

BAB 5

KONSEP

5.1 Konsep Perancangan Tapak

5.1.1 Konsep Penentuan Tapak

Lokasi terpilih berada di Desa Kolbano, Kecamatan Kolbano, Kabupaten Timor Tengah Selatan, Nusa Tenggara Timur.



Gambar 5.1.1.1 Lokasi terpilih

(Sumber : Analisa Penulis)

Batas-Batas Lokasi:

- Sebelah Utara: Kecamatan Oenai
- Sebelah Timur: Kecamatan Oetuke

- Sebelah Selatan: Laut
- Sebelah Barat: Kecamatan Bonak

Barometer perekonomian masyarakat Desa Kolbano:

Desa Kolbano mempunyai jumlah penduduk terbanyak ketiga setelah Desa Oeleu, dan Desa Babuin.

Desa kolbano memiliki letak geografis yang strategis sehingga memungkinkan hubungan kerja sama antar Kabupaten.

5.1.2 Konsep Aktifitas

a) Pengelola Cottage

Merupakan pelaku kegiatan yang bertugas mengelola pengoperasian bangunan Cottage yakni dengan mengatur, merencanakan dan mengawasi jalannya kegiatan agar berjalan dengan lancar.

Adapun kegiatan yang dilakukan adalah :

- Melakukan Kegiatan Administrasi
 - Menata dan merencanakan semua kegiatan yang berhubungan dengan administrasi penggunaan atau penyewaan kamar.
 - Melakukan kegiatan operasional yang berkaitan dengan melakukan penelitian, pengumpulan data, penyimpanan, pengolahan data dan penyajian informasi atau promosi gedung. Selain itu melakukan kerja sama dengan pihak luar baik pemerintah maupun para investor guna menjaga keberlangsungan pusat perbelanjaan.
- Kegiatan pelayanan umum atau servis .

Merupakan pelaku kegiatan yang bertugas mengelola, mengoperasikan serta mengontrol semua kegiatan yang dalam lingkungan kegiatan service

- Melakukan perawatan interior dan eksterior bangunan
- Melakukan pengontrolan dan perawatan utilitas bangunan
- Melakukan pengontrolan terhadap semua kegiatan yang dilakukan dalam lingkup kawasan wisata.

Berikut fungsi atau pengelola sebuah pusat perbelanjaan:

- General Manager
 - Bertanggung jawab atas perkembangan dan kehidupan atau kelancaran pengoprasian Resort dan serta fasilitas penunjang lainnya.
 - Menentukan keputusan-keputusan yang berhubungan dengan permasalahan Kawasan wisata dan fasilitas penunjangnya.
 - Memimpin pengoprasian resort hotel dan fasilitas penunjangnya.
- Asisten Manager
 - Membantu tugas manager Resort dalam mengatur pengoprasian Resort dan fasilitas penunjang.
 - Menggantikan tanggung jawab dan tugas-tugas manager saat manager berhalangan.
- Sekertaris
 - Menangani korespodensi Resort dan fasilitas penunjangnya
 - Mengatur administrasi pertokoan dan fasilitas penunjangnya
- Devisi Administrasi dan Accounting Resort

- Bertanggung jawab atas masalah financial, yaitu pemasukan, pengeluaran pajak dan lain-lain.
- Mengurusi administrasi Resort dan fasilitas penunjangnya.
- Divisi Marketing dan Promotion Departement
 - Pemasaran resort dan fasilitas penunjangnya.
 - Berhubungan dengan masyarakat untuk memberi informasi mengenai Resort dan fasilitas penunjangnya.
- Divisi Umum dan personalia
 - Menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan penyewa.
 - Menangani masalah personalia dan ketenagakerjaan.
 - Menangani masalah keamanan dan umum
- Divisi Operation departement
 - Bertanggung jawab atas pemeliharaan dan perbaikan fasilitas Resort dan fasilitasnya.
 - Bertanggung jawab atas operasional sistem, mekanikal dan elektrikal pertokoan dan fasilitas penunjangnya.

Divisi ini diantaranya :
- Kepala Staf
 - Mengatur dan bertanggung jawab secara operasional atas berjalannya bidang yang dibawahinya.
- Staf Maintenance
 - Aktifitas pemeliharaan bangunan berkaitan dengan perawatan dan kebersihannya.
- Staf mekanikal-elektrikal

- Aktivitas pengontrolan dan pemeliharaan sistem kabel, baik kabel data maupun kabel infrastruktur bangunan.

Sirkulasi aktifitas pengelola gedung



Gambar 5.1.2.1 Skema alur aktivitas pengelola kawasan wisata atau investor

(Sumber : Analisa Penulis)

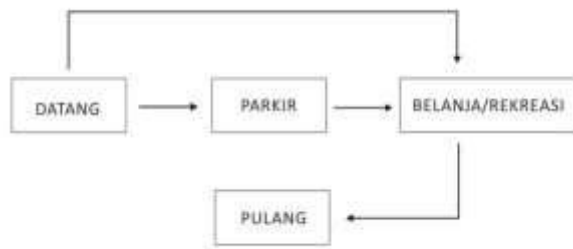
5.1.2.1 Konsep Aktifitas Penunjang

Pengunjung merupakan pelaku kegiatan yang datang dan mempergunakan segala fasilitas yang disediakan untuk mencari informasi Wisata dan guna mendapatkan segala kebutuhan yang dibutuhkan serta mencari hiburan yang selanjutnya disebut konsumen.

Selain itu kegiatan pengunjung dapat dikelompokkan menurut tujuannya adalah:

- Datang mencari data dan informasi
- Datang melakukan transaksi jual beli
- Mengikuti pameran-pameran yang dilansir oleh masyarakat setempat
- Datang untuk melakukan hubungan bisnis
- Datang untuk mencari hiburan

Terdapat alur aktivitas pengunjung sebagai berikut :



Bagan 5.1.2.1-1 Skema Alur Aktivitas Pengunjung

(Sumber : Analisa Penulis)

5.1.2.2 Sifat Kegiatan

Pengunjung merupakan pelaku kegiatan yang datang dan mempergunakan segala fasilitas yang disediakan untuk mencari informasi Wisata dan guna mendapatkan segala kebutuhan yang dibutuhkan serta mencari hiburan yang selanjutnya disebut konsumen.

Selain itu kegiatan pengunjung dapat dikelompokkan menurut tujuannya adalah:

- Datang mencari data dan informasi
- Datang melakukan transaksi jual beli
- Mengikuti pameran-pameran yang dilansir oleh masyarakat setempat
- Datang untuk melakukan hubungan bisnis
- Datang untuk mencari hiburan

Terdapat alur aktivitas pengunjung sebagai berikut :



Bagan 5.1.2.2-1 Skema Alur Aktivitas Pengunjung

(Sumber : Analisa Penulis)

5.1.2.3 Sifat Kegiatan

Sifat kegiatan yang dilakukan oleh segenap civitas Kawasan wisata ini adalah :

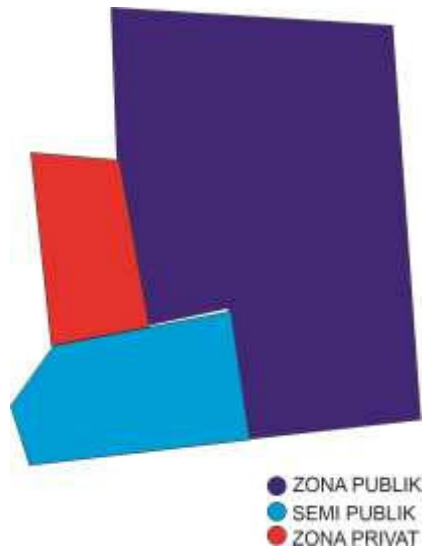
- Kegiatan yang bersifat promosi yaitu memperkenalkan suatu obyek wisata kepada konsumen atau pengunjung.
- Kegiatan bersifat komersial yaitu mengadakan transaksi jual-beli barang kebutuhan konsumen dengan imbalan laba atau jasa pelayanan.
- Kegiatan yang bersifat rekreasi karena disini pembeli diberikan fasilitas yang nyaman sehingga dapat memberikan rasa senang dan terhibur.

5.1.3 Konsep Pezoningan

Kriteria yang harus dipenuhi

- Penempatan zona yang sesuai dengan tingkat kepentingan dalam kawasan
- Pencapaian dari tiap zona yang mudah.
- Kenyamanan dalam beraktivitas
- Tingkat kebisingan pada lingkungan sekitar tapak

Alternatif terpilih adalah alternatif 1.



Gambar 5.1.3.1 Konsep Pezoningan

(Sumber : Analisa Penulis)

5.1.4 Konsep Topografi

Alternatif terpilih adalah alternatif 1, yaitu membiarkan kontur yang ada tampak alami.

Kelebihan :

- Terkesan tampak alami
- Tidak membutuhkan biaya untuk perawatan
- Tidak membutuhkan tenaga ekstra untuk pengawasan

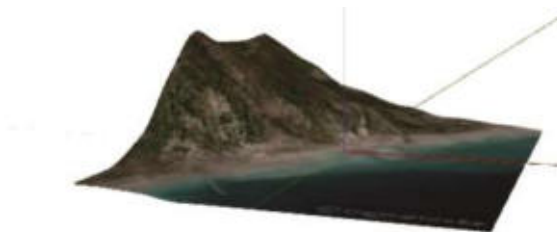
Kerugian :

- Membutuhkan perhatian atau pengontrolan khusus terlebih dalam menempatkan setiap masa bangunan



Gambar 5.1.4.1 topografi

(Sumber : Analisa Penulis)



Gambar 5.1.4.2 konsep topografi

(Sumber : Analisa Penulis)

5.1.5 Konsep Pencapaian

Alternatif 1

Pada alternatif 1, ME dan SE di pisahkan. Untuk ME di letakan di bagian utara sedangkan SE di letakan di bagian Timur. Sehingga peruntukan pencapaiannya jelas dan mudah di kenali.

Kelebihan :

ME

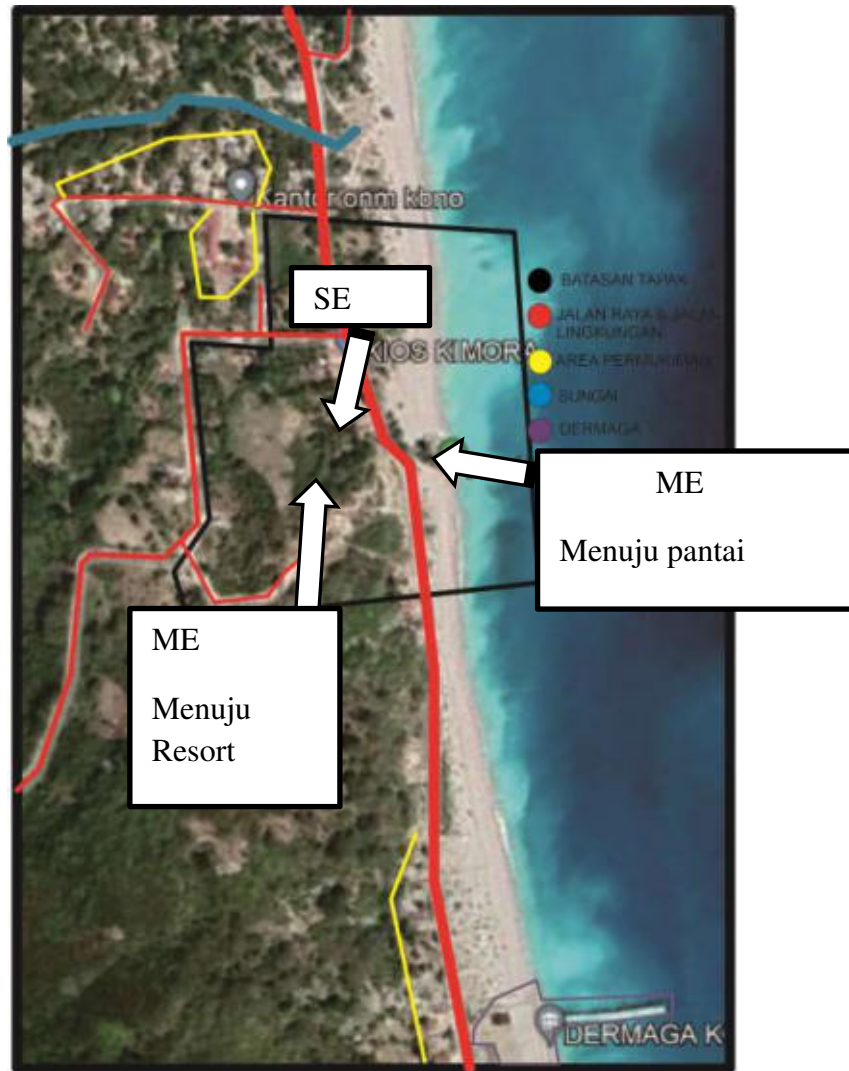
- Mudah di akses oleh pengunjung
- Mudah di kenali
- Pembagiannya jelas sehingga tidak terjadi crosing antara pengelola/servis dan pengunjung
- Mengurangi kemacetan

SE

- Mudah di akses oleh pengelola/servis
- Mudah di kenali
- Pembagiannya jelas sehingga tidak terjadi croosing antara pengelola/servis dan pengunjung

Kekurangan :

- Kemacetan dan Kebisingan terjadi di dua sisi



Gambar 5.1.5.1 konsep pencapaian

(Sumber : Analisa Penulis)

5.1.6 Konsep Parkiran

5.1.6.1 Konsep tata letak parkiran

Alternatif terpilih adalah alternatif 1.

Parkiran pada bagian utara, timur, dan selatan tapak. Tata letak parkir di pisahkan antara pengunjung dan pengelola. Tata letak parkir ini disesuaikan dengan kebutuhan pengguna tapak untuk mudah dalam mengakses ke Kawasan wisata.

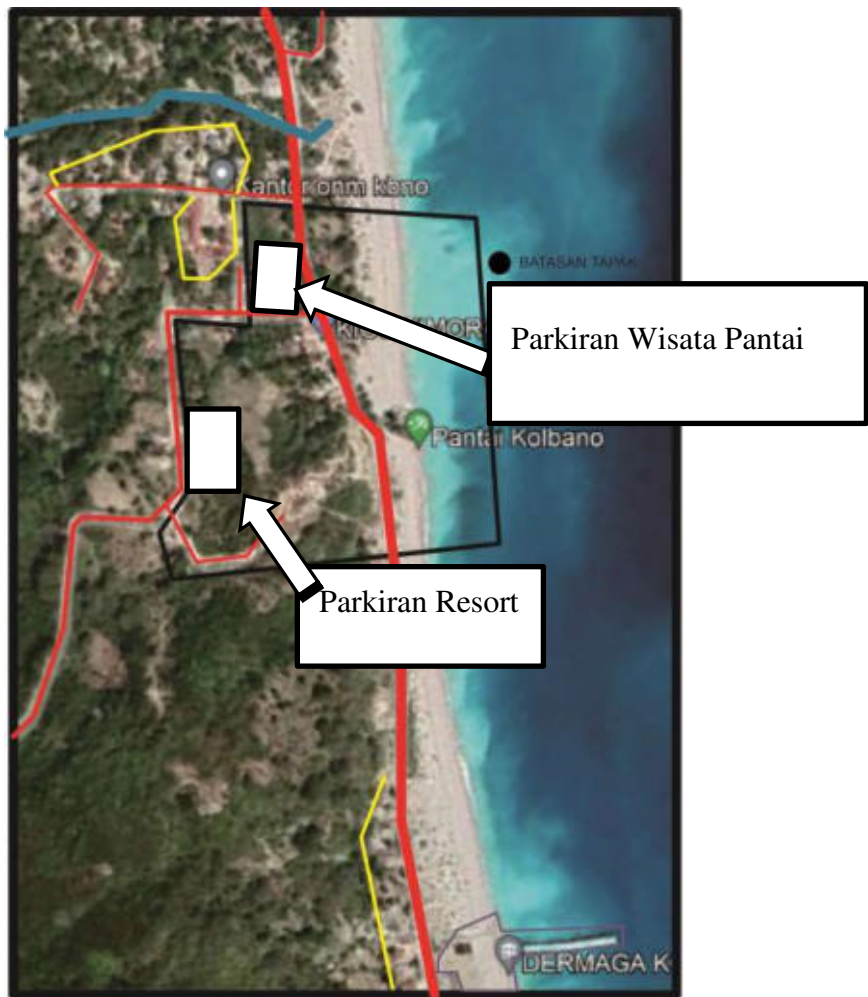
Kelebihan :

- Mudah di akses karena sesuai dengan analisa pencapaian ME dan SE

- Kebisingan hanya di satu sisi
- Pembagian letak parkir yang jelas sesuai pengguna tapak

Kekurangan :

- Kemacetan dan Kebisingan terjadi di dua sisi



Gambar 5.1.6.1 Konsep Tata Letak Parkiran

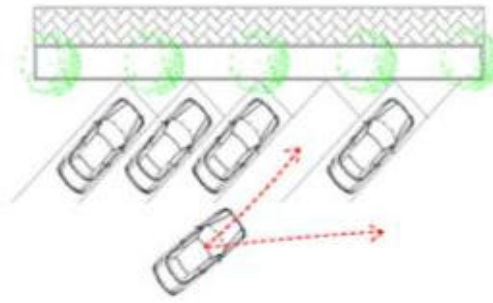
(Sumber :analisa penulis)

5.1.6.2 Konsep Jenis Parkir

Alternatif terpilih

Jenis kendaraan Roda 4

Pola parkir dengan sudut 45^0



Gambar 5.1.6.2 Alternatif 2 Pola Parkir

(Sumber : Analisa Penulis)

Kelebihan : Kendaraan mudah keluar dan masuk

Kekurangan : Boros lahan parkir dan terdapat ruang negatif

Jenis kendaraan roda 2

Pola parkir dengan sudut 45^0



Gambar 5.1.6.3 konsep pola parkir

(Sumber : Analisa Penulis)

5.1.7 Konsep Vegetasi

- Vegetasi Penguat atau peneduh



Gambar 5.1.7.1 Mimosa elengi



Gambar 5.1.7.2 pucuk merah

- Vegetasi Pembentuk Dinding, Pembatas dan Pengarah



Gambar 5.1.7.4 glodok tiang



Gambar 5.1.7.3 pinang hias

- Vegetasi penghias



Gambar 5.1.7.6 bunga kertas



Gambar 5.1.7.5 bunga marigold

- Vegetasi Penutup Lantai (Ground Cover)



Gambar 5.1.7.7 rumput gajah



Gambar 5.1.7.8 rumput jepang

5.1.8 Konsep Klimatologi

Menggunakan vegetasi dan sun shading/SunScreen untuk meminimalisir sinar matahari sore dan memanfaatkan sinar matahari pagi.



Gambar 5.1.8.1 Menggunakan vegetasi

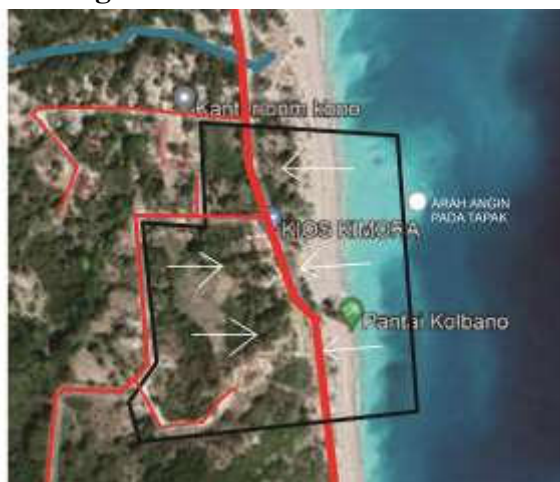
(Sumber : Analisa Penulis)



Gambar 5.1.8.2 Menggunakan SunScreen

(Sumber : Analisa Penulis)

5.1.9 Konsep Arah Angin



Gambar 5.1.9.1 Arah angin

(Sumber : analisa penulis)

Menggunakan vegetasi sebagai pembelok arah angin atau meminimalisir tekanan angin. Hal tersebut dapat mengurangi beban bangunan ketika menerima tekanan dari angin yang berlebihan karena lokasi perencanaan berada di ketinggian



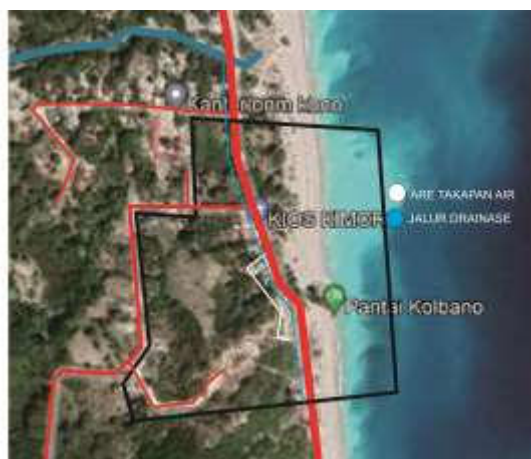
Gambar 5.1.9.2 Menggunakan vegetasi sebagai

(Sumber : analisa penulis)

5.1.10 Konsep Utilitas Tapak

5.1.10.1 Air Kotor

Membuat drainase pada area takapan air menuju kesungai



Gambar 5.1.10.1 Area takapan air hujan dalam tapak

Sumber: analisa penulis

5.1.10.2 Air Bersih

Sumber air bersih berasal dari PDAM dan air tanah (sumur bor)
Alternatif 1



Gambar 5.1.10.2 alternatif 1 bak penampung

(Sumber :analisa penulis)

5.1.10.3 Konsep Jaringan Listrik

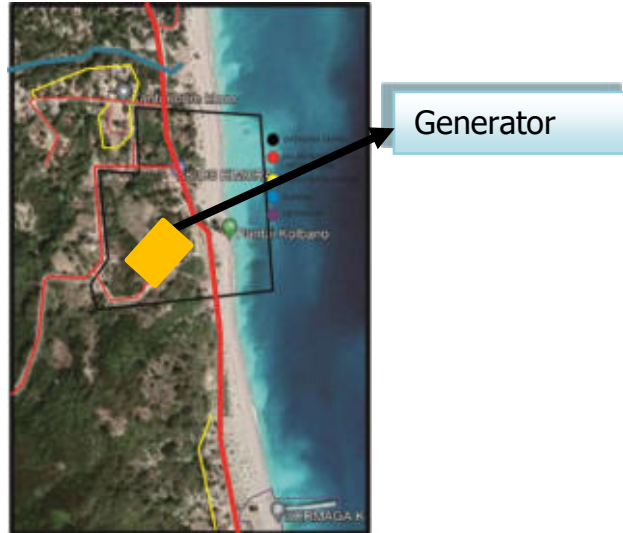
Menggunakan tenaga listrik dari PLN (Perusahaan Listrik Negara) yang berada pada lokasi perencanaan



Gambar 5.1.10.3 alternatif 1 analisa jaringan listrik

sumber: analisa penulis

Menggunakan tenaga listrik genset/generator set.



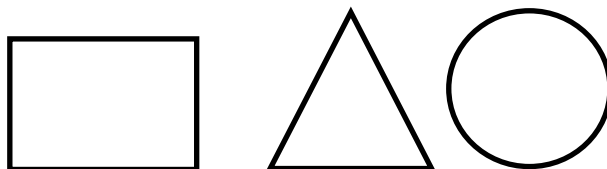
Gambar 5.1.10.4 alternatif 2 analisa jaringan listrik

sumber: analisa penulis

5.2 Konsep Bangunan

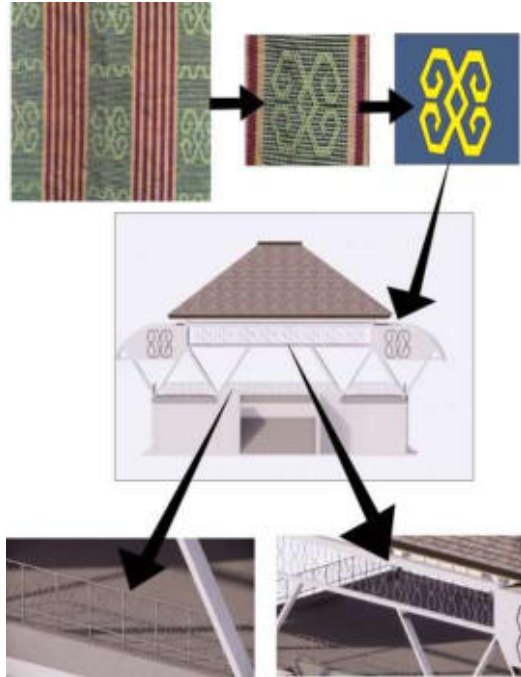
5.2.1 Konsep Bentuk dan Tampilan

Bentuk beraturan : bentuk-bentuk yang berbubungan satu sama lain dan tersusun secara rapi dan konsisten. Bentuk beraturan juga bersifat stabil, simetris dan tetap.



Gambar 5.2.1.1 konsep bentuk bangunan

➤ Analisa Tampilan Bangunan

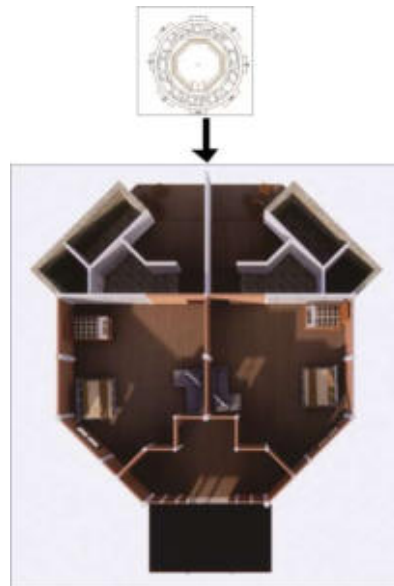


Gambar 5.2.1.2 konsep tampilan pendopo

sumber: analisa penulis

Teknik applique

Mengaplikasikan motif kain tenun sebagai ragam hias.



Gambar 5.2.1.3 konsep bentuk denah penginapan

sumber: analisa penulis

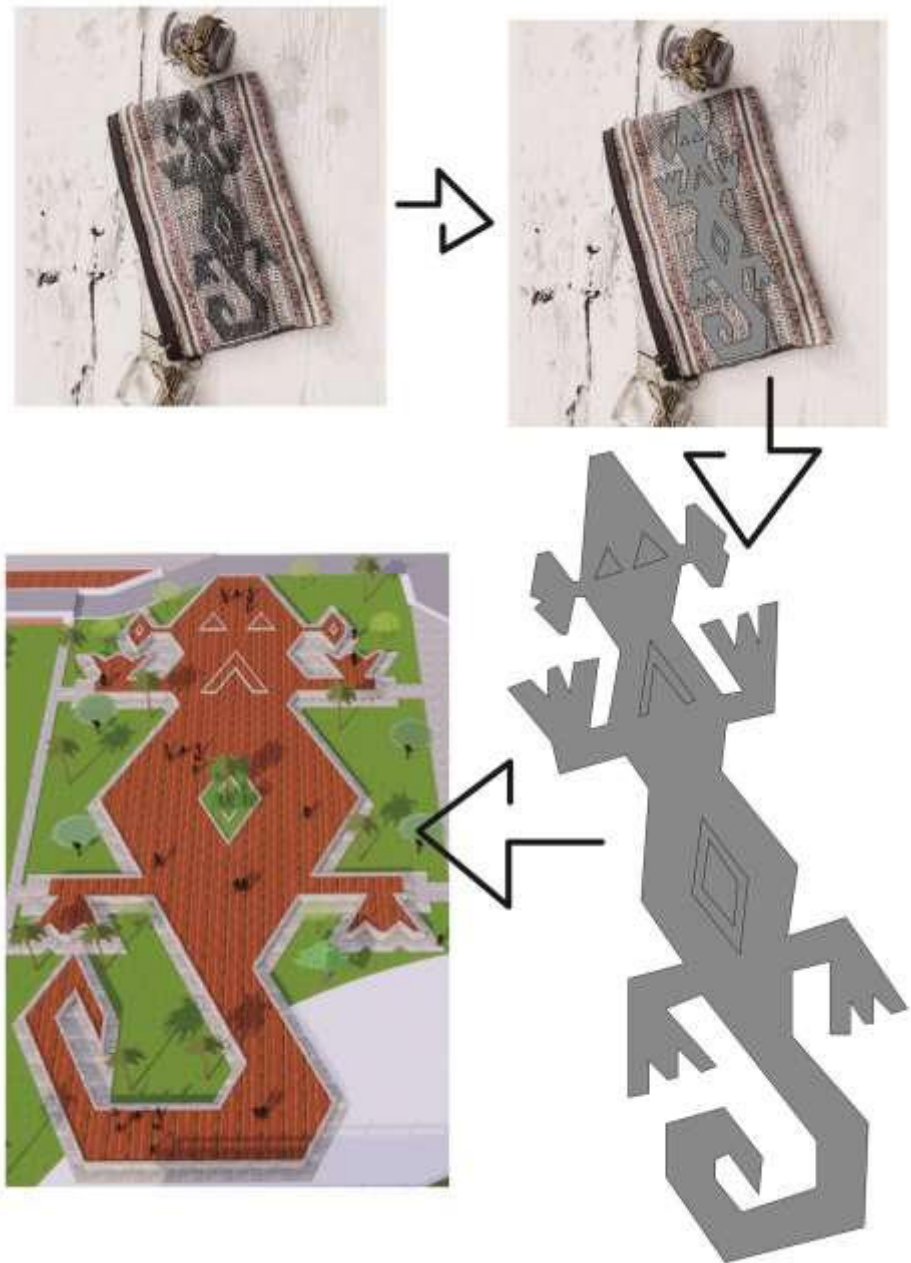
Mengambil bentuk dasar denah rumah adat suku dawan (ume kbubu)



Gambar 5.2.1.4 konsep bentuk penginapan

sumber: analisa penulis

Pengulangan diambil dari bentuk rumah adat suku dawan (ume kbubu)



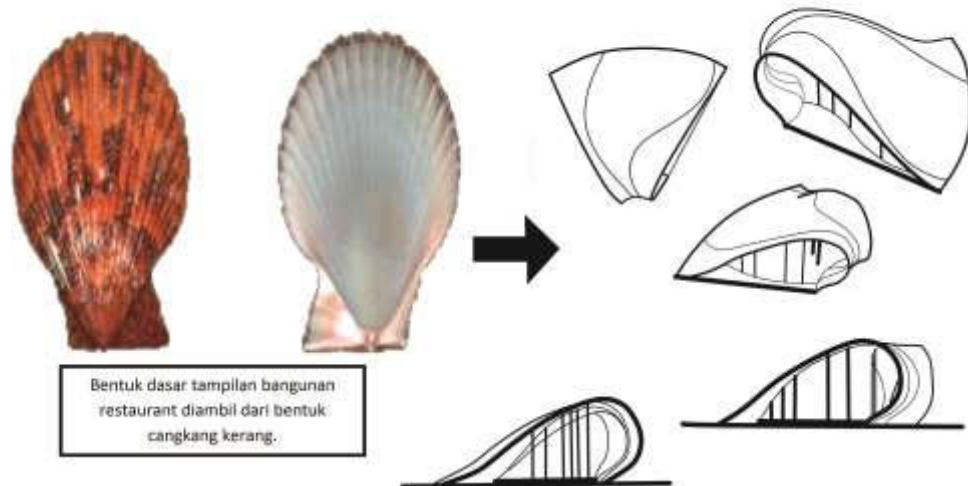
Gambar 5.2.1.5 konsep bentuk denah

sumber: analisa penulis

Teknik Eksagerasi

Memperbesar elemen motif kain tenun Amanuban menjadi skala yang lebih besar.

- Transformasi bersifat distortion (merancukan), kebebasan perancangan dan beraktifitas.



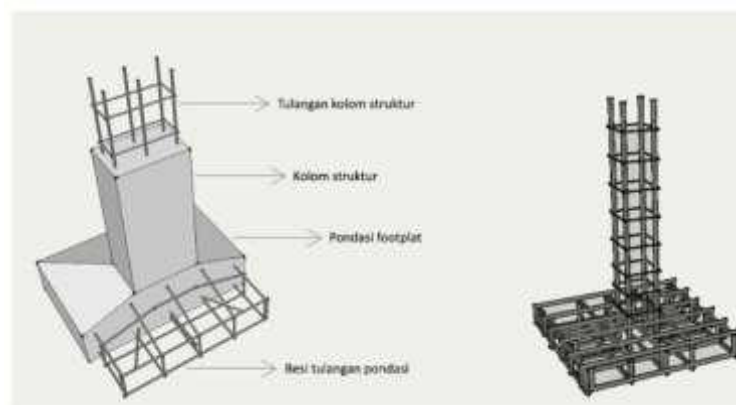
Gambar 5.2.1.6 konsep bentuk pada restoran & caffetaria

sumber: analisa penulis

5.2.2 Konsep Struktur dan Konstruksi

➤ Sub struktur

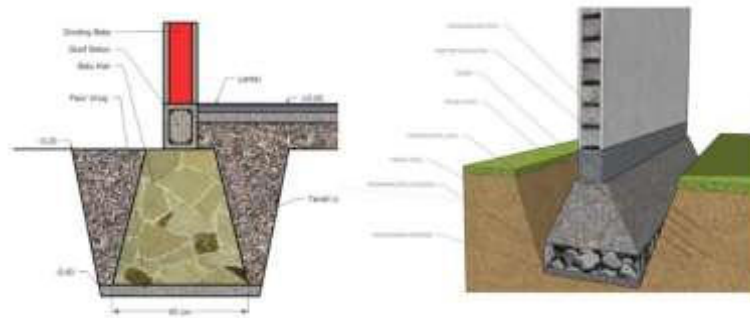
- Pondasi Footplat.



Gambar 5.2.2.1 Pondasi Footplat

(Sumber :blog.rhdesainrumah.com)

- Pondasi Menerus.



Gambar 5.2.2.2 Pondasi Menerus

(Sumber :arsonie.wordpress.com)

- Pondasi Umpak.



Gambar 5.2.2.3 Pondasi Umpak

(Sumber :jagobangunan.com)

➤ Super struktur

Alternatif 1

- Kolom Kayu.



Gambar 5.2.2.4 Kolom Kayu

(Sumber :rumahdaribambu.com)

- Kolom Beton.



Gambar 5.2.2.5 Kolom Beton

(Sumber : pengadaan.web.id)

➤ Upper struktur

- Rangka Kayu.



Gambar 5.2.2.6 Rangka Kayu

(Sumber : birodesainrumah.com)

- Rangka Baja.



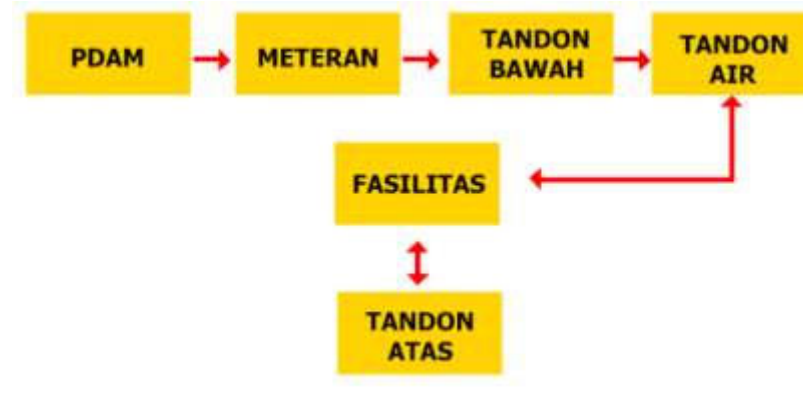
Gambar 5.2.2.7 Rangka Baja

(Sumber : idea.grid.id)

5.2.3 Konsep Utilitas Bangunan

5.2.3.1 Air bersih

Downfeet distribution (sistem distribusi ke bawah).



bagan 5.2.3.1-1 Downfeet distribution

(Sumber : Hasil Olahan Penulis 2021)

5.2.3.2 Air kotor

Sumber air kotor pada lokasi perencanaan biasanya berasal dari toilet atau wastafel pada bangunan serta dari air hujan, air kotor yang dibuang ke sumur resapan untuk menjaga kondisi tanah.

Skema Pendistribusian :

- Air kotor dari WC



- Air kotor dari Wastafel dan air bekas cucian.



Bagan 5.2.3.2-1 Pembuangan Limbah Air Kotor

(Sumber : Hasil Olahan Penulis 2021)

5.2.3.3 Sampah

Sistem persampahan akan dimulai dari perletakan tempat sampah dimana tempat sampah diletakan beberapa titik dalam area tapak yang mana titik tersebut berpotensi menghasilkan sampah akibat dari tingginya aktivitas – aktivitas penggunaanya.



Gambar 5.2.3.1 Persampahan

(Sumber : Hasil Olahan Penulis 2021)

5.2.3.4 Konsep Sistem Penghawaan

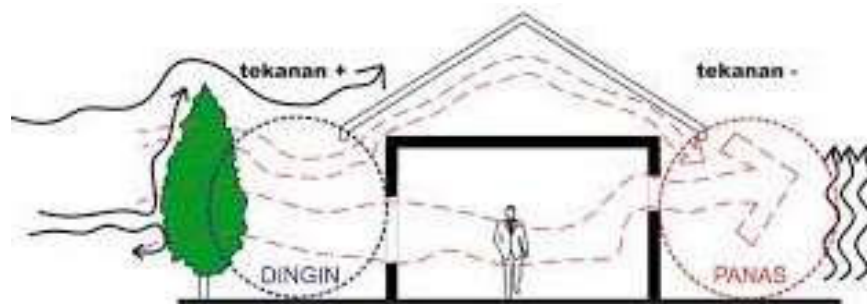
Merencanakan banyak bukaan pada bangunan agar dapat memanfaatkan penghawaan alami.



Gambar 5.2.3.2 konsep sistem penghawaan

sumber: analisa penulis

Menggunakan Ac (Air Conditioning) sebagai penghawaan buatan.



Gambar 5.2.3.3 konsep sistem penghawaan

sumber: analisa penulis

5.2.3.5 Konsep Sistem Pencahayaan

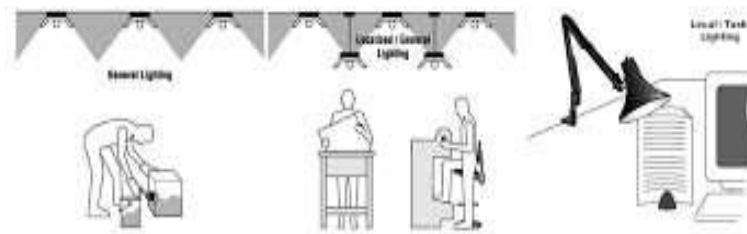
Merencanakan banyak bukaan pada bangunan agar dapat memaksimalkan cahaya matahari.



Gambar 5.2.3.4 konsep sistem pencahayaan

sumber: analisa penulis

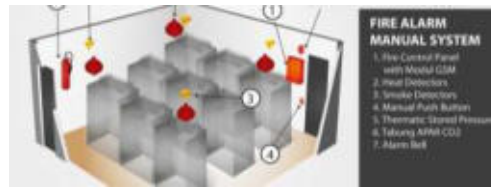
Menggunakan sistem pencahayaan buatan atau sistem pencahayaan setempat. Dimana pada sistem ini cahaya langsung di arahkan ke obyek-obyek yang memerlukan 90-100% cahaya.



Gambar 5.2.3.5 konsep sistem pencahayaan

5.2.3.6 Konsep Pemadam Kebakaran

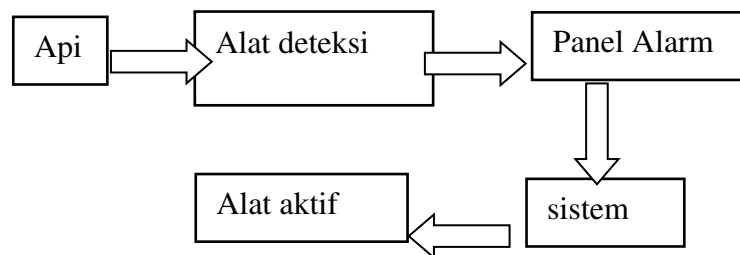
Menggunakan sistem pemadam kebakaran otomatis. Pada sistem ini akan mendeteksi secara otomatis terhadap asap ataupun titik api. Beberapa alat pemadam otomatis seperti fire sprinkle, fire alarm, smoke detector dan thermal control. Pada sistem ini bekerja tanpa bantuan manusia.



Gambar 5.2.3.6 sistem pemadam kebakaran

sumber: pemadam kebakaran

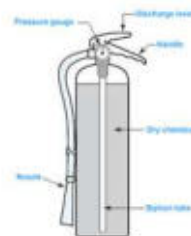
Otomatis



Bagan 5.2.3.6-1 konsep Pemadam Kebakaran

Sumber: analisi penulis

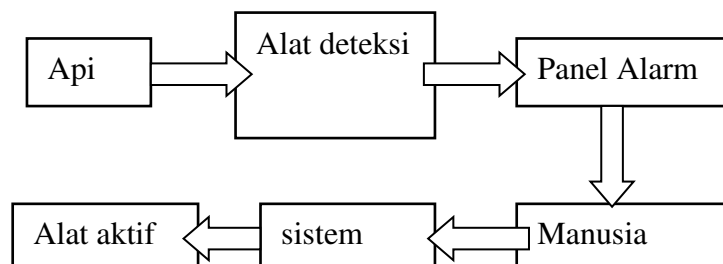
Menggunakan sistem pemadam kebakaran semi otomatis. Pada sistem ini akan bekerja dengan bantuan manusia. Salah satu alat pemadam kebakaran manual yang sering digunakan adalah fire extinguisher.



Gambar 5.2.3.7 sistem pemadam kebakaran

Sumber: analisi penulis

• Semi Otomatis



Sumber: analisis penulis

5.2.3.7 Konsep Penangkal Petir

Menggunakan penangkal petir radioaktif

Merupakan pengembangan dari system Franklin, yaitu dengan penambahan alat preventor yang mengandung bahan radioaktif

Preventor dipasang pada ujung penangkal petir Franklin berfungsi untuk menghantarkan lompatan petir pada bliksen split

DAFTAR PUSTAKA

- | Website Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Selat. (2016, 03 18). *Potensi Wisata Pantai Kolbano*. Retrieved from | Website Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Selatan NTT: <http://ttskab.go.id/2016/03/18/pantai-kolbano/>
- (n.d.).
- | Website Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Selat. (2016, 03 18). *Potensi Wisata Pantai Kolbano*. Retrieved from | Website Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Selatan NTT: <http://ttskab.go.id/2016/03/18/pantai-kolbano/>
- MENGENAL KEINDAHAN PANPAI NIHIWATU*. (2012). Retrieved from <https://katalogwisata.com/mengenai-pantai-nihiwatu-sebagai-pantai-terbaik-di-asia>
- Tanjung Kodok Lamongan*. (2022). Retrieved from <https://www.detik.com/jatim/wisata/d-6379829/5-daya-tarik-tanjung-kodok-lamongan>
- BPS Kabupaten TTS*. (n.d.). Retrieved from <https://ntt.bpk.go.id/kabupaten-timor-tengah-selatan/>
- Buhalis (TT). (n.d.). *Komponen Daya Tarik Wisata*.
- Dinas Pariwisata Kabupaten Timor Tengah Selatan*. (n.d.). Retrieved from https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=DINAS%20PARIWISATA%20KABUPATEN%20TIMOR%20TENGHAH%20SELATAN&tbs=lf:1,lf_ui:2&tbm=lcl&sxsrf=AJOqlzUMqS7NxoEL6zZYJ1Xsl3DZQyKE1w:1674201560895&rflfq=1&num=10&rldimm=3000586715684043207&lqi=Ci9ESU5BUyBQQVJJV0IT
- DINAS PARIWISATA NTT*. (n.d.). Retrieved from <https://www.parekrafntt.id/>
- DINAS PARIWISATA NTT*. (n.d.). Retrieved from <https://www.parekrafntt.id/>
- DINAS PARIWISATA NTT*. (n.d.). Retrieved from <https://www.parekrafntt.id/>
- French, & Sunaryo. (2013). *Kepariwisata* .
- Ir. P Jeraman. (n.d.). *ANTROPOLOGI ARSITEKTUR VERNAKULAR*.
- Ir. P Jeraman. (n.d.). *Transformasi Arsitektur Vernakular*.
- Ir. P. Jeraman. (n.d.). *Transformasi Arsitektur Vernakular*.

- Kecamatan Kolbano Dalam Angka 2021*. (n.d.). Retrieved from <https://timortengahselatankab.bps.go.id/publication/2021/09/24/ae905e8edab4fc8e28e63c2/kecamatan-kolbano-dalam-angka-2021.html>
- Laseau. (1980). Kategori Transformasi.
- Sembiring. (2006). Kategori Transformasi.
- Sofyan, & Noor. (2016). kepariwisataan.
- Sugiaman. (2011). *Daya Tarik Wisata*.
- Sunaryo. (2013). Daya Tarik Wisata.
- Sunaryo. (2013). Daya Tarik Wisata. 173.
- Sunaryo. (2013). Komponen Daya Tarik Wisata.
- Sunaryo. (2013). Komponen Daya Tarik Wisata.
- Sunny. (2015). *Daya Tarik Wisata*.
- Suwena. (2017). Daya Tarik Wisata.
- Tanjung Benoa Bali _ watersport*. (n.d.). Retrieved from <https://www.water-sport-bali.com/wakeboarding-bali/>
- TTS Dalam Angka 2019*. (n.d.).
- Zakaria, & Suprihardjo. (2014). Komponen Daya Tarik Wisata.