

**TUGAS AKHIR**

**PERANCANGAN LOW COST HOUSING CAKUNG**

**Diajukan sebagai syarat untuk meraih gelar Sarjana Teknik Arsitektur**

**Strata 1 (S1)**



**DISUSUN OLEH :**

**DEVI AYU ARTANTI (NIM:41218110009)**

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS MERCU BUANA**

**TAHUN 2020**

## ABSTRAK

**Jakarta** merupakan kota besar yang menjadi pusat aktivitas perekonomian di Indonesia. Ibu Kota besar seperti Jakarta dalam beberapa tahun terakhir mengalami pertumbuhan penduduk yang tinggi sehingga mendorong perkembangan kota dengan pesat. Anggapan ini menjadi salah satu faktor yang membuat Jakarta menjadi kota yang padat penduduk dan memunculkan berbagai masalah yang harus dihadapi di ibukota ini. Untuk mengatasi salah satu permasalahan yang ada saat ini diperlukan model perencanaan kota yang dapat mengatasi berbagai persoalan perkotaan secara terintegrasi.

Pembangunan yang berfokus ke kota, seperti infrastruktur, fasilitas sosial dan fasilitas umum mendorong perkembangan industri dan perdagangan yang berdampak pada pertumbuhan ekonomi perkotaan. Selain kebutuhan hunian yang semakin meningkat masalah transportasi juga semakin rumit, kemacetan terjadi hampir setiap hari. Salah satu strategi dalam permasalahan tersebut adalah dengan membangun rumah susun untuk masyarakat yang kurang mampu.

Kawasan Cakung merupakan kawasan perindustrian yang padat penduduk, pada kawasan ini banyak sekali warga-warga yang tempat tinggalnya kurang layak dikarenakan lahan yang semakin habis karena penduduk meningkat. Dengan pemilihan fungsi rumah susun sebagai tempat tinggal yang mengusung tema Green Building. Bila melihat fungsi utama rumah susun adalah tempat tinggal yang didukung sarana dan prasarana untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang tinggal di rumah susun maupun yang tinggal di sekitar rumah susun.

Kata kunci : Rumah, Rumah Susun, Jakarta

## ABSTRACT

Jakarta is a major city that is the center of economic activity in Indonesia. Major capital cities such as Jakarta have in recent years experienced high population growth, driving the rapid development of the city. This assumption is one of the factors that makes Jakarta a densely populated city and raises various problems that must be faced in this capital. To solve one of the problems that exists today, a city planning model is needed that can solve various urban problems integratedly.

City-focused development, such as infrastructure, social facilities and public facilities, encourages industrial and trade developments that impact urban economic growth. In addition to the increasing housing needs of transportation problems is also getting more complicated, congestion occurs almost every day. One of the strategies in the problem is to build flats for underse communities.

Cakung area is a densely populated industrial area, in this area there are many residents whose residences are less viable due to the increasingly depleted land due to the increasing population. With the selection of the function of flats as a residence that carries the theme of Green Building. When looking at the main function of flats is a residence supported by facilities and infrastructure to meet the needs of people living in flats and living around flats.

Keywords: Houses, Flats, Jakarta

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Devi Ayu Artanti  
NIM : 41218110009  
Program Studi : Arsitektur  
Fakultas : Teknik  
Universitas : Universitas Mercu Buana

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



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 21 Juli 2020



**Devi Ayu Artanti**

## LEMBAR PENGESAHAN

Dengan ini menyatakan bahwa ;

Nama : Devi Ayu Artanti  
NIM : 41218110009  
Fakultas/Jurusan : Teknik/Arsitektur  
Judul Laporan : Perancangan *Community Housing* (Rusunami)  
di Cakung Barat II, Jakarta Timur

Telah menyelesaikan kegiatan dan laporan Perancangan Arsitektur Akhir tepat pada waktu yang telah ditentukan sebagai salah satu syarat kelulusan Program Studi Arsitektur Universitas Mercu Buana, Jakarta.

UNIVERSITAS  
Jakarta, 21 September 2020  
MERCU BUANA

Mengesahkan

Dosen Pembimbing

  
M. Syarif Hidayat, Dr., M.Arch

Koordinator Tugas Akhir

  
Christy Vidiyanti, ST., MT

Ketua Program Studi

  
Ir. Joni Hardi, MT

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Puji serta Syukur saya panjatkan kepada Allah SWT atas berkah dan rahmatnya, Laporan Perancangan akhir ini dapat selesai dengan tepat waktu. Laporan Perancangan Arsitektur Akhir yang berjudul “**Perancangan Low Cost Housing di Kawasan Cakung Barat II, Jakarta Timur**”. Terwujudnya laporan ini tidak lepas dari partisipasi dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada

1. **Joko Suyanto, Tengku Devi Aditia, Farida, Agus Marjianto dan Siti Nur Saidah** selaku orang tua dan keluarga yang terus selama ini memberikan *support*, do’a, nasehat dan motivasi sehingga saya sangat antusias untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini dan dalam kelancaraan sehat walafiat.
2. **Bapak Ir. Joni Hardi, MT** selaku Ketua Program Studi Arsitektur.
3. **M. Syarif Hidayat, Dr., M, Arch** selaku dosen pembimbing perancangan tugas akhir, yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan memberi motivasi kepada saya sehingga terselesaikan dengan baik.
4. **Ibu Christy Vidayanti, ST.,MT** selaku koordinator Perancangan tugas akhir
5. Seluruh Staff Universitas Mercubuana yang telah membantu dan memberikan informasi-informasi terkait Tugas Akhir.
6. Semua sahabat-sahabatku **Cindy, Gearda, Arfal** dan semuanya yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu, terimakasih untuk waktu, support, saran dan bantuannya untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Laporan Perancangan Arsitektur Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis memohon maaf bila ada kesalahan dalam penyusunan laporan ini. Kritik dan saran kami hargai demi penyempurnaan penulisan serupa dimasa yang akan datang.

Jakarta, 3 Agustus 2020

Penulis,

Devi Ayu Artanti

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
ABSTRAK .....	i
LEMBAR PERNYATAAN .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Maksud dan Tujuan Perancangan .....	3
1.3.1 Maksud Perancangan .....	3
1.3.2 Tujuan Perancangan .....	3
1.4 Ruang Lingkup .....	4
1.5 Sistematika Penulisan .....	4
1.6 Kerangka Berfikir .....	5
<b>BAB II: STUDI PUSTAKA</b> .....	6
2.1 Kerangka Tinjauan Umum .....	6
2.2 Pemahaman terhadap Kerangka Acuan Kerja (KAK) .....	7
2.2.1 Persyaratan Perancangan .....	7
2.2.2 Target Perancangan .....	7
2.3 Tanggapan Kerangka Acuan Kerja (KAK) .....	9
2.4 Pengertian Rumah Susun .....	11
2.4.1 Tujuan Rumah Susun .....	12
2.4.2 Sasaran Penghuni Rusun .....	12
2.4.3 Klasifikasi Rusun .....	13
2.5 Syarat dan Ketentuan Rumah Susun .....	19
2.5.1 Ketentuan Administratif .....	19
2.5.2 Ketentuan Teknis dan Data Bangunan .....	20
2.5.2.1 Peruntukan dan Intensitas Bangunan .....	20

2.5.2.2 Arsitektur Bangunan Gedung .....	22
2.5.2.3 Pengendalian Dampak Lingkungan .....	25
2.5.2.4 Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan .....	26
2.5.2.5 Ketentuan Teknis Keandalan Bangunan .....	27
2.5.2.6 Ketentuan Biaya Bangunan Rusuna Bertingkat Tinggi.....	32
2.6 Green Architecture .....	35
2.6.1 Pengertian Green Architecture .....	36
2.6.2 Prinsip Arsitektur Hijau .....	36
2.6.3 Peraturan .....	40
2.6.4 Peraturan .....	40
2.6.5 Karakteristik .....	41
2.7 Dwelling Process .....	41
2.7.1 Kampung Kota .....	41
2.7.2 Karakteristik Hunian .....	43
2.7.3 Karakteristik Penghuni .....	43
2.7.4 Vertical Housing .....	44
2.8 Studi Preseden .....	44
<b>BAB III : DATA DAN ANALISA</b> .....	49
3.1 Data Tapak .....	49
3.2 Analisa Non Fisik .....	50
3.3 Analisa Pengguna .....	50
3.3.1 Program Ruang .....	52
3.4 Analisa Fisik .....	57
3.4.1 Analisa Lingkungan .....	57
3.4.2 Analisa Makro .....	57
3.4.3 Analisa Mikro .....	59
3.4.4 Analisa Pencapaian dan Entrance Tapak .....	60
3.4.6 Analisa Kebisingan .....	61
3.4.7 Analisa Matahari .....	62
3.4.8 Analisa View .....	63
3.5 Zoning Akhir .....	64



3.5.1 Zoning Horizontal .....	64
3.5.2 Zoning Vertical .....	64
<b>BAB IV : KONSEP .....</b>	<b>65</b>
4.1 Konsep Dasar .....	65
4.2 Konsep Gubahan Massa .....	67
4.3 Konsep Perencanaan Bangunan .....	68
4.3.1 Konsep Bangunan Green Architecture .....	68
4.3.2 Konsep Struktur .....	70
4.3.3 Konsep Utilitas .....	72
4.4 Konsep Tapak dan Lingkungan .....	73
4.4.1 Konsep Pedestrian .....	73
4.4.2 Konsep Area Terbuka Hijau .....	74
<b>BAB V : HASIL PERANCANGAN .....</b>	<b>76</b>
5.1 Analisa Perancangan .....	76
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>79</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

