

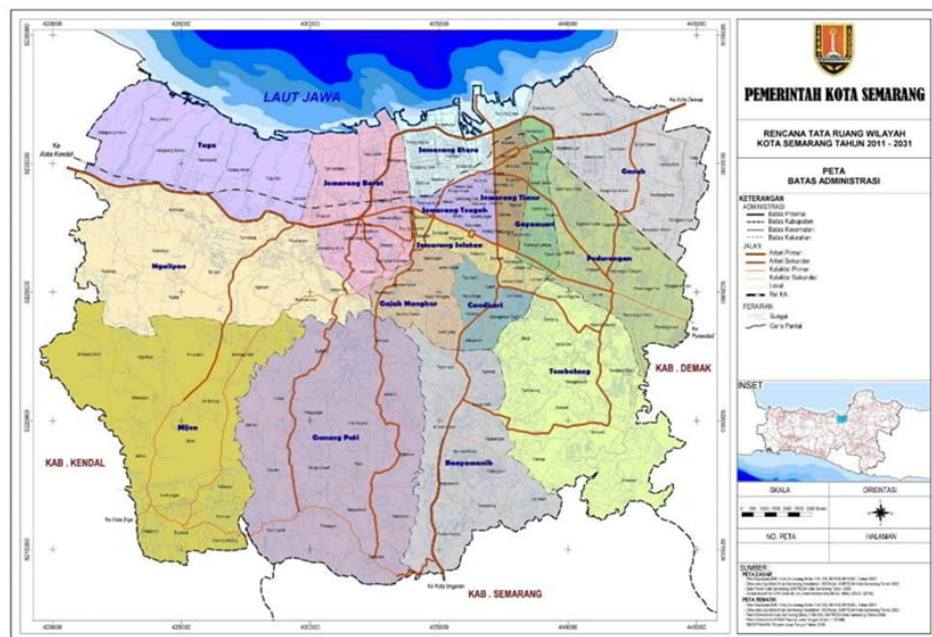
BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1. Tinjauan Umum Lokasi

3.1.1. Tinjauan Kota Semarang

Kota Semarang merupakan ibu kota Provinsi Jawa Tengah yang terletak di pesisir utara Pulau Jawa dan berperan sebagai pusat pemerintahan, pendidikan, perdagangan, dan jasa di wilayah regional (PPID Kota Semarang, 2024). Secara administratif, Kota Semarang memiliki luas wilayah sekitar 373,70 km² yang terbagi dalam 16 kecamatan dan 177 kelurahan, menunjukkan struktur kota yang cukup luas dengan karakter kawasan yang beragam.



Gambar 20. Denah Kota Semarang
(Sumber: PPID Kota Semarang)

Secara geografis, Kota Semarang memiliki kondisi topografi yang terdiri dari dataran rendah di bagian utara serta wilayah perbukitan di bagian selatan. Variasi kondisi lahan ini mempengaruhi pola perkembangan kota, sistem permukiman, serta perencanaan infrastruktur dan bangunan. Kota ini juga berada pada iklim tropis lembab dengan suhu relatif tinggi dan kelembaban besar sepanjang tahun,

sehingga perancangan bangunan perlu mempertimbangkan strategi adaptasi iklim untuk menciptakan kenyamanan ruang. Sebagai kota besar dengan jumlah penduduk yang padat dan komposisi masyarakat yang beragam, Semarang memiliki kebutuhan fasilitas publik yang mampu mengakomodasi aktivitas sosial, keagamaan, dan komunitas secara inklusif. Kondisi ini menjadikan Kota Semarang sebagai konteks perkotaan yang relevan bagi perancangan bangunan ibadah yang responsif terhadap iklim, kebutuhan sosial, serta aksesibilitas pengguna (PPID Kota Semarang, 2024).

3.1.2. Tinjauan Kecamatan Banyumanik

Kecamatan Banyumanik merupakan bagian dari Bagian Wilayah Kota (BWK) VII dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang dengan luas wilayah kurang lebih 2.509,084 hektar. Dalam struktur perencanaan kota, Banyumanik diarahkan sebagai kawasan pengembangan yang memiliki pengaturan pemanfaatan ruang secara terinci, mencakup struktur tata ruang, pemanfaatan lahan, sistem jaringan transportasi, kebutuhan fasilitas umum, kepadatan bangunan, hingga ketentuan ketinggian dan garis sempadan bangunan. Pengaturan ini bertujuan untuk mewujudkan pembangunan yang terarah, terkendali, dan tetap menjaga keseimbangan lingkungan serta kualitas hidup masyarakat (Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2004).



Gambar 21. Denah Kecamatan Banyumanik

(Sumber: Kecamatan Banyumanik Dalam Angka, 2024)

Secara administratif, Kecamatan Banyumanik terdiri atas 11 kelurahan, yaitu Tinjomoyo, Gedawang, Jabungan, Pedalangan, Banyumanik, Srdol Kulon, Srdol Wetan, Ngesrep, Pudukpayung, Padangsari, dan Sumurboto. Wilayah ini memiliki karakter sebagai kawasan permukiman yang berkembang dan berfungsi sebagai bagian dari sistem pelayanan kota, sehingga memerlukan pengendalian tata ruang yang jelas agar pertumbuhan kawasan tetap sesuai dengan rencana kota.

Adapun batas administratif Kecamatan Banyumanik adalah sebagai berikut:

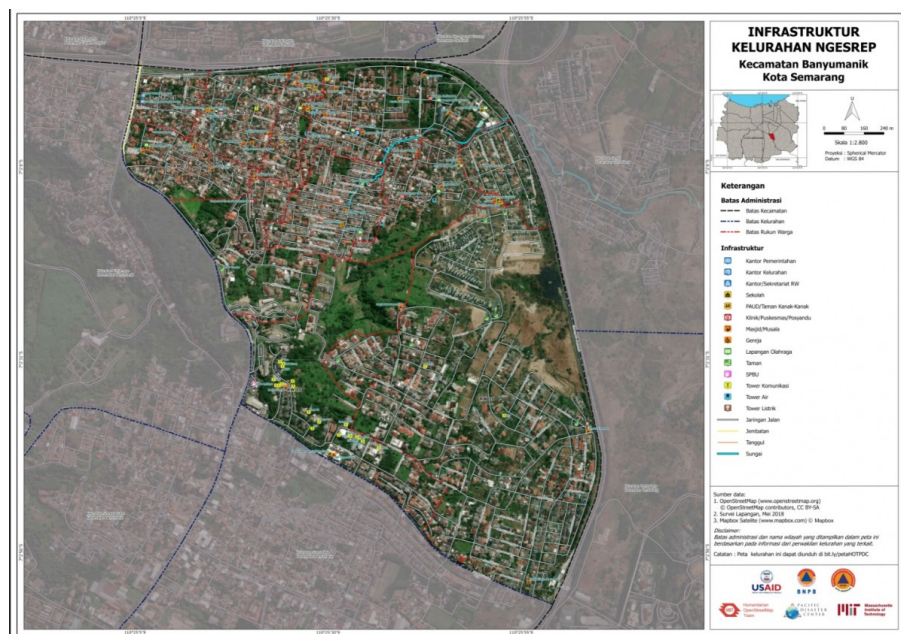
- **Sebelah Utara** : Kecamatan Gajahmungkur dan Kecamatan Candisari
- **Sebelah Selatan** : Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang
- **Sebelah Timur** : Kecamatan Tembalang
- **Sebelah Barat** : Kecamatan Gunungpati

Dengan struktur tata ruang yang telah ditetapkan serta karakter wilayah yang didominasi oleh kawasan permukiman dan berkembang sebagai area pelayanan

kota, Kecamatan Banyumanik memiliki potensi strategis untuk pengembangan fasilitas sosial–keagamaan yang terintegrasi dengan lingkungan hunian. Kondisi ini mendukung perencanaan bangunan gereja yang tidak hanya berfungsi sebagai ruang ibadah, tetapi juga sebagai ruang komunitas yang inklusif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat perkotaan, sejalan dengan arah pengembangan kawasan yang telah dirumuskan dalam kebijakan tata ruang Kota Semarang.

3.1.3. Tinjauan Kelurahan Ngesrep

Kelurahan Ngesrep merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yang memiliki karakter permukiman padat dengan campuran aktivitas komersial, perumahan, dan fasilitas sosial. Wilayah ini dikenal sebagai kawasan yang dinamis dengan populasi beragam, termasuk mahasiswa, pekerja, keluarga muda, serta lansia yang menetap di permukiman sekitar. Ngesrep juga terletak relatif dekat dengan sejumlah fasilitas publik penting seperti pusat pendidikan tinggi, pusat kesehatan, dan jaringan transportasi utama yang menghubungkan ke pusat kota Semarang.



Gambar 22. Infrastruktur Kelurahan Ngesrep
(Sumber: Pemerintah Kota Semarang, 2026)

Secara spasial, kawasan ini merupakan bagian dari koridor aktivitas urban yang berkembang pesat, namun masih mempertahankan sebagian struktur permukiman yang relatif tenang dibanding pusat kota. Kombinasi demografis dan karakter ruang inilah yang menjadi alasan kuat pemilihan Ngesrep sebagai tapak perancangan gereja inklusif, karena dapat menjangkau kelompok usia dan kondisi tubuh yang beragam secara efektif sekaligus tetap berada dalam kontekstual urban yang berkembang.

3.2. Kebijakan Tata Ruang Wilayah

3.2.1. Tinjauan Koefisien Dasar Bangunan

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah persentase maksimum luas tapak yang diperbolehkan tertutup oleh bangunan pada permukaan tanah. KDB menunjukkan seberapa besar bagian lahan yang boleh dibangun secara horizontal. Semakin besar nilai KDB, semakin luas area tanah yang dapat ditutupi bangunan.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2004, ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) untuk fungsi peribadatan di wilayah Kecamatan Banyumanik, termasuk Kelurahan Ngesrep, ditetapkan sebesar 40% (empat puluh persen). Artinya, luas maksimum bangunan yang diperbolehkan menutupi lahan adalah 40% dari total luas tapak. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pengembangan bangunan peribadatan diarahkan untuk tidak terlalu padat, sehingga tetap menyediakan ruang terbuka yang memadai di dalam tapak.

Dalam konteks perancangan Gereja Berbasis Sensory Architecture dengan Ruang Inklusif, ketentuan KDB 40% ini sangat mendukung penciptaan lingkungan yang tidak padat, memungkinkan adanya ruang transisi, taman reflektif, jalur pedestrian yang nyaman, serta ruang luar yang dapat dimanfaatkan sebagai ruang interaksi komunitas. Proporsi bangunan yang lebih kecil dibandingkan luas lahan juga mendukung kualitas pencahayaan alami, penghawaan silang, serta suasana ruang yang lebih tenang dan kontemplatif.

3.2.2. Tinjauan Koefisien Dasar Hijau

Mengacu pada Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 yang merupakan perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011–2031, khususnya Pasal 65 ayat (2), dijelaskan bahwa ketentuan mengenai penyediaan ruang terbuka hijau privat sebagaimana disebutkan pada ayat (1) tidak sepenuhnya berlaku bagi bangunan atau kegiatan yang bersifat pelayanan publik. Untuk jenis bangunan dengan fungsi pelayanan publik, persyaratan Koefisien Dasar Hijau (KDH) ditetapkan dengan batas minimal sebesar 15%.

3.2.3. Tinjauan Koefisien Lantai Bangunan

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah perbandingan antara total luas seluruh lantai bangunan terhadap luas lahan. KLB menunjukkan intensitas pemanfaatan ruang secara keseluruhan, baik secara horizontal maupun vertikal. Semakin besar nilai KLB, semakin besar total luas lantai bangunan yang dapat dibangun di atas lahan tersebut.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2004, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk fungsi peribadatan ditetapkan sebesar 0,8 dengan jumlah lantai maksimal 2 lantai. KLB 0,8 menunjukkan bahwa total luas seluruh lantai bangunan tidak boleh melebihi 0,8 kali luas lahan. Dengan batasan ini, pengembangan bangunan diarahkan agar tetap berskala rendah dan tidak terlalu masif. Pembatasan maksimal dua lantai juga menjaga kesesuaian bangunan dengan karakter kawasan Banyumanik yang didominasi fungsi hunian dan fasilitas sosial.

Bagi perancangan gereja, ketentuan ini mendorong pengolahan massa bangunan yang lebih horizontal dan human-scale, sehingga memudahkan aksesibilitas bagi lansia maupun penyandang disabilitas. Skala bangunan yang tidak terlalu tinggi juga mendukung terciptanya suasana yang lebih intim dan kontemplatif dalam kegiatan ibadah.

3.2.4. Tinjauan Garis Sempadan Bangunan

Garis Sempadan Bangunan (GSB) merupakan ketentuan batas minimum jarak bangunan terhadap batas jalan atau batas persil yang harus dipatuhi dalam proses

perancangan. GSB berfungsi untuk menjaga keteraturan tata ruang, keselamatan lalu lintas, kualitas visual kawasan, serta menyediakan ruang transisi antara ruang publik dan bangunan. Dalam praktiknya, garis sempadan muka bangunan terhadap jalan dihitung dari as (sumbu tengah) jalan sampai dengan dinding terluar bangunan.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2004, ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) untuk fungsi peribadatan diatur berdasarkan klasifikasi fungsi jalan. Adapun ketentuan jarak sempadan untuk fungsi peribadatan adalah sebagai berikut:

- **Jalan Arteri Primer : 32 meter**
- **Jalan Arteri Sekunder : 29 meter**

Ketentuan ini menunjukkan bahwa bangunan peribadatan harus memiliki jarak yang cukup luas dari badan jalan utama, terutama pada koridor arteri. Jarak tersebut berfungsi menjaga keselamatan, keteraturan tata ruang, serta kualitas visual dan lingkungan kawasan.

Dalam konteks perancangan Gereja Berbasis Sensory Architecture dengan Ruang Inklusif, jarak sempadan yang relatif besar ini dapat dimanfaatkan sebagai ruang transisi yang bermakna, seperti plaza penerima, taman reflektif, ruang hijau buffer terhadap kebisingan jalan, serta area drop-off yang aman bagi lansia dan penyandang disabilitas. Selain memenuhi regulasi, pengolahan zona sempadan ini dapat memperkuat pengalaman ruang yang bertahap dari suasana publik menuju suasana sakral dan kontemplatif di dalam bangunan gereja.

3.3. Perkembangan Proyek di Lokasi

3.3.1. Data Pengunjung

Data demografis di wilayah Kecamatan Banyumanik menunjukkan struktur penduduk yang beragam dengan jumlah total sekitar 145.370 jiwa pada tahun 2024. Jumlah penduduk Kristen, baik Protestan maupun Katolik, yang mencapai lebih dari 19.500 jiwa menunjukkan bahwa komunitas Kristen di Kecamatan

Banyumanik memiliki skala yang cukup signifikan. Secara khusus, jumlah umat Kristen Protestan tercatat 9.533 jiwa pada tahun 2024, dengan tren peningkatan dari tahun-tahun sebelumnya (± 9.200 jiwa pada 2020 menjadi 9.473 jiwa pada 2023). Hal ini mengindikasikan adanya pertumbuhan jemaat yang berpotensi meningkatkan kebutuhan ruang ibadah.

Pada lingkup yang lebih kecil, Kelurahan Ngesrep sebagai bagian dari Kecamatan Banyumanik memiliki jumlah penduduk sekitar 14.487 jiwa (2024). Meskipun data rinci mengenai distribusi agama di tingkat kelurahan tidak dipublikasikan, keberadaan komunitas Kristen di tingkat kecamatan menunjukkan bahwa Ngesrep turut menjadi bagian dari sebaran tersebut. Selain aspek jumlah penduduk, karakteristik demografis kawasan Banyumanik, khususnya Ngesrep, ditandai oleh keberadaan berbagai kelompok usia, mulai dari mahasiswa (didukung kedekatan dengan kawasan pendidikan Tembalang), usia produktif, hingga keluarga dan lansia. Keberagaman ini menciptakan potensi variasi pengunjung dalam aktivitas peribadatan maupun kegiatan sosial gereja.

Dengan demikian, potensi pengunjung fasilitas gereja di wilayah Ngesrep tidak hanya berasal dari jumlah jemaat yang cukup besar, tetapi juga dari keberagaman latar belakang usia dan aktivitas masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa perancangan gereja perlu mempertimbangkan kapasitas ruang yang memadai, fleksibilitas fungsi, serta kenyamanan dan aksesibilitas bagi berbagai kelompok pengguna, sehingga dapat mengakomodasi kegiatan ibadah sekaligus aktivitas komunitas secara optimal.

3.3.2. Perkembangan Proyek Sejenis

Di wilayah Banyumanik telah terdapat beberapa gereja yang melayani kebutuhan ibadah masyarakat. Namun, sebagian besar gereja yang ada belum secara khusus dirancang dengan pendekatan arsitektur sensorik maupun konsep ruang inklusif. Sebagian fasilitas ibadah masih menempatkan ruang ibadah utama sebagai fokus utama tanpa penguatan kualitas pengalaman ruang. Selain itu, penerapan prinsip *universal design* pada beberapa gereja masih terbatas dan belum terintegrasi secara menyeluruh dalam sistem perancangan ruang. Kondisi ini menunjukkan adanya peluang untuk mengembangkan fasilitas gereja yang tidak hanya memenuhi

kebutuhan kuantitatif akibat pertumbuhan jemaat, tetapi juga mampu menghadirkan kualitas ruang yang lebih reflektif, menenangkan, dan inklusif. Dengan demikian, perancangan Gereja Berbasis Sensory Architecture di Kelurahan Ngesrep memiliki relevansi kontekstual yang kuat, baik dari sisi perkembangan kawasan, karakter penduduk, maupun kebutuhan peningkatan kualitas ruang ibadah di lingkungan perkotaan.