

**BAB V
PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

5.1 Dasar Program Perencanaan

5.1.1 Perawatan SPA yang ditawarkan

- a. Full Body Treatment
Perawatan paling populer di spa adalah untuk memanjakan tubuh. Diawali dengan scrub seluruh tubuh, kemudian pemijatan dengan minyak aromatherapy pilihan pelanggan, dilanjutkan dengan masker, dan diakhiri dengan pilihan mandi susu.
- b. Body Mask (masker)
merupakan perawatan untuk menjaga kesehatan kulit dengan menggunakan masker tubuh, bersifat dingin dan sangat baik dilakukan sesudah massage. Kebanyakan maskernya dibuat dari buah-buahan seperti bengkuang, pisang, tomat, wortel, strawberry, alpukat, delima dan juga mangir.
- c. Body Scrub (lulur)
merupakan body treatment dengan melumuri dan menggosok tubuh dengan berbagai macam ramuan. Treatment ini bertujuan untuk mengangkat sel-sel kulit mati, kotoran, dan membuka pori-pori sehingga kulit dapat bernapas serta menjadi sehat, lebih cerah, dan segar.
- d. Body Polish
Diawali dengan scrub dan dilanjutkan dengan pemijatan dengan menggunakan minyak terapi aroma
- e. Aromatheraphy Massage
merupakan treatment yang menggunakan aroma untuk merilekskan tubuh anda dan juga dapat berfungsi untuk Penyegaran tubuh, pikiran, dan jiwa. Ada beberapa macam seperti aromatherapy bath dan aromatherapy massage saat memasuki suatu spa telah tercium aroma yang khusus dan biasa dikenal dengan room aromatherapy.
- f. Tradisional Massage
Pijatan seluruh tubuh untuk mengembalikan kebugaran
- g. Back massage
Pijatan relaksasi pada punggung, bahu, dan kepala untuk mengembalikan kebugaran tubuh
- a. Face Mask
Perawatan yang dilalui untuk mengangkat kulit mati pada wajah dengan menggunakan masker wajah yang disesuaikan dengan menggunakan masker wajah yang disesuaikan dengan jenis kulit tertentu.
- b. Facial
Perawatan yang dilalui untuk membersihkan dan meningkatkan kekenyalan kulit wajah dengan menggunakan produk-produk yang disesuaikan dengan jenis kulit tertentu.
- c. Hair Mask
Perawatan ini bertujuan untuk kesehatan batang rambut. Khususnya kepada pemberian nutrisi yang cukup kepada rambut setelah dilakukannya

aplikasi yang berat pada rambut setelah dilakukannya aplikasi yang berat seperti curly, rebonding, bahkan hair coloring. Aplikasi perawatan dengan krim smoothing di setiap helaian rambut.

- d. Hair Spa
Sejenis creambath tetapi dilengkapi terapi ozon dengan cara rambut diuapkan dengan uap oksigen agar rambut lebih sehat dan kuat.
- h. Reflectology/Foot Massage
Pijatan relaksasi kaki dan telapak untuk menulihkan sirkulasi darah dan kepekaan syaraf
- i. Waxing
merupakan salah satu pelayanan yang diberikan oleh spa. Pelayanan ini bertujuan untuk menghilangkan rambut-rambut tubuh yang tidak diinginkan.

5.1.2 Rekapitulasi Program Ruang

Tabel 5. 1 Rekapitulasi Perhitungan Besaran Ruang

No.	Kelompok Ruang	Luas
1.	Ruang Privat	2.065,7 m ²
2.	Ruang Semi Privat	325,8 m ²
3.	Ruang Publik	575,6 m ²
4.	Ruang Semi Publik	1.494 m ²
5.	Ruang Servis	1.345 m ²
6.	Ruang Parkir	1.086 m ²
Jumlah		6.185 m²

Sumber: Analisa Pribadi, 2019

Perkiraan bangunan nantinya akan dibangun setinggi 2 lantai dengan pemisahan fasilitas SPA dengan fasilitas Hotel dengan asumsi lantai 1 adalah ruang parkir dan setengah ruang lainnya, maka perhitungan lantai 1 adalah:

Lantai 1

$$\begin{aligned} &= \text{Ruang Parkir} + (\text{Total seluruh bangunan-Ruang parkir})/2 \\ &= 1.086 + (6.892/2) \\ &= 1.086 + 3.446 \\ &= \mathbf{4.532 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Jadi luas lahan minimal yaitu 4.532 m² belum termasuk kebutuhan peraturan-peraturan mengenai lahan terbangun wilayah setempat.

5.1.2 Tapak Terpilih

Tapak terpilih berdasarkan penilaian tapak adalah tapak yang berada di Jl. BSB Boulevard Citraland BSB City, Pesantren, Mijen, Semarang. Lokasi tapak berada pada lahan peruntukan hotel & Convention center yang belum dibangun, jenis jalan adalah jalan kolektor sekunder, dengan luas tapak ±9.000 m².



Gambar 5. 1 Gambar Masterplan BSB City
Sumber: rumahku.com, 2015



Gambar 5. 2 Kondisi Tapak Terpilih
Sumber : Google Maps, 2019

Batas-batas Tapak:

- a. Utara : Lahan rencana untuk Club House & Sport center dan perumahan



Gambar 5. 3 Batas utara tapak
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2019

b. Timur : Rencana perluasan danau BSB



Gambar 5. 4 Batas timur tapak
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2019

c. Selatan : Lahan kosong



Gambar 5. 5 Batas selatan tapak
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2019

d. Barat : Lahan rencana untuk perumahan



Gambar 5. 6 Batas barat tapak
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2019

Tabel 5. 2 Kondisi Tapak Terpilih

Kondisi Tapak	Belum terbangun
View	Hutan Karet dan danau
Peraturan Daerah	KDB : 40% KLB : 3 lantai, KLB 1,2 GSB : 23 meter
Kontur	Kondisi tapak tidak berkontur, hanya terjadi kenaikan lahan sedikit
Pencapaian	Bisa dilalui mobil melewati jalan utama BSB City

Sumber: Analisa Pribadi, 2019

Dari peraturan daerah setempat, maka perhitungan luas bangunan berdasarkan data tapak yaitu:

Luas lahan : $\pm 9.000 \text{ m}^2$

KDB = 40 %

$$= 9.000 \text{ m}^2 \times 40\% = \pm 3.600 \text{ m}^2$$

Bangunan hanya memakai minimal 3.600 m^2 , sehingga bangunan tidak melebihi batas maksimal luas bangunan terbangun

KLB = 1,2

$$= 9.000 \text{ m}^2 \times 1,2 = 10.800 \text{ m}^2$$

Ketinggian bangunan maksimal:

$$= 10.800/3.600$$

$$= 3 \text{ LANTAI}$$

Renca bangunan akan dibangun 3 lantai, sehingga tidak melebihi aturan wilayah seempat

GSB = 23 meter dari as jalan

5.2 Program Dasar Perancangan

5.2.1 Aspek Kinerja

a. Sistem Pencahayaan

Sistem pencahayaan memanfaatkan pencahayaan alami pada siang hari dan menggunakan pencahayaan buatan pada malam hari. Pencahayaan alami dilakukan dengan membuat bukaan-bukaan pada arah yang tidak mengganggu penglihatan pelaku didalamnya.

b. Sistem Penghawaan

Udara yang nyaman mempunyai kecepatan tidak lebih dari 5 km/jam dengan suhu temperature $< 30^\circ\text{C}$ dan banyak mengandung O_2 . Dengan memenuhi persyaratan tersebut, kenyamanan akan dinikmati sehingga semua kegiatan di bangunan dapat berjalan dengan baik.

Penghawaan pada SPA Hotel, seluruh ruangan tertutup pada bangunan menggunakan sistem AC Split yang biasa digunakan sesuai dengan kebutuhan per ruang dengan tetap dipertimbangkan penghawaan alami pada ruangan-ruangan semi outdoor maupun ruangan lainnya yang memungkinkan.

c. Sistem Jaringan Air Bersih

Sistem jaringan air bersih yang digunakan adalah *water plant system* bersumber dari pembuatan deepwell/sumur dalam dan PDAM. Deepwell adalah sumur yang telah di bor sampai kedalaman tertentu sesuai dengan kedalaman sumber air di daerah tempat SPA Hotel dibangun. Kemudian air akan dipompa menuju *Raw Water Tank* dan ditranser ke beberapa filter (sand filter, multi filter, soft filter, RO) yang selanjutnya akan masuk kedalam Ground water tank/Clean water tank bersama dengan masuknya air PDAM. Air PDAM digunakan untuk mencegah kurangnya supply air bersih. Air dari Clean Water Tank selanjutnya akan dipompa ke Rooftank dan di distribusikan ke ruangan-ruangan yang membutuhkan air dengan sitem downfeet

- d. **Sistem Pembuangan Air Kotor**
Air-air kotor yang terdapat pada SPA hotel akan diolah menggunakan STP (Sewage Treatment Plant) sebagai ganti septictank agar limbah bangunan tidak mengandung zat pencemar lingkungan, sehingga layak buang sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.
- e. **Sistem Jaringan Listrik**
Jaringan listrik utama SPA Hotel bersumber dari PLN dan juga dari Genset untuk menanggulangi saat terjadi pemadaman listrik PLN.
 - 1. **Listrik dari PLN**
Berasal dari gardu induk PLN akan disalurkan oleh SUTM baru kemudian masuk pada kubkel PLN dan dilanjutkan ke kubikel SPA Hotel. Tegangan dari PLN akan di diturunkan tegangannya oleh trafo step down dan disalurkan ke panel LVDP pada hotel yang akan disalurkan lagi menuju panel SDP baru disalurkan ke masing-masing SSDP.
 - 2. **Listrik dari Genset**
Genset selalu ada pada setiap bangunan gedung yang berfungsi untuk membackup energi listrik ketika sumber utama dari PLN terputus.
- f. **Sistem Pembuangan Sampah**
Sampah terdiri dari 2 jenis yaitu sampah basah (sisa makanan) dan sampah kering (kertas, plastik, dll). Dengan hasil buangan yang berupa limbah, maka diperlukannya tempat khusus untuk menampung sampah yang akan dibuang ke luar dari bangunan. Tempat tersebut adalah gudang sampah.
- g. **Sistem Pencegahan Kebakaran**
 - 1. **Sistem proteksi aktif** Sistem proteksi aktif yang direncanakan mencakup fasilitas hydrant yang terhubung dengan sumber air bersih utama kawasan, detektor kebakaran berupa detektor panas dan asap, APAR, dan sistem sprinkler dalam fasilitas
 - 2. **Sistem proteksi pasif** yang direncanakan mencakup fasilitas tangga darurat kebakaran pada masing-masing blok dengan jarak tiap tangga darurat maksimum 45 meter setiap tangga.
- h. **Sistem Komunikasi**
Sistem komunikasi pada SPA Hotel yaitu dengan memasang telepon kabel untuk memudahkan komunikasi antara pengelola-pengelola, pengelola-tamu maupun tamu-tamu. Telepon diletakkan pada setiap ruangan pengelola maupun kamar-kamar hotel.
- i. **Sistem Penangkal Petir**
Sistem penangkal petir pada SPA Hotel menggunakan pengkal petir sistem Sangkar Faraday. Cara kerja sistem ini adalah menyalurkan aliran listrik yang diterima melalui kabel-kabel konduktor yang dibuat, sehingga partikel muatan yang berada dalam aliran listrik akan bertabrakan dengan medan elektromagnetik yang diciptakan oleh konduktor dan kemudian disalurkan ke tanah. Kerusakan peralatan-peralatan listrik yang ada di dalam bangunan akibat sambaran listrik dapat diminimalisir dengan menggunakan sistem ini.

- j. **Sistem Keamanan**
Untuk menunjang keamanan bangunan, dilakukan penempatan pos keamanan di luar bangunan beserta petugas keamanan dan juga penempatan petugas keamanan pada setiap pintu masuk bangunan baik pintu masuk utama ataupun pintu masuk lainnya. Disediakan juga kamera CCTV disetiap sudut bangunan agar dapat mengawasi tindakan-tindakan baik dari pengelola maupun pengunjung secara legal.
- k. **Sistem Transportasi Vertikal**
Pada bangunan SPA Hotel Penggunaan Lift dengan dibedakan antara lift pengunjung (hotel dan SPA) dan Lift karyawan sekaligus Lift barang jika bangunan diatas 2 lantai, Serta lift makanan yang menghubungkan dapur utama dengan dapur-dapur lainnya pada fasilitas food and beverage.
Selain itu terdapat pula tangga yang menghubungkan antara lobby lantai satu dengan fasilitas umum di lantai 2.

5.2.2 Aspek Teknis

Struktur merupakan sarana untuk menyalurkan beban akibat penggunaan dan atau kehadiran bangunan ke dalam tanah. Secara singkat system struktur pada bangunan merupakan bagian utama yang mendukung bangunan agar dapat berdiri kokoh. Sistem struktur pada bangunan berlantai dapat ditempatkan pada bagian:

- a. Sub Struktur berupa pondasi yang diberada pada bagian bawah pondasi atau didalam tanah, fungsi pondasi sebagai penerima gaya yang akan disalurkan ke tanah.
- b. Super Struktur berupa kolom, balok, plat lantai. Bagian ini berada pada bagian badan bangunan yang mana fungsinya sebagai penyalur gaya di dalam bangunan.
- c. Up Struktur berupa kuda-kuda yang berfungsi sebagai penopang material penutup yaitu atap dan kuda-kuda juga berguna sebagai penyalur beban dari atap.

5.2.3 Aspek Arsitektural

Berikut adalah beberapa yang harus di perhatikan dalam mendesain bangunan yang sejalan dengan konsep Arsitektur Tropis:

- a. Banyaknya vegetasi di sekitar bangunan
- b. Adanya jarak antar bangunan (bangunan tidak mepet/rapat/berdekatan dengan satu yang lainnya)
- c. Bentuk bangunan harus berpengaruh pada kecepatan angin
- d. Adanya cross ventilation atau ventilasi silang pada bangunan
- e. Adanya shading pada bangunan