



TUGAS AKHIR

**D' L U X E RESIDENCE
HOUSING @BSD**

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN
PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH GELAR
STRATA-1 SARJANA TEKNIK ARSITEKTUR**

UNIVERSITAS
MERCU BUANA
**DISUSUN OLEH :
ANDRIK SUSILO**

41211120010

**ANGKATAN 76
PERIODE AGUSTUS 2016 – JANUARI 2017**

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA**

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

1. Nama : Andrik Susilo
2. NM : 412 111 200 10
3. Judul Tugas Akhir : **D' L U X E Residence @ BSD**

Menyatakan bahwa keseluruhan isi dari laporan Perancangan Arsitektur Akhir ini merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan kutipan dari hasil karya orang lain, kecuali telah dicantumkan sumber referensinya.



PENGESAHAN

Dengan ini dinyatakan bahwa:

1. Nama : Andrik Susilo
2. NM : 412 111 200 10
3. Judul Tugas Akhir : **D' L U X E Residence @ BSD**

Telah menyelesaikan kegiatan dan pelaporan Perancangan Arsitektur Akhir sebagai salah satu persyaratan kelulusan program S1 di Program Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana Jakarta

Jakarta, 26 Januari 2017

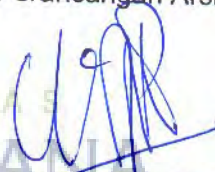
Mengesahkan,

Pembimbing :

Koordinator Perancangan Arsitektur Akhir :




Dr. Ir. Tin Budi Utami, MT.



Christy Vidiyanti, ST, MT.

Ketua Program Studi:



Ir. Joni Hardi, MT.

DAFTAR ISI

Daftar Isi	i
Daftar Gambar	iv
Daftar tabel	vi
Pengantar	vii
Ucapan Terima Kasih	viii
BAB I Pendahuluan.....	1
I.1. Latar belakang.....	1
I.2. Ruang Lingkup.....	2
I.3. Pernyataan Masalah	2
I.4. Tujuan	2
I.5. Metode Perancangan	2
I.5.1 Metode Pengumpulan Data	2
I.5.2 Teknik Pengumpulan Data	3
I.5.3 Analisa	3
I.6. Kerangka Berpikir.....	4
I.7. Sistematika Penulisan	5
BAB II STUDI PUSTAKA.....	6
II.1. Pemahaman Terhadap Kerangka Acuan Kerja	6
II.2. Bumi Serpong Damai (BSD) City.....	7
II.3. Tinjauan Teoritis Perumahan.....	7
II.3.1. Definisi Perumahan	7
II.3.2. Fungsi Perumahan.....	11
II.3.3. Jenis Perumahan	12
II.3.4. Karakteristik Perumahan.....	14
II.3.5. Perencanaan Tapak & Tata Guna Lahan	15
II.3.6. Perinsip Pembagian Kapling	16
II.4. Tinjauan Teoritis Arsitektur Tropis	17
II.4.1. Definisi Arsitektur Tropis.....	17
II.5. Tinjauan Teoritis Arsitektur Hijau	19

II.5.1.	Difinisi Arsitektur Hijau.....	19
II.5.2.	Sifat-sifat Arsitektur Hijau	21
II.6.	Tinjauan Teoritis Ruang	22
II.6.1.	Pengertian Ruang dan Ruang Luar	22
II.6.2.	Terjadinya Ruang Luar.....	24
II.6.3.	Elemen Pembatas Ruang.....	25
II.6.4.	Perinsip Penataan Ruang.....	25
II.6.5.	Pattern Language	27
II.7.	Tinjauan Teoritis Jalan	30
II.7.1.	Difinisi Jalan.....	30
II.7.2.	Karakteristik pola jalan.....	31
II.7.3.	Karakteristik pola jalan Perumahan	32
II.8.	Tinjauan Teoritis Sarana Prasarana	33
II.9.	Tinjauan Teoritis Lansekap Jalan	34
II.9.1.	Karakteristik pola jalan Perumahan	34
II.9.2.	Tahapan Perancangan lansekap.....	35
II.10.	Tinjauan Teoritis Streetscape	37
II.11.	Tinjauan Teoritis Street Furniture.....	37
II.11.1.	Difinisi Street Furniture	37
II.11.2.	Perabot Street Furniture di Perumahan.....	39
II.12.	Studi Banding.....	41
II.12.1.	Emerald Cove Serpong	41
II.12.2.	Puri Botanical Residence	46
II.13.	Hasil Tinjauan Teoritis dan Studi Banding	49
BAB III	data dan analisa	51
III.1.	Data Fisik dan Non Fisik	51
III.1.1.	Data Non Fisik.....	51
III.2.	Data Fisik.....	52
III.2.1.	Lokasi Tapak	52
III.2.2.	Batas - batas lahan	53
III.3.	Analisa Perilaku dan Kegiatan.....	54
III.3.1.	Analisa Pelaku.....	54
III.3.2.	Analisa Pelaku Kegiatan.....	54

III.3.3.	Analisa Pelaku Kegiatan.....	55
III.3.4.	Program Ruang.....	56
III.3.5.	Hubungan Antar Ruang.....	63
III.4.	Analisa Fisik.....	64
III.4.1.	Analisa Lingkungan.....	64
III.4.2.	Analisa Entrance.....	66
III.4.3.	Analisa Sirkulasi.....	68
III.4.4.	Analisa Ruang Luar.....	69
III.4.5.	Analisa Matahari.....	70
III.5.	Konsep Zoning Akhir Kawasan.....	72
III.6.	Zoning Akhir Unit Perumahan.....	73
III.6.1.	Zoning Vertikal Unit.....	73
BAB IV	konsep.....	74
IV.1.	Konsep Dasar.....	74
IV.1.1.	Green Strategy.....	74
IV.1.2.	Modern Resort.....	76
IV.1.3.	Premium Housing.....	76
IV.2.	Konsep Material.....	78
IV.3.	Konsep Utilitas.....	78
IV.4.	Konsep Enegi Listrik.....	80
BAB V	hasil rancangan.....	81
V.1.	Hasil Rancangan.....	81
Daftar Pustaka	82

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1. Lokasi Perancangan	1
Gambar II.2. Konsep Konvensional	15
Gambar II.3. Konsep Cluster	15
Gambar II.4. Konsep PUD	16
Gambar II.5. Pencahaya, udara dan sinar matahari secara alami	18
Gambar II.6. Melindungi dari hujan dan kebisingan	18
Gambar II.7. Memberikan rasa hangat	18
Gambar II.8. Gambaran arsitektur tropis musim kemarau dan hujan	19
Gambar II.9. Perinsip Arsitektur Hijau	20
Gambar II.10. Perinsip Arsitektur Hijau	22
Gambar II.11. Ruang Hidup dan Ruang Mati	24
Gambar II.12. Plaza dan pedestrian sebagai Ruang terbuka public	24
Gambar II.13. Pembatas ruang dinding masif dan dinding transparan	25
Gambar II.14. Sumbu/ Aksis	26
Gambar II.15. Simetris	26
Gambar II.16. Hirarki	26
Gambar II.17. Pengulangan	27
Gambar II.18. Datum	27
Gambar II.19. Transformasi	27
Gambar II.20. Pola Jalan	33
Gambar II.21. Pola Tata letak jalur hijau jalan (Direktorat Jendral Bina Marga, 1996)	37
Gambar II.22. Layout letak Cluster Emerald Cove	41
Gambar II.23. Zoning Emerald Cove	42
Gambar II.24. Analisa sirkulasi Emerald Cove	43
Gambar II.25. Layout Puri Botanical Recidance	46
Gambar III.26. Lokasi Proyek	52
Gambar III.27. Tapak Proyek	52
Gambar III.28. Batas tapak sebelah Utara	53
Gambar III.29. Batas tapak sebelah Barat	53
Gambar III.30. Batas tapak sebelah Selatan	53
Gambar III.31. Batas tapak sebelah Timur	53
Gambar III.32. Analisa Pelaku kegiatan	55
Gambar III.33. Hubungan Antar Ruang	63

Gambar III.34. Kondisi existing sekitar tapak	64
Gambar III.35. Tanggapan terhadap analisa lingkungan.....	65
Gambar III.36. Analisa Existing jalan.....	66
Gambar III.37. Rencana penempatan Entrance	68
Gambar III.37. Rencana sirkulasi	69
Gambar III.39. Analisa Ruang luar	70
Gambar III.40. Analisa edaran matahari existing.....	70
Gambar III.41. Tanggapan analisa Matahari	71
Gambar III.42. Zoning Horisontal Kawasan.....	72
Gambar III.43. Zoning Vertikal Unit	73
Gambar IV.44. Analisis orientasi matahari	74
Gambar IV.45. Analisis Selubung.....	75
Gambar IV.46. Analisis Lingkungan	75
Gambar IV.47. Kriteria Premium Housing	76
Gambar IV.48. Natural Surveillance	77
Gambar IV.49. Territorial Reinforcement.....	77
Gambar IV.50. Type Jalan.....	78
Gambar IV.51. Sumber Air Tanah	79
Gambar IV.52. Sumber Air Hujan (Penampungan danau)	79
Gambar IV.53. Pengolahan air bekas (Penampungan danau).....	80
Gambar IV.54. Pengolahan air Kotor.....	80
Gambar IV.55. Pengolahan air Kotor.....	80

DAFTAR TABEL

Table 1. Type Rumah	10
Table 2. Karakteristik pola-pola jalan perumahan	32
Table 3. Analisa Type Rumah Study Banding	44
Table 4. Fasilitas Umum & Sosial	45
Table 5. Type Rumah	47
Table 6. Fasilitas Umum	48
Table 7. Fasilitas Sosial	49
Table 8. Hasil tinjauan teoritis dan studi banding	49
Table 9. Analisa Kebutuhan Ruang	55
Table 10. Analisa Entrance	66
Table 11. Tanggapan Analisa Entrance	67
Table 12. Analisa Sirkulasi	68



PENGANTAR

Seperti diketahui, pertumbuhan properti selalu mengikuti perkembangan infrastruktur. Jika infrastruktur hancur, proyek properti hampir dipastikan juga hancur. Maka sebaliknya, pembangunan infrastruktur yang baik bakal terus memicu pengembangan beragam produk properti. Artinya, perkembangan infrastruktur yang baik di suatu kawasan akan memicu aktivitas bisnis pengembang properti. Ini wajar sebab keberadaan fasilitas infrastruktur yang baik akan melambungkan harga tanah, yang imbasnya akan menarik minat pengembang untuk membangun proyek.

Membaiknya infrastruktur terjadi di beberapa wilayah penyangga Jakarta, seperti di daerah Tangerang Selatan (Tangsel) misalnya daerah Serpong, Bintaro, Pemulang, dan Ciputat. Geliat infrastruktur di daerah dengan luas area 147,19 kilometer persegi ini sudah membuat pengembang tergiur menjadikan kawasan itu sebagai lahan bisnis. Sebagai kawasan penyangga ibu kota, properti di daerah tersebut berkembang pesat. Kawasan Serpong menjadi yang paling pesat pertumbuhannya, khususnya kawasan BSD City. Sebelum BSD City hadir, Serpong adalah kawasan yang terdiri dari kampung-kampung terpencil, dan masih banyak perkebunan rakyat. Kendati letaknya dekat dari Jakarta, untuk menjangkau Ibu Kota Jakarta warga di sekitar Serpong harus menempuh akses transportasi yang tidak mudah.

BSD (Bumi Serpong Damai) City merupakan salah satu kota di Indonesia dengan masterplan yang didesain oleh Pacific Consultant International, Japan City Planning Inc, Nihon Architect Engineer and Consultant Inc, dan Doxiadis. Sedangkan developernya adalah Sinar Mas Land. Tujuan awal perencanaan BSD City ini adalah menjadikan kota ini sebagai kota mandiri dengan fasilitas yang mencakup kawasan industri, perumahan, perkantoran, perdagangan, pendidikan, dan tempat wisata. BSD City diharapkan menjadi kota dengan fasilitas lengkap yang dapat memenuhi semua kebutuhan penduduknya. Maka dari itu banyak para pengembang untuk berlomba dalam hal bisnis membangun perumahan yang terbaik dari segmen atas hingga bawah.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas semua berkah dan rahmatnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan laporan tugas akhir untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Teknik Arsitektur pada Fakultas Teknik Perencanaan dan Desain Universitas Mercu Buana dengan judul : **D' LUXE Residence, Housing @ BSD**

Pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan membantu saya atas terselesaikannya laporan tugas akhir ini, khususnya kepada :

- **Allah SWT**, selaku Tuhan saya yang telah memberikan kekuatan-Nya serta perlindungan-Nya dan mentakdirkan saya untuk menyelesaikan penyusunan laporan tugas akhir ini.
- **Bapak Timan dan Ibu Siyem dan keluarga**, selaku kedua orang tua saya yang memberikan doa, dukunga dan semangat.
- **Dr. Ir. Tin Budi Utami, MT.** ,selaku pembimbing yang telah meluangkan waktu dan banyak membirikan masukan dalam proses penyusunan laporan tugas akhir ini.
- **Christy Vidiyanti, ST, MT.** ,Selaku koordinator Perancangan arsitektur Akhir yang telah banyak memberi masukan dan pengarahan serta dukungan kepada seluruh mahasiswa selama proses tugas akhir ini.
- Serta teman-teman yang memberikan semangat dan masukan selama penyusunan laporan tugas akhir ini.

Akhir kata semoga laporan tugas akhir ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan khususnya mahasiswa **Universitas Mercu Buana** jurusan arsitektur.