

## **BAB V**

### **KONSEP PERENCANAAN DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN**

#### **5.1. Program Dasar Perencanaan**

Berdasarkan bab yang ditulis sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa lahan tapak difungsikan sebagai kawasan pusat MICE baru di daerah Batam Center dan di Kota Batam itu sendiri. Hotel yang direncanakan merupakan hotel bintang 5 yang mampu memenuhi kebutuhan penginapan di Kota Batam. Hotel bintang 5 ini akan menjadi salah satu landmark Batam. Hotel bintang 5 ini akan mewadahi wisatawan baik wisatawan yang datang untuk bisnis ataupun untuk berlibur.

Perencanaan bertujuan sebagai tempat peristirahatan baik sementara ataupun untuk tinggal selama beberapa hari di hotel tersebut. Dan melalui berbagai analisis dan pendekatan-pendekatan yang telah di kemukakan pada bab sebelumnya, maka disusunlah usulan pemecahan tersebut untuk mengatasi kendala-kendala sekaligus mengangkat potensi kawasan. Di harapkan dengan perencanaan ini nantinya dapat menarik lebih banyak wisatawan dan pebisnis untuk berkunjung ke Kota Batam.

#### **5.2. Program Dasar Perancangan**

##### **5.2.1. Pelaku Kegiatan**

Pelaku kegiatan yang ada di Hotel Bintang 5 di Kota Batam , yaitu :

- a. Pengunjung menginap
- b. Pengunjung tidak menginap
- c. Pengelola
- d. Karyawan Pelayanan

##### **5.2.2. Kelompok Kegiatan Ruang**

Kelompok kegiatan ruang dibagi sesuai dengan aktivitas yang berlangsung di Hotel bintang 5 di Kota Batam. Kelompok kegiatan ini dibagi menjadi 3 yaitu :

- a. Kelompok Ruang Privat  
Kelompok ruang privat ini merupakan kelompok ruang kegiatan inti hotel yaitu penginapan. Ruang ruang ini dikhususkan untuk tamu yang menginap di hotel tersebut. Kelompok ruang ini berupa seluruh ruang tidur dengan seluruh jenis kelas yang berada di Hotel Bintang 5 di Kota Batam. Ruang penginapan hanya dapat diakses oleh tamu yang menginap, untuk lebih meningkatkan sifat privat dari ruangan ini, untuk mengakses tiap lantai penginapan harus memakai kartu khusus yang hanya dimiliki oleh tamu menginap.
- b. Kelompok Ruang Publik  
Kelompok ruang publik merupakan ruang yang mewadahi seluruh kegiatan publik dari tamu yang tidak menginap. Ruang publik bersifat umum dan dapat diakses oleh tamu yang tidak menginap dan juga dapat diakses oleh tamu yang menginap. Kelompok ruang ini berupa seperti Ballroom, Meeting room, lobby, restoran, cafe, GYM, dan lainnya.
- c. Kelompok Ruang Servis  
Kelompok ruang servis merupakan ruang yang bersifat privat. Ruang ini hanya dapat diakses oleh pengelola dan karyawan hotel. Ruang ini tidak dapat diakses oleh tamu baik yang menginap ataupun tidak menginap tanpa seizin pengelola hotel. Kelompok ruang ini harus tidak terlihat oleh tamu pengunjung hotel.

### 5.2.3. Aspek Visual Arsitektural

Penekanan desain pada aspek arsitektural disesuaikan dengan konsep Eco Living. Konsep ini diwujudkan dengan adanya keselarasan bangunan dengan mengutamakan keseimbangan alam dan lingkungan sekitar. Konsep eco living bertujuan untuk menciptakan suasana atau kesan nyaman pada *Hotel Bintang 5 di Kota Batam*. Contoh konsep Eco Living yang akan diterapkan di *Hotel Bintang 5 di Kota Batam* adalah :

- a. Desain dan interior bangunan mendukung dan menyatu dengan alam sekitar.
- b. Adanya ruang terbuka hijau pada kawasan bangunan ataupun di dalam bangunan.
- c. Orientasi masa bangunan dipengaruhi oleh sinar matahari
- d. Respect for site ( menggunakan tapak yang sudah ada )

### 5.2.4. Program Ruang

No.	Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
<b>Ruang Kegiatan Privat</b>		
1.	Deluxe Room	8.892 m <sup>2</sup>
2.	Premiere Room	2.288 m <sup>2</sup>
3.	Executive Premiere Room	1.846 m <sup>2</sup>
4.	Junior Suite Rom	1.638 m <sup>2</sup>
5.	Presidential Suite Room	253,5 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>14.899,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Ruang Kegiatan Publik</b>		
6.	Ballroom (A)	1.835m <sup>2</sup>
7.	Ballroom (B)	1.335 m <sup>2</sup>
8.	MeetingRoom (A)	442.65 m <sup>2</sup>
9.	MeetingRoom (B)	1.297,92 m <sup>2</sup>
10.	Coffee and Bar Bar	174,2 m <sup>2</sup>
11.	Restaurant	1.1908,8 m <sup>2</sup>
12.	Fitness Center	132,21 m <sup>2</sup>
13.	Swimming pool	646,75 m <sup>2</sup>
14.	Spa	106,6 m <sup>2</sup>
15.	Lobby	893,75 m <sup>2</sup>
16.	Retail	460,2 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>8.515 m<sup>2</sup></b>
<b>Ruang Kegiatan Servis</b>		
18.	Dapur Panas	807.72 m <sup>2</sup>
19.	Dapur Dingin	163, 15 m <sup>2</sup>
21.	Ruang Kerja Pengelola	811,2 m <sup>2</sup>

22.	Ruang Tamu/ Ruang Tunggu	<b>130 m<sup>2</sup></b>
23.	Ruang Rapat	<b>390 m<sup>2</sup></b>
24.	Toilet	<b>35,1 m<sup>2</sup></b>
25.	Ruang Laundry	<b>157,5 m<sup>2</sup></b>
26.	Storage Handu/Bantal/Selimut (linen)	<b>115 m<sup>2</sup></b>
27.	RoomBoy	<b>125 m<sup>2</sup></b>
28.	Lost and Found room	<b>250 m<sup>2</sup></b>
29.	Gudang peralatan dan perlengkapan	<b>275 m<sup>2</sup></b>
30.	Gudang ME	<b>377 m<sup>2</sup></b>
31.	Loading/receiving	<b>378,3 m<sup>2</sup></b>
32.	Ruang Karyawan	<b>1.254,5 m<sup>2</sup></b>
33.	Ruang Kontrol Keamanan	<b>50 m<sup>2</sup></b>
34.	Ruang CCTV	<b>12 m<sup>2</sup></b>
35.	Security Pasts	<b>12 m<sup>2</sup></b>
36.	Parkir Pengunjung	<b>1.102,05 m<sup>2</sup></b>
37.	Parkir Karyawan	<b>2.252,05 m<sup>2</sup></b>
38.	Parkir Ballroom & MeetingRoom	<b>12.045,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>		<b>5.343,5 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 5.1.** Kebutuhan Ruang Hotel Bintang 5 di Kota Batam

Sumber: Analisis

No.	Jenis Kegiatan	Besar Ruang
1.	Kegiatan Privat	14.899,5 m <sup>2</sup>
2.	Kegiatan Publik	8.515,18 m <sup>2</sup>
3.	Kegiatan Servis	5.343,5 m <sup>2</sup>
4.	Parkir	12.045,15 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>40.800 m<sup>2</sup></b>

**Tabel 5.2.** Kebutuhan Ruang Hotel Bintang 5 di Kota Batam

Sumber: Analisis

### 5.2.5. Tapak terpilih



**Gambar 5.1.** Lokasi Tapak

Sumber: Google Earth diakses pada 06 Maret 2017

- Lokasi = Batam Centers
- Total Luas lahan =  $\pm 16.000 \text{ m}^2$
- KDB = 60%
- KLB = 28
- Zona = Pusat Pemerintahan
- Batas Tapak = Utara : Gedung Sumatera Expo  
Selatan : Tanah Kosong  
Timur : Tanah Kosong  
Barat : Megamall Batam

Potensi Tapak :

- Terletak di Batam Center yang merupakan kawasan pusat pemerintahan Kota Batam.
- Terletak dekat dengan Pelabuhan Internasional Batam Center Kota Batam.
- Terletak dekat dengan pusat perbelanjaan Megamall Batam
- Terletak dekat dengan Alun-alun Kota Batam
- Akses menuju lokasi tapak mudah dijangkau baik dengan kendaraan umum ataupun kendaraan Pribadi.

Tapak berada di pusat pemerintah Kota Batam dengan KDB maksimal 75%, KLB 18,75, dan RTH minimal 30%. Tapak berada di antara lahan perkantoran, permukiman, dan lahan perdagangan & jsasa.

## 5.2.6. Aspek Teknis

### a. Sistem Struktur

Sistem struktur dan konstruksi yang digunakan disesuaikan dengan bentuk bangunan dan fungsi bangunan.

- a. Bangunan menggunakan modul horizontal dan vertikal dengan mempertimbangkan aktivitas yang akan diwadahi, kapasitas, karakter jenis ruang, dan penataan perabot yang memerlukan persyaratan tertentu.
- b. Sistem Struktur

Sistem sub struktur yang akan digunakan untuk bangunan hotel ini adalah pondasi tiang pancang. Sistem super struktur yang digunakan adalah struktur rangka (grid) berupa balok dan kolom, sistem up struktur yang digunakan adalah atap datar atau atap beton.

- c. Sistem Konstruksi

Sistem konstruksi yang akan digunakan adalah sistem konstruksi beton dikarenakan bahan mudah didapat dan mudah dalam pelaksanaan, memiliki kesan kokoh, serta memungkinkan berbagai macam variasi finishing dalam mencapai penampilan karakter yang natural

### b. Bahan Bangunan

Dasar pertimbangan pemilihan bahan bangunan:

- Sesuai dengan konsep bangunan
- Ketersediaan bahan di sekitar lokasi
- Sesuai dengan konstruksi, modul bangunan dan kekuatan
- Kemudahan perawatan
- Resiko akan bahaya kebakaran

## 5.2.7 Aspek Kinerja

No.	Aspek Kinerja	Penggunaan Pada Bangunan
1.	Sistem Pencahayaan	- Pencahayaan Alami - Pencahayaan Buatan
2.	Sistem Penghawaan	- Penghawaan Alami - Penghawaan Buatan
3.	Sistem Mekanikal Elektrikal	- PLN dengan sistem Down Feed Distribution
4.	Sistem Jaring Air Bersih	- ATB
5.	Sistem Pembuangan Air Kotor	- Sistem Pengolahan Air Limbah (SPAL)
6.	Sistem Jaringan Listrik	- Generator Set
7.	Sistem Pembuangan Sampah	- Tempat Pembuangan Sementara (TPS)
8.	Sistem Pencegahan Kebakaran	- Fire Alarm - Smoke & Flame Detectore - Gas Detectore - Hydrant Kebakaran - Sprinkle

		- Fire Extenghaiser
9.	Sistem Komunikasi	- Komunikasi Ekstern - Komunikasi Inter - Sistem Tata Suara ( Background Music dan Informasi) - Sistem Televisi
10.	Sistem Penangkal Petir	- Penangkal Petir Sistem Faraday
11.	Sistem Keamanan	- CCTV
12.	Sistem Transportasi Vertikal	- Lift

**Tabel 5.3.** Aspek Kerja Hotel Bintang 5 di Kota Batam

Sumber: Analisis