

TUGAS AKHIR

PERENCANAAN LOW COST HOUSING

Di Tanah Abang, DKI Jakarta

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



Disusun Oleh :

SYIFA ABDUL FATAH

41216010030

Pembimbing :

Ir. Henny Herawati Gambiro, M. Si.

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS MERCU BUANA

2020

Laporan Perencanaan Arsitektur Akhir
Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Di Tanah Abang, DKI Jakarta

ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan zaman, semakin meningkat pula populasi dan taraf hidup manusia. Terutama dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia menyebabkan semakin meningkat pula kebutuhan akan hunian tempat tinggal, terutama kota-kota besar di Indonesia seperti di Kota Jakarta, sehingga dibutuhkan solusi tepat untuk mengatasi masalah tersebut, salah satunya yaitu dengan membangun hunian vertikal yang mengedepankan konsep efisiensi tata guna lahan. Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas serta sebagai upaya pemerintah guna memenuhi masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lebih lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga makin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapih, bersih, dan teratur.

Kata kunci : Tata Guna Lahan, Rusunami, Pasar Modern, Jakarta, Arsitektur Hijau

Laporan Perencanaan Arsitektur Akhir
Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Di Tanah Abang, DKI Jakarta

ABSTRACT

Along with the times, the population and standard of living of humans also increase. Especially in meeting the need for a place to live. The increasing population growth in Indonesia has led to an increasing need for residential housing, especially big cities in Indonesia such as Jakarta, so that the right solution is needed to overcome this problem, one of which is by building vertical housing that puts forward the concept of efficiency of use. land. The construction of flats is an accurate way to solve the problem of the needs of settlements and housing in dense locations, especially in urban areas where the population is always increasing, while land is increasingly limited and as a government effort to fulfill urban communities for proper housing in healthy environment. The construction of flats of course can also lead to the opening of urban space so that it becomes more spacious and in this case it also helps to rejuvenate the city, so that day by day the slum area decreases and then becomes a neat, clean and orderly area.

Keywords : Land Use, Rusunami, Modern Market, Jakarta, Green Architecture

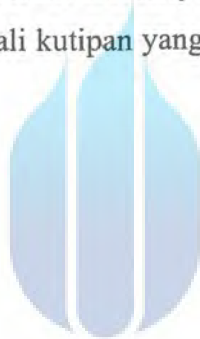
Laporan Perencanaan Arsitektur Akhir
Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Di Tanah Abang, DKI Jakarta

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Syifa Abdul Fatah
2. NIM : 41216010030
3. Judul Proposal : Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Imora di Tanah Abang, DKI Jakarta.

Dengan ini menyatakan bahwa seluruh isi dari Laporan Perancangan Arsitektur Akhir ini merupakan hasil dari karya saya sendiri dan bukan merupakan kutipan dari karya orang, kecuali kutipan yang saya ambil dengan mencantumkan sumber yang ada.



UNIVERSITA
MERCU BUANA

Jakarta, 21 September 2020



Syifa Abdul Fatah

LEMBAR PENGESAHAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Syifa Abdul Fatah
2. NIM : 41216010030
3. Judul Proposal : Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Imora di Tanah Abang, DKI Jakarta.

Menyatakan bahwa telah menyelesaikan Proposal Perancangan Arsitektur Akhir sebagai salah satu persyaratan kelulusan dalam mata kuliah Tugas Akhir di Program Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana Jakarta.

Jakarta, 21 September 2020


Mengesahkan,

Dosen Pembimbing



Ir. Henny Herawati Gambiro, M. Si.

Koordinator Perancangan
Arsitektur Akhir



Christy Vidiyanti, S. T., M. T.

Ketua Program Studi Arsitektur



Ir. Joni Hardi, M. T.

KATA PENGANTAR

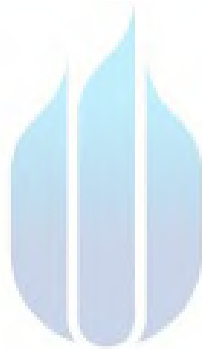
Puji dan syukur marilah kita panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan karuni-Nya sehingga Penulis dapat menyusun Laporan Perancangan Arsitektur Akhir dengan judul “Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern Imora di Tanah Abang, DKI Jakarta” ini sesuai waktu yang ditentukan. Laporan ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan mata kuliah Tugas Akhir pada Jurusan Teknik Arsitektur, Universitas Mercu Buana. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, usaha, dukungan serta doa dari pihak lain sangat sulit untuk saya dapat menyelesaikan laporan ini dengan tepat waktu. Ucapan terima kasih Penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan laporan ini, banyak sekali pihak-pihak yang turut serta membantu Penulis, yaitu diantaranya kepada :

1. **Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa** yang telah memberikan kekuatan dan perlindungan-Nya untuk menyelesaikan Tugas Akhir serta penyusunan laporan ini.
2. **Bapak Suwanto dan Ibu Hartini**, yaitu Orang Tua Penulis yang telah menyayangi dan memberikan motivasi dalam melaksanakan Perancangan Arsitektur Akhir dan menyelesaikan laporan ini.
3. **Bapak Ir. Joni Hardi, M. T.**, selaku Ketua Program Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana.
4. **Ibu Christy Vidiyanti, S. T., M. T.**, selaku Koordinator Perancangan Arsitektur Akhir Program Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana.
5. **Ir. Henny Herawati Gambiro. M. Si.**, selaku Pembimbing Penulisan Laporan Perancangan Arsitektur Akhir yang telah memberikan waktu dan motivasi agar dapat menyelesaikan laporan ini dengan baik.
6. **Renaldi Juli Anggara**, sebagai teman yang telah menyediakan tempat untuk berteduh dan tempat untuk mengerjakan Laporan Perancangan Arsitektur Akhir ini.

Laporan Perencanaan Arsitektur Akhir
Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Di Tanah Abang, DKI Jakarta

7. **Teman-teman Program Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana Angkatan 2016**, yang terus berjuang bersama dan saling mendukung dari awal perkuliahan hingga sekarang.

Penulis menyadari masih adanya ketidaksempurnaan dalam penulisan ini, apabila nanti terdapat kekeliruan dalam penulisan Laporan Arsitektur Akhir ini penulis sangat mengharapkan kritik dan saran. Serta, penulis berharap jika Laporan Perancangan Arsitektur Akhir ini dapat bermanfaat nantinya untuk Mahasiswa Arsitektur Universitas Mercu Buana sebagai pembelajaran dan wadah ilmu khususnya mahasiswa yang belum menyelesaikan Perancangan Arsitektur Akhir.



Jakarta, 21 September 2020

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Syifa Abdul Fatah

Laporan Perencanaan Arsitektur Akhir
Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Di Tanah Abang, DKI Jakarta

Daftar Isi

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Tabel	xiv
Daftar Diagram.....	xv
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Pernyataan Masalah.....	2
1.3. Maksud Dan Tujuan	2
1.4. Ruang Lingkup	2
1.5. Skematika Penulisan.....	2
1.6. Kerangka Berfikir.....	5
BAB II : TINJAUAN UMUM.....	6
2.1. Kerangka Tinjauan Umum	6
2.2. Pemahaman terhadap Kerangka Acuan Kerja.....	7
2.2.1. Dasar Pemikiran	7
2.2.2. Kriteria Umum Perancangan.....	7
2.2.3. Lokasi Dan Kondisi Lingkungan	8
2.3. Tinjauan Teoritis Proyek	9
2.3.1. Pengertian Rumah Susun	9
2.3.2. Klasifikasi Rumah Susun	9
2.3.3. Jenis Rumah Susun	12
2.3.4. Pengertian Pasar	13

Laporan Perencanaan Arsitektur Akhir
Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Di Tanah Abang, DKI Jakarta

2.3.5.	Ciri – Ciri Pasar.....	14
2.3.6.	Klasifikasi Pasar.....	14
2.3.7.	Persyaratan Umum Pasar	15
2.3.8.	Persyaratan Teknis Pasar.....	17
2.4.	Tinjauan Teoritis Tema	26
2.4.1.	Arsitektur Hemat Energi	26
2.4.2.	Prinsip – Prinsip Arsitektur Hemat Energi.....	27
2.4.3.	Sifat – Sifat Pada Bangunan Hemat Energi	27
2.5.	Studi Preseden	28
2.5.1.	Rumah Susun Benhil 2.....	28
2.5.2.	R50-Cohousing Berlin	36
2.5.3.	Izola Social Housing	40
2.5.4.	Pasar Intermoda BSD.....	42
BAB III : DATA DAN ANALISA		46
3.1.	Data Tapak	46
3.1.1.	Data Batas Tapak	47
3.2.	Data Non Fisik.....	49
3.2.1.	Analisa Pengguna Rumah Susun dan Pasar Modern	49
3.2.2.	Analisa Program Ruang Unit Rumah Susun.....	50
3.2.3.	Analisa Program Ruang Pengelola Rumah Susun	50
3.2.4.	Analisa Program Ruang Fasilitas Rumah Susun.....	51
3.2.5.	Analisa Program Ruang Utilitas Rumah Susun	53
3.2.6.	Analisa Program Ruang Pasar Modern	53
3.2.7.	Analisa Program Ruang Utilitas Pasar Modern	54
3.2.8.	Hubungan Ruang.....	55
3.2.9.	Organisasi Ruang	56
3.3.	Analisa Fisik.....	60
3.3.1.	Analisa Makro	60
3.3.2.	Analisa Mikro	60

Laporan Perencanaan Arsitektur Akhir
Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Di Tanah Abang, DKI Jakarta

3.3.3.	Analisa Pencapaian Tapak	61
3.3.4.	Analisa Sirkulasi Tapak	61
3.3.5.	Analisa Matahari	62
3.3.6.	Analisa Arah Angin.....	63
3.3.7.	Analisa View	64
3.3.8.	Analisa Kebisingan	65
3.4.	Zoning Akhir	66
3.4.1.	Zoning Horizontal	66
3.4.2.	Zoning Vertikal Tapak	66
BAB IV : KONSEP.....		67
4.1.	Konsep Dasar	67
4.2.	Konsep Gubahan Massa Bangunan.....	68
4.2.1.	Bentuk Dasar Massa Bangunan	68
4.3.	Konsep Perancangan Bangunan.....	68
4.3.1.	Bentuk Massa Bangunan.....	68
4.4.	Konsep Tampak dan Lingkungan	69
4.4.1.	Konsep Zoning.....	69
4.4.2.	Konsep Konsep Pencapaian	69
4.5.	Konsep Lain Yang Dianggap Penting	70
4.5.1.	Konsep Sistem Struktur	70
4.5.2.	Sub Structure	70
4.5.3.	Upper Structure	71
4.5.4.	Sistem Pengolahan Air.....	72
4.5.5.	Sistem Sistem Pencahayaan	72
4.5.6.	Sistem Keamanan.....	73
BAB V : HASIL RANCANGAN		74
5.1.	Perancangan Bangunan	74
5.2.	Perspektif Eksterior	75
5.3.	Perspektif Interior	75

Laporan Perencanaan Arsitektur Akhir
Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Di Tanah Abang, DKI Jakarta

5.4. Poster	76
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN	78



Daftar Tabel

Table 1.1. Kerangka Pikir	5
Table 2.1. Kerangka Pikir	6
Table 3.1. Program Ruang Unit	50
Table 3.2. Program Ruang Main Lobby.....	50
Table 3.3. Program Ruang Pengelola Rumah Susun	51
Table 3.4. Program Ruang Fasilitas Rumah Susun.....	51
Table 3.5. Program Ruang Koperasi	51
Table 3.6. Program Ruang Keamanan	52
Table 3.7. Program Ruang Ruang Terbuka.....	52
Table 3.8. Program Ruang Unit Toko.....	52
Table 3.9. Program Ruang Utilitas Rumah Susun	53
Table 3.10. Program Ruang Pasar Modern	54
Table 3.11. Program Ruang Utilitas Pasar Modern	55
Table 4.1. Masa Bangunan.....	68



Daftar Gambar

Gambar 2.1. Peta Kawasan Rusun Benhil 2	29
Gambar 2.2. Koridor Jalan	30
Gambar 2.3. Skema Letak Fasilitas.....	30
Gambar 2.4. Lift Rusun.....	31
Gambar 2.5. Aula Rusun.....	31
Gambar 2.6. Taman Bermain	32
Gambar 2.7. Fasad Bangunan	32
Gambar 2.8. Parkir Sepeda Motor.....	33
Gambar 2.9. Parkir Sepeda Motor.....	33
Gambar 2.10. Tempat Bermain.....	34
Gambar 2.11. Denah Unit	35
Gambar 2.12. Tempak dan Koridor Unit	35
Gambar 2.13. Tampak Rusun.....	36
Gambar 2.14. Eksterior Co-Housing.....	37
Gambar 2.15. Eksterior Co-Housing.....	37
Gambar 2.16. Interior Co-Housing	38
Gambar 2.17. Site Plan.....	38
Gambar 2.18. Denah Lantai 1 dan 2	39
Gambar 2.19. Denah Lantai 3 dan 4	39
Gambar 2.20. Eksterior dan Interior	40
Gambar 2.21. Siteplan dan Denah Lantai 1	41
Gambar 2.22. Denah Lantai 2 dan Denah Lantai 3.....	41
Gambar 2.23. Tampak dan Potongan.....	42
Gambar 2.24. Detail Bangunan.....	42
Gambar 2.25. Koridor Masuk	43
Gambar 2.26. Denah Lantai Dasar	43
Gambar 2.27. Lantai Dasar dan Foodcourt	44
Gambar 2.28. Denah Lantai Satu	44
Gambar 2.29. Kios dan Lapak Kering	45

Laporan Perencanaan Arsitektur Akhir
Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Di Tanah Abang, DKI Jakarta

Gambar 2.30. Lapak Basah dan Jembatan Penghubung	45
Gambar 3.1. Site Tanah Abang	46
Gambar 3.2. Bagian Utara Site	47
Gambar 3.3. Bagian Timur Site	47
Gambar 3.4. Bagian Selatan Site	48
Gambar 3.5. Bagian Barat Site.....	48
Gambar 3.6. Lokasi Tapak	60
Gambar 3.7. Analisa Mikro.....	60
Gambar 3.8. Analisa Pola Sirkulasi	62
Gambar 3.9. Analisa Matahari	62
Gambar 3.10. Analisa Arah Angin.....	63
Gambar 3.11. Cross Ventilation.....	64
Gambar 3.12. Analisa View	64
Gambar 3.13. Taman.....	64
Gambar 3.14. Analisa Kebisingan	65
Gambar 3.15. Analisa Kebisingan	65
Gambar 3.16. Zoning Horizontal	66
Gambar 3.17. Zoning Vertical	66
Gambar 3.18. Zoning Vertical	66
Gambar 4.1. Konsep Dasar	67
Gambar 4.2. Bentuk Massa Bangunan.....	69
Gambar 4.3. Konsep Zoning	69
Gambar 4.4. Konsep Pencapaian	69
Gambar 4.5. Sistem Struktur.....	70
Gambar 4.6. Konsep Struktur Bawah	70
Gambar 4.7. Sheer Wall	71
Gambar 4.8. Horizontal Upper Structure	71
Gambar 4.9. Konsep Pencahayaan Pasif.....	72
Gambar 4.10. Konsep Pencahayaan Aktif	72
Gambar 4.11. Security Alarm	73
Gambar 5.1. Tampak 1	74

Laporan Perencanaan Arsitektur Akhir
Perancangan Rumah Susun dan Pasar Modern
Di Tanah Abang, DKI Jakarta

Gambar 5.2. Tampak 2.....	74
Gambar 5.3. Tampak 3.....	74
Gambar 5.4. Tampak 4.....	74
Gambar 5.5. Eksterior	75
Gambar 5.6. Interior.....	76
Gambar 5.7. Interior.....	76



Daftar Diagram

Diagram 3.1. Hubungan Ruang.....	55
Diagram 3.2. Organisasi Ruang Unit	56
Diagram 3.3. Organisasi Ruang Pembeli Unit.....	56
Diagram 3.4. Organisasi Ruang Pengelola Rusun	56
Diagram 3.5. Organisasi Ruang Pengelola Rusun	57
Diagram 3.6. Organisasi Ruang Posyandu.....	57
Diagram 3.7. Organisasi Ruang Mushola	57
Diagram 3.8. Organisasi Ruang Penitipan Anak	58
Diagram 3.9. Organisasi Ruang PAUD	58
Diagram 3.10. Organisasi Ruang Pengunjung Pasar	58
Diagram 3.11. Organisasi Ruang Utilitas	59
Diagram 3.12. Organisasi Ruang Pengelola Pasar.....	59
Diagram 3.13. Organisasi Ruang Unit Usaha.....	59

