

RENTAL OFFICE DI SEMARANG

Rheza Fadhil Pratama*, Djoko Indrosaptono, R. Siti Rukayah

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

*rhezafadhil@student.undip.ac.id

Pendahuluan

Rental Office merupakan bangunan perkantoran yang muncul dari permasalahan keterbatasan lahan pada ruang perkotaan. Bangunan ini memiliki sistem sewa untuk memenuhi kebutuhan bisnis akibat masuknya investasi skala nasional dan internasional dari penanaman modal dalam negeri maupun asing. Kota Semarang sebagai lokasi berdirinya kantor sewa ini bukan tanpa masalah. Masalah urban yang ada pada lingkungan perkantoran di kota ini diantaranya perawatan bangunan/*maintenance*, penggunaan teknologi bangunan yang sudah kuno, penataan ruang kantor yang terlalu monoton, tingginya penutupan lahan, dan sejumlah isu yang lain.

Berdasarkan isu-isu tersebut maka rancangan ditekankan dengan pendekatan arsitektur modern. Selain itu bangunan ini juga menekankan pada konsep fleksibilitas ruang dan penggunaan prefabrikasi material. Dengan konsep ini maka bangunan akan di tunjang dengan teknologi yang tinggi dengan beberapa sistem bangunan yang menambah keandalan bangunan itu sendiri. Selain itu konsep ini juga mampu beradaptasi terhadap perubahan baik secara perseptual maupun fisik dengan atau tanpa perubahan fisik dalam bangunan tanpa merubah bentuk luar bangunan sehingga ruang menjadi fleksibel.

Informasi Bangunan

Lokasi : Jl. Gajahmada, Pekunden, Kec. Semarang Tengah,

Kota Semarang, Jawa Tengah

Luas Lahan : 2380 m²

Luas Bangunan : 17.348 m²

KDB : 60%

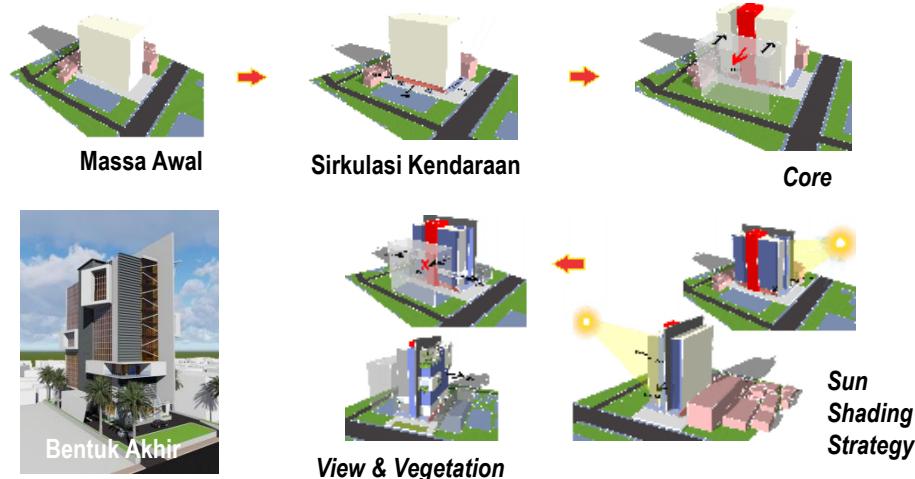
Ketinggian Maks. : 12 Lantai

GSB : 23 m

Batas-batas tapak

Utara : PT. Resto Mart
Selatan : Wisma HSBC
Timur : Jalan Gajahmada
Barat : Pemukiman Penduduk

Massa Bangunan



Konsep

Konsep desain yang diusung menggunakan pendekatan arsitektur modern dengan memperhatikan aspek kontekstual pada tapak yang terletak di tengah kota. Pengaturan suhu pada tapak di lakukan menanggapi fenomena *urban heat island*, yaitu dengan menambah taman-taman vertikal, pengaturan komposisi bentuk dan material fasad. Selain itu menambah ruang terbuka vertikal sebagai ruang-ruang diskusi/komunal bagi pengguna. Aspek fleksibilitas juga diperhatikan dengan pengaturan ruang yang lebih terbuka dengan dinding non permanen. Hal ini dilakukan karena jenis perusahaan yang menyewa tak akan selalu sama.

Pemilihan lokasi mempertimbangkan aspek kedekatan dengan Central Business District (CBD), kemudahan akses dan transportasi, serta potensi lahan. Tapak terpilih berada di jalan Gajahmada.

Pendekatan besaran ruang mempertimbangkan permintaan kantor sewa dengan *net floor area* minimal 70%. Kebutuhan ruang berada di kisaran 60 m²- 400 m² untuk berbagai bidang usaha antara lain bank, asuransi, transportasi & perdagangan, telekomunikasi, dan lain-lain. Maka diputuskan untuk membagi menjadi 3 tipe besaran, yaitu 80 m², 160 m², 360 m² dengan perbandingan 1 : 2 : 1.

Keterangan :

1. Foyer
2. R. Kantor Tipe 360 m²
3. R. Kantor Tipe 80 m²
4. R. Kantor Tipe 160 m²
5. Core
6. Toilet



Denah Lantai Tipikal

Keterangan :

1. Drop Off
2. Parkir Mobil
3. Restaurant
4. Café
5. Perpustakaan
6. R. Pengelola
7. R. Kantor Tipe 360 m²
8. R. Kantor Tipe 80 m²
9. R. Kantor Tipe 160 m²
10. R. ME
11. Taman
12. R. Terbuka

Potongan Bangunan

