

BAB II

TINJAUAN UMUM COTTAGE TERPADU

2.1 Fungsi dan Tipologi Objek Studi

A. Pengertian Cottage

Cottage atau yang lebih sering disebut penginapan berbentuk pondok merupakan salah satu akomodasi penginapan yang bisa dijumpai di kawasan sekitar pantai atau sekitaran danau dalam bangunan atau unit yang terpisah, disewakan untuk perorangan, keluarga yang dilengkapi dengan beberapa fasilitas rekreasi. Menurut KBBI *cottage* adalah sebuah akomodasi hunian berbentuk pondok dan lokasinya berada di luar kota.

Menurut (Downing, A. Jackson, 1850) menjelaskan Pondok Wisata merupakan tempat hunian dalam ukuran kecil yang digunakan untuk keluarga dan sebagian besar pondok wisata tidak ditempati oleh masyarakat bawah tetapi oleh orang pekerja, orang yang berwisata yang ingin merubah citra hunian dalam industry pariwisata. Konstruksi pada *cottage* juga dapat dirancang secara modern menyerupai rumah-rumah tradisional.

Adapun batasan tentang pengertian Pondok Wisata (F. Lawson dan Bouy, M. Boud, 1977) menyebutkan, fasilitas atau wadah pelayanan menginap atau untuk istirahat bagi wisatawan di daerah wisata dan menekankan suatu anti urban dengan memanfaatkan potensi alami untuk kegiatan rekreasi". Pada dasarnya antara akomodasi dan objek wisata tidak terpisahkan dan saling mempengaruhi, wisatawan dan pariwisata. Penjelasan mengenai hal tersebut adalah sebagai berikut :

- Akomodasi adalah penyediaan fasilitas yang dapat dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan untuk berteduh dan bernaung di siang dan malam hari.
- Wisatawan adalah orang yang sedang melakukan kegiatan wisata.
- Wisata adalah kegiatan sukarela yang dilakukan seseorang dan sifatnya sementara untuk rekreasi menikmati objek alam.
- Pariwisata adalah kegiatan yang berhubungan dengan wisata.

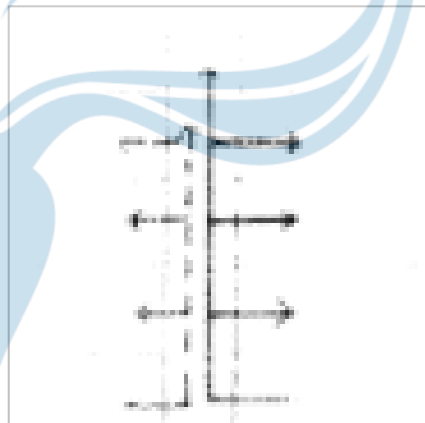
B. Karakteristik Cottage

Cottage merupakan sebuah fasilitas penginapan yang secara kasat mata dapat dilihat perbedaannya dengan fasilitas penginapan lain seperti homestay dan villa yaitu terletak pada karakteristik konstruksi dan lokasi. Lebih jelasnya akan dijelaskan sebagai berikut : (Maiti and Bidinger 1981)

- Lokasi, biasanya *cottage* diletakkan di suatu kawasan yang memiliki pemandangan indah seperti : pantai, gunung, dan danau. *Cottage* menawarkan juga potensi yang ada pada tapak.
- Arsitektur dan suasana, pengguna *cottage* memiliki kecenderungan mencari fasilitas penginapan dengan gaya arsitektur khusus, seperti bangunan adat yang memiliki suasana alami.
- Fasilitas, *cottage* memiliki beberapa fasilitas pokok ruang tidur dan fasilitas rekreasi antara lain; *indoor* seperti restoran, *lounge*, *ballroom*, dan fasilitas outdoor dapat berupa kolam renang dan fasilitas olahraga.

Bentuk *cottage* memiliki beberapa macam bentuk, pada umumnya *cottage* dibagi menjadi 3, yaitu :

- a. Bentuk *convention*, yaitu bangunan memiliki karakter tinggi terdiri dari beberapa lantai, sehingga penataan ruang berlangsung secara vertikal.



Gambar 2.1 Gambar Cottage Bentuk Convention
Sumber : Jurnal Arsitektur (Pi and Bangsal n.d.)

- b. Bentuk menyebar, bentuk ini terdiri atas sejumlah unit-unit dengan bangunan tidak tinggi. Terdapat pusat inti dari unit tersebut yang berupa bangunan penunjang sebagai fasilitas layanan dan pengelola. Sistem penataan berlangsung secara horizontal.

- c. Bentuk kombinasi, bentuk ini berupa gabungan dari bentuk convention dan bentuk menyebar, sehingga penataan bangunan ditata secara horizontal dan vertikal.



Gambar 2.2 Bentuk Pola Kombinasi

Sumber : Jurnal Arsitektur (Pi and Bangsal n.d.)

C. Macam Macam Cottage

Berdasarkan faktor lokasi fasilitas dibangun, *cottage* dibedakan menjadi beragam model *cottage* menurut lokasi *cottage* tersebut dibangun, yaitu :

1. Cottage Pegunungan

Cottage model ini dibangun di daerah pegunungan yang memiliki keindahan alam pegunungan sebagai potensi tapak.

2. Cottage Kota

Cottage model ini berlokasi di tengah kota, meskipun kesan *cottage* jadi sedikit berbeda namun pembangunan ini diutamakan guna memfasilitasi kegiatan pertemuan, kegiatan bisnis, ataupun sebuah acara konferensi.

3. Cottage Pantai

Cottage model ini sering dijumpai pada model hunian untuk resort dan villa dengan karakter hunian berada di kawasan tepian pantai dengan pemandangan laut lepas dan keindahan lautan lainnya.

4. Cottage Kesehatan

Cottage model ini dibangun berdasarkan untuk kebutuhan penyembuhan untuk pasien yang sedang sakit.

5. Cottage Desa Wisata

Cottage model berlokasi di sebuah desa yang memiliki karakter tertentu pada desa tersebut yaitu sebagai desa wisata dan fasilitas wisata lainnya.

D. Kawasan Wisata Terpadu

Pariwisata merupakan kegiatan wisata yang didukung dengan fasilitas dan layanan wisata yang disediakan oleh

masyarakat, pengelola, dan pemerintah .Secara keseluruhan kegiatan yang dilakukan untuk mengatur mengurus dan melayani kebutuhan wisatawan.

Sedangkan pengertian kawasan wisata terpadu yaitu merupakan penggabungan dan pengelolaan daya tarik, fasilitas pariwisata dan ekonomi dalam satu kawasan sebagai destinasi pariwisata. Penggabungan tersebut yaitu menggabungkan unsur pengelola dengan masyarakat kawasan wisata yang ada di dekat kawasan tersebut dalam hal ini pengembangan Desa Wisata Gerupuk. Tujuan dari fasilitas terpadu adalah mampu mencapai terjadinya pemerataan, pertumbuhan dan keberlanjutan dalam hal ini pada sisi ekonomi (Suharyanto and Sofianto, 2012). Kawasan terpadu (*integrated area*) bisa diartikan adalah kawasan yang memiliki fungsi dimana satu fungsi dengan fungsi lainnya memiliki sifat saling mendukung, dan melengkapi sehingga setiap fasilitas tersebut dapat berkerja secara optimal. Terpadu dapat diartikan juga sebagai usaha untuk mengembangkan suatu kawasan dengan menggabungkan dan memadukan seluruh unsur pemangku kepentingan dalam hal ini pemerintah/swasta dengan masyarakat, pemerintah/swasta dengan masyarakat diharapkan dapat bersinergi untuk mendukung suatu pengembangan kawasan tersebut.

Dalam konteks penyusun landasan konseptual perencanaan dan perancangan fasilitas cottage terpadu di Dusun Gerupuk diartikan sebagai kawasan yang akan dikembangkan sebagai fasilitas penginapan dan untuk mendukung pelaksanaan fasilitas terpadu diwujudkan dengan adanya penggabungan fasilitas yang dapat menampung kegiatan masyarakat. Dusun Gerupuk merupakan kawasan wisata yang diorientasikan untuk kawasan wisata bahari dan minapolitan maka perlu ada fasilitas tambahan yang ada di kawasan penginapan tersebut dapat berupa fasilitas rekreasi, fasilitas restoran, dan/atau fasilitas souvenir yang dapat menunjang keberlangsungan kehidupan masyarakat dari segi sosial dan ekonominya.

2.2 Persyaratan Perencanaan *Cottage*

A. Persyaratan Penginapan *Cottage*

Secara teknis penginapan bertipe *cottage* memiliki persyaratan-persyaratan dalam proses perencanaannya, antara lain :

- a. Area Pribadi, 72,1 % (terdiri dari kamar tidur, area santai, teras, ruang keluarga, km/wc).
- b. Area Publik, 12 % (terdiri dari fasilitas penunjang olah raga dan keamanan).

- c. Administrasi, 2,3 % (terdiri dari beberapa ruang yang digunakan oleh pengelola).
- d. Service, 13,5 % (terdiri dari parkir, dan fasilitas penunjang, ruang MEE, ruang oleh-oleh).

Berdasarkan pola kegiatan, perencanaan pola kegiatan wisatawan didasari dari 3 kegiatan yaitu : kegiatan utama, kegiatan penunjang, kegiatan rekreasi. Pola tersebut dijelaskan sebagai berikut :

1. Kegiatan Utama

Kegiatan utama dalam proses perencanaan dilihat dari sifat kegiatannya dapat dibagi menjadi :

- a. Aktif, yaitu kegiatan yang dilakukan di suatu ruang terbatas.
- b. Pasif, yaitu kegiatan yang tanpa dilakukan secara sadar/non gerak.

2. Kegiatan Penunjang

Kegiatan penunjang merupakan kegiatan pendukung kegiatan utama, dijelaskan sebagai berikut :

- a. Kegiatan pelayanan, yaitu kegiatan pelayanan terhadap kegiatan utama.
- b. Kegiatan pengelolaan, yaitu kegiatan untuk mengelola *cottage*.
- c. Kegiatan olahraga dan penunjang, yaitu kegiatan yang ada karena adanya fasilitas penunjang seperti olahraga, ruang ibadah.

3. Kegiatan Rekreasi

Kegiatan adalah kegiatan untuk menikmati keindahan alam dan budaya.

B. Faktor Pertimbangan Perencanaan *Cottage*

Dalam proses perencanaan dan perancangan penginapan bertipe *cottage* memiliki beberapa pertimbangan, antara lain sebagai berikut :

1. Lokasi

Lokasi *cottage* dihubungkan dengan jarak pencapaian, kedekatan dengan objek wisata, sarana transportasi, dan lingkungan.

2. Fasilitas

Ketersediaan fasilitas yang dapat digunakan oleh penghuni, berupa fasilitas pokok yaitu unit penginapan, fasilitas pendukung seperti fasilitas rekreasi, olahraga, dan fasilitas makan.

3. Pelayanan

Hal ini berhubungan dengan kecepatan pelayanan, dalam bidang arsitektur dapat diwujudkan dengan akses unit dengan gedung utama gedung pengelola.

4. Kesan

Kesan dapat diwujudkan melalui fasad *cottage*, suasana ruang, bentuk bangunan dan lain lain.

5. Tarif

Hal ini berhubungan dengan biaya yang dikeluarkan oleh pengunjung yang berhubungan dengan fasilitas dan kepuasan setelah menggunakan fasilitas tersebut.

2.3 Tinjauan Obyek Sejenis

Berikut ini adalah beberapa preseden mengenai fasilitas yang terkait tentang *cottage* dan fasilitas terpadu :

1. BeeHouse Ubud, Bali



Gambar 2.3 Cottage BeeHouse Ubud, Bali

Sumber : www.booking.com (diakses pada tanggal 23/03/2021 pada pukul 0:24 WIB)

Beehouse Ubud adalah salah satu perusahaan fasilitas penginapan yang berada di Ubud, Bali. Fasilitas *cottage* ini berlokasi di Jl. Sawah Indah Peliatan, Ubud, 80571 Ubud, Indonesia. Ubud sangat terkenal sebagai kawasan wisata terutama wisata alam yang menyajikan suasana ketenangan di Bali. Lokasi dari *cottage* model ini berada di kawasan persawahan yang memiliki keindahan alami dan tenang. Beehouse merupakan fasilitas penginapan yang tidak terlalu besar tetapi memiliki kelengkapan fasilitas.

Konsep yang digunakan pada Beehouse Ubud adalah suasana menginap dikawasan persawahan warga, yang memiliki pemandangan alami dari persawahan tersebut. Penggabungan layanan hunian dengan menambil potensi

persawahan warga yang digunakan sebagai *view cottage*, akan diterapkan juga pada konsep *cottage* terpadu di Dusun Gerupuk, dengan mengambil potensi minapolitan budidaya ikan laut di teluk Gerupuk. Konsep interior dan eksterior mengambil tema alami dengan arsitektur alam berupa kayu dan *bamboo*. Fasilitas yang disediakan berupa kolam renang, restoran, unit penginapan. Luas area kawasan sebesar kira kira 2,741 m2.



Gambar 2.4 Eksterior Cottage BeeHouse Ubud, Bali

Sumber : www.gmaps.com (diakses pada tanggal 23/03/2021 pada pukul 0:44 WIB)

2. Cottage Pulau Tegal Mas Lampung, Lampung



Gambar 2.5 Cottage Pulau Tegal Mas Lampung

Sumber : <https://www.mediatravelling.com/> (diakses pada tanggal 23/03/2021 pada pukul 0:56 WIB)

Objek wisata Pantai Tegal Mas Lampung berlokasi di Desa Gebang, Kecamatan Padang Cermin, Kabupaten Pesawaran, Provinsi Lampung. Pulau Tegal Mas adalah sebuah pulau yang berada di selatan Bandar Lampung, untuk dapat menuju ke pulau Tegal akomodasi yang disediakan hanya menggunakan sebuah kapal. Pulau

Tegal Mas memiliki sebuah fasilitas *cottage* apung yang digunakan sebagai sarana menginap wisatawan yang berkunjung ke Pulau Tegal bersembunyi menikmati keindahan pantai dan laut lepas Samudera Hindia.

Cottage Pulau Tegal Mas menyediakan beberapa fasilitas pokok dan fasilitas penunjang. Fasilitas penunjang yang diberikan adalah fasilitas paket wisata tour, dan pelabuhan kapal. Selain keindahan alam wisatawan dapat menikmati wisata air seperti snorkeling, dan bermain kano. Selain wisata bahari objek wisata ini juga termasuk kedalam kawasan wisata terpadu dengan melibatkan para nelayan dan penyedia kapal penyebrangan sebagai penyedia akomodasi perjalanan. Fasilitas *cottage* yang disediakan dibedakan menjadi 3 jenis yaitu : *cottage* pinggir pantai, *cottage* apung, dan *cottage*-villa.

Konsep pada desain *cottage* mengambil desain hunian alami yang dominan menggunakan bahan dasar kayu, dedaunan, ijuk dan bamboo. Konsep *neo-vernakular* pada pada desain *cottage* ini sangat kuat, ditunjukkan dengan bentuk *cottage* yang mengambil budaya adat setempat sebagai desain hunian *cottage*. Konsep wisata terpadu ditunjukkan dengan pemberdayaan potensi yang ada di Telaga Mas yaitu perahu nelayan yang digunakan sebagai media transportasi utama dan juga sebagai salah satu paket wisata untuk tour mengelilingi pulau. Terdapat kawasan foodcourt dan restaurant yang terletak di *central* kawasan, masyarakat setempat dapat menggunakan fasilitas tersebut untuk berjualan. Luas area kawasan wisata *cottage* Tegal Mas Lampung sekitar 41,343 m² di area pantai dan 7,016 m² area *cottage* terapung.



Gambar 2.6 *Cottage* Pulau Tegal Mas Lampung

Sumber : <https://penginapan.net/> (diakses pada tanggal 23/03/2021 pada pukul 1:20 WIB)

Tabel 2.1 Perbandingan Cottage Pada Umumnya

Perbandingan Preseden <i>Cottage</i> pada umumnya			
No	Kategori	BeeHouse Ubud Bali	Cottage Pulau Tegal Mas Lampung
1	Bentuk (<i>geometri</i> , ukuran, dll)	Pada desain penginapaan tipe <i>cottage</i> memiliki ukuran kecil, berbentuk silinder	Pada desain penginapan tipe <i>cottage</i> memiliki ukuran memanjang, dan berbentuk limasan melengkung
2	Fungsi	Sebagai fasilitas menginap, cenderung lebih menikmati ketenangan dikarenakan lokasi berada di pegunungan, area persawahan warga Ubud	Digunakan sebagai sarana rekreasi, fasilitas menginap apung yang disediakan di Pulau Tegal Mas
3	Suasana Ruang, Eksterior, Interior	Pada desain tata ruang dalam terlihat lebih <i>cozy</i> , pada desain ekterior lebih menggunakan bahan alam, bersifat tropis seperti bamboo, kayu,	Pada desain tata ruang dalam mengambil tema tradinsional yang lebih menggunakan bahan dasar kayu, pada desain eksterior menggunakan bahan alam, seperti dedaunan pada bagian atap, dominan menggunakan kayu. Kesan yang ditonjolkan yaitu seperti sebuah bangunan adat
4	Jumlah Fasilitas, Unit Cottage, dll	Terdiri atas : a. +- 7 Unit <i>Cottage</i> b. Kolam Renang c. Bangunan Utama d. Restoran	Terdiri atas : a. +- 21 Unit <i>Cottage</i> b. Restoran c. Bangunan Utama d. Mesjid Apung e. Restoran Apung f. Pelabuhan g. Snorkeling

5	Gaya Arsitektur	Tropikal	Vernakular
---	--------------------	----------	------------

Sumber : Analisa Penulis, 2021

2.4 Standar Program Ruang dan Kebutuhan *Cottage*

A. Standart Regulasi Ruang Penginapan

Menurut Keputusan Direktoral Jendral Pariwisata No 22 Tahun 1978, dibawah ini merupakan klasifikasi kebutuhan kamar berdasarkan tingkat bintang suatu fasilitas penginapan, yaitu :

- 1). Hotel bintang satu, kamar minimal 15 kamar.
- 2). Hotel bintang dua, kamar minimal 20 kamar.
- 3). Hotel bintang tiga, kamar minimal 30 kamar.
- 4). Hotel bintang empat, kamar minimal 50 kamar.
- 5). Hotel bintang lima, kamar minimal 100 kamar.

Untuk standart besaran ruang *cottage* dibedakan menjadi 3 jenis yaitu :

- 1). Standart Room : 24 m² – 28 m²
- 2). Deluxe Room : 24 m² – 28 m²
- 3). Suite Room : 48 m²

Menurut Chiara, Josphe De dan Crosbie, Michael J, melalui buku “ *Time Saver Standards for Building Types* “. Pembagian area penginapan *quest room* ditentukan sebagai berikut :

- *Tipe Superior*
 - Tipe : 1 lantai
 - Luasan : 60 m²
 - Jumlah Kamar : 1 buah
 - Fasilitas : 1 *king bed*, 1 kamar mandi, ruang keluarga dan teras.
- *Tipe Junior Suite*
 - Tipe : 2 lantai
 - Luasan : 80 m²
 - Jumlah Kamar : 2 buah
 - Fasilitas : 1 *king* dan 2 *twin beds*, 2 kamar mandi, *pantry*, teras dan ruang tamu.

2.5 Penerapan *Cottage* Terpadu

1) Pengertian *Cottage* Terpadu

Cottage terpadu adalah sebuah fasilitas penginapan yang dilengkapi oleh beberapa fasilitas rekreasi yang disediakan fasilitas komunal untuk kebutuhan masyarakat. Fasilitas komunal ini berupa fasilitas rekreasi, *pusat oleh-oleh*, restaurant dan olahraga.

2) Fasilitas *Cottage* Terpadu

Untuk memenuhi kebutuhan pelayanan *cottage* terpadu dilengkapi oleh beberapa fasilitas, yaitu :

1) Fasilitas Penginapan

Fasilitas penginapan merupakan fasilitas utama pada *cottage* terpadu yang digunakan sebagai fasilitas tidur untuk wisatawan. Tipe penginapan dibagi menjadi dua yaitu *cottage* keluarga (*Junior Suite*) dan *cottage* tunggal (*Superior*).

2) Fasilitas Restaurant

Fasilitas restaurant merupakan fasilitas pendukung untuk kebutuhan pelayanan *cottage* terpadu. Konsep restaurant yaitu restaurant komunal, sehingga masyarakat dan wisatawan *cottage* dapat menggunakan fasilitas tersebut bersama. Untuk mendukung konsep terpadu restaurant dilengkapi oleh area *loading dock* dan area *display* ikan.

3) Fasilitas Rekreasi

Fasilitas rekreasi adalah fasilitas penunjang berupa taman rekreatif untuk mendukung kebutuhan *cottage* terpadu.

4) Fasilitas Pusat Oleh-Oleh

Fasilitas pusat oleh-oleh adalah fasilitas pendukung *cottage* terpadu yang digunakan sebagai media masyarakat Dusun Gerupuk untuk menjual hasil bumi khas desa. Hasil bumi tersebut antara lain mutiara, rumput laut dan terasi.

5) Fasilitas Olahraga

Fasilitas olahraga pada *cottage* terpadu dibagi menjadi dua, yaitu; fasilitas olahraga mix use dan fasilitas olahraga dalam. Fasilitas olahraga mix use terdapat di area depan sehingga dapat digunakan oleh masyarakat desa, sedangkan fasilitas olahraga dalam berupa lapangan olah raga tenis yang hanya dapat digunakan oleh penghuni *cottage*.