

# TUGAS AKHIR



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

## APARTEMEN DI PALEMBANG

*Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan  
guna memperoleh judul Tugas Akhir*

oleh:

**CININTA GITANI PUTRI**

**21020111130082**

Dosen Pembimbing:

**Ir. Agung Budi Sardjono, M.T.**

**Prof. Ir. H. Edy Darmawan, M.Eng.**

Dosen Penguji:

**Ir. H. Bambang Suyono, M.T.**

**TUGAS AKHIR PERIODE 131/53**

*April - September 2015*

**JURUSAN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2015**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

NAMA : Cininta Gitani Putri

NIM : 21020111130082

Tanda Tangan :



Tanggal : 31 September 2015

## HALAMAN PENGESAHAN

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh :

NAMA : Cininta Gitani Putri

NIM : 21020111130082

Jurusan/Program Studi : Arsitektur / S1 Arsitektur

Judul Skripsi : *Apartemen di Palembang*

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/ S1 pada Jurusan/ Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.**

### TIM PENGUJI

Pembimbing I : Ir. Agung Budi Sardjono, M.T.

NIP. 196310201991021001

(  )

Pembimbing II : Prof. Ir. H. Edy Darmawan, M.Eng.

NIP. 195511081983031002

(  )

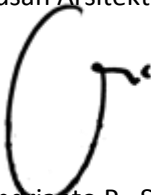
Penguji : Ir. H. Bambang Suyono, M.T.

NIP. 195308261981041001

(  )

Semarang, 31 September 2015

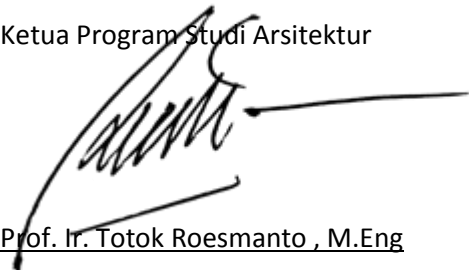
Ketua Jurusan Arsitektur



Edward Endrianto P., ST, MT, Ph.D

NIP.197402231997021001

Ketua Program Studi Arsitektur



Prof. Ir. Totok Roesmanto, M.Eng

NIP. 195205051980111001

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cininta Gitani Putri  
NIM : 21020111130082  
Jurusan/Program Studi : Arsitektur  
Departemen : Pendidikan Nasional  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro Hak Bebas Royalti Noneksklusif (None-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

### APARTEMEN DI PALEMBANG

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 31 September 2015

Yang menyatakan



(CININTA GITANI PUTRI)

## **Apartemen di Palembang**

*Palembang merupakan ibukota dari provinsi Sumatera Selatan dan merupakan kota terbesar kedua di Pulau Sumatera setelah Medan. Sebagai ibukota provinsi, Palembang merupakan pusat dari pembangunan di segala sektor. Misalnya dalam sektor bangunan, perdagangan, hotel, dan restoran, listrik, gas dan air bersih, pengangkutan dan komunikasi, keuangan, persewaan dan jasa perusahaan, dan lain-lain.*

*Palembang merupakan kota yang menarik untuk dijadikan tempat berinvestasi, mengingat beberapa pengembangan pusat bisnis dilakukan di Palembang dan seringkali Palembang menjadi tuan rumah beberapa event internasional. Terdapat kurang lebih 80 perusahaan besar dan menengah di Palembang, dan beberapa event internasional pernah digelar di Palembang. Selain hal tersebut, Palembang juga memiliki kurang lebih 15 universitas dengan mahasiswa dari berbagai wilayah di Indonesia.*

*Terkait dengan kesejahteraan masyarakat, kebutuhan akan papan (tempat tinggal) tidak kalah pentingnya dibandingkan dengan kebutuhan pangan dan sandang bagi manusia. Kebutuhan akan papan ini membuat pembangunan akan tempat tinggal semakin berkembang. Di kota Palembang sendiri, sektor-sektor yang tumbuh di atas rata-rata adalah: sektor bangunan (8,31%), sektor perdagangan, hotel, dan restoran (8,09%), sektor listrik, gas dan air bersih (7,42%), pengangkutan dan komunikasi (9,67%), sektor keuangan, persewaan dan jasa perusahaan (6,95%), sedangkan sektor-sektor lainnya tumbuh di bawah rata-rata. Pemanfaatan ruang untuk kawasan perumahan dan permukiman memiliki prosentase yang sangat besar di Kota Palembang, yaitu sekitar 33,47% dari luas total wilayah daratan Kota Palembang.*

*Tingginya sektor bangunan dan kebutuhan papan di kota Palembang mendorong pembangunan akan housing bukan hanya bernilai jangka pendek namun juga jangka panjang.*

*Pembangunan apartemen di Palembang merupakan jawaban atas kebutuhan dan permasalahan akan hunian dan juga menjawab tantangan jaman di Kota Palembang yang akan menjadi kota metropolitan menyambut akan diadakannya Asian Games 2018.*

**Kata Kunci: Apartemen, Palembang**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat TUHAN Yang Maha Esa, yang telah memberikan anugerah dan lindungan-Nya sehingga Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) dengan judul *Apartemen di Palembang* ini dapat terselesaikan.

Tujuan Penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini adalah untuk mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan Apartemen di Palembang.

Adapun tujuan dari perencanaan apartemen ini adalah untuk mendapatkan landasan konseptual perencanaan dan perancangan bangunan Apartemen di Kota Palembang untuk mengikuti kebutuhan masyarakat dan perkembangan di berbagai bidang kota Palembang menuju kota metropolitan (dan menyambut ASIAN GAMES 2018) dan penambahan jumlah penduduk tahun ke tahun yang terjadi di kota Palembang.

Dalam kesempatan ini, penyusun ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Ir. Agung Budi Sardjono, M.T. selaku Dosen Pembimbing Pertama
2. Prof. Ir. H. Edy Darmawan, M.Eng. , selaku Dosen Pembimbing Kedua
3. Ir. H. Bambang Suyono, M.T, selaku Dosen Penguji
4. Septana Bagus Pribadi, ST , MT serta Ir. Bambang Aji Murtomo, M.SA., selaku Koordinator TA Periode 131/53
5. Edward Pandelaki, ST, MT, PhD, selaku Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
6. Prof. Ir. Totok Roesmanto , M.Eng selaku Ketua Program Studi Arsitektur.
7. Keluarga tercinta, Bapak Sigit Harpudyanto, Ibu Sri Mulyani, serta adik tersayang Diptya Ramadani.
8. Sahabat-sahabat "Main Nyok" atas kasih sayang dan keceriaannya selama 4 tahun di perkuliahan arsitektur.
9. Ratri Indah Sukmaningrum, Mia Amelia, Irvana Mutiara, Anis Anindya, Maretta Purnamasari atas bantuannya secara moral maupun fisik tanpa diminta.
10. Semua pihak yang telah membantu memberi dukungan selama penyusunan LP3A ini.

Penyusun menyadari sepenuhnya bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan ini, oleh karena itu, kritik dan saran sangat diharapkan. Akhir kata semoga laporan ini bermanfaat bagi banyak orang yang memerlukan.

Semarang, 31 September 2015

Penyusun

## DAFTAR ISI

PERNYATAAN ORISINALITAS .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	iii
ABSTRAK .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR DIAGRAM .....	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 LATAR BELAKANG .....	1
1.2 TUJUAN DAN SASARAN .....	3
1.3 MANFAAT .....	3
1.4 RUANG LINGKUP .....	3
1.5 METODE PEMBAHASAN .....	4
1.6 SISTEMATIKA PEMBAHASAN .....	4
1.7 ALUR PIKIR .....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 PENGERTIAN APARTEMEN	
2.2 MACAM-MACAM APARTEMEN .....	6
2.2.1 BERDASAR TINGGI BANGUNAN .....	6
2.2.2 BERDASAR HARGA PASAR .....	7
2.2.3 BERDASAR AKSES DI DALAM BANGUNAN .....	8
2.2.5 BERDASAR RUANG TIDUR .....	10
2.2.5 BERDASAR PERLETAKAN KORIDOR.....	11
2.3 JENIS RUANG DI APARTEMEN .....	12
2.4 JENIS FLOOR AREA .....	13
2.5 SISTEM PENGELOLAAN APARTEMEN .....	14
2.5.1 SISTEM PENGELOLAAN APARTEMEN.....	14
2.5.2 BADAN PENGELOLA .....	14
2.5.1 MANAJEMEN PENGELOLAAN .....	15
2.6 PERSYARATAN TEKNIS APARTEMEN .....	15
2.6.1 PERSYARATAN LOKASI DAN TAPAK .....	15
2.6.2 PERSYARATAN BANGUNAN .....	17
2.7 SASARAN PENGHUNI APARTEMEN .....	18
2.8 PRESEDEN .....	18
2.8.1 VERDE TWO KUNINGAN JAKARTA .....	18
2.8.2 STAR APARTMENT SEMARANG .....	22
BAB III TINJAUAN UMUM KOTA PALEMBANG	
3.1 GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA PALEMBANG .....	24

3.1.1	GEOGRAFIS	24
3.1.2	TOPOGRAFI	25
3.1.3	DEMOGRAFI	26
3.1.4	KLIMATOLOGI	27
3.1.5	EKONOMI	28
3.2	GAMBARAN UMUM KEBUTUHAN HUNIAN DI PALEMBANG	29
3.3	KEBIJAKAN TATA RUANG WILAYAH	32
3.3.1	VISI DAN MISI PALEMBANG	33
3.3.2	KEBIJAKAN RTRW KOTA PALEMBANG	30
3.3.3	KDB, KLB, GSB	36
3.3.4	KAWASAN CBD	38

#### BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1	DASAR PENDEKATAN PERENCANAAN	39
4.1.1	PENDEKATAN KEBUTUHAN UNIT HUNIAN DI PALEMBANG	39
4.1.2	PENDEKATAN TIPE HUNIAN	41
4.2	DASAR PENDEKATAN PERANCANGAN	42
4.2.1	PENDEKATAN PELAKU	42
4.2.2	PENDEKATAN AKTIVITAS DAN KEBUTUHAN RUANG	43
4.2.3	HUBUNGAN KELOMPOK RUANG	45
4.2.4	SIRKULASI	46
4.2.5	PENDEKATAN KAPASITAS RUANG	49
4.2.6	PENDEKATAN KEBUTUHAN LAHAN	61
4.2.7	PENDEKATAN LOKASI DAN TAPAK	63
4.2.8	SISTEM MEKANIKAL	71
4.2.9	SISTEM ELEKTRIKAL	80
4.2.10	SISTEM MODUL	82
4.2.11	SISTEM STRUKTUR KONSTRUKSI	83
4.2.12	BAHAN BANGUNAN	84
4.2.13	PENEKANAN DESAIN	84

#### BAB V KONSEP, PROGRAM DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN ARSITEKTUR

5.1	KONSEP DASAR PERANCANGAN	86
5.1.1	KONSEP KINERJA BANGUNAN	86
5.1.2	KONSEP TEKNIS	88
5.1.3	KONSEP ARSITEKTURAL	89
5.2	PROGRAM DASAR PERANCANGAN	90
5.2.1	PROGRAM RUANG APARTEMEN	90
5.2.2	LUAS DAN BESARAN TAPAK	97

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Exterior Corridor System .....	8
Gambar 2.2 Central Corridor System .....	9
Gambar 2.3 Pont Block / Tower System .....	9
Gambar 2.4 Multicore System .....	10
Gambar 2.5 Simplex Apartment .....	11
Gambar 2.6 Duplex Apartment .....	12
Gambar 2.7 Triplex Apartment .....	12
Gambar 2.8 Flat Kombinasi .....	12
Gambar 2.9 Fasad Verde Two Kuningan .....	18
Gambar 2.10 : Site Plan Verde 2 Kuningan .....	19
Gambar 2.11 : Block Plan Verde 2 .....	19
Gambar 2.12: Denah Layout Verde 2 .....	20
Gambar 2.13 :Denah Ruang Verde 2 .....	21
Gambar 2.14: Star Apartemen Palembang .....	22
Gambar 2.15 : Denah Ruang Star Apartment .....	23
Gambar 3.1 : Peta RTRW Kota Palembang 2010 -2030 .....	24
Gambar 3.2 : Zona CBD Kota Palembang .....	38
Gambar 4.1 : Perspektif Gubahan Massa Bangunan.....	62
Gambar 4.2 : Tampak Gubahan Massa Bangunan .....	62
Gambar 4.3 : Zona CBD Kota Palembang .....	64
Gambar 4.4 : Jl. Angkatan 45 dan Fasilitas Tersedia .....	64
Gambar 4.5 : Tapak Alternatif 1 .....	65
Gambar 4.6 : Zona CBD .....	67
Gambar 4.7 : : Jl. Kapt. Anwar Sastro .....	67
Gambar 4.8 : Tapak Alternatif 2 .....	68
Gambar 4.9 : Tapak Terpilih Angkatan 45 .....	70
Gambar 5.1 : Tapak Terpilih Jl. Angkaan 45 .....	98
Gambar 5.2 : Ukuran Tapak Angkatan 45 .....	98
Gambar 5.3 : Kondisi Lokasi Perencanaan .....	99
Gambar 5.4 : Akses Menuju Lokasi Perencanaan .....	99
Gambar 5.5 : Pusat Perbelanjaan di dekat Lokasi .....	100
Gambar 5.6 : Stadion Bumi Sriwijaya .....	100
Gambar 5.7 : Tampak Gubahan Massa Bangunan .....	102
Gambar 5.8 : Perspektif Gubahan Massa Bangunan.....	102

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 : Karakteristik Apartemen Berdasar Penawaran Harga.....	7
Tabel 2.2 : Fasilitas Penunjang Berdasar Jangkauan Harga Pasar.....	8
Tabel 2.3 : Prosentase Luas Hunian .....	23
Tabel 3.1 : Pertambahan Jumlah Penduduk di Palembang.....	26
Tabel 3.2 : Proyeksi Jumlah Penduduk Palembang 2014 – 2018 .....	26
Tabel 3.3 : Jumlah Penduduk per Kecamatan dan Menurut Jenis Kelamin Periode 31 Desember Tahun 2014.....	27
Tabel 3.4 : Pendapatan Per Kapita Kota Palembang Atas Dasar Harga Berlaku Tahun 2010 – 2014 .....	28
Tabel 3.5 : Rekapitulas Jumlah Kebutuhan Rumah Kota Palembang Th. 2006.....	30
Tabel 3.6 : Rekapitulasi Kebutuhan Rumah Kota Palembang Tahun 2006 .....	30
Tabel 3.7 : Proyeksi Angka Kebutuhan Rumah Kota Palembang Th. 2007 - 2012 .....	31
Tabel 3.8 : Apartemen yang Akan Dibangun di Palembang.....	31
Tabel 3.9 : Rentang Harga Apartemen yang Akan Dibangun .....	33
Tabel 3.10 : GSB Kota Palembang .....	36
Tabel 3.11 : KLB Kota Palembang .....	37
Tabel 3.12 : KDB Kota Palembang .....	37
Tabel 3.13 : Rencana KDB/KLB Pada Tiap WP Kota Palembang Tahun 2030.....	39
Tabel 4.1 : Kelompok Keluarga Sejahtera III Plus Kota Palembang.....	39
Tabel 4.2 : Asumsi Pinjaman Bank Berdasar Pendapatan per Bulan .....	40
Tabel 4.3 : Ketersediaan Unit Apartemen Hingga Tahun 2018.....	40
Tabel 4.4 : Rekap Studi Banding Apartemen.....	41
Tabel 4.5 : Analisis Jumlah dan Prosentase tiap Unit yang Akan Dibangun.....	41
Tabel 4.6 : Pendekatan Aktifitas di Apartemen .....	43
Tabel 4.7 : Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Hunian.....	49
Tabel 4.8 : Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Pengelola .....	55
Tabel 4.9 : Besaran Ruang Fasilitas Indoor.....	56
Tabel 4.10 : Besaran Ruang Fasilitas Outdoor.....	58
Tabel 4.11 : Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Servis.....	58
Tabel 4.12 : Besaran Ruang Kelompok Aktivitas Servis.....	60
Tabel 4.13 : Total Luas Kelompok Kegiatan.....	61
Tabel 4.14 : Pemilihan Tapak .....	69
Tabel 4.15 : Ukuran Septictank Berdasarkan Jumlah Pengguna .....	75
Tabel 5.1 : Program Ruang Apartemen .....	90

## DAFTAR DIAGRAM

Diagram 4.1 : Hubungan Kelompok Ruang .....	45
Diagram 4.2 : Sirkulasi Aktivitas Ekstern Penghuni .....	46
Diagram 4.3 : Aktivitas Intern Penghuni .....	46
Diagram 4.4 : Sirkulasi Tamu .....	47
Diagram 4.5 : Sirkulasi Pengelola .....	48
Diagram 4.6 : Sirkulasi Servis .....	48
Diagram 4.7 : Sistem Pengolahan Air Limbah .....	74
Diagram 4.8 : Sistem Pemadam Kebakaran Semi Otomatis dan Otomatis.....	76