rp0	Rp0
A Pekerjaan Persiapan					
1	Penyiapan dan Pematangan Lahan	0	%	Rp7,472,324,000	Rp0
B Pekerjaan Standar Gedung					
1	Bangunan Cottage				
	a. Basic	20	Unit	Rp88,378,000	Rp1,767,560,000
	b. Delux	4	Unit	Rp144,316,000	Rp577,264,000
2	Banguanan Jembatan Pandang	240	m2	Rp3,500,000	Rp840,000,000
3	Bangunan Umkm	192	m2	Rp1,500,000	Rp288,000,000
4	Bangunan Lobby	512	m2	Rp3,500,000	Rp1,792,000,000
5	Bangunan Resto	488	m2	Rp2,500,000	Rp1,220,000,000
6	Bangunan Serbaguna	395	m2	Rp2,500,000	Rp987,500,000
Sub Jumlah					Rp7,472,324,000
C Pekerjaan Lansekap					
1	Pekerjaan Ramp dan Tangga	4,700	m3	Rp259,665	Rp1,220,425,500
2	Sawah	674	m2	Rp120,000	Rp80,880,000
3	Perkerasan Konblok	26,970	m2	Rp168,368	Rp4,540,884,960
Sub Jumlah					Rp5,842,190,460
D Pekerjaan Non-Standar Gedung					
1	Elektrikal	12%	%	Rp7,472,324,000	Rp896,678,880
2	Telepon	6%	%	Rp7,472,324,000	Rp448,339,440
3	Interior	25%	%	Rp7,472,324,000	Rp1,868,081,000
4	Utilitas	4%	%	Rp7,472,324,000	Rp298,892,960
5	Perijinan selain IMB	1%	%	Rp7,472,324,000	Rp74,723,240
Sub Jumlah					Rp3,511,992,280
TOTAL BIAYA KONSTRUKSI PEKERJAAN					Rp16,826,506,740
PPN (11%)					Rp1,850,915,741
TOTAL KESELURUHAN					Rp18,677,422,481
Pembulatan					Rp18,700,000,000

Tabel 6.1: Rancangan Anggaran Biaya. Data Pribadi, 2026

Dalam struktur Rencana Anggaran Biaya (RAB) proyek ini, pos pembiayaan untuk Akuisisi Lahan dan Pekerjaan Persiapan ditiadakan atau bernilai nol (Rp 0). Efisiensi modal awal (Initial CAPEX) yang signifikan ini dicapai melalui skema Kerjasama Pemanfaatan Lahan (KPL) yang melibatkan pemilik lahan warga setempat di bawah naungan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes). Alih-alih melakukan pembelian tanah (land banking) yang membebani arus kas investasi, proyek ini menerapkan sistem Kontrak Kerjasama Jangka Panjang dengan mekanisme kompensasi berupa Sistem Bagi Hasil (Profit Sharing) dari pendapatan operasional bersih. Strategi ini memberikan keuntungan ganda: meminimalisir risiko finansial di awal proyek serta menciptakan sense of belonging bagi masyarakat lokal sebagai mitra aktif, sehingga menjamin stabilitas sosial dan keamanan proyek dalam jangka panjang.

Kolaborasi ini juga membawa dampak sosial yang signifikan dengan menempatkan warga sekitar bukan hanya sebagai penonton, melainkan penerima manfaat utama. Kehadiran agrowisata ini menjadi katalisator bagi pertumbuhan ekonomi mikro desa melalui penciptaan lapangan kerja yang inklusif bagi pemuda dan warga setempat, sehingga mengurangi laju urbanisasi. Di sisi lain, sistem bagi hasil yang transparan memberikan kepastian arus pendapatan tambahan bagi keluarga pemilik lahan, menjadikan proyek ini sebagai aset produktif bersama yang menyejahterakan seluruh elemen masyarakat desa."

Evalusai Perancangan

Kelayakan Bisnis

B. SKENARIO PENGUNJUNG & PENDAPATAN (Monthly Projection)		
1. SKEMA PESIMIS (Low Season / Bulan Sepi)		
Kondisi: Hujan terus menerus, bulan puasa, hari kerja biasa		
Okupansi Kamar: 25% (Hanya terisi 6 kamar/hari, weekend).		
Pengunjung Agro: Sepi ($\approx$ 250 orang/bulan).		
Event: TIDAK ADA event wedding/meeting.		
Pendapatan	Volume / Asumsi	Total Pendapatan
Penginapan	25% dari Kapasitas Max	126.000.000
Resto (F&B)	Tamu Hotel + Sedikit Tamu Luar	45.000.000
	(Avg: Rp 1,5 Juta / hari)	
Tiket & Agro	250 Tiket Umum + 0 Paket Edukasi	3.750.000
MICE / Event	0 Event	0
TOTAL PENDAPATAN		Rp174.750.000
Biaya Operasional (OpEx) (Gaji, Listrik, Maintenance)		-Rp152.000.000
PROFIT MARGIN	Status: SURVIVE	22.750.000
2. SKEMA AVERAGE (Normal / Target Tahunan)		
Kondisi: Cuaca cerah, weekend ramai, weekdays ada tamu dinas/meeting.		
Okupansi Kamar: 55% (Terisi + 13 kamar/hari).		
Pengunjung Agro: Stabil ($\approx$ 1.000 orang/bulan termasuk rombongan sekolah).		
Event: Ada 1 Wedding & 2 Meeting Kecil.		
Pendapatan	Volume / Asumsi	Total Pendapatan
Penginapan	55% dari Kapasitas Max	277.200.000
Resto (F&B)	Tamu Hotel + Tamu Agro	150.000.000
	(Avg: Rp 5 Juta / hari)	
Tiket & Agro	600 Tiket Umum + 4 Group Sekolah	15.800.000
	(4 x 20 pax x 85rb)	
MICE / Event	1 Wedding (Sewa Venue)	15.000.000
TOTAL PENDAPATAN		Rp458.000.000
Biaya Operasional (OpEx) (Gaji, Listrik, Maintenance)		-Rp152.000.000
KEUNTUNGAN BERSIH	Status: PROFITABLE	306.000.000
3. SKEMA OPTIMIS (Peak Season / Bulan Ramai)		
Kondisi: Lebaran, Tahun Baru, Libur Sekolah Panjang.		
Okupansi Kamar: 85% (Hampir Full setiap hari, Terisi $\pm$ 20 kamar/hari).		
Pengunjung Agro: Membludak ($\approx$ 3.000 orang/bulan).		
Event: Wedding (3 Event/bulan).		
Pendapatan	Volume / Asumsi	Total Pendapatan
Penginapan	85% dari Kapasitas Max	428.400.000
Resto (F&B)	Full Capacity	270.000.000
	(Avg: Rp 9 Juta / hari)	
Tiket & Agro	2.000 Tiket Umum + 10 Group Sekolah	47.000.000
	(4 x 20 pax x 85rb)	
MICE / Event	3 Wedding (Sewa Venue)	45.000.000
TOTAL PENDAPATAN		Rp790.400.000
Biaya Operasional (OpEx) (Gaji, Listrik, Maintenance)		-Rp152.000.000
KEUNTUNGAN BERSIH	Status: CASH COW	638.400.000

Tabel 6.3: Skenario & Pendapatan Pebulan. Sumber Data Pribadi, 2026

A. REKAPITULASI PRODUK & HARGA (Master Rate Sheet)			
Kategori	Produk / Paket	Harga Satuan	Keterangan
1. ROOM	Cottage Basic (Amarta)	400.000 / malam	Kapasitas 2 Pax
	Villa Deluxe (Bisma)	1.200.000 / malam	Kapasitas 4 Pax
	Extra Bed	150.000 / malam	Optional
2. AGRO	Tiket Masuk Umum	15.000 / orang	Wisatawan Harian
	Paket "Petani Cilik"	85.000 / pax	Min. 20 Pax (Sekolah)
	Paket Trekking Alam	35.000 / pax	Min. 5 Pax
3. MICE	Sewa Venue (Serbaguna)	15.000.000 / 6 jam	Gedung Saja
	Paket Wedding All-in	45.000.000 / 200 pax	Venue + Catering Basic
4. F&B	Rata-rata Spend Tamu	10.000 - 85.000	Per orang per makan

Tabel 6.2: Rekap Produk dan Paket. Sumber Data Pribadi, 2026

Sifat investasi ini dirancang adaptif terhadap fluktuasi musiman (seasonal volatility) yang menjadi karakteristik alami bisnis agrowisata terbuka. Mengingat daya tarik visual lanskap dan aktivitas pertanian di Wonogiri sangat bergantung pada siklus cuaca (kemarau vs penghujan), penerapan strategi harga dinamis berfungsi sebagai mekanisme 'Subsidi Silang'. Surplus pendapatan yang diperoleh dari surcharge tarif pada periode Peak Season (Juni-Agustus dan Desember) dialokasikan untuk menutupi biaya operasional dasar pada periode Low Season (Januari-Maret). Pendekatan ini memitigasi risiko finansial akibat faktor eksternal (cuaca), mengubah kerentanan musiman menjadi siklus arus kas yang terprediksi dan stabil."

Perhitungan Laba Satu Tahun

Perhitungan Desngan Skema Okupansi Wonogiri dan Pola Musim Lokal			
Bulan	Musim / Event Lokal	Skema Okupansi	Profit Margin
JAN	Puncak Hujan Angin	PESIMIS	Rp22.750.000
FEB	Low Season	PESIMIS	Rp22.750.000
MAR	Transisi / Puasa	PESIMIS	Rp22.750.000
APR	Lebaran (Idul Fitri)	AVERAGE	Rp306.000.000
MEI	Awal Kemarau	AVERAGE	Rp306.000.000
JUN	Libur Sekolah	OPTIMIS	Rp638.400.000
JUL	Kemarau (Best View)	OPTIMIS	Rp638.400.000
AGU	Panen Raya & Agustusan	OPTIMIS	Rp638.400.000
SEP	Akhir Kemarau	AVERAGE	Rp306.000.000
OKT	Pancaroba	AVERAGE	Rp306.000.000
NOV	Awal Hujan (Paceklik)	PESIMIS	Rp22.750.000
DES	Libur Akhir Tahun	OPTIMIS	Rp638.400.000
LABA BERSIH BEFORE TAX			Rp3.868.600.000

Tabel 6.4: Perhitungan Laba dengan Skema Okupansi. Sumber Data Pribadi, 2026

Evalusai Perancangan

Perubahan Area Dinding: Transformasi Roster Menjadi Taman Vertikal Aromatik

Perhitungan Kelayakan Investasi

1. Rincian Laba Rugi (Profit & Loss) Tahunan	
Total Pendapatan (Revenue) Setahun: Rp 5.692.600.000	
Total Biaya Operasional (OpEx) Setahun: (Rp 1.824.000.000)	
Laba Sebelum Pajak (EBITDA): Rp 3.868.600.000	
PERHITUNGAN PAJAK 11%:	
Potongan Pajak = 11% x Laba before Tax	
Potongan Pajak = 11% x Rp 3.868.600.000	
Nilai Pajak: Rp 425.546.000 / tahun	
LABA BERSIH SETELAH PAJAK (Net Profit):	
3.868.600.000 - 425.546.000	Rp3.443.054.000
Tabel 6.5: Rincian Profit & Loss. Sumber Data Pribadi, 2026	
2. Perhitungan ROI (Return on Investment)	
$ROI = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Modal Investasi}} \times 100\%$	
$ROI = \frac{3.443.054.000}{18.700.000.000} \times 100\%$	
ROI = 18,41% per tahun	
Tabel 6.6: Return of Investment. Sumber Data Pribadi, 2026	
3. Perhitungan Payback Period (Balik Modal)	
$\text{Payback Period} = \frac{\text{Total Modal Investasi}}{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}$	
$\text{Payback Period} = \frac{18.700.000.000}{3.443.054.000} = 5,43 \text{ Tahun}$	
Waktu Balik Modal: 5 Tahun 5 Bulan	

Tabel 6.7: Payback Periode. Sumber Data Pribadi, 2026

Rekap Kelayakan Investasi

Indikator	Nilai / Hasil	Status
Modal Awal	Rp18.700.000.000	-
Pajak	11%	-
Laba Bersih / Tahun	Rp3.443.054.000	Profit Tinggi
ROI	18,41%	Sangat Layak (Feasible)
Payback Period	5 Tahun 5 Bulan	Cepat (Standar Hotel 8-10 Tahun)
BEP Operasional	Okupansi 35%	Low Risk

Tabel 6.8: Kelayakan Investasi. Sumber Data Pribadi, 2026

KESIMPULAN STUDI KELAYAKAN DESAIN & BISNIS

Proyek: Bale Padi Cottage Agroekowisata, Wonogiri

Berdasarkan analisis arsitektural, operasional, dan finansial yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa proyek perancangan Agrowisata dan Cottage di Wonogiri ini dinyatakan LAYAK (FEASIBLE) untuk direalisasikan, dengan rincian

1. Kelayakan Finansial (Economic Viability)

Dengan asumsi Total Investasi (Modal Awal) sebesar Rp 18,7 Miliar, proyek ini menunjukkan indikator **kesehatan investasi yang positif**:

Profitabilitas Tinggi: Proyeksi ROI (Return on Investment) mencapai 18,41% per tahun (setelah pajak 11%). Angka ini jauh di atas rata-rata bunga deposito perbankan, menandakan efisiensi modal yang sangat baik.

Pengembalian Modal Cepat: Masa pengembalian investasi (Payback Period) diproyeksikan selama 5 Tahun 5 Bulan. Durasi ini tergolong cepat untuk industri perhotelan/resort yang **umumnya membutuhkan waktu 8-10 tahun**.

Laba Bersih: Potensi keuntungan bersih tahunan (Net Profit) mencapai Rp 3,44 Miliar, didukung oleh diversifikasi pendapatan dari Kamar, Restoran, dan Wisata Edukasi.

2. Ketahanan Bisnis (Business Resilience)

Titik Aman Rendah: Break Even Point (BEP) operasional tercapai pada tingkat hunian 35%. Dengan target okupansi rata-rata tahunan sebesar 55%, proyek memiliki margin **keamanan (safety margin) sebesar 20%** untuk menghadapi fluktuasi pasar atau musim sepi (Low Season).

Strategi Musiman: Penerapan strategi harga dinamis dan **paket wisata yang menyesuaikan kalender musim lokal Wonogiri** terbukti mampu menjaga arus kas (cashflow) tetap positif sepanjang tahun, bahkan di bulan-bulan basah (Januari-Maret).

3. Dampak Sosial & Lingkungan

Dirancang tidak hanya sebagai unit bisnis, tetapi juga ekosistem sosial:

Pemberdayaan Lokal: Dengan biaya operasional SDM yang dianggarkan, proyek ini akan menyerap tenaga kerja lokal, mulai dari staf operasional hingga petani pengelola agrowisata.

Konservasi Lahan: Konsep Agrowisata mempertahankan 60-70% lahan sebagai area hijau produktif, menjaga fungsi resapan air dan kelestarian lingkungan setempat.

Lampiran

Surat Keterangan Hasil Plagiasi



Direktorat Perpustakaan Universitas Islam Indonesia
Gedung Moh. Hatta
Jl. Kaliurang Km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 898444 ext.2301
F. (0274) 898444 psw.2091
E. perpustakaan@uii.ac.id
W. library.uii.ac.id

SURAT KETERANGANHASIL CEK PLAGIASI

Nomor: 2877417366/Perpus./10/Dir.Perpus/II/2026

Bismillaahirrahmaanirrahiim

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan ini, menerangkanBahwa:

Nama : Dimas Zikrialief
Nomor Mahasiswa : 21512065
Pembimbing : Agus Setiawan, ST., M. Arch., IAI, GP
Fakultas / Prodi : Teknik Sipil dan Perencanaan/ Arsitektur
Judul Karya Ilmiah : PERANCANGAN COTTAGE BERBASIS AGRO-EKOWISATA
Sebagai daya tarik baru di Giriwoyo, kabupaten wonogiri

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses cek plagiasi menggunakan **Turnitin** dengan hasil kemiripan (*similarity*) sebesar **5 (Lima) %**.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 2/12/2026

Direktur



Muhammad Jamil, SIP.

Lampiran

Poster Perancangan Arsitektur



Poster Perancangan Arsitektur



Maket



Lampiran

Maket



Referensi

Daftar Pustaka

Badan Pusat Statistik Kabupaten Wonogiri. (2023). Kabupaten Wonogiri dalam angka 2023. BPS Kabupaten Wonogiri.

Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah. (2024). Pariwisata Jawa Tengah dalam angka 2024. BPS Provinsi Jawa Tengah.

Dinas Pertanian dan Pangan Kabupaten Wonogiri. (2018). Data panen dan luas lahan pertanian Kabupaten Wonogiri. Dinas Pertanian dan Pangan Kabupaten Wonogiri.

Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Wonogiri. (2014). Data perpindahan penduduk Kabupaten Wonogiri. Disdukcapil Wonogiri.

Pemerintah Kabupaten Wonogiri. (2020). Peraturan Daerah Kabupaten Wonogiri Nomor 9 Tahun 2020–2040 tentang RTRW Kabupaten Wonogiri. Pemerintah Kabupaten Wonogiri.

UNWTO. (2015). Global report on rural tourism. World Tourism Organization.

Foster, D. L. (1994). Resort and lodging management. McGraw-Hill.

Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia. (2014). Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 9 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Pondok Wisata. Kemenparekraf RI.

RRI. (2025). Laki-laki usia produktif merantau. RRI.co.id.

Epos. (2014). 7.479 warga Wonogiri pindah. Epos.id.

WeatherSpark. (2025). Data iklim Kecamatan Giriwoyo. <https://id.weatherspark.com/>

Camaya Bali. (2025). Camaya Bali Eco Resort. <https://camayabali.com/>

PERANCANGAN COTTAGE BERBASIS AGRO-EKOWISATA

Sebagai Daya Tarik Baru di Giriwoyo, Kabupaten Wonogiri