

BAB IV

PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN

Pendekatan konsep perencanaan ditentukan untuk bahan pertimbangan dalam menentukan konsep perencanaan.

IV.1. Pendekatan Penempatan Unit Fasilitas Wisata.

IV.1.1. Penempatan Unit Fasilitas.

Dalam menentukan penempatan unit – unit wisata berdasarkan pertimbangan seperti dijelaskan pada analisa Bab III dasar pertimbangan tersebut antara lain adalah sebagai berikut :

1. Arah pandang fasilitas wisata (view).
2. Sarana wisata yang telah ada.
3. Kondisi lingkungan.

Pendekatan penempatan fasilitas wisata :

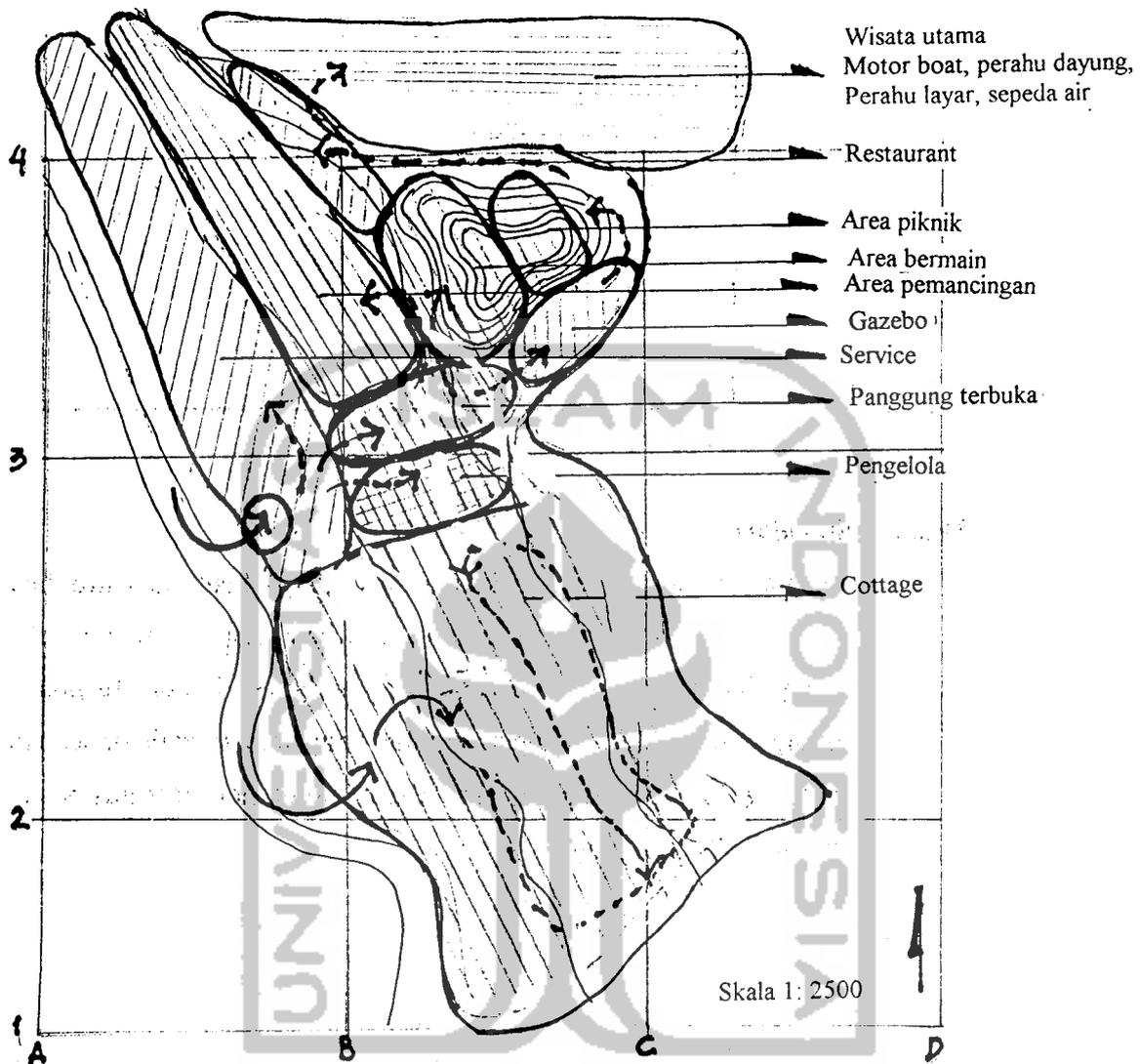
- a. Fasilitas wisata yang berupa fasilitas service terdiri dari parkir, pintu gerbang , berdekatan dengan jalan masuk utama.
- b. Fasilitas wisata penunjang yang berupa cottage ,pada area yang memiliki view yang menarik .
- c. Fasilitas penunjang yang berupa taman, area bermain ,pada area yang teduh dengan memanfaatkan fasilitas yang telah ada. Arah pandang kearah telaga rawa pening dengan dilatar belakangi oleh hamparan perbukitan.
- d. Fasilitas penunjang yang berupa area piknik pada area yang teduh , dan berkontur dengan arah air telaga.
- e. Fasilitas penunjang yang berupa area pemancingan pada area yang mudah dicapai dan dekat dengan telaga untuk mempermudah pemanfaatan air telaga .
- f. Fasilitas wisata utama yang memiliki sarana dermaga yang telah ada, dan kondisi air yang tidak bergulma.

Pertimbangan pencapaian dari masing-masing fasilitas wisata adalah sebagai berikut:

- a. Fasilitas service yang berupa parkir diletakkan pada area yang dekat dengan jalan utama , sehingga pencapaiannya mudah dan sirkulasi masuk kearea wisata diperjelas dengan adanya pintu gerbang.
- b. Fasilitas service yang berupa restaurant dan mushola diletakkan diantara fasilitas wisata sehingga pencapaiannya lebih mudah.
- c. Fasilitas cottage diletakkan dekat pintu gerbang utama dan areanya secara tidak langsung terpisah dari fasilitas wisata, sehingga pencapaiannya menjadi mudah dan lebih terarah karena tidak menyatu secara langsung dengan fasilitas wisata lainnya.
- d. Unit pengelola diletakkan dekat pintu masuk utama dan dekat dengan fasilitas wisata, sehingga kegiatan pengelolaannya menjadi lebih mudah serta pencapaian kefasilitas wisata lain juga lebih dekat dan mudah.
- e. Fasilitas panggung terbuka diletakkan dekat pintu masuk sehingga dapat menarik pengunjung untuk melihat atraksi yang ditawarkan sebelum menuju ke fasilitas wisata lainnya.
- f. Fasilitas taman dan area bermain diletakkan pada area yang sedikit berbukit sehingga pencapaiannya sedikit memutar untuk memperlihatkan pemandangan lingkungan sekitar kepada pengunjung.
- g. Pada area piknik yang juga diletakkan pada area yang sedikit berbukit dimana pencapaian areanya dekat dengan air telaga sehingga pengunjung dapat menikmati pemandangan tepi telaga sebelum kearea piknik.
- h. Area pemancingan diletakkan pada area yang dekat dengan telaga untuk mempermudah pemanfaatan air telaga kedalam kolam pemancingan, pencapaian kearea pemancingan itu sendiri diperjelas dengan adanya gerbang masuk kedalam area.
- i. Fasilitas wisata utama yang berupa dermaga perahu diletakkan pada area perairan yang tidak bergulma disamping itu kondisi air telaganya bening dan tenang pencapaian ke fasilitas wisata utama diarahkan dengan menyusuri tepian telaga sehingga pengunjung menjadi dekat dengan alam telaga.

Berdasarkan pertimbangan pencapaian seperti diatas maka pola pencapaian dari masing – masing fasilitas dan penzoningan area wisata adalah sebagai berikut :

Gambar 4.1 Pencapaian Fasilitas Wisata.

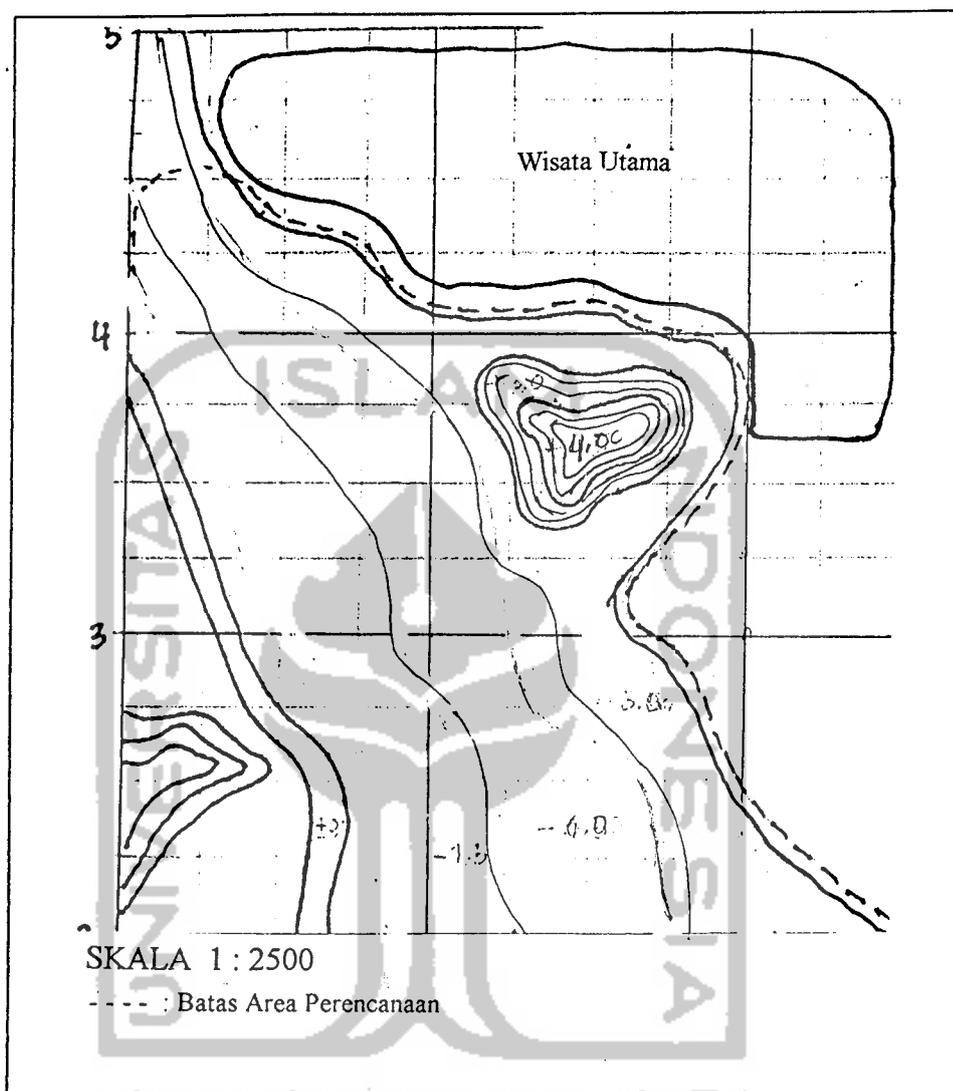


IV.1.2. Tata Letak Fasilitas Wisata Utama.

Dasar pertimbangan dalam menempatkan fasilitas wisata utama adalah sebagai berikut :

1. Yang memiliki kondisi air yang tidak bergulma.
2. Pemandangan kearah air telaga yang luas.
3. Terdapat sarana yang berupa dermaga perahu.

Gambar 4.2
Penempatan Fasilitas Wisata Utama



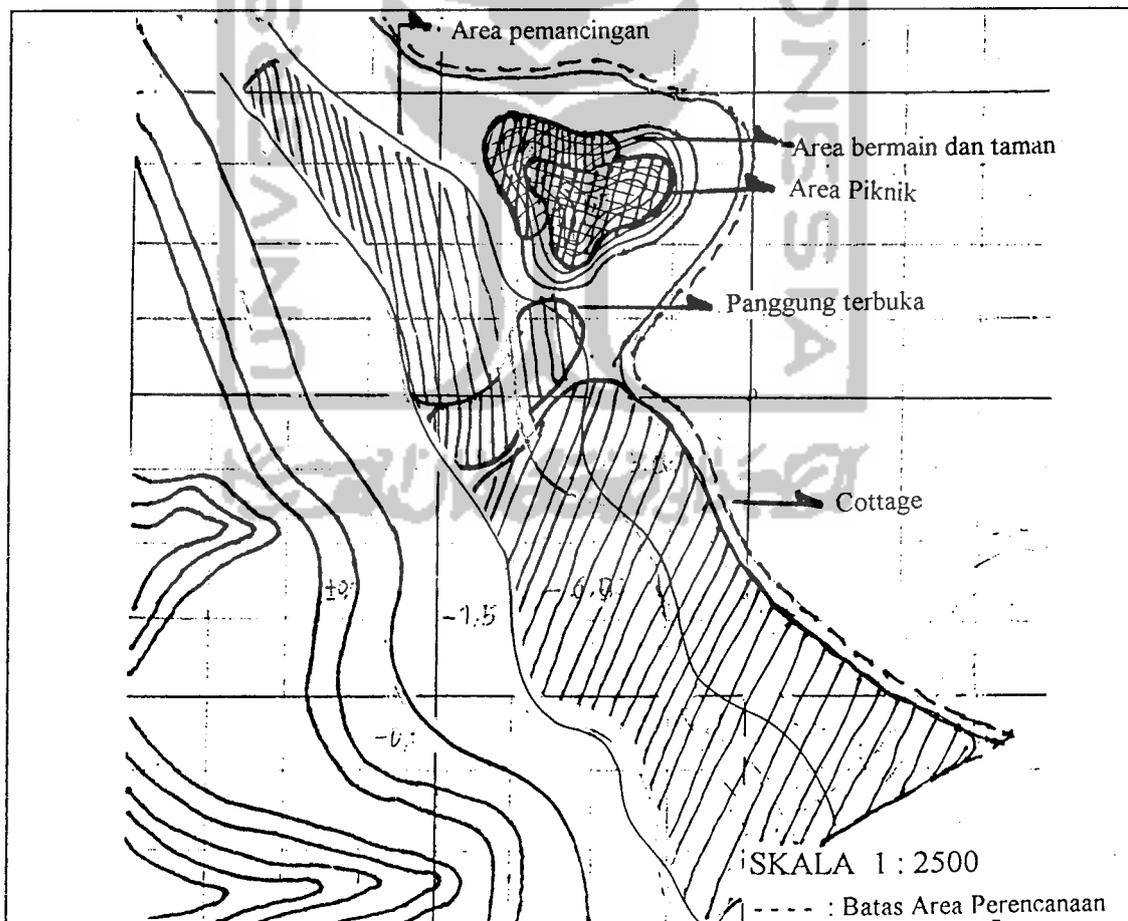
IV.1.3. Tata Letak Fasilitas Wisata Penunjang.

Dasar pertimbangan dalam menempatkan fasilitas wisata penunjang adalah sebagai berikut :

1. Fasilitas cottage.
 - a. Memiliki kondisi tanah yang berkontur.
 - b. Pemandangan kearah air telaga, dan dapat melihat matahari terbit secara bebas.
 - c. Bangunan disatukan dengan pola vegetasi, sebagai pendukung landsekap.
2. Fasilitas taman dan area bermain.

- a. Memiliki suasana yang teduh .
 - b. Kondisi vegetasi yang tinggi dan rindang.
 - c. Terdapat sarana untuk bermain dan taman.
3. Fasilitas piknik.
- a. Memiliki kondisi tanah yang berkontur.
 - b. Suasana yang teduh dan memiliki vegetasi yang tinggi dan rindang.
4. Fasilitas Pemancingan.
- a. Dekat dengan telaga.
 - b. Mudah dicapai.
 - c. Kemudahan memanfaatkan air.
5. Fasilitas panggung terbuka.
- a. Mudah dicapai.
 - b. Penempatan antara fasilitas cottage dan fasilitas penunjang lain.

Gambar 4.3 Penempatan Fasilitas Wisata Penunjang

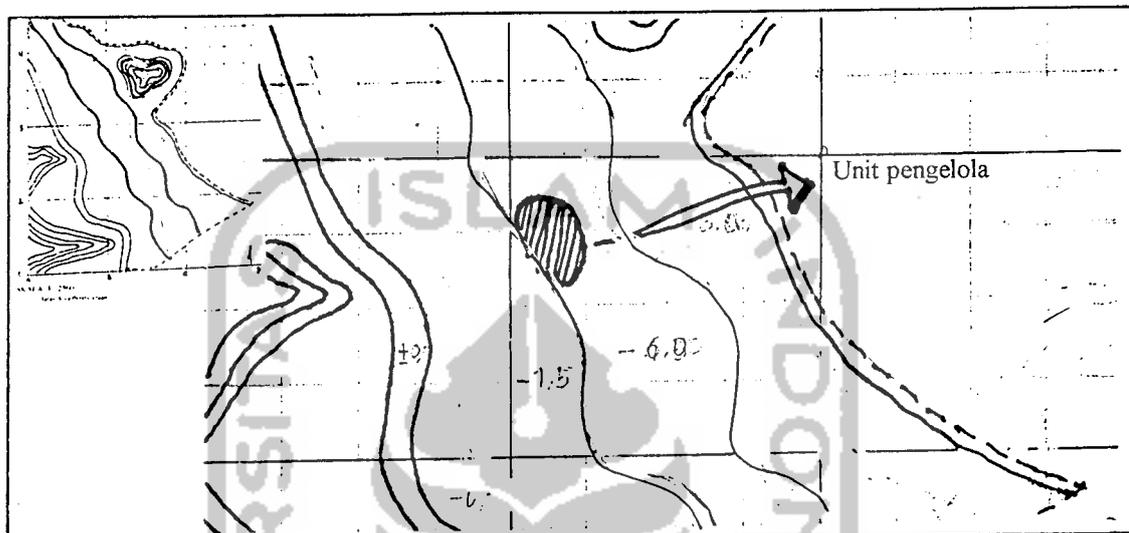


IV.1.4. Tata Letak Unit Pengelola

Dasar pertimbangan dalam menempatkan unit pengelola adalah sebagai berikut :

1. Mudah dalam pencapaian.
2. Dekat dengan fasilitas wisata.

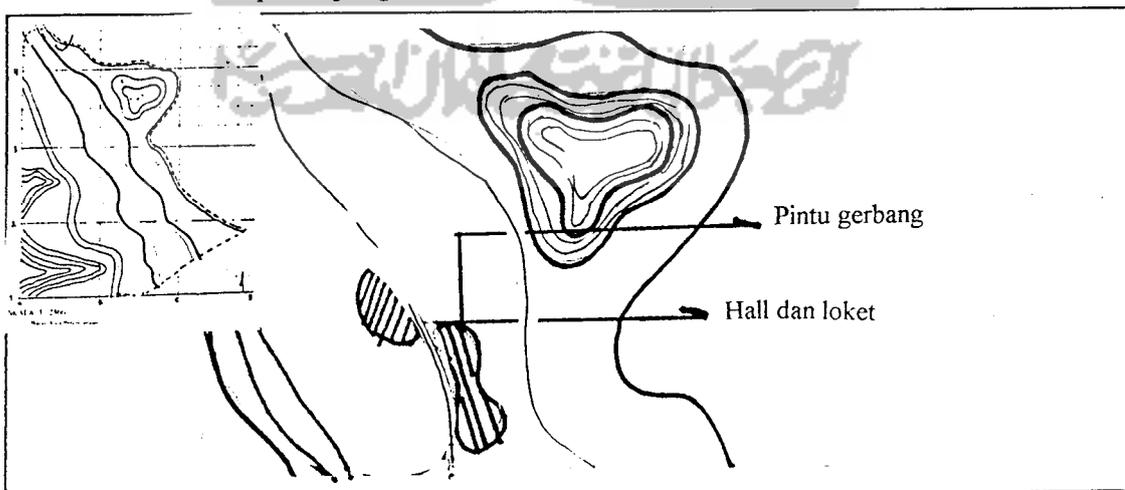
Gambar 4.4 Penempatan Unit Pengelola



IV.1.5. Tata Letak Fasilitas Service

Dasar pertimbangan dalam menempatkan fasilitas service yang dalam hal ini area parkir, restaurant dan mushola adalah sebagai berikut:

1. Dekat dengan akses masuk dari jalan utama (parkir, hall, pintu gerbang).
2. Mudah dicapai .
3. Dekat fasilitas penunjang dan fasilitas wisata utama.



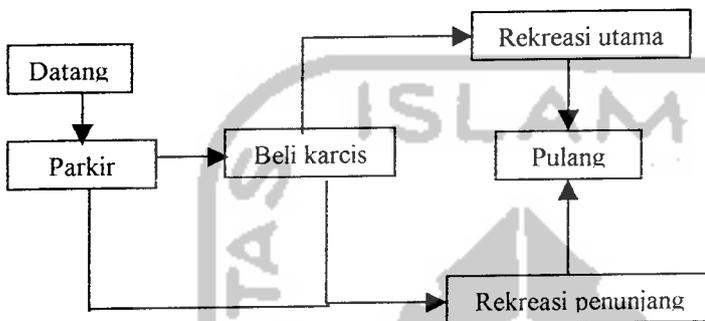
Gambar 4.5 Penempatan fasilitas service.

IV.2. Sirkulasi

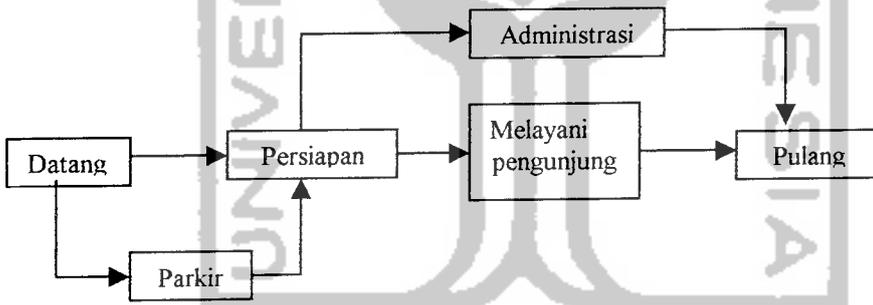
IV.2.1 Sirkulasi Kegiatan

Pemakai obyek wisata yang dalam hal ini obyek wisata air dibagi menjadi 3 yaitu ; pengunjung, pengelola, pedagang, pemain kesenian. Untuk lebih jelasnya masing-masing kegiatan tersebut adalah sebagai berikut :

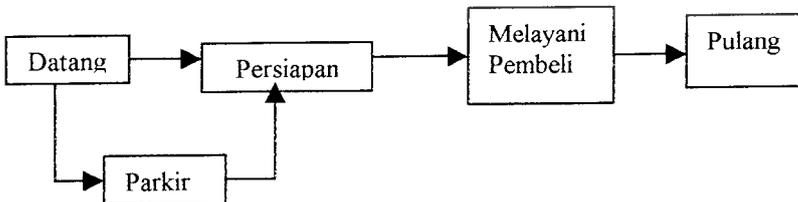
1. **Pengunjung** : Datang, parkir, beli karcis atau tiket, berekreasi, istirahat, pulang.



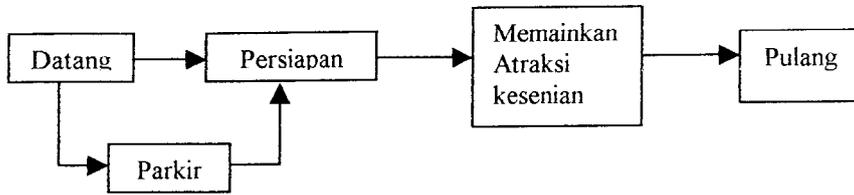
2. **Pengelola** : Datang, parkir, kerja, istirahat, pulang.



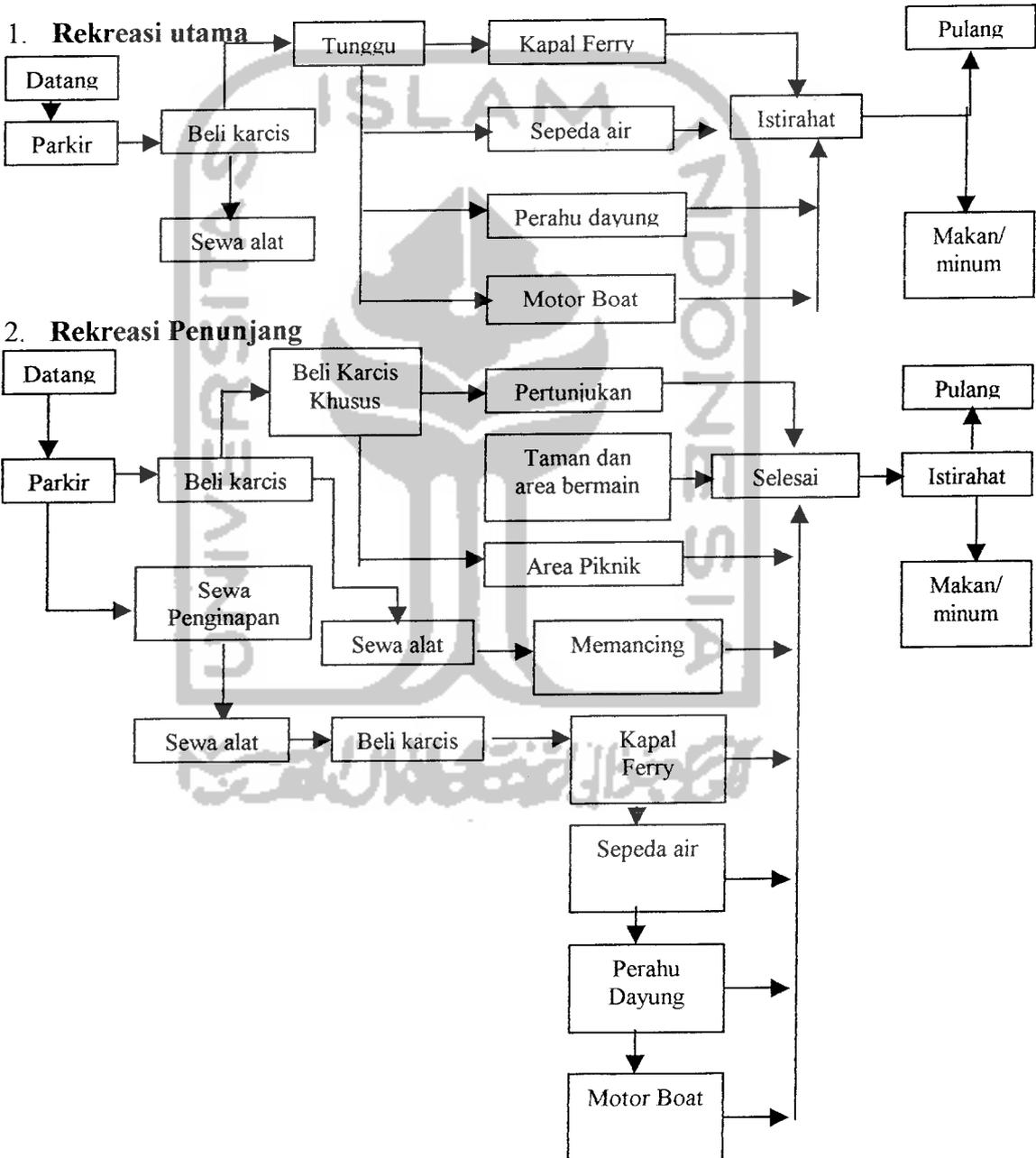
3. **Pengelola restaurant** : Datang, melakukan persiapan, melayani pembeli, selesai, pulang.



4. **Pemain kesenian** : datang, persiapan, memainkan atraksi kesenian, pulang.



Berdasarkan kegiatan pemakai fasilitas wisata diatas maka kegiatan dibagi menjadi dua yaitu :



IV.2.2 Pola Sirkulasi

Berikut ini merupakan dasar pertimbangan dalam menentukan pola sirkulasi

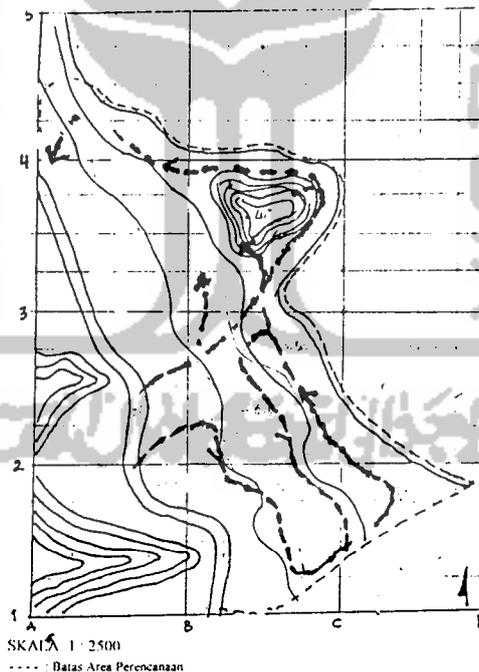
1. Pola pejalan kaki.

- a. Sirkulasi pejalan kaki diharapkan dapat menikmati semua fasilitas wisata yang ada tanpa merasa dipaksa.
- b. Sirkulasi pejalan kaki sebaiknya dapat memberikan kemudahan dalam mencapai obyek wisata yang ada.
- c. Pola sirkulasi bagi pejalan kaki cenderung berbentuk langsung dan linier .
- d. Pola sirkulasi langsung dapat mengarahkan pengunjung kelokasi obyek wisata.

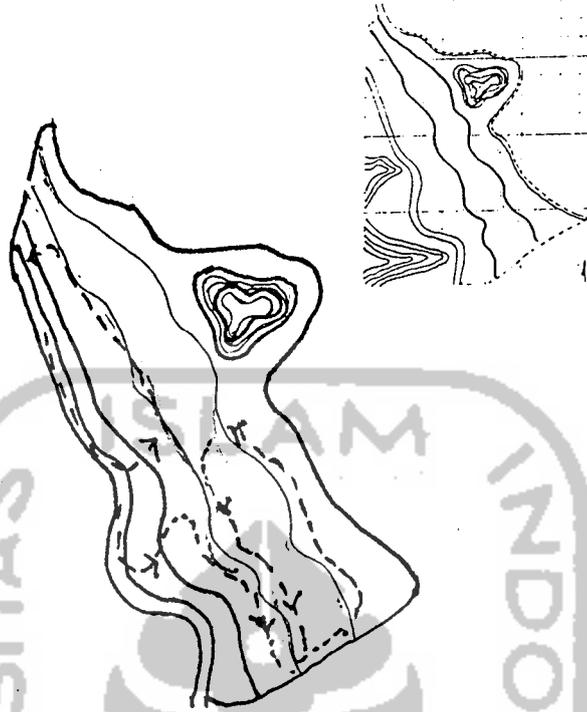
2. Pola kendaraan bermotor.

- a. Mempunyai pola yang jelas dari masuk sampai keluar.
- b. Ruang parkir mempunyai batas yang jelas dengan pintu gerbang dan jalur pejalan kaki.

Gambar 4.6 Pola sirkulasi Pejalan Kaki



Gambar 4.7 Pola Sirkulasi Kendaraan Bermotor



IV.3. Program Ruang

IV.3.1. Kebutuhan Ruang

Berdasarkan aktivitas kegiatan masing – masing pemakai diatas maka kebutuhan ruang obyek wisata air adalah sebagai berikut :

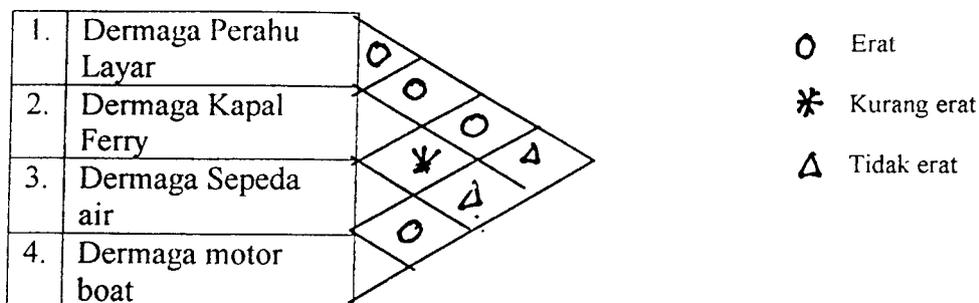
1. Wisata utama .
 - a. Dermaga motor boat : loket, ruang penitipan barang, lavatory, ruang tunggu, ruang pengawas, ruang tim SAR, gudang, bengkel perbaikan, ruang peralatan, dermaga.
 - b. Dermaga perahu layar : loket, ruang penitipan barang, lavatory, ruang tunggu, dermaga.
 - c. Dermaga kapal ferry : loket, ruang penitipan barang, lavatory, ruang tunggu, dermaga.
 - d. Dermaga Sepeda air : loket, ruang penitipan barang, lavatory, ruang tunggu, dermaga.

2. Wisata penunjang .
 - a. Cottage : hall, resepsionist, lobby, ruang direktur, ruang sekretaris, ruang meeting, lavatory, ruang tata usaha, ruang karyawan, dapur, storage, cleaning service, ruang pertemuan, ruang MEE, loker karyawan, gudang, ruang peralatan, restaurant, unit cottage.
 - b. Panggung terbuka : loket, ruang menonton / tempat duduk penonton, panggung / stage, ruang ganti, ruang rias, ruang persiapan, lavatory.
 - c. Area pemancingan : gerbang, hall, dapur, storage, gudang, ruang pegawai, ruang ganti pegawai, ruang pengelola, gazebo pemancingan, kolam pemancingan, ruang persewaan alat, lavatory, kolam pembibitan , kolam pembesaran.
 - d. Area bermain dan taman : area bermain, gazebo, lavatory, kafetaria.
 - e. Area piknik : gardu pemandangan / shelter, lavatory.
3. Fasilitas pengelola : ruang kepala, ruang sekretaris, ruang kepala seksi, ruang staff, ruang meeting, kafetaria, gudang, lavatory, MEE, ruang karyawan, loker karyawan, cleaning service.
4. Fasilitas service : pintu gerbang, hall, parkir, loket, restaurant, mushola.

IV.3.2. Hubungan Ruang

Berdasarkan dari ruang yang dibutuhkan diatas maka dapat ditentukan hubungan fasilitas satu dengan fasilitas lainnya .

Diagram Hubungan Ruang Fasilitas Wisata Utama



IV.3.3. Organisasi Ruang

Berdasarkan diagram hubungan ruang seperti diatas maka dapat ditentukan diagram hubungan organisasi ruang seperti dibawah ini :

Diagram Hubungan Organisasi Ruang Fasilitas Wisata Air

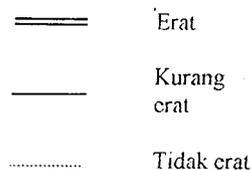
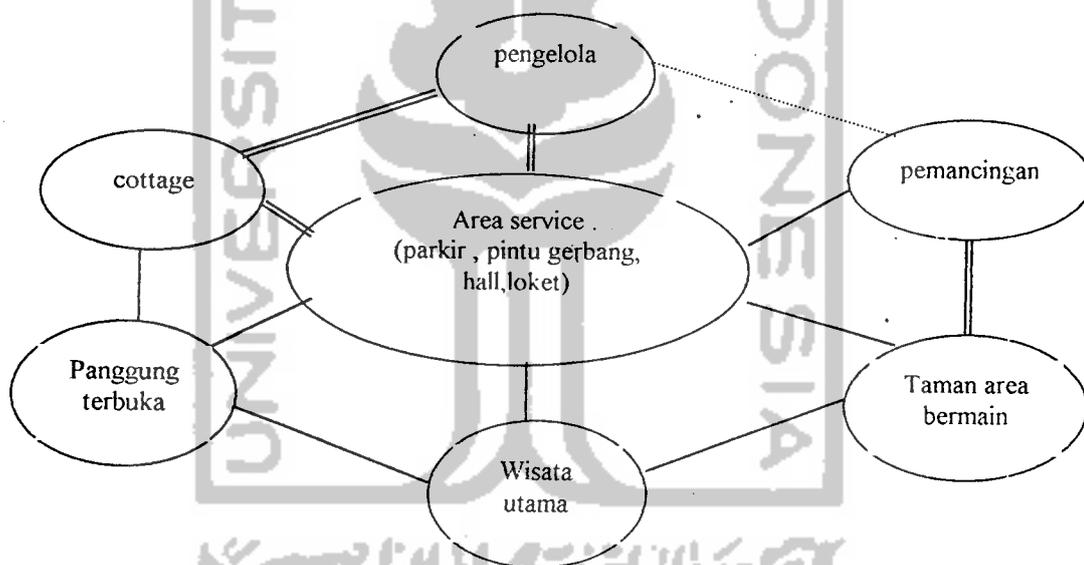


Diagram Hubungan Organisasi Ruang Wisata Penunjang

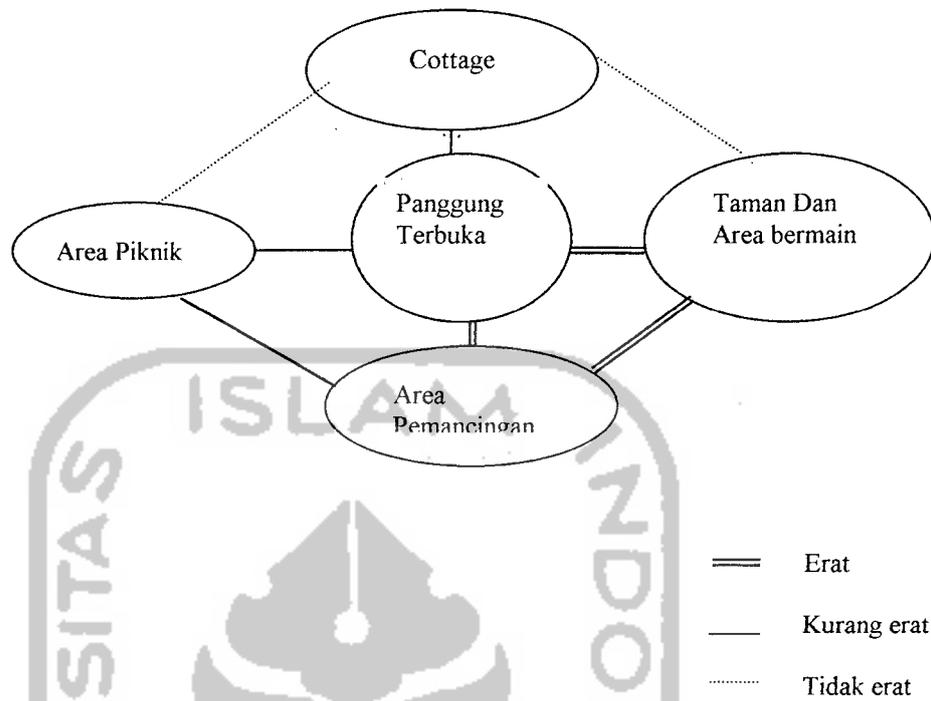
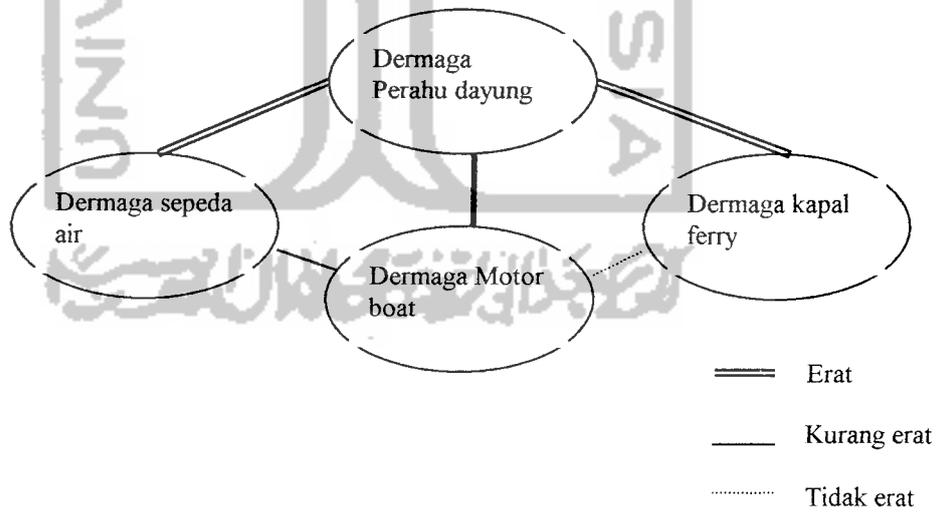
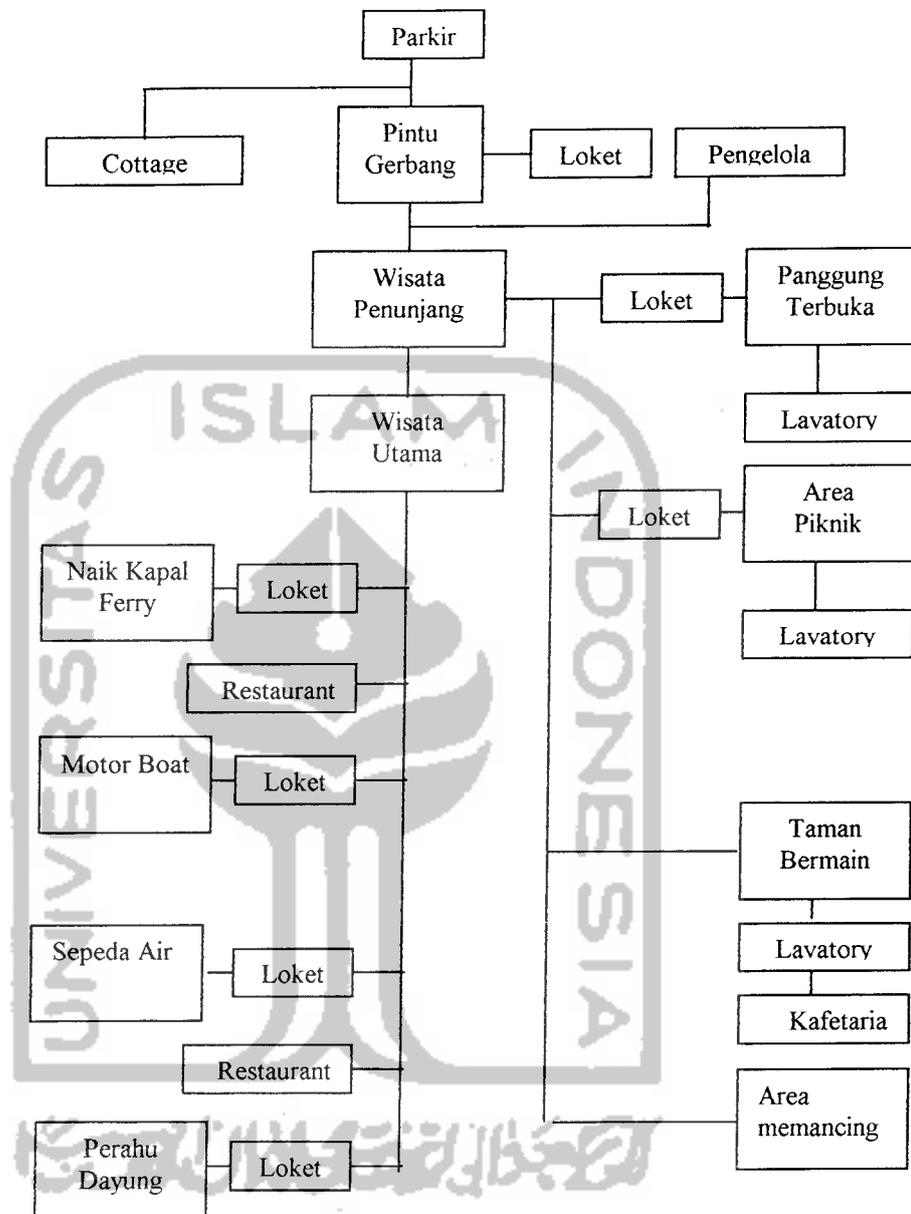


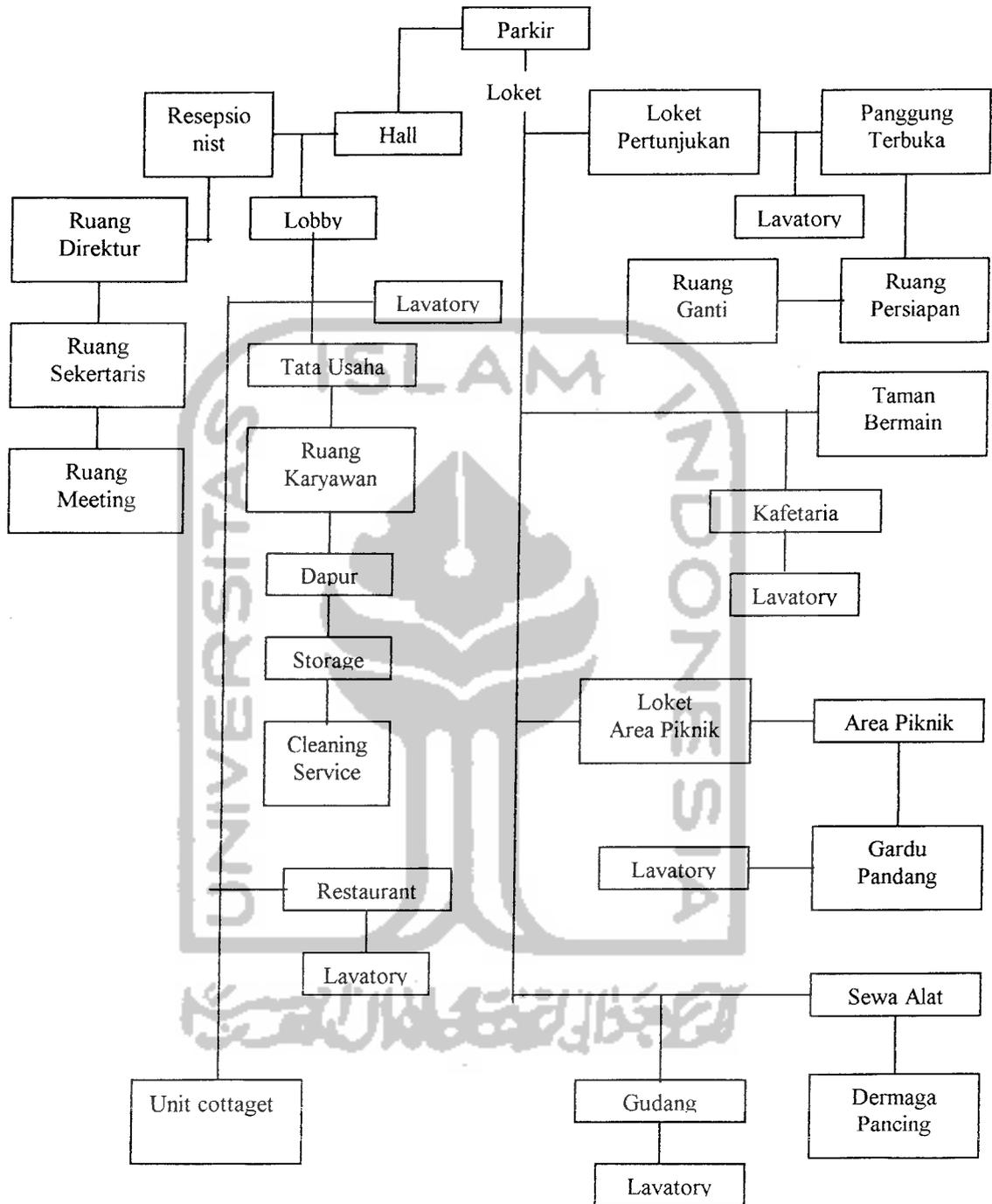
Diagram Hubungan Organisasi Ruang Wisata Utama



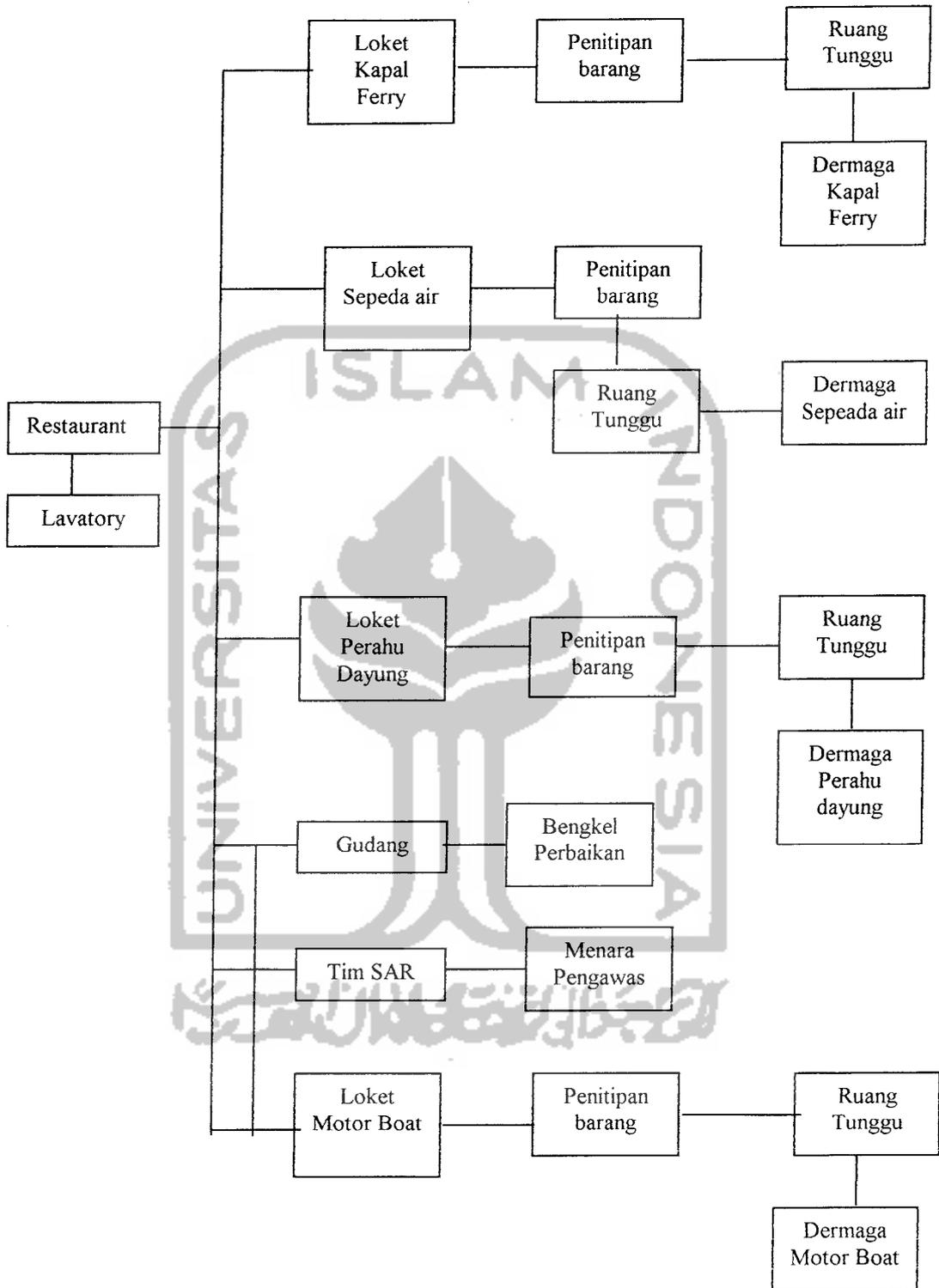
Organisasi Ruang Wisata Air Di Kawasan Bukit Cinta



Organisasi Ruang Wisata Penunjang



Organisasi Ruang Wisata Utama



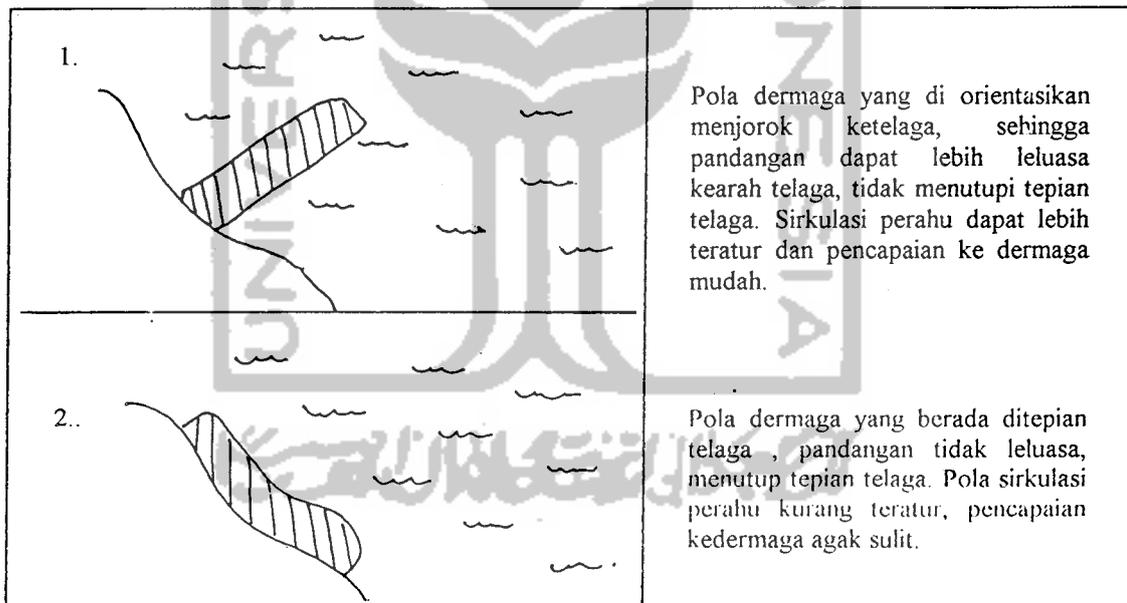
IV.4. Pendekatan Terhadap Fasilitas Wisata Yang Spesifik Dengan Wisata Air.

IV.4.1. Pendekatan Fasilitas Dermaga.

Pendekatan fasilitas wisata yang berkaitan erat dengan wisata air disini meliputi wisata air yang berupa dermaga , pendekatan ini untuk menentukan luasan dari masing- masing wisata utama.

1. Dasar pertimbangan dalam menentukan pola dan luasan dari area wisata utama adalah :
 - a. Pola layout dermaga.
 - b. Arah orientasi / view.
 - c. Besaran ruang.
 - d. Sirkulasi perahu.

Gambar 4.9
Pola layout Dermaga



Berdasarkan pertimbangan pola dermaga seperti diatas, maka pola layout dermaga yang dipilih adalah pola 1, Karen sesuai dengan kondisi area perencanaan.

Besaran ruang fasilitas wisata utama yang berupa dermaga perahu adalah sebagai berikut: 1. Dermaga perahu dayung.

a. Ruang tunggu.	= 47 m ²
b. Ruang penitipan barang.	= 9 m ²
c. Loket.	= 6 m ²
d. Dermaga perahu layar.	= 197 m ²
e. Lavatory	= 9 m ²
Total	= 268 m ²

2. Dermaga motor boat.

a. Loket.	= 6 m ²
b. Lavatory	= 9 m ²
c. Ruang penitipan barang	= 10 m ²
e. Ruang tunggu	= 47 m ²
f. Dermaga motor boat.	= 283 m ²
g. Ruang pengawas/tim SAR	= 18 m ²
h. Bengkel perbaikan.	= 100 m ²
i. Gudang.	= 100 m ²
j. Ruang peralatan.	= 25 m ²
Total	= 598 m ²

3. Dermaga kapal ferry.

a. Loket.	= 6 m ²
b. Ruang penitipan barang.	= 9 m ²
c. Ruang tunggu.	= 47 m ²
d. Dermaga kapal ferry	= 720 m ²
Total	= 782 m ²

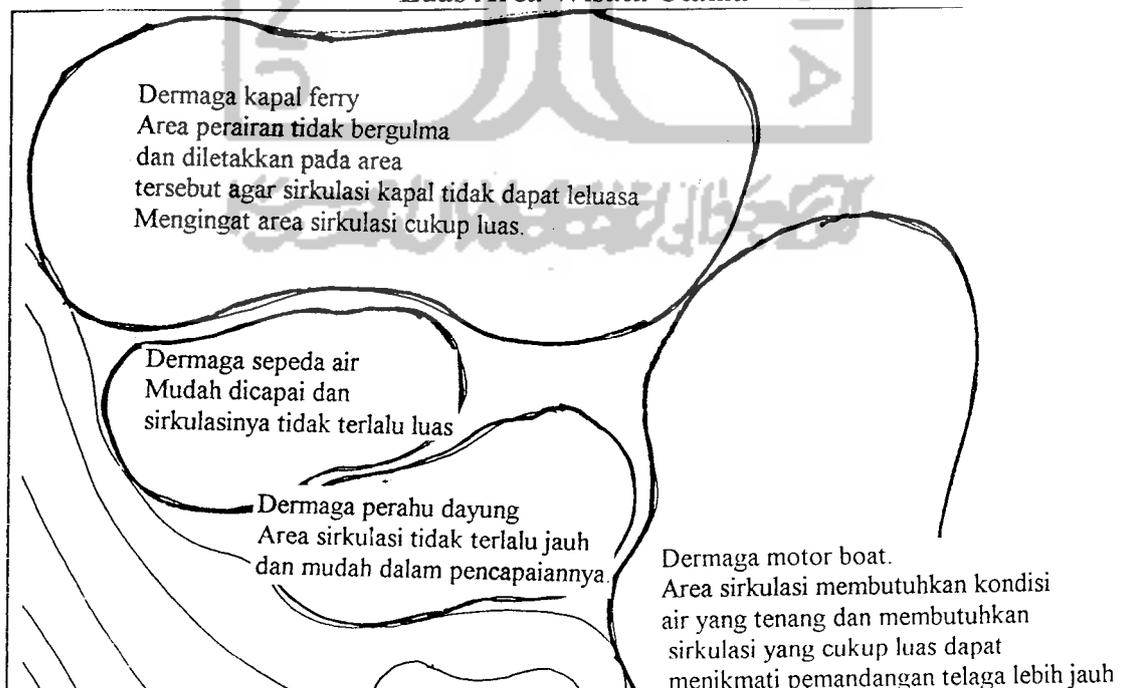
4. Dermaga sepeda air.

a. Loket.	= 6 m ²
b. Ruang penitipan barang.	= 9 m ²
c. Ruang tunggu.	= 47 m ²
d. Dermaga Sepeda air.	= 65 m ²
Total	= 127 m ²

Pola sirkulasi perahu ditentukan dari jumlah putaran dan kecepatan perahu.

1. Perahu dayung
 - a. Kecepatan perahu = 70-80 m / 5 menit.
 - b. Jumlah putaran 1 kali., dengan waktu 45 menit.
 - c. Total luas area sirkulasi perahu = 720 m²
2. Motor boat.
 - a. Kecepatan perahu = 400 m / 2 menit.
 - b. Jumlah putaran 2 kali , dengan waktu 45 menit.
 - c. Total luas area sirkulasi motor boat = 9000 m²
3. Kapal ferry.
 - a. Kecepatan perahu = 1000 m / 2 menit.
 - b. Jumlah putaran 1 kali, dengan waktu 35 menit.
 - c. Total luas area sirkulasi = 17500 m²
5. Sepeda air.
 - a. Kecepatan sepeda air = 10 m / 3 menit.
 - b. Jumlah putaran 1 kali, dengan waktu 60 menit.
 - c. Total luas area sirkulasi = 600 m².

Gambar 4.10
Luas Area Wisata Utama



IV.4.2. Pendekatan Fasilitas Cottage.

Fasilitas cottage merupakan fasilitas yang spesifik dari wisata air , berikut ini dasar pertimbangan dalam menentukan pola penataan fasilitasnya :

1. Arah orientasi dari massa bangunan.
2. Kemudahan dalam pencapaian.
3. Pola sirkulasi yang langsung mengarahkan pengunjung kefasilitas penginapan.

Berikut ini kegiatan yang ada pada fasilitas cottage.

1. Kegiatan pengunjung: datang, parkir, pesan kamar, menginap, makan, menikmati pemandangan, menikmati fasilitas wisata penunjang lainnya dan fasilitas wisata utama, istirahat, pulang .
2. Kegiatan pengelola : datang, parkir, bekerja (membersihkan fasilitas, mengurus administrasi, memimpin pengelolaan), rapat, istirahat dan pulang.

Berdasarkan kegiatan diatas maka fasilitas yang dibutuhkan pada unit cottage adalah : Hall, ruang resepsionist, lobby, ruang direktur, ruang sekretaris, ruang meeting, restaurant, ruang karyawan, ruang tata usaha, dapur, storage, cleaning service, lavatory, gudang, ruang MEE, ruang peralatan, loker karyawan, unit cottage terdiri dari ; kamar tidur, teras, kamar mandi, ruang tamu, ruang makan, ruang santai, dapur.

Gambar 4.11

Diagram Hubungan Ruang Pada Fasilitas Cottage

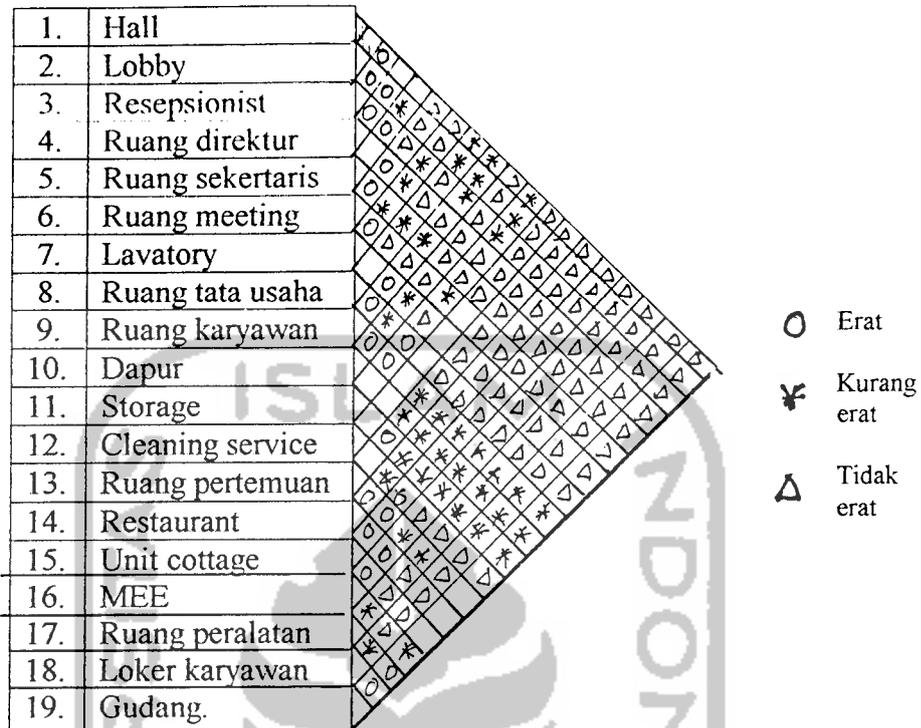
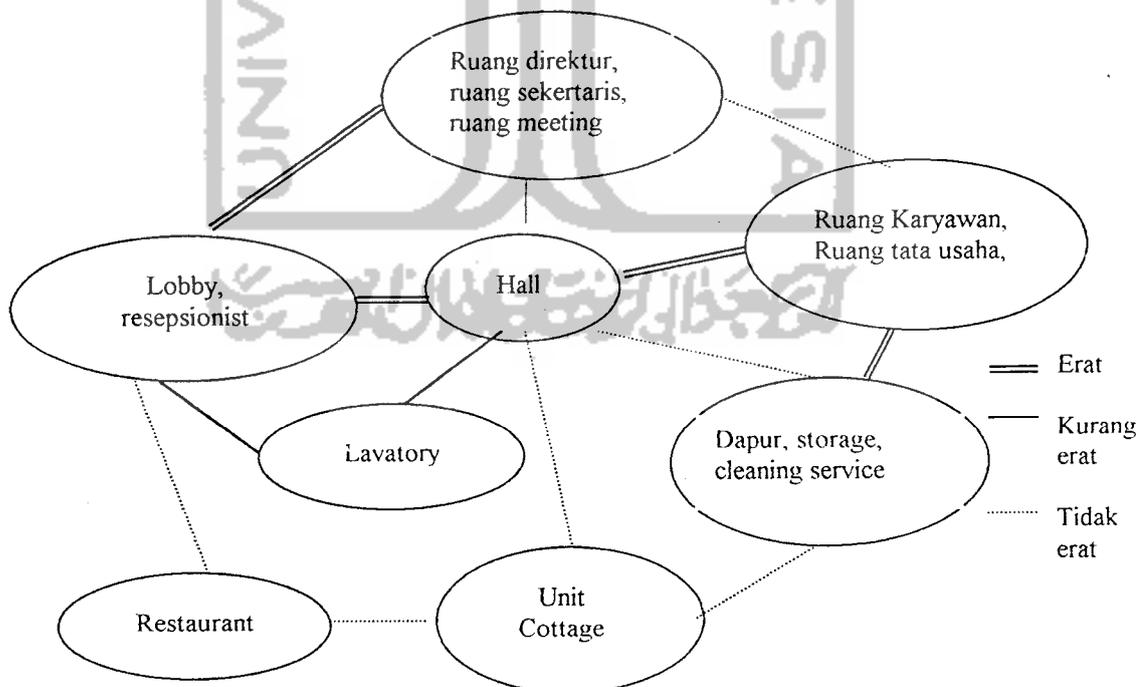
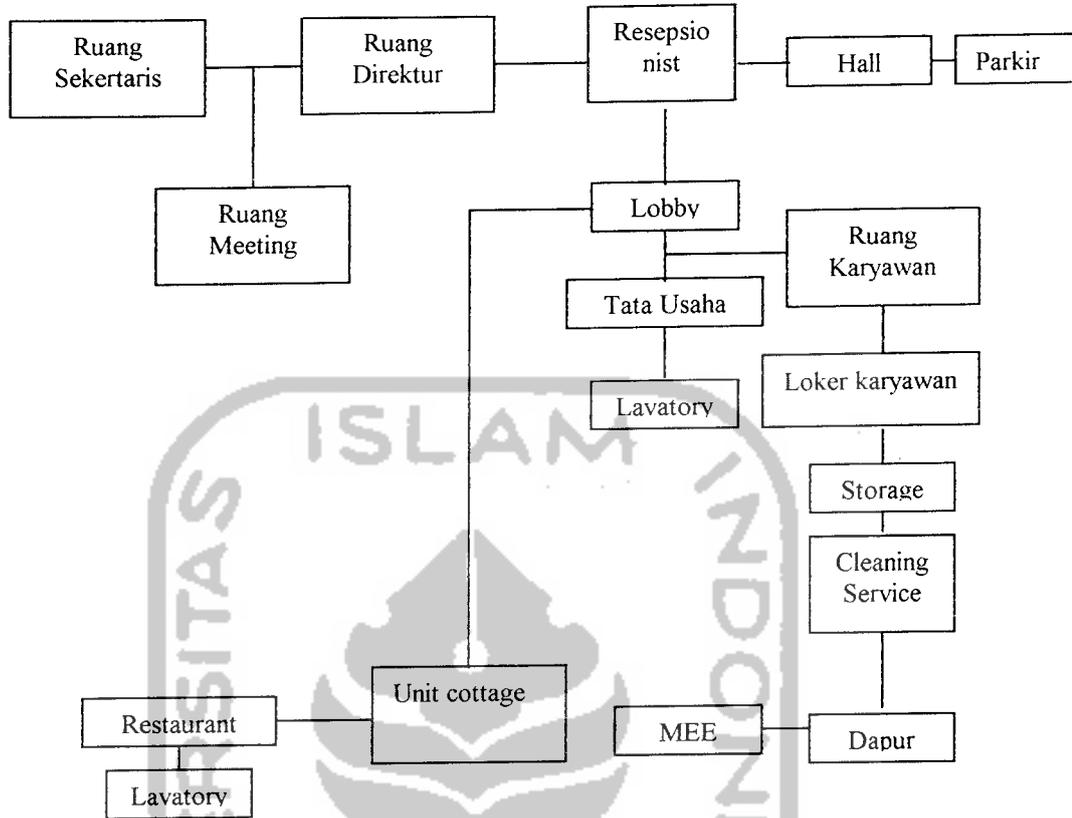


Diagram Hubungan Organisasi Ruang Fasilitas Cottage



Program Ruang Fasilitas Cottage



IV.5. Pendekatan Besaran Ruang Dan Luas Area.

IV.5.1. Besaran Ruang Tiap Fasilitas.

No	Jenis Fasilitas	Unit fasilitas	Luas total area
1.	Fasilitas wisata utama	1. Unit dermaga perahu dayung.	268 m ²
		2. Unit dermaga motor boat.	598 m ²
		3. Unit dermaga kapal ferry.	782 m ²
		4. Unit dermaga sepeda air.	127 m ²
2.	Fasilitas wisata	1. Unit cottage	1635 m ²
		2. Unit panggung	115 m ²

	penunjang	terbuka. 3. Unit taman dan area bermain. 4. Unit area piknik. 5. Unit Pemancingan.	529 m ² 679 m ² 2944 m ²
3.	Fasilitas service dan pengelola	1. Unit fasilitas service. a. Unit restaurant. b. Area parkir. c. Unit pintu gerbang dan loket. 2. Unit fasilitas pengelola.	504 m ² 1651 m ² 184 m ² 204 m ²

IV.5.2. Pendekatan Pengolahan Area Perencanaan.

Area perencanaan merupakan area yang kondisi tanahnya berkontur sehingga terdapat kemungkinan terjadinya erosi, untuk itu fasilitas wisata yang direncanakan juga memperhitungkan kemungkinan dampak terjadinya erosi tanah tersebut. Untuk menanggulangi terjadinya erosi tanah dengan pemanfaatan vegetasi . Disamping itu juga dengan pengolahan permukaan tanah, dalam hal ini permukaan tanah tidak semuanya di perkeras sehingga dengan kondisi permukaan tanah yang tidak tertutup lapisan perkerasan maka air dapat lebih mudah menyerap kedalam tanah. Permukaan tanah yang diperkeras hanya pada area sirkulasi.

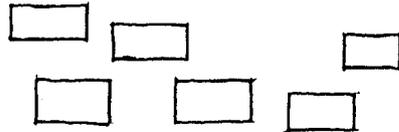
IV. 6. Pendekatan Tapak

IV.6.1. Pendekatan Gubahan Massa.

Pola dasar massa bangunan ditentukan agar bangunan dapat mengikuti site area perencanaan dengan mengutamakan arah orientasi massa bangunan kearah telaga. Bentuk massa bangunan dipertimbangkan bentuk yang luwes dan tidak berasal dari bentuk geometri yang kaku , sehingga dapat mengikuti bentuk site dan arah

orientasi. Pola gubahan massa yang ditempatkan pada area perencanaan adalah bentuk cluster dengan satu massa sebagai space pengikat yang dalam hal ini adalah massa air telaga

Gambar 4.13 Pola Gubahan Massa



IV.6.2 Pendekatan Vegetasi

Pendekatan vegetasi dengan mempertimbangkan fungsi dari vegetasi yang ditempatkan pada area perencanaan. Dasar pertimbangan dalam menentukan vegetasi pada area perencanaan adalah :

1. Sebagai pelindung bangunan dari hembusan angin yang kencang.
2. Sebagai pelindung tanah dari erosi.
3. Sebagai pembatas dan pengarah kegiatan.
4. Sebagai pendukung nilai estetis lingkungan.

Berdasarkan pertimbangan diatas berikut ini jenis tanaman yang ditempatkan pada area perencanaan.

**Gambar 4.13
Jenis Vegetasi Pendukung Pola Landsekap**

1. Tanaman Yang ada di area perencanaan	Fungsi tanaman	Jenis tanaman
Memiliki Daun yang rindang	Untuk mengalirkan angin sepoi- sepoi dari arah telaga.	Pohon kelapa
2. Tanaman baru	Fungsi tanaman	Jenis tanaman
Tahan terhadap penyakit, setelah dewasa dapat sesuai	Tanaman pelindung tanah dari erosi, Untuk	Flamboyan, Akasia.

dengan ruang yang ada, dapat menahan air, umumnya panjang.	menahan angin yang kuat.	
Cepat tumbuh, dan mempunyai umur yang panjang, bentuknya indah, tahan terhadap penyakit, setelah besar dapat sesuai dengan ruang yang ada, dapat menahan becek.	Untuk tanaman pendukung estetis , tanaman dapat digunakan sebagai pembatas, tanaman dapat menutup tanah.	Cemara jepang, Palem (sebagai tanaman pendukung estetis) Palur raja, Cemara (sebagai tanaman pembatas) Rumput,

IV.7. Pendekatan Sistem Utilitas

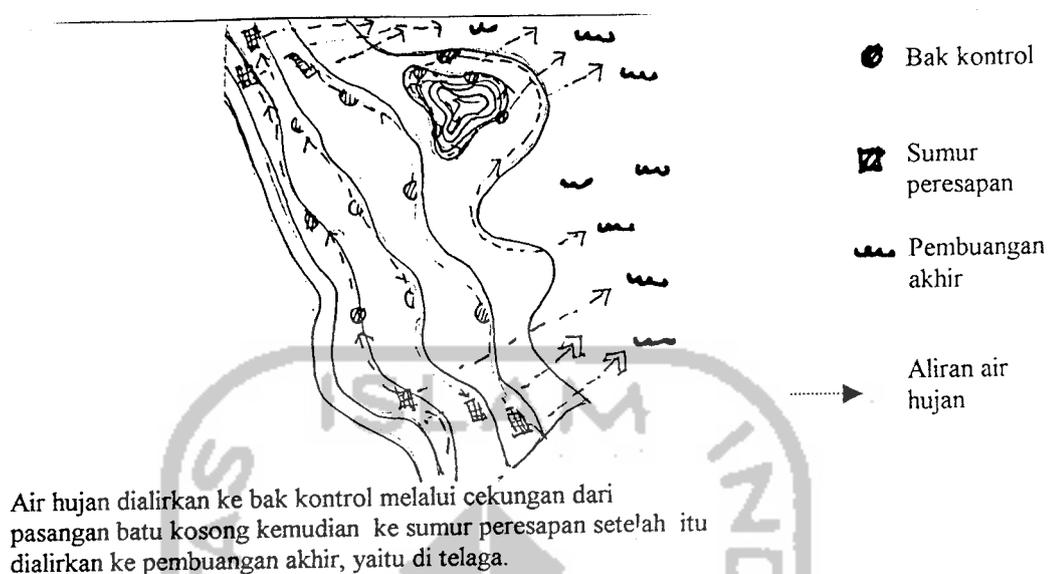
IV.7.1 Pendekatan Sistem Air Bersih

Dalam menentukan system air bersih yang dipakai , dasar pertimbangannya adalah penggunaan air telaga sebagai sumber air bersih , dengan pengolahan air terlebih dahulu kemudian disalurkan ke unit-unit bangunan. Disamping memafaatkan air telaga, air bersih juga berasal dari PAM.

IV.7.2 Pendekatan Sistem Air Kotor

Dalam pengolahan air kotor dasar pertimbangannya adalah kemudahan dan kecepatan air ke pembuangan akhir yaitu sungai sehingga air kotor tersebut tidak menyebabkan atau tidak memberikan dampak erosi pada area perencanaan. Pendekatan pembuangan air hujan dengan membuat cekungan pada jalur sirkulasi yang terbuat dari pasangan batu kosong untuk mempermudah peresapan air. Pembuangan air hujan disamping menggunakan cekungan pada sepanjang jalur sirkulasi, juga mempertimbangkan adanya sumur peresapan pada beberapa tempat tertentu untuk mengatasi limpahan air ketika musim hujan.

Gambar 4. 14 Sistem Pembuangan Air Hujan



Pembuangan air kotor dari kamar mandi (WC) ditampung pada septictank, kemudian disalurkan ke sumur peresapan. Untuk limbah dari dapur disalurkan ke bak penangkap lemak kemudian dilirkan ke bak kontrol setelah itu kesumur peresapan.

IV.7.3. Sistem Jaringan Listrik.

Jaringan listrik dalam area perencanaan menggunakan penerangan dari buatan. Sumber tenaga listrik berasal dari PLN.

