



BAB I

1.1. JUDUL PROYEK

Resort pantai di Kepulauan Karimunjawa, Jawa Tengah

Resort yang berfungsi sebagai sarana konservasi dan juga sebagai sarana pendukung wisata bahari di Kepulauan Karimunjawa.

1.2. FUNGSI BANGUNAN

Kondisi pariwisata di Indonesia saat ini mengalami perkembangan yang cukup pesat. Salah satu sektor pariwisata yang mengalami perkembangan cukup signifikan adalah sektor pariwisata pantai dan kelautan, hal ini dapat dilihat dari banyaknya pengembangan obyek wisata dan resort-resort yang mulai bermunculan disepanjang pantai pulau Jawa. Hingga saat ini, Pemerintah Propinsi Jawa Tengah berusaha mengoptimalkari potensi alam khususnya daerah pantai yang dianggap mampu menghasilkan pendapatan daerah, dengan mendirikan sejumlah resort sebagai penunjang pariwisata pantai dan kelautan dengan berbagai fasilitas yang lengkap dan nyaman serta disesuaikan dengan kondisi serta kelebihan yang punya nilai jual tersendiri dari tiap obyek wisata.

Di era modern ini orang kembali mencari segala hal yang serba bersifat natural dan kembali kealam (*back to nature*). Kawasan pariwisata yang menonjolkan keindahan dan kekayaan alam akan menjadi daya tarik tersendiri yang pastinya akan banyak dicari oleh wisatawan baik lokal maupun asing. Begitu juga dengan konsep yang dipakai untuk membangun sebuah resort pantai akan banyak menentukan nilai jual dari obyek wisata pantai. Konsep pembangunan ini belum cukup menjamin banyak wisatawan yang datang jika tidak diimbangi dengan kondisi lingkungan yang bersih, udara segar, kenyamanan, fasilitas yang memadai serta pelayanan yang memuaskan.

Karimunjawa adalah sebuah pulau yang merupakan salah satu Kawasan Pelestarian Alam Perairan di daerah Propinsi Jawa Tengah yang



mana terletak 45 mil dari kota Jepara. Dengan luas total 110.625 ha yang terdiri dari 1.505,4 ha berupa daratan dan juga 110.019,6 ha berupa perairan, 110.117,30 ha.

Pulau Karimunjawa merupakan kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan konservasi (Cagar Alam Laut), namun sekarang berkembang menjadi Taman Nasional Laut. Sebagian dari kawasan ini ditetapkan sebagai kawasan Pelestarian Alam Perairan. Karena kawasan ini berbentuk kepulauan, maka potensi alam yang ada di kawasan ini sangat potensial apabila digunakan sebagai daerah pariwisata bahari. Pariwisata bahari ini didukung oleh upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Jawa Tengah yaitu dengan menambah angkutan transportasi dari dan ke kepulauan Karimunjawa menjadi 2 kali seminggu. Penambahan transportasi yang disediakan dapat ditempuh dengan dua jalur yaitu jalur laut dan jalur udara. Untuk transportasi laut menuju ke kepulauan Karimunjawa, wisatawan dapat menggunakan kapal motor yang ada di Pelabuhan Kartini, Jepara. Sedangkan untuk transportasi udara dapat ditempuh dari Bandara Ahmad Yani Semarang menuju Bandara Dewadaru di Pulau Kemujan, Kepulauan Karimunjawa.

Dengan dibangunnya lokasi wisata yang menawarkan Resort sebagai sarana pendukung dari kawasan pariwisata bahari yang ada di Kepulauan Karimunjawa pasti akan mempunyai nilai jual lebih, karena menurut data yang ada, pulau karimunjawa hanya memiliki 1 buah hotel kelas Melati yang memiliki 83 kamar, dan 1 buah wisma milik Pemda tingkat II Jepara, serta 16 buah home stay milik masyarakat. Jika dilihat dari data tersebut maka sangat diperlukan fasilitas penginapan tambahan untuk menampung wisatawan yang datang ke sana. Dari permasalahan yang ada diatas maka saya tertarik untuk merancang sebuah resort serta area konservasi flora dan fauna langka, seperti konservasi terumbu karang, pelestarian penyu, dan rehabilitasi tanaman langka dewandaru yang ada di kepulauan Karimunjawa. Selain sebagai area konservasi flora dan fauna langka pembangunan resort ini dapat dijadikan sebagai sarana fasilitas pendukung wisata bahari.



1.3. LOKASI

1.3.1. Gambaran fisik Geografis

Kepulauan Karimunjawa secara administratif merupakan salah satu kecamatan yang ada di kabupaten Dati II Jepara yang. Secara geografi wilayah ini terletak pada 5°4'-5°57' LS dan 110°4'-110°40 BT. Adapun batas-batasnya sebelah barat berbatasan dengan Laut Jawa, sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Pati dan Kabupaten Kudus dan sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Demak. dan berada kurang lebih 45 mil dari kota Semarang. Letak antara pulau di kepulauan Karimunjawa yang berdekatan satu sama lain memberi peluang bagi pelaksanaan suatu paket wisata.

1.3.2. Klimatologi

Seperti daerah tropic pada umumnya, daerah Kabupaten Jepara mempunyai 2 musim yaitu musim hujan yang berlangsung sekitar bulan November sampai April dan musim kemarau yang berlangsung sekitar bulan Juni sampai September. Antara musim penghujan dan kemarau ada musim pancaroba, yaitu bulan Oktober dan Mei.

1.3.3. Hidrologi

Dari segi hidrologi kabupaten Dati 2 Jepara memiliki sumber air yang dapat dimanfaatkan baik untuk rumah tangga, irigasi, industri maupun kepentingan lainnya karena sungai didaerah ini ada 17 buah dan dibagi menjadi 6 buah daerah irigasi.

1.3.4. Topografi

Keadaan topografi daerah ini terdiri dari dataran rendah (pesisir) dan perbukitan di kaki gunung Muria.

1.3.5. Flora dan Fauna

Kepulauan Karimunjawa memiliki keistimewaan perwakilan dari 5 tipe ekosistem utama yaitu:

1. Ekosistem terumbu karang

Meliputi 64 genera karang, 290 spesies ikan karang, 7 spesies kima, 3 spesies penyu, serta berbagai jenis organisme laut lainnya.



seperti moluska, anemon, sponge, soft koral, krustasea, dan cacing laut. Serta terdapat 16 jenis biota laut langka.

2. Ekosistem padang lamun dan rumput laut

Komunitas rumput laut terletak di seluruh pulau sampai dengan kedalaman 20 m.

3. Ekosistem mangrove

Terdapat 25 spesies mangrove sejati dan 19 spesies mangrove ikutan.

4. Ekosistem hutan pantai

Ditandai dengan adanya ketapang, cemara laut, kelapa, jati pasir, setigi, dan waru laut.

5. Ekosistem hutan hujan tropis dataran rendah

Terdapat jenis tanaman khas Karimunjawa yaitu dewadaru dan habitat bagi kupu-kupu endemik, ular edor dan juga burung elang laut dada putih.

1.3.6. Kondisi Kependudukan.

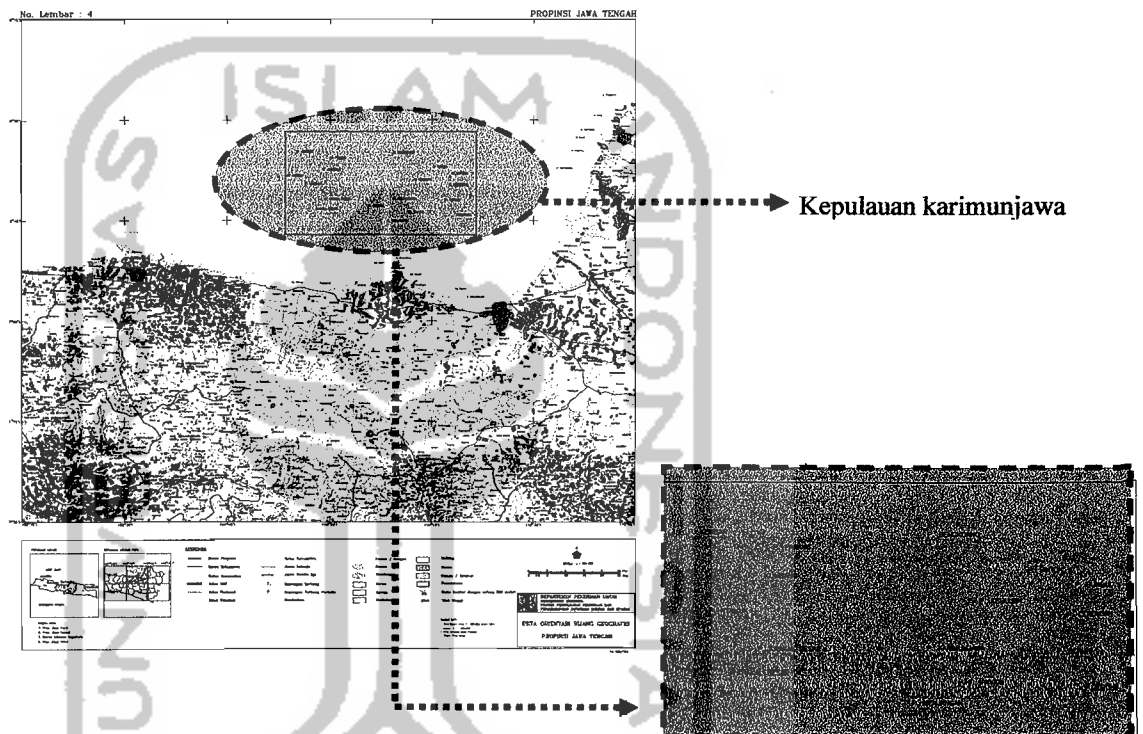
Penduduk dari kepulauan karimunjawa ini rata-rata adalah pendatang yang kebanyakan datang dari Jawa, Madura, dan juga Bugis (Sulawesi) sehingga kebudayaan yang berkembang di kepulauan ini sangat dipengaruhi oleh sifat budaya daerah-daerah pendatang tersebut. Kepulauan ini juga terdapat banyak flora dan fauna langka, sehingga kepulauan ini merupakan tempat untuk merehabilitasi / mengkonservasi flora dan fauna tersebut.

Dari latar belakang tersebut maka dalam perancangan resort ini, saya akan berusaha untuk menggabungkan ketiga kebudayaan yang ada ke dalam sebuah bangunan tropis yang diadaptasikan dan juga sangat cocok untuk daerah pesisir / pantai ke dalam bentukan resort, karena konsep yang saya gunakan adalah *Back to nature* maka saya akan berusaha agar para wisatawan dapat dengan langsung melakukan konservasi terhadap flora dan fauna yang dilindungi tersebut.



1.3.7. Peta lokasi site

kepulauan karimunjawa terdiri dari berbagai macam pulau, salah satu pulau yang dalam tahap pengembangan adalah PULAU MENJANGAN KECIL.



Kepulauan Karimunjawa terbagi menjadi 4 mintakat/zona

1. Zona inti

Luas zona ini 1.299 Ha, yang dipakai sebagai tempat kegiatan penelitian, pendidikan dan ilmu pengetahuan. Zona ini juga dipakai sebagai tempat untuk melindungi habitat terumbu karang, burung elang laut, dara laut, penyu sisik, penyu hijau, dan sawo kecil.

2. Zona rimba

Luas zona ini 7.801 Ha, fungsinya dapat dipakai juga seperti zona inti tetapi juga dapat dipakai untuk wisata terbatas.

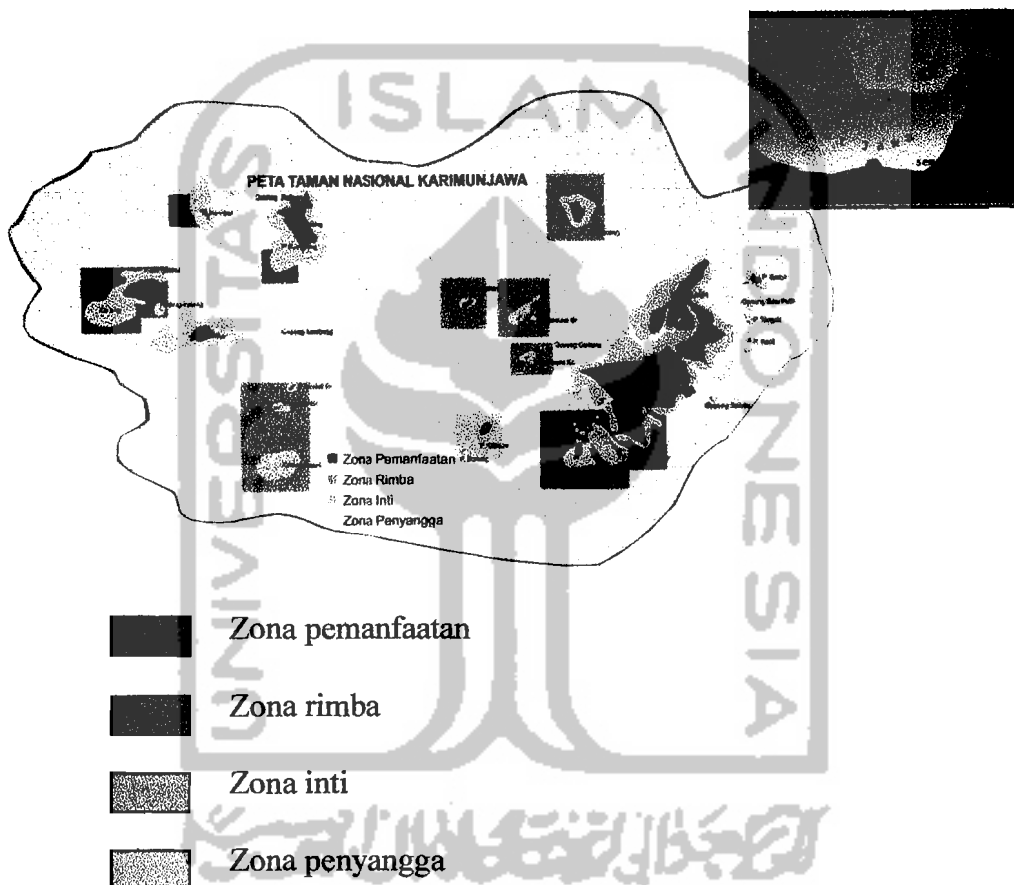


3. Zona pemanfaatan

Luas zona ini 4.431 Ha fungsinya sama dengan zona inti dan juga zona rimba dan dapat juga dipakai untuk kegiatan yang dapat menunjang kegiatan pengembangan Taman Nasional Karimunjawa seperti pariwisata.

4. Zona penyangga

Luas zona ini 98.093,5 Ha



1.4. FASILITAS

Fasilitas yang akan terakomodasi dalam bangunan resort pada umumnya berdasar jenis kegiatan, yaitu:

1. Fasilitas yang bersifat privat.

- Kamar tidur

Karena memiliki pemandangan alam yang indah maka kamar memiliki pemandangan atau view ke arah laut (untuk kamar-kamar yang bertipe suite).

2. fasilitas yang bersifat public.



- **restorant**
minimal terdapat menu yang berasal dari daerah Asia, Eropa, Makanan tradisional dari daerah tersebut.
- **Function room**
Terdapat function room yang dapat digunakan untuk berbagai acara yang memiliki kapasitas 100 orang.
Terdapat pre-function room.
- **Lobby**
Memiliki luas (minimal) 100m².
Dilengkapi dengan lounge.
Tersedia retail, tersedia poliklinik dan juga paramedis.

3. Fasilitas yang bersifat rekreasi.

a. Outdoor.

Resort ini terletak di sebuah kepulauan sehingga memiliki potensi alam yang sangat potensial untuk wisata bahari oleh karena itu fasilitas yang bersifat rekreasi, antara lain:

- Kolam renang .
- Gudang (dipakai untuk menyimpan alat-alat snorkling, scuba diving).
- Play ground .

b. indoor.

- Spa dan sauna.

4. Fasilitas yang bersifat servis dan pelayanan umum

- Kantor pengelola
- Masjid.
- Ruang komunikasi
- Ruang genset
- Ruang Elektrikal dan Mekanikal
- Tempat penyimpanan
- Ruang Poliklinik



- Warpostel
- Mini Market
- Gudang makanan
- Ruang Laundry
- Ruang Jemur
- House keeping
- Ruang Peralatan
- Ruang MEE

Pulau menjangan kecil ini terletak di tengah laut dan jauh dari pulau jawa sehingga jika terjadi hujan deras ataupun badai akan sangat terisolasi sehingga ruang komunikasi disini sangat dibutuhkan.

Resort ini berfungsi sebagai sarana konsevasi flora dan fauna yang ada di karimunjava. Fasilitas-fasilitas resort sebagai sarana konservasi flora dan fauna (konservasi terumbu karang, pelestarian penyu dan juga rehabilitasi tanaman langka dewadaru) adalah:

- Kolam penangkaran penyu.
- Tempat konservasi terumbu karang.
- Ruang kandang untuk karantina
- Tempat untuk adaptasi
- Laboratorium

1.5. KARAKTERISTIK PENGGUNA.

- ◆ Pengguna tetap
Pengelola resort, karyawan, dan pedagang.
- ◆ Pengguna tidak tetap
Pengunjung resort.
Datang secara perorangan atau rombongan.

1.6. DATA KLIEN

1.6.1. Prespektif klien



Klien yang datang ke Kepulauan Karimunjawa berupa wisatawan yang datang dan menginap paling sebentar selama satu hari karena jadwal transportasi yang ada hanya 2 kali dalam 1 minggu, dan merupakan orang-orang yang datang untuk berwisata maupun untuk melakukan kegiatan tertentu di kepulauan ini.

Model yang saya tawarkan dalam resort ini adalah resort tempat peristirahan dan juga untuk sarana konservasi, sehingga wisatawan yang berkunjung ketempat ini dapat mencoba langsung cara memperlakukan, merawat hewan dan tanaman langka. Namun tanaman dan hewan itu tidak boleh dimiliki dan apabila sudah waktunya, flora dan fauna yang selesai direhabilitasi di lepas ke alam bebas dengan pengamatan dari pemerintah. Sehingga program yang ditawarkan adalah minimal wisatawan dapat menginap selama 1 minggu agar wisatawan dapat ikut serta melakukan konservasi bukan hanya melihat saja.

1.6.2. Kebutuhan klien

a. Fungsional

Resort yang baik adalah tempat tinggal sementara yang dapat membuat sang pengguna merasa seperti berada di rumah sendiri atau di lingkungannya sendiri sehingga membuat pengguna merasa nyaman.

Untuk mendukung fungsi dari kepulauan Karimunjawa yang berfungsi sebagai daerah konservasi maka saya membuat sebuah sarana pendukung yaitu sarana konservasi yang sesuai dengan jenis flora dan fauna yang ada.

b. Performance

Resort ini didesain back to nature tanpa tersentuh alam sehingga mampu menarik wisatawan yang senang akan keindahan alam namun segan tersentuh alam secara langsung. Untuk mendukung rasa natural dalam resort ini dibutuhkan konsep yang dapat mendukung hal tersebut yaitu desain yang menyatu dengan alam sekitar (*back to*



nature), sehingga klien merasa bahwa mereka berada di lingkungan alam bebas yang penuh keindahan dan dengan udara yang segar (*bebas dari polusi*) namun tanpa menyentuh alam. Jauh dari polusi udara dan keramaian yang ada ditengah-tengah kota. Lokasi dari sarana pendukung ini hendaknya tidak terlalu jauh dari wisatawan. Dan juga karena indonesia terletak di daerah tropis basah maka terdapat beberapa iklim makro yang mempengaruhi performance bangunan.

1.7. PERMASALAHAN ARSITEKTURAL:

- Pengaruh iklim mikro yang ada di kepulauan karimunjawa khususnya pulau *Menjangan Kecil* terhadap *performance* bangunan yang saya rancang.
- Membuat wisatawan menyatu dengan alam tanpa tersentuh oleh alam.
- Membuat wisatawan dapat merasakan langsung pemeliharaan flora dan fauna yang direhabilitasi yang kemudian mengembalikannya ke laut.

1.8. TANGGAPAN DESAIN

1.8.1. Fungsional

Penataan tata letak massa dari bangunan sangat mementingkan keleluasaan klien dalam bergerak sehingga dibuat ruang sirkulasi yang sangat luas. Dan juga terdapat ruang-ruang yang bersifat public yang dapat dipakai untuk acara-acara bersama yang bersifat outdoor (barbeque).

Untuk sarana rehabilitasi dibuat sarana pendukung yang dipakai untuk merehabilitasi flora dan fauna langka tersebut.

1.8.2. Performance



Masa bangunan yang mementingkan konsep *back to nature* dengan material yang digunakan adalah bahan – bahan natural, karena Indonesia terdapat di daerah tropis basah maka terdapat beberapa masalah antara lain adalah lumut atau jamur, dan juga rayap.

1.9. METODE PERANCANGAN

♦ Re-presentasi arsitektural

Dalam presentasi arsitektural, konsep yang dipakai adalah *back to nature*. Sehingga material yang dipakai sebagai bahan dasar bangunan adalah bahan bangunan dari unsur alam antara lain adalah kayu dan juga batu alam. Dan digunakan bahan yang tahan terhadap lumut atau jamur dan juga rayap.

Pada lokasi resort terdapat sarana pendukung yang dipakai untuk merehabilitasi flora dan fauna langka yang ada di kepulauan Karimunjawa.

1.10. PERSYARATAN TEKNIS FUNGSIONAL

Resort yang akan menjadi proyek terbangun adalah merupakan suatu bangunan resort yang juga digunakan sebagai tempat konservasi flora dan fauna yang ada di kepulauan Karimunjawa. Oleh karena itu resort ini memiliki beberapa karakteristik yang membedakannya dari model-model resort yang ada pada masa kini. Adapun beberapa karakteristik yang membedakan resort ini akan dibahas dalam uraian yang ada di dalam bab ini.

1. Pengguna

Pengguna dari resort ini dibedakan berdasarkan waktu kegiatan, berikut klasifikasi pengguna resort berdasar waktu kegiatan:

- Pengguna tetap

Pengguna tetap dari resort ini adalah orang-orang yang tinggal di resort ini dan melakukan pekerjaan rutin yaitu: pengelola resort,



karyawan, petugas konservasi, petugas pariwisata, pedagang yang menyewa retail.

- Pengguna tidak tetap

Pengguna tidak tetap dari resort ini merupakan wisatawan yang menginap baik secara perorangan maupun rombongan yang menginap dalam jangka waktu tertentu. Dalam hal ini wisatawan di buat agar mereka menginap sedikitnya selama 1 minggu agar mereka dapat mengalami sendiri proses pemulihan flora maupun fauna yang di konservasi dan mengembalikannya ke habitat flora dan fauna tersebut dengan tangan mereka sendiri.

2. Fasilitas resort

Resort ini selain sebagai tempat wisata digunakan juga sebagai fasilitas konservasi flora dan fauna yang ada, maka dibutuhkan sebuah fasilitas khusus yang dipakai sebagai pusat konservasi yang dapat juga dipakai sebagai *point of interest* dari resort ini, fasilitas ini adalah

- Ruang penelitian.

Ruang ini dipakai untuk meneliti tentang flora maupun fauna yang akan di konservasi agar dapat berjalan dengan baik.

- Ruang karantina.

Ruang ini dipakai untuk mengkarantina flora maupun fauna yang sudah mengalami kerusakan maupun sakit yang parah sehingga perlu perawatan yang intensif.

- Kandang dan kolam adaptasi dan pemulihan.

Kandang ini berfungsi untuk hewan yang hidup di daratan agar mereka dapat beradaptasi di alam setelah proses konservasi.

Kolam adaptasi berfungsi untuk pemulihan terumbu karang dan juga penyu agar dapat beradaptasi dengan habitatnya sebelum di lepas.

Disini para wisatawan dapat ikut dalam proses pemulihan dan



kemudian mengembalikan flora dan fauna ini ke habitatnya oleh karena itu kandang dan kolam adaptasi ini terletak di sekitar resort.

1.10.1. Persyaratan Umum Bangunan Resort.

Pada dasarnya pada saat sekarang ini belum terdapat ketentuan yang baku tentang standart dari sebuah resort, oleh karena itu maka beberapa standart diambil dari standart hotel. Standart yang dipakai sebagai berikut:



Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5
<p>Kamar Tidur</p> <ul style="list-style-type: none"> - min 20 km standar min @ 22 m2 - min 1 km. suite min @ 44 m2 - tinggi min 2,6 m - tidak bising - pintu dilengkapi dengan pengaman - tata udara dengan atau tanpa pengatur udara - jendela dengan tirai tidak tembus sinar luar - interior mencerminkan suasana Indonesia - min 1 stop kontak @ kamar dan @ KM - dinding KM kedap air - perlengkapan kamar tidur - perlengkapan KM <p>Ruang Makan</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,5 m2 / tempat duduk - tinggi > 2,6 m - akses langsung dgn dapur - tata udara dgn atau tanpa pengatur udara <p>Bar</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,1 m2 / tempat duduk - 1 buah terpisah dari restoran - perlengkapan mencuci dgn air panas dan dingin 	<ul style="list-style-type: none"> - min 30 km standar min @ 24 m2 - min 2 km suite min @ 48 m2 - tersedia instalasi air panas dan dingin - bila tdk berdampingan dgn lobby, hrs ada ka/mc 	<ul style="list-style-type: none"> - min 50 km standar - min 3 km suite - pengatur suhu kamar dan exhaust di KM - min 2, salah satu coffee shop 	<ul style="list-style-type: none"> - min 100 km st min @ 26 m2 - min 4 km suit min @ 52 m2 - min 3, salah coffee shop d speciality (g chinese, japa

Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5
<p>Lobby</p> <ul style="list-style-type: none"> - harus mempunyai lobby - tata udara dengan AC/ ventilasi - penerangan min. 150 lx <p>Sarana Olah Raga dan Rekreasi</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 dari tenis, golf, fitness, biliar, jogging, taman bermain anak, olah raga air/ gunung, indoor sport. 	<p>Function Room</p> <ul style="list-style-type: none"> - min. 1 buah, pintu masuk terpisah dari lobby, kapasitas min. 2,5 kali jumlah kamar - dilengkapi toilet umum (lk/pr) bila tidak satu lantai dengan lobby - ada pre-function room <p>- luas min 30 m²</p> <p>- dilengkapi lounge</p> <p>- toilet umum (lk/pr) min 1 buah dgn perlengkapan</p> <p>- lebar koridor min 1,6 m</p> <p>Pertokoan, dll</p> <ul style="list-style-type: none"> - min. 3 dari drugstore, bank, money changer, biro perjalanan, airline agent, souvenir shop, perkantoran, butik dan salon kecantikan - tersedia poliklinik - tersedia paramedis <p>- 1 dari tenis, bowling, golf, fitness, sauna, biliar, jogging, diskotik/night club, taman bermain anak</p> <p>- kolam renang</p> <p>1 dewasa terpisah dari anak</p> <p>1 toilet umum (lk/pr)</p> <p>min 0.6 m²</p> <p>1 shower (lk/pr)</p> <p>- hotel pantai, pilihan dari berperahu, menyelam, berselancar, ski air</p> <p>- hotel gunung, pilihan dari hiking, menunggang kuda, berburu</p>	<p>- luas min 100 m²</p> <p>- toilet umum, 2 u/ pria, 3 u/ wanita dengan perlengkapan</p> <p>- lebar koridor min 1,6 m</p> <p>- diskotik/night club</p> <p>1 kedap suara</p> <p>1 toilet umum (lk/pr)</p> <p>1 AC</p>	<p>- area bermain</p> <p>min. ayunan, jungkat, panja</p>

Bintang 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5
<p>Umum</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokasi mudah dicapai - bebas polusi - memiliki taman - tempat parkir tamu 1 u/ tiap 4 tamu - unsur dekorasi Indonesia tercermin dalam lobby/ restoran/kamar tidur - bangunan terawat rapi dan bersih - sirkulasi mudah <p>Utilitas & Penunjang</p> <ul style="list-style-type: none"> - transportasi mekanis - air min 300 l/org/hari - listrik - tata udara dengan atau tanpa pengatur udara - ruang mekanik - komunikasi dgn telepon saluran dalam (housephone), telepon lokal, interlokal - sentral radio, musik, sentral paging, carcall - alat deteksi awal di tiap ruangan, fire extinguisher, fire hydrant, pintu kamar tahan api - min 1 ruang jaga - tempat penampungan sampah sementara yang tertutup - saluran pembuangan air kotor 	<ul style="list-style-type: none"> - unsur dekorasi Indonesia tercermin dalam lobby/res- toran/km.tidur/ funct.room - min 500 l/org/hari - instalasi air panas - telepon untuk lokal, interlokal, internasional - tersedia PABX - sentral video/TV, radio, paging, musik, carcall 	<ul style="list-style-type: none"> - min 750 l/org/hari - instalasi air panas sentral - sentral video musik, telex, radio, carcall 	

Sumber: Peraturan Klasifikasi Hotel, Depparpostel