

**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
APARTEMEN SOHO DI KOTA PALEMBANG**

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



**DEA TESSA
03061381924080**

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2023**

RINGKASAN

PERENCANAAN DAN PERANCANGAN APARTEMEN SOHO DI KOTA PALEMBANG

Karya tulis ilmiah berupa Laporan Tugas Akhir, 4 April 2023

Dea Tessa; Dibimbing oleh Husnul Hidayat, S.T., M. Sc dan Dr. Maya Fitri Oktarini, S.T., M.T.

Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sriwijaya

xii + 66 halaman, 6 tabel, 1 bagan, 1 lampiran

RINGKASAN

Apartemen SOHO (*Small Office Home Office*) merupakan bangunan berlantai banyak dengan fungsi ganda yakni berhuni dan bekerja. Pengguna SOHO ini ditargetkan bagi pelaku usaha perdagangan barang dan jasa di Kawasan Sudirman. Kawasan Sudirman dikenal sebagai jalur perdagangan barang dan jasa di Kota Palembang dengan deretan ruko di sepanjang sisi jalan. Perubahan cara bertransaksi secara *online* mengurangi peran ruko yang ada saat ini sebagai fasilitas perdagangan. Selain itu, perkembangan kota yang semakin padat membuat keterbatasan lahan untuk pembangunan. SOHO didesain dengan konsep arsitektur hijau, konsep ini mengoptimalkan cahaya, setiap unit memiliki jendela yang lebar dan balkon untuk mengurangi paparan matahari secara langsung. Fasad bagian balkon merupakan daya tarik visual sekaligus penerapan konsep pengoptimalan cahaya dengan material *wire mesh*. Untuk mengatasi keterbatasan lahan dibuat tiga zonasi, zonasi satu adalah bagian penerimaan dan kafe yang diposisikan sedekat mungkin dengan pejalan kaki karena zona tersebut melayani publik secara terbuka. Zonasi dua adalah parkir yang didesain split untuk memaksimalkan kapasitas parkir mobil untuk setiap unit. Zonasi tiga merupakan lantai tipikal berfungsi sebagai SOHO yang setiap lantainya menampung unit A, unit B dan unit C yang setiap unitnya memiliki ruang kerja, ruang tengah, kamar tidur, toilet dan balkon, perbedaan setiap unit terletak pada kapasitas pekerja. Dengan demikian, SOHO dapat menampung kedua fungsi utama dan penunjangnya dengan tetap mengoptimalkan cahaya alami.

Kata Kunci: Kawasan Sudirman, Apartemen SOHO, Berhuni dan Bekerja

SUMMARY

SOHO APARTMENT PLANNING AND DESIGN IN PALEMBANG CITY

Scientific papers in the form of Final Project Reports, 4th of April 2023

Dea Tessa; Promoted by Name of Husnul Hidayat, S.T., M. Sc dan Dr. Maya Fitri Oktarini, S.T., M.T.

Architectural Engineering, Faculty of Engineering, Sriwijaya University

xii + 66-page, 6 tabel, 1 chart, 4 attachment

SUMMARY

SOHO Apartment (Small Office Home Office) is a multi-storey building with dual functions, namely living and working. SOHO users are targeted at business actors trading goods and services in the Sudirman area. The Sudirman area is known as a trade route for goods and services in Palembang City with rows of shophouses along the side of the road. Changes in the way of doing transactions online reduce the role of the existing shophouses as trade facilities. In addition, the increasingly dense urban development has limited land for development. SOHO is designed with the concept of green architecture, this concept optimizes light, each unit has wide windows and a balcony to reduce direct sun exposure. The facade of the balcony is a visual attraction as well as the application of the concept of optimizing light with wire mesh material. To overcome the limited land, three zonings were made, zoning one is the reception and cafe section which is positioned as close to pedestrians as possible because these zones serve the public openly. Zoning two is a split designed parking lot to maximize car parking capacity for each unit. The third zoning is a typical floor functioning as a SOHO where each floor accommodates unit A, unit B and unit C where each unit has a work space, living room, bedroom, toilet and balcony, the difference between each unit lies in the capacity of the workers. Thus, SOHO can accommodate both main and supporting functions while optimizing natural light.

Keywords : *Sudirman Area, SOHO Apartment, Live and Work*

HALAMAN PERNYATAAN INTEGRITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dea Tessa

NIM : 03061381924080

Judul : Perencanaan dan Perancangan Apartemen SOHO di Kota Palembang

Menyatakan bahwa Laporan Tugas Akhir saya merupakan hasil karya sendiri didampingi tim 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.

Palembang, 4 April 2023



(Dea Tessa)

HALAMAN PENGESAHAN

JUDUL TUGAS AKHIR

LAPORAN TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Arsitektur

Dea Tessa

NIM: 03061381924080

Palembang, 4 April 2023
Pembimbing I



Husnul Hidayat, S.T., M. Sc
NIP 198310242012121001

Pembimbing II



Dr. Maya Fitri Oktarini, S.T., M.T
NIP 197510052008122002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Teknik Arsitektur



Dr. Livian Teddy, S. T., M. T., IAL., IPU

NIP 197402102005011003

HALAMAN PERSETUJUAN

Karya tulis ilmiah berupa Laporan Tugas Akhir ini dengan judul “Perencanaan dan Perancangan Apartemen SOHO di Kota Palembang” telah dipertahankan di Zhadapan Tim Penguji Karya Tulis Ilmiah Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sriwijaya pada tanggal 25 Maret 2023

Palembang, 4 April 2023

Tim Penguji Karya tulis ilmiah berupa Laporan Tugas Akhir

Ketua :

1. Husnul Hidayat S.T., M. Sc
NIP 198310242012121001

()


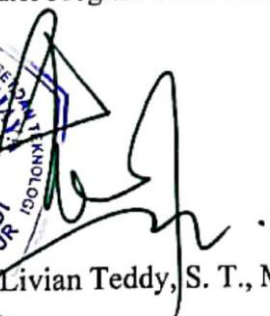
Anggota :

2. Dr. Maya Fitri Oktarini, S.T., M. T
NIP 197510052008122002
3. Dr. Ir. Tuter Lusetyowati, M. T.
NIP 196509251991022001
4. Rizka Drastiani, S.T., M. Sc
NIP 198705192016012201

()
()
()

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Teknik Arsitektur



Livian Teddy, S. T., M. T., IAI., IPU
NIP 197402102005011003

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis haturkan kepada Allah SWT. Yang telah memberikan Rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir yang berjudul “Perencanaan dan Perancangan Apartemen SOHO di Kota Palembang”. Selama proses penyusunan laporan ini, penulis mendapat banyak arahan dan bantuan dari berbagai pihak. Maka dari itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak, diantaranya:

1. Allah SWT.
2. Orang tua dan saudara penulis, yang selalu memberikan doa dan selalu sabar dalam memenuhi kebutuhan penulis selama menuntut ilmu di Prodi Teknik Arsitektur.
3. Bapak Dr. Livian Teddy, S.T., M.T., selaku Ketua Program Studi Teknik Arsitektur Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dessa Andriyali A, S.T., M.T., dan Ibu Wienty Triyuly, S.T., M.T., selaku koordinator tugas akhir.
5. Bapak Husnul Hidayat, S.T., M.Sc. dan Ibu Dr. Maya Fitri Oktarini, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing I dan II yang selalu memberikan arahan dan masukan terhadap proses desain dan laporan perancangan tugas akhir.
6. Ibu Dr. Ir. Tuter Lusetyowati, S.T., M.T., dan Ibu Rizka Drastiani, S.T., M. Sc., selaku dosen penguji
7. Seluruh teman-teman di Prodi Teknik Arsitektur yang selalu saling mendukung selama proses perancangan tugas akhir.

Penulis menyadari bahwa laporan ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran selalu diterima dengan terbuka guna meningkatkan ilmu pengetahuan penulis di masa mendatang. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak.

Palembang, 4 April 2023

Dea Tessa

03061381924080

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	I
RINGKASAN	II
<i>SUMMARY</i>	III
HALAMAN PERNYATAAN INTEGRITAS.....	IV
HALAMAN PENGESAHAN.....	V
HALAMAN PERSETUJUAN.....	VI
KATA PENGANTAR	VII
DAFTAR ISI.....	VIII
DAFTAR GAMBAR	X
DAFTAR TABEL.....	XI
DAFTAR LAMPIRAN.....	XII
BAB 1 PENDAHULUAN	13
1.1 Latar Belakang	13
1.2 Masalah Perancangan.....	14
1.3 Tujuan dan Sasaran	14
1.4 Ruang Lingkup.....	14
1.5 Sistematika Pembahasan	15
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1 Pemahaman Proyek.....	16
2.1.1 Definisi.....	16
2.1.2 Definisi SOHO (<i>Small Office Home Office</i>)	16
2.1.3 Klasifikasi Apartemen.....	17
2.1.4 Standar Perancangan Apartemen.....	20
2.1.5 Kesimpulan Pemahaman Proyek.....	17
2.2. Tinjauan Fungsional.....	17
2.2.1 Kelompok Fungsi dan Pengguna Apartemen.....	21
2.2.2 Studi Preseden Obyek Sejenis.....	17
2.3 Tinjauan Lokasi.....	25
2.3.1 Kriteria pemilihan lokasi.....	25
2.3.2 Identifikasi Alternatif Tapak	25
2.3.3 Lokasi Terpilih.....	26
BAB 3 METODE PERANCANGAN	28
3.1 Pencarian Masalah Perancangan.....	28
3.1.1 Pengumpulan Data	28
3.1.2 Perumusan Masalah	28
3.1.3 Pendekatan Perancangan.....	28
3.2 Analisis.....	29
3.2.1 Fungsional dan Spasial.....	29
3.2.2 Kontekstual	29

3.2.3	Selubung.....	30
3.3	Skematik Perancangan	30
BAB 4	ANALISIS PERANCANGAN.....	31
4.1	Analisis Fungsional dan Spasial.....	31
4.1.1	Pelaku dan Kegiatan.....	32
4.1.2	Analisis Kebutuhan Ruang.....	32
4.1.3	Analisis Spasial	34
4.1.4	Analisis Hubungan antar Ruang.....	37
4.2	Analisis Kontekstual	39
4.2.1	Konteks Lingkungan Sekitar	39
4.2.2	Fitur Fisik Alam	42
4.2.3	Sirkulasi.....	43
4.2.4	Infrastruktur.....	47
4.2.5	Lokal Material dan Konstruksi.....	48
4.2.6	Iklm	49
4.3	Analisis Selubung Bangunan.....	50
4.4	Analisis Sistem Struktur	51
4.4.1	Struktur Pondasi	51
4.4.2	Struktur Core	52
4.5	Analisis Sistem Utilitas.....	53
4.5.1	Sistem Utilitas Utama	53
4.5.2	Sistem Utilitas Sekunder.....	54
4.5.3	Sistem Utilitas Tersier.....	54
4.6	Analisis Tutupan dan Bukaannya.....	55
BAB 5	KONSEP PERANCANGAN	56
5.1	Konsep Perancangan.....	56
5.1.1	Konsep Perancangan Tapak	56
5.1.2	Konsep Perancangan Arsitektur.....	60
5.1.3	Konsep Perancangan Struktur.....	62
5.1.4	Konsep Perancangan Utilitas	63
DAFTAR PUSTAKA	66
LAMPIRAN	67

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2 - 1 The Smith SOHO	22
Gambar 2 - 2 Perspektif Upper West	23
Gambar 2 - 3 Drone View SOHO Pancoran.....	24
Gambar 2 - 4 Alternatif lokasi tapak	25
Gambar 2 - 5 Peta garis tapak terpilih	26
Gambar 2 - 6 Tampak kawasan sekitar tapak	27
Gambar 3 - 1 Skematik Metode perancangan dalam arsitektur	30
Gambar 4 - 1 Hubungan ruang unit SOHO tipe A-B-C.....	38
Gambar 4 - 2 Diagram Hubungan Ruang	39
Gambar 4 - 3 Bangunan di Sekitar Tapak.....	41
Gambar 4 - 4 Peta Garis	41
Gambar 4 - 5 Kontur Tapak Terpilih	42
Gambar 4 - 6 Potongan Jalan Sekitar Tapak	42
Gambar 4 - 7 Posisi Vegetasi	43
Gambar 4 - 8 Geometri Jalan	44
Gambar 4 - 9 Kondisi Pedestrian	44
Gambar 4 - 10 Tingkat Kemacetan Kawasan	45
Gambar 4 - 11 Area Parkir di Badan Jalan	46
Gambar 4 - 12 Respon Sirkulasi.....	46
Gambar 4 - 13 Posisi Tiang Lampu dan Tiang Listrik	47
Gambar 4 - 14 Jalur Drainase, pipa gas, dan PDAM	48
Gambar 4 - 15 Pola warna dan lantai bangunan	48
Gambar 4 - 16 Analisa Iklim Mikro pada Tapak serta Matahari dan Suhu	49
Gambar 4 - 17 View-out dari Tapak.....	50
Gambar 4 - 18 Tata Letak Sistem Core	52
Gambar 5 - 1 Konsep Sirkulasi dalam Tapak	56
Gambar 5 - 2 Konsep Tapak terhadap Klimatologi	58
Gambar 5 - 3 Zonasi Vertikal Massa Banguna.....	59
Gambar 5 - 4 Konsep Fasad	61
Gambar 5 - 5 Rencana Detai Material	62
Gambar 5 - 6 Rencana Struktur.....	62

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Tabel penilaian alternatif lokasi	26
Tabel 2 Tabel Fungsi dan Kegiatan.....	32
Tabel 3 Tabel Analisis Kebutuhan Ruang	33
Tabel 4 Tabel Analisis Besaran Ruang	34
Tabel 5 Analisa Luasan Ruang Parkir	37
Tabel 6 Tabel Total Luasan Fungsi Ruang.....	37

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A Gambar Kerja.....67

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kegiatan ekonomi di Kota Palembang lazimnya menggunakan ruko sebagai wadah untuk aktivitas tersebut, khususnya kegiatan berdagang. Aktivitas ekonomi berdagang barang dan jasa biasa dilakukan di kawasan strategis tengah kota salah satunya adalah Kawasan Sudirman yang dikenal sebagai pusat perdagangan barang dan jasa. Sehingga pembangunan ruko sebagai wadah utama aktivitas tersebut sangatlah pesat. Ruko sendiri sudah berkembang di Kota Palembang sejak periode tahun 1552-1821 di Kawasan 16 Ilir yang berawal dari bangunan hunian keturunan etnis Tionghoa yang juga difungsikan sebagai tempat berdagang.

Fenomena pembangunan ruko terus terjadi hingga bangunan ruko sudah menjamur di Kawasan Sudirman sebagai wadah aktivitas berdagang barang dan jasa. Data pertumbuhan ekonomi Kota Palembang yang dilansir dari Badan Pusat Statistik setempat mencatat bahwa lapangan usaha didominasi oleh jasa dengan angka 77,12% pada tahun 2020. Kondisi ini semakin mendorong kebutuhan terhadap ruko sehingga kepadatan bangunan mengakibatkan tingginya harga sewa, kurangnya lahan parkir dan rawan terhadap kemacetan. Pada hari sibuk volume kendaraan pribadi yang melintas di Jalan Jendral Sudirman mencapai 68.506 perharinya (Yusri, dkk. 2022). Hal ini berdampak pada resiko pergeseran fungsi ruko menjadi bangunan tidak terpakai apalagi ditambah dengan fenomena berdagang yang sudah mengikuti zaman dimana transaksi dapat dilakukan secara dalam jaringan.

Sehubungan dengan itu, SOHO (*Small Office Home Office*) akan sangat cocok untuk diterapkan sebagai solusi karena menawarkan bangunan dengan fungsi ganda. Tema dan pendekatan akan difokuskan pada konsep SOHO yang mewadahi aktivitas berhuni dan bekerja serta pengoptimalan cahaya matahari. Prinsip perancangan ruang dalam dan fasilitas pendukung SOHO juga menjadi salah satu prioritas dikarenakan pengguna akan menghabiskan waktu yang cukup lama dalam bangunan sehingga perlu penunjang dalam segi aktivitas hiburan.

Maka dari itu, perancangan SOHO akan ditujukan untuk mengubah ruko yang bersusun secara horizontal menjadi vertikal sehingga dapat memaksimalkan potensi lahan disekitarkan dengan pertimbangan fleksibilitas dan efisiensi dalam ruang

1.2 Masalah Perancangan

Adapun permasalahan dari Perencanaan dan Perancangan Apartemen SOHO di Kota Palembang adalah sebagai berikut:

- Bagaimanakah perancangan tata ruang yang sesuai dengan preferensi berhuni dan bekerja pengguna?
- Bagaimanakah perancangan hunian dan toko/kantor vertikal yang mampu menerapkan arsitektur hijau dengan pengoptimalan cahaya matahari?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Adapun tujuan dari Perencanaan dan Perancangan Apartemen SOHO di Kota Palembang adalah sebagai berikut:

- Menghasilkan desain tata ruang yang memiliki konsep dan disesuaikan dengan preferensi aktivitas berhuni dan bekerja pengguna.
- Menghasilkan rancangan apartemen SOHO yang disusun secara vertikal yang mendapatkan cahaya matahari yang optimal.

Adapun tujuan dari Perencanaan dan Perancangan Apartemen SOHO di Kota Palembang adalah sebagai berikut:

- Menghasilkan rancangan SOHO dengan opsi ruang yang dikelompokkan sesuai kebutuhan sehingga terciptanya unit-unit dalam SOHO.
- Menghasilkan rancangan bangunan tinggi apartemen SOHO dengan bukaan dan tutupan yang disesuaikan dengan arah datangnya matahari

1.4 Ruang Lingkup

Adapun tujuan dari Perencanaan dan Perancangan Apartemen SOHO di Kota Palembang adalah sebagai berikut:

1. Unit SOHO

Desain akan berfokus pada penyatuan fungsi hunian dan toko/kantor dalam sebuah unit apartemen dengan beberapa opsi dimensi dan penataan ruang.

2. Tingkat Kemacetan

Memfokuskan sirkulasi kendaraan dalam dan sekitar tapak serta dampaknya terhadap tingkat kemacetan

1.5 Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan dari Perencanaan dan Perancangan Apartemen SOHO di Kota Palembang adalah sebagai berikut:

BAB 1 Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang, masalah perancangan, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, dan sistematika pembahasan.

BAB 2 Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi pemahaman proyek, tinjauan fungsional, dan tinjauan objek sejenis.

BAB 3 Metode Perancangan

Bab ini berisi kerangka berpikir perancangan, pengumpulan data, proses analisis data, perangkuman sintesis dan perumusan konsep, dan kerangka berpikir perancangan berupa diagram.

BAB 4 Analisis Perancangan

Bab ini berisi analisis fungsional, analisis spasial / ruang, analisis kontekstual/tapak, dan analisis geometri dan selubung.

BAB 5 Sintesis Dan Konsep Perancangan

Bab ini berisi sintesis perancangan tapak dan konsep perancangan. Sintesis perancangan berisi sintesis perancangan tapak, sintesis perancangan arsitektur, sintesis perancangan struktur, dan sintesis perancangan utilitas. Sedangkan konsep perancangan berisi konsep perancangan tapak, konsep perancangan arsitektur, konsep perancangan struktur, dan konsep perancangan utilitas.

DAFTAR PUSTAKA

- Ariestadi, D. (2008). *Teknik Struktur Bangunan Jilid 3*. Jakarta: Direktorat Pembinaan Sekolah Menengah Kejuruan.
- Marina, C., & Setiawan, M. (2019). *Perencanaan Struktur Gedung Parkir Lima Lantai Universitas Semarang*. Semarang: Universitas Semarang.
- Neufert, E., & Neufert, P. (2000). *Architects' Data*. Blackwell Science.
- Nosariantari, A. W., Liani, W. S., Octaviari, I., & Brunner, I. P. (2016). *Tata Letak dan Jenis Lift terhadap Struktur dan Bentuk Massa Easton Park Apartement*. Jurnal Reka Karsa: Institut Teknologi Nasional.
- Zuhri, S. (2011). *Sistim Struktur Pada Bangunan Bertingkat*. Klaten: Yayasan Humaniora.

Daftar Pustaka dari Situs Internet (*web site*):

- Detail Lapisan Atap Hijau, diperoleh melalui situs internet: <https://www.deltamembranes.com/technical/technical-drawings-decks-terraces-green-roofs/>. Diunduh pada tanggal 20 Februari 2023.
- Instalasi Alat *Fire Safety* di Gedung, diperoleh melalui situs internet: <https://jasabangun.co.id/2017/12/19/instalasi-alat-safety-digedung/>. Diunduh pada tanggal 09 Februari 2023.
- The Smith SOHO, diperoleh melalui situs internet: [https://www.sewakantorcbd.com/id/building/503-the-smith-soho-pinang-\(pinang\)-tangerang](https://www.sewakantorcbd.com/id/building/503-the-smith-soho-pinang-(pinang)-tangerang). Diunduh pada tanggal 26 Agustus 2022.
- UPPER WEST SOHO & APARTMENT, diperoleh melalui situs internet: <https://cariproperti.com/landing/upper-west-bsd-city>. Diunduh pada tanggal 26 Agustus 2022.