

**LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN
PERANCANGAN ARSITEKTUR
(LP3A)**

**PUSAT KESEHATAN DAN KECANTIKAN DI JAKARTA
DENGAN PENDEKATAN *HEALING ENVIRONMENT***

Disusun Sebagai Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Arsitektur



Disusun Oleh :

Susmita Eka Mukti

211003232010510

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
TAHUN 2025/2026**

LEMBAR PENGESAHAN

Tugas Akhir

**“PUSAT KESEHATAN DAN KECANTIKAN DI JAKARTA
DENGAN PENDEKATAN *HEALING ENVIRONMENT*”**

Diajukan untuk memenuhi syarat LP3A

Disusun Oleh

SUSMITA EKA MUKTI

NIM: 211003232010510

Semarang, 2025

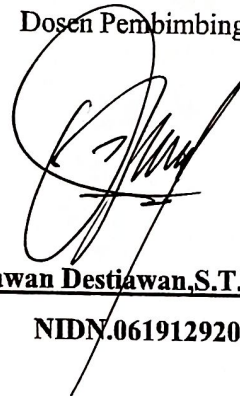
Dosen Pembimbing I



Astari Wulandari ST., MT

NIDN. 0627108701

Dosen Pembimbing II



Wawan Destiawan, S.T., M.Ars

NIDN.0619129201

Mengetahui,

Ketua Program Studi Arsitektur



Dr. Rizka Tri Arinta, S.Ds., M.Ars

NUPTK. 4553769670230253

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR BAGAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan & Sasaran	2
1.3 Manfaat Pembahasan	3
1.4 Metode Pembahasan.....	4
1.5 Sistematika Pembahasan.....	4
1.6 Alur Pikir	6
BAB II TINJAUAN UMUM.....	7
2.1 Pengertian Judul	7
2.2 Tinjauan Umum Pusat Kesehatan dan Kecantikan	9
2.2.1 Tinjauan Umum Pusat Kesehatan	10
2.2.1.1. Konsep Kesehatan	10
2.2.1.2. Jenis-Jenis Kesehatan Wanita.....	10
2.2.1.3. Jenis Pusat Kesehatan dan Fungsinya.....	11
2.2.2 Tinjauan Umum Pusat Kecantikan	12
2.2.2.1 Definisi Kecantikan	12
2.2.2.2 Pentingnya Kecantikan dalam Masyarakat	13
2.2.2.3 Sejarah dan Evolusi Standar Kecantikan	13
2.2.2.4 Aspek-Aspek Kecantikan	14
2.2.2.5 Macam-Macam Pusat Kecantikan	15
2.3 Tinjauan Umum Fasilitas Pusat Kesehatan dan Kecantikan	22
2.3.1 Tinjauan Umum Fasilitas Pusat Kesehatan	22
2.3.1.1 Fasilitas-Fasilitas Tambahan	25
2.3.1.2 Persyaratan konstruksi bangunan	25
2.3.2 Tinjauan Umum Fasilitas Pusat Kecantikan	28
2.4 Tinjauan Umum Pendekatan <i>Healing Environment</i>	30
2.4.1 Pengertian <i>Healing Environment</i>	30
2.4.2 Aspek Penting <i>Healing Environment</i>	31
2.4.3 Prinsip <i>Healing Environment</i>	32

2.4.4	Integrasi Healing Environment dengan Program Ruang	35
2.5	Kegiatan dan Fasilitas Pusat Kesehatan dan Kecantikan	36
2.5.1	Kegiatan & Fasilitas Utama Pusat Kesehatan & Kecantikan	36
2.5.1.1	Kegiatan Utama Pusat Kesehatan & Kecantikan	36
2.5.1.2	Fasilitas Utama Pusat Kesehatan & Kecantikan:	37
2.5.2	Kegiatan & Fasilitas Penunjang Pusat Kesehatan & Kecantikan.....	37
2.5.2.1	Kegiatan Penunjang Pusat Kesehatan & Kecantikan.....	37
2.5.2.2	Fasilitas Penunjang Pusat Kesehatan & Kecantikan	38
2.5.3	Kegiatan & Fasilitas Pendukung Pusat Kesehatan & Kecantikan	39
2.5.3.1	Kegiatan Penunjang Pusat Kesehatan & Kecantikan.....	39
2.5.3.2	Fasilitas Pendukung Pusat Kesehatan & Kecantikan	39
2.5.4	Kegiatan & Fasilitas Service Pusat Kesehatan & Kecantikan	39
2.5.4.1	Kegiatan Service Pusat Kesehatan & Kecantikan.....	39
2.5.4.2	Fasilitas Service Pusat Kesehatan & Kecantikan	40
BAB III	STUDI BANDING.....	41
3.1	SuperSkin Tower Semarang	41
3.1.1	Gambaran Umum SuperSkin Tower Semarang	41
3.1.1.1	Lokasi.....	42
3.1.1.2	Visi Misi.....	42
3.1.1.3	Struktur Perusahaan.....	43
3.1.2	Kegiatan, Pelaku, Pembagian Ruang di SuperSkin Tower Semarang .	43
3.2.2.1	Kegiatan & Pelaku	43
3.2.2.2	Pembagian Ruang.....	45
3.1.2.1	Struktur Bangunan di SuperSkin Tower Semarang	50
3.2	Rumah Cantik Sehat Muslimah (RCSM) Yogyakarta.....	51
3.2.1	Gambaran Umum Rumah Cantik Sehat Muslimah (RCSM) Yogyakarta	51
3.2.1.1	Lokasi.....	52
3.2.2	Pelaku, Kegiatan, Pembagian Ruang di Rumah Cantik Sehat Muslimah (RCSM) Yogyakarta.....	52
3.2.2.1	Kegiatan & Pelaku	52
3.2.2.2	Pembagian Ruang.....	54
3.3	Aluna Home Spa	55
3.3.1	Gambaran Umum Aluna Home Spa	55
3.3.1.1	Lokasi.....	57
3.3.2	Pelaku, Kegiatan, Pembagian Ruang di Aluna Home Spa.....	57
3.3.2.1	Kegiatan & Pelaku	57
3.3.2.2	Pembagian Ruang.....	58
3.5	Wind Clinic Thailand.....	59

3.5.1	Gambaran Umum Wind Clinic	59
3.4.1.1	Lokasi.....	61
3.5.2	Pelaku, Kegiatan, Pembagian Ruang di Wind Clinic	61
3.5.2.1	Kegiatan & Pelaku	61
3.5.2.2	Pembagian Ruang.....	62
3.5	Hasil Studi Banding	68
3.5.1	Matriks Studi Banding	68
3.5.2	Kesimpulan Studi Banding	71
BAB IV TINJAUAN KHUSUS		72
4.1	Tinjauan Umum DKI Jakarta	72
4.1.1	Tinjauan Tata Ruang Wilayah Jakarta	72
4.1.1.1	Kondisi Geografis DKI Jakarta.....	72
4.1.1.2	Kondisi Iklim DKI Jakarta	73
4.1.1.3	Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta 2030	74
4.2	Potensi Wilayah Perencanaan	79
4.2.1	Kependudukan	79
4.2.2	Kesehatan.....	81
4.2.3	Pariwisata.....	83
4.3	Tinjauan Khusus Perancangan Pusat Kesehatan dan Kecantikan	84
4.3.1	Pengertian Pusat Kesehatan dan Kecantikan di Jakarta dengan Pendekatan <i>Healing Environment</i>	84
4.3.2	Pelaku, Kegiatan, Fungsi dan Peran Pusat Kesehatan dan Kecantikan di Jakarta dengan Pendekatan <i>Healing Environment</i>	85
4.3.2.1	Pelaku Pusat Kesehatan dan Kecantikan di Jakarta dengan Pendekatan <i>Healing Environment</i>	85
4.3.2.2	Kegiatan Pusat Kesehatan dan Kecantikan di Jakarta dengan Pendekatan <i>Healing Environment</i>	85
4.3.2.3	Fungsi dan Peran Pusat Kesehatan dan Kecantikan di Jakarta dengan Pendekatan <i>Healing Environment</i>	86
4.3.3	Konsep & Gaya Arsitektur	87
BAB V KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN		88
5.1	Kesimpulan.....	88
5.2	Batasan	88
5.3	Anggapan.....	88
BAB VI PENDEKATAN KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR		90
6.1	Pendekatan Aspek Perencanaan.....	90
6.1.1	Pendekatan Pelaku dan Kegiatan	90
6.1.2	Pendekatan Kebutuhan Ruang	92
6.1.3	Pendekatan Kapasitas.....	95

6.1.3.1.	Pendekatan Kapasitas Pelaku Utama	95
6.1.3.2.	Pendekatan Komposisi Kapasitas Pelaku	99
6.1.3.3.	Ringkasan Komposisi Kapasitas Pelaku.....	100
6.1.3.4.	Pendekatan Kapasitas Parkir	100
6.1.4	Pendekatan Hubungan Ruang	101
6.1.5	Pendekatan Studi Besaran Ruang.....	103
6.1.7.1	Besaran Ruang.....	103
6.1.7.2	Besaran Ruang Keseluruhan	118
6.2	Pendekatan Aspek Perancangan.....	119
6.2.1	Pendekatan Fungsional	119
6.2.2	Pendekatan Filosofi	120
6.2.3	Pendekatan Teknologi	120
6.2.4	Pendekatan Berkelanjutan	123
6.2.5	Pendekatan Tata Ruang Luar dan Dalam.....	123
6.3	Pendekatan Sistem Struktur	124
6.3.1	Struktur Bawah (Sub-structure)	124
6.3.2	Struktur Tengah (<i>Super-structure</i>).....	124
6.3.3	Struktur Atas (Upper Structure)	125
6.4	Pendekatan Sistem Utilitas	125
6.4.1	Pendekatan Sistem Distribusi Air Bersih.....	125
6.4.2	Pendekatan Sistem Distribusi Air Kotor	126
6.4.3	Pendekatan Sistem Pencahayaan Alami dan Buatan.....	127
6.4.4	Pendekatan Sistem Penghawaan Alami dan Buatan	130
6.4.5	Pendekatan Sistem Kelistrikan Dan Komunikasi.....	132
6.4.6	Pendekatan Sistem Transportasi Vertical	132
6.4.7	Pendekatan Sistem Pemadam Kebakaran	135
6.4.8	Pendekatan Sistem Penangkal Petir	135
6.4.9	Pendekatan Sistem Keamanan	136
6.5	Pemilihan Lokasi.....	136
6.5.1	Kriteria Lokasi.....	136
6.5.2	Pemilihan Lokasi	137
6.5.3	Kriteria Tapak.....	139
6.5.4	Pemilihan Tapak	140
6.6	Pendekatan Konsep & Langgam Arsitektur	145
6.6.1	Pendekatan Healing Environment	145
6.6.2.1	Prinsip-Prinsip Healing Environment.....	146
BAB VII PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR		147
7.1	Konsep Perencanaan dan Perancangan.....	147

7.2	Program Ruang	148
7.3	Tapak Terpilih	162
7.3.1	Perhitungan Luasan dan Besaran Tapak	165
7.4	Sistem Struktur Bangunan	166
7.5	Sistem Kinerja Bangunan	166
DAFTAR PUSTAKA.....		xiii

BAB VII

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

7.1 Konsep Perencanaan dan Perancangan

Konsep perencanaan dan perancangan Pusat Kesehatan dan Kecantikan Perempuan di Jakarta berlandaskan pada pendekatan *Healing Environment*, yaitu menciptakan lingkungan yang mendukung proses penyembuhan, relaksasi, dan keseimbangan holistik bagi perempuan. Tujuan utama dari konsep ini adalah menghadirkan suasana ruang yang menenangkan, aman, inklusif, serta memperhatikan privasi penggunanya.

Pendekatan perencanaan dilakukan melalui beberapa aspek dasar :

Aspek Fungsional, dengan pembagian zona berdasarkan fungsi utama (layanan kesehatan, layanan kecantikan, area relaksasi, serta area penunjang dan pengelola) agar sirkulasi efisien dan privasi terjaga.

Aspek Filosofi, dengan gagasan bahwa keindahan dan kesehatan adalah satu kesatuan, arsitektur menjadi medium untuk mendukung keseimbangan jasmani, pikiran, dan perasaan.

Aspek Teknologi, memanfaatkan sistem dan peralatan kecantikan modern, teknologi kesehatan non-invasif, serta sistem bangunan pintar (*smart building*) untuk efisiensi energi dan kenyamanan pengguna.

Aspek Keberlanjutan, dengan penerapan ventilasi alami, pencahayaan alami optimal, penggunaan material ramah lingkungan, serta ruang terbuka hijau untuk terapi visual dan udara bersih.

Aspek Tata Ruang Luar dan Dalam, dengan tata ruang yang lembut, organik, dan berpola ritmis agar mendukung pengalaman healing secara psikologis, melalui integrasi antara elemen alam, pencahayaan, aroma, dan tekstur material.

Ragam arsitektur yang digunakan adalah Arsitektur Modern Tropis dengan pendekatan *Healing Environment*, memadukan kesederhanaan bentuk modern dengan penyesuaian terhadap iklim tropis Jakarta seperti penggunaan shading, void alami, dan material lokal yang hangat serta alami.

7.2 Program Ruang

Program ruang disusun berdasarkan hasil pendekatan kapasitas dan kebutuhan ruang yang mencakup kelompok kegiatan utama, pendukung, penunjang, pengelola, dan service. Didapati Program Ruang yang telah terbagi sebagai berikut :

Tabel 7. 1 Tabel Program Ruang

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
A. Kelompok Kegiatan Utama				
1. Kelompok Layanan Kesehatan				
Lobby Layanan Kesehatan	Resepsionis + Kasir	3	1	21.00
	R. Tunggu Umum	30	1	60.00
	Lavatory Pasien	1	6	24.00
	R. Emergency	2	1	12.00
	R. Informasi	2	1	12.00
	Mushola + Tempat Wudhu	4	1	10.00
Jumlah Luas				139.00
			Sirkulasi	40%
				55.60
Total Luas				194.60
Layanan Kulit & Estetika	R. Tunggu Internal	11	1	16.50
	Lavatory Pasien	1	4	16.00
	R. Konsultasi & Pemeriksaan (Sp.DVE)	2	2	36.00
	R. Ganti Pasien	1	2	10.00
	R. Tindakan Estetika Medis	2	1	24.00
	R. Recovery Pasca Tindakan	2	1	16.00

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
	R. Sterilisasi Alat	1	1	6.00
	R. Penyimpanan Alat & Bahan	1	1	7.00
	R. Dokter	2	1	18.00
	Lavatory Staff	1	2	6.00
	R. Staff / Locker	2	1	8.00
	Pantry	3	1	6.00
Jumlah Luas				169.50
Sirkulasi			40%	67.80
Total Luas				237.30
Layanan Bedah Estetika	R. Tunggu Internal	11	1	16.50
	Lavatory Pasien	1	4	16.00
	R. Konsultasi & Pemeriksaan (Sp.BPRE)	2	2	72.00
	R. Ganti Pasien	1	2	10.00
	R. Tindakan / Bedah Minor	2	1	48.00
	R. Recovery Pasca Bedah	2	2	32.00
	R. Sterilisasi Alat	1	1	6.00
	R. Penyimpanan Alat & Bahan	1	1	7.00
	R. Dokter	2	1	18.00
	Lavatory Staf	1	2	6.00
	R. Staff / Locker	2	1	8.00
	Pantry	3	1	6.00
Jumlah Luas				245.50

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
		Sirkulasi	40%	98.20
Total Luas				343.70
Layanan Gigi & Mulut	R. Tunggu Internal	11	1	16.50
	R. Konsultasi & Tindakan Gigi (Sp.KG)	2	3	144.00
	R. Sterilisasi Alat	1	1	6.00
	R. Penyimpanan Alat & Bahan	1	1	7.00
	Lavatory Pasien	1	3	12.00
	Lavatory Staf	1	2	6.00
	R. Staff / Locker	2	1	8.00
	R.Dokter	2	1	18.00
	Pantry	3	1	6.00
Jumlah Luas				223.50
		Sirkulasi	40%	89.40
Total Luas				312.90
Layanan Kesehatan Perempuan	Ruang Tunggu Internal	11	1	16.50
	Ruang Konsultasi & Pemeriksaan (Sp.OG)	2	2	96.00
	Ruang Penyimpanan Alat & Bahan	1	1	6.00
	Lavatory Pasien	1	1	4.00
	Lavatory Staf	1	1	3.00
	R. Staff / Locker	2	1	8.00
	R. Dokter	2	1	18.00
	Pantry	3	1	6.00
Jumlah Luas				157.50

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
Sirkulasi			40%	63.00
Total Luas				220.50
Layanan Kesehatan Jiwa	R. Tunggu Internal	10	1	15.00
	R. Konsultasi Privat (SP.Kj)	2	2	72.00
	R. Konseling Bersama (Support Group)	6	3	36.00
	R. Penyimpanan / Arsip	1	1	6.00
	Lavatory Pasien	1	1	4.00
	Lavatory Staf	1	1	3.00
	R. Staff / Locker	2	1	3.00
	R.Dokter	2	1	9.00
	Pantry	3	1	6.00
Jumlah Luas				154.00
Sirkulasi			40%	61.60
Total Luas				215.60
Jumlah Luas Kelompok Layanan Kesehatan				1,524.60
2. Kelompok Layanan Kecantikan				
Lobby Layanan Kecantikan	Resepsionis + Kasir	3	1	21.00
	R. Tunggu Umum Layanan Kecantikan	50	1	75.00
	Lavatory Pengunjung	1	5	20.00
	R. Informasi	2	1	12.00
	Mushola + Tempat Wudhu	4	1	10.00
Jumlah Luas				138.00
Sirkulasi			40%	55.20

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
Total Luas				193.20
Salon	R. Tunggu Internal	10	1	18.00
	R. Ganti & Loker	8	2	35.20
	R. Tata Rambut	4	8	72.00
	R. Cuci Rambut	4	6	45.00
	R. Facial (non-medis)	4	8	96.00
	R. Tata Rias	2	5	40.00
	R. Nail Art, Manikur & Pedikur	2	5	50.00
	Ruang Penyimpanan Alat & Bahan	1	1	8.00
	Lavatory Staf	1	2	6.00
	Lavatory Pengunjung	1	6	24.00
Jumlah Luas				394.20
Sirkulasi			40%	157.68
Total Luas				551.88
SPA	Resepsionis + Kasir	4	1	28.00
	R. Tunggu Internal	10	1	18.00
	R. Pijat Single	2	6	24.00
	R. Pijat Couple	4	5	72.00
	R. Facial Spa	2	4	30.00
	R. Hair & Scalp Spa	2	4	24.00
	R. Foot & Hand Spa	4	5	48.00
	R. Bilas	6	2	90.00
	R. Ganti Pakaian	10	2	40.00

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
	R. Loker Tamu		1	15.00
	Lavatory	1	6	24.00
	Lounge	12	1	12.00
Jumlah Luas				425.00
Sirkulasi			40%	170.00
Total Luas				595.00
Olah Fisik	R.Yoga	10	2	80.00
	R.Aerobic	10	2	80.00
	R.Fitness	10	2	80.00
	R.Pilates	10	2	80.00
	Kolam Renang	10	1	40.00
	R. Meditasi	5	3	37.50
	Jacuzzi	4	2	8.00
	Sauna	6	2	24.00
	R. Santai/Pasca	8	1	25.00
	R. Linen	1	1	12.00
	Gudang Peralatan	1	1	10.00
	R. Staff Spa	10	1	40.00
	Lavatory Staff	1	3	9.00
	Peralatan K3 & P3K	1	1	6.00
Jumlah Luas				531.50
Sirkulasi			40%	212.60
Total Luas				744.10

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
Jumlah Luas Kelompok Layanan Kecantikan				2,084.18
JUMLAH LUAS KELOMPOK KEGIATAN UTAMA				3,608.78
B. Kelompok Kegiatan Pendukung				
Café	Meja Kasir	2	1	14.00
	Area Display Menu / Etalase Produk	1	2	16.00
	Area Duduk	30	1	36.00
	Area Lounge Café	15	1	22.50
	Area Self-service (air mineral / minuman sehat)	1	1	6.00
	Toilet Pengunjung	1	6	18.00
	Dapur Utama	18	1	108.00
	Pantry Minuman	4	1	12.00
	Area Persiapan Salad & Kudapan	4	1	12.00
	Area Cuci Peralatan	2	1	8.00
	R. Pendingin	1	1	6.00
	R. Pembeku	1	1	6.00
	Gudang Bahan Kering	1	1	10.00
	R. Penerimaan Barang	1	1	10.00
	R. Penyimpanan Peralatan	1	1	8.00
	Locker Staf Café	10	1	15.00
	Toilet Staf	1	2	6.00
Jumlah Luas				313.50
Sirkulasi			30%	94.05

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
Total Luas				407.55
Retail Produk	Meja Kasir	2	1	14.00
	Area Display Produk Kecantikan	1	4	60.00
	Area Display Produk Kesehatan & Herbal	1	4	60.00
	Area Tester / Sample Produk	1	4	24.00
	Area Konsultasi Produk	1	4	24.00
	Area Tunggu / Duduk Santai	20	1	30.00
	Toilet Pengunjung	1	4	12.00
	R. Penerimaan Barang	1	1	12.00
	Gudang Produk	1	1	20.00
	R. Penyimpanan Barang Display	1	1	10.00
	R. Penyimpanan Peralatan	1	1	8.00
	ATM	1	5	10.00
	Locker Staff	8	1	32.00
Lavatory Staf	1	2	8.00	
Jumlah Luas				324.00
Sirkulasi			30%	97.20
Total Luas				421.20
R. Workshop	Resepsionis	2	1	7.00
	R.Kelas Praktek	25	1	75.00
	R.Kelas Teori	25	1	2.50
	Loker	25	1	37.50
	R Staff	4	1	28.00

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
	R Proyektor	1	1	10.00
	Mini Stage	1	1	6.25
	Gudang	4	1	40.00
Jumlah Luas				206.25
Sirkulasi			30%	61.88
Total Luas				268.13
R. Anak	Daycare – Playroom	12	1	30.00
	Daycare – Nap Room	12	1	18.00
	R. Laktasi (kubikel)	1	6	24.00
	Area Ganti Popok	6	1	15.00
	Area Tunggu Pendamping	12	1	18.00
	Pantry Mini	2	1	12.00
	Toilet Anak (kecil)	4	1	8.00
	Toilet Pendamping (dewasa)	2	1	6.00
	Parkir Stroller	15	1	12.00
	R. Staff Daycare	2	1	8.00
	Locker Staff	2	1	3.00
	Gudang Perlengkapan Bayi	1	1	6.00
	Jumlah Luas			
Sirkulasi			30%	48.00
Total Luas				208.00
JUMLAH LUAS KELOMPOK KEGIATAN PENDUKUNG				1,304.88
C. Kelompok Kegiatan Penunjang				

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
Lobby	Lobby Utama	50	1	80.00
	Resepsionis	4	1	48.00
Jumlah Luas				128.00
Sirkulasi			70%	89.60
Total Luas				217.60
Mushola	Aula sholat laki-laki	15	1	22.50
	Area sholat perempuan	10	1	15.00
	T. wudhu laki-laki	5	1	7.50
	T. wudhu perempuan	5	1	7.50
Jumlah Luas				52.50
Sirkulasi			40%	21.00
Total Luas				73.50
Lavatory	Lavatory laki-laki	1	10	40.00
	Lavatory Perempuan	1	15	60.00
	Lavatory Difabel	1	3	15.00
	Janitor	1	4	8.00
Jumlah Luas				115.00
Sirkulasi			30%	34.50
Total Luas				149.50
Area Tunggu Umum	Lounge	50	1	60.00
	Smoking Area	10	1	5.00
	Pantry	5	1	30.00
	Area Baca	8	1	16.00

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
Jumlah Luas				111.00
Sirkulasi			40%	44.40
Total Luas				155.40
JUMLAH LUAS KELOMPOK KEGIATAN PENDUKUNG				394.00
D. Kelompok Kegiatan Pengelola				
R. Pengelola Administrasi	R. Kerja Eksekutif	1	1	12.00
	R. Kerja GM	1	1	10.00
	R. Kerja & Administrasi Pemasaran	4	1	24.00
	R. Administrasi	4	1	24.00
	R. Arsip	2	1	12.00
	R. Operasional / Control Room	3	1	24.00
	R. Rapat Eksekutif	8	1	20.00
	R. Meeting / Briefing	12	1	24.00
	R. Training / Pelatihan	15	1	37.50
	R. Workshop Internal	10	1	25.00
	Lounge Eksekutif	5	1	40.00
	Pantry VIP	2	1	12.00
	Staff Entrance / Locker Staff	50	1	100.00
	Pantry Staff	4	1	16.00
	Kantin Staff	50	1	75.00
Lounge Staff / R. Istirahat Staff	15	1	30.00	
Lavatory Perempuan (Staf & Pengelola)	1	6	10.80	

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
	Lavatory Laki-laki (Staf & Pengelola)	1	6	10.80
Jumlah Luas				507.10
Sirkulasi			30%	152.13
Total Luas				659.23
E. Kelompok Kegiatan Service				
Dapur	Dapur Utama	8	1	30.00
	R. Distribusi / Service Corridor	1	1	12.00
Jumlah Luas				42.00
Sirkulasi			30%	12.60
Total Luas				54.60
Laundry & Linen	R. Laundry	4	1	24.00
	R. Penyimpanan Linen Bersih	1	1	12.00
Jumlah Luas				12.00
Sirkulasi			30%	3.60
Total Luas				15.60
Kebersihan	Loker Karyawan	7	1	13.30
	Gudang penyimpanan Alat Kebersihan	1	1	9.00
Jumlah Luas				22.30
Sirkulasi			30%	6.69
Total Luas				28.99
Pemeliharaan Lanskap	Gudang Penyimpanan Alat Taman	2	1	18.00
	Lavatory karyawan	2	2	7.20
Jumlah Luas				25.20

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
Sirkulasi			30%	7.56
Total Luas				32.76
MEP	R. Utilitas	1	1	12.00
	R. Genset	1	1	15.00
	R. HVAC	1	1	20.00
	R. Pompa	1	1	10.00
	R. Panel Listrik	1	1	12.00
	R. Server & IT	1	1	10.00
	R. Distribusi Listrik	1	1	12.00
	Instalasi Air Bersih	1	1	8.00
	Instalasi Air Limbah	1	1	8.00
	Instalasi Pemadam / Fire Fighting	1	1	10.00
	R. Maintenance / Workshop MEP	1	1	20.00
Jumlah Luas				137.00
Sirkulasi			30%	41.10
Total Luas				178.10
Keamanan	Pos Keamanan	2	1	12.00
	Pos Jaga Utama	4	1	48.00
	Pos Samping / CCTV Control Room	4	1	48.00
	Locker Staff	6	1	36.00
Jumlah Luas				36.00
Sirkulasi			30%	10.80
Total Luas				46.80

Ruang	Sub Ruang	Kapasitas (orang)	Jumlah (Ruang)	Luas (m2)
Pengelolaan Sampah	R. Penampungan Sementara Sampah Kering	1	1	12.00
	R. Penampungan Sampah Basah / Organik	1	1	12.00
	R. Penampungan Sampah B3	1	1	6.00
	R Pemilahan sampah B3	1	1	8.00
Jumlah Luas				30.00
			Sirkulasi	30%
Total Luas				39.00
Parkir Pengunjung	Mobil	40.00	1	480.00
	Motor	94.00	1	141.00
Jumlah Luas				621.00
			Sirkulasi	100%
Total Luas				1,242.00
Parkir Pengelola	Mobil	14.00	1	168.00
	Motor	68.00	1	102.00
Jumlah Luas				270.00
			Sirkulasi	100%
Total Luas				540.00
Ruang Terbuka Hijau				
Aturan RTH minimal 20%		2355.33	1	2355.33
Jumlah Luas				2355.33

Tabel 7. 2 Rekapitulasi Program Ruang

Kelompok Kegiatan	Kebutuhan Ruang (m2)
Kelompok Kegiatan Utama	3,635.38
Kelompok Kegiatan Pendukung	1,304.88
Kelompok Kegiatan Penunjang	404.68
Kelompok Kegiatan Pengelola	532.48
Kelompok Kegiatan Service	395.85
Total Luas Ruang Dalam	6,273.27
Sirkulasi Untuk Paseo 60%	3,763.96
Total Keseluruhan Ruang Dalam	10,037.22
Parkir Pengunjung	1,242.00
Parkir Pengelola	540.00
Ruang Terbuka Hijau	3,545.77
Total Luas Ruang Luar	5,327.77
TOTAL BANGUNAN	15,364.99

Sumber : Analisa Penyusun, 2025

7.3 Tapak Terpilih



Gambar 7. 1 Tapak Terpilih

Berdasarkan peta RDTR Jakarta Selatan, tapak yang berada di Jl. Mega Kuningan (RT/RW 01/02), Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, termasuk dalam zona K-1, yang diperuntukkan bagi perdagangan barang dan jasa, wisata

berbasis budaya lokal, agrowisata, serta pemanfaatan sektor informal.

1) Kondisi Existing Site



Gambar 7. 2 Kondisi Existing Tapak

- a) Status Lahan = Lahan kosong
 - b) Luas Lahan Tersedia = 16500 m²
 - c) Zona RDTR = K-1 (*Perdagangan Barang dan Jasa, Wisata berbasis budaya lokal, Agrowisata, dan Pemanfaatan sektor informal*)
 - d) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) = 55%
 - e) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) = 2 - 6,84
 - f) Koefisien Dasar Hijau (KDH) = 20%
 - g) Garis Sepadan Bangunan (GSB) = $\frac{1}{2}$ lebar jalan utama
= $\frac{1}{2} \times 12 \text{ m}$
= 6m
- 2) Batas-Batas Site
- Utara : Bangunan perkantoran
 - Selatan : Bangunan kedutaan
 - Timur : Permukiman warga
 - Barat : Bangunan komersial
- 3) Kriteria Tapak

Kriteria tapak pada alternatif tapak ini dapat dinilai sebagai berikut:

a. Aksesibilitas

Tapak mudah dijangkau dari berbagai arah kota melalui jaringan jalan utama seperti Jl. Mega Kuningan dan Jl. HR Rasuna Said.

Aksesibilitasnya sangat baik, dapat dicapai dengan kendaraan pribadi maupun transportasi umum seperti TransJakarta dan LRT. Lingkungan sekitar juga memiliki jalan internal kawasan yang tertata dan mendukung kenyamanan pejalan kaki.



Gambar 7. 3 Aksesibilitas Tapak Terpilih

Sumber : Analisa Penyusun, 2025

b. Lingkungan Tapak

Tapak berada di kawasan Mega Kuningan CBD yang didominasi oleh fungsi perkantoran, kedutaan, dan area komersial.

Lingkungan sekitar tertata dengan baik dan memiliki kualitas visual yang modern, namun memiliki tingkat kebisingan relatif tinggi karena aktivitas kendaraan dan kegiatan perkantoran di sekitarnya.

c. Topografi

Kondisi tapak rata dan stabil, tanpa kontur ekstrem

d. Sarana Utilitas

Tapak berada di kawasan dengan infrastruktur kota yang lengkap, meliputi jaringan air bersih, listrik, telekomunikasi, dan drainase yang baik.

7.3.1 Perhitungan Luasan dan Besaran Tapak

Berdasarkan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) dan RDTRK (Rencana Detail Tata Ruang Kota) tapak terpilih, menurut peraturan bangunan sebagai berikut :

$$KDB = 55\%$$

$$KLB = 2-6.84$$

Pusat Kesehatan dan Kecantikan di Jakarta Dengan Pendekatan Healing Environment direncanakan memiliki luas sebagai berikut :

- Total Luas Ruang Dalam = 10037 m²
- Total Luas Ruang Luar = 5328 m²
- Luas Total Kebutuhan Tapak Bangunan
 - = *Total Luas Ruang Dalam / KLB*
 - = 10,037.22 m² / 2
 - = 5019 m²
- Luas Lantai Dasar = Luas Total Kebutuhan Tapak Bangunan x KDB
 - = 5019 m² x 55 %
 - = 2760 m²
- Tinggi Lantai Bangunan = *Luas Total ruang dalam / Luas Lantai Dasar*
 - = 10,037 m² / 2760 m²
 - = 3.6 atau 4 Lantai
- Kebutuhan Lahan = *Luas Kebutuhan Tapak Banguna* + Luas Ruang Luar
 - = 5019 m² + 5,327.771 m²
 - = 10,346 m²
 - = Dibulatkan 10,400m²

7.4 Sistem Struktur Bangunan

Bangunan Pusat Kesehatan dan Kecantikan Perempuan setinggi 4 lantai ini menggunakan sistem struktur yang dirancang berlapis dari bawah hingga atas untuk menjamin stabilitas, keamanan, dan kenyamanan bangunan.

Pada bagian struktur bawah, digunakan pondasi dalam jenis bore pile yang diikat oleh pile cap dan tie beam (sloof) untuk menyalurkan beban bangunan secara merata ke lapisan tanah keras yang stabil. Sistem ini dipilih karena mampu menahan beban besar sekaligus meminimalkan getaran dan kebisingan selama pelaksanaan konstruksi.

Bagian struktur tengah menggunakan sistem rangka kaku (rigid frame) dari beton bertulang sebagai elemen utama penopang bangunan. Area inti bangunan diperkuat dengan dinding geser (shear wall) untuk meningkatkan kekakuan struktur dan ketahanan terhadap gaya lateral seperti angin maupun gempa.

Sedangkan struktur atas direncanakan menyesuaikan kebutuhan desain dan fungsi ruang baik dengan pelat beton datar maupun rangka atap ringan dengan pertimbangan kapasitas beban, efisiensi, serta dukungan terhadap bukaan skylight sebagai elemen pencahayaan alami.

Secara keseluruhan, sistem struktur ini dipilih untuk menciptakan bangunan yang kuat, stabil, dan nyaman, sekaligus mendukung konsep Healing Environment yang diterapkan dalam perancangan Pusat Kesehatan dan Kecantikan Perempuan.

7.5 Sistem Kinerja Bangunan

Perancangan Sistem Kinerja Bangunan pada Bangunan Pusat Kesehatan dan Kecantikan di Jakarta dengan Pendekatan Healing Environment dilakukan untuk menjamin kenyamanan, keamanan, efisiensi energi, dan keberlanjutan, sekaligus mendukung suasana tenang dan menenangkan bagi pengguna.

7.5.1. Sistem Air Bersih

- a) Sumber air bersih berasal dari PDAM dan ditampung di ground tank, kemudian didistribusikan ke seluruh bangunan melalui pompa ke

roof tank.

- b) Menjamin pasokan air stabil untuk mandi, perawatan, kebersihan, operasional fasilitas kesehatan, jacuzzi, dan kolam renang.
- c) Air untuk *jacuzzi* dan kolam renang disirkulasikan melalui sistem filtrasi khusus (mechanical + sand filter) dan chemical treatment agar tetap higienis. *Jacuzzi* menggunakan pemanas air (*water heater/heat pump*), sedangkan kolam renang indoor menggunakan *heat exchanger*.

7.5.2. Sistem Air Kotor dan Pengolahan Limbah

- a) Air limbah dari spa, klinik, jacuzzi, kolam renang, dan area servis diolah menggunakan WWTP dengan biofilter.
- b) Limbah cair yang sudah diolah dapat digunakan kembali untuk penyiraman taman dan toilet flushing.
- c) *Rainwater harvesting system* digunakan untuk menampung air hujan sebagai cadangan ramah lingkungan.

7.5.3. Sistem Pencahayaan Alami dan Buatan

- a) Alami: Memanfaatkan bukaan besar dan skylight untuk mengurangi konsumsi energi dan mendukung Healing Environment.
- b) Buatan:
 - General Light* : Pencahayaan merata di ruangan.
 - Task Light* : Fokus di area kerja atau perawatan.
 - Decorative Light* : Membuat suasana nyaman dan estetis.

7.5.4. Sistem Penghawaan Alami dan Buatan

- a) Alami: Ventilasi silang untuk sirkulasi udara dan kenyamanan termal di ruang publik.
- b) Buatan: AC split duct atau VRV/VRF di ruang perawatan, klinik, jacuzzi, dan area tertutup untuk mengatur suhu dan kualitas udara.

7.5.5. Sistem Kelistrikan dan Komunikasi

- a) Sumber listrik : PLN dengan tambahan solar panel untuk energi terbarukan.
- b) Cadangan : Genset otomatis menjamin operasional tetap berjalan saat pemadaman, terutama di area vital.

- c) Automatic Transfer Switch (ATS) memindahkan beban listrik secara otomatis :

Area Vital : Dari UPS ke Genset.

Area Lain : Dari PLN ke Genset saat terjadi pemadaman.

- d) Komunikasi : Sistem jaringan data & *Wi-Fi* staf, *Wi-Fi* publik, telepon/VoIP, *staff call system*, CCTV, *sound system*, dan digital signage, mendukung operasional, keamanan, dan *Healing Environment*.

7.5.6. Sistem Transportasi Vertikal

- a) Terdiri atas lift penumpang, lift barang, dan tangga darurat.
- b) Lift penumpang untuk mobilitas pengguna, lift barang untuk distribusi logistik agar tidak mengganggu sirkulasi pengunjung.

7.5.7. Sistem Pemadam Kebakaran

- a) Terdiri atas hydrant, APAR, dan sprinkler otomatis, terintegrasi dengan fire detector dan alarm kebakaran.
- b) Memberikan peringatan dini dan respon cepat terhadap potensi bahaya kebakaran.

7.5.8. Sistem Penangkal Petir

Menggunakan *Faraday Cage* untuk menyalurkan muatan listrik ke tanah, melindungi struktur dan peralatan elektronik.

7.5.9. Sistem Keamanan Bangunan

- a) CCTV di area strategis, akses kontrol digital, dan pos keamanan di pintu masuk utama.
- b) Menjamin keselamatan, privasi, dan kenyamanan pengguna selama 24 jam.