

BAB V

KONSEP PERENCANAAN DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN

5.1. Program Dasar Perencanaan

Berdasarkan pendekatan program perencanaan dan perancangan, dapat disimpulkan bahwa akan dibangun sebuah hotel konvensi bintang 5 di Batam. Yang dapat menjadi pusat penginapan berbintang 5 pertama dengan fasilitas MICE di kawasan Batam Center, Kota Batam. Hotel yang direncanakan akan dibangun di jalan Ahmad Yani, berdekatan dengan monumen Welcome to Batam, sehingga keberadaannya juga akan menjadi salah satu landmark kota Batam. Hotel Konvensi ini akan memwadhahi wisatawan yang datang untuk berlibur, maupun untuk keperluan bisnis.

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 Konvensi Bintang 5 di Batam. Kelompok kegiatan ini dibagi menjadi 3 yaitu :

a. Kelompok Ruang Utama

Kelompok ruang utama 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 Konvensi Bintang 5 di 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 Penunjang

Kelompok ruang penunjang merupakan ruang yang bersifat umum dan memwadhahi seluruh kegiatan penunjang dari tamu yang menginap maupun tidak 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.

5.2.3. Program Ruang

Tabel 5.1 Program Ruang

No.	Ruang	Luas
Utama		
1	Superior Room (112 kamar)	4.659,2 m ²
2	Deluxe Room (106 kamar)	5512 m ²
3	Suite Room (4 kamar)	416 m ²
4	Presidential Room (1 kamar)	245 m ²
Total		11.432,2 m²
Penunjang		
1	Convention	4180 m ²
2	Café	1502,8 m ²
3	Restaurant	1489,8 m ²
4	GYM	1196 m ²
5	Swimming Pool & Poolbar	2478,32 m ²
6	Spa	795,6 m ²
7	Lobby	829,4 m ²
8	Retail	101,4 m ²
9	ATM area	11,7 m ²
Total		12.584,22 m²
Servis		
1	Dapur	457,6 m ²
2	Ruang Pengelola	462,8 m ²
6	Ruang rapat	52 m ²
8	Ruang laundry	48,6 m ²
9	Linen	446 m ²
10	Roomboy	330 m ²
13	Ruang ME	724 m ²
14	Loading dock	367,7 m ²
16	Lift	610 m ²
17	Ruang CCTV	24 m ²
Total		3522,7 m²
Parkir		
1	Mobil	1283
2	Pengelola	510
3	Pengunjung konvensi	4400
	Sirkulasi 300%	24.432
Total		32.576 m²

Sumber: Analisis Penulis, 2018

Tabel 5.2 Kebutuhan Ruang Hotel Konvensi Bintang 5 di Batam

No.	Jenis Kegiatan	Besar Ruang
1.	Kegiatan Utama	11.432,2 m ²
2.	Kegiatan Penunjang	12.584,22 m ²
3.	Kegiatan Servis	3522,7 m ²
4.	Parkir	32.576 m ²
Total		60.115,12 m²

Sumber: Analisis Penulis, 2018

5.2.4. Tapak Terpilih



Gambar 5.1. Lokasi Tapak

Sumber: Google earth, 2018

Dari gambar diatas, dapat dilihat batas-batas tapak terpilih:

- Sebelah Utara = Jl. Sanggam Bertuah
- Sebelah Timur = Perumahan Villa Bukit Indah
- Sebelah Barat = Jl. Ahmad Yani
- Sebelah Selatan = Tanah Kosong



Gambar 5.2. Lokasi Tapak

Sumber: Data Pribadi, 2018

Hotel akan dibangun di tapak yang sudah tersedia, dengan peruntukan yang tepat. Dapat dilihat dari gambar tapak berdampingan dengan monumen welcome to batam, sehingga dapat menjadi salah satu landmark baru Kota Batam.

Peraturan terkait lokasi tapak :

- Area Pembangunan : ± 30.000 m² atau 3 hektar
- KDB : 60%

- KLB : 18,75
- Ketinggian maksimal bangunan : 150 m / 42 Lantai.
- Peruntukan lahan : Jasa (apartemen, hotel, & komersil).

5.2.5. Aspek Visual Arsitektural

Penekanan desain pada aspek arsitektural disesuaikan dengan konsep Modern Architecture. Konsep Modern Architecture bertujuan untuk menciptakan suasana atau kesan mewah dan nyaman pada *Hotel Konvensi Bintang 5 di Batam*. Konsep Modern Architecture yang akan di terapkan di *Hotel Konvensi Bintang 5 di Batam* adalah :

- a. Desain exterior dan interior yang menggunakan konsep modern.
- 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)

5.2.6. Aspek Teknis

a. Sistem Struktur

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

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

- 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.

- 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

Tabel 5.3. Aspek Kerja Hotel Konvensi Bintang 5 di Batam

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 - Genset - Trafo
4.	Sistem Jaring Air Bersih	- ATB dengan sistem Down Feed
5.	Sistem Pembuangan Air Kotor	- Sistem Pengolahan Air Limbah (SPAL)
8.	Sistem Pembuangan Sampah	- Tempat Pembuangan Sementara (TPS)
9.	Sistem Pencegahan Kebakaran	- Fire Alarm - Smoke & Flame Detector - Gas Detector - Hydrant Kebakaran - Sprinkle - Fire Extenghauiser
10.	Sistem Komunikasi	- Komunikasi Ekstern - Komunikasi Inter - Sistem Tata Suara (Background Music dan Informasi) - Sistem Televisi
11.	Sistem Penangkal Petir	- Penangkal Petir Sistem Faraday
12.	Sistem Keamanan	- CCTV
13.	Sistem Transportasi Vertikal	- Lift

Sumber: Analisis Penulis, 2018