

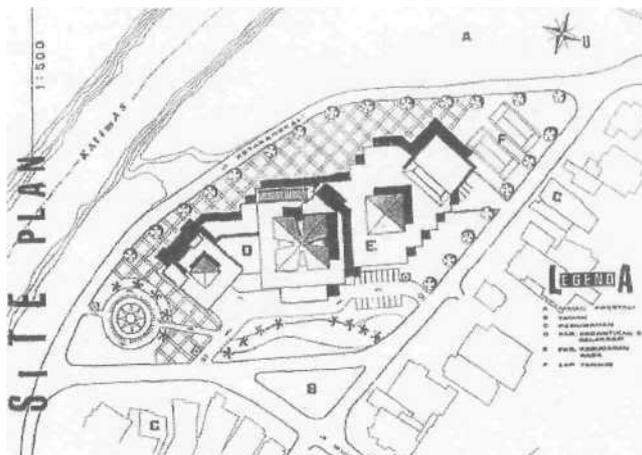
2. TINJAUAN DATA

2.1. Data Fisik Tapak dan Bangunan

Lokasi tapak terletak di kota Surabaya dengan Klimatologi sebagai berikut:

- Letak Surabaya:
07° 12'-07° 21'LS dan 112° 36'-112° 54'BT
- Suhu Udara:
Maksimum 36,4 °C dan Minimum 21,5 °C
- Curah Hujan:
Maksimum 3,884,3 mm dan Minimum 3,189,5 mm
- Kelembaban Udara:
Maksimum 98 % dan Minimum 30 %

Lokasi proyek *di* daerah Kecamatan Genteng, Surabaya Timur yang dikelilingi oleh lingkungan perumahan mewah dan merupakan kawasan sentral bisnis distrik, dengan data tapak sebagai berikut:



Gambar 2.1. Peta Lokasi

Batasan dari site tersebut adalah sebagai berikut:

- Batas Utara : Perumahan Jln. Wuni
- Batas Selatan : Jln. Genteng Kali
- Batas Barat : Taman Prestasi
- Batas Timur : Perumahan Jln. Wuni

Pertimbangan:

Terletak di tengah kota

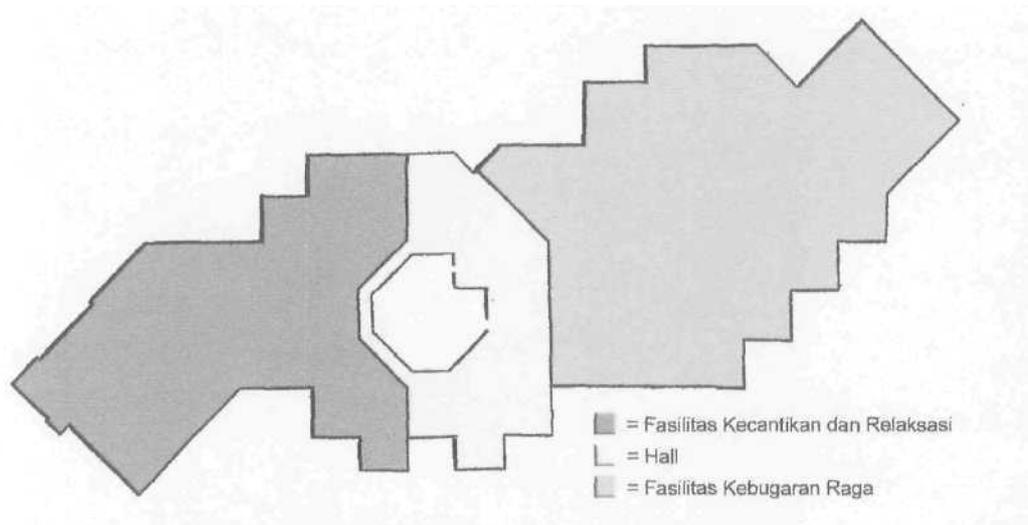
Mudah dijangkau

Terletak di jalur sirkulasi utama

Sedangkan bangunan pada site yang akan ditempati adalah bangunan Pusat Kebugaran, Relaksasi, dan Kecantikan di Surabaya yang terdiri dari 5 lantai, sebagai berikut:

1. Semi Basement, terdiri atas: area parkir, ruang tunggu sopir, pos satpam, ruang pompa, ruang filter, ruang mesin AC, area karyawan, gudang.
2. Lantai Satu, terdiri atas: kolam renang, studio photo, bridal dan boutique, area penjualan kosmetik, kantor administrasi.
3. Lantai Dua, terdiri atas: area kesehatan dan kecantikan, ruang fitness, ruang yoga, ruang stresstheraphy, ruang aerobik, ruang senam.
4. Lantai Tiga, terdiri atas: ruang konferensi, gathes room, pre function room, lapangan squash.
5. Lantai Empat, terdiri atas: ruang rapat, ruang general manager, bagian operasional, ruang fotocopy, bagian market.

Untuk lokasi proyek terletak di lantai 2, dengan batas-batas area sebagai berikut:



Gambar 2.2. Lokasi Proyek

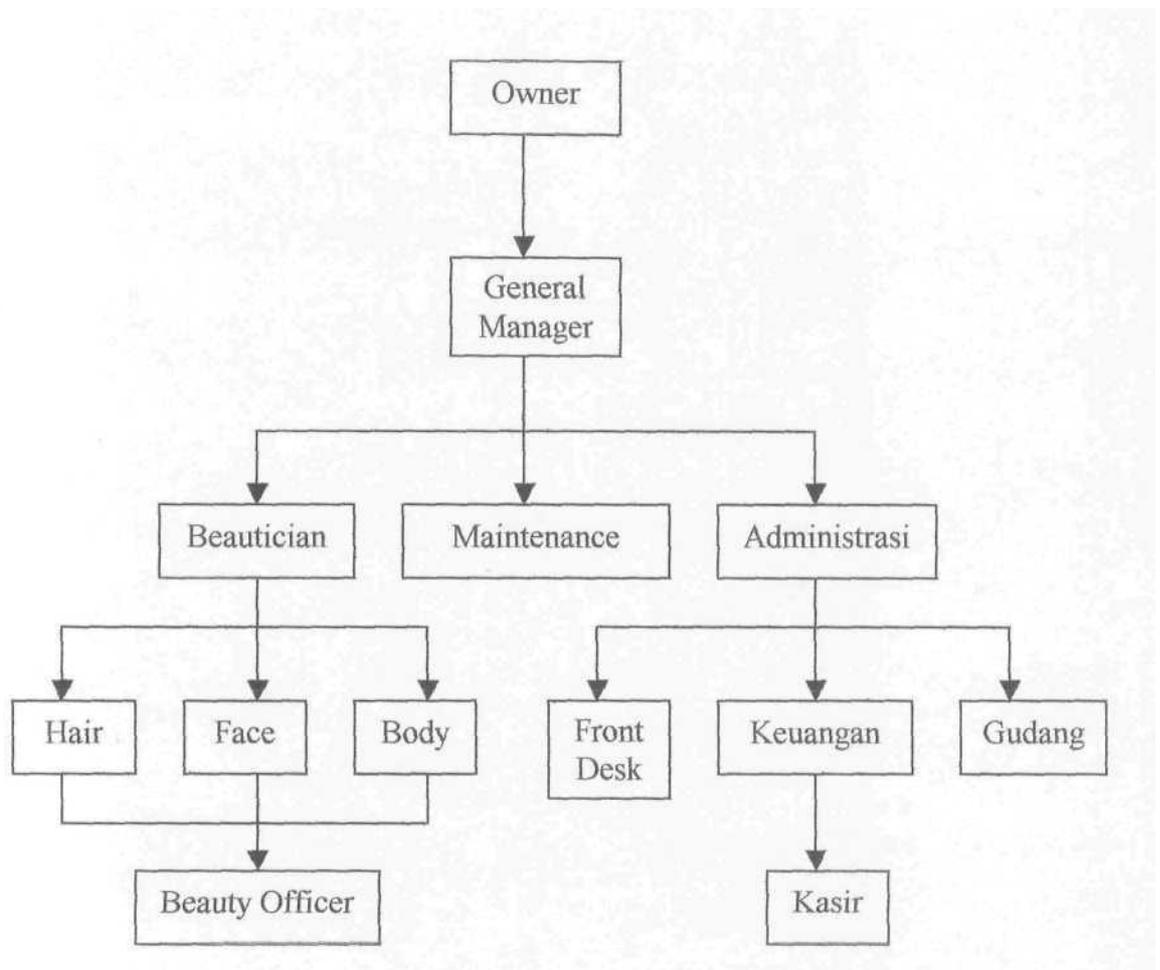
Pertimbangan : - pada awalnya merupakan area kesehatan dan kecantikan
- mudah dijangkau

2.2. DataPemakai

2.2.1. Sasaran/Pengunjung

- Masyarakat golongan menengah ke atas
- Pria dan wanita
- Usia 20 tahun ke atas
- Status mahasiswa, karyawan, dan para eksekutif
- Kebiasaan-kebiasaan yang sering dilakukan, antara lain: mengutamakan nilai privacy, pola kehidupan mewah, bersifat individualis, suka menggerombol (mahasiswa), selalu mengikuti perkembangan ekonomi, serta tuntutan akan standar-standar kehidupan seperti kebersihan, dll

2.2.2. Struktur Organisasi



Tugas dan bertanggung jawab:

1. Owner:

- Orang atau grup yang memiliki Pusat Perawatan Kesehatan dan Kecantikan tersebut
- Orang yang menangani, mengatur, dan memberi tugas dan pelimpahan wewenang pada General Manager
- Menyediakan dana untuk segala keperluan

2. General Manager:

- Bertanggungjawab terhadap pemilik

- Mengatur, memberi tugas dan pelimpahan wewenang pada koordinator operasional kegiatan, administrasi dan keuangan, hingga bagian pemeliharaan peralatan

3. Beautician:

- Melaksanakan tugas dan kewajiban yang diberikan oleh General Manager
- Bertanggung jawab pada General Manager

4. Maintenance:

- Mengatur dan menjaga hal-hal yang berhubungan dengan perawatan dan pemeliharaan peralatan
- Bertanggung jawab pada General Manager

5. Administrasi:

- Membantu owner di bidang koordinasi administrasi dan keuangan
- Bertanggung jawab pada General Manager

6. Front Desk:

- Memberikan informasi mengenai pusat perawatan kesehatan dan kecantikan tersebut beserta jasa yang ditawarkan

7. Keuangan:

- Menangani segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah administrasi
- Menangani segala sesuatu permasalahan yang berhubungan dengan pemasukan dan pengeluaran uang

8. Beauty Officer.

- Melayani pengunjung mengenai jasa yang diberikan, pemesanan makanan hingga menyajikan hidangan

9. Kasir:

- Menangani masalah transaksi pembayaran jasa serta makanan dan minuman

2.2.3. Pola Aktifitas Pemakai

Aktifitas yang dilakukan oleh pengunjung yang datang di tempat tersebut, antara lain:

- datang sendiri atau berkelompok
- mengobrol sambil bersantai menunggu
- saling bertukar pikiran
- menikmati makanan dan minuman yang disajikan
- langsung diarahkan ke tiap-tiap area yang dituju berdasarkan keinginan
- sebagian besar kegiatan pengunjung selama melakukan perawatan tidak banyak, hanya diam karena karyawanlah yang melayani sepenuhnya.

Sedangkan aktifitas yang dilakukan oleh pengelola tempat tersebut, antara lain:

- menerima tamu dan memberikan informasi

- mengurus administrasi, transaksi keuangan baik mengenai pembayaran makanan maupun pembayaran jasa yang ditawarkan
- melayani tarau di tiap-tiap area, dari area cafe hingga area relaksasi
- menghidangkan makanan dan minuman

Jam kerja : Senin-Jumat pk. 09.00-20.00 WIB

Sabtu-Minggu pk 09.00-19.00 WIB

2.2.4. Latar Belakang Perilaku Pemakai

Masyarakat golongan menengah ke atas merupakan sasaran utama pengunjung di pusat perawatan kesehatan dan kecantikan ini, sehingga pengunjung mengharapkan pelayanan yang optimal karena berkaitan dengan tujuan dari tempat tersebut yaitu untuk perawatan dan relaksasi. Pengunjung datang, diantar oleh karyawan ke area yang diinginkan untuk melakukan perawatan, kemudian pengunjung hanya diam di tempat (duduk di area salon, berbaring di area spa, dsb) dan pelayan melayani sepenuhnya (pijat, menata rambut, dsb). Begitu pula sistem pembayarannya bisa dilakukan oleh karyawan tetapi tidak menutup kemungkinan untuk pembayaran langsung oleh pengunjung di reception pada akhir perawatan.

2.3. Data Pembanding

2.3.1. Tussy Salon and Spa

2.3.1.1. Radisson Plaza Suite Hotel di Jl. Pemuda 31-37 Surabaya

Alam banyak memberikan inspirasi dalam pengelolaan dan pengembangan Tussy Spa, yang merupakan sebuah tempat perawatan kecantikan wajah dan tubuh yang ada di Surabaya.

2.3.1.2. Hotel Ibis Rajawali, di Jl. Rajawali 9-11 Surabaya

Pusat perawatan dan pusat kecantikan yang berkonsep "Back to Nature" di kota pahlawan ini berdiri pada bulan Juli 1996. Gemercik air dan suasana alamiah yang diciptakan merupakan ciri khusus Tussy Spa dan keramahamahan menjadi kunci pelayanan Tussy Spa. Pemilik mengharapkan pengunjung yang datang ke Tussy akan memperoleh kecantikan dan kesehatan yang seimbang antara lahir dan batin.

Keberadaan Tussy Spa dengan konsep menyesuaikan perkembangan jaman namun tanpa meninggalkan keasrian alam sekitar serta mengutamakan service yang optimal ini dilengkapi prasarana yang mencerminkan rasa seni tinggi, sehingga Tussy Spa bisa dijadikan tempat perawatan kebugaran keluarga yang optimal, sekaligus tempat rekreasi keluarga untuk melepas kelelahan, kebosanan, dan stres.

Pemilik masih sempat melakukan penelitian dan memproduksi ramuan-ramuan untuk perawatan di spa-nya, baik untuk perawatan tubuh secara eksternal, juga

perawatan secara intemal berupa ramuan jamu yang mujarab. Jadi produk perawatannya adalah "made in" pemilik sendiri yang diakui manfaatnya oleh ribuan orang.

2.3.1.3. Kawasan AJBS Pasaraya, di Jl. Ratna 14 Blok B-2 Surabaya

Tempat yang menawarkan ketenangan dengan suasana relaks yang terkesan alami dan 'rumahan' menjadi pilihan, dengan ciri khas nuansa tradisional dan alami yang kuat serta dominasi suara gemercik air serta fasilitas yang lebih disempurnakan. Bau khas pandan yang dicampurkan dengan harum cendana dan wangi melati langsung menyeruak begitu memasuki lobi Tussy Spa. Nuansa kayu dan suara gemercik air menjadi tema utama yang didominasi dengan warna coklat, kuning pucat, dan hijau muda khas alam. Dengan lebih mengedepankan pemanfaatan alam dan isinya untuk semua produk perawatan yang ditawarkan, Tussy Spa memenuhi kebutuhan dan kerinduan konsumen untuk kembali ke alam, dimana desain interiornya didominasi dengan gaya Jawa. Pemilik yakin bahwa alam dan isinya sangat banyak memberikan manfaat untuk merawat dan menjaga keindahan dan kebugaran tubuh. Bukan hanya pemanfaatan bahan-bahan alami saja, untuk produk perawatan di Tussy Spa juga lebih banyak dilakukan dengan cara tradisional, yaitu massage (pijat) dimana tekniknya telah

disempumakan dengan pengetahuan mengenai anatomi tubuh serta titik-titik tertentu yang menjadi permasalahan gangguan di badan. Pijat menjadi semacam trade mark yang diakui manfaatnya oleh konsumennya. Jenis perawatan yang mempunyai keunikan dalam proses pemijatannya, seperti pijat untuk facial, crembath, dan body yang ditawarkan dalam Spa Skin Care, Spa Hair Care, dan Spa Body Care. Spa Beauty Care merupakan produk awal dari Tussy, tetapi ketiga perawatan tadi merupakan produk andalan Tussy Spa yang kesemuanya didominasi dengan pemijatan. Pijat ala Tussy Spa ini sangat manjur bukan hanya karena proses pemijatannya yang lama (sekitar satu hingga dua jam tanpa henti) tetapi karena pemijat (profesional) telah dibekali dengan teknik-teknik pemijatan yang baik dan benar serta pengenalan anatomi tubuh, sehingga peredaran darah menjadi lancar, badan benar-benar fresh dan berenergi kembali.

Berikut ini adalah produk perawatan yang ditawarkan oleh Tussy Spa, antara lain:

1. SpaSkinCare
 - a) Facial Millenium Standart
 - b) Facial Millenium I
 - c) Facial Millenium II
 - d) Facial Millenium III

2. Spa Hair Care

Treatment unggulan Tussy Spa untuk mengatasi problema pada rambut maupun kulit kepala adalah Hair Mask, yang merupakan perpaduan antara Creambath dan Spa Body Massage (durasi dua jam). Hal ini menyebabkan akar rambut tertanam dengan baik di kulit kepala dan kandungan polivitaminnya akan mengatasi ketombe, rambut kering, rusak/ pecah, dan kusam. Kapasitas ruang tujuh orang.

3. SpaBodyCare

Melayani mandi susu (Spa milky Bath), mandi lulur, terapi aromatik, mandi garam (Spa salt glow), mandi buah, mandi rempah, pijat (Spa body massage). Khusus Spa milky Bath menggunakan susu murni, yang mempunyai kandungan susu terbaik untuk keremajaan dan kesehatan kulit.

4. Spa Beauty Care

Produk yang ditawarkan berkaitan dengan penampilan seseorang menjadi diri yang bam, seperti Ion Straightening, tata rias yang terkesan natural, cuci rambut, blow dry, dan paket wisuda.

Konsumen yang sering melakukan perawatan adalah pria dan wanita terutama golongan menengah ke

atas dengan perbandingan yang sama. Waktu operasionalnya pk 09.00 - 21.00 dan sore hari merupakan waktu yang ramai oleh pengunjung khususnya hari Sabtu, Minggu, dan hari besar. Lokasi terletak di kawasan pertokoan dengan lahan yang besar, aman, mudah dijangkau, dan parkir luas. Untuk area spa dibagi menjadi tujuh ruang dengan desain yang berbeda-beda, yaitu:

1. Nuansa Mediterania, tidak modern juga tidak tradisional
2. Nuansa Mediterania, tidak modern juga tidak tradisional
3. Nuansa Bali, batu-batuan
4. Nuansa Bali, batu-batuan
5. Nuansa Sungai, banyak batu-batu sungai
6. Nuansa Country, didominasi oleh kayu dan batu
7. Nuansa Laut, view seperti ombak

Untuk konsep desain dari konsep ruang, lantai, dinding, hingga plafon berdasarkan konsep dasar yaitu back to nature dan suasana alam didukung dengan diberi alunan musik instrumen maupun suara alam buatan seperti gemericik air, dsb. Fasilitas penunjang lainnya adalah cafe dengan menu obat-obatan, ruang belajar melukis dan merangkai bunga. Cara yang ditempuh untuk menangani persaingan yang semakin ketat adalah dimulai dari dalam yaitu dengan memberikan training yang benar terhadap karyawan sehingga pelayanan yang diberikan kepada tamu

dapat maksimal. Dan yang terpenting adalah ketulusan dan jiwa yang penuh terhadap tujuan spa itu sendiri yaitu mengerti apa yang dibutuhkan pengunjung untuk terapi fisik dan psikis (Lihat Lampiran).

2.3.2. Esther - House of Beauty, Jln. WR. Supratman 22 Surabaya

Tema desain adalah tradisional dan modern dengan konsep perawatan medis, herbal, kosmetik yang aman, kenyamanan, dan teknologi canggih.

Pengunjung didominasi oleh wanita dibanding dengan pria. Rata-rata pengunjung untuk hari Senin hingga Kamis lebih kurang lima puluh sampai dengan tujuh puluh orang. Sedangkan untuk hari Jumat, Sabtu, Minggu lebih kurang delapan puluh hingga seratus sepuluh orang. Pengunjung yang datang berbeda-beda status. Untuk pagi hari didominasi oleh ibu-ibu, untuk siang hari didominasi oleh mahasiswa/ para eksekutif, sedangkan untuk sore hari didominasi oleh para karyawan. Waktu operasional hari Senin hingga Jumat pk 07.00-20.00, untuk hari Sabtu dan Minggu pk 07.00-19.00.

Fasilitas yang ditawarkan adalah sebagai berikut:

1. Face Treatment: facial, eye treatment, neck treatment, biopeeling
2. Treatment: kerontokan, ketombe, rusak/ kering
3. Beauty Service: potong, keriting, pewarnaan

4. Body Treatment mandi susu (whitening), sliming and firming, body herbal, massage, aromatik body treatment
5. Total Hand and Foot Care

Terdiri dari 3 lantai yang dibeda-bedakan berdasarkan aktifitasnya, antara lain:

1. Lantai 1: office, kantin, program training, pos satpam, kamar mandi sopir, dan garasi.
2. Lantai 2: Reception, gudang obat, ruang konsultasi (dua orang), ruang perawatan(empat ruang, dua puluh tiga orang).
3. Lantai 3: Body Care (tujuh orang), Hair Care dan Beauty Service (dua belas orang).

Lamanya perawatan untuk facial lebih kurang setengah hingga dua setengah jam, untuk body lebih kurang dua hingga tiga jam, sedangkan untuk rambut lebih kurang satu setengah hingga dua setengahjam.

Jumlah pegawai untuk receptionist, gudang, beautician, dan satpam sebanyak empat puluh orang dengan pergantian shift selama sembilan jam (Lihat Lampiran).

2.3.3. Le Salon Atlas and Spa, di Jln. Kertajaya Indah Blok F-301 Surabaya

Gaya yang dipilih adalah Balinese yang tampak pada detail ornamen yang digunakan dan perabotnya. Kesan yang ingin ditimbulkan adalah kesan kaku tapi ramah yaitu dengan

menghadirkan tanaman pada ruang-ruang yang ada. Tujuan dari desain yang ingin ditunjukkan adalah perbedaan style yang disatukan karena desainer menganggap bahwa perbedaan bisa disatukan.

Dibagi menjadi dua bagian utama yaitu salon dan spa, dimana bagian utama tersebut dibagi-bagi lagi menjadi bagian-bagian/ ruang-ruang sesuai dengan fungsi ruangnya, seperti salon (area cuci rambut, ruang konsultasi, ruang operasional, reception, dll), dan spa (ruang body spa treatment, ruang hair and hand treatment, dll). Fasilitas yang ditawarkan adalah sebagai berikut:

1. Salon: haircutting, blowdry and style, scalp and hair treatment, ion straightening, trend-set, american color, dan non amonia perming.
2. Spa: facial treatment, body massage, body scrubs, body wraps, hydrotherapy baths, bust treatment, back treatment, hand and foot treatment, waxing.

Pemilihan warna disesuaikan dengan maksud dan tujuan serta fungsi dari suatu ruang, contoh warna merah pada ruang konsultasi dimaksudkan agar pengunjung tergugah semangatnya untuk mengeluarkan inspirasinya tentang keinginan untuk kecantikan tubuhnya, sedangkan warna biru untuk ruang operasional dimaksudkan untuk memberikan kesan dingin pada pengunjung.

Sistem pencahayaan yang digunakan adalah langsung (downlight) dan tidak langsung (menyembunyikan neon dengan membuat curve pada plafon). Sedangkan untuk perabotnya ada yang

didesain sendiri ada yang sengaja dibeli. Bahan yang dipilih adalah kayu maupun bahan lain yang memang sengaja ditunjukkan adanya perbedaan style (Lihat Lampiran).

2.3.4. Esthetique - Skin Care and Day Spa, di Jln. Ciliwung 31 Surabaya

Pengunjung sama rata antara pria dan wanita. Mayoritas pengunjung adalah karyawan perkantoran di sekitarnya yaitu daerah sekitar Surabaya Selatan. Usia pengunjung antara 25- 35 tahun

Waktu Operasional pk 09.00 - 18.00. Pada sore hari sangat ramai terutama hari Sabtu dan Minggu, untuk hari Senin tutup.

Perawatan kecantikan yang ditawarkan antara lain:

1. Hair Care : cutting, perm, colouring, hairspa, dan make-up
2. Face Care : facial with collagen, mineral, parafin, pearl, mud and seaweed mask
3. Body Care (lebih kurang dua hingga tiga jam)
 - Javanesse Spa : massage, body scrub, body mask
 - Sea Salt Body Spa : massage, sea salt body glow, milk honey mask
 - Fruit Body Spa : massage, avocado/ bengkoang body scrub, avocado/ bengkoang body mask
4. Waxing, Manicure, Pedicure and Foot Reflexiology
5. Paket Perawatan Pra Nikah

Tempat ini terdiri dari empat lantai dimana lantai 1 untuk salon, lantai 2 untuk ruang facial, sedangkan lantai 3 dan lantai 4 untuk spa.

Style yang digunakan adalah Bali dengan ciri khas perabot kayu yang terkesan dingin dengan kain kotak-kotak putih hitam. Untuk spa menggunakan aromatherapy dengan tujuan agar rileks dan spa itu sendiri terdiri dari massage, scrab, jacuzzi, dan sauna (sistem uap air). Perabotan yang dipilih berdasarkan pesanan khusus untuk mendukung style yang digunakan.