

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

**PERANCANGAN SOHO FATMAWATI
CONNECTED LIVING SPACE DI JAKARTA
SELATAN DENGAN PENDEKATAN
ARSITEKTUR *HYBRID LIVING***



DISUSUN OLEH:

**NADIA ANDINI MUSTIKA SARI
210118656**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
DEPARTEMEN ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2024**

LEMBAR PENGESAHAN

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

PERANCANGAN SOHO FATMAWATI CONNECTED LIVING SPACE DI JAKARTA SELATAN DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR *HYBRID LIVING*

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

NADIA ANDINI MUSTIKA SARI

NPM: 210118656

Telah diperiksa, dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam penyusunan

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

pada Program Studi Sarjana Arsitektur
Departemen Arsitektur - Fakultas Teknik
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Yogyakarta, 21 April 2025

Pembimbing,



Dr. Augustinus Madyana Putra, S.T., M.Sc.

Mengetahui,

Ketua Departemen Arsitektur



Prof. Dr. Floriberta Binarti, S.T., Dipl.NDS.Arch.

FAKULTAS
TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul :

PERANCANGAN SOHO FATMAWATI CONNECTED LIVING SPACE DI JAKARTA SELATAN DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR *HYBRID LIVING*

Benar-benar merupakan hasil karya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dan karya orang lain. Ide, data hasil penelitian, ataupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti dikemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Jakarta, 17 April 2025

Yang membuat pernyataan



(Nadia Andini Mustika Sari)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Proposal Tugas Akhir Arsitektur berjudul “Perancangan *SOHO Fatmawati Connected Living Space* di Jakarta Selatan dengan Pendekatan Arsitektur *Hybrid Living*” sebagai bagian dari syarat memperoleh gelar Sarjana Arsitektur di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa atas kekuatan dan penyertaan-Nya;
2. Bapak Dr. Augustinus Madyana Putra, S.T., M.Sc., selaku dosen pembimbing atas arahan dan dukungan yang tak ternilai;
3. Orang tua dan keluarga tercinta atas doa dan semangat yang tiada henti;
4. Rekan-rekan mahasiswa Arsitektur UAJY atas kebersamaan dan inspirasi selama proses penyusunan;
5. Serta semua pihak yang turut membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam proposal ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan karya ini. Semoga proposal ini dapat memberikan kontribusi positif bagi dunia arsitektur dan pengembangan ruang hidup masa kini.

Jakarta, 17 April 2025



Nadia Andini Mustika Sari

ABSTRACT

This Architectural Final Project Proposal explores the design of SOHO (Small Office Home Office) Fatmawati, an integrated residential development in South Jakarta that embraces a hybrid living architectural approach. Motivated by the need for residences that cater to the dynamic lifestyle of the young urban generation, SOHO Fatmawati is conceived to harmoniously integrate living and working functions within a flexible and adaptable environment. This design concept is meticulously crafted based on a thorough contextual analysis, a comprehensive literature review, relevant precedent studies, and a careful identification of the target market's needs.

SOHO Fatmawati is envisioned as a modern dwelling that not only offers complete facilities but also integrates cutting-edge technology and communal spaces that foster social interaction. Furthermore, SOHO Fatmawati upholds the principles of sustainability to minimize its environmental impact. This proposal meticulously outlines the framework, theoretical framework, and design concepts that underpin the development of the SOHO Fatmawati design. Through this holistic approach, SOHO Fatmawati is expected to provide an ideal housing solution for young urban professionals and contribute positively to sustainable urban development.

Keywords: *SOHO Fatmawati, hybrid living, integrated housing, young urban professionals, sustainability, South Jakarta, Art Deco, classic, courtyard garden, smart home*

ABSTRAK

Proposal Tugas Akhir Arsitektur ini mengkaji perancangan *SOHO (Small Office Home Office) Fatmawati*, sebuah hunian terpadu di Jakarta Selatan yang mengusung pendekatan arsitektur *hybrid living*. Didorong oleh kebutuhan akan hunian yang adaptif terhadap gaya hidup generasi muda urban yang dinamis, *SOHO Fatmawati* dirancang untuk mengintegrasikan fungsi hunian dan ruang kerja secara harmonis dan fleksibel. Konsep desain ini dibangun berdasarkan analisis kontekstual yang mendalam, kajian literatur yang komprehensif, studi preseden yang relevan, serta identifikasi cermat terhadap kebutuhan target pasar.

SOHO Fatmawati diusulkan sebagai sebuah hunian modern yang tidak hanya menyediakan fasilitas yang lengkap, tetapi juga mengintegrasikan teknologi canggih dan ruang komunal yang mendukung interaksi sosial. Lebih dari itu, *SOHO Fatmawati* menjunjung tinggi prinsip-prinsip keberlanjutan untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan. Proposal ini dengan teliti menguraikan kerangka pikir, kerangka teoritis, dan konsep perancangan yang menjadi fondasi dalam pengembangan desain *SOHO Fatmawati*. Melalui pendekatan holistik ini, diharapkan *SOHO Fatmawati* dapat mewujudkan solusi hunian ideal bagi profesional muda urban dan memberikan kontribusi positif bagi pembangunan perkotaan yang berkelanjutan.

Kata Kunci: *SOHO Fatmawati, hybrid living, hunian terpadu, profesional muda urban, keberlanjutan, Jakarta Selatan, Art Deco, klasik, courtyard garden, smart home*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRACT.....	iv
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.1.1 Latar Belakang Proyek.....	1
1.1.2 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Rumusan Permasalahan	2
1.3 Tujuan dan Sasaran	3
1.3.1 Tujuan	3
1.3.2 Sasaran	3
1.4 Ruang Lingkup	4
1.4.1 Ruang Lingkup Substansial	4
1.4.2 Ruang Lingkup Spasial	4
1.4.3 Ruang Lingkup Temporal	5
1.5 Metodologi	5
1.5.1 Pengumpulan Data	5
1.5.2 Analisis	6
1.5.3 Sintesis dan Konsep Desain	7
1.5.4 Pengembangan Desain.....	7
1.6 Sistematika Penulisan	8
1.7 Kerangka Pikir	9
BAB II KAJIAN TEORI.....	12
2.1 Arsitektur SOHO Kontemporer dan Paradigma Perkotaan.....	12
2.1.1 Sejarah SOHO	12
2.1.2 Karakteristik Pengembangan SOHO di Jakarta.....	13
2.1.3 Karakteristik Pengembangan SOHO Modern	15

2.2 Prinsip <i>Hybrid Living</i> dalam Konteks SOHO.....	16
2.3 Integrasi Desain	17
2.3.1 Desain Berpusat pada Komunitas	17
2.3.2 Desain Berkelanjutan.....	18
2.3.3 Integrasi Teknologi.....	18
2.4 Analisis Studi Preseden.....	19
2.4.1 Pengantar Analisis Preseden.....	19
2.4.2 Preseden Apartemen Mixed-Use	20
2.4.3 Preseden Rumah Deret	34
2.4.4 Preseden Hunian dengan Arsitektur Klasik	43
2.4.5 Sintesis dan Kesimpulan Analisis Studi Preseden	69
2.5 Integrasi Teknologi dalam Arsitektur SOHO	71
2.6 Morfologi Ruang dan Sistem Sirkulasi	71
2.7 Pencahayaan Alami dan Buatan.....	72
2.8 Artikulasi Material dan Ekspresi Konstruksi	72
2.8.1 Sistem dan Kinerja Material	72
2.8.1 Rakitan dan Resolusi Detail Konstruksi	73
2.9 Desain Pengalaman Indrawi dan Kualitas Pengalaman.....	73
2.10 Keberlanjutan Efisiensi Energi	73
2.10.1 Strategi Desain Pasif	74
2.10.2 Sistem Energi Terbarukan	74
2.11 Fleksibilitas dan Adaptabilitas Ruang.....	74
2.11.1 Ruang Multifungsi dan Partisi Adaptif	74
2.11.2 Infrastruktur Teknologi yang Adaptif	75
2.12 Representasi Visual dan Komunikasi Desain	75
BAB III TINJAUAN STUDI KASUS.....	77
3.1 Gambaran Umum Proyek.....	77
3.2 Profil Sosio-Ekonomi dan Demografi Fatmawati	79
3.3 Konteks Lokasi.....	85
3.3.1 Karakteristik Geografis dan Lingkungan	85
3.3.2 Peraturan dan Kebijakan.....	86
3.4 Persyaratan Fungsional Pengembangan.....	86
3.4.1 Hunian dan Ruang Kerja Pribadi	87
3.4.2 Ruang dan Fasilitas Komunal	87
3.4.3 Ruang dan Fasilitas Komunal	88
3.5 Persyaratan Teknologi.....	89

3.5.1 Integrasi Rumah Pintar	90
3.5.2 Infrastruktur Digital.....	90
3.5.3 Efisiensi dan Keberlanjutan Energi	90
3.6 Justifikasi Pemilihan Objek.....	91
BAB IV METODE DAN ANALISIS.....	92
4.1 Metode.....	92
4.1.1 Metode Pengumpulan Data	92
4.1.2 Metode Analisis Data	93
4.1.3 Metode Pengolahan Data.....	95
4.2 Analisis.....	95
4.2.1 Karakteristik Pengguna.....	95
4.2.2 Analisis Pelaku.....	96
4.2.3 Analisis Aktivitas Pelaku	97
4.2.4 Analisis Kebutuhan Ruang.....	100
4.2.5 Analisis Besaran Ruang	101
4.2.6 Hubungan Mikro dan Makro	105
4.2.7 Analisis Tapak SOHO Fatmawati	108
4.2.8 Analisis Pasar dan Keuangan.....	128
BAB V KONSEP PERANCANGAN	131
5.1 Penjelasan Konsep Umum dan Penamaan	131
5.2 Implikasi Analisis Tapak Terhadap Desain	132
5.3 Transformasi Konsep Hybrid Living dalam Rancangan	139
5.4 Pemilihan Warna dan Material	150
5.5 Desain Interior.....	152
5.6 Integrasi Lanskap dan Ruang Terbuka.....	156
BAB VI KESIMPULAN DAN PENUTUP	157
6.1 Kesimpulan.....	157
6.2 Penutup.....	157
DAFTAR PUSTAKA	158

DAFTAR TABEL

No.	Tabel	Halaman
1.	Tabel 2.1 – Evolusi Tipologi SOHO	14
2.	Tabel 2.2 – Evolusi Tipologi SOHO di Jakarta	15
3.	Tabel 2.3 – Studi Preseden The Opus Dubai	17
4.	Tabel 2.4 – Studi Preseden Timmerhuis Rotterdam	19
5.	Tabel 2.5 – Studi Preseden Via 57 West New York	21
6.	Tabel 2.6 – Studi Preseden Cavana Lebak Bulus Jakarta	23
7.	Tabel 2.7 – Studi Preseden Le Parc Residence Jakarta	26
8.	Tabel 2.8 – Studi Preseden Beaux-Arts Townhouse New York	30
9.	Tabel 3.1 – Data Demografi Penduduk Jakarta Selatan pada Tahun 2018–2024	33
10.	Tabel 3.2 – Institusi Pendidikan di Sekitar Fatmawati	35
11.	Tabel 3.3 – Pusat Perbelanjaan dan Hiburan di Sekitar Fatmawati	36
12.	Tabel 3.4 – Akses Transportasi Publik di Dekat Site SOHO Fatmawati	38
13.	Tabel 4.1 – Analisis SWOT pada Proyek SOHO Fatmawati	41
14.	Tabel 4.2 – Analisis Perbandingan antara Ekspektasi Pengguna dan Tantangan Pengelola	44
15.	Tabel 4.3 – Analisis Aktivitas Penghuni SOHO Fatmawati	45
16.	Tabel 4.4 – Analisis Aktivitas Pengelola SOHO Fatmawati	47
17.	Tabel 4.5 – Analisis Kebutuhan Ruang SOHO Fatmawati Berdasarkan Aktivitas Pengguna	49
18.	Tabel 4.6 – Analisis Kebutuhan dan Besaran Ruang pada Unit Hunian	50
19.	Tabel 4.7 – Analisis Kebutuhan dan Besaran Ruang pada Area Komunal	52
20.	Tabel 4.8 – Analisis Hubungan Ruang Mikro	54
21.	Tabel 4.9 – Analisis Hubungan Ruang Makro	56
22.	Tabel 4.10 – Analisis Kinerja Bangunan sebagai Integrasi Pertimbangan Lingkungan dan Iklim ke dalam Desain	57
23.	Tabel 4.11 – Analisis Kinerja Bangunan sebagai Integrasi Pertimbangan Lingkungan dan Iklim ke dalam Desain	59

DAFTAR GAMBAR

No.	Gambar	Halaman
1.	Grafik 1.1 – Kerangka Pikir Pengembangan Proposal Perancangan SOHO Fatmawati Jakarta	11
2.	Gambar 2.1 – Eksterior The Opus Dubai	20
3.	Gambar 2.2 – Interior The Opus Dubai	20
4.	Gambar 2.3 – Interior The Opus Dubai	20
5.	Gambar 2.4 – Denah Lower Ground Floor The Opus Dubai	22
6.	Gambar 2.5 – Potongan 1 The Opus Dubai	22
7.	Gambar 2.6 – Potongan 2 The Opus Dubai	22
8.	Gambar 2.7 – Potongan A0 The Opus Dubai	23
9.	Gambar 2.8 – Eksterior The Opus Dubai (Detail Fasad)	23
10.	Gambar 2.9 – Eksterior The Opus Dubai (Konteks Urban & Lingkungan)	24
11.	Gambar 2.10 – Eksterior Timmerhuis Rotterdam	25
12.	Gambar 2.11 – Pembagian Fungsi pada Timmerhuis Rotterdam	25
13.	Gambar 2.12 – Unit Perkantoran Timmerhuis Rotterdam	25
14.	Gambar 2.13 – Denah Lantai Dasar Timmerhuis Rotterdam	26
15.	Gambar 2.14 – Denah Perkantoran Lantai 4 Timmerhuis Rotterdam	26
16.	Gambar 2.15 – Potongan Memanjang Timmerhuis Rotterdam	27
17.	Gambar 2.16 – Eksterior Timmerhuis (Bentuk Bangunan dan Fasad Modular)	27
18.	Gambar 2.17 – Model Timmerhuis Rotterdam	28
19.	Gambar 2.18 – Detail Fasad Timmerhuis	28
20.	Gambar 2.19 – Eksterior Timmerhuis (Konteks Urban)	29
21.	Gambar 2.20 – Eksterior Timmerhuis (Konteks Urban)	29
22.	Gambar 2.21 – Eksterior Via 57 West New York	30
23.	Gambar 2.22 – Interior Via 57 West New York	30
24.	Gambar 2.23 – Denah Lantai Via 57 West	31
25.	Gambar 2.24 – Potongan Melintang Via 57 West	31
26.	Gambar 2.25 – Potongan Memanjang Via 57 West	32
27.	Gambar 2.26 – Konsep Bentuk Tetrahedron Via 57 West	32
28.	Gambar 2.27 – Detail Fasad Via 57 West	33
29.	Gambar 2.28 – Konteks Urban Via 57 West	33
30.	Gambar 2.29 – Entrance Gate Cavana Lebak Bulus Jakarta	34
31.	Gambar 2.30 – Site Plan Cavana Lebak Bulus Jakarta	35
32.	Gambar 2.31 – Aerial View Cavana Lebak Bulus Jakarta	35
33.	Gambar 2.32 – Townhouse Garden Cavana	35
34.	Gambar 2.33 – Clubhouse Cavana	35
35.	Gambar 2.34 – Denah Lantai 1 Cavana Tipe 6	36
36.	Gambar 2.35 – Denah Lantai 2 Cavana Tipe 6	36
37.	Gambar 2.36 – Denah Lantai 3 Cavana Tipe 6	36
38.	Gambar 2.37 – Denah Lantai 1-3 Cavana Tipe 7.5	37

39.	Gambar 2.38 – Denah Lantai 1 Cavana Tipe 8.5	38
40.	Gambar 2.39 – Denah Lantai 2 Cavana Tipe 8.5	38
41.	Gambar 2.40 – Denah Lantai 3 Cavana Tipe 8.5	39
42.	Gambar 2.41 – Tampak dan Potongan Cavana Tipe 8.5	40
43.	Gambar 5.1 – Ilustrasi Awal Mengenai Mar-a-Lago Jakarta	131
44.	Gambar 5.2 – Project Introduction Mar-a-Lago Jakarta	132
45.	Gambar 5.3 – Lokasi Strategis Mar-a-Lago Jakarta	133
46.	Gambar 5.4 – Block Plan Mar-a-Lago Jakarta	134
47.	Gambar 5.5 – Konsep dan Transformasi Desain Mar-a-Lago Jakarta	135
48.	Gambar 5.6 – Rencana Konsep Penggunaan Ruang	136
49.	Gambar 5.7 – Site Plan Mar-a-Lago Jakarta	137
50.	Gambar 5.8 – Situasi Mar-a-Lago Jakarta	138
51.	Gambar 5.9 – Tampak Depan	140
52.	Gambar 5.10 – Tampak Kiri	141
53.	Gambar 5.11 – Tampak Kanan	142
54.	Gambar 5.12 – Tampak Belakang	143
55.	Gambar 5.13 – Denah Lantai Dasar	144
56.	Gambar 5.14 – Denah Lantai 1	145
57.	Gambar 5.15 – Denah Lantai 2	146
58.	Gambar 5.16 – Denah Lantai 3	147
59.	Gambar 5.17 – Denah Lantai 4	148
60.	Gambar 5.18 – Denah Lantai 5	149
61.	Gambar 5.19 – Denah Lantai 6	150
62.	Gambar 5.20 – Eksterior	151
63.	Gambar 5.21 – Eksterior (Korelasi Desain & Fungsi Private Club)	152
64.	Gambar 5.22 – Desain Interior Kamar Tidur	153
65.	Gambar 5.23 – Desain Interior Ruang Tamu	154
66.	Gambar 5.24 – Desain Interior Private Co-Working Space	155
67.	Gambar 5.25 – Desain Interior Lounge	156