

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Halaman Persembahan	iv
Daftar Isi	v
Daftar Gambar	ix
Daftar Tabel	xii
Daftar Grafik	xiii
Abstraksi	xiv

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan	
1.2.1 Permasalahan Umum	9
1.2.2 Permasalahan Khusus	9
1.3 Tujuan dan Sasaran	
1.3.1 Tujuan Pembahasan	9
1.3.2 Sasaran Pembahasan	9
1.4 Lingkup Pembahasan	9
1.5 Metode Pembahasan	
1.5.1 Metode Pengumpulan Data	10
1.5.2 Metode Pengolahan Data	10
1.6 Keaslian Penulisan	11
1.7 Sistematika Penulisan	11

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hunian	13
2.1.1 Rumah Susun (Rusun)	13
2.1.2 Rusunami	15

2.2 Mixed Use Development	16
2.2.1 Pertimbangan Pasar	17
2.2.2 Karakteristik Desain	
2.2.2.1 Bentuk Pengembangan Mixed Use	18
2.2.2.2 Pemanfaatan Lahan	19
2.2.3 Pertimbangan Tapak dan Desain Bangunan	
2.2.3.1 Konfigurasi Tapak	20
2.2.3.2 Penampilan Bangunan	21
2.2.3.3 Bagian Sudut Tapak	21
2.2.3.4 Akses Masuk dan Keluar Bangunan	21
2.2.3.5 Desain Jalan di Sekitar Bangunan	22
2.2.3.6 Akses Pejalan Kaki yang Aman dan Nyaman	22
2.3 Transit Oriented Development (TOD)	23
2.3.1 Area Perencanaan Stasiun Transit	24
2.3.2 Fungsi Lahan Pendukung TOD	25
2.3.3 Peningkatan Kepadatan	27
2.3.4 Desain yang Berorientasi ke Pedestrian	29
2.3.5 Membuat Setiap Kawasan Stasiun Menjadi “Place”	33
2.3.6 Mengatur Parkir dan Lalu Lintas Kendaraan	33
2.4 Komuter	35
2.5 Desain Terintegrasi	36
2.6 Preseden	
2.6.1 Postmen’s Flats (Phillippe Gazeau)	37
2.6.2 Yakult Dormitory (Toshio Akimoto)	39
2.6.3 Rusun jatinegara Barat	42
2.6.4 TOD di Delhi, India	45
2.6.5 Hillhurst / Sunnyside Redevelopment	50

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Alternatif Lokasi	54
3.1.1 Stasiun Rawa Buntu	55
3.1.2 Stasiun Serpong	57

3.1.3 Stasiun Cisauk	59
3.2 Stasiun Terpilih	61

BAB IV

PENDEKATAN KONSEP RANCANGAN

4.1 Pendekatan Konsep Makro	
4.1.1 Geografis	64
4.1.2 Iklim	64
4.1.3 Topografi	64
4.1.4 Kependudukan	65
4.1.5 Sosial dan Ekonomi	65
4.2 Pendekatan Konsep Messo	66
4.3 Pendekatan Konsep Mikro	
4.3.1 Lokasi Tapak Terpilih	66
4.3.2 Deskripsi Tapak	67
4.4 Pendekatan Konsep Rumah Susun	
4.4.1 Respon Bangunan Terhadap Tapak	68
4.4.2 Akses Sirkulasi Rusun	69
4.4.3 Perbandingan Ukuran Unit	71
4.4.4 Kebutuhan Ruang Fasilitas	72
4.5 Pendekatan Konsep Mixed Use	73
4.6 Pendekatan Konsep TOD	
4.6.1 Perletakan Rusun	74
4.6.2 Prinsip Penilaian TOD	75
4.6.3 Sirkulasi Kawasan TOD	76
4.7 Pendekatan Konsep Integrasi	76

BAB V

KONSEP PERANCANGAN

5.1 Konsep Zonasi Tapak	78
5.2 Konsep Sirkulasi Tapak	
5.2.1 Sirkulasi Kendaraan	79
5.2.2 Sirkulasi Pedestrian	80

5.3 Konsep Vegetasi Tapak	83
5.4 Konsep Ketinggian Bangunan	84
5.5 Konsep Mixed Use	84
5.6 Konsep Unit Hunian	86
5.7 Konsep Struktur dan Material	87
5.8 Konsep Konfigurasi Massa Rusun	88
Daftar Pustaka	89

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta rencana pola tata ruang Banten	2
Gambar 1.2	Peta rencana tahap pengembangan kawasan BSD	3
Gambar 1.3	Letak BSD di antara kawasan padat dan tidak padat serta dibagi Oleh Sungai Cisadane	4
Gambar 1.4	Warna kuning merupakan hunian lama atau eksisting	5
Gambar 1.5	Tiga stasiun kereta api di dalam kawasan BSD	7
Gambar 1.6	Rencana pembangunan mall & apartemen serta universitas di dekat Stasiun Cisauk	7
Gambar 2.1	Pengembangan mixed use secara horizontal dan vertikal	19
Gambar 2.2	Manfaat TOD	23
Gambar 2.3	Area dengan radius 600m dengan pusat adalah salah satu stasiun Kemudian dianalisis untuk mencari potensi dalam radius tersebut	25
Gambar 2.4	Hunian dengan kepadatan menengah ke atas adalah fungsi lahan Pendukung dan dapat berupa berbagai bentuk	26
Gambar 2.5	Fungsi lahan gabungan dapat berupa horizontal maupun vertikal	26
Gambar 2.6	Kepadatan tertinggi diletakkan paling dekat dengan stasiun	28
Gambar 2.7	Adanya transisi antara kepadatan yang tinggi dengan yang rendah	28
Gambar 2.8	Primary Pedestrian Routes dan Secondary Pedestrian Routes	29
Gambar 2.9	Pola pengembangan pada kawasan stasiun TOD haruslah tersusun Rapat	30
Gambar 2.10	Salah satu cara desain dalam merespon iklim dan skala manusia	32
Gambar 2.11	Contoh perletakan parkir di belakang bangunan	34
Gambar 2.12	Postmen's Flats	37
Gambar 2.13	Bagian tangga sebagai ruang sosial	38
Gambar 2.14	Denah Postmen's Flats	39
Gambar 2.15	Yakult Dormitory, hunian untuk pegawainya	40
Gambar 2.16	Denah Yakult Dormitory	41
Gambar 2.17	Rusun jatinegara Barat	42
Gambar 2.18	Gambar situasi rusunawa Jatinegara Barat	43
Gambar 2.19	Potongan skematik rusun	44
Gambar 2.20	Memanfaatkan ruang yang tidak memiliki potensi menjadi unit	45

	Dijadikan ruang komunal	
Gambar 2.21	Perbandingan antara suasana tanpa dan dengan penjual di pinggir Jalan	46
Gambar 2.22	Pejalan kaki akan merasa lebih nyaman jika memang jalan tersebut didesain untuk mereka	46
Gambar 2.23	Jaringan jalan yang harus ditempuh untuk mencapai tujuan di B	47
Gambar 2.24	Sebelum dan sesudah prinsip TOD diterapkan	48
Gambar 2.25	Presentasi muka bangunan yang bersinggungan dengan garis Sempadan	48
Gambar 2.26	Zona pada TOD sesuai dengan jarak jangkauan terhadap stasiun	49
Gambar 2.27	Contoh perletakan beberapa fungsi bangunan di sekitar stasiun di Delhi	49
Gambar 2.28	Perletakan hunian yang bertingkat dan tidak	50
Gambar 2.29	Perletakan fungsi lahan	51
Gambar 2.30	Transformasi bangunan mixed use (retail – hunian)	51
Gambar 2.31	Contoh bangunan yang menggunakan transformasi di atas	52
Gambar 2.32	Pola akses hunian – stasiun	53
Gambar 3.1	Tiga stasiun kereta api di dalam kawasan BSD	54
Gambar 3.2	Stasiun Rawa Buntu	55
Gambar 3.3	Akses menuju Stasiun Rawa Buntu	55
Gambar 3.4	Pemandangan dari jembatan ke arah stasiun	56
Gambar 3.5	Maket rencana pengembangan Stasiun Rawa Buntu	56
Gambar 3.6	Stasiun Serpong	57
Gambar 3.7	Stasiun Serpong dengan konteks sekitarnya	58
Gambar 3.8	Keadaan jalan raya di dekat Pasar Serpong	58
Gambar 3.9	Stasiun Cisauk	59
Gambar 3.10	Stasiun Cisauk dengan konteks sekitarnya	60
Gambar 3.11	Fungsi lahan di sekitar Stasiun Cisauk dalam radius 500m	61
Gambar 3.12	Kondisi tapak di sekitar Stasiun Cisauk	62
Gambar 3.13	Akses masuk selain akses utama	63
Gambar 4.1	Lokasi tapak terpilih	66
Gambar 4.2	Foto hasil survei lokasi	67

Gambar 4.3	Ukuran sisi tapak	67
Gambar 4.4	Respon bangunan terhadap tapak	68
Gambar 4.5	Tipe bangunan berdasarkan letak koridor secara vertikal	70
Gambar 4.6	Tipe bangunan berdasar letak koridor secara horizontal	70
Gambar 4.7	Pembagian zonasi pada bangunan mixed use	73
Gambar 5.1	Zonasi fungsi umum tapak	78
Gambar 5.2	Sirkulasi kendaraan satu arah	79
Gambar 5.3	Perletakan parkir	80
Gambar 5.4	Akses jalur pedestrian	80
Gambar 5.5	Pola jalur pedestrian di samping jalur kendaraan dan diapit dua Bangunan	81
Gambar 5.6	Jalur kendaraan yang terpotong oleh jalur pedestrian	82
Gambar 5.7	Konsep vegetasi	83
Gambar 5.8	Contoh visual jalur pedestrian dengan vegetasinya	83
Gambar 5.9	Ketinggian bangunan baru tidak dominan dengan sekitar	84
Gambar 5.10	Pembagian zona pada bangunan mixed use	84
Gambar 5.11	Podium pada lantai dasar	85
Gambar 5.12	Konfigurasi massa hunian dan podium	85
Gambar 5.13	Perbandingan proporsi ukuran unit hunian	86
Gambar 5.14	Visualisasi unit studio	86
Gambar 5.15	Visualisasi unit 1 kamar tidur	87
Gambar 5.16	Visualisasi unit 2 kamar tidur	87
Gambar 5.17	Visualisasi penggunaan struktur hybrid	88
Gambar 5.18	Konfigurasi massa rusun	88

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Tabel perbandingan kependudukan Kecamatan Serpong dengan Kecamatan Cisauk	6
Tabel 1.2	Table perbandingan kependudukan Kecamatan Serpong dengan Kecamatan Cisauk	8
Tabel 2.1	Tabel sinergi ekonomi terhadap beberapa fungsi bangunan yang Ingin digabung	19
Tabel 2.2	Tabel sinergi kenyamanan terhadap beberapa fungsi bangunan Yang ingin digabung	20
Tabel 4.1	Batas dan peraturan tapak	68
Tabel 4.2	Kebutuhan lantai minimum hunian	71
Tabel 4.3	Kebutuhan ruang fasilitas dalam lingkup RT	72

DAFTAR GRAFIK

Grafik 2.1	Contoh pola aktifitas pada komuter saat hari kerja dan hari libur	36
Grafik 2.2	Grafik hubungan antara jarak dengan cara perjalanan yang nyaman	47
Grafik 4.1	Hubungan akses sirkulasi pada hunian bertingkat	69
Grafik 4.2	Pembagian sirkulasi penghuni dan bukan penghuni	76