

LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

TUGAS AKHIR PERIODE 147



“Apartemen SOHO di Kota Semarang”

*Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Arsitektur*

Disusun Oleh :

Gracia Stefani Hansen - 21020115130104

Dosen Koordinator :

Ir. Budi Sudarwanto, M.Si

Dosen Pembimbing :

- 1. M. Sahid Indraswara, ST. MT.**
- 2. Prof. Ir. Edy Darmawan, M. Eng.**

Dosen Penguji :

- 1. Edward Endrianto P., ST. MT. Ph D**
- 2. Satriya Wahyu F., ST. MT.**

**Prodi S1 Departemen Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Kota Semarang**

2019

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

*Tugas akhir ini merupakan hasil karya saya sendiri,
Segala sumber yang dikutip maupun yang dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.*

Semarang, 05 Juli 2019

Gracia Stefani Hansen
NIM. 21020115130104

HALAMAN PENGESAHAN

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

Nama : Gracia Stefani Hansen
NIM : 21020115130104
Departemen/ Program Studi : Arsitektur/S1-Teknik Arsitektur
Judul Tugas Akhir : Apartemen SOHO di Kota Semarang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan tim penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/S1 pada Departemen/Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.

Tim Dosen

Pembimbing I : Moh. Sahid I, ST. MT.
NIP. 197611102000121003
Pembimbing II : Prof. Ir. Edy Darmawan, M.Eng
NIP. 195511081983031002
Penguji : Edward Endrianto, ST. MT. Ph D.
NIP. 197402231997021001
Satrya Wahyu F, ST. MT.
NPPU.H.7 19900302018071001




Ketua Departemen Arsitektur



Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, M.T.
NIP. 196310201991021001

Semarang, 05 Juli 2019
Ketua Program Studi S1 Arsitektur



Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T.
NIP. 196704041998022001

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Gracia Stefani Hansen

NIM : 21020115130104

Program Studi : S1-Teknik Arsitektur

Departemen : Arsitektur

Fakultas : Teknik

Jenis Karya : Tugas Akhir

Dengan pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

APARTEMEN SOHO DI KOTA SEMARANG

Beserta kelengkapan lain yang ada (apabila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalih-media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penyusun/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 05 Juli 2019

Yang menyatakan,

Gracia Stefani Hansen
NIM. 21020115130104

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan berkah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Proposal Tugas Akhir dengan judul Apartemen SOHO di Kota Semarang. Proposal ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan mata kuliah Tugas Akhir pada Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Adapun proposal ini telah diselesaikan semaksimal mungkin dan tentunya dengan bantuan dari berbagai pihak.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Moh Sahid I, ST. MT; selaku Dosen Pembimbing utama mata kuliah Tugas Akhir atas bimbingan dan pengarahannya;
2. Bapak Prof. Ir. Edy Darmawan; selaku Dosen Pembimbing kedua mata kuliah Tugas Akhir atas bimbingan dan pengarahannya;
3. Bapak Edward Edrianto, ST. MT. PhD, dan Bapak Satriya Wahyu F, ST.MT, selaku Dosen Penguji mata kuliah Tugas Akhir atas bimbingan dan pengarahannya;
4. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sarjono, MT; selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas
5. Ibu Dr. Ir. Erni Setyowati, MT; selaku Kaprodi S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro;
6. Kedua orangtua dan keluarga yang selalu memberikan dorongan dan semangat;
7. Teman-teman yang sudah memberikan masukan kritik dan saran;
8. Pihak-pihak yang telah membantu dalam penyusunan sinopsis ini yang tidak dapat penulis sebut namanya satu-persatu. LP3A ini masih jauh dari sempurna dan banyak keterbatasan. Oleh karena itu, kritik dan saran sangat diharapkan dan semoga laporan ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkenan. Akhir kata, penulis berharap semoga LP3A ini dapat menjadi bahan renungan dan evaluasi bagi kita semua dan dapat bermanfaat bagi semua pembaca.

Semarang, 05 Juli 2019

Penulis

ABSTRAK

Apartemen SOHO merupakan sebuah apartemen yang memiliki dua fungsi yaitu fungsi hunian dan fungsi kantor (kantor sewa). SOHO adalah singkatan dari 'Small Office, Home Office', yaitu: tren bekerja di dalam rumah. Saat ini pertumbuhan penduduk Kota Semarang terus meningkat tiap tahunnya (dalam periode 2017-2018 meningkat 10.000 jiwa) yang berakibat kebutuhan masyarakat meningkat, sehingga dibangun banyak fasilitas (bangunan) untuk memenuhi kebutuhan dan aktivitas masyarakat. Hal ini menyebabkan lahan kosong menjadi semakin berkurang dan harga tanah meningkat dan masyarakat kesulitan dalam memenuhi kebutuhan akan hunian dan kantor.

Perencanaan bangunan ini diawali dengan penelitian untuk mempelajari pengertian tentang Apartemen SOHO (Small Office Home Office), standar ruang yang ada, fasilitas yang dimiliki, dan sebagainya. Dilakukan juga survey atau studi banding mengenai Apartemen SOHO di berbagai tempat yang sudah memiliki bangunan ini.

Kata Kunci: Apartemen, SOHO, *Small Office Home Office*

DAFTAR ISI

Lembar Orisinalitas	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Pernyataan Persetujuan	iii
Kata Pengantar	iv
Abstrak	v
Daftar Isi	vi
Daftar Gambar	ix
Daftar Tabel	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan	4
1.4 Manfaat	4
1.5 Metode Pembahasan	4
1.5.1 Studi Literatur	4
1.5.2 Studi Lapangan	4
1.5.3 Wawancara	4
1.5.4 Studi Banding	4
1.6 Ruang Lingkup Bahasan.....	4
1.7 Kerangka Penulisan	5
1.8 Alur Pikir	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Tinjauan Apartemen	7
2.1.1 Pengertian Hunian	7
2.1.2 Pengertian Hunian Vertikal/ Apartemen	7
2.1.3 Klasifikasi Apartemen	8
2.1.4 Tipe Unit Apartemen	14
2.1.5 Kelebihan dan kekurangan Apartemen	16
2.2 Tinjauan Kantor	18
2.2.1 Pengertian Kantor	18
2.2.2 Jenis-jenis Kantor	18
2.2.3 Tata Ruang Kantor	19
2.3 Tinjauan Kantor Sewa	23
2.3.1 Pengertian Kantor Sewa	23
2.3.2 Fungsi Kantor Sewa	24
2.3.3 Tipe Kantor Sewa	24
2.3.4 Jenis dan Klasifikasi Kantor Sewa	27
2.4 Tinjauan SOHO	30
2.5 Pendekatan Desain	32
2.6 Referensi SOHO	36
BAB III TINJAUAN LOKASI	
3.1 Tinjauan Umum Lokasi	39
3.2 Letak Geografis	39

3.3	Keadaan Topografi	40
3.4	Peraturan	41
	3.4.1 RTRW	41
	3.4.2 KKOP	46
3.5	Studi Banding	47
	3.5.1 SOHO Podomoro City	47
	3.5.2 Roseville SOHO and Suite	49
	3.5.3 Brooklyn Apartment SOHO	50
	3.5.4 Apartment SOHO The Smith	51
	3.5.5 Perbandingan Ruang dan Fasilitas Objek Studi Banding	53
3.6	Rencana Lokasi Apartemen SOHO Kota Semarang	56
3.7	Konsumen Apartemen SOHO	56
3.8	Laju Pertumbuhan Ekonomi dari 2014 - 2019.....	58
3.9	Jumlah Perusahaan	58
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN		
4.1	Pendekatan Aspek Fungsional	61
	4.1.1 Pendekatan Pengguna dan Aktivitas Apartemen	61
	4.1.2 Pendekatan Kelompok Ruang	66
	4.1.3 Pendekatan Persyaratan Ruang dan Besaran Ruang	69
4.2	Pendekatan Aspek Kontekstual	83
	4.2.1 Lokasi	83
	4.2.2 Alternatif Tapak	84
	4.2.3 Kriteria Pemilihan Tapak	85
4.3	Pendekatan Aspek Arsitektural	86
	4.3.1 Bentuk Bangunan	86
	4.3.2 Konsep Bangunan	86
4.4	Pendekatan Aspek Kinerja	87
	4.4.1 Sistem Air Bersih	87
	4.4.2 Sistem Air Kotor dan Limbah	89
	4.4.3 Sistem Pencegah Kebakaran	90
	4.4.4 Sistem Penangkal Petir	91
	4.4.5 Sistem Jaringan Listrik	91
	4.4.6 Sistem Telekomunikasi	92
	4.4.7 Sistem Transportasi Vertikal	92
	4.4.8 Sistem CCTV	93
	4.4.9 Sistem Penghawaan	93
4.5	Pendekatan Aspek Teknis	94
	4.5.1 Struktur Dinding	94
	4.5.2 Struktur Pondasi	94
	4.5.3 Material	94
BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN		
5.1	Konsep Desain	95
5.2	Program Ruang	95
5.3	Tapak Terpilih	97
DAFTAR PUSTAKA		99

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Klasifikasi Apartemen Berdasar Jumlah Lantai Hunian	10
Gambar 2.2	Klasifikasi Apartemen Yang Berdasarkan Posisi Bukaan	10
Gambar 2.3	Apartemen Studio	14
Gambar 2.4	Apartemen Studio Alcove.....	15
Gambar 2.5	Apartemen Convertible	15
Gambar 2.6	Apartemen Loft	15
Gambar 2.7	Tata Ruang Kantor	20
Gambar 2.8	Unit Kamar SOHO	32
Gambar 2.9	Unit Kamar SOHO	32
Gambar 2.10	SOHO Podomoro City Jakarta	36
Gambar 2.11	Unit SOHO Podomoro City.....	36
Gambar 2.12	Unit SOHO Podomoro City.....	37
Gambar 2.13	Roseville SOHO and Suite	37
Gambar 2.14	Roseville SOHO and Suite BSD	37
Gambar 2.15	Kolam Renang	38
Gambar 2.16	Sky Lounge	38
Gambar 3.1	Letak Semarang di Jawa Tengah	39
Gambar 3.2	Batas Semarang	39
Gambar 3.3	Kecamatan di Semarang	40
Gambar 3.4	Kelurahan di Semarang	40
Gambar 3.5	Garis Sempadan Diukur dari As Jalan	43
Gambar 3.6	Garis sempadan pada Arteri Primer	43
Gambar 3.7	Garis sempadan pada Arteri Sekunder	43
Gambar 3.8	Garis sempadan pada Lokal Primer	44
Gambar 3.9	Garis sempadan pada Pertigaan	44
Gambar 3.10	Kontur Muka Air Tanah Semarang	45
Gambar 3.11	Ilustarsi Ketentuan Jalur Lintasan Pesawat Terbang KKOP	46
Gambar 3.12	Peta KKOP Bandara Ahmad Yani	47
Gambar 3.13	Peta Wilayah Cakupan KKOP Bandara Ahmad Yani	47
Gambar 3.14	Lokasi Soho Podomoro City	48
Gambar 3.15	Floor Plan Soho Podomoro City	49
Gambar 3.16	Lokasi Reseville SOHO and Suite	49
Gambar 3.17	Floor Plan Reseville SOHO and Suite	50
Gambar 3.18	Lokasi Brooklyn Apartment SOHO	51
Gambar 3.19	Lokasi Apartment SOHO The Smith	52
Gambar 3.20	Floor Plan Apartemen The Smith	52
Gambar 4.1	Diagram Hubungan Kelompok Ruang	68
Gambar 4.2	Diagram Hubungan Antar Ruang	68
Gambar 4.3	Contoh penataan unit Tipe B	74
Gambar 4.4	Contoh penataan unit Tipe C	74
Gambar 4.5	Tapak 1	84
Gambar 4.6	Tapak 2	84
Gambar 4.7	Tapak 3	85
Gambar 4.8	Arsitektur Contextualism	87
Gambar 4.9	Up Feed System	88
Gambar 4.10	Down Feed System	89
Gambar 4.11	Water Treatment System	90
Gambar 4.12	Alat Pencegah Kebakaran	91
Gambar 4.13	Struktur Core	94
Gambar 5.1	Tapak Terpilih	98

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Pertumbuhan Penduduk Kota Semarang Periode 2017	1
Tabel 1.2	Pertumbuhan Penduduk Kota Semarang Periode 2018	2
Tabel 1.3	Perkembangan Indeks Permintaan Properti Komersial di Semarang	3
Tabel 2.1	Keuntungan dan Kerugian Tiap Jenis Kantor Sewa	26
Tabel 2.2	Klasifikasi Kantor Berdasarkan Jumlah Lantai	28
Tabel 2.3	Kelengkapan Kantor Sewa	28
Tabel 2.4	Kelebihan dan Kekurangan SOHO	30
Tabel 2.5	Perbandingan Tipe Hunian untuk SOHO	31
Tabel 2.6	Ciri-ciri dalam Aliran Post Modern	34
Tabel 3.1	Batas Wilayah Semarang	40
Tabel 3.2	Ketentuan Jalur Lintasan Pesawat Terbang KKOP	46
Tabel 3.3	Ketinggian Wilayah Semarang Diatas Permukaan Laut	47
Tabel 3.4	Ruang dan Fasilitas di SOHO Podomoro City	48
Tabel 3.5	Ruang dan Fasilitas di Roseville SOHO and Suite	50
Tabel 3.6	Ruang dan Fasilitas di Brooklyn Apartment SOHO	51
Tabel 3.7	Ruang dan Fasilitas di Apartment SOHO The Smith	52
Tabel 3.8	Perbandingan Ruang dan Fasilitas Objek Studi Banding	53
Tabel 3.9	Perbandingan Ukuran Fasilitas Objek Studi Banding	53
Tabel 3.10	Perbandingan Ruang dan Fasilitas Objek Studi Banding	54
Tabel 3.11	Perbandingan Ruang dan Fasilitas Objek Studi Banding	55
Tabel 3.12	Data Penduduk Menurut Umur	57
Tabel 3.13	Data Pekerjaan Berpotensi Menggunakan Apartemen SOHO	57
Tabel 3.14	Pertumbuhan Ekonomi di Jawa Tengah	58
Tabel 3.15	Pertumbuhan Ekonomi di Banten	58
Tabel 3.16	Pertumbuhan Ekonomi di Jakarta	58
Tabel 3.17	Jumlah Usaha/Perusahaan di Jakarta Tahun 2016	59
Tabel 3.18	Jumlah Usaha/Perusahaan di Jawa Tengah Tahun 2016	59
Tabel 3.19	Jumlah Usaha/Perusahaan di Banten Tahun 2016	60
Tabel 4.1	Analisa Kegiatan Pelaku dan Kebutuhan Ruang	63
Tabel 4.2	Kebutuhan Ruang	65
Tabel 4.3	Kelompok Ruang dalam Apartemen	66
Tabel 4.4	Kelompok Ruang Berdasarkan Kegiatan	67
Tabel 4.5	Standar Fasilitas Apartemen	70
Tabel 4.6	Fasilitas Dalam Ruangan untuk Bangunan Tempat Tinggal Bertingkat	70
Tabel 4.7	Fasilitas Luar Ruangan untuk Bangunan Tempat Tinggal Bertingkat	71
Tabel 4.8	Standar Parkir	72
Tabel 4.9	Perhitungan Kapasitas Unit Apartemen SOHO	74
Tabel 4.10	Perbandingan Presentase Jumlah dan Besaran Unit	75
Tabel 4.11	Tipe Unit	75
Tabel 4.12	Tipe Unit Mezzanine	75
Tabel 4.13	Spesifikasi Unit	75
Tabel 4.14	Besaran Ruang Aktivitas Utama	76
Tabel 4.15	Besaran Ruang Aktivitas Penunjang	79
Tabel 4.16	Besaran Ruang Aktivitas Pengelola	80
Tabel 4.17	Besaran Ruang Aktivitas Servis	81
Tabel 4.18	Perhitungan Luas Parkir Penghuni	82
Tabel 4.19	Jumlah Karyawan	82
Tabel 4.20	Perhitungan Luas Parkir Karyawan	83

Tabel 4.21	Unit Hunian	83
Tabel 4.22	Luasan Apartemen	83
Tabel 4.23	Alternatif Tapak	84
Tabel 4.24	Perbandingan Alternatif Tapak	85
Tabel 4.25	Penilaian Aspek pada Tapak Alternatif	85
Tabel 5.1	Program Ruang Apartemen SOHO	95
Tabel 5.2	Aspek Kinerja Pada Apartemen	97