

BAB II

TINJAUAN OBJEK

2.1 Tinjauan Umum Proyek

2.1.1 Tinjauan Lokasi Kabupaten Karanganyar

Kabupaten Karanganyar memiliki 17 kecamatan dengan total 162 desa, yang memiliki luas wilayah 77378,64 Ha, dengan 57309 Ha merupakan lahan kering dan sisanya merupakan hutan, sawah, pekarangan, perkebunan, dan kawasan industri.

Berdasarkan letak geografisnya, Kabupaten Karanganyar berbatasan dengan:

- Sebelah barat : Kota Surakarta dan Kabupaten Boyolali
- Sebelah timur : Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Magetan
- Sebelah selatan : Kabupaten Wonogiri dan Kabupaten Sukoharjo
- Sebelah utara : Kabupaten Sragen



Gambar 2. 1 Peta Wilayah Kabupaten Karanganyar

Sumber: Karanganyar Dalam Angka 2021

Kabupaten Karanganyar memiliki ketinggian rata-rata 511 mdpl, dengan ketinggian tertinggi 2000 mdpl yaitu pada kaki gunung lawu. Pada data BPS, tercatat selama tahun 2020 hari hujan terbanyak adalah 11 hari di bulan Januari dengan curah hujan sebesar 411 mm sedangkan hari hujan dan curah hujan terendah adalah bulan Juli hampir 3 mm.

2.1.2 Tinjauan Lokasi Kecamatan Ngargoyoso

Kecamatan Ngargoyoso memiliki luas wilayah 6.533,942 Ha, dengan 9 Desa di dalamnya. Kecamatan Ngargoyoso terletak 21,5 km ke arah Timur dari pusat Kabupaten Karanganyar dengan ketinggian rata-rata 722 mdpl. Kecamatan Ngargoyoso, berbatasan dengan Kecamatan Jenawi pada sebelah Utara, Kecamatan

Karangpandan pada sebelah Selatan, Kecamatan Mojogedang pada sebelah Barat dan Kecamatan Tawangmangu pada sebelah Timur.



Gambar 2. 2 Peta Administrasi Kecamatan Ngargoyoso

Sumber: Ngargoyoso Dalam Angka 2021

Sebagian besar luas wilayah merupakan tanah kering dengan luas 2.125.57 Ha dan luas sawah 689.952 Ha. Sedangkan berdasarkan topografis, jenis tanah di Kecamatan Ngargoyoso merupakan andosol coklat, andosol coklat kekuningan dan litosol. Sebagian besar infrastruktur pada Kecamatan Ngargoyoso sudah memadai dengan panjang kondisi jalan yang tergolong baik yaitu 45,85 km, sedang 11,9 km dan rusak 2,9 km, serta sebagian besar jalan merupakan aspal. Pada Kecamatan Ngargoyoso terdapat 31 daerah irigasi dengan total luas 623 Ha, dan sebagian besar kondisi daerah irigasi baik.

2.2 Tinjauan Tapak

2.2.1 Lokasi Tapak

Tapak yang diperlukan untuk Eduwisata Kebun Teh Kemuning ditujukan sebagai kawasan pariwisata dengan target masyarakat umum. Lokasi tapak berada pada perkebunan teh Dusun Jatisari, Desa Kemuning, Kecamatan Ngargoyoso dengan luas total kawasan perkebunan teh ±32000 m².

Tabel 2. 1 Analisis SWOT Lokasi Tapak

<i>Strength</i>	<i>Weakness</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Tapak jauh dari objek wisata sejenis (rendahnya kebisingan dan daya saing) • Infrastruktur jalan yang baik (aspal dan beton) • Cukup dekat dengan terminal wisata • Kemiringan lahan cenderung landai 	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi cukup jauh dari jalan utama (±800-900 m dari Jl Karangpandan – Ngargoyoso) • Akses jalan pada depan tapak 5m • Kurangnya fasilitas umum sekitar tapak (lampu jalan, penanda arah, dan jaringan kabel)

<i>Opportunity</i>	<i>Threat</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Dapat mengembangkan <i>homestay</i> sekitar tapak • Dapat mengembangkan industri teh dan bisnis rumahani lain sekitar tapak • Dapat meningkatkan kunjungan wisata Desa Kemuning 	<ul style="list-style-type: none"> • Mengganggu aktivitas dan menimbulkan kebisingan bagi warga sekitar • Dalam perkembangannya <i>view</i> dapat tertutup bangunan • Mempengaruhi perkebunan teh sekitar

Sumber: Analisis Penulis (2021)

Tapak yang luas menjadi kajian eksisting untuk mempertahankan perkebunan teh yang ada sebagai daya tarik utama. Sedangkan bagian tapak yang akan dirancang hanya sebagian sesuai dengan perhitungan kebutuhan ruang.



Gambar 2.3 Gambaran Tapak Kawasan Eduwisata Kebun Teh

Sumber: ilustrasi penulis (2021)

2.2.2 Regulasi Tapak



Gambar 2.4 Peta RTRW Kab. Karanganyar

Sumber: <https://layangmas.karanganyarkab.go.id/beranda/polygon/7>

Tapak berada di tengah-tengah kawasan permukiman, namun berdasarkan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karanganyar, tapak terpilih masuk dalam kawasan pertanian lahan kering sehingga dapat digunakan sebagai tapak perancangan.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 1 tahun 2013 tentang RTRW Kabupaten Karanganyar tahun 2013-2032, alih fungsi lahan sesuai dengan tata guna lahan pada kawasan perdesaan sepanjang jalan utama (arteri, kolektor, lokal primer) maksimum 20% (dua puluh persen) dari luasan lahan yang ada, dengan syarat:

1. kegiatan pendukung perkebunan,
2. pengembangan pariwisata dan agroindustri dengan prasarana dan sarana pendukung, dan
3. pendirian bangunan tidak mengganggu fungsi perkebunan

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 21 tahun 2009 tentang Bangunan, apabila KLB (Koefisien Lantai Bangunan) tidak ditetapkan maka diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang GSB. Sedangkan berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Nomor 2 tahun 2021 tentang Petunjuk Operasional Pengelolaan Dana Alokasi Khusus Fisik Bidang Pariwisata klaster *Track* Wisata Alam, maksimal bangunan 2 lantai dengan tinggi maksimal 10 meter.

Berdasarkan peraturan tersebut, maka rencana eduwisata kebun teh Kemuning ini masih sejalan dengan kegiatan perkebunan serta mendukung pengembangan pariwisata, dapat diterapkan peraturan bangunan berupa KDB 20% (luas perancangan = 20% x 32000 = 6400 m²), ketinggian maksimal 10 m, GSB 2,5 m dari as jalan (jalan <5m).

2.2.3 Kondisi Alam

a. Topografi



Gambar 2. 5 Kontur tanah pada tapak secara horisontal (timur ke barat)

Sumber: Google Earth Pro

Tapak memiliki elevasi 818m dengan kontur tanah pada tapak cenderung landai dengan kemiringan rata-rata 9,3%, dengan sudut kemiringan ke arah barat.

b. Vegetasi

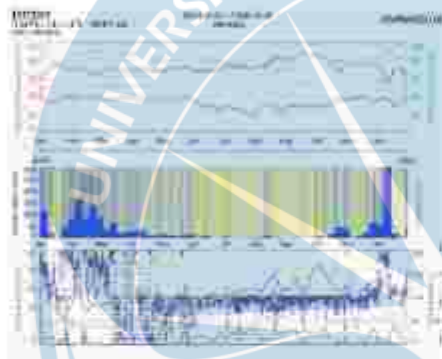


Gambar 2. 6 Pohon intaran, pohon kayu putih, pohon balsa

Sumber: dokumentasi penulis (2021)

Vegetasi dominan selain tanaman teh pada tapak adalah pohon intaran, pohon balsa, pohon kayu putih dan jenis rerumputan. Pohon intaran berjejer rapi pada jalan sepanjang tapak, sehingga memblokir akses dan view ke tapak.

2.2.4 Kondisi Iklim



Gambar 2. 7 Grafik Iklim Lokasi Tapak

Sumber: meteoblue (2021)

Kondisi iklim pada tapak akan mempengaruhi aspek perancangan pada Eduwisata Kebun Teh. Suhu pada tapak 15 - 31°C dengan kelembapan mencapai 60 - 80%, dikarenakan lokasi yang berada pada kawasan perkebunan dataran tinggi. Hal tersebut juga berpengaruh terhadap kecepatan angin maksimal mencapai 20 m/s dari arah tenggara ke utara.

2.2.5 Sirkulasi dan aksesibilitas



Gambar 2. 8 Jalan pada tapak (kiri) dan jalan menuju ke tapak (kanan)

Sumber: dokumentasi penulis (2021)

Lokasi tapak dapat diakses dari Jalan Kec. Karangpandan -Kec. Ngargoyoso ke arah barat sekitar 800 – 900m melalui kawasan permukiman dengan lebar jalan 8 meter. Sedangkan pada area tapak, kondisi jalan menyempit dengan lebar 5meter dan memotong area tapak, sehingga tapak terbagi menjadi dua area. Karena berada

pada kawasan permukiman pedesaan, sirkulasi kendaraan dapat dilalui dua arah namun tidak terdapat trotoar dan pembatas jalan.

2.2.6 Utilitas



Gambar 2. 9 Tiang listrik dan parit kecil pada tapak

Sumber: Dokumentasi penulis (2021)

Pada tapak terdapat utilitas berupa tiang listrik dan parit kecil untuk saluran air dari area perkebunan, tidak terdapat penerangan dan drainase pada jalan utama.

2.3 Tinjauan Tipologi

2.3.1 Pengertian Eduwisata Kebun Teh

Eduwisata atau wisata edukasi yang berarti suatu kegiatan rekreasi yang dikemas dengan kegiatan edukasi atau pembelajaran mengenai objek yang dikunjungi. Eduwisata kebun teh ini merupakan gabungan antara aktivitas rekreasi alam dan edukasi pada lahan perkebunan teh dengan tanaman teh sebagai objek utama edukasi dan rekreasi.

Fungsi utama Eduwisata Kebun Teh ini sebagai sarana edukasi mengenai tanaman teh dari mulai sejarah mengenai tanaman teh, jenis dan manfaat teh, cara pembibitan tanaman teh, cara pemetikan hingga pengolahan tanaman teh yang dikemas dengan kegiatan wisata di perkebunan teh asli yang terdapat fasilitas pendukung lainnya. Terdapat museum, *green house* atau area budidaya teh sebagai sarana edukasi, restoran, dan area berbelanja cinderamata sebagai fasilitas pengunjung. Kegiatan berwisata di perkebunan teh dataran tinggi dapat menciptakan suasana yang berbeda dan memberi ketenangan sehingga tepat jika digabungkan dengan kegiatan yang edukatif.


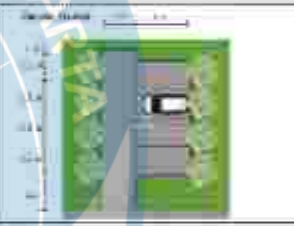

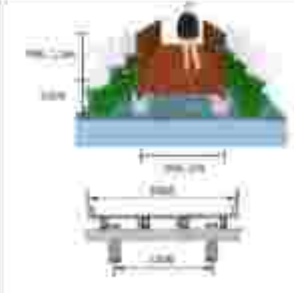
2.3.2 Standar Kebutuhan



Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 2 Tahun 2021 tentang DAK Fisik Bidang Pariwisata klaster Daya Tarik Wisata

Kawasan *Track* Wisata Alam/Tematik memiliki atraksi dengan rincian sebagai berikut.

- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 1. Toilet | 6. Panggung kesenian | 11. Fasilitas kebersihan |
| 2. Tempat parkir | 7. Plaza / Area Pengunjung | 12. <i>Boardwalk</i> |
| 3. Jalan setapak | 8. Signage | 13. Menara pandang |
| 4. Jalur sepeda | 9. Papan Interpretasi Kawasan | |
| 5. <i>Hiker's shelter/ hut</i> | 10. Fasilitas mitigasi bencana | |

Tabel 2. 2 Detail Kriteria Standar Kebutuhan

Toilet	
<ul style="list-style-type: none"> a. Panjang dan lebar bangunan 6 m² b. Teras-tangga-ramp 20 m² c. Bangunan diangkat 60 cm dari permukaan tanah d. Struktur beton, penutup atap material alami e. Dinding bata dengan pelapis <i>waterproof</i> 	
Parkir	
<ul style="list-style-type: none"> a. Ukuran parkir mobil 5 x 2,5 m b. Lebar sirkulasi 3m c. Material <i>paving block/ porous pavement</i>, dengan <i>kanstein</i> disekelilingnya 	
Jalan Setapak	
<ul style="list-style-type: none"> a. Lebar jalan 2m (sekaligus sebagai jalur evakuasi) b. Kemiringan maksimal 8%, disediakan bagian datar minimal 1,2 m setiap 9 m c. Kemiringan melintang min. 2% - maks. 4% sebagai drainase d. Cakupan jarak pejalan kaki 300 – 400m, >400m diberikan tempat istirahat 	
Boardwalk	
<ul style="list-style-type: none"> a. Minimal lebar 1 orang 136 cm dan 2 orang 200 cm b. Kemiringan memanjang boardwalk maksimal 8% dan disediakan bagian yang mendatar dengan panjang minimal 1,2meter pada setiap jarak maksimal 9 m. c. Menggunakan material lokal yang kuat, stabil, tidak licin, dan cepat kering. d. Ketinggian <i>handrails</i> pada bidang miring 900 – 950 mm untuk orang dewasa dan 950 – 1000 mm pada area datar. 	
Amphitheater	

<p>a. Plaza ampiteater luas 177,56 m², menggunakan material <i>paving block/ porous pavement</i></p> <p>b. Ampiteater luas 207 m², menggunakan struktur batu kali, finishing plester dan acian kasar dengan rumput</p> <p>c. Panggung (2,75x1,1) m + (7,2x3,6) m atau seluas 28,9 m²</p>	
Plaza atau Area Pengunjung	
<p>a. Luas 400 m² (20x20)</p> <p>b. Material <i>paving block/ porous pavement</i></p> <p>c. Bentuk dapat disesuaikan dengan kondisi</p> <p>d. Disediakan bangku taman dengan material beton dan <i>artificial/ composite wood</i> (125x 55x 45 cm)</p>	

Sumber: Permen Nomor 2 Tahun 2021 tentang DAK Fisik Bidang Pariwisata







Tabel 2.3 Standar Ruang

NAMA RUANG	STANDAR RUANG	SUMBER
Parkir	1 mobil= 5 x 2,5	DAK
	1 bus = 3,4 x 12,5	
	1 sepeda motor= 0,75 x 2	
Loket	2 orang = 1,75 m ²	NAD
	1 meja = 1,02 m ² x 2 unit= 2,04 m ²	DAK
Hall	1 orang = 1 x 0,875 = 0,875 m ²	NAD
Restoran	1 orang = 1,6 m ²	M
	area makan = jml pengunjung x 1,6 m ²	
	dapur = 40% x area makan = 64 m ²	
	service bar 50 m ²	
Toko	1 kios = 3 x 3 = 9 m ²	DAK
Ampiteater	Ampiteater= 207 m ²	DAK
	Plaza= 177,56 m ²	
	Panggung= 28,9 m ²	
Mini museum	1 orang = 1 x 1,750= 1,75 m ²	NAD
Area budidaya teh	1 orang = 1 x 0,875 = 0,875 m ²	SOP
	1 bedengan= 1,25 x 10= 12,5 m ² , jarak antar bedeng 60cm	
Ruang kerja	modul ruang kerja 1 orang = 1,56 x 1,63= 2,5 m ²	
Ruang rapat	1 orang = 2 m ²	NAD
R. Reservoir	1 ruang = 4 x 5= 20 m ²	
Ruang Genset	1 genset = 4 x 5= 20 m ²	SB
Toilet	1 bangunan = 36 m ²	DAK
Mushola	1 orang= 1,2 x 0,8 = 0,96 m ²	NAD
	tempat wudhu = 2 (2,25 x 1,95)= 8,775 m ²	

Sumber: Analisis Penulis (2021)

2.4 Kajian Preseden

Tabel 2. 4 Analisis Preseden

	(Re)forming Duichuan Tea Yards, China  Arsitek: O-office Architects Area: 5477 m ²	Secret Garden Village, Bali  Arsitek: Andra Martin Area: 35000 m ²	Rumah Atsiri Indonesia, Tawangmangu  Arsitek: Timtiga + Studio-Kita Area: 23000 m ²
Geometri	 Simetris, persegi panjang	 persegi panjang, dengan atap variasi pelana	 Geometri beragam (persegi panjang + lingkaran)
Penggunaan Ruang Luar	Ruang komunal dan perkebunan teh asli	Ruang komunal, dan persawahan	Ruang komunal dan perkebunan
Sirkulasi	Linear di sekitar dan di dalam bangunan	Sirkulasi linear mengikuti bangunan	sirkulasi kurang jelas pada lanskap, linear pada bangunan
Vegetasi	Alami, elemen utama, pengisi void dan taman	Alami, hanya elemen estetika	Alami, sebagai elemen utama, dan estetika
Hirarki	Bangunan bertingkat mengikuti kontur tanah	Tidak ada bangunan yang menonjol	Tidak ada bangunan yang menonjol
Unsur Lanskap	Lanskap sebagai unsur tambahan berupa perkebunan teh	Lanskap sebagai unsur tambahan berupa ruang publik dan sawah	Lanskap sebagai unsur utama berupa taman dan kebun edukasi
Material Bangunan	Granit, bambu, beton bertulang	Kayu, beton bertulang, semen ekspos, kaca	Kayu, beton bertulang, semen ekspos, kaca, baja
Material Lanskap	Perkerasan dengan batu alam, <i>conblock</i> , coral, <i>Softscape</i> dengan rerumputan	Perkerasan dengan <i>conblock</i> , semen, <i>Softscape</i> dengan rerumputan	Perkerasan dengan <i>paving block</i> , semen, <i>Softscape</i> dengan rerumputan
Fasilitas	Museum teh, toko cinderamata dan perkebunan	Museum kecantikan, museum kopi, rumah produksi, pusat pelatihan, restoran, toko, <i>amphiteater</i> , area multifungsi	Taman aromatik, lab penelitian, rumah produksi, pusat pelatihan, museum, restoran, <i>amphiteater</i> , pertokoan, vila dan butik

Sumber: Analisis Penulis (2021)