



**TUGAS AKHIR**

## **HOUSING @ BSD CITY**



**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SALAH SATU PERSYARATAN  
GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA TEKNIK ARSITEKTUR**

UNIVERSITAS  
DISUSUN OLEH:  
YUDI FIRMANSYAH (NIM: 41211110032)  
MERCU BUANA

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

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
TAHUN 2017**

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

1. Nama : YUDI FIRMANSYAH
2. NIM : 41211110032
3. Judul PAA : HOUSING @ BSD CITY

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



Jakarta, 06 Februari 2017

  
YUDI FIRMANSYAH

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## PENGESAHAN

Dengan ini dinyatakan bahwa:

1. Nama : YUDI FIRMANSYAH
2. NIM : 41211110032
3. Judul PAA : HOUSING @ BSD CITY

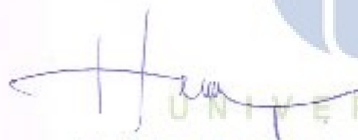
Telah menyelesaikan studio dan pelaporan Perancangan Arsitektur Akhir sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Teknik Arsitektur di Program Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana Jakarta.

Jakarta, 06 Februari 2017

Mengesahkan,

Pembimbing:

Koordinator Perancangan Arsitektur Akhir:



Ir. Henry Gambiro, Msi.



Christy Vidiyanti, ST, MT.

Ketua Program Studi:



Ir. Joni Hardi, MT.

## DAFTAR ISI

Daftar Isi.....	3
Daftar Gambar .....	6
Daftar tabel .....	8
Abstrak.....	9
Pengantar .....	10
Ucapan Terima kasih .....	11
<b>BAB I</b> Pendahuluan.....	13
1.1. Latar Belakang .....	13
1.2. Pernyataan Masalah.....	14
1.3. Tujuan .....	14
1.4. Sistematika Penulisan.....	14
1.5. Kerangka Berpikir .....	16
<b>BAB II</b> Studi Pustaka.....	17
2.1. Pemahaman Terhadap Kerangka Acuan Kerja .....	17
2.1.1. Dasar Pemikiran.....	17
2.1.2. Ketentuan Perancangan .....	18
2.2. Tinjauan umum.....	19
2.2.1. Definisi Housing.....	19
2.2.2. Jenis Housing .....	20
2.2.2. Klasifikasi <i>Housing</i> .....	21
2.2.3. Definisi perumahan .....	22
2.2.4. Karakteristik perumahan .....	23
2.2.5. Teori lokasi perumahan.....	24
2.2.6. Zonasi ruang hunian .....	25

2.3.	Tinjauan Teoritis Tema .....	27
2.3.1.	<i>Green Arsitektur</i> .....	27
2.3.	Bedah Karya.....	30
1.3.1.	Summarecon Bekasi .....	30
<b>BAB III</b>	<b>data dan analisa .....</b>	<b>38</b>
3.1.	Gambaran Umum lokasi Studi.....	38
3.2.	Data Fisik .....	39
3.2.1.	Letak wilayah .....	39
3.2.2.	Luas Lahan .....	39
3.2.3.	Topografi .....	39
3.2.4.	Iklim .....	39
3.2.5.	Data tapak .....	40
3.3.	Analisa Non Fisik.....	41
3.3.1.	Acuan Desain Bangunan.....	41
3.3.2.	Analisa Pelaku.....	43
3.3.3.	Analisa Kebutuhan Ruang.....	43
3.3.4.	Program Ruang .....	45
3.3.5.	Hubungan Ruang .....	48
3.3.6.	Organisai Ruang.....	50
3.4.	Analisa Fisik .....	51
3.4.1.	Lingkungan Makro .....	51
3.4.2.	Lingkungan Mikro .....	52
3.4.3.	Analisa Sirkulasi .....	53
3.4.4.	Analisa Matahari.....	54
3.4.5.	Analisa Kebisingan .....	55
3.4.6.	Zoning .....	57
<b>BAB IV</b>	<b>Konsep Perancangan .....</b>	<b>58</b>
4.1.	Konsep Dasar .....	58
4.2.	Konsep Kawasan.....	59
4.3.	Konsep Utilitas.....	61
4.4.	Konsep Hunian.....	63

BAB V	hasil rancangan.....	64
5.1.	Desain Perancangan .....	64
Daftar Pustaka	.....	65
Daftar Lampiran	.....	66



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Bagan kerangka berpikir.....	16
Gambar 2. Klasifikasi Residential Menurut Robert C Kyle .....	24
Gambar 3. Zoning .....	26
Gambar 4. Summarecon Bekasi .....	31
Gambar 5. Lokasi Summarecon Bekasi .....	32
Gambar 6. Konsep Summarecon Bekasi.....	33
Gambar 7. Fasilitas Summarecon Bekasi.....	34
Gambar 8. Tipe kavlingSummarecon Bekasi.....	34
Gambar 9. Tipe kavlingSummarecon Bekasi.....	35
Gambar 10. Denah Tipe Lueta .....	36
Gambar 11. Denah Tipe Tetragona.....	37
Gambar 12.Kawasan Residential @ BSD City .....	38
Gambar 13. Hubungan ruang publik.....	48
Gambar 14. Hubungan ruang semi publik .....	49
Gambar 15. Hubungan ruang privat .....	49
Gambar 16. Hubungan ruang service.....	50
Gambar 17. Organisasi ruang .....	50
Gambar 18. Analisa Lingkungan Makro.....	51
Gambar 19. Analisa Lingkungan Mikro.....	52

Gambar 20. Analisa Sirkulasi .....	53
Gambar 21. Tanggapan Analisa Sirkulasi .....	53
Gambar 22. Analisa matahari.....	54
Gambar 23. Tanggapan Analisa matahari.....	55
Gambar 24. Analisa Kebisingan .....	55
Gambar 25. Tanggapan Analisa kebisingan.....	56
Gambar 26. Zoning akhir.....	57
Gambar 27. Garden / Taman Tematik.....	59
Gambar 28. Area Joging Track .....	60
Gambar 29. Pagar pembatas kawasan .....	60
Gambar 30. Distribusi air PAM .....	61
Gambar 31. Instalasi Air Hujan.....	62
Gambar 32. Instalasi Air Bekas.....	62
Gambar 33. Konsep Ruang dalam .....	63



## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Tapak.....	40
Tabel 2. Analisa kebutuhan ruang.....	44
Tabel 3. Program Ruang Makro .....	45
Tabel 4. Standar Kebutuhan ruang.....	46
Tabel 5. Standar Kebutuhan ruang.....	47



## ABSTRAK

### Abstrak

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. bahwa rumah adalah salah satu hak dasar manusia dan oleh karena itu setiap warga Negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Guna menunjang kebutuhan perumahan dan permukiman yang aman dan nyaman. Salah satunya yaitu dengan perancangan Residential, Housing @ BSD City. Letak geografis Indonesia yang berada di garis katulistiwa membuat Indonesia memiliki dua iklim, yakni kemarau dan penghujan. untuk menanggapi iklim tersebut diharapkan desain perancangan kawasan dan hunian ini dapat menyesuaikan dengan kondisi iklim tersebut sehingga dapat memberikan kenyamanan bagi penghuninya. Maka konsep arsitektur tropis dipilih untuk menyesuaikan dengan iklim di negeri ini mengingat kondisi iklim tropis yang sangat panas. Yaitu Metode perancangan yang mengkaitkan dengan lingkungan yaitu mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan. Hasilnya adalah desain kawasan yang tidak menimbulkan pencemaran lingkungan dengan mendaur ulang limbah air bekas dan air hujan untuk kebutuhan kawasan perumahan itu sendiri dan memperbanyak area hijau pada kawasan. Untuk desain bangunannya memperbanyak bukaan pada setiap sisi dan memaksimalkan orientasi bangunan ke arah utara dan selatan sehingga memperkuat aspek kenyamanan pada hunian dan kawasan.

**Kata kunci:** Perumahan, permukiman, iklim, lingkungan.

## PENGANTAR

Wilayah Tangerang memiliki luas 129.468 hektar, terdiri atas wilayah kota 18.378 hektar dan kabupaten 111.090 hektar. Sebelumnya dikenal sebagai kawasan industri, Tangerang kini berkembang sebagai tempat hunian mandiri. 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 atas kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Perancangan Arsitektur Akhir serta penulisan laporan dengan judul “Prambanan Heritage Hotel & Convention”. Laporan ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S1) Teknik Arsitektur di Universitas Mercu Buana.

Dalam proses Perancangan Arsitektur Akhir ini tidak akan berjalan dengan lancar tanpa adanya dukungan dari semua pihak yang telah banyak membantu, baik secara moril maupun materil. Maka dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua, kakak-kakak serta saudara-saudara tercinta yang selalu memberikan dukungan yang tidak pernah putus.
2. Ibu Ir. Henny Gamiro, MSi. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan saran, arahan, waktu, bimbingan serta pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis.
3. Ibu Christy Vidayanti., selaku koordinator Perancangan Arsitektur Akhir.
4. Bapak Ir. Joni Hardi, MT., selaku ketua program studi Teknik Arsitektur.
5. Seluruh dosen dan staf TU program studi Teknik Arsitektur.
6. Rekan-rekan yang telah bersedia meluangkan waktu dan tenaga guna membantu proses perancangan.
7. Teman-teman seperjuangan Perancangan Arsitektur Akhir 76 dan Teknik Arsitektur atas dukungan semangat serta kerjasamanya.
8. Serta seluruh pihak yang ikut membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung. Penulis hanya bias berdoa, semoga Allah membalas kebaikan-kebaikan mereka dengan setimpal. Amin.

Semoga laporan Perancangan Arsitektur Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis terlebih lagi bagi orang lain yang membacanya. Penulis menyadari bahwa laporan ini belumlah sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan agar laporan ini bisa lebih baik lagi.

Akhir kata, semoga laporan ini dapat bermanfaat dan dapat menjadi referensi bagi pembaca pada umumnya dan mahasiswa Universitas Mercu Buana pada khususnya.

Jakarta, 20 Januari 2017

Penulis,

Yudi Firmansyah

