

BAB III DATA

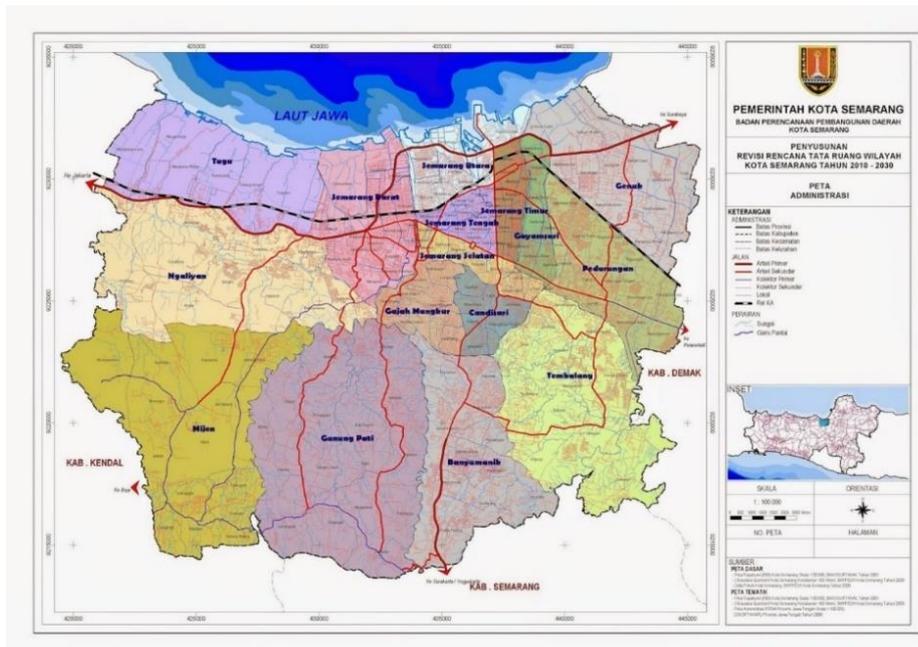
3.1. Data Fisik

Kota Semarang adalah ibukota Provinsi Jawa Tengah, Indonesia sekaligus kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia sesudah Jakarta, Surabaya, Bandung, dan Medan. Sebagai salah satu kota paling berkembang di Pulau Jawa, Kota Semarang mempunyai jumlah penduduk yang hampir mencapai 2 juta jiwa. Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan Semarang ditandai pula dengan munculnya beberapa gedung pencakar langit di beberapa sudut kota. Kota Semarang saat ini dipimpin oleh wali kota Hendrar Prihadi, S.E, M.M dan wakil wali kota Ir. Hj. Hevearita Gunaryanti Rahayu

3.1.1. Geografis Kota Semarang

Kota Semarang memiliki luas wilayah sebesar 373,70 km² dan merupakan 1,15% dari total luas daratan Provinsi Jawa Tengah dengan batasan wilayah:

- sebelah barat : Kabupaten Kendal
- sebelah timur : Kabupaten Demak
- sebelah selatan : Kabupaten Semarang
- sebelah utara : Laut Jawa dengan panjang garis pantai mencapai 13,6 kilometer



Gambar 3. 1 Peta administratif Kota Semarang

Sumber : Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang

j. BWK X meliputi Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu dengan luas kurang lebih 6.393 (enam ribu tiga ratus Sembilan puluh tiga) hektar.

Rencana pengembangan fungsi utama masing-masing BWK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. perkantoran, perdagangan dan jasa di BWK I, BWK II, BWK III;
- b. pendidikan kepolisian dan olah raga di BWK II;
- c. transportasi udara dan transportasi laut di BWK III;
- d. industri di BWK IV dan BWK X;
- e. pendidikan di BWK VI dan BWK VIII;
- f. perkantoran militer di BWK VII; dan
- g. kantor pelayanan publik di BWK IX

3.2.2. Kependudukan

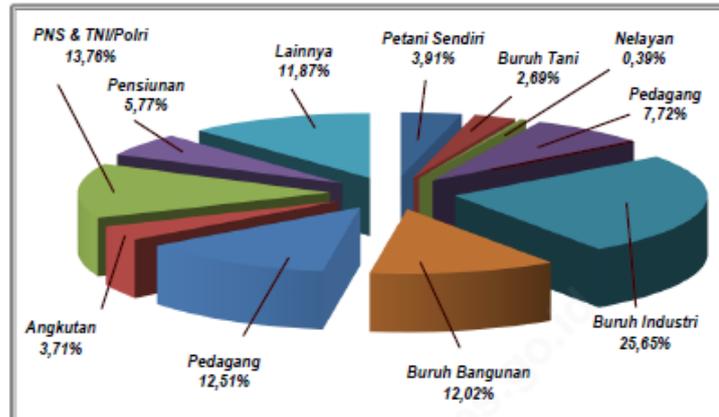
Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Kota Semarang di tahun 2016 mencapai 1.729.428 jiwa dengan pertumbuhan penduduk selama tahun 2016 sebesar 1,66% . sekitar 71,55 % penduduk kota Semarang berumur produktif (15-64) th, sehingga angka beban tanggungan yaitu perbandingan antara penduduk usia produktif dengan usia tidak produktif pada tahun 2016 sebesar 39,77 yang berarti usia produktif menanggung 40 orang penduduk usia tidak produktif. Dalam kurun waktu 5 tahun (2010-2015) kepadatan penduduk Semarang cenderung naik seiring dengan kenaikan jumlah penduduk. Disisi lain penyebaran penduduk di masing-masing kecamatan belum merata. Di wilayah Kota Semarang tercatat kecamatan Semarang Selatan sebagai wilayah terpadat, sedangkan kecamatan Mijen merupakan wilayah yang kepadatannya paling rendah

Tabel 3. 1 Statistik Penduduk Kota Semarang

Kecamatan Subdistrict	Jumlah Penduduk Population			Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun Annual Population Growth Rate (%)	
	2010	2015	2016	2010-2016	2015-2016
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1 Mijen	55 949	67 340	69 789	24.74	3.64
2 Gunungpati	88 814	105 820	109 445	23.23	3.43
3 Banyumanik	136 795	152 789	155 994	14.03	2.10
4 Gajah Mungkur	59 987	60 033	59 960	- 0.05	- 0.12
5 Semarang Selatan	69 711	69 768	69 684	- 0.04	- 0.12
6 Candisari	75 978	76 038	75 946	- 0.04	- 0.12
7 Tembalang	160 478	188 362	194 231	21.03	3.12
8 Pedurungan	180 997	200 091	203 866	12.64	1.89
9 Genuk	92 660	107 657	110 786	19.56	2.91
10 Gayamsari	71 957	78 192	79 394	10.34	1.54
11 Semarang Timur	74 887	74 950	74 861	- 0.03	- 0.12
12 Semarang Utara	117 993	118 264	118 158	0.14	- 0.09
13 Semarang Tengah	60 396	60 447	60 375	- 0.03	- 0.12
14 Semarang Barat	155 161	160 238	161 054	3.80	0.51
15 Tugu	29 507	31 640	32 041	8.59	1.27
16 Ngaliyan	128 897	149 543	153 844	19.35	2.88
Kota Semarang	1 560 167	1 701 172	1 729 428	10.85	1.66

Sumber : Semarang Dalam Angka

Untuk tahun 2015, TPAK (Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja), yaitu perbandingan antara angkatan kerja terhadap penduduk usia kerja sebesar 72,29 %. Sedangkan tingkat kesempatan kerja, yaitu perbandingan antar penduduk yang bekerja dengan penduduk usia kerja tahun 2014 adalah sebesar 53,80 %.



Grafik 3. 1 Presentase penduduk bekerja menurut mata pencaharian
Sumber : Semarang Dalam Angka

3.3. Tinjauan Apartemen di Kota Semarang

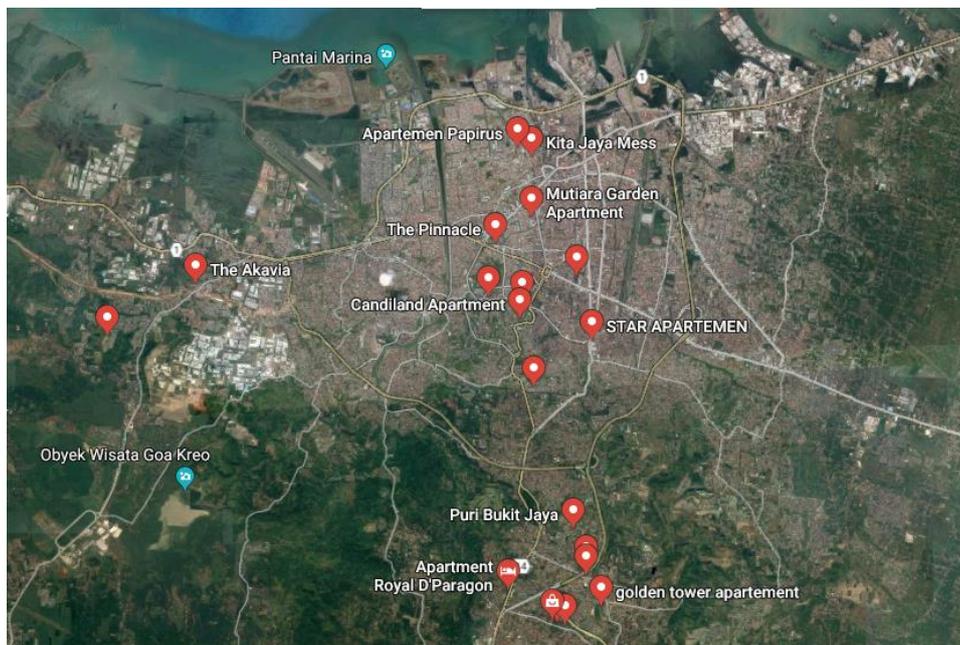
Pembangunan apartemen di Semarang ini sedang mengalami kenaikan yang cukup pesat, walau tergolong masih 'baru' dibandingkan kota besar lainnya seperti Jakarta dan Surabaya. Hal ini dikarenakan tingkat aktivitas dan kesibukan kota Jakarta dan Surabaya lebih dahulu tumbuh pesat. Meskipun begitu, Semarang terus mengalami perkembangan dengan semakin tingginya aktivitas dan kesibukan yang terjadi membuat Semarang berbenah dalam sector pembangunan, dengan salah satunya pembangunan apartemen. Selain sebagai solusi kebutuhan akan hunian yang terus meningkat dalam kondisi lahan yang semakin terbatas, juga dapat diimplementasikan sebagai citra Semarang sebagai kota metropolitan. Berikut ini adalah daftar apartemen yang ada di kota Semarang:

Tabel 3. 2 Persebaran Jumlah Apartemen di Kota Semarang

Sudah Beroperasi		Tahap Pembangunan	
Nama Apartemen	Jumlah Unit	Nama Apartemen	Jumlah Unit
Mutiara Garden Apartments Jalan Petempen 294, Kembang Sari, Semarang Tengah	285	Marquis de Lafayette Jalan Pemuda No 45- 51 Semarang tengah	445
Best Westerns Star Hotel & Star Apartments Jl. MT. Haryono No.972, Lamper Kidul, Semarang Selatan	150	Lippo Setiabudi Apartment Jl. Setia Budi No.201, Srandol Kulon, Banyumanik, Kota Semarang	250
Parama Apartments Jl. Sisingamangaraja No.31, Wonotingal, Candisari, Kota Semarang	16	Alton Apartment Jl. Prof. Soedarto No.10, Pedalangan, Banyumanik	400
The Pinnacle Apartments	480	Candiland Apartment	800

Jl. Pandanaran No.18, Mugassari, Semarang Sel., Kota Semarang		Jl. Diponegoro, Tegalsari, Candisari, Kota Semarang, Jawa Tengah	
Warhol Residence Jl. A. Yani No.137, Pleburan, South Semarang,	420	Amartha View Apartment Bringin, Ngaliyan, Semarang City	1589
Sentraland Semarang Jl. Ki Mangunsarkoro, Karangkidul, Semarang Tengah, Kota Semarang	167	Tentrem Apartment Jl. Gajahmada, Pekunden, Semarang Tengah	88
		G20 Apartment Jalan Empu Sendok No.20, Gedawang, Banyumanik	175
Jumlah	1518 Unit	Jumlah	3747 Unit

Sumber : Survey



Gambar 3. 3 Persebaran Apartemen di Kota Semarang

Sumber : *google maps*

3.4. Potensi Ekonomi dan Pasar Kota Semarang

Salah satu indikator penting untuk mengetahui kondisi perekonomian suatu daerah dapat digambarkan dari data Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). Besaran PDRB dapat digunakan sebagai indikator dalam menilai kinerja perekonomian suatu wilayah pada suatu periode tertentu, terutama yang dikaitkan dengan kemampuan suatu wilayah dalam mengelola sumber daya yang dimiliki. PDRB juga dapat digunakan untuk mengetahui nilai produk yang dihasilkan oleh seluruh faktor produksi, besarnya laju pertumbuhan ekonomi dan struktur perekonomian pada satu periode di suatu daerah tertentu.

Perdagangan, Hotel dan Restoran tetap menjadi sektor yang paling dominan disusul dengan sektor Industri dan Pengolahan serta sektor Bangunan. Kondisi ini semakin menegaskan posisi Kota Semarang sebagai kota perdagangan dan jasa.

Tabel 3.3 Laju Pertumbuhan Ekonomi dan Pertumbuhan Tiap Sektor Pembentuk PDRB Atas Dasar Harga Konstan Tahun 2011 - 2014

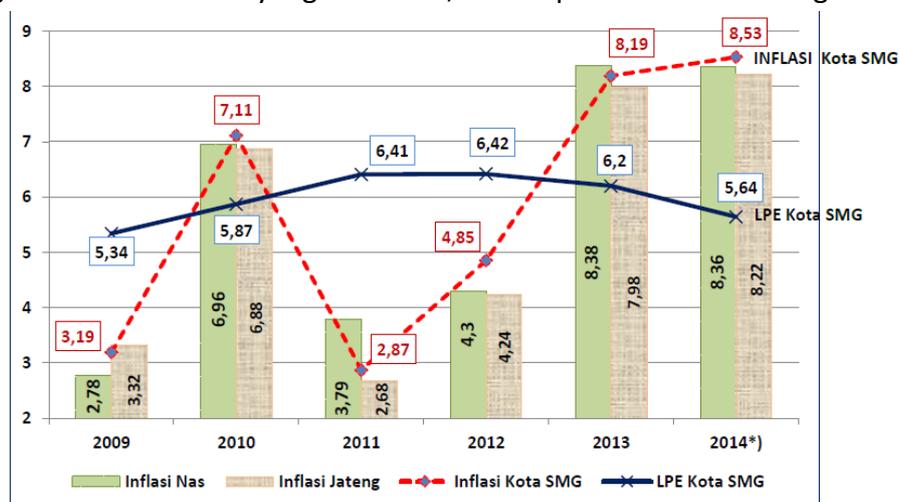
No	Lapangan Usaha	2011 (dalam %)	2012 (dalam %)	2013 (dalam %)	2014*) (dalam %)
1.	Pertanian	1,74	0,54	1,34	1,39
2.	Pertambangan dan Penggalian	2,33	1,96	1,25	1,50
3.	Industri dan Pengolahan	5,50	6,36	6,38	5,19
4.	Listrik Gas, dan Air Bersih	4,78	3,76	7,17	3,62
5.	Bangunan	7,04	6,03	6,37	6,14
6.	Perdagangan, Hotel dan Restoran	6,67	7,08	6,47	6,05
7.	Pengangkutan dan Komunikasi	6,06	5,61	6,36	5,75
8.	Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan	5,56	7,44	7,47	5,70
9.	Jasa-jasa	8,15	6,67	4,87	5,39
Jumlah		6,41	6,42	6,20	5,64

Sumber : BPS Kota Semarang, 2014

*) Data sangat sementara (data diolah)

Sumber : BPS Semarang

Seiring dengan kondisi makro ekonomi secara nasional, kondisi perekonomian Kota Semarang di tahun 2014 mengalami penurunan, seiring dengan penurunan ekonomi global. Meskipun mengalami penurunan disbanding tahun 2013, di tahun 2014 perekonomian Kota Semarang (berdasarkan PDRB ADHK) masih dapat tumbuh sebesar 5,64%. Angka ini masih diatas angka pertumbuhan ekonomi secara nasional yang pada tahun 2014 tumbuh 5,06%. Perkembangan inflasi di Kota Semarang sangat dipengaruhi oleh kebijakan makro ekonomi dari Pusat yang memengaruhi kenaikan harga-harga. Inflasi Kota Semarang di tahun 2014 meningkat menjadi sebesar 8,53% dibandingkan tahun 2013 yang tercatat sebesar 8,19%. Untuk tahun 2014, angka inflasi Kota Semarang ini lebih tinggi dibandingkan inflasi Jawa Tengah yang tercatat sebesar 8,22%, namun masih lebih rendah dibandingkan inflasi nasional yang sebesar 8,36%. Seperti terlihat dalam grafik dibawah ini:



Sumber : BPS Kota Semarang, 2014

*) Data sangat sementara (data diolah)

Grafik 3.2 Laju Inflasi dan Pertumbuhan Ekonomi di Kota Semarang Tahun 2009 - 2014

Sumber : BPS Semarang

Pendapatan perkapita adalah besarnya pendapatan rata-rata penduduk di suatu daerah. Pendapatan per kapita didapatkan dari hasil pembagian pendapatan suatu daerah dengan jumlah penduduk daerah tersebut. Pendapatan per kapita juga merefleksikan PDB per kapita. Pendapatan per kapita sering digunakan sebagai tolok ukur kemakmuran dan tingkat pembangunan sebuah daerah; semakin besar pendapatan per kapitanya, semakin makmur daerah tersebut

Ditinjau dari jumlah PDRB Perkapita (atas dasar harga berlaku) pada tahun 2011-2014, Kota Semarang mengalami peningkatan pada tahun 2014. Pada tahun 2013 nilainya sebesar Rp. 39.124.435,42 dan di tahun 2014 nilainya meningkat menjadi Rp. 43.230.365,42. Peningkatan nilai PDRB per kapita ini secara umum menandakan adanya tingkat pendapatan masyarakat yang lebih baik, sejalan dengan pertumbuhan ekonomi Kota Semarang.

Dengan pertumbuhan ekonomi kota Semarang yang baik tentunya kota Semarang menjadi pasar investasi property dengan prospek yang cerah. Sasaran utama masyarakat semarang sebagai potensi utama pasar apartemen. Sasaran pasar merupakan angkatan kerja yang berusia kisaran 35-60 tahun yang dianggap sudah mapan secara materi.

Tabel 3. 4 Persebaran Jumlah usia angkatan kerja di Kota Semarang

Kelompok Umur <i>Age Group</i>	Jenis Kelamin/Sex		Jumlah <i>Total</i>
	Laki-laki <i>Male</i>	Perempuan <i>Female</i>	
(1)	(2)	(3)	(4)
15 - 19	9 133	16 382	25 515
20 - 24	61 010	52 936	113 946
25 - 29	65 172	48 653	113 825
30 - 34	64 783	40 273	105 056
34 - 39	61 249	42 146	103 395
40 - 44	57 964	40 136	98 100
45 - 49	52 463	39 572	92 035
50 - 54	48 345	34 886	83 231
55 - 59	32 024	24 361	56 385
60 - 64	14 132	11 163	25 295
65 +	11 224	8 830	20 054
Jumlah/Total	477 499	359 338	836 837

Sumber: Survei Angkatan Kerja Nasional Agustus
Source: August National Labor Force Survey

Sumber : Semarang dalam angka

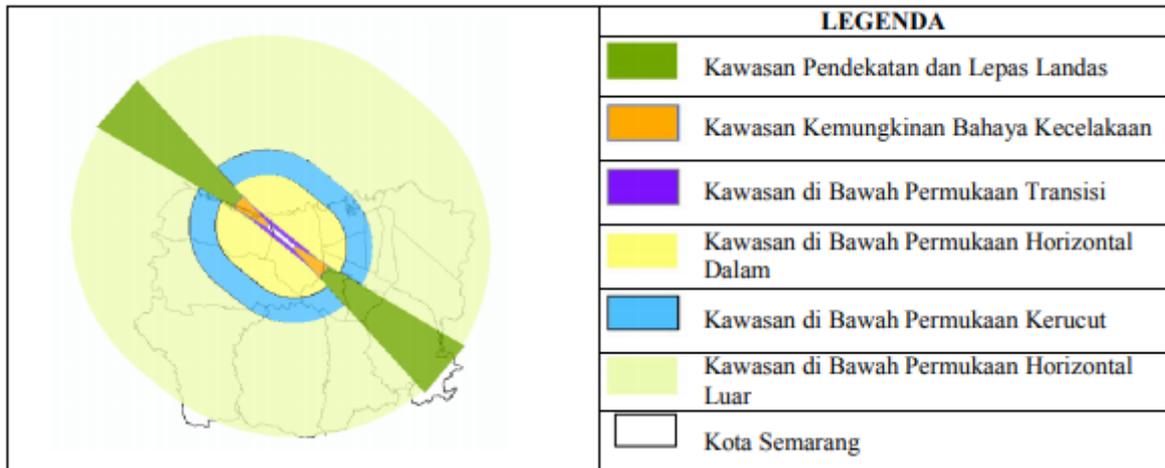
3.5. Peraturan Bangunan Sekitar

Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan diatur dalam Peraturan Menteri Perhubungan Nomor KM 35 tahun 2008. Batas-batas kawasan tersebut ditentukan berdasarkan persyaratan permukaan batas penghalang untuk landasan instrumen dengan Pendekatan Presisi Kategori I Nomor Kode 4 sesuai Annex 14 ICAO.

Tabel 3. 5 Ketentuan KKOP

Nama Kawasan	Ketentuan Jarak	Kemiringan	Ketentuan Tinggi
Pendekatan dan Lepas Landas	Dari permukaan utama Jarak 15.000 m dengan pembagian : Landasan 31 a. +2.250 m b. +1.750 m c. +1.167 m d. +2.333 m e. +7.500 m Landasan 13 a. +2.203 m b. +1.793 m c. +1.198 m d. +2.255 m e. +7.547 m	Landasan 31 a. 2% b. 0% c. 5% d. 2% e. 0% Landasan 13 a. 2% b. 0% c. 5% d. 2% e. 0%	Landasan 31 (+2,252 m m MSL) a. +45 m b. +45 m c. +103,35 m d. +150 m e. +150 m Landasan 13 (+3,192 m MSL) a. +45 m b. +45 m c. +104,90 m d. +150 m e. +150 m
Kemungkinan Bahaya Kecelakaan	Dari permukaan utama Jarak 3.000 m Lebar 300-1200 m		+45 m
Di Bawah Permukaan Horizontal Dalam	Dari titik tengah ujung permukaan utama, radius 4.000 m.		+45 m
Di Bawah Permukaan Horizontal Luar	Lingkaran dengan radius 15.000 m		+150 m dari ambang batas landasan 31
Di Bawah Permukaan Kerucut	Dari tepi luar kawasan di bawah permukaan horizontal dalam, jarak 2.000 m	5% ke arah atas dan luar di bawah permukaan horizontal luar	+45 m dari permukaan horizontal dalam. +145 m dari permukaan horizontal luar
Di Bawah Permukaan Transisi	Dari sisi panjang permukaan utama, jarak 315 m.	14,3%	+45 m dari ambang batas landasan 31

Sumber : Jurnal Geodesi Undip



Gambar 3. 4 Peta KKOP Bandara Ahmad Yani Semarang
 Sumber : Jurnal Geodesi Undip

Berkaitan dengan Peraturan ketinggian bangunan, terdapat acuan berbeda yang dijadikan acuan, yaitu KKOP Bandara Ahmad Yani Semarang. Dengan ketentuan kawasan terbagi menjadi empat bagian dan batas ketinggian sebagai berikut:

- Kawasan permukiman horizontal dalam, yaitu radius 0-4 km dari ujung runway, ketinggian maks bangunan 45m
- Kawasan permukiman kerucut, yaitu radius 4-6 km dari ujung runway, ketinggian maks. Bangunan 45-150m
- Kawasan permukaan horizontal luar yaitu radius 6-15 km dari ujung runway, ketinggian maks bangunan 150 m
- Kawasan pendekatan dan lepas landas, yaitu radius 0-15 km dari ujung runway, ketinggian maks. Mengikuti garis miring bervariasi

3.6. Lokasi Tapak

Dari peraturan tata ruang kota Semarang, diambil dua alternatif tapak dari masing-masing lokasi, yakni sebagai berikut:

a. Alternatif tapak 1

Berada di Jalan S. Parman dengan luas dari tapak $\pm 12.645m^2$ dengan batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Permukiman, perdagangan
- Sebelah Timur : Perdagangan
- Sebelah Selatan : Perdagangan
- Sebelah Barat : SPBU



Gambar 3. 5 Alternatif Tapak 1
Sumber : Google Maps

b. Alternatif tapak 2

Berada di Jalan Soekarno Hatta dengan luas dari tapak ± 16.545 m² dengan batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jl. Sisingamangaraja
- Sebelah Timur : Restoran
- Sebelah Barat : Kanwil depag Provinsi Jateng
- Sebelah Selatan : Grand Candi Residence



Gambar 3. 6 Alternatif Tapak 2
Sumber : Google Maps

Tapak terpilih berada di radius 6 km runway bandara ahmad yani dengan memenuhi syarat berada di bawah ambang batas keselamatan penerbangan. Dengan mengacu peraturan tersebut, maka ketinggian maksimal bangunan adalah 150 m dari permukaan tanah.