

**LAPORAN PERANCANGAN ARSITEKTUR AKHIR  
PERANCANGAN LOW COST HOUSING  
WITH COMMUNIITTY HOUSING TANAH ABANG  
JAKARTA PUSAT**



DISUSUN OLEH :  
**RIZKY SEPDITA NUGROHO**

NIM :  
**41216010035**

**PEMBIMBING :**  
**Ir. Rachmad Widodo. M.Si**

**FAKULTAS TEKNIK  
BIDANG STUDI ARSITEKTUR  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
JAKARTA 2020**

## ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan Kota DKI Jakarta dimana keterbatasan lahan dan mahalnya harga Tanah menjadi masalah dalam penyedian hunian layak bagi masyarakat terutama mereka yang berpenghasilan rendah, maka salah satu solusinya adalah pembangunan hunian Vertical atau lebih dikenal dengan pebangunan rumah susun. Tidak bisa dipungkiri bahwa masyarakat berpenghasilan rendah menjadi sasaran rumah susun ini sebagian besar adalah masyarakat urbanisasi, yaitu masyarakat yang berpindah dari desa kekota untuk mencari penghidupan yang lebih baik. Masyarakat Urbanisasi ini memiliki kebudayaan atau cara hidup masyarakat desa yang menonjolkan keguyuban dalam berinteraksi sosialnya, dan budaya ini masih melekat meskipun mereka sudah berpindah kota. Oleh karena itu dibutukan bentuk rumah susun yang mengakomodasi kebutuhan masyarakat urbanisasi ini, supaya mereka betah tinggal dirusun, dan kegiatan merusun-kan masyarakat berpenghasilan rendah ini bisa terlaksana dengan baik dan tidak menimbulkan permasalahan baru seperti rumah susun yang mangrak, atau kumuh, penguin rusun yang salah sasaran, dan permasalahan lainnya. Kondisi perumahan dan permukiman adalah satu bidang yang perlu ditangan secara serius, karena pemukiman dan pemukiman memiliki peran strategis sebagai pusat Pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang serta merupakan pengejawantahan diri.

Kata Kunci : Rumah Susun, Rusunami, Urbanisasi, Pasar Modern, Hunian Layak, Permukiman, Arsitektur Hemat Energi.

## ABSTRACT

Along with the development of DKI Jakarta, where limited land and high prices of land are problems in providing proper housing for people, especially those with low incomes, one solution is to build vertical housing, or better known as the construction of flats. It is undeniable that the low-income people who are the targets of these flats are mostly urbanized communities, namely people who move from urban villages to seek a better livelihood. This urbanized society has a culture or way of life for rural communities that emphasizes community in their social interactions, and this culture is still attached even though they have moved cities. Therefore it is necessary to form flats that accommodate the needs of these urbanized communities, so that they feel at home living in a flat, and this activity of housing for low-income communities can be carried out properly and does not cause new problems such as flats that are mangrak, or slum, penguin. apartment that is wrongly targeted, and other problems. Housing and settlement conditions are an area that needs to be taken seriously, because housing and settlement have a strategic role as a center for family education, cultural nurseries, and improving the quality of future generations as well as self-manifestation.

UNIVERSITAS

MERCU BUANA

Keywords: Flats, Rusunami, Urbanization, Modern Markets, Decent Housing, Settlements, Energy Saving Architecture.

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rizky Sepdita Nugroho  
NIM : 41216010035  
Judul Penelitian : Perancangan Low Cost Housing With Community  
Housing Tanah Abang, Jakarta Pusat

Dengan ini meyatakan bahwa Keseluruhan isi dari proposal laporan perancangan Arsitektur Akhir ini merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan kutipan dari hasil karya orang lain, kecuali telah dicantumkan sumber referensinya.



UNIVERSITAS  
**MERCU BUANA**

Jakarta, 23 Juli 2016

Rizky Sepdita Nugroho



## LEMBAR PENGESAHAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rizky Sepdita Nugroho  
NIM : 41216010035  
Judul Penelitian : Perancangan Low Cost Housing With Community  
Housing Tanah Abang, Jakarta Pusat

Telah menyelesaikan Laporan Perancangan Arsitektur Akhir Sebagai Salah  
satu Persyaratan Kelulusan dalam Mata kuliah Perancangan Arsitektur Akhir di  
Program Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana Jakarta.

Jakarta, 23 Juli 2020



Dosen Pembimbing

Koordinator Tugas Akhir

UNIVERSITAS  
**MERCU BUANA**

Ir. Rachmad Widodo, M.Si

Christy Vidhyanti, ST, MT

Mengesahkan,

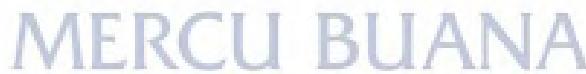
Ketua Program Studi Arsitektur

Ir. Joni Hardi, MT.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penyusun panjatkan kepada Allah SWT, atas anugerah dan nikmat yang telah diberikan untuk dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Laporan Tugas Akhir ini merupakan salah satu persyaratan akademis yang harus ditempuh oleh setiap mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur sebagai salah satu syarat untuk mencapai Gelar Sarjana Teknik Arsitektur (S1). Adapun judul tugas akhir yang diambil adalah “Perancangan Low Cost Housing With Community di Tanah Abang, Jakarta Pusat” dengan tema “Green Architecture” yaitu Rumah susun yang terintegrasi dengan pasar modern lengkap dengan fasilitas penunjang didalamnya serta menjadi contoh bagi pembangunan Rusunami lainnya. Dengan melakukan pendekatan Green Architecture yang kemudian dikemas dengan konteks Rusunami.

Selama proses tugas akhir ini, penyusun sangat menyadari bahwa perencanaan dan perancangan harus melalui proses yang panjang dan berkesinambungan untuk mendapatkan hasil yang optimal. Untuk itu penyusun sangat berterimakasih atas segala kritik, saran, dan masukan dari segala pihak pada proses penggerjaan tugas akhir ini yang tidak dapat lepas dari berbagai kekurangan.

MERCU BUANA

Jakarta, 23 Juli 2020

Rizky Sepdita Nugroho

## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
ABSTRACT .....	ii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1    Latar Belakang .....	1
1.2    Perumusan Masalah .....	2
1.3    Tujuan dan Manfaat .....	3
1.4    Lingkup Pembahasan .....	3
1.5    Sistematika Pembahasan .....	4
1.6    Kerangka Berfikir .....	5
BAB II TINJAUAN UMUM .....	7
2.1    Kerangka Tinjauan Umum .....	7
3.    Social Housing – Sint Agatha Berchem, Belgium .....	7
2.2    Pemahaman Terhadap Kerangka Acuan Kerja (KAK) .....	7
2.2.1    Kriteria Perancangan .....	7
2.2.2    Kriteria Rencana Kota .....	8
2.3    Tinjauan Teoritis Proyek .....	9

2.3.1 Low Cost Housing .....	9
2.3.1.1 Sejarah Low Cost Housing.....	9
2.3.2 Definisi Rusunami .....	18
2.3.3 Sejarah Rumah Susun .....	20
2.3.4 Klasifikasi Rumah Susun.....	21
2.3.5 Persyaratan Teknis Rumah susun .....	26
2.3.6 Peraturan Pemerintah.....	31
2.3.7 Pasar Modern .....	37
2.4 Tinjauan Teoritis Tema (Green Architecture) .....	45
2.4.1 Pengertian Green Architecture .....	45
2.4.2 Prinsip – Prinsip Green Architecture.....	45
2.4.3 Konsep Green Architecture Menurut GBCI.....	46
2.4.4 Sifat – sifat Green Architecture .....	48
2.5 Studi Preseden .....	48
2.5.1 Rumah Susun Pasar Rumput, Pasar Minggu, Jakarta Selatan.....	48
2.5.2 Rumah Susun Bandar Kemayoran, Jakarta Pusat .....	56
2.5.3 Social Housing – Sint Agatha Berchem, Belgium .....	67
BAB III DATA DAN ANALISA .....	72
3.1 Data Tapak.....	72
3.1.1 Data Teknis.....	72
3.1.2 Peraturan Tapak.....	72
3.1.3 Bangunan .....	74
3.2 Analisa Non Fisik.....	74
3.2.1. Analisa Fungsi.....	74
3.2.2. Analisa Pengguna .....	76

---

3.2.3. Analisis Aktifitas Pengguna .....	77
3.2.4. Analisis Hubungan Aktifitas Pengguna.....	82
3.2.5. Program Ruang.....	85
3.3 Analisa Fisik.....	92
3.3.1 Analisa Lokasi Tapak .....	92
3.3.2 Analisa Potensi Tapak .....	93
3.3.3 Analisa Lingkungan.....	93
3.3.4 Analisa Pencapaian Tapak.....	96
3.3.5 Analisa Sirkulasi dan Parkir .....	97
3.3.6 Analisa Kebisingan.....	98
3.3.7 Analisa View .....	100
3.3.8 Analisa Matahari .....	101
3.3.9 Analisa Angin.....	104
3.4 Zoning Akhir .....	106
BAB IV KONSEP .....	109
4.1 Konsep Dasar.....	109
4.2 Konsep Gubahan Massa Bangunan .....	111
4.2.1 Konsep Gubahan Mas.....	111
4.3 Konsep Perancangan Bangunan.....	113
4.4 Konsep Tapak dan Lingkungan .....	113
4.5 Konsep Lain Yang Di anngap Penting .....	114
4.5.1 Konsep Ruang Dalam.....	114
4.5.2 Konsep Ruang Dalam.....	115
4.5.3 Konsep Struktur dan Konstruksi .....	116
4.5.4 Konsep Utilitas Bangunan.....	118

---

BAB V HASIL RANCANGAN .....	124
DAFTAR PUSTAKA .....	232
LAMPIRAN .....	234



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 . Kerangka pikir perancangan.....	6
Gambar 2. 1. Kerangka Tinjauan Umum .....	7
Gambar 2. 2. Exterior corridor system .....	24
Gambar 2. 3 . Central corridor system .....	24
Gambar 2. 4 . Point Block System .....	25
Gambar 2. 5. Block Plan Rusun Pasar Rumput .....	49
Gambar 2. 6. fasilitas umum .....	50
Gambar 2. 7. Pasar dan Kios.....	50
Gambar 2. 8. Fasilitas Parkiran.....	51
Gambar 2. 9. Fasilitas Listrik.....	51
Gambar 2. 10. Sistem Proteksi Kebakaran.....	52
Gambar 2. 11. Plumbing air bersih dan air kotor .....	52
Gambar 2. 12 SitePlan.....	52
Gambar 2. 13. Denah Lantai 1 Rusun dan Pasar.....	53
Gambar 2. 14 . Denah Lantai 2 Rusun & Pasar .....	53
Gambar 2. 15 .Denah Lantai 3 Rusun & Pasar .....	54
Gambar 2. 16. Denah Lantai 4 Unit Tower A,B & C .....	54
Gambar 2. 17 Potongan 1.....	55
Gambar 2. 18. Tampak Selatan Rusun.....	55
Gambar 2. 19. Rencana Induk Bagian Wilayah Kota Baru Bandar Kemayoran Sumber : (Jurnal Bogor Agricultural University) .....	57
Gambar 2. 20 Rencana Tata Letak Rumah Susun Kota Baru Bandar Kemayoran Sumber : (Jurnal Bogor Agricultural University) .....	58
.Gambar 2. 21. Foto Koridor Sirkulasi Ruang Sumber : (Hasil Survey Khairul Fajri 2014).....	59
Gambar 2. 22. Foto Fasilitas Parkir Sumber : (Hasil Survey Khairul Fajri 2014)	59
Gambar 2. 23. Foto Jaringan Utilitas/MEP Sumber : (Hasil Survey Khairul Fajri 2014) .....	60
Gambar 2. 24. Denah Lantai Tipikal T 18 A Sumber : (Jurnal Bogor Agricultural University).....	61
Gambar 2. 25. Denah Lantai Tipikal T 18 B Sumber : (Jurnal Bogor Agricultural University).....	62
Gambar 2. 26 . Denah Lantai Tipikal T 21 Sumber : (Jurnal Bogor Agricultural University).....	63
Gambar 2. 27. Denah Lantai Tipikal T 36 A Sumber : (Jurnal Bogor Agricultural University).....	64
Gambar 2. 28 . Denah Lantai Tipikal T 36 B Sumber : (Jurnal Bogor Agricultural University).....	65
Gambar 2. 29 . Denah Lantai Tipikal T 42 Sumber : (Jurnal Bogor Agricultural University).....	66

---

Gambar 2. 30 . Lokasi Social Housing .....	67
Gambar 2. 31 .Tampak Deret Housing .....	68
Gambar 2. 32. Parkir Disablitas .....	68
Gambar 2. 33 . Akses ke lantai 2 melalui tangga .....	69
Gambar 2. 34. Denah Social Housing lantai 1 dan Lantai 2 .....	70
Gambar 2. 35 . Tampak Bangunan Social Housing .....	71
Gambar 2. 36 .Siteplan.....	71
 Gambar 3. 1 .Lokasi Tapak Rusun.....	72
Gambar 3. 2. Batas Tapak .....	73
Gambar 3. 3. Batas Perencanaan.....	92
Gambar 3. 4 . Analisa Lingkungan Makro.....	93
Gambar 3. 5 .Analisa Lingkungan Makro.....	94
Gambar 3. 6. Analisa Lingkungan Makro.....	95
Gambar 3. 7 . Analisa Pencapaian Tapak .....	95
Gambar 3. 8. Analisa Sirkulasi dan Parkir .....	96
Gambar 3. 9 . Analisa sirkulasi dan parkir .....	97
Gambar 3. 10. Analisa Solusi Sirkulasi dan Parkir .....	98
Gambar 3. 11 . Analisa Kebisingan .....	99
Gambar 3. 12 . Zoning Terhadap Analisa Kebisingan.....	99
Gambar 3. 13 .Analisa View .....	100
Gambar 3. 14 .Zoning Terhadap Analisa View .....	101
Gambar 3. 15 .Analisa Matahari .....	101
Gambar 3. 16 . Contoh Secondari Skin dari solusi Analisa Matahari.....	102
Gambar 3. 17 . Zoning Terhadap Analisa Matahari.....	103
Gambar 3. 18 . Analisa Angin.....	104
Gambar 3. 19. Zoning Terhadap Analisa Angin .....	105
Gambar 3. 20.Zoning Vertikal .....	107
Gambar 3. 21 . Gubahan Massa .....	108
 Gambar 4. 1 .Konsep Dasar .....	109
Gambar 4. 2 .Konsep Gubahan Massa .....	111
Gambar 4. 3 . Trnasformasi Bentuk Massa .....	112
Gambar 4. 4. Contoh Food Court.....	114
Gambar 4. 5 . Konsep Ruang Dalam.....	115
Gambar 4. 6. Konsep Ruang Luar.....	116
Gambar 4. 7 . Konsep Tiang Pancang Pre-Cast.....	116
Gambar 4. 8 . Kolom Balok Tulangan Besi Pre-Cast .....	117
Gambar 4. 9 .Dinding Precast .....	117
Gambar 4. 10 . Sistem Air Bersih Down Feed.....	118
Gambar 4. 11 . Sistem Pembuangan Air Kotor.....	118
Gambar 4. 12 . Sistem Drainase Air Hujan.....	119
Gambar 4. 13 . Sistem Vertikal Bangunan.....	120
Gambar 4. 14 . Lift.....	121
Gambar 4. 15 . Sistem Hydrant.....	122
Gambar 4. 16 . Sistem Instalasi Listrik .....	122

---

Gambar 4. 17 . Sistem Penangkal Petir.....	123
Gambar 4. 18 . Sistem Pembuangan Sampah .....	123



## **DAFTAR TABEL**

Tabel 2. 1 . Menurut Peruntukan Golongan Tipe Rumah Susun .....	21
Tabel 2. 2 . Menurut Peruntukan Golongan Tipe Rumah Susun .....	21
Tabel 2. 3 . Menurut Peruntukan Golongan Tipe Rumah Susun .....	22
Tabel 2. 4 . Standar Greenship untuk new Building .....	47
Tabel 3. 1 . Analisis Aktifitas Pengguna.....	77
Tabel 3. 2 .Analisis Hubungan Aktifitas Pengguna .....	82
Tabel 3. 3. Program Ruang .....	85



## DAFTAR LAMPIRAN

1. Kartu Asistensi
2. Form Jadwal dan Ceklis Produk Tugas Akhir Arsitektur 83
3. Lembar Review

