

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Lokasi dan Kondisi Kawasan POJ City

3.1.1 Lokasi Geografis

POJ City terletak di kawasan pesisir Semarang, Jawa Tengah, dan merupakan salah satu kawasan pengembangan perkotaan yang sedang berkembang saat ini. Secara geografis, kawasan ini berada di sebelah utara kota Semarang, yang berbatasan langsung dengan Laut Jawa. Posisi strategis POJ City menjadikannya sebagai area dengan potensi pengembangan ekonomi, pariwisata, dan properti.



Gambar 3 POJ City

Menurut Wicaksono dan Dewi (2023), lokasinya yang dekat dengan jalur pelabuhan internasional memberikan nilai tambah, terutama dalam konteks konektivitas antar wilayah dan pengembangan industri pariwisata. POJ City juga dilengkapi dengan infrastruktur yang

mendukung pengembangan kawasan, seperti akses jalan utama, sarana transportasi umum, dan fasilitas umum yang memadai.

Batas-batas geografis POJ City berdasarkan observasi :

- Sebelah Utara: Berbatasan langsung dengan Laut Jawa.
- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan kawasan perkotaan Semarang, termasuk akses menuju pusat kota melalui jaringan jalan tol dan arteri utama.
- Sebelah Barat: Berbatasan dengan kawasan industri dan pemukiman baru.
- Sebelah Timur: Berbatasan dengan area pengembangan perumahan Marina dan yang terhubung ke pelabuhan Tanjung Mas dan jalur transportasi utama.

3.1.2 Kondisi Topografi dan Iklim

Secara topografis, Kota Semarang terbagi menjadi wilayah perbukitan, dataran rendah, dan daerah pantai, dengan beberapa variasi kemiringan dan elevasi. Wilayah pantai mencakup 65,22% area berupa dataran dengan kemiringan hingga 25%, sementara 37,78% wilayah berupa perbukitan dengan kemiringan 15-40%. Kota Semarang memiliki empat jenis klasifikasi lereng, yaitu:

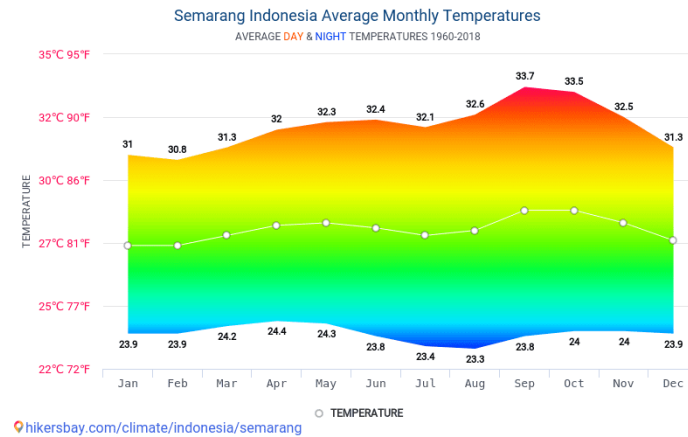
- Lereng I (0-2%) mencakup Kecamatan Genuk, Pedurungan, Gayamsari, Semarang Timur, Semarang Utara, dan Tugu, serta sebagian Kecamatan Tembalang, Banyumanik, dan Mijen.
- Lereng II (2-5%) meliputi Kecamatan Semarang Barat, Semarang Selatan, Candisari, Gajahmungkur, Gunungpati, dan Ngaliyan.
- Lereng III (15-40%) mencakup area di sekitar Kaligarang dan Kali Kreo (Kecamatan Gunungpati), sebagian Kecamatan Mijen (daerah Wonopluombon), Kecamatan Banyumanik, dan Candisari.
- Lereng IV (>50%) berada di sebagian wilayah Kecamatan Banyumanik (sebelah tenggara) dan Kecamatan Gunungpati, khususnya di sekitar Kali Garang dan Kali Kripik.

a. Kondisi Topografi POJ City

Kondisi topografi POJ City cenderung datar, dengan ketinggian rata-rata 3-5 meter di atas permukaan laut. Karakteristik ini memudahkan untuk pengembangan lahan, terutama untuk fasilitas komersial. Namun, kondisi ini juga membawa beberapa tantangan yang memerlukan perhatian khusus. Berikut beberapa poin yang perlu diperhatikan:

- Pengembangan Lahan: Topografi yang datar memudahkan proses pembangunan infrastruktur dan bangunan. Menurut Santoso (2022), wilayah datar sangat ideal untuk pengembangan properti komersial seperti hotel, resort, dan beach club karena biaya konstruksi lebih efisien tanpa perlu banyak modifikasi lahan.
- Ancaman Kenaikan Permukaan Air Laut: Ketinggian yang relatif rendah (3-5 meter) di atas permukaan laut membuat POJ City rentan terhadap kenaikan permukaan air laut, terutama karena perubahan iklim global. Prasetyo (2023) menyoroti bahwa daerah pesisir dengan topografi rendah harus melakukan langkah mitigasi, seperti penerapan sistem drainase dan infrastruktur anti-banjir.
- Risiko Banjir dan Genangan: Kondisi topografi yang rendah juga berisiko terkena dampak banjir musiman, terutama saat laut mengalami pasang dan musim hujan. Perlu adanya perencanaan infrastruktur, seperti penggunaan elevasi bangunan, sistem drainase, dan pelindung alam seperti mangrove untuk mengurangi dampak banjir (Kurniawan, 2020).

b. Kondisi Iklim Tropis



Gambar 4 Grafik Temperature di Semarang

POJ City yang terletak di Kota Semarang memiliki kondisi iklim tropis dengan tipe iklim menurut klasifikasi Koppen adalah Am (tropikal monsunial). Iklim tropis monsunial ini dipengaruhi oleh letak lintang yang cukup jauh dari khatulistiwa sehingga efek ITCZ (hujan tahunan) kurang berpengaruh di Kota Semarang. Iklim monsunial ini juga berpengaruh terhadap pola musim di Kota Semarang secara periodik, yaitu musim kering/kemarau dan musim basah/penghujan. Pola musim di Kota Semarang disebabkan oleh pergerakan tahunan matahari yang menyebabkan perubahan dan perbedaan tekanan pada wilayah permukaan bumi

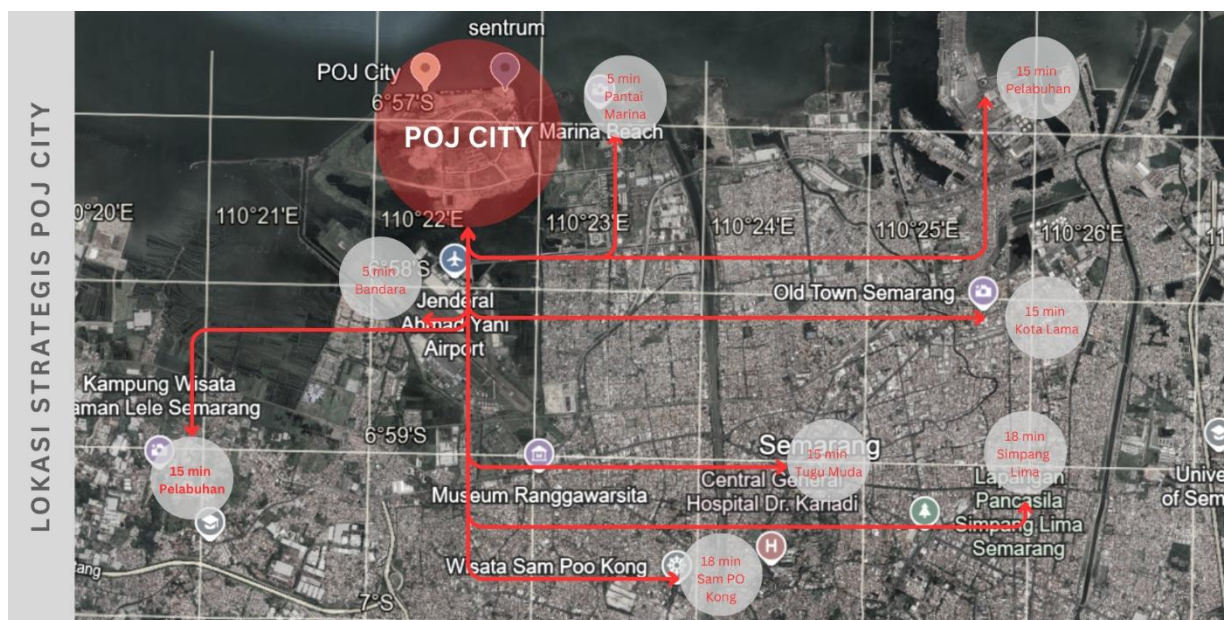
Tabel 6 data iklim Semarang

Data iklim <u>Semarang</u> , Jawa Tengah, Indonesia													
Bulan	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agt	Sep	Okt	Nov	Des	Tahun
Rekor tertinggi °C (°F)	39 (102)	37 (98)	37 (98)	37 (99)	38 (101)	38 (100)	41 (106)	41 (105)	37 (99)	38 (100)	38 (100)	39 (102)	41 (106)
Rata-rata tertinggi °C (°F)	29 (85)	29 (85)	30 (86)	31 (88)	32 (89)	32 (89)	32 (89)	32 (89)	32 (90)	32 (90)	31 (88)	30 (86)	31 (87.8)
Rata-rata harian °C (°F)	27 (81)	28 (82)	28 (82)	29 (84)	29 (84)	28 (83)	28 (83)	28 (83)	29 (84)	29 (84)	28 (83)	28 (82)	28 (83)
Rata-rata terendah °C (°F)	25 (77)	25 (77)	25 (77)	26 (78)	26 (78)	25 (77)	24 (76)	24 (76)	25 (77)	26 (78)	26 (78)	25 (77)	25.2 (77.2)

Rekor terendah °C (°F)	19 (66)	22 (72)	22 (72)	22 (72)	21 (70)	20 (68)	18 (64)	18 (65)	18 (64)	18 (65)	22 (72)	22 (72)	18 (64)
<u>Presipitasi</u> mm (inci)	401 (15.79)	362 (14.25)	281 (11.06)	232 (9.13)	141 (5.55)	93 (3.66)	44 (1.73)	34 (1.34)	75 (2.95)	154 (6.06)	258 (10.16)	315 (12.4)	2.390 (94.08)
Rata-rata hari hujan	17	15	13	11	7	5	3	2	4	8	13	16	114
% <u>kelembapan</u>	84	83	82	79	77	74	72	70	72	73	77	81	77
Rata-rata sinar matahari bulanan	160	168	172	186	198	236	265	278	259	227	192	171	2.512
<i>Sumber 1: Weatherbase & Climate-Data.org</i>													
<i>Sumber 2: BMKG</i>													

3.1.3 Aksesibilitas

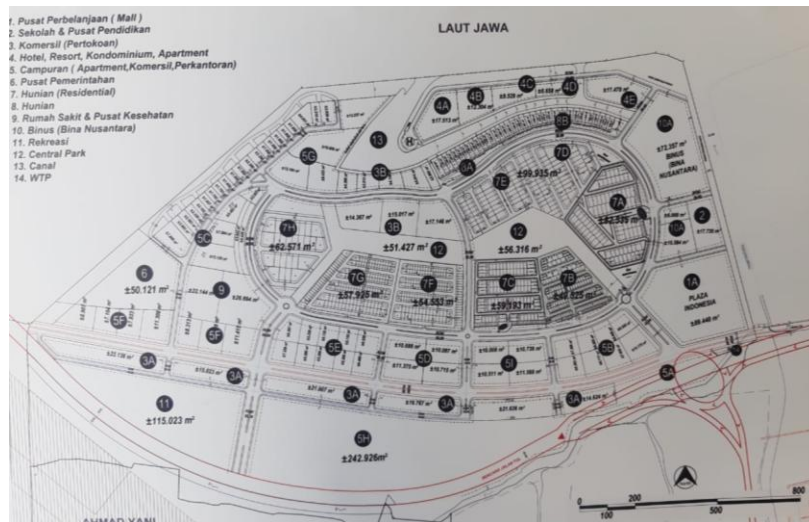
POJ City memiliki aksesibilitas yang baik, dengan adanya akses langsung dari jalan tol Semarang-Demak dan jalur transportasi utama yang menghubungkan kawasan ini dengan pusat kota Semarang. Infrastruktur sekitar seperti jalur kereta api dan pelabuhan laut internasional juga memberikan kemudahan bagi wisatawan dan pengunjung untuk menjangkau kawasan ini. Menurut Andriani dan Nugroho (2022), aksesibilitas merupakan salah satu faktor penting dalam pengembangan destinasi wisata, karena memudahkan mobilitas pengunjung dan meningkatkan potensi ekonomi kawasan.



Berikut data aksesibilitas POJ City terhadap beberapa lokasi di Kota Semarang berdasarkan peta gambar

- 5 menit menuju Pantai Marina
- 5 menit menuju Bandara Internasional Ahmad Yani
- 15 menit menuju Pelabuhan Tanjung Mas
- 15 menit menuju Tugu Muda
- 15 menit menuju Kota Lama
- 18 menit menuju Sam Poo Kong
- 18 menit menuju simpang Lima Semarang

3.1.4 Pembagian Wilayah dan Tata Ruang POJ City



Gambar 5 Peta Wilayah POJ City

POJ City dikembangkan dengan konsep *urban mixed-use development*, yang mengintegrasikan berbagai fasilitas, mulai dari komersial, hunian, hingga fasilitas rekreasi. Pembagian wilayah tata ruang di POJ City dirancang untuk mendukung pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kualitas hidup masyarakatnya, dan menunjang sektor pariwisata. Berdasarkan data dari yang diperoleh dari IPU Land selaku pengembang dari POJ City dan

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Semarang tahun 2023, tata ruang di POJ City terdiri dari:

1. **Zona Komersial:** Kawasan ini dikhususkan untuk area fasilitas komersial seperti mall, pusat perbelanjaan, restoran, hotel, dan beach club.
2. **Zona Hunian:** Zona hunian mencakup apartemen, perumahan modern, dan *townhouse* yang didesain untuk kelas menengah ke atas. Kawasan hunian ini terhubung dengan zona komersial melalui jalan arteri utama.
3. **Zona Rekreasi :** Kawasan pesisir POJ City dimanfaatkan untuk pengembangan wisata pantai dan fasilitas rekreasi lainnya, termasuk water sports, beach club, dan *resort*. Menurut Wicaksono dan Dewi (2023), kawasan ini akan menjadi salah satu destinasi utama bagi wisatawan yang ingin menikmati wisata pantai.
4. **Zona Pendidikan :** Bagian timur POJ City diperuntukkan bagi kawasan Pendidikan dibuktikan dengan sudah dibangunnya kampus Binus di area Kawasan tersebut