

## **BAB III**

### **TINJAUAN PENGGUNA, LOKASI, DAN TAPAK**

#### **3.1 Tinjauan Pengguna**

##### **3.1.1 Latar Belakang Pengguna**

Calon pengguna dari Pusat Batik dan UMKM Unggulan Kota Pekalongan terdiri dari berbagai latar belakang, termasuk perajin batik, pengusaha UMKM, pelaku ekonomi kreatif, wisatawan domestik dan mancanegara, serta masyarakat lokal. Setiap kelompok pengguna memiliki karakteristik dan kebutuhan spesifik yang mempengaruhi desain dan pendekatan ruang dalam bangunan.

##### **3.1.2 Segmentasi Pengguna**

- **Pengunjung**

Wisatawan Lokal dan Internasional:

- **Karakteristik:** Berminat pada budaya Batik dan ingin mengetahui tentang sejarah, jenis-jenis batik, dan juga proses pembuatan batik. Tertarik membeli produk-produk batik, serta UMKM unggulan lainnya di Pekalongan sebagai buah tangan dan menikmati hidangan khas Pekalongan.
- **Kebutuhan:** Ruang pameran yang menarik dan informatif, ruang workshop, kelas belajar membatik, *co working space* dan fasilitas wisata seperti toko souvenir, *foodcourt*. Selain itu juga membutuhkan panduan wisata yang kompeten, serta informasi tentang sejarah dan budaya batik Pekalongan.

- **Pengelola**

Manajemen:

- **Karakteristik:** Tim yang mengatur mengelola gedung bangunan, kegiatan, promosi, serta pengelolaan fasilitas. Mereka perlu memahami kebutuhan pengunjung agar dapat menyediakan program yang menarik.
- **Kebutuhan:** Ruang manajemen yaitu kantor untuk pengelolaan operasional pusat dan ruang Pertemuan sebagai fasilitas untuk rapat dan diskusi mengenai program-program baru.

Staf Edukasi dan Pengerajin Batik:

- **Karakteristik:** Pemandu yang memberikan informasi tentang teknik membatik dan sejarah batik kepada pengunjung. Para pengrajin yang terlibat dalam produksi batik memberikan pelatihan kepada pengunjung. Mereka berperan penting dalam menciptakan pengalaman langsung bagi wisatawan.

- Kebutuhan: Ruang pelatihan seperti workshop ataupun kelas sebagai area untuk mengadakan pelatihan bagi pengrajin dan staf edukasi mengenai teknik baru dalam membatik.

Pengusaha UMKM:

- Karakteristik: Memiliki usaha skala kecil hingga menengah, menawarkan produk jadi atau setengah jadi, memiliki variasi produk yang lebih luas dibandingkan pengrajin murni.
- Kebutuhan: Toko souvenir dan *foodcourt* sebagai tempat penjualan dan memperkenalkan produk.

### **3.2 Tinjauan Lokasi**

#### **3.2.1 Geografis**

Kota Pekalongan terletak di kawasan pesisir utara Pulau Jawa dan merupakan salah satu kota strategis di Provinsi Jawa Tengah. Secara geografis, kota ini berada di antara koordinat 6°50'42" hingga 6°55'44" Lintang Selatan serta 109°37'55" hingga 109°42'19" Bujur Timur. Wilayahnya mencakup area seluas 45,25 km<sup>2</sup>, dengan jarak maksimal sekitar 9 kilometer dari utara ke selatan dan sekitar 7 kilometer dari barat ke timur.

Penetapan batas wilayah Kota Pekalongan secara administratif merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1988 mengenai Penyesuaian Batas Wilayah antara Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan, dan Kabupaten Daerah Tingkat II Batang. Adapun batas-batas wilayah tersebut adalah:

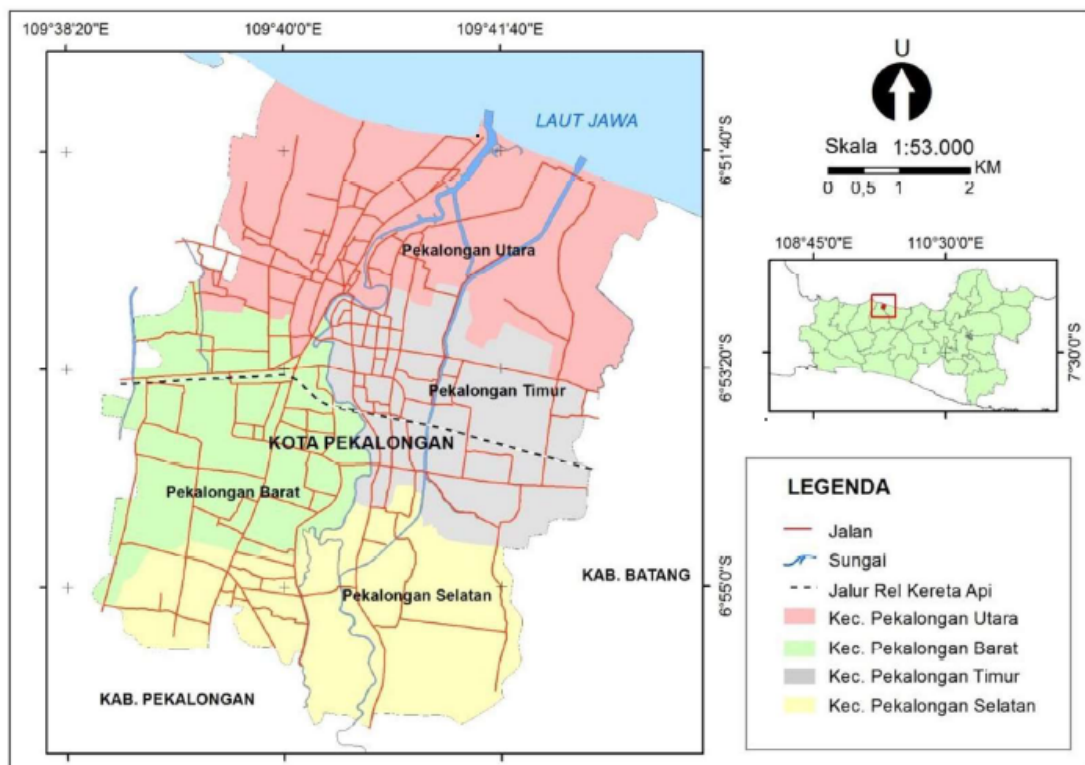
- Sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa,
- Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Batang,
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Pekalongan dan Kabupaten Batang,
- Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Pekalongan.

Secara keseluruhan luas Kota Pekalongan adalah 45,25 Km<sup>2</sup> yang terdiri dari beberapa wilayah kecamatan dengan persentase luas sebagai berikut :

Tabel 2.1 Luas Wilayah Kota Pekalongan menurut Kecamatan

| Kecamatan              | Luas Kecamatan (km <sup>2</sup> ) | Presentase Luas Kecamatan (%) |
|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Pekalongan Barat       | 10,05                             | 22,21                         |
| Pekalongan Timur       | 9,52                              | 21,04                         |
| Pekalongan Selatan     | 10,80                             | 23,87                         |
| Pekalongan Utara       | 14,88                             | 32,88                         |
| <b>Kota Pekalongan</b> | <b>45,25</b>                      | <b>100,00</b>                 |

Sumber: BPS Kota Pekalongan



Gambar 3.1 Peta Kota Pekalongan

Sumber : Google.com

### 3.2.2 Topografi dan Iklim

Kota Pekalongan merupakan daerah dataran rendah dengan ketinggian antara 0 hingga 2 meter di atas permukaan laut. Permukaan lahan di kota ini relatif datar, dengan kemiringan lereng yang bervariasi antara 0-8%. Kondisi ini membuat kota ini rentan

terhadap genangan air, terutama di daerah pesisir yang sering mengalami banjir rob akibat ombak pasang.

Secara geologis, morfologi Kota Pekalongan didominasi oleh dataran aluvium dan rawa, dengan jenis tanah yang berwarna kelabu. Dataran aluvium terutama terletak di sebelah selatan, sedangkan dataran rawa lebih banyak ditemukan di sebelah utara. Struktur geologi yang ada juga mempengaruhi pola aliran sungai di wilayah ini, yang mengikuti arah kekar atau patahan.

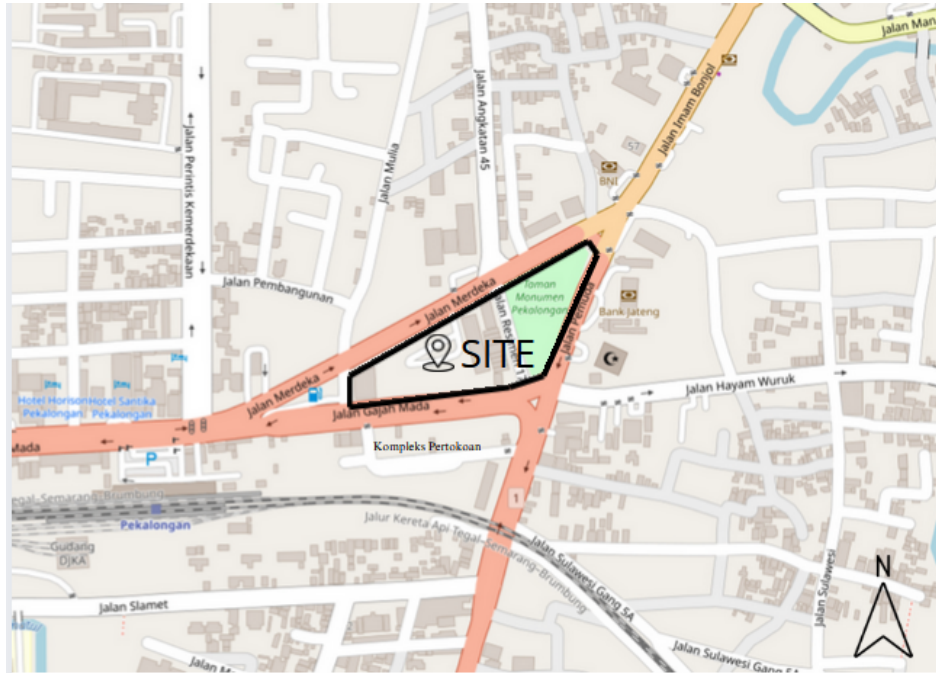
- **Jenis Iklim:** Kota Pekalongan memiliki iklim tropis dengan dua musim utama: musim hujan dan musim panas. Musim panas biasanya pendek dan panas, sedangkan musim dingin biasanya pendek dan hangat.
- **Curah Hujan:** Rata-rata curah hujan di Kota Pekalongan adalah 206,41 mm per bulan, dengan jumlah hari hujan sekitar 100 hari dalam setahun. Kondisi ini membuat kota ini rentan terhadap banjir rob, terutama di daerah pesisir.
- **Suhu Rata-Rata:** Suhu rata-rata di Kota Pekalongan berkisar antara 23°C hingga 35°C. Keadaan suhu rata-rata tidak banyak berubah dari tahun ke tahun.
- **Matahari:** Tapak berbentuk memanjang pada lintasan matahari dan dikelilingi jalan
- **Angin:** Di Pekalongan, arah angin dominan biasanya berasal dari arah selatan. Hal ini disebabkan oleh letak geografis kota yang berdekatan dengan pantai utara Jawa, di mana angin laut sering membawa udara segar ke daratan

### 3.3 Pendekatan Pemilihan Tapak

- **Alternatif Tapak 1**

Lokasi tapak berada di Jl. Merdeka (THR), Kel. Bendan, Kec. Pekalongan Barat, Jawa Tengah, 51119. Lokasi tersebut dipilih menjadi alternatif karena lokasi tersebut sangat strategis karena berada di tengah kota dan berada di antara jalan raya pantura pekalongan - semarang dan pekalongan - jakarta. Jl. Merdeka berada di pusat kota Pekalongan, yang memungkinkan akses mudah dari berbagai bagian kota. Kawasan ini berada di bagian barat kota, di sekitar Taman Hiburan Rakyat (THR) yang merupakan salah satu landmark Pekalongan yang cukup dikenal oleh warga lokal maupun wisatawan. Selain itu lokasi tapak tidak berada di zona yang rawan banjir/rob dan kontur tanah rata.

Luas tapak: 2,1 ha



**Gambar 3.3** Tapak Alternatif 1

Sumber : OpenStreetMap

Batas - batas lokasi pada tapak yang terpilih:

Batas Utara: Jl. Merdeka / Jl. Raya Pantura

Batas Timur: Jl. Pemuda

Batas Selatan: Jl. Gajah Madas

Batas Barat: Jl. Pembangunan

### **Regulasi Tapak**

Regulasi pembangunan kawasan pariwisata pada lokasi tapak tersebut berdasarkan PERDA Kota Pekalongan No.9 Tahun 2020 Sebagai berikut :

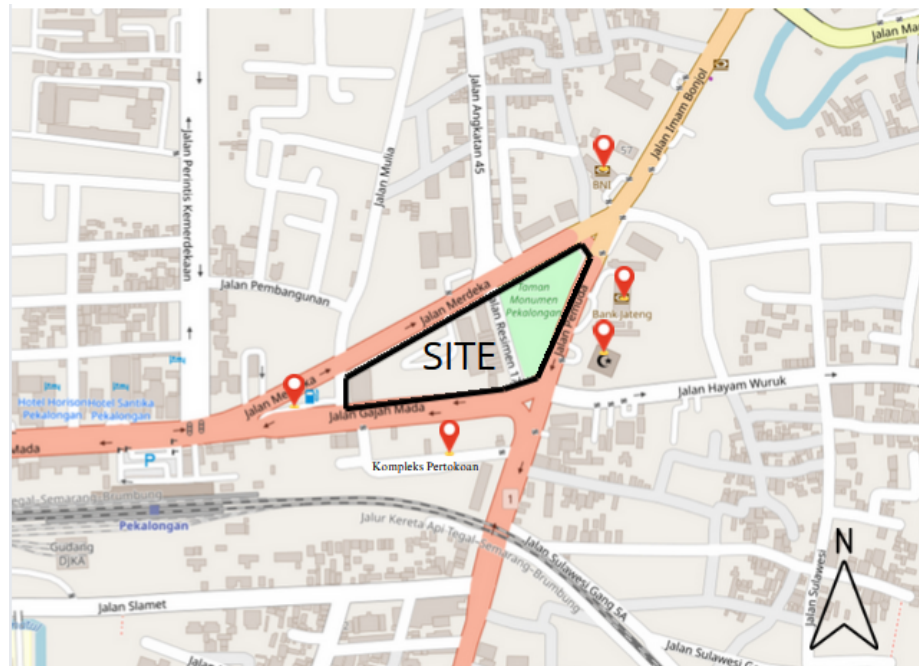
ketentuan umum intensitas bangunan untuk kawasan pariwisata yaitu:

1. KLB maksimum 2;
2. KDB maksimum 50%;
3. KDH minimum 30%;
4. GSB minimum berbanding lurus dengan Rumija; dan
5. Tinggi bangunan maksimum dibatasi garis bukaan langit 45 derajat dari atas jalan (jalan utama / jalan yang kelasnya paling tinggi disekeliling bangunan).

## Kondisi Sekitar Tapak

Pada saat ini pada tapak terdapat bangunan yang sudah terbengkalai +/- 10 tahun dan disekitarnya merupakan sebuah ruko-ruko dan terdapat juga trotoarakan tetapi kondisi trotoar kurang baik karena ada beberapa spot yang sudah rusak

- **Bangunan sekitar**



**Gambar 3.4** Bangunan Sekitar Tapak 1

Sumber : OpenStreetMap

- Masjid
- Pom Bensin
- Kantor Pajak
- Kantor Bank
- Kompleks Pertokoan

- **Aksesibilitas**

**Akses Jalan:** Jl. Merdeka adalah jalan utama dan merupakan jalan pantura Jakarta-Surabaya yang menghubungkan beberapa bagian penting di Pekalongan Barat. Akses transportasi relatif mudah dengan keberadaan transportasi umum, seperti angkutan kota (angkot), serta jalur jalan yang cukup baik untuk kendaraan pribadi. Keberadaan fasilitas parkir dan aksesibilitas untuk pejalan kaki juga perlu diperhatikan agar pengunjung pusat batik dan UMKM dapat mengakses lokasi dengan mudah.

**Tepat Di Pusat Keramaian:** Lokasi ini dekat dengan beberapa fasilitas publik lainnya,

seperti pasar, pusat perbelanjaan, dan fasilitas hiburan, membuat kawasan ini menjadi titik yang padat dan mudah dijangkau oleh pengunjung dari berbagai lapisan masyarakat.

**Infrastruktur Jalan:** Kondisi jalan di sekitar tapak cukup baik dengan jalur yang lebar, serta adanya fasilitas trotoar yang mendukung pejalan kaki. Meski demikian, pada beberapa titik, kawasan ini bisa lebih diperhatikan terkait pengelolaan sampah dan kebersihan, terutama jika kawasan ini menjadi lebih padat dengan adanya pusat batik dan UMKM.

- **Alternatif Tapak 2**

Lokasi tapak berada di Jl. Nusantara, Kel. Kauman, Kec. Pekalongan Timur, Jawa Tengah, 51111. Lokasi tersebut dipilih menjadi alternatif karena lokasi tersebut sangat strategis karena berada di tengah kota dan pusat keramaian dan ekonomi masyarakat Kota Pekalongan karena berada di kawasan Alun-Alun Pekalongan. Selain itu lokasi tapak tidak berada di zona yang rawan banjir/rob dan kontur tanah rata.

Luas tapak: 2,2 ha



**Gambar 3.5** Tapak Alternatif 2

Sumber : OpenStreetMap

Batas Utara: Jl. Nusantara, Alun–Alun Pekalongan

Batas Timur: Jl. Toba

Batas Selatan: Permukiman Warga

Batas Barat: Jl. R.A. Kartini

### **Regulasi Tapak**

Regulasi pembangunan kawasan pariwisata pada lokasi tapak tersebut berdasarkan PERDA Kota Pekalongan No.9 Tahun 2020 Sebagai berikut :

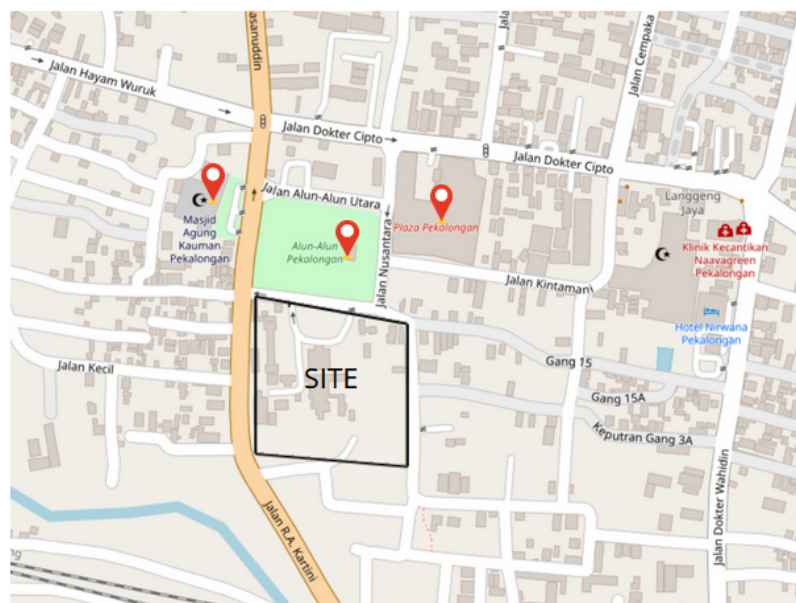
ketentuan umum intensitas bangunan untuk kawasan pariwisata yaitu:

1. KLB maksimum 2;
2. KDB maksimum 50%;
3. KDH minimum 30%;
4. GSB minimum berbanding lurus dengan Rumija; dan
5. Tinggi bangunan maksimum dibatasi garis bukaan langit 45 derajat dari atas jalan (jalan utama / jalan yang kelasnya paling tinggi disekeliling bangunan).

### **Kondisi Sekitar Tapak**

Pada saat ini tapak terdapat bangunan bekas kantor pemerintahan Kabupaten Pekalongan yang sudah tidak digunakan lebih dari 10 tahun

### **Bangunan Sekitar**



**Gambar 3.6** Bangunan Sekitar Tapak 2  
Sumber : OpenStreetMap

- Alun-Alun Kota Pekalongan
- Mall Plaza Pekalongan
- Masjid Agung Jami Pekalongan

#### ● **Aksesibilitas**

**Akses Jalan:** Jl. Nusantara terletak di pusat kota dan salah satu pusat keramaian di Kota Pekalongan. Akses transportasi relatif mudah dengan keberadaan transportasi umum, seperti angkutan kota (angkot), serta jalur jalan yang cukup baik untuk kendaraan pribadi. Keberadaan fasilitas parkir dan aksesibilitas untuk pejalan kaki juga perlu diperhatikan agar pengunjung pusat batik dan UMKM dapat mengakses lokasi dengan mudah.

**Tepat Di Pusat Keramaian:** Lokasi ini dekat dengan beberapa fasilitas publik lainnya, seperti Alun-Alun Kota Pekalongan, pusat perbelanjaan, dan tempat ibadah, membuat kawasan ini menjadi titik yang padat dan mudah dijangkau oleh pengunjung dari berbagai lapisan masyarakat.

**Infrastruktur Jalan:** Kondisi jalan di sekitarpadat dan sering terjadi macet meskipun sudah menjadi jalur satu arah, adanya fasilitas trotoar yang mendukung pejalan kaki. Meski demikian, pada beberapa titik, kawasan ini bisa lebih diperhatikan terkait pengelolaan sampah dan kebersihan, terutama jika kawasan ini menjadi lebih padat dengan adanya pusat batik dan UMKM.

### 3.4 Penilaian Alternatif Tapak



**Gambar 3.7** Penilaian Alternatif Tapak

Sumber : Analisis Penulis

**Tabel 3.1** Penilaian Alternatif Tapak

| Variabel Penilaian                                                          | Bobot Nilai | Alternatif Tapak 1 |     | Alternatif Tapak 2 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-----|--------------------|-----|
|                                                                             |             | Skor (S)           | B.S | Skor (S)           | B.S |
| Kondisi Geografis                                                           | 40%         | 5                  | 200 | 5                  | 200 |
| Eksisting                                                                   | 30%         | 5                  | 150 | 5                  | 150 |
| Lokasi                                                                      | 20%         | 5                  | 100 | 4                  | 80  |
| Fasilitas Peninjang                                                         | 10%         | 5                  | 50  | 5                  | 50  |
| <b>Jumlah</b>                                                               | 100%        |                    | 500 |                    | 480 |
| Keterangan: Baik: 5, Cukup Baik: 4, Cukup: 3, Kurang Baik: 2, Tidak Baik: 1 |             |                    |     |                    |     |

Berdasarkan tabel diatas hasil penilaian alternatif tapak, Alternatif tapak 1 memiliki nilai potensi lebih tinggi karena tapak tersebut berada di lokasi yang strategis sehingga memudahkan akses menuju tapak yang juga dilewati fasilitas publik.