

SKRIPSI 48

**PENGARUH FAKTOR AKSESIBILITAS DAN
SIRKULASI TERHADAP PERANCANGAN
PERUMAHAN DI LANTAI ATAP
(OBJEK STUDI: COSMO PARK THAMRIN CITY & THE
VILLAS MALL OF INDONESIA)**



**NAMA : BERNICE CHRISTABEL
NPM : 2016420139**

PEMBIMBING: IR. ALEXANDER SASTRAWAN, MSP

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-
PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN
Perguruan Tinggi No: 4501/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2019**

**BANDUNG
2020**

SKRIPSI 48

**PENGARUH FAKTOR AKSESIBILITAS DAN
SIRKULASI TERHADAP PERANCANGAN
PERUMAHAN DI LANTAI ATAP
(OBJEK STUDI: COSMO PARK THAMRIN CITY & THE
VILLAS MALL OF INDONESIA)**



**NAMA : BERNICE CHRISTABEL
NPM : 2016420139**

PEMBIMBING:

IR. ALEXANDER SASTRAWAN, MSP

**PENGUJI :
DR. IR. RUMIATI R. TOBING, MT.
DEWI MARIANA, ST., MT.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-
PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN
Perguruan Tinggi No: 4501/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2019**

**BANDUNG
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI
(Declaration of Authorship)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Bernice Christabel
NPM : 2016420139
Alamat : Kopo Permai Blok FF No.4, Bandung
Judul Skripsi : Pengaruh Faktor Aksesibilitas dan Sirkulasi Terhadap
Perancangan Perumahan di Lantai Atap (Objek Studi: Cosmo
Park Thamrin City & The Villas Mall Of Indonesia)

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika dikemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplajarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, Mei 2020



Bernice Christabel

Abstrak

PENGARUH FAKTOR AKSESIBILITAS DAN SIRKULASI TERHADAP PERANCANGAN PERUMAHAN DI LANTAI ATAP (OBJEK STUDI: COSMO PARK THAMRIN CITY & THE VILLAS MALL OF INDONESIA)

Oleh
Bernice Christabel
NPM: 2016420139

Cosmo Park dan The Villas sebagai dua perumahan besar di Jakarta memiliki letak lahan yang tidak lazim, keduanya berada di lantai atap bangunan. Dengan Cosmo Park berada di lantai 10 Thamrin City, sebuah *trade center* di Tanah Abang, Jakarta Pusat, dan The Villas pada lantai 5 Mall of Indonesia, sebuah pusat perbelanjaan di Kelapa Gading, Jakarta Utara. Karena belum ada peraturan khusus yang mengatur keberadaan perumahan di lantai atap, maka kedua perumahan diklasifikasikan sebagai apartemen, padahal secara fisik berbentuk seperti perumahan tapak.

Penelitian menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, dengan mendeskripsikan keadaan perumahan Cosmo Park dan The Villas dan membandingkan keduanya dengan teori aksesibilitas dan sirkulasi. Data Cosmo Park dan The Villas dikumpulkan dengan cara observasi lapangan dan studi pustaka, selain itu akan digunakan data tata ruang Jakarta Pusat dan Jakarta Utara sebagai pembanding. Analisis perbandingan kedua objek studi berkaitan dengan aspek tata ruang, sirkulasi, bangunan sekitar, dan gaya arsitektur perumahan. Analisis kelayakan perumahan pada lantai atap akan dikaitkan dengan aspek kepranataan yang berlaku, teori perumahan dan apartemen, teori pemanfaatan atap, teori sirkulasi, dan teori aksesibilitas transportasi dan pedestrian.

Hasilnya adalah studi kelayakan Cosmo Park Thamrin City dan The Villas Mall of Indonesia sebagai sebuah perumahan tapak di lantai atap berdasarkan aspek-aspek aksesibilitas dan pedestrian, dan bagaimana perbedaannya terhadap perumahan tapak konvensional.

Kata-kata kunci: aksesibilitas, sirkulasi, perumahan lantai atap, Thamrin City, Mall of Indonesia

Abstract

ACCESSIBILITY AND CIRCULATION FACTORS INFLUENCE ON ROOFTOP HOUSING DESIGN (OBJECTS OF STUDY: COSMO PARK THAMRIN CITY AND THE VILLAS MALL OF INDONESIA)

by

Bernice Christabel

NPM: 2016420139

Cosmo Park and The Villas as two large housing in Jakarta are located in an unusual location, which is a rooftop. In which Cosmo Park is located on the 10th floor of Thamrin City, a textile trade centre in Tanah Abang, Central Jakarta, and The Villas on the 5th floor of Mall of Indonesia, a shopping mall in Kelapa Gading, North Jakarta. Since there was no specific rules on the existence of landed housing on building rooftops, both housing complexes are classified as apartments, even though both are physically landed housing complexes.

The research is conducted with descriptive method with qualitative approach, through describing the existing states of Cosmo Park and The Villas and compare both to accessibility and circulation theories. Both housing datas are acquired through a direct field observation and literature study, Central and North Jakarta's spatial regulations will also be used for comparison purposes. Comparison analysis of both objects of studies includes spatial design, circulation system, surrounding buildings, and housing's architectural style. Analysis of rooftop housing will contain regulation aspects, housing and apartment theories, rooftop usage theories, circulation theories, and transportation and pedestrian accessibility theories.

The result of this research will be a feasibility study of Cosmo Park Thamrin City and The Villas Mall of Indonesia as a landed housing on a rooftop based on accesibility and circulation aspects and how it differs with conventional landed housing.

Keywords: *accessibility, circulation, rooftop housing, Thamrin City, Mall of Indonesia*

PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI

Skripsi yang tidak dipublikasikan ini, terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI dan tata cara yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Referensi kepustakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kebiasaan ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh skripsi haruslah seizin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur, Universitas Parahyangan. Selama proses penelitian berlangsung, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran. Untuk itu rasa terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada:

- Dosen pembimbing, Bapak Ir. Alexander Sastrawan, MSP atas saran, pengarahan, dan masukan yang telah diberikan serta berbagai ilmu yang berharga.
- Dosen penguji, Ibu Dr. Ir. Rumiati R. Tobing, MT dan Ibu Dewi Mariana, ST, MT atas masukan dan bimbingan yang diberikan.

Bandung, Mei 2020

Bernice Christabel

DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
Abstract.....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	.vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pertanyaan Penelitian.....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
1.5. Ruang Lingkup Penelitian.....	8
1.6. Kerangka Penelitian.....	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1. Perumahan Tapak.....	11
2.1.1. Pengertian Rumah Tapak.....	11
2.1.2. Karakteristik Perumahan Tapak.....	11
2.2. Rumah Susun.....	12
2.2.1. Pengertian Rumah Susun.....	12
2.2.2. Karakteristik Rumah Susun.....	13
2.3. Pemanfaatan Luas Lantai.....	14
2.3.1. Koefisien Lantai Bangunan.....	14
2.3.2. Alternatif Pemanfaatan Lantai Atap.....	16
2.4. Sistem Sirkulasi.....	19
2.4.1. Sirkulasi Kendaraan dan Parkir.....	23
2.4.2. Sirkulasi Pedestrian.....	24
2.5. Aksesibilitas.....	25
2.5.1. Aksesibilitas Perumahan.....	25
2.5.2. Aksesibilitas Nonfisik.....	29

BAB 3 METODE PENELITIAN	31
3.1. Jenis Penelitian.....	31
3.2. Tempat dan Waktu Penelitian	31
3.2.1. Tempat Penelitian.....	31
3.2.2. Waktu Penelitian	31
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	31
3.3.1. Observasi.....	31
3.3.2. Studi Pustaka.....	31
3.4. Tahap Analisis Data	32
3.5. Tahap Penarikan Kesimpulan	32
BAB 4 ISI PENELITIAN.....	33
4.1. Aspek Kepranataan	34
4.1.1. Undang-undang Kawasan Perumahan dan Permukiman	34
4.1.2. Undang-undang Rumah Susun.....	35
4.1.3. Peraturan Zonasi Jakarta	36
4.1.4. Undang Undang Aksesibilitas	42
4.2. Cosmo Park Thamrin City	45
4.2.1. Tipe-tipe Rumah.....	46
4.2.2. Fasilitas	47
4.2.3. Pencapaian dan Akses	48
4.2.4. Pemanfaatan Luas Lantai	50
4.3. The Villas Mall of Indonesia.....	51
4.3.1. Tipe-tipe Rumah.....	52
4.3.2. Fasilitas	53
4.3.3. Pencapaian dan Akses	53
4.3.4. Pemanfaatan Luas Lantai	55
4.4. Analisa Masalah Perumahan	56
4.5. Analisa Teori.....	57
4.5.1. Teori Perumahan dan Apartemen.....	57

4.5.2. Pemanfaatan Luas Lantai	58
4.5.3. Sistem Sirkulasi	61
4.5.4. Aksesibilitas	63
4.6. Analisa Objek Studi	66
4.7. Rangkuman	70
BAB 5 KESIMPULAN.....	75
5.1. Kesimpulan	75
5.2. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA.....	73
LAMPIRAN.....	75

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Lokasi Cosmo Park Thamrin City	1
Gambar 1.2 Lokasi Cosmo Park Thamrin City	2
Gambar 1.3 Foto Aerial Cosmo Park Thamrin City	2
Gambar 1.4 Cosmo Park Thamrin City	3
Gambar 1.5 Lokasi Mall of Indonesia	4
Gambar 1.6 Lokasi Mall of Indonesia	4
Gambar 1.7 Foto Aerial The Villas MOI.....	5
Gambar 1.8 The Villas MOI.....	5
Gambar 1.9 Ruang Publik Cosmo Park Thamrin City	6
Gambar 1.10 Ruang Publik The Villas MOI	7
Gambar 1.11 Kerangka Penelitian.....	9
Gambar 2.1 Koefisien lantai bangunan.....	15
Gambar 2.2 Sistem Atap Hijau	17
Gambar 2.3 Skema Kerja Panel Surya.....	18
Gambar 2.4 Sistem Pencapaian	20
Gambar 2.5 Jenis-jenis Pintu Masuk	20
Gambar 2.6 Tipe-tipe Konfigurasi Alur Gerak.....	21
Gambar 2.7 Tipe-tipe hubungan jalan dengan ruang.....	22
Gambar 4.1 Cosmo Park Thamrin City	33
Gambar 4.2 The Villas Mall of Indonesia	33
Gambar 4.3 Zonasi Thamrin City.....	38
Gambar 4.4 Zonasi Mall of Indonesia	39
Gambar 4.5 Cosmo Park Thamrin City	45
Gambar 4.6 Pembagian Tipe Rumah.....	46
Gambar 4.7 Fasilitas Publik Cosmo Park	47
Gambar 4.8 Akses Menuju Perumahan	48
Gambar 4.9 Jalur Kendaraan pada Perumahan.....	49
Gambar 4.10 Transportasi Publik di Sekitar Thamrin City	49
Gambar 4.11 Batasan Luas Lahan Cosmo Park	50
Gambar 4.12 Pembagian Elemen Cosmo Park.....	50
Gambar 4.13 The Villas MOI.....	51
Gambar 4.14 Pembagian Tipe Rumah.....	52

Gambar 4.15 Fasilitas Publik The Villas	53
Gambar 4.16 Akses Menuju Perumahan.....	53
Gambar 4.17 Jalan Kendaraan pada Perumahan.....	54
Gambar 4.18 Transportasi Publik di Sekitar MOI	54
Gambar 4.19 Batasan Luas Lahan The Villas.....	55
Gambar 4.20 Pembagian Elemen The Villas	55
Gambar 4.21 Fasilitas Publik Cosmo Park	57
Gambar 4.22 Fasilitas Publik The Villas	58
Gambar 4.23 Lahan Rumah pada Cosmo Park	59
Gambar 4.24 Lahan Rumah pada The Villas	59
Gambar 4.25 Lahan Hijau pada Cosmo Park.....	60
Gambar 4.26 Lahan Hijau pada The Villas.....	60
Gambar 4.27 Letak Ramp pada Thamrin City	63
Gambar 4.28 Letak Ramp pada Mall of Indonesia	64
Gambar 4.29 Trotoar di Cosmo Park	65
Gambar 4.30 Trotoar di The Villas.....	66
Gambar 4.31 Bangunan Sekitar Thamrin City.....	67
Gambar 4.32 Bangunan Sekitar Mall of Indonesia.....	68
Gambar 4.33 Rumah di Cosmo Park	69
Gambar 4.34 Rumah di The Villas	69

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Tabel Persyaratan Teknis Bangunan	43
Tabel 4.2 Tabel Klasifikasi Tipe Rumah	46
Tabel 4.3 Tabel Luas Elemen Cosmo Park.....	51
Tabel 4.4 Tabel Klasifikasi Tipe Rumah	52
Tabel 4.5 Tabel Luas Elemen The Villas	56
Tabel 4.6 Perbedaan Cosmo Park dan The Villas	72
Tabel 5.1 Tabel Perbedaan Perumahan Lantai Atap dan Perumahan Tapak Konvensional	77

DAFTAR LAMPIRAN

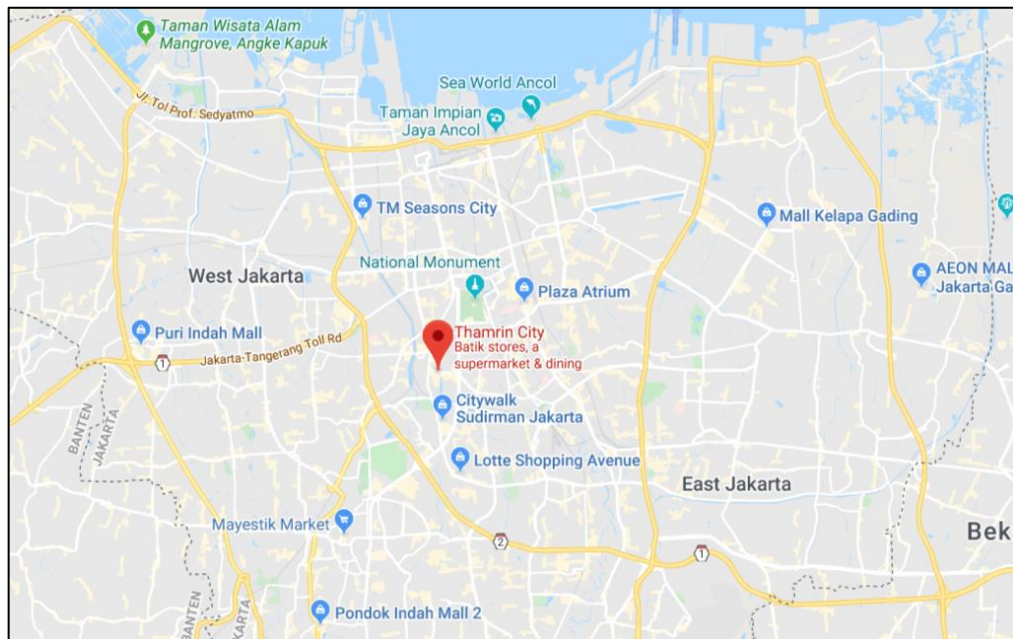
Lampiran 1: Rencana Tapak Cosmo Park Thamrin City	83
---	----

BAB I

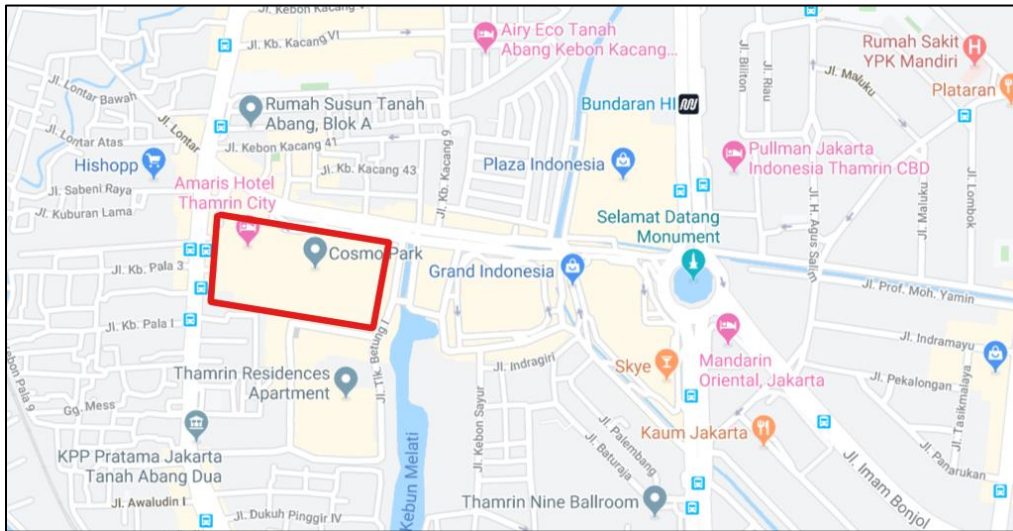
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada kota-kota besar, pembangunan berkembang dengan sangat pesat. Dalam hitungan bulan, bangunan-bangunan gedung menjamur di setiap sudut kota, bahkan hingga ke daerah-daerah sekitarnya. Fenomena ini mengakibatkan keterbatasan lahan yang semakin melanda sehingga sangat sulit untuk memiliki bangunan yang luas. Salah satu solusinya adalah dengan membuat bangunan bertingkat. Pada lantai 10 gedung Thamrin City terdapat hunian berupa *landed housing* yang bernama Cosmo Park. Akses masuk Cosmo Park terletak di lobby utama Tower Cosmo Mansion, untuk mencapai lantai 10 harus menggunakan akses penghuni atau dengan bantuan petugas keamanan. Meskipun berbentuk rumah, namun Cosmo Park tetap digolongkan pada hunian bertingkat. Oleh karena itu sistem kepemilikannya pun sama dengan pembelian apartemen.



Gambar 1.1 Lokasi Cosmo Park Thamrin City
(sumber: maps.google.com)



Gambar 1.2 Lokasi Cosmo Park Thamrin City
(sumber: maps.google.com)



Gambar 1.3 Foto Aerial Cosmo Park Thamrin City
(sumber: tribunnews.com)



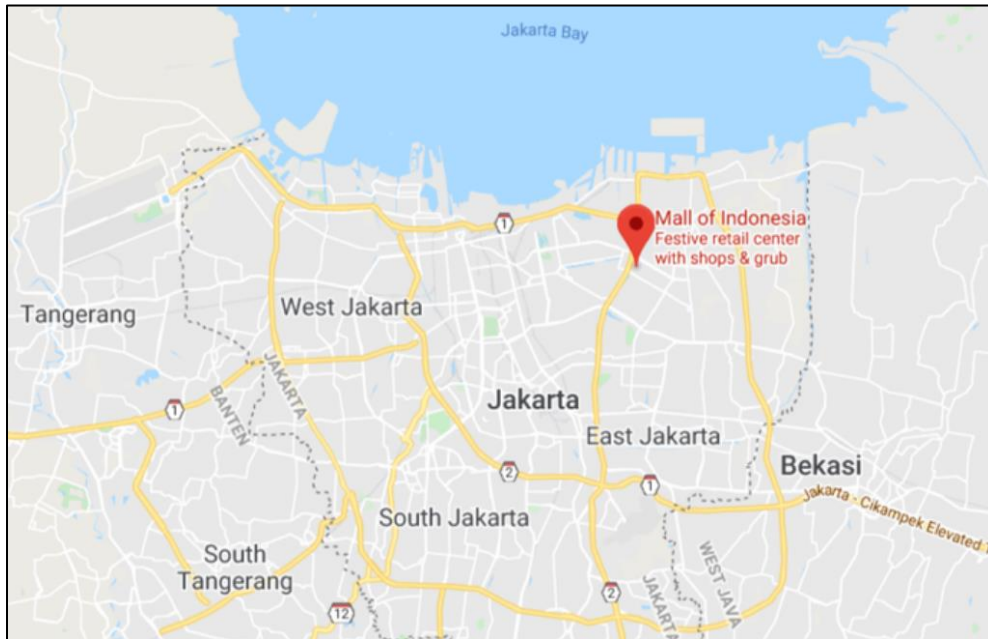
Gambar 1.4 Cosmo Park Thamrin City
(sumber: finance.detik.com)

Pengembang menyatakan bahwa perumahan ini dibangun bagi mereka yang ingin tinggal di landed housing di area perkotaan, sebagai solusi alternatif dari apartemen. Perumahan ini memiliki fasilitas-fasilitas layaknya perumahan *landed* pada umumnya, hanya saja letaknya di lantai 10 dan akses menuju perumahan lebih menyerupai apartemen.

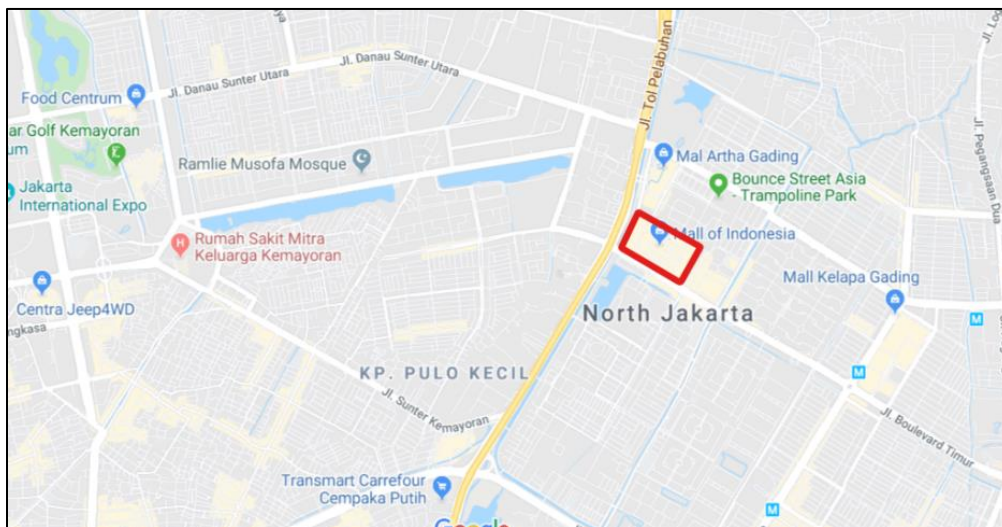
Dari sekitar 70 rumah yang ada, tidak semuanya ditinggali, ada sebagian yang disewakan bulanan, namun seluruhnya telah terjual. Hal ini menunjukkan bahwa peminat perumahan inovatif ini cukup tinggi.

Pada perumahan Cosmo Park terdapat akses mobil berupa ramp dari lantai dasar, sehingga penghuni bisa memarkirkan kendaraannya tepat di depan rumah, berbeda dengan sistem apartemen yang mengharuskan penghuninya parkir di *basement* atau gedung parkir khusus lalu naik elevator ke unit masing-masing. Sehingga benar-benar menimbulkan kesan bahwa penghuni sedang tinggal di *landed housing* yang sesungguhnya.

Selain itu, setelah Cosmo Park, terdapat pula perumahan di lantai 5 Mall of Indonesia, hal ini menandakan bahwa sistem perumahan *landed housing* di atap bangunan ini cukup diminati.



Gambar 1.5 Lokasi Mall of Indonesia
(sumber: maps.google.com)



Gambar 1.6 Lokasi Mall of Indonesia
(sumber: maps.google.com)



Gambar 1.7 Foto Aerial The Villas MOI
(sumber: suara.com)



Gambar 1.8 The Villas MOI
(sumber: metro.tempo.co)

Perumahan The Villas terletak di lantai 5 Mall of Indonesia, perumahan ini memiliki kesamaan dengan Cosmo Park, baik secara perletakan maupun sistem, keduanya pun tergolong sebagai perumahan mewah. Akses menuju The Villas melalui area lobi 2 Mall

of Indonesia, berdekatan dengan parkir mobil lantai 3. Dari lift tersebut, harus melalui bangunan penerima sebelum bisa masuk ke area perumahan.

Kedua perumahan, baik Cosmo Park Thamrin City maupun The Villas Mall of Indonesia, berada di atas bangunan mall dan berdampingan dengan bangunan apartemen tinggi.

Perumahan Cosmo Park Thamrin City dan The Villas Mall of Indonesia dapat dibilang sebagai pemanfaatan lantai atap bangunan mall, yang biasanya hanya digunakan sebagai tempat untuk menaruh atribut utilitas, sehingga tidak menghasilkan keuntungan apapun bagi pengelola maupun pengguna. Namun hal ini berarti harus ada integrasi antara fungsi-fungsi yang ada di lantai atap mall, seperti utilitas air, listrik, sirkulasi vertikal, dan tangga kebakaran, dengan perumahan landed yang terletak di atap juga. Sehingga pengembang perumahan harus bisa menyembunyikan atribut utilitas atap namun juga mempertahankan sirkulasi pada perumahan.



Gambar 1.9 Ruang Publik Cosmo Park Thamrin City
(sumber: metro.tempo.co)



Gambar 1.10 Ruang Publik The Villas MOI
(sumber: msn.com)

Perumahan Cosmo Park Thamrin City dan The Villas Mall of Indonesia memiliki ruang publik terbuka di tengah-tengah perumahan dalam bentuk lapangan tenis dan kolam renang. Namun pada Cosmo Park Thamrin City, kolam renang perumahan digunakan secara bergantian dengan apartemen Cosmo Mansion yang terletak tepat di sebelah perumahan Cosmo Park. Selain itu terdapat taman kecil yang berfungsi sebagai ruang terbuka hijau dan ditanami pepohonan.

Kedua perumahan Cosmo Park dan The Villas berada di lantai atap bangunan bertingkat, namun secara fisik, kedua perumahan ini berbentuk seperti perumahan tapak pada umumnya. Secara legal dan penyewaan, perumahan Cosmo Park Thamrin City dan The Villas Mall of Indonesia tergolong sebagai apartemen.

1.2. Pertanyaan Penelitian

1. Hal-hal apa saja yang membedakan perumahan di lantai atap dengan perumahan tapak konvensional?
2. Apa saja kelebihan dan kekurangan dalam pengadaan perumahan di lantai atap?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk memahami keberadaan perumahan yang terletak di lantai atap bangunan bertingkat, dengan objek studi Cosmo Park Thamrin City dan The Villas Mall of Indonesia, sebagai upaya untuk memaksimalkan penggunaan lantai atap dan bagaimana perbedaan kedua perumahan ini dengan perumahan *landed* pada umumnya.

1.4. Manfaat Penelitian

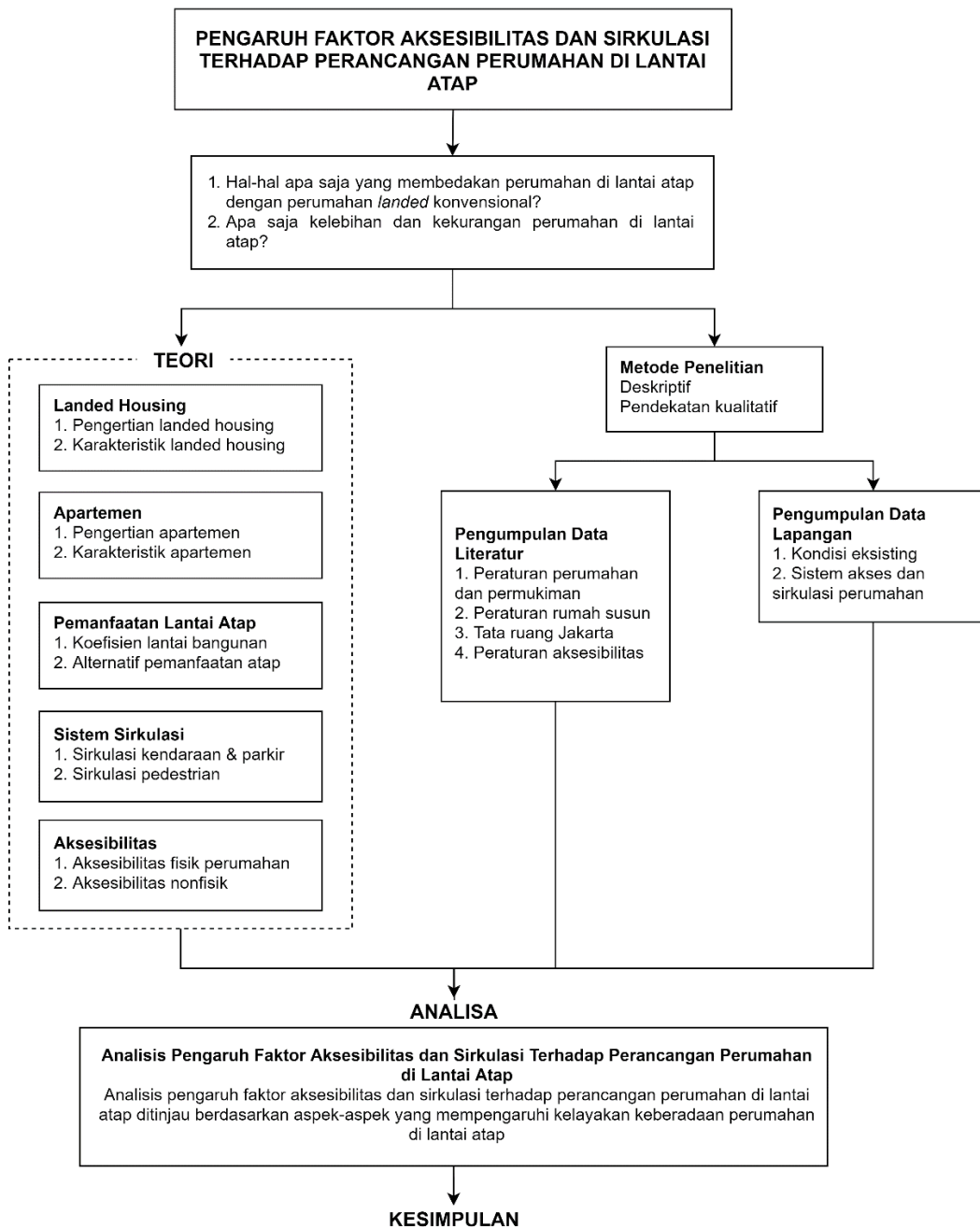
Penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan tentang pemanfaatan atap bangunan bertingkat, dan bagaimana lantai atap bisa digunakan untuk area hunian tapak yang masih jarang di Indonesia

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian dibatasi pada pembahasan sebagai berikut:

1. Lingkup pembahasan penelitian adalah faktor-faktor aksesibilitas dan sirkulasi Cosmo Park Thamrin City dan The Villas Mall of Indonesia yang meliputi pemanfaatan lantai atap dan bagaimana hakikatnya sebagai sebuah perumahan.
2. Lingkup pembahasan Cosmo Park Thamrin City dan The Villas Mall of Indonesia sebagai alternatif hunian vertikal meliputi bentuk, tatanan, dan sistem.

1.6. Kerangka Penelitian



Gambar 1.11 Kerangka Penelitian

