

LAPORAN TUGAS AKHIR

PERANCANGAN SMALL OFFICE HOME OFFICE (SOHO) DI KOTA TANGERANG

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Sarjana Arsitektur



Oleh:

Dini Nur Erdiyani

NIM. 1500861

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

DEPARTEMEN PENDIDIKAN TEKNIK ARSITEKTUR

FAKULTAS PENDIDIKAN TEKNOLOGI DAN KEJURUAN

UNIVERSITAS PENDIDIKAN INDONESIA

2019

PERANCANGAN SMALL OFFICE HOME OFFICE (SOHO)

DI KOTA TANGERANG

Oleh:

Dini Nur Erdiyani

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh gelar sarjana pada Fakultas
Pendidikan Teknologi dan Kejuruan.

© Dini Nur Erdiyani 2020

Universitas Pendidikan Indonesia

Februari 2020

Hak Cipta dilindungi undang-undang

Tugas akhir ini tidak boleh diperbanyak seluruhnya atau sebagian, dengan dicetak
ulang, di fotokopi, atau cara lainnya tanpa ijin dari penulis

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

DINI NUR ERDIYANI
SMALL OFFICE HOME OFFICE (SOHO)
DI KOTA TANGERANG

Menyetujui dan Mengesahkan:

Pembimbing 1,

Pembimbing 2,



Dra. Rr. Tjahyani Busono, M.T.

NIP. 19621231 198803 2 005

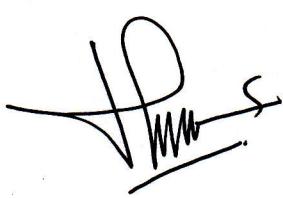


Restu Minggra, S.Pd., M.T.

NIP. 19880731 201504 1 001

Mengetahui:

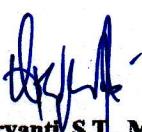
**Ketua Departemen
Pendidikan Teknik Arsitektur FPTK – UPI**



Dr. Lili Widaningsih, S.Pd., M.T.

NIP. 19711022 199802 2 001

**Ketua Program Studi
Arsitektur FPTK – UPI,**



Tutin Aryanti, S.T., M.T., Ph.D.

NIP. 19750815 200312 2 001

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Dini Nur Erdiyani

NIM : 1500861

Program Studi : S1 – Arsitektur Universitas Pendidikan Indonesia

Dengan ini saya menyatakan bahwa tugas akhir dengan judul '*Small Office Home Office (SOHO) di Kota Tangerang*' beserta isinya adalah benar-benar karya saya sendiri. Saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika ilmu yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko/sanksi apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran etika keilmuan atau klaim dari pihak lain terhadap keaslian karya saya ini.

Bandung, Januari 2020

Yang menyatakan,

Dini Nur Erdiyani

iii

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyusun Laporan Perancangan Tugas Akhir yang berjudul '*Small Office Home Office (SOHO) di Kota Tangerang*' ini dapat diselesaikan dengan baik.

Adapun penyusunan laporan ini dilakukan sebagai salah satu syarat mengikuti Ujian Sidang Akhir Sarjana Arsitektur dengan isi berupa pemaparan tentang perancangan *Small Office Home Office (SOHO)* di kota Tangerang yang merupakan salah satu kota dengan perkembangan perekonomian yang begitu pesat.

Laporan ini penulis kerjakan dengan semaksimal mungkin. Namun tentu saja penulisan laporan ini tidak lepas dari kesulitan dan masalah dalam penggerjaan, akan tetapi berkat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak maka kesulitan itu dapat teratasi dengan baik. Maka penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang terlibat dalam penulisan laporan ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa laporan perancangan ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak demi penyempurnaan laporan perancangan ini. Semoga hasil laporan ini dapat memberikan manfaaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Bandung, Januari 2020

Penulis,

Dini Nur Erdiyani

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT dengan rahmat-Nya, penulis diberikan kenikmatan besar, baik nikmat iman, kesehatan, dan kekuatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini dengan baik. Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada:

1. **Dra. Rr. Tjahyani Busono, M.T.**, selaku Dosen Pembimbing 1 yang telah memberikan arahan dalam mengerjakan laporan perancangan tugas akhir ini dari awal penggerjaan sehingga selesai;
2. **Restu Mingga, S.P.d., M.T.**, selaku Dosen Pembimbing 2 yang juga selalu mendukung dan memberikan arahan mengerjakan tugas akhir ini;
3. **Diah Cahyani, S.T., M.T, Trias Megayanti, S.Pd., M.T, Nitih Indra K D, S.Pd., M.T**, selaku pembahas dan penguji tugas akhir yang telah memberikan masukan-masukan yang sangat berguna bagi tugas akhir ini.
4. **Tutin Aryanti, Ph.D.**, selaku Ketua Program Studi Arsitektur Departemen Pendidikan Teknik Arsitektur FPTK – UPI dan selaku Koordinator Tim Penyelenggara Tugas Akhir Periode Tahun Akademik 2019-2020 yang memberikan support, semangat, dan arahan dalam menyelesaikan tugas akhir ini;
5. **Dr. Lilis Widaningsih, S.Pd., M.T.**, selaku ketua Departemen Pendidikan Teknik Arsitektur FPTK – UPI yang telah memberikan support dalam menyelesaikan tugas akhir ini;
6. **Dr. Eng. Usep Surahman, S.T., M.T.**, selaku dosen wali Arsitektur 2015 yang telah memberikan support, semangat, dan arahan dalam menyelesaikan tugas akhir ini;
7. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Departemen Pendidikan Teknik Arsitektur FPTK – UPI.
8. **Mami, Papi, adik-adik, dan keluarga besar** yang selalu memberikan bantuan dalam bentuk moral, material, dan do'a kepada penulis.

9. **Ibu Neneng dan Ibu Aneu** selaku pegawai tata usaha Departemen Pendidikan Teknik Arsitektur UPI yang telah membantu proses administrasi dan surat-menyurat.
10. **Teman-teman kelas, Arsitektur UPI angkatan 2015** teman seperjuangan selama kurang lebih 4 tahun menjalani suka dan duka perkuliahan dan selalu memberikan motivasi dan semangat kepada penulis.
11. **Salsa, Elva, Ridla, Dini HA, Bilal, Adam, Fauzi** atas dukungan dalam menyelesaikan tugas akhir ini serta kebersamaan yang membuat penulis semangat dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
12. **Day 6** selaku idola saya yang telah memberi saya motivasi dan semangat dalam menyelesaikan laporan tugas akhir ini, dan lagu-lagunya yang menemani penulis untuk merampungkan laporan ini.
13. **Babeh** yang sangat berjasa dan dapat di andalkan untuk urusan print laporan tugas akhir ini.
14. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan laporan tugas akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Demikian ucapan terimakasih ini penulis sampaikan kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam proses penggerjaan tugas akhir ini secara langsung maupun tidak langsung, hingga tugas akhir ini dapat diselesaikan dengan baik. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan kepada Penulis dapat menjadi kebaikan untuk seluruh pihak yang telah membantu.

Bandung, Januari 2020
Penulis,

Dini Nur Erdiyani

vi

Perancangan *Small Office Home Office* (SOHO) di Kota Tangerang

Program Studi Arsitektur
Departemen Pendidikan Teknik Arsitektur
Universitas Pendidikan Indonesia

Disusun oleh: Dini Nur Erdiyani

Nim: 1500861

ABSTRAK

Kota Tangerang merupakan salah satu kota pendukung dalam perkembangan kota Jakarta, sehingga pertumbuhan penduduk di kota ini semakin tinggi. Permasalahan yang terjadi di kota urban adalah mobilitas yang sangat tinggi, sehingga jarak dan waktu menjadi hal yang berharga. Bagi seorang *entrepreneur* dan *freelancer* yang mempunyai waktu lebih fleksibel membutuhkan sebuah ruang untuk bekerja seperti kantor. Maka dari itu, konsep kepraktisan sangat diminati oleh masyarakat urban, dimana tempat beristirahat dan bekerja mempunyai jarak yang dekat. Karena kebutuhan efisiensi waktu dan biaya, terbentuklah hunian dengan konsep SOHO yang mengutamakan kepraktisan, karena menggabungkan dua fungsi yaitu hunian dan kantor sebagai komersil. Dengan adanya 2 fungsi yang bertolak belakang, maka diambilah konsep *zoning* yang memisahkan area kantor dan penghuni SOHO. Setelah menganalisa kebutuhan ruang, setiap unit SOHO terdiri dari dua lantai, dimana lantai satu berfungsi untuk kantor dan lantai dua berfungsi untuk hunian. Tipologi bangunan untuk perancangan SOHO ini terdiri dari podium dua lantai dan tiga tower, masing-masing tower diisi sesuai tipe per unit yang sudah ditentukan. Pada bagian podium yang menyatukan 3 tower tersebut disediakan beberapa fasilitas penunjang seperti retail, kafetaria, *coffee shop*, tosberba, *fitness center*, ruang rapat, ruang pertemuan, dan *lounge*. Perancangan *Small Office Home Office* di Kota Tangerang ini diharapkan dapat menyelesaikan masalah-masalah yang dihadapi masyarakat urban, salah satunya kemacetan. Karena dengan adanya apartement berkonsep SOHO ini semua kebutuhan sehari-hari dapat dijangkau dalam satu jangkauan.

Kata Kunci: masyarakat urban, efisiensi, SOHO.

Designing Small Office Home Office in Tangerang City

Architecture Program

Departement of Architectural Engineering Education

Indonesia University of Education

Arranged by: Dini Nur Erdiyani

NIM: 1500861

ABSTRACT

Tangerang City is one of the supporting city that builds Jakarta city development. So that it has an increasing citizen growth. The main problem that urban city has is it occurs high mobility, that makes distance and time valuable. As we know that an entrepreneur and freelance who have a flexible time needs a room to work like an office. Hence, the practical concept is highly interested by urban society, which is they have both house and work place that is close each other. Therefore, SOHO residence concept is required. It can make both time and budget seems efficient. Soho concept focused an practical concept, it combines two functions residence and office as a commercial place. By this two functions, we take zoning concept that separates office area and SOHO residence itself. Having analyzed a room requirement, each SOHO unit has two floors. One floor is for office and the other one is for residence. The building typology for SOHO design has a two floor podium and three towers, each other is filled according to the type that is concepted. In podium part, that combines those three towers provide supporting facilities like retail, cafeteria, coffee shop, grocery shop, fitness center, meeting room, and lounge. SOHO design concept in Tangerang city is expected to solve problems that society has, one of them is traffic. By implementing this SOHO concepted apartement, all daily needs can be reached in one step.

Key words: urban society, efficiency, SOHO.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	16
1.1 Latar Belakang	16
1.2 Perumusan Masalah.....	18
1.3 Tujuan dan Sasaran	18
1.4 Penetapan Lokasi	18
1.5 Metode Perancangan	19
1.6 Ruang Lingkup Rancangan	19
1.7 Sistematika Penulisan.....	20
BAB 2 TINJAUAN PERANCANGAN <i>SMALL OFFICE HOME OFFICE (SOHO)</i>	23
2.1 Tinjauan Umum.....	23
2.1.1 Judul Proyek	23
2.1.2 Studi Literatur SOHO	23
2.1.3 Studi Literatur Apartemen	24
2.1.4 Studi Literatur Kantor Sewa	30
2.1.5 Studi Kasus	34
2.1.6 Hasil Studi.....	37
2.2 Tinjauan Khusus	38
2.2.1 Lingkup Pelayanan	38
2.2.2 Struktur Organisasi	39

ix

2.2.3 Aktivitas dan Kebutuhan Ruang	39
2.2.4 Pengelompokan Ruang	43
2.2.5 Perhitungan Luas Ruang	44
BAB 3 TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN <i>SMALL OFFICE HOME OFFICE</i> (SOHO)	50
3.1 Latar Belakang Lokasi.....	50
3.2 Penetapan Lokasi.....	51
3.3 Kondisi Fisik Lokasi	52
3.3.1 Kondisi Existing	52
3.3.2 Aksesibilitas.....	53
3.3.3 Potensi Lingkungan	54
3.3.4 Infrastruktur Kota	55
3.4 Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat.....	56
3.5 Tanggapan Fungsi	57
3.6 Tanggapan Lokasi	60
3.7 Tanggapan Struktur Bangunan.....	62
3.7.1 Daya Dukung Tanah	62
3.7.2 Sistem Struktur	63
3.7.3 Bentuk Struktur.....	64
3.7.4 Material Struktur.....	64
BAB 4 KONSEP PERANCANGAN.....	65
4.1 Konsep Rancangan Bentuk	65
4.1.1 Gubahan Massa Bangunan.....	65
4.2 Konsep Bangunan.....	66
4.2.1 Fasad Bangunan.....	66
4.2.2 Konsep Zoning dalam Bangunan.....	67
4.2.3 Tata Ruang Dalam	68
4.3 Konsep Rancangan Tapak	75
4.4 Konsep Rancangan Struktur	76
4.5 Konsep Vegetasi.....	77
4.6 Konsep Rancangan Utilitas	78

4.6.1 Sistem Air Bersih.....	78
4.6.2 Sistem Air Kotor.....	81
4.6.3 Sistem Pengondisian Udara	84
4.6.4 Sistem Transportasi Vertikal	85
4.6.5 Sistem Pencahayaan.....	86
4.6.6 Sistem Komunikasi	87
4.6.7 Sistem Keamanan	87
4.6.8 Sistem Penanggulangan dan Pencegahan Kebakaran.....	88
4.6.9 Sistem Penanganan Sampah	89
4.6.10 Sistem Suplai Energi.....	90
4.6.11 Sistem Penangkal Petir	91
<i>4.6.12 Integrated Building Management</i>	91
4.7 Estimasi Biaya	92
4.7.1 Bangunan Utama.....	92
4.7.2 Eksterior.....	94
BAB 5	95
KESIMPULAN DAN SARAN.....	95
5.1 Kesimpulan.....	95
5.2 Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	96
DAFTAR LAMPIRAN	98

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 SOHO Pancoran	34
Gambar 2. 2 SOHO Podomoro City	35
Gambar 2. 3 Cityloft Sudirman.....	36
Gambar 2. 4 Struktur Organisasi Pengelola Apartemen	39
Gambar 3. 1 Lokasi Perancangan.....	52
Gambar 3. 2 Kondisi Eksisting Lahan	53
Gambar 3. 3 Aksesibilitas ke Tapak	54
Gambar 3. 4 Tataguna lahan sekitar tapak	55
Gambar 3. 5 Infrastruktur sekitar Tapak	56
Gambar 3. 6 Hubungan ruang bangunan SOHO.....	59
Gambar 3. 7 Hubungan ruang unit SOHO	59
Gambar 3. 8 Konsep Rancangan Tapak.....	76
Gambar 4. 1 Gubahan Massa	65
Gambar 4. 2 Perspektif Bangunan SOHO.....	66
Gambar 4. 3 Fasad Bangunan SOHO	67
Gambar 4. 4 Zonasi Vertikal Bangunan SOHO	68
Gambar 4. 5 Zonasi Bangunan SOHO	69
Gambar 4. 6 Zonasi Unit SOHO	70
Gambar 4. 7 Denah Unit SOHO	70
Gambar 4. 8 Interior Unit SOHO	71
Gambar 4. 9 Denah Unit SOHO	71

Gambar 4. 10 Denah Unit Type C	72
Gambar 4. 11 Denah Unit Type A	72
Gambar 4. 12 Denah Unit Type A	73
Gambar 4. 13 Interior Unit Lantai 1.....	73
Gambar 4. 14 Lapisan Lantai dan Lapisan Dinding	74
Gambar 4. 15 Lapisan Plafond.....	74
Gambar 4. 16 Potongan Unit SOHO.....	75
Gambar 4. 17 Potongan Unit SOHO.....	75
Gambar 4. 18 Isometri Struktur	77
Gambar 4. 19 Konsep Vegetasi.....	78
Gambar 4. 20 Jaringan Sistem Distribusi Air Bersih ke bawah.....	78
Gambar 4. 21 Isometri Air Bersih.....	81
Gambar 4. 22 Jaringan Air Kotor.....	82
Gambar 4. 23 Jaringan Air Kotor.....	83
Gambar 4. 24 Isometri Air Kotor	83
Gambar 4. 25 Sistem AC Sentral	84
Gambar 4. 26 Sistem AC split.....	84
Gambar 4. 27 Isometri Pengkondisian Udara AC Central.....	85
Gambar 4. 28 Isometri Kebakaran	89
Gambar 4. 29 Sistem Jaringan Listrik.....	90
Gambar 4. 30 Isometri Listrik	91

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Fasilitas dalam Ruangan untuk Bangunan Tempat Tinggal Bertingkat Tinggi	28
Tabel 2. 2 Fasilitas luar Ruang untuk Bangunan tempat tinggal bertingkat tinggi.....	29
Tabel 2. 3 Penghitungan Cahaya Rata-Rata.....	33
Tabel 2. 4 Tabel Hasil Studi Banding	37
Tabel 2. 5 Aktivitas dan Kebutuhan Ruang SOHO (Small Office Home Office)	39
Tabel 2. 6 Aktivitas dan kebutuhan ruang supermarket dan fasilitas penunjang.....	41
Tabel 2. 7 Pengelompokan Ruang bangunan SOHO (Small Office Home Office)....	43
Tabel 2. 8 Pengelompokan ruang Supermarket dan fasilitas penunjang	43
Tabel 2. 9 Tabel Perhitungan Luas Ruang Unit SOHO	44
Tabel 2. 10 Tabel Perhitungan Luas Ruang Fasilitas Penunjang.....	45
Tabel 3. 1 Pertumbuhan Penduduk Migrasi di Tangerang.....	57
Tabel 3. 2 Analisis dan Sintesis Tapak	60
Tabel 4. 1 Luas Lantai Bangunan	92
Tabel 4. 2 Harga per-m ² bangunan di Kota Tangerang	93
Tabel 4. 3 Koefisien Bangunan Gedung Bertingkat	93
Tabel 4. 4 Koefisien Perkerasan.....	94
Tabel 4. 5 Analisis Data Biaya Eksterior	94
Tabel 4. 6 Total Biaya Pembangunan Bangunan Utama dan Eksterior	94

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Foto Dokumentasi Model Tiga Dimensi (Maket).....	98
Lampiran 2. SK Dosen Pembimbing.....	98
Lampiran 3. Lembar Konsultasi.....	100
Lampiran 4. Gambar Rancangan.....	101

DAFTAR PUSTAKA

- Akmal, Imelda. 2010. *Seri Rumah Ide: SOHO Small Office Home Office*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Akmal, Imelda. 2007. *Menata Apartemen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- BPS Kota Tangerang Tahun 2015. Jumlah Penduduk Imigrasi yang bekerja di bidang Jasa di Kota Tangerang Tahun 2015.
- Badan Pusat Statistik Kota Tangerang (BPS):
<http://banten.bps.go.id/index.php?hal=tabel&id=291>. (diakses 13 Januari 2020)
- Cuaca, Victoria dan Galih Prawata, S.T., M.Arch., Albertus and Isnaeni Djimantoro, S.T., M.T., Michael (2013) *PERANCANGAN KANTOR DAN APARTEMEN DENGAN OPTIMALISASI CAHAYA MATAHARI UNTUK TAMAN VERTIKAL DI KEMBANGAN*. Undergraduate thesis, BINUS.
- De Chiara, Joseph. 1984. *Time Saver Standards for Residential Development*. New York: Mc Graw—Hill Book.
- https://m.liputan6.com/news/read/3768967/pemerintah-kota-tangerang-jadikan-tangerang-kota-layak-investasi?utm_source. (diakses 13 Januari 2020)
- Juwana, Jimmy S. 2005. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*. Jakarta: Erlangga
- Krisanti, Rika. 2017. “Seminar Tugas Akhir: SOHO (*Small Office Home Office*) di Denpasar”. Fakultas Teknik. Universitas Udayana. Denpasar.
- Kronenburg, Rober. 2007. *Flexible: Architecture that Responds to Change*. London: Laurence King Publishers.
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andy Publisher.
- Marvin, dan Bistaya W. 2016, “Perancangan Kompleks SOHO di Surabaya”. *Jurnal e-Dimensi Arsitektur*. Vol. IV No. 2. 15 Mei 2019.

- Neufert, Ernst. 2002. Terjemahan oleh Dr. Ing Sunarto Tjahjadi. Data Arsitek Jilid 1. Jakarta: Erlangga.
- OKTAMEIKA WIDIAPUTRI, LUISA and OKTAMEIKA WIDIAPUTRI, LUISA (2010) *GEDUNG MULTI FUNGSI DI JAKARTA PUSAT*.Undergraduate thesis, BINUS.
- Paul, Samuel. 1967. *Their Design and Development*. Michigan: Reinhold Pub.
- Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang
- Supriatna, Rita Laksmitasari dan Ratu Arum. September 2017. “Perancangan Kantor Sewa dengan Pendekatan Arsitektur Bioklimatik”. *Jurnal Desain*. Vol. 5 No. 1. 12 November 2018
- Suryajaya, Albert. September 2015. “Mixed-use Building di Kota Pontianak”. *Jurnal Online Mahasiswa Arsitektur Universitas Tanjungpura*. Vol. 2 No.2. 12 November 2018
- Syoufa, Ade dan Helen Hapsari. 2014. “Pengaruh Sirkulasi Pusat Perbelanjaan Mal terhadap Pola Penyebaran Pengunjung”. *Jurnal Desain Konstruksi*. Vol. 13. No2. 22 Oktober 2018