

Morfologi Spasial Fasilitas Penginapan PTPN XII Kebun Blawan dan Kalisat Jampit – Bondowoso

Annisa Paramitha, Sigmawan Tri Pamungkas, Noviani Suryasari

*Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya
Jalan MT. Haryono 167 Malang 65145, Indonesia
e-mail: mitha.annisaparamitha@gmail.com*

ABSTRAK

PTPN XII memiliki salah satu Objek Wisata Agro yang sedang berkembang, di antaranya adalah Kebun Blawan dan Kalisat Jampit di Kabupaten Bondowoso dengan komoditas utama kopi arabika. Masing-masing kebun memiliki fasilitas penginapan yaitu *Catimor Homestay* di Kebun Blawan dan *Arabica Homestay* di Kalisat Jampit. Pada kedua fasilitas penginapan tersebut perkembangan yang terjadi di spasial tapak maupun bangunan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui morfologi spasial tapak dan bangunan pada fasilitas penginapan *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay*. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan sinkronik. Variabel yang dikaji meliputi morfologi spasial tapak berupa tata guna lahan, tata letak massa, dan sirkulasi serta morfologi spasial bangunan berupa tata letak ruang dan sirkulasi. Kesimpulan yang didapatkan adalah bahwa tiap-tiap indikator dalam variabel saling mempengaruhi satu sama lain dan kondisi spasial kedua penginapan memiliki karakteristik yang hampir sama.

Kata kunci: morfologi, spasial, penginapan

ABSTRACT

PTPN XII has some developing Agro Tourism Objects. Two of them are Blawan and Kalisat Jampit with its main commodity is arabica coffee. Each of them has an inn, Catimor Homestay at Blawan and Arabica Homestay at Kalisat Jampit. The homestay has developing, especially in site spatial and building spatial. The purpose of this research is identifying the morph either site or building spatial in Catimor Homestay and Arabica Homestay. The method of this research is qualitative with synchronic morphological approach. Research variables that will be studied include site spatial morphology such as land use, mass layout, and circulation, also building spatial morphology such as space layout and circulation. From this research the conclusions are those variable indicators influence each other and both homestay Catimor Homestay and Arabica Homestay has the same characteristic of spatial.

Keyword: morphology, spatial, lodging

1. Pendahuluan

Penginapan termasuk sarana pokok kepariwisataan. Hal tersebut memiliki arti bahwa kehidupan suatu penginapan tergantung pada jumlah wisatawan yang datang. Jika wisatawan melakukan perjalanan lebih dari 24 jam, maka wisatawan memerlukan tempat tinggal sementara dalam perjalanannya. Di situlah penginapan dibutuhkan. Dengan kata lain, penginapan memiliki peran yang cukup penting dalam suatu lokasi wisata.

PTPN XII (PT. Perkebunan Nusantara XII) merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang tidak hanya berorientasi pada sektor agribisnis, melainkan juga sedang mengembangkan Objek Wisata Agro (OWA). Salah satu OWA yang sedang berkembang adalah OWA Blawan dan OWA Kalisat Jampit di Kecamatan Sempol Kabupaten Bondowoso dengan komoditas utamanya adalah kopi arabika. Kedua kebun tersebut telah berjalan sebagai kawasan wisata agro namun masih belum berjalan secara penuh dan masih butuh pengembangan. Berdasarkan objek dan daya tarik wisata serta dekat dengan objek wisata Kawah Ijen, masing-masing kebun memiliki bangunan yang difungsikan sebagai fasilitas penginapan bagi turis domestik maupun mancanegara yang bertandang ke daerah tersebut. Kebun Blawan memiliki fasilitas penginapan yang bernama *Catimor Homestay*. Sedangkan Kebun Kalisat Jampit memiliki penginapan bernama *Arabica Homestay*. Kedua penginapan tersebut merupakan *landmark* dari masing-masing kebun yang cukup dikenal oleh wisatawan domestik maupun mancanegara. Masing-masing penginapan memiliki keunikan dan ciri khas tersendiri.

Dalam sejarahnya, *Catimor Homestay* adalah bangunan tunggal yang difungsikan sebagai rumah tinggal manajer kebun. Kemudian diberi tambahan kamar pada area belakang bangunan sebagai fasilitas penginapan bagi wisatawan yang dulunya merupakan area servis. Penambahan kamar tersebut beralih ke ruang dalam bangunan induk yang diberi sekat-sekat permanen dari anyaman bambu dan ditambahkan kamar mandi pada masing-masing tambahan kamarnya. Lalu pada perkembangannya dibangun unit rumah baru untuk manajer kebun hingga akhirnya bangunan yang berada di depan berfungsi sepenuhnya sebagai fasilitas penginapan. Rumah baru manajer tersebut berada tepat di sebelah utara *Catimor Homestay* yang dulunya merupakan sepetak lahan untuk tanaman toga (karangkitri). Selain itu, ruang terbuka antara bangunan depan *Catimor Homestay* dan bangunan di belakang difungsikan menjadi restoran dengan menambahkan perkerasan serta penutup atap berupa terop permanen. Pada perkembangan selanjutnya, penambahan bangunan baru sejumlah 4 kamar dibangun di sebelah rumah wakil manajer kebun yang berjarak sekitar kurang lebih 200 meter ke arah selatan dari lokasi tapak *Catimor Homestay*.

Sama seperti *Catimor Homestay*, letak *Arabica Homestay* berada dalam satu kawasan dengan pabrik, kantor kebun, dan rumah manajer kebun. *Homestay* ini juga mengalami penambahan unit kamar dengan mengubah fungsi gudang dan kantor pabrik pada sebelah utara. Perubahannya adalah dengan memberi pembatas/sekat-sekat antar kamar menggunakan dinding bata permanen. Penambahan unit kamar juga dibangun di sisi barat daya berupa bangunan tunggal yang dulunya adalah rumah tinggal karyawan. Kemudian pada tahun 2011, beberapa gazebo dibangun di bagian timur untuk memenuhi keinginan banyak wisatawan yang senang menikmati pemandangan ke arah Gunung Ijen dengan bebas. Beberapa fasilitas juga ditambahkan yaitu berupa renovasi pos jaga di depan *entrance Arabica Homestay*, toilet umum, dan wahana ayunan untuk anak-anak.

Jumlah wisatawan yang datang menginap pada kedua penginapan mengalami kenaikan setiap tahunnya sehingga menyebabkan kurangnya kebutuhan ruang berupa kamar sewa di masing-masing penginapan. Pada bulan-bulan tertentu, jumlah kunjungan untuk menginap selalu padat bahkan sudah *full booked* beberapa bulan sebelumnya. Adanya rencana pengembangan fasilitas penginapan sebagai bagian dari pembangunan wisata agro kebun menegaskan bahwa perlunya suatu kajian mengenai morfologi spasial pada tapak dan bangunan masing-masing penginapan sebagai bahan rujukan dan landasan dalam pengembangan *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* ke depannya. Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah untuk mengetahui

morfologi spasial tapak dan bangunan pada fasilitas penginapan *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* di Kebun Blawan dan Kalisat Jampit-Bondowoso.

2. Bahan dan Metode

2.1 Tinjauan Spasial

Dalam pengertiannya secara harfiah menurut Depdiknas (2008), spasial berkenaan dengan ruang atau tempat, yang bermakna jarak, selingan bidang atau daerah di antara benda-benda. Amiuza (1996) menjelaskan bahwa spasial merupakan unsur pokok dalam memahami arsitektur. Ching (2008) mengungkapkan ruang adalah sebuah bagian di dalam bangunan yang dipisahkan atau dibatasi oleh dinding atau partisi dari ruang-ruang serupa. Ronald (2005) mengungkapkan bahwa spasial atau ruang adalah sesuatu hal yang terkait dengan lingkungan. Hal tersebut terbatas oleh permukaan tanah sebagai bidang dasar dan udara sebagai rongga di dalamnya. Elemen spasial yang menyusun spasial menurut Hakim (2012) memiliki 3 komponen pembentuk meliputi lantai, dinding, dan atap. Ulfa (2011) menyebutkan bahwa perubahan pada spasial yang terbentuk pada suatu lingkungan atau bangunan dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor fisik dan non fisik. Sementara itu menurut Mu'awanah (2013) bahwa perubahan yang mempengaruhi spasial dibagi menjadi faktor manusia dan lingkungan.

2.2 Tinjauan Fasilitas Penginapan

Menurut Depdiknas (2008), fasilitas adalah sarana untuk melancarkan pelaksanaan fungsi atau sesuatu yang memudahkan pelaksanaan. Sedangkan arti dari penginapan adalah rumah tempat bermalam atau tumpangan. Maka fasilitas penginapan adalah sarana yang disediakan oleh pihak tertentu untuk memudahkan pelaksanaan fungsi inap bagi turis atau wisatawan. Fasilitas penginapan adalah penyediaan perlengkapan fisik yang dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan tamu atau pengunjung serta dapat mempermudah tamu dalam melaksanakan aktivitas dan memenuhi kebutuhannya selama tinggal di penginapan (Suwithi, 2008). Pada ruang dalam fasilitas penginapan, dari segi persyaratan fungsional dapat dibagi menjadi beberapa zona berdasarkan Rutes, W. & Penner (1992, dalam Marlina, 2007): (1) Area publik seperti ruang pertemuan, ruang konferensi, dan sebagainya memiliki tuntutan ruang yang lebar dan tinggi untuk memberikan kesan keleluasaan, interior yang bersifat fleksibel, dan berada di dekat jalan untuk kemudahan pencapaian; (2) Ruang-ruang tamu yang dapat difungsikan untuk menemui pengunjung yang ingin menemui tamu; (3) Area layanan yang diakses oleh staff berfungsi untuk menyiapkan layanan bagi tamu. Peletakkannya dirancang untuk memudahkan pencapaian seluruh bagian supaya dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien.

2.3 Tinjauan Morfologi

Berdasarkan beberapa teori dari Weishaguna (2007), Alit (2004), dan Zahnd (1999) dapat disimpulkan bahwa secara umum pengertian dari morfologi adalah ilmu yang membahas mengenai bentuk, perubahan, maupun perkembangannya dalam suatu objek. Morfologi dalam lingkup kawasan disebutkan oleh Conzen (1960 dalam Carmona, 2003) yaitu berdasarkan tata guna lahan, tata letak bangunan, pola kapling, dan pola jalan. Zahnd (2009) menyebutkan bahwa morfologi adalah pengungkapan pembentukan elemen-elemen yang digunakan dalam bidang arsitektur. Cara pembentukan tersebut

berkaitan dengan penataan yang juga mengikuti aturan pola yang ada dalam sintaksis arsitektur. Menurut Zahnd (2009), sintaksis arsitektur melibatkan morfologi dari empat aspek secara langsung, yaitu (1) sintaksis massa: memperhatikan kombinasi elemen arsitektur yang berkaitan dengan massa; (2) sintaksis ruang: memperhatikan kombinasi elemen arsitektur yang bersifat spasial atau yang berkaitan dengan ruang; (3) sintaksis fungsi: memperhatikan kombinasi elemen arsitektur yang berkaitan dengan fungsi; (4) sintaksis konstruksi: memperhatikan kombinasi elemen arsitektur yang berkaitan dengan konstruksi. Pada fasilitas penginapan, sintaksis massa ditunjukkan dengan massa yang terdapat di dalamnya. Sintaksis ruang ditunjukkan dengan spasial yang terbentuk baik di dalam maupun di luar. Sintaksis fungsi ditunjukkan dengan fungsi yang digunakan pada masing-masing elemen di dalamnya. Sedangkan sintaksis konstruksi ditunjukkan dengan elemen konstruksi pembentuknya. Dalam penelitian ini, tidak membahas elemen konstruksi pada objek penelitian sehingga lebih ditekankan kepada morfologi ruang atau spasial fasilitas penginapan yang juga ada kaitannya dengan massa dan fungsi di dalamnya serta sirkulasi yang terbentuk di dalam ruang. Ketiga sintaksis tersebut membentuk suatu susunan morfologi di dalam sebuah objek arsitektur.

2.4 Metode Penelitian

Secara umum, metode yang nantinya akan digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan morfologi sinkronik. Lokasi dan objek penelitian mencakup gambaran wilayah studi di *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* dalam lingkup tapak dan bangunan yang akan dikaji. Kedua penginapan tersebut terletak di Kecamatan Sempol Kabupaten Bondowoso. Jenis dan variabel penelitian mencakup penjabaran mengenai variabel apa yang digunakan dalam melakukan penelitian dengan menggunakan indikator-indikator. Variabel yang digunakan dibagi menjadi 2 yaitu morfologi spasial tapak meliputi tata guna lahan, tata letak massa, dan sirkulasi serta variabel morfologi spasial bangunan meliputi tata letak ruang dan sirkulasi. Tahapan penelitian mencakup tahap perumusan gagasan, persiapan, analisis, dan sintesis. Tahap perumusan gagasan berupa identifikasi awal dan pengamatan dari kawasan penelitian yaitu skala tapak dan bangunan *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay*. Pada tahap persiapan meliputi pengamatan, tinjauan pustaka, identifikasi unsur-unsur yang akan diteliti, rancangan teknik pengumpulan data, dan persiapan alat penelitian. Selanjutnya pada tahap analisis dilakukan setelah mengumpulkan data primer dan sekunder. Tahap analisis morfologi spasial fasilitas penginapan membandingkan kondisi morfologi spasial tapak dan bangunan pada kedua fasilitas penginapan pada tahun 2014 dan dikaitkan dengan lingkungan di sekitarnya. Pada tahap sintesis memaparkan simpulan dari morfologi spasial fasilitas penginapan dan mendapatkan masalah-masalah dari hasil analisis sebelumnya.

3. Hasil dan Pembahasan

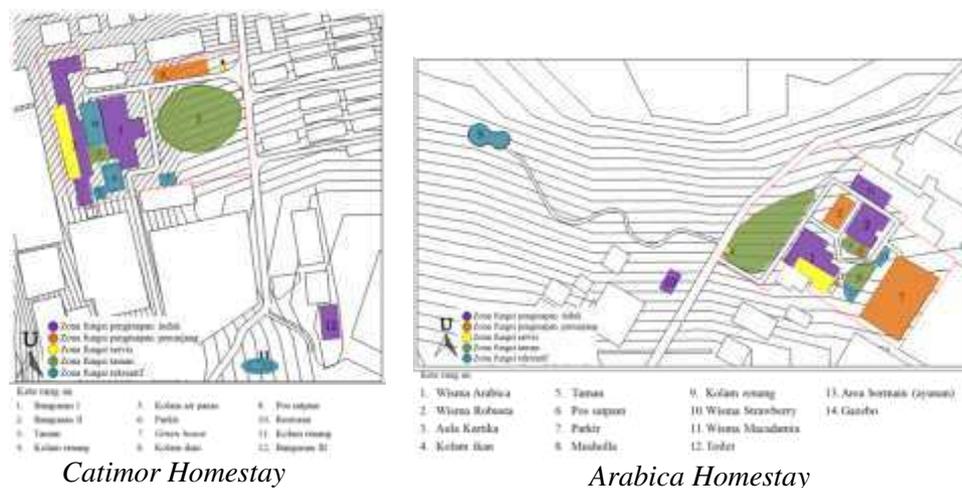
3.1 Morfologi Spasial Tapak

Dari kedua fasilitas penginapan *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* menunjukkan adanya kemiripan karakteristik secara umum yaitu berada di area perkebunan yang tapaknya berdekatan dengan area pabrik, kantor, dan fasilitas penunjangnya, area lahan tanaman komoditas kebun, rumah dinas, dan permukiman karyawan.

A. Tata guna lahan

Pada tapak *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* memiliki zonasi fungsi yang sama yaitu terbagi menjadi zona fungsi penginapan induk, zona fungsi penunjang penginapan, zona fungsi servis, zona fungsi taman, dan zona fungsi rekreatif. Pada *Catimor Homestay* zona fungsi penginapan induk berupa kamar-kamar sewa penginapan. Zona fungsi penunjang penginapan berupa lahan parkir. Zona fungsi servis berupa pos satpam dan area servis pendukung kebutuhan penginapan. Zona fungsi taman berupa taman dan kolam ikan. Zona fungsi rekreatif berupa restoran, kolam air panas, dan kolam renang. Jenis fasilitas yang ada pada *Arabica Homestay* berdasarkan zonasinya hampir sama dengan yang dimiliki oleh *Catimor Homestay* namun beberapa fasilitas ada yang tidak terdapat pada *Catimor Homestay*. Fasilitas tersebut adalah aula pertemuan dan mushola pada zona fasilitas penunjang penginapan. Fasilitas lain yang tidak ada di *Catimor Homestay* adalah toilet umum, area bermain, dan area gazebo yang masuk ke dalam zona fungsi rekreatif.

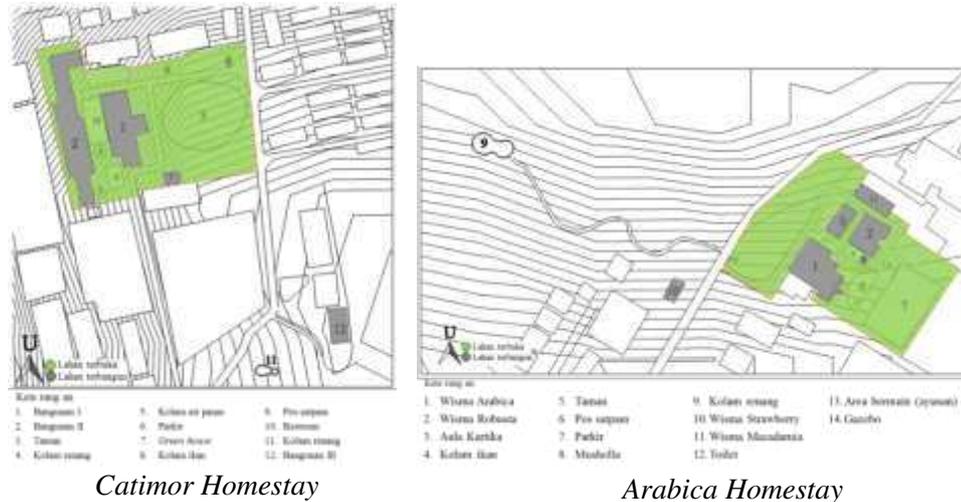
Susunan zona pada kedua fasilitas penginapan *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* memiliki beberapa kemiripan. Secara umum, zona fungsi penginapan induk terdiri dari beberapa bangunan yang berada di dalam tapak dan ada zona penginapan induk yang letaknya terpisah. Bangunan III pada *Catimor Homestay* dan Wisma Arabica yang masuk ke dalam zona fungsi penginapan induk jauh dari tapak karena dasar pertimbangan dapat memanfaatkan bangunan yang sudah ada sehingga mengurangi penggunaan biaya. Zona fungsi servis pada kedua penginapan berada pada satu bangunan dengan zona fungsi penginapan induk. Selain itu zona taman pada kedua penginapan berada di area depan tapak bersebelahan dengan jalan utama dan berada di antara bangunan-bangunan di dalam tapak.



Gambar 1. Zonasi Fungsi Masing-Masing Penginapan

Di dalam tapak kedua penginapan, luas lahan terbuka lebih besar daripada lahan terbangun. Lahan terbuka digunakan sebagai taman, sirkulasi, dan sisanya sebagai area hijau tumbuhnya tanaman serta pepohonan. Seperti yang diungkapkan oleh Dee (2005) tentang spasial kawasan yang berupa teras/halaman (*courtyards*), lahan terbuka memberikan ruang bagi pencahayaan dan penghijauan di dalam tapak masing-masing fasilitas penginapan. Jarak antar bangunan yang tidak rapat dan terpisah-pisah serta dipisahkan oleh lahan terbuka menghasilkan cahaya matahari dan angin yang cukup masuk ke dalam bangunan. Lahan terbuka tersebut juga dapat menjadi ruang interaksi antara kegiatan *indoor* dan *outdoor* serta dapat memberikan kesan lapang dan luas

karena dapat melihat pemandangan di sekitar tapak menjadi bebas. Bentuk tapak *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* cenderung berbentuk geometris segi empat. Bentuk tapak ini dipengaruhi oleh batas-batas fungsi atau fasilitas lain di luar fasilitas penginapan yang membatasinya.



Catimor Homestay

Arabica Homestay

Gambar 2. Jenis Lahan Masing-Masing Penginapan

Kedua tapak tersebut bersisian langsung dengan jalan utama. Di area sekitar tapak dari fasilitas penginapan *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* sama-sama terdapat fasilitas dan fungsi lain berupa penunjang dari kebun yaitu zona fungsi pabrik dan kantor, zona fungsi penjemuran kopi, zona fungsi permukiman dan rumah dinas, zona fungsi fasilitas umum, dan zona fungsi taman.

Pada batas sebelah utara dari tapak *Catimor Homestay* adalah rumah dinas manajer dan lapangan tenis. Batas yang terdapat pada rumah dinas manajer tidak ada batas visual sehingga ada kesan bangunan tersebut menyatu dengan kesatuan bangunan *Catimor Homestay*. Walaupun batas secara visual tidak terbatas, namun yang menjadi penanda bahwa bangunan tersebut tidak dapat diakses oleh pengunjung *Catimor Homestay* adalah adanya batas taman yang ada di depan rumah. Selain itu posisi dari rumah dinas tersebut berada pada kontur yang lebih tinggi dibandingkan dengan area sekitarnya. Hal tersebut sudah cukup menjadi tanda bahwa bangunan rumah dinas tidak dapat sembarangan diakses oleh publik. Sedangkan pada lapangan tenis juga tidak terdapat pembatas secara visual sehingga dapat terlihat aktivitas olahraga dari karyawan kebun yang sedang bermain tenis. Hanya terdapat batas fisik berupa pagar pembatas tinggi dari kawat yang mengelilingi lapangan tersebut. Selain itu, walaupun posisinya bersebelahan dengan lahan parkir *Catimor Homestay*, akses untuk masuk ke dalam lapangan tenis harus melalui jalan yang berada di luar tapak. Sedangkan batas sebelah utara pada bangunan III yang letaknya di luar batas tapak adalah rumah dinas wakil manajer. Letak rumah dinas wakil manajer dan bangunan III bersisian persis tanpa adanya pembatas visual maupun pembatas fisik. Posisi kedua bangunan tersebut juga berada dalam satu batas tapak rumah dinas wakil manajer. Jalan masuk yang digunakan untuk mengakses bangunan III sama seperti untuk mencapai rumah dinas wakil manajer. Hal ini mengakibatkan batas antara kedua fungsi menjadi *blur* sehingga dapat menimbulkan persepsi bahwa rumah dinas wakil manajer juga merupakan bagian dari kamar sewa penginapan *Catimor Homestay*.

Sedangkan batas utara pada *Arabica Homestay* adalah fungsi gudang pabrik dan bengkel dari kendaraan-kendaraan kebun. Batas tersebut berupa batas fisik tembok

yang menyebabkan tidak terlihatnya fungsi gudang pabrik dan bengkel tersebut dan menjadikan batas fisik menjadi sangat jelas. Gudang pabrik yang bersisian langsung dengan Wisma Macadamia memiliki orientasi bangunan yang saling bertolak belakang sehingga tidak mempengaruhi aktivitas yang ada di dalam fasilitas penginapan maupun pada gudang pabrik tersebut. Selain itu, gudang pabrik dan bengkel juga kurang berfungsi maksimal dari segi penggunaannya.

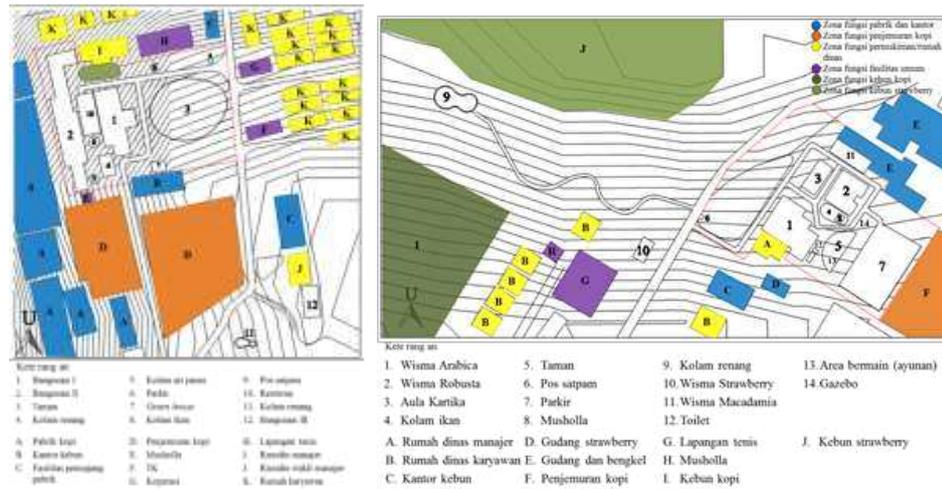
Selanjutnya pada batas sebelah barat tapak *Catimor Homestay* terdapat bangunan-bangunan yang memiliki fungsi sebagai pabrik kopi. Letaknya bersebelahan dengan area servis pada bangunan II *Catimor Homestay*. Walaupun letaknya tepat bersisian, namun bangunan-bangunan pabrik tersebut berada pada ketinggian kontur yang berbeda dari area tapak *Catimor Homestay*. Kontur yang terbentuk cukup curam sehingga membentuk tebing yang cukup tinggi sehingga bangunan-bangunan untuk fungsi pabrik tersebut tidak begitu kelihatan dari *Catimor Homestay*.

Sedangkan batas sebelah barat tapak *Arabica Homestay* berupa jalan utama yang letaknya cukup menurun mengikuti kontur. Posisi kontur *Arabica Homestay* yang lebih tinggi di sisi barat menghasilkan kelebihan pada *view* yang tersedia yaitu dapat melihat area kebun strawberry di kontur bawah dan perbukitan hijau di sekelilingnya dengan jelas.

Kemudian pada batas sebelah selatan tapak *Catimor Homestay* terdapat fungsi musholla, kantor kebun, dan area penjemuran kopi. Letak musholla tepat bersisian dengan bangunan II, letak kantor kebun tepat bersisian dengan bangunan *green house*. Musholla tersebut tidak dapat dilihat dari *Catimor Homestay* karena terdapat pembatas fisik berupa tembok setinggi 3 meter yang menutupi sebagian area selatan tapak mengelilingi kolam renang. Sedangkan bangunan kantor memiliki orientasi menghadap ke arah selatan sehingga tampak bangunannya hanya terlihat dari belakang dan sebagian tertutup oleh bangunan *green house*.

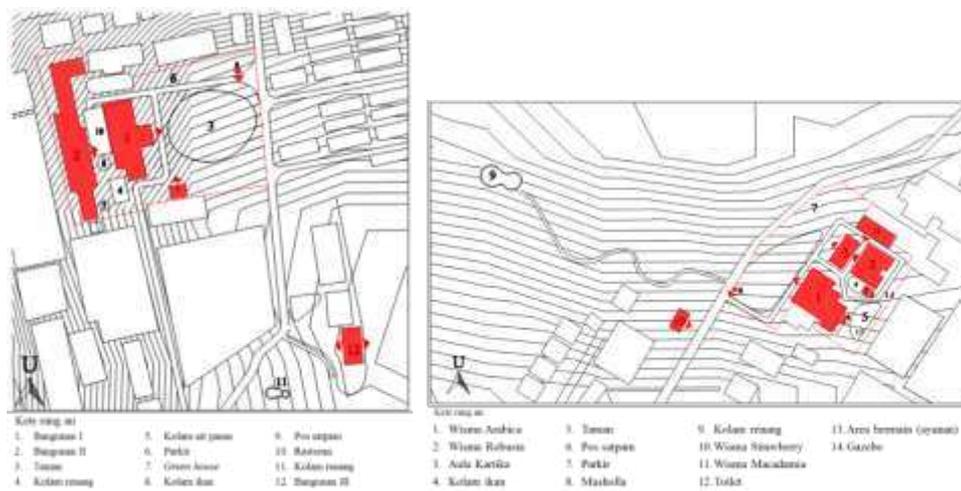
Sedangkan pada batas sebelah selatan tapak *Arabica Homestay* terdapat rumah dinas manajer, kantor kebun, dan gudang strawberry. Rumah dinas manajer tersebut tepat bersisian dengan Wisma Arabica tanpa adanya ruang perantara. Namun yang membatasi adalah adanya batas fisik berupa tembok yang jelas membedakan kedua fungsi tersebut walaupun letaknya tepat bersisian. Selain itu, perbedaan akses masuk ke dalam bangunan dapat menjadikan penanda perbedaan fungsi tersebut. Selain itu di sebelah selatan juga berbatasan dengan kantor kebun dan gudang strawberry. Gudang strawberry yang berbatasan dan jaraknya dekat dengan *Arabica Homestay* dimanfaatkan wisatawan dan pengunjung untuk membeli langsung strawberry yang baru saja dipanen oleh kebun. Biasanya stok buah strawberry yang terdapat di gudang tersebut menyesuaikan dengan masa panen strawberry.

Yang terakhir adalah batas sebelah timur *Catimor Homestay* berbatasan dengan jalan utama yang di seberangnya terdapat fasilitas umum kebun berupa koperasi dan TK serta permukiman karyawan. Sedangkan batas sebelah timur pada *Arabica Homestay* adalah area penjemuran kopi yang sangat luas. Adanya penjemuran kopi tersebut memberikan keuntungan pada *Arabica Homestay* karena pandangan dari arah tapak penginapan menjadi bebas tanpa terhalang apapun. Sehingga wisatawan dapat menikmati pemandangan Gunung Ijen dari kejauhan dan juga dapat melihat matahari terbit dari arah timur. Permukiman karyawan juga letaknya cukup jauh dari tapak *Arabica Homestay* sehingga aktivitas keseharian dari karyawan tidak mengganggu.

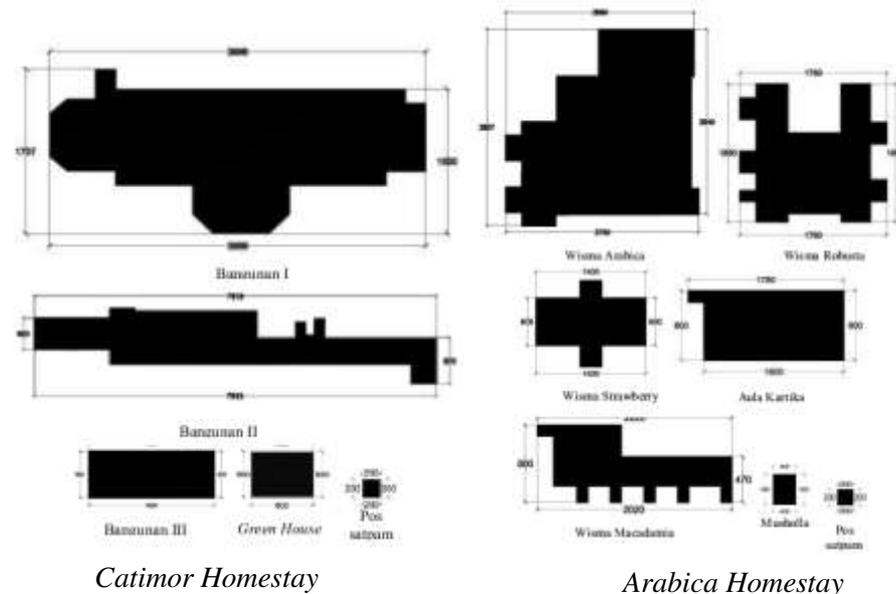


B. Tata letak massa

Fungsi dari massa terbangun baik di *Catimor Homestay* maupun di *Arabica Homestay* memiliki kemiripan, namun ada beberapa fungsi yang hanya dimiliki salah satu penginapan. Secara umum, fungsi massa terbangun di masing-masing penginapan adalah sebagai fungsi inap dan area servis. Sedangkan pada *Arabica Homestay* ada satu fungsi lagi yaitu fungsi penunjang berupa Aula Kartika yang tidak didapatkan di *Catimor Homestay*. Dari masing-masing massa terbangun di kedua fasilitas penginapan, orientasi massa yang terbentuk biasanya menghadap ke arah ruang terbuka atau mengarah ke sirkulasi di depannya. Secara umum, orientasi massa di *Catimor Homestay* menghadap ke arah timur, sedangkan orientasi massa di *Arabica Homestay* cenderung menghadap ke arah barat. Orientasi secara umum tersebut sebenarnya terbentuk karena memiliki kecenderungan untuk menyesuaikan dengan posisi jalan utama di masing-masing kebun. Pada *Catimor Homestay* letak jalan utama berada di sisi timur sehingga orientasi massa di dalam tapak secara umum menghadap ke arah jalan utama. Sedangkan di *Arabica Homestay* letak jalan utama berada di sisi barat sehingga orientasi massa di dalam tapak secara umum menghadap pula ke jalan utama.



Bentuk massa di *Catimor Homestay* bentuk dari massa cenderung empat persegi panjang, sedangkan di *Arabica Homestay* bentuk dari massa ada yang cenderung bujur sangkar dan empat persegi panjang. Bentuk geometri sederhana memudahkan untuk pembagian susunan ruang-ruang dalam yang ada di masing-masing massa bangunan. Sedangkan dimensi dari massa bangunan menyesuaikan dengan bentuk dari masing-masing massa bangunan itu sendiri. *Catimor Homestay* memiliki massa bangunan yang ukurannya lebih besar daripada di *Arabica Homestay* yang ukurannya lebih kecil. Perbedaan ukuran tersebut juga dipengaruhi oleh jumlah massa yang ada di dalam tapak.



Gambar 5. Bentuk dan Dimensi Massa Ruang di Masing-Masing Penginapan

C. Sirkulasi

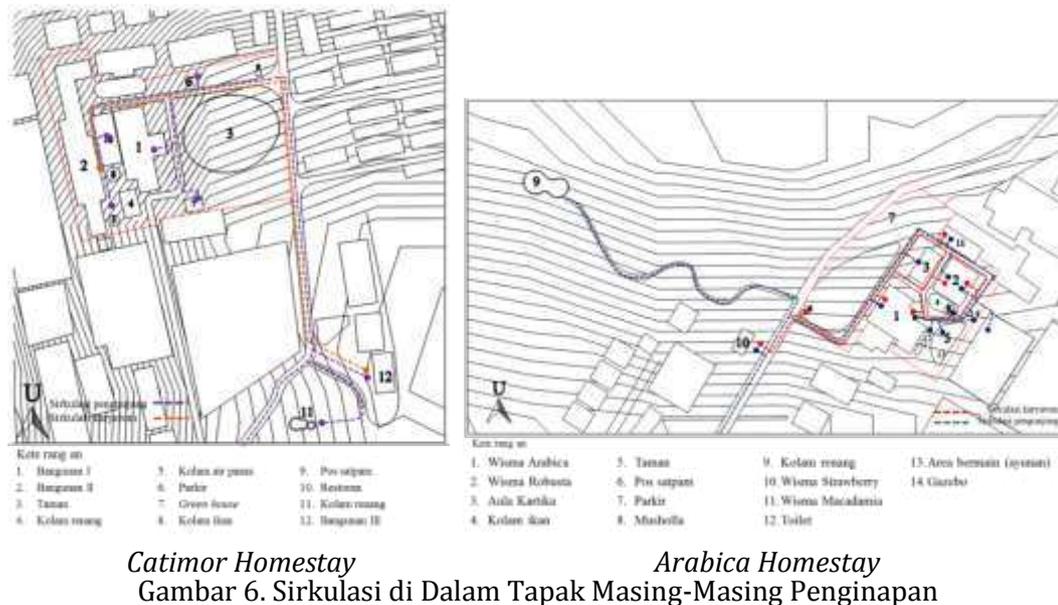
Susunan jalan yang terbentuk di antara massa bangunan di tapak *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* berkaitan dengan pengguna dari sirkulasi tersebut. Sebagai fungsi utamanya untuk fasilitas penginapan, maka pengguna dari sirkulasi di dalam tapak adalah pengunjung/wisatawan dan karyawan. Pengunjung/wisatawan dan karyawan sama-sama menggunakan jalur sirkulasi sebagai akses untuk mencapai bangunan atau ruang-ruang di dalam tapak. Jalur sirkulasi di dalam tapak menghubungkan antar ruang-ruang eksterior maupun interior dengan pergerakannya.

Konfigurasi sirkulasi yang terbentuk di dalam tapak *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* adalah linier. Konfigurasi sirkulasi berkaitan pula dengan letak fungsi ruang-ruang yang berhubungan dengan penggunaannya. Pada *Catimor Homestay*, konfigurasi sirkulasi yang terbentuk linier mengikuti jalur masuk dari arah *entrance* menuju lahan parkir kendaraan, kemudian bercabang dapat melewati dalam bangunan I atau langsung lurus menuju ke arah belakang untuk menuju *resepionist* sebagai tempat pertama yang dituju oleh pengunjung/ wisatawan. Sedangkan sirkulasi bagi karyawan sama dengan sirkulasi yang digunakan oleh pengunjung/wisatawan. Hampir sama dengan *Catimor Homestay*, pada *Arabica Homestay* sirkulasi kendaraan untuk pengunjung adalah linier namun pencapaian secara tidak langsung karena posisi lahan parkir berada di area belakang sisi timur *Arabica Homestay*. Jadi pengunjung/wisatawan yang datang masuk melalui *entrance* kemudian mengikuti jalur sirkulasi melewati depan bangunan Wisma Arabica dan Aula Kartika kemudian berbelok ke arah timur menuju

lahan parkir. Setelah dari lahan parkir, pengunjung/wisatawan langsung menuju *resepsionist* yang letaknya dekat dengan lahan parkir tersebut.

Dari kedua fasilitas penginapan tersebut, persamaannya adalah letak *resepsionist* berada di bagian belakang/dalam bangunan yang mempengaruhi alur sirkulasi bagi pengunjung/wisatawan, tidak seperti penginapan pada umumnya yang letak *resepsionist* berada di area penerima. Karena letaknya di belakang, maka pengunjung/wisatawan biasanya langsung masuk ke dalam bangunan untuk mencari *resepsionist* di *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* kemudian baru menuju kamar-kamar yang telah disewa. Sebenarnya sirkulasi tersebut kurang efektif untuk pengunjung/wisatawan namun letak *resepsionist* tersebut juga dipengaruhi oleh kemudahan dari sirkulasi karyawan yang juga bertugas di dapur.

Selain itu, persamaan lainnya adalah adanya fasilitas dari penginapan yang letaknya di luar tapak sehingga menambah alur sirkulasi. Pada *Catimor Homestay*, fungsi yang berada di luar tapak adalah bangunan III dan kolam renang baru. Sedangkan pada *Arabica Homestay* adalah Wisma Strawberry dan kolam renang. Letak yang paling jauh dijangkau adalah kolam renang dari *Arabica Homestay* sekitar 300 meter dari tapak sehingga menyebabkan kolam renang tersebut hanya berfungsi pada tahun pertama dibangun (pada tahun 2000) dan hingga sekarang tidak digunakan lagi. Untuk fungsi penginapan pada bangunan III dan Wisma Strawberry yang berada di luar tapak, pengunjung/wisatawan harus tetap reservasi melalui *resepsionist* yang berada di dalam tapak kemudian menuju kamar sewa tersebut dengan diantar oleh karyawan.

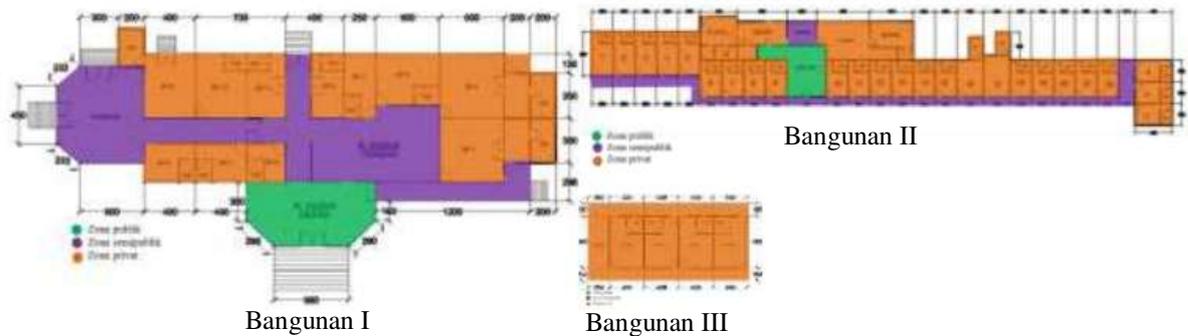


3.2 Morfologi Spasial Bangunan

A. Tata letak ruang

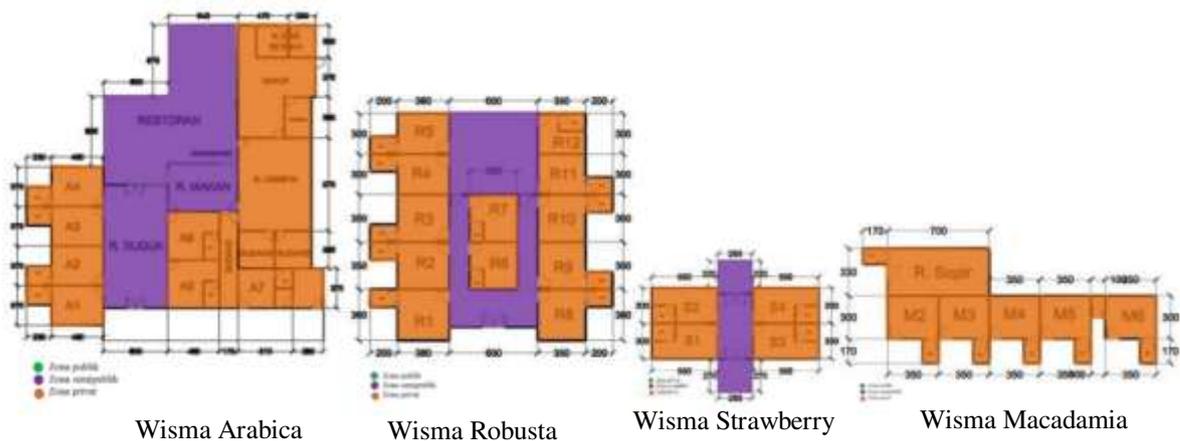
Pada ruang-ruang dalam di *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* terbagi menjadi tiga zonasi yang sama, yaitu zona publik, zona semi publik, dan zona privat. Zona publik adalah zona yang dapat diakses oleh orang-orang secara umum tanpa ada batasan. Zona semi publik adalah zona yang dapat diakses oleh sebagian orang. Sedangkan zona privat adalah zona yang aksesnya sangat terbatas, hanya untuk orang-orang yang memiliki kepentingan di zona tersebut. Fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* secara umum adalah sama. Pada *Catimor Homestay*, zona publik terdapat pada ruang duduk di bangunan I yang

merupakan sebagai area penerima dan area *resepsionist* di bangunan II. Zona semi publik ada pada ruang duduk tengah dan ruang makan di bangunan I dan ruang makan sopir *tourguide* travel di bangunan II. Sedangkan ruang sisanya termasuk ke dalam zona privat, yaitu kamar-kamar sewa di bangunan I, bangunan II, bangunan III dan area servis di bangunan II.



Gambar 7. Zonasi Fungsi pada Bangunan di *Catimor Homestay*

Sedangkan pada *Arabica Homestay* tidak terdapat zona publik, hanya ada zona semi publik dan privat. Zona semi publik terdapat pada ruang duduk, sirkulasi, ruang makan, restoran, dan *resepsionist*. Zona privat berupa kamar-kamar sewa dan area servis di Wisma Arabica. Berbeda dengan *Catimor Homestay* yang terpisah menjadi satu ruangan tersendiri, *resepsionist* di *Arabica Homestay* masuk ke dalam zona semi publik karena berada di sebelah dalam Wisma Arabica menjadi satu ruang dengan restoran dan hanya berupa meja tanpa ada penanda khusus bagi letak *resepsionist*. Namun kesamaannya adalah, untuk mencapai letak *resepsionist* ini pengunjung/ wisatawan harus masuk dulu ke dalam penginapan melewati area semi publik untuk mencapainya. Letak *resepsionist* yang sama-sama berada di sisi dalam bangunan bukan berada di area penerima dikarenakan adanya alasan efektivitas sirkulasi dan kedekatan fungsi *resepsionist* dengan area servis penginapan bagi karyawan.



Gambar 8. Zonasi Fungsi pada Bangunan di *Arabica Homestay*

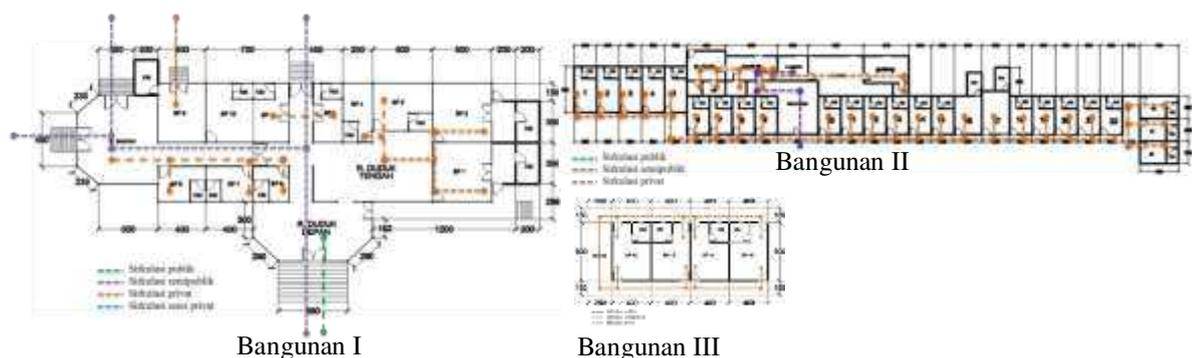
Orientasi ruang di dalam masing-masing bangunan di kedua penginapan secara umum mengarah ke ruang yang letaknya di tengah atau menghadap ke arah sirkulasi. Pada bangunan I, Wisma Arabica, dan Wisma Strawberry ruang-ruang dalam memiliki orientasi ke arah ruang duduk yang terletak di bagian tengah bangunan. Sedangkan pada bangunan II, bangunan III, Wisma Robusta, dan Wisma Macadamia memiliki orientasi ruang yang menghadap ke arah sirkulasi.

Sedangkan untuk bentuk dan dimensi ruang-ruang dalam di kedua penginapan tersebut memiliki karakteristik yang hampir sama. Bentuk dari ruang-ruang dalam adalah geometri segi empat yang memudahkan penataan perabot di dalamnya. Ruang yang memiliki fungsi sama namun dimensinya beragam adalah kamar-kamar sewa. Masing-masing kamar sewa di tiap bangunan memiliki dimensi luas yang berbeda-beda. Perbedaan dimensi panjang dan lebar dari ruang tersebut berpengaruh terhadap tarif kamar yang disewakan kepada pengunjung/wisatawan.

B. Sirkulasi

Sirkulasi ruang dalam di *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* terbagi berdasarkan hirarkinya yaitu sirkulasi publik, semipublik, dan privat. Sirkulasi publik dapat diakses oleh semua orang (umum). Sirkulasi semi publik dapat diakses oleh sebagian orang. Sedangkan sirkulasi privat hanya dapat diakses oleh orang-orang yang memiliki kepentingan di ruang tersebut (sifatnya terbatas). Hirarki dari sirkulasi ini memiliki kaitan dengan zonasi ruang yang telah dibahas sebelumnya.

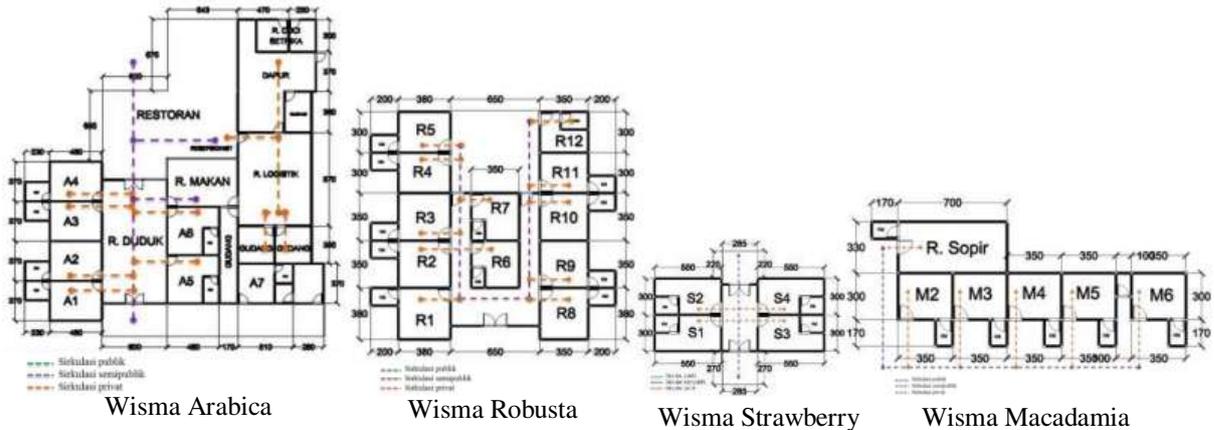
Pada *Catimor Homestay*, sirkulasi publik hanya terdapat di ruang duduk depan bangunan I sebagai area penerima dan ruang *resepsionist* dan *front office* di bangunan II. Sirkulasi semi publik ada pada jalur sirkulasi yang menghubungkan antar kamar-kamar sewa di dalam bangunan I dan di depan bangunan II. Selain itu sirkulasi semi publik di bangunan I dapat dilewati oleh sebagian orang yang mengakses ruang makan dan ruang duduk tengah. Di bangunan II sirkulasi semipublik juga untuk mengakses ruang makan sopir dan *tour guide* travel yang terletak di area servis. Sirkulasi ini sebenarnya cukup mengganggu karena jalur yang dilewati sama dengan sirkulasi privat untuk karyawan *Catimor Homestay* dari dapur dan gudang. Sedangkan sirkulasi privat digunakan karyawan untuk mengakses area servis di belakang bangunan II dan untuk ke kamar-kamar sewa bagi karyawan yang bertugas membersihkan kamar-kamar tersebut. Sirkulasi privat bagi pengunjung/wisatawan di masing-masing kamar sewa dan kamar mandi yang terdapat di dalamnya. Ketiga jenis sirkulasi ini menghasilkan konfigurasi jalur berbentuk linier yang bercabang pada tiap ruang.



Gambar 9. Sirkulasi di Dalam Bangunan *Catimor Homestay*

Hampir sama dengan *Catimor Homestay*, sirkulasi semi publik di *Arabica Homestay* dapat dilewati oleh sebagian orang di ruang duduk tengah, ruang makan, dan restoran yang sekaligus letak *resepsionist* di Wisma Arabica serta ruang-ruang sirkulasi di antara kamar-kamar sewa di Wisma Robusta dan Wisma Strawberry. Sedangkan sirkulasi privat sama digunakan untuk karyawan di area servis dan pengunjung/wisatawan di masing-masing kamar sewa dan kamar mandi di dalamnya. Perbedaan dengan *Catimor Homestay* adalah ruang-ruang dalam bangunan di *Arabica*

Homestay tidak terdapat sirkulasi publik karena seluruh ruang langsung bersifat semipublik dan privat. Konfigurasi yang terbentuk sama, yaitu membentuk konfigurasi linier yang bercabang pada tiap ruang yang terbentuk antara batas dinding atau ruang lain.



Gambar 10. Sirkulasi Di Dalam Bangunan *Arabica Homestay*

3.3 Sintesis Morfologi Spasial Tapak dan Bangunan

Dari hasil pembahasan mengenai identifikasi dan analisis morfologi spasial tapak maupun spasial bangunan pada *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* dapat dilihat kesimpulan dari perbandingan kedua kondisi morfologi spasialnya dalam bentuk tabulasi seperti berikut.

Tabel 1. Sintesis Morfologi Spasial Tapak

Variabel	<i>Catimor Homestay</i>	<i>Arabica Homestay</i>
Tata guna lahan	<ul style="list-style-type: none"> Masih kurangnya fasilitas pada zona fungsi penginapan induk karena jumlah pengunjung/ wisatawan yang berkunjung selalu naik tiap tahunnya. Tidak ada fasilitas ibadah di dalam tapak yang masuk ke dalam zona fungsi penunjang penginapan. Masih kurangnya fasilitas pada zona fungsi rekreatif yang seharusnya dapat menambah daya tarik dan memperpanjang masa inap wisatawan Tidak berfungsinya kolam renang baru karena letaknya yang jauh dan tidak ada penanda bahwa kolam tersebut adalah fasilitas dari <i>Catimor Homestay</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Masih kurangnya fasilitas pada zona fungsi penginapan induk karena jumlah pengunjung/ wisatawan yang berkunjung selalu naik tiap tahunnya. Masih kurangnya fasilitas pada zona fungsi rekreatif yang seharusnya dapat menambah daya tarik dan memperpanjang masa inap wisatawan Tidak berfungsinya kolam renang karena letaknya yang sangat jauh dan tidak ada penanda bahwa kolam tersebut adalah fasilitas dari <i>Arabica Homestay</i>
Tata letak massa	<ul style="list-style-type: none"> Massa di dalam tapak berupa fungsi inap dan area servis. Terdiri dari 5 massa utama yaitu bangunan I, bangunan II, bangunan III, <i>green house</i>, dan pos satpam. Posisi massa bangunan III yang terletak di luar tapak berpengaruh terhadap sirkulasi pengunjung maupun karyawan. 	<ul style="list-style-type: none"> Massa di dalam tapak berupa fungsi inap dan area servis. Terdiri dari 7 bangunan utama yaitu Wisma Arabica, Wisma Robusta, Wisma Strawberry, Wisma Macadamia, Aula Kartika, Musholla, dan pos satpam. Posisi massa Wisma Strawberry yang letaknya di luar tapak <i>Arabica Homestay</i> berpengaruh terhadap akses sirkulasi pengunjung maupun karyawan.
Sirkulasi	<ul style="list-style-type: none"> Sirkulasi yang terbentuk di dalam 	<ul style="list-style-type: none"> Sirkulasi yang terbentuk di dalam

	<p>tapak adalah linier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sirkulasi bagi pengunjung/ wisatawan yang cenderung bebas tanpa penanda arah untuk menuju lokasi pertama dalam kegiatan menginap, yaitu lobby penerima/ <i>resepsionist</i>. • Sirkulasi cukup jauh bagi pengunjung yang mendapatkan kamar di bangunan III serta menyulitkan karyawan dalam pelayanan. 	<p>tapak adalah linier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tidak ada penanda atau pengarah jalan untuk menuju lahan parkir yang letaknya berada di sisi timur penginapan (bagian belakang) sehingga kadang membingungkan bagi pengunjung/ wisatawan yang baru pertama kali datang. • Sirkulasi yang cukup jauh bagi pengunjung yang mendapatkan kamar di Wisma Strawberry.
--	--	---

Tabel 2. Sintesis Morfologi Spasial Bangunan

Variabel	<i>Catimor Homestay</i>	<i>Arabica Homestay</i>
Tata letak ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Letak resepsionist yang berada di depan bangunan II kadang membingungkan bagi pengunjung/ wisatawan yang baru pertama kali datang karena letak bangunan II itu sendiri berada di belakang bangunan I. • Secara umum bentuk ruang dalam adalah segi empat dan orientasinya menghadap ke arah sirkulasi/ ruang tengah bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Letak resepsionist yang berada di sisi belakang Wisma Arabica kadang membingungkan bagi pengunjung/ wisatawan yang baru pertama kali datang. • Secara umum bentuk ruang dalam adalah segi empat dan orientasinya menghadap ke arah sirkulasi/ ruang tengah bangunan
Sirkulasi	Letak resepsionist yang berada di bangunan II berpengaruh terhadap sirkulasi pengunjung yang datang kadang melewati area semi publik pada bangunan I	Terkait dengan letak <i>resepsionist</i> yang berada di belakang bangunan, hal tersebut cukup berpengaruh terhadap alur sirkulasi dari pengunjung yang melewati area semipublik di ruang duduk tengah Wisma Arabica

4. Kesimpulan

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pada morfologi spasial tapak, faktor-faktor yang mempengaruhi spasial tapak antara lain tata guna lahan, tata letak massa, dan sirkulasi. Pada variabel tata guna lahan, kedua penginapan memiliki zonasi fungsi yang sama yaitu zona fungsi penginapan induk, zona fungsi penunjang penginapan, zona fungsi servis, zona fungsi taman, dan zona fungsi rekreatif. Kedua penginapan juga memiliki lahan terbuka yang lebih luas dibandingkan dengan lahan terbangun dengan bentuk lahan yang cenderung berbentuk segi empat. Pada variabel tata letak massa, kedua penginapan memiliki massa dengan fungsi utama sebagai fungsi inap dan area servis. Massa bangunan di dalam masing-masing tapak *Catimor Homestay* maupun *Arabica Homestay* memiliki bentuk geometri segi empat dengan orientasinya menghadap ke arah ruang terbuka atau sirkulasi di depannya. Sedangkan pada variabel sirkulasi, pada kedua penginapan memiliki konfigurasi sirkulasi di dalam tapak berbentuk linier. Dari ketiga variabel yang mempengaruhi morfologi spasial tapak tersebut, dapat dilihat bahwa antara *Catimor Homestay* dengan *Arabica Homestay* memiliki karakteristik morfologi spasial tapak yang hampir sama.

Pada morfologi spasial bangunan, faktor-faktor yang mempengaruhi spasial bangunan antara lain tata letak ruang dan sirkulasi. Pada variabel tata letak ruang, secara umum masing-masing ruang dalam bangunan pada *Catimor Homestay* dan *Arabica Homestay* memiliki bentuk segi empat dan orientasinya menghadap ke arah sirkulasi/ ruang tengah bangunan. Sedangkan pada variabel sirkulasi, kedua fasilitas penginapan memiliki konfigurasi sirkulasi ruang dalam berbentuk linier dan memiliki

permasalahan yang sama mengenai letak *resepsionist* yang berpengaruh terhadap alur sirkulasi dari pengunjung/wisatawan. Dari kedua variabel yang mempengaruhi morfologi spasial bangunan tersebut, dapat dilihat bahwa antara *Catimor Homestay* dengan *Arabica Homestay* memiliki karakteristik morfologi spasial bangunan yang hampir sama.

Daftar Pustaka

- Alit, I Ketut. 2004. *Morfologi Pola Mukiman Adati Bali*. Jurnal Permukiman Natah Vol 2 No 2, Agustus 2004: 56-107.
- Amiuzza, Chairil B. 1996. *Pergeseran Spasial dan Stilistika Arsitektur Vernakular Madura Barat di Arosbaya*. Malang: Jurnal RUAS.
- Carmona, Matthew. 2003. *Public Places Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Oxford: Architectural Press.
- Ching, DK. 2008. *Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Tataan Edisi Ketiga*. Terjemahan Erlangga. Jakarta: Erlangga.
- Dee, Catherine. 2005. *Form Fabric in Landscape Architecture: A visual introduction*. London: Taylor & Francis e-Library.
- Departemen Pendidikan Nasional, Pusat Bahasa. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Hakim, Rustam. 2012. *Komponen Perencanaan Arsitektur Lansekap*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Marlina, Endy. 2007. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Mu'awanah, Saidatul. 2013. *Pola Spasial Permukiman Kampung 99 Pepohonan di Cinere, Depok*. Indonesian Green Technology Journal Vol.2 No.1.
- Ronald, Arya. 2005. *Nilai-nilai Arsitektur Rumah Tradisional Jawa*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Suwithi, Ni Wayan. 2008. *Akomodasi Perhotelan Untuk SMK Jilid 1*. Buku Sekolah Elektronik. Jakarta: Direktorat Jenderal Manajemen Pendidikan Dasar dan Menengah Departemen Pendidikan Nasional.
- Ulfa, Siti M. 2011. *Pola Tata Ruang Rumah Tinggal Kuno Desa Bakung Kecamatan Udanawu Blitar*. Malang: Arsitektur e-journal Vol.4 No.1.
- Weishaguna & Saodih, E. 2007. *Morfologi sebagai Pendekatan Memahami Kota*. Jurnal PWK Unisba Vol.7 No.2.
- Zahnd, M. 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu; Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.
- Zahnd, M. 2009. *Pendekatan dalam Perancangan Arsitektur*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.