

**BAB V**  
**ANALISA DAN KONSEP**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**COTTAGE DI KAWASAN WISATA**  
**SUNGAI BARITO**



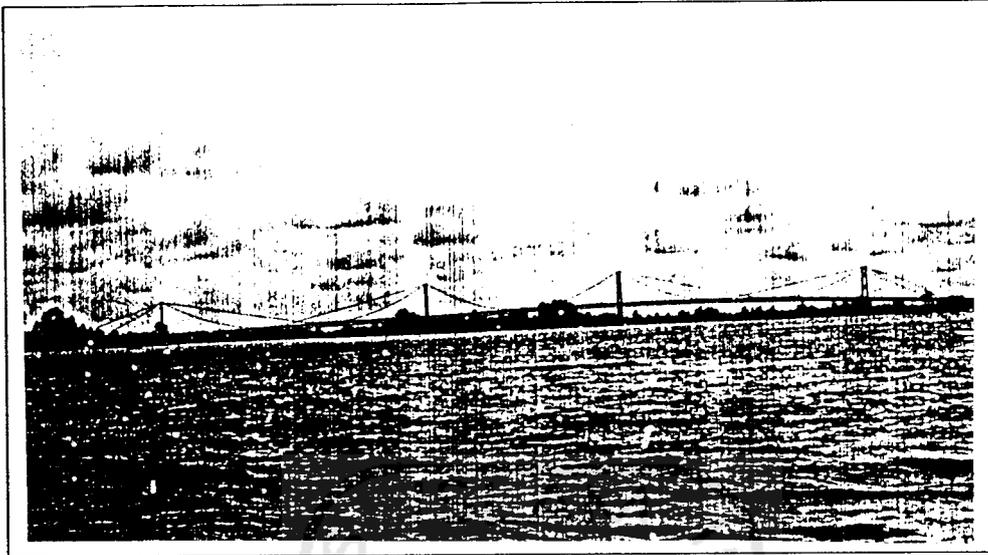
## **BAB V**

### **Analisa Dan Konsep Perencanaan Dan Perancangan Cottage Di Kawasan Wisata Sungai Barito.**

#### **5.1 Analisa Kawasan**

##### **5.1.1 Keistimewaan Lokasi**

- Letak lokasi perencanaan berada di daerah kawasan sungai Barito yang merupakan kawasan wisata andalan di Banjarmasin, dan merupakan jalur utama masuk ke Banjarmasin. Kawasan sungai Barito memiliki pandangan yang luas ke segala arah, baik ke arah sungai Barito maupun ke arah kota Banjarmasin. Hal ini memungkinkan cottage yang direncanakan dapat memanfaatkan potensi alam perairan sungai Barito.
- Akses dari lokasi menuju ke sarana umum dan pelayanan cukup mudah pencapaiannya, dengan jalan yang sebagian besar hot mix memperlancar mobilitas wisatawan. Akses pencapaian juga dapat dilakukan dengan transportasi air menggunakan sarana angkutan kapal menelusuri sungai Barito.
- Keberadaan lokasi yang berada pada daerah perairan akan mendukung cottage yang direncanakan. Juga keberadaan sungai Barito yang dapat digunakan sebagai rekreasi dan olah raga air baik yang bersifat prestasi maupun rekreatif.
- Keadaan tanah yang memiliki kemiringan yang landai, serta berdekatan dengan sungai dan perkampungan yang ada, perencanaan cottage tidak mengganggu terhadap fasilitas wisata yang sudah ada, bahkan memungkinkan tertata secara dinamis dan menambah kesan alami pada cottage yang akan direncanakan.



Gambar. 5.1. Kawasan Sungai Barito Dengan Potensi Alamnya.  
Sumber : Survey

### 5.1.2 Analisa Site

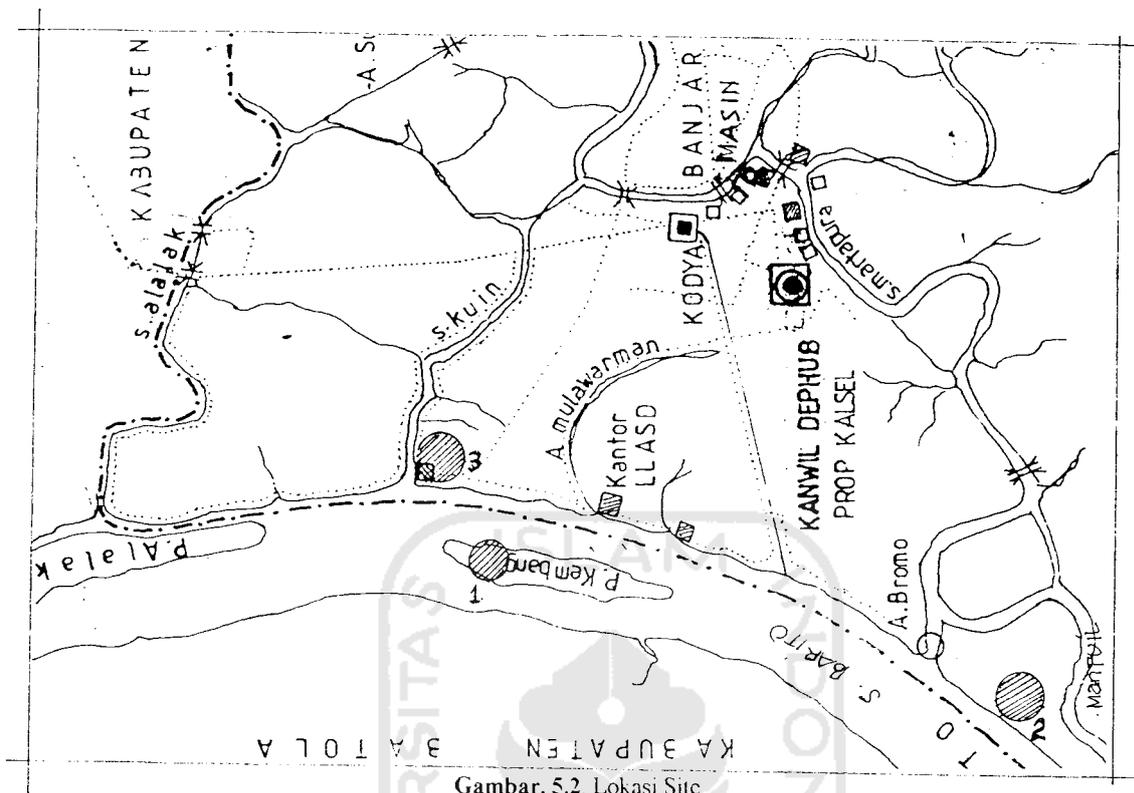
- Site

Untuk menentukan letak site digunakan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- Lokasi berada di tepian perairan.
- Memiliki faktor aksesibilitas yang mempermudah pencapaian ke lokasi.
- Lokasi yang selalu tergenang air pada waktu permukaan air sungai Barito pasang.
- Kedekatan terhadap obyek-obyek wisata yang ada di kawasan sungai Barito.
- Luasan yang mencukupi.
- Memiliki orientasi view yang baik dan keindahan alam serta lalu lintas sungai yang tidak terlalu ramai.

Dari beberapa kriteria-kriteria diatas maka terdapat tiga alternatif lokasi yaitu :

1. Pulau kembang.
2. Kelurahan Kuin utara.
3. Kelurahan Mantuil.



Gambar. 5.2. Lokasi Site  
Sumber : Analisa

Untuk memudahkan dalam dalam penentuan site terpilih, maka diadakan penilaian dengan sistem skore terhadap kriteria-kriteria yang telah ditetapkan, yaitu :

Tabel. 5.1. Pemilihan Site

No	Kriteria Pemilihan Site	Alternatif Site		
		1	2	3
1	Lokasi site berada di tepian perairan	9	9	9
2	Kemudahan dalam pencapaian	6	7	9
3	Lokasi yang selalu tergenang air	9	8	9
4	Kedekatan terhadap obyek-obyek wisata	8	7	8
5	View yang baik dan keindahan alam	9	8	9
6	Luasan yang mencukupi	10	10	10
<b>Nilai Total</b>		<b>51</b>	<b>49</b>	<b>54</b>

Sumber : Analisa

Dari analisa tabel di atas lokasi site yang terpilih adalah Alternatif no. 3, yaitu kelurahan kuin utara

## 5.2 Analisa Jenis cottage

Melihat kondisi fisik dan lingkungan kawasan sungai Barito yang mempunyai kontur yang relatif datar serta berada dekat dengan daerah-daerah perkampungan yang masih terlihat asli dan memiliki khas tersendiri. Berdasarkan kondisi tersebut, perencanaan cottage yang akan di bangun diharapkan menyesuaikan dengan kondisi lingkungan sekitar. Dengan pertimbangan tersebut maka jenis cottage yang cocok untuk direncanakan adalah jenis cottage desa wisata (village tourism cottage), karena cottage ini biasanya berada dekat dengan kawasan pedesaan atau perkampungan yang menjadi kawasan wisata. Hal ini dilakukan agar terjalin keselarasan antara cottage dengan lingkungan sekitarnya.

## 5.3 Analisa Peruangan

### 5.3.1 Analisa Kebutuhan ruang

Macam ruang yang diperlukan dapat ditinjau dari pelaku kegiatan pada cottage dan pemanfaatan tepi sungai.

#### a. Kebutuhan fasilitas berdasarkan pelaku kegiatan

Pelaku kegiatan merupakan orang yang melakukan suatu pekerjaan atau aktivitas, dalam hal ini adalah wisatawan/tamu, pelayan wisatawan serta staf dan karyawan.

##### 1. Wisatawan

Wisatawan pada dasarnya mempunyai kegiatan pokok makan dan minum, tidur / istirahat dan rekreasi.

- Fasilitas pada kegiatan makan dan minum  
Restoran, bar, cafe, shop, dapur, gudang, lavatory.
- Fasilitas pada kegiatan istirahat / tidur  
Ruang tidur, ruang duduk, teras dan kamar mandi / WC.
- Fasilitas pada kegiatan rekreasi  
lapangan tenis dan kolam renang. Pada fasilitas tersebut dibutuhkan ruang ganti dan ruang penyewaan peralatan.

2. *Pelayan wisatawan*

Merupakan pelayan atau pekerja yang langsung berhubungan dengan wisatawan (penerima tamu) dan sebagai pekerja pelayanan umum wisatawan. Fasilitas yang dibutuhkan lobby, area reception, shopping arcade, travel agency, house keeping, food and beverage, laundry dan linen.

3. Staf dan karyawan

Merupakan pengelola kegiatan-kegiatan yang ada di dalam fasilitas cottage. Fasilitas yang dibutuhkan ruang manager, ruang accounting, ruang pemasaran, ruang personalia, ruang mekanikal dan elektrik serta ruang security.

**b. Kebutuhan fasilitas berdasarkan pemanfaatan tepi sungai**

Pemanfaatan tepi sungai sebagai rekreasi yaitu memancing, berlayar, melihat pemandangan, ruang terbuka untuk pertunjukan dengan latar belakang sungai, pangkalan kapal untuk berlayar, memancing dan kegiatan bersampan. Fasilitas yang dibutuhkan area memancing, ruang terbuka sebagai ruang pertunjukan, promenade tepi sungai, pangkalan kapal, penyimpanan perahu / sampan.

### 5.3.2 Konsep Kebutuhan Ruang

Dari kegiatan pelaku yang melakukan kegiatan dalam hal ini wisatawan dan pengelola, sehingga dapat kita susun kebutuhan ruang berdasarkan kegiatan yang dilakukan terhadap cottage yang direncanakan adalah sebagai berikut :

1. *Kegiatan Penerima Tamu*

- a. Entrance
- b. Lobby
- c. Lounge
- d. Information
- e. Reception
- f. Operator Telepon
- g. Registrasi
- h. Retail

- i. Lavatory
- 2. *Kegiatan Pengelola*
  - a. General manager
  - b. Sekretaris
  - c. Staf accounting
  - d. Staf perosonalia
  - e. Staf pemasaran
  - f. Ruang jaga
  - g. Ruang rapat
  - h. Ruang arsip
  - i. Ruang tamu
  - j. Lavatory
  - k. Cudang.
- 3. *Kegiatan pelayanan*
  - a. food and beverage
  - b. House keeping
  - c. Main kithen
  - d. Laundry and linen
  - e. Loker/ruang ganti
  - f. Ruang jaga
  - g. Ruang ME
  - h. Lavatory
  - i. Gudang
  - j. Ruang Utilitas.
- 4. *Kegiatan makan dan minum*
  - a. Restaurant
  - b. Bar
  - c. Cafè shop
  - d. Dapur
  - e. Lavatory
- 5. *Kegiatan sport in door*
  - a. Ruang fitness
  - b. Ruang Sauna
  - c. Ruang Ganti
  - d. Lavatory
- 6. *Kegitan Sport out door*
  - a. lapangan tennis
  - b. kolam renang
  - c. Ruang penyediaan alat
  - d. Ruang ganti (tennis & renang)
  - e. Ruang duduk
  - f. Lavatory dan Shower.
- 7. *Kegiatan memancing*
  - a. Area memancing
  - b. Restoran/sea food
  - c. Dapur
  - d. Sewa jual peralatan.
  - e. Lavatory
- 8. *Kegiatan bersampan*
  - a. Ruang penyimpanan



- b. Bengkel
  - c. Ruang jaga
  - d. Ruang tunggu
9. *Kegiatan tidur/istirahat.*
- a. Teras
  - b. Ruang tidur
  - c. Ruang duduk
  - d. Km/wc

### 5.3.3 Konsep Pengelompokan Ruang

Pengelompokkan ruang ini berdasarkan atas pertimbangan :

1. Karakteristik sifat kegiatan (publik, privat, semi privat, dan service)
2. Proses kegiatan yang terjadi didalamnya.
3. Derajat kepentingan dari pemanfaatan tapak sebagai fasilitas rekreasi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut pengelompokan ruang terbagi atas :

**a. Kelompok ruang service**

1. Kegiatan menerima tamu
2. Kegiatan pengelola
3. Kegiatan pelayanan

**b. Kelompok ruang semi publik**

1. Kegiatan makan dan minum
2. Sport in door
3. Sport out door

**c. Kelompok ruang publik**

1. Kegiatan memancing
2. Kegiatan bersampan

**d. Kelompok privat yaitu kegiatan tidur/istirahat (cottage).**

### 5.3.4 Konsep Hubungan Ruang

Hubungan ruang dalam hal ini dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu pengelompokkan secara makro dan pengelompokkan secara mikro. Pengelompokkan hubungan ruang didasarkan pada : 1. Karakteristik ruang (publik, privat, semi privat, dan service). 2. Tuntutan kegiatan (langsung dan tidak

langsung). 3. Pelaku kegiatan (wisatawan, pelayan wisatawan, staff karyawan/pengelola). Pengelompokan tersebut yaitu :

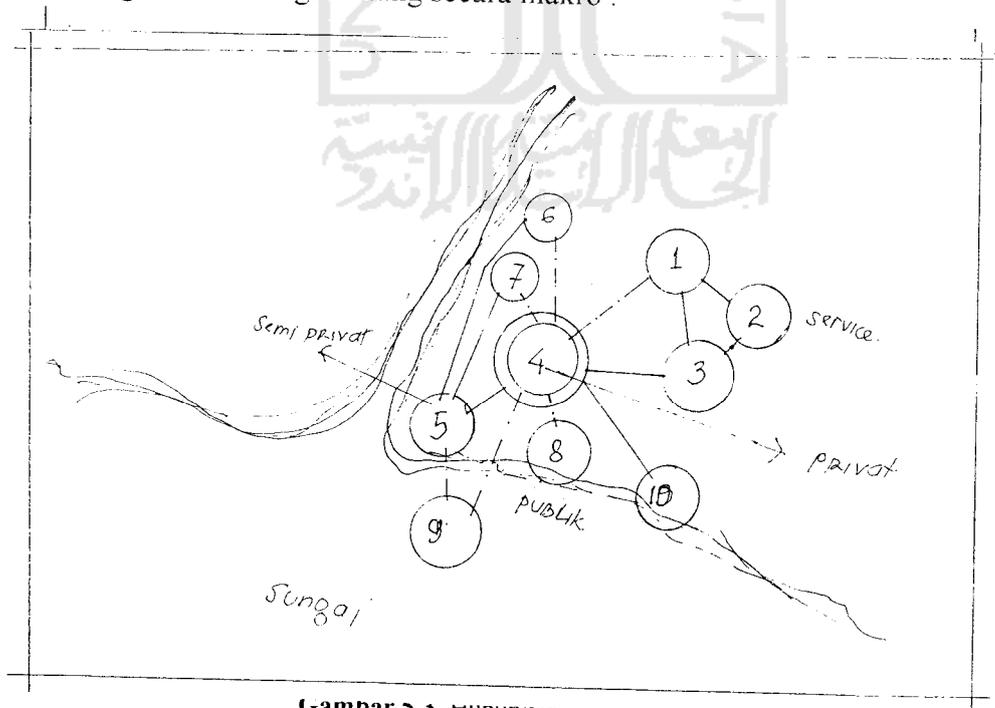
1. Pengelompokkan hubungan secara makro didasarkan karakteristik ruang pelaku kegiatan pada pemanfaatan tepi sungai dan tuntutan kegiatan.

Service	Kegiatan penerima tamu	1. Penerima tamu	
	Staff/pengelola	2. Pengelola dan Adm	
	Pelayanan wisata	3. Pelayanan umum	
Privat	Kegiatan wisata	4. Cottage	
	Fasilitas rekreasi dan Penunjang	5. Makan dan minum	
		6. Sport in door	
		7. Sport out door	
Public	Fasilitas pemanfaatan	8. Memancing	
		9. Bersampan	
		Melihat pemandangan	

Keterangan

- Berhubungan :  Langsung
- Tidak berhubungan :  Tidak Langsung
- Tidak berhubungan : 

Diagram hubungan ruang secara makro :



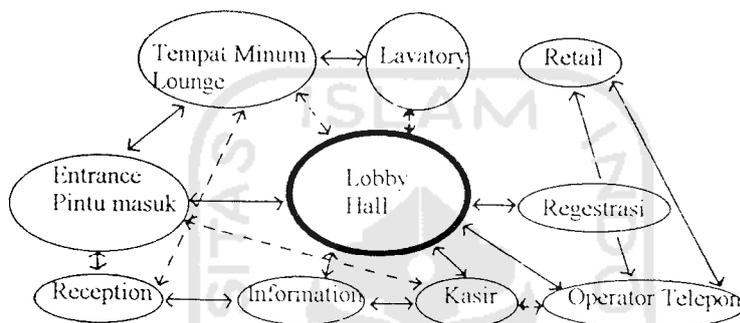
Gambar 3.3. Hubungan Ruang secara makro  
Sumber : Analisa

2. Pengelompokan hubungan secara mikro didasarkan pada pelaku kegiatan dan tuntutan kegiatan yaitu :

a. *Kelompok Ruang Service*

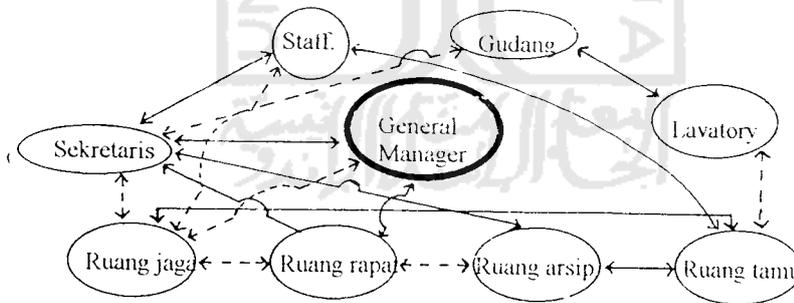
Pada kelompok ruang service terdiri dari kegiatan penerima tamu, kegiatan pengelola dan kegiatan pelayanan. Hubungan antar ruangnya adalah :

- Kegiatan penerima tamu hubungan ruangnya



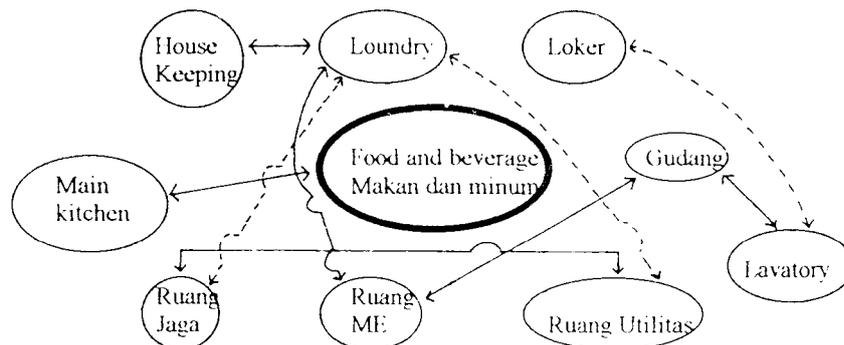
**Gambar. 5.4.** Hub. Ruang Penerima tamu  
Sumber : Analisa

- Kegiatan pengelola hubungan ruangnya :



**Gambar. 5.5.** Hub. Ruang Pengelola  
Sumber : Analisa

- Kegiatan Pelayanan hubungan ruangnya

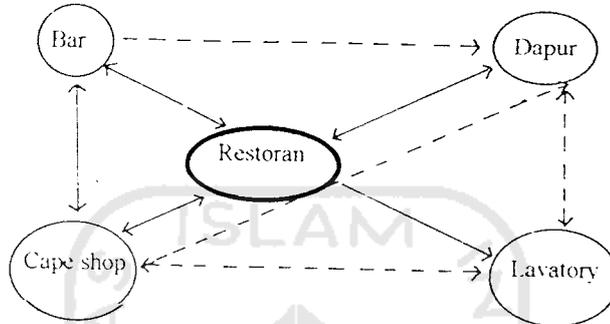


**Gambar. 5.6** Hub. Ruang Pelayanan  
Sumber : Analisa

b. Kelompok ruang semi publik

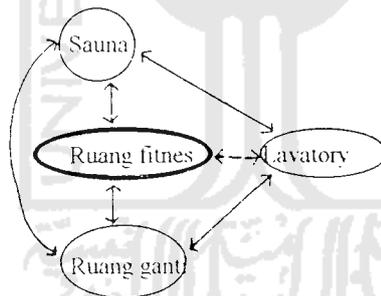
Pada kelompok ruang semi publik terdiri dari kegiatan makan dan minum, Sport in door (olahraga dalam ruangan), dan sport out door olahraga luar ruangan. Hubungan antar ruangnya adalah :

- Kegiatan makan dan minum hubungan ruangnya.



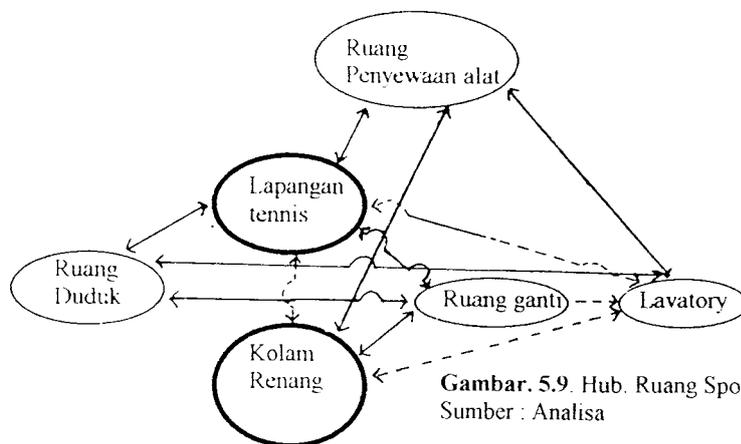
Gambar. 5.7. Hub. Ruang Makan dan Minum  
Sumber : Analisa

- Kegiatan sport in door hubungan ruangnya



Gambar. 5.8 Hub. Ruang Sport in Door  
Sumber : Analisa

- Kegiatan sport out door hubungan ruangnya

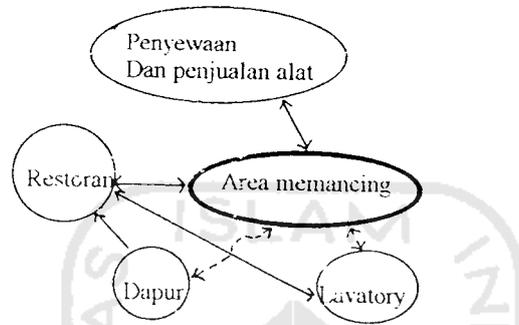


Gambar. 5.9. Hub. Ruang Sport Out Door  
Sumber : Analisa

c. Kelompok Ruang Publik

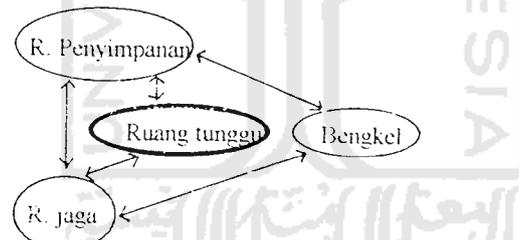
Pada kelompok ruang publik terdiri dari kegiatan memancing dan bersampan. Hubungan antar ruangnya adalah

- Kegiatan memancing hubungan ruangnya



Gambar. 5.10. hub. Ruang Memancing  
Sumber : Analisa

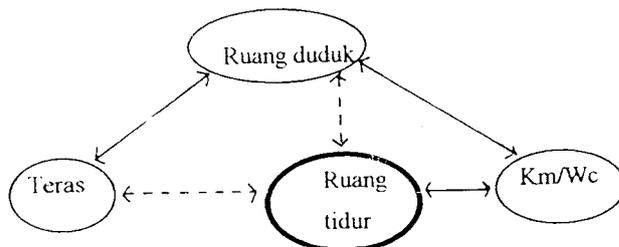
- Kegiatan bersampan hubungan ruangnya



Gambar. 5.11. hub. Ruang Bersampan  
Sumber : Analisa

d. Kelompok ruang privat

Pada kelompok ruang privat terdiri dari kegiatan istirahat atau tidur. Hubungannya



Gambar. 5.12. Hub. Ruang Kamar  
Sumber : Analisa

### 5.3.5 Konsep Besaran Ruang

Besaran ruang dengan mempertimbangkan :

1. Jumlah kamar yang akan di bangun 80 kamar. (lihat lampiran)
2. Tipe kamar yang akan dibangun.
  - Standart : double bed 40 kamar dan single bed 25 kamar
  - Deluxe dengan 10 kamar
  - Suite dengan 5 kamar.
3. jumlah atau macam ruang yang dibutuhkan.
4. Standar besaran ruang.

Standar yang digunakan dalam pendekatan besaran ruang cottage adalah dengan standar gerak manusia minimal, penyesuaian terhadap kebutuhan dan daftar standar ruang dari beberapa referensi. Standar ruang yang digunakan adalah :

- Untuk guest room berdasarkan keputusan Dirjen Pariwisata No. 14/U/11/1988, yaitu :
  - Standar room :  $24\text{m}^2 - 28\text{m}^2$  (single bed dan double bed)
  - Deluxe room :  $24\text{m}^2 - 28\text{m}^2$  (single bed dan double bed)
  - Suite room :  $48\text{m}^2$   
Semua sudah termasuk Km/Wc.
- Untuk ruang administrasi (pengelola) dan fasilitas umum/pelayanan umum, berdasarkan pada standar gerak manusia dan penyesuaian terhadap kebutuhan.
  - \* Rg. Pimpinan / Manager :  $9 - 18 \text{ m}^2/\text{orang}$ .
  - \* Rg. Sekretaris dan Ass. Manager :  $9 - 18 \text{ m}^2/\text{orang}$
  - \* Rg. Kerja karyawan :  $2,5 \text{ m}^2/\text{orang}$
  - \* Rg. Rapat :  $1,5 - 2 \text{ m}^2/\text{orang}$
  - \* Rg. Kerja pelayanan :  $1,2 \text{ m}^2/\text{orang}$
  - \* Rg. Restourant dan Café shop :  $1,7 \text{ m}^2/\text{orang}$
  - \* Bar :  $1,2 \text{ m}^2/\text{orang}$
  - \* Rg. Dapur utama : 60% dari luas restaurant
- Untuk kegiatan rekreasi berdasarkan kebutuhan gerak manusia dan ukuran barang / peralatan.
  - \* Teater terbuka :  $500 \text{ m}^2/1000 \text{ orang}$ .
  - \* Kolam renang :  $1 \text{ m}^2 - 6 \text{ m}^2/\text{orang}$

* Lapangan tenis	:	18 x 6 m <sup>2</sup> /1 lapangan (2 lapangan)
* Rg. Fitness	:	1,25 m <sup>2</sup> /orang
* Rg. Sauna	:	1 m <sup>2</sup> /orang – 6 m <sup>2</sup> /orang
* Area memancing	:	500 m <sup>2</sup> /1000 orang
* Tempat pejalan kaki	:	2,25 m <sup>2</sup> /3 orang
* Pangkalan kapal	:	33,6 m <sup>2</sup> /kapal motor
* Sampan	:	2,4 m <sup>2</sup> /sampan

### 5.3.6 Konsep Peruangan

#### 1. Kamar Cottage

##### a. Kamar Standar dengan single bed

• Single bed	:	1 X 2	=	2m <sup>2</sup>
• Ruang duduk	:	2,7 X 3	=	8,10m <sup>2</sup>
• Meja sudut	:	0,6 X 0,6	=	0,36m <sup>2</sup>
• Meja kerja	:	1,5 X 1,2	=	1,80m <sup>2</sup>
• Almari pakaian	:	1,2 X 1,5	=	1,80m <sup>2</sup>
• Tempat rias	:	1,5 X 1,8	=	2,70m <sup>2</sup>
• Bak sampah	:	0,3 X 0,3	=	0,09m <sup>2</sup>

Total = 16,85m<sup>2</sup>

• Flow 30%	:	30% X 16,85	=	4,86m <sup>2</sup>
• Km/Wc	:	2,10 X 2,10	=	4,41m <sup>2</sup>

Total = 26,12m<sup>2</sup>

Jadi besar kamar standart dengan single bed adalah kurang lebih 27m<sup>2</sup>

##### b. Kamar standart dengan double bed

• Double bed	:	1,5 X 2	=	3m <sup>2</sup>
• Ruang duduk	:	2,7 X 3	=	8,10m <sup>2</sup>
• Meja sudut	:	0,6 X 0,6	=	0,36m <sup>2</sup>
• Meja kerja	:	1,5 X 1,2	=	1,80m <sup>2</sup>
• Almari pakaian	:	1,2 X 1,5	=	1,80m <sup>2</sup>
• Tempat rias	:	1,5 X 1,8	=	2,70m <sup>2</sup>
• Bak sampah	:	0,3 X 0,3	=	0,09m <sup>2</sup>

Total = 17,85m<sup>2</sup>

• Flow 30%	:	30% X 17,85	=	5,35m <sup>2</sup>
• Km/Wc	:	2,10 X 2,10	=	4,41m <sup>2</sup>

Total = 27,62m<sup>2</sup>

Jadi besar kamar standart dengan double bde adalah kurang lebih  $28\text{m}^2$

c. Kamar kelas deluxe

• Double bed	: 1,5 X 2	= $3\text{m}^2$
• Ruang duduk	: 2,7 X 3	= $8,10\text{m}^2$
• Meja sudut	: 0,6 X 0,6	= $0,36\text{m}^2$
• Meja kerja	: 1,5 X 1,2	= $1,80\text{m}^2$
• Almari pakaian	: 1,2 X 1,5	= $1,80\text{m}^2$
• Tempat rias	: 1,5 X 1,8	= $2,70\text{m}^2$
• Ruang santai	: 2,5 X 3,4	= $8,5\text{m}^2$
• Bak sampah	: 0,3 X 0,3	= $0,08\text{m}^2$

Total =  $26,35\text{m}^2$

• Flow 30%	: 30% X 26,35	= $7,90\text{m}^2$
• Km/Wc	: 2,10 X 2,10	= $4,41\text{m}^2$

Total =  $38,66\text{m}^2$

Jadi besar kamar Deluxe adalah kurang lebih  $39\text{m}^2$

d. Kamar kelas suite

• Double bed	: 1,5 X 2	= $3\text{m}^2$
• Ruang duduk	: 2,7 X 3	= $8,10\text{m}^2$
• Meja sudut	: 0,6 X 0,6	= $0,36\text{m}^2$
• Meja kerja	: 1,5 X 1,2	= $1,80\text{m}^2$
• Almari pakaian	: 1,2 X 1,5	= $1,80\text{m}^2$
• Tempat rias	: 1,5 X 1,8	= $2,70\text{m}^2$
• Ruang santai	: 2,5 X 3,4	= $8,5\text{m}^2$
• Bak sampah	: 0,3 X 0,3	= $0,09\text{m}^2$
• Bar mini	: 3,9 X 2,9	= $10,92\text{m}^2$

Total =  $37,27\text{m}^2$

• Flow 30%	: 30% X 37,27	= $11,18\text{m}^2$
• Km/Wc	: 2,5 X 2,5	= $6,25\text{m}^2$

Total =  $54,70\text{m}^2$

Jadi besar kamar suite adalah kurang lebih  $55\text{m}^2$

2. Kelompok service

Kegiatan penerimaan tamu		Besaran
◆ Lobby	1 m2 x 80	80m2
◆ Lounge	1 m2 x ½ x 80	40m2

◆ Information	2,5 m2 x 4	10m2
◆ Reception		10m2
◆ Cashier	2,5m2 x 4	10m2
◆ Operator/telepone	2,5m2 x 5	12,5m2
◆ Regestrasi	2,5m2 x 5	12,5m2
◆ Travel agency		15m2
◆ Money changer/bank		20m2
◆ Art shop /souvenir		15m2
◆ Lavatory	0,25m2 x 80	20m2
◆ Sirkulasi	20%	58m2
	<b>Luas Total</b>	<b>± 3.03m<sup>2</sup></b>

Kegiatan pengelola		Besaran
◆ Rg. Manager	9-18m2	18m2
◆ Rg. Sekretaris dan ass. Manager	9-18m2	18m2
◆ Rg. Staf accounting	2,5m2 x 20	50m2
◆ Rg. Staf personalia	2,5m2 x 20	50m2
◆ Rg. Staf pemasaran	2,5m2 x 10	25m2
◆ Rg. Penjaga		9m2
◆ Rg. Rapat	1,6m2 x 50	80m2
◆ Rg. Arsip		20m2
◆ Rg. Tamu		20m2
◆ Musholla		15m2
◆ Kantin	2m2 x 70	140m2
◆ Lavatory		20m2
◆ Rg. Parkir Kpl. Motor/sampan		300m2
◆ Sirkulasi	20%	158m2
	<b>Luas Total</b>	<b>± 9.23m<sup>2</sup></b>

Kegiatan pelayanan umum		Besaran
◆ Food and beverage	1,2m2 x 80	80m2
◆ House keeping	1,2m2 x 80	80m2
◆ Main kitchen		160m2
◆ Loundry and linen	2m2 x 80	160m2
◆ Locker	1 m2 x 100	80m2
◆ Rg. Jaga		9m2
◆ Musholla		25m2
◆ Lavatory		40m2
◆ Rg. Mesin		50m2
◆ Gudang		25m2
◆ Mekanikal Elektrikal		50m2
◆ Sirkulasi	20%	182m2
	<b>Luas Total</b>	<b>± 9.41m<sup>2</sup></b>

Kelompok service luasnya kurang lebih : ± 2.167m<sup>2</sup>

### 3. Kelompok semi privat

Kegiatan makan dan minum		Besaran
♦ Restaurant	1,7m <sup>2</sup> x 80	136m <sup>2</sup>
♦ Bar	1,2m <sup>2</sup> x 80	96m <sup>2</sup>
♦ Coffe shop	1,5 m <sup>2</sup> x 80	120m <sup>2</sup>
♦ Dapur	60% x 136m <sup>2</sup>	82m <sup>2</sup>
♦ Banquet room	1,7m <sup>2</sup> x 50	85m <sup>2</sup>
♦ Lavatory	0,25m <sup>2</sup> x 80	20m <sup>2</sup>
♦ Sirkulasi	20%	86m <sup>2</sup>
Luas Total		+626m <sup>2</sup>

Sport in door		Besaran
♦ Rg. Fitness	1,7m <sup>2</sup> x 80	136m <sup>2</sup>
♦ Rg. Sauna	1,2m <sup>2</sup> x 80	96m <sup>2</sup>
♦ Rg. Ganti	1,5 m <sup>2</sup> x 80	120m <sup>2</sup>
♦ Lavatory	60% x 136m <sup>2</sup>	82m <sup>2</sup>
♦ Sirkulasi	20%	86m <sup>2</sup>
Luas Total		+ 5.20m <sup>2</sup>

Sport out door		Besaran
♦ Lapangan tenis	18m x 6m x 2	216m <sup>2</sup>
♦ Rg. Duduk	1m <sup>2</sup> x 25	25m <sup>2</sup>
♦ Rg. Peralatan tenis		15m <sup>2</sup>
♦ Kolam renang	3m <sup>2</sup> x 80	240m <sup>2</sup>
♦ Rg. Duduk	1m <sup>2</sup> x 40	40m <sup>2</sup>
♦ Rg. Penyewaan alat renang		20m <sup>2</sup>
♦ Rg. Ganti (tenis & renang)		80m <sup>2</sup>
♦ Lavatory dan shower		75m <sup>2</sup>
♦ Sirkulasi	20%	97m <sup>2</sup>
Luas Total		+808m <sup>2</sup>

Convention		Besaran
♦ Convention	2m <sup>2</sup> x 80	160m <sup>2</sup>
♦ Rg. Persiapan	40% x 160m <sup>2</sup>	64m <sup>2</sup>
♦ Lavatory		20m <sup>2</sup>
♦ Sirkulasi	20%	49m <sup>2</sup>
Luas Total		+ 293m <sup>2</sup>

Kelompok semi privat luasnya kurang lebih : ± 2.246m<sup>2</sup>

### 4. Kelompok publik

Kegiatan memancing		Besaran
♦ Area memancing		100m <sup>2</sup>
♦ Restaurant/sea food	1,7m <sup>2</sup> x 40	68m <sup>2</sup>
♦ Dapur	60% x 68m <sup>2</sup>	41m <sup>2</sup>
♦ Sewa & jual peralatan		25m <sup>2</sup>
♦ Sirkulasi	20%	47m <sup>2</sup>
Luas Total		+ 281m <sup>2</sup>

Kegiatan berlayar		Besaran
♦ Pangkalan kapal	33,6m <sup>2</sup> x 4	134m <sup>2</sup>
♦ Bengkel	33,6m <sup>2</sup> x 2	68m <sup>2</sup>
♦ Rg. Tunggu	1m <sup>2</sup> x 25	25m <sup>2</sup>
♦ Rg. Istirahat nahkoda		15m <sup>2</sup>
♦ Sirkulasi	20%	48m <sup>2</sup>
	Luas Total	+ - 290m <sup>2</sup>

Kegiatan bersampan		Besaran
♦ Rg. Penyimpanan	2,4 m <sup>2</sup> x 5	36m <sup>2</sup>
♦ Bengkel	2,4 m <sup>2</sup> x 5	12m <sup>2</sup>
♦ Rg. Jaga		9m <sup>2</sup>
♦ Sirkulasi	20%	12m <sup>2</sup>
	Luas Total	+ - 69 m <sup>2</sup>

Kegiatan melihat pemandangan		Besaran
♦ Rg. Terbuka		100m <sup>2</sup>
♦ Sirkulasi	30%	30m <sup>2</sup>
	Luas Total	+ -130m <sup>2</sup>

Luas kelompok publik kurang lebih :  $\pm 7.70m^2$

#### 5. Kelompom privat

Kegiatan tidur/istirahat		Besaran
♦ Standart room		
♦ Double bed	28m <sup>2</sup> x 40	1.120m <sup>2</sup>
♦ Single bed	24m <sup>2</sup> x 25	6.00m <sup>2</sup>
♦ Deluxe room	28m <sup>2</sup> x10	280m
♦ Suite room	48m <sup>2</sup> x 5	2.40m <sup>2</sup>
♦ Sirkulasi	20%	453m <sup>2</sup>
	Luas Total	+ - 2.693m <sup>2</sup>

Luas kelompok privat kurang lebih :  $\pm 2.693m^2$

Luas total seluruh lantai yang direncanakan adalah :  $\pm 7.876m^2$

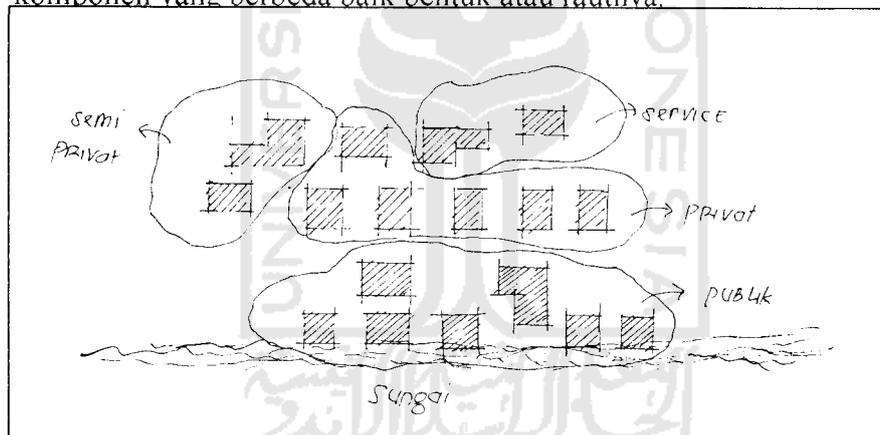
### 5.4 Analisa Kontekstual Dengan Kawasan Lingkungan Sungai Barito

#### 5.4.1 Analisa Lingkungan Perkampungan Kuin Utara Di Sungai Barito

##### 1. Analisa Tata ruang luar

Analisa ata ruang luar cottage yang direncanakan dengan mempertimbangkan terhadap tata ruang luar perkampungan Kuin Utara di sungai Barito, dimana pertimbangan tersebut adalah :

- Pola tata ruang luar perkampungan dengan pola konfigurasi /pengelompokan, dimana pengelompokan ruang-ruang secara umum berdasarkan pada kepentingan atau pemanfaatan tepian sungai, dimana bagian-bagian publik berada pada bagian tepi sungai sedangkan pada bagian privat berada di tengah.
- Arah orientasi pada perkampungan secara umum atau keseluruhan mengarah ke sungai, yang dihubungkan dengan kanal-kanal dan jalan gertak atau titian yang dapat memberikan kesan menghantar ke sungai.
- Adanya pengikat ruang-ruang atau kelompok dari pertemuan antara simpul-simpul pergerakan atau kanal yang berupa ruang terbuka.
- Keseimbangan pada pola-pola ruang dengan pengaturan konfigurasi dari komponen yang berbeda baik bentuk atau rautnya.



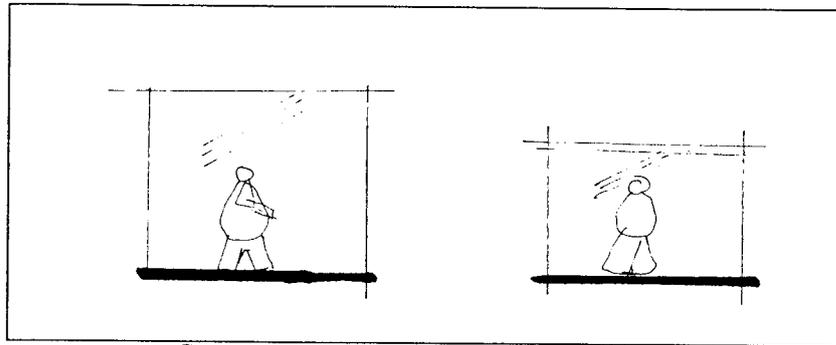
Gambar. 5.13. Pola Tata Ruang Luar  
Sumber : Analisa

## 2. Analisa Tata Ruang Dalam

Pola tata ruang dalam mempertimbangkan pada pola rumah tinggal di perkampungan Kuin Utara dengan memperhatikan keinginan dari pengunjung sehingga pola ruang dalam yang di dapat bisa memberikan kenyamanan bagi pengunjung yang dicapai dengan :

### a. Penggunaan Skala Manusia

Penggunaan skala manusia untuk memberikan keterkaitan atau hubungan terhadap suasana rumah tinggal yang menggunakan skala manusia.



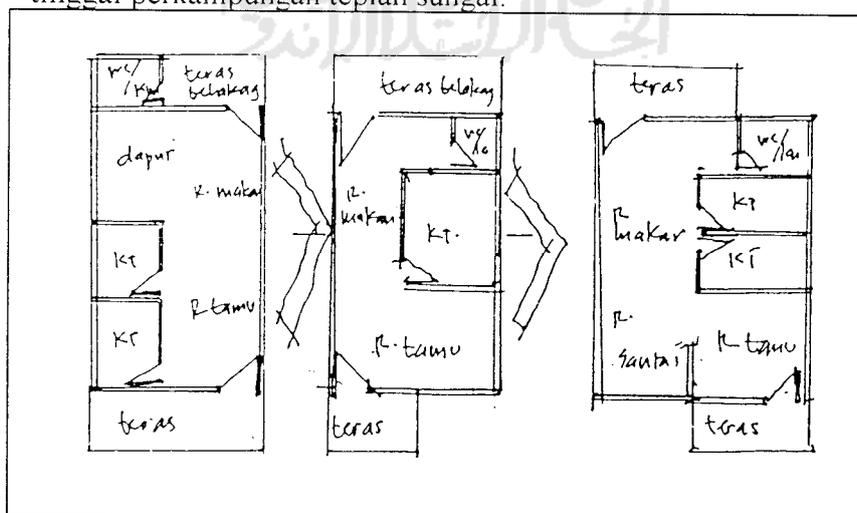
Gambar. 5.14 Ruang yang Berskala intim dan Normal  
Sumber : Analisa

b. Penggunaan Bahan

Penggunaan bahan-bahan untuk memberikan keterkaitan atau hubungan pada setiap ruang dengan mempertimbangkan bahan yang ada dilingkungan rumah tinggal perkampungan yang ada di sungai Barito, yaitu dengan bahan dari kayu yang paling dominan dan bahan lainnya dengan membuat hubungan terhadap bahan-bahan alam dengan mengeksposnya.

c. Pola Tat Ruang Tidur

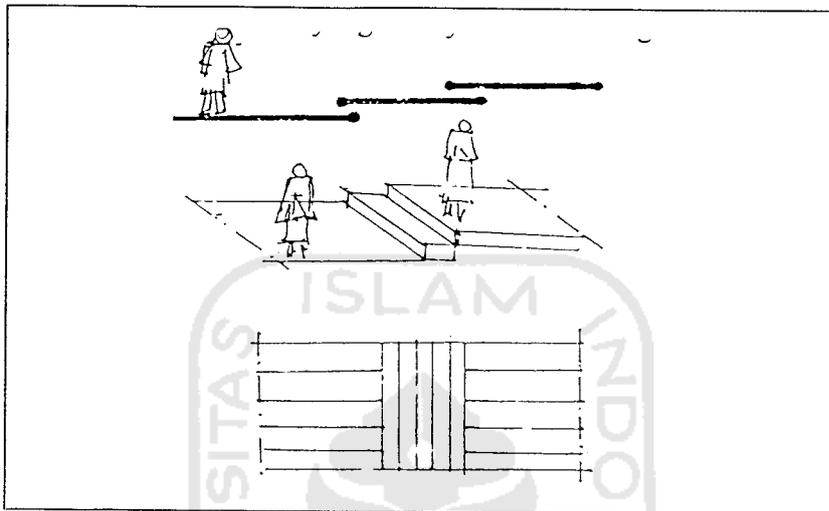
Pola ruang tidur dengan pendekatan terhadap pola atau susunan rumah tinggal perkampungan tepian sungai.



Gambar. 5.15. Pola Ruang Tidur Cottage  
Sumber : Analisa

d. Penggunaan Unsur Rekreatif

Dalam upaya menghindari kesan monoton dapat dicapai dengan penggunaan perbedaan ketinggian yang menyesuaikan dengan sifat kegiatan yang diwadahi



Gambar 5.16. Perbedaan tinggi lantai yang bervariasi  
Sumber : Analisa

#### 5.4.2 Konsep Tata Ruang

1. Konsep Tata Ruang Luar

Konsep tata ruang luar dengan mempertimbangkan :

- Pengelompokan ruang-ruang berdasarkan pada derajat kepentingan pada pemanfaatan tepi sungai. Pola pengelompokan ruang dikelompokkan menjadi 4 bagian (privat, semi privat, service dan publik) dengan posisi peletakan pada tapak menyesuaikan kepentingan pemanfaatan tapak semakin dekat dengan tepi sungai semakin publik bagi kegiatan wisatawan.
- Kelompok rekreasi pada daerah dekat dengan tepian sungai..
- Arah orientasi dari ruang dapat secara langsung menghadap sungai dan secara tidak langsung pada kelompok unit ruang dengan memanfaatkan jaringan jalan atau gertak.
- Gubahan massa dengan pertimbangan : topografi tanah, view atau panorama, dan bentuk fisik lingkungan

## 2. Konsep Suasana Ruang Dalam

Konsep suasana ruang dalam dengan mempertimbangkan susunan dan suasana rumah tinggal di perkampungan tepian sungai serta sifat-sifat kegiatan yang diwadahi. Pencapaian suasana ruang dapat dicapai dengan :

- Penggunaan bahan-bahan yang memberikan keterkaitan dengan alam dengan memanfaatkan secara langsung pada bahan kayu dan secara tidak langsung dari bahan-bahan lain yang diekspos sehingga secara visual memiliki kesamaan visual.
- Penggunaan skala manusia, pada ruang-ruang yang formal dengan menggunakan skala normal dan pada ruang-ruang yang non formal rekreatif digunakan skala intim, yaitu jarak antara lantai dengan plafond dibuat jarak yang disesuaikan dengan kegiatannya.
- Pada pola ruang tidur digunakan pola atau susunan rumah tinggal di perkampungan Kuin Utara.
- Adanya penggunaan unsur rekreatif untuk menghindari kesan monoton pada jalur pergerakan dan suasana atau kegiatan rekreasi.

### 5.4.3 Analisa Penampilan Cottage

Penampilan bangunan cottage dengan mempertimbangkan bentuk dan penampilan serta unsur-unsur pada rumah tinggal, sifat kegiatan yang berlangsung dan yang menciptakan visual yang khas, dicapai dengan :

- Bentuk penampilan menyesuaikan pada sifat-sifat kegiatan yang terjadi.
- Unsur pembentuk pada rumah tinggal perkampungan tepian sungai, sebagai unsur yang dominan dari bentuk ruang antara lain bentuk atap limasan dan pelanan, ornamen, bentuk bukaan, dan bentuk rumah panggung dan terapung.
- Unsur air untuk menciptakan visual yang menarik disesuaikan dengan sifat kegiatan, hubungan tersebut diwujudkan kedalam bentuk bukaan pada dinding, jarak ketinggian bangunan terhadap permukaan air, dan

irama ketinggian bangunan yang menyesuaikan pada permukaan air (penyerupaan terhadap karakter pergerakan air pada tapak.)

#### **5.4.4 Konsep Penampilan Cottage**

Konsep penampilan :

- Penampilan bentuk luar bangunan secara umum dibagi berdasarkan sifat kegiatan dan pemanfaatan tepi sungai. Secara keseluruhan kelompok tersebut dengan bentuk panggung yang dominan dan sebagian kecil bentuk terapung.
- Adanya hubungan penampilan bentuk dengan pergerakan air yang ditimbulkan menurut suasana yang diciptakan untuk masing-masing kegiatan yang dicapai dengan hubungan antara kedekatan lantai dengan permukaan air, serta hubungan pada irama ketinggian bangunan dengan pergerakan air.
- Penggunaan unsur atau komponen rumah tinggal permukaan tepi sungai pada semua kelompok bangunan yaitu pada bentuk atap, ornamen dan bentuk bukaan dengan bentuk dasar segi empat.

#### **5.4.5 Sistem struktur dan Bahan**

Sistem struktur dan bahan pada perencanaan cottage mempertimbangkan perairan sungai yang tidak memiliki gelombang yang besar serta tidak membahayakan, sehingga struktur penahan gelombang tidak akan termasuk dalam perencanaan ini.

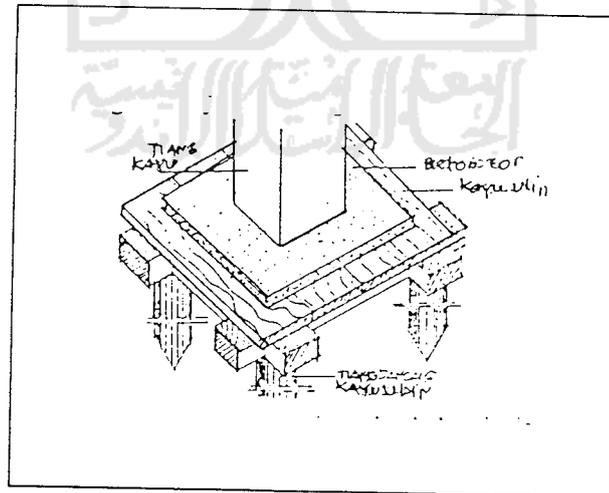
Dapat kita lihat bahan konstruksi yang dominan digunakan adalah kayu, mengingat pada karakter perkampungan di atas air sebagai konteks dari perencanaan ini. Namun struktur kayu memiliki ketahanan dan keawetan yang terbatas, sehingga perlu dikombinasikan antara bahan kayu dengan bahan konstruksi yang lain seperti beton, hal ini untuk menjaga ketahanan dan keawetan konstruksi, terutama pada bangunan yang memiliki beban yang cukup besar.

Dalam pemilihan bahan untuk sistem struktur perlu mempertimbangkan beberapa kriteria tanpa meninggalkan konteks terhadap konstruksi bangunan perkampungan di atas sungai diantaranya :

- e. Aspek estetika
- f. Aspek kesesuaian dengan wadah yang akan dibuat dengan dimensi yang tertentu.
- g. Aspek kekuatan
- h. Aspek kemudahan perawatan dan keawetan bahan
- i. Aspek manfaat bahan.

Sistem konstruksi dan bahan tersebut diantaranya pada :

- Struktur bawah atau pondasi  
Melihat kekuatan dan daya dukung terhadap wadah yang akan dibuat, penggunaan tiang pancang dengan memperhatikan kondisi tanah yang labil dan merupakan tanah endapan, dengan pertimbangan tersebut pada bangunan yang kecil menggunakan struktur pondasi kayu sedangkan pada bangunan yang bebanya berat digunakan struktur pondasi gabungan antara kayu dan beton.

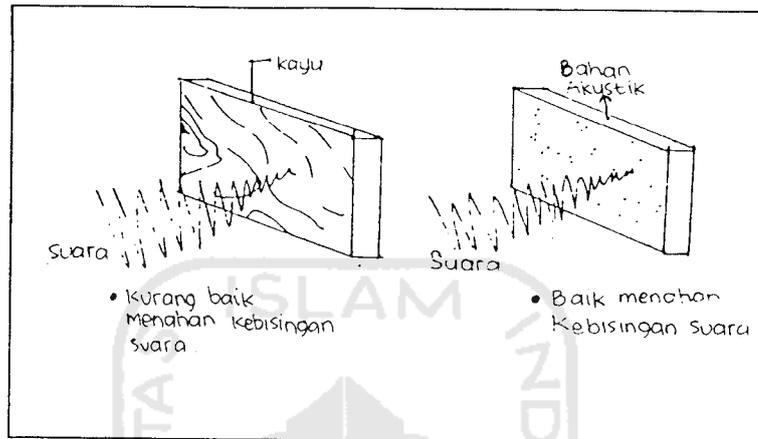


Gambar.5.17 Penggunaan struktur pondasi gabungan untuk bangunan yang bebanya berat

Sumber : Analisa

- Struktur dinding

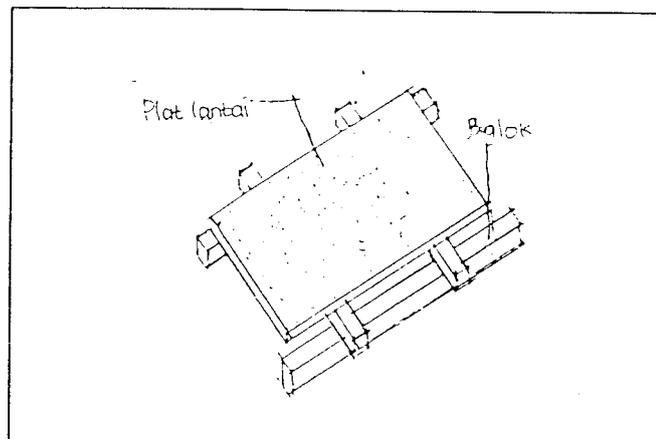
Pemilihan bahan untuk dinding dengan mempertimbangkan pada aspek ketenangan, bangunan yang memiliki tingkat kebisingan tinggi digunakan bahan akustik dan untuk bangunan yang tingkat kebisingannya rendah digunakan kayu.



Gambar.5.18 Penggunaan Struktur menahan kebisingan  
Sumber : Analisa

- Struktur lantai

Karakter lantai dengan bahan dari kayu mempunyai nilai estetika yang baik tetapi berpengaruh terhadap efek suara. Lantai bangunan mempertimbangkan sifat kegiatan yang diwadahi, pada bangunan yang memiliki jumlah lantai lebih dari satu dan untuk menghindari efek suara akibat pergerakan pada lantai atas di bagian bawahnya dilapisi dengan peredam suara yang dapat berfungsi sebagai plafond.



Gambar.5.19 Penggunaan bahan jenis lain sesuai dengan konstruksi kayu sebagai peredam suara

- Struktur atap mempunyai peran dalam mendisain, tekstur bahan atap bertindak sebagai poin visual terhadap penutup struktur ats dan merupakan bagian dari ornamentasi. Yang perlu diperhatikan penggunaan atap dari kayu atau sirap memiliki berbagai macam dengan tekstur yang tidak menonjol dan warnanya gelap dan sifatnya ringan, dan menyatu dengan lingkungan sekitarnya.

## 5.5 Analisa Perancangan Tapak

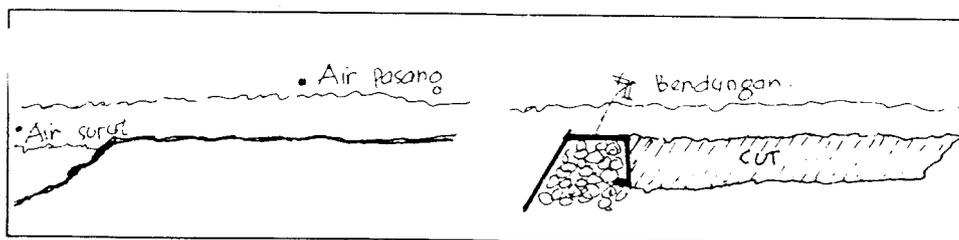
### 5.5.1 Analisa pengolahan Tapak

Pengolahan tapak didasrkan atas pertimbangan terhadap kondisi lingkungan kawasan sungai Barito, pertimbangan tersebut antara lain :

1. Kondisi topogarfi tanag di kawasan sungai Barito yang cenderung datar.
2. Kondisi fluktuasi atau pasang surut air terhadap tapak.
3. Unsur air dalam menciptakan keindahan visual dan sirkulasi.
4. Pelestarian lingkungan.

Dengan mempertimbangkan hal diatas, pengolahan tapak dengan membuat permukaan tapak tetap tergenang air dengan memanfaatkan tanggul sebagai pencegah erosi juga penahan air pada waktu surut agar air tetap berada pada tapak.

Ditinjau dari segi pelestarian lingkungan maka pengolahan tapak yang tepat untuk menciptakan suasana yang khas dengan pembuatan tanggul sebagai break wter dan penahan erosi.



Gambar.5.20 Pengolahan Tapak  
Sumner Analisa

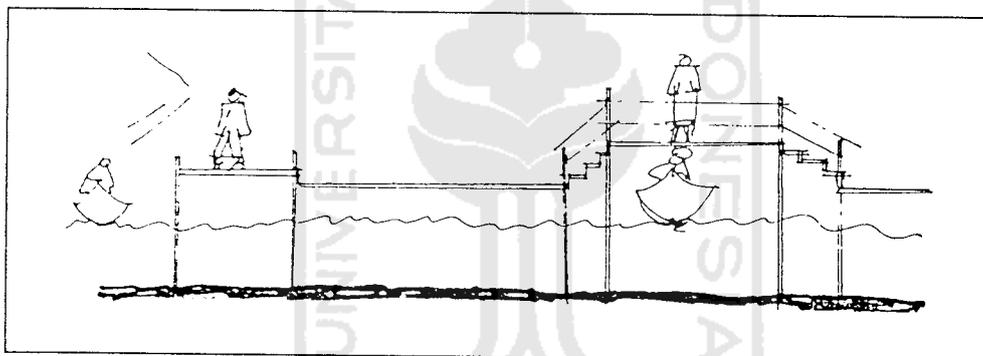
### 5.5.2 konsep pengolahan Tapak

Dengan memperhatikan pertimbangan tersebut diatas pengolahan tapak dengan membuat tapak tetap tergenang air baik pada waktu surut dengan

membuat tanggul yang berfungsi juga sebagai penahan erosi yang dilengkapi dengan pintu air untuk pergerakan kedalam tapak dan keluar tapak dengan sampandan pembuatan tanggul yang lebar untuk pergerakan manusia yang difungsikan sebagai tempat santai di pinggir sungai, serta adanya akses ke luar tapak.

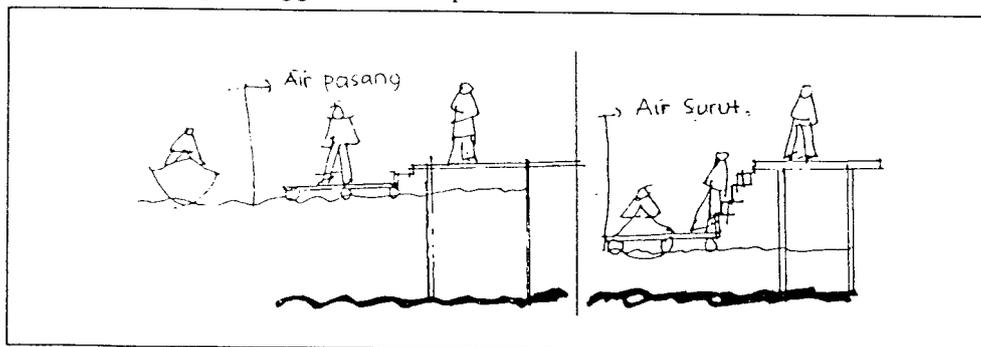
### 5.5.3 Analisa Sirkulasi atau Pergerakan Pada Tapak

Sirkulasi dalam tapak merupakan pergerakan dari satu ruang ke ruang lain dalam lingkungan tapak. Pergerakan ini merupakan pergerakan pejalan kaki dengan titian atau gertak dan pergerakan di atas air dengan menggunakan sampan. Pada kegiatan rekreasi di tepi sungai di buat suasana rekreatif di atas tanggul



Gambar.5.21 Sirkulasi dalam tapak  
Sumber : Analisa

Sirkulasi di luar tapak yang pencapaiannya dilakukan lewat sungai untuk menuju lokasi yang menggunakan sampan atau boat



Gambar. 5.22 Sirkulasi Luar Tapak  
Sumber : Analisa

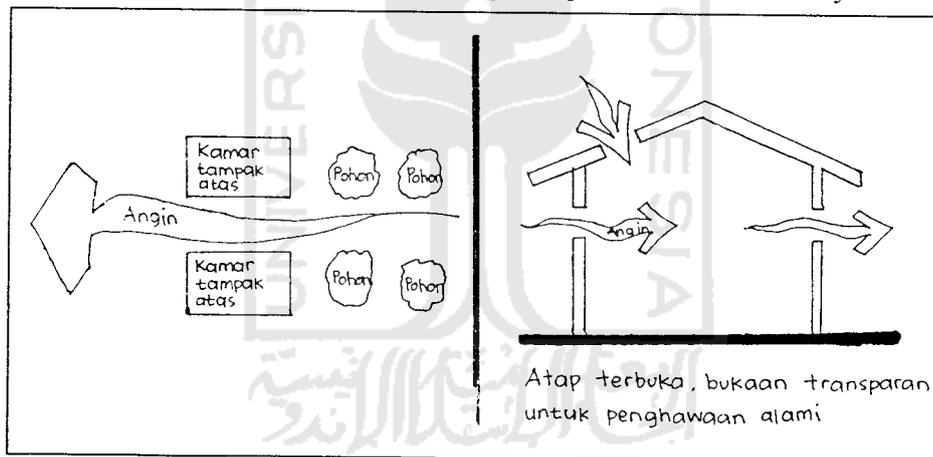
### 5.5.4 Konsep sirkulasi Pada Tapak

Dengan pertimbangan diatas sistem sirkulasi pada tapak dengan dua sistem :

1. Sirkulasi di dalam tapak dengan membuat jalan atai titian dan kanal untuk samapn. Pada zone publik atau rekreasi adanya suasana rekreatif dengan membuat jalur-jalur pergerakan bervariasi dari jarak ketinggian terhadap permukaan air.
2. Sirkulasi diluar tapak merupakan sirkulasi atau pencapaian dari luar tapak ke tapak dengan menggunakan perahu atau sampan.

### 5.5.5 Analisa Penghawaan

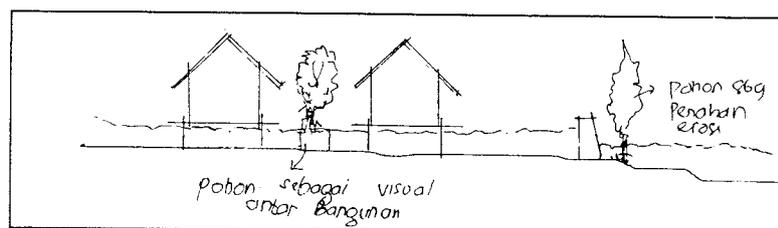
Luasnya sungai Barito menyebabkan potensi angin yang ada cukup besar. Sehingga perlu diperhatikan penataan lansekap, posisi, dan massa bangunan akibat kondisi dan sifat angin yang ada. Untuk itu bukaan pada bangunan perlu diperhatikan agar angin dapat lancar hembusnya.



Gambar. 5.23 Posisi bangunan dan pemanfaatan tanaman dalam mempelancar angin

### 5.5.6 Analisa Vegetasi

Pemanfaatan vegetasi sebagai unsur kontrol terhadap sinar matahari dan penyejuk serta sebagai kontrol pada erosi dan angin juga berfungsi sebagai penangkap lumpur, estetika/visual dan pengarah kegiatan.



Gambar.5.24 Pemanfaatan vegetasi pada tapak dan bangunan  
Sumber : Analisa

### 5.5.7 Konsep Dasar Penghawaan

Pengaliran angin dapat ditunjukkan dalam 2 cara

- Pertama angin didalam bangunan dengan membuat bukaan pada dinding agar angin dapat mengalir dengan lancar.
- Kedua pemanfaatan angin luar bangunan untuk pergerakan air pada suasana yang diinginkan dengan memperhatikan pada posisi perletakan bangunan dan pengaturan tanaman.

### 5.5.8 Vegetasi

Dalam vegetasi yang perlu diperhatikan adalah perletakan tanaman yang tidak mempengaruhi atau menutupi pandangan pada orientasi view yang baik, dan dan dimanfaatkan sebagai :

- Unsur pembentuk karakter pergerakan air dengan pengaturan vegetasi pada angin (kontrol angin).
- Pencegahan erosi dan penangkap lumpu.
- Untuk menghindari refleksi sinar matahari panas oleh air.
- Sebagai kontrol visual, pengikat ruang dan penyejuk.

### 5.5.9 Sistem Utilitas

Sistem utilitas yang ada dengan memperhatikan pada sumber daya yang ada, prasarana dan perkotaan yang ada dan fasilitas yang dibutuhkan dalam fasilitas cottage.

1. Untuk penyediaan air bersih diambil atau disuplai dari PAM dan treatment dari sungai.
2. Sistem air kotor menggunakan sistem pembuangan langsung.
3. Penghawaan buatan dengan menggunakan HVAC unit, dan penghawaan alami dengan bukaan-bukaan.
4. sistem jaringan listrik dengan menggunakan sarana infra struktur dari PLN dan genset sebagai cadangan.
5. Sistem komunikasi menggunakan sistem gelombang radio untuk menghubungkan ke luar kawasan dan sistem kabel serta HT untuk intern.

6. Sistem pembuangan sampah ke bak penampungan.

#### **5.5.10 Konsep Utilitas**

1. Jaringan air bersih memanfaatkan sumber daya yang ada yaitu dari PDAM dan air sungai atau yang telah disaring atau treatment.
2. Sistem jaringan air kotor dialirkan ke bak penampungan sementara kemudian ke sungai.
3. Sistem AC diterapkan pada bangunan yang sifatnya privat dan pada bangunan kegiatan publik dengan penghawaan alami.
4. Sistem jaringan listrik yang digunakan dengan menggunakan saklar otomatis yaitu bila aliran listrik dari PLN padam maka secara otomatis genset akan menyala.
5. Sistem komunikasi dengan telepon, sistem komunikasi intern dengan HT atau intercom.
6. Untuk sampah disediakan bak-bak pembuangan sementara kemudian dibuang ketempat pembuangan akhir.

#### **5.5.11. Analisa Terhadap Pemanfaatan Lingkungan Sekitar**

Dalam kaitan terhadap perbandingan Amandari dan Bali Intan cottage yang memanfaatkan potensi alam, serta penggunaan bahan-bahan tradisional yang menyatu dengan lingkungan sekitar, dalam hal perancangan cottage dikawasan sungai Barito merupakan pemanfaatan terhadap keindahan perairan sebagai visual yang khas pada bangunan maupun ke luar bangunan.

Perencanaan cottage di kawasan sungai Barito mencerminkan karakteristik perkampungan tepian sungai sebagai dasar perancangan dan penggunaan elemen bahan yang menyatu dengan lingkungan sekitar.