

BAB IV

BATASAN, ANGGAPAN, DAN ANALISA

4.1. Analisa

4.1.1. Karakteristik Bangunan *Semarang Creative Hub*

Bangunan *Semarang Creative Hub* merupakan bangunan **Perkantoran** yang digunakan sebagai wadah pengembangan industri kreatif dan sebagai ruang public bagi masyarakat Semarang. Subsektor ekonomi kreatif yang akan masuk kedalam bangunan *Semarang Creative Hub* adalah Fesyen, Desain Ilustrasi, dan Video, Film, dan Fotografi.

Bangunan *Semarang Creative Hub* tergolong sebagai pusat kreatif sekaligus ruang public bagi masyarakat Kota Semarang. Karakteristik yang ada pada *Semarang Creative Hub* antara lain:

- **Infrastruktur Fisik Ruang Kreatif**
Ruang Lingkup Infrastruktur Fisik Ruang Kreatif anatar lain:
 - Pusat Kreatif
 - Pusat Ekshibisi
 - Inkubator BisnisKetiga bentuk Ruang Kreatif itu meliputi Bangunan Fisik termasuk Sarana Kelengkapan dan Pemeliharaan (Maintenance). yang dimaksud Sarana Kelengkapan adalah fixed and loose furniture (furniture melekat dan lepas), dan Pemeliharaan adalah listrik, air, internet, dan perawatan bangunan. Bangunan fisik, sarana kelengkapan dan pemeliharaan merupakan satu kesatuan.
- **Sarana Ruang Kreatif**
Sarana Ruang Kreatif diantaranya tata cahaya, tata suara, properti pertunjukan, proyektor penayangan, signage, instrumen musik, kamera foto dan video, scanner, meja potong, manekin, mesin sablon, mixer, peralatan kriya, 3D printing, peralatan desain produk, peralatan masak, dan lain sebagainya.
- **Teknologi Informasi dan Komunikasi**
Teknologi informasi dan komunikasi diantaranya komputer, server, notebook/laptop, motion capture, rander farm, sistem operasi, perangkat lunak animasi, produktivitas, jaringan internet, web hosting dan lain sebagainya.

4.1.2. Analisa Tapak

4.1.2.1. Persyaratan pembangunan Lingkungan Kreatif

Semarang Creative Hub tergolong kedalam Lingkungan Kreatif yang berfungsi sebagai perkantoran dan memiliki standart pembangunan yang telah ditentukan oleh pemerintah serta Badan Ekonomi Kreatif. ada beberapa aspek mendasar yang perlu diperhatikan untuk mewujudkan lingkungan kreatif, yaitu sebagai berikut:

- A. **Kenyamanan**
Kreativitas erat kaitannya dengan kenyamanan. Secara sederhana bisa dimengerti bahwa betapa sulitnya seseorang mengeluarkan ide kreatif bila berada pada lingkungan yang kumuh, bising dan tidak tertata. Maka dari itu, kenyamanan ruang publik merupakan modal awal dari upaya untuk mewujudkan lingkungan kreatif di perkotaan.
- B. **Keterbukaan**

Richard Florida, seorang peneliti sosial dalam bukunya yang berjudul “Cities and The Creative Class, 2005” banyak mengulas tentang kecenderungan tenaga kerja kreatif (creative class) yang memilih bekerja pada ruang yang memberikan nuansa keterbukaan (openness). Artinya, ruang publik harus dirancang agar mampu menghadirkan suasana terbuka, bebas dan tidak monoton.

C. Aksesibilitas

Lingkungan kreatif tercermin dari tingginya antusias warga dalam memanfaatkan ruang publik. Semakin banyak warga mendapatkan akses ke ruang publik tentunya akan semakin baik. Maka dari itu, ruang publik harus berlokasi strategis, misalnya dekat dengan kawasan hunian, pasar maupun perkantoran. Dengan demikian, warga bisa mengakses ruang publik dengan mudah.

D. Toleransi Budaya

toleransi dan bertukar pikiran antar warga merupakan ciri khas lingkungan kreatif (Florida, 2005). Ruang publik harus menjamin tidak adanya dominasi dan diskriminasi antar warga. Semua warga sama rata, tidak dibedakan kasta dan jabatan tertentu. Toleransi antar pengguna ruang publik akan mewujudkan suasana yang guyub sehingga berpotensi melahirkan ide kreatif.

E. Keragaman

Aspek ini menyangkut pada keragaman aktivitas yang bisa dilakukan. Ruang publik harus menyediakan sarana yang mendukung keragaman aktivitas yang bisa dilakukan. Hal ini penting agar ruang publik terhindar dari kesan kaku dan monoton. Ruang publik harus dinamis, memberi banyak pilihan warga untuk bermain. Disamping itu, aspek keragaman juga berarti keragaman latar belakang, budaya dan ide antar warga kota yang berkumpul di ruang publik untuk bertukar pikiran.

4.1.2.2. Peraturan Tapak

Semarang Creative Hub tergolong kedalam bangunan **Perkantoran**. Lokasi tapak untuk *Semarang Creative Hub* ada 3 alternatif, dimana ketiga lokasi alternative tapak ada di Jalan Pandanaran, Jalan A. Yani, dan Jalan Gajahmada. Ketiga lokasi alternative tapak berada di Bagian Wilayah Kota (BWK) I Kota Semarang. Dimana dalam pembagian fungsi BWK, BWK I merupakan lokasi dimana fungsi daerah tersebut salah satunya sebagai pusat perkantoran. Berikut merupakan peraturan tentang pembangunan *Semarang Creative Hub* di BWK I Kota Semarang:

- A. Pembagian Fungsi Jaringan Jalan Sesuai Pasal 19 Perda Kota Semarang No. 6 Tahun 2004
 - a. Jalan Arteri Primer meliputi :
 - Jalan Lingkar Utara Kota Semarang (Rencana Jalan Arteri) (AP.1)
 - b. Jalan Arteri Sekunder meliputi:
 - Jalan Pandanaran (AS 18, AS 19)
 - Jalan A.Yani (AS 20, AS 21)
 - c. Jalan Kolektor Sekunder meliputi:
 - Jalan Gajahmada (KS 28, KS 29 dan KS 30)
 - d. Jalan Lokal Sekunder (LS) meliputi :
 - Jalan Inspeksi Arteri Utara (LS 1)
- B. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di BWK I Kota Semarang

Penentuan KDB pada setiap ruas fungsi jaringan jalan ditetapkan sebagai berikut :

- a. Jalan Arteri Primer, KDB yang ditetapkan :
 - Perkantoran KDB yang direncanakan 60% (enam puluh perseratus)
 - b. Jalan Arteri Sekunder, KDB yang ditetapkan :
 - Perkantoran KDB yang direncanakan 60% (enam puluh perseratus)
 - c. Jalan Kolektor Sekunder, KDB yang ditetapkan :
 - Perkantoran KDB yang direncanakan 60% (enam puluh perseratus).
 - d. Jalan Lokal Sekunder, KDB yang ditetapkan :
 - Perkantoran KDB yang direncanakan 60% (enam puluh perseratus).
- C. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di BWK I Kota Semarang

Ketinggian Bangunan dan KLB pada setiap fungsi jaringan jalan ditetapkan sebagai berikut:

- a. Jalan Arteri Primer, KLB yang ditetapkan :
 - Perkantoran maksimal 12 lantai dan KLB 5,0
 - b. Jalan Arteri Sekunder, KLB yang ditetapkan :
 - Perkantoran maksimal 12 lantai dan KLB 5,0
 - c. Jalan Kolektor Sekunder, KLB yang ditetapkan :
 - Perkantoran maksimal 7 lantai dan KLB 3,6
 - d. Jalan Lokal Sekunder, KLB yang ditetapkan :
 - Perkantoran maksimal 3 lantai dan KLB 1,8
- D. Garis Sepadan Bangunan (GSB) di BWK I Kota Semarang

4.1. Garis Sepada Muka Bangunan Terhadap Jalan

Garis sempadan muka bangunan terhadap sempadan jalan dihitung dari as jalan sampai dengan dinding terluar bangunan yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi jalan sebagai berikut :

- a. Jalan Arteri Primer, GSB yang ditetapkan :
 - Perkantoran 32 meter
- b. Jalan Arteri Sekunder, GSB yang ditetapkan :
 - Perkantoran 29 meter
- c. Jalan Kolektor Sekunder, GSB yang ditetapkan :
 - Perkantoran 23 meter
- d. Jalan Lokal Sekunder, GSB yang ditetapkan :
 - Perkantoran 17 meter

4.2. Garis Sepadan Samping dan Belakang Bangunan

Garis sempadan samping dan belakang bangunan yang berbatasan dengan persil tetangga ditetapkan sebagai berikut:

- Bangunan tunggal tidak bertingkat dapat berhimpitan atau apabila tidak berhimpitan berjarak minimal 1,5 m.
- Bangunan deret bertingkat sampai dengan ketinggian 3 lantai, untuk lantai 1 dan 2 dapat berhimpit, sedangkan lantai 3 harus terpisah.
- Bangunan dengan ketinggian 4 lantai atau lebih harus terpisah.

4.2. Batasan

- Lokasi perencanaan *Semarang Creative Hub* berada di lokasi perkantoran dan pusat perekonomian Kota Semarang. 3 lokasi alternative tapak *Semarang Creative Hub* berada di Jl. Pandanaran, Jl. A.Yani, dan Jl. Gajahmada
- Lingkup kegiatan adalah wadah dan ruang public bagi masyarakat Kota Semarang untuk belajar dan mengembang usaha industri kreatif
- Perencanaan dan perancangan desain *Semarang Creative Hub* mengacu pada tata guna lahan dalam RDTRK BWK I dalam Perda no. 11 tahun 2004
- Aturan standar kelengkapan sarana, prasarana dan fasilitas kelengkapan *Semarang Creative Hub* mengacu pada bangunan yang memiliki fungsi yang mirip yaitu *Jakarta Creative Hub* dan *Bandung Creative Hub*

4.3. Anggapan

- 3 lokasi alternative tapak terpilih dianggap telah memenuhi syarat dan siap digunakan sesuai dengan batas-batas yang ada
- Jaringan utilitas kota dianggap tersedia dengan baik dan siap digunakan sesuai dengan data yang ada
- Studi kelayakan struktur dan daya dukung tanah pada 3 lokasi alternative tapak dianggap telah dilaksanakan dan dapat digunakan untuk rekomendasi proses perencanaan dan perancangan selanjutnya.
- 3 lokasi alternatif Tapak dalam kondisi siap diolah/dibangun
- Aspek ekonomi dianggap diluar pembahasan perencanaan dan perancangan, tetapi tetap memperhatikan rasionalitas, termasuk didalamnya potensi harga lahan, biaya pembangunan, biaya perawatan dan biaya pengembangan bangunan