

TUGAS AKHIR PERIODE 152



LANDASAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

**“APARTEMEN SOHO DI KOTA PALEMBANG
DENGAN PENEKANAN DESAIN ARSITEKTUR ZEN”**

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Arsitektur

Disusun Oleh:

Raisyah Rimaraay Guantio 21020117130068

Dosen Pembimbing:

Edward Endrianto Pandelaki, S.T., M.T., Ph.D.

Dosen Penguji:

Satriya Wahyu Firmandhani, S.T., M.T.

DEPARTEMEN ARSITEKTUR FAKULTAS TEKNIK

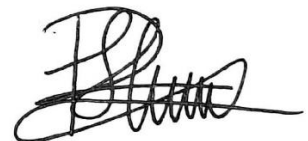
UNIVERSITAS DIPONEGORO

2021

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.

Palembang, 9 April 2021



Raisyah Rimaraay Guantio
NIM 21020117130068

HALAMAN PENGESAHAN

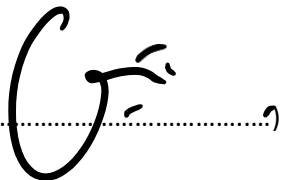
Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini diajukan oleh:

Nama : Raisyah Rimaraay Guantio
NIM : 21020117130068
Departemen/Program Studi : Arsitektur/S1 Arsitektur
Judul Tugas Akhir : Apartemen SOHO di Kota Palembang dengan Penekanan Desain Arsitektur Zen

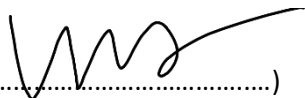
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana/S1 pada Departemen/Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM DOSEN

Dosen Pembimbing : Edward Endrianto Pandelaki, S.T., M.T., Ph.D.
NIP 197306161999031001

()

Dosen Penguji : Satriya Wahyu Firmandhani, S.T., M.T.
NIP 199003302018071001

()

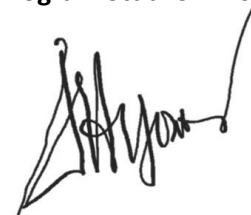
Ketua Departemen Arsitektur



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

Semarang, 9 April 2021

Ketua Program Studi S1 Arsitektur



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

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Raisyah Rimaraay Guantio
NIM : 21020117130068
Program Studi : S1 Arsitektur
Departemen : Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

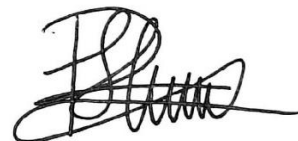
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

APARTEMEN SOHO DI KOTA PALEMBANG DENGAN PENEKANAN DESAIN ARSITEKTUR ZEN

Beserta kelengkapan lain yang ada (apabila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/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 : Palembang
Pada tanggal : 9 April 2021
Yang menyatakan,



Raisyah Rimaraay Guantio
NIM 21020117130068

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis mempersembahkan Tugas Akhir ini kepada:

1. Keluarga penulis terutama Mama yang telah membiayai hidup penulis.
2. Sahabat Langit Biru (Nanda, Raissa, dan Rifdah) yang telah mendengar dan memberikan dukungan emosional kepada penulis selama masa-masa sulit.
3. Sobat Sambat (Arum, Desy, dan Salsa) yang menemani kehidupan penulis selama merantau di Semarang.
4. Bang William dan Domuanri yang membuat kehidupan perkuliahan di Undip menjadi lebih berwarna.
5. Diri sendiri yang mampu bertahan hingga saat ini, sekuat apapun keinginan untuk berhenti.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena dengan rahmat, karunia, serta taufik dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) Tugas Akhir Periode 152 dengan judul *Apartemen SOHO di Kota Palembang dengan Penekanan Desain Arsitektur Zen* ini dengan baik meskipun terdapat kekurangan di dalamnya.

Dalam proses penyusunan LP3A ini, banyak pihak yang mendukung penulis baik secara langsung maupun tidak langsung agar proses tersebut dapat berjalan dengan baik dan lancar. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Agung Budi Sardjono, M.T. selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
2. Ibu Prof. Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T. selaku Ketua Program Studi S1 Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
3. Bapak Dr. Ir. Budi Sudarwanto, M.Si selaku Dosen Koordinator Tugas Akhir Periode 152.
4. Bapak Edward Endrianto Pandelaki, S.T., M.T., Ph.D. selaku Dosen Pembimbing Mata Kuliah Tugas Akhir.
5. Bapak Satriya Wahyu Firmandhani, S.T., M.T. selaku Dosen Penguji Mata Kuliah Tugas Akhir.
6. Keluarga penulis yang telah membiayai kebutuhan hidup penulis.
7. Semua pihak yang telah membantu penyusunan LP3A ini.

Penulis berharap LP3A ini dapat berguna dalam menambah wawasan serta pengetahuan para pembaca. Penulis juga menyadari bahwa di dalam LP3A ini terdapat kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan adanya kritik, saran, dan usulan demi perbaikan di kemudian hari.

Semoga LP3A ini dapat dipahami dan berguna bagi penulis maupun orang yang membacanya. Penulis memohon maaf apabila terdapat kata-kata yang kurang berkenan.

Palembang, 9 April 2021



Raisyah Rimaraay Guantio
NIM 21020117130068

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	I
HALAMAN PENGESAHAN	II
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	III
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	IV
KATA PENGANTAR.....	V
DAFTAR ISI.....	VI
DAFTAR GAMBAR.....	IX
DAFTAR TABEL.....	X
DAFTAR DIAGRAM	XII
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	3
1.3.1. Tujuan	3
1.3.2. Sasaran.....	3
1.4. Manfaat.....	3
1.4.1. Subjektif	3
1.4.2. Objektif.....	3
1.5. Ruang Lingkup	4
1.5.1. Ruang Lingkup Substansial	4
1.5.2. Ruang Lingkup Spasial.....	4
1.6. Metode Pembahasan.....	4
1.6.1. Metode Deskriptif.....	4
1.6.2. Metode Dokumentatif	4
1.6.3. Metode Komparatif	4
1.7. Sistematika Pembahasan	4
1.8. Alur Pikir.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1. Apartemen	6
2.1.1. Pengertian Apartemen.....	6
2.1.2. Fungsi Apartemen.....	6
2.1.3. Klasifikasi Apartemen.....	6
2.1.4. Fasilitas Apartemen	8
2.1.5. Struktur Organisasi Pengelola Apartemen.....	9
2.1.6. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang Apartemen	9
2.1.7. Organisasi Ruang Apartemen	11
2.1.8. Pemilihan Lokasi Apartemen.....	11

2.1.9.	Persyaratan Umum Apartemen.....	11
2.1.10.	Pedoman Teknis Apartemen	12
2.1.	SOHO (Small Office Home Office).....	17
2.1.1.	Pengertian SOHO	17
2.1.2.	Jenis Perusahaan dan Pekerjaan dalam SOHO	17
2.1.3.	Struktur Perusahaan	19
2.1.4.	Tipe Hunian untuk SOHO	20
2.1.5.	Penataan SOHO	20
2.1.6.	Persyaratan Umum SOHO	21
2.2.	Arsitektur Zen.....	22
2.2.1.	Pengertian Arsitektur Zen	22
2.2.2.	Sejarah Arsitektur Zen.....	22
2.2.3.	Karakteristik Arsitektur Zen.....	22
2.2.4.	Prinsip Desain Arsitektur Zen	23
2.3.	Studi Banding Apartemen SOHO	23
2.3.1.	SOHO @Podomoro City	23
2.3.2.	The Smith	25
2.3.3.	SkyLoft a Lifestyle SOHO	28
2.3.4.	Kesimpulan Studi Banding Apartemen SOHO	29
BAB III TINJAUAN LOKASI		31
3.1.	Kondisi Fisik Kota Palembang.....	31
3.1.1.	Lokasi	31
3.1.2.	Iklim	32
3.1.3.	Topografi	32
3.1.4.	Kawasan Strategis Kota Palembang.....	32
3.2.	Kondisi Non-Fisik Kota Palembang	33
3.2.1.	Penduduk	33
3.2.2.	Perekonomian	34
3.3.	Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kota Palembang.....	35
3.3.1.	Ketentuan Umum Kegiatan dan Penggunaan Ruang pada Perumahan	36
3.3.2.	Intensitas Pemanfaatan Ruang Perumahan.....	36
3.3.3.	Ketentuan Umum Sarana dan Prasarana Minimum Perumahan	36
3.3.4.	Ketentuan Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II	36
3.4.	Perkembangan Apartemen di Kota Palembang	37
BAB IV PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR		38
4.1.	Aspek Fungsional	38
4.1.1.	Pendekatan Pelaku dan Kegiatan	38
4.1.2.	Pendekatan Kebutuhan Ruang	43
4.1.3.	Pendekatan Persyaratan Ruang.....	47
4.1.4.	Pendekatan Kapasitas	52
4.1.5.	Pendekatan Besaran Ruang.....	58
4.1.6.	Pendekatan Total Besaran Ruang.....	64

4.1.7. Pendekatan Hubungan Ruang	65
4.1.8. Pendekatan Sirkulasi	67
4.2. Aspek Kontekstual	68
4.2.1. Pendekatan Lokasi	68
4.2.2. Pendekatan Tapak	70
4.3. Aspek Arsitektural	74
4.3.1. Penekanan Desain Arsitektur Zen.....	74
4.3.2. Estetika.....	76
4.3.3. Bentuk dan Kesatuan	76
4.3.4. Komposisi	76
4.3.5. Unsur Pokok dalam Perancangan.....	77
4.3.6. Bahan Bangunan.....	77
4.4. Aspek Kinerja.....	77
4.4.1. Sistem Jaringan Listrik.....	77
4.4.2. Sistem Pencahayaan	77
4.4.3. Sistem Komunikasi dan Tata Suara	78
4.4.4. Sistem Transportasi Vertikal.....	79
4.4.5. Sistem Penghawaan.....	79
4.4.6. Sistem Jaringan Air Bersih	80
4.4.7. Sistem Jaringan Air Kotor	80
4.4.8. Sistem Penangkal Petir.....	80
4.4.9. Sistem Proteksi Kebakaran.....	81
4.4.10. Sistem Pembuangan Sampah	81
4.4.11. Sistem Keamanan	82
4.5. Aspek Teknis.....	83
4.5.1. Sistem Struktur	83
4.5.2. Sistem Modul.....	84
BAB V PROGRAM DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN ARSITEKTUR.....	85
5.1. Program Dasar Perencanaan.....	85
5.1.1. Program Ruang	85
5.1.2. Tapak Terpilih	90
5.2. Program Dasar Perancangan.....	91
5.2.1. Aspek Arsitektural.....	91
5.2.2. Aspek Kinerja.....	92
5.2.3. Aspek Teknis.....	93
DAFTAR PUSTAKA	XIV

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Contoh Pemisahan Struktur atau Dilatasi	12
Gambar 2.2. Conference Pavillion Karya Tadao Ando	22
Gambar 2.3. SOHO @Podomoro City.....	23
Gambar 2.4. Interior Unit Apartemen SOHO @Podomoro City	23
Gambar 2.5. Denah Tipikal 40 Lantai Apartemen SOHO @Podomoro City	24
Gambar 2.6. Tipe Unit Apartemen SOHO @Podomoro City	24
Gambar 2.7. Apartemen The Smith	25
Gambar 2.8. Zona Apartemen The Smith.....	25
Gambar 2.9. Denah Tipikal 5 Lantai Zona SOHO The Smith	26
Gambar 2.10. Tipe SOHO B1 dan B2 The Smith.....	26
Gambar 2.11. Tipe SOHO B3, B4, A, C, D, dan E The Smith.....	27
Gambar 2.12. SkyLoft a Lifestyle SOHO	28
Gambar 2.13. Tipe Unit Apartemen SkyLoft a Lifestyle SOHO	28
Gambar 3.1. Infografis Keadaan Geografis Kota Palembang.....	31
Gambar 3.2. Peta Administratif Kota Palembang	31
Gambar 3.3. Sembilan Kawasan Strategis Kota Palembang	32
Gambar 3.4. Infografis Jumlah Penduduk Provinsi Sumatra Selatan	34
Gambar 3.5. Infografis Jumlah Penduduk Kota Palembang	34
Gambar 3.6. KKOP Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II.....	36
Gambar 4.1. Rumah Hijau sebagai Rumah Sehat	49
Gambar 4.2. Kawasan Sudirman Central Business Center	69
Gambar 4.3. Kawasan Agropolitan Pulo Kerto Gandus.....	69
Gambar 4.4. Alternatif Tapak 1.....	71
Gambar 4.5. Alternatif Tapak 2.....	72
Gambar 5.1. Tapak Terpilih	90
Gambar 5.2. Dimensi Tapak Terpilih	90
Gambar 5.3. Struktur Pelat Dua Arah.....	93
Gambar 5.4. Struktur Portal & Dinding Geser	93
Gambar 5.5. Stabilitas Bangunan Gabungan Podium dan Basemen	xciii

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Daftar Hunian Vertikal di Kota Palembang.....	2
Tabel 2.1. Klasifikasi Apartemen Menurut Jumlah Kamar Menurut Marlina	7
Tabel 2.2. Klasifikasi Apartemen Menurut Jumlah Kamar Menurut Akmal	7
Tabel 2.3. Klasifikasi Apartemen Menurut Ketinggian Bangunan.....	7
Tabel 2.4. Klasifikasi Apartemen Menurut Sirkulasi Vertikal.....	8
Tabel 2.5. Fasilitas Apartemen Menurut Golongan Sosial	9
Tabel 2.6. Kebutuhan Ruang Apartemen	10
Tabel 2.7. Alternatif Organisasi Ruang Apartemen.....	11
Tabel 2.8. Standar Persyaratan Teknis Apartemen.....	16
Tabel 2.9. Jenis Usaha Menurut UU RI No. 20 Tahun 2008.....	17
Tabel 2.10. Jenis Usaha Menurut Bank Dunia	18
Tabel 2.11. Kelebihan dan Kekurangan Tipe Hunian SOHO	20
Tabel 2.12. Tata Ruang Kerja Home Office.....	21
Tabel 2.13. Perbandingan Kelima Aspek Pendekatan terhadap Objek Studi Banding	30
Tabel 3.1. Jumlah Penduduk Kota Palembang 2011-2020	33
Tabel 3.2. Pembagian Wilayah Kota Palembang.....	35
Tabel 3.3. Kawasan Budi Daya di Kota Palembang	35
Tabel 3.4. Daftar Apartemen di Kota Palembang	37
Tabel 4.1. Pendekatan Penghuni Apartemen	38
Tabel 4.2. Pendekatan Pekerjaan Penghuni Apartemen	38
Tabel 4.3. Kegiatan Pelaku Kelompok Penghuni.....	39
Tabel 4.4. Kegiatan Pelaku Kelompok Pengunjung.....	41
Tabel 4.5. Kegiatan Pelaku Kelompok Pengelola	42
Tabel 4.6. Kegiatan Pelaku Kelompok Servis	43
Tabel 4.7. Acuan Standar Besaran Ruang.....	43
Tabel 4.8. Kebutuhan Ruang dan Standar Ruang.....	46
Tabel 4.9. Alternatif Penataan Ruang Pasca Pandemi	48
Tabel 4.10. Furnitur Untuk Mengurangi Kontak Langsung Antar Pengunjung.....	49
Tabel 4.11. Persyaratan Ruang pada Apartemen	51
Tabel 4.12. <i>Backlog</i> Perumahan di Kota Palembang	52
Tabel 4.13. Proyeksi <i>Backlog</i> Perumahan di Kota Palembang	53
Tabel 4.14. Tipe Unit Apartemen pada Objek Studi Banding.....	53
Tabel 4.15. Pendekatan Tipe Unit Apartemen	54
Tabel 4.16. Pendekatan Jumlah Pengguna Apartemen	55
Tabel 4.17. Analisis Kapasitas Fasilitas Penunjang	55
Tabel 4.18. Analisis Kebutuhan Ruang Parkir	56
Tabel 4.19. Analisis Kebutuhan Ruang Utilitas	57
Tabel 4.20. Standar Besaran Sirkulasi Gerak.....	58
Tabel 4.21. Pendekatan Besaran Ruang Unit Tipe Studio.....	58
Tabel 4.22. Pendekatan Besaran Ruang Unit Tipe 1 KT 1 KM	59
Tabel 4.23. Pendekatan Besaran Ruang Unit Tipe 1 KT 2 KM	59
Tabel 4.24. Pendekatan Besaran Ruang Unit Tipe 2 KT 2 KM	59

Tabel 4.25. Pendekatan Besaran Ruang Kelompok Penghuni	60
Tabel 4.26. Pendekatan Besaran Ruang Kelompok Penunjang	62
Tabel 4.27. Pendekatan Besaran Ruang Utilitas Tipikal	62
Tabel 4.28. Pendekatan Besaran Ruang Kelompok Pelengkap	63
Tabel 4.29. Pendekatan Total Besaran Ruang Apartemen.....	64
Tabel 4.30. Kawasan Perumahan Berkepadatan Tinggi di Kota Palembang	68
Tabel 4.31. Kriteria Penilaian Lokasi Apartemen	70
Tabel 4.32. Penilaian Lokasi Apartemen	70
Tabel 4.33. Analisis Luas Tapak.....	71
Tabel 4.34. Kriteria Penilaian Tapak Apartemen	73
Tabel 4.35. Penilaian Tapak Apartemen	74
Tabel 4.36. Warna Cahaya Lampu	78
Tabel 4.37. Anjuran Iluminasi Standar Eropa Barat	78
Tabel 4.38. Jenis Lift.....	79
Tabel 4.39. Kapasitas Lift Apartemen	79
Tabel 4.40. Kebutuhan Air Bersih Apartemen	80
Tabel 4.41. Jenis Kamera CCTV	82
Tabel 5.1. Besaran Ruang Kelompok Penghuni	86
Tabel 5.2. Besaran Ruang Kelompok Penunjang.....	88
Tabel 5.3. Besaran Ruang Kelompok Pelengkap	89
Tabel 5.4. Besaran Ruang Parkir	89
Tabel 5.5. Total Besaran Ruang Apartemen SOHO	89
Tabel 5.6. Aspek Kinerja	92

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1.1. Laju Pertumbuhan Penduduk Sumatra Selatan 1961-2020	1
Diagram 1.2. Alur Pikir	5
Diagram 2.1. Struktur Organisasi Pengelola Apartemen	9
Diagram 2.2. Tipikal Proses Bisnis UMKM dan Perusahaan Startup.....	18
Diagram 2.3. Struktur Organisasi Perusahaan Jasa.....	19
Diagram 2.4. Struktur Organisasi Perusahaan Startup	19
Diagram 4.1. Hubungan Ruang Makro.....	65
Diagram 4.2. Hubungan Ruang Mikro Kelompok Penghuni.....	65
Diagram 4.3. Hubungan Ruang Mikro Kelompok Pengelola Apartemen.....	66
Diagram 4.4. Hubungan Ruang Mikro Kelompok Pengunjung	66
Diagram 4.5. Diagram Hubungan Ruang Mikro Kelompok Pengelola Servis	66
Diagram 4.6. Sirkulasi Penghuni dan Karyawan SOHO	67
Diagram 4.7. Sirkulasi Pengunjung	67
Diagram 4.8. Sirkulasi Pengelola.....	67
Diagram 4.9. Sirkulasi Servis.....	68
Diagram 5.1. Sistem Jaringan Air	92
Diagram 5.2. Sistem Jaringan Listrik	93