

BAB III

TINJAUAN OBJEK, LOKASI, PENGGUNA

3.1 Tinjauan Umum Wilayah Semarang

3.1.1 Keadaan Geografis dan Administratif

Kota Semarang terletak pada persimpangan jalur utara Jawa penghubung antara Kota Surabaya dan Kota Jakarta. dijuluki sebagai “Venetie Van Java” yang menggambarkan keindahan ala Venesia di Pulau Jawa, “Kota Atlas” yang berarti aman, tertib, lancar, indah, dan sehat. Wilayah Kota Semarang terdiri dari lahan sawah seluas 37,90 km² atau 10,14km² dan lahan non sawah seluas 335,81 km² atau 89,86km². Secara geografis terletak antara 6 50° - 7 10° lintang selatan dan garis 109 35° - 110 50° Bujur Timur. Ketinggian Kota Semarang terletak kisaran 0,75 - 348,00 diatas garis pantai dengan suhu udara berkisar 20 - 30 celcius dan suhu rata-rata 27 celcius.



Sumber: Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2021

Gambar 2.1.
Luas dan Batas Wilayah Administrasi Kota Semarang

Gambar 3.1 Luas dan Batas Wilayah Administrasi Kota Semarang
Sumber Data perda Semarang

Kota Semarang memiliki luas 373,70 km atau 37.366.836 Ha, secara pembagian administratif, terdiri dari 16 Kecamatan dan 117 Kelurahan. Dibatasi sebelah barat dengan Kabupaten Kendal, Timur dengan Kabupaten Demak, Selatan dengan Kabupaten Semarang, dan Utara dengan laut Jawa. Berikut tabel luasan wilayah menurut Kecamatan di Kota Semarang pada tahun 2023.

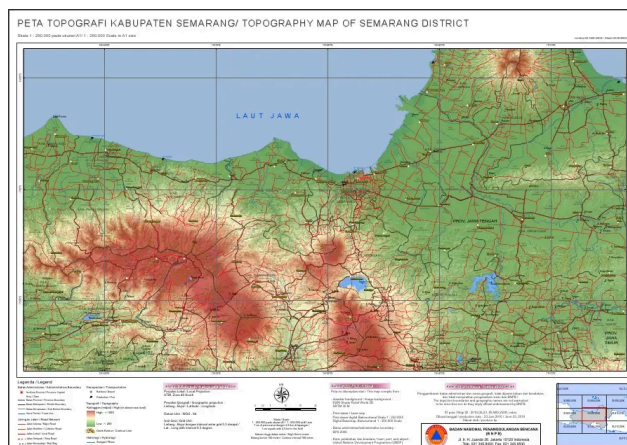
No	Kecamatan	Luas (km ²)	Persentase
1	Mijen	56,52	15,12
2	Gunung Pati	58,27	15,59
3	Banyumanik	29,74	7,96
4	Gajahmungkur	9,34	2,50
5	Semarang Selatan	5,95	1,59
6	Candisari	6,40	1,71
7	Tembalang	39,47	10,56
8	Pedurungan	21,11	5,65
9	Genuk	25,98	6,95
10	Gayamsari	6,22	1,66
11	Semarang Timur	5,42	1,45
12	Semarang Utara	11,39	3,05
13	Semarang Tengah	5,17	1,38
14	Semarang Barat	21,68	5,80
15	Tugu	28,13	7,52
16	Ngaliyan	42,99	11,50
Kota Semarang		378,78	100,00

Sumber: Badan Pusat Statistik, Kota Semarang dalam Angka (2023)

*Tabel 3.1 Luasan Wilayah Kecamatan
Sumber Badan Pusat Statistik, Kota Semarang (2023)*

Pada tabel data menunjukkan luas keseluruhan adalah 373,7km². Kecamatan terluas terdapat pada Kecamatan Gunung Pati dengan luas 58,27km², Kecamatan Mijen dengan luas 56,52km² dan kecamatan terkecil berapa di Semarang Tengah dengan luas 5,17km² dan Semarang Timur 5,42km².

3.1.2 Keadaan Topografi



*Gambar 3.2 Peta Topografi Kabupaten Semarang
Sumber Badan Pusat Statistik, Kota Semarang (2023)*

Secara Topografi Semarang memiliki beragam ketinggian dan variasi kemiringan tanah yang terdiri atas daerah perbukitan, dataran rendah, dan pantai. Daerah pantai 65,22% merupakan wilayah kemiringan, 25% wilayah kemiringan, dan 37,78% merupakan perbukitan. Ketinggian Semarang bervariasi antara 0,75 - 348m diatas permukaan laut dan kemiringan lahan

berkisar 0% - 45%. Secara topografi, daerah ini mengakibatkan penggolongan wilayah menjadi kota bawah dan kota atas. Sebagian besar kota wilayah bawah yang terletak pada bagian utara, terdiri dari campuran pasir dan lempung, sehingga pemanfaatan lahan dominan pada keperluan jalan raya, pemukiman, struktur bangunan, taman, area industri, tambak, kolam, dan pertanian. Wilayah bagian atas, sebagian besar dominan pada formasi batuan beku. Keadaan topografi Kota Semarang dibedakan menjadi 2 wilayah, diantaranya :

1. Wilayah Utara

dataran rendah dengan pantai menghadap Laut Jawa.

2. Wilayah Selatan

Perbukitan dengan ketinggian 9 - 27m di atas permukaan laut.

Berikut tabel topografi Wilayah Kota Semarang berdasarkan kemiringan lahan dan luas wilayahnya :

No.	Kemiringan Lahan (%)	Luas Wilayah (Ha)	Prosentase Luas Wilayah
1	0%-2%	15.810,76	42.31%
2	2%-15%	13.379,76	35.80%
3	15%-25%	6.080,18	16.27%
4	25%-40%	1.138,80	3.05%
5	>40%	960,50	2.57%
	JUMLAH	37,37	100%

*Tabel 3.2 Topografi kota Semarang
Sumber RDTRK Kota Semarang, 2010*

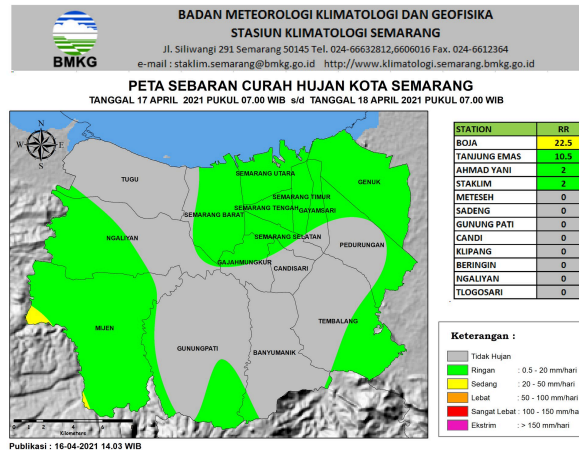
Kombinasi antara perbukitan, dataran rendah, dan area pantai membentuk karakteristik kota yang unik. Oleh karena itu, topografi di Semarang mencerminkan berbagai kemiringan tanah yang berkisar dari 0% - 40% dapat disimpulkan curam. Wilayah Semarang, terdapat aliran 9 sungai besar dan kecil yaitu Sungai Banjir Kanal Timur dan Barat, Kali Kreo, Kali Semarang, Kali Plumbon, Kaligarang, Kali Beringan, Kali Kripik, Kali Babon. Sistem penanganan drainase pada kota dibagi menjadi dua kategori wilayah, yaitu penanganan untuk daerah yang lebih tinggi dan rendah.

3.1.3 Keadaan Klimatologi

Semarang memiliki 2 jenis iklim tropis jika secara Klimatologi yaitu musim kemarau dan musim penghujan dan keduanya memiliki siklus pergantian lebih dari 6 bulan. Curah hujan tahun ke tahun rata - rata 2215 mm sampai dengan 2183 mm dengan maksimum bulanan terjadi pada bulan Desember - Januari. Temperatur udara berkisar 25.80 0C - 29.3 0C, dengan kelembaban udara rata - rata bervariasi mulai 62% - 84%. Angin sebagian besar bergerak dari tenggara menuju barat laut dengan kecepatan rata - rata berkisar antara 5.7 km/jam. Memiliki iklim tropik basah yang dipengaruhi oleh faktor angin muson barat dan timur bertiup dari arah utara barat laut (NW) dari November - Mei dengan curah hujan tinggi lebih dari 80% dan kelembaban relatif tinggi. Bulan Juni hingga Oktober angin bertiup dari tenggara periode musim kemarau, membawa sedikit uap air dan berkelembaban rendah. Berdasarkan hasil pengolahan dan analisis data terkait perkembangan kondisi dinamika atmosfer regional maupun global, Musim kemarau cenderung terjadi pada bulan Mei 2024.

Bulan	Curah Hujan Kota Semarang (Mm)	
	2022	
Januari		329
Februari		337
Maret		165
April		134
Mei		191
Juni		231
Juli		126
Agustus		82
September		121
Oktober		307
November		284
Desember		357

*Tabel 3.3 Curah Hujan Kota Semarang
Sumber Badan Pusat Statistik Kota Semarang (2022)*



Gambar 3.3 Peta Sebaran Curah Hujan Kota Semarang
Sumber Badan Pusat Statistik Kota Semarang (2022)

3.2 Kebijakan Tata Guna Lahan menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RT/RW)

3.2.1 Peraturan Daerah menurut RTRW Kota Semarang

Menurut Rencana Tata Ruang wilayah (RTRW) Kota Semarang periode tahun 2010 - 2030, terbagi menjadi 10 Bagian Wilayah Kota (BWK), bertujuan sebagai pusat pelayanan kegiatan yang mendukung perdagangan dan jasa internasional. Berdasarkan peraturan yang tercantum dalam RTRW Kota Semarang tahun 2011-2031, setiap bagian wilayah terbagi beberapa untuk diperuntukan bangunan, yang dilihat dalam tabel :

No	BWK	Kecamatan	Peruntukan Bangunan
1.	BWK I	Semarang Timur, Semarang Tengah, Semarang Selatan	Pemukiman ; Perdagangan dan Jasa ; Campuran perdagangan dan jasa ; pemukiman ;Perkantoran ; Spesifik/Budaya
2.	BWK II	Candisari, Gajahmungkur	Pemukiman; Perdagangan dan Jasa; Campuran perdagangan dan jasa; Perkantoran ; Perguruan Tinggi ; Olahraga dan Rekreasi
3.	BWK III	Semarang Barat, Semarang Utara	Transportasi ; Pergudangan ; Kawasan Rekreasi; Permukiman ; Perdagangan dan jasa; Perkantoran; Industri
4.	BWK IV	Genuk	Industri; Pusat Transportasi; Budidaya Perikanan; Permukiman
5.	BWK V	Pedurungan, Gayamsari	Permukiman; Perdagangan dan jasa; Perguruan Tinggi; Industri ; Transportasi
6.	BWK VI	Tembalang	Permukiman ; Perguruan Tinggi; Perdagangan dan Jasa; Perkantoran ; Campuran Perdagangan dan Jasa; Konservasi
7	BWK VII	Banyumanik	Permukiman; Perkantoran; Kawasan Khusus Militer ;Konservasi ; Transportasi
8	BWK VIII	Gunungpati	Pusat Pendidikan ; Permukiman;

			Konservasi
9	BWK IX	Mijen	Pertanian; Permukiman; Konservasi; Wisata/Rekreasi; Campuran Perdagangan dan jasa
10	BWK X	Tugu, Ngaliyan	Industri ; Permukiman ; Perdagangan dan Jasa; Tambak; Rekreasi ; Pergudangan

Tabel 3.4 Peraturan Peruntukan Lahan

Sumber Dinas Penataan Ruang Kota Semarang

3.3 Tinjauan Umum Wilayah Semarang

3.3.1 Sejarah

Kota Semarang, Ibukota Provinsi Jawa Tengah terus berkembang sebagai pusat ekonomi, perdagangan, dan pariwisata. Lokasi yang strategis, meningkatkan minat para investor untuk berinvestasi di berbagai sektor. Namun sangat disayangkan banyaknya keberadaan bangunan mangkrak karena perencanaan yang kurang matang. padahal sebenarnya memiliki potensi besar untuk dikembangkan. Kehadiran bangunan mangkrak di Semarang tidak hanya mengurangi nilai estetika kota, tetapi juga menjadi pemborosan sumber daya dan menghambat pertumbuhan ekonomi yang seharusnya optimal.



Salah satu bangunan mangkrak yang berpotensi adalah Hotel Siranda. Hotel tersebut mengalami masa kejayaan pada era 1980-an, namun akibat tata kelola yang kurang profesional, hotel ini mengalami kebangkrutan dan akhirnya tutup pada tahun 2006. Seiring berjalannya waktu, bangunan Hotel Siranda yang tidak terawat mengalami penurunan kondisi fisik dan kini terbengkalai.

3.3.2 Data Site



*Gambar 3.4 Rencana Tapak
Sumber Google earth 2024*

Lokasi Tapak Perancangan Hotel ini terletak di Jl. Diponegoro No.1, Lempongsari, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah 50231, dengan luas tapak ± 25.000 m atau 2,5 Ha, secara **geografis lokasi site masuk dalam kategori BWK II , berbatasan dengan :**

Utara : Jl. Veteran, Kantor Polda Jawa Tengah
Barat : Perkantoran
Timur : Jl. Diponegoro, perkantoran
Selatan : Permukiman Jln.Wungkal