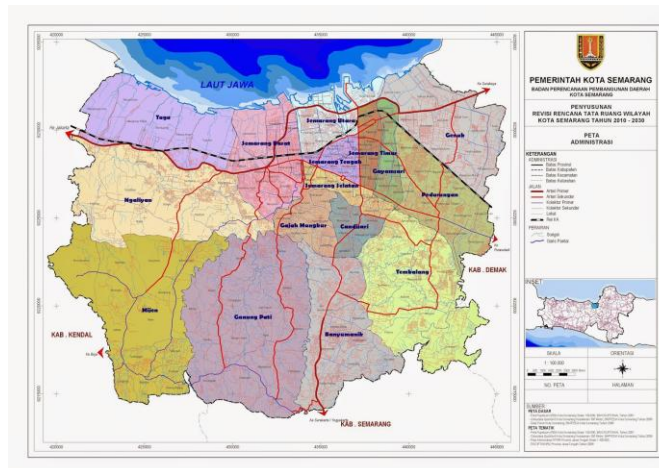


BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Lokasi

3.1.1. Tinjauan Kota Semarang



Gambar 9. Peta Kota Semarang

Source: Google

Kota Semarang merupakan ibu kota Provinsi Jawa Tengah yang memiliki peran strategis sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, jasa, dan transportasi regional. Secara geografis, Kota Semarang terletak di pesisir utara Pulau Jawa dan menjadi bagian dari jalur Pantura yang menghubungkan kota-kota besar di Pulau Jawa. Posisi ini menjadikan Semarang sebagai simpul distribusi barang dan mobilitas manusia, baik melalui jalur darat, laut, maupun udara.

Berdasarkan konteks tersebut, pemilihan lokasi tapak berada di kawasan Semarang Barat menjadi relevan karena wilayah ini berkembang sebagai koridor transportasi dan kawasan komersial yang berdekatan dengan bandara.

3.1.2 Tinjauan Detail Kota Semarang

3.1.2.2 Tinjauan Keadaan Topografi



Gambar 10. Peta Kontur Kota Semarang

Source: Google

Berdasarkan data elevasi pada citra Google Earth, ketinggian lahan berkisar antara $\pm 1,84$ m hingga $\pm 3,08$ m di atas permukaan laut dengan median sekitar $\pm 2,73$ m. Kondisi ini menunjukkan bahwa tapak relatif datar dengan kemiringan sangat rendah.

Topografi yang datar memudahkan pengolahan massa bangunan dan efisiensi struktur. Namun, karena lokasi berada di kawasan pesisir Semarang Barat yang dikenal memiliki potensi genangan dan rob, perancangan sistem drainase serta elevasi lantai dasar bangunan perlu diperhitungkan secara cermat untuk mengantisipasi kemungkinan genangan (BPS Kota Semarang, 2023; Pemerintah Kota Semarang, 2010).

3.1.2.3 Tinjauan Keadaan Klimatologis

Jumlah Curah Hujan Menurut Bulan di Kota Semarang (mm/bulan)		
Bulan	2022	
Januari		329,00
Februari		337,00
Maret		165,00
April		134,00
Mei		191,00
Juni		231,00
Juli		126,00
Agustus		82,00
September		121,00
Oktober		307,00
November		284,00
Desember		357,00

Gambar 11. Klimatologis Kota Semarang

Source: Google

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Semarang tahun 2022, curah hujan di Kota Semarang menunjukkan pola musiman yang cukup jelas dengan intensitas tinggi pada awal dan akhir tahun. Curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Desember sebesar 357 mm/bulan. Sementara itu, curah hujan terendah tercatat pada bulan Agustus sebesar 82 mm/bulan (BPS Kota Semarang, 2023).

Data tersebut menunjukkan bahwa Kota Semarang memiliki karakteristik iklim tropis dengan musim hujan dominan pada periode November hingga Maret, serta musim kemarau relatif pada periode Juni hingga September. Intensitas hujan yang tinggi pada musim penghujan berpotensi meningkatkan risiko genangan, terutama pada wilayah dataran rendah dan kawasan pesisir.

3.1.3 Kebijakan Tata Ruang Wilayah Semarang

Wilayah Semarang Barat termasuk dalam bagian wilayah yang diarahkan untuk pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa, industri, serta fungsi penunjang transportasi. Dalam ketentuan RTRW dan RDTR Kota Semarang, setiap bagian wilayah memiliki pengaturan mengenai:

Tabel 7. RTRW Kota Semarang

Parameter	Nilai	Sumber / Keterangan
KDB maksimal	60%	RDTR Semarang Barat
KLB	4,0	RDTR Semarang Barat
Batas KKOP	Maks. ± 15 m / 4 lantai	Permenhub No. PM 44 Tahun 2015
GSB	10 Meter	RDTR Semarang Barat
KDH	20%	RDTR Semarang Barat

Ketentuan tersebut disesuaikan dengan karakter kawasan serta mempertimbangkan aspek keselamatan penerbangan karena kedekatan dengan bandara. Berdasarkan data Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, peraturan

peruntukan lahan di masing-masing BWK tercantum dalam tabel zonasi yang mengatur jenis bangunan yang diperbolehkan pada tiap kawasan (Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2010).

3.3 Perkembangan Hotel dan di Sekitar Lokasi

Perkembangan hotel sebagai salah satu fasilitas akomodasi berperan penting dalam mendukung kegiatan wisata maupun perjalanan bisnis di suatu daerah. Berdasarkan data statistik perhotelan yang dirilis oleh BPS Semarang, tingkat persaingan dan potensi pengembangan hotel pada kawasan Semarang Barat, dilakukan identifikasi jumlah hotel dalam radius ± 5 km dari lokasi tapak. Data kemudian diklasifikasikan berdasarkan kategori hotel berbintang (bintang 1 sampai bintang 5) serta hotel non bintang.

Tabel 8. Hotel dan di Sekitar Lokasi

Klasifikasi Hotel	Nama Hotel	Total
Hotel Bintang 5	—	0
Hotel Bintang 4	The Azana Hotel Airport Semarang	1
Hotel Bintang 3	Fovere Bandara Semarang, Narra Hotel Bandara Semarang, Hotel Marina Airport	3
Hotel Bintang 2	Smart Budget Hotel Semarang	1
Hotel Bintang 1	Gapura Residence, Peaceful Residence Syariah	2
Hotel Non Bintang	Puri Garden, Kelir Residence, OYO	5–6

(Sumber: BPS Kota Semarang, Statistik Perhotelan Kota Semarang 2024–2025)

Akomodasi di sekitar tapak didominasi hotel non bintang dan penginapan skala kecil, sementara hotel berbintang masih sangat terbatas. Kondisi ini menunjukkan adanya potensi pengembangan hotel berbintang di kawasan tersebut.