

### 3. ANALISA DAN KESIMPULAN

#### 3.1. Analisa Tapak

##### 3.1.1. Analisis di Luar Tapak

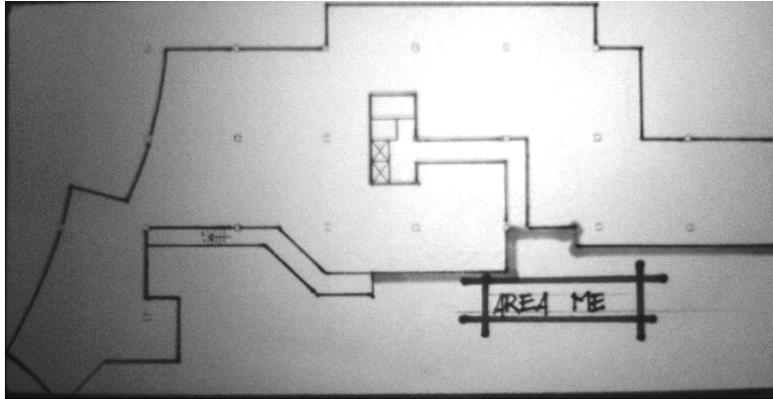
Bangunan berlokasi di kawasan Surabaya, tepatnya di kawasan kota mandiri citraraya, Bukit Darmo Golf yang merupakan salah satu pengembang property terbesar di Indonesia. Klub dan Hotel Bukit Darmo Golf sebagai salah satu landmark kota Surabaya khususnya Surabaya Barat karena selain berada di area sentra bisnis, property, pendidikan dan bahkan sekarang sedang dalam pengembangan besar-besaran ke arah pariwisata.

Pencapaiannya yang mudah dari segala arah baik dari dalam kota (Mayjend. Sungkono) maupun dari luar kota (gerbang tol Satelit), menjadikan tempat ini strategis sebagai public komersil apalagi terkait dengan pusat olah-raga, Fitness Centre misalnya, mengingat makin meningkat dan berubahnya gaya hidup masyarakat kota besar seperti Surabaya yang jarang memperhatikan kesehatan karena kesibukan masing-masing, yang berakibat buruk pada kemunduran fisik, mental dan emosional.

Dari Site yang mendukung ini, diharapkan perancangan Interior Fitness Centre yang juga memiliki pangsa pasar menengah ke atas bisa menguntungkan pihak perusahaan dan membawa dampak positif juga terhadap Bukit Darmo.

##### 3.1.2. Analisis di Dalam Tapak

Site yang digunakan berada di lantai 1, berdekatan dengan main hall atau main lobby gedung yang merupakan akses atau sirkulasi utama gedung baik Klub maupun Hotel dengan pertimbangan sisi komersil. Selain itu site juga terletak bersebrangan dengan side entrance yang dalam hal ini juga menguntungkan. Adapun denah terpilih sebagai berikut :



Gambar 3.1. Denah Existing Terpilih

### 3.2. Analisa dan Program Kebutuhan

#### 3.2.1. Analisa Aktivitas Pemakai

Secara garis besar, pengguna *fitness centre* dikelompokkan menjadi 2, yaitu:

- Pengunjung ( member, calon member, tamu)
- Pengelola/*staff*

Jadwal aktivitas pengguna di *fitness centre* ini adalah :

- 07.00 – 21.00 (Setiap Senin- Jumat)
- 08.00 – 21.00 (Setiap Sabtu-Minggu)

Aktivitas pengguna di *fitness centre* ini adalah :

#### 1. Pengunjung :

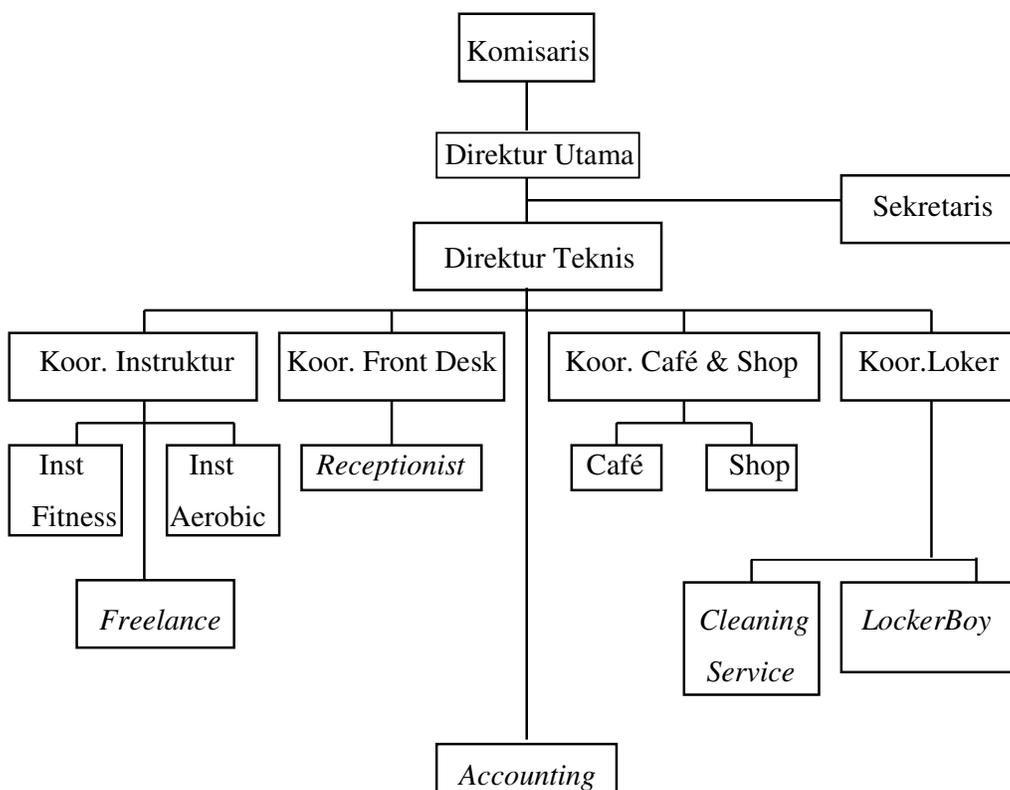
- Ganti pakaian dan mempersiapkan diri di area loker dan shower.
- Berlatih (aerobik, yoga, meditasi, *fitness*, *cardio*) di area yang sudah terbagi ke dalam zoning yang jelas sesuai dengan pengelompokan fungsi alat terhadap tubuh.
- Santai di area duduk.
- Menikmati makan dan minum di kafe.
- Mengadakan interaksi social (teman, rekan kerja, relasi bisnis, dan lain sebagainya.)
- Ke toilet (saat-saat tertentu)

#### 2. Pengelola :

- Melakukan pekerjaan sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya

- Melayani pengunjung (member, calon, maupun tamu) sebaik-baiknya.
- Memberikan informasi dan penjelasan yang dibutuhkan pengunjung sehingga terjalin hubungan yang tetap baik.
- Mengadakan kegiatan atau event-event penting yang bisa menunjang peningkatan semangat berolahraga klien, misal lomba aerobic intern, body building contest dan masih banyak lagi.

### 3.2.2. Analisa Pemakai



Gambar 3.2. Struktur Organisasi

### 3.2.3. Tugas dan Tanggung Jawab

Sebagai suatu organisasi, baik staf maupun direksi mempunyai kewajiban yang harus selalu dipertanggungjawabkan kepada perusahaan tempat dia bekerja demi peningkatan produktivitas dan kinerja perusahaan terlebih lagi jika perusahaan itu

bergerak di bidang komersil (*fitness centre*). Berikut tugas dan tanggung jawab *staff fitness centre*:

a. Komisaris:

- Penanggung jawab utama atas semua permasalahan baik intern maupun ekstern perusahaan.
- Mengkoordinir semua kegiatan department yang berada di bawah kekuasaannya dan bertanggung jawab atas segala kelancarannya.

b. Direktur Utama

- Bertanggung jawab atas produktivitas dan kinerja staff dan bawahan.
- Perekrutan dan pemberhentian staff atau pegawai.
- Mengelola sistem manajemen yang dijalankan oleh perusahaan dan bertanggung jawab atas akibat yang muncul dari sistem tersebut dan selalu mengutamakan visi dan misi perusahaan.

c. Direktur Teknis

- Mengurusi permasalahan dengan pihak luar terkait masalah pajak, akte, dan lain sebagainya.
- Bertanggung jawab atas marketing perusahaan di lapangan (luar perusahaan) terkait masalah iklan, promosi, dan lain sebagainya.

d. Sekretaris

- Dalam hal ini sekaligus bertugas sebagai *accounting supervisor*.
- Membantu Direktur Utama dan Direktur Teknis khususnya permasalahan intern.
- Mengatur administrasi perusahaan.

e. Koordinator Instruktur

- Merangkap juga sebagai instruktur.
- Mengatur kelancaran setiap aktivitas dalam *fitness centre*, terkait dalam hal ini jadwal, pergantian shift instruktur, dan lain sebagainya.
- Merangkap juga sebagai *security* yang menjaga kelayakan pakai alat, kecelakaan, sampai mengatasi tindakan-tindakan yang melanggar tata tertib *fitness centre*.

f. Koordinator *Front Desk*

- Bertugas sebagai *information centre*.
- Penerima tamu atau calon member.
- Melayani sistem pembayaran awal klien atau member.

g. Koordinator *café & shop*

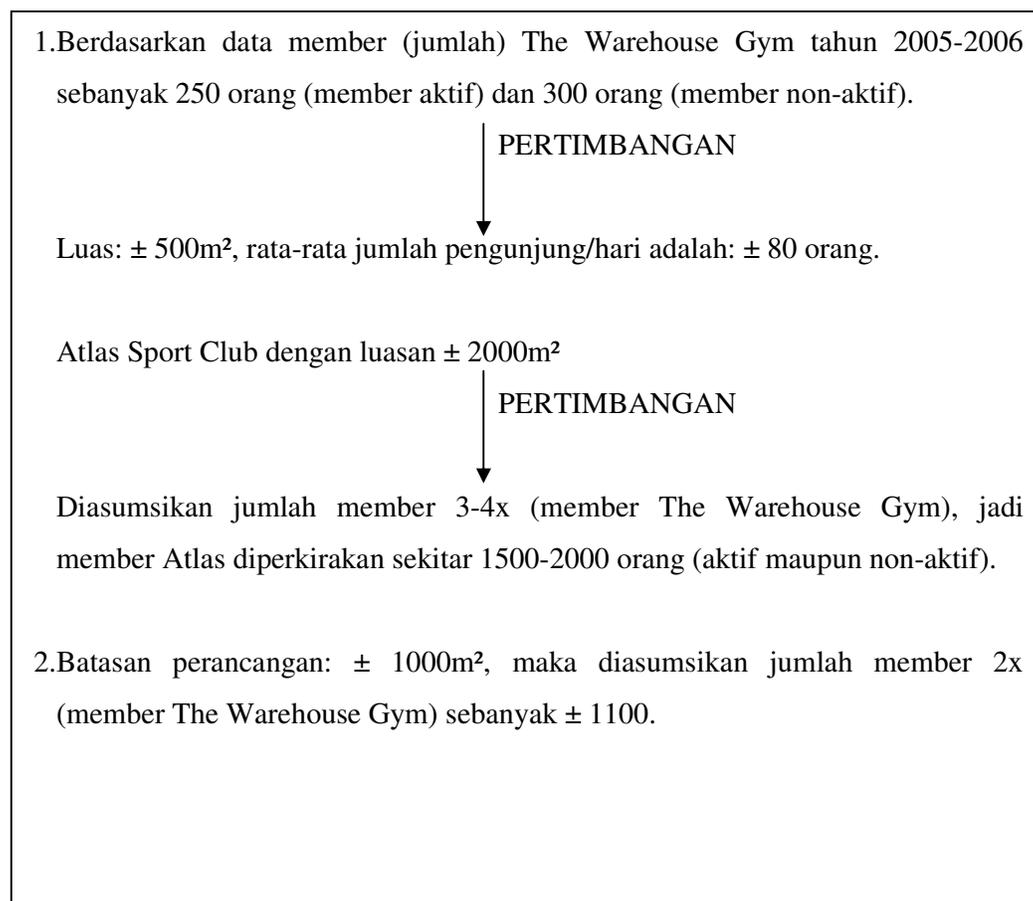
- Mengurusi permasalahan terkait *café* dan *shop*, order barang, stok, dan lain sebagainya.

h. Koordinator loker

- Mengatasi permasalahan terkait kebersihan *fitness centre*, keamanan loker, sampai pemenuhan kebutuhan-kebutuhan member seperti handuk misalnya.

### 3.2.4. Analisa Kebutuhan, Kapasitas dan Besaran ruang

Penghitungan kapasitas dan besaran ruang dalam perancangan *fitness centre* ini, penulis menggunakan metode komparatif dengan berbagai pertimbangan. Berikut akan diuraikan secara jelas mengenai perhitungannya.



Asumsi: 40% (member aktif) : 440 orang

: 50% (member non-aktif): 560 orang

3. Pemakaian rata-rata 3x/minggu/orang (Untuk tetap fit, frekuensi latihan diusahakan  $\pm 3x$  seminggu (Mervyn, 2001:43) “Kiat Keluarga Sehat”, jilid 1.



Jadi pemakai perhari adalah:  $(440 \times 3) : 7 = \pm 185$  orang/hari

4. Rata-rata tiap orang berolah-raga adalah 2-3 jam (1 sesi)



Lama kegiatan atau jam kerja adalah 07.00-21.30 atau  $\pm 14$  jam/hari, maka dalam 1 sesi latihan (3jam), jumlah pemakai fitness centre diperkirakan:  $(185 \times 3) : 14 = \pm 40$  orang

Asumsi : 60% pria : 24 orang

: 40% wanita : 16 orang

- *Area Receptionist*

Aktivitas : memberikan informasi kepada member maupun calon member, melayani pengurusan administrasi, perpanjangan kontrak, melayani absen masuk dan pulang staff karyawan.

Luasan untuk 2 orang staff :  $2 \times 2m^2$  (ST) =  $4m^2$

Front desk :  $2m^2$

Total luasan :  $6m^2$

- *Area Lobby*

Aktivitas : duduk, menunggu, berbincang-bincang, pengurusan administrasi.

Luasan untuk  $\pm 20$  orang pengunjung :  $20 \times 1,5m^2$  (ST) =  $30m^2$

- *Ruang Konsultasi*

Aktivitas : berbincang-bincang, konsultasi

Luasan untuk  $\pm 3$  orang pengunjung :  $3 \times 1,1\text{m}^2$  (ST) =  $3,3\text{m}^2$

- *Area Executive Lounge*

Aktivitas : memberikan pelayanan kepada member *executive* dalam hal kemudahan administrasi, duduk, menunggu, berbincang-bincang.

Luasan untuk  $\pm 10$  orang member :  $10 \times 2\text{m}^2$ (ST)=  $20\text{m}^2$

- *Gym* :

Aktivitas : *fitness*, berbincang-bincang (sirkulasi)

Luasan untuk  $\pm 50$  orang :  $50 \times 4,3\text{m}^2$  (ST) =  $215\text{m}^2$

Alat fitness :

1. *Treadmill* : 6 buah x (1,94m x 0,82m) =  $9,6\text{m}^2$
2. *Cross trainer* : 4 buah x (2,02m x 0,68m) =  $5,5\text{m}^2$
3. *Stepper* : 5 buah x (0,81m x 1,27m) =  $5,15\text{m}^2$
4. *Leg curl* : 1 buah x (1,65m x 0,97m) =  $1,6\text{m}^2$
5. *Hipabduction-adduction* : 1 buah x (1m x 0,95m) =  $0,95\text{m}^2$
6. *Back extension* : 1 buah x (1,8m x 0,85m) =  $1,53\text{m}^2$
7. *Leg press* : 1 buah x (1,1m x 0,9m) =  $0,99\text{m}^2$
8. *Abdominal* : 1 buah x (1,1m x 0,6m) =  $0,66\text{m}^2$
9. *Lat pulldown* : 1 buah x (1,2m x 1,2m) =  $2,44\text{m}^2$
10. *Proseries-dipandchinassist* : 1 buah x (1,1m x 1m) =  $1,1\text{m}^2$
11. *Pectoralfly* : 1 buah x (1,5m x 1,1m) =  $1,65\text{m}^2$
12. *Proseries-shoulderpress* : 1 buah x (0,6m x 1,5m) =  $0,9\text{m}^2$
13. *Adjustable benches* : 1 buah x ( 1,6m x 0,9m) =  $1,44\text{m}^2$
14. *Leg curl* : 1 buah x (1,8m x 0,6m) =  $1,08\text{m}^2$
15. *Arm curl* : 1 buah x (1m x 0,9m) =  $0,9\text{m}^2$
16. *Chest press* : 1 buah x (1,2m x 1,2m) =  $2,44\text{m}^2$
17. *Smithmachine* : 1 buah x (1,5m x 1,3m) =  $1,95\text{m}^2$
18. *Olympic inclined bench* : 1 buah x (1,5m x 1,6m) =  $2,4\text{m}^2$
19. *Olympic flat bench* : 1 buah x (1,6m x 1,6m) =  $2,56\text{m}^2$
20. *Benches curl* : 1buah x (2,1m x 1,1m) =  $2,31\text{m}^2$
21. *smithmachine* : 1 buah x (1,4m x 1,6m) =  $2,24\text{m}^2$

Total luasan :  $264,39\text{m}^2$

- *Area shower*

Aktivitas : mandi, santai, membersihkan diri

Luasan untuk 30 orang (pria) dan 20 orang (wanita) :  $50 \times 1,44\text{m}^2 \text{ (ST)} = 72\text{m}^2$

- Area loker

Aktivitas : ganti pakaian, menyimpan pakaian ganti dan perlengkapan fitness, santai, dusuk, berbincang-bincang.

Luasan untuk 30 orang (pria) dan 20 orang (wanita) :  $50 \times 1,2\text{m}^2 \text{ (ST)} = 60\text{m}^2$

- Area toilet

Aktivitas : buang air besar maupun kecil

Luasan : 1 kloset bisa dipakai untuk 10-15 orang :  $9 \times 1,8\text{m}^2 \text{ (ST)} = 16,2\text{m}^2$

: wastafel :  $7 \times 1,05\text{m}^2 \text{ (ST)} = 7,35\text{m}^2$

- Sauna

Aktivitas : duduk, menenangkan diri, berbincang-bincang.

Luasan :

diasumsikan 40% dari pemakai tiap sesi =  $40\% \times 50 \text{ orang} = 20 \text{ orang}$

rata-rata pemakaian 15 menit (1 unit untuk 6 orang), dengan 1 sesi 3jam, maka 1

unit dapat melayani  $(180 \text{ menit} / 15 \text{ menit}) \times 6 \text{ orang} = 72 \text{ orang}$

jadi luasan :  $20 / 72 = 0,27 \sim 2 \text{ unit}$  (masing-masing 1 unit untuk pria dan wanita).

- *Aerobic*

Aktivitas : senam

Luasan :

diasumsikan 30-40% dari pemakai fitness tiap sesi :  $40\% \times 50 \text{ orang} = 20 \text{ orang}$

jadi luas  $20 \times 4,5\text{m}^2 = 90\text{m}^2$

- Café

Aktivitas : duduk, berbincang-bincang, menunggu, makan, minum.

Luasan :

diasumsikan 30-40% dari pemakai fitness tiap sesi :  $40\% \times 50 \text{ orang} = 20 \text{ orang}$

jadi luas  $20 \times 1,5\text{m}^2 = 30\text{m}^2$

- Yoga dan meditasi area:

Aktivitas : yoga, meditasi

Luasan :

diasumsikan 20% dari pemakai fitness tiap sesi :  $20\% \times 50 \text{ orang} = 10 \text{ orang}$

jadi luas  $10 \times 4,5\text{m}^2 = 45\text{m}^2$

- *Cybertainment* area:

Aktivitas : free internet

Luasan : 6 buah x 1,5m<sup>2</sup> : 9m<sup>2</sup>

Total luas lahan perancangan berdasarkan existing adalah 1161,88m<sup>2</sup>

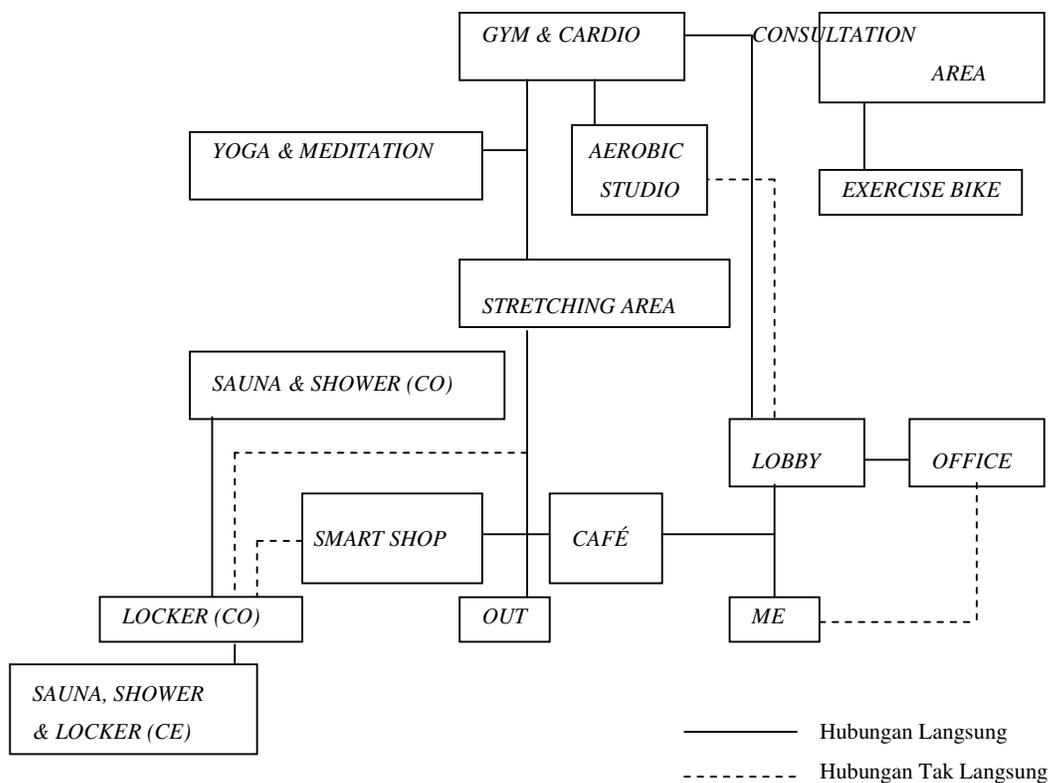


Sirkulasi total diasumsikan 40% (karena kebutuhan akan sirkulasi untuk sebuah *fitness centre* besar), jadi sirkulasi yang dibutuhkan seharusnya adalah ± 464,752m<sup>2</sup>

Sedangkan luas total besaran ruang yang terhitung di atas adalah ± 689,59m<sup>2</sup>, sisa lahan sekitar 472,29m<sup>2</sup>, maka kebutuhan akan sirkulasi terpenuhi.

### 3.2.5. Analisa Hubungan dan Karakteristik Ruang

#### 3.2.5.1. Analisa Hubungan ruang



Gambar 3.3. Hubungan Antar Ruang

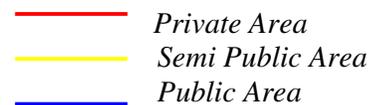
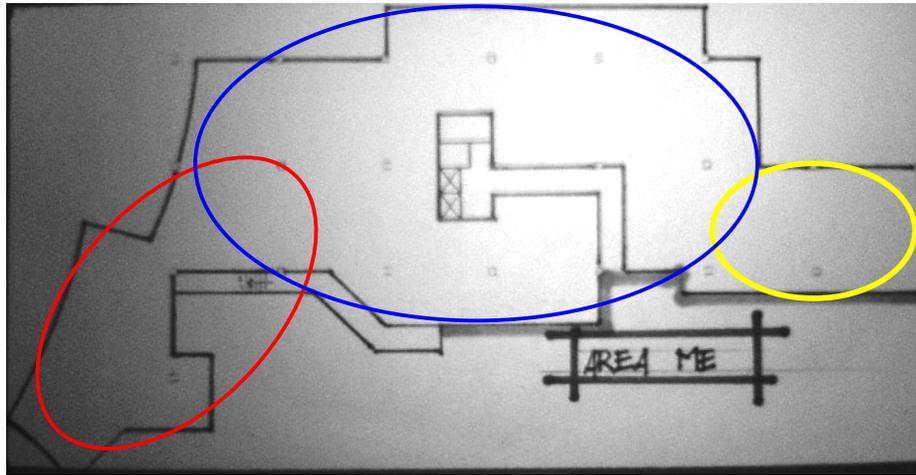
## 3.2.5.2. Analisa Karakteristik Ruang

Sistem kondisional Ruang	Pencahayaan		Penghawaan		View	Akustik
	Alami	Buatan	Alami	Buatan		
<i>Lobby</i>		√		√	√	√
<i>Office</i>		√		√		
<i>Exercise bike studio</i>		√		√	√	√
R. konsultasi	√	√		√	√	
<i>Aerobic studio</i>		√		√		√
<i>Gym</i>	√	√		√	√	√
Yoga		√		√		√
Meditasi		√		√	√	
Sauna		√		√		
Shower		√		√		
Locker		√		√		
<i>Smart shop</i>		√		√		
<i>Eks. Lounge</i>		√		√		
<i>Cybertainment</i>		√		√		
<i>Café</i>	√	√		√	√	√

Tabel 3.1. Analisis Karakteristik Ruang

### 3.2.6. Analisa Zoning Grouping

#### 3.2.6.1. Zoning



Gambar 3.4. Pembagian Zoning

Kelebihan :

- Area publik lebih terfokus di tengah sebagai pusat aktivitas
- Area privat terletak di belakang sehingga tidak terganggu oleh akses dan sirkulasi ruang lain.

Kekurangan :

- Akses menuju area privat cukup jauh dari *entrance*.

Pertimbangan dalam menentukan zoning :

- Area publik sebagai pusat aktivitas ditempatkan di tengah ruangan, dan fasilitas-fasilitas pendukung berada disekelilingnya.
- Area privat harus berada di bagian belakang karena pertimbangan keamanan dan merupakan area basah atau kotor. Sekalipun jauh dari pintu masuk, tetapi alasan untuk mengenalkan suasana ruang terlebih dahulu sebelum mencapai area privat bisa dijadikan pertimbangan.

- Area semi publik menjadi connector antara pengunjung dan pengelola oleh karena itu diletakkan di bagian depan.

### 3.2.6.2. Grouping

- Area *lobby* dan *receptionist* diletakkan di depan dekat dengan *main entrance* karena area ini berfungsi sebagai penerima dan perantara untuk akses ke ruang-ruang berikutnya.
- Area *office* diletakkan di dekat *lobby* karena pertimbangan sistem manajemen dan pengontrolan administrasi.
- Area *gym* dan aerobik diletakkan di bagian tengah sebagai pusat aktivitas.
- Area konsultasi diletakkan di antara fasilitas utama dan fasilitas pendukung sehingga mudah diakses.
- Area yoga dan meditasi diletakkan didekat area privat karena membutuhkan ketenangan lebih daripada ruang lain.
- Area loker, shower dan sauna diletakkan di belakang dengan pertimbangan karena merupakan area basah dan kotor selain itu juga tuntutan akan faktor keamanan yang lebih.

### 3.2.7. Analisa Elemen Pembentuk Ruang

#### a. Lantai

Bahan lantai yang direkomendasikan untuk sebuah *fitness centre* harus memenuhi tuntutan tahan lama, mudah dibersihkan, dengan pertimbangan karena :

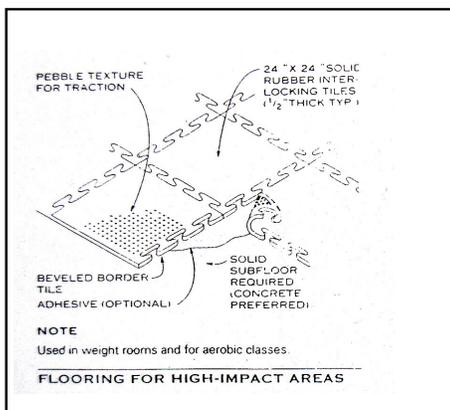
- Berhubungan dengan peralatan berat dan logam (rata-rata 80-120 kg/alat) yang tingkat abrasinya tinggi.
- Fitness centre selain komersial juga sebagai publik area, sehingga mudah kotor.

(http : [www.cssc.co.uk/fcequip.htm](http://www.cssc.co.uk/fcequip.htm)) “ESTABLISHING AN EFFECTIVE FITNESS CENTRE”.

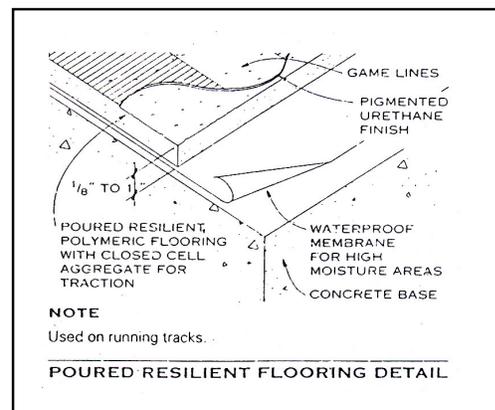
Dari hasil survey lapangan (data pembandingan), didapati bahwa kriteria lantai pada area fitness adalah dengan menggunakan bahan-bahan anti statis (karpet, vinyl, parket) untuk menghindari terjadinya kecelakaan akibat arus pendek mengingat saat ini mulai dipakai peralatan yang serba komputerisasi.

Untuk area aerobik harus menggunakan bahan lantai yang elastis (karpet, parket, dll) untuk menghindari celaka atau cedera pada sendi kaki mengingat gerakan

–gerakan pada aerobik mayoritas berupa lompatan. Lantai pada area aerobik juga harus memberikan pengaruh positif terhadap sisi akustik ruang. Bahan yang dipakai biasanya mempunyai tingkat *soundproofing* tinggi seperti misalnya parket, *solid rubber interlocking tiles* dengan ketebalan 1,2cm dan lain sebagainya. Untuk mengoptimalkan akustik ruang aerobik maka lantai salah satunya harus direncanakan dengan seksama misal dengan memperhatikan struktur lantai. Diatas struktur beton lantai sebaiknya diberi lapisan *waterproof membrane* dan diatasnya diberi *polymeric flooring* untuk meredam suara baru untuk finishing akhir baru dipakai bahan yang elastisitasnya tinggi (“Architectural Graphic Standart 10<sup>th</sup> Edition, John Ray, 891)



Gambar 3.5. Struktur Lantai  
Area High Impact



Gambar 3.6. Struktur Lantai Akustik

Untuk area basah seperti shower sebaiknya menggunakan lantai keramik dan harus memnuhi kriteria tidak licin & kemiringan ke arah *floor drain* sesuai. Area basah sebaiknya terpisah dari area kering seperti *gym*.

#### b. Dinding

Kriteria sebuah *fitness centre* adalah “*light airy room*” atau sirkulasi udara yang baik dengan tinggi plafon minimum 2,4m. ([http : www.cssc.co.uk/fcequip.htm](http://www.cssc.co.uk/fcequip.htm)) “ESTABLISHING AN EFECTIVE FITNESS CENTRE”.

- Kaca cermin bisa digunakan untuk menciptakan suasana keterbukaan.
- Gunakan warna-warna yang welcoming untuk mencitakan suasana yang akrab (friendly).
- Bahan dinding harus tahan lama dan mudah dibersihkan.

- Gambar-gambar atau foto yang digunakan dalam sebuah fitness centre sebaiknya mencerminkan *lifestyle*, kesehatan dan olah-raga.

c. Perabot

Fitness centre identik dengan *friendly environmental*, maka pola penataan perabot harus memperhatikan sisi interaksi dengan sesama atau *Proxemics Distance*. Pada area *lobby* misalnya, interaksi semacam ini biasa terjadi, di mana satu sama lain belum kenal tetapi bisa terjadi interaksi. Oleh karena itu maka penataan perabot harus mencerminkan adanya relationship. (“DATA ARSITEK”, Ernst Neufert, 130).