RUSUN PADAT KARYA DI JAKARTA

LAPORAN TUGAS AKHIR PENDIDIKAN PROFESI ARSITEK

STUDIO PERANCANGAN ARSITEKTUR LANJUT II

Oleh :

Angga Rinaldi Muharam

52625110010

PROGRAM STUDI
PENDIDIKAN PROFESI ARSITEK
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
(2026)

lib.mercubuana.ac.id

RUSUNAWA PADAT KARYA DI JAKARTA

LAPORAN TUGAS AKHIR PROFESI ARSITEK

STUDIO PERANCANGAN ARSITEKTUR LANJUT II

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Profesi Arsitek (P.Ars.)

ANGGA RINALDI MUHARAM
52625110010

PROGRAM STUDI
PENDIDIKAN PROFESI ARSITEK
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
(2026)

lib.mercubuana.ac.id

HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Angga Rinaldi Muharam
NIM	: 52625110010
Fakultas/Program Studi	: Teknik/Pendidikan Profesi Arsitek

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Laporan Akhir Studio Perancangan Arsitektur Lanjut II berjudul: **"Rusun Padat Karya di Jakarta"** adalah hasil karya saya sendiri, tidak mengandung unsur plagiarisme, pelanggaran hak cipta, atau konten ilegal dalam bentuk apapun dan tidak melanggar hukum atau hak pihak manapun.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap pernyataan ini, saya bersedia menanggung seluruh konsekuensi hukum dan membebaskan Universitas Mercu Buana dari segala bentuk tuntutan hukum dan saya siap mendapatkan sanksi akademis yang berlaku di Universitas Mercu Buana.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 29 Agustus 2026



Angga Rinaldi Muharam.

lib.mercubuana.ac.id

SURAT KETERANGAN HASIL *SIMILARITY*

Menerangkan bahwa Jurnal / Karya Ilmiah / Laporan Tugas Akhir pada BAB I, BAB III, BAB IV, dan BAB V / Praktek Keinsinyuran atas nama:

Nama	**:**	**Angga Rinaldi Muharram**
NIM	**:**	**52625110010**
Program Studi	**:**	**Program Pendidikan Arsitek**
Judul Tugas Akhir / Tesis / Praktek Keinsinyuran	**:**	**Rusun Padat Karya di Jakarta**

Telah dilakukan pengecekan *Similarity* menggunakan aplikasi/sistem *Turnitin* pada **Sabtu, 29 Agustus 2026** dengan hasil presentase sebesar **14 %** dan dinyatakan memenuhi standar sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 29 Agustus 2026

Administrator Turnitin,

Itmam Haidi Syarif

UNIVERSITAS MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Desain Akhir Studio Perancangan Arsitektur Lanjut II ini diajukan oleh:

Nama	: Angga Rinaldi Muharam
NIM	: 52625110010
Fakultas / Program Studi	: Teknik/ Pendidikan Profesi Arsitek
Judul Desain Akhir	: Rusun Padat Karya di Jakarta

Telah berhasil dipertahankan pada sidang tanggal 15 Agustus 2026 di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Profesi Arsitek (P.Ars,)** pada Program Studi Pendidikan Profesi Arsitek, Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.

Disahkan oleh:

Dosen Pembimbing

Ar. Ir. Rachmad Widodo, M.Si., IAI

Jakarta, 15 Agustus 2026

Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik	Ketua Program Studi Pendidikan Profesi Arsitek
Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, S.T., M.T.	**Ar. Ir. Andjar Widajanti, M.T., IAI**
NIDN/ NIK: 0307037202/ 113720381	NIDN/ NIK: 0326066505/ 191650039

lib.mercubuana.ac.id

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Laporan Desain Akhir SPAL II. Penulisan Laporan ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Profesi Arsitek (P.Ars.). Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Laporan ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan Laporan ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. **Prof. Fr. Ir. Andi Adriansyah, M.Eng** selaku Rektor Universitas Mercu Buana
2. **Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, S.T., M.T.** selaku Dekan Fakultas Teknik
3. **Ar. Ir. Andjar Widajanti, M.T., IAI** selaku Ketua Program Studi Program Profesi Arsitek
4. **Ar. Ir. Rachmad Widodo, M.Si., IAI** selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan Laporan Desain Akhir ini;
5. **Ar. Wenie Martin Dahlia, S.T., M.T., IAI, Ar. Prasetyo Adi, S.T., MUDD., IAI., IAP., GP** selaku penguji 1 dan penguji 2 yang memberikan edukasi, pemahaman, arahan dalam hasil rancangan penulis.
6. **Seluruh Dosen dan Tenaga pendidik** di Program Studi Pendidikan Profesi Arsitek
7. **Munadi dan Rosiah** selaku orang Tua yang selalu memberikan motivasi untuk menyelesaikan perkuliahan.
8. **Teman Teman Se-angkatan** yang selalu memberikan semangat serta kritik dan saran selama masa perkuliaha.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Laporan ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 29 Agustus 2026

Angga Rinaldi Muharam

lib.mercubuana.ac.id

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB

Sebagai sivitas akademik Universitas Mercu Buana, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Angga Rinaldi Muharam
NIM	: 52625110010
Fakultas / Program Studi	: Teknik/ Pendidikan Profesi Arsitek
Judul Laporan Desain Akhir	: Rusun Padat Karya di Jakarta

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, dengan ini memberikan izin dan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Mercu Buana **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul di atas beserta perangkat yang ada.
Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Mercu Buana berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Laporan saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 29 Agustus 2026
Yang menyatakan,



(Angga Rinaldi Muharam)

UNIVERSITAS MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

RUSUN PADAT KARYA DI JAKARTA

Angga Rinaldi Muharam

ABSTRAK

Pertumbuhan populasi yang semakin meningkat pesat di daerah perkotaan serta keterbatasan kesediaan lahan menyebabkan tingginya kebutuhan hunian yang layak. Di Indonesia, khususnya DKI jakarta yang merupakan kota metropolitan dengan kepadatan populasi manusia hingga kurang lebih mencapai 10 (Sepuluh) juta jiwa. Dengan kondisi tersebut dikhawatirkan banyak masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum memiliki kemampuan untuk memiliki hunian yang layak dan terjangkau, rentan terhadap pembentukan permukiman kumuh di berbagai sudut kota yang memengaruhi kesehatan dan keindahan wilayah kota tersebut. Hunian vertikal (Rumah susun) menjadi salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat tersebut. Tujuan dari Perancangan Studio Perancangan Akhir Lanjut 2 ini adalah untuk merancang sebuah hunian rumah susun sewa (rusunawa) yang berlokasi di Jl. Padat Karya, Kelurahan Rorotan, Kecamatan. Cilincing, Jakarta Utara. Rusunawa ini dibangun atas kerjasama dengan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta. Bangunan ini bertemakan ***"Simplicity meets Sustaianability"*** yang memiliki konsep hunian vertikal dengan gaya modern minimalis yang mendefinisikan ulang ruang melalui integrasi urban farming dengan garis fasad yang bersih dan material jujur. Bangunan ini bertujuan untuk tidak hanya menjadi tempat peneduh, tetapi juga sebagai pendorong ekosistem komunitas mandiri dengan kesederhanaan desain bertemu dengan fungsionalitas hijau untuk gaya hidup urban yang berkelanjutan dan efisien.

UNIVERSITAS MERCU BUANA

Kata Kunci : Hunian Vertikal, Rusunawa, Minimalis, MBR, Urban Farming

lib.mercubuana.ac.id

RUSUN PADAT KARYA DI JAKARTA

Angga Rinaldi Muharam

ABSTRACT

The human population growth and limited land availability have created a high demand for decent housing. In Indonesia—specifically in the DKI Jakarta metropolitan area, which has a population of approximately ten million—there is concern that many low-income residents (MBR) lack the means to secure decent, affordable housing. This situation leaves them vulnerable to living in slum settlements that emerge across the city, negatively impacting public health and the urban aesthetic. Vertical housing (specifically, rental apartment blocks or rusunawa) offers a viable alternative to meet these residents' housing needs. This Advanced Final Design Studio project aims to design a rental apartment complex located on Jl. Padat Karya, Rorotan Urban Village, Cilincing District, North Jakarta. The project is being developed in collaboration with the DKI Jakarta Provincial Housing and Settlement Agency. Centered on the theme "Simplicity meets Sustainability," the design features a modern minimalist vertical housing concept that redefines space by integrating urban farming with clean façade lines and honest material expression. The building aims to serve not merely as shelter but as a catalyst for a self-reliant community ecosystem, where design simplicity merges with green functionality to foster a sustainable and efficient urban lifestyle.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Keywords: *Vertical Housing, Rental Apartments, Minimalist, Low Income Residents, Urban Farming*

lib.mercubuana.ac.id

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL **0**
HALAMAN JUDUL ..... **i**
HALAMAN PERNYATAAN KARYA SENDIRI ..... **ii**
SURAT KETERANGAN HASIL *SIMILARITY* ..... **iii**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **iv**
KATA PENGANTAR ..... **v**
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB ..... **vi**
ABSTRAK ..... **vii**
ABSTRACT ..... **viii**
DAFTAR ISI ..... **ix**
DAFTAR TABEL ..... **xi**
DAFTAR GAMBAR ..... **xii**
DAFTAR LAMPIRAN ..... **xiii**
BAB I PENDAHULUAN **1**
1.1. Profil Klien dan Pemangku Kepentingan (*Stakeholders*) 1
1.2. Deskripsi Kerangka Kerja / *Terms of Reference* (TOR) 1
1.3. Latar Belakang dan Urgensi Perancangan 2
1.4. Maksud, Tujuan, dan Sasaran Proyek 2
1.5. Batasan dan Lingkup Kerja Keprofesian 3
1.6. Profil Pemberi Tugas terkait dengan penugasan dalam perancangan 4
1.7. Deskripsi Term of Refference (TOR) 4
BAB II DATA DAN ANALISIS PERANCANGAN BANGUNAN **7**
2.1. Orientasi Tapak dan Analisis Kawasan Kota 7
2.2. Kebutuhan Program Ruang dan Hubungan Ruang 8
2.3. Identifikasi Pengguna, Karakteristik, dan Aksesibilitas 11
2.4. Identifikasi Elemen Tapak, Topografi, dan Mikroklimat 14
2.5. Sintesis Permasalahan Utama dalam Perancangan 15
BAB III PENERAPAN 13 KOMPETENSI ARSITEK DALAM PERANCANGAN **17**

lib.mercubuana.ac.id

3.1. Perancangan Arsitektur (*Architectural Design*) 17
3.2. Pengetahuan Sejarah dan Teori Arsitektur (*History and Theory of Architecture*) 20
3.3. Seni dan Pengaruhnya terhadap Desain (*Arts and Influence on Design*) .. 21
3.4. Perencanaan Kota dan Tata Ruang (*Urban Design and Planning*) 23
3.5. Hubungan Manusia, Bangunan, dan Lingkungan (*Human, Building, and Environment*) 24
3.6. Keberlanjutan (*Sustainability*) 25
3.7. Investigasi dan Persiapan Brief Desain (*Design Brief and Investigation*) 26
3.8. Pemahaman Struktur dan Konstruksi (*Structural Design and Construction*) 27
3.9. Pemahaman Fisika Bangunan dan Teknologi Bangunan (*Building Physics and Building Services*) 28
3.10. Pemenuhan Persyaratan Regulasi (*Regulatory and Legal Requirements*) 29
3.11. Manajemen Proyek dan Praktik Profesi (Project Management and Professional Practice) 30
3.12. Etika Profesi dan Tanggung Jawab Hukum (Professional Ethics and Legal Responsibility) 31
3.13. Komunikasi dan Kolaborasi Profesional (Professional Communication and Collaboration) 33
BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI 35
4.1. Kesimpulan 35
4.2. Rekomendasi 36
DAFTAR PUSTAKA 39
LAMPIRAN 41

UNIVERSITAS MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Analisis Regulasi dan Tata Bangunan 8
Tabel 2. Tabel Program Ruang 10
Tabel 3. Identifikasi kebutuhan klien pada brief design 27
Tabel 4. Tabel kepatuhan Regulasi 29
Tabel 5. Rekapitulasi Rough Cost..... 30
Tabel 6. Pembagian peran dan koordinasi lintas disiplin..... 33

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Analisa Batas Site 7
Gambar 2. Diagram Hubungan Ruang Makro 11
Gambar 3. Analisa Aksesibilitas menuju site 12
Gambar 4. Analisa Matahari 14
Gambar 5. Vegetasi Sekitar Lahan..... 15
Gambar 6. Transformasi Bentuk 17
Gambar 7. Irama fasad 18
Gambar 8. Zoning Tata Ruang Luar 19
Gambar 9. Ruang Serbaguna..... 19
Gambar 10. Lapangan Olahraga dan Playground 19
Gambar 11. Contoh 3d Unit 20
Gambar 12. Contoh denah unit 20
Gambar 13. Ruang Komunal di setiap lantai 20
Gambar 14. Koridor 20
Gambar 15. Massing bangunan..... 21
Gambar 16. Perspektif bangunan dari arah Utara 22
Gambar 17. Analisis rencana jalan..... 23
Gambar 18. Ramp di Drop-off..... 24
Gambar 19. Unit Hunian Disabilitas..... 24
Gambar 20. Bukaan pada arah Timur-Barat pada koridor..... 25
Gambar 21. Penggunaan Panel surya pada setiap undakan massa..... 26

UNIVERSITAS MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A KELENGKAPAN ADMINISTRASI DAN LEGALITAS DOKUMEN 41
LAMPIRAN B DATA DAN INFORMASI LEGALITAS TAPAK 46
LAMPIRAN C DOKUMEN PERHITUNGAN TEKNIS & ANALISA PENDUKUNG 47
LAMPIRAN D ESTIMASI BIAYA DAN PERENCANAAN 52
LAMPIRAN E GAMBAR KERJA SKEMATIK DAN RENDER 54

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id