

## BAB V

## PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SEASIDE HOTEL

## DI KAWASAN PANTAI TIRTA SAMUDRA JEPARA

## 5.1 Program Dasar Perencanaan

## 5.1.1 Program Ruang

Tabel 5.1 Program Ruang Kelompok Publik

KELOMPOK PUBLIK			
Front Office			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
1	Lobby	90	SB, SKDP
2	Receptionist	4,8	SB
3	Front Office	4,8	TS
4	Bell Boy Station	2,4	
5	Lounge	33	SB
6	Mushola	25	NAD
7	Lavatory		NAD
	Pria	6	
	Wanita	6	
	Urinoir	3	
	Wastafel	6	
	<b>Jumlah</b>	<b>181</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>54,3</b>	
	<b>Total</b>	<b>235,3</b>	
Area Komersial			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
	<i>Money changer</i>	20	SB
	toko souvenir & butik	25	SB
	Biro perjalanan	20	SB
	ATM center	15	SB
	<b>Jumlah</b>	<b>80</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>24</b>	
	<b>Total</b>	<b>104</b>	

Restaurant			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
1	R. Makan	90	SB
2	Kasir	4,8	DA
3	R. Saji	4,2	DA
4	Dapur	42	DA
5	R. Chef	12	DA
6	Waste disposal	18	DA
7	Gudang basah	2,4	DA
8	Gudang kering	15	DA
9	Gudang alat	9,6	DA
10	Cuci piring	6	DA
11	Lavatory		NAD
	Pria	6	
	Wanita	6	
	Urinoir	3	
	Wastafel	6	
	<b>Jumlah</b>	<b>225</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>67,5</b>	
	<b>Total</b>	<b>292,5</b>	
Cafe dan Bar			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
1	Area duduk	90	SB
2	Meja bar & pantry	9,5	DA
3	Kasir	2,1	DA
4	Lavatory		NAD
	Pria	6	
	Wanita	6	
	Urinoir	3	
	Wastafel	6	
	<b>Jumlah</b>	<b>122,6</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>36,78</b>	
	<b>Total</b>	<b>159,38</b>	
Kolam Renang Umum			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
	R. Registrasi	2,4	DA
	Kolam dewasa	70	DA

	Kolam Anak	40	DA
	R. Ganti	5,2	DA
	R. Locker	24	DA
	R. Bilas	16	DA
	Spot berjemur dan santai	12,5	DA
	Ruang tunggu	12	DA
	Ruang Alat	6	DA
	Lavatory		NAD
	Pria	6	
	Wanita	6	
	Urinoir	3	
	Wastafel	6	
	<b>Jumlah</b>	<b>209,1</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>62,73</b>	
	<b>Total</b>	<b>271,83</b>	
<b>TOTAL SELURUHNYA</b>		<b>1063,01</b>	

Tabel 5.2 Progam Ruang Kelompok Semi Publik

KELOMPOK SEMI PUBLIK			
SPA			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
1	<i>Receptionist</i>	4,8	DA
2	R. Pijat & Refleksi	60	DA
3	R. Ganti	12	DA
4	R. Loker	12	DA
5	Lavatory		NAD
	Pria	2	
	Wanita	2	
	Urinoir	2	
	Wastafel	2	
	<b>Jumlah</b>	<b>96,8</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>29,04</b>	
	<b>Total</b>	<b>125,84</b>	
Ruang Fitness			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
	R. Registrasi	2,4	DA
	Ruang fitnes	120	DA
	R. Loker	12	DA

	Lavatory		NAD
	Pria	2	
	Wanita	2	
	Urinoir	2	
	Wastafel	2	
	<b>Jumlah</b>	<b>142,4</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>42,72</b>	
	<b>Total</b>	<b>185,12</b>	
<b>Ruang Serba Guna</b>			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
1	Function room	500	NAD
2	Meeting room 1	100	SB
3	Meeting room 2	70	SB
4	Gudang Alat	17	TS
5	R.Operator	12	TS
6	R. Panitia	18	SB
7	Lavatory		NAD
	Toilet pria	4	
	Toilet wanita	4	
	<b>Jumlah</b>	<b>725</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>217,5</b>	
	<b>Total</b>	<b>942,5</b>	
<b>TOTAL SELURUHNYA</b>		<b>1253,46</b>	

Tabel 5.3 Progam Ruang Kelompok Privat

<b>KELOMPOK PRIVAT</b>			
<b>Kamar Hotel</b>			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
1	<i>Standart</i>	1290	SK
2	<i>Executive/suite</i>	780	SK
	<b>Jumlah</b>	<b>2070</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>621</b>	
<b>TOTAL SELURUHNYA</b>		<b>2691</b>	

Tabel 5.4 Progam Ruang Kelompok Servis

<b>KELOMPOK SERVIS</b>			
<b>Kelompok Pengelola Hotel</b>			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
1	R. manajer utama	<b>10</b>	DA
2	R. M. Div. Front Office	<b>15</b>	DA
3	R. M. Div. Tata Graha	<b>7,6</b>	DA
4	R. M. Div. Divisi Food and Baverage	<b>7,6</b>	DA
5	R. M. Div. Fasilitas Komersial	<b>7,6</b>	DA
6	R. M. Div. Utilitas	<b>7,6</b>	DA
7	R. M. Div. Rekreasi	<b>7,6</b>	DA
8	R. Rapat	<b>20</b>	DA
9	R. Arsip	<b>10,8</b>	DA
10	R. Tunggu	<b>10,8</b>	DA
11	Pantry	<b>9,63</b>	DA
12	Lavatory		NAD
	Pria	<b>2</b>	
	Wanita	<b>2</b>	
	Urinoir	<b>2</b>	
	Wastafel	<b>2</b>	
	<b>Jumlah</b>	<b>122,23</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>36,669</b>	
	<b>Total</b>	<b>158,899</b>	
<b>Kelompok Pegawai Hotel</b>			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
1	Ruang Pegawai	<b>38,4</b>	DA
2	Locker	<b>24</b>	DA
3	Ruang istirahat pegawai	<b>26,6</b>	SK
4	Pantry	<b>9,63</b>	DA
5	Mushola pegawai	<b>25</b>	NAD
6	R. Satpam	<b>9</b>	SB
7	R. CCTV	<b>9</b>	SB
8	Lavatory		NAD
	Pria	<b>2</b>	
	Wanita	<b>2</b>	
	Urinoir	<b>2</b>	
	Wastafel	<b>2</b>	

	<b>Jumlah</b>	<b>149,63</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>44,889</b>	
	<b>Total</b>	<b>194,519</b>	
<b>Divisi Tata Graha</b>			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
1	Ruang Laundry	<b>37,4</b>	TS
2	Ruang karyawan	<b>2,5</b>	TS
3	Ruang Linen	<b>24,3</b>	TS
4	Gudang alat	<b>21,6</b>	TS
5	Ruang <i>housekeeping</i>	<b>54</b>	TS
6	Gudang <i>housekeeping</i>	<b>21,6</b>	TS
7	R. Persediaan makanan	<b>21,6</b>	TS
8	R. Penerimaan barang	<b>16,2</b>	HDP
	<b>Jumlah</b>	<b>199,2</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>59,76</b>	
	<b>Total</b>	<b>258,96</b>	
<b>Ruang Utilitas</b>			
	R. Ground Watertank	<b>56</b>	SBR
	R. CHILLER	<b>30</b>	SBR
	R. Genset	<b>36</b>	SBR
	R. Sampah	<b>12</b>	SBR
	R. Panel Listrik	<b>8</b>	SBR
	R. Panel induk	<b>12</b>	SBR
	R. Pompa	<b>15</b>	SBR
	R. Tandon Air	<b>50</b>	SBR
	Gudang	<b>6</b>	SBR
	R. AHU	<b>6</b>	
	<b>Jumlah</b>	<b>231</b>	
	<b>Sirkulasi 30 %</b>	<b>69,3</b>	
	<b>Total</b>	<b>300,3</b>	
	<b>TOTAL SELURUHNYA</b>	<b>912,678</b>	

Tabel 5.5 Progam Ruang Kelompok Parkir

KELOMPOK PARKIR			
Parkir Tamu dan Pengelola			
NO	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )	SUMBER
1	Parkir Mobil Pengunjung dan Tamu Inap	532	DA
	Parkir Motor Pengunjung dan Tamu Inap	56,98	DA
	Bus	72	DA
2	Parkir Mobil Pengelola dan Pegawai Hotel	95	DA
	Parkir Motor Pengelola dan Pegawai Hotel	41,58	DA
	<b>Jumlah</b>	<b>797,56</b>	
	<b>Sirkulasi 100 %</b>	<b>797,56</b>	
<b>TOTAL SELURUHNYA</b>		<b>1595,12</b>	

Tabel 5.6 Rekapitulasi Progam Ruang

Rekapitulasi Progam Ruang		
NO	PROGAM RUANG	LUAS ( m2)
1	Kelompok Publik	1063,01
2	Kelompok Semi Publik	1253,46
3	Kelompok Privat	2691
4	Kelompok Servis	912,678
5	Kelompok Parkir	1595,12
	<b>Total</b>	<b>7515,268</b>
	<b>Dibulatkan</b>	<b>7515</b>

### 5.1.2 Tapak Terpilih

Tapak yang terpilih yaitu tapak dengan luasan sebesar  $\pm 18.327$  m<sup>2</sup>. pada tapak ini sebagian besar masih terdapat lahan kosong yang belum terbangun.



Gambar 5.1 Peta Lokasi Tapak Terpilih

Sumber: wikimapia.com

a. **Lokasi** : Bandengan, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara.

b. **Batas-Batas Tapak**

Timur : Lahan kosong

Selatan : Sunset beach cottage, The Palm Beach Resort Jepara

Barat : Pantai Tirta Samudra, laut jawa.

Utara : Pantai Tirta Samudra, lahan kosong , laut jawa.

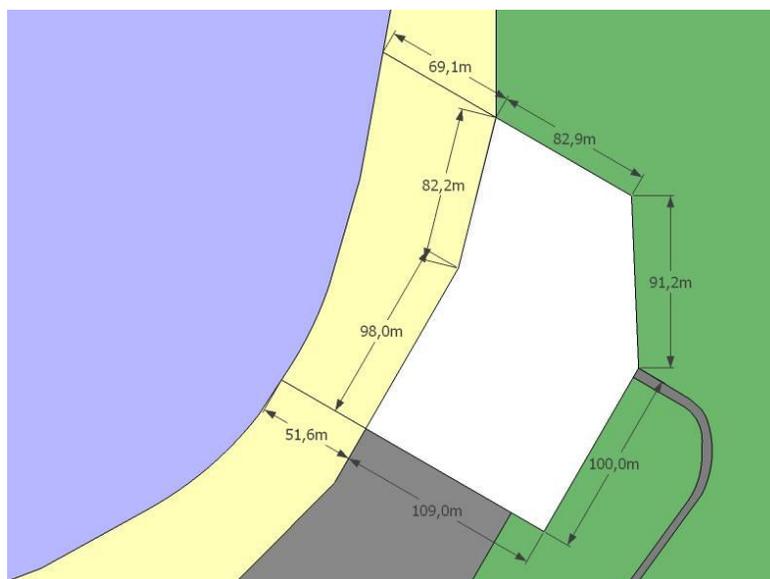
c. **Foto Kondisi tapak**



**Gambar 5.2.**  
Kondisi Tapak  
**Sumber:**  
Dokumentasi Survey



**Gambar 5.3.**  
Kondisi Tapak  
**Sumber:**  
Dokumentasi Survey



**Gambar 5.4.**  
Ukuran Tapak  
**Sumber:** wikimapia

**Table 5.7** Tabel Rincian Kondisi Tapak Terpilih

Kondisi Fisik	lahan belum terbangun. Ada beberapa bangunan mangkrak.
Peraturan bangunan	KDB 60 %, KLB 2, GSB 6 m, maksimal 4 lantai.
View	Mempunyai View langsung ke Pantai dan Laut Jawa
Kontur	Relatif datar.
Pencapaian	Akses menuju tapak merupakan jalan lingkungan yang berupa jaringan jalan baru, yang dapat diakses langsung dari jalan utama menuju pantai Tirta Samudra tanpa harus melewati gerbang masuk pantai Tirta Samudra.
Lokasi	Berada di kawasan Pantai Tirta Samudra
	Akses langsung dengan tepi pantai
	Terletak di Kecamatan Jepara

**d. Perhitungan Kebutuhan Luas Lahan/Tapak/Site:**

GSB (Garis Sepadan Bangunan)	: 6 m
KLB (Koefisien Lantai Bangunan)	: 2
KDB (Koefisien Dasar Bangunan)	: 60 %
Ketinggian maksimal Bangunan	: maksimal 4 lantai
Luas total bangunan yg akan dibangun	: ± 7515 m <sup>2</sup>
Lahan yang boleh dibangun	: ± 18.327 m <sup>2</sup> x 60% = ±10.996,2 m <sup>2</sup>

<b>Penjelasan perhitungan tersebut</b>	:
Luas lahan / tapak	: 18.327 m <sup>2</sup>
Luas lahan yang boleh dibangun	: <u>10.996,2 m<sup>2</sup></u>
Luas lahan yang tidak boleh dibangun	: 7.330,8 m <sup>2</sup>

$$KLB = \frac{\text{Luas total bangunan yg akan dibangun}}{\text{Luas lahan yang boleh dibangun}}$$

$$2 = \frac{7515 \text{ m}^2}{10.996,2 \text{ m}^2}$$

$$2 > 0,68$$

$$2 > 0,68$$

$$2 > 0,68$$

( karena tidak melebihi, maka tidak melanggar peraturan yang berlaku)

## 5.2 Dasar Program Perancangan

### 5.2.1 Aspek Kinerja

#### 1. Sistem Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran pada bangunan

Dasar pendekatan diantaranya dengan sistem tata ruang yang memudahkan dalam perlindungan terhadap kebakaran, optimalisasi sistem perlindungan terhadap pencegahan kebakaran, sistem perlindungan bahaya kebakaran yang terintegrasi terhadap sistem lain sehingga memudahkan dalam antisipasi, pencegahan dan pemadaman kebakaran. Sistem ini meliputi:

- *Sistem Deteksi Awal Kebakaran*

yaitu sistem yang bekerja sebagai pendeteksi awal bila ada gejala kebakaran. Sistem ini berupa pendeteksi awal seperti keberadaan asap ataupun panas api, dimana akan diteruskan ke alarm kebakaran sebagai tanda bahaya.

- *Sistem Pemadam Api*

yaitu sistem yang bekerja untuk memadamkan api untuk mencegah kebakaran yang lebih besar. Beberapa alat yang dipakai dalam sistem ini adalah: Sprinkler, Hydrant Box, Hydrant pillar, dan fire Extinguisher.

Beberapa elemen dalam sistem pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran serta prinsip dasar penggunaannya antara lain :

##### a. *Pencegahan aktif Kebakaran*

- *Fire Hydrant*, Jarak maksimum 30 m dan luas pelayanan 800 m<sup>2</sup> ditempatkan pada koridor dan tempat-tempat yang mudah dicapai.
- *Portable Fire Extinguisher*, Jarak maksimum 25 m dengan luas pelayanan 200 m<sup>2</sup>, ditempatkan di daerah umum atau pada ruangan yang kecil.
- *Pylar Hydrant*, Jarak 6-9 m dengan luas pelayanan 25 m<sup>2</sup>, ditempatkan untuk penanggulangan kebakaran pada tingkat awal yang bekerja secara otomatis karena pengaruh suhu, digunakan kepala sprinkler warna jingga atau merah.
- *Heat Detector dan Smoke Detector*, Luas pelayanan 75 m<sup>2</sup>, dihubungkan dengan alarm untuk mendeteksi kemungkinan adanya kebakaran.

**b. Pencegahan Pasif Kebakaran**

*Tangga Darurat Kebakaran*, Bersifat kedap asap dan dilengkapi dengan penerangan darurat, serta dilengkapi dengan pintu kebakaran tahan api, dengan jarak maksimum 25 m, lebar tangga dan bordes minimal 1,20 m antrade 28 cm dan oprade 20 cm. Sebagai jalur penyelamatan, tangga kebakaran harus mempunyai persyaratan sebagai berikut:

- Langsung berhubungan dengan lantai dasar atau tempat yang mudah dan aman untuk menyelamatkan diri.
- Konstruksi tahan api minimum 2 jam.
- Pintu dapat menutup sendiri, tanpa harus ditutup kembali setelah dibuka untuk dilalui.
- Pencapaian mudah (jarak tangga maksimum 30 m).
- Bebas asap, yaitu dengan memasukkan udara segar dari atas bangunan atau yang lainnya. Aliran udara segar tersebut akan dapat menahan masuknya asap lewat pintu.
- *Koridor*

Lebar minimum 1,8 m dan jarak koridor ke pintu kebakaran maksimum 25 m. di dalamnya dilengkapi dengan penerangan darurat dengan sumber daya listrik darurat Pintu Keluar Lebar minimum 90 cm dan membuka kearah keluar.

**2. Sistem Sanitasi dan Pemipaan**

Instalasi pipa pada bangunan digunakan untuk mengalirkan air bersih, penanggulangan bahaya kebakaran, pembuangan air kotor, air buangan, air hujan, dan air limbah. Selain itu, ada pula jaringan pipa untuk ventilasi dan saluran gas. Jaringan pipa diatur menurut arah vertikal yang disembunyikan dalam saluran khusus di dalam dinding, sedangkan arah horizontal ditempatkan pada langit-langit atau lantai instalasi. Untuk membedakan pipa satu dengan yang lain, maka pipa diberi warna yang berbeda-beda dan diberi

arah alur atau arus sesuai dengan kegunaan dan muatannya. Terdapat dua sistem distribusi air bersih pada bangunan, yaitu :

- *Up Feed Riser System*

Pada sistem ini, air bersih langsung dipompa pada ruang-ruang yang membutuhkan. Apabila tekanan air memenuhi syarat, air yang ditampung dapat langsung didistribusikan ke tiap-tiap lantai bangunan dengan bantuan pompa. Keuntungannya tidak membutuhkan tangki penyimpanan di atas bangunan. Namun, kerugiannya aliran air bersih tidak dapat mengalir bila aliran listrik padam, dibutuhkan beberapa pompa tekan otomatis kekuatan tinggi dan umumnya pada daerah terbatas kekuatan air menjadi relatif kecil, terutama untuk bangunan bertingkat tinggi.

- *Down Feed Riser System*

Sistem ini bekerja dengan memompakan air bersih ke atas, ditampung dalam water reservoir, baru kemudian disalurkan ke ruang-ruang yang membutuhkan. Apabila tekanan air tidak memenuhi syarat, maka air yang ditampung di ground reservoir dipompa naik untuk ditampung pada water reservoir. Dari sana baru dialirkan ke tiap-tiap lantai melalui sistem gravitasi. Keuntungannya, sistem ini masih lebih dapat menjamin kelangsungan aliran air bersih walaupun aliran listrik padam dan umumnya kekuatan air di setiap lantai relatif sama (tidak tergantung pada ketinggian bangunan). Namun sistem ini membutuhkan ruangan untuk tangki di atas bangunan sehingga menambah beban yang dipikul oleh bangunan. Sistem sanitasi meliputi jaringan air bersih, air kotor.

### 5.2.2 Aspek Teknis

#### **Pendekatan Sistem Modul**

Modul adalah ukuran baku yang menjadi patokan untuk menentukan ukuran-ukuran jarak bentang lebar, tinggi, jarak, elemen-elemen ruangan atau bangunan. Terdapat bermacam-macam penentuan modul, diantaranya dari pemakai dan

aktifitasnya, utilitas yang ada dan hal-hal yang bersifat khusus pada obyek perencanaan bangunan gedung hotel di kawasan wisata pantai Tirta Samudra yang Secara umum dibagi menjadi 2 yaitu Modul vertical dan Modul horizontal.

### 5.2.3 Aspek Visual Arsitektural

Secara aspek visual arsitektural Seaside Hotel di kawasan wisata pantai Tirta Samudra akan menerapkan Arsitektur Modern. Ciri – ciri Arsitektur Modern bermacam-macam, berikut adalah bagian ciri yang akan dijadikan visual arsitektural Seaside Hotel di kawasan wisata pantai Tirta Samudra :

- Less is more, semakin sederhana desain merupakan suatu nilai tambah terhadap gaya arsitektur tersebut.
- Tidak membutuhkan ornamen. Penambahan ornamen dianggap suatu hal yang tidak efisien, karena dianggap tidak memiliki fungsi. Hal ini disebabkan karena dibutuhkan kecepatan dalam membangun setelah berakhirnya perang dunia II.
- Singular (tunggal). Arsitektur modern tidak memiliki suatu ciri individu dari arsitek, sehingga tidak dapat dibedakan antara arsitek yang satu dengan yang lainnya (seragam).
- Nihilism. Penekanan perancangan pada space, maka desain menjadi polos, simple, bidang-bidang kaca lebar, tidak ada apa-apanya kecuali geometri dan bahan aslinya.
- Kejujuran bahan. Jenis bahan / material yang digunakan diekspos secara polos, ditampilkan apa adanya, tidak ditutup-tutupi atau dikamufase sedemikian rupa hingga hilang karakter aslinya, terutama bahan yang digunakan adalah beton, baja dan kaca.