

# PERANCANGAN RUSUNAMI DI KAWASAN PANTAI INDAH KAPUK DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MODERN

Azriel Ahmad Baroky<sup>1</sup>, Anggraeni Dyah S.<sup>2</sup>, Tri Endangsih<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>Program Studi Arsitektur , Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur  
Jl. Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260  
E-mail : [azriel.baroky@gmail.com](mailto:azriel.baroky@gmail.com)

<sup>2</sup>Pengajar di Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur  
Jl. Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260  
E-mail : [anggraeni.dyah@budiluhur.ac.id](mailto:anggraeni.dyah@budiluhur.ac.id)

<sup>3</sup>Pengajar di Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur  
Jl. Ciledug Raya Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260  
E-mail : [tri.endangsih@budiluhur.ac.id](mailto:tri.endangsih@budiluhur.ac.id)

## Abstrak

Pertumbuhan penduduk mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal. Berdasarkan Badan Pusat Statistik (BPS), Kota Jakarta Utara memiliki kenaikan persentase pertumbuhan penduduk sekitar 1% setiap tahunnya. Seiring bertambahnya jumlah penduduk di wilayah perkotaan, maka tempat tinggal dan ruang terbuka harus lebih diperhatikan karena dengan pertumbuhan penduduk, permintaan hunian dan ruang terbuka umum yang lebih mumpuni, namun luas lahan yang ada bersifat konstan yang menyebabkan keterbatasan lahan yang ada, khususnya di perkotaan. Pantai Indah Kapuk merupakan sebuah kota yang ditujukan sebagai kota wisata sehingga banyak wisata-wisata baik kuliner maupun pembangunan yang bersifat komersil. Karena banyaknya fasilitas wisata yang berada di Kawasan Pantai Indah Kapuk yang menyebabkan banyaknya pekerja yang dibutuhkan, maka solusi yang dapat diberikan adalah membangun sebuah rumah tinggal vertikal sebagai hak milik, yaitu Rusunami yang difokuskan untuk para pekerja yang ingin tinggal di sana.. Dengan penekanan tema dan dasar pemikiran diarahkan pada desain bangunan Rusunami dengan pendekatan arsitektur Modern dengan tujuan utama memberikan kesan tidak ketinggalan zaman dan mengedepankan fungsi dari Rusunami itu sendiri serta memiliki fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk menunjang para penghuni yang tinggal di Rusunami tersebut.

**Kata Kunci :** Pantai Indah Kapuk, Rusunami, Pekerja, Wisata.

## Abstract

*Population growth results in the need for housing. Based on the Central Bureau of Statistics (BPS), North Jakarta City has a population growth percentage increase of around 1% each year. As the population increases in urban areas, housing and open space must be given more attention because with population growth, the demand for housing and public open space is more qualified, but the existing land area is constant which causes limited land available, especially in urban areas. Pantai Indah Kapuk is a city intended as a tourist city so there are many destination tour as culinary and commercial development. Because of the many tourist facilities located in the Pantai Indah Kapuk area, which causes the number of workers needed, the solution that can be given is to build a vertical residential house as a property right, namely Flats which is focused on workers who want to live there. With the emphasis of the theme and rationale directed at the design of the Flats building with a Modern architectural approach with the main objective of giving the impression of not being outdated and prioritizing the function of the Flats itself and having social facilities and public facilities to support the residents who live in the Flats.*

**Keyword:** Pantai Indah Kapuk, Flats, Workers, Tourist, Tours.

## 1.1. LATAR BELAKANG

Pertumbuhan penduduk mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), Kota Jakarta Utara memiliki kenaikan persentase pertumbuhan penduduk sekitar 1% setiap tahunnya. Seiring bertambahnya jumlah penduduk di wilayah perkotaan, maka tempat tinggal dan ruang terbuka harus lebih diperhatikan karena dengan pertumbuhan penduduk, permintaan hunian dan ruang terbuka umum yang lebih mumpuni, namun luas lahan yang ada bersifat konstan yang menyebabkan keterbatasan lahan yang ada, khususnya di perkotaan. Keterbatasan dan mahalnya harga lahan yang ada pada wilayah perkotaan mengakibatkan pertumbuhan pembangunan tempat tinggal.

Pemikiran keberlanjutan kota Jakarta Utara tidak lagi hanya pada pusat kota, tetapi juga pada kota-kota penduduknya. Pantai Indah Kapuk merupakan sebuah kota yang ditujukan sebagai kota wisata sehingga banyak wisata-wisata baik kuliner maupun pembangunan yang bersifat komersil. Dengan banyaknya wisata-wisata yang terbangun, maka akan mengakibatkan banyaknya pekerja dari wisata-wisata tersebut untuk bekerja di daerah tersebut. Karena banyaknya fasilitas wisata yang berada di Kawasan Pantai Indah Kapuk yang menyebabkan banyaknya pekerja yang dibutuhkan, maka solusi yang dapat diberikan adalah membangun sebuah rumah tinggal vertikal sebagai hak milik, yaitu Rusunami.

Rusunami adalah rumah susun umum yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Terdiri bangunan tinggi lebih dari 8 lantai, membuat rusunami tampak seperti apartemen.

Penekanan tema dan dasar pemikiran diarahkan pada desain bangunan Rusunami dengan pendekatan arsitektur Modern, yang merupakan gaya arsitektur sebagai seni dan ilmu merancang serta membuat konstruksi bangunan terbaru atau termutakhir. Kata modern berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia artinya adalah terbaru, mutakhir dan atau sikap dan cara berpikir serta cara bertindak sesuai dengan tuntutan zaman. Bangunan Rusunami harus memiliki fungsi yang seimbang dan juga diperlukan bangunan penunjang lainnya untuk mendukung fasilitas utamanya, yaitu fasilitas sosial dan fasilitas umum. Contohnya bangunan

Rusunami yang ditujukan sebagai pekerja yang bekerja di Kawasan Pantai Indah Kapuk bisa berbelanja maupun membeli kebutuhan tempat tinggalnya atau bahkan keperluan pekerjaannya. Dengan adanya keterikatan antara satu fungsi dengan fungsi lainnya, maka dibutuhkan sirkulasi dan zonasi yang harus diperhatikan karena adanya kebutuhan yang berbeda. Bangunan yang direncanakan harus satu makna dengan saling melengkapi, masyarakat, menyatu, dan lain-lain.

Dengan adanya perancangan ini, diharapkan Kawasan Pantai Indah Kapuk dan kota-kota pendukung lainnya merasakan dampak yang cukup dari segi ekonomi mereka, pengalaman mereka, dan kebersamaan mereka. Rusunami yang difokuskan untuk para pekerja yang ingin tinggal di sana maupun hanya berbelanja kebutuhan para pemilik Rusunami ataupun pengunjung di Kawasan Pantai Indah Kapuk.

## 1.2. TUJUAN

Tujuan dibuatnya Rusunami di Kawasan Pantai Indah Kapuk adalah,

1. Untuk menghasilkan rancangan yang mewadahi para pekerja yang bekerja di Kawasan Pantai Indah Kapuk dan menunjang kebutuhan-kebutuhan pokok lainnya di Kawasan tersebut,
2. Membuat sarana atau wadah yang mengintegrasikan fungsi hunian maupun komersil dengan memanfaatkan lahan yang terbatas.

## 1.3. SASARAN

Sasaran dari tujuan sebuah bangunan Rusunami di Kawasan Pantai Indah Kapuk dengan pendekatan arsitektur Modern adalah:

1. Membuat para pekerja yang memiliki gaji yang kurang lebih mendekati UMP Jakarta Utara berkisar antara Rp. 4.000.000 – Rp. 4.500.000 di Kawasan Pantai Indah Kapuk memiliki hunian yang tidak jauh dari tempat mereka bekerja.
2. Memfasilitasi para pekerja yang tinggal di Rusunami untuk memenuhi kebutuhan pokok mereka dengan fasilitas penunjang.
3. Menargetkan sebuah Rusunami sebagai tempat tinggal pekerja di Kawasan

Pantai Indah Kapuk dengan merancang bangunan dengan pendekatan arsitektur Modern.

#### 1.4. PERMASALAHAN ARSITEKTUR

Saat ini di Kawasan Pantai Indah Kapuk sudah cukup banyak tempat wisata, baik kuliner maupun fasilitas-fasilitas lainnya. Oleh karena itu, semakin banyak pekerja dan semakin banyak penduduk yang akan tinggal di Kawasan Pantai Indah Kapuk karena mulai banyaknya fasilitas sehingga intensitas penduduk ke Kawasan Pantai Indah Kapuk mulai meningkat. Dengan adanya Rusunami di Kawasan Pantai Indah Kapuk, diharapkan dapat menambah fasilitas yang diperlukan dan meningkatkan ekonomi di Kawasan tersebut.

#### 2.1. DESKRIPSI PROYEK

- a) Judul Proyek : Perancangan Rusunami Di Kawasan Pantai Indah Kapuk Dengan Pendekatan Arsitektur Modern.
- b) Tema : Arsitektur Modern.
- c) Sasaran : Pekerja di Kawasan Pantai Indah Kapuk.
- d) Lokasi : Pantai Indah Kapuk, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara.
- e) Luas Lahan :  $\pm 52.000 \text{ m}^2$  (5,2 Ha).
- f) Status Proyek : Fiktif.
- g) Fungsi Bangunan : Tempat Hunian Vertikal.

#### 2.2. TINJAUAN TEORITIS JUDUL PROYEK

Perancangan Rusunami ini bertujuan untuk menyediakan hunian secara vertikal demi menunjang para pekerja yang bekerja di Kawasan Pantai Indah Kapuk yang tinggal jauh dari lokasi mereka bekerja. Dengan menerapkan konsep perancangan arsitektur Modern, maka bangunan rusunami bisa menerapkan penggabungan unsur-unsur material maupun struktur yang kokoh dan memiliki bukaan yang besar dan menunjang para pekerja yang tinggal di sana bisa membeli kebutuhan-kebutuhan pokok dengan fasilitas penunjang yang saling terintegrasi dengan rusunami.

#### 3.1. ARSITEKTUR MODERN

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, arsitektur modern dapat dipisahkan menjadi dua kata, yaitu “arsitektur” yang berarti seni dan ilmu dalam merancang serta membuat konstruksi bangunan, jembatan, dan sebagainya serta “modern” yang berarti terbaru atau mutakhir. Maka secara harfiah, arsitektur modern dapat diartikan sebagai seni dan ilmu merancang serta membuat konstruksi bangunan terbaru atau termutakhir.

Arsitektur modern juga memiliki beberapa pengertian lain, antara lain :

- a) Pengertian sebagai sebuah seni dalam perkembangan arsitektur dimana ruang menjadi objek utama untuk diolah.
- b) Hasil pemikiran baru mengenai pandangan hidup yang lebih manusiawi yang diterapkan pada bangunan.
- c) Totalitas daya, upaya dan karya dalam bidang arsitektur yg dihasilkan dari alam pemikiran modern yang dicirikan dengan sikap mental yang selalu menyisipkan hal-hal baru, progresif, hebat dan kontemporer sebagai pengganti dari tradisi dan segala bentuk pranatanya.
- d) Arsitektur yang ilmiah sekaligus artistik dan estetik, atau arsitektur yang artistik dan estetik yang dapat dipertanggungkan secara ilmiah.

#### 3.2. CIRI-CIRI DAN KARAKTERISTIK ARSITEKTUR MODERN

Arsitektur modern memiliki ciri-ciri serta karakteristik yang berkembang seturut berjalannya periode ini. Ciri-ciri dari arsitektur modern antara lain:

- a) Terlihat memiliki keseragaman dalam penggunaan skala manusia.
- b) Bangunan bersifat fungsional, yaitu sebuah bangunan dapat mencapai tujuan semaksimal mungkin, bila dipergunakan sesuai dengan fungsinya.
- c) Bentuk bangunan sederhana dan bersih yang berasal aliran kubisme dan abstrak yang terdiri dari bentuk-bentuk aneh, akan tetapi memiliki bentuk dasar segi empat.
- d) Memperlihatkan konstruksi.
- e) Pemakaian bahan pabrik atau industrial yang diperlihatkan secara jujur dan tidak diberi ornamen.

- f) Interior dan eksterior bangunan terdiri dari garis-garis vertikal dan horizontal.
- g) Konsep open plan, yaitu konsep yang membagi dalam bentuk elemen-elemen struktur primer dan sekunder. Open plan bertujuan untuk mendapatkan fleksibilitas dan variasi di dalam bangunan.(Tanudjaja, 1997)

#### 4.1. ANALISA KONSEP DESAIN

##### 4.1.1. Konsep Program Ruang

Tabel 4. 1 Tabel Program Ruang Dalam

Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
Unit 21 m <sup>2</sup> (592 unit)	15.096 m <sup>2</sup>
Unit 28 m <sup>2</sup> (676 Unit)	22.105,2 m <sup>2</sup>
Unit 36 m <sup>2</sup> (422 Unit)	16.837,8 m <sup>2</sup>
Pengelola	163,2 m <sup>2</sup>
Servis	742,2 m <sup>2</sup>
Klinik	52,8 m <sup>2</sup>
Posyandu	42 m <sup>2</sup>
Masjid	1.057,2 m <sup>2</sup>
Mini Market	46,8 m <sup>2</sup>
Balai	93,6 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL LUAS</b>	<b>56.236,8 m<sup>2</sup></b>

Tabel 4. 2 Tabel Program Ruang Luar

Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
Lapangan Futsal	469,2 m <sup>2</sup>
Lapangan Voli	213,6 m <sup>2</sup>
Playground	1.536 m <sup>2</sup>
Taman	5.998,8 m <sup>2</sup>
Kolam Renang	5.580 m <sup>2</sup>
R. Serbaguna	1.017,6 m <sup>2</sup>
Area Parkir Penghuni	3.414,56 m <sup>2</sup>
Area Parkir Pengelola	1.044 m <sup>2</sup>
Area Parkir Loading Dock	680 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL LUAS</b>	<b>19.953,76 m<sup>2</sup></b>

Tabel 4. 3 Total Keseluruhan Ruang

Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
Ruang Dalam	56.236,8 m <sup>2</sup>
Ruang Luar	19.953,76 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL LUAS</b>	<b>76.190,56 m<sup>2</sup></b>

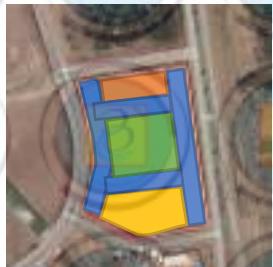
#### 4.1.2. Konsep Tapak



Gambar 4. 1 Peta Zonasi Jakarta Utara

Berdasarkan peraturan dinas tata kota bangunan dan permukiman di Jakarta khususnya di Jl. Pantai Indah Selatan, Kec. Penjaringan, maka lokasi tapak tersebut memiliki ketentuan sebagai berikut :

- a) Luas Lahan : 52.000 m<sup>2</sup>
- b) Fungsi Lahan : Pemukiman Kepadatan Tinggi
- c) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : Max. 30%
- d) Luas Lahan x KDB : 52.000 x 30% = 15.600 m<sup>2</sup>
- e) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 2
- f) Luas Lahan x KLB : 2 x 52.000 = 104.000 m<sup>2</sup>
- g) Koefisien Dasar Hijau (KDH) : Min. 40%
- h) Luas Lahan Tidak Terbangun :  $52.000 \text{ m}^2 - 15.600 \text{ m}^2 = 36.400 \text{ m}^2$
- i) KDH x Luas Lahan : 40% x 36.400 m<sup>2</sup> = 14.560 m<sup>2</sup> (RTH) = 36.400 - 14.560 = 21.840 m<sup>2</sup> (Pengerasan)
- j) Ketinggian Bangunan : 4 - 30 Lantai
- k) Garis Sepadan Bangunan (GSB) :  $\frac{1}{2} \times 14 = 7 \text{ m}^2$   
Jalan =  $\frac{1}{2} \times 14 = 7 \text{ m}^2$



Gambar 4. 2 Zoning Tapak

- Unit Rusunami, Kantor
- Power House, Klinik, Posyandu
- Parkir
- Supermarket, Taman, Masjid

## 5.1. KONSEP DESAIN

### 5.1.1. Site Plan



Gambar 5. 1 Site Plan

### 5.1.2. Block Plan



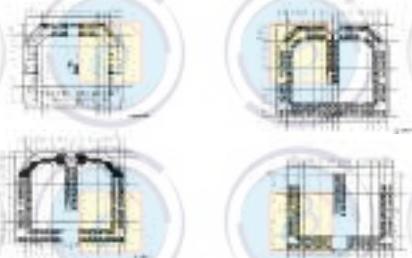
Gambar 5. 2 Block Plan

### 5.1.3. Tampak dan Potongan Site



Gambar 5. 3 Tampak dan Potongan Site

### 5.1.4. Denah Rusunami

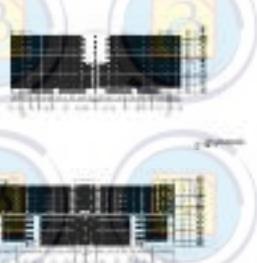


Gambar 5. 4 Denah Rusunami

### 5.1.5. Tampak Rusunami

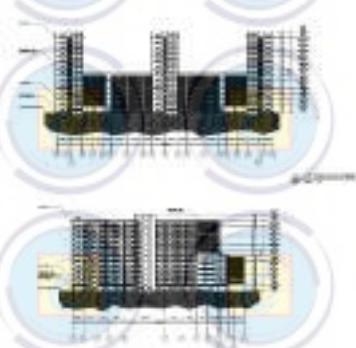


Gambar 5.5 Tampak Rusunami



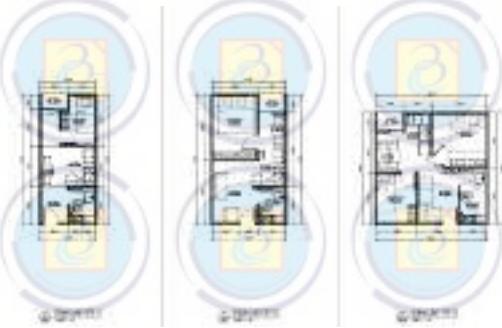
Gambar 5. 6 Tampak Rusunami

### 5.1.6. Potongan Rusunami



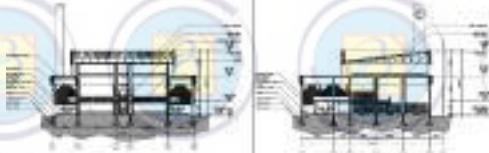
Gambar 5. 7 Potongan Rusunami

**5.1.7. Denah Unit Rusun**



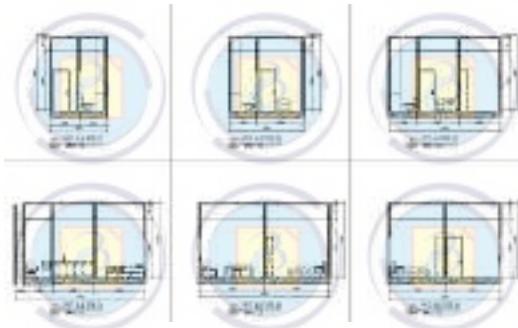
*Gambar 5.8 Denah Unit Hunian*

**5.1.10. Tampak Masjid**



*Gambar 5.11 Tampak Masjid*

**5.1.8. Potongan Unit Rusun**



*Gambar 5.12 Tampak Masjid*

**5.1.9. Denah Masjid**



*Gambar 5.9 Potongan Unit Hunian*

*Gambar 5.10 Denah Masjid*

**5.1.12. Denah Supermarket**



*Gambar 5.13 Potongan Masjid*

*Gambar 5.14 Potongan Masjid*

### 5.1.13. Tampak Supermarket



*Gambar 5.15 Tampak Supermarket*

### 5.1.14. Potongan Supermarket



*Gambar 5.16 Potongan Supermarket*

### 5.1.15. Denah Servis



*Gambar 5.17 Denah Servis*

### 5.1.16. Perspektif Site



*Gambar 5.19 Perspektif Site*

### 5.1.17. Perspektif Rusunami



*Gambar 5.20 Perspektif Playground*



*Gambar 5.21 Perspektif Kolam Renang*

### 5.1.18. Perspektif Masjid

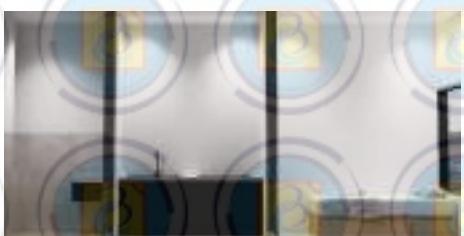


*Gambar 5.22 Perspektif Masjid*

### 5.1.19. Perspektif Supermarket



5.1.20. Interior Unit Rusun



Gambar 5.23 Interior Unit Rusun 21

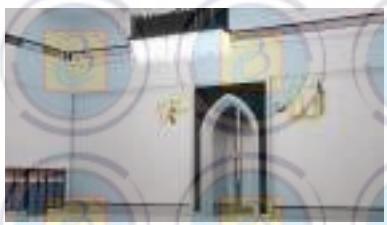


Gambar 5.24 Interior Unit Rusun 28



Gambar 5.25 Interior Unit Rusun 36

### 5.1.21. Interior Masjid



Gambar 5.26 Interior Masjid

### 5.1.22. Interior Supermarket



Gambar 5.22 Perspektif Supermarket

## 6.1. KESIMPULAN

Rusunami merupakan sebuah unit hunian vertikal yang ditujukan kepada para pekerja yang bekerja di daerah Pantai Indah Kapuk dan menambah lapangan pekerjaan dengan adanya fasilitas sosial dan fasilitas umum di kawasan Rusunami tersebut.

Dengan menerapkan konsep arsitektur modern pada bangunan Rusunami membuat para penghuni merasa tidak tertinggal dengan adanya perkembangan zaman di sekitarnya serta menerapkan karakteristik arsitektur modern pada Rusunami yang membuat potensi pemandangan bisa dimanfaatkan dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] “Data Pertumbuhan Penduduk.” <https://jakarta.bps.go.id/>
- [2] V. F. A. L. Prasetyo, “Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Pusat Olahraga Papanluncur ‘Skateboarding Center’ di Yogyakarta,” Thesis S1 UANJ, pp. 41–55, 2015, [Online]. Available: <http://ejournal.uajy.ac.id/8458/5/TA413475.pdf>
- [3] Peraturan BPK, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun,” Phys. Rev. E, 2011, [Online]. Available: <http://www.ainfo.inia.uy/digital/bitstream/item/7130/1/LUZARDO-BUIATRIA-2017.pdf>
- [4] Kementerian PUPR, “Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan

Jangka Waktu Kred,” pp. 1–9, 2020, [Online]. Available: <https://jdih.pu.go.id/detail-dokumen/2654/1>

[5] Kementerian PUPR, “PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR : 07/PRT/M/2011 TENTANG STANDAR DAN PEDOMAN PENGADAAN PEKERJAAN KONSTRUKSI DAN JASA KONSULTANSI,” Phys. Rev. E, 2011, [Online]. Available: <http://www.ainfo.inia.uy/digital/bitstream/item/7130/1/LUZARDO-BUIATRIA-2017.pdf>

[6] “Daftar Kecamatan dan Kelurahan di Kota Administrasi Jakarta Utara,” Wikipedia. [https://id.wikipedia.org/wiki/Daftar\\_kecamatan\\_dan\\_kelurahan\\_di\\_Kota\\_Administrasi\\_Jakarta\\_Utara](https://id.wikipedia.org/wiki/Daftar_kecamatan_dan_kelurahan_di_Kota_Administrasi_Jakarta_Utara)

[7] rumah.com, “Apron Kemayoran.” <https://www.rumah.com/detil-properti/apron-kemayoran-10568>

[8] N. E. Putriana, “Rusunawa Rempoa Kementerian PUPR, Contoh Rumah Impian dengan Harga Terjangkau.” <https://www.novarty.com/2020/08/rusunawa-rempoa-kementerian-pupr-contoh.html?m=1>

[9] Y. B. Mangunwijaya, *Wastu Citra : Pengantar Ke Ilmu Budaya Bentuk Arsitektur*. Jakarta: Gramedia, 1988.

[10] Vitruvius, *Ten Books Of Architecture*. Dover Publications, 1960.

[11] “Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).” <https://kbbi.web.id/modern>

[12] “14 Pengertian Modernisasi Menurut Para Ahli Terlengkap,” 2021. <https://www.pelajaran.co.id/pengertian-modernisasi-menurut-para-ahli/>

[13] R. Banham, *Age of The Master: A Personal View of Modern Architecture*. Architectural Press, 1975.

[14] B. Wahid, Julaihi, Alamsyah, *Teori Arsitektur : Suatu Kajian Perbedaan Pemahaman Teori Barat dan Timur*. Sumatera Utara: Graha Ilmu, 2013.

[15] R. M. Hasbi and W. B. Nimpuno, “Pengaruh Arsitektur Modern Pada Desain Masjid Istiqlal,” *Vitruvian*, vol. 8, no. 2, p. 89, 2019, doi: 10.22441/vitruvian.2018.v8i2.005.

[16] S. A. Purwanto, *PERANCANGAN PUSAT KULINER JAWA TENGAH DI KABUPATEN BOYOLALI DENGAN ARSITEKTUR METAFORA*, no. September 2022. 2023. [Online]. Available: [www.smapda-karangmojo.sch.id](http://www.smapda-karangmojo.sch.id)

[17] H. Setiawan, “PERANCANGAN MIXED USE BUILDING DI PANTAI INDAH KAPUK JAKARTA DENGAN PENERAPAN ARSITEKTUR HIJAU.” 2023.