

**STUDIO TUGAS AKHIR  
PERIODE 92**

**INTEGRASI PASAR MODERN DAN HUNIAN VERTIKAL  
DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR TROPIS DI  
KOTA JAKARTA**



**DISUSUN OLEH:**

SITI NUR KAYATI

41219110036

**DOSEN PEMBIMBING :**

Ir MUJI INDARWANTO MM, MT

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
2025**

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Siti Nur Kayati  
Nim : 41219110036  
Program Studi : Arsitektur  
Fakultas : Teknik  
Universitas : Mercu Buana

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



Jakarta, 17 Februari 2025

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA



Siti Nur Kayati

## LEMBAR PENGESAHAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Nur Kayati  
Nim : 41219110036  
Program Studi : Arsitektur  
Fakultas : Teknik  
Universitas : Mercu Buana

Telah menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan tepat pada waktu yang sudah ditentukan, dengan judul “Integrasi Pasar Modern dan Hunian Vertikal dengan Pendekatan Arsitektur Tropis di Kota Jakarta”.

Disahkan oleh :

Pembimbing Ir. Muji Indarwanto, MM, MT  
NIDN/NIDK/NIK 0309076401

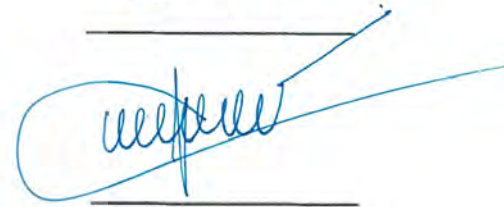
Tanda Tangan



Penguji 1 Tin Budi Utami, Dr. Ir. MT  
NIDN/NIDK/NIK 0320056801



Anggota Penguji Annizar Bachri, B.Arch., M.Arch  
NIDN/NIDK/NIK 0316129104



MERCU BUANA

Jakarta, 17 Februari 2025

Mengetahui

Dekan Fakultas Teknik

Kaprodi S1 Arsitektur



Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T.  
NIDN : 0307037202



Rona Fika Jamila, S.T., M.T.  
NIDN : 0329048401

## ABSTRAK

Jakarta sebagai pusat ekonomi dan bisnis mengalami pertumbuhan populasi yang pesat, mencapai 10,56 juta jiwa pada Sensus 2020, dengan peningkatan sekitar 88 ribu jiwa per tahun. Hal ini menyebabkan meningkatnya kebutuhan hunian, mendorong perkembangan konsep hunian vertikal seperti rumah susun. Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, rumah susun adalah bangunan bertingkat dengan bagian yang digunakan sebagai hunian bersama. Namun, pembangunan rumah susun, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sering kali menghadapi berbagai permasalahan, seperti lingkungan yang kumuh dan kurangnya fasilitas pendukung. Oleh karena itu, perancangan Rumah Susun Sewa Sederhana (Rusunawa) yang terintegrasi dengan pasar modern di Rawa Buaya, Jakarta Barat, diusulkan sebagai solusi untuk menyediakan hunian layak dengan fasilitas yang mendukung kehidupan sosial dan ekonomi penghuninya. Desain Rusunawa ini menerapkan prinsip arsitektur tropis yang beradaptasi dengan iklim Jakarta, yang memiliki suhu dan kelembaban tinggi serta curah hujan signifikan. Penerapan arsitektur tropis dilakukan dengan memahami kondisi iklim makro dan mikro untuk menciptakan bangunan yang nyaman, hemat energi, dan ramah lingkungan. Dengan konsep ini, diharapkan Rusunawa dapat menjadi solusi hunian yang tidak hanya fungsional tetapi juga memberikan kualitas hidup yang lebih baik bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

**Kata kunci :** Jakarta, Pusat ekonomi dan bisnis, Pertumbuhan populasi, Hunian vertikal, Rumah susun

## ABSTRACT

Jakarta, as an economic and business hub, has experienced rapid population growth, reaching 10.56 million people in the 2020 Census, with an increase of around 88 thousand people per year. This has led to a growing demand for housing, driving the development of vertical housing concepts such as apartment buildings. According to Law No. 20 of 2011, an apartment building is a multi-story structure with sections used for shared residential purposes. However, the development of apartment buildings, particularly for low-income communities (LIC), often faces various issues, such as slum environments and a lack of supporting facilities. Therefore, the design of Simple Rentable Apartments (Rusunawa), integrated with a modern market in Rawa Buaya, West Jakarta, is proposed as a solution to provide decent housing with facilities that support the social and economic lives of its residents. The design of Rusunawa applies tropical architecture principles, adapting to Jakarta's climate, which has high temperatures, humidity, and significant rainfall. The implementation of tropical architecture is carried out by understanding both macro and micro climate conditions to create a building that is comfortable, energy-efficient, and environmentally friendly. With this concept, it is hoped that Rusunawa can be a housing solution that is not only functional but also provides a better quality of life for low-income communities.

**Keyword :** Jakarta, Economic and business hub, Population growth, Vertical housing

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas Rahmat, karunia, serta hidayah-Nya yang senantiasa melimpah dalam setiap langkah perjalanan sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini dengan Baik yang berjudul “Integrasi Pasar Modern dan Hunian Vertikal dengan Pendekatan Arsitektur Tropis”

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, membimbing, dan memberikan dukungan serta telah berpartisipasi, baik bersifat moril maupun materil dalam penyusunan laporan Tugas Akhir ini, khususnya kepada :

1. Allah SWT. Yang telah memberikan Kesehatan serta kekuatan untuk penulis menyelesaikan laporan praktik profesi.
2. Keluarga Besar Bapak Jumali dan Ibu Jumiyati, selaku orang tua penulis yang selalu memberikan semangat, bantuan serta doa untuk penulis menyelesaikan Laporan Tugas Akhir.
3. Rona Fika Jamila, ST, MT Selaku Ketua Program Studi Teknik Arsitektur yang telah memberikan arahan selama kegiatan serta penyusunan Laporan Tugas Akhir.
4. Annizar Bachri, B.arch. M.arch Selaku Koordinator Tugas Akhir yang telah membimbing selama proses kegiatan penyusunan Laporan Tugas Akhir.
5. Ir, Muji Indarwanto, MM, MT Selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang sudah membimbing dengan meluangkan waktunya serta memberikan arahan dan masukan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir.
6. Seluruh Dosen dan Staf Pengajar Teknik Universitas Mercu Buana yang telah membantu perizinan dalam kegiatan penyusunan Laporan Tugas Akhir.
7. Serta teman-teman dan senior-senior yang telah memberikan semangat dan masukan selama penyusunan Laporan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, penulis berharap Laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi kepentingan akademis dan kemajuan dunia Arsitektur.

Jakarta, 17 Februari 2025



**Siti Nur Kayati**



UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
ABSTRAK .....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pernyataan Masalah.....	2
1.3 Maksud dan Tujuan.....	2
1.4 Ruang Lingkup .....	3
1.5 Sistematika Penulisan.....	3
1.6 KERANGKA BERFIKIR .....	4
BAB II TINJAUAN PROYEK DAN TEMA.....	5
2.1 Kerangka Tinjauan Umum.....	5
2.2 Tinjauan Teoritis Proyek.....	6
2.2.1 Definisi Mix Used Building.....	6
2.2.2 Jenis – Jenis Mix Used Building.....	6
2.2.3 Pengertian Rumah Susun .....	7
2.2.4 Jenis Jenis Rumah Susun.....	7
2.2.5 Sistem Kepemilikan .....	8
1.Sistem Sewa (rented project) .....	8
1.Urgensitas Rumah Susun .....	9
2.Persyaratan Pembangunan Rusun Sewa.....	10
3.Kriteria Perencanaan Rumah Susun Sewa .....	16
4.Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung .....	17
5.Perencanaan Ruang Dalam .....	17



6. Perencanaan Tapak Basement.....	18
7. Sirkulasi dan Parkir.....	18
8. Pertandaan.....	19
9. Sasaran Pembangunan Rumah Susun Sewa.....	19
10. Pola Hidup Masyarakat Bepenghasilan Rendah.....	20
2.3 Pasar Modern.....	21
2.3.1 Definisi Pasar Modern.....	21
2.3.2 Elemen Elemen Pasar.....	22
2.4 Tinjauan Teoritis Tema.....	24
2.4.1 Arsitektur Tropis.....	24
2.4.2 Prinsip Prinsip Arsitektur Tropis.....	24
2.5 Studi Preseden.....	26
2.5.1 Rumah Susun Pasar Rumput & PD Pasar Rumput.....	26
2.5.2 Rumah Susun Lokbin Rawa Buaya & Pasar Tradisional Rawa Buaya	
2.5.3 Pasar Modern Intermoda BSD Cisauk.....	34
2.5.4 Farmers Park/ Hufft Projects @United States.....	37
<b>BAB III DATA DAN ANALISA.....</b>	<b>41</b>
3.1 Data Tapak.....	41
3.1.1 Lokasi Tapak.....	41
3.1.2 Regulasi Tapak.....	42
3.1.3 Batas Tapak.....	43
3.2 Data Analisa Non Fisik.....	43
3.2.1 Analisa Pelaku Kegiatan.....	43
3.2.2 Analisa Alur Kegiatan Pengunjung.....	45
3.2.3 Analisa Alur Kegiatan Pengelola.....	46
3.2.4 Analisa Alur Kegiatan Penghuni Rusun.....	46
3.2.6 Studi Kebutuhan Ruang.....	47
3.2.7 Hubungan Ruang.....	50
3.3 Data Analisa Fisik.....	53
3.3.1 Lokasi Tapak.....	53
3.3.2 Analisa Lingkungan.....	54
3.3.3 Analisa Entrance Tapak.....	55

3.3.4	Analisa Pencapaian .....	57
3.3.5	Analisa Sirkulasi .....	59
3.3.6	Analisa Ruang Luar.....	60
3.3.7	Analisa View .....	61
3.3.8	Analisa Kebisingan .....	62
3.3.9	Analisa Matahari .....	63
3.4	Zoning Akhir.....	64
3.5	Pertimbangan Arsitektur .....	65
3.6	Analisa Struktur Bangunan .....	66
3.7	Analisa Modul Bangunan .....	70
3.8	Analisa Utilitas Bangunan .....	70
<b>BAB IV KONSEP .....</b>		<b>75</b>
4.1	Konsep Dasar .....	75
4.2	Konsep Kegiatan .....	76
4.2.1	Pelaku Kegiatan.....	76
4.2.2	Program Zona.....	76
4.2.3	Skema Organisasi Ruang .....	77
4.2.4	Konsep Zoning dalam Tapak .....	77
4.2.5	Konsep Ruang Luar.....	78
4.2.6	Konsep Sirkulasi .....	79
4.2.7	Konsep Pertimbangan Arsitektur .....	79
4.2.8	Konsep Tampilan Bangunan .....	82
	1.Konsep Tampilan Podium.....	82
	2.Konsep Tampilan Tower.....	83
4.2.9	Konsep Ruang Dalam.....	84
4.2.10	Gubahan Bangunan .....	85
<b>BAB V HASIL RANCANGAN .....</b>		<b>86</b>
5.1	Perancangan Bangunan .....	86
5.2	Perspektif Eksterior .....	88
5.3	Perspektif Interior.....	88
5.4	Poster.....	89
5.5	Foto Maket .....	90

DAFTAR PUSTAKA .....	91
LAMPIRAN .....	93



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kombinasi Mix Used Building .....	6
Gambar 2. 2 Sebaran Rusun radius 5 km dari wilayah Rawa Buaya.....	10
Gambar 2. 3 Standar Ruang Tamu .....	12
Gambar 2. 4 Standar Dapur dengan Ruang Makan .....	12
Gambar 2. 5 Standar Kamar Tidur .....	13
Gambar 2. 6 Standar Kamar Mandi .....	13
Gambar 2. 7 Standar Ruang Cuci.....	14
Gambar 2. 8 Prinsip Dasar Perancangan Rumah Susun Sewa.....	17
Gambar 2. 9 Peta Lokasi Bangunan Pasar Rumput .....	27
Gambar 2. 10 Facade Rusun Pasar Rumput.....	27
Gambar 2. 11 Denah Fasilitas Pasar Rumput.....	28
Gambar 2. 12 Denah Hunian Pasar Rumput .....	28
Gambar 2. 13 Konsep Desain Rusun Pasar Rumput.....	29
Gambar 2. 14 Konsep Rusun Pasar Rumput .....	29
Gambar 2. 15 Area Interior Rusun Pasar Rumput .....	30
Gambar 2. 16 Facade Rusun Rawa Buaya .....	31
Gambar 2. 17 Lantai Koridor Rusun Rawa Buaya .....	32
Gambar 2. 18 Area Pasar Rusun Rawa Buaya.....	32
Gambar 2. 19 Area Bersama dan Loby Rusun Rawa Buaya .....	32
Gambar 2. 20 Area Parkir Motor Rusun Rawa Buaya.....	33
Gambar 2. 21 Denah Tipikal Tower A dan B Rusun Rawa Buaya.....	33
Gambar 2. 22 Pasar Modern Intermoda BSD Cisauk .....	34
Gambar 2. 23 Denah Lantai Dasar Pasar Modern BSD City.....	35
Gambar 2. 24 Area Food Court Pasar Modern BSD Cisauk.....	35
Gambar 2. 25 Area Retail Non Pangan Pasar Modern BSD City .....	36
Gambar 2. 26 Lantai 1 Pasar Modern BSD City.....	36
Gambar 2. 27 Area Lapak Sayur dan Buah di Pasar Modern BSD City .....	36
Gambar 2. 28 Area Daging di Pasar Modern BSD .....	37
Gambar 2. 29 Facade Farmers Park .....	37
Gambar 2. 30 Lokasi Farmers Park .....	38
Gambar 2. 31 Struktur Atap Farmers Park.....	39
Gambar 2. 32 Site Farmers Park .....	39
Gambar 2. 33 Zonasi Vertikal dan Denah Lantai 1 & 2 Farmers Park.....	40
Gambar 2. 34 Zonasi Vertikal dan Denah Lantai 1 & 2 Farmers Park.....	40
Gambar 3. 1 Peta Kota DKI Jakarta.....	41
Gambar 3. 2 Lokasi Tapak .....	41
Gambar 3. 3 Peta Zonasi Tapak .....	42
Gambar 3. 4 Analisa Alur Kegiatan Pengunjung.....	45
Gambar 3. 5 Analisa Alur Kegiatan Pengelola .....	46
Gambar 3. 6 Analisa Alur Kegiatan Penghuni Rusun .....	46
Gambar 3. 7 Analisa Alur Kegiatan Penghuni Pasar .....	47
Gambar 3. 8 Analisa Hubungan Ruang Ground Floor.....	50
Gambar 3. 9 Analisa Hubungan Ruang Lantai 1 .....	51
Gambar 3. 10 Analisa Hubungan Ruang Lantai 2 .....	51
Gambar 3. 11 Analisa Hubungan Ruang Lantai 3 .....	52
Gambar 3. 12 Analisa Hubungan Ruang Lantai Typical .....	52

Gambar 3. 13 Lokasi Tapak dan Sekitarnya .....	53
Gambar 3. 14 Bentuk Dasar Massa Bangunan .....	65
Gambar 3. 15 Struktur Rigid Frame.....	67
Gambar 3. 16 Struktur Kolom, Balok dan Plat Lantai.....	69
Gambar 3. 17 Beam Grid dan Slab Sistem .....	70
Gambar 3. 18 Pengolahan Air limbah.....	71
Gambar 4. 1 Konsep Dasar Rancangan.....	75
Gambar 4. 2 Analisa Pelaku Kegiatan .....	76
Gambar 5. 1 Tampak Depan .....	86
Gambar 5. 2 Tampak Belakang.....	86
Gambar 5. 3 Tampak Samping Kanan .....	87
Gambar 5. 4 Tampak Samping Kiri .....	87
Gambar 5. 5 Perspektif Eksterior .....	88

