

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Tujuan dan Sasaran	5
1.2.1. Tujuan	5
1.2.2. Sasaran.....	5
1.3. Manfaat	5
1.3.1. Subjektif	5
1.3.2. Objektif	5
1.4. Ruang Lingkup	5
1.5. Metode Pembahasan	5
1.6. Sistematika pembahasan.....	6
1.7. Alur Pikir	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1. Pengertian Rumah Susun	8
2.2. Sejarah Rumah Susun	9
2.2.1. Perkembangan Rumah Susun	9
2.2.2. Membangun Tanpa Menggusur.....	9
2.3. Klasifikasi Rumah Susun	9
2.2.1. Menurut Peruntukan.....	9
2.2.2. Menurut Ketinggian bangunan	11
2.2.3. Menurut Pelayanan Koridor.....	11
2.2.4. Menurut pemiliknya.....	12
2.2.5. Menurut bentuknya	13
2.4. Persyaratan Teknis Rumah Susun	13
2.4.1. Kriteria Perencanaan.....	13
a. Kriteria Umum.....	13
b. Kriteria Khusus	14
2.4.2. Fasilitas pada Rumah Susun	15
2.5. Peraturan Pemerintah	16
2.5.1. Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera)	16
2.5.1.1. Arahana Pembangunan Rusunami.....	16
2.5.1.2. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)	17
2.5.1.2.1. Ketentuan Umum FLPP	17

2.5.1.2.1.Lingkup FLPP	18
2.5.1.2.1.Kelompok Sasaran.....	18
2.5.1.2.1.KPR Sejahtera Susun dan Syariah Susun	18
2.5.1.2.1.Ketentuan Lain	19
2.5.2. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	19
2.5.2.1. Arahan Pembangunan Rumah Susun.....	20
2.6.Penekanan desain Arsitektur Hijau.....	20
2.6.1. Pengertian Arsitektur Hijau.....	20
2.6.2. Prinsip – prinsip Arsitektur Hijau	20
2.6.3. Konsep Arsitektur Hijau Menurut GBCI	21
2.6.4. Sifat – sifat Arsitektur Hijau	28
2.6. Studi Banding	22
2.6.1. Rumah Susun Tebet Berlian, Tebet Barat, Jakarta	22
2.6.2. Rumah Susun Kalibata City, Pasar Minggu, Jakarta Selatan	24
2.6.3. Rumah Susun Bandar Kemayoran, Kemayoran, Jakarta Utara.....	27
2.6.4. Rumah Susun Marunda, Cilincing, Jakarta Utara.....	28
BAB III DATA	31
3.1. Tinjauan Umum DKI Jakarta.....	31
3.1.1. Kondisi Geografis	31
3.1.2. Klomatologis.....	32
3.1.3. Topografi	32
3.1.4. Kependudukan	32
3.2. Tinjauan Wilayah Kota Jakarta Timur	34
3.2.1. Keadaan Geografis	34
3.2.2. Pemerintah dan Ketertiban.....	35
3.2.3. Ketenaga Kerjaan	36
3.2.4. Kondisi Sosial Kependudukan.....	36
a. Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk.....	36
b. Kepadatan Penduduk.....	36
3.2.5. Jumlah Rumah Di jakarta Timur	37
3.2.6. Jumlah Rusun Di Jakarta Timur	39
BAB IV KESIMPULAN, BATASAN DAN ANGGAPAN	41
4.1. Kesimpulan.....	41
4.2. Batasan.....	41
4.3. Anggapan	42
BAB V PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....	43
5.1. Dasar Pendekatan Program Perencanaan dan Perancangan	43
5.2. Pendekatan Perencanaan	43
5.2.1. Pendekatan Lokasi dan Tapak	43
5.2.1.1. Analisa dan Penentuan Lokasi dan Tapak.....	43
5.2.1.2. Alternatif Tapak	43
5.2.1.3. Pemilihan Tapak.....	46
5.2.1.4. Tapak Terpilih.....	46

5.2.2. Pendekatan unit hunian berdasarkan pendapatan penduduk Jakarta Timur	48
5.2.3. Pendekatan unit hunian berdasar backlog di Jakarta Timur.....	49
5.2.3. Pendekatan Tipe dan Jumlah Unit Hunian	50
5.3. Pendekatan Perancangan	51
5.3.1. Pendekatan Aspek Fungsional	52
5.3.1.1. Pendekatan Pelaku	52
5.3.1.2. Pendekatan Aktivitas	53
5.3.1.3. Pendekatan Kebutuhan Ruang	54
5.3.1.4. Pendekatan Hubungan Kelompok Ruang	57
5.3.1.5. Pendekatan Sirkulasi	58
5.3.1.6. Pendekatan Rukun tetangga dan warga di rusunami	60
5.3.1.7. Standart Besaran Ruang.....	60
5.3.2. Pendekatan Aspek Kinerja.....	64
5.3.2.1. Sistem Pencahayaan	64
5.3.2.2. Sistem Penghawaan Udara	65
5.3.2.3. Sistem Jaringan Air Bersih.....	65
5.3.2.4. Sistem jaringan Air Kotor	66
5.3.2.5. Sistem Jaringan Listrik.....	66
5.3.2.6. Sistem Jaringan Telepon	66
5.3.2.7. Sistem Jaringan Sampah	67
5.3.2.8. Sistem Pemadam Kebakaran	67
5.3.2.9. Sistem Penangkap Petir	68
5.3.2.10. Sistem Transportasi dalam Bangunan	69
5.3.3. Pendekatan Aspek Teknis.....	69
5.3.3.1 Pendekatan Sistem Modul	69
5.3.3.1Pendekatan Sistem Struktur	69
5.3.4.Pendekatan Aspek Arsitektural.....	70
5.3.4.1. Penampilan bangunan	70
5.3.4.2. Massa bangunan	70
5.3.4.3. Orientasi bangunan.....	70
BAB VI PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....	71
6.1. Program Dasar Perencanaan	71
6.1.1. Program Dasar Aspek Fungsional.....	71
6.1.2. Program Dasar Aspek Kontekstual	71
6.1.3. Program Dasar Aspek Arsitektural	72
6.2. Program Dasar Perancangan.....	74
6.2.1. Program Dasar Aspek Teknis.....	74
6.2.2. Program Dasar Aspek Kinerja.....	74
6.3. Program Ruang.....	75
6.3.1. Kelompok ruang aktivitas pelaku	75
6.4. Tapak.....	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Komposisi Penduduk DKI Jakarta	1
Gambar 1.2. Pertumbuhan kendaraan di DKI Jakarta	2
Gambar 1.3. Alur pikir perencanaan dan perancangan Rusunami di Jakarta Timur	7
Gambar 2.1. Exterior corridor system	11
Gambar 2.2. Central corridor system.....	11
Gambar 2.3. Point Block system	11
Gambar 2.4. Multicore system	11
Gambar 2.5. Lokasi rusun tebet berlian.....	22
Gambar 2.6. Sirkulasi pada rusun	23
Gambar 2.7. Mushola Rusun.....	23
Gambar 2.8. Area lantai 1 rusun tebet	23
Gambar 2.9. Parkir di Rusun Tebet	23
Gambar 2.10. jaringan listrik dan shaft.....	24
Gambar 2.11. Jaringan air bersih	24
Gambar 2.12. Shaft sampah.....	24
Gambar 2.13. Hydrant pada rusun tebet.....	24
Gambar 2.14. Lokasi Kalibata city	25
Gambar 2.15. Siskulasi dalam bangunan	25
Gambar 2.16, Fasilitas sosial kalibata city.....	25
Gambar 2.17. Fasilitas ekonomi.....	25
Gambar 2.18. Fasilitas parkir kalibata city	25
Gambar 2.19. Jaringan listrik	26
Gambar 2.20. Jaringan kebakaran	26
Gambar 2.21. Lokasi rusun Bandar Kemayoran.....	27
Gambar 2.22. Sirkulasi ruang	27
Gambar 2.23. Fasilitas parkir rusun	27
Gambar 2.24. Ruang listrik.....	28
Gambar 2.25. Jaringan air bersih	28
Gambar 2.26. Jaringan air kotor	28
Gambar 2.27. Jaringan pemadam kebakaran	28
Gambar 2.28. Lokasi rusun Marunda.....	29
Gambar 2.29. Sirkulasi dalam bangunan.....	29
Gambar 2.30. Sarana sosial di Marunda	29
Gambar 2.31. Parkir di Rusun Marunda	29
Gambar 2.32. Jaringan listrik rusun Marunda	29
Gambar 2.33. Jaringan air bersih	30
Gambar 2.34. Jaringan air kotor	30
Gambar 2.35. Jaringan sampah	30
Gambar 2.36. Jaringan pemadam kebakaran	30
Gambar 3.1. Propinsi DKI Jakarta.....	31
Gambar 3.2. Pembagian daerah administrasi.....	32
Gambar 3.3. Rasio Jumlah penduduk DKI	32

Gambar 3.4. Tata guna lahan Jakarta Timur	35
Gambar 3.5. Gambar tata guna lahan Kecamatan	35
Gambar 5.1. Citra satelit alternatif 1	44
Gambar 5.2. LRK online DTK	44
Gambar 5.3. LRK lokasi alternatif 1	44
Gambar 5.4. Citra satelit alternatif 2	44
Gambar 5.5. LRK online DTK	44
Gambar 5.6. LRK Lokasi tapak 2	42
Gambar 5.7. Citra satelit alternatif 3	45
Gambar 5.8, LRK online DTK	45
Gambar 5.9. LRK Lokasi Alternatif 3	45
Gambar 5.10. Tapak terpilih	47
Gambar 5.11. Citra lokasi tapak terpilih	47
Gambar 5.12. Kondisi lokasi tapak terpilih	47
Gambar 5.13. Diagram hubungan kelompok kebutuhan ruang	58
Gambar 5.14. Sirkulasi luar penghuni	58
Gambar 5.15. Sirkulasi dalam penghuni	59
Gambar 5.16. Sirkulasi tamu	59
Gambar 5.17. Sirkulasi pengelola	60
Gambar 5.18. Sirkulasi service	60
Gambar 5.19. Ilustrasi jaringan air kotor	66
Gambar 5.20. Sistem pemadam kebakaran otomatis dan semi otomatis	67

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Strategi pembangunan rusun DKI Jakarta.....	3
Tabel 1.2 Data rusun pemprov DKI Jakarta.....	3
Tabel 1.3 Sensus penduduk 2011	4
Tabel 2.1. Klasifikasi rumah susun sederhana tipe a.....	9
Tabel 2.2. Rumah menurut golongan	10
Tabel 2.3. Jumlah Penghasilan	11
Tabel 2.4. Standart bangunan baru oleh Greenship.....	19
Tabel 3.1. Rasio jumlah penduduk dalam angka	30
Tabel 3.2. Jumlah rumah tangga menurut gol.pengeluaran 2011.....	30
Tabel 3.3. Jumlah penduduk menurut gol . pengeluaran 2011	30
Tabel 3.4. Jakarta Timur menurut luas daerah	31
Tabel 3.5. Pertumbuhan pendudun jakarta timur.....	36
Tabel 3.6. Data Kepadatan penduduk jakarta timur.....	37
Tabel 3.7. Tabel data hunian di Jakarta timur	37
Tabel 3.8. Backloh perkecamatan di Jakarta timur 2010.....	38
Tabel 3.9. rumah susun yang telah dibangun dan belum dihuni.....	39
Tabel 3.10. Rumah susun dalam tahap pembangunan	39
Tabel 3.11. Rumah susun yang telah di bangun dan telah dihuni	39
Tabel 3.12. Rumah susun dalam tahap perencanaan.....	40
Tabel 5.1. Pemilihan Tapak	46
Tabel 5.2. Jumlah Penduduk menurut Golongan Pengeluaran 2011	48
Tabel 5.3 Backlog per kecamatan di Jakarta Timur 2010	49
Tabel 5.4 Ketersediaan Hunian di Jakarta Timur	49
Tabel 5.5 Strategi pembangunan rusun DKI	50
Tabel 5.6 Prosentase Jumlah Unit Hunian	50
Tabel 5.7 Rata – rata jumlah unit hunian.....	50
Tabel 5.8 Luas Kebutuhan hunian.....	51
Tabel 5.9 Divisi pengelola	52
Tabel 5.10 Pengelola dan deskripsi tugas.....	53
Tabel 5.11 Kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas	54
Tabel 5.12 Ruang untuk kelompok aktivitas.....	56
Tabel 5.14 Kelompok aktivitas pengelola	61
Tabel 5.15 Besaran ruang serbaguna.....	62
Tabel 5.16 Kebutuhan Klinik di dalam rusun	62
Tabel 5.17 Kebutuhan pertokoan di dalam rusun	63
Tabel 5.18 Besaran kelompok aktivitas dalam ruang	63
Tabel 5.19 Kebutuhan lapangan olah raga	63
Tabel 5.20 Besaran kelompok aktivitas luar ruang.....	64
Tabel 5.21 Kebutuhan parkir penghuni	64
Tabel 5.22 Jumlah kebutuhan ruang Rusunami.....	64
Tabel 6.1. Kelompok aktivitas utama.....	75
Tabel 6.2. Kelompok aktivitas pengelola	76
Tabel 6.3. Besaran kelompok aktivitas dalam ruang	76
Tabel 6.4. Besaran kelompok aktivitas luar ruang.....	77
Tabel 6.5. Kebutuhan parkir penghuni	77
Tabel 6.6. Jumlah kebutuhan ruang rusunami	77