



**PERANCANGAN ARSITEKTUR AKHIR
RESIDENTIAL @ BSD CITY**

-Premier Residences @BSD City-

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI PERSYARATAN DALAM MERAH GELAR
SARJANA TEKNIK ARSITEKTUR JENJANG PENDIDIKAN STRATA SATU (S1)**

**DISUSUN OLEH:
OGY SETYAWAN (NIM: 41212010042)**

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

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA BARAT
TAHUN 2016/2017**

PENGESAHAN

Dengan ini dinyatakan bahwa:

1. Nama : Ogy Setyawan
2. NIM : 41212010042
3. Judul Perancangan : Residential @ BSD City

Telah menyelesaikan kegiatan dan pelaporan perancangan sebagai salah satu persyaratan kelulusan dalam mata kuliah Perancangan Arsitektur Akhir di Program Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana Jakarta

Jakarta, 22 Januari 2017

Mengesahkan,

Pembimbing

Perancangan Arsitektur Akhir:



Ir. Primi Artningrum, M.Arch.

Koordinator

Perancangan Arsitektur Akhir:



Christy Vidiyanti, ST, MT.

Ketua Program Studi:



Ir. Joni Hardi, MT.

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

1. Nama : Ogy Setyawan
2. NIM : 41212010042
3. Judul Perancangan : Residential @ BSD City

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



Jakarta, 22 Januari 2017



Ogy Setyawan

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	1
DAFTAR GAMBAR	4
DAFTAR TABEL	8
KATA PENGANTAR.....	9
UCAPAN TERIMAKASIH	10
BAB I: PENDAHULUAN	12
1.1. Latar Belakang	12
1.2. Pernyataan Masalah.....	13
1.3. Tujuan.....	13
1.4. Manfaat	14
1.5. Metode Pembahasan	14
1.6. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1. Pemahaman Terhadap Kerangka Acuan Kerja	16
2.1.1. Dasar Pemikiran.....	17
2.1.2. Kriteria Perancangan	17
2.2. Tinjauan Teoritis Perumahan	18
2.2.1. Definisi Perumahan	18
2.2.2. Fungsi Perumahan	19
2.2.3. Jenis Perumahan.....	20
2.2.4. Karakteristik Perumahan	21
2.2.5. Perencanaan Tapak: Konsep dan Tata Guna Lahan Perumahan.....	22

2.3.	Tinjauan Teoritis Ruang	23
2.3.1.	Definisi Ruang dan Ruang Luar	23
2.3.2.	Elemen Pembatas Ruang	23
2.3.3.	Prinsip Penataan Ruang	27
2.3.4.	<i>Pattern Language</i>	28
2.4.	Tinjauan Teoritis Jalan Perumahan	30
2.4.1.	Definisi Jalan	30
2.4.2.	Hirarki Jalan	30
2.4.3.	Kriteria Jalan	31
2.4.4.	Pola dan Karakteristik Jalan Perumahan	31
2.4.5.	Sistem Jaringan Jalan Perumahan	33
2.4.6.	Klasifikasi Jalan di Perumahan	35
2.4.7.	Persyaratan Teknis Prasarana Jalan Perumahan	36
2.5.	Tinjauan Teoritis Lansekap Jalan	38
2.5.1.	Definisi Lansekap Jalan	38
2.5.2.	Penentuan Lokasi Penanaman	38
2.6.	Studi Banding	42
2.6.1.	Greenwich Park (Sinarmas Land)	42
2.6.2.	Sedayu Indo City PIK 2 (Agung Sedayu Group)	52
2.6.3.	Orchard Park Batam (Agung Podomoro Land)	55
2.6.4.	Hasil Pengamatan Studi Banding	59
Bab III: TINJAUAN TEMA		60
3.1.	Arsitektur Back To Nature	60
3.2.	Arsitektur Hijau	60
BAB IV: DATA DAN ANALISA		63
4.1.	Data Fisik Tapak	63
4.1.1.	Lokasi Tapak	63
4.1.2.	Data Tapak	65
4.1.3.	Infrastruktur	66
4.2.	Data Non Fisik Tapak	68
4.3.	Analisa Non Fisik	69
4.3.1.	Analisa Pelaku Kegiatan	71

4.3.2.	Analisa Besaran Ruang Terhadap Pelaku	73
4.3.3.	Analisa Besaran Ruang Terhadap Furniture	75
4.3.4.	Analisa Besaran Ruang Terhadap Aktivitas	79
4.3.5.	Rekapitulasi Besaran Ruang Terhadap Furniture, Pelaku, dan Aktivitas.....	80
4.3.6.	Perbandingan Ukuran Ruang Standar Dan Premium	81
4.3.7.	Analisa Hubungan Ruang.....	82
4.4.	Analisa Tapak.....	85
4.4.1.	Analisa Lingkungan Makro.....	85
4.4.2.	Analisa Lingkungan Mikro.....	86
4.4.3.	Analisa Aksesibilitas / Pencapaian Tapak	87
4.4.4.	Analisa Batas Tapak & Sirkulasi Tapak.....	88
4.4.5.	Analisa View	89
4.4.6.	Analisa Matahari & Iklim	90
4.4.7.	Analisa Kebisingan & Vegetasi.....	91
4.5.	Zoning	92
4.5.1.	Zoning Horisontal Tapak.....	92
4.5.2.	Zoning Horisontal Kavling.....	93
BAB V: KONSEP		94
5.1.	Gagasan Dan Konsep Perancangan	94
5.1.1.	Finding Entrance	94
5.1.2.	Zonasi Dan Sirkulasi Utama	95
5.1.3.	Plaza Dan Public Space	95
5.1.4.	Tata Massa Dan Orientasi.....	96
5.1.5.	<i>Arrangement Of Building Compotition</i>	96
5.1.6.	Waste Bank.....	97
5.2.	Konsep Green Desain	97
BAB VI: HASIL RANCANGAN.....		98
DAFTAR PUSTAKA		99
DAFTAR LAMPIRAN.....		102

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Diagram Kerangka Acuan Kerja	16
Gambar 2: Ruang Positif dan Ruang Negatif	23
Gambar 3: Bidang Dasar	24
Gambar 4: Bidang Dasar Yang Diangkat	24
Gambar 5: Bidang Dasar Yang Diturunkan	25
Gambar 6: Bidang Yang Melayang	25
Gambar 7: Unsur vertikal linier	25
Gambar 8: Bidang Dinding	26
Gambar 9: Bidang Dinding Letter L	26
Gambar 10: Bidang Dinding Sejajar	26
Gambar 11: Bidang Dinding Berbentuk U	26
Gambar 12: Bidang Dinding Yang Tertutup	27
Gambar 13: Jarak efektif relaksasi pada area publik menurut Alexander	29
Gambar 14: Pola Jalan Perumahan	32
Gambar 15: Sistem Jaringan Jalan di Perumahan	33
Gambar 16: Ilustrasi Jaringan Jalan Perumahan tipe culdesac	34
Gambar 17: Ilustrasi Jaringan Jalan Perumahan Tipe Grid	34
Gambar 18: Bagian-Bagian Jalan	36

Gambar 19: Penampang Melintang Jalan Lokal Sekunder di Perumahan	37
Gambar 20: Jalur Pada Jalan Bermedian Dengan Lereng	39
Gambar 21: Jalur Tanaman Pada Jalan Tanpa Lereng	39
Gambar 22: Jalur Tanaman Pada Jalan Berlereng	40
Gambar 23: Letak Antara Tanaman Dengan Perkerasan Jalan	40
Gambar 24: Letak Berbaris Tanaman Pohon (Atas) dan Tanaman Perdu (Bawah)	41
Gambar 25: Masterplan Greenwich Park BSD City	42
Gambar 26: Cluster Whitsand Greenwich Park BSD	43
Gambar 27: Fasilitas Hunian Cluster Whitsand Greenwich Park BSD	43
Gambar 28: Fasilitas Club House Whitsand Greenwich Park BSD	43
Gambar 29: Siteplan Whitsand Greenwich Park BSD	44
Gambar 30: Cluster Whitsand Tipe 8	45
Gambar 31: Cluster Whitsand Tipe 9	45
Gambar 32: Cluster Whitsand Tipe 10	46
Gambar 33: Cluster Whitsand Tipe 12	46
Gambar 34: Cluster Whelford	47
Gambar 35: Siteplan Cluster Whelford	47
Gambar 36: Main Gate Cluster Whelford	48
Gambar 37: Ground Flood Whelford	48
Gambar 38: Cluster Whelford Tipe 120/60	49
Gambar 39: Neighbour hood whelfor 120/60	49
Gambar 40: Cluster Whelford Tipe 125/84	50

Gambar 41: Neighbor hood whelfor 125/84	50
Gambar 42: Fasilitas Hunian Cluster Whelford	51
Gambar 43: Bora-Bora Club Whelford	51
Gambar 44: Master Plan Kawasan Sedayu Indo City PIK 2	52
Gambar 45: Master Plan Cluster Magenta PIK 2	53
Gambar 46: Tipe-Tipe Rumah Cluster Magenta PIK 2	53
Gambar 47: Master Plan Cluster Scarlet PIK 2	54
Gambar 48: Tipe-Tipe Rumah Cluster Scarlet PIK 2	55
Gambar 49: Masterplan Orchard Park Batam	56
Gambar 50: Masterplan Cluster Citrus Orchard Park Batam	56
Gambar 51: Tipe Chimaera Cluster Citrus	57
Gambar 52: Tipe Aquilla Deluxe Cluster Citrus	57
Gambar 53: Tipe Aquilla Suite Cluster Citrus	57
Gambar 54: Tipe Carreta Cluster Durio	58
Gambar 55: Tipe Criton Cluster Durio	58
Gambar 56: Tipe Clarias Cluster Durio	59
Gambar 57: Matrix Hubungan Ruang Rumah Tipe 1	82
Gambar 58: Matrix Hubungan Ruang Rumah Tipe 2	83
Gambar 59: Matrix Hubungan Ruang Rumah Tipe 3	83
Gambar 60: Zoning Ruang	84
Gambar 61: Analisa Tapak Makro	85
Gambar 62: Analisa Tapak Mikro	86

Gambar 63: Analisa Akseibilitas / Pencapaian Tapak	87
Gambar 64: Analisa Batas Tapak	88
Gambar 65: Analisa Sirkulasi Tapak	88
Gambar 66: Analisa View	89
Gambar 67: Analisa Matahari & Angin	90
Gambar 68: Analisa Kebisingan & Vegetasi	91
Gambar 69: Zoning Horisontal Tapak	92
Gambar 70: Zoning Horisontal Kavling	93
Gambar 71: Konsep Finding Entrance	94
Gambar 72: Konsep Zonasi Dan Sirkulasi Utama	95
Gambar 73: Konsep Plaza Dan Public Space	95
Gambar 74: Konsep Tata Massa Dan Orientasi	96
Gambar 75: Konsep Arrangement Of Building Compositon	96
Gambar 76: Konsep Waste Bank	97

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Konsep Perencanaan Tapak Perumahan	22
Tabel 2: Karakteristik Prinsip Penataan Ruang	27
Tabel 3: Karakteristik Pola-Pola Jalan	32
Tabel 4: Klasifikasi Jalan di Perumahan	35
Tabel 5: Jarak Akses Jalan	35
Tabel 6: Lebar Minimum Bagian Jalan Untuk Masing-Masing Hirarki Jalan	37
Tabel 7: Perletakan Tanaman Pada Jalur Tanam Cara Berkelompok	41
Tabel 8: Data Tapak	65
Tabel 9: Data Non Fisik Tapak	68
Tabel 10: Analisa Pelaku Kegiatan	71
Tabel 11: Analisa Besaran Ruang Terhadap Pelaku	73
Tabel 12: Analisa Besaran Ruang Terhadap Furniture	75
Tabel 13: Analisa Besaran Ruang Terhadap Aktivitas	79
Tabel 14: Rekapitulasi Besaran Ruang Terhadap Furniture, Pelaku, dan Aktivitas	80
Tabel 15: Perbandingan Ukuran Ruang Standar dan Premium	81

KATA PENGANTAR

Wilayah JABODETABEK merupakan suatu wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi. Seringkali kepadatan penduduk yang signifikan tersebut menyebabkan suatu permasalahan tersendiri jika kekurangan dalam menciptakan peraturan kependudukan yang baik.

Urbanisasi yang terjadi setiap tahunnya menjadi pemandangan yang tidak asing yang terjadi di Indonesia. Sebagaimana besar masyarakat yang melakukan urbanisasi ke kota-kota ternama di Indonesia beranggapan bahwa kota dapat merubah kehidupan masyarakat menjadi lebih baik, namun keadaan tersebut berbanding terbalik dengan kenyataannya.

Tangerang Selatan merupakan salah satu kota penyangga permukiman penduduk DKI Jakarta yang menjadi tekanan akibat urbanisasi di ibukota. Dengan adanya fenomena tersebut merupakan suatu peluang bagi sektor swasta untuk membangun kawasan perumahan berskala besar berdasarkan konsep kota baru di sekitaran pusat kota. Pembangunan yang bersifat tersebut memiliki dampak positif yang memberikan manfaat bagi masyarakat setempat, namun memiliki dampak negatif berupa pengurangan lahan kosong dan meminimkan peresapan kota. Dengan melihat dari luas RTH Kota Tangerang Selatan yang kini hanya berkisar antara 3,8-5,9%, untuk itu laporan ini disajikan untuk memperkenalkan desain residential dengan mempertimbangkan lahan hijau serta berkelanjutan.

UCAPAN TERIMAKASIH

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah Subhanahu wa Ta'ala yang telah mengkaruniakan berkah dan kasih sayang-Nya sehingga atas izin-Nya saya akhirnya dapat menyelesaikan Tugas Akhir dalam bentuk laporan yang berjudul **“Perancangan Arsitektur Akhir Residential @BSD City (Premier Residences @BSD City)”** dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar sarjana (S1) pada Program Studi Teknik Arsitektur, Universitas Mercu Buana. Saya menyadari bahwa terselesaikannya laporan kerja praktik ini tak lepas dari campur tangan berbagai pihak. Untuk itulah saya ingin berterimakasih dan memberikan penghargaan kepada pihak-pihak terkait.

Dengan selesainya penulisan laporan ini, saya mengucapkan terimakasih kepada **Ibu Ir. Primi Artiningrum, M. Arch** selaku Pembimbing Utama yang telah banyak memberikan dukungan, arahan, dan bimbingannya selama penyusunan dan penulisan laporan ini.

Tak lupa pula terimakasih saya haturkan kepada **Bapak Dr.Ir. Budi Susetyo, MT.** selaku dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan selama saya menempuh pendidikan di Universitas Mercu Buana. Tanpa arahan dari seorang pembimbing akademik, maka tiada terstruktur perencanaan studi selama menempuh pendidikan Strata 1.

Saya juga mengucapkan terimakasih kepada :

1. **Kedua Orang Tua** yang telah banyak memberikan cinta dan dukungan berupa moril, material, arahan, dan selalu mendoakan keberhasilan dan keselamatan selama menempuh pendidikan.
2. **Ibu Christy Vidiyanti, ST, MT.** selaku koordinator Perancangan Arsitektur Akhir 76 yang telah memberikan arahan dari ketidaktahuan saya, serta semangat dan motivasi di setiap tindakan yang saya pilih.
3. **Seluruh dosen arsitektur UMB** yang telah memberikan ilmu dan bimbingan dalam setiap mata kuliah.

4. **Teman-teman seperjuangan arsitektur 2012, dan kakak senior** yang telah membantu memberikan data terkait laporan Tugas Akhir ini.

Saya menyadari sepenuhnya bahwa laporan ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, saya memohon maaf bila ada kesalahan dalam penulisan laporan ini. Kritik dan saran saya hargai demi penyempurnaan penulisan serupa di masa yang akan datang. Besar harapan saya, semoga laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat dan dapat bernilai positif bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jakarta, 22 Januari 2017

Ogy Setyawan

