

**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN *MIXED-USED BUILDING*
(APARTEMEN DAN KOMERSIL) KECAMATAN SUKARAMI KOTA
PALEMBANG**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana
Arsitektur**



**M HELMI DHARMANSYAH
03061282025042**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2025**

RINGKASAN

Perencanaan dan Perancangan *Mixed-Used Building* (Apartemen dan Komersil) Kecamatan Sukarami Kota Palembang

Karya tulis ilmiah berupa Laporan Tugas Akhir, 24 April 2025

M Helmi Dharmansyah; Dibimbing oleh Dr. Johannes Adiyanto, S.T., M.T.

Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sriwijaya

xiii + 113 halaman, 8 tabel.

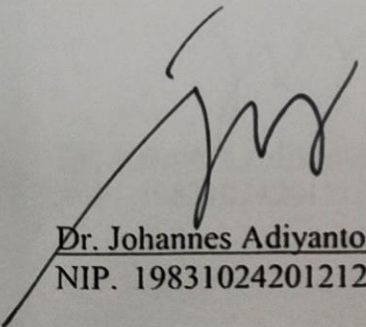
RINGKASAN

Di kota Palembang sudah memiliki transportasi umum yang mencukupi namun kurangnya bangunan Mixed-used (apartemen dan komersial) yang memadai. Tujuan utama dari proyek ini adalah untuk mengatasi masalah kekurangan hunian dan ketidakmerataan area komersial di Palembang, serta meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Metode perancangan yang digunakan mencakup analisis fungsional, spasial, dan kontekstual, serta sintesis konsep desain. Laporan ini juga mengidentifikasi berbagai masalah yang ada, seperti efisiensi ruang, ketersediaan parkir, dan kebersihan. Redesain diharapkan dapat menciptakan sirkulasi yang lebih baik dan ruang yang nyaman bagi pengunjung dan pedagang. Hasil akhir dari proyek ini adalah desain yang tidak hanya memenuhi fungsi pasar, tetapi juga menciptakan ruang publik yang menarik dan nyaman. Dengan demikian, bangunan ini diharapkan dapat berkontribusi pada pengembangan ekonomi lokal dan pelestarian budaya, serta meningkatkan aksesibilitas transportasi umum di kawasan tersebut.

Kata Kunci: Mixed-Used, Transportasi Umum, Perancangan.

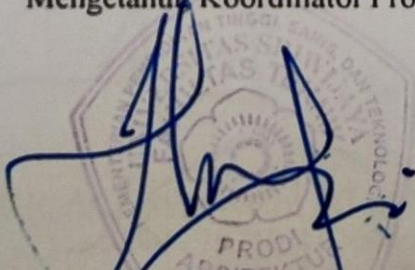
Kepustakaan: 9 jumlah (dari tahun 2014-ke tahun 2023)

Menyetujui, Dosen Pembimbing



Dr. Johannes Adiyanto, S.T., M.T.
NIP. 198310242012121001

Mengetahui, Koordinator Program Studi



Dr. Ir. Ar. Kivian Teddy, S.T., M.T., IAI, IPU.
NIP. 197402102005011003

SUMMARY

Planning and Designing Mixed-Used Building (Apartment and Commercial) Sukarami District Palembang City

Scientific papers in the form of Final Project Reports, 24 April 2025

M Helmi Dharmansyah; Promoted by Dr. Johannes Adiyanto, S.T., M.T.

Architectural, Faculty of Engineering, Sriwijaya University

xiii + 113 page, 8 table

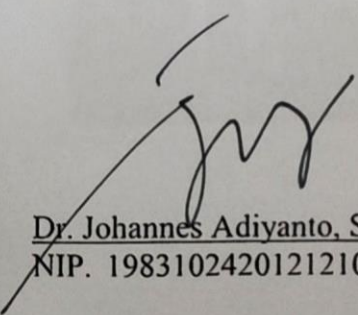
SUMMARY

Palembang city already has sufficient public transportation but lack of adequate mixed-used building (apartment and commercial). The main objective of this project is to solve the problem of housing shortage and inequality of commercial areas in Palembang, and improve the quality of life of the community. The design method used includes functional, spatial, and contextual analysis, and synthesis of design concepts. The report also identifies various existing problems, such as space efficiency, parking availability, and hygiene. The redesign is expected to create better circulation and a comfortable space for visitors and merchants. The end result of this project is a design that not only fulfills the function of the market, but also creates an attractive and comfortable public space. As such, the building is expected to contribute to local economic development and cultural preservation, as well as improve public transportation accessibility in the area.

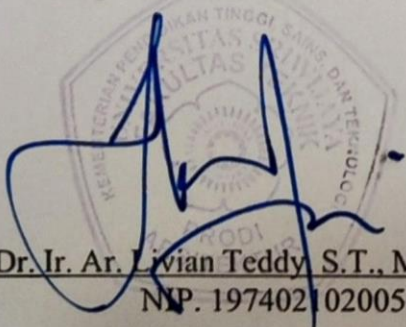
Keywords : *Mixed-Used, Public Transportation, Design*

Literature : 9 amount (from 2013 - to year 2023)

Menyetujui, Dosen Pembimbing


Dr. Johannes Adiyanto, S.T., M.T.
NIP. 198310242012121001

Mengetahui, Koordinator Program Studi


Dr. Ir. Ar. Livian Teddy S.T., M.T., IAI, IPU.
NIP. 197402102005011003

HALAMAN PERNYATAAN INTEGRITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : M Helmi Dharmansyah

NIM : 03061282025042

Judul : Perencanaan dan Perancangan *Mixed-Used Building* (Apartemen dan Komersil) Kecamatan Sukarami Kota Palembang

Menyatakan bahwa Laporan Tugas Akhir saya merupakan hasil karya sendiri didampingi pembimbing dan bukan hasil penjiplakan/plagiat. Apabila ditemukan unsur penjiplakan/plagiat dalam Laporan tugas akhir ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik dari Universitas Sriwijaya sesuai aturan yang berlaku.

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



Indralava, 24 April 2025



M Helmi Dharmansyah

HALAMAN PENGESAHAN

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN *MIXED-USED BUILDING* (APARTEMEN DAN KOMERSIL) KECAMATAN SUKARAMI KOTA PALEMBANG

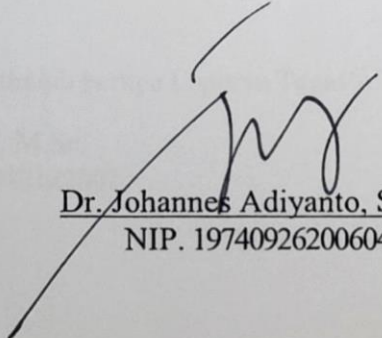
LAPORAN TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Arsitektur

M Helmi Dharmansyah

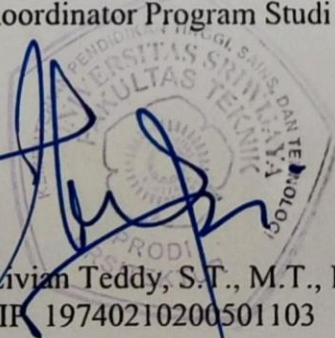
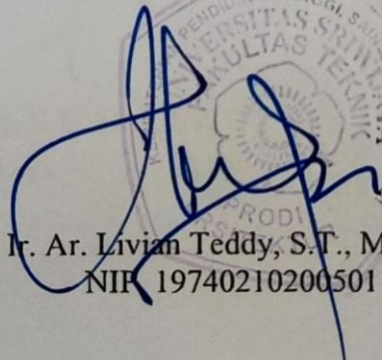
NIM: 03061282025042

Indralaya, 24 April 2025



Dr. Johannes Adiyanto, S.T., M.T.
NIP. 197409262006041002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi



Dr. Ir. Ar. Livian Teddy, S.T., M.T., IAI, IPU
NIP. 19740210200501103

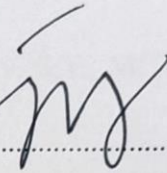
HALAMAN PERSETUJUAN

Karya tulis ilmiah berupa Laporan Tugas Akhir ini dengan judul “Perencanaan Dan Perancangan *Mixed-Used Building* (Apartemen Dan Komersil) Kecamatan Sukarami Kota Palembang” telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Karya Tulis Ilmiah Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sriwijaya pada tanggal 24 April 2025.

Indralaya, 24 April 2025.

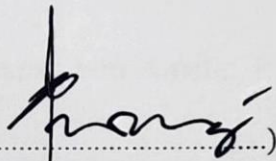
Pembimbing Karya tulis ilmiah berupa Laporan Tugas Akhir:

1. Dr. Johannes Adiyanto, S.T., M.T.
NIP. 197409262006041002

(.....)

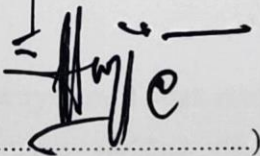
Penguji 1 Karya tulis ilmiah berupa Laporan Tugas Akhir:

2. Dr. Iwan Muraman Ibnu, S.T., M.T.
NIP. 197003252002121002

(.....)

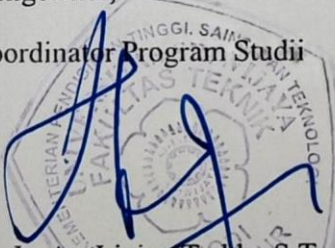
Penguji 2 Karya tulis ilmiah berupa Laporan Tugas Akhir:

3. Fuji Amalia, S.T. M.Sc.
NIP. 198602152012122002

(.....)

Mengetahui,

Koordinator Program Studi


Dr. Ir. Ar. Livian Teddy, S.T., M.T., IAI, IPU
NIP.197402102005011003

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan Kasih karunianya sehingga Laporan Tugas Akhir yang berjudul “Redesain Pasar Tradisional Lematang Lahat” dapat terselesaikan sebagaimana adanya. Dalam penulisannya, penulis mendapat bimbingan, semangat, serta doa dari banyak pihak. Maka dari itu, penulis mengucapkan banyak rasa terima kasih kepada:

1. Kordinator Program Studi Bapak Ar. Dr. Livian Teddy, S.T., M.T., IAI., IPU
2. Bapak Dr. Johannes Adiyanto, S.T., M.T selaku pembimbing pada Pra-Tugas Akhir.
3. Bapak Dr. Iwan Muraman Ibnu, S.T., M.T dan Bapak Fuji Amalia, S.T. M.Sc. sebagai dosen penguji di ruang 02.
4. Kedua, orang tua saya yang telah mendukung saya dalam penulisan Tugas Akhir ini
5. Rekan penulis yang senantiasa ada saat penulis menyusun Tugas Akhir hingga Tugas Akhir dan seluruh orang-orang yang terlibat dalam menyelesaikan dunia perkuliahan ini.
6. Dan yang terakhir, penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada diri sendiri karena sudah bertahan dan berhasil menyelesaikan dunia perkuliahan.

Indralaya, 24 April 2025

DAFTAR ISI

RINGKASAN	I
SUMMARY	II
HALAMAN PERNYATAAN INTEGRITAS	III
M Helmi Dharmansyah	III
HALAMAN PENGESAHAN.....	IV
HALAMAN PERSETUJUAN MASUK STUDIO TUGAS AKHIR.....	IV
HALAMAN PERSETUJUAN.....	V
KATA PENGANTAR.....	VI
DAFTAR ISI.....	VII
DAFTAR GAMBAR.....	X
DAFTAR TABEL	XIII
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Masalah Perancangan	2
1.3 Tujuan dan Sasaran	2
1.4 Ruang Lingkup.....	2
1.5 Sistematika Pembahasan.....	2
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	3
2.1 Pemahaman Proyek	3
2.1.1 Definisi	3
2.1.3 Kesimpulan Pemahaman Proyek.....	6
2.2 Tinjauan Fungsional	7
2.2.1 Kelompok Fungsi dan Pengguna	7
2.2.2 Studi Preseden Obyek Sejenis	8
2.3 Tinjauan Konsep Program	19
2.3.1 Studi Preseden Konsep Program Sejenis	20
2.4 Tinjauan Lokasi	26
2.4.1 Kriteria Pemilihan Lokasi.....	26
2.4.2 Lokasi Terpilih	28
BAB 3 METODE PERANCANGAN	30
3.1 Pencarian Masalah Perancangan	30

3.2 Pengumpulan Data.....	30
3.3 Perumusan Masalah	30
3.4 Pendekatan Perancangan	30
3.5 Analisis	31
3.5.1 Fungsional dan Spasial	31
3.5.2 Konteksual	32
3.5.3 Selubung.....	32
3.6 Sintesis dan Perumusan Konsep	32
3.7 Skematik Perancangan	33
BAB 4 ANALISIS PERANCANGAN	34
4.1 Analisis Fungsional dan Spasial.....	34
4.1.1 Analisis Kegiatan.....	34
4.1.2 Analisis Kebutuhan Ruang.....	35
4.1.3 Analisis Luasan.....	41
4.1.4 Analisis Hubungan Antar Ruang	52
4.1.5 Analisi Spasial.....	53
4.2 Analisis Kontekstual	55
4.2.1 Konteks Lingkungan Sekitar	55
4.2.2 Fitur Fisik Alam	57
4.2.3 Sirkulasi	59
4.2.4 Infrastruktur	63
4.2.5 Manusia dan Budaya	65
4.2.6 Iklim	66
4.2.7 Sensory	67
4.3 Analisis Selubung Bangunan.....	69
4.3.1 Studi Massa.....	69
4.3.2 Analisis Sistem Struktur	69
4.3.3 Analisis Sistem Utilitas.....	77
4.3.4 Analisis Tutupan dan Bukaannya	82
BAB 5 KONSEP PERANCANGAN	83
5.1 Konsep Perancangan	83
5.1.1 Konsep Perancangan Tapak.....	83
5.1.2 Konsep Perancangan Arsitektur.....	88
5.1.3 Konsep Perancangan Struktur	91

5.1.4 Konsep Perancangan Utilitas	91
DAFTAR PUSTAKA	96

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2-1 Senayan City, Jakarta Pusat.....	12
Gambar 2-2 Aruma Residence, Jakarta Selatan.....	12
Gambar 2-3 Denah Unit 1 Kamar Tidur	13
Gambar 2-4 Denah Unit 2 Kamar Tidur	13
Gambar 2-5 Denah Unit 3 Kamar Unit	14
Gambar 2-6 Denah Tipikal.....	15
Gambar 2-7 Apartemen Sentraland Jakabaring, Palembang.....	16
Gambar 2-8 Tipe Unit Apartemen Studio dan Unit Apartemen 2 Kamar Tidur	17
Gambar 2-9 Denah Lantai 2 Tower 1.....	17
Gambar 2-10 Foto Satelit Site Plan	18
Gambar 2-11 Site Plan Tower 1.....	19
Gambar 2-12 Site Plan Tower 2.....	19
Gambar 2-13 Site Plan Tower 3.....	20
Gambar 2-14 Apartemen LRT City Ciracas, Jakarta Timur	23
Gambar 2-15 Denah Studio Apartemen LRT City Ciracas	24
Gambar 2-16 Denah 1 Bedroom Apartemen LRT City Ciracas	24
Gambar 2-17 Denah 2 Bedroom Apartemen LRT City Ciracas	24
Gambar 2-18 Tapak Apartemen LRT City Ciracas.....	25
Gambar 2-19 Sequis Tower, Jakarta Selatan.	26
Gambar 2-20 Gubahan Massa Sequis Tower	27
Gambar 2-21 Penggunaan <i>shading</i> fasad bangunan	27
Gambar 2-22 Analisis Bangunan Sekitar Terhadap Bentuk Gedung	28
Gambar 2-23 Suhe Centre Office Tower	28
Gambar 2-24 Denah Lantai 1 Suhe Office Tower	29
Gambar 2-25 Alternatif Lokasi Tapak	30
Gambar 2-26 Alternatif Lokasi Tapak	32
Gambar 3-1 Skematik Metode perancangan dalam arsitektur	36
Gambar 4- 1 Matriks Makro.....	57
Gambar 4- 2 Matriks Hunian.....	57
Gambar 4-3 Matriks Komersial dan Umum	57
Gambar 4- 4 Bubble Ruang Apartemen 2 Kamar Tidur	58
Gambar 4-6 Bubble Ruang Apartemen 2 Kamar Tidur	58
Gambar 4-7 Bubble Ruang Apartemen 3 Kamar Tidur	59
Gambar 4-8 Bubble Zonasi Tapak	59
Gambar 4-9 Buble Ruang Podium.....	60
Gambar 4-10 RTRW.....	61
Gambar 4-11 Tapak Lingkungan Sekitar.....	61
Gambar 4-12 Trotoar dengan Drainase.....	62
Gambar 4-13 Pedestrian dan Drainase	63
Gambar 4-14 Vegetasi Sekitar	63
Gambar 4-15 Transportasi Umum.....	64
Gambar 4-16 Jalur Transmisi Ampera - Stasiun alang-alang lebar	65

Gambar 4-17 Jalur TransMusi Palembang Icon – Stasiun Plaju	65
Gambar 4-18 Jalur LRT dan Feeder Palembang	66
Gambar 4-19 Respon Sirkulasi Kendaraan	67
Gambar 4-20 Sirkulasi Manusia	68
Gambar 4-21 Infrastruktur	69
Gambar 4-22 Tanda dan Rambu	69
Gambar 4-23 Stasiun LRT	69
Gambar 4-24 Standar Gambar Stasiun LRT	70
Gambar 4-25 Respon Drainase Tapak	70
Gambar 4-26 Respon Lingkungan Sekitar	71
Gambar 4-27 Respon Iklim.....	71
Gambar 4-28 Respon Iklim.....	72
Gambar 4-29 Kebisingan Tapak.....	73
Gambar 4-30 Pemandangan Lingkungan Tapak.....	73
Gambar 4-31 Studi Massa.....	74
Gambar 4-32 Pondasi Tapak	75
Gambar 4-33 Pondasi Rakit.....	76
Gambar 4-34 Pondasi Tiang Pancang.....	76
Gambar 4-35 Pondasi BorePile	77
Gambar 4-36 Sloof	77
Gambar 4-37 Struktur Kolom	78
Gambar 4-38 Core Wall.....	79
Gambar 4-39 Bracing	79
Gambar 4-40 Shear Wall	80
Gambar 4-41 Balok	80
Gambar 4-42 Pelat Lantai.....	81
Gambar 4-43 Struktur Dak	82
Gambar 4-44 ACP (Aluminium Composite Panel).....	87
Gambar 4-45 Curtain Wall	87
Gambar 5-1 Konsep Perancangan Tapak.....	88
Gambar 5-2 Potongan Jalan	89
Gambar 5-3 Zonasi Massa.....	89
Gambar 5-4 Isometri Zonasi.....	90
Gambar 5- 5 Denah Plaza Lantai 1	91
Gambar 5-6 Denah Plaza Lantai 2	92
Gambar 5-7 Draft Plaza	92
Gambar 5-8 Curtain Wall.....	93
Gambar 5-9 Buka an	93
Gambar 5-10 Signage	94
Gambar 5-11 Konsep Perancangan Arsitektur	95
Gambar 5-12 Area Konektor	95
Gambar 5-13 Konsep Perancangan Struktur.....	96
Gambar 5-14 Sitem Utilitas Air Bersih	97
Gambar 5-15 Alur Sistem Utilitas Air Bersih	97
Gambar 5-16 Sistem Utilitas Air Kotor	98
Gambar 5-17 Alur Sistem Utilitas Air Kotor	98

Gambar 5-18 Sistem Transportasi Gedung	99
Gambar 5-19 Sistem Transportasi Gedung	99
Gambar 5-20 Sistem Kelistrikan	100
Gambar 5-21 Alur Sistem Kelistrikan	100

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Studi Preseden	23
Tabel 2.2 Konsep Program.....	24
Tabel 2.3 Penilaian Alternatif Tapak	33
Tabel 4.1 Analisis Kegiatan	39
Tabel 4.2 Analisis Kebutuhan Ruang	40
Tabel 4.3 Analisis Luasan Ruang.....	46
Tabel 4.4 Analisis Luasan Parkir	55
Tabel 4.5 Luasan Keseluruhan	56

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Palembang adalah ibukota Provinsi Sumatera Selatan yang menjadi pusat pertumbuhan Provinsi. Pertumbuhan populasi yang terjadi di Provinsi Sumatera Selatan meningkat setiap tahunnya, termasuk di Kota Palembang. Peningkatan populasi yang terjadi di Kota Palembang menyebabkan kenaikan kebutuhan hunian dan berkurangnya lahan kosong terutama di area pusat kota. Selain berkurangnya lahan yang ada, masalah lain yang terjadi yaitu banyaknya kendaraan pribadi yang digunakan masyarakat untuk melakukan kegiatan sehari-hari. Hal ini menimbulkan titik kemacetan baik itu di pinggiran kota maupun di pusat kota. Selain kemacetan dikarenakan kepadatan penduduk, hunian masyarakat cenderung memiliki fasilitas yang kurang memadai pada huniannya, sehingga memiliki dampak kepada kualitas hidup masyarakat.

Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) peningkatan yang terjadi di Kota Palembang pada tahun 2019-2021 meningkat sebanyak 1,03% - 3,01% yaitu sebanyak 1,68 juta penduduk yang terdata terakhir pada tahun 2021. Data tersebut menunjukkan bahwa kota Palembang sedang dalam peningkatan populasi penduduk.

Selain itu, tidak ratanya penyebaran area komersil di kota Palembang membuat adanya area yang tidak terjangkau area komersil. Dampak dari tidak ratanya tersebut ada daerah yang susah mendapatkan kebutuhan pokok, area rekreasi dan lain-lain.

Dikarenakan mulai kurangnya lahan kosong dan tidak ratanya kawasan komersil di kota Palembang, dibutuhkan suatu bangunan Mixed-Used yang berada di area yang dibutuhkan area komersil dan juga hunian di kota Palembang yang mencakup fungsi Apartemen dan Ritel.

Bangunan Mixed-Used dibutuhkan dikarenakan bangunan ini bisa merangkap beberapa kegiatan dalam satu kawasan dan juga bisa memudahkan pengguna yang berada di kawasan bangunan untuk melakukan beberapa kegiatan.

Selain itu, Kota Palembang telah memiliki beberapa jenis transportasi umum seperti *Light Rail Transit* (LRT), Transmusi, Feeder, Angkot, Ojek Online,

dan lain-lain sebagai salah satu solusi bagi kemacetan. Dikarenakan banyak transportasi umum yang berada di kota Palembang kawasan ini juga bisa mendapatkan kemudahan akses transportasi umum untuk berkegiatan diluar kawasan bangunan mixed-used.

Dengan dibangunnya bangunan mixed-used Apartemen dan ritel akan menjadi solusi bagi kemacetan dan kekurangannya lahan pada pusat kota. selain itu, kawasan ini memiliki guna untuk memusatkan dan memudahkan aktivitas di kawasan pusat kota

1.2 Masalah Perancangan

Yang didasari dari latar belakang, rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimana perencanaan dan perancangan bangunan mixed-used yang mengatur zonasi bangunan dengan fungsi yang berbeda dengan sirkulasi yang teratur dan terarah?
2. Bagaimana merancang bangunan agar mudah dikenali sebagai bangunan komersial yang kontekstual dengan keberadaan tapak yang terkoneksi dengan stasiun LRT dan terminal TransMusi?

1.3 Tujuan dan Sasaran

1. Merancang dan merencanakan bangunan vertikal berupa bangunan *mixed used* yang berada di pusat bisnis dan memudahkan akses bagi pengguna transportasi umum bagi penggunanya

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup atau batasan pada perancangan apartemen ini yaitu :

1. Merancang dan merencanakan apartemen dan ritel dengan kemudahan akses transportasi umum yang memenuhi kriteria kawasan
2. Merancang dan merencanakan apartemen dengan jenis *High Rise Building* atau bangunan bertingkat sedang.

1.5 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan menjelaskan tentang isi dari perancangan *mixed-used building* di kawasan

DAFTAR PUSTAKA

- Alfa. (2020). *URBAN SIGNATURE PRODUCT KNOWLEDGE*. Retrieved 4 30, 2024, from <https://www.scribd.com/document/445119078/URBAN-SIGNATURE-PRODUCT-KNOWLEDGE-UPDATE-oktober-lowres-pdf>
- Ashari, F. (2020). APARTEMEN DI KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT CIPETE SELATAN. <http://repository.iti.ac.id/jspui/handle/123456789/288>
- Drastiani, R. (2021). IDENTIFIKASI ARAHAN STRATEGIS RENCANA PENGEMBANGAN TOD TERHADAP PERMASALAHAN PADA LAHAN BASAH DI KOTA PALEMBANG. 1. https://www.researchgate.net/publication/357392790_IDENTIFIKASI_ARAHAN_STRATEGIS_RENCANA_PENGEMBANGAN_TOD_TERHADAP_PERMASALAHAN_PADA_LAHAN_BASAH_DI_KOTA_PALEMBANG
- Hendrawan, C., & Dwisusanto, Y. B. (2017). KONSEP ACTIVE LIVING DALAM PERANCANGAN JALUR PEDESTRIAN. 2(2). <https://doi.org/10.30822/arteks.v2i1.38>
- Kementrian PUPR. (n.d.). *Siteplan Apartemen Sentraland Jakabaring*. Retrieved 4 30, 2024, from <https://sikumbang.tapera.go.id/lokasi-perumahan/PLG1710042020T001>
- Priadmaja, A. P., Anisa, & Prayogi, L. (2017). PENERAPAN KONSEP TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) PADA PENATAAN KAWASAN DI KOTA TANGERANG. 1(2). <https://jurnal.umj.ac.id/index.php/purwarupa/article/view/2833>
- Riyono, M. S. (2014). LANDASAN KONSEPTUAL PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA. <http://e-journal.uajy.ac.id/6220/1/TA013704.pdf>
- Rosandrya, R. V. (2023). Perencanaan dan Perancangan Apartemen Di Kawasan Transit Oriented Development (TOD) Kota Bogor. https://repository.unsri.ac.id/30221/99/RAMA_23201_03061181621013_0010057507_0026097407_01_front_ref.pdf

Wijaya, A., & Sari, S. O. (2021). Penataan Jalur Pedestrian Berbasis Transit Oriented Development pada Revitalisasi Kawasan Stasiun Kereta Api.