

APARTEMEN DAN KANTOR SEWA DI KOTA SEMARANG

MARIA CHRISTINA*,
 EDWARD ENDRIANTO PANDELAKI, SATRIYA WAHYU FIRMANDHANI

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

*mariachristina@students.undip.ac.id

PENDAHULUAN

Kota Semarang yang berada pada daftar 10 wilayah metropolitan menurut Badan Perencanaan Pembangunan Nasional memiliki laju pertumbuhan ekonomi yang terus meningkat. Hal tersebut mendorong pertumbuhan penduduk karena menjadi destinasi sasaran bagi masyarakat di daerah sekitarnya untuk menetap di Kota Semarang. Akan tetapi, peningkatan jumlah penduduk di Kota Semarang tidak diimbangi dengan ketersediaan hunian sehingga jumlah backlog kepemilikan dan kepenghunan di Kota Semarang pada tahun 2017 mencapai 163.643 dan 94.962. Dalam memenuhi permintaan akan ketersediaan hunian, perlu dipertimbangkan pemilihan lokasi strategis di pusat kota sehingga solusi yang memungkinkan pada lokasi dengan ketersediaan lahan terbatas adalah hunian vertikal. Perkembangan jumlah apartemen di Kota Semarang tersebut juga memberi dampak yang signifikan terhadap berbagai inovasi yang dilakukan pengembang untuk menawarkan nilai tambah dengan menghadirkan fasilitas yang modern dan lengkap dengan menggunakan konsep bangunan mixed use. Salah satu penerapannya adalah dengan mengkombinasikan apartemen dan kantor sewa sehingga pengguna dapat mengefisienkan waktu yang dimiliki dalam satu lokasi untuk melakukan berbagai aktivitas. Kebutuhan kantor sewa dapat terlihat dari banyaknya jumlah perusahaan yang ada di Kota Semarang sebesar 21.467 Perusahaan Mikro Kecil dan 512 Perusahaan Besar Sedang pada tahun 2018.

KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Konsep yang digunakan pada perancangan Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang ini adalah konsep bangunan mixed use dan bangunan hijau. Bangunan mixed use menerapkan pendekatan perancangan untuk menyatukan berbagai aktivitas dan fungsi pada suatu area di kota yang memiliki luas area terbatas, harga tanah cenderung mahal, lokasi tanah strategis, dan nilai ekonomi yang tinggi untuk menjadi suatu struktur kompleks dimana semua fungsi dan fasilitas saling terikat dalam kerangka integrasi kuat. (Marlina & Hardjono, 2008). Bangunan mixed use memiliki beberapa ciri yang membedakan dari jenis bangunan lainnya, diantaranya sebagai berikut : (Schwanke, et al., 2003)

- Minimal mawadahi 2 fungsi bangunan pada satu kawasan, contoh : hotel, rumah sakit, sekolah, mall, apartemen, dan pusat rekreasi
- Fisik dan fungsional saling terintegrasi terhadap fungsi-fungsi yang terdapat di dalamnya
- Bangunan satu dengan bangunan lainnya memiliki jarak relatif dekat dan memiliki hubungan interkoneksi antar bangunan di dalamnya
- Terdapat pedestrian sebagai penghubung antar bangunan

Konsep bangunan hijau adalah dengan cara mendesain bangunan yang dapat mengurangi dampak terhadap lingkungan melalui pengurangan penggunaan energy dan air secara berlebihan. Langkah dalam mencapai penghematan adalah melalui perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pengoperasian, perawatan yang baik, dan penggunaan material yang memungkinkan di daur ulang. (Halliday, 2018)

GUBAHAN MASSA



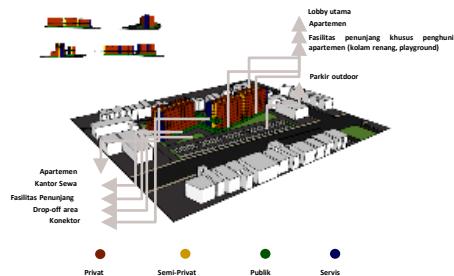
Massa awal setelah dikurangi oleh GSB
 Massa dipisah menjadi 2 bagian untuk fungsi penunjang dan hunian
 Massa untuk penunjang direndahkan dan kedua massa tersebut di rotasi agar meminimalisir panas matahari sore
 Massa 1 dan 2 dihubungkan dengan sebuah konektor
 Massa 2 dinaikan sebagian membentuk tower dengan podium pada lantai bawah

PERTIMBANGAN



1. Massa bangunan menghadap ke arah datang nya jalan utama sehingga menimbulkan kesan "menyambut" dan view to site yang baik
 2. Massa bangunan yang lebar diarahkan menghadap ke arah Utara dan Selatan sehingga meminimalisir terpapar sinar matahari
 3. Peletakan fungsi bangunan servis seperti tangga pada area terpapar matahari (Timur dan Barat) sehingga dapat meminimalisir bukan dan mendukung konsep bangunan hijau
 4. Terdapat 2 drop-off area pada bagian depan dan belakang sebagai strategi untuk membatasi agar kemacetan karena dekat dengan lampu lalu lintas. Bangunan juga dapat diakses dari 2 jalan.
 5. Unit-unit kantor sewa diletakkan pada massa bangunan 1 yang dekat dengan akses sehingga tidak menimbulkan kebisingan berlebihan pada apartemen
 6. Sebagian besar unit apartemen menghadap ke view yang baik

ZONASI



Privat, Semi-Privat, Publik, Servis

DAFTAR REFRENSI

Marlina, E. & Hardjono, D., 2008. Panduan Perancangan Bangunan Komersial. Yogyakarta: Andi Offset.
 Schwanke, D., Phillips, P. L. & Spink, F., 2003. Mixed-use Development Handbook. 2 penyunt. Washington: Urban Land Institute.
 Halliday, S., 2018. Sustainable Construction. 2 ed. Edinburgh: Routledge.

KAJIAN PERENCANAAN



Alamat	: Jl. Pandanaran, Mugasari, Kecamatan Semarang
Selatan, Kota	: Semarang, Jawa Tengah
Luas Total	: ± 13.364 m ²
KDB	: Maks. 80%
KLB	: Maks. 5
Tinggi	: Maks. 10 lantai (45 meter)
GSB	: 29

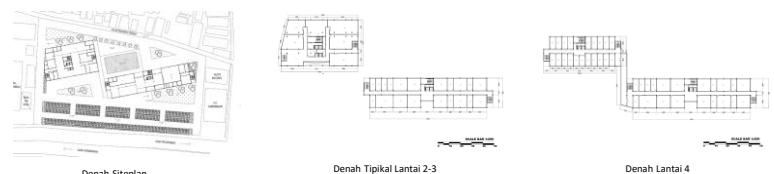
Kondisi fisik	: Lahan kosong dengan perluasan berupa pertokoan
Kontur	: Datar
Visibilitas	: Lokasi berada pada hook jalan sehingga dapat dilihat dari berbagai sisi sehingga sangat mudah untuk dijangkau
Orientasi	: Menghadap Barat Daya
Vegetasi	: Area utama tapak masih berupa tanah kosong dengan rumput dan pohon sedangkan untuk ekstensi lahan tidak terdapat vegetasi
Kebisingan	: Sumber terletak dari Jalan Pandaran dan Jalan MH Thamrin yang merupakan jalan dengan lalu lintas ramai
Arah angin	: Berhembus ke segala arah dengan kecepatan 13 km/jam, suhu 36°C ketika siang hari dan 24°C ketika malam hari.
Aksesibilitas	: Pencapaian utama dari Jalan Pandaran

BATAS TAPAK



PENERAPAN PADA DESAIN

Penerapan prinsip-prinsip desain pada bangunan berkonsep mixed use dan bangunan hijau dapat dilihat dari denah per lantai, tampak, dan perspektif seperti pada di bawah ini yang memperhatikan orientasi dan bukaan bangunan yang dominan menghadap utara-selatan, penggunaan sun shading, pemanfaatan cahaya alami, zonasi peletakan ruang berdasarkan kebutuhan fungsi, pengaturan aksesibilitas di dalam tapak, dan lain-lain.



PERSPEKTIF



KESIMPULAN

Perancangan Apartemen dan Kantor Sewa di Kota Semarang ini menerapkan konsep mixed use dan bangunan hijau. Bangunan mixed use merupakan bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi bangunan pada satu lokasi sehingga memudahkan mobilitas penggunaannya karena jarak yang relatif dekat. Konsep bangunan hijau diwujudkan melalui pengelolaan massa bangunan dan sistem yang ada di dalamnya untuk memaksimalkan penghematan energi.