

BAB III

ANALISIS PROGRAM ARSITEKTUR

3.1 Analisis Dan Program Fungsi Bangunan

Fungsi dari bangunan hotel resort ini adalah sebagai akomodasi penginapan di Kawasan pantai Istambul. Hal ini untuk mendukung faktor pengembangan Kawasan di bidang pariwisata. Oleh karena itu, Kawasan wisata ini dapat dimanfaatkan untuk dijadikan acuan dalam pengembangan pariwisata. Berikut ini adalah beberapa hal dalam tapak yang bisa di manfaatkan :

- a. Memiliki akses langsung dari jalan pantura Demak – Semarang. Dan juga akses dari rencana tol baru Semarang – Demak yang sedang di kerjakan. Hal itu bisa menjadi potensi agar mempercepat akses masuk bagi wisatawan ke tempat wisata.
- b. Memiliki potensi alam yang baik seperti keindahan hutan mangrove dan pantainya.
- c. Sudah memiliki utilitas pencahayaan yang baik di dalam tapak.

Beberapa hal yang pada tapak yang perlu di perhatikan adalah sebagai berikut :

- a. Lokasi tapak Sebagian besar di lokasi rawa – rawa, sehingga memerlukan perhatian khusus pada konstruksi bangunan.
- b. Daerah rawan banjir, rob, pasang air laut.
- c. Kawasan parkir masih berupa tanah.
- d. Masuk kedalam area konservasi hutan mangrove.

3.1.1 Strategi Dalam Mengembangkan Destinasi Wisata Hotel Resort

3.1.1.1 Pengembangan Terkait Atraksi dan Daya Tarik Wisata

- a. Pengembangan dalam pelestarian kebudayaan di Kabupaten Demak, pihak hotel resort dapat menyediakan tempat sebagai akomodasi dalam menyelenggarakan kegiatan budaya yang dapat menambah daya Tarik hotel resort dalam menggaet pengunjung untuk datang ke hotel resort. Pentas kebudayaan ini bisa di laksanakan seminggu sekali.
- b. Bekerja sama dengan sanggar kesenian di Kabupaten Demak untuk berpartisipasi dalam penyelenggaraan acara pentas budaya yang rencananya akan diadakan rutin di hotel resort ini.

- c. Pengembangan dalam menggabungkan unsur budaya Kabupaten Demak dengan citra wisata bahari yang dapat di lihat dari bentuk bangunan hotel resort dan dari segi fasilitas didalamnya.
- d. Mengedepankan nilai – nilai kesopanan, terutama cara berpakaian pengunjung di tempat umum, menyesuaikan dengan kondisi kota Demak, dimana terkenal akan wisata religinya yang kental akan nuansa islami.
- e. Memiliki konsep bangunan yang ramah lingkungan, bebas kendaraan, bebas polusi, yang menambah kenyamanan bagi pengguna hotel resort.

3.1.1.2 Pengembangan Terkait Dengan Citra Bangunan Hotel Resort

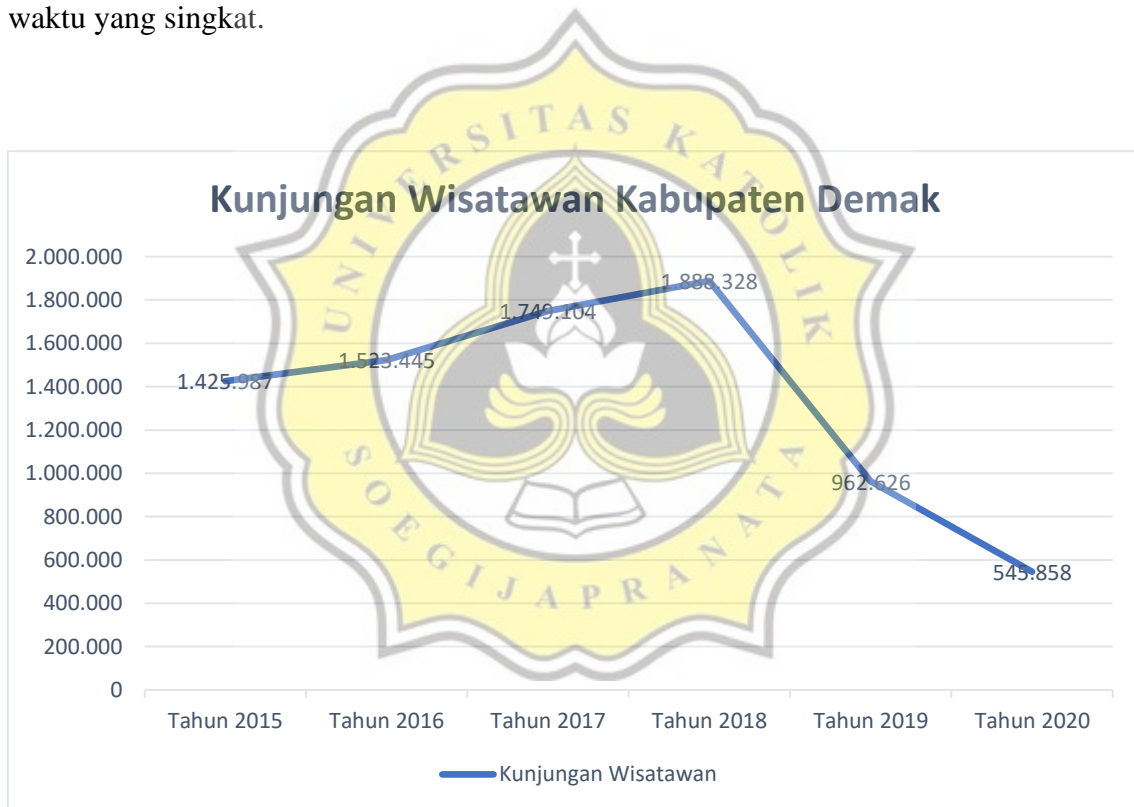
- a. Pengembangan dalam hal yang berkaitan antara hubungan kota Demak sebagai kota dengan ciri khas wisata rohani dengan hotel resort, yaitu dengan menerapkan beberapa konsep hotel Syariah, seperti tidak berpakaian terbuka saat berenang di pantai maupun kolam renang dan tidak adanya fasilitas bagi pengunjung seperti club malam, pijat plus – plus, dan lain sebagainya.
- b. Pengembangan pelayanan kepada wisatawan, yaitu memberikan yang terbaik guna menambah rasa kenyamanan dan keamanan bagi pengunjung.
- c. Pengembangan dan pengaplikasian unsur budaya arsitektur Demak kedalam bangunan hotel resort yang diharapkan dapat menjadi icon wisata rekreasi berbasis budaya di Kabupaten Demak.
- d. Pengaplikasian Icon bangunan di Kabupaten Demak, sebagai ciri – ciri dari hotel resort yang ada di Pantai Istambul.

3.1.2 Kapasitas Dan Karakteristik Pengguna

Hotel resort yang berada pada Kawasan wisata pantai Istambul ini digunakan untuk melengkapi fasilitas penunjang pengembangan wisata yang tidak ada sebelumnya. Menurut data dinas pariwisata kota Demak, kunjungan wisatawan per hari mencapai ratusan orang dan pada hari libur mencapai ribuan kunjungan wisatawan. Wisatawan tidak hanya dari dalam kota Demak saja, namun banyak juga wisatawan dari luar Demak yang berkunjung kesini. Karakter pengunjung yang datang kesini sangat beragam, mulai dari rombongan keluarga dari orang dewasa hingga anak kecil. Untuk saat ini, pengunjung hanya sekedar datang ke pantai dengan durasi yang singkat, tidak ada pengunjung yang bermalam di Kawasan ini.

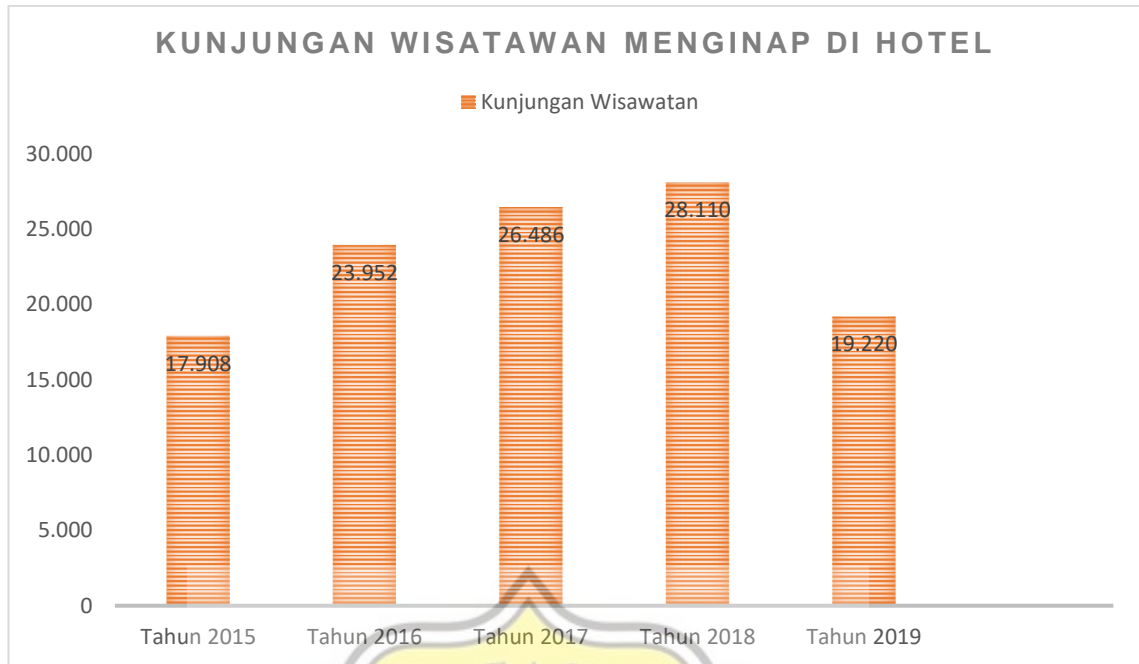
3.1.2.1 Pengguna

Menurut data Dinas Pariwisata Kabupaten Demak, tercatat kunjungan wisatawan domestik pada tahun 2020 sebesar 545,858, dikarenakan kota Demak menjadi salah satu kota tujuan dengan berbagai jenis wisata. Yang cukup terkenal adalah wisata rohani masjid Agung Demak dan makam sunan Kalijaga. Kunjungan wisatawan tahun 2020 cenderung menurun dari tahun – tahun sebelumnya, karena dampak dari adanya wabah Covid-19 yang melanda Indonesia dan sangat berdampak terhadap perekonomian khususnya di bidang pariwisata, pada tahun 2019 tercatat kunjungan wisatawan yang menginap di hotel mencapai 19.220 orang, dapat dilihat, bahwa kunjungan wisatawan tidak di prioritaskan untuk menginap di kabupaten Demak, dan hanya singgah dengan waktu yang singkat.



Tabel 3. 1 Kunjungan Wisatawan Kabupaten Demak

Sumber : Analisis pribadi 2021



Tabel 3. 2 Kunjungan Wisatawan Menginap Di Hotel

Sumber : Analisis pribadi 2021

3.1.2.2 Perkiraan Kunjungan Wisatawan Hotel Resort

Perhitungan jumlah pengunjung diambil menggunakan rumus dari Bob parker (2002) yaitu *Calculating Present Growth rate*, perhitungan menggunakan data dari tabel rata – rata kunjungan wisawatan pertahun. Rumus nya yaitu sebagai berikut :

$$Tahun = \frac{TB - TA}{TA} \times 100\%$$

Keterangan :

TA : Pengunjung tahun pertama

TB : Pengunjung tahun kedua

- 2015 – 2016 = $\frac{1.425.987 - 1.523.445}{1.523.445} \times 100\% = 0.063 \%$
- 2016 – 2017 = $\frac{1.523.445 - 1.749.104}{1.749.104} \times 100\% = 0.129 \%$
- 2017 – 2018 = $\frac{1.749.104 - 1.888.328}{1.888.328} \times 100\% = 0.073 \%$
- 2018 – 2019 = $\frac{1.888.328 - 962.626}{1.888.328} \times 100\% = 0.961 \%$

$$- \quad 2019 - 2020 = \frac{962.626 - 545.858}{545.858} \times 100\% = 0.763 \%$$

Rata – rata presentase kenaikan dari tahun 2015 – 2020 adalah sebesar 1.989 %, kemudian di proyeksikan kedalam perhitungan selama 25 tahun kedepan yaitu hingga pada tahun 2046.

$T_p = T_o (1 \div R)^A$ <p>Keterangan :</p> <p>T_p : Tahun prediksi</p> <p>R : Rata – rata pertumbuhan</p> <p>T_o : Tahun dasar</p> <p>A : Jarak tahun prediksi dan tahun dasar</p>
--

Berikut ini perhitungan 25 tahun kedepan hingga tahun 2046 :

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2046} &= 545.858 (1 \div 0.01989\%)^{25} \\ &= 545.858 \times 2.486 \\ &= 1.347.177 / \text{tahun} \end{aligned}$$

Jadi di perkirakan pengunjung yang mengunjungi kota Demak selama tahun 2021 - 2046 mencapai 1.347.177 pertahun.

Wisatawan yang berkunjung ke Demak :

- a. Perhari

$$\begin{aligned} &= 1.347.177 \div 365 \\ &= 3.690 / \text{hari} \end{aligned}$$
- b. Perkiraan pada weekend dan long weekend

$$\begin{aligned} &= 3.690 \times 3 \\ &= 11.070 \text{ wisatawan} \end{aligned}$$
- c. Asumsi perkiraan pengunjung yang menginap di hotel resort adalah sebesar 3 % (di ambil dari rata – rata wisatawan yang menginap di hotel)

$$= 2,5 \% \times 11.070$$

= 277 orang

Presentase jumlah orang menginap
$\frac{1.347.177 \times 100\%}{545.858}$
2,46 di bulatkan menjadi 2,5%

d. Kebutuhan kamar di auntuk 332 orang yang menginap, di asumsikan per kamar 3 orang.

$$= 277 \div 3$$

= 93 kamar yang di butuhkan

3.1.2.3 Karakteristik Pengguna

a. Pengunjung hotel resort

Yaitu pengunjung yang menginap dan menggunakan fasilitas di hotel resort dan tidak menginap, hanya menggunakan fasilitas yang ada di dalamnya.

b. Pengelola hotel resort

Yaitu pihak yang sepenuhnya mengatur serta bertanggung jawab atas pengelolaan seluruh fasilitas di dalam hotel resort agar berjalan dengan baik dan lancar.d

3.1.3 Aktivitas Pengguna

Aktivitas pengguna di kelompokkan menjadi 3 yaitu aktivitas utama, aktivitas penunjang dan aktivitas pengelola atau service. Dapat di lihat pada tabel di bawah ini :

No	Aktivitas	Pergerakan	Kebutuhan Ruang	Persyaratan	Dampak Kegiatan
Aktivitas Utama (Pengunjung Menginap)					
1	Datang	Berdiri, berjalan	Entrance, lobby	Area yang nyaman dan luas	Dampak kebisingan
2	Check in – Check out	Berdiri ,berjalan, mengantri	Ruang resepsionis	Area yang nyaman dan mudah di jangkau	Dampak kebisingan

3	Mencari informasi	Berdiri berjalan,	Ruang resepsionis	Area yang nyaman dan mudah di jangkau	Dampak kebisingan
4	Menginap	Tidur, berdiri	Standart room Deluxe room Suite room	Area yang nyaman dengan penerangan, penghawaan yang baik	Dampak ketenangan
5	Makan / Minum	Duduk	Café Restaurant	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan
6	Ibadah	Duduk, berdiri	Masjid / musholla	Area yang bersih, suhu serta pencahayaan yang baik dan stabil	Dampak ketenangan
7	Mandi BAB / BAK	Berdiri, duduk	Kamar mandi, Ruang wardrobe	Area yang bersih, suhu serta pencahayaan yang baik dan stabil	Dampak ketenangan
No	Aktivitas	Pergerakan	Kebutuhan Ruang	Persyaratan	Dampak Kegiatan

**Aktivitas Penunjang
(Pengunjung Menginap dan Tidak Menginap)**

1	Bersantai (melihat suasana sekitar)	Berdiri, berjalan, duduk	Taman Spot foto Mangrove track Pantai Kolam pemancingan	Kenyamanan dan Pencahayaan yang baik	Dampak kebisingan
2	Olahraga	Berdiri, berlari, berjalan, duduk	Mangrove track GYM center	Sirkulasi yang baik dan pencahayaan yang baik	Dampak ketenangan
3	Berenang	Berdiri, berjalan	Kolam renang Anak dan dewasa Pantai	Kedalaman di sesuaikan dengan kriteria pengguna	Dampak ketenangan
4	Beribadah	Duduk, berdiri	Masjid atau musholla	Area yang bersih, suhu serta pencahayaan yang baik dan stabil	Dampak ketenangan
5	Makan / minum	Duduk	Café Restaurant	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan
6	Belanja	Berjalan, berdiri	Toko souvenir Pusat oleh - oleh	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak kebisingan
7	BAB / BAK	Duduk, berdiri	Tersedia toilet bagi penyandang	Area yang bersih, suhu	Dampak ketenangan

			disabilitas, wastafel, wc duduk atau jongkok	dan pencahayaan yang stabil	
8	Relaksasi (SPA,Lulur)	Tidur, duduk	Ruang SPA pria dan wanita	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan
9	Berendam	Duduk	Jacuzzi / kolam SPA	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan
10	Memancing	Duduk , berdiri	Kolam pemancingan	Area dengan sirkulasi yang nyaman bagi pengguna	Dampak ketenangan
11	Mengambil uang	Berdiri , mengantri	ATM center	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan
No	Aktivitas	Pergerakan	Kebutuhan Ruang	Persyaratan	Dampak Kegiatan
Aktifitas Pengelola Dan Service					
1	Rapat Briefing	Duduk, berdiri	Ruang rapat	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak kebisingan

2	Mengecek data Melaporkan data	Duduk, berdiri	Ruang general manager Ruang asst general manager	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak kebisingan
3	Makan / minum	duduk	Lounge Restaurant	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan
4	BAB / BAK	Duduk, berdiri	Toilet dengan wastafel, kloset duduk / jongkok	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan
5	Memantau kinerja pekerja Mengurus administrasi staff	Duduk, berdiri	Ruang staff / ruang karyawan	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak kebisingan
6	Istirahat	Tidur, duduk	Ruang istirahat pegawai	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan
7	Menyimpan barang	Berdiri , berjalan	Gudang	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan

8	Mengecek utilitas bangunan	Berdiri, berjalan	Ruang genset Ruang kontrol panel	Area yang memiliki suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan
9	Mencuci baju tamu hotel	Berdiri, Duduk	Ruang laundry	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan
10	Menjaga keamanan	Berdiri, duduk, berjalan	Ruang CCTV Ruang security Pos jaga	Area yang bersih, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak ketenangan
11	Menyapa tamu hotel	Berdiri, berjalan	Lobby	Area yang bersih, luas, suhu dan pencahayaan yang stabil	Dampak kebisingan

Tabel 3. 3 Tabel aktivitas pengguna

Sumber : Analisis pribadi 2021

3.1.4 Persyaratan Ruang

3.1.4.1 Analisis Persyaratan Ruang

Analisis yang bertujuan untuk memperoleh persyaratan ruang yang sebagai pedoman dalam proses perancangan dan perencanaan. Analisis mengikuti aktivitas pengguna yaitu pengguna utama, penunjang, dan pengelola atau service.

1. Aktivitas utama dan penunjang

- Sirkulasi

Pada kebutuhan ruang di aktivitas utama dan penunjang membutuhkan sirkulasi yang jelas, untuk mewadai kegiatan di dalam hotel resort, dimaksudkan agar pencapaian kedalam ruangan menjadi lebih mudah.

- **Pencahayaan alami**
Pada kebutuhan ruang di aktivitas utama dan penunjang membutuhkan pencahayaan alami karena ruang – ruang ini mewadai aktivitas yang ada di dalam hotel resort, hal ini juga bertujuan untuk pengematan energi listrik yang di keluarkan.
- **Pencahayaan buatan**
Ruangan – ruangan yang ada di aktivitas utama dan penunjang memerlukan pencahayaan buatan, karena pada malam hari, didalam ruangan akan terasa gelap jika kurang pencahayaan.
- **Penghawaan alami**
Pada kebutuhan ruang di aktivitas utama dan penunjang membutuhkan penghawaan alami karena ruang – ruang ini mewadai aktivitas yang ada di dalam hotel resort, hal ini juga bertujuan agar keadaan di dalam ruangan tidak terlalu pengap.
- **Penghawaan buatan**
Beberapa ruangan di aktivitas utama seperti kamar tidur, toilet, ruang SPA dan lain - lain memerlukan penghawaan buatan.
- **View from site**
Beberapa ruangan di aktivitas utama dan penunjang seperti kamar tidur, restaurant, café, masjid / musholla Memerlukan view di luar ruangan yang bagus agar menambah kenyamanan pengguna.

2. Aktivitas pengelola dan service

- Ruang di aktivitas pengelola seperti ruang general manager, staff memerlukan view from site, karena ruangan ini mewadai kegiatan bekerja, sehingga memerlukan pandangan yang bagus ke arah luar agar menghilangkan titik kejenuhan saat bekerja.
- Ruang MEE, genset, Gudang, ruang pompa memerlukan penghawaan dan pencahayaan yang baik, agar mengoptimalkan suhu ruangan.
- Loading dock memerlukan alur sirkulasi yang jelas agar pencapaian kedalamnya menjadi lebih baik.

3.1.4.2 Tabel Persyaratan Ruang

No	Nama Ruang	Persyaratan Ruang
1	Kamar hotel resort	Standart room
2		Deluxe room
3		Suite room
4		Toilet standart room
5	Toilet	Toilet deluxe room
6		Toilet suite room
7		Toilet staff
8		Toilet umum
9	Lobby	Lobby
10		Ruang tunggu
11		Resepsionist
12	Restaurant	Restaurant
13		Kasir
14		Dapur
15		Gudang
16	Café	Café
17		Dapur

18	Musholla	Musholla	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
19		Tempat wudhu	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
20		Gudang	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
21		Toilet	Penghawaan yang baik
22		Toko souvenir	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
23		Toko oleh – oleh	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
24	Pertokoan	Kasir	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
25		ATM center	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
26		Minimarket	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
27	GYM center	GYM center	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
28		Ruang ganti	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
29		Tempat penitipan	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
30	Ruang SPA	Ruang SPA	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
31		Ruang ganti	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
32		Ruang tunggu	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
33		Toilet	Penghawaan yang baik
34		Kasir	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
35		Gudang	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
36	Klinik kesehatan	Ruang dokter	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
37		Ruang perawatan	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik

38		Ruang tunggu	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
39		Gudang	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
40		Toilet	Penghawaan yang baik
41	Gedung serbaguna	Ruang serbaguna	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
42		Gudang	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
43		Toilet	Penghawaan yang baik
44	Playground	Playkids indoor	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
45		Gudang	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
46	Fasilitas pengelola	Ruang general manager	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
47		Ruang wakil general manager	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
48		Ruang staff	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
49		Ruang pengelola	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
50		Ruang istirahat	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
51		Ruang tamu	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
52		Ruang arsip	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
	Ruang rapat	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik	
53	Fasilitas service	Ruang keamanan	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
54		Ruang CCTV	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
55		Ruang laundry	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik

56	Pos jaga	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
57	Ruang istirahat	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
58	Dapur utama	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik serta memiliki fasilitas pemadam kebakaran
59	Kantin	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik dan memiliki tingkat kenyamanan yang baik
60	Ruang pompa	Memiliki peredam dan sirkulasi penghawaan dan pencahayaan yang baik
61	Ruang genset	Memiliki peredam dan sirkulasi penghawaan dan pencahayaan yang baik
62	Ruang ME	Memiliki peredam dan sirkulasi penghawaan dan pencahayaan yang baik
63	Toilet	Penghawaan yang baik
64	Gudang	Memiliki pencahayaan dan penghawaan yang baik
65	Loading dock	Memiliki akses dari luar bangunan
66	Dermaga kedatangan & keberangkatan	Memiliki akses masuk yang baik serta pencahayaan dan penghawaan yang baik

Tabel 3. 4 Tabel persyaratan ruang

Sumber : Analisis pribadi 2021

3.1.5 Program Ruang

3.1.6 Analisis Besaran Ruang

3.1.6.1 Tabel Kebutuhan Ruang

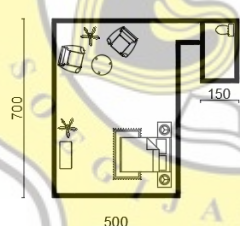
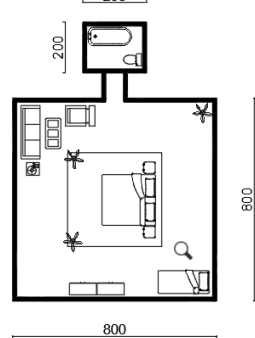
Utama dan Penunjang	Pengelola	Service
a. Kamar - Standart room - Deluxe room - Suite room b. Toilet	a. Ruang general manager b. Ruang wakil general manager c. Ruang staff d. Ruang rapat	a. Ruang kewanman b. Ruang CCTV c. Pos jaga d. Ruang MEE e. Ruang genset

c. Lobby d. Resepsionist e. Restaurant f. café g. Masjid / Musholla h. GYM center i. Ruang SPA j. Toko souvenir k. Toko oleh – oleh l. Ruang wardrobe m. ATM center n. Playground o. Ruang kesehatan p. Ruang serbaguna q. Amphiteater	e. Toilet f. Ruang istirahat g. Ruang tamu h. Ruang arsip	f. Gudang g. Loading dock h. Ruang pompa i. Ruang laundry j. Ruang istirahat k. Dapur utama l. Kantin m. Toilet
--	--	--

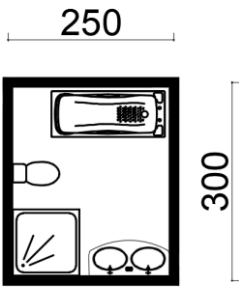
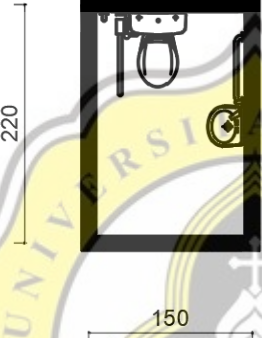
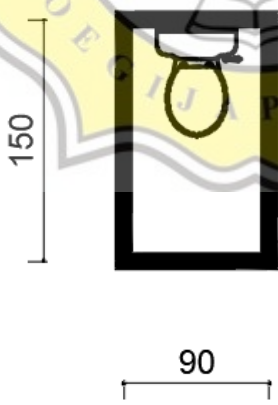
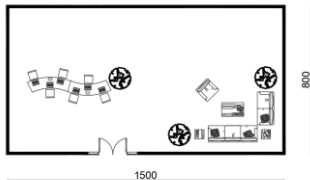
Tabel 3. 5 Tabel kebutuhan ruang

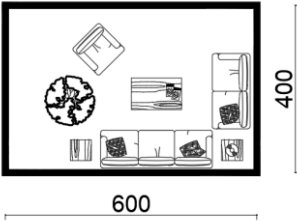


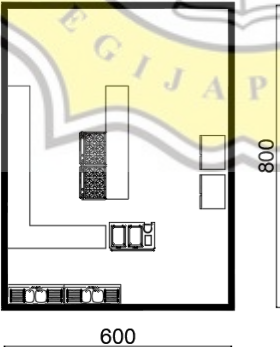
Sumber : Analisis pribadi 2021

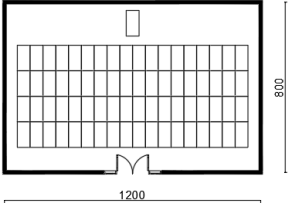

3.1.6.2 Tabel Besaran Ruang
a. Fasilitas utama dan penunjang

No	Kebutuhan Ruang	Dimensi Ruang	Sumber	Jumlah	Luasan	Skala Ruang
Kamar hotel resort	Standart room (2 orang dewasa + 1 anak)	$5 \times 7 = 35 \text{ m}^2$ 	SB	60 unit	2.100 m ²	Skala Normal
	Deluxe room (2 orang dewasa + 1 anak) Xtra bed	$8 \times 8 = 64 \text{ m}^2$ 	SB	30 unit	1.920 m ²	Skala Normal
	Suite room (4 orang dewasa + 2 anak) Xtra bed	$9 \times 9 = 81 \text{ m}^2$	SB	10 unit	810 m ²	Skala Normal

Luas Total :		4.830 m²				
Toilet kamar	Toilet standart room	$1,5 \times 2,5 = 3,75 \text{ m}^2$ 	NAD	60 unit	225 m ²	Skala Normal
	Toilet deluxe room	$2 \times 2,5 = 5 \text{ m}^2$ 	NAD	30 unit	150 m ²	Skala Normal
	Toilet suite room	$2,5 \times 3 = 7,5 \text{ m}^2$	NAD	10 unit	75 m ²	Skala Normal

						
		Luas Total :	540 m²			
Toilet	Toilet difabel	$1,5 \times 2,2 = 3,3 \text{ m}^2$ 	NAD	10 unit	27 m ²	Skala Normal
	Toilet umum	$0,9 \times 1,5 = 1,35 \text{ m}^2$ 	NAD	15 unit	20,25 m ²	Skala Normal
		Luas Total :	47,25 m²			
Lobby	Lobby	$15 \times 8 = 120 \text{ m}^2$ 	ASS	1 unit	120 m ²	Skala Megah

	Ruang tunggu	6 x 4 = 24 m ² 	ASS	1 unit	24 m ²	Skala Normal
	Resepsionis	2,5 x 4 = 10 m ² 	ASS	1 unit	10 m ²	Skala Normal
Luas Total :			154 m²			
Restaurant	Restaurant	12 x 8 = 96 m ² 	ASS	1 unit	96 m ²	Skala Normal
	Kasir	0,5 x 4 = 2 x 2 orang = 4 m ²	ASS	1 unit	4 m ²	Skala Normal
	Dapur	6 x 8 = 48 m ² 	ASS	1 unit	48 m ²	Skala Normal
	Gudang	3 x 3 = 9 m ²	ASS	1 unit	9 m ²	Skala Normal
Luas Total :			157 x 2 = 314 m²			
Café	Café	5 x 8 = 40 m ²	ASS	1 unit	40 m ²	Skala Normal

	Dapur	$5 \times 3 = 15 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	15 m^2	Skala Normal
		Luas Total :		55 m^2		
Musholla	Musholla	$12 \times 8 = 96 \text{ m}^2$ 	SB	1 unit	96 m^2	Skala Megah
	Tempat wudhu	$1 \times 1 = 1 \text{ m}^2$	SB	16 unit	16 m^2	Skala normal
	Gudang	$3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	9 m^2	Skala normal
	Toilet	$0,9 \times 1,5 = 1,35 \text{ m}^2$ 	NAD	4 unit	$5,4 \text{ m}^2$	Skala normal
		Luas Total :		121 m^2		
Pertokoan	Toko souvenir	$5 \times 8 = 40 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	40 m^2	Skala Normal
	Toko oleh - oleh	$5 \times 8 = 40 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	40 m^2	Skala Normal
	Mini market	$5 \times 8 = 40 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	40 m^2	Skala Normal
	Kasir	$0,5 \times 4 = 2 \times 2 \text{ orang} = 4 \text{ m}^2$	ASS	3 unit	12 m^2	Skala Normal

	ATM center	$4 \times 6 = 24 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	24 m ²	Skala Normal
Luas Total :			154 m²			
GYM center	GYM center	$6 \times 12 = 72 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	72 m ²	Skala Normal
	Ruang ganti	$3 \times 6 = 18 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	18 m ²	Skala Normal
	Tempat penitipan	$3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	12 m ²	Skala Normal
Luas Total :			102 m²			
Ruang SPA	Ruang SPA	$3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$	ASS	6 unit	54 m ²	Skala Normal
	Ruang ganti	$3 \times 6 = 18 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	18 m ²	Skala Normal
	Ruang tunggu	$3 \times 5 = 15 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	15 m ²	Skala Normal
	Toilet	$0,9 \times 1,5 = 1,35 \text{ m}^2$	NAD	4 unit	5,4 m ²	Skala Normal
	Kasir	$0,5 \times 4 = 2 \times 2 \text{ orang} = 4 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	4 m ²	Skala Normal
	Gudang	$3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	9 m ²	Skala Normal
Luas Total :			105,4 m²			
Klinik kesehatan	Ruang dokter	$4 \times 4 = 16 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	16 m ²	Skala Normal
	Ruang perawatan	$3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$	ASS	2 unit	9 m ²	Skala Normal
	Ruang tunggu	$3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$	SL	1 unit	12 m ²	Skala Normal
	Gudang	$3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	9 m ²	Skala Normal

	Toilet	$0,9 \times 1,5 = 1,35 \text{ m}^2$	NAD	2 unit	2,7 m ²	Skala Normal
Luas Total :			48,7 m²			
Gedung serbaguna	Ruang serbaguna	$20 \times 30 = 600 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	600 m ²	Skala Megah
	Gudang	$4 \times 6 = 24 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	24 m ²	Skala Normal
	Toilet	$0,9 \times 1,5 = 1,35 \text{ m}^2$	NAD	6 unit	8,1 m ²	Skala Normal
Luas Total :			632,1 m²			
Playground	Playkids indoor	$8 \times 10 = 80 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	80 m ²	Skala Normal
	Gudang	$3 \times 3 = 9 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	9 m ²	Skala Normal
Luas Total :			89 m²			
Luas Total Keseluruhan Fasilitas Utama & Penunjang : 7.012,95 m²						

Tabel 3. 6 Tabel besaran ruang fasilitas utama dan penunjang

Sumber : Analisis pribadi 2021

b. Fasilitas pengelola

Kebutuhan Ruang	Dimensi Ruang	Sumber	Jumlah	Luasan	Skala Ruang
Ruang general manager	$3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$	NAD	1 unit	12 m ²	Skala Normal
Ruang wakil general	$3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$	NAD	1 unit	12 m ²	Skala Normal
Ruang staff	$3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$	NAD	2 unit	24 m ²	Skala Normal
Ruang pengelola	$3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$	NAD	1 unit	12 m ²	Skala Normal
Ruang istirahat	$3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$	NAD	1 unit	12 m ²	Skala Normal
Ruang tamu	$3 \times 4 = 12 \text{ m}^2$	NAD	1 unit	12 m ²	Skala Normal

Ruang arsip	3 x 4 = 12 m ²	NAD	1 unit	12 m ²	Skala Normal
Ruang rapat	4 x 4 m ²	NAD	2 unit	32 m ²	Skala Normal
Luas Total Keseluruhan Fasilitas Pengelola : 128 m²					

Tabel 3. 7 Tabel besaran ruang fasilitas pengelola

Sumber : Analisis pribadi 2021

c. Fasilitas service

Kebutuhan Ruang	Dimensi Ruang	Sumber	Jumlah	Luasan	Skala Ruang
Ruang keamanan	3 x 4 = 12 m ²	ASS	1 unit	12 m ²	Skala Normal
Ruang CCTV	3 x 4 = 12 m ²	ASS	1 unit	12 m ²	Skala Normal
Ruang laundry	5 x 5 = 25 m ²	ASS	1 unit	25 m ²	Skala Normal
pos jaga	3 x 4 = 12 m ²	ASS	8 unit	96 m ²	Skala Normal
Ruang istirahat	6 x 8 = 48 m ²	ASS	1 unit	48 m ²	Skala Normal
Dapur utama	15 x 15 = 225 m ²	A	1 unit	225 m ²	Skala Normal
Kantin	3 x 4 = 12 m ²	ASS	6 unit	72 m ²	Skala Normal
Ruang pompa	10 x 12 m ²	ASS	2 unit	120 m ²	Skala Normal
Ruang genset	6 x 6 = 36 m ²	ASS	1 unit	36 m ²	Skala Normal
Ruang ME	10 x 5 = 50 m ²	ASS	1 unit	50 m ²	Skala Normal

Toilet	$0,9 \times 1,5 = 1,35 \text{ m}^2$	NAD	6 unit	8,1 m ²	Skala Normal
Gudang	$6 \times 10 = 60 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	60 m ²	Skala Normal
Loading dock	$12 \times 10 = 120 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	120 m ²	Skala Normal
Dermaga kedatangan & keberangkatan	$20 \times 8 = 160 \text{ m}^2$	ASS	2 unit	320 m ²	Skala Normal
Luas Total Keseluruhan Fasilitas Publik : 1.204,1 m²					
Luas Total Keseluruhan Tiap Fasilitas : 8.345,05 m²					
Sirkulasi Ruang : $8.345,05 \times 20\% : \underline{1.669,01} +$ $10.014,06 \text{ m}^2$					

Tabel 3. 8 Tabel besaran ruang fasilitas service

Sumber : Analisis pribadi 2021

d. Fasilitas parkir

Kebutuhan Ruang	Dimensi Ruang	Sumber	Jumlah	Luasan	Skala Ruang
Parkir mobil pengunjung	$3 \times 5 = 15 \text{ m}^2$	ASS	100 unit	1,500 m ²	Skala Normal
Parkir motor pengunjung	$1 \times 2 = 2 \text{ m}^2$	ASS	60 unit	120 m ²	Skala Normal
Parkir bis pengunjung	$3,4 \times 12,5 = 42,5 \text{ m}^2$	ASS	10 unit	425 m ²	Skala Normal
Parkir mobil karyawan	$3 \times 5 = 15 \text{ m}^2$	ASS	20 unit	300 m ²	Skala Normal
Parkir motor karyawan	$1 \times 2 = 2 \text{ m}^2$	ASS	50 unit	100 m ²	Skala Normal
Luas Total Keseluruhan Fasilitas Parkir : 2.445 m²					
Sirkulasi ruang : $2.445 + 100\% : 4.890 \text{ m}^2$					

Tabel 3. 9 Tabel besaran ruang fasilitas parkir

Sumber : Analisis pribadi 2021

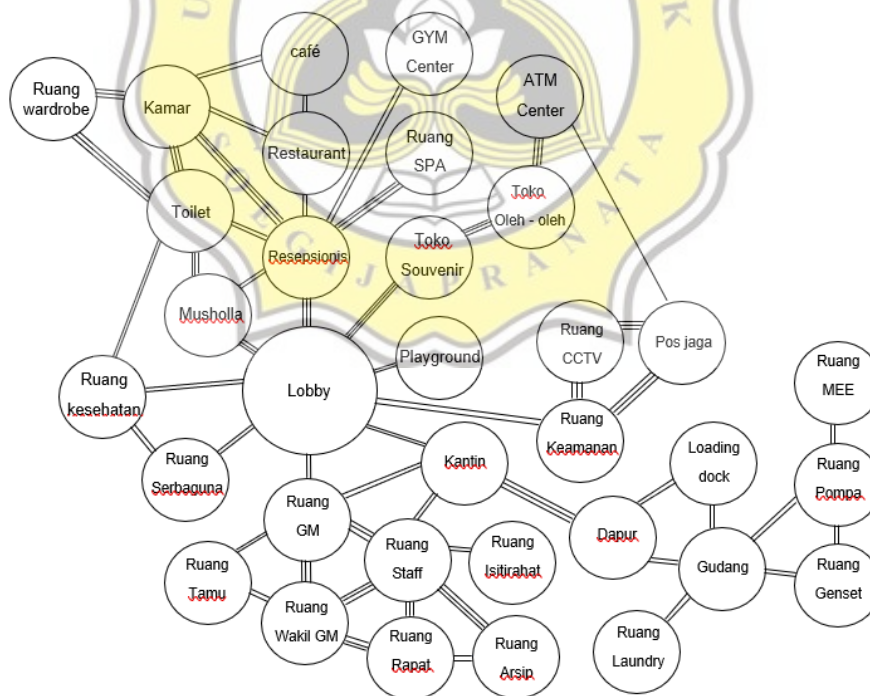
Keterangan :

- NAD : Ernts Neufert Architect Data
- ASS : Asumsi Pribadi
- SB : Studi Banding
- A : Hotel Planning and Design
- SL : Studi Literatur

Berikut ini standar sirkulasi atau flow area yang dapat digunakan adalah :

- 5% - 10% : Standar minimal dari sistem sirkulasi
- 20% : Standar dari kebutuhan keeluasaan sirkulasi
- 30% : Tuntutan kenyamanan dari sisi fisik
- 40% : Tuntutan kenyamanan dari sisi psikologis
- 50% : Tuntutan spesifik dari kegiatan yang ada
- 70% - 100% : Terkait dengan banyaknya kegiatan yang ada

3.1.7 Struktur Organisasi Ruang



Gambar 3. 1 Diagram hubungan ruang

Sumber : Analisis pribadi 2021

Keterangan :

1 Garis : Hubungan ruang jauh

2 Garis: Hubungan ruang dekat

3 Garis: Hubungan ruang sangat dekat

3.2 Analisis Program Tapak

3.2.1 Jenis Ruang Luar

3.2.1.1 Kebutuhan Ruang Luar

Jenis kebutuhan ruang luar meliputi :

a. Mangrove track (jogging track)

Untuk mewadai pengunjung atau tamu hotel resort yang ingin ber olahraga pagi dengan jogging mengelilingi hutan mangrove.



Gambar 3. 2 Desain track mangrove

Sumber: Tribunbali.com

b. Tempat pemancingan

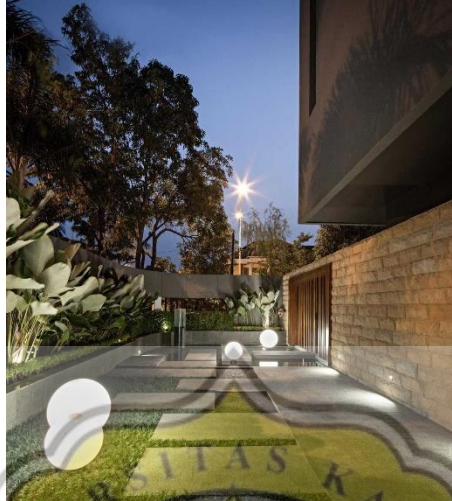


Gambar 3. 3 Kolam Pemancingan

Sumber : Kompasiana.com

Untuk mewartai pengunjung atau tamu hotel resort yang ingin menyalurkan hobby memancing dimana dapat menghilangkan penat selepas bekerja dan juga sebagai fasilitas penunjang di dalam Kawasan hotel resort ini.

c. Taman



Gambar 3. 4 Desain taman

Sumber : Arsitag.com

Ruang terbuka hijau sebagai penyegar dan pemberi kenyamanan bagi pengunjung hotel di luar bangunan.

d. Kolam renang



Gambar 3. 5 Kolam Renang free from

Sumber : Agoda.com

Kolam renang outdoor Sebagai fasilitas ber olahraga dan berenang didalam Kawasan hotel resort. Di bagi menjadi 2 kategori yaitu kolam renang anak – anak dan kolam renang dewasa. Dengan jenis kolam renang free from, yaitu kolam renang dengan bentuk yang tidak beraturan dimana konsep suasana natural nya dapat lebih menonjol dan juga lebih dekat dengan alam.

e. Lapangan voli pantai



Gambar 3. 6 Lapangan voli pantai

Sumber : Vuiral.com

Fasilitas hotel resort sebagai sarana ber olahraga bagi tamu hotel.

f. Playground anak outdoor



Gambar 3. 7 Playground outdoor

Sumber : Bukareview.com

Taman bermain anak luar ruangan dengan sifat ruang public. Dapat di akses oleh semua kalangan. Memiliki tingkat keamanan tinggi guna menghindari kejadian yang tidak di inginkan.

g. Area wisata air



Gambar 3. 8 Wisata air

Sumber : Baliwatersport.com

Fasilitas yang bersifat terbuka dan public ini berguna untuk mewadai pengunjung hotel resort dalam melakukan wisata dan olahraga air seperti wahana air pada umumnya. Menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami.

i. Amphiteater pertunjukan budaya

Fasilitas semi outdoor dan bersifat public berupa panggung hiburan yang berfungsi sebagai wadah dalam pagelaran seni pertunjukan budaya khas Demak. Menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami dan buatan.



Gambar 3. 9 Amphiteater pertunjukan

Sumber : Cipasera.com

3.2.1.2 Dimensi Ruang Luar

Kebutuhan Ruang	Dimensi Ruang	Sumber	Jumlah	Luasan	Skala Ruang
Mangrove track (jogging track)	$2 \times 600 = 1,200 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	$1,200 \text{ m}^2$	Skala Normal
Tempat pemancingan	$10 \times 20 = 200 \text{ m}^2$	SB	1 unit	120 m^2	Skala Normal
Taman	$20 \times 40 = 800 \text{ m}^2$	ASS	2 unit	1200 m^2	Skala Normal
Kolam renang dewasa	$5 \times 25 = 125 \text{ m}^2$ Kedalaman 1,5 meter	ST	1 unit	125 m^2	Skala Normal
Kolam renang anak	$2 \times 4 = 8 \text{ m}^2$ Kedalaman 60 cm	ASS	1 unit	8 m^2	Skala Normal
Lapangan voli pantai	$8 \times 16 = 128 \text{ m}^2$	ST	1 unit	125 m^2	Skala Normal
Playground anak outdoor	$8 \times 10 = 80 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	80 m^2	Skala Normal
Area wisata air	$15 \times 30 = 450 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	450 m^2	Skala Normal

Amphiteater pertunjukan budaya	$15 \times 50 = 750 \text{ m}^2$	ASS	1 unit	750 m^2	Skala Normal
Luas Total Dimensi Ruang Luar : 4.058 m^2					
Sirkulasi Ruang : $4.058 \text{ m}^2 \times 20\% : \underline{811,6 \text{ m}^2} +$					
$4.869,6 \text{ m}^2$					

Tabel 3. 10 Tabel besaran ruang luar

Sumber : Analisis pribadi 2021

3.2.2 Luas Lahan Efektif

a. Luas Bangunan

Total luas bangunan (LB) = (fasilitas utama & pengelola + fasilitas pengelola + fasilitas service)

$$LB = 7.012,95 \text{ m}^2 + 128 \text{ m}^2 + 1.204,1 \text{ m}^2 = 8.345,05 \text{ m}^2$$

b. Luas Lahan Parkir

$$2.445 \text{ m}^2 + 100\% : 4.890 \text{ m}^2$$

c. Luas Ruang Luar

$$4.058 \text{ m}^2 + 20\% = 4.869,6 \text{ m}^2$$

d. Luas Tapak

- Regulasi Pantai Istambul

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 60%

Koefisien Luas Bangunan (KLB) $1,0 = 3,0$

Koefisien Daerah Hijau (KDH) 30%

- Luas Kebutuhan Tapak

= (Luas Total Bangunan \div KLB) + Area Parkir + Luas Ruang Luar

$$= (8.345,05 \text{ m}^2 \div 2,0) + 4.890 \text{ m}^2 + 4.869,6 \text{ m}^2$$

$$= 4.172,52 \text{ m}^2 + 4.869,6 \text{ m}^2 + 4.869,6 \text{ m}^2 = 13.932,12 \text{ m}^2$$

- Luas Lantai Dasar

= KDB 60% x Luas Bangunan

$$= 60 \% \times 8.345,05 \text{ m}^2$$

$$= 5.007,03 \text{ m}^2$$

- Luas Ruang Terbuka

= Luas Kebutuhan Tapak – Luas Lantai Dasar

$$= 13.932,12 \text{ m}^2 - 5.007,03 \text{ m}^2$$

$$= 8.925,09 \text{ m}^2$$

- Luas Ruang Terbuka Hijau
= 30% x Luas Ruang terbuka
= 30% x 8.925,09 m²
= 2.667,52 m²

3.2.3 Identifikasi Tapak



Gambar 3. 10 Lokasi Tapak Terpilih

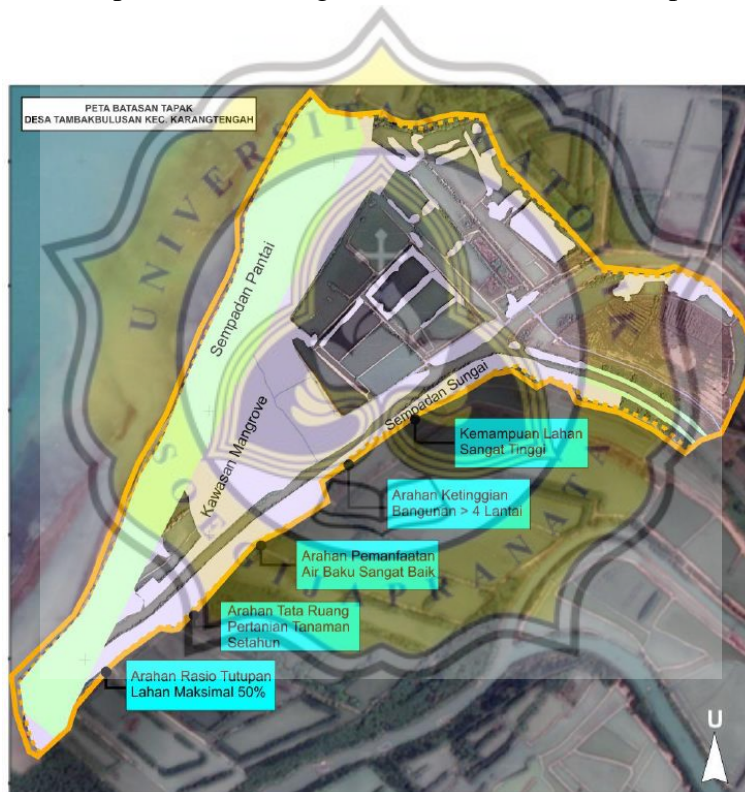
Sumber : Googlemaps.com

Lahan tapak terpilih berada dekat dengan Kawasan wisata dengan luas tapak yang di rencanakan memiliki luasan sekitar 50.000 meter², atau sekitar 5 ha. Terletak di luar garis sempadan pantai 100 meter. dekat dengan hutan mangrove dan pantai. Kontur tanah cenderung datar dengan jenis tanah lunak. Di dalam tapak tidak ada bangunan yang berdiri. Vegetasi di dominasi oleh tanaman air (bakau). Aliran listrik pada tapak ber sumber dari PLN dan air menggunakan PDAM maupun air tanah. Pada lokasi tapak sudah teraliri listrik dengan baik. Terdapat beberapa titik lampu penerangan di dalam Kawasan

tapak. Tapak terpilih cocok dengan persyaratan – persyaratan beberapa ruangan yaitu dari view luar bangunan dan juga penghawaan dan pencahayaan.

3.2.4 Analisis Batasan Tapak

Dalam menentukan lokasi yang boleh di rencanakan dan di kembangkan di Kawasan Pantai Istambul harus melihat Batasan – Batasan berdasarkan hasil analisis satuan kemampuan lahan atau SKL. Kawasan wisata pantai Istambul masuk kedalam jenis SKL sangat tinggi dan dapat untuk di kembangkan. namun, harus mempertimbangkan juga mengenai aturan yang mengacu pada pola ruang yang tidak dapat di kembangkan seperti sempadan pantai, sempadan sungai dan kawasan lindung. Sehingga, lokasi yang dapat digunakan adalah berupa lahan kosong di sebelah timur wisata pantai dan mangrove Istambul.



Gambar 3. 11 Batasan tapak

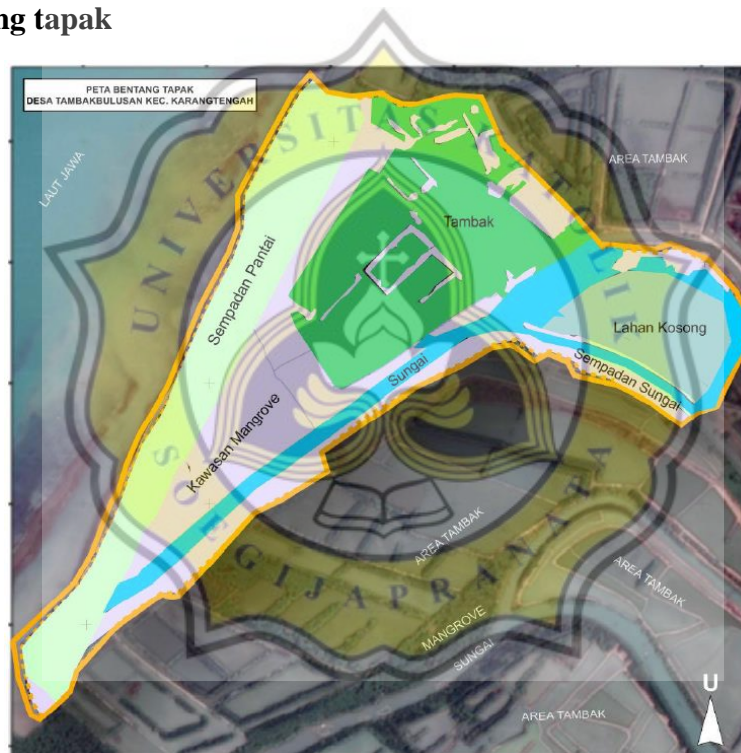
Sumber : Perencanaan tapak kelompok 1 tahun 2018/2019 UNISULA



Gambar 3. 12 Batas sempadan pantai

Sumber : Data pribadi 2021

3.2.5 Bentang tapak



Gambar 3. 13 Bentang tapak

Sumber : Perencanaan tapak kelompok 1 tahun 2018/2019 UNISULA

Bentang pada tapak merupakan tata guna lahan yang terdapat pada Kawasan perencanaan tapak di Kawasan pantai Istanbul, yaitu berupa sempadan pantai, hutan mangrove. Sungai dan lahan kosong. Penggunaan lahan eksisting pada lokasi tapak belum maksimal, berdasarkan data fisik Kawasan, tapak berada pada dataran rendah dengan ketinggian 0 – 4 meter di atas permukaan laut, dengan curah hujan 13,6 – 20,7 mm/tahun. Dimana masuk kedalam kategori curah hujan sedang. Kawasan tapak memiliki suhu

udara yang cukup terik dan panas, sehingga perlu untuk ditanami vegetasi – vegetasi sebagai penyejuk udara. Berdasarkan RTRT Kabupaten Demak, Kawasan tapak masuk kedalam Kawasan pariwisata alam.

3.2.6 Regulasi Tapak

Menurut RTRW Kabupaten Demak tahun 2011 – 2031, diperoleh data bahwa pada lokasi tapak di peruntukan untuk Kawasan pariwisata dan perikanan. Serta untuk peraturan bangunan ada beberapa kriteria yang ada seperti KDB 60%, KLB 1,0 – 3,0 , GSJ 5,5 meter.

Menurut RDTRK Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Demak tahun 2015-2035 menyatakan bahwa, sub zona sempadan pantai sebagaimana yang sudah di sebutkan pada ayat (1) huruf a terletak pada pantai yang terletak di SBWP III karang tengah yaitu tambak bulusan dengan ketentuan garis sempadan pantai jarak 100 m dari titik pasang tertinggi air laut menuju ke daratan.

3.2.7 Analisis Aksesibilitas



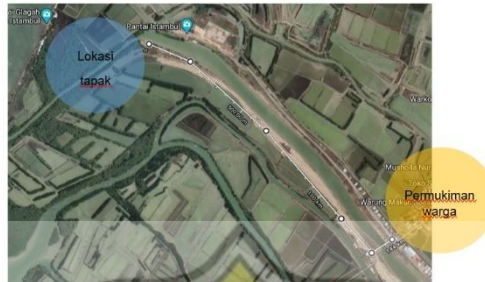
Gambar 3. 14 Jembatan wonokerto

Sumber : Data pribadi 2021

Rute jalan yang di lalui untuk sampai ke kawasan pantai Istanbul yaitu dari arah Semarang melalui jalur pantura Semarang – Demak, setelah melewati jembatan wonokerto, belok kiri menuju ke arah jalan karang tengah, dan kemudian lurus terus ke arah utara sejauh kurang lebih 5 km melewati jalan tambakbulusan raya dan jalan pos wonokerto. Akses menuju tapak pada pagi sampai sore hari cukup ramai oleh lalu lalang penduduk desa. Dan pada malam hari cenderung sepi dan tidak banyak kendaraan yang melintas. Karena pada titik – titik tertentu, masih terdapat tempat yang penerangan jalannya masih kurang dan beberapa titik jalan rusak dimana hal itu dapat membahayakan pengguna jalan.

Aksesibilitas jalan menuju wisata pantai Istambul berupa jalan aspal dengan lebar +4 meter. Jalan masuk desa dapat dilalui kendaraan roda 2 dan 4. Untuk mobil masih bisa berpapasan, namun untuk kendaraan besar seperti bis, untuk berpapasan sedikit sulit. Penerangan jalan sudah ada, namun masih kurang.

3.2.8 Analisis Bangunan Sekitar



Gambar 3. 15 Jarak rumah warga dengan Kawasan wisata

Sumber : www.googlemaps.com

Kawasan perencanaan tapak yang berada di Kawasan wisata pantai Istambul merupakan Kawasan yang tidak dapat berdiri sendiri, melainkan ada wilayah zona pendukung seperti Kawasan permukiman. Pada zona inti (tapak) dalam eksisting nya belum terdapat bangunan yang bersifat permanen. Kawasan permukiman penduduk berjarak kurang lebih 1,5 Km dari lokasi tapak. Dengan jauhnya permukiman warga dengan rencana hotel resort, terdapat potensi yang bagus yaitu tidak ada kebisingan dan Kawasan hotel resort lebih privasi.



Gambar 3. 16 Kondisi Bangunan

Sumber : Data pribadi 2021

Karakteristik bangunan di sekitar tapak cenderung mengikuti jalur jalan dan sungai dengan bentuk bangunan seperti bangunan pinggir pantai pada umumnya, dengan atap perisai dan menggunakan material penutup atap seperti genteng tanah liat dan seng, serta

batu bata sebagai dinding. Kepadatan bangunan juga tidak terlalu padat. Dan didominasi oleh bangunan dengan ketinggian 1 – 2 lantai.

3.2.9 Analisis Transportasi Dan utilitas Kota



Gambar 3. 17 Kondisi jalan

Sumber : Data pribadi 2021

Pada jalan utama yaitu jalan Tambakbulusan raya yang menuju Kawasan wisata pantai Istambul, dapat dilalui oleh kendaraan roda 2 maupun roda 4. Masuk kedalam jenis jalan lokal primer dan Dalam rencana pengembangan Kawasan pantai Istambul, akan dilakukan pelebaran jalan masuk dengan yang semula memiliki lebar 4 meter akan di tambah menjadi 6 meter. Di Kawasan ini terdapat 2 jenis transportasi, yaitu transportasi



Gambar 3. 18 Peta jaringan jalan

Sumber : RTRW Kabupaten Demak 2011 - 2031

air berupa perahu dan transportasi darat. Untuk utilitas di temukan beberapa jenis utilitas Kawasan di antaranya sebagai berikut :

a. Utilitas air bersih

Untuk memenuhi kebutuhan air, warga disana menggunakan sumber air bersih yang Sebagian besar berasal dari sumur artetis (sumur bor) dan juga PAMSIMAS (penyediaan air minum dan sanitasi berbasis masyarakat), Sumur artetis, kualitas air nya sedikit asin. Dan untuk di Kawasan wisata pantai Istambul, sumber air bersih di dapat dari air sumur dari rumah warga yang kemudian di angkut dengan perahu menuju ke Kawasan wisata.

b. Jaringan drainase

Di sekitar lokasi tapak, sudah ada jalur drainase yakni jaringan drainase primer terbuka yaitu sungai bong. Sungai ini memiliki lebar sekita 15 meter. Dan



Gambar 3. 19 Peta jaringan drainase

Sumber : RTRW Kabupaten Demak 2011 - 2031

biasanya menjadi jalur perahu wisata yang menuju ke pantai.

c. Jaringan limbah

Pada Kawasan sekitar tapak, sudah memakai jaringan limbah berupa MCK di Kawasan ini



Gambar 3. 20 MCK pada lokasi tapak

Sumber : Data pribadi 2021

d. Jaringan listrik



Gambar 3. 21 Lampu penerangan

Sumber : Data pribadi 2021

Jaringan listrik di sekitar tapak sudah ada, bersumber dari PLN. Dan pada lokasi tapak sendiri juga sudah terdapat sumber – sumber penerangan di beberapa titik.

e. Jaringan telekomunikasi

Jaringan telekomunikasi pada Kawasan pantai Istambul masuk kedalam kategori blankspot, serta hanya tersedia provider telekomunikasi dari Telkomsel. Untuk provider lain, sinyal masih susah di sini.

f. Jaringan persampahan



Gambar 3. 22 Kondisi tempat sampah

Sumber : Data pribadi 2021

Jaringan persampahan di Kawasan pantai Istambul sudah cukup di katakan baik. Karena di setiap jarak 10 meter, sudah terdapat tempat sampah di sisi kanan kirinya. Namun pada pesisir pantai, masih terdapat sampah – sampah yang hanyut dan terdampar disini.

3.2.10 Analisis Vegetasi



Gambar 3. 23 Vegetasi pada tapak

Sumber : Data pribadi 2021

Di Kawasan wisata Istambul, memiliki berbagai jenis vegetasi yang tumbuh di lingkungannya. Jenis vegetasi di dominasi oleh tumbuhan air jenis bakau yang berfungsi sebagai pencegah abrasi dan penyaring alami air. Berguna juga dalam pembentukan pulau dan menstabilkan daerah pesisir pantai. Tumbuhan bakau yang tumbuh di sini memiliki jenis yang berbeda – beda. Di antaranya ada Api – api, jeruju putih, bakau hitam, jeruju hitam, api – api putih, tanjang, bakau putih dan katang – katang.

3.2.11 Analisis Pertanian



Gambar 3. 24 Tambak ikan

Sumber : Data pribadi 2021

Pada Kawasan pantai Istambul, merupakan habitat biota laut dan habitat air payau. Komoditas di Kawasan ini adalah hasil dari tambak yang banyak tersebar di Kawasan ini, di dominasi oleh jenis hasil laut udang dan ikan bandeng.

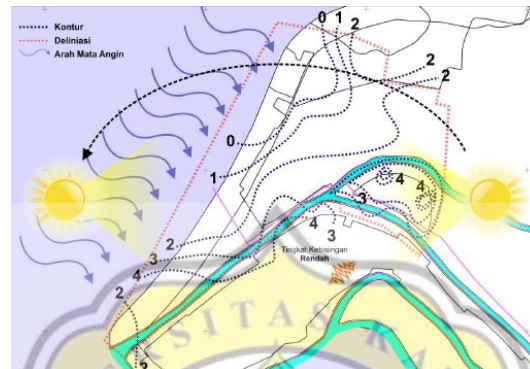
3.2.12 Analisis Kepemilikan Lahan

Berdasarkan penuturan perangkat Desa di Desa Tambakbulusan Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Demak, bahwa tanah yang ada di Kawasan wisata pantai Istambul merupakan hasil tanah yang timbul dari bawah laut. Sehingga menimbulkan kepemilikan

lahan yang belum jelas dan menjadi sengketa antara pemerintah dan warga setempat. Dan pada akhirnya di ambil alih oleh pemerintah. Untuk lahan parkirnya sendiri merupakan tanah milik Desa.

3.3 Analisis Lingkungan Alami

3.3.1 Analisis Klimatik



Gambar 3. 25 Arah matahari

Sumber : Analisa Pribadi 2021

Di lokasi tapak ber iklim tropis dengan suhu udara bervariasi antara 24° - 34° . Dengan kecepatan udara yang relative kencang. Udara di Kawasan ini relative panas karena dekat dengan pesisir pantai dan curah hujan di Kawasan pantai Istanbul termasuk pada kategori 13,6 – 20,7 mm / tahun.

3.3.2 Analisis Lanskap



Gambar 3. 26 Kondisi landscape

Sumber : Data pribadi 2021

Area tapak dekat dengan pantai, dan daerah rawa – rawa. Ini merupakan potensi yang bagus bagi view dalam bangunan. Kawasan di sekitar tapak, merupakan Kawasan dengan

Sebagian ruang terbuka yang cukup banyak meliputi lapangan dengan luas 3,98 ha, dan hutan mangrove dengan luas 22,49 ha.

3.3.3 Analisis Topografi

Kondisi topografi di sekitar tapak cenderung berada pada dataran rendah dengan ketinggian 1 – 3 meter di atas permukaan laut. Di sekitar tapak 89% lahan di dominasi olah tambak dan hutan mangrove. Memiliki tingkat kelerengan 0 – 8 %, cocok untuk didirikan bangunan, karena memiliki kelerengan cenderung stabil. Titik tertinggi yaitu 4 meter di atas permukaan laut terletak di area lahan kosong dan tempat parkir.



Gambar 3. 27 Kondisi topografi

Sumber : Data pribadi 2021

3.3.4 Analisis Kebisingan

kondisi kebisingan pada sekitar tapak , termasuk kedalam kebisingan dengan kategori rendah yaitu 45 – 55 dB. karena lokasi nya cukup jauh dari jalan pantura yang menjadi sumber kebisingan, serta jaraknya yang lumayan jauh dari permukiman warga setempat. Sehingga situasi di Kawasan ini cukup tenang.

3.3.5 Analisis Kondisi Tanah



Gambar 3. 29 Kondisi tanah di lokasi tapak

Sumber : Data pribadi 2021

Jenis tanah pada area ini adalah alluvial hidromorf, yaitu jenis tanah endapan dari lumpur, pasir halus yang mengalami erosi tanah. Jenis tanah ini banyak ditemukan di areal dataran rendah sekitar muara sungai , rawa – rawa dan lembah. Tanah ini banyak mengandung tanah liat dan tidak banyak mengandung unsur – unsur hara.

