

LAPORAN TUGAS AKHIR



**PERANCANGAN *LOW COST HOUSING*
DI TANAH ABANG JAKARTA PUSAT**



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

PENYUSUN:

ASHARI RAMDHANI

41216010077

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
TAHUN 2019/2020**

ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan jaman dan bertambahnya jumlah populasi di Indonesia, yang menjadikan Indonesia menjadi negara dengan jumlah populasi terbanyak di Dunia dan di Indonesia sendiri, wilayah yang memiliki penduduk terbanyak terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang juga menjadi pusat ekonomi Indonesia yang menjadikan banyaknya masyarakat disetiap tahunnya dari berbagai wilayah di Indonesia yang sumber mata pencahariannya dijakarta yang menyebabkan keterbatasan lahan dan mahalnya harga sewa maupun harga lahan untuk membangun tempat tinggal sehingga banyak masyarakat Jakarta yang kesulitan mencari tempat tinggal. Dengan adanya konsep Low Cost Housing atau Hunian Vertikal dengan biaya murah yang ditargetkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang layak dengan mempertimbangkan pola hidup masyarakat yang belum terbiasa tinggal di hunian vertikal. Pada rancangan Low Cost Housing yang Terintegrasi dengan pasar Modern ini dengan tema Arsitektur Hijau dan juga mengacu pada standarisasi dari pemerintah yang berlokasi di Tanah Abang Jakarta Pusat, sehingga efisiensi lahan pada rancangan Low Cost Housing ini bisa menjadikan solusi hunian yang murah, layak, dan nyaman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Kata Kunci : Masyarakat, Low Cost, Hunian

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

ABSTRACT

Along with the development of the era and the growing population in Indonesia, which makes Indonesia the country with the largest population in the World and in Indonesia itself, the region that has the most population is located in the Special Capital Region of Jakarta which is also the economic center of Indonesia which makes the number of people in each year from various regions in Indonesia whose livelihoods are in Jakarta which causes land constraints and expensive rental prices and land prices to build housing so that many Jakartans who are difficulty finding a place to live. With the concept of Low Cost Housing or Vertical Housing with low cost targeted for decent low income people by considering the lifestyle of people who are not used to living in vertical housing. In the design of Low Cost Housing integrated with the Modern market, with the theme of Green Architecture and also refers to the standardization of the government located in Tanah Abang Central Jakarta, so that the efficiency of land in the design of Low Cost Housing can make a cheap, viable, and convenient residential solution for low income people.

Keywords : Community, Low Cost, Occupancy



LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ashari Ramdhani

NIM : 41216010077

Judul Perancangan : Perancangan Low Cost Housing di Tanah
Abang, Jakarta Pusat

Menyatakan bahwa keseluruhan isi dari laporan penelitian ini merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan kutipan dari hasil karya orang lain, kecuali telah dicantumkan sumber refrensi nya.



Ashari Ramdhani

LEMBAR PENGESAHAN

Dengan ini dinyatakan bahwa :

Nama : Ashari Ramdhani

NIM : 41216010077

Judul Perancangan : Perancangan Low Cost Housing di Tanah
Abang, Jakarta Pusat

Telah menyelesaikan kegiatan dan melaporkan penelitian sebagai salah
satu persyaratan kelulusan mata kuliah Perancangan Arsitektur Akhir di Program
Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana Jakarta.

Jakarta, 21 September 2020

Mengesahkan,

Pembimbing

UNIVERSITAS

MERCU BUANA

Kordinator Perancangan
Arsitektur Akhir


Dr. Ir. Muji Indarwanto, MT., MM.


Christy Vidiyanti, ST., MT.

Ketua Program Studi Arsitektur


Ir. Joni Hardi, MT.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT atas karunia yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga saya dapat menyusun dan menyelesaikan Laporan Perancangan Arsitektur ini. Laporan Perancangan Arsitektur Akhir ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai kelulusan mata kuliah Perancangan Arsitektur Akhir dan juga merupakan syarat untuk mencapai gelar Sarjana Strata 1 (S1) Teknik Arsitektur.

Perancangan Arsitektur Akhir yang dilakukan dan diselesaikan kurang lebih 6 bulan yang berlokasi di Tanah Abang, Jl. K.H. Hasyim Ashari, Jakarta Pusat, rancangan dilakukan dengan merancang bangunan Hunian Vertikal yang ditujukan untuk masyarakat dengan penghasilan menengah kebawah. Karena banyak sekali masyarakat urbanisasi yang mencari penghasilan untuk memenuhi hidup dijakarta yang menyebabkan keterbatasan lahan dan juga harga lahan yang melambung tinggi sehingga dengan konsep Hunian *Low Cost Housing* menjadi solusi untuk masyarakat urbanisasi.

Dengan adanya hasil laporan perancangan arsitektur akhir mengenai Hunian Vertikal ini penulis mengharapkan nantinya akan bermanfaat bagi praktisi maupun akademisi bidang perencanaan ataupun bidang lainnya yang juga dapat menambah wawasan serta informasi yang bermanfaat.

Laporan Perancangan Arsitektur Akhir ini selain dimaksudkan untuk memenuhi syarat kelulusan mata kuliah juga sebagai salah untuk memenuhi syarat kelulusan di Program Studi Arsitektur. Dalam menyelesaikan laporan perancangan arsitektur akhir ini penulis juga tidak lepas dari berbagai bantuan, dukungan serta Doa dari berbagai pihak, dengan itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan kesehatan dan kesabaran dan petunjuk sehingga penulis bisa menyelesaikan perancangan arsitektur akhir ini.

2. Kepada Kedua Orang Tua, yang selalu memberikan semangat, saran serta doa kepada saya sehingga penulis selalu termotivasi dan bersabar dalam menyelesaikan laporan perancangan arsitektur akhir ini.
3. Kepada **Bapak Dr. Ir. Muji Indarwanto, MM., MT.**, selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan saran dan motivasi sehingga penulis bisa menyelesaikan laporan perancangan arsitektur akhir ini.
4. Kepada **Ibu Christy Vidiyanti, ST., MT.**, selaku kordinator perancangan arsitektur akhir.
5. Kepada **Bapak Ir. Joni Hardi, MT.**, selaku ketua program studi arsitektur.
6. Kepada **Bapak Prof. Ir. Yulianto Sumalyo, DEA**, selaku dosen preview yang telah memberikan penulis masukan serta saran sehingga penulis bisa menyempurnakan laporan perancangan arsitektur akhir ini.
7. Kepada **Teman-teman Arsitektur Angkatan 2016**, yang selalu memberikan penulis dukungan dan motivasi sehingga penulis selalu berusaha dalam mengerjakan perancangan arsitektur akhir hingga selesai.

UNIVERSITAS

MERCU BUANA

Pada laporan penelitian ini penulis juga tidak luput dari kesalahan ataupun kekeliruan dalam penulisan laporan, sehingga penulisa sangat menerima masukan dan sarannya. Akhir kata semoga laporan penelitian ini bisa bermanfaat bagi kita semua.

Penulis

(Ashari Ramdhani)

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
LEMBAR PERNYATAAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Perancangan	1
1.2 Pernyataan Masalah Perancangan	2
1.3 Maksud dan Tujuan Perancangan.....	2
1.3.1 Maksud	2
1.3.2 Tujuan	3
1.4 Ruang Lingkup Perancangan.....	3
1.4.1 Lingkup Rancangan	3
1.4.2 Batasan Rancangan.....	3
1.5 Sistematika Penulisan Laporan Tugas Akhir	4
1.6 Kerangka Berfikir	6
BAB II	7
TINJAUAN UMUM	7
2.1 Kerangka Tinjauan Umum	7
2.2 Pemahaman Terhadap Kerangka Acuan Kerja (KAK).....	7
2.3 Tinjauan Teoritis Proyek.....	9
2.3.1. <i>Low Cost Housing</i>	9
2.3.2. Rumah Susun.....	11
2.3.3. Pasar Modern.....	18

2.4 Tinjauan Teoritis Tema	30
2.4.1 Green Building	30
2.5 Studi Preseden	35
2.5.1 Rumah Susun KS Tubun.....	35
2.5.2 Rumah Susun Pasar Rumput	39
2.5.3 Rumah Susun di Prancis (Clichy Social Housing)	48
BAB III.....	54
DATA DAN ANALISA.....	54
3.1 Data Tapak	54
3.1.1 Ketentuan	54
3.1.2 Bangunan	55
3.2 Analisis Non Fisik	55
3.2.1 Analisis Pelaku Kegiatan	55
3.2.2 Analisis Kegiatan.....	57
3.2.3 Program Ruang	60
3.3 Analisis Fisik	64
3.3.1 Data Tapak	64
3.3.2 Analisis Tautan Lingkungan	66
3.3.3 Analisis Entrance Tapak	67
3.3.4 Analisis Pencapaian.....	69
3.3.5 Analisis Sirkulasi.....	71
3.3.6 Analisis Ruang Luar	73
3.3.7 Analisis View	74
3.3.8 Analisis Kebisingan.....	75
3.3.9 Analisis Matahari.....	76
3.4 Zoning Akhir	77
Pertimbangan Arsitektur	77
BAB IV	93
KONSEP	93
4.1 Konsep Dasar Perancangan	93
4.3 Konsep Perancangan Bangunan	95
4.3.1 Konsep Pelaku Kegiatan	95

4.3.2	Program Ruang Keseluruhan Zona.....	95
4.3.3	Konsep Skema Organisasi Ruang	96
4.3.4	Konsep Zoning Dalam Tapak	96
4.3.5	Konsep Ruang Dalam	97
4.4	Konsep Ruang Luar (Landscape)	98
4.5	Konsep Fasade Bangunan	99
4.6	Konsep Sistem Struktur	99
BAB V	101
HASIL RANCANGAN	101
DAFTAR PUSTAKA	103
LAMPIRAN	104



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Berfikir	6
Gambar 2. Kerangka Tinjauan Umum	7
Gambar 3. Contoh Bentuk Denah Bangunan dan.....	17
Gambar 4. Rusun KS Tubun	35
Gambar 5. Denah Lantai Dasar	36
Gambar 6. Masjid	37
Gambar 7. Area Parkir Bermotor.....	37
Gambar 8. Area Lantai 2 Dan Ramp	38
Gambar 9. Koridor Dan Unit Dalam Rusun.....	39
Gambar 10. Block Plan Rusun Pasar Rumput.....	40
Gambar 11. Fasilitas Umum.....	41
Gambar 12. Pasar Dan Kios	41
Gambar 13. Parkiran & Denah Parkir	42
Gambar 14. Fasilitas Listrik	43
Gambar 15. Sistem Proteksi Kebakaran	43
Gambar 16. Plumbing Air Bersih Dan Air Kotor.....	43
Gambar 17. Siteplan.....	44
Gambar 18. Denah Lantai 1 Rusun Dan Pasar	44
Gambar 19. Denah Lantai 2 Rusun & Pasar	45
Gambar 20. Denah Lantai 3 Rusun & Pasar	45
Gambar 21. Denah Lantai 4 Unit Tower A,B & C	46
Gambar 22. Potongan 1	46
Gambar 23. Tampak Selatan Rusun	47
Gambar 24. Rumah Susun Prancis	48
Gambar 25. Fasade Clichy Housing	49
Gambar 26. Fasade Bangunan.....	50
Gambar 27. Interior Area Lobby Lift & Area Hijau.....	51
Gambar 28. Area Balkon, Koridor dan Unit	51

Gambar 29. Block Plan	52
Gambar 30. Denah Unit & Type Unit.....	53
Gambar 31. Denah Lantai 1 & Lantai Typical.....	53
Gambar 32. Site Tanah Abang	54
Gambar 33. Gambar Alur Pelaku Kegiatan Makro	57
Gambar 34. Analisis Alur Kegiatan Penghuni Pasar.....	57
Gambar 35. Analisis Alur Kegiatan Penghuni Rusun	58
Gambar 36. Analisis Alur Kegiatan Pengelola.....	58
Gambar 37. Analisis Alur Kegiatan Pengunjung	59
Gambar 38. Hubungan Sederhana Antar Keseluruhan Zona	59
Gambar 39. Lokasi Tapak Rancangan	64
Gambar 40. Lokasi Sekitar Tapak	65
Gambar 41. (a) Jl. K. H. Mas Mansyur, (b) Jl. Kebon Kacang 41,	69
Gambar 42. Bentuk Dasar Massa Bangunan.....	78
Gambar 43. Gubahan Massa Bangunan	79
Gambar 44. Struktur Rigid Frame	80
Gambar 45. Struktur Kolom, Balok dan Plat	82
Gambar 46. Struktur Space Truss.....	83
Gambar 47. Beam Grid and Slab System.....	84
Gambar 48. Skema Pengolahan Air Limbah.....	86
Gambar 49. Diagram Skematik Sistem Pemadam Kebakaran	88
Gambar 50. Jenis Sistem Keamanan Bangunan	91
Gambar 51. Konsep Dasar Perancangan.....	93
Gambar 52. Konsep Dasar Gubahan Massa.....	94
Gambar 53. Pelaku Kegiatan.....	95
Gambar 54. Konsep Skema Organisasi Ruang.....	96
Gambar 55. Konsep Zoning	97
Gambar 56. Konsep Ruang Dalam	97
Gambar 57. Konsep Ruang Luar	98
Gambar 58. Konsep Vegetasi & Resapan	98
Gambar 59. Konsep Fasade Bangunan	99
Gambar 60. Konsep Sistem Struktur	99

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kebutuhan Ruang Zona Hunian.....	60
Tabel 2. Kebutuhan Ruang Zona Fasum, Fasos & Zona Parkir.....	60
Tabel 3. Kebutuhan Ruang Zona Pengelola.....	61
Tabel 4. Kebutuhan Ruang Pasar Modern	62
Tabel 5. Total Keseluruhan Kebutuhan Ruang	62
Tabel 6. Pertimbangan Jenis Pondasi Yang Digunakan	81
Tabel 7. Kekurangan dan Kelebihan Penghawaan Alami.....	89
Tabel 8. Kelebihan dan Kekurangan Penghawaan Buatan	90
Tabel 9. Program Ruang Keseluruhan Zona	95



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Form Preview Dengan Penguji Sidang 1

Lampiran 2. Lembar Kartu Oren

Lampiran 3. Lembar Kartu Kuning (Asistensi)

Lampiran 4. Lembar Hasil Sidang

Lampiran 5. Hasil Rancangan (Gambar-Gambar Kerja)

