



BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN

3.1 ANALISIS LOKASI

3.1.1 Analisis Lingkungan

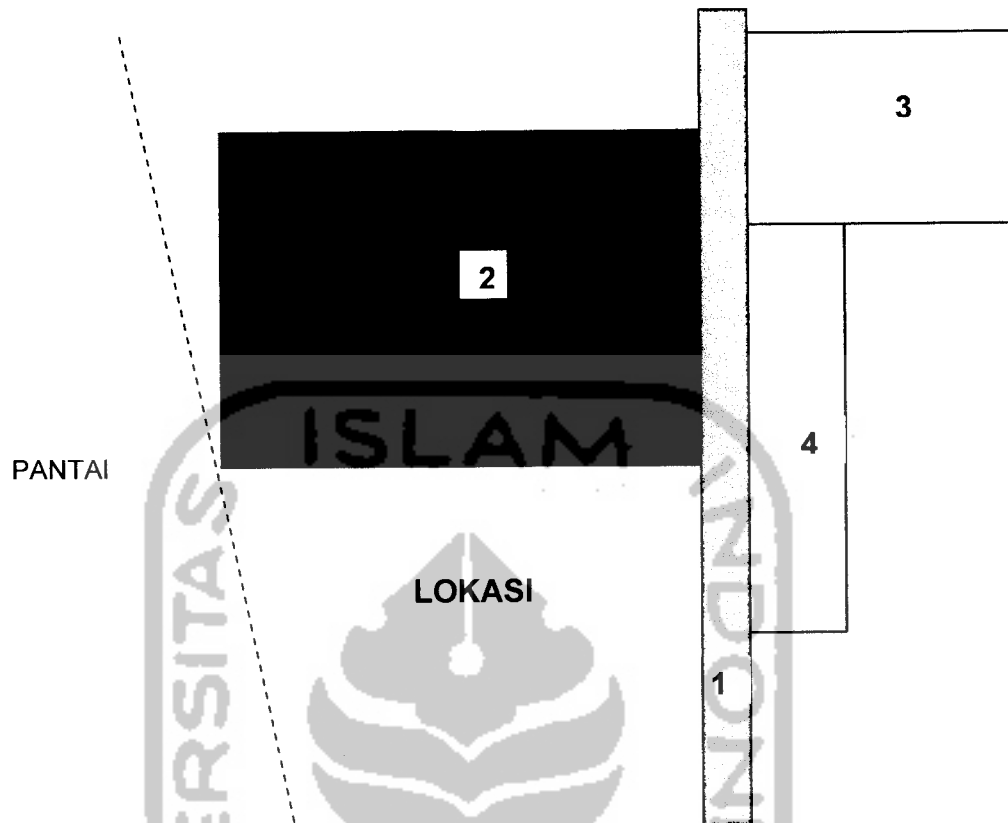
Lokasi berada pada jl. Sunan Mantingan dekat dengan tempat penggergajian kayu, daerah dengan pertumbuhan kegiatan perindustrian tetapi juga tidak terlalu bising dan pencapaian kepusat kota tidak terlalu jauh sehingga Lokasi strategis kurang lebih 5-10 menit dari alun-alun. Lokasi site sebelah barat adalah Pantai, sebelah timur adalah tempat penjualan balok kayu, sebelah utara adalah Persawahan penduduk dan sebelah selatan adalah Perkebunan penduduk.



Gambar 3.1.1

Lokasi

Sumber : Kantor Bappeda Kabupaten Jepara



Keterangan :

1 : Jl. Sunan Mantingan
2 : Perkebunan Penduduk

3 : Penggajian Kayu
4 : Area Perdagangan Kayu Gelondong

3.1.2 Potensi Dan Kendala Lokasi Terpilih

1. Potensi

- Letak lokasi strategis dekat dengan pusat kota, dapat dijangkau kurang lebih 5-10 menit dari alun-alun.
- Luas lahan yang mencukupi
- Daerah tidak terlalu berada di pusat kota sehingga sangat sesuai untuk dikembangkan kedalam suasana lingkungan pantai yang nyaman dan tenang
- Kemudahan pencapaian ke lokasi, termasuk kemungkinan parkir dan keluar masuk kendaraan.



- Aktivitas site yang mendukung keberadaan fungsi bersangkutan.

2. Kendala

- Sebagian tanah dari site merupakan daerah berpasir sehingga dalam pemasangan pondasi harus diperhatikan.
- Pembangunan bangunan diatas pantai akan sulit apabila musim hujan.

3.1.3 Tinjauan Persyaratan Bangunan Di Jl. Sunan Mantingan

Letak Jl. Sunan Mantingan Merupakan jalan utama penghubung desa Tegal Sambi yang dari arah utara. Menurut peraturan yang ditetapkan dari daerah Kabupaten Dati II Jepara yaitu :

- 40% untuk bangunannya
- 60% untuk Landscapenya

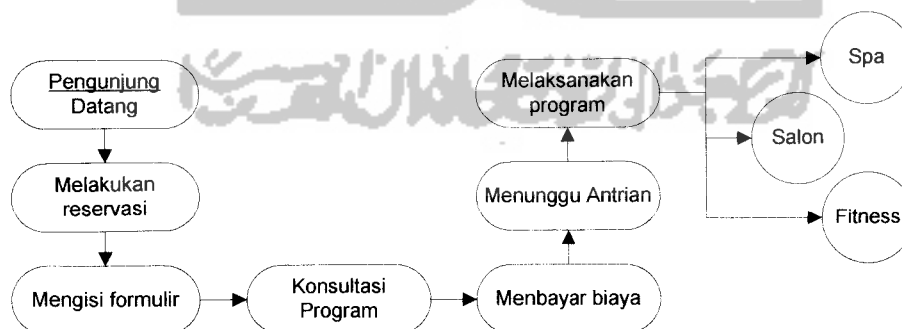
3.2 ANALISIS PROGRAM FUNGSI BANGUNAN

3.2.1 Analisis Pola Pelaku Kegiatan

Didalam menganalisa suatu kegiatan sangat dipengaruhi oleh beberapa aktifitas kegiatan yang ada dalam fasilitas bangunan Spa ini.

1 . Analisa Kegiatan Pengunjung

Pengunjung yang akan datang pada bangunan spa ini akan melakukan reservasi terlebih dahulu apabila dia akan melakukan perawatan dan pelatihan. Alur kegiatan pengunjung yaitu sebagai berikut :





Adapun fasilitas kegiatan yang terdapat didalamnya antara lain yaitu :

A. SPA

AKTIFITAS	RUANG
a. Datang	a. Entrance
b. Menunggu	b. Lobby
c. Mendaftar	c. Front Desk dan Informasi
d. Konsultasi	d. R. Konsultasi
e. Ganti pakaian	e. R. Ganti Pakaian
f. Perawatan tubuh	f. R. Massage R. Sauana R. Jacuzzi R. Hydroteraphy
g. Mandi	g. Kamar Mandi
h. Ganti pakaian	h. R. Ganti Pakaian
i. Bersantai	i. Taman

B. SALON

AKTIFITAS	RUANG
a. Datang	a. Entrance
b. Menunggu	b. Lobby
c. Daftar	c. Front Desk dan Informasi
d. Konsultasi	d. R. Konsultasi
e. Ganti Pakaian	e. R. Ganti Pakaian
f. Perawatan Kecantikan	f. Hair cutting & Hair Stylish Hair treatment Facial Pedicure & manicure
g. Ganti Pakian	g. R. Ganti Pakaian
h. Mck	h. Toilet
i. Bersantai	i. Taman

2. Analisa Kegiatan Pengelola

Di dalam bangunan sebuah Spa, kegiatan pengelola sangat berperan penting dalam kemajuannya.

3.2.2 Besaran Ruang

1. Kegiatan di SPA

Salon treatment

✓ Facial

Perawatan untuk menyegarkan kulit wajah termasuk membersihkan, pijat wajah, leher, pundak dan tangan.



Ruang Facial 3,75m/unit x sirkulasi 30 = 3,9m²

✓ **Hair treatment**

Ruang perawatan kesehatan rambut 0,8m/unit x sirkulasi 30
= 1,04m²

✓ **Pedicure dan manicure**

Ruang perawatan kuku tangan dan kaki 1,2m /unit x sirkulasi
30 = 1,56m²

SPA treatment

✓ **Hydrotheraphy**

Perawatan kecantikan dan kesehatan yang menggunakan air panas atau air dingin dengan suhu tertentu, dilakukan pada kolam kecil dengan aliran air secara bergantian.

Ruang hydrotheraphy 2,16 m/orang x sirkulasi 20 = 2,592m²

✓ **Massotherapy**

Pemijatan yang dilakukan secara tradisinal dengan menggunakan bahan tradisinal dengan menggunakan bahan tradisinal atau minyak essensi aromatic

Ruang massage 6,5 m/orang x sirkulasi 30 = 8,45m²

✓ **Sauna**

Ruang sauna 1,9 m/orang x sirkulasi 10 = 2,09 m²

2. Kegiatan komersial pendukung

Resort

Fasilitas resort atau penginapan ini mengarah pada kegiatan komersial, dengan luasan per ruang adalah

Singe bed room dengan kamar mandi 42m/unit x sirkulasi 10 =
46,2m²

Double bed room dengan kamar mandi 52,5m/unit x sirkulasi 10 =
57,75m²



Lobi dan pantry $0,8\text{m/orang} \times \text{sirkulasi } 20 = 19,2\text{m}^2$

Toilet $2\text{m/orang} \times \text{sirkulasi } 20 = 4,4\text{m}^2$

Meja resepsionis $2\text{m/orang} \times \text{sirkulasi } 30 = 7,8\text{m}^2$

Gudang 10m^2

Restaurant

Fasilitas restaurant ini mengarah pada kegiatan komersial, dengan luasan ruang 282 m^2 dapat menampung maksimal 215 orang.

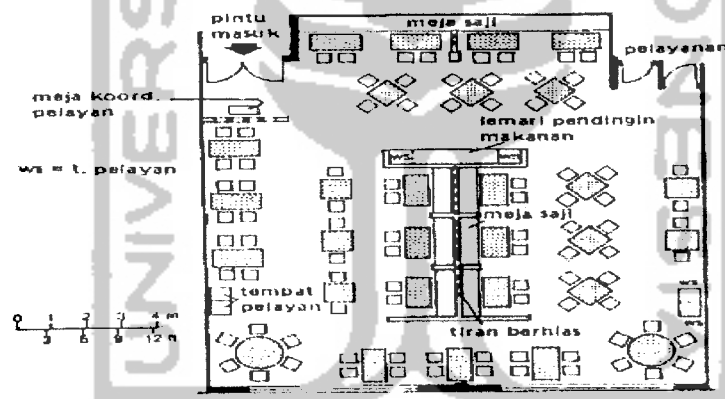
Luas ruang diperhitungkan $1,3\text{ m}^2 - 1,9\text{ m}^2 / \text{orang}$

Dapur dan Ruang cuci $7\text{ m} \times 7\text{ m} = 42\text{ m}^2$

Ruang ganti locker $4\text{ m} \times 4\text{ m} = 16\text{ m}^2$

Gudang $6\text{ m} \times 3\text{ m} = 18\text{ m}^2$

Luas = 358 m^2



Ruang restaurant / Rumah makan

Sumber : Erns Neufert, Data Arsitek, hal 206

Café dan Bar

Fasilitas Cafe dan Bar diperuntukkan untuk umum. Dengan luasan yang cukup besar dapat menampung 200 orang dalam waktu yang bersamaan tanpa duduk. Luas ruangan diperhitungkan $1,5\text{ m}^2 - 2,2\text{ m}^2 / \text{orang}$.



Ruang minum 240 orang x 1,5 m² = 360 m²

Bar servis 16m x 9m = 144 m²

Ruang karyawan, ganti dan locker 4m x 9 m = 36 m²

Gudang 4m x 9m = 36 m²

toilet pria dan wanita 7m x 8m = 56 m²

Luas = 632 m²

Mini market

Fasilitas ini menjual kebutuhan sehari – hari dengan besaran ruang 200m²

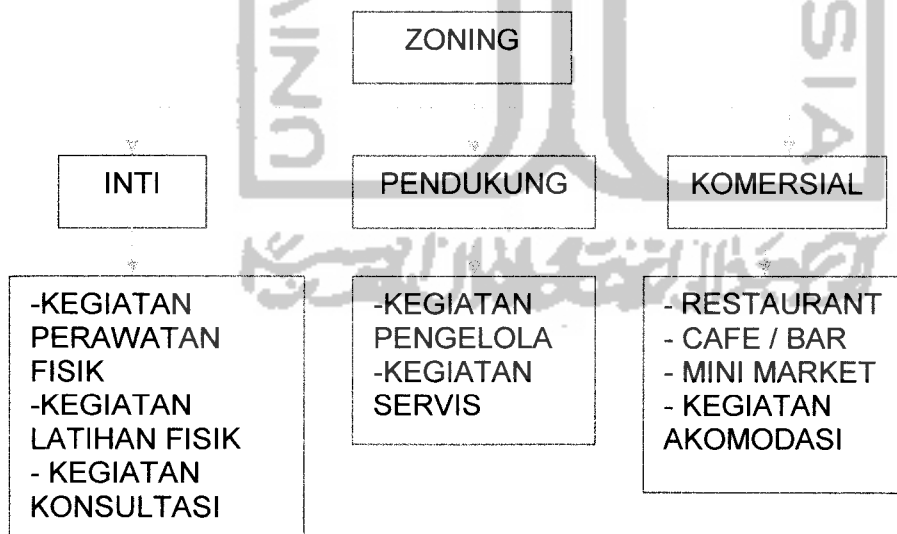
Ruang karyawan, ruang ganti locker = 58 m²

Gudang 6m x 3m = 18 m²

Total = 279 m²

3.3 ANALISIS ZONING

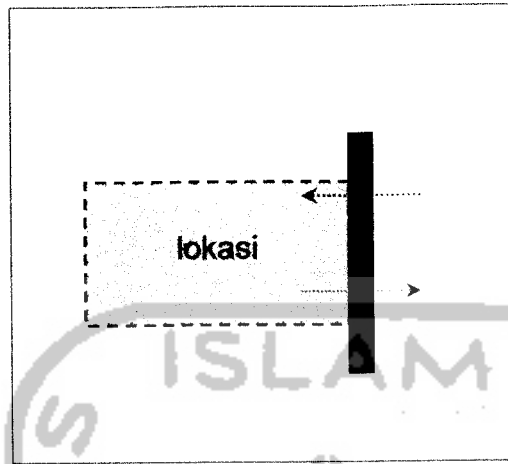
Pembagian zona pada bangunan spa ini adalah





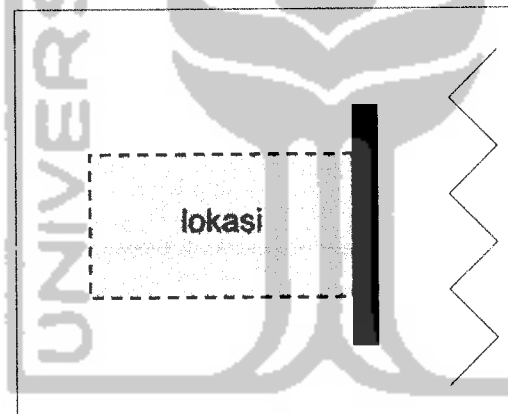
3.4 ANALISIS TATA RUANG LUAR (ANALISA TAPAK)

3.4.1 Analisa Sirkulasi



Sirkulasi kendaraan masuk akan lebih aman jika dari kiri site dan keluar dari kanan site

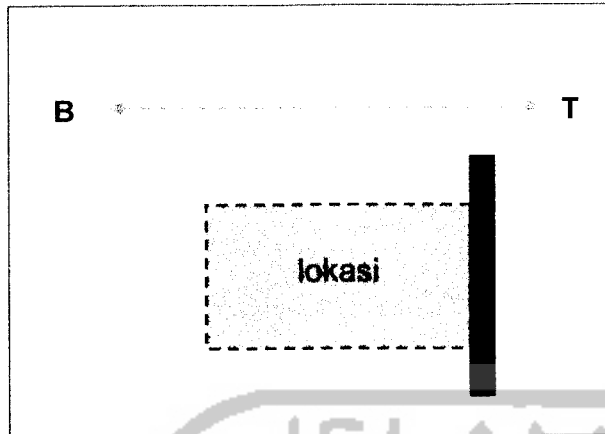
3.4.2 Analisa Kebisingan



Kebisingan yang terjadi di sekitar site hanya terjadi di pintu masuk area site atau jl. Sunan Mantingan

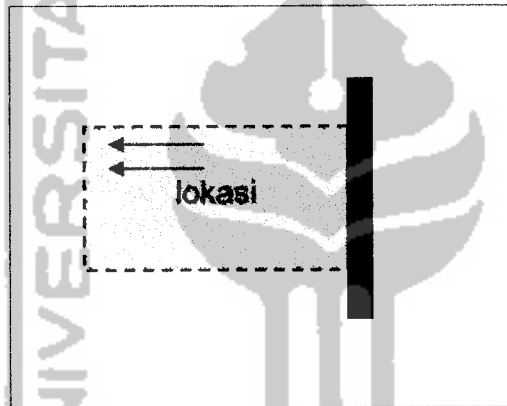


3.4.3 Analisa Arah Matahari



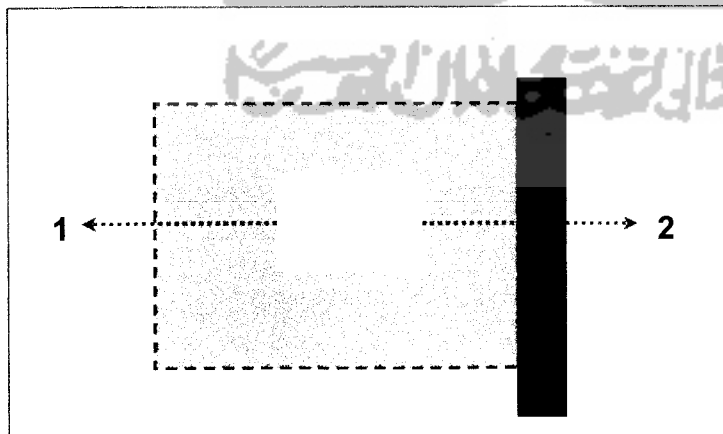
Arah terbitnya matahari pas di hadapan site tersebut.

3.4.4 Analisa Drainasi



Aliran sirkulasi air cenderung menuju ke laut.

3.4.5 Analisa View Dari Bangunan



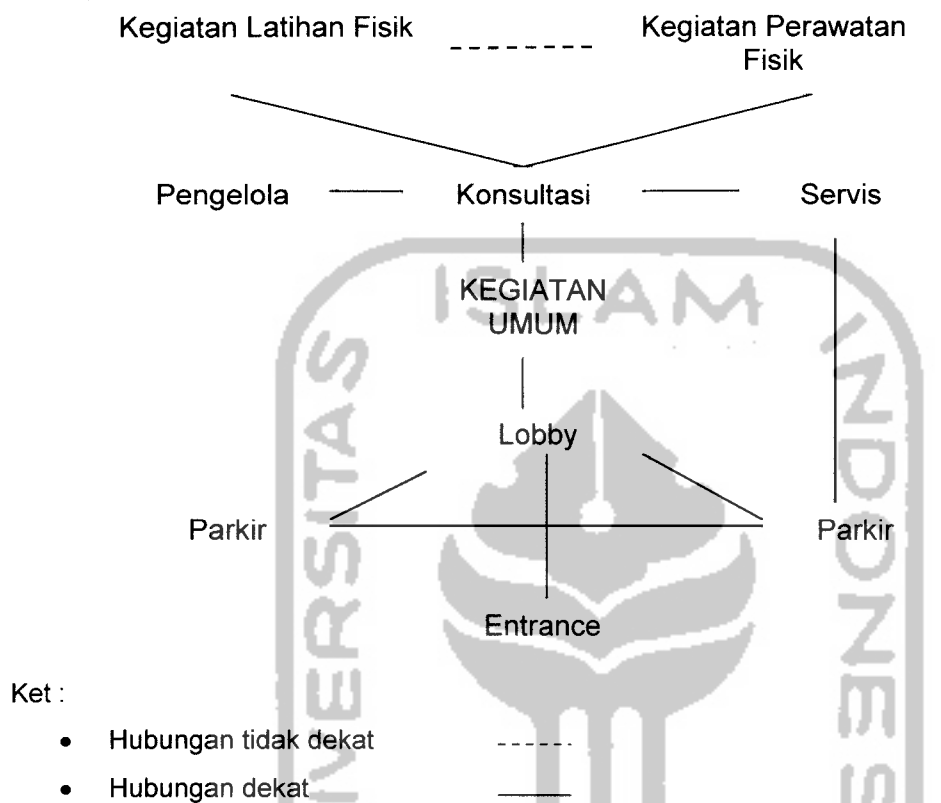
1. Arah view dari bangunan langsung ke pantai
2. Arah view dari bangunan ke Jl. Sunan Mantingan

Fig. 3.4.3 Analisa Arah Matahari, Fig. 3.4.4 Analisa Drainasi, Fig. 3.4.5 Analisa View Dari Bangunan

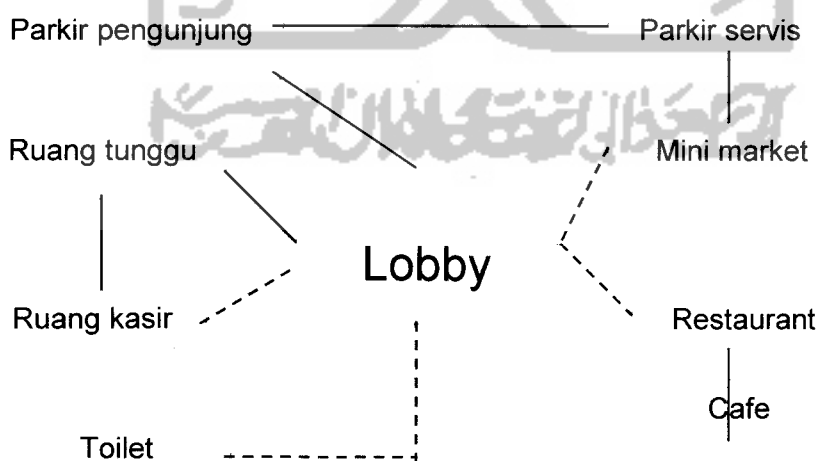
3.5 ANALISA TATA RUANG DALAM

3.5.1 Hubungan Ruang

1. Kegiatan antar kelompok kegiatan



2. Kegiatan umum

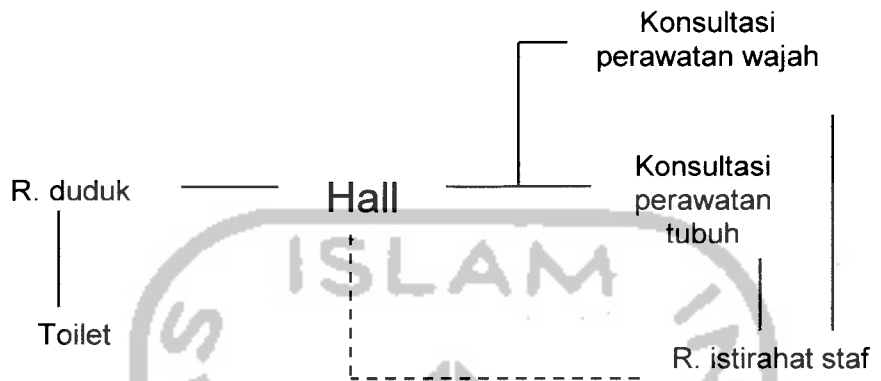




Ket :

- Hubungan tidak dekat -----
- Hubungan dekat _____

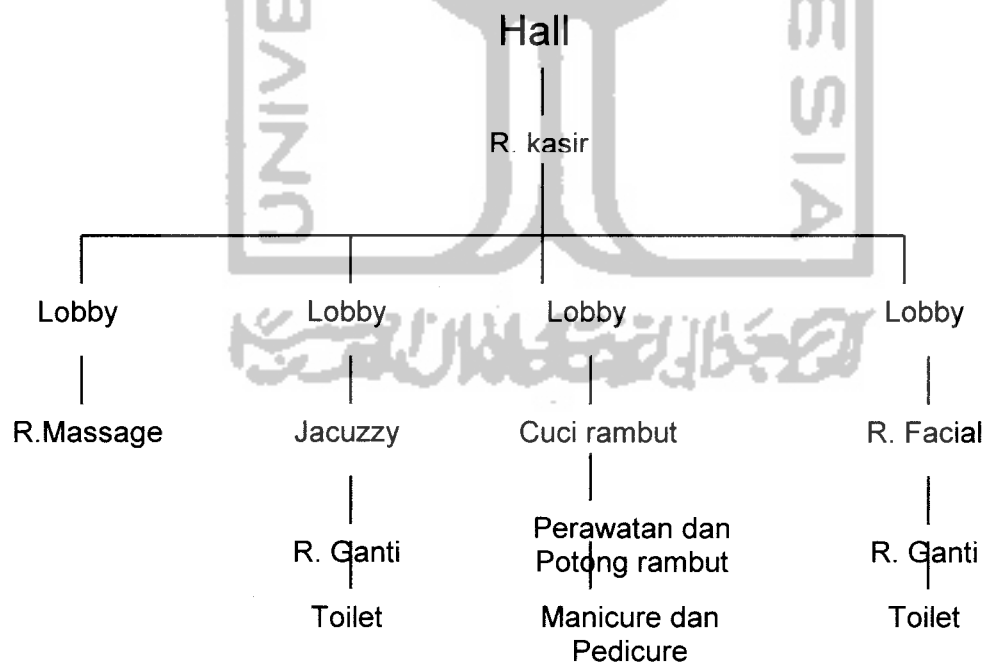
3. Kegiatan Konsultasi



Ket :

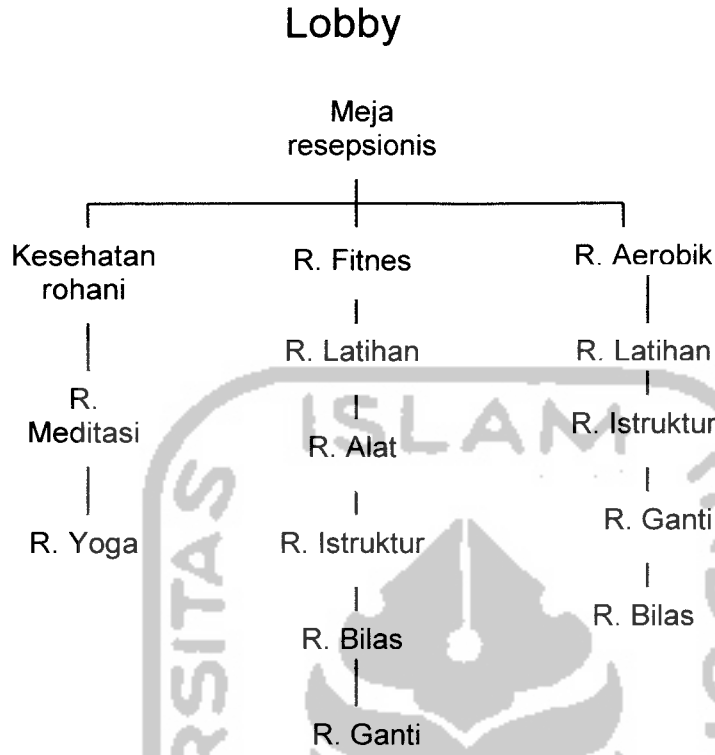
- Hubungan tidak dekat -----
- Hubungan dekat _____

4. Kegiatan Perawatan fisik

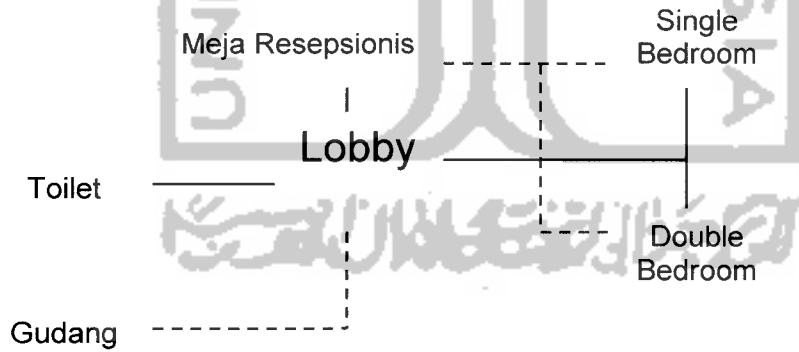




5. Kegiatan Latihan Fisik



6. Kegiatan Akomodasi

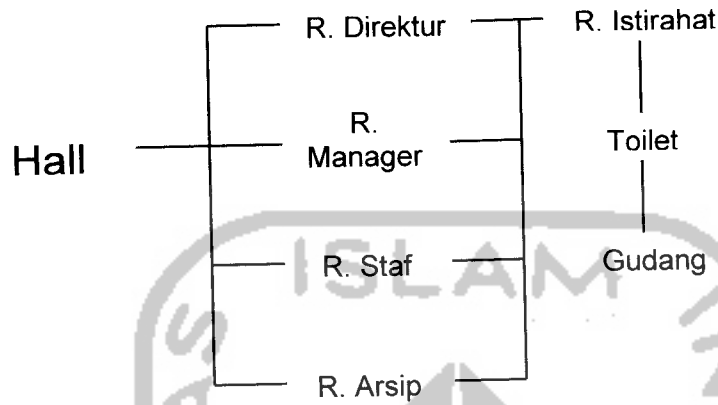


Ket :

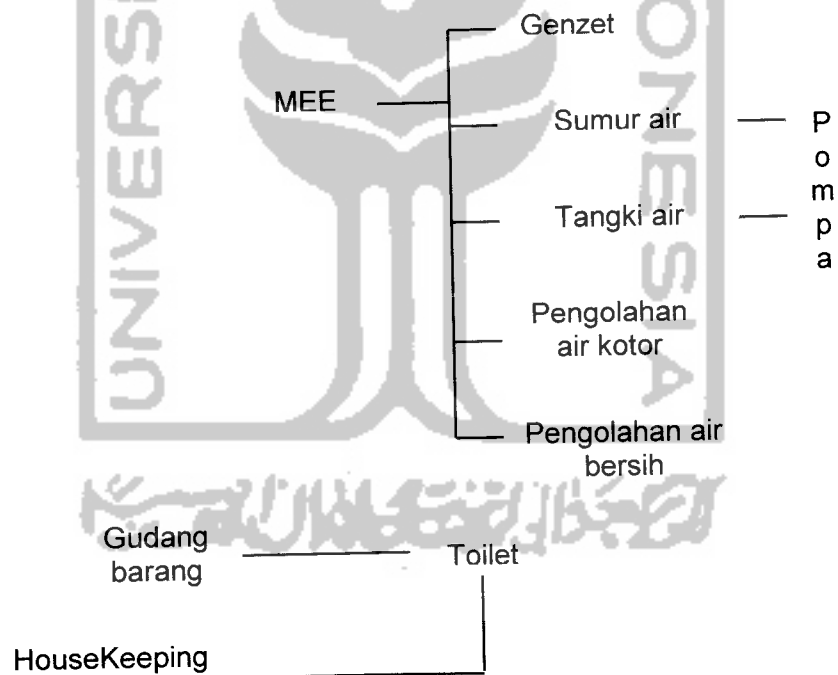
- Hubungan tidak dekat -----
- Hubungan dekat _____



7. Kegiatan Pengelola



8. Kegiatan Servis



3.5.2 Sirkulasi

Untuk kenyamanan tamu dalam beraktifitas dibedakan antara sirkulasi untuk pelayanan supaya kenyamanan dan ketenangan pengunjung terjaga.



3.5.3 Organisasi Ruang

Program ruang yang direncanakan adalah sebagai berikut dan dalam penentuan luasan ruang yang dibutuhkan sebagai standar literatur yang diperoleh dari buku, sebagai berikut :

- Architect's Data, Ernst Neufert
- Time Server Stansart, Joseph De Chiara
- Human Dimension and Interior Space
- Asumsi

A. Kelompok Kegiatan Umum

Tabel 2. Kebutuhan ruang kegiatan umum

Ruang	Sifat Ruang	Kapasitas	Sirkulasi	Standar (m)	Unit	Luas (m ²)
Entrance	Publik	1 set meja	20	6 m / meja	1	6
Pos keamanan	Servis	4 orang		0.5 m / Orang	2	4
Parkir tamu dan pengelola	Servis	30 mobil	30	12 m / mobil	1	468
		80 motor		1.6 m / motor	1	166.4
Parkir servis	Servis	1 Truk		60 m / Truk	1	60
Toilet Pria	Private	-	20	2 m / orang	1	8.4
				0.8 m / urinoir	1	
				0.8 m / wastafel	1	
Wanita	Private	-	20	2 m / orang	1	8.4
Lobby : Hall Informasi	Publik	60	20	0.5 m / orang	1	36
		2	20	2.7 m / orang	1	6.48
R. kasir	Publik	-	-	-	2	24
R. duduk/lobi	Publik	30	20	0.7 m / orang		50.4
Restaurant	Publik	215	20	1.9 m / orang	1	358
Kegiatan akomodasi	Private	1 orang	10	42 m / unit	4	184.8
Mushola	Publik	-				86.4
Jumlah						1698.28

B. Kegiatan Konsultasi

Tabel 3. Kebutuhan ruang kegiatan konsultasi

Ruang	Sifat Ruang	Kapasitas	Sirkulasi	Standar (m)	Unit	Luas (m ²)
Hall	Publik	15	20	0.5 m / orang	1	7.5
R. Konsultasi	Semi					



-Perawatan wajah	Privat	2 orang 1 set meja	20	2.5 m / orang 6 m / meja	1	48
-Perawatan tubuh		2 orang 1 set meja	20	2.5 m / orang 6 m / meja	2	96
R. duduk	Publik	35	20	2.25 m / orang	1	94.5
Toilet Pria	Private	-	20	2 m / orang 0.8 m / urinoir 0.8 m / wastafel	1	8.4
Wanita		-	20	2 m / orang 0.8 m / wastafel	1	8.4
Jumlah						262.8

C. Kelompok Kegiatan Perawatan Fisik

Tabel 4. Kebutuhan ruang kegiatan perawatan fisik

Ruang	Sifat Ruang	Kapasitas	Sirkulasi	Standar (m)	Unit	Luas (m ²)
• Massage	Privat	1	30	6.5 m / orang	6	144
• Jacuzzi	Privat	2	20	2.16 m / orang	3	36
Sauna	Privat	8	10	1.9 m / orang	2	60
• treatment	Privat					
• Lobby		10	20	0.5 m / orang	1	6
• Cuci rambut		2	20	5 m / unit	1	6
• Perawatan dan potong rambut		8	30	0.8 m / orang	1	8.32
• Mani&Pedicure		4	30	1.2 m / orang		6.24
• Facial	Privat					16.8
• Lobby		10	20	0.5 m / orang	1	6
• R. Ganti		1	30	1 m / orang	4	5.2
• Toilet		1	2		2	16.8
• R. Facial		1	30	3.75 m / orang	4	60
Jumlah						528

D. Kelompok Kegiatan Latihan Fisik

Tabel 5. Kebutuhan ruang kegiatan Latihan Fisik

Ruang	Sifat Ruang	Kapasitas	Sirkulasi	Standar (m)	Unit	Luas (m ²)
Lobi	Publik	25 orang	20	0.5 m / orang	1	15
Meja	publik	3	30	2.5 m / orang 5 m / meja	2	33.15
R. Instruktur	Semi privat	4	20	1 m / orang	1	23.04

R. Loker	Privat					23.04
Kesehatan rohani	Privat					
• Meditasi		4	10	30 m / unit	2	70.4
• Yoga		6	10	54 m / unit	2	112
R. Fitnes	Privat	24	50	3.06 m / unit	1	186.6
R. Aerobik	Privat	24	30	4 m / orang	1	151.2
R. alat	Privat					8
R. bilas	Privat	1	20	1 m / orang	4	8
R. ganti	Privat	1	30	1 m / orang	4	8
Jumlah						623.43

E. Kegiatan Pengelola

Tabel 7. Kebutuhan ruang kegiatan pengelola

Ruang	Sifat Ruang	Kapasitas	Sirkulasi	Standar (m)	Unit	Luas (m ²)
Hall	Privat	15	20	0.5 m / orang	1	9
R. Manager	Privat	1	20	30 m / orang	1	39
R. Staff	Privat	10	20	2.7 m / orang	1	35.2
R. Arsip	Privat	-	20	-	1	22.4
R. Istirahat	Privat	15	20	2.25 m / orang	1	35.2
Toilet	Privat	-	20	-	2	144
Jumlah						180.9

F. Kelompok Kegiatan Servis

Tabel 8. Kebutuhan ruang kegiatan servis

Ruang	Sifat Ruang	Kapasitas	Sirkulasi	Standar (m)	Unit	Luas (m ²)
Toilet	Service	-	20	-	1	3.36
MEE						9
Genset	Service	-	-	-	1	9
Sumur air	-	-	-	-	1	4
Tangki air	Service	-	-	-	1	16
Housekeeping	Service	-	-	-	1	9
Jumlah						50.36

Tabel 9. Total luas ruang

No.	KEGIATAN	LUAS (m ²)
1.	Kelompok kegiatan umum	1698.28
2.	Kelompok kegiatan konsultasi	262.8
3.	Kelompok kegiatan perawatan fisik	528
4.	Kelompok kegiatan latihan fisik	623.43
5.	Kelompok kegiatan pengelola	180.9
6.	Kelompok kegiatan servis	50.36
	LUASAN TOTAL	8329.41



3.5.4 Pencahayaan

Cahaya Alami : Pencahayaan dengan memanfaatkan sinar matahari melalui bukaan-bukaan pintu dan jendela.

Cahaya Buatan : Pencahayaan dengan menggunakan sumber arus dari PLN dan menggunakan generator untuk cadangan.

3.6 ANALISIS BENTUK BANGUNAN

3.6.1 Bentuk Bangunan

Bentuk bangunan yang akan ditampilkan harus sesuai dengan keadaan situasi site yaitu letaknya di pantai maka untuk penyesuaiannya adalah mengadopsi dari berbagai bentuk dari hewan laut dan penghuninya selain itu karena daerahnya di jepara yang mempunyai ciri khas khusus.

3.6.2 Fasade Bangunan

Konsep fasade adalah pencitraan sebuah bangunan spa yang mencitrakan sebuah kawasan jepara (penggabungan bangunan utama dengan bangunan pendukung).

Potensi bangunan yang terletak di antara daerah yang masih alami menjadikan bangunan tersebut bisa ditonjolkan walaupun tidak timpang dengan keadaan lingkungan sekitar.

3.6.3 Bahan / Material

Bahan bangunan yang di gunakan yaitu bahan alam yang menjadi penentu kesan dari penampilan bangunan bangunan yang berkarakter "back to nature". Bangunan menggunakan bahan kayu, pasir laut, kerang (untuk aksesoris).

3.6.4 Warna

Kedinamisan bangunan akan dicapai dengan penerapan warna-warna dominan, yaitu warna kayu (coklat), laut (Biru laut) dan batu kali atau batu candi (hitam).