

KANTOR SEWA DAN *CO-WORKING SPACE* DENGAN PENDEKATAN BANGUNAN HIJAU DI KOTA SALATIGA

MIRNA HAYU LAKSITA*,

SEPTANA BAGUS PRIBADI, ERNI SETYOWATI, EDY DARMAWAN, MASYIANA ARIFAH ALFIA RIZA

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

*mirnahl@students.undip.ac.id

PENDAHULUAN

Pada tahun 2021, provinsi Jawa Tengah mengalami kenaikan Indeks Pembangunan Manusia (IPM) menjadi 72,16%. Di tahun tersebut, Kota Salatiga memiliki IPM tertinggi di Jawa Tengah yaitu sebesar 83,60%. Angka tersebut ditandai dengan perolehan pendapatan per kapita penduduknya sebesar Rp 15,843 juta (jateng.bps.go.id). Peningkatan IPM menandai adanya peningkatan daya beli masyarakat. Salah satu faktor adanya kenaikan daya beli adalah penanaman investasi. Peluang kenaikan penanaman investasi menjadikan Kota Salatiga patut dipertimbangkan sebagai kota tujuan untuk menjalankan suatu usaha. Dalam rangka memenuhi kebutuhan lahan usaha tersebut, maka perlu dikembangkan bangunan kantor sewa. Pembangunan kantor sewa direncanakan akan dirancang dengan memanfaatkan kondisi iklim setempat, yang didukung dengan pendekatan konsep bangunan hijau. Ditambahkan fungsi lain agar kantor sewa ini tidak bersifat eksklusif, dengan menambah fasilitas *co-working space* yang belum ditemui di Kota Salatiga.

KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

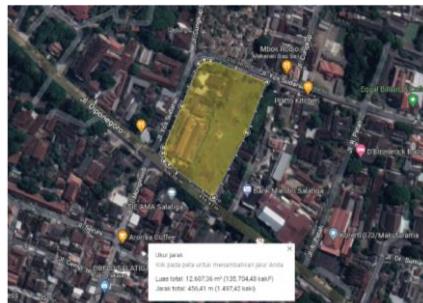
Bangunan kantor direncanakan memiliki fungsi lain di dalamnya, seperti *co-working space*, cafe, perpustakaan dan ruang komunal. Dengan menambahkan banyak fungsi pada satu bangunan, diharapkan bangunan kantor ini dapat dimanfaatkan oleh berbagai kalangan. Perancangan kantor sewa mengacu pada *open plan office* yang bersifat terbuka serta menyediakan ruang komunal di tiap lantainya agar lebih fleksibel. Karena letaknya yang berada di Kota Salatiga, perancangan bangunan ini juga perlu memiliki ciri khas yang menggambarkan kedudukannya sebagai bangunan yang khas terletak di kota tersebut.

Selain itu, diterapkan konsep bangunan hijau pada perancangan kantor ini. Konsep bangunan hijau atau *green building* adalah bangunan berkelanjutan yang mengarah pada struktur dan pemakaian proses yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan penghematan sumber daya sepanjang siklus hidup bangunan tersebut, mulai dari pemilihan tempat sampai desain, konstruksi, operasi, perawatan, renovasi, dan peruntukan. Sebuah bangunan dapat dikategorikan sebagai *green building* apabila telah tersertifikasi berdasarkan evaluasi penilaian yang disebut sistem rating. Sistem ini dikeluarkan oleh GBCI, yang telah mengeluarkan panduan rating bernama *greenship*. Dalam sistem rating ini, konsep bangunan hijau memiliki beberapa kategori yang perlu dipenuhi, yaitu tepat guna lahan, efisiensi dan konservasi energi, konservasi air, siklus dan sumber material, kesehatan dan kenyamanan dalam ruang, serta manajemen lingkungan.



KAJIAN PERENCANAAN

TAPAK TERPILIH



Alternatif tapak 2 terletak di Jalan Diponegoro No. 38, Kec. Sideorejo, Kota Salatiga (BWP Pusat Kota). Batas lokasi tapak terdiri dari:

Utara : Jl. Yos Sudarso, pemakaman umum
Selatan : Area Pertokoan dan Kodim
Barat : Jl. Yos Sudarso
Timur : Bank Mandiri Cabang Salatiga

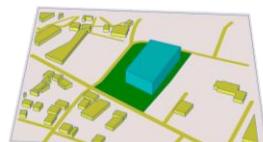
Regulasi Tapak

Luas Tapak = 12.607 m² (1,26 ha)
KDB = 60%
KLB = 3.0
GSB = 25 m
GSSB = minimal ¼ tinggi bangunan
GSBB = minimal ¼ tinggi bangunan atau 2 m

GUBAHAN MASSA



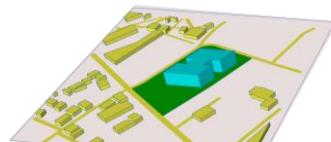
1. Penempatan blok massa mengikuti bentuk tapak dan sesuai dengan peraturan bangunan setempat.



2. Pemotongan sisi massa untuk sirkulasi, entrance, parkir, dan RTH.



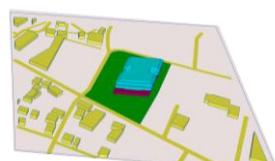
3. Pemisahan bangunan menjadi dua bagian agar tidak terlalu massif dan sebagai sirkulasi dalam bangunan.



4. Pemotongan sisi depan dan belakang massa agar menjadikan orientasinya ke arah selatan. Penggabungan kembali kedua massa dengan massa kecil di tengah sebagai core.



5. Segmentasi lantai dengan mengurangi massa pada lantai 2 (untuk fungsi penunjang dan pengelola) serta lantai 1 sebagai podium dimajukan (untuk fungsi *co-working space*, penunjang, dan *point of interest* pada bagian lobby).



6. Memberikan *overhang* pada tiap lantai kantor sewa (lantai 3-6) dan memberikan lengkung di sudut massa agar lebih fleksibel.

PENERAPAN PADA DESAIN

Ciri khas Kota Salatiga ditampilkan pada *shading* bangunan, yaitu mengambil motif batik Prasasti Plumpungan yang kemudian mengalami modifikasi sebagai berikut.



Motif Batik Plumpungan

Modifikasi

Penerapan pada Fasad

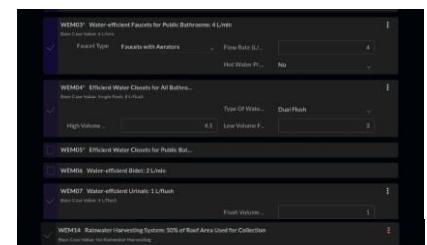
Sedangkan penerapan bangunan hijau diperoleh dengan pemberian vegetasi, pengondisian pencahayaan alami dengan *shading* dan pemilihan material kaca, serta penghematan energi dan air yang perhitungannya dibantu dengan aplikasi *EDGE Building*.



Menyediakan vegetasi pada tapak serta memberikan bukaan pada sisi utara dan selatan bangunan.

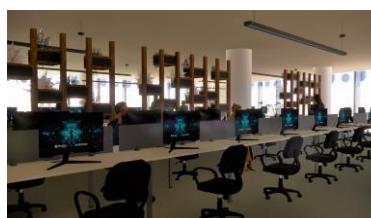


Dinding fasad berupa *curtain wall* serta memiliki rasio luas jendela dengan luas dinding (VWR) sebesar 40%. Selain itu, desain fasad memiliki *shading* horizontal dengan tinggi (Dh) 60 cm dan *shading* vertikal dengan tinggi (Dv) 50 cm.



Perhitungan *water efficiency* pada aplikasi *EDGE Building*.

PERSPEKTIF DESAIN



KESIMPULAN

- Perancangan bangunan kantor sewa dan *co-working space* dilakukan dengan memperhatikan konsep berikut.
- Penerapan konsep bangunan hijau dengan memperhatikan orientasi bangunan, pemberian vegetasi, pengondisian pencahayaan, serta konservasi energi dan air.
 - Pengaplikasian ciri khas Kota Salatiga pada fasad bangunan dengan modifikasi tertentu.
 - Pemberian fasilitas penunjang lainnya agar bangunan dapat digunakan oleh berbagai kalangan (pekerja kantor, penyewa *co-working space*, dan masyarakat sekitar)

DAFTAR REFERENSI

- Bielefeld, B. (Ed.). (2018). *Basics Office Design*. Birkhäuser.
Ergin, D. (2014). *How to Create a Co-Working Space: Handbook*. Milan: Politecnico di Milano.
Green Building Council Indonesia. (2013). *GREENSHIP untuk BANGUNAN BARU Versi 1.2*.
Marlina, E. (2008). *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andi Offset.
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Strategis Perdagangan Jasa Kota Salatiga.