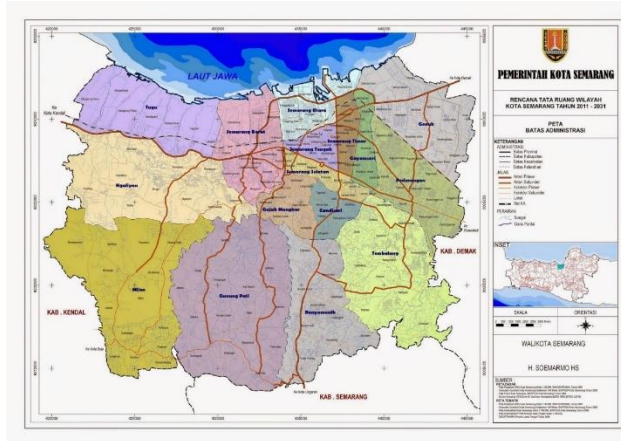


BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1. Tinjauan Umum Lokasi



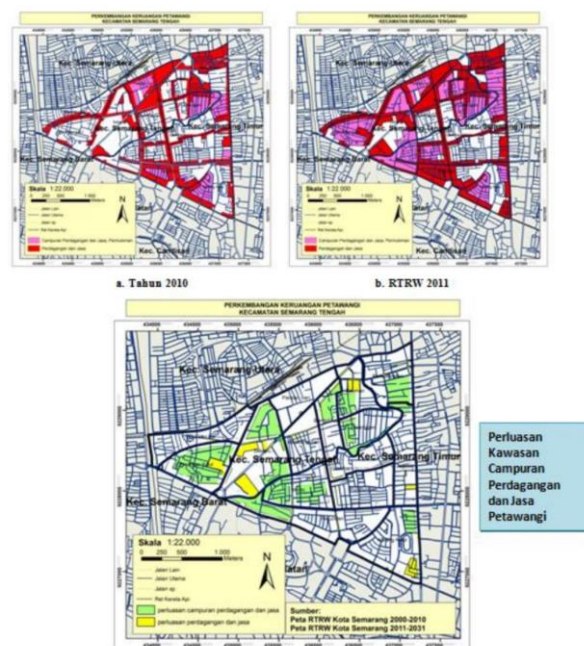
Secara geografis, Kota Semarang terletak antara 6 50' - 7 10' Lintang Selatan dan 109 35' - 110 50' Bujur Timur, berbatasan dengan Laut Jawa di sebelah Utara, Kabupaten Demak di sebelah Timur, Kabupaten Kendal di sebelah Barat, dan Kabupaten Semarang di sebelah Selatan. Suhu udara berkisar antara 20 - 30 derajat Celcius. Kota Semarang memiliki luas 373,70 km, atau 37.366.836 ha, dan terdiri dari 16 kecamatan dan 117 kelurahan. Sangat heterogen, penduduknya berasal dari berbagai etnis, Jawa, Cina, Arab, dan keturunan lainnya. Kehidupan sosial Kota Semarang damai meskipun populasinya beragam. Kehidupan umat beragama sangat dihargai. Ini meningkatkan keamanan Semarang dan menjadikannya kota yang ideal untuk investasi dan bisnis di Indonesia. Semarang, kota metropolitan dan ibu kota Jawa Tengah, memiliki banyak fasilitas. Di lokasi ini terdapat pelabuhan, pusat pendidikan, pusat kesehatan, pusat perbelanjaan, dan area bisnis.

3.2. Kriteria Pemilihan Tapak

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 dan studi preseden didapatkan beberapa kriteria pemilihan tapak sebagai berikut:

3.2.1. Lokasi di Kawasan Petawangi Kota Semarang

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 Pasal 10 ayat 2 menyatakan bahwa rencana pengembangan perkantoran, perdagangan, dan jasa diutamakan di BWK I, BWK II, dan BWK III, serta kegiatan perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan skala regional, nasional maupun internasional diarahkan di Kawasan Segitiga Peterongan – Tawang – Siliwangi (Kawasan Petawangi).



3.2.2. Akses Pencapaian yang Mudah

Tapak harus memiliki akses yang mudah dari berbagai moda transportasi, termasuk transportasi umum serta jalan raya utama. Aksesibilitas pencapaian lokasi menjadi penting agar pengunjung dapat mencapai lokasi dengan lancar, baik pengunjung yang datang dengan kendaraan pribadi maupun angkutan umum. Ini akan memaksimalkan jumlah pengunjung dan memastikan kenyamanan serta pengalaman yang positif bagi pengguna.

3.2.3. Akses Distribusi dan Supply yang Mudah

Tapak harus memiliki aksesibilitas yang baik untuk distribusi barang dan produk, termasuk akses ke jalan besar, stasiun, bandara, dan pelabuhan. Sebagai pusat produk interior dan bangunan, distribusi produk dari pabrik atau supplier sangat penting. Lokasi yang strategis akan mempermudah masuknya produk ke dalam pusat ini tanpa mengganggu kegiatan operasional sehari-hari.

3.2.4. Potensi Fungsi Penunjang dari Bangunan di Sekitar Tapak

Lokasi tapak sebaiknya berada di kawasan dengan bangunan atau fungsi penunjang, seperti hotel, kantor, stasiun, halte, restoran, dan sebagainya. Kehadiran fungsi penunjang di sekitar tapak dapat mendukung operasional bangunan ini, menarik lebih banyak pengunjung dengan menawarkan pengalaman yang lebih komprehensif, seperti akses ke area pertemuan, kuliner, atau belanja lainnya, sehingga meningkatkan aktivitas di sekitar tapak dan memperluas potensi kolaborasi

3.3. Tinjauan Tapak



Pemilihan tapak merupakan salah satu aspek krusial dalam perancangan arsitektur, terutama untuk bangunan komersial yang menggabungkan fungsi retail, showroom, dan ruang diskusi publik. Beberapa kriteria dipertimbangkan dalam menentukan lokasi tapak bagi Graha Interior dan Arsitektur ini yaitu yang telah dibahas sebelumnya. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor ini, tapak yang terletak di Jl.

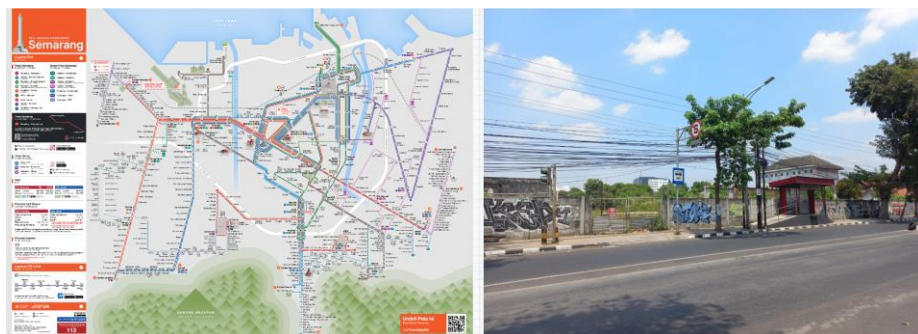
Imam Bonjol dengan luas lahan 15500m² dinilai ideal untuk memenuhi kebutuhan proyek dan mendukung keberlanjutan fungsi bangunan di masa depan.

3.3.1. Lokasi di Kawasan Petawangi Kota Semarang

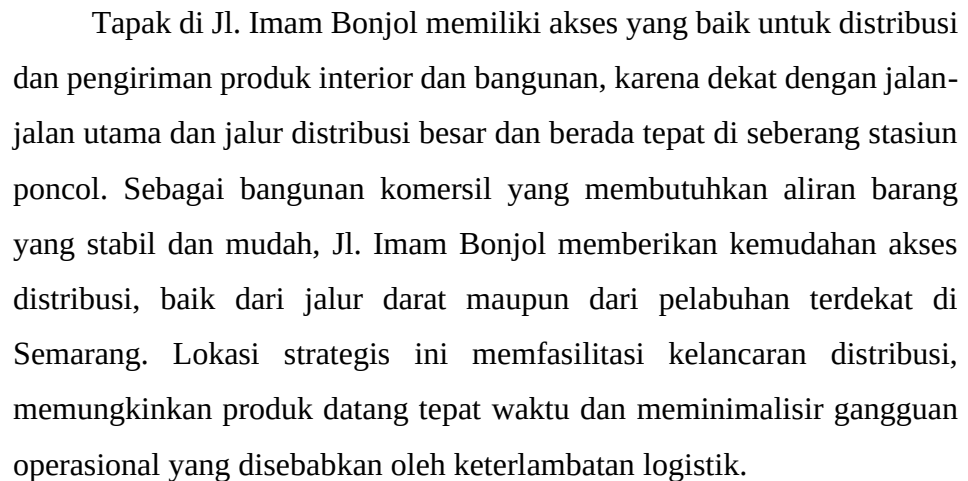


Tapak terpilih berada di Jl. Imam Bonjol, yang merupakan bagian strategis dari pusat kota Semarang dan tergolong dalam Kawasan Petawangi. Jl. Imam Bonjol merupakan jalan utama yang menghubungkan berbagai kawasan komersial dan bisnis, menjadikannya lokasi ideal untuk bangunan komersil produk interior dan arsitektur yang menyasar kalangan profesional seperti arsitek, desainer interior, dan pengembang proyek. Lokasi ini juga dekat dengan area perkantoran dan pusat perdagangan, meningkatkan konektivitas bisnis.

3.3.2. Akses Pencapaian yang Mudah



3.3.3. Akses Distribusi dan Supply yang Mudah



3.3.4. Potensi Fungsi Penunjang dari Bangunan di Sekitar Tapak



Tapak di Jl. Imam Bonjol memiliki potensi besar didukung oleh fungsi penunjang di sekitarnya, seperti Stasiun Poncol dan SMK PIKA (sekolah industri woodworking). Stasiun Poncol yang terletak tepat di seberang tapak memudahkan akses pengunjung dari berbagai wilayah, baik lokal maupun luar kota serta distribusi barang dengan KAI Logistik. Selain itu, kehadiran SMK PIKA di sebelah tapak menawarkan peluang kolaborasi dan sinergi dengan institusi pendidikan yang bergerak di bidang woodworking, yang relevan dengan produk interior dan arsitektur. Fungsi penunjang di sekitar tapak ini akan memperkuat daya tarik bangunan ini, tidak hanya sebagai tempat untuk berbelanja tetapi juga sebagai destinasi yang mendukung aktivitas bisnis, edukasi, dan relaksasi.

3.4. Tinjauan Kepranataan

RDTRK Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 menetapkan Jl. Imam Bonjol sebagai salah satu jalur strategis yang masuk dalam kawasan perdagangan dan jasa di Kawasan Segitiga Petawangi. Kawasan ini memiliki dominansi pemanfaatan ruang untuk kegiatan komersial perdagangan dan jasa pelayanan. Perancangan Graha Interior dan Arsitektur di Jl. Imam Bonjol sesuai dengan peruntukan lahan di RDTRK, yang memang diarahkan untuk aktivitas perdagangan dan jasa.

Kawasan Perdagangan dan Jasa dikembangkan dengan koefisien dasar bangunan paling tinggi 80% dengan ketinggian maksimal sesuai dengan KKOP (Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan). Sesuai dengan ICAO ANNEX 14 Vol.1 Chapter 4 “Obstacle Restriction and Removal” serta Keputusan Menteri Perhubungan KM 48 Tahun 2002 tentang Penyelenggaraan bandar Udara Umum yang mengatur tentang

Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan menyatakan bahwa kawasan udara di sekitar bandar udara harus bebas dari segala bentuk hambatan.



KKOP merupakan kawasan yang sangat luas, dihitung mulai dari ujung bahu landasan. KKOP terbagi atas 3 zona utama yaitu: permukaan horizontal (radius 4000m dari ujung bahu landasan) diperkenankan maksimal tinggi bangunan

45m, permukaan kerucut (jarak radius 4000 – 6000m dari as runway) diperkenankan tinggi bangunan 45m linier naik sampai dengan tinggi 145m, dan permukaan horizontal luar (jarak radius 6000 – 15000m) diperkenankan tinggi bangunan maksimal 150m. Lokasi tapak berjarak ± 4140 m dari as runway Bandara Achmad Yani, maka diperkenankan tinggi bangunan maksimal 52meter, atau 12 lantai.



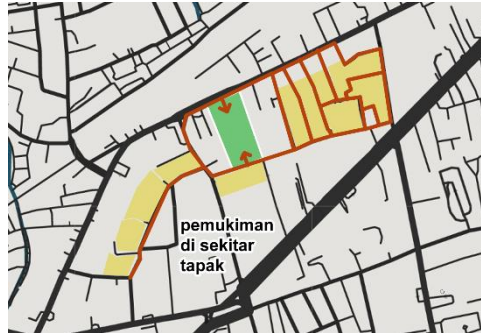
3.5. Analisis Konteks

Analisis konteks dilakukan untuk menjadi pertimbangan dalam perwujudan konsep yang ingin dicapai:

1. Pencapaian tapak



a. Berjalan kaki atau bersepeda



Selain akses utama tapak di Jl. Imam Bonjol, tapak juga dapat diakses melalui Jl. Pandansari Raya dimana terdapat area pemukiman warga. Desain jalur pedestrian harus nyaman dan aman bagi pejalan kaki, dengan lebar yang cukup, pemisah antara kendaraan dan pejalan kaki, serta akses yang ramah bagi penyandang disabilitas. Selain itu, ruang hijau, taman, atau elemen alam lainnya sepanjang jalur pejalan kaki atau bersepeda dapat meningkatkan kenyamanan dan menarik minat pengunjung.

b. Moda transportasi pribadi



Moda transportasi pribadi merupakan jenis pilihan moda yang saat ini paling banyak digunakan oleh masyarakat di Kota Semarang karena kemudahannya. Desain jalan masuk dan keluar untuk kendaraan pribadi harus memudahkan pengunjung untuk memasuki area dengan lancar, menghindari kemacetan atau hambatan. Ruang drop-off atau area parkir menjadi titik awal di dalam area tapak dari perjalanan yang dilanjutkan dengan elemen-elemen desain perkembangan arsitektur di Indonesia.

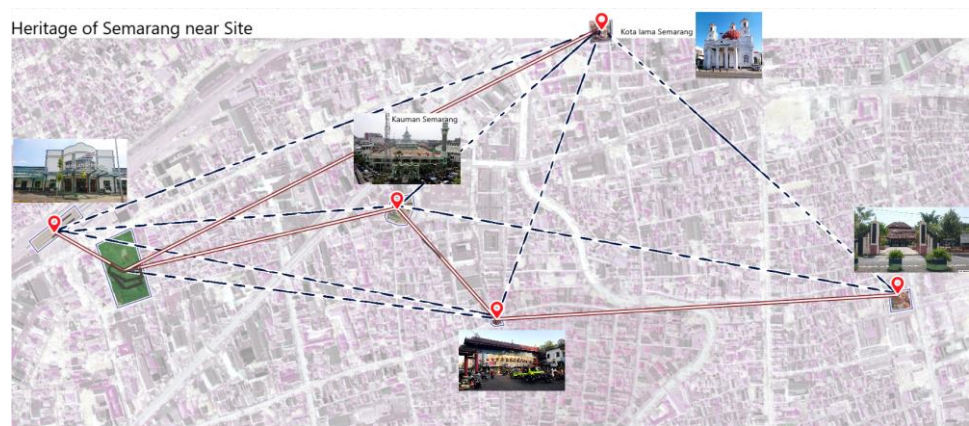
c. Moda transportasi umum



Adanya Stasiun Poncol dan Halte bus tepat di depan site menjadi potensi lebih. Jl. Imam Bonjol menjadi salah satu rute utama dengan adanya 4 koridor bus yang melalui jalan ini. Perlu adanya konektivitas dari halte

supaya dapat dengan mudah langsung masuk ke dalam tapak, hal ini dapat dicapai dengan elevasi sebagian ruang luar sesuai dengan elevasi tinggi halte.

2. Garis maya antara tapak dengan arsitektur heritage



Hubungan antara tapak dengan arsitektur heritage di sekitarnya menjadi aspek penting dalam membangun narasi perkembangan gaya arsitektur di Indonesia, khususnya di Kota Semarang. Garis maya diimplementasikan sebagai konsep garis bantu dalam membuat bentuk pada tapak sehingga bentuk bangunan menjadi lebih dinamis. Terdapat beberapa landmark utama berdasarkan garis waktu gaya arsitektur heritage yang memiliki nilai sejarah tinggi yang menjadi titik rujukan dalam menggambarkan perubahan gaya arsitektur, dan identitas kota Semarang, yaitu:

1. Sobokartti

Sobokartti adalah salah satu bangunan bersejarah yang terletak di



Semarang, dikenal sebagai contoh dari arsitektur tradisional Jawa yang mencerminkan pengaruh budaya Jawa yang kental.

Nama Sobokartti sendiri berasal dari bahasa Jawa yang berarti "penyambut," yang mungkin terkait dengan fungsinya sebagai ruang interaksi masyarakat. Sobokartti juga menggambarkan proses transisi budaya dan pertumbuhan kota Semarang, yang berhubungan dengan masa kolonial dan pengaruh budaya Jawa.

2. Masjid Kauman



Masjid Kauman Semarang adalah salah satu masjid tertua di kota ini, dibangun pada abad ke-18, pada masa

pemerintahan Sultan Agung. Masjid ini memiliki desain khas arsitektur Islam dengan kubah besar dan hiasan geometris pada dinding serta langit-langit. Masjid Kauman bukan hanya sebagai tempat ibadah, tetapi juga pusat kegiatan sosial dan budaya bagi komunitas Muslim di Semarang, terutama di kawasan Kauman.

3. Gerbang Pecinan



Pecinan Semarang adalah salah satu kawasan tertua yang dihuni oleh etnis Tionghoa, dengan banyak bangunan yang mempertahankan gaya arsitektur

khas Tionghoa, seperti atap melengkung dan hiasan warna merah yang sering ditemukan di gerbang dan rumah-rumah. Gerbang Pecinan Semarang berfungsi sebagai pintu masuk menuju kawasan

yang sangat kental dengan tradisi dan budaya Tionghoa, yang memiliki nilai penting dalam perdagangan dan perkembangan ekonomi kota.

4. Kota Lama Semarang



Kota Lama Semarang adalah kawasan yang dikenal dengan banyak bangunan kolonial Belanda yang bersejarah, yang mulai dibangun pada abad ke-19.

Banyak bangunan di Kota Lama, seperti Stadhuis, Gereja Blenduk, mencerminkan pengaruh kolonial yang kuat pada arsitektur dan struktur kota. Kota Lama Semarang adalah representasi dari masa kejayaan Semarang sebagai pelabuhan dagang yang penting di masa kolonial.

5. Stasiun Poncol



Stasiun Poncol adalah salah satu stasiun utama di Semarang yang dibangun pada masa kolonial dan telah menjadi salah satu titik penting dalam sistem transportasi kota. Stasiun ini tidak hanya penting sebagai infrastruktur transportasi, tetapi juga mencerminkan perkembangan industrialisasi dan modernisasi kota Semarang pada abad ke-20.