

**LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR**

**PENGEMBANGAN WISMA KALIURANG MENJADI HOTEL  
RESORT MENGGUNAKAN KONSERVASI ARSITEKTUR DI  
KALIURANG, SLEMAN, DIY**



**DISUSUN OLEH:**

**BRIGITA MURTI UTAMININGTYAS**

**NPM: 160116457**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2019**

# **LEMBAR PENGABSAHAN**

LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

## **PENGEMBANGAN WISMA KALIURANG MENJADI HOTEL RESORT MENGGUNAKAN PENDEKATAN KONSERVASI ARSITEKTUR DI KALIURANG, SLEMAN, DIY**

*Yang dipersiapkan dan disusun oleh:*

**BRIGITA MURTI UTAMININGTYAS**

NPM: 160116457

Telah diperiksa dan dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam penyusunan

**Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektur**

Tugas Akhir pada Program Studi Arsitektur

Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Yogyakarta, .....

Dosen Pembimbing

Dr. Ir. B. Sumardiyanto, M.Sc.

Ketua Program Studi Arsitektur

Dr. Ir. Anna Pudianti, M.Sc.

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda-tangan di bawah ini, saya:

Nama : Brigita Murti Utamingtyas

NPM : 160116457

Dengan sungguh-sungguh dan atas kesadaran sendiri,  
Menyatakan bahwa

Hasil karya Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan – yang berjudul:

**PENGEMBANGAN WISMA KALIURANG MENJADI HOTEL  
RESORT MENGGUNAKAN KONSERVASI ARSITEKTUR DI  
KALIURANG, SLEMAN, DIY**

benar-benar hasil karya sendiri,

Pernyataan, gagasan, maupun kutipan – baik langsung maupun tidak langsung – yang bersumber dari tulisan atau gagasan orang lain yang digunakan di dalam Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan ini telah saya pertanggungjawabkan melalui catatan perut atau pun catatan kaki dan daftar pustaka, sesuai norma dan etika penulisan yang baru.

Apabila kelak kemudian di kemudian hari terdapat bukti yang memberatkan bahwa saya melakukan plagiasi sebagian atau seluruh hasil karya yang mencakup Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan ini maka saya bersedia untuk menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku di kalangan Program Studi Arsitektur – Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta, gelar dan ijazah yang telah saya peroleh akan dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Demikian, Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan sungguh-sungguh, dan dengan segenap kesadaran maupun kesediaan saya untuk menerima segala konsekuensinya.

Yogyakarta, 12 Desember 2019  
Yang Menyatakan,

Brigita Murti Utamingtyas

## ABSTRAKSI

Bangunan kolonial merupakan salah satu peninggalan sejarah yang bersifat *tangible*. Yogyakarta sebagai kota bersejarah yang kuat dengan ciri khas arsitektur kolonial di beberapa titik memiliki peran yang besar dalam menjaga kelangsungan sejarah dan peninggalannya. Salah satu daerah di Yogyakarta, yaitu Kaliurang memiliki area bangunan kolonial yang memiliki ikatan kuat dengan sejarah besar Indonesia. Kaliurang yang dikenal sebagai daerah wisata memiliki tempat-tempat peristirahatan dan penginapan yang menunjang potensi wisata yang ada di sekitarnya. Salah satu bangunan yang ada di Kaliurang, yaitu Wisma Kaliurang merupakan peninggalan sejarah berupa bangunan kolonial yang saat ini berfungsi sebagai tempat penginapan. Sebagai tempat penginapan yang berada di perpotongan antara lokasi bersejarah dan daerah wisata maka diperlukan tempat penginapan yang atraktif dan rekreatif. Rekreatif untuk menunjang tempat-tempat hiburan di tempat wisata dan atraktif untuk menarik kembali orang-orang melihat sejarah yang ada dari suatu bangunan. Dengan menggunakan konservasi arsitektur, menjaga kontinuitas bangunan bersejarah dan menyelaraskan dengan kebutuhan saat ini di sekitarnya dapat berjalan dengan saling melengkapi.

Kata kunci: *Bangunan Kolonial, Konservasi Arsitektur, Atraktif dan Rekreatif, Hotel Resort, Fasad bangunan dan Tata Ruag Luar*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat-Nya yang melimpah dalam proses penulisan laporan akhir LKPPA dengan judul PENGEMBANGAN WISMA KALIURANG MENJADI HOTEL RESORT DI KALIURANG, SLEMAN, DIY ini dengan baik dan lancar sehingga dapat diselesaikan tepat waktu. Banyak terima kasih diberikan kepada setiap orang yang telah memberi dukungan, semangat, dorongan serta bimbingan kepada penulis dari awal hingga akhir proses penulisan ini. Harapan yang diinginkan dari penulis atas terselesaikannya tulisan ini adalah agar dapat memberi pengetahuan mengenai pelestarian bangunan bersejarah dan pengembangannya melalui konservasi arsitektur. Penulis sangat sadar bahwa tanpa dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, penulisan ini tidak dapat diselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menambah ilmu dan memperluas wawasan.
2. Bapak Dr. Ir. B. Sumardiyanto, MSc. selaku Dosen Pembimbing Seminar LKPPA yang telah memberi bimbingan dari awal hingga akhir.
3. Bapak Adityo, S.T., MSc. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberi motivasi, wawasan serta bimbingan selama perkuliahan.
4. Ibu Dr. Ir. Anna Pudianti, M.Sc. selaku Ketua Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta
5. Orang tua penulis, Bapak Adri dan Mama Susi yang selalu memberi perlindungan dan doa selama perkuliahan sampai akhir penulisan laporan ini, serta kakak penulis, Mbak Inka dan Mbak Krisan yang selalu memberi dukungan dan masukan.
6. Tim 900 mdpl yang memberikan inspirasi dan ide awal dari penulisan ini, terutama Mbak Mira dan Mas Dito yang menyediakan tempat selama penelitian di Kaliurang, serta semangat dan motivasi yang selalu diberikan dari awal hingga akhir proses penelitian.
7. Rara dan Manda yang menjadi sistem pendukung utama sejak SMA, selama perkuliahan hingga akhir terselesaikannya laporan ini, yang selalu menjadi penyemangat dan penghibur saat lelah selama proses penulisan ini.

8. Teman-teman LKPPA Kelas C dan teman-teman satu angkatan yang bersama-sama berjuang dalam karyanya masing-masing serta untuk setiap motivasi yang diberikan.
9. Monsta X dan BTS serta setiap musisi yang telah hadir dalam musik-musik yang menginspirasi dan penyemangat yang luar biasa dalam menyelesaikan penulisan ini.

Dan kepada semua pihak yang terlibat dalam bentuk bantuan, saran dan dukungan untuk melengkapi penulisan ini. Akhir kata, penulis berharap semoga laporan ini dapat berguna dalam hal yang positif bagi pembaca.

Yogyakarta, 12 Desember 2019

Penulis,

Brigita Murti Utamingtyas



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGABSAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>ABTRAKSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR DIAGRAM</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 LATAR BELAKANG .....	1
1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek .....	1
1.1.2 Latar Belakang Masalah.....	6
1.2 RUMUSAN MASALAH .....	8
1.3 TUJUAN DAN SASARAN .....	9
1.3.1 Tujuan .....	9
1.3.2 Sasaran .....	9
1.4 LINGKUP STUDI.....	9
1.4.1 Materi Studi.....	9
1.4.2 Pendekatan Studi.....	10
1.5 METODE STUDI.....	10
1.5.1 Pola Prosudural .....	10
1.5.2 Tata Lagkah.....	12
1.6 SISTEMATIKA PENULISAN .....	13
<b>BAB II TINJAUAN UMUM WISMA KALIURAN DAN HOTEL RESOR</b>	
2.1 TINJAUAN WISMA KALIURANG .....	15
2.1.1 Sejarah Wisma Kaliurang .....	15
2.2 TINJAUAN UMUM HOTEL .....	17
2.2.1 Klasifikasi Hotel.....	17
2.2.2 Pengelompokkan Hotel Berbintang .....	20
2.2.3 Ruang Bangunan Hotel .....	26

2.3 TINJAUAN UMUM HOTEL RESOR.....	28
2.3.1 Definisi Hotel Resor.....	28
2.3.2 Faktor Penyebab Timbulnya Hotel Resor .....	28
2.3.3 Karakteristik Hotel Resor.....	29
2.3.4 Prinsip Desain Hotel Resor .....	31
<b>BAB III TINJAUAN KAWASAN KALIURANG, SLEMAN, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA</b>	
3.1 POTENSI TAPAK .....	33
3.2 TINJAUAN UMUM KABUPATEN SLEMAN.....	34
3.2.1 Kondisi Geografis .....	34
3.2.2 Kondisi Topografi .....	35
3.2.3 Kondisi Administratif .....	36
3.2.4 Kondisi Geohidrologi.....	37
3.2.5 Kondisi Klimatologis .....	38
3.2.6 Kependudukan.....	39
3.2.7 Karakteristik Penggunaan Lahan .....	40
3.3 TINJAUAN KECAMATAN PAKEM.....	41
3.3.1 Kondisi Geografis .....	41
3.3.2 Kondisi Kelerengan dan Klimatologis.....	43
3.3.3 Kondisi Demografi.....	43
3.3.4 Potensi Wilayah .....	45
3.3.5 Rencana Detail Tata Ruang Kerja.....	48
3.3.6 Jaringan Pergerakan .....	48
3.3.7 Jaringan Utilitas .....	49
3.3.8 KDB, KLB, KDH, GSB.....	51
3.4 TINJAUAN KHUSUS WILAYAH KALIURANG.....	52
3.4.1 Kondisi Fisik .....	53
3.4.2 Tata guna Lahan Daerah Kaliurang .....	54
3.4.3 Kaliurang sebagai Kawasan Pariwisata .....	55
3.4.4 Kaliurang sebagai Kawasan Rawan Bencana .....	57
3.5 SITE PERANCANGAN.....	58
<b>BAB IV TINJAUAN TEORETIS</b>	

4.1 TINJAUAN MENGENAI REKREATIF DAN ATRAKTIF.....	60
4.1.1 Definisi Rekreatif .....	60
4.1.2 Definisi Atraktif .....	61
4.2 TINJAUAN TEORI TATA RUANG.....	62
4.2.1 Pengertian Ruang .....	62
4.2.2 Perencanaan Ruang .....	75
4.3 TINJAUAN FASAD BANGUNAN .....	81
4.3.1 Definisi Fasad Bangunan .....	81
4.3.2 Fasad Sebagai Unsur Visual yang Pertama Diamati.....	81
4.3.3 Fasad Sebagai Cermin Tata Ruang Dalam.....	82
4.3.4 Komponen Fasad Bangunan .....	82
4.3.5 Komposisi Pada Fasad Bangunan .....	85
4.3.6 Ekspresi dan Karakter Fasad Bangunan.....	88
4.3.7 Elemen Pembentuk Karakter Fasad Bangunan.....	89
4.3.8 Prinsip Penataan Elemen Arsitektur Fasad .....	90
4.3.9 Material Eksterior.....	94
4.4 TINJAUAN TEORI KONSERVASI ARSITEKTUR .....	96
4.4.1 Pengertian Konservasi Arsitektur .....	96
4.4.2 Sistematika Konservasi dan Konteks Sistem .....	98
4.4.3 Motivasi dan Kriteria Konservasi .....	98
4.4.4 Teknik Konservasi dan Implementasi .....	101
<b>BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN</b>	
<b>PENGEMBANGAN WISMA KALIURANG MENJADI HOTEL RESOR</b>	
5.1 ANALISIS PERENCANAAN .....	103
5.1.1 Identifikasi Pekau dan Kegiatan.....	103
5.1.2 Kelompok Kegiatan Hotel.....	111
5.1.3 Deskripsi Pengguna dan Kegiatan .....	111
5.1.4 Deskripsi Kebutuhan Ruang .....	130
5.1.5 Analisis Kedekatan Ruang .....	135
5.1.6 Analisis Kapasitas dan Program Besaran Ruang .....	137
5.2 ANALISIS PERANCANGAN.....	148
5.2.1 Analisis Tapak.....	148

5.2.2 Implementasi Konservasi Bangunan ODCB: Wisma Kaliurang ....	161
5.2.3 Analisis Penekanan Desain .....	171
5.2.4 Analisis Struktur .....	191
5.2.5 Analisis Utilitas.....	194

**BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

6.1 KONSEP DASAR .....	202
6.2 KONSEP PERENCANAAN.....	204
6.2.1 Konsep Sirkulasi dan Alur Ruang.....	204
6.2.2 Konsep Zonasi.....	206
6.3 KONSEP PERANCANGAN .....	209
6.3.1 Konsep Penekanan Desain .....	209
6.3.2 Konsep Pencahayaan.....	212
6.3.3 Konsep Penghawaan .....	212
6.3.4 Konsep Lokasi.....	213
6.3.5 Konsep Struktur .....	213
6.3.6 Konsep Utilitas.....	213
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>215</b>

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 3.1</b>	Letak Kabupaten Sleman di Daerah Istimewa Yogyakarta .....	34
<b>Gambar 3.2</b>	Peta Ketinggian Wilayah Kabupaten Sleman .....	35
<b>Gambar 3.3</b>	Pembagian Administratif Kabupaten Sleman .....	37
<b>Gambar 3.4</b>	Peta Jenis Tanah Kabupaten Sleman.....	38
<b>Gambar 3.5</b>	Tata Guna Lahan Kabupaten Sleman.....	41
<b>Gambar 3.6</b>	Peta Adminstrasi Kecamatan Pakem .....	42
<b>Gambar 3.7</b>	Peta Penggunaan Lahan Tahun 2015 .....	45
<b>Gambar 3.8</b>	Peta Arah Pemanfaatan Ruang Kawasan Wisata Kaliurang .....	55
<b>Gambar 3.9</b>	Site Perancangan Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resor.....	58
<b>Gambar 4.1</b>	Ruang yang Dibatasi oleh Elemen Alam .....	64
<b>Gambar 4.2</b>	Ruang Hidup dan Ruang Mati.....	65
<b>Gambar 4.3</b>	Ruang Terbuka .....	65
<b>Gambar 4.4</b>	Ruang Positif.....	66
<b>Gambar 4.5</b>	Bidang Alas dengan Perbedaan Ketinggian.....	68
<b>Gambar 4.6</b>	Dinding sebagai Pembatas Ruang .....	68
<b>Gambar 4.7</b>	Skala sebagai Elemen Ruang Luar.....	72
<b>Gambar 4.8</b>	Tekstur Primer dan Tekstur Sekunder.....	73
<b>Gambar 4.9</b>	Organisasi Radial .....	76
<b>Gambar 4.10</b>	Organisasi Cluster .....	76
<b>Gambar 4.11</b>	Organisasi Terpusat.....	77
<b>Gambar 4.12</b>	Organisasi Linier .....	77
<b>Gambar 4.13</b>	Pencapaian Langsung.....	79
<b>Gambar 4.14</b>	Pencapaian Berputar.....	79
<b>Gambar 4.15</b>	Pintu Masuk Mengundang .....	80
<b>Gambar 4.16</b>	Pintu Masuk Tersamar .....	80
<b>Gambar 4.17</b>	Sistematika Konservasi .....	98
<b>Gambar 5.1</b>	Kedekatan Ruang <i>General Service</i> .....	135
<b>Gambar 5.2</b>	Kedekatan Ruang <i>Food &amp; Beverage</i> .....	135
<b>Gambar 5.3</b>	Kedekatan Ruang <i>Back Office</i> .....	136
<b>Gambar 5.4</b>	Kedekatan Ruang <i>Public Space</i> .....	136
<b>Gambar 5.5</b>	Kedekatan Ruang <i>Guest Room Space</i> .....	137

<b>Gambar 5.6</b> Kedekatan Ruang <i>Amusement</i> .....	<b>137</b>
<b>Gambar 5.7</b> Data Lingkungan Sekitar.....	<b>148</b>
<b>Gambar 5.8</b> Analisis Lingkungan Sekitar .....	<b>149</b>
<b>Gambar 5.9</b> Data Peraturan Bangunan.....	<b>150</b>
<b>Gambar 5.10</b> Perhitungan Penggunaan Lahan .....	<b>150</b>
<b>Gambar 5.11</b> Analisis Peraturan Bangunan .....	<b>151</b>
<b>Gambar 5.12</b> Data Sirkulasi .....	<b>151</b>
<b>Gambar 5.13</b> Analisis Sirkulasi .....	<b>152</b>
<b>Gambar 5.14</b> Data Pembayangan.....	<b>153</b>
<b>Gambar 5.15</b> Analisis Pembayangan .....	<b>153</b>
<b>Gambar 5.16</b> Data Angin .....	<b>154</b>
<b>Gambar 5.17</b> Analisis Angin.....	<b>155</b>
<b>Gambar 5.18</b> Data Vegetasi .....	<b>155</b>
<b>Gambar 5.19</b> Analisis Vegetasi.....	<b>156</b>
<b>Gambar 5.20</b> Data <i>View from site</i> .....	<b>157</b>
<b>Gambar 5.21</b> Analisis <i>View from site</i> .....	<b>157</b>
<b>Gambar 5.22</b> Data <i>View to site</i> .....	<b>158</b>
<b>Gambar 5.23</b> Analisis <i>View to site</i> .....	<b>158</b>
<b>Gambar 5.24</b> Data Elevasi Tanah .....	<b>159</b>
<b>Gambar 5.25</b> Analisis Elevasi Tanah.....	<b>160</b>
<b>Gambar 5.26</b> Data Kebisingan .....	<b>160</b>
<b>Gambar 5.27</b> Analisis Kebisingan .....	<b>161</b>
<b>Gambar 5.28</b> Fasad Wisma Kaliurang .....	<b>162</b>
<b>Gambar 5.29</b> Wisma Kaliurang, saat itu Hotel Leh Meyer, tahun 1930an.....	<b>163</b>
<b>Gambar 5.30</b> Plakat keterangan Wisma Kaliurang sebagai lokasi Perundingan Kaliurang.....	<b>164</b>
<b>Gambar 5.31</b> Area loji dan permukiman.....	<b>165</b>
<b>Gambar 5.32</b> Grafik Nilai Konservasi yang Ingin Dicapai.....	<b>169</b>
<b>Gambar 5.33</b> Ruang Mati yang terbentuk di Wisma Kaliurang.....	<b>172</b>
<b>Gambar 5.34</b> Pemecahan Solusi Ruang Mati.....	<b>173</b>
<b>Gambar 5.35</b> Ruang Positif di Wisma Kaliurang .....	<b>174</b>
<b>Gambar 5.36</b> Ruang Terbuka di Wisma Kaliurang.....	<b>175</b>

<b>Gambar 5.37</b> Skala Natural .....	<b>175</b>
<b>Gambar 5.38</b> Kesan ruang tidak terasa .....	<b>175</b>
<b>Gambar 5.39</b> Detail vegetasi kecil & bidang alas menjadi tekstur primer .....	<b>176</b>
<b>Gambar 5.40</b> Pepohonan yang lebat menjadi tekstur sekunder .....	<b>177</b>
<b>Gambar 5.41</b> Palet warna hijau pada alam.....	<b>178</b>
<b>Gambar 5.42</b> Konblok pada halaman depan .....	<b>178</b>
<b>Gambar 5.43</b> Tanah dan rumput pada halaman belakang.....	<b>179</b>
<b>Gambar 5.44</b> Elevasi tanah pada site .....	<b>179</b>
<b>Gambar 5.45</b> Perbedaan ruang pada ketinggian tanah.....	<b>180</b>
<b>Gambar 5.46</b> Dinding massif berupa pepohonan dan kemiringan tanah .....	<b>181</b>
<b>Gambar 5.47</b> Dinding transparan berupa pepohonan yang renggang di sebelah timur site.....	<b>181</b>
<b>Gambar 5.48</b> Dinding transparan berupa pepohonan yang renggang di sebelah selatan site .....	<b>182</b>
<b>Gambar 5.49</b> Organisasi kluster pada penataan ruang luar.....	<b>183</b>
<b>Gambar 5.50</b> Sirkulasi Pencapaian Langsung.....	<b>184</b>
<b>Gambar 5.51</b> Pintu masuk yang menjorok ke luar.....	<b>185</b>
<b>Gambar 5.52</b> Kondisi gerbang saat ini.....	<b>186</b>
<b>Gambar 5.53</b> Jendela dan ventilasi pada bangunan utama.....	<b>186</b>
<b>Gambar 5.54</b> Pintu, jendela dan ventilasi pada bangunan baru .....	<b>187</b>
<b>Gambar 5.55</b> Jenis <i>railing</i> dengan kesan alami .....	<b>188</b>
<b>Gambar 5.56</b> Garis langit yang terbentuk oleh atap.....	<b>189</b>
<b>Gambar 5.57</b> Tulisan “Kalioerang” pada fasad bangunan .....	<b>190</b>
<b>Gambar 5.58</b> Eksterior ekstrovert yang ingin dicapai.....	<b>190</b>
<b>Gambar 5.59</b> Pondasi Tapak .....	<b>191</b>
<b>Gambar 5.60</b> Pondasi Foot Plat.....	<b>192</b>
<b>Gambar 5.61</b> Sistem Rangka Grid .....	<b>193</b>
<b>Gambar 5.62</b> Rangka Atap Baja Ringan.....	<b>193</b>
<b>Gambar 5.63</b> Sistem Down Feed .....	<b>194</b>
<b>Gambar 5.64</b> Septic tank upflow unit perawatan filter kerikil.....	<b>195</b>
<b>Gambar 5.65</b> Filtrasi greywater tahap akhir.....	<b>196</b>
<b>Gambar 5.66</b> Sistem Pemanfaatan Air Hujan (SPAH) dan Sumur Resapan ...	<b>197</b>
<b>Gambar 5.67</b> Peralatan Sanitair untuk disposal cair .....	<b>197</b>

<b>Gambar 5.68</b> Proses penyaluran listrik .....	<b>198</b>
<b>Gambar 5.69</b> Sistem Proteksi Penangkal Petir Konvensional .....	<b>200</b>
<b>Gambar 5.70</b> Sistem Jaringan CCTV.....	<b>201</b>



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2.1</b> Perbedaan Fasilitas Hotel Berbintang.....	<b>20</b>
<b>Tabel 2.3</b> Kriteria Mutlak Standar Usaha Hotel Bintang Tiga .....	<b>22</b>
<b>Tabel 3.1</b> Ketinggian Wilayah Kabupaten Sleman.....	<b>36</b>
<b>Tabel 3.2</b> Rata-rata Kondisi Iklim di Wilayah Kabupaten Sleman .....	<b>39</b>
<b>Tabel 3.3</b> Jumlah Penduduk menurut Golongan umur dan Jenis Kelamin di Kabupaten Sleman, 2018 .....	<b>40</b>
<b>Tabel 3.4</b> Luas Wilayah Pakem menurut Desa.....	<b>42</b>
<b>Tabel 3.5</b> Banyaknya Penduduk menurut Jenis Kelamin per Desa di Kecamatan Pakem, 2016.....	<b>44</b>
<b>Tabel 3.6</b> Potensi Wisata di Kabupaten Sleman .....	<b>46</b>
<b>Tabel 3.7</b> Peraturan KDB, KLB, dan KDH .....	<b>54</b>
<b>Tabel 3.8</b> Peraturan Sepadan Jalan .....	<b>54</b>
<b>Tabel 3.9</b> Analisis Peraturan Bangunan.....	<b>59</b>
<b>Tabel 5.1</b> Kelompok Kegiatan Hotel Resor.....	<b>111</b>
<b>Tabel 5.2</b> Kebutuhan Ruang .....	<b>111</b>
<b>Tabel 5.3</b> Program Besaran Ruang <i>General Service</i> .....	<b>138</b>
<b>Tabel 5.4</b> Program Besaran Ruang <i>Food &amp; Beverage</i> .....	<b>139</b>
<b>Tabel 5.5</b> Program Besaran Ruang <i>Back Office</i> .....	<b>141</b>
<b>Tabel 5.6</b> Program Besaran Ruang <i>Guest Room Space</i> .....	<b>142</b>
<b>Tabel 5.7</b> Program Besaran Ruang <i>Public Space</i> .....	<b>143</b>
<b>Tabel 5.8</b> Program Besaran Ruang <i>Amusement</i> .....	<b>146</b>
<b>Tabel 5.9</b> Tabel Nilai Konservasi yang Ingin Dicapai.....	<b>169</b>

## DAFTAR DIAGRAM

<b>Diagram 5.1</b> Alur Kegiatan Tamu menginap .....	112
<b>Diagram 5.2</b> Alur Kegiatan Tamu tidak menginap .....	112
<b>Diagram 5.3</b> Alur Kegiatan Manajer Utama .....	113
<b>Diagram 5.4</b> Alur Kegiatan Asisten Manajer Eksekutif.....	113
<b>Diagram 5.5</b> Alur Kegiatan Manajer SDM .....	114
<b>Diagram 5.6</b> Alur Kegiatan Manajer <i>Front Office</i> .....	114
<b>Diagram 5.7</b> Alur Kegiatan Manajer <i>Housekeepingi</i> .....	115
<b>Diagram 5.8</b> Alur Kegiatan Manajer <i>Food &amp; Beverage</i> .....	115
<b>Diagram 5.9</b> Alur Kegiatan Manajer Teknik ( <i>Engineering</i> ) .....	116
<b>Diagram 5.10</b> Alur Kegiatan Manajer Akuntansi.....	116
<b>Diagram 5.11</b> Alur Kegiatan Manajer Pemasaran.....	117
<b>Diagram 5.12</b> Alur Kegiatan Kepala Keamanan .....	117
<b>Diagram 5.13</b> Alur Kegiatan Manajer Kolam Renang & Spa.....	118
<b>Diagram 5.14</b> Alur Kegiatan Gym & Fitnes .....	118
<b>Diagram 5.15</b> Alur Kegiatan Star SDM .....	119
<b>Diagram 5.16</b> Alur Kegiatan Reservasi.....	119
<b>Diagram 5.17</b> Alur Kegiatan Resepsionis .....	120
<b>Diagram 5.18</b> Alur Kegiatan Informasi dan operator.....	120
<b>Diagram 5.19</b> Alur Kegiatan Kasir.....	121
<b>Diagram 5.20</b> Alur Kegiatan <i>Concierge</i> .....	121
<b>Diagram 5.21</b> Alur Kegiatan <i>Store Keeper</i> .....	122
<b>Diagram 5.22</b> Alur Kegiatan Staf <i>Laundry</i> .....	122
<b>Diagram 5.23</b> Alur Kegiatan <i>Room Attendant</i> .....	123
<b>Diagram 5.24</b> Alur Kegiatan Tukang Kebun .....	123
<b>Diagram 5.25</b> Alur Kegiatan Petugas Kebersuhan.....	124
<b>Diagram 5.26</b> Alur Kegiatan Kepala Koki .....	124
<b>Diagram 5.27</b> Alur Kegiatan Asisten Koki .....	125
<b>Diagram 5.28</b> Alur Kegiatan <i>Room Service</i> .....	125
<b>Diagram 5.29</b> Alur Kegiatan <i>Waitress</i> .....	126
<b>Diagram 5.30</b> Alur Kegiatan Staf IT .....	126
<b>Diagram 5.31</b> Alur Kegiatan ME ( <i>Mechanical Electrical</i> ) .....	127

<b>Diagram 5.32</b> Alur Kegiatan Staf Pemeliharaan ( <i>Mainranance</i> ).....	<b>127</b>
<b>Diagram 5.33</b> Alur Kegiatan Staf Akuntansi .....	<b>128</b>
<b>Diagram 5.34</b> Alur Kegiatan Staf Pemasaran.....	<b>128</b>
<b>Diagram 5.35</b> Alur Kegiatan Satpam .....	<b>129</b>
<b>Diagram 5.36</b> Alur Kegiatan Staf Kolam Renang & Spa.....	<b>129</b>
<b>Diagram 5.37</b> Alur Kegiatan Staf Gym & Fitnes).....	<b>130</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

#### 1.1.1. Latar Belakang Pengadaan Proyek

Indonesia merupakan Negara yang memiliki berbagai macam kebudayaan, dari suku bangsa, bahasa, adat istiadat, dan agama. Kebudayaan yang ada di Indonesia ini telah melalui beberapa periode, yaitu prasejarah, klasik, Islam, kolonial, dan modern. Setiap kebudayaan dalam periode sejarah tertentu sangat lekat ikatannya dengan jejak budaya yang ditinggalkan berupa tinggalan material (*tangible culture*), tinggalan non-material (*intangible culture*), ataupun saujana (lansekap) budaya (*cultural landscape*) (Andani, Strategi Pelestarian Bangunan Kolonial di Kaliurang, 2011).

Nilai kebudayaan yang ada pada jenis sumber daya budaya sangat dipengaruhi oleh aktivitas manusia, terutama tinggalan material. Bangunan merupakan salah satu indikasi dari aktivitas manusia sebagai penggunaannya, seperti tempat tinggal, tempat perdagangan, tempat industri, penambangan, kantor pemerintahan, transportasi, tempat ritual keagamaan, situs seni, pemakaman, stasiun telekomunikasi, tempat rekreasi dan hiburan, serta monumen memorial (Pearson dan Sullican 1995, 24-32).

Saat ini, benda dan bangunan peninggalan sejarah, salah satunya bangunan kolonial, mulai terancam keberadaannya. Seiring dengan perkembangan jaman terjadi perubahan dinamika sosial, salah satunya adalah penambahan penduduk, perilaku masyarakat, modernisasi dan pembangunan. Perkembangan penduduk yang berkembang sangat pesat mempengaruhi kebutuhan penduduk yang semakin banyak. Penambahan penduduk mengakibatkan kurangnya lahan untuk tempat tinggal, sehingga masyarakat melakukan pembangunan dengan mengorbankan bangunan tua yang

sebenarnya merupakan bangunan sejarah bernilai tinggi (Andani, Strategi Pelestarian Bangunan Kolonial di Kaliurang, 2011).

Pola hidup masyarakat perlahan mulai berganti dengan mengutamakan kebutuhan pribadi dan mengesampingkan pentingnya benda peninggalan sejarah yang ada di sekitar mereka. Pada era modern ini, masyarakat sering mengartikan pembangunan atau modernisasi sebagai penciptaan bangunan baru, terutama yang bergaya kontemporer (Martokusumo, 2004). Pembangunan ini mengakibatkan bangunan-bangunan bersejarah tergeser.

Hal lain yang menjadi perhatian terkait pengolahan benda dan bangunan sumber daya budaya adalah peran pemerintah terhadap perlindungan dan pelestarian benda dan bangunan terkait. Peraturan pemerintah yang telah dirumuskan pada UU No. 11 tahun 2011 mengenai Cagar Budaya dirasa belum optimal dalam pelaksanaannya. Aturan-aturan tersebut kurang disosialisasikan dengan baik kepada masyarakat sehingga tidak diterapkan sebagaimana mestinya. Selain itu, kurangnya tenaga kerja profesional menyebabkan perlindungan dan pelestarian benda cagar budaya tidak terawasi dengan baik. Hal inilah yang menyebabkan masyarakat kurang peduli dengan sumber daya budaya yang ada di sekitar mereka.

Kondisi ini mengakibatkan kerugian pada sumber daya budaya, seperti penelantaran, kerusakan, hingga penghancuran, terutama bagi sumber daya budaya yang belum menerima perlindungan. Sudibyo dan Wijayanti (1997) mengemukakan bahwa penghancuran sumber daya budaya dapat melenyapkan kontinuitas sejarah, sampai hilangnya identitas dan keunikan sebuah kawasan, termasuk nilai-nilai yang ada di dalamnya. Dapat dikatakan juga bahwa kondisi dan tindakan seperti itu dapat berdampak pada pemiskinan budaya (Sudibyo dan Wijayanti, 1997).

Citra kota pada umumnya dipengaruhi oleh aspek fisik kota, seperti *path*, *edge*, *district*, *nodes*, dan *landmark* (Lynch, Kevin

1960). Budaya masyarakat dan aktivitas yang ada di dalam suatu kota dapat tercermin dari elemen kota yang terbentuk. Yogyakarta merupakan salah satu kota bersejarah yang ada di Indonesia. Sejarah Islam di Jawa yang ditandai dengan adanya Kerajaan Mataram Islam yang beribukota di Kotagede, Yogyakarta, dan datangnya bangsa Belanda ke Yogyakarta menjadi latar belakang corak kota Yogyakarta yang lekat dengan budaya Islam dan bangunan-bangunan kolonial (Andani, Strategi Pelestarian Bangunan Kolonial di Kaliurang, 2011).

Bangunan-bangunan permukiman kolonial yang ada di Yogyakarta banyak ditemukan di sebelah timur Benteng Vredeburg (Loji Besar) dan dikenal dengan sebutan Loji Kecil. Kemudian permukiman tersebut meluas ke daerah Bintaran dan Kota Baru (Junawan 1998, 7). Kawasan tersebut merupakan daerah permukiman orang Eropa, yang digunakan sebagai tempat tinggal untuk bangsa Belanda ketika menetap di Yogyakarta. Selanjutnya bangsa Eropa juga membangun permukiman di kawasan Kaliurang sebagai tempat peristirahatan dan rekreasi (*resort*) atau biasa disebut sebagai *station hill*.

Kaliurang merupakan sebuah kawasan yang terletak sekitar 25 kilometer di utara Kota Yogyakarta, berada di lereng selatan Gunung Merapi. Secara administratif, Kaliurang terletak di Desa Hargobinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman. Lokasi Kaliurang yang berada di dataran tinggi menjadikan kawasan Kaliurang memiliki temperatur suhu yang relatif rendah dengan udara yang sejuk. Selain itu, Kaliurang juga menawarkan pemandangan alam yang indah, yaitu Gunung Merapi. Hal inilah yang menjadi faktor pendukung Kaliurang sebagai kawasan wisata dan tempat peristirahatan bagi banyak orang.

Bangunan peristirahatan seperti vila, bungalo, dan pesangrahan serta fasilitas berwisata, mulai dari hotel, *water reservoir*, kolam renang, jaringan jalan, listrik, dan pos keamanan

mulai bermunculan untuk mendukung aktivitas rekreasi yang ada (Dingemans 1925, 43). Sebagian besar bangunan kolonial yang ada di Kaliurang memiliki gaya arsitektur *New Indies Style*, dapat dilihat dari masa pembangunannya yaitu sejak tahun 1920 hingga tahun 1940-an (Andani, Strategi Pelestarian Bangunan Kolonial di Kaliurang, 2011).

Pada masa kolonial, Kaliurang juga dikenal sebagai *station hill*, yaitu sebuah kota (tempat) di pegunungan sebagai resor liburan selama musim panas. Bangsa Eropa yang kurang cocok dengan iklim tropis di khatulistiwa biasanya menciptakan *station hill* di daerah jajahannya sebagai tempat menyingkir ke wilayah dataran tinggi di pedalaman. *Station hill* menjadi tempat layaknya kampung halaman di Eropa karena kemiripan suhu yang ada di sana (Spencer & Thomas, 1948).

Kaliurang merupakan salah satu kawasan di DIY yang memiliki sumber daya budaya berupa bangunan kolonial. Namun, kondisi kawasan Kaliurang sebagai *colonial resort district* cukup memprihatinkan karena belum mendapat banyak perhatian, dari pemerintah maupun masyarakat, terutama tinggalan bangunan kolonialnya.

Pada tahun 1946-1949, ketika beberapa konflik antara Belanda dan Indonesia mulai bermunculan, diadakan sejumlah perundingan, salah satunya adalah Perundingan Kaliurang. Perundingan ini dilaksanakan pada 13 Januari 1947 antara Republik Indonesia dan Komisi Tiga Negara yang melahirkan Notulen Kaliurang. Saat itu, Pesanggrahan Ngeksigondo dan Wisma Kaliurang dipinjamkan oleh Sri Sultan Hamengku Buwana IX sebagai tempat persiapan dan perundingan Komisi Tiga Negara (Andani, Strategi Pelestarian Bangunan Kolonial di Kaliurang, 2011).

Dengan latar belakang sejarah yang kuat, masih belum banyak perhatian yang ditaruh pada Kaliurang sebagai kawasan

yang memiliki bangunan-bangunan kolonial. Sejauh ini, beberapa pihak yang sudah memperhatikan kawasan Kaliurang adalah Balai Pelestarian Peninggalan Purbakala DIY (BP3 DIY), Bappeda Kabupaten Sleman, dan Dinas Pariwisata Kabupaten Sleman (Andani, Strategi Pelestarian Bangunan Kolonial di Kaliurang, 2011).

Pada tahun 1984-1985, pihak BP3 DIY melakukan penelitian pada sebuah bangunan, yaitu Pesanggrahan Ngeksigondo. Penelitian tersebut merupakan studi kelayakan dan studi teknis, dan menghasilkan laporan mengenai pemugaran Pesanggrahan Ngeksigondo. Namun, perhatian yang dilakukan oleh BP3 DIY ini dinilai masih sangat terbatas, karena hanya berfokus pada satu bangunan saja (Andani, Strategi Pelestarian Bangunan Kolonial di Kaliurang, 2011).

Dinas Pariwisata Kabupaten Sleman, saat ini, melihat kawasan Kaliurang sebagai kawasan yang memiliki potensi wisata alam. Disamping itu, potensi sejarah, termasuk potensi sumber daya budaya, belum dijadikan bagian dari potensi wisata yang ada. Sedangkan, banyak hal yang dapat dilakukan oleh Dinas Pariwisata Kabupaten Sleman, seperti mempromosikan vila-vila kolonial yang memiliki kekhasan periode sejarah tertentu.

Wisma Kaliurang, sebagai salah satu tempat Perundingan Kaliurang dinilai memiliki nilai historis yang cukup tinggi. Namun kondisi Wisma Kaliurang saat ini sangat memprihatinkan, dari kondisi bangunan yang tidak terawat, adanya penambahan fasad bangunan yang menutupi bangunan asli, dan penambahan bangunan baru yang tidak selaras dengan bangunan asli. Melihat kondisi ini, Wisma Kaliurang sebaiknya dikembangkan dalam aspek arsitektural karena nilai historis tinggi yang telah mengalami degradasi.

Wisma Kaliurang saat ini beroperasi sebagai tempat penginapan. Tempat penginapan yang melekat di Kaliurang memiliki kesan angker dan tidak terawat, salah satunya Wisma

Kaliurang. Pengembangan yang ingin dilakukan terhadap Wisma Kaliurang adalah *rebranding* Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort yang memiliki nilai sejarah. Hotel Resort diangkat karena berkaitan dengan Kaliurang sebagai kawasan wisata dan dirasa mampu mewadahi kegiatan yang berkaitan dengan tempat peristirahatan.

Disamping itu, Wisma Kaliurang merupakan salah satu bangunan kolonial yang ada di Kaliurang. Dengan latar belakang sejarah yang membentuk Wisma Kaliurang, bangunan ini memiliki nilai historis yang tinggi. Bangunan kolonial merupakan salah satu sumber daya budaya yang memiliki nilai-nilai penting karena berperan sebagai saksi budaya dan produk nyata dari budaya tersebut. Selain sebagai aset penting, bangunan kolonial juga memiliki potensi bagi pariwisata, terutama di kawasan Kaliurang yang sudah berkembang menjadi kawasan wisata.

Menurut Aki Adhisakti (2003, XII-1), keunikan sebuah kawasan menjadi alasan utama bagi masyarakat untuk melakukan perjalanan, untuk melihat, untuk makan, dan untuk merasakan perasaan emosional. Dengan demikian, identitas, dan keunikan bangunan di suatu kawasan dapat menjadi pemikat untuk mendatangkan wisatawan.

### **1.1.2. Latar Belakang Masalah**

Wisma Kaliurang merupakan kompleks bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat penginapan. Sebagai salah satu tempat penginapan yang berlokasi di kawasan wisata Kaliuran, Wisma Kaliurang akan dikembangkan menjadi Hotel Resort dengan menawarkan nilai historis karena Wisma Kaliurang merupakan salah satu bangunan kolonial.

Hotel Resort merupakan hotel yang terletak di kawasan wisata yang mengutamakan pemandangan alam. Hotel Resort biasanya digunakan sebagai tempat singgah sementara dengan fasilitas yang rekreatif untuk berlibur, olahraga, dan menawarkan

pemandangan alam yang ada di sekitarnya. Sebagai Hotel Resort yang bersaing di kawasan wisata, kesan pertama yang diberikan oleh bangunan tersebut sangatlah penting. Membangun Hotel Resort yang memiliki nilai historis tinggi dapat menjadi daya tarik utama dari Wisma Kaliurang.

Fokus dari perencanaan ini adalah membuat Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort yang memiliki nilai historis dengan melakukan pengolahan tata ruang luar dan fasad bangunan yang rekreatif dan atraktif, untuk mengajak para wisatawan berlibur dengan suasana bangunan kolonial dan pemandangan alam di Kaliurang. Perubahan menjadi Hotel Resort diperkuat dengan penambahan fasilitas yang mendukung, seperti fasilitas aktivitas olahraga *outdoor* dan perancangan *landscape*.

Sebagai suatu hotel resort yang bersaing di kawasan pariwisata, menciptakan hotel resort yang rekreatif menjadi poin penting agar wisatawan nyaman dan terhibur saat berada di hotel tersebut. Pengolahan tata ruang luar dilakukan untuk menciptakan hotel yang rekreatif pada hotel resort dengan melakukan penataan *landscape* yang menarik. Selain rekreatif, hotel yang menarik secara visual menjadi hal yang pertama kali dilihat oleh wisatawan. Oleh karena itu fasad bangunan menjadi elemen lain yang diolah untuk menciptakan hotel yang atraktif.

Pelestarian cagar budaya atau pada kasus ini konservasi bangunan dipilih sebagai cara pengembangan Wisma Kaliurang menjadi Hotel Resort yang ingin menawarkan nilai historis dari karakter Wisma Kaliurang sebagai bangunan kolonial. Kegiatan konservasi pada bangunan bersejarah maupun pada kawasan/lingkungan bersejarah pada dasarnya bukan semata untuk tujuan pelestarian dan mempertahankan bangunan secara arsitektural semata tetapi juga didalamnya menyangkut nilai-nilai budaya dalam kehidupan masyarakat luas (Pawitro, 2015).

Selain bertujuan sebagai pelestarian saksi sejarah, konservasi bangunan juga memiliki tujuan sosial dan ekonomi untuk pengembangan lingkungan sekitarnya. Wisma Kaliurang sebagai bangunan yang telah ada dan memiliki nilai sejarah memiliki keunggulan ekonomis, terutama jika dikembangkan menjadi Hotel Resort. Secara empiris juga menunjukkan bahwa pemanfaatan bangunan yang sudah ada seringkali lebih murah daripada membuat bangunan baru (Pawitro, 2015).

Konservasi bangunan memiliki prinsip kontinuitas dan perubahan yang sejalan. Disamping memberi perubahan pada bangunan agar sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan jaman, bangunan diharap tetap menyimpan nilai sejarah yang ada (kontinuitas). Dalam hal ini, Wisma Kaliurang diubah menjadi sebuah Hotel Resort dengan mempertahankan nilai historis yang ada di dalamnya sebagai bangunan kolonial.

Nilai-nilai historis yang ada pada Wisma Kaliurang antara lain terletak pada fasad bangunan dan tata ruang. Melalui pendekatan konservasi arsitektur, Wisma Kaliurang diharapkan tetap dapat menyimpan nilai historis yang tinggi dengan mempertahankan fungsi sebagai tempat penginapan dan dikembangkan menjadi Hotel Resort, serta pengembalian bentuk bangunan seperti semula pada fasad bangunan. Disamping itu, Wisma Kaliurang juga mengalami perubahan dan penyesuaian pada penataan luar ruang dan beberapa tempat lain, sebagai bentuk adaptasi pada situasi dan kondisi Kaliurang saat ini sebagai kawasan wisata yang berkembang.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Bagaimana wujud rancangan Konservasi Bangunan Wisma Kaliurang di Kaliurang, Sleman, DIY yang atraktif dan rekreatif melalui pengolahan fasad dan tata ruang luar dengan pendekatan konservasi arsitektur?

### **1.3. Tujuan dan Sasaran**

#### **1.3.1. Tujuan**

Tujuan dari adanya penulisan adalah menghasilkan rancangan Pengembangan Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort di Kaliurang, Sleman, DIY, yang difungsikan sebagai hotel resort yang memiliki nilai historis yang tinggi sebagai pengalaman berlibur yang berbeda bagi wisatawan yang ada di Kaliurang.

#### **1.3.2. Sasaran**

Sasaran penulisan adalah

- a. Melakukan studi mengenai hotel resor yang ada di Kaliurang yang atraktif dan rekreatif.
- b. Melakukan studi mengenai pengolahan fasad bangunan dan tata ruang luar yang berkaitan dengan konservasi bangunan.
- c. Mengkaji pendekatan konservasi bangunan.

### **1.4. Lingkup Studi**

#### **1.4.1. Materi Studi**

##### **a. Lingkup Substansial**

Ruang lingkup substansial diolah pada bagian pengolahan fasad bangunan dan tata ruang luar dengan pendekatan konservasi arsitektur untuk proyek perancangan Pengembangan Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort di Kaliurang, Sleman, DIY.

##### **b. Lingkup Spasial**

Ruang lingkup spasial pada perancangan Pengembangan Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort di Kaliurang, Sleman, DIY, adalah menerapkan studi konservasi bangunan pada penataan tata ruang luar bangunan.

### **1.4.2. Pendekatan Studi**

Menjabarkan tentang pendekatan konservasi bangunan untuk perencanaan pembangunan Pengembangan Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort di Kaliurang, Sleman, DIY.

## **1.5. Metode Studi**

### **1.5.1. Pola Prosudural**

Metode studi yang digunakan dalam perancangan Pengembangan Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort di Kaliurang, Sleman, DIY adalah dengan cara:

#### **a. Studi Literatur**

Mencari informasi data yang didapatkan melalui jurnal, buku, dan website yang berhubungan dengan hotel resor, pengolahan fasad dan tata ruang luar, spesifikasi hotel yang atraktif dan rekreatif, sistem penghawaan dan pencahayaan, serta material dan struktur yang diwadahi dalam perencanaan Pengembangan Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort di Kaliurang, Sleman, DIY. Referensi yang diajukan berupa jurnal dan literatur yang digunakan untuk mencari informasi mengenai pendekatan studi konservasi bangunan.

#### **b. Metode Observasi**

Metode observasi menggunakan tata cara pengumpulan data dan pencatatan hasil survey di lapangan serta wawancara dengan narasumber terkait dengan Pengembangan Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort di Kaliurang, Sleman, DIY.

#### **c. Metode Deskriptif**

Metode deskriptif dengan menjelaskan data-data yang diperoleh dan penyampaian informasi yang aktual berkaitan dengan latar belakang permasalahan

perencanaan Pengembangan Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort di Kaliurang, Sleman, DIY.

**d. Analisis**

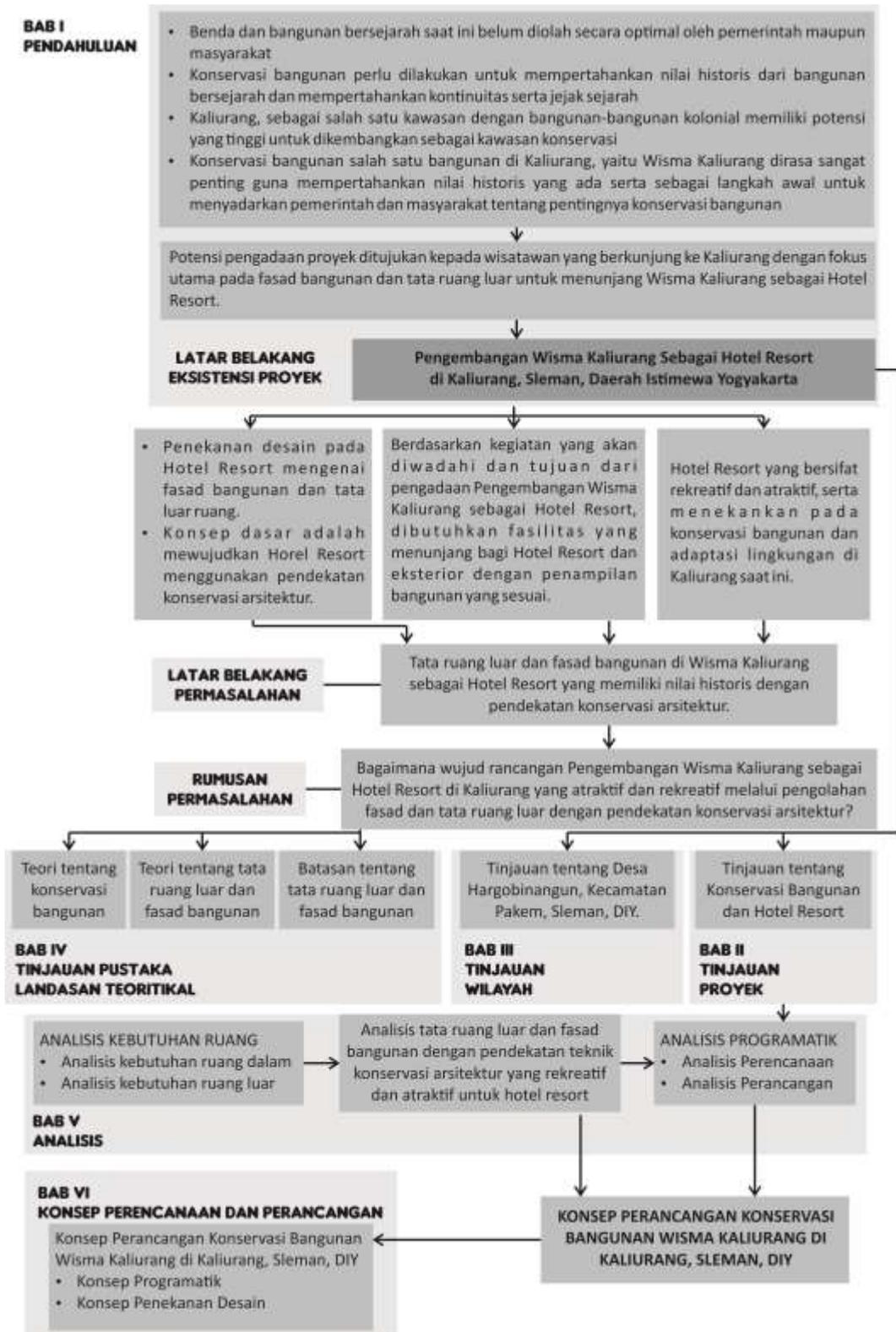
Analisis dengan cara menginterpretasikan data dan kebutuhan yang ada sehingga diperoleh kesimpulan dari perwujudan adanya rancangan Pengembangan Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort di Kaliurang, Sleman, DIY. Prosedur analisis data difokuskan pada pengolahan fasad dan tata luar bangunan pada kondisi site di Kaliurang, Sleman, DIY. Kemudian, menghubungkan pengolahan fasad dan tata luar bangunan dengan konsep perencanaan konservasi bangunan secara keseluruhan.

**e. Sintesa**

Penyusunan sintesa berdasarkan hasil analisis dalam bentuk konsp perancangan serta ide desain perancangan sebagai solusi dari pemecahan masalah pada suatu bentuk rancangan Pengembangan Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort di Kaliurang, Sleman, DIY.

## 1.5.2. Tata Langkah

Diagram 1.1 Tata Langkah Penulisan



Sumber: Analisis Penulis, 2019

## **1.6. Sistematika Penulisan**

Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Arsitektural ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab 1 memaparkan serta meninjau tentang Latar Belakang Pengadaan Proyek, Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran Penulisan, Lingkup Studi, Metode Studi, Keaslian Penulisan dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II TINJAUAN UMUM WISMA KALIURANG DAN KONSERVASI BANGUNAN**

Bab II meninjau dan membahas tentang tinjauan pustaka. Tinjauan pustaka berguna untuk mengutarakan teori teori yang diperoleh melalui buku, jurnal dan riset yang relevan yang berkaitan dengan objek yang sedang diteliti. Tinjauan pustaka terkait sejarah dan kondisi Wisma Kaliurang, serta definisi dari konservasi bangunan, definisi dan tinjauan mengenai wisatawan, dan definisi secara umum mengenai hotel resor, kegiatan yang dilaksanakan dalam hotel resor, hakekat dan tujuan kegiatan berwisata, pelaku yang melakukan kegiatan, kebutuhan dasar serta besaran ruang yang dibutuhkan untuk kegiatan berwisata di hotel resor.

### **BAB III TINJAUAN KAWASAN KALIURANG, SLEMAN, DIY**

Bab III meninjau dan memaparkan tentang potensi tapak bangunan yang dipilih, mengenai suasana kondisi geografis, kondisi administratif, kondisi geologis dan geografis, sosial budaya, ekonomi, topografi, norma dan kebijakan serta sarana dan prasarana situasi di kawasan Kaliurang, Sleman, DIY.

### **BAB IV TINJAUAN PUSTAKA**

Bab IV meninjau dan memaparkan tentang beberapa tinjauan mengenai arsitektur dengan pendekatan konservasi bangunan yang berkembang di kawasan Kaliurang, Sleman, DIY dengan survey site dan pendekatan studi. Isi dari bab tersebut antara lain menjelaskan definisi mengenai arsitektur dengan pendekatan konservasi

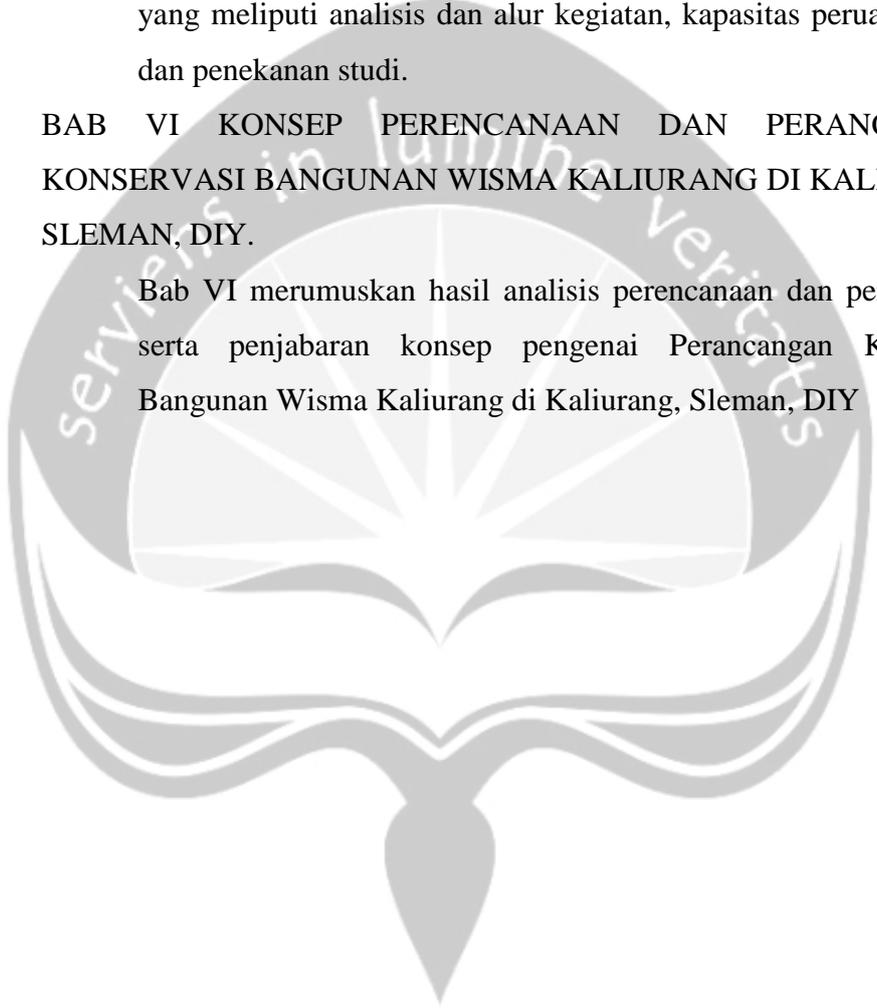
bangunan, prinsip-prinsip penataan desain fasad dan tata ruang luar yang atraktif dan rekreatif serta tinjauan teoritis mengenai ruang.

## **BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONSERVASI BANGUNAN WISMA KALIURANG DI KALIURANG, SLEMAN, DIY.**

Bab V menganalisis tentang Perencanaan dan Perancangan Konservasi Bangunan Wisma Kaliurang di Kaliurang, Sleman, DIY yang meliputi analisis dan alur kegiatan, kapasitas peruangan, site dan penekanan studi.

## **BAB VI KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KONSERVASI BANGUNAN WISMA KALIURANG DI KALIURANG, SLEMAN, DIY.**

Bab VI merumuskan hasil analisis perencanaan dan perancangan serta penjabaran konsep mengenai Perancangan Konservasi Bangunan Wisma Kaliurang di Kaliurang, Sleman, DIY



## BAB II

### TINJAUAN UMUM WISMA KALIURANG DAN HOTEL RESOR

#### 2.1. Tinjauan Wisma Kaliurang

##### 2.1.1. Sejarah Wisma Kaliurang

Wisma Kaliurang dibangun di Jalan Astorenggo No.1 oleh Tuan Leh Meyer pada tahun 1931. Saat pertama kali dibangun, Wisma Kaliurang dinamakan Hotel Leh Meyer. Tuan Leh Meyer adalah seorang pengusaha asal Jerman yang saat itu tinggal di Kaliurang hingga tahun 1940. Hadirnya listrik dan pos di Kaliurang pertama kali digagas oleh Tuan Leh Meyer. Ketika Jepang masuk, hotel ini ditinggalkan oleh Tuan Leh Meyer. Kemudian setelah berganti nama menjadi Hotel Kaliurang pada tahun 1948, rangkaian kegiatan Perundingan Kaliurang dilaksanakan di hotel ini sebagai tempat penginapan delegasi Belanda selama di Kaliurang. Hotel Kaliurang selanjutnya diserahkan ke Pemerintah Kota Yogyakarta untuk dikelola sekitar tahun 1985 dan saat ini sudah diubah namanya menjadi Wisma Kaliurang. Wisma Kaliurang kini digunakan sebagai tempat penginapan yang disewakan untuk umum dan dimiliki oleh Bapak Samuel Sugito (Andani, 2011).

Wisma Kaliurang memiliki enam buah bangunan di atas lahan seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan akses masuk di sisi timur. Kompleks bangunan di Wisma Kaliurang terdiri atas dua bangunan lama dan empat bangunan baru (Andani, 2011).

Bangunan yang dibangun pertama kali adalah bangunan utama Wisma Kaliurang yang terletak di sisi timur. Bangunan ini dibangun sekitar tahun 1931 yang merupakan bangunan utama Hotel Leh Meyer. Sejauh ini, tidak ada banyak perubahan pada denah di bangunan utama, yang terdiri dari lobi, ruang makan, kamar mandi, gudang, dan dapur. Bangunan ini memiliki atap perisai dengan penutup genting, dan mempunyai *lantern*. Saat ini di bagian depan sudah tdiberi

tambahan kanopi, sehingga fasad bangunan sudah tidak asli lagi. Ubin di ruangan lain masih asli kecuali pada lobi yang sudah diganti total. Terdapat jendela kaca besar di ruang makan, menyuguhkan pemandangan alam ke arah Kota Yogyakarta dan taman hotel untuk para tamu. Terdapat sebuah tangga di sisi barat bangunan yang menghubungkan bangunan utama dengan bangunan asli. Tangga tersebut terbuat dari batu kali dan memiliki bekas kerangka kanopi. Namun saat ini tangga tersebut sudah tidak dapat diakses karena tertutup oleh bangunan baru (Andani, 2011).

Masih di sebelah barat bangunan utama, terdapat bangunan tambahan yang asli yang berisi deretan kamar-kamar tamu. Bangunan tambahan ini masih asli tata ruangnya, terdapat tujuh buah kamar tidur, sebuah kamar mandi, dan sebuah selasar di sisi utara, membujur dari timur ke barat. Terdapat lima buah kamar yang memiliki ukuran yang sama, masing-masing terdiri atas ruang tidur, ruang duduk, dan kamar mandi. Sedangkan dua kamar tidur lain hanya terdiri dari kamar tidur dan ruang duduk saja (Andani, 2011).

Di sebelah barat dan utara bangunan utama dibangun bangunan tambahan sekitar tahun 1990-an, yang merupakan paviliun tamu dan kamar tamu yang baru. Kini restoran dan bangunan utama tampak tidak terawat karena hanya kamar-kamar baru saja yang terawat (Andani, 2011).

Pada bangunan ini terdapat ciri-ciri elemen Eropa, yaitu *lantern*, pondasi bangunan dari batu kali, dan dinding berkonstruksi *bearing wall* dengan bahan bata. Karakteristik ini merupakan gaya *New Indies Style* yang terlihat pada bangunan asli Wisma Kaliurang. Disamping itu, terdapat adaptasi tropis yang dilakukan pada bangunan ini, yaitu bentuk atap perisa, jendela yang lebar, dan dinding bagian luar dilapisi dengan batu kali. Tidak hanya itu, pada jendela resepsionis terdapat gaya dekorasi *Art Deco* yang diterapkan (Andani, 2011).

Wisma Kaliurang adalah sebuah kompleks bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat penginapan, masih sama seperti awal dibangun. Perundingan Kaliurang yang dilaksanakan di Kaliurang menggunakan Wisma Kaliurang sebagai tempat penginapan untuk delegasi Belanda. Hal ini memberikan nilai historis tersendiri bagi Wisma Kaliurang sebagai saksi sejarah. Meski demikian, kondisi Wisma Kaliurang saat ini memprihatinkan karena terdapat penurunan nilai yang cukup besar. Penurunan nilai tersebut ditunjukkan pada penambahan fasad bangunan, pengurangan dan penambahan bangunan ruang pada bangunan aslinya secara permanen, dan pendirian bangunan baru, yang satu sama lain tidak selaras secara tata letak. Selain itu, dua buah bangunan asli dari Wisma Kaliurang dapat dikatakan tidak terawat (Andani, 2011).

## **2.2. Tinjauan Umum Hotel**

Berdasarkan Dirjen Pariwisata – Deppasotel, Hotel merupakan salah satu jenis akomodasi yang menggunakan seluruh atau sebagian dari bangunan, sebagai penyedia jasa penginapan, makan dan minum, termasuk jasa lainnya yang ditujukan untuk umum, dan dikelola secara komersial.

### **2.2.1. Klasifikasi Hotel**

Secara umum kegiatan yang diwadahi oleh hotel kurang lebih sama, namun masing-masing hotel memiliki perbedaan dalam rancangan yang sesuai dengan keunikan setiap hotel dan menawarkan fasilitas yang disesuaikan dengan berbagai kebutuhan yang berbeda pula. Misalnya kebutuhan dan tata letak ruang, layanan, penampilan bangunan, dan suasana yang ingin dihadirkan pada tiap hotel. Sehingga pengelompokan hotel harus diperhatikan dalam merancang sebuah hotel. Hal ini dapat dilihat dan ditinjau dari berbagai aspek, seperti tujuan tamu berkunjung, durasi tamu menginap, jumlah kamar, dan lokasi (Ekawati, 2010).

#### A. Klasifikasi Hotel Berdasarkan Tujuan Tamu Berkunjung

- Hotel Bisnis

Hotel Bisnis adalah hotel yang dirancang untuk mendukung aktivitas dan kegiatan untuk melakukan bisnis dengan menyediakan fasilitas yang dibutuhkan.

- Hotel Pleasure

Hotel Pleasure atau Hotel Rekreasi adalah hotel yang selain untuk tempat menginap, sebagian dari fasilitas hotel bertujuan memberi rekreasi untuk pengunjung.

- Hotel Country

Hotel Country adalah hotel yang biasanya digunakan untuk tamu antarnegara secara khusus. Pertimbangan dalam memilih lokasi ditentukan secara khusus, seperti keamanan dan keselamatan pengunjung. Oleh karena itu, pada umumnya lokasi hotel ini ada di area pusat kota supaya lebih dekat dengan pusat pemerintahan atau di lokasi yang punya nilai lebih.

- Hotel Sport

Hotel Sport adalah hotel yang secara garis besar dirancang untuk pengunjung yang memiliki tujuan berolahraga. Hotel Sport kurang lebih memiliki fasilitas yang mirip dengan hotel pleasure tetapi fasilitas pada hotel sport lebih fokus pada fasilitas olah raga yang lebih lengkap.

#### B. Klasifikasi Hotel Menurut Durasi Tamu Menginap

- Hotel Transit

Hotel transit memiliki waktu menginap yang cenderung tidak lama, misalnya untuk harian. Hotel transit dilengkapi dengan fasilitas yang memberikan jasa pelayanan kepada tamu dalam waktu singkat, contohnya laundry, restoran dan travel perjalanan.

- Hotel Semi-residensi

Hotel Semi-residensi memiliki waktu inap yang rata-rata cukup lama, misalnya untuk mingguan. Hotel semi-residensi dirancang dengan berbagai perlengkapan aktivitas, seperti fasilitas kebugaran (spa, jogging track, kolam renang) dan fasilitas rekreasi (restoran, taman bermain, persewaan kendaraan dan lain-lain)

- Hotel Residensi

Hotel Residensi memiliki waktu kunjungan yang bisa dibilang untuk jangka waktu yang lama, misalnya untuk bulanan. Kenyamanan dan keamanan adalah prioritas utama untuk hotel jenis ini. Rancangan hotel ini perlu dilengkapi dengan berbagai layanan fasilitas yang serupa dengan kehidupan sehari-hari, seperti fasilitas belanja, kebugaran, dan rekreasi.

### C. Klasifikasi Hotel Menurut Jumlah Kamar

- Hotel Kecil (*small*)

Hotel jenis ini adalah hotel yang jumlah kamarnya tidak lebih dari 25 kamar, biasanya berada di daerah yang memiliki angka kunjungan rendah.

- Hotel Sedang (*medium*)

Hotel jenis ini adalah hotel yang jumlah kamarnya berkisar dari 29-299 kamar, biasanya berada di daerah yang memiliki angka kunjungan sedang.

- Hotel Besar (*large*)

Hotel jenis ini adalah hotel yang jumlah kamarnya paling tidak ada 300 kamar atau lebih, biasanya terletak di daerah yang memiliki angka kunjungan tinggi.

#### D. Klasifikasi Hotel Menurut Lokasi

- *City Hotel*

*City Hotel* adalah hotel yang berada di pusat kota dengan target pengunjung yang memiliki tujuan bisnis atau dinas.

- *Down Town Hotel*

*Down Town Hotel* adalah hotel yang berada di sekitar daerah perdagangan dan perbelanjaan, biasanya menjadi incaran para pengunjung yang memiliki tujuan berwisata belanja atau menjalin relasi dagang.

- *Suburban Hotel/Motel*

*Suburban Hotel/Motel* adalah hotel yang berada di pinggir kota, biasanya pengunjung yang datang bertujuan untuk transit dalam waktu yang singkat. Pengunjung dengan tingkat mobilitas yang tinggi biasanya sering menggunakan hotel jenis ini agar efisiensi waktu.

- *Resor Hotel*

*Resor Hotel* adalah hotel yang berada dekat dengan daerah/ tempat wisata, pengunjung yang datang ke hotel ini biasanya memiliki tujuan untuk berlibur, berwisata dan rekreasi.

#### 2.2.2. Pengelompokan Hotel Berbintang

Pengelompokan Hotel Berbintang berarti suatu klasifikasi hotel-hotel ke dalam kelas-kelas atau tingkatan tertentu, berdasarkan standard penilaian yang telah ditentukan (Ekawati, 2010). Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perhubungan tentang usaha dan klasifikasi hotel di Indonesia, penilaian klasifikasi/ pembagia kelas hotel ditetapkan secara minimum didasarkan pada:

- a. Jumlah Kamar
- b. Fasilitas
- c. Peralatan yang tersedia
- d. Mutu Pelayanan

Menurut penilaian di atas, hotel-hotel yang ada di Indonesia kemudian dibedakan ke dalam 5 (lima) kelas hotel, yaitu:

- a. Hotel Bintang 1 (\*)
- b. Hotel Bintang 2 (\*\*)
- c. Hotel Bintang 3 (\*\*\*)
- d. Hotel Bintang 4 (\*\*\*\*)
- e. Hotel Bintang 5 (\*\*\*\*\*)

Setiap kelas hotel berbintang memiliki kualitas dan kuantitas fasilitas yang berbeda berdasarkan standard dan kebutuhan yang disesuaikan dengan tujuan setiap hotel (Tabel 2.1).

**Tabel 2.1. Perbedaan Fasilitas Hotel Berbintang**

<b>Fasilitas</b>	<b>Hotel Bintang 5</b>	<b>Hotel Bintang 4</b>	<b>Hotel Bintang 3</b>	<b>Hotel Bintang 2</b>	<b>Hotel Bintang 1</b>
<b>Jumlah Kamar</b>	Min. 100 kamar tidur dengan 4 kamar tidur suite	Min. 500 kamar tidur dengan 2 kamar tidur suite	Min. 30 kamar tidur dengan 2 kamar tidur suite	Min. 20 kamar tidur	Min. 1 10 kamar tidur
<b>Area makan (restaurant)</b>	Harus ada minimal 2	Harus ada minimal 2	Dibutuhkan minimal 1	Dibutuhkan minimal 1	Dibutuhkan minimal 1
<b>Bar &amp; coffee-shop</b>	Harus ada minimal 1	Harus ada minimal 1	Harus ada minimal 1	Harus ada minimal 1	Harus ada minimal 1
<b>Ruang multifungsi</b>	Harus ada minimal 1	Harus ada minimal 1	Harus ada minimal 1	-	-
<b>Rekreasi dan olah raga</b>	Harus ada dibutuhkan + 2 fasilitas lain	Harus ada dibutuhkan + 2 fasilitas lain	Harus ada dibutuhkan + 2 fasilitas lain	Sebaiknya ada	Sebaiknya ada
<b>Ruang untuk disewakan</b>	Harus ada minimal 3	Harus ada minimal 3	Dibutuhkan minimal 3	Dibutuhkan minimal 1	Dibutuhkan minimal 1
<b>Lounge</b>	Harus ada	Harus ada	Harus ada	-	-
<b>Taman</b>	Harus ada	Harus ada	Harus ada	Harus ada	Harus ada

Sumber: Panduan Perancangan Bangunan Komersial (Endy Marlina)

Klasifikasi hotel ke dalam kelas-kelas ini memiliki tujuan, yaitu:

1. Sebagai pedoman dalam hal teknis untuk calon investor (penanam modal) dalam bidang usaha perhotelan
2. Sebagai informasi untuk calon penghuni hotel dalam mengetahui fasilitas dan pelayanan hotel yang disediakan, sesuai dengan golongan kelas yang sudah ditentukan.
3. Sebagai terciptanya persaingan atau kompetisi antar pengusaha hotel yang sehat.
4. Sebagai terciptanya keseimbangan antara jumlah permintaan (*demand*) dan jumlah penawaran (*supply*) dalam usaha akomodasi hotel.

Kriteria Mutlak Standar Usaha Hotel Bintang Tiga berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor PM. 53/HM.001/MPEK/2013 tentang Standar Usaha Hotel (Tabel 2.3).

**Tabel 2.3. Kriteria Mutlak Standar Usaha Hotel Bintang Tiga**

NO	ASPEK	NO	UNSUR	NO	SUBUNSUR
I	PRODUK	1	Bangunan	1	Suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai usaha hotel yang baik dan terawat
		2	Penanda Arah (signage)	2	Tersedia papan nama hotel ( <i>sign board</i> ) yang jelas dan mudah terlihat
				3	Tersedia tanda arah yang menunjukkan fasilitas hotel ( <i>hotel directional sign</i> ) yang jelas dan mudah terlihat
				4	Tersedia tanda arah menuju jalan keluar yang aman ( <i>evacuation sign</i> ), jelas dan mudah terlihat
		3	Taman atau Landscape	5	Taman didalam atau diluar bangunan hotel
		4	Parkir	6	Tanaman di dalam bangunan hotel
				7	Tersedia tempat parkir dan pengaturan lalu lintasnya *
		5	Lobby	8	Area menurunkan tamu ( <i>drop off</i> )
				9	Tersedia Lobby dengan sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik
				10	Aksesibilitas ( <i>ramp</i> ) bagi penyandang cacat *

				12	Tersedia <i>lounge</i>
		6	Front Office	13	Tersedia Gerai ( <i>counter</i> ) atau meja kursi
				14	Tersedia Sertifikat dan/atau Plakat ( <i>Decal</i> ) tanda bintang sesuai Golongan Kelas hotel
				15	Gerai Pelayanan tamu ( <i>Concierge Counter</i> )
				16	Tersedia ruang Penitipan Barang Berharga
				17	Tersedia Ruang Penitipan Barang Tamu
		7	Lift	18	Lift untuk tamu (untuk bangunan di atas 5 lantai dari lantai dasar)
				19	Lift untuk Karyawan/Barang (untuk bangunan di atas 5 lantai dari lantai dasar)
		8	Toilet Umum (Public Rest Room)	20	Toilet Pria dan Wanita Terpisah dengan tanda yang jelas
				21	Urinoir beserta washletnya (khusus untuk toilet pria)
				22	Tersedia closet duduk dengan hand shower/washlet dan toilet paper
				23	Tersedia tempat cuci tangan, sabun dan cermin
				24	Tersedia Tempat Sampah
				25	Toilet bagi tamu dengan keterbatasan fisik
				26	Alat pengering tangan
		9	Koridor	27	Tersedia koridor
				28	Tersedia pintu darurat, tangga darurat (bangunan bertingkat) dan lampu darurat
				29	Tersedia pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik
				30	Tersedia Alat Pemadam Kebakaran
		10	Fasilitas Makan dan Minum (F&B outlets)	31	Tersedia ruang makan dan minum dengan sirkulasi udara dan pencahayaan yang baik
				32	Tersedia meja dan kursi makan serta peralatannya
				33	Tersedia Menu
		11	Room service	34	Letaknya berdekatan dengan dapur dan akses ke kamar
				35	Tersedia menu room service
				36	Tersedia peralatan dan perlengkapannya
		12	Kamar Tidur Tamu	37	Tersedia kamar tidur termasuk kamar mandi
				38	Tersedia kamar Suite
				39	Pintu dilengkapi dengan kunci pengaman
				40	Jendela dilengkapi dengan alat pengaman
				41	Tersedia pencahayaan dan sirkulasi udara yang baik
				42	Tersedia petunjuk/arah kabin yang dipasang di langit-langit ( <i>ceiling</i> )
				43	Tersedia tempat tidur beserta perlengkapannya
				44	Tersedia meja dan kursi kerja
				45	Tersedia meja dan kursi duduk
				46	Tersedia tempat sampah
				47	Tersedia denah lokasi kamar dan petunjuk penyelamatan diri
				48	Petunjuk fasilitas dan pelayanan hotel ( <i>compendium</i> )
				49	Memenuhi ketentuan tingkat kebisingan
				50	Tanda dilarang mengganggu ( <i>don't disturb</i> ) dan permintaan pembersihan kamar ( <i>make up room</i> ) dibuat secara terpisah atau menggunakan elektronik
				51	Rak Koper ( <i>luggage rack</i> )
				52	Tempat penyimpanan pakaian
				53	Tersedia Night Table / Bed Side Table
				54	Tersedia lampu baca
				55	Cermin panjang ( <i>Full Length Mirror</i> )
				56	Tersedia Saluran komunikasi internal dan eksternal

			57	Tersedia Jaringan internet
			58	Tersedia TV
			59	Tersedia Mini bar dan pembuka botol
			60	Coffee - Tea Maker set
			61	Tersedia peralatan tulis untuk tamu (guest stationary)
		13	62	Kamar mandi tamu dengan lantai yang tidak licin
			63	Tersedia kamar mandi dengan kelengkapannya minimal wastafel, closet, shower
			64	Tersedia sirkulasi udara dan pencahayaan
			65	Tersedia Saluran pembuangan air
			66	Tersedia air panas dan air dingin
			67	Tersedia tempat sampah
			68	Tersedia perlengkapan mandi tamu (toiletteries)
			69	Tersedia handuk mandi
			70	Gelas sikat gigi
		14	71	Tersedia sarana olah raga, rekreasi dan kebugaran
		15	72	Ruang rapat dilengkapi perlengkapan dan peralatan termasuk audio visual
		16	73	Tersedia dapur yang luasnya sesuai dengan kebutuhan
			74	Lantai, dinding dan ceiling kuat, aman dan mudah pemeliharaannya
			75	Drainase dilengkapi dengan perangkap lemak (grease trap)
			76	Tersedia Kitchen hood yang dilengkapi dengan penyaring lemak (grease filter)
			77	Tersedia sistem sirkulasi udara dan sistem pencahayaan
			78	Tersedia peralatan dan perlengkapan dapur
			79	Tersedia perlengkapan P3K
			80	Tersedia tempat sampah tertutup yang terpisah untuk sampah basah dan kering
			81	Tersedia alat pemadam kebakaran
			82	Tempat penyimpanan bahan makanan harian/daily store
			83	Tata letak perlengkapan dapur sesuai alur kerja *
		17	84	Tersedia Area Penerimaan Barang
			85	Alat timbangan yang telah ditera
		18	86	Tersedia Gudang Umum
			87	Tempat penyimpanan Bahan Makanan dan minuman
			88	Area untuk Peralatan dan Perlengkapan
			89	Gudang Engineering
			90	Area penyimpanan barang bekas
			91	Tempat penyimpanan bahan baker
		19	92	Ruang Penyimpanandan pendistribusian guest suplies danamenities
			93	Ruang linen dan seragam (uniform)
			94	Room boy station
			95	Janitor
		20	96	Tersedia kamar mandi laki-laki dan wanita terpisah
			97	Tersedia ruang ganti karyawan dilengkapi dengan locker laki-laki dan wanita terpisah
			98	Tersedia ruang makan karyawan
			99	Tersedia tempat ibadah
			100	Tersedia tempat sampah
			101	Kaca rias dan wastafel

				102	Ruang Pelatihan
		21	Kantor	103	Tersedia Ruang Pengelola Hotel
		22	Keamanan	104	Ruang Security dan instalasi CCTV
		23	Utilitas	105	Tersedia Instalasi Air Bersih
				106	Tersedia Genset
				107	Tersedia Instalasi jaringan komunikasi
				108	Instalasi Air Panas
		24	Pengelolaan limbah	109	Tempat penampungan sampah
				110	Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)
		25	Perawatan dan perbaikan peralatan (workshop)	111	Tersedia tempat untuk pemeliharaan dan perbaikan yang dilengkapi peralatan
II	PELAYANAN	26	Kantor Depan	112	Tersedia pelayanan registrasi dan pembayaran
				113	Pemberian Informasi, pesan, pengurusan barang tamu
				114	Pelayanan saat tamu naik dan turun dari kendaraan
				115	Membangunkan tamu ( <i>wake up call</i> )
				116	Jasa Penyewaan mobil
				117	Jasa pemanggilan taksi
				118	Pelayanan khusus untuk tamu dengan keterbatasan fisik
		27	Tata Graha	119	Pelayanan pembersihan fasilitas tamu, fasilitas publik dan fasilitas karyawan
		28	Binatu	120	Tersedia pelayanan cuci dan strika baju tamu
		29	Restoran	121	Tersedia pelayanan penyajian makanan dan minuman
				122	Tersedia pelayanan penerimaan pembayaran
		30	Ruang Rapat	129	Pelayanan Penyelenggaraan Rapat
		31	Pelayanan bisnis (business center)	130	Pelayanan bisnis
		32	Olah Raga Rekreasi dan kebugaran	131	Pelayanan sarana olah raga, rekreasi dan kebugaran
		33	Keamanan	132	Tersedia Pelayanan Keamanan
		34	Kesehatan	133	Tersedia pelayanan kesehatan tamu
		35	Jam Operasional	134	Tersedia waktu pemberian pelayanan sesuai kebutuhan operasional
III	PENGELOLAAN	36	Organisasi	135	Hotel memiliki struktur organisasi
				136	Hotel memiliki uraian tugas setiap jabatan
				137	Hotel memiliki SOP atau petunjuk pelaksanaan kerja (manual)
				138	Hotel memiliki Peraturan Karyawan/PKB (Perjanjian Kerja Bersama) sesuai peraturan perundang-undangan
				139	Memiliki Kebijakan Organisasi
		37	Manajemen	140	Hotel memiliki program pemeriksaan kesehatan karyawan
				141	Memiliki Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dengan jumlah karyawan minimal 100 orang
				142	Memiliki Sistem Penanggulangan kebakaran
				143	Pemeliharaan sanitasi, hygiene dan lingkungan
				144	Memiliki Sistem Informasi Manajemen Hotel
				145	Memiliki rencana usaha
146	Memiliki Program Tanggung jawab Sosial Perusahaan (CSR)				
		38	Program Pemeliharaan dan Perbaikan peralatan	147	Melaksanakan pemeliharaan dan perbaikan gedung, perlengkapan dan peralatan
		39	Sumber Daya Manusia	148	Hotel melaksanakan sertifikasi kompetensi bagi karyawan
				149	Karyawan mampu berbahasa Asing minimal bahasa Inggris
				150	Melaksanakan Program Pengembangan SDM
				151	Melaksanakan penilaian kinerja SDM
Jumlah Subunsur Aspek Produk				111	
Jumlah Subunsur Aspek Pelayanan				23	
Jumlah Subunsur Aspek Pengelolaan				17	
<b>JUMLAH TOTAL SUBUNSUR ASPEK</b>				<b>151</b>	

Sumber: Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor PM. 53/HM.001/MPEK/2013 tentang Standar Usaha Hotel

### 2.2.3. Ruang Bangunan Hotel

Ruang-ruang yang ada di dalam hote terbagi menjadi dua area, yaitu area depan (*fornt of the house*) dan area belakang (*back of the house*). Dua area ini diatur berdasarkan fungsinya sebagai berikut:

1. Area depan (*Front of the house*), terdiri dari ruang-ruang sebagai berikut:

a. Area registrasi tamu

Area registrasi tamu harus berada di area lobby dan terlihat dengan jelas. Panjang meja yang ada di area registrasi ini setidaknya cukup untuk melayani semua pengunjung, sesuai dengan jumlah kamar yang disediakan oleh hotel berbintang.

b. Area penyimpanan kunci

Area penyimpanan kunci untuk kamar dipisah dengan area penerima tamu.

c. Kasir

Kasir dan area registrasi tamu diletakkan saling berhadapan. Pada hotel berbintang yang memiliki fasilitas restoran dan fasilitas komersial lainnya, dibutuhkan pengaturan khusus untuk keuangan yang masuk dari berbagai sumber.

d. Area Administrasi

Area administrasi harus diletakkan dekat dan langsung berhubungan dengan area lobby. Pada hotel berbintang, ruang manajer administrasi dan ruang asistennya, serta area resepsionis terletak diantar area lobby dan ruang manajer.

e. Area Lobby

Area lobby merupakan area yang cukup luas ber da di dekat area penerimaan tamu di *front office*. Area untuk menunggu dan duduk-duduk di hotel biasanya terletak di lobby. Area ini juga dilengkapi dengan area duduk terpisah dengan fasilitas TV, reading corner, dll, bagi tamu hotel untuk beristirahat dan bersantai.

f. Fasilitas transportasi vertikal mekanik (elevator)

Fasilitas transportasi vertikal menaik atau elevator harus disediakan untuk hotel berbintang dengan bangunan bertingkat sebagai transportasi vertikal untuk kenyamanan konsumen. Penempatan elevator harus mudah ditemukan dan terlihat dengan jelas oleh public, dan berada dekat dengan pintu masuk dan area registrasi tamu.

g. *Guest Room*

*Guest Room* atau kamar tidur untuk tamu menginap dirancang berdasarkan pertimbangan letak dan ukuran ruang. Furnitur yang mengisi *guest room* menjadi penentu dalam panjang dan lebar ruang serta tingkat kemewahan suatu hotel. Pada umumnya, *guest room* terbagi menjadi *twin bed room*, *single beed room*, dan *suites room*. Pertimbangan lain dalam merancang *guest room* adalah ukuran atau tipe tempat tidur yang digunakan, biasanya ada tipe *king* atau *standard twin*. Pencahayaan juga menjadi pertimbangan yang penting, selain itu kontrol ruangan juga sebaiknya dipertimbangkan dengan hati-hati, seperti pintu dan lampu otomatis saat pintu dibuka.

2. Area belakang (*Back of the house*), terdiri dari ruang-ruang sebagai berikut:

a. *Laundry*

Aktivitas yang ada di dalam area *landry* akan mempengaruhi luasan ruang *laundry* yang dibutuhkan. Pada hotel berbintang, *laundry* digunakan mencuci, mengeringkan, menyetrika, dan tempat mesin press untuk melayani tamu dan karyawan sehingga membutuhkan ruang yang cukup luas (W Rutes, 1990)

b. Departemen Tata Graha

Ruang yang dibutuhkan oleh departemen tata graha terdiri dari ruang kepala departemen dan ruang asisten. Ruang ini

juga digunakan untuk menyimpan peralatan terkait tata graha dan sebagai area khusus dalam menjahit kain (sprei, sarung batal, gordena) yang rusak, dan disiapkan untuk melayani tamu hotel.

c. *Servis Food & Beverage*

Ruang untuk *food & beverage* digunakan untuk menyimpan makanan dan minuman yang akan diolah untuk tamu. Pada umumnya, makanan akan langsung diolah sehingga ruangan tidak membutuhkan area yang luas. Bahan makanan akan langsung dikirim ke area pengolahan makanan setelah melalui proses pemeriksaan, atau dimasukkan ke dalam lemari pendingin, sesuai dengan kebutuhan.

d. Area Mekanikal

Peralatan pemanas dan pendingin, berupa tank dan pompa disimpan di area mekanikal agar mudah diawasi dan dijaga dalam sistem pengoperasian mekanikal secara keseluruhan.

## **2.3. Tinjauan Umum Hotel Resor**

### **2.3.1. Definisi Hotel Resor**

Hotel Resor adalah suatu hotel yang berada dekat dengan area/ kawasan wisata, dimana tamu/ pengunjung yang datang – menginap ataupun tidak menginap – tidak melakukan kegiatan usaha. Biasanya berada jauh dengan perkotaan atau pusat kota, karena hotel Resor berfungsi sebagai tempat yang memberikan fasilitas berlibur, rekreasi, dan olahraga (Ekawati, 2010).

### **2.3.2. Faktor Penyebab Timbulnya Hotel Resor**

Tamu/ pengunjung dari Hotel Resor selain memiliki tujuan menginap, juga memiliki tujuan lain, yaitu rekreasi. Maka hotel resor sendiri memiliki faktor yang menyebabkan munculnya hotel resor, antara lain sebagai berikut:

a. Waktu istirahat berkurang

Dengan kesibukan dan pekerjaan yang sangat menyita waktu, masyarakat kota butuh tempat untuk beristirahat/ berlibur yang tenang dan nyaman.

b. Rekreasi sebagai kebutuhan manusia

Kelelahan yang timbul oleh aktivitas sehari-hari membuat manusia butuh akan suatu kegiatan rekreasi agar dapat bersantai dan menghilangkan kelelahan tersebut.

c. Kesehatan.

Saran peristirahatan berupa akomodasi penginapan yang berada di tempat dengan pemandangan yang indah dan berhawa sejuk dapat menyegarkan kembali jiwa dan raga dan memulihkan kesehatan baik para pekerja maupun para manula yang membutuhkan.

d. Keinginan Menikmati Potensi Alam

Pemandangan alam yang indah dan sejuk ditawarkan oleh Hotel Resor untuk dapat dinikmati oleh tamu/ pengunjung hotel karena perkotaan yang padat dan penuh dengan polusi udara tidak dapat memberikan tawaran keindahan alam yang indah dan sejuk.

### **2.3.3. Karakteristik Hotel Resor**

Terdapat 4 (empat) karakter dalam Hotel Resor yang membedakan dengan jenis hotel lainnya, antara lain:

a. Lokasi

Hotel Resor biasanya berada di tempat yang dekat dengan alam, memiliki pemandangan yang indah, seperti gunung, laut dan lain sebagainya, yang jauh dari hiruk pikuk perkotaan, kebisingan dan kepadatan lalu lintas. Tuntutan utama dalam pasar Hotel Resor adalah berdekatan dengan atraksi wisata dan memiliki hubungan dengan kegiatan yang bersifat rekreatif karena sangat mempengaruhi harga.

b. Fasilitas

Tamu/ pengunjung yang datan ke Hotel Resor memiliki tujuan utama bersenang-senang, mengisi waktu luang, dan melepas penat dari kesibukan. Oleh karena itu fasilitas yang disediakan dituntut untuk dapat mewadahi setiap kegiatan pokok dan kegiatan rekreatif dalam ruang maupun luar ruan. Fasilitas yang utama adalah kamar tidur untuk area yang privat, dan fasilitas yang rekreatif dapat berupa kolam renang, lapangan tenis maupun penataan lanskap.

c. Segmen Pasar

Wisatawan atau tamu/ pengunjung yang memiliki tujuan berlibur, bersenang-senang, menikmati pemandangan alam, dan tempat dengan panorama yang indah menjadi target utama pasar.

d. Arsitektur dan Suasana

Arsitektur dan suasana yang berbeda dari hotel lainnya menjadi salah satu tolak ukur wisatawan berkunjung ke Hotel Resor. Suasana yang nyaman dan arsitektur yang unik dapat saling mendukung untuk meningkatkan kenyamanan tamu tanpa meninggalkan citra yang bernuansa etnik.

Ada banyak objek yang mempengaruhi varian dari Hotel Resor yang ada. Jika dibedakan menurut fasilitas dan letak Hotel Resor, dapati dibagi menjadi sebagai berikut:

a. *Beach Resort Hotel*

*Beach Resort Hotel* dibedakan dari letaknya, yaitu di daerah pantai dengan mengunggulkan keindahan dan potensi alam laut.

b. *Marina Resort hotel*

*Marina Resori Hitel* dibedakan dari letaknya, yaitu di daerah pelabuhan dengan memanfaatkan potensi utama yang ada di daerah tersebut serta melengkapi fasilitas dermaga dengan kegiatan yang berhubungan dengan air.

c. *Mountain Resort hotel*

*Mountain Resort Hotel* dibedakan dari letaknya, yaitu di daerah pegunungan dengan memanfaatkan potensi alam dari pemandangan pegunungan dan melengkapi dengan fasilitas yang bersifat alami merupakan.

d. *Health Resort and spa*

*Health Resort and spa* dibedakan dari fasilitasnya, yaitu untuk tujuan kebugaran dan kesehatan yang dibangun di daerah dengan potensi alam yang dapat dimanfaatkan di daerah tersebut.

e. *Condominium time share and residential development*

*Condominium time share and residential development* dibedakan dari fasilitasnya, yaitu untuk penyewaan kamar hotel dengan jangka waktu yang panjang.

f. *All suite-hotels*

*All suite-hotels* dibedakan dari fasilitasnya, yaitu dengan menyediakan kamar hotel yang masuk ke dalam kelas *suite*, resor jenis ini merupakan golongan Resor mewah.

g. *Sight-seeing Resort hotel*

*Sight-seeing Resort hotel* dibedakan dari fasilitasnya, yaitu dengan memanfaatkan area disekitarnya yang memiliki potensi tertentu yang menarik, seperti pusat perdagangan atau pusat perbelanjaan.

#### **2.3.4. Prinsip Desain Hotel Resor**

Dalam merancang suatu tempat wisata yang memiliki karakter unik di setiap lokasi, dibutuhkan pemecahan masalah yang khusus (Ekawati, 2010). Terdapat prinsip-prinsip perancangan Hotel Resor yang harus diperhatikan, yaitu sebagai berikut:

- a. Kebutuhan dan persyaratan individu dalam melakukan kegiatan wisata.
  - Selain menyediakan fasilitas untuk olah raga dan hiburan, suasana harus dibuat mendukung dengan menciptakan suasana yang tenang untuk beristirahat.

- Selain mendukung kegiatan untuk *alones* (kesendirian) dan memprioritaskan privasi tamu, diberikan juga kesempatan untuk ada interaksi dengan orang lain berpartisipasi dalam aktivitas kelompok.
  - Ada interaksi dengan lingkungan, budaya baru, Negara baru dengan tetap mengutamakan kenyamanan seperti rumah sendiri.
- b. Pengalaman unik bagi wisatawan.
- Untuk mencapai tingkat ketenangan, perubahan dinamika sehari-hari, dan waktu untuk relaksasi.
  - Interaksi dengan alam, matahari, laut, hutan, gunung, danau, dan sebagainya dengan skala manusiawi.
  - Fasilitas yang mendukung untuk aktivitas olah raga dan rekreasi.
  - Interaksi dan relasi dengan orang lain diluar lingkup pekerjaan.
  - Budaya dan cara hidup berbeda yang ditawarkan.
- c. Menciptakan suatu citra wisata yang menarik
- Sumber daya alam dan ciri khas suatu tempat dimanfaatkan dengan maksimal.
  - Fisik bangunan dengan lingkungan sekitar yang harmonis.
  - Fasilitas yang diolah menyesuaikan tapak dan iklim setempat.

**BAB III**

**TINJAUAN KAWASAN KALIURANG, SLEMAN,**

**DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

**3.1. Potensi Tapak**

Pemilihan kawasan Kaliurang sebagai lokasi untuk melakukan konservasi bangunan didukung oleh latar belakang Kaliurang sebagai salah satu saksi sejarah yang meninggalkan jejak bangunan kolonial. Kaliurang dinilai memiliki nilai historis yang tinggi secara kawasan, ditinjau dari peninggalan bangunan-bangunan kolonial yang saat ini berjumlah cukup banyak. Dari bangunan-bangunan kolonial yang sampai sekarang masih berdiri di Kaliurang, hanya beberapa yang sudah menyandang status Bangunan Cagar Budaya. Di samping itu, perlu dilakukan pendataan dan pengkajian terkait Objek Diduga Cagar Budaya (ODCB) di kawasan Kaliurang. Serta tindak lanjut dari pendataan ODCB untuk mengembangkan Kaliurang sebagai kawasan cagar budaya.

Selain memiliki potensi sebagai kawasan bersejarah, Kaliurang telah dikenal sebagai kawasan wisata di Yogyakarta yang menawarkan wisata alam di bawah lereng Merapi. Lanskap Kaliurang merupakan bentang alam dengan karakter yang keberadaannya dapat dinikmati oleh indera manusia (Simond, 1998). Kaliurang adalah salah satu tujuan wisata di Yogyakarta setelah Pantai Parangtritis dan Candi Prambanan (BAPPEDA, 2019). Namun saat ini keberadaan amenitas berupa tempat peristirahatan di Kaliurang belum dimanfaatkan secara maksimal, terlihat masih banyak fasilitas yang kurang lengkap dan kurang mendukung glam pemanfaatannya terhadap aktivitas wisata.

Oleh karena itu pengembangan hotel resort dengan teknik konservasi dilakukan di Kaliurang, Desa Hargobinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Slema. Pemilihan tapak lebih tepatnya dispesifikasi pada Wisma Kaliurang yang terletak di Jalan Astorenggo. Maka pengembangan yang dilakukan adalah pengembangan Wisma Kaliurang sebagai hotel resort dengan teknik

konservasi untuk menciptakan hotel resort yang mendukung aktivitas wisata di Kaliurang serta hotel resort yang memiliki nilai historis sebagai daya tarik utama dari hotel ini.

### 3.2. Tinjauan Umum Kabupaten Sleman

#### 3.2.1. Kondisi Geografis

Secara geografis Kabupaten Sleman berada diantara  $110^{\circ} 33' 00''$  dan  $110^{\circ} 13' 00''$  Bujur Timur,  $7^{\circ} 34' 51''$  dan  $7^{\circ} 47' 30''$  Lintang Selatan dengan ketinggian diantara 100-1000 meter di atas permukaan air laut. Luas Wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 Ha atau  $574,82 \text{ km}^2$  atau sekitar 18% dari luas Daerah Istimewa Jogjakarta  $3.185,80 \text{ km}^2$ , dengan jarak terjauh Utara – Selatan 32 km, Timur – Barat 35 km (BAPPEDA, 2019).

Wilayah Kabupaten Sleman terletak di bagian utara Daerah Istimewa Yogyakarta (Gambar 3.1), di sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah, di sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, dan Kabupaten Magelang, Jawa Tengah dan di sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul (BAPPEDA, 2019).



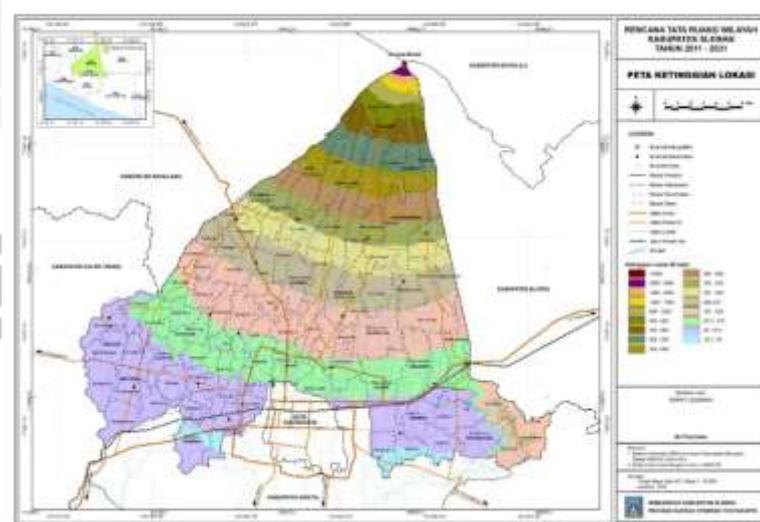
**Gambar 3.1. Letak Kabupaten Sleman di Daerah Istimewa Yogyakarta**

Sumber: Wikipedia.com, 2019

### 3.2.2. Kondisi Topografi

Kondisi tanah di Kabupaten Sleman pada daerah selatan relatif datar kecuali daerah perbukitan di bagian tenggara Kecamatan Prambanan dan sebagian di Kecamatan Gamping. Pada daerah utara relatif semakin miring dan semakin terjal di sekitar lereng gunung Merapi. Di Kabupaten Sleman juga terdapat kira-kira 100 sumber mata air. Hampir setengah dari total wilayah merupakan tanah pertanian yang subur dengan irigasi teknis di bagian barat dan selatan. Topografi dibedakan berdasarkan ketinggian tempat dan kemiringan lahan (BAPPEDA, 2019).

Ketinggian tanah di Kabupaten Sleman kira-kira antara kurang dari 100 sd lebih dari 1000 meter dari permukaan laut. Ketinggian tanahnya dibagi menjadi tiga bagian yaitu ketinggian kurang dari 100 meter, antara 100-499 meter, antara 500-999 meter, dan lebih dari 1000 meter dari permukaan laut (Gambar 3.2).



**Gambar 3.2. Peta Ketinggian Wilayah Kabupaten Sleman**

Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman 2011-2031, 2019

Ketinggian dengan kurang 100 mdpl seluas 6.203 ha atau 10,79% dari luas wilayah, berada di Kecamatan Moyudan, Minggir, Godean, Prambanan, Gamping dan Berbah. Ketinggian diantara

100-499 mdpl seluas 43.246 ha atau 75,32% dari luas wilayah, terdapat di 17 Kecamatan. Ketinggian antara 500-999 mdpl meliputi luas 6.538 ha atau 11,38% dari luas wilayah, terdiri dari Kecamatan Tempel, Turi, Pakem dan Cangkringan. Ketinggian di atas 1000 mdpl seluas 1.495 ha atau 2,60 % dari luas wilayah, terdiri dari Kecamatan Turi, Pakem, dan Cangkringan. Dari data ini dapat dilihat bahwa Kaliurang yang terletak di kecamatan Pakem termasuk dalam kategori dataran tinggi (Tabel 3.1).

**Tabel 3.1. Ketinggian Wilayah Kabupaten Sleman**

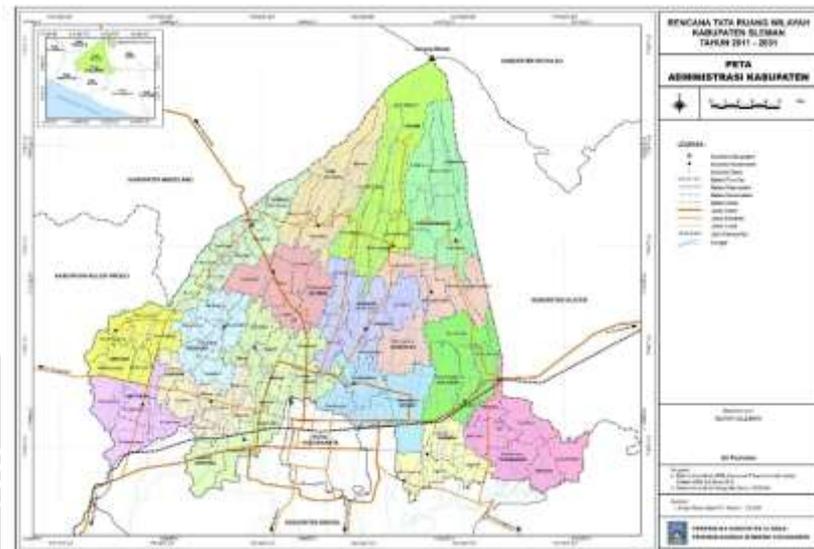
No	Kecamatan	<100 m dpl (ha)	100-499 m dpl (ha)	500-999 m dpl (ha)	>1.000 m dpl (ha)	Jumlah (Ha)
1.	Moyudan	2.407	355	-	-	2.762
2.	Minggir	357	2.370	-	-	2.727
3.	Godean	209	2.475	-	-	2.684
4.	Seyegan	-	2.663	-	-	2.633
5.	Tempel	-	3.172	77	-	3.249
6.	Gamping	1.348	1.577	-	-	2.925
7.	Mlati	-	2.852	-	-	2.852
8.	Sleman	-	3.132	-	-	3.132
9.	Turi	-	2.076	2.155	78	4.039
10.	Pakem	-	1.664	1.498	1.222	4.384
11.	Ngaglik	-	3.852	-	-	3.852
12.	Depok	-	3.555	-	-	3.555
13.	Kalasan	-	3.584	-	-	3.584
14.	Berbah	1.447	852	-	-	2.299
15.	Prambanan	435	3.700	-	-	4.135
16.	Ngemplak	-	3.571	-	-	3.571
17.	Cangkringan	-	1.796	2.808	195	4.799
	Jumlah	6.203	43.246	6.538	1.495	57.482
	Prosentase	10,79	75,32	11,38	2,60	100

Sumber: <http://www.slemankab.go.id>, 2019

### 3.2.3. Kondisi Administratif

Secara administratif, Kabupaten Sleman terdiri dari 17 kecamatan, 86 desa dan 1212 dusun (Gambar 3.3). Wilayah Kabupaten Sleman berbatasan dengan kabupaten yang ada di DIY dan Jawa Tengah. Kabupaten Sleman berbatasan dengan Kabupaten Boyolali di bagian utara, bagian timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, bagian selatan berbatasan dengan Kabupaten Bantul, dan

bagian barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo Provinsi dan Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah (BAPPEDA, 2019).



**Gambar 3.3. Pembagian Administratif Kabupaten Sleman**

Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman 2011-2031, 2019

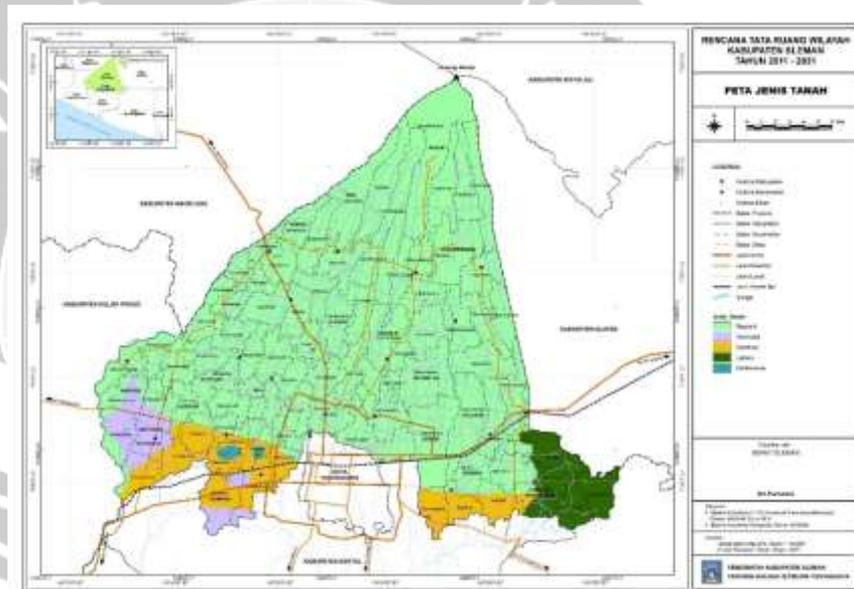
#### 3.2.4. Kondisi Geohidrologi

Keberadaan Gunung Merapi mendominasi kondisi geologi di Kabupaten Sleman. Formasi geologi dibedakan menjadi beberapa, yang pertama adalah endapan vulkanik, yang kedua adalah sedimen, dan terakhir adalah batuan terobosan (BAPPEDA, 2019).

Material vulkanik gunung Merapi membawa air tanah atau akifer yang telah terurai menjadi pasir vulkanik, dimana sebagian besar merupakan bagian dari endapan vulkanik Merapi muda. Material ini dibedakan menjadi dua formasi geologi yaitu formasi Sleman yang lebih dominan pada endapan piroklastik halus dan tufa di bagian bawah, dan formasi kedua adalah formasi Yogyakarta yang lebih dominan pada pasir vulkanik berbutir kasar hingga pasir berkerikil di bagian atas. Kedua formasi ini berfungsi sebagai

lapisan pembawa air utama yang berpotensi membentuk satu sistem akifer yang disebut Sistem Akifer Merapi (SAM). Secara administrative sistem ini masuk ke dalam Kabupaten Sleman, Kota Yogyakarta, dan Kabupaten Bantul, menerus dari utara ke selatan (BAPPEDA, 2019).

Jenis tanah di Kabupaten Sleman terbagi menjadi litosol, regusol, grumusol, dan mediteran (Gambar 3.4). Jenis tanah regusol merupakan jenis tanah yang paling sering ditemukan di Kabupaten Sleman sebesar 49.262 ha (85,69%), mediteran 3.851 ha (6,69%), litosol 2.317 ha (4,03%), dan grumusol 1.746 ha.



**Gambar 3.4. Peta Jenis Tanah Kabupaten Sleman**

Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman 2011-2031, 2019

### 3.2.5. Kondisi Klimatologis

Sebagian besar kondisi klimatologis di Kabupaten Sleman termasuk dalam iklim tropis basah. Dalam satu bulan paling banyak hujan 24 hari dengan curah hujan sekitar 32mm-699mm, kecepatan angin paling tinggi 6,00 knots dan paling rendah 3,00 knots, rata-

rata kelembaban nisbi udara maksimum 100% dan minimum 19,9%, temperatur udara paling tinggi mencapai 32° C dan paling rendah 24° C (Tabel 3.2). Sektor pertanian sangat cocok dikembangkan di Kabupaten Sleman karena kondisi agroklimat di atas menunjukkan bahwa iklim yang sesuai.

**Tabel 3.2. Rata-rata Kondisi Iklim di Wilayah Kabupaten Sleman, 2018**

Rata-rata Suhu Udara, Kelembaban, Tekanan Udara, Kecepatan Angin, Arah Angin, Curah Hujan dan Hari Hujan di Wilayah Kabupaten Sleman, 2018			
The Average of Temperature, Humadity, Wind Velocity and Direction, Rainfall and Raindays in Sleman Regency, 2018			
No	Uraian	Minimum	Maksimum
(1)	Description	Minimum	Maximum
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Suhu Udara/	20,3	32,6
	Temperature (derajat/Cildegree 0)		
2	Kelembaban Udara/	62	94
	Humidity (%)		
3	Rata-rata Tekanan Udara /	988,0	993,3
	Average Atmosphere Pressure (mb)		
4	Kecepatan Angin/	-	7
	Wind Velocity (m/s)		
5	Arah Angin/	North	West
	Wind Direction		
6	Curah Hujan/	-	727
	Rainfall (mm)		
7	Hari Hujan dalam sebulan/	-	28
	(Raindays (kali/times)		

Sumber: <http://www.slemankab.bps.id>, 2019

### 3.2.6. Kependudukan

Pada tahun 2018 jumlah penduduk di Kabupaten Sleman tercatat sebanyak 1.206.714 jiwa dengan kepadatan penduduk 2099 jiwa per km<sup>2</sup> (Tabel 3.3). Penduduk laki-laki berjumlah 608.968 jiwa (50,46) dan perempuan 597.746 jiwa (49,54%).

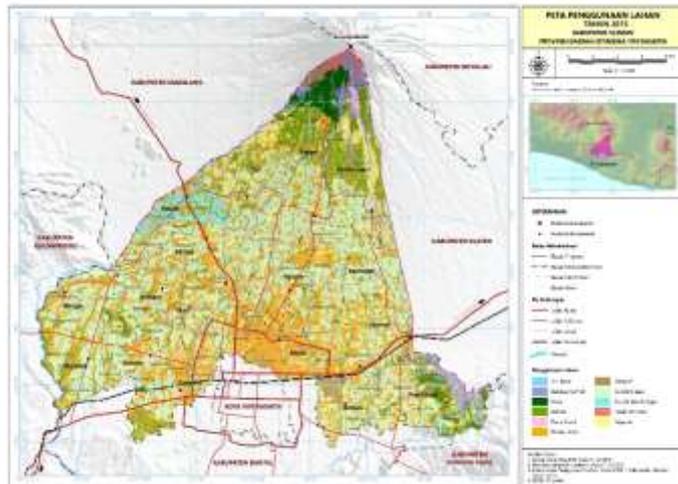
**Tabel 3.3. Jumlah Penduduk menurut Golongan umur dan Jenis Kelamin di Kabupaten Sleman, 2018**

<b>Jumlah Penduduk menurut Golongan Umur dan Jenis Kelamin di Kabupaten Sleman, 2018</b>			
<i>Number Population by Age Group and sex in Sleman Regency, 2018</i>			
<b>Golongan Umur</b>	<b>Laki-laki</b>	<b>Perempuan</b>	<b>Jumlah</b>
<i>Age Group</i>	<i>Male</i>	<i>Female</i>	<i>Total</i>
(1)	(2)	(3)	(4)
0 – 4	46 679	44 195	90 874
5 – 9	45 912	43 324	89 236
10 – 14	41 731	38 875	80 606
15 – 19	47 376	45 089	92 465
20 – 24	64 054	56 594	120 648
25 – 29	59 041	54 007	113 048
30 – 34	50 686	48 461	99 147
35 – 39	44 861	43 954	88 815
40 – 44	40 828	40 646	81 474
45 – 49	37 514	38 728	76 242
50 – 54	34 822	37 043	71 865
55 – 59	29 729	32 269	61 998
60 – 64	23 794	24 313	48 107
65 – 69	16 621	17 047	33 668
70 +	25 320	33 201	58 521
<b>Kabupaten Sleman Sleman Regency</b>	<b>608 968</b>	<b>597 746</b>	<b>1 206 714</b>

Sumber: <http://www.slemankab.bps.id>, 2019

### 3.2.7. Karakteristik Penggunaan Lahan

Hampir sebagian luas tanah yang ada di Kabupaten Sleman adalah tanah pertanian yang subur dengan didukung irigasi teknis. Penggunaan lahan dibagi menjadi air tawar, belukar/semak, hutan, kebun, pasir darat, permukiman, rumput, sawah irigasi, sawah tadah hujan, tanah berbatu, dan tegalan (Gambar 3.5). Perkembangan penggunaan lahan selama 5 tahun terakhir menunjukkan jenis Sawah turun rata-rata per tahun sebesar 0,96 %, Tegalan naik 0,82 %, Pekarangan naik 0,31 %, dan lain-lain turun 1,57 %.



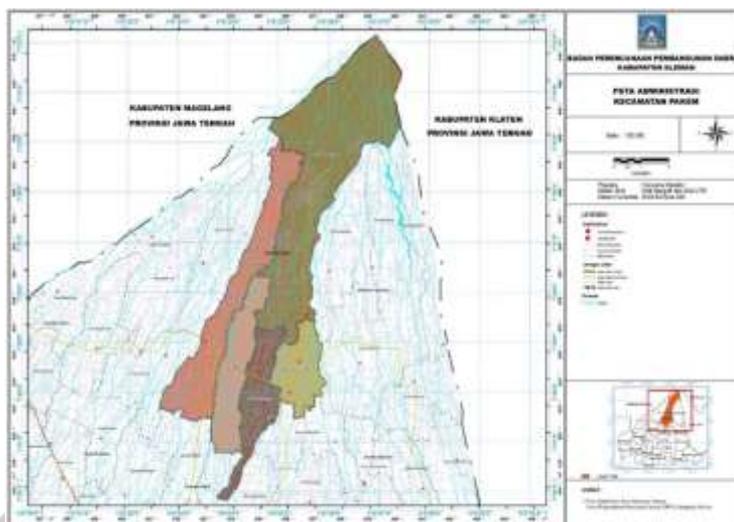
**Gambar 3.5. Tata Guna Lahan Kabupaten Sleman**

Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman 2011-2031, 2019

### **3.3. Tinjauan Kecamatan Pakem**

#### **3.3.1. Kondisi Geografis**

Secara geografis Kecamatan Pakem terletak di 77.66708' Lintang Selatan dan 110.42011' Bujur Timur. Kecamatan Pakem berada di dataran tinggi berkisar 100-1500 mdpl. Luas Wilayah Kecamatan Pakem adalah 4.385 km<sup>2</sup>, terdiri dari lima desa dan 59 padukuhan (Gambar 3.6). Kecamatan Pakem terletak di bagian Utara Kabupaten Sleman dengan jarak dari Ibukota Kecamatan Pakem ke Pusat Pemerintahan Kabupaten Sleman adalah 14 km.



**Gambar 3.6. Peta Administrasi Kecamatan Pakem**

Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman 2011-2031, 2019

Wilayah Kecamatan Pakem sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Cangkringan, sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Turi, sebelah Utara berbatasan dengan Gunung Merapi, sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Ngemplak. Bentangan wilayah di Kecamatan Pakem berupa dataran dan perbukitan yang terbagi menjadi 5 (lima) desa, yaitu Desa Purwobinangun, Candibinangun, Harjobinangun, Pakembinangun, dan Desa Hargobinangun, dengan luas wilayah 4.385 km<sup>2</sup> (Tabel 3.4).

**Tabel 3.4. Luas Wilayah Pakem menurut Desa**

No.	Desa	Luas Wilayah (km <sup>2</sup> )
1.	Purwobinangun	1.348
2.	Candibinangun	636
3.	Harjobinangun	552
4.	Pakembinangun	419
5.	Hargobinangun	1.439
<b>Luas Wilayah Kecamatan Pakem</b>		<b>4.385</b>

Sumber: BPS DIY, Kecamatan Pakem Dalam Angka, 2017

Berdasarkan data Statistik Daerah Kecamatan Pakem tahun 2015, penggunaan tanah terbesar adalah untuk persawahan yang didukung oleh ketersediaan air yang melimpah dari beberapa sungai yang melintasi desa dan beberapa mata air dari Gunung Merapi. Sebagian besar tanah persawahan yang ada di Kecamatan Pakem digunakan untuk budidaya hortikultura, karena iklim yang sesuai dan mendukung untuk budidaya hortikultura

### **3.3.2. Kondisi Kelerengan dan Klimatologis**

Kecamatan Pakem termasuk ke area dataran tinggi yang berkisar 100-1500 mdpl. Kecamatan Pakem memiliki iklim dataran tinggi di daerah tropis pada umumnya, cuaca sejuk merupakan ciri khas wilayah ini yang sangat cocok untuk menanam tanaman hortikultura. Suhu rata-rata yang tercatat di Kecamatan Pakem adalah paling rendah sekitar 18 °C sampai dengan paling tinggi 32 °C.

### **3.3.3. Kondisi Demografi**

#### **3.3.3.1. Kondisi Kependudukan**

Pada Kecamatan Pakem terdapat 8.926 KK dengan total seluruh penduduk adalah 32.561. Jumlah penduduk laki-laki adalah 15.847 orang dan penduduk perempuan adalah 16.714 orang dengan kepadatan penduduk 1.551 jiwa/Km<sup>2</sup>. Sebagian besar penduduk Kecamatan Pakem memiliki pekerjaan sebagai petani.

Secara administrasi, Kecamatan Pakem terbagi menjadi lima desa dengan jumlah dusun/ dukuh sebanyak 59. Jumlah Rukun Warga sebanyak 109 RW dan jumlah Rukun Tetangga sebanyak 292 RT serta jumlah Dasawisma sebanyak 584. Untuk prosentase jumlah penduduk di Kecamatan Pakem, pada tahun 2016 yang tertulis di buku Kecamatan Pakem Dalam Angka 2017 sebanyak 37.733

jiwa, terdiri dari 18.794 jiwa (49.8) laki-laki dan 18.984 (50.2%) perempuan (Tabel 3.5). Kepadatan penduduk di Kecamatan Pakem pada tahun 2016 sebesar 861 jiwa/km<sup>2</sup>, hal ini menunjukkan bahwa setiap 1 km<sup>2</sup> luas wilayah di Kecamatan Pakem dihuni oleh sekitar 861 jiwa.

**Tabel 3.5. Banyaknya Penduduk menurut Jenis Kelamin per Desa di Kecamatan Pakem, 2016**

<b>Desa</b>	<b>Laki-laki</b>	<b>Perempuan</b>	<b>Jumlah</b>
Purwobinangun	4.684	4.757	9.441
Candibinangun	2.993	3.044	6.037
Harjobinangun	3.080	3.229	6.309
Pakembinangun	3.587	3.619	7.206
Hargobinangun	4.405	4.335	8.740
<b>Kecamatan</b>	<b>18.749</b>	<b>18.984</b>	<b>37.733</b>

Sumber: Hasil Proyeksi Penduduk - BPS DIY, Kecamatan Pakem Dalam Angka, 2017

### 3.3.3.2. Kondisi Sosial

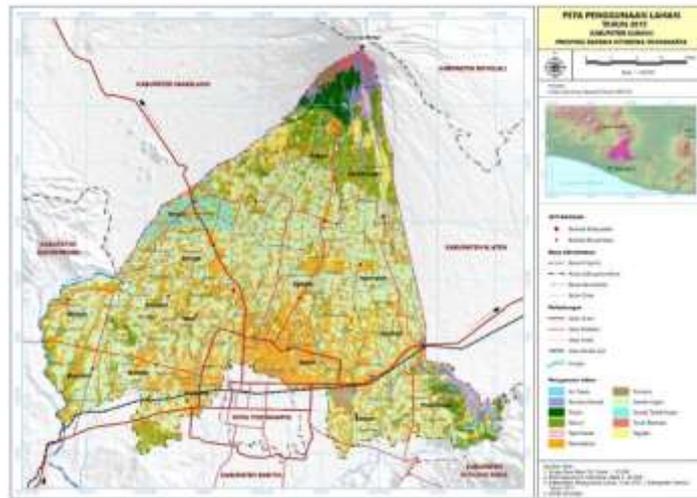
Salah satu sasaran program KB pada tahun 2016, yaitu pasangan usia subur atau PUS tercatat sebanyak 6.378 pasangan. Dari segi pendidikan, terdapat 20 TK, 25 SD, 9 SMP dan 10 SMA ( sederajat) di Kecamatan Pakem.

Di Kecamatan Pakem terdapat fasilitas kesehatan berupa 2 poliklinik, 1 puskesmas, 5 puskesmas pembantu, 3 rumah sakit bersalin dan 2 buah rumah sakit umum.

### 3.3.3.3. Norma dan Kebijakan Masyarakat

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman, kawasan yang berada di sekitar Kecamatan Pakem adalah kawasan dengan guna lahan sebagai hutan, kebun, dan sawah irigasi (Gambar 3.7). Hal

ini berarti hal yang paling utama dalam merancang Hotel Resor adalah kawasan ruang terbuka hijau agar konservasi lahan tetap dapat dipertahankan.



**Gambar 3.7. Peta Penggunaan Lahan Tahun 2015**

Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman 2011-2031, 2019

### **3.3.4. Potensi Wilayah**

Dalam pengembangan wilayah Kabupaten Sleman terdapat potensi-potensi unggulan daerah yang diharapkan dapat menjadi arah pengembangan pada masing-masing sector usaha di wilayah terkait.

#### **3.3.4.1. Potensi Komoditi Pertanian**

Pertanian merupakan kegiatan usaha yang meliputi budi daya tanaman pangan dan hortikultura, perkebunan, perikanan, kehutanan, dan peternakan. Luas lahan sawah di Kecamatan Pakem adalah 1.625 Ha dengan Desa Hargobinangun sebagai desa yang paling banyak memanfaatkan tanah untuk dijadikan sawah dengan besar lahan 409,8 Ha. Produktivitas tanaman padi pada tahun 2017 sebesar 61,54 kwintal per hektar. Usaha tanaman sayur sayuran banyak dibudidayakan di kecamatan Pakem,

antara lain cabe merah, cabe rawit, tomat, terong, buncis, dan bayam.

#### 3.3.4.2. Potensi Wisata

Daya tarik wisata di Kabupaten Sleman merupakan gabungan dari karakter alam yang kuat, kebudayaan dan kepurbakalaan. Jenis Wisata yang ada di Kabupaten Sleman seperti wisata desa, budaya, pendidikan, sejarah, candi, alam, agro, museum, dan wisata monument (Tabel 3.6). Dalam menunjang kegiatan wisata disediakan fasilitas-fasilitas yang mendukung, berupa hotel, rumah makan, restoran, bandara dan sarana prasarana transportasi yang menjangkau seluruh wilayah serta berbagai titik-titik atraksi dan hiburan.

**Tabel 3.6. Potensi Wisata di Kabupaten Sleman**

No	Jenis Wisata	2009	2010	2011
1	Wisata Desa	38	35	35
2	Wisata Budaya	10	10	10
3	Wisata Pendidikan	5	5	5
4	Wisata Sejarah	11	11	11
5	Wisata Candi	12	12	12
6	Wisata Alam	5	4	4
7	Wisata Agro	4	4	4
8	Wisata Musium	5	9	10
9	Wisata Monumen	2	2	2

Sumber: <http://www.slemankab.go.id/3275/potensi-unggulan-daerah.slm> (Diakses: 11/1/2019 11;12 WIB)

#### 3.3.4.3. Potensi Investasi

Dalam pengembangan investasi, pemkab Sleman berupaya mengembangkan investasi terpadu, untuk lebih memudahkan investor dalam menciptakan peluang usaha.

Proyek investasi yang ditawarkan adalah (Pemerintah Kabupaten Sleman, 2011):

1. Kawasan Stadion Maguwoharjo dikembangkan menjadi stadion paling besar di DIY dengan luas wilayah 23,5 ha, direncanakan secara terpadu untuk dikembangkan.
2. Pengembangan Kawasan Museum Gunung Merapi (MGM) di desa Hargobinangun kecamatan Pakem, Sleman, dengan mengangkat konsep edu-tourism atau wisata berbasis pendidikan dari aktivitas Gunung Merapi. Kawasan ini diwujudkan dengan menggabungkan edukasi, informatif, atraktif dan inovatif dalam konsep teknopark.
3. Pengembangan Obyek Wisata yang berlokasi di selatan Museum Gunung Merapi, panorama alam yang ditawarkan dari berbagai arah. Di sebelah utara terdapat gunung Merapi, Bukit Turgo, dan Bukit Plawangan. Di sebelah timur terdapat hutan bambu dan sungai. Di bagian selatan terlihat kota Yogyakarta dan di sebelah barat terlihat sunset dan daya tarik wisata yang ada di sekitarnya.
4. Pengembangan *resort Tourism* yang dihubungkan bersama keunikan desa (*living culture*) yang terpadu seperti budaya, kerajinan dan makanan khas. Pengembangan sekaligus sebagai alternatif destinasi wisata. Lokasi yang ditawarkan ada di Trumpon, Merdikorejo, Tempel dan Sleman
5. Industri perakitan komputer sebagai wilayah yang menjadi lokasi 40 perguruan tinggi, sangat potensial untuk dikembangkan Computer Assembling Industry.

### **3.3.5. Rencana Detail Tata Ruang Kerja**

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031, penataan ruang wilayah Kabupaten bertujuan mewujudkan ruang Kabupaten yang tanggap terhadap bencana dan berwawasan lingkungan dalam rangka menciptakan masyarakat yang sejahtera, demokratis, dan berdaya saing.

Kebijakan penataan ruang terdiri atas:

- a. Pengintegrasian dan pengembangan pusat kegiatan di luar kawasan bencana;
- b. Pengelolaan kawasan rawan bencana alam dan kawasan lindung geologi;
- c. Pemeliharaan kelestarian fungsi lingkungan hidup;
- d. Pengembangan kawasan pertanian dalam rangka keamanan dan ketahanan pangan;
- e. Pengembangan kawasan pariwisata terintegrasi;
- f. Pengembangan kawasan pendidikan;
- g. Pengembangan industri menengah, kecil dan mikro yang ramah lingkungan;
- h. Pengembangan kawasan permukiman yang aman, nyaman, dan berwawasan lingkungan;
- i. Pemantapan prasarana wilayah; dan
- j. Peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara.

### **3.3.6. Jaringan Pergerakan**

#### **3.3.6.1. Rencana Pengembangan Transportasi Umum**

Pengembangan transportasi umum di Kecamatan Pakem berkaitan dengan pengaturan rute angkutan umum yang diharapkan dapat menjadi upaya dalam penataan kota dan perkembangannya. Angkutan umum di Kecamatan Pakem saat ini sudah jarang ditemui sehingga pengaturan

rute angkutan umum dimanfaatkan untuk kembali memacu adanya konektivitas antar wilayah dan meningkatkan pertumbuhan kota dalam kapasitasnya. Pada prinsipnya, rute kendaraan angkutan umum diletakkan di ruas jalan primer.

### **3.3.6.2. Rencana Pengembangan Jaringan Jalan**

Agar tercipta efisiensi pada kegiatan kota dan sebagai sarana pemanfaatan ruang, rencana pengembangan jaringan jalan diatur berdasarkan kebutuhan dari setiap wilayah yang bersangkutan. Sistem jaringan jalan membentuk satu kesatuan yang terdiri dari sistem jaringan jalan primer dan sistem jaringan jalan sekunder yang terjalin dalam hubungan hirarki. Pengaturan sistem jaringan jalan di Kecamatan Pakem diatur sebagai berikut

- Jaringan jalan kolektor primer, merupakan jalan yang dikembangkan untuk melayangi dan menghubungkan kota-kota antar pusat kegiatan wilayah dan pusat kegiatan lokal dan atau kawasan-kawasan berskala kecil, yaitu jaringan Jalan Tempel – Pakem – Prambanan mulai dari simpang empat Tempel sampai dengan simpang lima Kalasan.
- Jaringan jalan Lokal Sekunder, yaitu jaringan jalan yang menghubungkan kawasan kota dengan kawasan perkebunan dan pemukiman.
- Jaringan jalan Lingkungan, yaitu jaringan jalan yang berada di dalam lingkungan pemukiman desa

### **3.3.7. Jaringan Utilitas**

#### **3.3.7.1. Jaringan Air Bersih**

Sistem air bersih perpipaan melayani 85% (delapan puluh lima persen) kawasan perkotaan dan 15% (lima belas persen) kawasan perdesaan. Sistem air bersih non perpipaan

melayani kawasan di luar pelayanan sistem air bersih perpipaan.

Penyediaan air bersih di Kecamatan Pakem dikelola oleh PDAM Kabupaten Sleman yang diperuntukan sebagai bentuk pelayanan penduduk. Di dusun Kaliurang, pemanfaatan air dari sumur gali atau sumur pompa sudah mustahil, karena sumber mata air di lereng Merapi yang sudah kering dan tanah di kawasan Kaliurang yang memiliki kandungan gas yang tinggi.

#### **3.3.7.2. Jaringan Listrik**

Fasilitas listrik di kecamatan Pakem sudah tersedia. Khususnya di kawasan Kaliurang, jaringan listrik dan lampu sudah ada sejak tahun 1920an karena infrastruktur yang dibangun oleh Belanda pertama kali. Problem yang muncul berkaitan lebih pada permasalahan persebaran fasilitasnya, sehingga fasilitas tersebut bisa digunakan oleh seluruh warga di Kecamatan Pakem.

#### **3.3.7.3. Jaringan Telepon dan Internet**

Pengadaan jaringan telekomunikasi saat ini masih merupakan upaya yang diusahakan oleh pemerintah untuk membuka jaringan internet lebih luas lagi terutama di daerah belum terjangkau (*blank spot*) seperti kawasan lereng Gunung Merapi. Keluhan terkait tidak adanya jaringan internet banyak disampaikan masyarakat yang tinggal di area *blank spot*, terutama di daerah lereng Merapi, seperti di Dusun Tunggularum, Desa Wonokerto, Turi, yang sangat sulit untuk mencari jaringan internet, bahkan hampir tidak ada.

#### **3.3.7.4. Jaringan Air Hujan**

Di Kecamatan Pakem, jaringan utama air hujan diupayakan mengikuti ruas jalan fungsi primer, sedangkan jaringan tersier dapat mengikuti ruas jalan sekunder/

lingkungan. Dalam pengaturan jaringan air hujan, pada prinsipnya, air hujan harus dapat disalurkan secepat mungkin ke badan air yang telah ditentukan.

#### **3.3.7.5. Sistem Pengolahan Sampah**

Sampai saat ini di Kecamatan Pakem sistem pengolahan sampah dan limbah belum menemukan masalah yang cukup serius. Berdasarkan pertimbangan masih luasnya sebidang tanah rumah penduduk yang memungkinkan dikembangkannya sistem "*Individual Sanitary Landfill*". Sistem pengolahan sampah dan limbah di Kecamatan Pakem direncanakan dan telah dikelola secara terpadu, yaitu dengan sistem Tempat Pembuangan Sementara (TPS) dan Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Sistem yang dikembangkan adalah dengan sampah rumah tangga yang telah dipisah setiap individu dan diambil oleh pengelola sampah lingkungan dan dibawa ke TPS. Kemudian dari TPS ke TPA dikelola oleh pemerintah.

#### **3.3.8. KDB, KLB, KDH, GSB**

Berdasarkan Sistem Informasi Tata Ruang Kabupaten Sleman, 2018, arahan peraturan bangunan di Kecamatan Pakem diatur berdasarkan penggunaan lahan. Hotel resort yang kemudian dikategorikan sebagai kawasan aneka industri, memiliki KDB maksimum 40% dari jalan arteri, kolektor, maupun lokal/lingkungan. KLB maksimum diatur sebesar 2, dengan KDH minimum 20% (Tabel 3.7). Sepadan jalan diatur dengan lebar jalan lingkungan 5 meter sehingga sempadan jalan sebesar 4.5 meter (Tabel 3.8).

**Tabel 3.7. Peraturan KDB, KLB, dan KDH**

Kawasan	KDB Maksimum			KLB Maksimum			KDH Minimum
	Turi, Pakem			Turi, Pakem			
	Arteri	Kolektor	Lokal/ Lingkungan	Arteri	Kolektor	Lokal/ Lingkungan	
Perdagangan dan Jasa Tunggal	40%	40%	40%	1,8	1,2	1	20%

Sumber: <http://simtaru.slemankab.go.id/> diakses pada 11 November 2019 pukul 15.18

**Tabel 3.8. Peraturan Sepadan Jalan**

Sepadan Jalan			
Fungsi Jalan			
Arteri	Kolektor	Lokal	Lingkungan
22m	12,5m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokal dengan rencana lebar jalan 15m, sempadan = 9,5m</li> <li>• lokal dengan rencana lebar jalan 12m, sempadan = 9m</li> <li>• lokal dengan rencana lebar jalan 10m, sempadan = 8m</li> <li>• untuk ketentuan lain terkait pertahanan dan keamanan serta pembangkit energi listrik diatur melalui ketentuan pada instansi yang memiliki kewenangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lingkungan dengan rencana lebar jalan 8m, sempadan = 6m</li> <li>• Lingkungan dengan rencana lebar jalan 7m, sempadan = 5,5m</li> <li>• Lingkungan dengan rencana lebar jalan 6m, sempadan = 5m</li> <li>• Lingkungan dengan rencana lebar jalan 5m, sempadan = 4,5m</li> <li>• Lingkungan dengan rencana lebar jalan 4m, sempadan = 4m</li> <li>• Lingkungan dengan rencana lebar jalan 3m, sempadan = 3,5m</li> <li>• Lingkungan dengan rencana lebar dibawah 3m tidak dikenakan sempadan jalan</li> </ul>

Sumber: <http://simtaru.slemankab.go.id/> diakses pada 11 November 2019 pukul 15.18

### 3.4. Tinjauan Khusus Wilayah Kaliurang

Kawasan Kaliurang berada di Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman. Kawasan Kaliurang dibagi menjadi tiga dusun, yaitu Kaliurang Barat, Kaliurang Timur, dan Ngipiksari. Secara administratif, Kaliurang berada di Desa Hargobinangun Sleman yang berajak kira-kira 25 meter ke utara dari Kota Yogyakarta. Kawasan Kaliurang berada di ketinggian 878 mdpl, tepatnya di selatan lereng Gunung Merapi. Kondisi iklim di Kaliurang berhawa sejuk,

dengan suhu berkisar antara 20° - 25° C (Dispar Kab. Sleman, 2000). Berdasarkan Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Kabupaten Sleman, Kawasan Kaliurang termasuk dalam Satuan Pengembangan Pariwisata (SPP) I, di mana terdapat satu kesatuan ruang, infrastruktur dan tema. Dalam SPP I ini Kaliurang menjadi destinasi utama. Ada beberapa obyek wisata unggulan milik Kaliurang, seperti Merapi Lava Tour, Taman Wisata Kaliurang, dan Tlogo Putri. Selain itu terdapat obyek wisata lain seperti agrowisata salak pondoh di Kecamatan Turi.

#### **3.4.1. Kondisi Fisik**

Desa Hargobinangun merupakan desa yang berada pada bagian utara Kecamatan Pakem. Desa Hargobinangun berjarak kira-kira 20 km dari pusat kota Yogyakarta, berbatasan langsung dengan Kawasan Hutan Merapi, dengan luas 1.430 ha. Terdapat dari 12 dusun di desa ini, yaitu: Jetisan, Sawungan, Purworejo, Banteng, Boyong, Ngepiksari, Kaliurang Timur, Kaliurang Barat, Pandanpuro, Randu, Tanen, dan Wonorejo (Desa Hargobinangun, 2000).

Pada wilayah ini, formasi batuan yang tersusun merupakan hasil sedimentasi material dari Gunung Merapi. Sebagian besar jenis tanahnya adalah rogosol dengan batuan induk dari formasi endapan vulkanik, biasanya berwarna kelabu hingga coklat keruh, dengan ketebalan solum antara 30 sampai dengan 90 cm. Pada kedalaman lebih dari 90 cm, banyak terdapat bongkahan batuan. Ciri-ciri lain, yaitu tidak ada perkembangan profil nyata dan belum mengalami diferensiasi horizon. Jenis ini cenderung sangat peka terhadap erosi dan mudah longsor (Dispar Kab.Sleman, 2000).

Wilayah ini termasuk dalam kawasan yang tinggi resapan air, tidak hanya untuk Kabupaten Sleman, namun juga untuk Kota Yogyakarta. Sumber daya air meliputi mata air yang tersebar di lereng kaki Gunung Merapi, yang berhulu di Gunung Merapi, dan air tanah dalam maupun air tanah dangkal yang tersebar di lereng Gunung Merapi. Adapun di sekitar lereng Gunung Merapi

setidaknya ada 101 mata air yang sebagian besar berada di lereng selatan. Kandungan air tanah yang cukup melimpah bersifat dinamis sebanding dengan jumlah suplai air pada musim penghujan (Dispar Kab. Sleman).

Berdasarkan kriteria Oldeman, Las dan Darwis (1979), Desa Hargobinangun termasuk dalam wilayah bertipe iklim A, dengan 9 bulan basah dan 2 bulan kering (Bappeda Kab. Sleman dan LPM UGM, 2004). Bulan dengan jumlah curah hujan paling tidak 200mm atau lebih disebut dengan bulan basah, sedangkan bulan dengan jumlah curah hujan dibawah 100mm disebut dengan bulan kering.

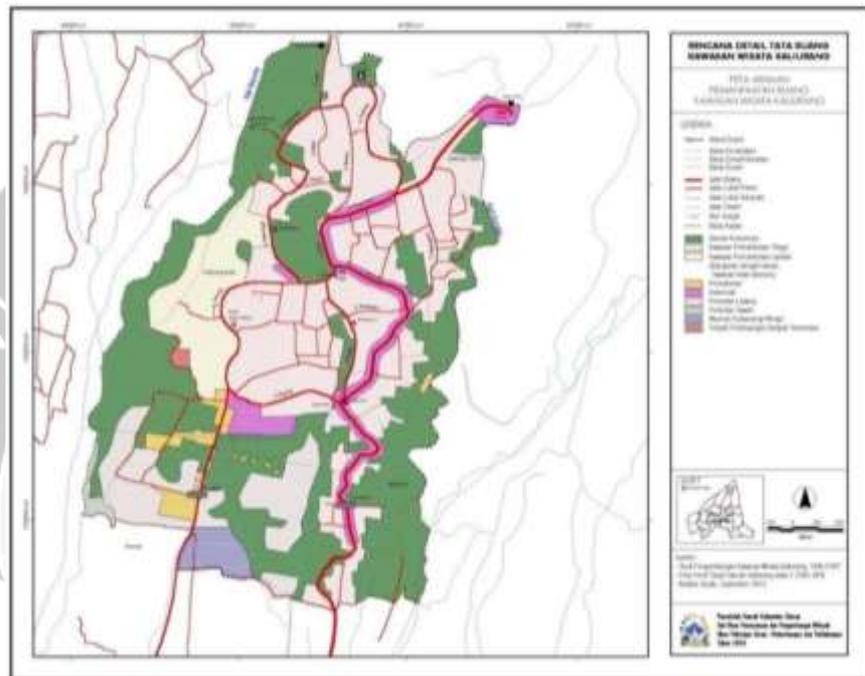
Suhu udara rata-rata dalam satu bulan berkisar antara 25,4°-27,4°C dengan variasi 2°C dan rata-rata dalam satu tahun sebesar 26,75°C. Suhu udara mencapai titik paling tinggi, dengan angka 30,5°C ada pada bulan November dan mencapai titik paling rendah, dengan angka 22,1°C ada pada bulan Agustus.

Secara umum dapat disimpulkan bahwa udara di wilayah ini lembab sepanjang tahun, dengan nilai kelembaban berkisar antara 91,25 % dalam satu tahun. Kelembaban udara relatif paling tinggi terjadi pada bulan Februari, Mei, September, Oktober dan November sebesar 99 % dan kelembaban paling rendah terjadi pada bulan Januari sebesar 74 %.

#### **3.4.2. Tata Guna Lahan Daerah Kaliurang**

Pemanfaatan lahan di Desa Hargobinangun secara garis besar adalah untuk pemukiman, sawah, tegalan, dan sebagainya (hutan rakyat, hutan negara, sungai, jalan dan prasarana lain). Pemanfaatan ruang yang digunakan untuk pemukiman (termasuk pekarangan) saat ini semakin meningkat, terutama di sepanjang jalan Yogyakarta – Kaliurang, yang menekan area persawahan sehingga lahan untuk sawah cenderung semakin menurun.

Kawasan Kaliurang merupakan salah satu kawasan wisata. Penataan penggunaan lahan sudah diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Wisata Kaliurang. Dalam Peta Arahan Pemanfaatan Ruang Kawasan Wisata Kaliurang, kawasan dibagi menjadi daerah konservasi, kawasan pertumbuhan tinggi dan lambat, permukiman, komersial, pertanian ladang dan sawah (Gambar 3.8).



**Gambar 3.8. Peta Arahan Pemanfaatan Ruang Kawasan Wisata Kaliurang**

Sumber: Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Wisata Kaliurang, 2014

### **3.4.3. Kaliurang sebagai Kawasan Pariwisata**

Kawasan Kaliurang yang terletak di sebelah selatan dan merupakan bagian dari lereng gunung merapi, yang secara administratif termasuk dalam wilayah Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman. Kawasan Kaliurang berlokasi 900 meter diatas permukaan laut membuat udara di Kaliurang terasa sejuk dan segar. Suhu di lokasi ini berisar antara 18°-25°C, serta kondisi topografi pegunungan dengan ketinggian ±2000 dpl. Tempat ini

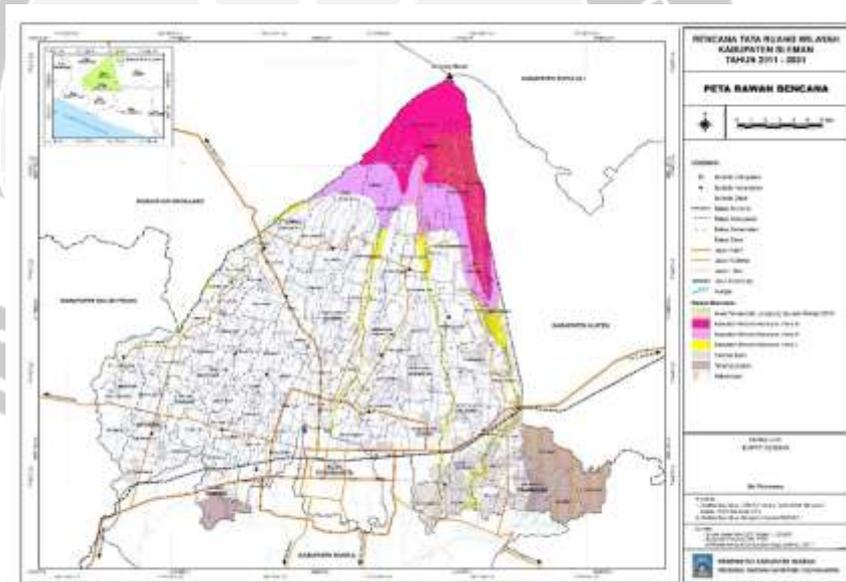
sangat cocok dijadikan tempat berlibur, di kawasan wisata Kaliurang terdapat taman seluas 10.000 meter persegi, di wilayah Wisata Kaliurang terdapat, Taman Wisata Plawangan Turgo, Museum Gunung Api Merapi, Tlogo Putri, Tlogo Muncar, Gardu Pandang, dan masih banyak tempat yang bisa dikunjungi di kawasan Wisata Kaliurang. Di samping keindahan alam yang ditawarkan oleh Kaliurang, Kaliurang juga memiliki beberapa bangunan peninggalan sejarah, antara lain Wisma Kaliurang dan Pesanggrahan Ngeksigondo yang pernah dipakai sebagai tempat berlangsungnya Perundingan Kaliurang antara Indonesia dan Komisi Tiga Negara. Terdapat juga Museum Ullen Sentalu, dimana sebagian bangunannya berada di bawah tanah, yang menguak tentang kebudayaan dan nilai-nilai sejarah Jawa, terutama yang berhubungan dengan putri Keraton Yogyakarta dan Surakarta pada abad ke-19. Kawasan ini memiliki potensi dasar bagi upaya pengembangan inovatif obyek dan atraksi wisata dapat berpeluang sebagai pengembangan kawasan wisata. Pembangunan fasilitas baru pada obyek wisata atau rekreasi alam atau buatan diharapkan akan dapat lebih memperkuat daya tarik kawasan menjadi daerah tujuan wisata pegunungan yang menarik (Sadtata, 2005).

Obyek wisata Kaliurang berdekatan dengan Gunung Merapi, yang mempunyai formasi geologi yang dibedakan menjadi tiga, yaitu endapan vulkanik, sedimen, dan batuan terobosan. Endapan vulkanik mendominasi wilayah yaitu sekitar 90% dari wilayah kabupaten Sleman. Jenis tanah di Kabupaten Sleman terbagi menjadi litosol, regosol, grumusol, dan mediteran. Sebagian besar di wilayah Sleman didominasi dengan jenis tanah regosol sebesar 49.262 ha (85,69%), mediteran 3.851 ha (6,69%), litosol 2.317 ha (4,03%), dan grumusol 1.746 ha. Berdasarkan perbedaan jenis tanahnya maka dapat disesuaikan juga vegetasi tanaman apa yang dapat tumbuh di wilayah Wisata Kaliurang (Sadtata, 2005).

### 3.4.4. Kaliurang sebagai Kawasan Rawan Bencana

Kawasan Kaliurang yang berjarak kira-kira 7 km dari puncak Merapi, termasuk dalam Kawasan Rawan Bencana Zona III, menurut RTRW Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031 (Gambar 3.5). Berdasarkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 20 Tahun 2011, kebijakan dalam KRB Merapi III, yaitu:

1. Pengembangan kegiatan untuk penanggulangan bencana, pemanfaatan sumber daya air, hutan, pertanian lahan kering, konservasi, ilmu pengetahuan, penelitian dan wisata alam;
2. hunian hanya diperbolehkan untuk hunian yang telah ada dan tidak rusak berat karena bencana Gunungapi Merapi, serta tidak dilakukan pengembangan (*zero growth*);
3. *Land Coverage Ratio* paling banyak sebesar 5 % (lima persen).



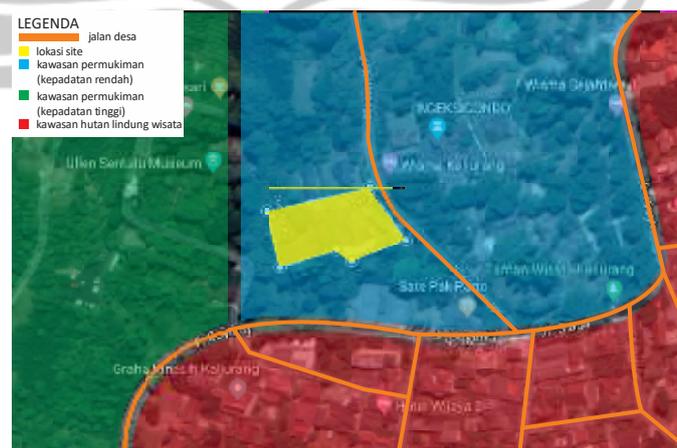
**Gambar 3.5. Peta Rawan Bencana**

*Sumber: Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman 2011-2031, 2019*

### 3.5. Site Perancangan

Site perancangan Hotel Resort di Dusun Kaliurang Barat, Desa Hargobinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, Daerah Istimwa Yogyakarta, dengan luasan site 6.800 m<sup>2</sup> (Gambar 3.5.). Hotel Resort ini merupakan pengembangan dari Wisma Kaliurang yang akan mengalami rebranding sebagai Hotel Resort yang berfokus pada nilai historis dari bangunan tersebut. Hotel Resort ini nantinya akan dikembangkan dalam segi rekreatif dan atraktif sebagai wadah liburan dan beristirahat yang dapat digunakan untuk umum dan bersifat permanen. Beberapa kriteria dalam pemilihan lokasi pengembangan Wisma Kaliurang menjadi Hotel Resort di Kaliurang, Pakem, Sleman, adalah sebagai berikut:

- Lokasi site perancangan yang cukup jauh dari perkotaan, mengingat hakikat dari hotel resort adalah kegiatan beristirahat dan berlibur dari kejenuhan aktivitas sehari-hari.
- Lokasi site perancangan memiliki akses yang baik untuk kendaraan besar, misalnya bus.
- Keterkaitan kawasan dan bangunan terpilih, yaitu Wisma Kaliurang dengan sejarah kolonial Belanda yang mendukung keberadaan bangunan kolonial di Kaliurang. Pengembangan Hotel Resort ini didukung sebagai wisata sejarah dengan pendekatan konservasi bangunan.



**Gambar 3.9. Site Perancangan**

Sumber: [https://www.google.com/maps/@-](https://www.google.com/maps/@-7.5985707,110.4243465,494m/data=!3m1!1e3)

[7.5985707,110.4243465,494m/data=!3m1!1e3](https://www.google.com/maps/@-7.5985707,110.4243465,494m/data=!3m1!1e3) (diakses pada 1 November 2019 pukul 13.51)

Batas-batas site Wisma Kaliurang sebagai Hotel Resort diantaranya adalah Tennisbaan, Pesanggrahan Ngeksigondo, Taman Wisata Kaliurang, dan Hutan Lindung Wisata Kaliurang. Garis sempadan bangunan sebesar 4.5 meter, memiliki KDB 40%, tinggi bangunan sesuai dengan ketinggian gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung 2 (dua) lantai (Tabel 3.9).

**Tabel 3.9. Analisis Peraturan Bangunan**

No.	Ketentuan	Jumlah
1.	Luas Total Tapak	6.800 m <sup>2</sup>
2.	Garis Sempadan Bangunan	4.5 meter
3.	Koefisien Dasar Bangunan	40%
4.	Tinggi Bangunan	2 Lantai

Sumber: <http://simtaru.slemankab.go.id/>

diakses pada 11 November 2019 pukul 15.18

## **BAB IV**

### **TINJAUAN TEORETIS**

#### **4.1 Tinjauan Mengenati Rekreatif dan Atraktif**

##### **4.1.1 Definisi Rekreatif**

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, rekreatif berasal dari kata rekreasi yang berarti penyegaran kembali badan dan pikiran; sesuatu yang mengembirakan hati dan menyegarkan seperti hiburan, piknik. Suasana yang bersifat menarik, menyenangkan, dan menantang dapat dikatakan sebagai suasana yang rekreatif (Harvey, 2017). Menurut Veal 1992, rekreasi adalah penyegaran melalui hobi, latihan, dan sejenisnya untuk memperbaharui atau meramaikan melalui pengaruh lingkungan. Tindakan menciptakan atau keadaan yang diciptakan kembali melalui penyegaran lahir dan batin setelah kerja keras, suatu sarana untuk mendapatkan pengalihan atau hiburan dalam bentuk bermain dan hiburan. Kegiatan rekreasi biasanya dilakukan pada waktu senggang atau *leisure time*, yang berarti menikmati saat-saat bebas dari kegiatan rutinitas.

Dapat disimpulkan rekreasi adalah aktivitas yang dilakukan pada waktu senggang untuk menyegarkan kembali keadaan fisik, mental, dan pikiran yang menurun akibat rutinitas sehari-hari dengan mencari hiburan, kesenangan, dan kegiatan yang berbeda sehingga dapat menjadi kepuasan dan kegembiraan yang dicari dalam mencapai tingkat penyegaran yang diinginkan secara lahir dan batin manusia. Sedangkan pengertian Arsitektur Rekreatif merupakan seni merancang bangunan yang didasari oleh metode ekspresi rekreasi yang bertujuan agar dapat mengaplikasikan unsur-unsur penting rekreasi ke dalam bangunan. Dalam perancangan hotel resort tentu dibutuhkan suasana yang mendukung dalam kegiatan berlibur dan hiburan untuk dapat mencapai penyegaran batin yang diharapkan, misalnya kedekatan dengan alam, fasilitas

hiburan seperti olahraga, hobi dan kegiatan lain berkaitan dengan lokasi hotel resort.

#### **4.1.2 Definisi Atraktif**

Atraktif, berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti mempunyai daya tarik; bersifat menyenangkan. Atraktif adalah suasana atau wujud visual yang menarik, dan tidak membosankan. Kesan yang timbul dari suasana ruang yang menarik melalui pengolahan tatanan tampilan (Noegroho, 2010).

Pada hakikatnya suatu hotel resort bertujuan untuk memberikan relaksasi dan suasana baru dari kejenuhan bagi pengunjungnya untuk dapat merasakan perasaan senang, terhibur, dan penuh dengan kegembiraan. Daya tarik pada suatu bangunan dapat memberikan kesan tersebut dari hotel resort. Suasana arsitektur yang atraktif dapat mewakili esensi bangunan hotel resort yang bersifat menyenangkan, dengan pengertian atraktif sebagai suatu sifat yang menyenangkan dan mampu membangkitkan minat seseorang terhadap suatu hal (Ad'ha, Rachmawati, & Nuffida, 2014).

Pengolahan tampak bangunan yang atraktif, artinya pada perancangan hotel resort ini tampak bangunan diolah agar memberikan daya tarik agar pengujung memberikan minat untuk berkunjung dan menetap di hotel resort tersebut. Tampak bangunan merupakan hal pertama yang dilihat oleh orang-orang yang melintas maupun dari foto, sehingga tampak bangunan sebaiknya memiliki kesan yang menarik dan menyenangkan.

## **4.2 Tinjauan Teori Tata Ruang**

### **4.2.1 Pengertian Ruang**

Ruang merupakan salah satu hal yang berperan penting bagi kehidupan manusia. Kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari suatu bentuk keruangan baik secara psikologis emosional maupun

secara dimensional. Manusia menciptakan ruang berdasarkan kebutuhan, fungsi, dan keindahan yang disebut sebagai ruang arsitektur yang menyangkut tidak hanya ruang dalam tapi juga ruang luar.

#### **4.2.1.1. Tinjauan Tata Ruang**

Tata adalah unsur-unsur yang saling berinteraksi, atau berhubungan, dan membentuk satu kesatuan. Ruang (trimatra) adalah rongga yang dibatasi oleh permukaan bangunan. Terdapat tiga suku pokok dalam tata/ menata atau mengatur ruang, yaitu unsur (kegiatan), kualitas (kekhasan/ ciri sesuatu/ sifat), penolok (standar yang dipakai sebagai dasar untuk menentukan penilaian; kriteria). Ketiga unsur tersebut dapat dikelompokkan dalam lima tata atur yaitu fungsi, ruang, geometri, tautan, dan pelingkup (White, 1986)

Dalam Undang-undang no. 4 Tahun 1992 tentang penataan ruang, konsep mengenai ruang dijabarkan sebagai wujud fisik lingkungan yang memiliki dimensi geometris dan geografis terdiri dari ruang daratan, lautan, dan udara, serta sumber daya yang ada di dalamnya.

Secara visual, ruang dimulai dari titik kemudian membentuk garis dan membentuk bidang (Ching, 1979) Suatu bidang kemudian dikembangkan menjadi bentuk ruang. Maka pengertian ruang berarti mengandung tiga dimensi yaitu panjang, lebar dan tinggi.

#### **4.2.1.2. Tata Ruang Luar**

Menurut Imanuel Kant, ruang bukan sesuatu yang obyektif atau nyata, namun merupakan hasil manusia dalam berpikir dan berperasaan, ruang adalah sesuatu yang subyektif. Sedangkan Plato memiliki pendapat bahwa ruang merupakan suatu kerangka atau wadah dimana

obyek tertentu berada dan suatu kejadian terjadi (Hakim, 1987).

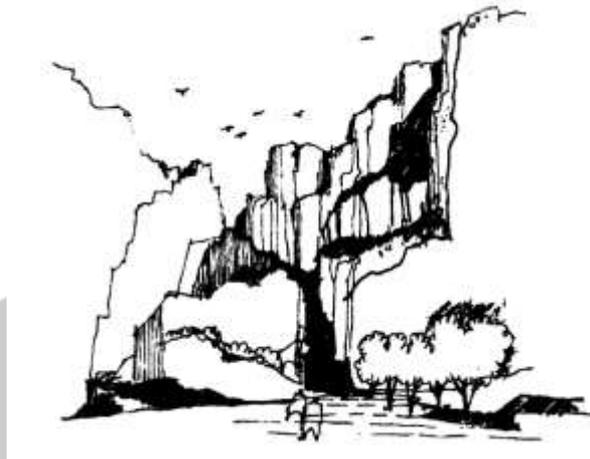
Pengertian ruang yang berkaitan dengan arsitektur adalah sebagai sesuatu yang secara fisik dibatasi oleh tiga elemen pembatas yaitu pembatas alas atau lantai, pembatas dinding dan pembatas atap atau langit-langit. Elemen pembatas dapat bersifat partial dan simbolik, tidak menentu terbatas pada pembatas yang bersigat nyata dan utuh (Ashihara, 1974)

Menurut Yoshinobu Ashihara (1974) dalam bukunya yang berjudul Merancang Ruang Luar, mengatakan bahwa ruang yang terjadi dengan pembatas oleh alam adalah ruang luar. Ruang luar yang terpisah dari alam dengan memberi frame, atau batasan tertentu, karena alam merupakan sesuatu yang melebar sampai tidak terbatas. Ruang luar juga diartikan sebagai lingkungan luar yang dibuat oleh manusia untuk tujuan tertentu. Pada ruang luar, karena tidak mempunyai batas yang jelas atau batas yang tak terhingga maka elemen atap dianggap tidak ada sehingga perencanaan dan perancangan ruang luar juga sering disebut dengan arsitektur tanpa atap.

Prabawasari dan Suparman (1999) dalam bukunya yang berjudul “Tata Ruang Luar 1” mengartikan ruang luar sebagai:

- Terjadinya suatu ruang dengan batas alam pada bidang alas dan dinding, dan bagian atap dianggap tidak terbatas (Gambar 4.1).
- Ruang luar merupakan sesuatu yang dibuat oleh manusia, yang memiliki arti dan tujuan tertentu sebagai bagian dari alam.
- Disebut juga sebagai arsitektur tanpa atap yang dibatasi oleh dua elemen pembatas yaitu bidang alas dan

dinding. Hal ini menjadikan lantai dan dinding menjadi elemen utama dalam merencanakan ruang luar.



**Gambar 4.1. Ruang yang Dibatasi Oleh Elemen Alam**

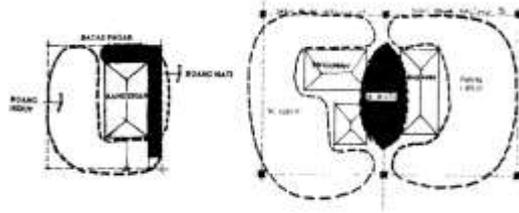
Sumber: Tata Ruang Luar (Prabawasari & Suparman, 1999)

#### **A. Proses Terjadinya Ruang Luar**

Proses terjadinya ruang luar disebabkan oleh beberapa hal. Ruang luar dapat terjadi karena adanya ruang mati, ruang terbuka dan ruang positif. Berikut merupakan penjelasan bagaimana ruang mati, ruang terbuka, dan ruang positif dapat membentuk ruang luar.

##### **1) Ruang Mati (*death space*)**

Ruang mati merupakan ruang yang bertolak belakang dari ruang hidup. Jika ruang hidup adalah ruang berbentuk dan memiliki hubungan yang benar serta komposisi dan struktur yang tertata dengan baik maka ruang mati adalah ruang yang terbentuk dari sesuatu tidak direncanakan, tidak terlingkup dan tidak dapat digunakan dengan baik (Gambar 4.2). Ruang mati biasa disebut ruang sisa, yang terbentuk secara tidak sengaja.



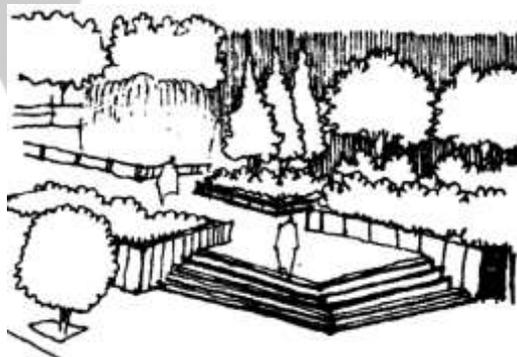
**Gambar 4.2. Ruang Hidup dan Ruang Mati**

Sumber: Tata Ruang Luar (Prabawasari & Suparman, 1999)

## 2) Ruang Terbuka

Ruang terbuka adalah suatu wadah yang mampu menampung aktivitas masyarakat baik secara individu maupun kelompok (Gambar 4.3). Bentuk dari ruang terbuka tergantung pada pola dan susunan masa bangunan yang terintegrasi dengannya. Beberapa abatasan dari ruang terbuka, antara lain:

- Bentuk dasar yang terbentuk dari ruang terbuka di luar bangunan
- Dapat digunakan oleh publik (semua orang)
- Memberi kesempatan untuk menampung bermacam-macam kegiatan

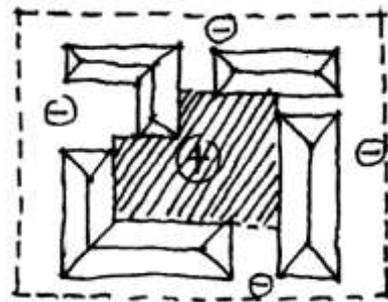


**Gambar 4.3. Ruang Terbuka**

Sumber: Tata Ruang Luar (Prabawasari & Suparman, 1999)

### 3) Ruang Positif

Ruang positif adalah ruang terbuka yang diolah dengan baik melalui peletakan masa bangunan atau objek pelingkup yang menimbulkan sifat positif. Biasanya terdapat kepentingan manusia di dalamnya. Sedangkan ruang negatif adalah ruang terbuka yang terbentuk secara tidak sengaja, menyebar dan tidak memiliki fungsi yang jelas (Gambar 4.4). Ruang negatif pada awalnya tidak dimaksudkan untuk kegiatan manusia dan terjadi secara spontan. Setiap ruang yang tidak direncanakan, tidak dilingkupi atau tidak dimaksudkan untuk kegiatan manusia merupakan ruang negatif.



**Gambar 4.4. Ruang Positif dan Ruang Negatif**

Sumber: Tata Ruang Luar (Prabawasari & Suparman, 1999)

## **B. Aspek Perancangan Ruang Luar**

Ruang luar dapat diartikan sebagai suatu ruang yang dibatasi oleh alam hanya pada dua bidang saja, yaitu bidang alas dan dinding, dimana atap pada ruang luar tidak memiliki batas. Pada perancangan ruang arsitektur ruang luar ini, perancangan bidang alas dan dinding menjadi harus diperhatikan secara khusus

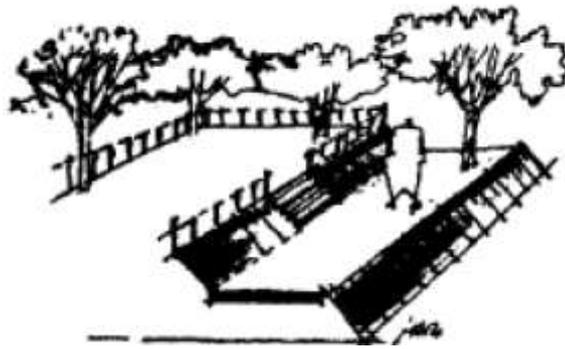
karena sangat mempengaruhi hasil rancangan dan efek yang akan timbul.

#### 1) Lantai

Material yang digunakan untuk bidang alas pada ruang luar dan ruang dalam memiliki perbedaan yang sangat jelas. Penggunaan material pada ruang luar termasuk dalam material yang keras, seperti batu, konblok, batu bata, kerikil dan material keras lain yang dapat digunakan pada ruang luar, yang bertujuan sebagai penutup dan pelindung bagi manusia maupun kendaraan.

Pemilihan material yang tepat menjadi pertimbangan yang sebaiknya diperhatikan, terutama untuk perawatan jangka panjang. Material dengan tingkat kekuatan yang tinggi dan keras memiliki umur yang lebih panjang karena dapat menahan beban dari luar dengan lebih kuat pada area perlintasan, manusia maupun kendaraan. Sedangkan untuk area diluar perlintasan, material yang digunakan dapat berupa material yang lebih lunak, seperti tanah atau rumput.

Selain tekstur, kasar dan lembut, perbedaan ketinggian atau elevasi lantai dapat memberi kesan dan membedakan fungsi ruang berdasarkan elevasi tanpa mengganggu hubungan visual antar ruang (Gambar 4.5). Selain itu, hal ini juga merupakan upaya dalam mengurangi kesan monoton pada ruang tanpa batas yang datar, sehingga menciptakan ruang lebih dinamis dan manusiawi.



**Gambar 4.5. Bidang Alas dengan Perbedaan Ketinggian**

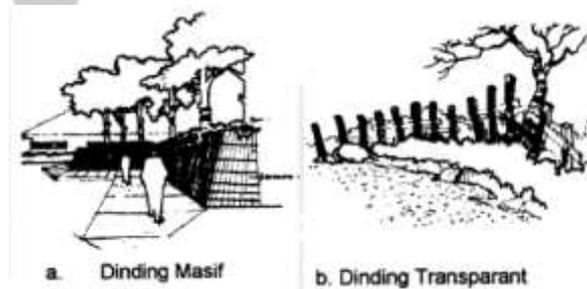
Sumber: Tata Ruang Luar (Prabawasari & Suparman, 1999)

2) Dinding

Terdapat 3 jenis bidang dinding pada ruang luar, yaitu sebagai berikut:

a. Dinding Massif

Dinding massif atau dinding dalam merupakan dinding yang berasal dari material yang memiliki ketinggian tertentu, seperti batu bata, yang dengan jelas memisahkan ruang luar dengan ruang dalam atau ruang luar yang dikelilingi oleh pembatas tertentu untuk memisahkan dengan ruang luar yang lain (Gambar 4.6a).



**Gambar 4.6. Dinding sebagai Pembatas Ruang**

Sumber: Tata Ruang Luar (Prabawasari & Suparman, 1999)

b. Dinding Transparan

Dinding transparan biasanya berupa pepohonan atau pagar (Gambar 4.6b). Dinding ini merupakan dinding yang menutupi hanya sebagian atau tidak secara keseluruhan, yang masih memungkinkan orang untuk melihat ke ruangan lain melalui dinding tersebut.

c. Dinding Semu (Imajiner)

Dinding semu atau imajiner bersifat subjektif, karena merupakan hasil dan tergantung dari perasaan pengamat. Dinding jenis ini tidak memiliki bentuk nyata, namun tetap dilihat sebagai dinding yang membatasi ruang luar satu dengan ruang luar yang lainnya. Misalnya sungai, batas laut, dan lain sebagainya.

Peran bidang dinding sebagai pembatas ruang luar dalam perencanaan pengolahan ruang luar yaitu:

- Sebagai penentu arah dan suasana, dengan menerapkan deretan vegetasi yang direncanakan dan diatur.
- Sebagai titik terang, untuk membentuk kesan mengundang misalnya melalui penggunaan gerbang.
- Sebagai pengontrol, untuk mengontrol angin, temperatur dan suara agar tetap sesuai dengan kebutuhan dan standard ruang.
- Sebagai pembatas fisik pemandangan, bertujuan untuk membentuk privasi dan keamanan ruang.

- Sebagai penghalang suara, misalnya untuk mengurangi kebisingan kendaraan atau sumber kebisingan lainnya.

### **C. Jenis-jenis Ruang Luar Berdasarkan Sifat dan Jenisnya**

#### 1) Menurut Kesan Fisik

##### a. Ruang Positif

Merupakan ruang yang dikelilingi oleh objek atau bangunan dan memiliki fungsi untuk memfasilitasi kegiatan sesuai dengan yang diinginkan oleh perancangannya.

##### b. Ruang Negatif

Merupakan ruang yang menyebar, dan tidak memiliki lingkup apapun. Ruang sisa, yang terbentuk secara tidak sengaja.

#### 2) Menurut Sifat Sosial

##### a. Ruang Sosiofugal

Ruang ini diciptakan dengan tujuan memisahkan individu satu dengan yang individu lain, agar memiliki kesan privat. Dan ruangan ini memiliki beberapa perabot yang terlihat sangat jelas.

##### b. Ruang Sosiofetal

Ruang luar ini memiliki kecenderungan terpusat pada satu area tertentu, dimana ruang atau area tersebut lebih difungsikan untuk kelompok-kelompok manusia dalam melakukan interaksi sosial.

#### 3) Menurut Aktivitas dan Gerak

##### a. Ruang Gerak

Ruang gerak masih terbagi menjadi dua; (1) ruang yang mengajak pengunjung bergerak mengikuti sebuah alur yang telah dibuat, (2) ruang dengan alur yang bermacam-macam atau ruang yang direncanakan sebagai wadah kegiatan yang beragam, seperti olah raga atau kegiatan dinamis lainnya.

b. Ruang Diam

Ruang diam ini adalah ruangan yang direncanakan untuk kegiatan-kegiatan yang bersifat pasif dan pada umumnya tidak bergerak, seperti ruang pidato, ruang baca, ruang diskusi, ruang duduk atau istirahat, dan ruang lain yang bersifat statis.

**D. Elemen Ruang Luar**

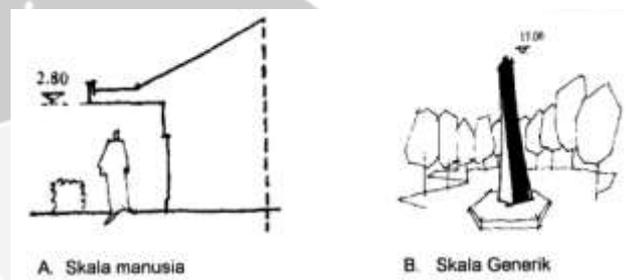
Dalam melakukan perancangan dan perencanaan, terdapat beberapa elemen desain harus diperhatikan. Hal ini memiliki tujuan untuk membentuk suatu komposisi yang ideal dalam perancangan yang diinginkan. Dalam penataan ruang luar, elemen-elemen perancangan secara visual yang menonjol dibagi menjadi 4, yaitu:

1) Skala

Dalam arsitektur, skala ditunjukkan dengan membandingkan elemen bangunan tertentu atau suatu ruang dengan elemen tertentu berkaitan dengan ukurannya bagi manusia (Gambar 4.7). Skala merupakan suatu kualitas yang menghubungkan bangunan atau ruang dengan kemampuan manusia dalam memahami ukuran

bangunan atau ruang tersebut. Terdapat dua macam skala, yaitu:

- a. Skala manusia, yaitu perbandingan ukuran elemen bangunan atau ruang dengan dimensi tubuh manusia.
- b. Skala generik, yaitu perbandingan ukuran elemen bangunan atau ruang terhadap elemen lain yang berhubungan dengannya atau sekitarnya.



**Gambar 4.7. Skala sebagai Elemen Ruang Luar**

Sumber: Tata Ruang Luar (Prabawasari & Suparman, 1999)

## 2) Tekstur

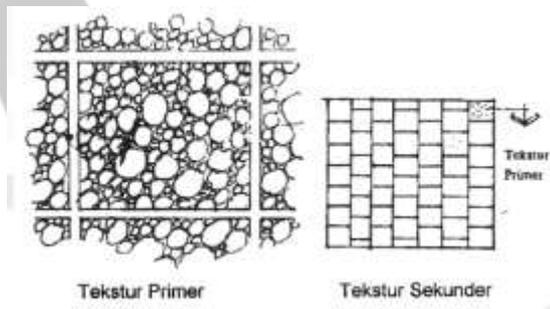
Tekstur merupakan salah satu hal yang harus diperhatikan untuk merancang ruang luar. Tekstur memiliki ikatan dengan jarak, karena tampak suatu material dan bangunan jika dilihat dari jauh dapat menentukan kualitas ruang luar yang baik. Tekstur memiliki fungsi memberikan kesan pada persepsi manusia berdasarkan penglihatan visual.

Tekstur merupakan titik kasar tidak beraturan yang dimiliki suatu permukaan yang berbeda-beda tergantung ukuran, warna, bentuk atau sifat dan karakternya, seperti ukuran besar kecil, warna

terang gelap, bentuk bulat, persegi atau tak beraturan sama sekali dan lain-lain.

Tekstur menurut bentuknya dapat dibedakan menjadi:

- a. Tekstur halus, permukaannya dibedakan oleh elemen-elemen yang halus atau warna.
- b. Tekstur kasar, permukaannya terdiri dari elemen-elemen yang berbeda baik corak, bentuk maupun warna. Tekstur pada ruang luar juga erat kaitannya dengan jarak pandang atau jarak pengalihan. Pada jarak tertentu, tekstur dari suatu bahan akan sulit dikenali sehingga bahan tersebut terlihat polos. Maka dari itu untuk suatu bidang yang luas pada ruang luar, tekstur dapat dibedakan atas:
  - i. Tekstur primer, yaitu tekstur yang terdapat pada bahan, yang hanya dapat dilihat dari jarak dekat.
  - ii. Tekstur sekunder, yaitu tekstur yang dibuat dalam skala tertentu untuk memberikan kesan visual yang proporsional dari jarak jauh.



**Gambar 4.8. Tekstur Primer dan Tekstur Sekunder**

Sumber: Tata Ruang Luar (Prabawasari & Suparman, 1999)

### 3) Warna

Berdasarkan teori Prang, secara psikologis warna dapat dibedakan menjadi 3 dimensi yaitu:

- a. *Hue* : Panas-dingin warna
- b. *Value* : Gelap-terang warna
- c. *Intensity* : Cerah-redup warna

Selain itu juga terdapat pembagian kelas warna antara lain:

- a. *Primary* (primer), merupakan warna pokok/utama yaitu merah, kuning, biru
- b. *Binary (Secondary)*, yaitu warna kedua yang terbentuk melalui perpaduan dua warna primer, antara lain:
  - Merah + biru = violet/ungu
  - Merah + kuning = oranye
  - Kuning + biru = hijau
- c. Warna antara (*Intermediary*), yaitu pencampuran antara warna *primary* dan *binary*.
- d. *Quarternary*, yaitu pencampuran dari dua warna *tertiary*.
- e. *Tertiary* (warna ketiga), merupakan campuran dari dua warna *binary*.

Selain elemen perancangan secara visual, elemen lingkungan juga merupakan elemen lain yang harus diperhatikan dalam melakukan perencanaan dan perancangan ruang luar.

Tanaman sebagai salah satu elemen ruang luar tidak hanya berperan sebagai estetika ruang luar, tetapi juga berfungsi untuk menambah kualitas lingkungan. Tanaman memiliki beberapa fungsi, yaitu:

- a. *Visual control* (kontrol pandangan), yaitu sebagai penahan silau yang ditimbulkan matahari, lampu, pantulan sinar, atau sebagai penghalang pandangan terhadap hal-hal yang tidak menyenangkan untuk dilihat misalnya: sampah, galian, pembangunan, dan sebagainya.
- b. Pembatas fisik, untuk mengarahkan pergerakan manusia.
- c. Pengendali iklim, baik suhu, radiasi matahari, angin dan kelembaban.
- d. Pencegah erosi
- e. Pemberi nilai estetis dan menambah kualitas lingkungan.

#### **4.2.2 Perencanaan Ruang**

Pengolahan tata ruang perlu diperhatikan dalam perencanaan dan perancangan desain. Pengolahan ruang dilakukan dalam bentuk penataan tapak melalui organisasi ruang, sirkulasi pencapaian dan pintu masuk.

##### **A. Organisasi Ruang**

Penyusunan ruang-ruang dapat menjelaskan tingkat kepentingan relative dan fungsi serta peran simbolis ruangruang tersebut di dalam suatu organisasi bangunan. Jenis organisasi yang harus digunakan dalam situasi khusus akan bergantung pada:

- 1) Kebutuhan atas program bangunan, seperti pendekatan fungsional, persyaratan ukuran, klasifikasi hirarki ruang ruang dan syarat-syarat pencapaian, pencahayaan, atau pemandangan.
- 2) Kondisi-kondisi eksterior dari tapak yang memungkinkan akan membatasi bentuk atau pertumbuhan organisasi atau yang mungkin merangsang organisasi tersebut untuk

mendapatkan gambaran-gambaran tertentu tentang tapaknya dan terpisah dari bentuk-bentuk lainnya.

Berikut ini adalah penjelasan mengenai organisasi ruang:

1) Organisasi Radial

Organisasi radial merupakan sebuah ruang terpusat yang menjadi sentral organisasi-organisasi linier ruang yang memanjang dengan cara radial (Gambar 4.9).

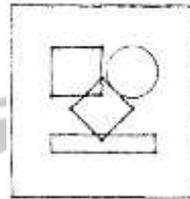


**Gambar 4.9. Organisasi Radial**

Sumber: Bentuk, Ruang dan Tatanan (Ching, 2000)

2) Organisasi Cluster

Merupakan ruang-ruang yang dikelompokkan melalui kedekatan atau pembagian suatu tanda pengenal atau hubungan visual bersama (Gambar 4.10).

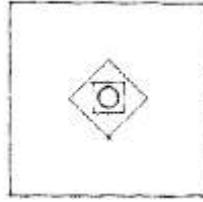


**Gambar 4.10. Organisasi Cluster**

Sumber: Bentuk, Ruang dan Tatanan (Ching, 2000)

3) Organisasi Terpusat

Suatu ruang sentral yang dominan di area pusat yang dikelilingi oleh sejumlah ruang sekunder yang dikelompokkan (Gambar 4.11).

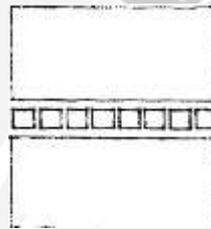


**Gambar 4.11. Organisasi Terpusat**

Sumber: Bentuk, Ruang dan Tatanan (Ching, 2000)

4) Organisasi Linear

Suatu organisasi linier terdiri dari serangkaian ruang. Ruang-ruang ini dapat secara langsung terkait antara satu sama lain atau dihubungkan melalui sebuah ruang linier yang terpisah dan jauh (Gambar 4.12).



**Gambar 4.12. Organisasi Linier**

Sumber: Bentuk, Ruang dan Tatanan (Ching, 2000)

**B. Prinsip Penataan Ruang**

Selain penataan melalui organisasi ruang yang berupa aturan geometrik, ada juga yang lebih pada suatu kondisi dimana setiap bagian dari seluruh komposisi dan susunan saling berhubungan dengan harmonis. Penataan tanpa variasi dapat mengakibatkan adanya sifat monoton dan membosankan, variasi tanpa tatanan menimbulkan kekacauan. Oleh karena itu diperlukan adanya prinsip-prinsip pada penataan ruang, yaitu:

a. Sumbu

Sebuah garis yang terbentuk oleh dua buah titik di dalam ruang, dimana bentuk-bentuk dan ruang-ruang dapat disusun dalam sebuah paduan yang simetri dan seimbang.

b. Simetri

Distribusi dan susunan yang seimbang dari bentuk-bentuk dan ruang-ruang yang sama pada sisi yang berlawanan terhadap suatu garis atau bidang pembagi ataupun terhadap titik pusat atau sumbu.

c. Hirarki

Penekanan kepentingan atau keutamaan suatu bentuk atau ruang menurut ukuran, wujud atau penempatannya, relatif terhadap bentuk-bentuk atau ruang-ruang lain dari suatu organisasi.

d. Irama

Pergerakan yang mempersatukan, yang dicirikan dengan pengulangan berpola atau pergantian unsur atau motif formal dalam bentuk yang sama atau di modifikasi

e. Datum

Sebuah garis yang terbentuk oleh dua buah titik di dalam ruang, di mana bentuk-bentuk dan ruang-ruang dapat disusun dalam sebuah paduan yang simetri dan seimbang.

f. Transformasi

Prinsip bahwa konsep arsitektur, struktur atau organisasi dapat diubah melalui serangkaian manipulasi dan permutasi dalam merespon suatu lingkup atau kondisi yang spesifik tanpa kehilangan konsep atau identitasnya.

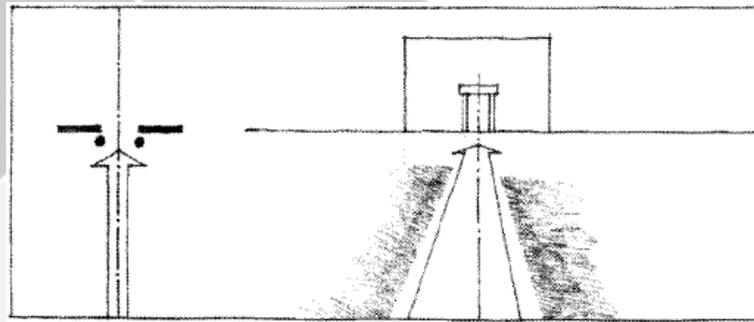
C. Sirkulasi Pencapaian

Sebelum menuju sebuah bangunan, kita akan melewati pintu masuk dan melalui sebuah jalur. Hal tersebut merupakan tahap pertamadari suatu sistem sirkulasi, dimana kita dipersiapkan untuk melihat, mengalami dan menggunakan ruang-ruang di dalam bangunan tersebut.

Pencapaian tersebut tidak lepas dari sirkulasi yang mengikat ruang-ruang suatu bangunan. Sirkulasi pencapaian bangunan tersebut terbagi menjadi 3 yaitu:

1) Pencapaian Langsung

Suatu pendekatan yang mengarah langsung ke suatu tempat masuk, melalui sebuah jalan lurus yang segaris dengan alur sumbu bangunan. Tujuan visual yang mengakhiri pencapaian ini jelas, dapat merupakan fasad muka seluruhnya dari sebuah bangunan atau suatu perluasan tempat masuk di dalam bidang.

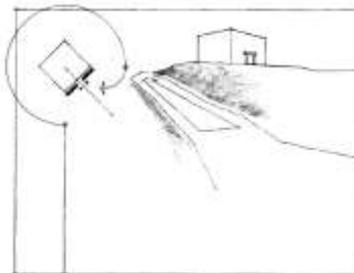


**Gambar 4.13. Pencapaian Langsung**

Sumber: Bentuk, Ruang dan Tatanan (Ching, 2000)

2) Pencapaian Berputar

Sebuah jalur berputas memperpanjang urutan pencapaian dan mempertegas bentuk tiga dimensi suatu bangunan sewaktu bergerak mengelilingi tepi bangunan. Jalan masuk bangunan mungkin dapat dilihat terputus-putus selama waktu pendekatan untuk memperjelas posisinya atau dapat tersembunyi sampai di tempat kedatangan.



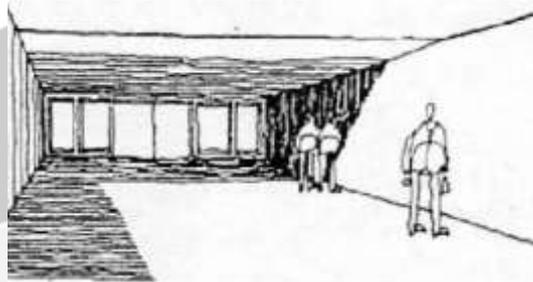
**Gambar 4.14. Pencapaian Berputar**

Sumber: Bentuk, Ruang dan Tatanan (Ching, 2000)

#### D. Pintu Masuk

Untuk memasuki sebuah bangunan, sebuah ruang dalam bangunan atau sebuah daerah dari ruang eksterior, akan melibatkan kegiatan menembus bidang vertikal yang memisahkan sebuah ruang dari lainnya serta memisahkan keadaan yang terjadi. Pintu masuk terbagi menjadi, yaitu:

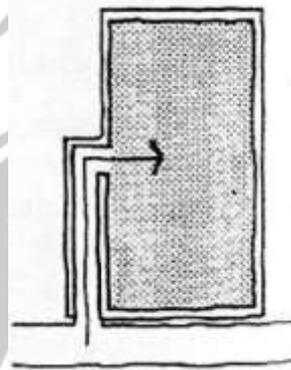
- 1) Bentuk yang mengundang untuk masuk.



**Gambar 4.15. Pintu Masuk Mengundang**

Sumber: Bentuk, Ruang dan Tatanan (Ching, 2000)

- 2) Bentuk yang tersamarkan, menuntut perasaan terisolasi dari luar.



**Gambar 4.16. Pintu Masuk Tersamar**

Sumber: Bentuk, Ruang dan Tatanan (Ching, 2000)

### 4.3 Tinjauan Fasad Bangunan

#### 4.3.1. Definisi Fasad Bangunan

Fasad (*facade*) secara etimologis mempunyai akar kata yang panjang. *Facade* berasal dari bahasa Perancis, yaitu *façade* yang diambil dari bahasa Italia *facciata* atau *faccia*. *Faccia* diambil dari bahasa Latin, yaitu *facies*. Dalam perkembangannya berubah menjadi *face* (bahasa Inggris) yang berarti wajah. Dalam bidang arsitektur *facade* berarti sebuah wajah bangunan atau bagian muka atau depan suatu bangunan. Dalam perkembangannya, fasad kemudian menjadi kata terapan yang memperkaya perbendaharaan bahasa kita, yaitu bahasa Indonesia. Fasad merupakan bagian yang sangat penting dari sebuah karya arsitektur, karena elemen ini merupakan bagian yang selalu pertama kali diapresiasi oleh publik (penikmat karya arsitektur). Dengan demikian akan menjadi sangat jelas bahwa fasad atau tampak depan suatu bangunan merupakan unsur yang tidak bisa dihilangkan dari sebuah produk desain arsitektur. Fasad merupakan wajah suatu bangunan yang setiap saat pasti terlihat oleh publik, bahkan tak jarang setelah melihatnya kemudian akan mencermati meskipun hanya dalam waktu sesaat sebelum memasuki bangunan tersebut. Selain itu dengan media fasad ini bisa didapatkan sebuah gambaran terhadap fungsi – fungsi ruang yang ada dibalikinya atau didalamnya (Sastra, 2013).

“Fasad merupakan ekspresi visual bangunan yang pertama kali diapresiasi oleh publik, oleh karena itu penilaian terhadap fasad identik dengan penilaian terhadap suatu bangunan” (Sastra, 2013).

#### 4.3.2. Fasad Sebagai Unsur Visual yang Pertama Diamati

Sebagai media untuk menciptakan kesan pertama dan terdepan bagi sebuah karya arsitektur, Fasad merupakan media fisik yang pertama kali dilihat oleh pengamat atau publik dari

bangunan. Oleh karena itu dari Fasad tersebut akan banyak menimbulkan berbagai persepsi terhadap Fasad yang diamati. Fasad merupakan elemen estetis dari sebuah bangunan yang sekaligus juga sebagai identitas karya arsitektur yang dijadikan sebagai point of interest dan dapat merepresentasikan karakteristik estetika Fasad serta keunikan gaya arsitektur. Sebagai elemen pertama bangunan yang dapat kita tangkap secara visual, Fasad juga bisa digunakan sebagai patokan / penanda untuk memberi gambaran pada orang lain jika suatu ketika kita ditanya orang tentang letak suatu bangunan tertentu. Misalnya kita dapat menggambarkan bentuk, keunikan atau kondisi Fasad bangunan yang dimaksud atau Fasad bangunan yang berada dekat bangunan yang dituju/dicari (Sastra, 2013).

#### **4.3.3. Fasad Sebagai Cermin Tata Ruang Dalam**

Dalam proses perancangan, desain Fasad menduduki posisi yang utama (sangat penting), karena nantinya sebuah bangunan akan diapresiasi oleh publik melalui Fasadnya. Oleh karena itu desain Fasad sebaiknya merupakan upaya kompromi antara konsep desain dan organisasi ruang yang ada didalamnya. Hal – hal yang perlu diperhatikan dalam mendesain elemen Fasad adalah gunakan standarisasi yang berhubungan dengan kesehatan, keselamatan, keamanan dan kenyamanan pengguna. Agar fungsi bangunan berjalan maksimal, sesuaikan ukuran masing – masing elemen Fasad terhadap standar yang meskipun kita tetap harus memupayakan agar tampak Fasad tetap lebih estetis (Sastra, 2013).

#### **4.3.4. Komponen Fasad Bangunan**

Fasad adalah representasi atau ekspresi dari berbagai aspek yang muncul dan dapat diamati secara visual. Dalam konteks arsitektur kota, Fasad bangunan tidak hanya bersifat dua dimensi

saja akan tetapi bersifat tiga dimensi yang dapat merepresentasikan masing-masing bangunan tersebut dalam kepentingan publik (kota) atau sebaliknya. Untuk itu komponen Fasad bangunan yang diamati meliputi (Sastra, 2013):

#### A. Gerbang dan Pintu Masuk (Entrance)

Saat memasuki sebuah bangunan dari arah jalan, seseorang melewati berbagai gradasi dari sesuatu yang disebut “publik”. Posisi jalan masuk dan makna arsitektonis yang dimilikinya menunjukkan peran dan fungsi bangunan tersebut. Pintu masuk menjadi tanda transisi dari bagian publik (eksterior) ke bagian privat (interior). Pintu masuk adalah elemen pernyataan diri dari penghuni bangunan.

Terkadang posisi entrance memberi peran dan fungsi demonstratif terhadap bangunan. Lintasan dari gerbang ke arah bangunan membentuk garis maya yang menjadi datum dari gubahan. Di sini dapat diamati apakah keseimbangan yang terjadi merupakan simetri mutlak atau seimbang secara geometri saja.

#### B. Zona Lantai Dasar

Zona lantai dasar merupakan elemen urban terpenting dari Fasad. Alas dari sebuah bangunan, yaitu lantai dasarnya, merupakan elemen perkotaan terpenting dari suatu Fasad. Karena berkaitan dengan transisi ke tanah, sehingga pemakaian material untuk zona ini harus lebih tahan lama dibandingkan dengan zona lainnya.

Lantai dasar memiliki suatu makna tertentu dalam kehidupan perkotaan. Karena daerah ini merupakan bagian yang paling langsung diterima oleh manusia, seringkali lantai dasar menjadi akomodasi pertokoan dan perusahaan-perusahaan komersil lainnya.

### C. Jendela dan Pintu Masuk ke Bangunan

Jendela dan pintu dilihat sebagai unit spasial yang bebas. Elemen ini memungkinkan pemandangan kehidupan urban yang lebih baik, yaitu adanya bukaan dari dalam bangunan ke luar bangunan.

Fungsi jendela sebagai sumber cahaya bagi ruang interior, yaitu efek penetrasi cahaya pada ruang interior. Jendela juga merupakan bukaan bangunan yang memungkinkan pandangan dari dan ke luar bangunan. Selain memenuhi kebutuhan fungsionalnya, jendela juga dapat menjadi elemen dekoratif pada bidang dinding.

Pintu memainkan peran yang menentukan dalam konteks bangunan, karena pintu mempersiapkan tamu sebelum memasuki ruang, karena itu makna pintu harus dipertimbangkan dari berbagai sudut pandang. Kegiatan memasuki ruang pada sebuah bangunan pada dasarnya adalah suatu penembusan dinding vertikal<sup>4</sup>, dapat dibuat dengan berbagai desain dari yang paling sederhana seperti membuat sebuah lubang pada bidang dinding sampai ke bentuk pintu gerbang yang tegas dan rumit.

Posisi pintu pada sebuah bangunan sangat penting untuk lebih mempertegas fungsi pintu sebagai bidang antara ruang luar dan ruang dalam bangunan. Karena letak atau posisi sebuah pintu sangat erat hubungannya dengan bentuk ruang yang dimasuki, dimana akan menentukan konfigurasi jalur dan pola aktivitas di dalam ruang.

### D. Pagar Pembatas (railing)

Suatu pagar pembatas (railing) dibutuhkan ketika terdapat bahaya dalam penggunaan ruangan. Pagar pembatas juga merupakan pembatas fisik yang digunakan jika ada kesepakatan-kesepakatan sosial mengenai penggunaan ruang.

#### E. Atap dan Akhiran Bangunan

Ada 2 macam tipe atap: yaitu tipe atap mendatar dan atap (face style) yang lebih sering dijumpai yaitu tipe atap menggunung (alpine style). Atap adalah bagian atas dari bangunan. Akhiran atap dalam konteks Fasad di sini dilihat sebagai batas bangunan dengan langit. Garis langit (skyline) yang dibentuk oleh deretan Fasad dan sosok bangunannya, tidak hanya dapat dilihat sebagai pembatas, tetapi sebagai obyek yang menyimpan rahasia dan memori kolektif warga penduduknya.

#### F. Tanda-tanda (signs) dan Ornamen pada Fasad

Tanda-tanda (signs) adalah segala sesuatu yang dipasang oleh pemilik toko, perusahaan, kantor, bank, restoran dan lain-lain pada tampak muka bangunannya, dapat berupa papan informasi, iklan dan reklame. Tanda-tanda ini dapat dibuat menyatu dengan bangunan, dapat juga dibuat terpisah dari bangunan.

Tanda pada bangunan berupa papan informasi, iklan atau reklame merupakan hal yang penting untuk semua jenis bangunan fungsi komersial. Karena tanda-tanda tersebut merupakan bentuk komunikasi visual perusahaan kepada masyarakat (publik) yang menginformasikan maksud-maksud yang ingin disampaikan oleh perusahaan komersial.

Sedangkan ornamen merupakan kelengkapan visual sebagai unsur estetika pada Fasad bangunan. Ornamen pada Fasad bangunan fungsi komersial, selain sebagai unsur dekoratif bangunan juga merupakan daya tarik atau iklan yang ditujukan untuk menarik perhatian orang.

#### **4.3.5. Komposisi Pada Fasad Bangunan**

Perkembangan Fasad sebuah bangunan itu sendiri sangat bergantung pada perubahan-perubahan sosial budaya masyarakat. Keberagaman tampilan Fasad bangunan merupakan modifikasi

berbagai unsur desain yang dari waktu ke waktu mengalami transformasi. Menurut Ching (1979: 50-51) “Perlengkapan visual bentuk yang menjadi objek transformasi dan modifikasi bentuk elemen pada Fasad bangunan meliputi sosok, ukuran, warna, tekstur, posisi, orientasi dan inersia visual.” Selain tradisi lokal, budaya luar melalui informasi yang didapat masyarakat memberikan pengaruh yang kuat terhadap pemilihan perlengkapan visual bentuk sehingga tampilan sosok, warna, ukuran, tekstur, dan lain-lain seringkali menggambarkan bagaimana kondisi serta trend apa yang sedang muncul pada saat desain Fasad itu dibuat (Sastra, 2013).

Untuk mengevaluasi atau melakukan studi pada arsitektur Fasad menurut DK Ching (1979): “Komponen visual yang menjadi objek transformasi dan modifikasi dari Fasad bangunan dapat diamati dengan membuat klasifikasi melalui prinsip-prinsip gagasan formatif yang menekankan pada geometri, simetri, kontras, ritme, proporsi dan skala”.

- Geometri pada Fasad yaitu gagasan formatif dalam arsitektur yang mewujudkan prinsip-prinsip geometri pada bidang maupun benda suatu lingkungan binaan, segi tiga, lingkaran, segi empat beserta varian-variannya.
- Simetri yaitu gagasan formatif yang mengarahkan desain bangunan melalui keseimbangan yang terjadi pada bentuk-bentuk lingkungan binaan. Dibagi menjadi; simetri dengan keseimbangan mutlak, simetri dengan keseimbangan geometri, simetri dengan keseimbangan diagonal. Untuk membangun suatu keseimbangan komposisi, simetri harus jauh lebih dominan dari asimetri. Fasad harus memiliki „wajah-wajah“ yang mencerminkan solusi terencananya yang berbeda tetapi tetap simetris di dalam diri mereka sendiri (analog terhadap tubuh manusia). Tampak samping, seperti

yang terlihat, dapat memainkan peran minor dalam menyeimbangkan tampak depan dan belakang.

- Kontras Kedalaman yaitu gagasan formatif yang mempertimbangkan warna dan pencahayaan kedalaman menjadi perbedaan gelap terang yang terjadi pada elemen Fasad. Tingkat perbedaan dikategorikan menjadi 3; sangat gelap, gelap, terang.
- Ritme yaitu tipologi gambaran yang menunjukkan komponen bangunan dalam bentuk repetisi baik dalam skala besar maupun skala kecil. Komponen yang dimaksud dapat berupa kolom, pintu, jendela atau ornamen. Semakin sedikit ukuran skala yang berulang, dikategorikan ritme monoton, semakin banyak dikategorikan dinamis.
- Proporsi yaitu perbandingan antara satu bagian dengan bagian lainnya pada salah satu elemen Fasad. Dalam menentukan proporsi bangunan biasanya mempertimbangkan batasan-batasan yang diterapkan pada bentuk, sifat alami bahan, fungsi struktur atau oleh proses produksi. Penentuan proporsi bentuk dan ruang bangunan sepenuhnya merupakan keputusan perancang yang memiliki kemampuan untuk mengolah bentuk-bentuk arsitektur, mengembangkan bentuk-bentuk geometri dasar dan sebagainya, yang tentunya keputusan dalam penentuan proporsi tersebut ada dasarnya.
- Skala dalam arsitektur menunjukkan perbandingan antara elemen bangunan atau ruang dengan suatu elemen tertentu dengan ukurannya bagi manusia. Pada konteks Fasad bangunan, skala merupakan proporsi yang dipakai untuk menetapkan ukuran dan dimensi-dimensi dari elemen Fasad

#### 4.3.6. Ekspresi dan Karakter Fasad Bangunan

##### A. Ekspresi Fasad Terbuka (ekstrovert)

Dalam penampilannya, bangunan dapat mengekspresikan atau memberi kesan terbuka jika Fasad dari bangunan tersebut lebih dominan bagian terbuka / transparan. Kesan terbuka sebuah bangunan bisa didapatkan dengan menggunakan material kaca maupun permainan bidang yang dapat memancarkan kesan terbuka. Dominasi dinding Fasad dengan bukaan ruang akan memberi kesan ekstrovert dari bangunan. Bangunan yang didominasi oleh bangunan transparan akan memberi kesan ramah dan bersahabat dengan lingkungan. Secara otomatis penghuni akan bisa berinteraksi dengan lingkungan di luar bangunan begitu juga sebaliknya. Untuk menghadirkan kesan akrab dan hangat dalam sebuah rumah tinggal bisa diupayakan dengan mengolah Fasad, antara lain dengan bidang kaca atau bahkan berupa bidang terbuka (Sastra, 2013).

Fasad merupakan media untuk mengungkapkan ekspresi atau kesan yang ingin disampaikan oleh pemilik bangunan kepada publik. Oleh karena itu jika ingin bangunan anda terkesan ramah dan hangat, perhatikan permainan solid void pada Fasad agar rumah tidak terlihat dingin dan kurang ramah karena bersifat tertutup (Sastra, 2013).

“Bangunan dengan desain Fasad yang dominan transparan akan membuat kesan ramah dan terbuka serta serasa menyatu dengan ruang luar. Selain menambah kenyamanan, dominasi bidang transparan atau kaca juga akan memberi kesan akrab bagi siapapun yang melihat atau datang ke rumah tersebut “ (Sastra, 2013).

##### B. Ekspresi Fasad Tertutup (introvert)

Dalam sepanjang ekspresi dan penampilannya. Sebuah bangunan tak ubahnya seperti manusia, yaitu ada yang

mempunyai sifat terbuka (ekstrovert) dan ada yang mempunyai sifat tertutup (introvert). Sifat keterbukaan manusia digambarkan dengan orang yang ramah dan mudah bergaul, sedangkan sifat tertutup digambarkan dengan orang yang cenderung tertutup dan sulit terbuka pada orang lain (pendiam). Dalam bidang arsitektur introvert diasosiasikan untuk menggambarkan bangunan dengan desain fasad yang hanya mempunyai sedikit bukaan atau cenderung bersifat masif. Bukaan yang dimaksud di sini bisa berupa pintu, jendela, BV, lubang ventilasi atau variasi bukaan untuk menunjang estetika fasad (Sastra, 2013).

Bangunan yang di dominasi bidang solid (bidang tertutup) akan memberi kesan dingin, karena minimnya jumlah bukaan ruang akan menimbulkan efek psikologis yang terkesan angkuh dan tidak mau kenal dengan lingkungan (Sastra, 2013). “Persentase bidang solid yang mendominasi fasad akan membuat kesan masif, kurang terbuka dan kurang ramah pada lingkungan“ (Sastra, 2013).

#### **4.3.7. Elemen Pembentuk Karakter Fasad Bangunan**

Penampilan dan citra sebuah bangunan sangat dipengaruhi oleh berbagai elemen pembentuk karakter bangunan, karena dari komposisi dan konfigurasi elemen – elemen pembentuk karakter bangunan tersebut akan dihasilkan sebuah citra tertentu (Sastra, 2013).

Elemen konfigurasi fasad yang dapat membentuk citra sebuah bangunan adalah (Sastra, 2013):

1. Elemen bukaan ruang; bisa berupa pintu, jendela, BV, dan elemen bukaan estetika.
2. Bidang penyusun fasad; jika fasad berupa bidang solid (massif) akan memberi kesan tertutup, namun jika dominan transparan (void) akan memberi kesan terbuka dan ramah.

3. Aplikasi material fasad yang dominan; misalnya jika dominan kaca atau kayu akan berkesan hangat dan akrab.
4. Jenis dan metode finishing fasad; fasad akan diberi finishing dengan beton eksposes, batu alam atau dengan cat akan memberi kesan berbeda. finishing cat akan memberi kesan lebih hangat dari beton ekspos.
5. Teknik pengolahan warna; warna merupakan salah satu elemen yang sangat berperan untuk menciptakan kesan dan persepsi lagi pengamat (orang yang melihatnya).

Kesatuan dari elemen – elemen konfigurasi fasad pembentuk citra merupakan hal yang penting diperhatikan dalam merancang desain untuk memperoleh hasil yang maksimal dan fungsional.

#### **4.3.8. Prinsip Penataan Elemen Arsitektur Fasad**

##### **A. Menentukan Proporsi Visual Fasad Bangunan**

Pada dasarnya setiap bangunan mempunyai elemen – elemen fasad yang akan menciptakan kesan tertentu yang sifatnya pengarah. Sebagai contoh misalnya jika anda melihat bangunan yang terkesan megah dan elegan, maka sebetulnya pada konfigurasi elemen fasad, maka sebetulnya pada konfigurasi elemen fasad didominasi oleh elemen – elemen yang penataannya memnajang secara vertikal. Dengan demikian akan menghasilkan impresi atau kesan bangunan yang tinggi, megah, dan elegan (Sastra, 2013).

Impresi atau kesan bangunan yang tinggi bisa diciptakan dengan beragam cara, antara lain dengan membuat jendela – jendela vertikal, menambahkan kolom – kolom vertikal, bukaan ruang yang menjulang vertikal, bidang masif atau transparan yang disusun vertikal, maupun elemen – elemen estetika horisontal berupa lis profil ( moulding ) atau vertikal dan lain – lain (Sastra, 2013).

Proporsi visual fasad yang dominan vertikal atau terlihat tinggi akan menciptakan kesan visual yang lega serta lapang

baik bagi pengamat maupun penghuni yang tinggi di dalamnya (Sastra, 2013).

Untuk memberi kesan tinggi dan elegan pada bangunan juga bisa digunakan elemen fasad tambahan, yaitu bisa berupa Sun shading atau kulit kedua bangunan, sehingga bangunan tersebut mempunyai double fasad. Upaya ini bermanfaat untuk mencegah sinar matahari secara langsung (silau), mereduksi panas sekaligus akan menambah nilai estetika fasad (Sastra, 2013).

#### B. Arsitektur Fasad sebagai “Point of Interest”

Upaya membuat pesan dan kesan tertentu serta menambah nilai estetis pada sebuah fasad bangunan, pada fasad bangunan biasanya ditambahkan sebuah artikulasi. Menciptakan artikulasi fasad merupakan upaya untuk membuat fasad agar terlihat lebih menarik. Artikulasi dapat dibuat dengan cara memberikan perbedaan komposisi fasad melalui sebuah bentuk maupun material yang berbeda (Sastra, 2013).

Artikulasi pada fasad biasanya mempunyai batas yang biasanya mempunyai batas yang jelas dengan elemen – elemen fasad di sekelilingnya, hal ini dimaksudkan untuk membuat supaya pada bagian bangunan terdapat sesuatu yang dapat memberikan pusat perhatian ( point of interest ) dan menambah nilai estetis bangunan (Sastra, 2013).

Elemen fasad yang sering digunakan sebagai pembentuk artikulasi fasad berupa elemen – elemen yang bisa ditonjolkan baik secara horisontal maupun vertikal dari sisi bentuk, warna dan ukuran (Sastra, 2013).

Artikulasi bentuk pada fasad biasanya ditampilkan melalui berbagai jenis elemen fasad, misalnya pintu masuk (main entrance), kolom, atap, dinding dengan berbagai bentuk

tertentu (khas), teras, balkon, railing (railling), serta ornamentasi khusus (Sastra, 2013).

#### C. Menciptakan arah Horizontal-Vertikal Fasad Proporsional

Terciptanya sebuah bentuk bangunan yang bernilai estetis tidak terlepas dari adanya keharmonisan antara bentuk fasad bangunan itu sendiri beserta elemen – elemen arsitektur penyusun konfigurasi fasad tersebut (Sastra, 2013).

Elemen penyusun konfigurasi fasad terdiri dari dua jenis, yaitu elemen konfigurasi yang disusun / berbentuk vertikal dan elemen konfigurasi yang disusun secara horisontal. Dalam mendesain fasad bangunan, hendaknya diperhatikan lebar bangunan yang akan dibuat. Jika bangunan rumah tersebut mempunyai ukuran yang cukup lebar, maka perlu diciptakan elemen penyeimbang konfigurasi fasad berupa bentuk – bentuk yang memanjang / menjulang ke atas, namun jika ukuran site yang anda punya tidak lebar, maka harus disiasati dengan membuat bentuk – bentuk yang berjajar horisontal agar bangunan tidak terkesan menjulang dan sempit (Sastra, 2013).

Elemen fasad yang bisa dibentuk memanjang vertikal antara lain pintu dan jendela, bukaan ruang, kolom serta ornamentasi vertikal. Untuk elemen fasad yang bisa membentuk / disusun memanjang horisontal antara lain berupa pintu, jendela, elemen – elemen bukaan ruang, balok, dinding, dinding menerus, lis (moulding) dan lain – lain (Sastra, 2013).

#### D. Memilih Jenis Finishing Fasad Yang Sesuai

Untuk memilih jenis material finishing yang dapat menyatu dan memperkuat karakter gaya arsitekturnya memang bukan merupakan hal yang gampang, karena jika hanya demi tuntutan estetis semata tetapi tidak memperhatikan kualitas bahannya, akan menimbulkan masalah pada penampilan

desain bangunan dikemudian hari karena kerusakan permukaan fasad tersebut (Sastra, 2013).

Selain harus memperhatikan kualitas bahan, hal yang harus diperhatikan adalah kesesuaian jenis material dan teknik finishingnya terhadap gaya arsitektur. Sebagai contoh misalnya jika desain rumah menggunakan gaya minimalis modern, maka dindingnya bisa dicat warna yang tegas dengan bahan kusen dan jendela dari alumunium yang coating putih. Namun jika rumah anda bergaya mediterania, dindingnya bisa dicat warna krem atau beugue dengan bahan kusen, jendela dan bukaan ruangnya menggunakan kayu di finishing politur atau melamin, sehingga tekstur kayunya terlihat dan dapat memperkuat karakter (Sastra, 2013).

Jika karena tuntutan desain sehingga bagian dinding fasad harus menggunakan bahan metal, sebaiknya pilihlah material yang bersifat anti korosi seperti bahan zinalum. Bahan tersebut bisa diaplikasi / dieskpos dengan warna yang sesuai dengan aslinya atau dicat sesuai warna keinginan dan kesukaan anda (Sastra, 2013).

Selain untuk tujuan estetika finishing juga sangat berguna untuk menambah daya tahan material terhadap kerusakan dan pelapukan karena perubahan cuaca, maka sesuaikan bahan dan teknik finishing dengan karakter desain (Sastra, 2013).

#### E. Menciptakan Paduan Warna Fasad Bangunan

Warna yang harmonis pada fasad bisa diciptakan dengan cara menonjolkan padu padan warna – warna yang saling bersebelahan atau berdekatan, sebagai contoh misalnya perpaduan antara warna merah, orange, dan kuning atau perpaduan antara warna merah, biru, kuning, dan biru (Sastra, 2013).

Padu padan warna yang harmonis secara visual pada fasad bisa terlihat dengan baik karena perpaduan warna saling

berdekatan memiliki unsur warna yang terdapat pada warna disekitarnya. Agar desain fasad terlihat lebih estetik tambahkan aksentuasi warna, misalnya berilah warna putih dinatar paduan warna – warna yang menyala tersebut (Sastra, 2013).

#### **4.3.9. Material Exterior**

Fungsi utama material eksterior adalah menahan penetrasi air dan kondisi cuaca alam (radiasi matahari, transmisi panas, tekanan angin, kelembaban udara, transmisi, refleksi atau absorpsi cahaya), ketahanan terhadap jamur dan serangga, ketahanan terhadap api, dampak buatan, ledakan, tahan peluru maupun tahan terhadap interferensi elektromagnetik. Fungsi utama lainnya adalah menentukan estetika fasad bangunan yang memerlukan pertimbangan yang teliti dan hati-hati untuk mencapai kriteria yang disebut terdahulu.

##### **1. Cementitious Materials (Bahan Semen)**

Meliputi jenis material yang menggunakan semen sebagai pengikat utama. Bisa berupa beton bertulang (precast maupun cast in place) dengan aditif, pembersihan, plesteran maupun lembaran semen. Perkembangan bahan semen yang relatif baru adalah fiber-reinforced concrete (FRC) yang merupakan kombinasi semen portland dan serat-serat khusus, yaitu baja, kaca, polimer organik, keramik dan material lainnya. Glass-fiber-reinforced concrete (GFRC) merupakan material fasad masadapan dengan kelebihan yang lebih ringan, lebih lentur, kemampuan menahantarkan dan penghematan biaya struktur akibat reduksi berat material.

##### **2. Masonry Materials (Bahan Bata)**

Disain fasad dengan cladding bata untuk bangunan tinggi modern menggunakan bata tipis (thin veneer

wall) memerlukan kemampuan ketahanan cuaca, kemampuan ikatan bata-mortar, kekakuan rangka penunjang dan peralatan pengikat unit hingga detail detail khusus yang diperlukan untuk menghindari problem dengan faktor cuaca.

### 3. Stone Materials (Bahan Batu Alam)

Sering digunakan dalam bangunan modern yang membutuhkan ekspresi disain monumental. Digunakan dalam bentuk stone veneers (+50 mm) untuk mereduksi beban pada struktur utamanya. Merupakan produksi alam dengan karakter fisik yang berbeda menurut tempat dan waktu sehingga perlu penanganan terhadap pelapukan dan pengaruh kimia. Pemasangan kering memerlukan keahlian tertentu dengan anker khusus maupun ikatan adesif antar unitnya.

### 4. Metal Materials (Bahan Logam)

Tiga kategori metal cladding digunakan saat ini dalam bentuk plat, lembaran laminasi dan panel komposit yang dirangkai dalam sistim dinding tirai (curtainwall). Merupakan material yang paling digemari karena relatif ringan, fabrikasi dengan kontrol yang akurat (pre-cut) serta perkembangan teknologi yang mampu memenuhi kreatifitas disain dengan beragam bahan metal mulai dari plat besi cor, stainless steel, aluminium panel hingga titanium.

### 5. Glass Materials (Bahan Kaca)

Fasad dengan sistim dinding tirai kaca (glass curtain wall) diproduksi dengan beragam aditif dan kombinasi lapisan film menimbulkan karakteristik berbeda dari segi kemampuan memikul beban, penampilan, kinerja termal dan visual. Merupakan peleburan material anorganik dengan keramik cair lalu didinginkan tanpa kristalisasi sehingga menghasilkan bahan transparan, keras, rapuh dan rentan secara kimiawi. Beragamnya produk kaca menuntut kemampuan para arsitek

untuk secara tepat menentukan karakteristik dan kinerja kaca sebagai material fasad yang sesuai dengan fungsi bangunannya.

#### **4.4 Tinjauan Teori Konservasi Arsitektur**

##### **4.4.1. Pengertian Konservasi Arsitektur**

Konservasi adalah tindakan untuk memelihara bangunan bersejarah semaksimal mungkin secara utuh. Konservasi menjadi istilah umum dari segenap kegiatan pelestarian lingkungan binaan yang mencakup preservasi, restorasi, rehabilitasi, rekonstruksi, adaptasi, dan revitalisasi. Tujuan upaya tersebut adalah untuk memelihara bangunan atau lingkungan sedemikian rupa, sehingga makna kultural yang berupa nilai keindahan, sejarah, keilmuan, masa kini, dan masa datang akan dapat terpelihara dengan baik serta terjaga kesinambungannya (Issemiarti, 2019).

Konsep awal dari pelestarian adalah konservasi yaitu pengawetan benda-benda monument yang bersejarah (lazim dikenal sebagai preservasi), yang kemudian berkembang pada lingkungan perkotaan yang memiliki nilai sejarah serta kelangkaan yang menjadi dasar bagi suatu tindakan konservasi. Pada dasarnya, makna suatu konservasi dan preservasi tidak dapat terlepas dari makna budaya. Untuk itu, konservasi merupakan upaya pemeliharaan suatu tempat berupa lahan, kawasan, gedung maupun kelompok termasuk lingkungannya (Antariksa, 2008). Peranan konservasi bagi suatu kota bukan hanya bersifat fisik semata, tetapi mencakup upaya mencegah perubahan sosial budaya. Arah konservasi suatu kawasan berskala lingkungan maupun bangunan, perlu dilandasi oleh motivasi sosial, budaya, aspek estetis, dan pertimbangan segi ekonomi. Preservasi serta konservasi yang mengejawantahkan symbolism, identitas suatu kelompok ataupun asset kota yang perlu digencarkan (Issemiarti, 2019).

Ada tiga kriteria yang dapat digunakan dalam proses menentukan apakah suatu bangunan atau lingkungan layak untuk dikonservasi, yaitu kriteria arsitektural, historis, dan symbol. Kriteria arsitektural, artinya suatu kota atau kawasan yang akan dipreservasikan atau dikonservasikan memiliki kriteria kualitas arsitektur yang tinggi, di samping memiliki proses pembentukan waktu yang lama atau keteraturan dan keanggunan (*elegance*). Kriteria historis, maksudnya adalah kawasan yang akan dikonservasikan memiliki nilai sejarah dan kelangkaan yang memberikan inspirasi dan referensi bagi kehadiran bangunan baru, meningkatkan vitalitas bahkan menghidupkan kembali keberadaannya yang memudar. Kriteria simbolis, maksudnya adalah kawasan yang memiliki makna simbolis paling efektif bagi pembentukan citra suatu kota (Issemiarti, 2019).

Salah satu kegiatan dari konservasi adalah revitalisasi atau upaya mendaur ulang (*recycle*) yang tujuannya untuk membrikan vitalitas baru, dan meningkatkan vitalitas yang ada atau bahkan menghidupkan kembali vitalitas (*re-vital-isasi*) yang pada awalnya pernah ada, tetapi telah memudar/mengalami kemunduran/degradasi yang disebabkan oleh berbagai hal. Skala upaya revitalisasi dapat terjadi apada tingkat mikro kota, seperti jalan, atau bahakn skala bangunan, akan tetapi juga bisa mencakup kawasan kota yang lebih luas.

#### 4.4.2. Sistematika Konservasi dan Konteks Sistem



**Gambar 4.17. Sistematika Konservasi**

Sumber: Digambar ulang oleh Penulis dari berbagai sumber, 2019

Konservasi arsitektur merupakan suatu tindakan pelestarian bangunan lama orientasi masa depan dengan tetap memperhatikan nilai-nilai yang ada dalam sejarah. Perlindungan dan pelestarian dengan mengolah bangunan lama yang menggabungkan dua prinsip, yaitu *Change & Continuity*. Upaya agar suatu budaya tetap berada atau kembali dalam konteks budaya yang masih hidup melalui proses sehingga harus memberi ruang untuk perubahan. Seberapa yang harus diganti (dijaga), seberapa yang harus diubah, dalam hal ini pelestarian tidak selalu berarti tanpa perubahan dan menghambat kemajuan. Aktivitas dan ruang yang saling terikat dengan nilai yang ada dalam bangunan tersebut, setelah melalui proses konservasi akan menciptakan aktivitas dan ruang yang baru dengan mempertahankan nilai sejarah yang masih ada (Gambar 4.17).

#### 4.4.3. Motivasi dan Kriteria Konservasi

Terdapat dua aspek dalam upaya pelestarian, yaitu melestarikan nilai budaya masa lampau, nilai penting saat ini, dan potensi masa mendatang melestarikan bukti fisik (bendawi). Karena

berkaitan dengan nilai-nilai penting warisan budaya, seperti upaya pengelolaan & pelestarian budaya untuk melestarikan nilai-nilai, upaya menemukan nilai penting, nilai penting sebagai penentu keberlanjutan warisan budaya.

Konservasi arsitektur memiliki motivasi yang melatarbelakangi dilakukannya kegiatan ini. Untuk mempertahankan warisan budaya dan menjamin terwujudnya variasi dalam bangunan perkotaan sebagai tuntuan aspek estetis dan variasi budaya masyarakat. Selain itu ada motivasi ekonomi, yaitu untuk meningkatkan nilai komersial yang digunakan sebagai modal lingkungan dan motivasi symbol sebagai manifestasi fisik dari identitas suatu kelompok masyarakat tertentu.

Beberapa kriteria konservasi yang digunakan ketika mengevaluasi atau menilai bangunan lama dalam hal kelayakannya untuk dikonservasi, yaitu:

1. Estetika  
Memiliki nilai estetika dan arsitektur (bentuk, struktur ruang, ornamen)
2. Kejamakan  
Mewakili satu kelas/ jenis bangunan yang berperan di masa lalu
3. Kelangkaan  
Bangunan yang hanya satu jenisnya/ contoh terakhir yang ada.
4. Peranan sejarah  
Lokasi peristiwa bersejarah sebagai symbol
5. Memperkuat kawasan di sekitarnya  
Bangunan dan bagian kota yang mempengaruhi kawasan di sekitarnya, kehadirannya sangat bermakna untuk meningkatkan kualitas dan citra lingkungan dan sekitarnya
6. Keistimewaan

Memiliki keistimewaan tertentu; terpanjang, tertinggi, tertua, terbesar, yang pertama, dsb.

Setelah dilakukan evaluasi bangunan lama untuk menentukan bangunan yang akan dipilih, kemudian menentukan nilai-nilai yang mau diambil dan ditingkatkan dari bangunan tersebut. Nilai-nilai yang ada dalam konservasi, yaitu:

1. *Aesthetic*

Nilai keindahan yang luas, meliputi seluruh aspek sensori.

2. *Scenic & Panaromic*

Pemandangan yang ditawarkan

3. *Architectural / Technological*

Menyangkut motivasi, pengembangan dan prestasi, termasuk kerajinan lokal.

4. *Historical*

Memiliki makna yang kuat.

5. *Associational*

Terkait dengan kejadian atau tokoh tertentu.

6. *Archeological*

Memiliki kelengkapan dan representasi.

7. *Economic*

Mampu menjadi pembangkit kegiatan bernilai ekonomis.

8. *Educational*

Kemampuan memberikan pendidikan.

9. *Recreational*

Daya tarik wisata yang tinggi.

10. *Artistic*

Representasi dari sekarang baik dalam bidang arsitektur maupun sejarah.

11. *Social Value*

Menyangkut ketertarikan dengan identitas sebuah kelompok masyarakat yang pernah tinggal di dalamnya.

12. *Commemorative Values*

Menyimpan kenangan akan sebuah peristiwa tertentu (yang bersejarah).

13. *Symbol/ Iconic*

Memiliki makna simbolis atas sebuah peristiwa yang terjadi dalam kaitan dengan sekelompok masyarakat.

14. *Spiritual and Religious*

Memiliki kemampuan untuk menyadarkan akan eksistensi yang di atas.

15. *Inspirational*

*Intangible values* memberi inspirasi yang kuat bagi pengunjung.

16. *Ecological*

Terkait masalah ekologis (setempat) dalam pemanfaatan energi, misal pemilihan bahan bangunan dan sistem struktur.

17. *Environmental*

Terkait dengan kepentingan lingkungan alam secara lebih luas, misal pelestarian sumber air bersih, udara bersih, dsb.

#### **4.4.4. Teknik Konservasi dan Implementasi**

Dalam proses konservasi, terdapat beberapa teknik yang dapat digunakan, tergantung dengan tujuan dan kondisi bangunan yang akan dikonservasi. Beberapa teknik tersebut, yaitu:

1. **Preservasi**

Mempertahankan bahan sebuah tempat dalam kondisi eksisting dan memperlambat pelapukan.

2. **Restorasi**

Mengembalikan bahan eksisting sebuah tempat pada keadaan semula, dengan menghilangkan tambahan atau dengan meniru kembali komponen eksisting tanpa menggunakan material baru.

3. **Rekonstruksi**

Mengembalikan sebuah tempat pada keadaan semula, dan dibedakan dari restorasi dengan menggunakan material baru sebagai bahan.

#### 4. Adaptasi

Memodifikasi sebuah tempat untuk disesuaikan dengan pemanfaatan eksisting atau pemanfaatan yang diusulkan

Implementasi yang dilakukan dalam konservasi pertama kali yaitu melakukan evaluasi/ *assessment*/ penilaian terhadap bangunan Objek Dugaan Bangunan Cagar Budaya (ODBCB) berdasarkan kriteria konservasi yang telah ditentukan. Setelah menentukan bangunan yang akan dikonservasi, terdapat 17 nilai yang dapat diambil dan ditingkatkan dari bangunan tersebut, dengan memberikan poin awal dan poin target yang akan dicapai.

Dalam arsitektur terdapat 3 aspek yang saling terikat dalam proses merancang, yaitu: bentuk, fungsi, dan makna. Dari bentuk dan fungsi suatu bangunan, kita dapat melihat kegiatan apa yang ditampung di dalamnya. Dari makna atau nilai berdasarkan wadah atau bentuk, kita dapat menentukan konsep perancangan yang sesuai. Dari makna dan aktivitas yang telah ada, setelah melalui proses konservasi, akan mendapatkan fungsi dan bentuk yang baru, dengan tetap mempertahankan nilai-nilai yang pernah ada. Dengan pengolahan elemen-elemen arsitektur sebagai bagian dari bentuk (wujud), yaitu atap, dinding + bukaan (fasad), dan lantai.

Selain itu, isu-isu dan segala sesuatu yang berkembang di sekitar tetap harus diperhatikan, seperti pariwisata, ekonomi, lingkungan hidup, globalisasi, dan identitas. Sebagai bentuk perubahan yang ada dengan terus mengikuti perkembangan jaman agar terus sejalan dalam periode waktu tertentu.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ad'ha, P. W., Rachmawati, M., & Nuffida, N. E. (2014). Penerapan Tema Atraktif dalam Rancangan Taman Wisata Brawijaya Malang. *Jurnal Sains dan Seni POMITS Vol. 3, No.2*.
- Andani, A. H. (2011). Strategi Pelestarian Bangunan Kolonial di Kaliurang. *SI Thesis, UGM*.
- Ashihara, Y. (1974). *Merancang Ruang Luar*.
- BAPPEDA. (2019).
- Ching, F. D. (1979). *Architecture: Form, Space and Order*.
- Ekawati, S. K. (2010). "Pangandaran Beach Resort Hotel" di Pangandaran. *SI thesis, UAJY*.
- Harvey, J. (2017). Gelanggang Pemuda Dengan Suasana Ruang Yang Edukatf, Rekreatif dan Interaktif Dengan Pendekatan Psikologi Perkembangan Remaja dan Dewasa Awal.
- Issemiarti, S. M. (2019). Revitalisasi Bangunan Lama Sebagai Upaya Konservasi Kota. *Jurnal Arsitektur KOMPOSISI, Volume 9, Nomor 1, April*.
- Noegroho, Y. A. (2010). Sekolah Tinggi Arsitektur Berbasis Teknologi Digital di Yogyakarta. *SI thesis*.
- Pawitro, U. (2015). Preservasi - Konservasi Bangunan Bersejarah dan Pengelolaan Kawasan Kota Lama. *Simposium Nasional RAPI XIV - 2015 FT UMS*.
- Pemerintah Kabupaten Sleman. (2011). Retrieved from slemankab: <http://www.slemankab.go.id/3275/potensi-unggulan-daerah.slm>
- Sastra, M. S. (2013). *Inspirasi Fasad Rumah Tinggal*. Yogyakarta: C.V Andi Offset.
- Spencer, J., & Thomas, W. (1948). The Hill Stations and Summer Resorts of the Orient. In *Geographical Review, Vol. 38, No. 4* (pp. 637-651). American Geographical Society.
- W Rutes, R. (1990). *Hotel Planning and Design*.
- White, E. T. (1986). *Tata Atur*. Bandung: ITB.
- <https://www.idrc.ca/sites/default/files/openebooks/466-6/index.html>
- <http://www.kelair.bppt.go.id/sitpapg/Patek/Spah/spah.html>
- <https://www.warriornux.com/pembagian-sistem-penyaluran-tenaga-listrik/>