BAB III TINJAUAN LOKASI

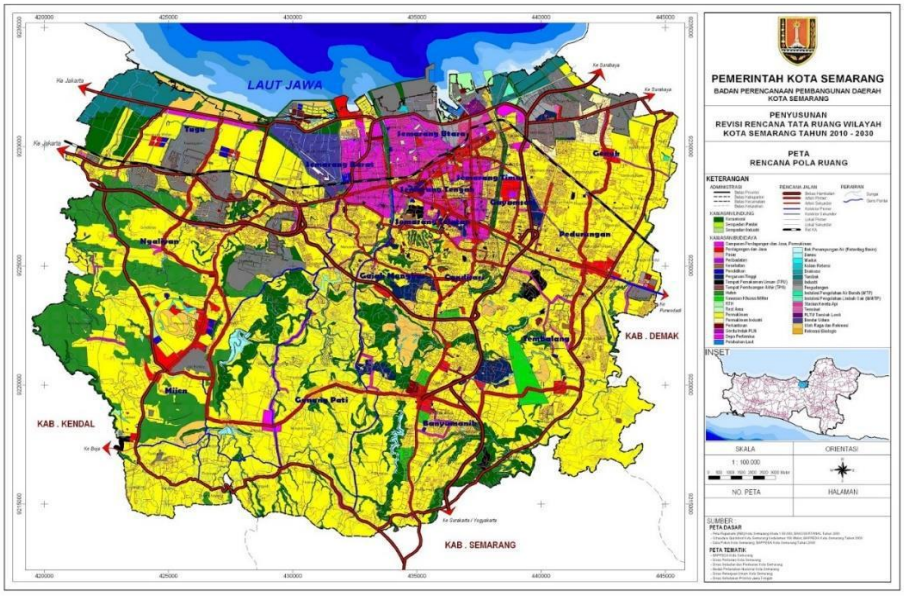
3.1 Tinjauan umum Kota Semarang

3.1.1 Letak Geografis

Kota Semarang memiliki posisi astronomi di antara garis 60 50’ – 7o 10’ Lintang Selatan dan garis 1090 35’ – 1100 50’ Bujur Ti mur dengan luas wilayah sebesar 373,70 Km^2. Kota Semarang memiliki posisi geostrategis karena berada pada jalur lalu lintas ekonomi pulau Jawa dan merupakan koridor pembangunan Jawa Tengah (Bappeda Kota Semarang, 2012).

Kota Semarang terbagi menjadi 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Daerah dataran rendah di Kota Semarang sangat sempit, yakni sekitar 4 kilometer dari garis pantai. Dataran rendah ini dikenal dengan sebutan kota bawah. Kawasan kota bawah seringkali dilanda banjir, dan di sejumlah kawasan, banjir ini disebabkan luapan air laut (rob). Di sebelah selatan merupakan dataran tinggi, yang dikenal dengan sebutan kota atas, di antaranya meliputi Kecamatan Candi, Mijen, Gunungpati, Tembalang dan Banyumanik. Kota semarang berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Selatan : Kabupaten Demak
- Sebelah Barat : Kabupaten Kendal
- Setelah Timur : Kabupaten Semarang



Gambar 3. 1 Peta Rencana Tata Ruang Kota Semarang
Sumber *:* (Bappeda Kota Semarang, 2012)

3.1.2 Letak Administratif

Kota Semarang terbagi dalam 16 wilayah Kecamatan dan 177 Kelurahan. Luas wilayah Kota Semarang adalah 373,70 km2. Dari luas yang ada, 39,56 km2 (10,59%) merupakan tanah sawah dan 334,14 km2 (89,41%) bukan lahan sawah. Lahan kering yang digunakan sebagai tanah pekarangan atau tanah untuk bangunan adalah sebesar 42,17 % dari total luas lahan bukan sawah.

Tabel 3. 1 Luas Wilayah Kota Semarang

No.	Kecamatan	Luas Wilayah (km^2)
1	Mijen	57.5
2	Gunungpati	54.11
3	Banyumanik	25.69
4	Gajah Mungkur	9.07
5	Semarang Selatan	5.928
6	Candisari	6.54
7	Tembalang	44.2
8	Pedurungan	20.72
9	Genuk	27.39
10	Gayamsari	6.177
11	Semarang Timur	7.7
12	Semarang Utara	10.97
13	Semarang Tengah	6.14
14	*Semarang Barat*	*21.74*
15	Tugu	31.78
16	Ngaliyan	37.99
Kota Semarang		373.7

Sumber: *Badan Pusat Statistik Kota Semarang 2017*

3.1.3 Topografi Wilayah

Topografi kota Semarang terdiri dari dataran rendah dan dataran tinggi. Dibagian utara yang berbatasan dengan pantai memiliki kemiringan 0 - 2%. Sedang bagian selatan merupakan daerah perbukitan dengan kemiringan 2 - 40% dan ketinggian sampai 200m dpl. (BPS Kota Semarang, 2017)

3.1.4 Suhu dan Keadaan Angin

Suhu udara rata-rata di Kota Semarang berkisar antara 23,2°C sampai dengan 34,00°C. Tempat–tempat yang letaknya berdekatan dengan pantai mempunyai suhu udara rata-rata relatif lebih tinggi, dengan kelembaban udara berkisar diangka 75 persen.

3.1.5 Curah Hujan dan Kelembapan Udara

Curah hujan selama tahun 2009 tercatat sebanyak 2.807 mm dengan hari hujan 169 hari, sedangkan bulan yang paling lama diguyur hujan adalah Januari dan Februari. Kecepatan angin selama setahun kemarin berkisar antara 14 – 30 km/jam (BPS Kota Semarang, 2015)

3.1.6 Kebijakan Tata Ruang Wilayah

Berdasarkan pertimbangan atas fungsi dan peranan sesuai dengan Peraturan daerah Kota Semarang no.14 tahun 2011 tentang RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW) KOTA SEMARANG TAHUN 2011-2031

Kebijakan pemerintah dalam perencanaan bangunan di Semarang, dibagi menjadi empat wilayah pengembangan dan sepuluh wilayah bagian kota kali ini saya akan mengambil Wilayah Pengembangan I Meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Timur, Semarang Barat, Semarang Utara, Semarang Selatan, Candisari, dan Gajah Mungkur. Ciri kegiatan yaitu pusat pelayanan umum berupa perkantoran, perdagangan komersial, pelabuhan, industri berikat pelabuhan, rekreasi, perumahan lingkungan dengan kepadatan tinggi, konservasi bangunan bersejarah.

Tabel 3. 2 Wilayah Pengembangan Kota Semarang

Wilayah Pengembangan	Badan Wilayah Kota	Kecamatan	Fungsi
WP I	BWK I	Semarang Tengah Semarang Timur Semarang Selatan	Perdagangan, perkantoran, jasa
	BWK II	Gajah Mungkur Candi Sari	Perkantoran, perdagangan, jasa dan permukiman
	BWK III	*Semarang Barat* Semarang Utara	Permukiman, perdagangan dan jasa, rekreasi, industri dan fasilitas umum
WP II	BWK IV	Genuk	Industri, transportasi dan permukiman
	BWK X	Ngaliyan Tugu	Industri, rekreasi dan permukiman
WP III	BWK V	Gayamsari Pedurungan	Pengembangan permukiman
	BWK VI	Tembalang	Pendidikan dan pengembangan permukiman
	BWK VII	Banyumanik	Kawasan khusus militer, rekreasi dan pengembangan permukiman
WP IV	BWK VIII	Gunung Pati	Pertanian, rekreasi dan permukiman
	BWK IX	Mijen	Permukiman, perdagangan, perkantoran, industri, rekreasi dan olahraga.

Sumber: *Pemerintah Kota Semarang 2018*

Ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan perdagangan dan jasa meliputi:

1. Pengembangan kawasan perdagangan dan jasa dikembangkan dengan koefisien dasar bangunan paling tinggi 80 % (delapan puluh persen);
2. Kegiatan perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan skala regional, nasional maupun internasional diarahkan di Kawasan Peterongan - Tawang - Siliwangi;
3. Kegiatan perdagangan dan jasa skala pelayanan sub pusat pelayanan kota direncanakan tersebar di setiap pusat BWK;
4. Kegiatan perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan lingkungan diarahkan pada pusat-pusat lingkungan dengan dukungan akses jalan sekurang-kurangnya jalan lokal sekunder;
5. Kegiatan perdagangan dan jasa direncanakan secara terpadu dengan kawasan sekitarnya dan harus memperhatikan kepentingan semua pelaku sektor perdagangan dan jasa termasuk memberikan ruang untuk sektor informal atau kegiatan sejenis lainnya;

6. Pengembangan pendidikan tinggi yang menyelenggarakan satu jenis disiplin ilmu diizinkan pada kawasan perdagangan dan jasa dengan syarat tidak menimbulkan konflik kegiatan;
7. Pengembangan kegiatan perkantoran diizinkan pada kawasan perdagangan dan jasa;
8. Pembangunan fasilitas perdagangan berupa kawasan perdagangan terpadu, pelaksana pembangunan/ pengembang diwajibkan menyediakan prasarana, sarana dan utilitas, RTH, ruang untuk sektor informal dan fasilitas sosial;
9. Setiap pengembangan kawasan perdagangan dan jasa diwajibkan memperhatikan daya dukung dan daya tampung serta lingkup pelayanannya; dan
10. Setiap kegiatan perdagangan dan jasa diwajibkan memberikan ruang untuk mengurangi dan mengatasi dampak yang ditimbulkan

Pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa menurut Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Semarang tahun 2011 – 2031 adalah sebagai berikut :

1. Pengembangan kegiatan Pasar Agro di Masjid Agung Jawa Tengah.
2. Peningkatan kualitas Pasar Johar.
3. Peningkatan kualitas pasar skala pelayanan kota dan atau BWK.
4. Peningkatan dan pengembangan pasar skala pelayanan lingkungan yang tersebar di seluruh Kecamatan.
5. Pengembangan kawasan pusat perbelanjaan berkualitas internasional di Kawasan Segitiga Peterongan – Tawang – Siliwangi.
6. Pengembangan pusat perbelanjaan supermarket di setiap pusat BWK.
7. Pengembangan ritel modern di kawasan pusat pelayanan lingkungan.
8. Pengembangan kawasan pertokoan di sepanjang jalan utama sesuai dengan rencana pola ruang.
9. Pengembangan jasa pameran (exhibition center) dan jasa pertemuan (convention center) di Kecamatan Pedurungan, Kecamatan Semarang Selatan, Kecamatan Gajahmungkur dan Kecamatan Semarang Utara.
10. Meningkatkan dan mengarahkan pengembangan jasa penginapan di pusat BWK.

3.2 Analisa Pemilihan Lokasi

Pemilihan lokasi untuk proyek Gallery dan Workshop Batik ini harus sesuai dengan beberapa kriteria pemilihan lokasi yang ditentukan. Berdasarkan perda no.5 tentang Rencana Tata Wilayah Kota Semarang didapat Batas Wilayah Kota(BWK) yang dipergunakan untuk kegiatan industri, wisata, perdagangan dan jasa, yaitu BWK I – X. Pemilihan lokasi tidak hanya terbatas pada perda kota Semarang tetapi juga fasilits yang mendukung disekitar lokasi tersebut. Alternatif pemilihan BWK didapatkan pada BWK I (Kecamatan Semarang Timur), BWK III (Kecamatan Semarang Barat) dan BWK IX(kecamatan Mijen).

Kriteria lokasi Senrra Industri Batik Warna Alam di Semarang:

1. Jauh dari kemacetan
2. Berada di lokasi industry/perdagangan dan jasa
3. Utilitas memadai (jaringan air bersih , jaringan air kotor , drainase, jaringan listrik, dll)
4. Pencapaian menuju lokasi yang mudah.

A. Alternatif lokasi pertama = BWK I (Kecamatan Semarang Timur)

Fungsi Bagian Wilayag Kota (BWK I) adalah :

1) Permukiman ;
2) Perguruan Tinggi;
3) Perdagangan dan Jasa ;
4) Perkantoran ;
5) Campuran Perdagangan dan Jasa, Permukiman ;
6) Olahraga dan Rekreasi

Berdasarkan RTRW Kota Semarang, dari segi geografis BWK I dibatasi oleh wilayah administrasi ,yaitu :

- Sebelah Utara : Kecamatan Semarang Utara
- Sebelah Selatan : Kecamatan Candid an Gajah Mungkur
- Sebelah Barat : Kecamatan Semarang Barat
- Sebelah Timur : Kecamatan Gayam sari

Kawasan BWK I ini merupakan kawasan pusat pada kota Semarang. Secara visual berupa kawasan pendidikan, perdagangan, jasa, dan permukiman. Sebagian besar bangunan disini memiliki pandangan visual yang sangat mendominasi daerahsekitarnya.

1. Studi tentang Kekuatan Alami

a. Iklim

BWK I yang berada di Semarang bagian Tengah ini merupakan bagian yang sangat baik karena merupakan perpaduan dari daerah perbukitan yang tidak terlalu terjal dan daerah landai, suhu di daerah ini juga tidak terlau panas dibandingkan dengan daerah pesisir.

b. Ekologi

Semarang Bagian Tengah yang merupakan perpaduan daerah perbukitan dan daerah landai, vegetasi di daerah ini merupakan faktor yang mendukung terciptanya iklim yang relatif sejuk.

c. Lingkungan sekitar

Lingkungan sekitar pada umumnya sebagai pusat pemerintahan kota Semarang, pusat perdagangan, pendidikan, permukiman, dan terdapat fasilitas-fasilitas umum, seperti hotel, rumah sakit, dsb.

2. Studi tentang Kekuatan Buatan

a. Pranata dan regulasi

Pranata dan regulasi dalam membangun di BWK I terdapat pada peraturan daerah kota Semarang. Pranata dan regulasi mencakup tentang KDB dan KLB.

b. Fungsi kota

Fungsi kota di BWK I antara lain sebagai pusat pemerintahan, sarana pendidikan/perguruan tinggi, permukiman, perdagangan dan jasa, dll.

c. Hirarki kota

Hirarki BWK I merupakan pusat kota Semarang, karena berada di Semarang bagian Tengah.

3. Studi tentang Amenitas Alami

a. View

BWK I merupakan daerah yang berada di Semarang bagian tengah, Di daerah Semarang bagian tengah sendiri sangat banyak didominasi kawasan bisnis, pemerintahan dan sekolahan sehingga view yang ada kurang begitu menarik. Pada kompleks bangunan ini mencoba menciptakan olahan ruang dalam kompleks bangunan sehingga menciptakan view yang menarik untuk dinikmati dari luar.

b. Topografi

Pada kawasan ini memiliki topografi yang datar. Adapun sebagian kecil yang memiliki kontur.

c. Air

Sistem drainase pada daerah ini apabila tidak terjadi kerusakan akan lancar dan bekerja dengan baik, tetapi apabila sedikit hambatan atau kerusakan banjir sudah pasti akan datang.

d. Bentang alam

Bentang alamnya berupa kawasan perumahan, kawasan bisnis, kawasan sekolahan, kawasan pemerintahan dan sebagian besar sudah menjadi lahan beton dan aspal adapun lahan hijau merupakan sebuah taman kota atau taman kawasan.

4. Studi tentang Amenitas Buatan

a. Jaringan Kawasan

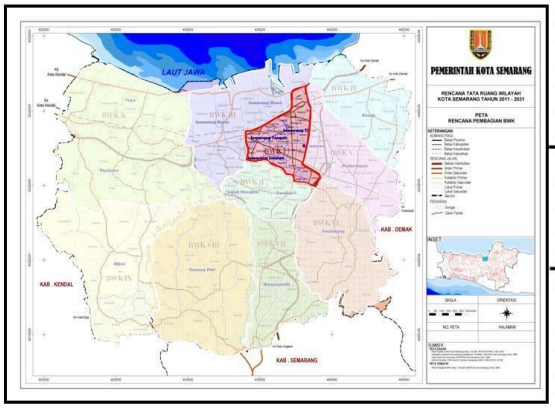
Jaringan kota yang meliputi jaringan utilitas, seperti : jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan air bersih dan drainase kota yang sudah ada dapat dimanfaatkan dengan baik untuk memenuhi kebutuhan aktivitas dari para pengguna; jaringan transportasi, seperti angkutan umum dapat mengakomodasi kebutuhan transportasi masyarakat.

b. Referensi Visual

Kawasan BWK I ini merupakan kawasan pusat pada kota Semarang. Secara visual berupa kawasan pendidikan, perdagangan, jasa, dan permukiman. Sebagian besar bangunan disini memiliki pandangan visual yang sangat mendominasi daerah sekitarnya.

c. Citra Arsitektural

Citra arsitektural pada bangunan yang berada di kawasan ini memberikan kesan tersendiri, dari bangunan pemerintahan, bangunan komersial, pendidikan, dan bangunan-bangunan perdagangan yang ada.



Fungsi :
- Permukiman
- Perdagangan dan jasa
- Campuran perdagangan dan jasa
- Perkantoran
- Spesifik/Budaya

Batas :
- Utara : Kec. Semarang Utara
- Timur : Kec. Gayamsari
- Selatan : Kec. Gajahmungkur
- Barat : Kec. Semarang Barat

Jaringan Utilitas :
- Jaringan air bersih
- Jaringan telepon
- Jaringan listrik
- jaringan drainase
- Persampahan

BWK I meliputi : Kecamaatan Semarang Tengah, Semarang Timur, dan Semarang Selatan

Gambar 3. 2 Spesifikasi BWK I
Sumber : PERDA No. 10 Th. 2004 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Wilayah I

B. Alternatif Lokasi Kedua = BWK III (Kecamatan Semarang Barat)

Fungsi Bagian Wilayag Kota (BWK III) adalah :

1) Transportasi
2) Pergudangan
3) Kawasan Rekreasi
4) Permukiman
5) Perdagangan dan Jasa
6) Perkantoran
7) Industri (Bonded Zone Industri)

Berdasarkan RTRW Kota Semarang, dari segi geografis BWK III dibatasi oleh wilayah administrasi , yaitu :

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Selatan : Kecamatan Semarang Tengah, Gajah Mungkur, Semarang Selatan dan Ngalian
- Sebelah Barat : Kecamatan Ngaliyan dan Tugu
- Sebelah Timur : Kecamatan Semarang Timur dan Genuk

1. Studi tentang Kekuatan Alami

a. Iklim

BWK III berada di Semarang Bagian Barat dan Utara. Semarang bagian utara lebih cenderung memiliki iklim tropis lembab. Daerah di dominasi oleh daerah industri. Karena dekat dengan pelabuhan utama kota semarang dan juga bandara. Pada kawasan tersebut cukup terdapat vegetasi tapi ikarenakan jumlah pabrik lebih banyak sehingga masih tetap terasa panas dan gersang.

b. Ekologi

Aspek ekologi pada kawasan tersebut masing kurang karena masih jarangnya vegetasi atau pepohonan yang terdapat pada daerah tersebut.

c. Lingkungan sekitar

Lingkungan sekitar merupakan daerah industry dan kawasan perumahan yang memiliki kepadatan cukup tinggi dan perkembangan yang cukup cepat.

2. Studi tentang Kekuatan Buatan

a. Pranata dan regulasi

Pranata dan regulasi dalam membangun di BWK I terdapat pada peraturan daerah kota Semarang. Pranata dan regulasi mencakup tentang KDB dan KLB.

- KDN : 60 %
- KLB : 3.0 maksimal 5 lantai
- GSB : 32 meter

b. Fungsi kota

Fungsi kota di BWK IIII antara lain sebagai permukiman , perdagangan, pendidikan dan rekreasi .

c. Hirarki kota

Hirarki BWK III cukup jauh dari pusat Kota Semarang, karena berada di Semarang bagian atas. Namun Jaringan infrastruktur sudah memadahi.

3. Studi tentang Amenitas Alami

a. View

BWK III meruakan daerah yang sudah dipenuhi bangunan. Karena merupakan kawasan yang sudah berkembang.

b. Topografi

Lokasi BWK III berada di Semarang Barat dan Utara dan Memiliki kontur yang relative datar.

c. Air

Area ini memiliki tingkat resapan yang cukup rendah karena didominasi dengan perkerasan, baik untuk jalan mobil maupun trotoar.

d. Bentang alam

Didominasi oleh area yang sudah terbangun.

4. Studi tentang Amenitas Buatan

a. Jaringan Kawasan

Jaringan kota yang meliputi jaringan utilitas, seperti : jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan air bersih dan drainase kota yang sudah ada dapat dimanfaatkan dengan baik untuk memenuhi kebutuhan aktivitas dari para pengguna; jaringan transportasi, seperti angkutan umum dapat mengakomodasi kebutuhan transportasi masyarakat.

b. Referensi Visual

Kawasan BWK III sebagian besar berupa kawan pendidikan, perdagangan, jasa dan permukiman. Sebagian besar bangunan disini memiliki pandangan visual yang sangat mendominasi daerah sekitar.

c. Citra Arsitektural

Citra arsitektural pada bangunan yang berada di kawasan pendidikan sehingga cocok untuk didirikan Gallery pelatihan batik.

C. Alternatif lokasi ketiga = BWK IX (Kecamatan Semarang Timur)

Fungsi Bagian Wilayag Kota (BWK I) adalah :

7) Permukiman ;
8) Pendidikan
9) Perdagangan dan Jasa ;
10) Perkantoran ;
11) Campuran Perdagangan dan Jasa, Permukiman ;
12) Olahraga dan Rekreasi
13) Pelayanan Umum
14) Kesehatan
15) Peribadatan
16) Industri
17) Pertanian
18) Makam
19) Konversi dan Ruang Terbuka Hijau Lainnya

Berdasarkan RTRW Kota Semarang, dari segi geografis BWK IX dibatasi oleh wilayah administrasi ,yaitu :

- Sebelah Utara : Kecamatan Ngaliyan
- Sebelah Selatan : Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang
- Sebelah Barat : Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal
- Sebelah Timur : Kecamatan Gunungpati

Kawasan BWK IX ini merupakan kota Semarang bagian barat. Secara visual berupa kawasan pendidikan, perdagangan, jasa, dan permukiman. Sebagian besar bangunan disini memiliki pandangan visual yang sangat mendominasi daerahsekitarnya.

1. Studi tentang Kekuatan Alami

d. Iklim

BWK IX yang berada di Semarang bagian Tengah ini merupakan bagian yang sangat baik karena merupakan perpaduan dari daerah perbukitan yang tidak terlalu terjal dan daerah landai, suhu di daerah ini juga tidak terlau panas dibandingkan dengan daerah pesisir.

e. Ekologi

Semarang bagian barat yang merupakan perpaduan daerah perbukitan dan daerah landai, vegetasi di daerah ini merupakan faktor yang mendukung terciptanya iklim yang relatif sejuk.

f. Lingkungan sekitar

Lingkungan sekitar pada umumnya kota Semarang, pusat perdagangan, pendidikan, permukiman, dan terdapat fasilitas-fasilitas umum, seperti hotel, rumah sakit, dsb.

2. Studi tentang Kekuatan Buatan

d. Pranata dan regulasi

Pranata dan regulasi dalam membangun di BWK IX terdapat pada peraturan daerah kota Semarang. Pranata dan regulasi mencakup tentang KDB dan KLB.

e. Fungsi kota

Fungsi kota di BWK IX antara lain sebagai sarana pendidikan, permukiman, perdagangan dan jasa, dll.

3. Studi tentang Amenitas Alami

e. View

BWK IX merupakan daerah yang berada di Semarang bagian tengah, Di daerah Semarang bagian tengah sendiri sangat banyak didominasi kawasan permukiman dan kawasan industri. Pada kompleks bangunan ini mencoba menciptakan olahan ruang dalam kompleks bangunan sehingga menciptakan view yang menarik untuk dinikmati dari luar.

f. Topografi

Pada kawasan ini memiliki topografi yang datar. Adapun sebagian kecil yang memiliki kontur.

g. Air

Sistem drainase pada daerah ini apabila tidak terjadi kerusakan akan lancar dan bekerja dengan baik, tetapi apabila sedikit hambatan atau kerusakan banjir sudah pasti akan datang.

h. Bentang alam

Bentang alamnya berupa kawasan perumahan, kawasan bisnis, kawasan sekolahan, sebagian besar masih merupakan lahan hijau namun diselingi dengan pembangunan yang ada.

4. Studi tentang Amenitas Buatan

d. Jaringan Kawasan

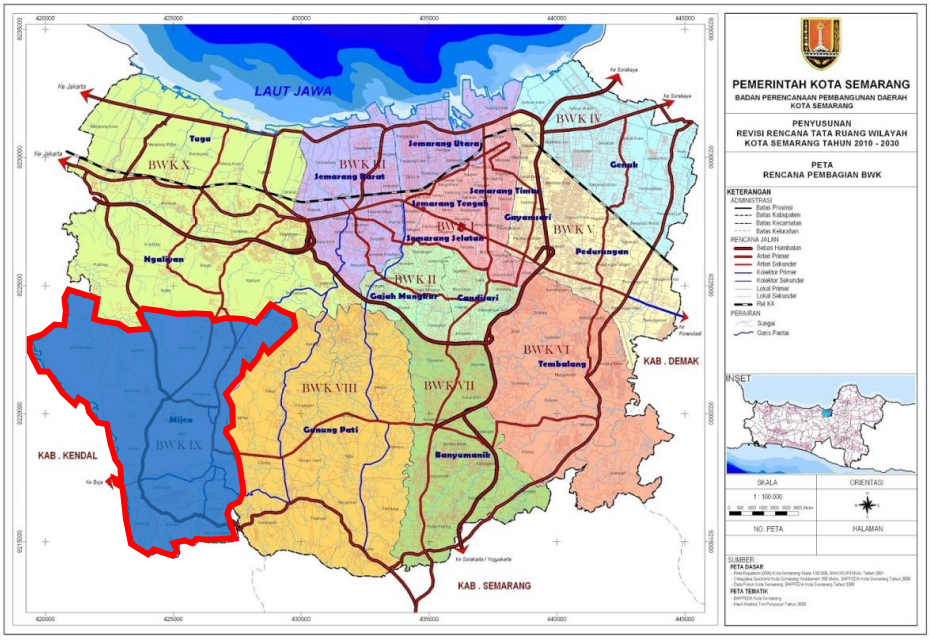
Jaringan kota yang meliputi jaringan utilitas, seperti : jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan air bersih dan drainase kota yang sudah ada dapat dimanfaatkan dengan baik untuk memenuhi kebutuhan aktivitas dari para pengguna; jaringan transportasi, seperti angkutan umum dapat mengakomodasi kebutuhan transportasi masyarakat.

e. Referensi Visual

Kawasan BWK IX Secara visual berupa kawasan perdagangan, jasa, dan permukiman. Dan industri Sebagian besar bangunan disini memiliki pandangan visual yang sangat mendominasi daerah sekitarnya.

f. Citra Arsitektural

Citra arsitektural pada bangunan yang berada di kawasan ini didominasi dengan permukiman penduduk dan lahan hijau.



Gambar 3. 3 Spesifikasi BWK IX

Sumber : PERDA No. 10 Th. 2004 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Wilayah IX

Penilaian Lokasi

Tabel 3. 3 Penilaian Lokasi

No.	Kriteria	Bobot	BWK I		BWK III		BWK IX	
			NIlai	Total	Nilai	Total	Nilai	Total
1.	Jauh dari kemacetan	30	2	60	3	90	3	90
2.	Pencapaian menuju lokasi yang mudah	20	3	60	2	40	2	40
3.	Jaringan infrastruktur	30	3	90	3	90	3	90
4.	Sarana dan prasarana penunjang	20	3	60	2	40	2	40
Total				270		260		260

Keterangan tabel :

1 = Kurang memenuhi

2 = Cukup memenuhi

3 = Sangat memenuhi

Berdasarkan tabel penilaian lokasi maka lokasi yang memenuhi kriteria dan juga memiliki nilai terbesar yaitu di **BWK I.**