

BAB VI
PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN HOTEL RESORT TEPI PANTAI
DI JEPARA

1.1. Dasar Program Perencanaan

1.1.1. Program Ruang

Berdasarkan perhitungan program ruang pada bab sebelumnya, berikut rekapitulasi program ruang berdasarkan pendekatan program ruang yang sudah dibuat:

Tabel 6. 1 Rekapitulasi Program Ruang

Kelompok Ruang Publik	Luas (m ²)
Front Office	± 205,4
Amphitheater	± 335,4
Area Dermaga	± 555,1
Area Komersial	± 468
Restoran	± 300,3
Cafe dan Bar	± 159,8
Kolam Renang Umum	± 908,83
Kelompok Ruang Semi Publik	
Spa	± 99,81
Ruang Fitness	± 289,12
Ruang Serba Guna	± 494
Kelompok Ruang Privat	± 1638
Kelompok Ruang Servis	
Pengelola Hotel	± 217,1
Pegawai Hotel	± 194,5
Divisi House Keeping	± 268,72
Ruang Utilitas	± 980,62
Kelompok Parkir	± 490
Total	± 6923,66
Dibulatkan	± 6924

Sumber: Analisis Pribadi, 2018

5.1.2. Tapak Terpilih

Tapak berlokasi di Jalan Kedung Jepara. Luas tapak ± 60.000 m². Tapak berbentuk segi tak beraturan dengan panjang sisi masing-masing 240 m x 197 m x 80 m x 68 m x 177m x 212 m x 55 m.



Gambar 6. 1 Lokasi Tapak
Sumber: Gogle Maps, 2018



Gambar 6. 2 Kondisi Tapak
Sumber: Dokumen Pribadi, 2018



Gambar 6. 3 View dari Tapak
Sumber: Dokumen Pribadi, 2018

Batas-Batas Tapak

Bagian Utara : Industri BB Furnitur dan persawahan

Bagian Timur : Jalan Kedung jepara

Bagian Selatan : Lahan kosong dan persawahan

Bagian Barat : Laut Jawa

Tabel 6. 2 Kondisi Tapak

Kondisi Fisik	Belum Terbangun
View	Mengarah ke laut Jawa
Peraturan Bangunan	<ul style="list-style-type: none">• KDB: 60%• KLB: untuk bangunan penginapan tidak bersusun maksimum sebesar 2 lantai dan bangunan bersusun maksimum 4 lantai.• GSB: Sempadan terhadap jalan dan bangunan publik, sempadan terhadap jalan pada bangunan adalah minimal 6 meter• GSP: 100 meter
Kontur	Relatif Datar
Pencapaian	Dapat diakses melalui jalan Kedung Jepara

Sumber: Analisis Pribadi, 2018

6.2. Dasar Program Perancangan

6.2.1. Aspek Kinerja

1. Sistem Pengkondisian Udara

Sistem pengkondisian udara menggunakan sistem pengkondisian udara alami dan buatan. Penghawaan alami dilakukan dengan bukaan-bukaan yang ada pada bangunan serta dapat pula berupa penataan vegetasi pada bangunan. Sedangkan pengkondisian udara buatan menggunakan AC Split karena suhu di pantai Jepara cenderung panas.

2. Sistem Pencahayaan

Sistem Pencahayaan yang digunakan adalah sistem pencahayaan alami dan buatan. Sistem pencahayaan alami dilakukan dengan pemanfaatan cahaya matahari atau terang langit yang masuk ke dalam ruangan melalui bukaan-bukaan yang ada pada bangunan. Sedangkan sistem pencahayaan buatan yaitu menggunakan sistem permainan lighting, terutama digunakan pada malam hari dan dapat juga digunakan siang hari pada ruang-ruang yang kurang cahaya.

3. Sistem Jaringan Air Bersih

Air bersih yang dapat diperoleh dari jaringan utilitas infrastruktur kota yaitu PDAM, atau dapat juga menggunakan sumur artesis yang ditampung dalam ground water tank. Untuk penyaluran air bersih ke seluruh ruangan ada dua cara, yaitu:

Up Feed distribution yaitu penyaluran air dari ground water tank kemudian dipompa untuk didistribusikan ke seluruh ruangan. Sistem ini baik jika diterapkan dalam bangunan bertingkat rendah dan sedang yang terletak pada tapak yang cukup luas.

Down feed distribution yaitu penyaluran air dari ground water tank dipompa ke atas dan ditampung pada roof tank untuk kemudian didistribusikan ke bawah dengan

memanfaatkan gaya gravitasi. Sistem ini efektif diterapkan untuk bangunan bertingkat banyak.

4. Sistem Jaringan Air Kotor

Pada jaringan air kotor, terdapat pemisahan antara grey water dan black water. Grey water merupakan air yang berasal dari air hujan. Air ini kemudian akan disalurkan langsung ke sistem pembuangan kota ataupun dapat ditampung dan dimanfaatkan untuk menyiram tanaman. Sedangkan black water yaitu air yang berasal dari WC dan dari kegiatan service. Air dari WC akan dialirkan ke septictank. Sedangkan air dari kegiatan service akan mendapat perlakuan sama seperti air hujan, yaitu disalurkan ke sistem pembuangan kota.

5. Sistem Jaringan Listrik

Penyaluran listrik berasal dari PLN yang disalurkan ke gardu utama. Setelah melalui trafo, aliran tersebut didistribusikan ke tiap-tiap ruang dan fasilitas, melalui meteran yang letaknya jadi satu ruang dengan ruang panel (hal ini bertujuan untuk memudahkan monitoring). Kemudian untuk keadaan darurat disediakan juga generator set yang dilengkapi dengan automatic switch system yang secara otomatis (dalam waktu kurang dari 5 detik) akan langsung menggantikan daya listrik dari sumber utama PLN yang terputus.

6. Sistem Pengelolaan Sampah

Untuk bangunan Hotel Resort, biasanya karyawan kebersihan mengambil sampah dari tiap unit ruangan dan titik – titik peletakan kantung sampah untuk dimasukkan ke tempat penampungan sampah sementara, kemudian sampah tersebut akan dialihkan ke luar tapak oleh Dinas Kebersihan Kota yang selanjutnya dibuang ke TPA. Perletakan titik Tempat Pembuangan Sampah Sementara diletakkan dekat dengan jalur servis.

7. Sistem Pencegahan Kebakaran

- Fire Detector dan Fire Alarm
Digunakan untuk mendeteksi bahaya kebakaran melalui sensor asap, sensor panas, dan sesor api
- Sprinkler Fan Syste,
Sistem ini bekerja secara otomatis, dimula dengan adanya panas yang terdeteksi. Sistem ini diterapkan pada ruang-ruang yang mempunyai langit-langit untuk menempatkan jaringan ini.
- Hydrant Box
Hydrant Box dalam bangunan ditempatkan sedemikian rupa agar dapat menjangkau ruang-ruang yang tidak terjangkau oleh sprinkler dengan menggunakan panjang selangnya yang kurang lebih 30 m.
- Hydrant Pilar
Digunakan untuk memadamkan api diluar bangunan, yaitu dengan disambungkan pada selang.
- Fire Extinguisher
Digunakan untuk membantu sprinkler dan hydrant box, terutama untuk mengatasi kebakaran kecil.

8. Sistem Komunikasi

Berdasarkan penggunaannya, system telekomunikasi dapat dibedakan dalam dua jenis yaitu:

- Komunikasi Internal
Komunikasi yang terjadi dalam satu bangunan. Alat komunikasi ini antara lain intercom, handy talky (untuk penggunaan individual dua arah). Biasanya digunakan untuk komunikasi antar pengelola atau bagian keamanan.
 - Komunikasi Eksternal
Komunikasi dari dan keluar bangunan. Alat komunikasi ini dapat berupa telepon maupun faximile. Biasanya digunakan untuk komunikasi keluar oleh pengelola.
9. Sistem Penangkal Petir
Sistem Penangkal Petir yang akan digunakan yaitu sistem penangkal petir Faraday. System ini menggunakan tiang setinggi ± 30 cm dari atap bangunan dan kemudian dihubungkan dengan kawat untuk dimasukkan ke dalam tanah. Jarak antar tiang ± 3.5 m. System ini cocok digunakan untuk bangunan massa panjang, banyak dan menyebar.
10. Sistem Keamanan
Sistem Keamanan dilakukan melalui dua cara:
- Pengawasan Manual oleh petugas
 - Pengawasan melalui CCTV

5.2.2. Aspek Teknis

Sistem Struktur

- Sub structure
Untuk sub structure, struktur yang digunakan adalah pondasi tiang pancang ataupun pondasi batu kali yang nanti akan disesuaikan dengan desain dan menyesuaikan keadaan tapak.
- Middle structure
Untuk middle structure menggunakan struktur grid yang dapat mempermudah dalam perencanaan pembagian ruang.
- Upper structure
Untuk upper structure (rangka atap) menggunakan truss structure ataupun rangka kayu yang nantinya disesuaikan dengan desain.

5.2.3. Aspek Arsitektural

Dikarenakan bangunan ini direncanakan pada daerah dengan iklim tropis, maka bangunan Beach hotel ini juga harus dapat merespon lingkungannya yang beriklim tropis. Karakter dan bentuk bangunan diharapkan dapat mengatasi permasalahan kenyamanan thermal, aliran udara, dan radiasi panas.

Selain itu karena curah hujan di daerah tropis yang tinggi, bangunan juga diharapkan mampu mengatasi derasnya aliran air hujan pada saat musim penghujan, serta harus dapat mewedahi pengguna untuk tetap dapat melakukan aktivitasnya agar tidak kehujanan baik dengan cara penyusunan masa bangunan maupun dengan cara lain.

Cahaya matahari pada daerah tropis juga cukup terik sehingga bangunan sebisa mungkin dapat memanfaatkan dengan optimal pencahayaan alami dari sinar matahari tersebut akan tetapi panas matahari tidak masuk. Selain itu teriknya matahari pada siang hari ini maka perlu adanya peneduh pada ruang-ruang terbuka, sehingga pengguna dapat beraktivitas di ruang terbuka saat siang hari.

Kemudian karena bangunan ini dibangun di Jepara, maka bangunan ini juga harus menyesuaikan dengan daerah tersebut baik dari material maupun kebudayaan yang ada di sekitar. Penggunaan material diusahakan menggunakan material lokal yang ada di daerah tersebut, guna memaksimalkan potensi yang ada. Material lokal yang sering digunakan pada daerah tersebut yaitu batu bata dan kayu jati. Material-material lokal lain sebagai pendukung bangunan tersebut juga sebisa mungkin digunakan secara maksimal.

Selain dari sisi Material, bangunan tersebut juga harus dapat menyesuaikan kebudayaan masyarakat tersebut. Bangunan yang akan didesain juga diharapkan dapat melakukan timbal balik bagi masyarakat sekitar. Berkolaborasi dengan masyarakat sekitar sehingga kedua belah pihak sama-sama diuntungkan. Misalnya pada hotel resort yang akan dibuat, terdapat fasilitas amphitheater yang digunakan untuk pertunjukan dari seni kebudayaan daerah. Dengan ini, maka pihak pengelola hotel dan masyarakat sekitar sama-sama diuntungkan karena pihak pengelola hotel menyediakan fasilitas seni budaya bagi masyarakat untuk menarik tamu-tamu hotel agar menginap di hotel tersebut, sedangkan masyarakat sekitar mendapatkan lapangan pekerjaan dari fasilitas tersebut.

Kemudian hotel resort tersebut juga dilengkapi dengan dermaga yang dilengkapi dengan pemancingan, perahu-perahu di dermaga tersebut akan mengantarkan tamu hotel untuk mengunjungi Pulau Panjang, di mana pihak pengelola hotel hanya menyediakan fasilitas dermaga sedangkan perahu-perahu yang mengantarkan tamu tersebut bekerjasama dengan nelayan sekitar.

Karena Hotel Resort ini dibangun di daerah yang mayoritas adalah pedesaan atau perkampungan, maka hotel ini didesain untuk menyesuaikan lingkungan sekitarnya. Hotel resort ini didesain dengan menggunakan konsep perkampungan, yaitu di mana antar bangunan satu dengan bangunan yang lain saling bertetangga, sehingga diharapkan akan lebih mendekatkan antara tamu satu dengan tamu yang lain.