

TUGAS AKHIR

**IDENTIFIKASI KONDISI FISIK BANGUNAN RUMAH SUSUN
DI KAWASAN PERKOTAAN KELURAHAN 23 ILIR**



Disusun Oleh:
ANISSA SEPTIANA
NPM. 2019280016

**PROGRAM STRATA 1
PROGRAM STUDI PERENCANAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS INDO GLOBAL MANDIRI
2026**

TUGAS AKHIR

**IDENTIFIKASI KONDISI FISIK BANGUNAN RUMAH SUSUN DI
KAWASAN PERKOTAAN KELURAHAN 23 ILIR**



Disusun untuk memenuhi syarat dalam
Menyelesaikan Studi guna memperoleh Gelar Sarjana Perencanaan
Wilayah dan Kota

Disusun Oleh :

Anissa Septiana
NPM. 2019280016

**PROGRAM STRATA 1
PROGRAM STUDI PERENCANAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS INDO GLOBAL MANDIRI
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

TUGAS AKHIR

IDENTIFIKASI KUALITAS FISIK BANGUNAN RUMAH SUSUN DI KAWASAN PERKOTAAN KELURAHAN 23 ILIR

Oleh :

ANISSA SEPTIANA
NPM : 2019.28.0016



Palembang, 27 Juli 2026

Menyetujui

Dekan Fakultas Teknik

FAKULTAS TEKNIK



Dr. Ir. Endy Agustian, S.T., M.Eng

NIDN : 0230078903

Ketua Program Studi Perencanaan
Wilayah dan Kota



Dr. Ir. Endy Agustian, S.T., M.Eng

NIDN : 0218089301

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

IDENTIFIKASI KONDISI FISIK BANGUNAN RUMAH SUSUN DI KAWASAN PERKOTAAN KELURAHAN 23 ILIR

Oleh :

ANISSA SEPTIANA
2019.28.0016

Palembang, 27 Juli 2026

Menyetujui

Pembimbing I



Herda Sabrivah Dara Kospa, S.P., M.Sc.
NIDN : 0225129401

Pembimbing II



Yogie Ardiwinata, S.T., M.P.W.K.
NIDN : 0021059002

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Universitas Indo Global Mandiri

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. Ir. Endy Agustian, S.T., M.Eng
NIDN : 0218089301

HALAMAN PERSETUJUAN DEWAN PENGUJI

HALAMAN PERSETUJUAN DEWAN PENGUJI
TUGAS AKHIR
IDENTIFIKASI KONDISI FISIK BANGUNAN RUMAH SUSUN DI KAWASAN
PERKOTAAN KELURAHAN 23 ILIR.
Tugas akhir di ajukan kepada
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Indo Global Mandiri

Oleh:
ANISSA SEPTIANA
2019280016

Di Ajukan Pada Sidang Ujian Tugas Akhir
Tanggal 27 Juli 2027
Dinyatakan Lulus Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan
Kota

Palembang, Juli 2026

Tim Penguji

1. Yogie Ardiwinata, S.T., M.P.W.K., IAP.
NIDN. 0021059002
2. Dr. Ir. Endy Agustian, S.T., M.Eng.
NIDN. 0218089301
3. Dimas Bryanputra Christnawan, S.PWK., M.P.W.K.
NUPTK. 364977968013112

(Ketua Penguji)

(Penguji I)

(Penguji II)

Mengetahui,
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Indo Global Mandiri


Dr. Ir. Endy Agustian, S.T., M.Eng
NIDN. 0218089301

PERSETUJUAN REVISI DEWAN PENGUJI

PERSETUJUAN REVISI DEWAN PENGUJI

HALAMAN PERSETUJUAN REVISI TUGAS AKHIR

Kami yang bertanda tangan di bawah ini, menerangkan bahwa:

Nama : Anissa Septiana

NPM : 2019280016

Prodi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Judul : IDENTIFIKASI KONDISI FISIK BANGUNAN RUMAH SUSUN DI
KAWASAN PERKOTAAN KELURAHAN 23 ILIR.

Dikeluarkan: Palembang

Tanggal: 27 Juli 2026

Penguji Tugas Akhir

Tanggal 12/8/26 Ketua Penguji

Yogie Ardiwinata, S.T., M.P.W.K., IAP
NIDN. 0021059002

Tanggal 18/08/26 Penguji I

Dr. Ir. Endy Agustian, S.T., M.Eng
NIDN. 0218089301

Tanggal 12/8/26 Penguji II

Dimas Bryanputra Christhawan, S.PWK., M.P.W.K.
NUPTK. 364977968013112

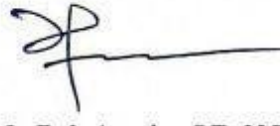
Dekan Fakultas Teknik

FAKULTAS TEKNIK



Dr. Ir. Endy Agustian, S.T., M.Eng
NIDN : 0218089301

Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. Ir. Endy Agustian, S.T., M.Eng
NIDN : 0218089301

PERNYATAAN KEASLIAN

	SURAT PERNYATAAN FM-PM-09.3/13-02/R0
---	--

Dengan ini saya menyatakan dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya / pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan / Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan suatu jiplakan / plagiat, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh yang berwenang sesuai ketentuan, peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Palembang, 24 Juli 2026

Yang membuat pernyataan



(Anissa Septiana)

NPM : 20119280016

ABSTRAK

Rumah susun merupakan salah satu alternatif penyediaan hunian di kawasan perkotaan yang memiliki keterbatasan lahan. Kualitas rumah susun tidak hanya ditentukan oleh ketersediaan unit hunian, tetapi juga oleh kondisi fisik bangunan dan lingkungan yang dapat memengaruhi keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan kelayakhunian penghuni. Rumah Susun Kelurahan 23 Ilir, Kota Palembang merupakan salah satu kawasan hunian vertikal yang telah digunakan dalam waktu cukup lama sehingga beberapa bagian bangunan dan lingkungan mengalami penurunan kualitas. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi fisik bangunan Rumah Susun di kawasan perkotaan Kelurahan 23 Ilir berdasarkan aspek fisik bangunan. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif melalui observasi lapangan, dokumentasi, dan penilaian kondisi fisik bangunan. Identifikasi dilakukan berdasarkan tujuh indikator, yaitu kondisi bangunan, kebersihan lingkungan, ventilasi, penerangan lingkungan, kondisi lantai, kondisi dinding, dan kondisi atap. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara umum kondisi fisik Rumah Susun Kelurahan 23 Ilir masih berada pada kategori cukup layak huni, tetapi terdapat beberapa komponen bangunan yang mengalami penurunan kualitas akibat usia bangunan dan pemeliharaan yang belum optimal. Berdasarkan perbandingan kondisi antarblok, Blok 5 menunjukkan kondisi fisik paling baik, sedangkan Blok 2 menunjukkan kondisi yang memerlukan perhatian dan perbaikan lebih lanjut. Oleh karena itu, diperlukan pemeliharaan dan pemeriksaan secara berkala, perbaikan komponen bangunan yang mengalami kerusakan, serta peningkatan pengelolaan lingkungan untuk mempertahankan dan meningkatkan kualitas fisik bangunan Rumah Susun Kelurahan 23 Ilir.

Kata Kunci: Rumah Susun, Kondisi Fisik Bangunan, Kualitas Hunian, Livability, Kelurahan 23 Ilir.

ABSTRACT

Housing flats are one of the alternatives for providing housing in urban areas with limited land availability. The quality of housing flats is determined not only by the availability of residential units, but also by the physical condition of the buildings and their environment, which can affect the safety, comfort, health, and habitability of residents. The 23 Ilir Housing Flats in Palembang City are one of the vertical housing areas that have been used for a considerable period of time, resulting in a decline in the quality of several parts of the buildings and their surrounding environment. This study aims to identify the physical condition of the buildings of the Housing Flats in the urban area of 23 Ilir based on physical building aspects. The study employed a descriptive qualitative approach through field observations, documentation, and assessment of the physical condition of the buildings. The identification was conducted based on seven indicators, namely building condition, environmental cleanliness, ventilation, environmental lighting, floor condition, wall condition, and roof condition. The results show that, in general, the physical condition of the 23 Ilir Housing Flats remains in the moderately habitable category, although several building components have experienced a decline in quality due to the age of the buildings and suboptimal maintenance. Based on the comparison of conditions among the blocks, Block 5 has the best physical condition, while Block 2 requires further attention and improvement. Therefore, regular maintenance and inspections, repairs to damaged building components, and improved environmental management are needed to maintain and improve the physical quality of the 23 Ilir Housing Flats.

Keywords: Housing Flats, Physical Building Condition, Housing Quality, Livability, 23 Ilir

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah Subhanahu Wata'ala, yang telah memberikan berbagai nikmat serta hidayah-Nya yang tak terhingga. Terutama nikmat iman, islam, sehat, dan kesempatan sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **“Analisis Kondisi Fisik Bangunan Rumah Susun di Kawasan Kelurahan 23 Ilir”**. Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi sebagai persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana Strata-1 Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota pada Fakultas Teknik Universitas Indo Global Mandiri. Dengan selesainya laporan tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak yang telah memberikan masukan dan saran yang membangun kepada penulis. Untuk itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Allah SWT , Sang Maha Pemilik Arah . Terimakasih telah menjadi satu-satunya rumah tempatku pulang saat dunia terasa begitu kabur dan bising. Terimakasih telah menjaga kewarasan dan setiap langkahku, bahkan disaat aku hampir lupa alasan untuk tetap hidup. Nadin Amizah benar adanya ,”Nyawaku nyala karna dengan-Mu.”
2. Kedua orang tua saya, yang telah berjuang untuk menguliahkan anaknya dengan keringat kerja keras dan pantang menyerah yaitu Ayahanda RM. Rudianto dan Ibunda Islawati, terimah kasih untuk semuanya yang ayah dan ibu berikan untuk aku, anakmu. Tak lupa juga berterima kasih kepada keluarga besar saya yang sudah mendukung saya sampai saat ini.
3. Bapak Dr. Ir. Endy Agustian, S.T., M.Eng., selaku Dekan Fakultas Teknik dan Ketua Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota
4. Ibu Herda Sabriyah Dara Kospa, S.P., M.I.L., M.Sc., selaku dosen Pembimbing kesatu dalam Penyusunan Laporan Tugas Akhir yang telah memberikan arahan dan masukan.
5. Bapak Yogie Ardiwinata, S.T., M.P.W.K., selaku dosen Pembimbing kedua dalam penyusunan laporan Tugas Akhir yang telah memberikan masukan dan arahan selama proses penyusunan.

6. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya. Seseorang yang bernama Muhammad Pramuda Wijaya. Terima kasih selama ini telah menjadi penyemangat dan bagian terpenting dalam proses penulis. Berkontribusi baik tenaga, waktu, support, serta menghibur penulis dalam kesedihan, mendengarkan keluh kesah, dan meyakinkan penulis untuk pantang menyerah hingga proses skripsi ini terselesaikan.
7. Anissa Septiana, ya! Diri saya sendiri. Apresiasi sebesar besarnya yang telah berjuang untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Sulit bisa bertahan sampai titik ini, terima kasih untuk tetap hidup dan merayakan dirimu sendiri, walaupun sering kali putus asa atas apa yang sedang diusahakan. Tetaplah jadi manusia yang mau berusaha dan tidak boleh lelah untuk mencoba. God thank you for being me independent women, i know there more great ones but i'm proud of this achievement.
8. Teruntuk sahabat terbaikku yang bernama Kisti Salsabila dan Desi Septiani. Terima kasih sudah meluangkan waktunya untuk penulis, mendengarkan semua isi hati penulis selama proses penelitian yang penulis lakukan

Penulis menyadari bahwa Proposal Akhir ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun demi penyempurnaan proposal ini dikemudian hari.

Palembang, 27 Juli 2026

Anissa Septiana

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	II
HALAMAN PENGESAHAN.....	III
HALAMAN PERSETUJUAN DEWAN PENGUJI.....	IV
PERSETUJUAN REVISI DEWAN PENGUJI.....	V
PERNYATAAN KEASLIAN	VI
ABSTRAK	VII
ABSTRACT	VIII
KATA PENGANTAR	IX
DAFTAR ISI.....	XI
DAFTAR TABEL.....	XV
DAFTAR GAMBAR	XVI
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 LATAR BELAKANG	1
1.2 RUMUSAN MASALAH	4
1.3 TUJUAN PENELITIAN.....	4
1.4 SASARAN PENELITIAN	4
1.5 MANFAAT PENELITIAN.....	4
1.5.1 Manfaat Teoritis.....	4
1.5.2 Manfaat Praktis	5
1.6 PENELITIAN TERDAHULU	6
1.6.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu.....	10
1.6.2 Kedudukan Penelitian (Research Gap)	11
1.7 RUANG LINGKUP PENELITIAN	13
1.7.1 Ruang Lingkup Materi	13
1.7.2 Ruang Lingkup Wilayah.....	14
1.8 KERANGKA BERPIKIR.....	15
1.9 SISTEMATIKA PENELITIAN.....	17
BAB II LANDASAN TEORI.....	20

2.1	KAJIAN TEORI	20
2.2	TEORI LIVABILITY	20
2.3	TEORI PERUMAHAN DAN RUMAH SUSUN	22
2.3.1	Perumahan.....	22
2.3.2	Rumah Susun	23
2.3.3	Kondisi Fisik Bangunan Rumah Susun	24
2.4	KEPUASAN PENGHUNI (RESIDENTIAL SATISFACTION)	24
2.5	KETERKAITAN ANTAR TEORI DALAM MENJAWAB PERTANYAAN PENELITIAN	25
2.6	STANDAR HUNIAN LAYAK DI RUMAH SUSUN	26
2.6.1	Standar Kondisi Bangunan	26
2.6.2	Standar Kebersihan Lingkungan	27
2.6.3	Standar Ventilasi	27
2.6.4	Standar Penerangan Lingkungan	28
2.6.5	Standar Kondisi Lantai.....	28
2.6.6	Standar Kondisi Dinding.....	29
2.6.7	Standar Kondisi Atap	29
2.7	FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI KONDISI FISIK BANGUNAN RUMAH SUSUN.....	30
2.8	SINTESIS LANDASAN TEORI.....	30
	BAB III METODELOGI PENELITIAN.....	32
3.1	PENDEKATAN PENELITIAN.....	32
3.2	PETA LOKASI PENELITIAN	33
3.3	TAHAP PENELITIAN.....	35
3.3.1	Tahap persiapan.....	35
3.3.2	Tahap pelaksanaan	35
3.3.4	Tahap Akhir	36
3.4	VARIABEL PENELITIAN.....	36
3.5	JENIS DATA DAN SUMBER DATA	37
3.6	MOTOEDE PENGUMPULAN DATA.....	37
3.7	TEKNIK ANALISIS DATA	38
3.7.1	Analisis Deskriptif Kualitatif.....	38
3.7.2	Skala Likert.....	39

3.8	KERANGKA ANALISIS.....	40
BAB IV GAMBARAN UMUM		41
4.1	GAMBARAN UMUM RUMAH SUSUN.....	41
4.1.1	Tujuan Pembangunan Rumah Susun.....	41
4.1.2	Jenis Rumah Susun.....	43
4.2	KEADAAN GEOGRAFIS.....	44
4.3	KEPENDUDUKAN	45
4.4	Jumlah kepala keluarga	46
4.5	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kondisi Fisik Bangunan Rusun	47
4.5.1	Faktor Fisik Bangunan dan Infrastruktur	48
4.5.2	Faktor Pemeliharaan dan Pengelolaan Bangunan	49
4.5.3	Faktor Lingkungan dan Perilaku Penghuni.....	50
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....		51
5.1	IDENTIFIKASI KONDISI FISIK BANGUNAN RUMAH SUSUN KELURAHAN 23 ILIR	51
5.1.1	Aspek Fisik Bangunan.....	51
5.1.1.1	Blok 05	52
5.1.1.2	Blok 2	57
5.2	PEMBAHASAN HASIL OBSERVASI RUMAH SUSUN	61
5.3	ANALISIS HASIL PENELITIAN.....	64
5.3.1	ANALISIS BERDASARKAN GRAND THEORY (TEORI LIVABILITY).....	64
5.3.2	Analisis Berdasarkan Middle Theory (Teori Perumahan dan Rumah Susun)	65
5.3.3	Analisis Berdasarkan Small Theory (Residential Satisfaction)	65
BAB VI PENUTUP		67
6.1	KESIMPULAN	67
6.2	REKOMENDASI	68
DAFTAR PUSTAKA		70
DAFTAR LAMPIRAN/DOKUMENTASI.....		75

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Penelitian Terdahulu	6
Tabel 1.2	Persamaan dan Perbedaan penelitian	11
Tabel 2.1	Variabel Teori Livability	22
Tabel 3.1	Variabel Indikator Penelitian.....	36
Tabel 3.2	Jenis dan Sumber	37
Tabel 4.1	Luas Daerah RT di Kelurahan Dua-Puluh Tiga Ilir, Tahun 2025.....	45
Tabel 4.2	Jumlah Penduduk Menurut Rtdi Kelurahan 23 Ilir, Tahun 2025	46
Tabel 4.3	Jumlah Keluarga Menurut RT di Kelurahan 23 Ilir Tahun 2025	47
Tabel 5.1	Form Penilaian Rumah Susun Blok 5.....	52
Tabel 5.2	Form Penilaian Rumah Susun Blok 2.....	57
Tabel 5.3	Perbandingan Kondisi Aspek Fisik Banguna.....	62

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Kondisi bangunan Rumah Susun Kelurahan 23 Ilir.....	3
Gambar 1.2	Peta Administrasi Kelurahan 23 Ilir	15
Gambar 1.3	Diagram Kerangka Berpikir Penelitian.....	16
Gambar 2.1	Kajian Teori	20
Gambar 2.2	Diagram Alur Sintesis Landasan teori	31
Gambar 3.1	Peta Lokasi Penelitian.....	34
Gambar 3.2	Diagram Kerangka Analisis	40
Gambar 4.1	Peta Kelurahan 23 Ilir	44
Gambar 5.1	Observasi Lapangan Blok 5	56
Gambar 5.2	Observasi Lapangan Blok 2	61