

# **TUGAS AKHIR**

**LOW COST HOUSING OF TANAH ABANG**

**JL. Kb. Kacang, Tanah Abang – Jakarta Pusat**

**Diajukan sebagai syarat untuk meraih gelar sarjana Arsitektur Strata 1 (S-1)**



**PENELITI:**

**CHINTHIA APRILIANI (41213010041)**

**PEMBIMBING :**

**CHRISTY VIDYANTI, ST, MT.**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS MERCUBUANA**

**TAHUN 2020**

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Chinthia Apriliani

NIM : 41213010041

Jurusan : Teknik Arsitektur

Fakultas : Teknik

Universitas: Mercu Buana

Dengan ini menyatakan, bahwa sesungguhnya Tugas Akhir ini bukan kutipan dari hasil karya orang lain, kecuali beberapa sumber literature yang telah disebutkan refrensinya.

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 23 September 2020



## LEMBAR PENGESAHAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Chinthia Apriliani
2. NIM : 41213010041
3. Judul Perancangan : Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern  
" eL'cota ", Tanah Abang, Jakarta Pusat

Telah menyelesaikan Laporan Perancangan Arsitektur Akhir ini sebagai salah satu persyaratan kelulusan dalam mata kuliah Perancangan Arsitektur Akhir di Program Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana.

Jakarta, 22 September 2020

Dosen Pembimbing



Christy Vidiyanti, MT., MT.

Koordinator Perancangan

Arsitektur Ak



Christy Vidiyanti, MT., MT.

MERCU BUANA

Ketua

Program Studi Arsitektur



Ir. Joni Hardi, MT.

## ABSTRAK

Usaha pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan di kota – kota besar dengan tingkat kepadatan yang tinggi adalah dicanangkannya kebijakan pembangunan rumah susun. Tujuan pembangunan rumah susun adalah memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menciptakan lingkungan yang selaras dan seimbang. Namun demikian, kendala yang dihadapi dalam pembangunan rumah susun adalah kualitas bangunan berada di bawah standar serta penyediaan sarana dan prasarana kurang seimbang. Salah satu rumah susun di Kota Jakarta adalah Rumah Susun Tanah Abang yang terletak di Jakarta Pusat, yang dibangun di tengah-tengah perkampungan padat tersebut, pusat perbelanjaan dan berdekatan dengan hunian padat penduduk.

Tujuan perancangan ini adalah untuk mengevaluasi lahan serta merancang ulang dengan mengidentifikasi tingkat kenyamanan hunian berdasarkan kondisi fisik Rumah Susun Tanah Abang. Sasaran yang ingin dicapai adalah (1) identifikasi kondisi fisik Rumah Susun Tanah Abang, (2) identifikasi persepsi penghuni terhadap kondisi fisik Rumah Susun Tanah Abang dan (3) identifikasi tingkat kenyamanan hunian berdasarkan kondisi fisik dan persepsi penghuni Rumah Susun Tanah Abang.

**Kata Kunci** : *Rumah Susun, Hunian Tingkat, Rumah Susun Tanah Abang.*

## ABSTRACT

The government's effort to meet housing needs in big cities with high density is the implementation of a policy to build flats. The purpose of building flats is to meet the needs of livable houses for low-income people and to create a harmonious and balanced environment. However, the obstacles faced in the construction of flats are that the quality of the buildings is below standard and the provision of facilities and infrastructure is not balanced. One of the flats in the city of Jakarta is the Tanah Abang Flat located in Central Jakarta, which was built in the middle of this dense village, a shopping center and adjacent to a densely populated residential area.

The purpose of this design is to evaluate the land and redesign it by identifying the level of residential comfort based on the physical conditions of the Tanah Abang Flats. The targets to be achieved are (1) identification of the physical condition of the Tanah Abang Flats, (2) identification of the occupants' perceptions of the physical conditions of the Tanah Abang Flats and (3) identification of the level of residential comfort based on the physical conditions and perceptions of the occupants of the Tanah Abang Flats.

**Keywords** : *Flats, Level Occupancy, Tanah Abang Flats.*

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Panyayang, Kami panjatkan puja dan puji syukur atas kehadiran-Nya, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul : “LOW COST HOUSING of TANAH ABANG”. Tugas Akhir ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Jurusan Arsitektur pada Fakultas Teknik Universitas Mercubuana.

Dalam penyusunan laporan tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak. . Oleh karena itu, peneliti ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan penulis kekuatan dan perlindungan-Nya untuk menyelesaikan penyusunan laporan tugas akhir ini
2. Kepada kedua Orang tua yang telah memberikan dukungan, semangat dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Bapak Ir. Joni Hardi, MT. Selaku Kepala Jurusan Program Studi Arsitektu.
4. Ibu Christy Vidiyanti, ST. MT., selaku Koordinator Perancangan Arsitektur Akhir – 83.
5. Ibu Christy Vidiyanti, ST. MT., selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis.
6. Seluruh rekan mahasiswa arsitektur teman seperjuangan yang memberikan semangat dalam pengerjaan laporan tugas akhir ini.
7. Kepada Erica Sylvana, Firgiawan Sulistianto, Rofi Irawan, Maharani, Dinny Rizky, Anoy, Yuli Larasati, serta teman-teman arsitektur yang tidak henti-hentinya untuk memberikan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan penelitian ini dengan baik.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan laporan tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengucapkan mohon maaf jika ada

kesalahan dalam penulisan laproan tugas akhir ini, semoga laporan tugas akhir ini dapat bermanfaat dan berdampak baik bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jakarta, 23 September 2020



**Chinthia Apriliani**



## DAFTAR ISI

COVER DALAM .....	i
HALAMAN PERNYATAAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
ABSTRAK .....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR TABLE .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Pernyataan Masalah .....	2
1.3. Maksud dan Tujuan .....	2
1.3.1. Maksud .....	2
1.3.2. Tujuan .....	2
1.4. Ruang Lingkup .....	2
1.5. Sistematika Penulisan .....	3
1.6. Kerangka Berfikir .....	4
BAB II .....	5
2.1 Kerangka Tinjauan Umum .....	5
2.3.1 Pengertian Rumah Susun .....	7
2.3.2 Persyaratan Rumah Susun .....	7
2.3.3 Ketentuan Teknis Tata Bangunan .....	8
2.5 Macam-macam Rumah susun .....	14
2.5.2 Prinsip Dasar Pembangunan Rumah Susun .....	16



2.5.3	Prinsip Dasar Pembangunan Rumah Susun .....	17
2.5.4	Kriteria Perancangan Rumah Susun .....	18
2.5.5	Arsitektur Bangunan Gedung Rumah Susun .....	20
2.5.6	Pengertian pasar .....	20
2.5.7	Klasifikasi Pasar .....	20
2.6	Tinjauan Teoritis Tema .....	21
2.7	Studi Preseden .....	22
2.7.1	Rumah Susun Jatinegara Barat .....	22
BAB III .....		26
DATA DAN ANALISA .....		26
3.1.	Data Tapak .....	26
3.2.	Analisa Non Fisik .....	28
3.2.1	Analisa Program Ruang .....	28
3.2.2	Analisa Alur Kegiatan .....	33
3.2.3	Analisa Pengguna .....	34
3.3.	Analisa Fisik .....	35
BAB IV .....		38
KONSEP .....		38
4.1.	Konsep Dasar .....	38
4.2	Konsep Gubahan Massa Bangunan .....	39
4.2.1	Pengertian Arsitektur Tropis .....	39
4.3	Konsep Perancangan Bangunan .....	40
4.4	Konsep Tapak Dan Lingkungan .....	41
4.5	Konsep Lain .....	42
4.5.1	Konsep Struktur .....	42
BAB V .....		44
TERLAMPIR .....		44

5.1. Terlampir Gambar Kerja Low Cost Housing Tanah Abang .....	44
DAFTAR PUSAKA.....	45



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Konfigurasi massa bangunan.....	21
Gambar 2.2 Denah rusun jatinegara.....	26
Gambar 2.3 Denah rusun jatinegara.....	27
Gambar 2.4 Site rusun jatinegara.....	28
Gambar 2.5 Koridor rusun jatinegara.....	28
Gambar 2.6 Denah rusun jatinegara.....	29
Gambar 3.1 Ruang lingkup perancangan.....	30
Gambar 3.2 Peta DKI Jakarta.....	39
Gambar 3.3 Jakarta Pusat.....	40
Gambar 4.1 Skematik Struktur.....	45
Gambar 4.2 Struktur pondasi.....	46



## DAFTAR TABLE

Tabel 3.1 Analisa Program Ruang Unit 36.....	32
Tabel 3.2 Ruang Main Lobby.....	32
Tabel 3.3 Pengelola Rusun.....	33
Tabel 3.4 Fasilitas Hunian.....	33
Tabel 3.5 Koperasi.....	34
Tabel 3.6 Ruang Terbuka.....	34
Tabel 3.7 Unit Toko Rusun.....	35
Tabel 3.8 Keamanan.....	35
Tabel 3.9 Analisa Program Ruang Utilitas PasarModern.....	36
Tabel 3.10 Utilitas PasarModern.....	36
Tabel 3.11 Total Luasan.....	37



## DAFTAR LAMPIRAN

Gambar Kerja Site Plan.....	46
Gambar Kerja Block Plan.....	47
Gambar Kerja Denah Unit.....	48
Gambar Kerja Potongan Unit.....	49
Gambar Kerja Denah Lift Passanger.....	50
Gambar Kerja Denah Lift Service.....	51
Gambar Kerja LT 1 Tower A.....	52
Gambar Kerja LT 1 Tower B.....	53
Gambar Kerja LT 1 Tower C.....	54
Gambar Kerja LT 1 Tower D.....	55
Gambar Kerja LT 1 Tower E.....	56
Gambar Kerja LT 2 - 8 Tower A.....	57
Gambar Kerja LT 2 - 8 Tower B.....	58
Gambar Kerja LT 2 - 8 Tower C, D, E.....	59
Gambar Kerja Masjid LT 1.....	60
Gambar Kerja Masjid LT 2.....	61
Gambar Kerja Pasar LT 1.....	62
Gambar Kerja Pasar LT 2.....	63
Gambar Kerja Grid Tower A LT 1.....	64
Gambar Kerja Grid Tower B LT 1.....	65
Gambar Kerja Grid Tower C LT 1.....	66
Gambar Kerja Grid Tower D LT 1.....	67
Gambar Kerja Grid Tower E LT 1.....	68
Gambar Kerja Grid Tower A LT 2 – 8.....	69
Gambar Kerja Grid Tower B LT 2 – 8.....	70

Gambar Kerja Grid Tower C, D, E, LT 2 – 8.....	71
Gambar Kerja Denah Grid Masjid LT 1.....	72
Gambar Kerja Denah Grid Masjid LT 2.....	73
Gambar Kerja Denah Grid Pasar LT 1.....	74
Gambar Kerja Denah Grid Pasar LT 2.....	75
Gambar Kerja Potongan Tower A & B.....	76
Gambar Kerja Potongan Tower C, D, E.....	77
Gambar Kerja Potongan Masjid.....	78
Gambar Kerja Potongan Pasar.....	79
Gambar Kerja Tampak Tower A & B.....	80
Gambar Kerja Tampak Tower C, D, E.....	81
Gambar Kerja Tampak Masjid.....	82
Gambar Kerja Tampak Pasar.....	83

