

**PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI
KAWASAN CIKARANG PUSAT**

TUGAS AKHIR

**JIHAN FIDINIA DWITAMI
133.16.008**



**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK DAN DESAIN
INSTITUT TEKNOLOGI DAN SAINS BANDUNG
KOTA DELTAMAS
JULI 2020**

**PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI
KAWASAN CIKARANG PUSAT**

TUGAS AKHIR

JIHAN FDINIA DWITAMI

133.16.008

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana
Teknik Arsitektur Pada Program Studi Arsitektur



**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK DAN DESAIN
INSTITUT TEKNOLOGI DAN SAINS BANDUNG
KOTA DELTAMAS
JULI 2020**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : JIHAN FIDINIA DWITAMI

NIM : 133.16.008



Tanda Tangan :

Tanggal : 07 Juli 2020

**PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI
KAWASAN CIKARANG PUSAT**

TUGAS AKHIR

JIHAN FIDINIA DWITAMI

133.16.008

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana
Teknik Arsitektur Pada Program Studi Arsitektur

Menyetujui,

Kota Deltamas, 24 Juli 2020

Pembimbing



Wanda Yovita, ST., M.T.

NIP

Mengetahui,

Ketua Program Studi Arsitektur ITSB



Muhammad Arief Irfan, ST., M.T.

NIP 19791011201510481

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah Subhanahu Wata'ala, karena atas ridha dan rahmat-Nya, penulis dapat Menyelesaikan Penulisan Tugas Akhir ini. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah diutus Allah sebagai penyempurna akhlak di dunia. Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Program Studi Arsitektur, Institut Teknologi dan Sains Bandung.

Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Program Studi Arsitektur, Institut Teknologi dan Sains Bandung. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Tugas Akhir ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini. Pengetahuan yang penulis dapat sangat besar manfaatnya bagi penulis, terutama dalam pengalaman mendesain.

Harapan penulis agar karya ini dapat memberi manfaat dalam pengembangan lebih lanjut, juga dalam kekurangan dan kekeliruan penulis, semoga menjadi titik tolak yang memberi manfaat.

Penulis menyadari banyak pihak yang bersedia memberikan bimbingan dan membantu dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini. Untuk itu iringan do'a dan ucapan terimakasih yang sebanyak-banyaknya penulis sampaikan, baik kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu berupa pikiran, waktu, dukungan, tenaga, motivasi, dan dalam bentuk bantuan lainnya demi terlaksananya laporan ini. Adapun pihak-pihak tersebut antara lain:

- Ibu Wanda Yovita, ST., M.T. selaku dosen pembimbing yang telah membimbing penulis dengan baik dan memberikan arahan serta perhatian selama proses mengerjakan Tugas Akhir.
- Bapak Muhammad Arief Irfan, S.T., M.T. selaku Ketua Program Studi Arsitektur ITS B atas segala pengarahan dan kebijakan yang diberikan.
- Seluruh Dosen Arsitektur ITS B yang telah memberi masukan dan arahan dalam melengkapi pengerjaan Tugas Akhir.
- Mami, Papi dan abang kandung saya selaku keluarga yang telah mendukung baik secara moral maupun materi, serta memberi semangat kepada penulis.
- Abang angkat saya Alm.Suryo Budi Dhoho Putro yang sudah membantu saya selama saya kuliah di jurusan Arsitektur di mata kuliah Studio Desain Arsitektur dan Struktur sampai beliau pergi untuk selama-lamanya.
- Ade Angkat saya yang selalu mendo'akan dan mendukung saya serta menyemangati saya selama proses perjuangan saya menuju gelar Sarjana Arsitektur.

- Seluruh jajaran Dosen Fakultas Teknik dan Desain yang telah memberikan dukungan pengarahan selama masa perkuliahan dan masa proses pembuatan Tugas Akhir.
- Seluruh responden yang telah bersedia membantu dan meluangkan waktunya untuk beberapa pertanyaan saya mengenai lokasi desain Tugas Akhir saya.
- Teman-teman Arsitektur 2016 yang selalu memberikan motivasi dan semangat juang dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
- Abang-abang senior dan adek-adek junior di beladiri saya yang selalu men-*support* saya dan membantu saya dalam penyusunan Tugas Akhir.
- Para pelatih saya di Team Platda Kabupaten Bekasi di beladiri "*Shorinji Kempo Indonesia*".
- Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu memberikan dukungan.
- Sahabat-sahabat pejuang Tugas Akhir: Nizar Arman Harjakusuma, Yadi Dinata, Citra Sri Maryati, Abdul Halim Maulana dan Yolandana yang telah memberi semangat, inspirasi, serta telah bersama-sama berjuang menghadapi tugas akhir.
- Teman-teman GL 17 : Widya Sam, Yolandana dan Feren.
- Seluruh anggota HMA Wastuwidyawan ITSB yang selalu menginspirasi penulis untuk menjadi lebih baik.
- Seluruh anggota Team Atlet dan pelatih yang sudah mau memahami kesibukan saya selama mengerjakan Tugas Akhir ini.
- Seluruh pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu kelancaran Tugas Akhir ini

Kota Deltamas, 24 Juli 2020



Penulis

(Jihan Fidinia D)

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Institut Teknologi dan Sains Bandung, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Jihan Fidinia Dwitami
NIM : 133.16.008
Program Studi : Teknik Arsitektur
Fakultas : Teknik dan Desain
Jenis karya : Tugas Akhir

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Teknologi dan Sains Bandung **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

PERANCANGAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI KAWASAN
CIKARANG PUSAT

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Institut Teknologi dan Sains Bandung berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan Tugas Akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Cikarang Pusat

Pada tanggal : 07 Juli 2020

Yang menyatakan



(Jihan Fidinia Dwitami)

ABSTRAK

Melihat keterbatasan lahan untuk tempat hunian serta jumlah kepadatan penduduk wilayah Kabupaten Bekasi yang setiap tahunnya meningkat, maka dibutuhkan pembangunan rumah susun sederhana sebagai alternatif pilihan utama untuk mewujudkan peningkatan taraf hidup penduduk setempat.

Tujuan pembangunan rumah susun adalah menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya; memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat dengan ekonomi yang menengah rendah dan menciptakan lingkungan yang selaras dan seimbang; meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan serta mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.

Dalam mendesain rumah susun sederhana ini dibutuhkan berbagai macam metode, metode yang digunakan dalam mencapai sasaran laporan tugas akhir ini adalah dengan teknik observasi dan pengumpulan data dengan cara studi literatur. Metode analisa yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu studi observasi guna mengidentifikasi kondisi fisik hunian rumah susun.

Kata kunci: Rumah Susun, Masyarakat, Permukiman Kumuh

ABSTRACT

Seeing the limited land for shelter and the population density of Bekasi Regency which is increasing every year, it is necessary to build a simple flat as an alternative choice to make an increase in the standard of living of the local population. The purpose of building flats is the construction of flats that are habitable and affordable in a safe, secure, harmonious, and managed environment while also creating integrated settlements in order to develop economically, socially, and culturally.

Meeting the needs of livable homes for people with a medium economy and creating a harmonious and full environment; improve the efficiency and efficiency of space and land, also provide green open space in residential areas, housing and complete housing, balanced and balanced by taking into account sustainable development and environmentally sound as well as reducing the extent and improving land, housing and slums.

In designing this simple flat, various methods are needed, the methods used in achieving the objectives of this final report are observation techniques and data collection by means of literature study. The analytical method used is descriptive qualitative analysis, which is an observational study in order to improve the physical condition of apartment housing.

Keywords: *Flats, communities, slums*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xii
LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan Perancangan	2
1.3 Masalah Perancangan.....	2
1.4 Batasan Perancangan.....	2
1.5 Kerangka Berfikir.....	3
1.6 Sistematika Laporan.....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
Deskripsi Umum.....	5
2.1 Lokasi	6
2.2 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi.....	7
2.3 Peraturan dan standar teknis yang digunakan	12
2.4 Tipologi Rumah Susun Sederhana	12
2.4.1 Pengertian Rumah Susun	12
2.4.2 Klasifikasi Rumah Susun	14
2.5 Studi Preseden.....	18
2.5.1 Rumah Susun Bidara Cina	18
2.5.2 Rumah Susun Pulogebang.....	21
2.5.3 Rumah Susun Menara Persahabatan	25
2.5.4 Apartemen The Hive Tamansari Cawang	30

2.5.5 Apartemen Patria Park.....	34
2.5.6 Apartemen MT Haryono Square	37
2.5.7 Apartemen The H Residence.....	41
2.5.8 Apartemen Trivium Terrace Lippo Cikarang.....	45
2.5.9 Tower Sakura Kalibata City	48
2.6 Profil Proyek.....	53
2.7 Kesimpulan	53
BAB III ANALISA PERANCANGAN	58
3.1 Analisa Pengguna	58
3.2 Analisis Pengelompokan Pemakai.....	59
3.2.1 Berdasarkan Pendapatan.....	59
3.2.2 Berdasarkan Jumlah Usia dan Jenis Status.....	59
3.2.3 Berdasarkan Jumlah Pemakai.....	60
3.3 Analisis Kegiatan.....	61
3.3.1 Unit hunian	62
3.3.2 Blok hunian	63
3.3.3 Lingkungan hunian.....	63
3.3.4 Unit hunian berdasarkan jenis status	64
3.4 Analisis kebutuhan dan persyaratan ruang	66
3.5 Analisis hubungan fungsional ruang	73
3.5.1 Lingkungan hunian.....	73
3.5.2 Blok Hunian	73
3.5.3 Unit Hunian	74
3.6 Permintaan fungsi	74
3.6.1 Zona privat	75
3.6.2 Zona publik.....	75
3.6.3 Zona semi publik	75
3.7 Analisis tapak.....	76
3.7.1 Analisis potensial lahan terhadap tapak	77
3.7.2 Analisis pencapaian.....	77
3.7.3 Analisis aliran air	79
3.7.4 Analisis pergerakan matahari	79
3.7.5 Isu Tapak	80
BAB IV KONSEP	81

4.1 Ide Konsep Perancangan.....	81
4.2 Konsep Tapak	81
4.3 Material Bangunan.....	82
4.4 Selubung Bangunan	82
4.5 Fasade Bangunan	83
4.6 Pengelompokkan Fungsi.....	83
4.7 Pencapaian dan Sirkulasi Luar Bangunan	84
4.8 Konsep Bangunan	85
4.8.1 Bentuk Massa	85
4.9 Konsep Struktur	86
4.9.1 Sistem Struktur	86
4.10 Konsep Utilitas	87
4.10.1 Drainase Tapak.....	87
BAB V HASIL DESAIN	88
DAFTAR PUSTAKA	92
DAFTAR LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Orde Kota Kabupaten Bekasi Tahun 2011 – 2031	8
Tabel 2.2 Tabel Tipologi.....	14
Tabel 3.1 Jadwal Shif Kerja Buruh Pabrik	62
Tabel 3.2 Jenis kegiatan dalam hunian	62
Tabel 3.3 Jenis kegiatan dalam blok hunian	63
Tabel 3.4 Jenis kegiatan dalam hunian	64
Tabel 3.5 Jenis kegiatan berdasarkan penghuni lajang	64
Tabel 3.6 Jenis kegiatan berdasarkan anggota keluarga	65
Tabel 3.7 Kebutuhan ruang unit hunian tipe 18m ²	66
Tabel 3.8 Kebutuhan ruang unit hunian tipe 36m ²	67
Tabel 3.9 Fasilitas pendukung	68
Tabel 3.10 Fasilitas administrasi.....	69
Tabel 3.11 Fasilitas Utilitas	70
Tabel 3.12 Fasilitas Keseluruhan	71
Tabel 3.13 Fasilitas ruang luar.....	72
Tabel 3.14 Fasilitas parkir.....	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Kerangka Berpikir3

Gambar 2.1 Site Lokasi5

Gambar 2.2 Lokasi Tapak5

Gambar 2.3 Pembagian wilayah pengembangan Kabupaten Bekasi 20317

Gambar 2.4 Peta Rencana Wilayah Pengembangan Kabupaten Bekasi7

Gambar 2.5 Peta Kawasan Industri Kab. Bekasi (RTRW Kab.Bekasi Tahun 2011-2031)10

Gambar 2.6 Peta Rencana Wilayah Pengembangan Kabupaten Bekasi. (RTRW Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2031)10

Gambar 2.7 Peta Wilayah Kecamatan Cikarang Pusat11

Gambar 2.8 Denah Sistem Kontrol Lingkungan31

Gambar 2.9 Denah Apartemen Patria Park34

Gambar 2.10 Layout Apartemen MT Haryono Square37

Gambar 2.11 Apartemen The H Residence41

Gambar 2.12 Denah dan Suasana Eksterior Apartemen The H Residence45

Gambar 2.13 Layout Apartemen Trivium Terrace45

Gambar 3.1 Grafik Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin61

Gambar 3.2 Sirkulasi Lingkungan Hunian73

Gambar 3.3 Sirkulasi Blok Hunian74

Gambar 3.4 Sirkulasi Unit Hunian74

Gambar 3.5 Zona Semi Publik75

Gambar 3.6 Kondisi Fisik Wilayah Perancangan76

Gambar 3.7 Peta Rencana Jaringan Jalan78

Gambar 3.8 Peta Rencana Jaringan Jalan78

Gambar 3.9 Anailis Pergerakan Matahari80

Gambar 3.10 Isu Tapak80

Gambar 4.1 Permintaan di lantai dasar berdasarkan fungsi publik dan berada di lantai atas berdasarkan fungsi hunian88

Gambar 4.2 Konsep Secondary Skin	89
Gambar 4.3 Secondary Skin	90
Gambar 4.4 Sirkulasi Pedestrian Kawasan Rusun.....	91
Gambar 4.5 Konsep Massa Bangunan.....	92
Gambar 4.6 Sistem Struktur Bangunan	93
Gambar 4.7 Drainase Luar Kawasan	94
Gambar 5.1 Desain Tapak	95
Gambar 5.2 Suasana Blok Rusun	96
Gambar 5.3 Suasana desain bangunan dan sekitar	97
Gambar 5.4 Suasana Sarana dan Prasarana Rusun.....	97
Gambar 5.5 Suasana Luar Masjid.....	98
Gambar 5.6 View Mata Burung Kawasan.....	98

DAFTAR LAMPIRAN

Foto Maket 1

Foto Maket 2

Foto Maket 3

Foto Maket 4

Foto Maket 5