

**PERANCANGAN DAN PERENCANAAN APARTEMENT SEKANAK  
INTERNASIONAL**

**LAPORAN TUGAS AKHIR  
TA PERIODE 61**

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Arsitektur (S.Ars)  
Pada  
Program Studi Arsitektur  
Fakultas Teknik UM Palembang

Oleh :  
**MUHAMMAD BAYU DEDI ALPAYET**  
**NRP. 142019016**

PEMBIMBING :  
**AR. ISKANDAR, ST., MT., IAI., HDII**  
**NIDN. 0211117803**



**FAKULTAS TEKNIK  
UM PALEMBANG  
2024**



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS TEKNIK  
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

Jl. Jendral A. Yani 13 Ulu Palembang 30623, Telp. (0711) 518764, Fax (0711) 519408  
Terakreditasi B dengan SK Nomor: 483/SK/BAN-PT/Akred/S/XII/2014

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Nama : M BAYU DEDI ALPAYET  
NRP : 142019016  
Judul Tugas : PERANCANGAN DAN PERENCANAAN APARTEMENT SEKANAK  
INTERNASIONAL  
Tema : ARSITEKTUR FUTURISTIK ETNIK

Telah Mengikuti Ujian Sidang Komprehensif TA AKHIR Periode – 61 Prodi Arsitektur,  
Pada Tanggal Dua Puluh Dua Bulan Februari Tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat.  
Dinyatakan Lulus Dengan Nilai : A

Palembang, 21 Maret 2024

Dewan Penguji  
Ketua,

Sisca Novia Angrini, S.T, M.T  
NBM/NIDN : 126747/0215118202

Panitia TA Prodi Arsitektur  
Koordinator,

Zulfikri, S.T, M.T  
NBM/NIDN: 985562/0209027402

Menyetujui,  
Pembimbing

Iskandar, ST., M.T  
NBM/NIDN : 1126748/0211117803

Mengetahui,  
Dekan  
Fakultas Teknik

Ir A. Juandidi, MT.  
NBM/NIDN : 763030/0202025502

Ketua Prodi  
Teknik Arsitektur

Keny Kartika Sary, S.T, M.T  
NBM/NIDN : 1126746/0228038302

# LAPORAN TUGAS AKHIR

## PERANCANGAN DAN PERENCANAAN APARTEMEN SEKANAK INTERNASIONAL

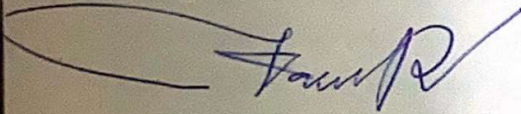
Dipersiapkan dan disusun oleh :

**Muhammad Bayu Dedi Alpayet**  
NRP. 142019016

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Sidang Komprehensif  
pada 22 Februari 2024

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Pembimbing Pertama



AR. ISKANDAR, S.T., M.T., IAL, HDII  
NIDN. 0211117803

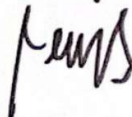
Dewan Penguji:



1. Dr. Ir. Zuber Angkasa, M.T  
NIDN. 0205106302



2. Anson Ferdiant Diem, S.T., M.T  
NIDN. 003107301



3. Reny Kartika Sary, S.T., M.T  
NIDN. 0228038302

Laporan Tugas Akhir ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan  
untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur (S. Ars)

Palembang, 22 Februari 2024

Program Studi Arsitektur

Ketua,



Reny Kartika Sary, S.T., M.T  
NIDN, 0228038302

## HALAMAN PERNYATAAN INTEGRITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Bayu Dedi Alpayet  
NRP : 142019016  
Judul : Perancangan dan Perencanaan Apartement Sekanak Internasional  
Program Studi : Arsitektur

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan, dan gambar desain yang disajikan dalam karya ilmiah ini, kecuali yang disebutkan sumbernya adalah merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengelolaan, serta pengarahan dari pada pembimbing yang ditetapkan, bukan hasil plagiasi baik narasi, sketsa dan atau gambar desain,
2. Sepanjang sepengetahuan saya karya tulis ini asli bukan hasil plagiasi dan tidak terdapat karya tulis lain secara identik, dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Universitas Muhammadiyah Palembang maupun di Universitas/Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti ketidakbenaran dalam pernyataan tersebut di atas, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh melalui pengajuan karya ilmiah ini.

Palembang, 22 Februari 2024



Muhammad Bayu Dedi Alpayet  
NRP. 142019016

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Bayu Dedi Alpayet  
NRP : 142019016  
Judul : Perancangan dan Perencanaan Apartement Sekanak Internasional

Memberikan izin kepada Pembimbing dari Program Studi Arsitektur UM Palembang untuk mempublikasikan Produk Tugas Akhir saya untuk kepentingan akademik apabila diperlukan. Dalam kasus ini saya setuju untuk menempatkan Pembimbing sebagai penulis korespondensi (*corresponding author*)

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tanpa ada paksaan dari siapapun.

Palembang, 22 Februari 2024



Muhammad Bayu Dedi Alpayet  
NRP. 142019016

**RINGKASAN**  
**PERANCANGAN DAN PERENCANAAN APARTEMEN SEKANAK**  
**INTERNASIONAL**

Muhammad Bayu Dedi Alpayet, dibimbing oleh Iskandar S.T.,MT.

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik UM Palembang

118 Halaman, 14 tabel, 116 gambar, 50 lampiran

RINGKASAN :

Seiring bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan primer pun ikut meningkat contohnya seperti kebutuhan papan atau kebutuhan berupa tempat tinggal. Pada sisi ekonomi, harga lahan semakin meningkat yang mengakibatkan ketersediaan lahan yang akan digunakan untuk hunian terus berkurang. Salah satu cara untuk mengatasi kurangnya lahan yang akan digunakan untuk hunian, bisa dengan cara membuat hunian bertingkat.

Meningkatnya jumlah penduduk membuat kebutuhan lahan untuk kebutuhan hunian pun ikut meningkat. Salah satu solusi untuk mengatasi kurangnya lahan yang akan digunakan untuk hunian yaitu dengan membuat hunian vertikal. Hunian bertingkat yang ada di Kota Palembang untuk saat ini masih tergolong sedikit terkhusus hunian bertingkat berupa apartemen. Masih banyak penduduk di Kota Palembang yang lebih memilih tinggal di rumah tapak karena belum mengetahui keuntungan tinggal di apartemen.

Perancangan apartement mampu menjawab permasalahan lahan yang ada. Hunian vertikal dengan jenis apartement mampu memberikan fasilitas hunian yang setara dengan hunian berupa rumah tapak. Fasilitas yang diberikan di area sekitar apartemen juga mampu mempermudah penghuni yang tinggal di apartemen tersebut.

Apartemen juga mampu menunjang kebutuhan para penghuni, baik penghuni berupa keluarga kecil, pekerja, ataupun mahasiswa. Apartemen mampu memberikan kepraktisan sehingga penghuni juga dapat merasakan nyaman dan aman.

Seiring dengan perkembangan zaman yang semakin modern, fasilitas yang tersedia pada sebuah bangunan pun harus ikut mengikuti perkembangan zaman yang ada.

Perancangan apartemen yang menggunakan pendekatan arsitektur modern merupakan jenis pendekatan arsitektur yang dinilai cocok dengan tujuan dari perancangan ini.

**Kata kunci : Palembang, Hunian Vertikal, Arsitektur Modern.**

**SUMMARY**  
**INTERNATIONAL SEKANAK APARTMENT DESIGN AND PLANNING**

Muhammad Bayu Dedi Alpayet, supervised by Iskandar S.T.,MT.

Architecture Study Program, Faculty of Engineering, UM Palembang

118 Pages, 14 tables, 116 figures, 50 attachments

**SUMMARY :**

As the population increases, primary needs also increase, for example the need for shelter or the need for a place to live. On the economic side, land prices are increasing, resulting in the availability of land to be used for housing continuing to decrease. One way to overcome the lack of land that will be used for housing is by creating multi-storey housing.

The increase in population means that the need for land for residential needs also increases. One solution to overcome the lack of land that will be used for housing is to create vertical housing. Currently, there are still quite a few multi-storey residences in the city of Palembang, especially multi-storey residences in the form of apartments. There are still many residents in Palembang City who prefer to live in landed houses because they don't know the advantages of living in an apartment.

Apartment design is able to answer existing land problems. Vertical apartment type residences are able to provide residential facilities that are equivalent to residences in the form of landed houses. The facilities provided in the area around the apartment are also able to make things easier for residents who live in the apartment.

Apartments are also able to support the needs of the residents, whether the residents are small families, workers or students. Apartments are able to provide practicality so that residents can also feel comfortable and safe.

Along with the development of increasingly modern times, the facilities available in a building must also keep up with current developments. Apartment design that uses a modern architectural approach is a type of architectural approach that is considered suitable for the purpose of this design.

**Keywords: Palembang, Vertical Residential, Modern Architecture.**



**Motto :**

***"Nulla tenaci in via est  
via."***

(Bagi orang yang mau terus berjuang, tidak ada jalan yang tidak bisa dilewati.)

**-unknown-**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Swt atas ridhanya sehingga dapat menyelesaikan penyusunan laporan skripsi ini. Judul skripsi yang dipilih yaitu “Perancangan dan Perencanaan Apartemen Sekanak Internasional”.

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur (S.Ars) pada Program Studi Arsitektur Universitas Muhammadiyah Palembang. Tidak dapat disangkal bahwa butuh usaha yang keras dalam penyelesaian pengerjaan laporan skripsi ini. Namun, skripsi ini tidak akan selesai tanpa orang-orang tercinta yang selalu mendukung dan membantu. Terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, kemudahan serta kelancaran dalam mengerjakan laporan Tugas Akhir ini.
2. Orang tua dan keluarga yang selalu memberikan dukungan baik secara moral maupun materi sehingga dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini.
3. Yth. Bapak DR. Abid Djazuli, S.E., M.M. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Yth, Bapak Ir. A.Junadi, M.T. Selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Yth, Ibu Reny Kartika Sary, S.T., M.T. Selaku Ketua Prodi Arsitektur Universitas Muhammadiyah Palembang.
6. Yth, Bapak Iskandar S.T., M.T. Selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingannya.
7. Yth, Bapak Dr. Ir. Zuber Angkasa, M.T., Bapak Anson Ferdiant Diem, S.T., M.T., dan Ibu Ibu Reny Kartika Sary, S.T., M.T. selaku dosen penguji Tugas Akhir yang telah memberikan masukan dan arahnya dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Segenap Dosen Program Studi Arsitektur yang telah mendidik dan memberikan ilmu selama masa perkuliahan dan seluruh staf yang selalu sabar melayani segala administrasi selama proses penelitian ini.
9. Teman-teman seperjuangan terkhusus M. Khairul faizi, Ahmad Nurdin, M. Arofandi Alief, Ahmad Fajri, M. Rian Nugraha serta teman-teman lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dukungan kepada satu sama lain sehingga kita bisa menyelesaikan Tugas akhir ini dengan hasil yang maksimal.

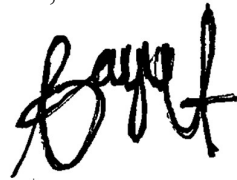
10. Teman-teman TA Periode 61 yang selalu kompak
11. Archiboys, yang selalu menjadi tempat untuk melepas penat dan menghibur selama masa pengerjaan tugas akhir ini.
12. Kemudian terakhir kepada diri sendiri, terima kasih telah berjuang dan bertahan sejauh ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki, oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis memohon maaf atas segala kekurangan dalam penulisan skripsi ini.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan referensi demi pengembangan ke arah yang lebih baik. Kebenaran datangnya dari Allah dan kesalahan datangnya dari manusia. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Ridho-Nya kepada kita semua.

Palembang, 22 Februari 2024

Penulis,



Muhammad Bayu Dedi Alpayet

NRP : 142019016

## DAFTAR ISI

RINGKASAN .....	2
SUMMARY .....	7
KATA PENGANTAR.....	8
DAFTAR ISI.....	11
DAFTAR GAMBAR.....	14
DAFTAR TABEL.....	17
BAB I.....	18
1.1 Latar Belakang .....	18
1.2 Perumusan Masalah Perancangan.....	20
1.4 Batasan Perancangan .....	21
1.5. Metoda Perancangan.....	21
1.6 Sistematika Penulisan.....	22
1.7 Alur Pikir Perancangan .....	23
BAB II .....	25
2.1. Tinjauan umum Apartement.....	25
2.1.1. Pengertian Apartement.....	25
2.1.2. Tujuan Membangun Apartement.....	26
2.1.3. Pembangunan Apartement.....	27
2.1.4. Fungsi Apartement.....	27
2.1.5. Jenis Apartement.....	28
2.2. Standar Perencanaan dan Perancangan .....	30
2.2.1. Kebutuhan Kesehatan dan Kenyaman Apartement.....	30
2.2.2. Jenis Kebutuhan Penghuni Apartement .....	32
2.2.3. Persyaratan Perancangan Apartemen .....	33
2.3. Tinjauan Tema Apartement Sekanak Internasional .....	34

2.3.1. Pengetian Arsitektur Futuristik Etnik .....	34
2.3.2. Penerapan Arsitektur Futuristik Etnik.....	35
2.4. Tinjauan Proyek Apartement Sekanak Internasional.....	36
2.5. Tinjauan Lokasi Apartement Sekanak Internasional.....	36
2.5.1. Kriteria Pemilihan Site .....	36
2.5.2. Tapak Terpilih.....	37
2.6. Studi Banding Apartement Sekanak Internasional .....	38
<b>BAB III.....</b>	<b>45</b>
3.1. Program Ruang .....	45
3.1.1. Analisa Pengguna .....	45
3.1.2. Kebutuhan Ruang .....	48
3.1.3 Besaran Ruang.....	51
3.1.4 Hubungan Ruang.....	61
3.1.5 Organisasi Ruang .....	64
3.1.6 Pola Sirkulasi Ruang.....	67
3.2 Program tapak.....	69
3.2.1 Penentuan Tapak.....	69
3.2.2 Kondisi Existing.....	70
3.2.3 Analisa kawasan .....	70
3.2.4 Analisa Klimatalogi.....	71
3.2.5 Analisa Pencapaian .....	73
3.2.6 Analisa Kebisingan.....	75
3.2.7 Analisa View.....	75
3.2.8 Analisa Kepadatan Jalan .....	76
3.2.9 Analisa Sikulasi Pejalan Kaki (Pedestrian) .....	77
3.2.10 Perzoningan.....	77
3.3 Program Struktur.....	78
3.3.1 Struktur Bawah (Lower Structure).....	78

3.3.2. Struktur Atas (Upper Structure) .....	79
<b>BAB IV .....</b>	<b>80</b>
4.1. Konsep Ruang.....	80
4.1.1. Konsep Pola Ruang Makro.....	80
4.1.2. Konsep Pola Ruang Mikro .....	81
4.2. Konsep Tapak.....	81
4.2.1. Orientasi Bangunan .....	81
4.2.2. Sirkulasi.....	85
4.2.3. Vegetasi.....	86
4.3. Konsep Bentuk.....	87
4.3.1. Transformasi Bentuk .....	87
4.3.2 Simulasi Bentuk Akhi.....	88
4.4. Konsep Struktur .....	89
4.4.1. Struktur Bawah (Lower Structure).....	89
4.4.2 Struktur Atas (Upper Structure) .....	91
4.5. Konsep Utilitas.....	94
4.5.1 Sistem Distribusi Air Bersih .....	94
4.5.2. Sistem Diristribusi Air Kotor .....	95
4.5.3 Sistem Pencahayaan .....	95
4.5.4 Sistem Penghawaan.....	96
4.5.5 Sistem Instalasi Listrik.....	97
4.5.6 Sistem Proteksi Kebakaran .....	98
4.5.7 Sistem Pembuangan Sampah .....	99
4.5.8 Sistem Keamanan Gedung.....	100
4.5.9 Sistem Transportasi Bangunan.....	101
<b>BAB V.....</b>	<b>105</b>
5.1 Ihtisar Perancangan .....	105
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>117</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Area Tapak Terpilih.....	37
Gambar 2. 2 Apartemen The Newton II.....	38
Gambar 2. 3 Denah Typical Apartemen The Newton II.....	38
Gambar 2. 4 Layout Interior Tipe 2 Kamar .....	39
Gambar 2. 5 Interior Tipe 2 Kamar.....	39
Gambar 2. 6 Apartemen Fraser Residence .....	39
Gambar 2. 7 Central Embrassy Bangkok .....	41
Gambar 2. 8 Interior Central Embassy Bangkok.....	42
Gambar 2. 9 Apartemen Tamansari Semanggi .....	42
Gambar 2. 10 Siteplan Apartemen Tamansari Semanggi .....	43
Gambar 2. 11 Denah Typical Apartemen Tamansari Semanggi .....	43
Gambar 2. 12 Denah Kamar Tipe 1 Apartemen Tamansari Semanggi .....	43
Gambar 2. 13 Denah Kamar Tipe Studio Apartemen Tamansari Semanggi .....	44
Gambar 2. 14 Denah Kamar Tipe 2 Apartemen Tamansari Semanggi .....	44
Gambar 3. 1 Struktur Organisasi Apartemen Sekanak Internasional.....	45
Gambar 3. 2 Pola Hubungan Ruang Apartemen Tipe Studio.....	62
Gambar 3. 3 Pola Hubungan Ruang Unit Service .....	62
Gambar 3. 4 Pola Hubungan Ruang Pengelola .....	63
Gambar 3. 5 Pola Hubungan Ruang Penunjang .....	63
Gambar 3. 6 Pola Hubungan Ruang Unit Parkir .....	64
Gambar 3. 7 Pola Organisasi Ruang Makro .....	64
Gambar 3. 8 Pola Ruang Tipe Studio .....	65
Gambar 3. 9 Pola Ruang Tipe 2 Kamar Tidur .....	65
Gambar 3. 10 Pola Ruang Tipe 3 Kamar Tidur .....	65
Gambar 3. 11 Pola Organisasi Ruang Mikro Pada Pengelola .....	66
Gambar 3. 12 Pola Organisasi Ruang Pada Komersil .....	66
Gambar 3. 13 Pola Organisasi Ruang Pada Mekanikal Elektrikal .....	66
Gambar 3. 14 Pola Organisasi Ruang Pada Service.....	67
Gambar 3. 15 Pola Sirkulasi Linear.....	67
Gambar 3. 16 Pola Sirkulasi Radial.....	68
Gambar 3. 17 Lokasi Tapak .....	69
Gambar 3. 18 Kondisi Eksisting.....	70
Gambar 3. 19 Peta Tata Guna Lahan.....	70
Gambar 3. 20 Analisa Klimatologi Arah Matahari.....	71
Gambar 3. 21 Windrose Arah dan Kecepatan Angin Maksimum .....	72
Gambar 3. 22 Analisa Pencapaian .....	73
Gambar 3. 23 Analisa Kebisingan.....	75
Gambar 3. 24 Analisa View.....	75
Gambar 3. 25 Analisa Kepadatan Jalan .....	76
Gambar 3. 26 Analisa Jalur Pejalan Kaki.....	77
Gambar 3. 27 Penzoningan .....	77
Gambar 3. 28 Pondasi Bore Pile.....	79
Gambar 3. 29 Rigid Frame System .....	79
Gambar 4. 1 Pola Ruang Makro pada Site.....	80
Gambar 4. 2 Pola Ruang Makro .....	81
Gambar 4. 3 Pola Ruang Mikro .....	81

Gambar 4. 4 Pola Rotasi Matahari .....	82
Gambar 4. 5 Penggunaan Secondary Skin dan Kaca Sunergy.....	82
Gambar 4. 6 Respon Arah Angin .....	83
Gambar 4. 7 Respon View.....	83
Gambar 4. 8 Respon Kebisingan .....	84
Gambar 4. 9 Sirkulasi Kendaraan .....	85
Gambar 4. 10 Respon Sirkulasi Pejalan Kaki.....	85
Gambar 4. 11 Analisa Vegetasi.....	86
Gambar 4. 12 Transformasi Bentuk Tapak .....	87
Gambar 4. 13 Hasil Transformasi Bentuk .....	88
Gambar 4. 14 Tampak Depan Tapak .....	88
Gambar 4. 15 Tampak Belakang Tapak.....	88
Gambar 4. 16 Tampak Kiri Tapak .....	89
Gambar 4. 17 Tampak Kanan Tapak.....	89
Gambar 4. 18 Pondasi Bore Pile .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Gambar 4. 19 Proses Pemasangan Pondasi Bore Pile .....	90
Gambar 4. 20 Batu Bata Ringan .....	91
Gambar 4. 21 Kaca Sunergy .....	92
Gambar 4. 22 Komposit Kolom.....	92
Gambar 4. 23 Balok Beton Bertulang.....	93
Gambar 4. 24 Balok Beton Bertulang.....	<b>93</b>
Gambar 4. 25 Hollow Core Slab .....	93
Gambar 4. 26 Dak Beton .....	94
Gambar 4. 27 Building Automatic System (BAS).....	94
Gambar 4. 28 Down Feed System.....	95
Gambar 4. 29 Sistem Distribusi Air Kotor .....	95
Gambar 4. 30 Sistem Kerja AC Split .....	96
Gambar 4. 31 Sistem Kerja AC VRV .....	97
Gambar 4. 32 Skema Instalasi Listrik.....	97
Gambar 4. 33 Pipa Vertikal Pembuangan Sampah.....	99
Gambar 4. 34 Sistem Kerja pada CCTV .....	100
Gambar 4. 35 Sistem Kerja Access Control .....	100
Gambar 4. 36 Cara Kerja Visitor Active System.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Gambar 4. 37 Eskalator .....	102
Gambar 4. 38 Lift Penumpang .....	103
Gambar 4. 39 Lift Barang .....	103
Gambar 4. 40 Lift Service .....	104
Gambar 4. 41 Lift Kebakaran .....	104
Gambar 5. 1 Siteplan .....	105
Gambar 5. 2 Blockplan.....	105
Gambar 5. 3 Blockplan 3D.....	106
Gambar 5. 4 Denah Semi Basement.....	106
Gambar 5. 5 Denah Lantai 1.....	106
Gambar 5. 6 Denah Lantai 2.....	107
Gambar 5. 7 Denah Lantai 3.....	107
Gambar 5. 8 Denah Lantai 4-7 .....	107
Gambar 5. 9 Denah Lantai 8-12 .....	108
Gambar 5. 10 Detail Denah Type 90.....	108
Gambar 5. 11 Detail Denah Type 30 & Type 60 .....	108



<b>Gambar 5. 12 Denah Gedung Pertemuan.....</b>	<b>109</b>
<b>Gambar 5. 13 Tampak Depan.....</b>	<b>109</b>
<b>Gambar 5. 14 Tampak Belakang.....</b>	<b>109</b>
<b>Gambar 5. 15 Tampak Samping Kiri .....</b>	<b>110</b>
<b>Gambar 5. 16 Tampak Samping Kanan .....</b>	<b>110</b>
<b>Gambar 5. 17 Tampak Depan Gedung Pertemuan .....</b>	<b>111</b>
<b>Gambar 5. 18 Tampak Belakang Gedung Pertemuan .....</b>	<b>111</b>
<b>Gambar 5. 19 Tampak Samping Kanan Gedung Pertemuan.....</b>	<b>111</b>
<b>Gambar 5. 20 Tampak Samping Kiri Gedung Pertemuan .....</b>	<b>112</b>
<b>Gambar 5. 21 Potongan A-A.....</b>	<b>112</b>
<b>Gambar 5. 22 Potongan B-B .....</b>	<b>112</b>
<b>Gambar 5. 23 Detail Arsitektur .....</b>	<b>113</b>
<b>Gambar 5. 24 Tampak Kawasan .....</b>	<b>113</b>
<b>Gambar 5. 25 Perspektif Exterior Shopping Center &amp; Apartemen.....</b>	<b>113</b>
<b>Gambar 5. 26 Perspektif Exterior Shopping Center &amp; Apartemen.....</b>	<b>114</b>
<b>Gambar 5. 27 Perspektif Exterior Shopping Center &amp; Apartemen.....</b>	<b>114</b>
<b>Gambar 5. 28 Perspektif Exterior Apartemen .....</b>	<b>114</b>
<b>Gambar 5. 29 Perspektif Exterior Gedung Pertemuan.....</b>	<b>115</b>
<b>Gambar 5. 30 Interior Kamar Apartemen Type 90 .....</b>	<b>115</b>
<b>Gambar 5. 31 Interior Apartemen Type 30.....</b>	<b>115</b>
<b>Gambar 5. 32 Interior Ruang Tamu &amp; Keluarga Apartemen Type 60.....</b>	<b>116</b>

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2. 1 Jenis Apartemen Simplex .....</b>	<b>40</b>
<b>Tabel 3. 1 Karakteristik Penghuni Apartemen .....</b>	<b>46</b>
<b>Tabel 3. 2 Aktivitas Penghuni Sewa Apartemen .....</b>	<b>46</b>
<b>Tabel 3. 3 Aktivitas Pengunjung Apartemen .....</b>	<b>47</b>
<b>Tabel 3. 4 Aktivitas Pengelola Apartemen .....</b>	<b>47</b>
<b>Tabel 3. 5 Tabel Kebutuhan Ruang Hunian .....</b>	<b>49</b>
<b>Tabel 3. 6 Tabel Kebutuhan Ruang Pengelola .....</b>	<b>49</b>
<b>Tabel 3. 7 Kebutuhan Ruang Penunjang .....</b>	<b>50</b>
<b>Tabel 3. 8 Kebutuhan Ruang Service .....</b>	<b>51</b>
<b>Tabel 3. 9 Kebutuhan Ruang Parkir .....</b>	<b>51</b>
<b>Tabel 3. 10 Tabel Keterangan Jalan .....</b>	<b>73</b>
<b>Tabel 4. 1 Rekapitulasi Luas Ruang Keseluruhan .....</b>	<b>80</b>
<b>Tabel 4. 2 Pemilihan Vegetasi Area Tapak .....</b>	<b>86</b>
<b>Tabel 4. 3 Sistem Proteksi Kebakaran .....</b>	<b>98</b>

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Pembangunan apartemen sebagai penyediaan tempat tinggal yang sering digunakan oleh penduduk terkhusus bagi penduduk Kota Palembang juga sekaligus menjadi sebuah ladang investasi yang berkembang setiap tahun. Pada hasil sensus penduduk tahun 2020 terdapat 8,5 juta jiwa yang tercatat sebagai penduduk Provinsi Sumatra Selatan dan terdapat sebanyak 1.668.858 jiwa yang terpusat di Kota Palembang atau 19,7% dari keseluruhan jumlah penduduk pada Provinsi Sumatra Selatan. Pada beberapa tahun belakangan ini, penduduk Provinsi Sumatra Selatan meningkat sebanyak 1,25% per tahunnya serta pada Kota Palembang meningkat sebanyak 20.085 jiwa/tahun.

Seiring bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan primer pun ikut meningkat contohnya seperti kebutuhan papan atau kebutuhan berupa tempat tinggal. Pada analisis data backlog perumahan yang dilakukan oleh BPS Kota Palembang pada tahun 2020 tercatat ada 485.042 rumah tangga yang berada di Provinsi Sumatra Selatan (Sumatera News, 2020). Pada sisi ekonomi, harga lahan semakin meningkat yang mengakibatkan ketersediaan lahan yang akan digunakan untuk hunian terus berkurang. Salah satu cara untuk mengatasi kurangnya lahan yang akan digunakan untuk hunian, bisa dengan cara membuat hunian bertingkat. Hunian bertingkat yang ada di Kota Palembang untuk saat ini masih tergolong sedikit terkhusus hunian bertingkat berupa apartemen. Masih banyak penduduk di Kota Palembang yang lebih memilih tinggal dirumah tapak karena belum mengetahui keuntungan tinggal di apartemen (Ratna, 2018). Berikut ini daftar hunian vertikal yang terdapat di Kota Palembang.

No.	Nama Bangunan	Alamat	Jumlah Lantai	Status
1.	Rusunawa Kasnariansyah	Jl. Kasnariansyah, Kec. Ilir Timur I	4 lantai (4 Blok, 294 unit)	Terbangun
2.	Rusunawa Kertapati	Jl. Sriwijaya Raya, Kec. Kertapati	4 lantai (3 Blok, 297 unit)	Terbangun
3.	Pusat Rumah Susun Palembang	Jl. Radial, Kec. Bukit Kecil	4 lantai (53 Blok, 3.582 unit)	Terbangun
4.	Sentraland Jakabaring Apartment	Silaberanti, Kec. Seberang Ulu I	12 Lantai (3 Tower, 1.226 unit)	Terbangun
5.	Rajawali Royal Apartment	Jl. Rajawali, Kec. Ilir Timur II	40 lantai (585 unit)	Masih dalam Konstruksi
6.	Basilica Bizpark Apartment	Jl. Brigjen Hasan Kasim, Kec. Kalidoni	20 lantai (512 unit)	Masih dalam Konstruksi
7.	Aldiron Plaza	Jl. Kolonel Atmo, Kec. Ilir Timur I	16 lantai (150 unit)	Masih dalam Konstruksi

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa di Kota Palembang hanya memiliki 4 hunian vertikal terbangun yang terdiri dari 1 apartemen dan 3 rumah susun. Bangunan

rumah susun yang ada berada di lokasi yang menyediakan berbagai fasilitas, namun kondisi dari rumah susun tersebut tergolong kumuh dan tidak layak (Inge, 2019). Sedangkan pada bangunan apartemen berlokasi di kawasan Jakabaring yang menjadi salah satu kawasan strategi di Kota Palembang. Sejauh ini, pada Kota Palembang belum terdapat hunian vertikal dalam bentuk apartemen yang diperuntukan untuk masyarakat golongan menengah ke atas. Beberapa perancangan dan proyek sebelumnya dikabarkan dalam kondisi mangkrak pada beberapa tahun belakangan ini, salah satu penyebabnya adalah pemilihan lokasi yang kurang strategis (Fauzi, 2020).

Palembang merupakan ibu kota provinsi Sumatera Selatan, Indonesia. Luas wilayah pada Kota Palembang yaitu sebesar 400,61 km serta pada Juni 2023 kota ini telah dihuni sebanyak 1.707.996 juta penduduk. Kota Palembang merupakan kota yang memiliki tingkat kepadatan tinggi dan terbesar kedua di pulau Sumatra dengan peringkat pertama oleh Kota Medan. terbesar dan terpadat kelima di Indonesia setelah Jakarta, Medan, Bandung, dan Surabaya. Serta kota terbesar dengan posisi ke-19 pada tingkat Asia Tenggara. Kota Palembang dan beberapa kabupaten diantaranya (Kabupaten Ogan Komering Ilir, Kabupaten Banyuasin, dan Kabupaten Ogan Ilir) akan dibuat pengembangan menjadi wilayah metropolitan yang akan dilakukan oleh pemerintah pusat dengan kawasan yang disebut Patung raya Agung atau Palembang Raya.

Meningkatnya jumlah penduduk membuat kebutuhan lahan untuk kebutuhan hunian pun ikut meningkat. Salah satu solusi untuk mengatasi kurangnya lahan yang akan digunakan untuk hunian yaitu dengan membuat hunian vertikal. Di tengah-tengah pembangunan hunian tapak secara masif di Kota Palembang, Saat ini di Kota Palembang belum ada Apartement Internasional yang dibangun di tengah kota, Namun ada bangunan vertical yang sudah jadi seperti rumah susun yang dibangun Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) adalah rumah susun yang berada di kawasan 24-26 Ilir. Rumah susun 24-26 Ilir berpusat di Jl. Brigjen HM. Dhani Effendi (Radial), berlokasi di belakang Palembang Indah Mall. Jl. Radial menjadi salah satu area di Kota Palembang yang memiliki harga tanah yang tinggi, hal ini dikarenakan lokasinya yang strategis serta dekat dengan berbagai fasilitas seperti mall hingga tempat wisata yang ada di Kota Palembang seperti Benteng Kuto Besak, Jembatan Ampera, dan Masjid Agung. Kondisi rumah susun 24-26 Ilir sudah tidak layak untuk dihuni. Sejak awal dibangun pada tahun 1984, rumah susun ini belum pernah melakukan renovasi atau perbaikan kondisi bangunan, secara fisik bangunan pun terlihat sangat tidak terawat dan tidak layak. Kondisi sekitar dari rumah susun ini pun sama kumuhnya dan tidak terawat,

jalur kendaraan yang telah tersedia menjadi sempit dikarenakan para penghuni memilih untuk memarkirkan kendaraannya pada tepi jalan. Walaupun rumah susun ini berada pada lokasi eksklusif pada Kota Palembang, tidak dipungkiri bahwa bangunannya sangat bertolak belakang dengan kondisi bangunan sekitarnya yang merupakan kawasan perbelanjaan. Kondisi yang ada didalam rumah susun 24-26 Ilir juga kurang baik, kondisi tersebut bisa dilihat dari sirkulasi bangunan yang kurang baik dan keadaan didalam bangunan tergolong gelap. Saat ini penghuni rumah susun 24-26 Ilir melakukan beberapa penambahan pada bagian depan bangunan yang membuat tapak bangunan terlihat semakin tidak beraturan.

Menurut Hanny Wulandari, 2022. Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) berencana akan melakukan renovasi rumah susun (Rusun) 26 Ilir, Palembang, menjadi apartemen. Perwakilan Perumnas sekaligus Pimpinan Proyek Apartemen Samesta Jakabaring, mengatakan rencana perbaikan Rusun 26 Ilir dilakukan setelah proyek rusun di Jakabaring selesai. Menurutnya, Rusun 26 Ilir itu usianya sudah sekitar 45 tahun dan belum sekali pun dilakukan perbaikan. Pemukiman itu juga sudah tak layak huni.

Berdasarkan uraian diatas, penulis menjadikan kondisi rusun hunian vertical di jalan Brigjen HM. Dhani Effendi (Radial) sebagai objek perancangan & perencanaan dalam wujud apartemen sehingga sesuai dengan area kawasan 24 ilir yang eksklusif. Adapun konstruksi judul tugas akhir tersebut yaitu Perancangan dan Perencanaan Apartement Sekanak Internasional dengan konsep bentuk arsitektur futuristik etnik.

## **1.2 Perumusan Masalah Perancangan**

- a. Bagaimana merancang gedung apartemen yang berkesinambungan terhadap kondisi tapak dilingkungan yang padat tanpa perlu melakukan penambahan secara individu pada gedung apartemen?
- b. Bagaimana merancang gedung apartemen yang sepadan bahkan lebih baik dengan kondisi lingkungan eksklusif kawasan?

## **1.3 Tujuan Perancangan**

- a. Membuat merancang gedung apartemen yang berkesinambungan terhadap kondisi tapak dilingkungan yang padat tanpa perlu melakukan penambahan secara individu pada gedung apartemen
- b. Membuat merancang gedung apartemen yang sepadan bahkan lebih baik dengan

kondisi lingkungan eksklusif kawasan

#### **1.4 Batasan Perancangan**

- a. Perancangan dan Perencanaan Apartement Sekanak Internasional dengan fasilitas penunjang Gedung pertemuan, Fitness center, Café dan Restoran, Toko retail, Minimarket, Musholla, dan Ruang terbuka hijau, Dll. Konsep Perancangan dan Perencanaan yaitu Futuristik Etnik
- b. Lokasi Perancangan dan Perencanaan di lokasi rusun 24 ilir atau di jalan Brigjen HM. Dhani Effendi (Radial) dengan jumlah total keseluruhan 53 blok

#### **1.5. Metoda Perancangan**

Data-data perancangan untuk penyusunan tugas akhir ini disusun dengan beberapa metoda yang diantaranya :

- a. Studi Literatur

Studi literatur berupa metoda mengumpulkan data sebagai referensi dan perbandingan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan judul yang dipilih penulis.

- a. Metoda Observasi

Metoda observasi merupakan metoda mengumpulkan data untuk mendapatkan informasi tentang kota Palembang yang memiliki potensi, kendala, dan karakter untuk menjadi pertimbangan perancangan yang dipilih penulis.

- b. Metoda Wawancara

Metoda wawancara adalah metoda mengumpulkan data dengan wawancara bersama pihak-pihak yang berkompeten untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan judul yang dipilih penulis.

- c. Pengolahan Data

Pengolahan data adalah bagian dari proses perancangan, sebagaimana lazimnya data perancangan terdiri dari angka-angka, gambar, peta, sketsa, narasi, maka pengolahan data dilakukan dengan dua cara, yaitu :

1. Jika data berupa angka diolah dengan kuantitatif, diolah menggunakan metoda tabulasi dengan program spread sheet.
2. Menggunakan pedoman dan peraturan pembangunan untuk Bangunan

### 1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tugas akhir ini disusun mengikuti dari pedoman yang telah ditentukan dalam buku Pedoman Mutu Tugas Akhir. Penelitian ini dibagi menjadi beberapa pokok bahasan yang kemudiandiuraikan terperinci agar lebih mudah dipahami dan dimengerti. Secara umum dapat diuraikan sebagai berikut :

#### 1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari :

- a. Latar Belakang
- b. Perumusan Masalah Perancangan
- c. Tujuan Perancangan
- d. Batasan Perancangan
- e. Metoda Perancangan
- f. Sistematika Penulisan
- g. Alur Perancangan

#### 2. BAB II TINJAUAN PROYEK

Bab ini terdiri dari :

- a. Definisi, terminology, deskripsi, karakteristik, regulasi dan atau kaidah terkait judul proyek
- b. Definisi, terminology, deskripsi, karakteristik, regulasi dan atau kaidah terkait Tema Perancangan, Tujuan Perancangan
- c. Penjelasan terkait pemilihan lokasi (argumentasi dan atau regulasi), pontesi lokasi dan restriksi lokasi
- d. Landasan teori yang relevan terkait Judul dan Tema Proyek Perencanaan
- e. Referensi dan atau studi banding proyek sejenis dan atau tema sejenis

#### 3. BAB III PROGRAM RUANG, TAPAK, DAN FAÇADE

Bab ini terdiri dari :

- a. Program ruang (kebutuhan, besaran, persyaratan, hubungan ruang, penzoningan, sirkulasi dan modul) baik secara teori ataupun referensi/ rujukan
- b. Program tapak (penzoningan, akses, sirkulasi dalam tapak) baik secara teori ataupun referensi/rujukan

- c. Pemilihan system struktur (modul/trafee, system struktur, dan bahan) baik secara teori ataupun referensi/rujukan
- d. Program Façade (elemen estetika dan tematik proyek) baik secara teori ataupun berdasarkan referensi/ rujukan

#### 4. BAB IV KONSEP PERANCANGAN

Bab ini terdiri dari :

- a. Konsep terkait bangunan (venustas, fermitas dan utilitas)
- b. Konsep terkait lingkungan binaan

#### 5. BAB V DESAIN

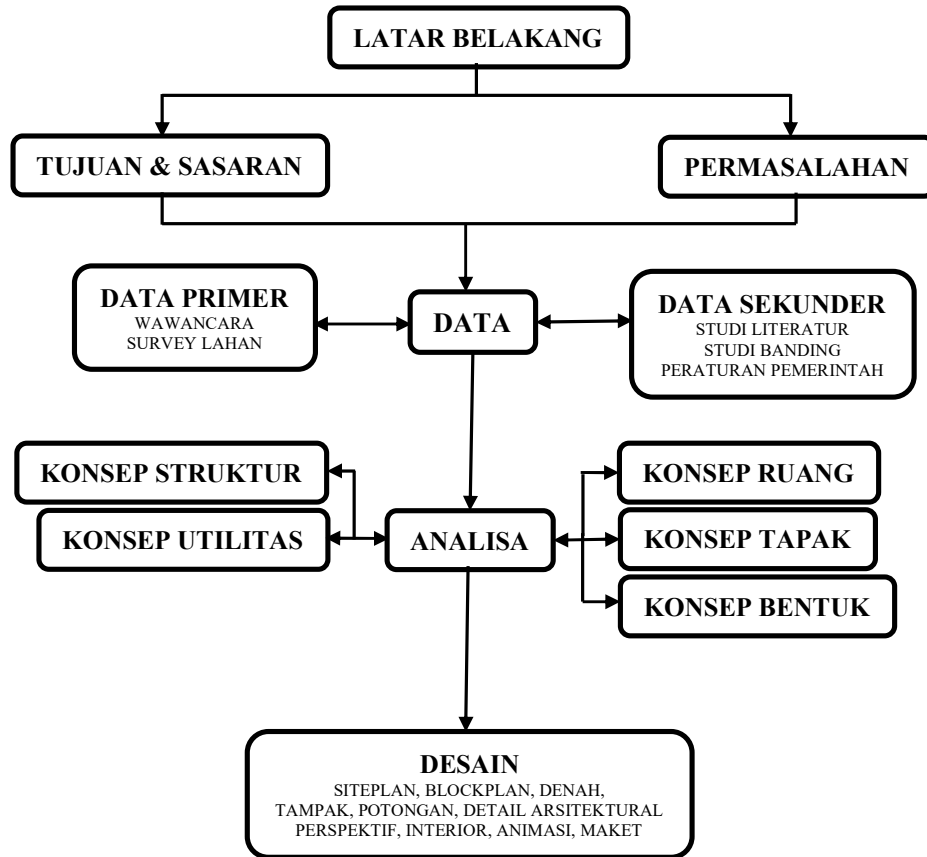
Bab ini terdiri dari :

- a. Gambar Site Plan skala menyesuaikan
- b. Gambar Block Plan skala menyesuaikan
- c. Denah skala maksimum 1:200
- d. Tampak skala maksimum 1:200
- e. Potongan skala maksimum 1:200
- f. Gambar 3Dimensi (ekterior dan interior)

### **1.7 Alur Pikir Perancangan**

Alur perancangan penelitian ini menjelaskan mengenai urutan, tahapan, dan strategi perancangan yang akan dilakukan melalui bagan alur (flow chart). Tujuan dari bagan alur (flow chart) dimaksudkan untuk mempermudah perencana dan penilai dapat memahami kerangka berfikir yang diambil dan tidak terjadi perbedaan interpretasi dalam proses dan hasil perancangan.





## DAFTAR PUSTAKA

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Wairata, Sheddy H. 2013. Apartemen Sewa Dengan Konsep Green Architecture Di Makassar.  
(diakses pada bulan Oktober tahun 2020)

Prasetya, dkk. 2013. Perancangan Apartemen Sewa Di Surakarta.  
(diakses pada bulan Desember 2019)

Chaira, D. (1981). Time Saver Standards For Building Types. New York: Hill Book Company.

Peraturan Daerah Kota Palembang No. 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palembang Tahun 2012-2032

Neufert, Ernest. 1996. Data Arsitek Jilid Satu. Jakarta: Erlangga.