

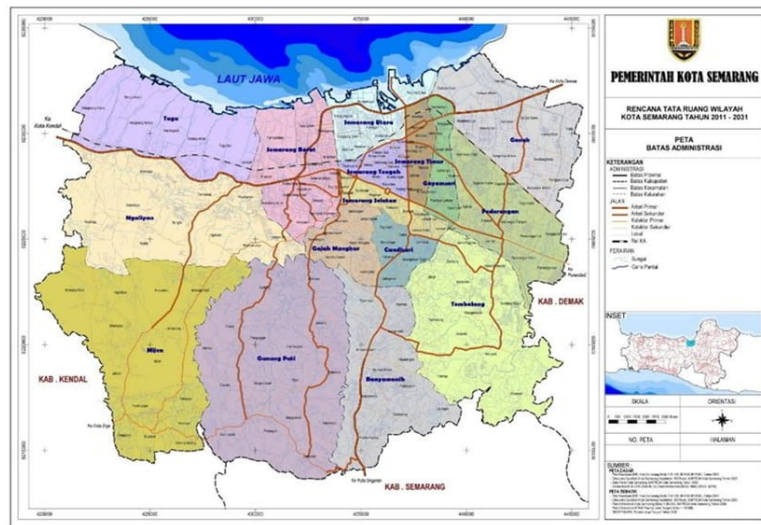
BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan kota semarang

Sebagai ibu kota Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang menempati posisi yang strategis di pesisir utara Pulau Jawa dan menjadi salah satu kota dengan peran paling signifikan di Indonesia.

Kekayaan sejarah yang panjang menjadikan Semarang berkembang sebagai pusat perdagangan, industri, dan pariwisata yang menggerakkan roda perekonomian wilayah Jawa Tengah hingga saat ini.



Gambar 12. Peta Kota Semarang

Sumber : (PPDS Kota Semarang, 2026)

3.1.1 Luas dan Batas Wilayah Kota Semarang

Dilihat dari data PPID Kota Semarang, luas wilayah kota Semarang adalah 373,70 km², yang setara dengan 1,15% dari keseluruhan luas daratan Provinsi Jawa Tengah. Adapun batas-batas wilayah Kota Semarang adalah sebagai berikut: sebelah barat : Kabupaten Kendal

- a) Batas timur : Kabupaten Demak
- b) Batas selatan : Kabupaten Semarang

- c) Batas utara : Laut Jawa
- d) Batas barat : Kabupaten Kendal

3.1.2 Letak dan Kondisi Geografis

Kota Semarang terletak pada koordinat 6°50'–7°10' Lintang Selatan dan 109°35'–110°50' Bujur Timur, menempati posisi strategis di tengah Pulau Jawa sebagai ibu kota Provinsi Jawa Tengah sekaligus simpul perekonomian regional.

Keunggulan lokasi ini diperkuat oleh keberadaan empat koridor pembangunan di utara, selatan, timur, dan barat, serta dukungan infrastruktur transportasi multimodal berupa Pelabuhan Tanjung Emas, Bandara Internasional Ahmad Yani, Terminal Terboyo, dan Stasiun Kereta Api Tawang dan Poncol, yang secara kolektif menjadikan Semarang sebagai gerbang utama perekonomian Jawa Tengah.

3.1.3 Keadaan Klimatologis

Kota Semarang memiliki karakteristik iklim yang serupa dengan wilayah-wilayah lain di Indonesia, dengan pergantian dua musim sepanjang tahun. Musim hujan berlangsung dari November hingga Mei, bisa dilihat oleh angin dari arah barat laut yang membawa massa uap air tinggi, sehingga lebih dari 80% curah hujan tahunan terkonsentrasi pada periode ini.



Gambar 13 Kondisi Iklim Kota Semarang

Sumber : (PPDS Kota Semarang, 2026)

Kondisi termal Kota Semarang menunjukkan variasi yang cukup signifikan sepanjang tahun. Berdasarkan pencatatan Stasiun Klimatologi Semarang, suhu minimum rata-rata berkisar antara 27,6°C pada bulan Agustus hingga 29,2°C pada bulan Mei, sementara suhu maksimum rata-rata berada pada rentang 30,0°C hingga 34,8°C. Kelembaban relatif bulanan bervariasi dari 66,93% pada bulan September hingga 85,64% pada bulan Februari, sedangkan kecepatan angin rata-rata berkisar antara 1,68 knot pada Desember hingga 3,19 knot pada Januari. Durasi penyinaran matahari harian tercatat bervariasi antara 4,04 jam pada bulan Desember hingga 7,55 jam pada bulan Juli.

3.2 Peraturan Tata Ruang

Dengan melihat dari Perda kota Semarang No.5 pada Tahun 2021, maka :

Perdagangan dan Jasa :

Minimarket KDB yang direncanakan 60 % (enam puluh perseratus);

Pertokoan KDB yang direncanakan 60 % (enam puluh perseratus);

Pasar KDB yang direncanakan 60 % (enam puluh perseratus).

Catatan tambahan : Mengingat tingginya densitas bangunan, rancangan ini menerapkan strategi *adaptive reuse* pada struktur eksisting. Dengan mengoptimalkan massa bangunan yang ada tanpa menambah luas tutupan lahan baru, penyesuaian terhadap regulasi tata ruang seperti KDB dan KLB tidak menjadi urgensi utama dalam perancangan ini.

3.3 Tinjauan umum area kampung Kauman dan Purwodinatan.

Kampung Kauman dan Purwodiwatan merupakan kawasan di Semarang yang memiliki signifikansi historis tinggi dalam sektor perdagangan. Posisinya yang strategis sebagai jalur distribusi niaga pada masa lampau menjadikannya pusat aktivitas ekonomi utama yang membentuk identitas sejarah komersial wilayah tersebut.

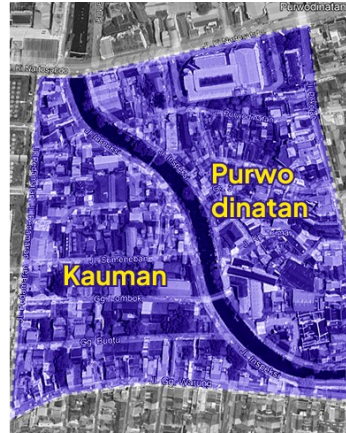


Gambar 14 Foto Kali Semarang Zaman Dulu

Sumber : Internet, (2026)

Perancangan ini berfokus pada area di kedua kampung ini dengan mempertimbangkan potensi yang bisa dilihat saat ini sebagai ruang ekonomi produktif. Melalui eksplorasi desain yang tepat, kawasan ini diproyeksikan mampu menjadi katalisator bagi sirkulasi ekonomi warga lokal serta memperkuat resiliensi komunitas di sekitarnya :

3.2.1 Tinjauan detail Lokasi.



Gambar 15 Area Perancangan

Sumber : Data Analisa Pribadi Penulis, (2026)

Lokasi :

Jalan K.H. Agus Salim 15, Semarang Tengah, Semarang, Central Java 50137, Indonesia (Purwodinatan), dan Jalan Inspeksi Kyai Damar No. 5, Semarang Tengah, Semarang, Central Java 50188, Indonesia (Kauman).



Gambar 16 Lahan yang Berpotensi

Sumber : Data Analisa Pribadi Penulis, (2026)

Luasan lahan yang dapat digunakan pada site.

Keterangan Lahan	Fungsi pada Desain	Luas Area	Keterangan Lahan
Jalan Inspeksi	Ruang ekonomi dan sosial.	6195.4 m ²	Re-Use
Jalan di Area Gudang	Ruang ekonomi.	278 m ²	Re-Use
Metro Center	Metro Center dimanfaatkan sebagai ruang strategis untuk menarik pelanggan dari luar kawasan.	Atrium: 1.274 m ² Luas Bangunan Metro Center: 4.274 m ²	Re-Use
Gudang <i>(Terdapat 13 gudang tidak terpakai pada lahan)</i>	Sebagai area kerja pengrajin dan pengepul.	3.265 m ²	Demolish (Gudang 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) Re-Use (Gudang 8, 9, 10, 11, 12, 13)
Lahan Kosong <i>(berada di antara Metro Center & Purwodinatan)</i>	Sebagai ruang penyambung Metro Center dan area Kampung.	790 m ²	Lahan Kosong

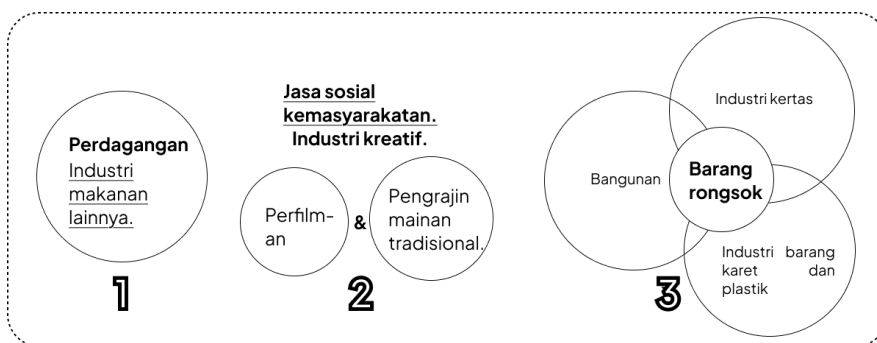
Luas total lahan yang bisa dibangun (kdb sudah terhitung) :

11854 m² (jika hanya menggunakan 1 area pada Metro Center)

14,858.9 m² (Semua area + luas bangunan Metro Center)

3.2.2 Analisis Konteks Detail Sektor Usaha pada Lokasi.

Terdapat 3 sektor usaha yang ditemukan pada site.



Gambar 17 Sektor Usaha yang Ditemukan

Sumber : Data Analisa Pribadi Penulis, (2026)

1. Sektor Perdagangan dan Konsumsi Dasar

Poin pertama memfokuskan pada aspek kebutuhan harian yang menggerakkan ekonomi mikro secara cepat.

Perdagangan: Merujuk pada aktivitas jual-beli skala kecil hingga menengah yang terjadi di dalam lingkungan kampung.

Industri Makanan Lainnya: Mencakup usaha kuliner rumahan atau industri makanan olahan yang menjadi penyokong utama ekonomi keluarga dan pemenuhan konsumsi lokal.

2. Sektor Jasa Sosial dan Industri Kreatif

Poin kedua menyoroti potensi sumber daya manusia dan kemandirian berbasis keterampilan khusus.

Jasa Sosial Kemasyarakatan: Meliputi aktivitas yang berbasis komunitas, di mana pelayanan dilakukan dari warga untuk warga.

Industri Kreatif (Perfilman, Pengrajin & Mainan Tradisional): Menunjukkan adanya spesialisasi keterampilan. Pengrajin mainan tradisional dan keterlibatan

dalam dunia perfilman (mungkin dokumentasi komunitas atau kru lokal) mencerminkan adaptasi budaya lokal menjadi nilai ekonomi.

3. Sektor Pengolahan Limbah dan Material (Sirkularitas)

Poin ketiga adalah yang paling kompleks karena menunjukkan keterhubungan (*inter-connectedness*) antar material.

Bangunan: Penggunaan kembali material konstruksi (bekas).

Industri Kertas: Penyaluran limbah kertas untuk didaur ulang.

Industri Barang Karet dan Plastik: Sirkulasi limbah plastik/karet menjadi bahan baku sekunder.

Kemandirian: Sektor ini merupakan perwujudan nyata dari **Ekonomi Sirkular**, di mana limbah tidak dibuang, melainkan dikelola kembali menjadi komoditas ekonomi yang menghidupi warga.

3.2.3 Regulasi penggunaan lahan di kota Semarang.

Dengan melihat dari Perda kota Semarang No.5 pada Tahun 2021, Dikarenakan merupakan area Perdagangan dan Jasa :

Lahan termasuk kedalam Sub. Zona peruntukan untuk :

perdagangan dan jasa

KDB : 60%

KLB : 6.0

Tinggi : 12

Lantai (Maksimal)

KDH : 15%

Batas tapak :

Utara : Jalan Kolonel Sugiono

Barat : Pasar Djohar

Timur : Jalan Pekojan

Selatan : Jalan Gang Warung

Catatan tambahan : Mengingat tingginya densitas bangunan, rancangan ini menerapkan strategi *adaptive reuse* pada struktur eksisting. Dengan mengoptimalkan massa bangunan

yang ada tanpa menambah luas tutupan lahan baru, penyesuaian terhadap regulasi tata ruang seperti KDB dan KLB tidak menjadi urgensi utama dalam perancangan ini.

3.4 Analisis konteks area kampung Kauman dan Purwodinatan.

3.4.1 Analisis Kebisingan

Analisis konteks dilakukan sebagai bahan pertimbangan dalam mewujudkan konsep yang hendak dicapai dari model arsitektur aural yang akan dirancang. Konteks-konteks yang dikaji merupakan konteks-konteks yang berkaitan dengan 7 prinsip arsitektur kontekstual.

A. Analisis Sirkulasi Akses Site (*Permeability*):



Gambar 18 Analisis Sirkulasi Kedaraan

Sumber : Data Analisa Pribadi Penulis, (2026)

Gambar berikut menunjukkan jalur-jalur yang dapat dilalui oleh kendaraan pengangkut barang, baik truk maupun mobil, dalam kawasan perencanaan.



Gambar 19 Foto Gang Kauman

Sumber : Google Earth Pro, (2026)

Sedangkan untuk gang dan jalan sempitnya sendiri, pada area site Gang dan jalan raya menjadi penuh, dikarenakan banyak kendaraan yang diparkirkan disana dan juga sebagai tempat aktivitas warga.

B. Aktivitas Pengguna Berdasarkan Waktu (*Robustness*) :



Gambar 20 Aktivitas harian

Sumber : Data Analisa Pribadi Penulis, (2026)

Warga dewasa memulai hari dengan aktivitas domestik (05.00–09.00), dilanjutkan bekerja (08.00–17.00), dan bersosialisasi di ruang informal kawasan pada pagi (07.00–09.00) serta sore hari (15.00–19.00). Malam harinya diisi kembali dengan kegiatan rumahan seperti mencuci dan menjemur pakaian (17.00–00.00).

Sedangkan untuk, anak-anak bersekolah pada pukul 07.00–13.00 atau 07.00–17.00, lalu memanfaatkan gang dan ruang terbuka kawasan untuk bermain pada sore hingga malam hari (15.00–19.00). Kedua kelompok ini bertemu dan berinteraksi di ruang-ruang komunal kawasan terutama pada rentang pukul 15.00–19.00, menjadikannya jam paling aktif secara sosial dalam satu hari.

Annual



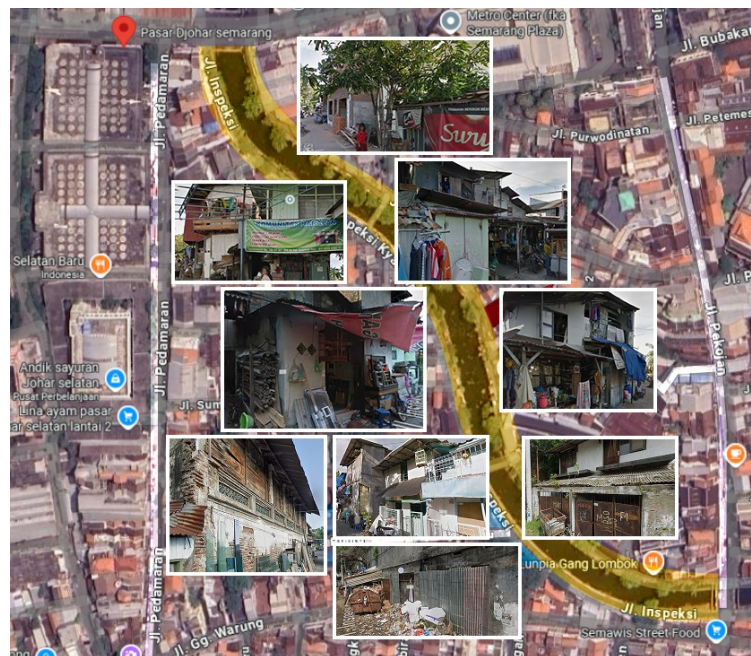
Gambar 21 Aktivitas Tahunan

Sumber : Data Analisa Pribadi Penulis, (2026)

Untuk acara bulanan, warga mengadakan pengajian ibu-ibu dan bapak-bapak (1–2 kali seminggu), perkumpulan bapak-bapak (2 kali seminggu), serta kerja bakti sebulan sekali.

Adapun kegiatan tahunan mencakup peringatan 17 Agustus, Arak-arakan Sam Poo, Gebyuran Semarang, acara selama bulan Ramadan, dan Suronan. Kawasan ini juga sesekali digunakan sebagai lokasi syuting film atau produksi media.

C. Analisis Visual Bangunan Sekitar Site (*Visual Appropriateness*) :





Gambar 22 Analisis Bentuk Bangunan Sekitar

Sumber : Data Analisa Pribadi Penulis, (2026)

Kawasan eksisting memperlihatkan kepadatan tinggi dengan dominasi bangunan tua dan hunian semi permanen yang berkembang secara organik tanpa panduan perencanaan yang terstruktur. Penggunaan material seperti bata, kayu, papan, seng, dan asbes mencerminkan pola pembangunan swadaya pada kelompok masyarakat menengah ke bawah, sekaligus menampakkan jejak degradasi fisik akibat usia bangunan dan keterbatasan pemeliharaan.



Gambar 23. Atap Rumah yang Ditemukan

Sumber : Data Analisa Pribadi Penulis, (2026)

Kondisi eksisting kawasan menunjukkan 3 jenis atap yang sering digunakan pada rumah di kawasan ini, *Gambrel*, *Box Gable*, dan *Shed Roof*.