

RENTAL OFFICE DENGAN KONSEP PEOPLE CENTRIC HYBRID DAN PENDEKATAN INKLUSIF

YUSUF MUSLIM*,

WIJAYANTI, SRI HARTUTI WAHYUNINGRUM

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

*yusufmuslim@students.undip.ac.id

PENDAHULUAN

Efek Bonus Demografi juga berdampak pada Kota Semarang yang kemudian apabila tidak dikendalikan akan menyebabkan penyempitan ruang untuk lapangan kerja. Dengan pertumbuhan ke depannya ini, dibutuhkan ruang untuk melakukan kegiatan kerja yang efektif. Angka demografi pada tahun mendatang juga didapati akan didominasi oleh milenial dan gen z yang lebih memiliki ide bisnis startup, dimana usaha yang bermunculan akan memiliki skala pekerja tim yang lebih kecil. Hal inilah yang dapat dimasukkan dalam target pembangunan ruang kerja dimana ruang tersebut dapat memwadhahi individu maupun tim dari segala jangka pengguna dan potensi. Kota Semarang juga merupakan salah satu kota metropolitan terbesar di Indonesia sekaligus sebagai salah satu pusat industri di Indonesia hal ini didukung oleh sector perdagangan dan jasa dengan jumlah PRDB (Pendapatan Domestik Regional Bruto) sebesar 162 triliun rupiah pada tahun 2017. Dengan posisinya yang berada di jalur lalu lintas perekonomian di Pulau Jawa membuat Kota Semarang menjadi pusat wilayah dan kota transit regional Jawa Tengah.

Laju perekonomian yang tinggi ini membuat dibutuhkan sektor komersial utamanya pada ruang perkantoran sebagai sarana yang menunjang kegiatan ekonominya dan menampung banyak perusahaan untuk berkantor di kota ini.

Salah satu alternatif pemecahan dari kondisi kebutuhan office spaces adalah dengan membuat suatu kantor sewa. Suatu perusahaan dapat menyewa unit kantor sesuai kebutuhannya. Dengan menyewa unit kantor tersebut membuat perusahaan tersebut mendapat beberapa keuntungan, seperti dapat memilih lokasi yang strategis namun tetap dapat sesuai dengan budget yang mereka miliki. Oleh karena itu banyak perusahaan-perusahaan yang kemudian memanfaatkan kantor sewa (rental office) sebagai solusi.

KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Desain yang akan dihadirkan dalam Rental Office di Jalan Ahmad Yani ini menggunakan konsep people centric hybrid dan pendekatan inklusif. Konsep ini bertujuan untuk mengakomodasi tempat kerja yang dapat beradaptasi dengan sistem kerja baru pasca pandemi yaitu sistem kerja hybrid dan Hal ini dilakukan dengan melakukan penekanan desain pada ruang kerja untuk bisa lebih flexible, layout ruang kerja yang informal, sirkulasi, aksesibilitas dan menciptakan suasana yang nyaman bagi pengguna saat bekerja. Desain yang inklusif juga dibutuhkan untuk dapat mengakomodasi kegiatan orang dengan berbagai macam kemampuan terutama untuk kaum difabel.



- **Flexibility**
Ruang kantor yang flexible membuat pekerja dapat menyeimbangkan kegiatan bekerja dan kehidupan sehari-hari yang sesuai menurut mereka.
- **Space planning matters**
Layout ruangan kantor mempengaruhi mood dan kinerja karyawan. Layout ruangan juga merefleksikan budaya yang ingin dibangun dan nilai-nilai yang diharapkan dapat diterapkan karyawan. Tata ruang terbuka Co-working spaces dengan pemilihan furniture yang sesuai untuk bisa memudahkan untuk berkomunikasi dan bekerja bersama dan area fokus memungkinkan karyawan untuk fokus tanpa gangguan. Menciptakan desain yang mendobrak batasan hirarki.
- **Biophilia and wellbeing**
Menggabungkan prinsip desain biofilik sebagai salah satu aspek. Mengintegrasikan warna, pola dan bahan material alam memadukan antara alam dan ruangan untuk memberikan efek kenyamanan pada saat berada di ruang tersebut. Karena menurut penelitian karyawan dengan jiwa yang sehat akan menjadi 20% lebih produktif.
- **Tech for Hybrid working**
Kolaborasi dengan teknologi dibutuhkan untuk menghubungkan antara karyawan yang bekerja secara remote dan langsung. Dengan ruang untuk melakukan konferensi video, untuk menyatukan tim.
- **Collaborative and Communal Spaces**
Ruang kerja yang sesuai membuat hubungan social dalam pekerjaan menjadi lebih baik dan bekerja menjadi lebih produktif. Membuat ruang yang nyaman, juga saat beristirahat dapat meningkatkan kreatifitas karyawan, Membuat ruang komunal, Social Hub juga dapat meningkatkan kegiatan dan hubungan social antara karyawan.



KAJIAN PERENCANAAN

Lokasi tapak berada di Jl. Ahmad Yani, Kel. Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah dengan luas total 3.800m². Berada di kawasan tengah kota dekat dengan simpang lima. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2004 Tentang RDTRK, Kecamatan Semarang Tengah termasuk kedalam BKW I. termasuk dalam Jalan Arteri Sekunder. Daerah tersebut memiliki data seperti berikut :

- KDB untuk Bangunan = 60%
- KLB untuk Bangunan 5.0 dengan maksimal 12 lantai untuk perkantoran
- GSB untuk Bangunan Fasilitas Umum: 29m Ahmad yani, 4m erlangga raya

Analisis Site dan Konteks

Tapak berada di Jl.Ahmad Yani, kota Semarang, Jawa Tengah yang merupakan jalan kolektif sekunder di dekat simpang lima, tapak terpilih melalui penyesuaian kondisi sekitar yang berada di dekat simpang lima memberi potensi untuk dibangun bangunan kantor.



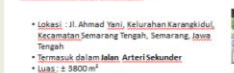
Jalan Ahmad Yani merupakan jalan utama dengan lebar 15 m memiliki potensi sebagai main entrance karena akses dan visibilitas tinggi dan volume jaalan lebih besar. Dilengkapi lamau jalan dan pedestrian



Karena kebisingan dari dua jalan yaitu jalan ahmad yani dan jalan erlangga raya menjadikan zonasi ruang kantor diletakkan di bagian dalam



Vegetasi pada sisi tapak dapat berperan sebagai pengurang kebisingan dan dapat dimanfaatkan sebagai elemen dalam tapak



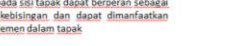
Tapak berorientasi cenderung ke arah utara sehingga orientasi bangunan akan ke arah utara terutama ruang kantor untuk mencapai kenyamanan bagi karyawan

- Lokasi : Jl. Ahmad Yani, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Semarang, Jawa Tengah
- Termasuk dalam Jalan Arteri Sekunder
- Luas : ± 3800 m²
- Kebatasannya : Termasuk BKW I
- KDB : 60%
- KLB : 5.0
- GSB : 29m Ahmad Yani, 4m Erlangga Raya
- Lantai maks. : 12 perkantoran menurut perda kota Semarang

Arah angin dan orientasi matahari akan disoson melalui perlantasi bangunan dan bentuk massa untuk mendukung sirkulasi dalam ruang kantor



Tapak berorientasi cenderung ke arah utara sehingga orientasi bangunan akan ke arah utara terutama ruang kantor untuk mencapai kenyamanan bagi karyawan



Tapak berorientasi cenderung ke arah utara sehingga orientasi bangunan akan ke arah utara terutama ruang kantor untuk mencapai kenyamanan bagi karyawan



PENERAPAN PADA DESAIN

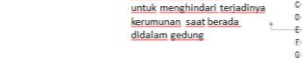
Kesesuaian dengan konsep



Setiap Unit Office terdapat area kerja secara komunal untuk beradaptasi apabila menggunakan sistem kerja hybrid dan ruang kerja seperti ini juga lebih cocok untuk bekerja secara santai (Collaborative and communal space) dan (Flexible)

Furniture dibuat khusus agar karyawan dapat duduk dan tetap menjaga jarak sekitar 1 meter saat menggunakan meja dengan (technology for hybrid working)

Sirkulasi didalam bangunan dibuat dengan lebar ± 2 meter untuk menghindari terjadinya kemunduran saat berada didalam gedung



Rooftop garden di bangunan dapat digunakan sebagai area terbuka untuk istirahat duduk santai karyawan memberikan efek healing untuk mental (wellbeing)



KESIMPULAN

Kesimpulan dari perancangan Rental Office di Jl Ahmad Yani ini ialah pentingnya suatu ruang kantor dalam mengakomodasi dan dapat beradaptasi dari keadaan pasca pandemi dan kesetaraan dengan kaum difabel di bidang kerja. Melalui pendekatan konsep hybrid dan inklusif Rental Office diharapkan dapat mewujudkan hal tersebut.

DAFTAR REFERENSI

- Badan Pusat Statistik. (2017). Retrieved 2 23, 2022, from www.bps.go.id: <https://semarangkota.bps.go.id/backend/images/Infografis-Ketenagakerjaan-2017-ind.png>
- bappedasemarangkota. (2019, 8 22). Retrieved 2 23, 2022, from bappeda.semarangkota.go.id: <https://bappeda.semarangkota.go.id/packages/upload/materi/TWwzENgp62.pdf>
- Aboday. (2017). Firmitas. Jakarta: Aboday.
- Aedas. (2017). Unilever Headquarters. Retrieved 2 23, 2022, from Unilever Headquarters: <https://www.aedas.com/en/what-we-do/architecture/corporate/unilever-headquarters>
- Benier, E. (2020, 11 25). LinkedIn. Retrieved 2 20, 2022, from www.linkedin.com: <https://www.linkedin.com/pulse/case-hybrid-employee-centric-future-ed-benier>
- Gannon, E. (2019). toptal.com. Retrieved 2 23, 2022, from <https://www.toptal.com/insights/distributed-teams/hybrid-office-design>
- Hitec Offices. (2021, 9 15). Hitec Office. Retrieved 2 20, 2022, from www.hitecoffices.com: <https://www.hitecoffices.com/trends-shaping-the-hybrid-workplace/>