

**BAB V**  
**PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

**5.1. Program Dasar Perencanaan**

**5.1.1. Program Ruang**

**Tabel 5.1** Tabel Rekapitulasi Program Ruang

No	Nama Ruang	Luas
<b>Kelompok Kegiatan Penerimaan</b>		
1.	Lobby	100 m <sup>2</sup>
2.	Front Office	18 m <sup>2</sup>
3.	Lounge	24 m <sup>2</sup>
4.	Toilet Umum	36,01 m <sup>2</sup>
<b>Total Luas</b>		<b>178,01 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi 100%</b>		<b>178,01 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luas Kelompok Kegiatan Penerimaan</b>		<b>356,02 m<sup>2</sup></b>
<b>Kelompok Kegiatan Utama</b>		
1.	Deluxe Room	960 m <sup>2</sup>
2.	Junior Suite Room	960 m <sup>2</sup>
3.	Suite Room	960 m <sup>2</sup>
4.	Executive Suite Room	960 m <sup>2</sup>
<b>Total Luas</b>		<b>3.840 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi 30%</b>		<b>1.152 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luas Kelompok Kegiatan Utama</b>		<b>4.992 m<sup>2</sup></b>
<b>Kelompok Kegiatan Penunjang</b>		
1.	ATM Center	13,35 m <sup>2</sup>
2.	Boutique Store	36 m <sup>2</sup>
3.	Souvenir Store	30 m <sup>2</sup>
4.	Workshop Room	36 m <sup>2</sup>
5.	Perpustakaan	46 m <sup>2</sup>
6.	Galeri Seni	160 m <sup>2</sup>
7.	Restoran	352,43 m <sup>2</sup>
8.	Meeting Room	61,2 m <sup>2</sup>
9.	Function Room	402,63 m <sup>2</sup>
10.	Spa	67,8m <sup>2</sup>
11.	Gym & Fitness	102,9 m <sup>2</sup>
12.	Area Kolam Renang	618,75 m <sup>2</sup>
<b>Total Luas</b>		<b>1.981,06 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi 50%</b>		<b>990,53 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luas Kelompok Kegiatan Penunjang</b>		<b>2.971,59 m<sup>2</sup></b>
<b>Kelompok Kegiatan Pengelolaan</b>		
1.	R. Manager	25,5 m <sup>2</sup>
2.	R. Human Resource Department	15 m <sup>2</sup>
3.	R. Finance Department	30 m <sup>2</sup>
4.	R. Food & Beverage Department	9,6 m <sup>2</sup>

5.	R. Housekeeping Department	9,6 m <sup>2</sup>
6.	R. Waste Management Department	9,6 m <sup>2</sup>
7.	Meeting Room	13,5 m <sup>2</sup>
8.	Pantry	16 m <sup>2</sup>
9.	Mushola	7,4 m <sup>2</sup>
10.	Toilet Office Room	12,22 m <sup>2</sup>
<b>Total Luas</b>		<b>148,42 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi 30%</b>		<b>44,526 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luas Kelompok Kegiatan Pengelolaan</b>		<b>192,946 m<sup>2</sup></b>
<b>Kelompok Kegiatan Pelayanan</b>		
1.	K. Housekeeping	42 m <sup>2</sup>
2.	R. Laundry	37,8 m <sup>2</sup>
3.	R. Linen	24 m <sup>2</sup>
4.	R. Janitor	12,375 m <sup>2</sup>
5.	Staff Area	107,74 m <sup>2</sup>
6.	Gudang	107,7 m <sup>2</sup>
7.	Ruang Panel	11,1 m <sup>2</sup>
8.	Ruang AHU	20m <sup>2</sup>
9.	Ruang Genset	25m <sup>2</sup>
10.	Ruang Pompa	25m <sup>2</sup>
11.	R. Transportasi	66 m <sup>2</sup>
12.	Pos Keamanan	18 m <sup>2</sup>
<b>Total Luas</b>		<b>496,715 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi 50%</b>		<b>248,3575 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luas Kelompok Kegiatan Pelayanan</b>		<b>745,0725 m<sup>2</sup></b>
<b>Kelompok Kegiatan Parkir 100%</b>		
1.	Drop Off	100,48 m <sup>2</sup>
2.	Parkir Pengunjung	662,5 m <sup>2</sup>
3.	Parkir Pengelola	154,38 m <sup>2</sup>
4.	Loading Dock	42 m <sup>2</sup>
<b>Total Luas</b>		<b>959,36 m<sup>2</sup></b>
<b>Sirkulasi 100%</b>		<b>959,36 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luas Kelompok Kegiatan Parkir</b>		<b>1.918,72 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL BESARAN RUANG</b>		<b>11.176,3485 m<sup>2</sup></b>

### 5.1.2. Tapak Terpilih



**Gambar 5.1** Tampak Atas Alternatif Tapak 1

Sumber: Google Earth

Alamat : Jalan Raya Undip, Teluk Awur, Kec. Tahunan, Jepara

Luas Total : ± 15.000 m<sup>2</sup>

- Rencana Tata Ruang Wilayah

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jepara nomor 2 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara Tahun 2011-2031, ruas Jalan Raya Undip merupakan jalan kolektor sekunder yang memiliki:

- KDB : 60%
- KLB : 4,2
- Ketinggian Maksimal : 7 lantai
- GSB : 23 meter
- GSP : 100 meter

Berdasarkan peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara dan perhitungan dari besaran ruang, didapatkan bahwa:

- **Luas Tapak yang dapat Dibangun**

$$\begin{aligned} \text{LT} &= \text{KLB} \times \text{Luas Tapak Eksisting} \\ &= 4,2 \times 15.000 \text{ m}^2 \\ &= 63.000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

- **Luas Lantai Dasar**

$$\begin{aligned} \text{LLD} &= \text{KDB} \times \text{Luas Tapak Eksisting} \\ &= 60\% \times 15.000 \text{ m}^2 \\ &= 9.000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

- **Luas Ruang Terbuka Hijau Minimal**

$$\begin{aligned} \text{LRTH} &= 30\% \times \text{Luas Tapak Eksisting} \\ &= 30\% \times 15.000 \text{ m}^2 \\ &= 4.500 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

- Kondisi Tapak dan Lingkungan Sekitar

Alternatif tapak 1 memiliki bentuk persegi panjang yang memiliki kondisi eksisting berupa lahan kosong dan sebuah gudang penyimpanan. Orientasi tapak

menghadap ke Utara sehingga mendapatkan view langsung terhadap laut dan pantai Teluk Awur. Tapak ini berada di area Teluk Awur, Tahunan yang sekarang semakin terkenal sebagai tujuan wisata di Kabupaten Jepara. Area jalan di Teluk Awur sendiri belum terlalu padat karena belum terlalu dikenal seperti Pantai Bandengan dan Pantai Kartini. Disekitar tapak terdapat area permukiman warga, lahan kosong, kampus FPIK Undip, dan *hatchery* Undip. Keuntungan terbesar dari tapak ini adalah dari sisi orientasi dan viewnya yang cocok digunakan untuk boutique hotel berbasis kearifan lokal. Tapak juga berada didekat wisata Pantai Teluk Awur yang saat ini semakin berkembang.

## 5.2. Program Dasar Perancangan

### 5.2.1. Aspek Kinerja

**Tabel 5.2** Tabel Aspek Kinerja Perancangan

No	Aspek Kinerja	Penerapan
1.	Sistem Pencahayaan	Pencahayaan alami dengan sun shading dan low-e glass, serta pencahayaan buatan dengan tipe lampu LED
2.	Sistem Penghawaan	Penghawaan alami cross ventilation dan penghawaan buatan AC
3.	Sistem Jaringan Air Bersih	Up Feed system
4.	Sistem Jaringan Pembuangan Air Kotor	STP, septic tank, dan daur ulang grey water
5.	Sistem Jaringan Listrik	PLN dan genset
6.	Sistem pembuangan Sampah	TPS dan TPA
7.	Sistem Pemadam Kebakaran	Tabung pemadam api, sprinkler otomatis, fire alarm, hydrant box
8.	Sistem Komunikasi	Jaringan telepon dan jaringan internet LAN
9.	Sistem Penangkal Petir	Sangkar Faraday
10.	Sistem Keamanan	CCTV dan Building Automated System
11.	Sistem Transportasi Vertikal	Lift, tangga, dan ramp

### 5.2.2. Aspek Teknis

Sistem struktur bangunan dapat dibagi menjadi substruktur, struktur, dan superstruktur dimana akan menggunakan sistem struktur sebagai berikut:

- Substruktur/Struktur Bawah : Pondasi Tiang Pancang
- Struktur : Sistem Struktur Rangka dan Core
- Superstruktur/Struktur Atas : Sistem Plat Blok dan Space Truss

### 5.2.3. Aspek Arsitektural

Aspek arsitektural boutique hotel ini berfokus pada kearifan lokal dengan prinsip-prinsip green architecture yang disesuaikan dengan iklim tropis lokasi tersebut dan berfokus pada kearifan lokal sendiri akan mencerminkan budaya dari Kabupaten Jepara baik pada bentuk bangunan, bahan bangunan, hingga pemilihan furniture.