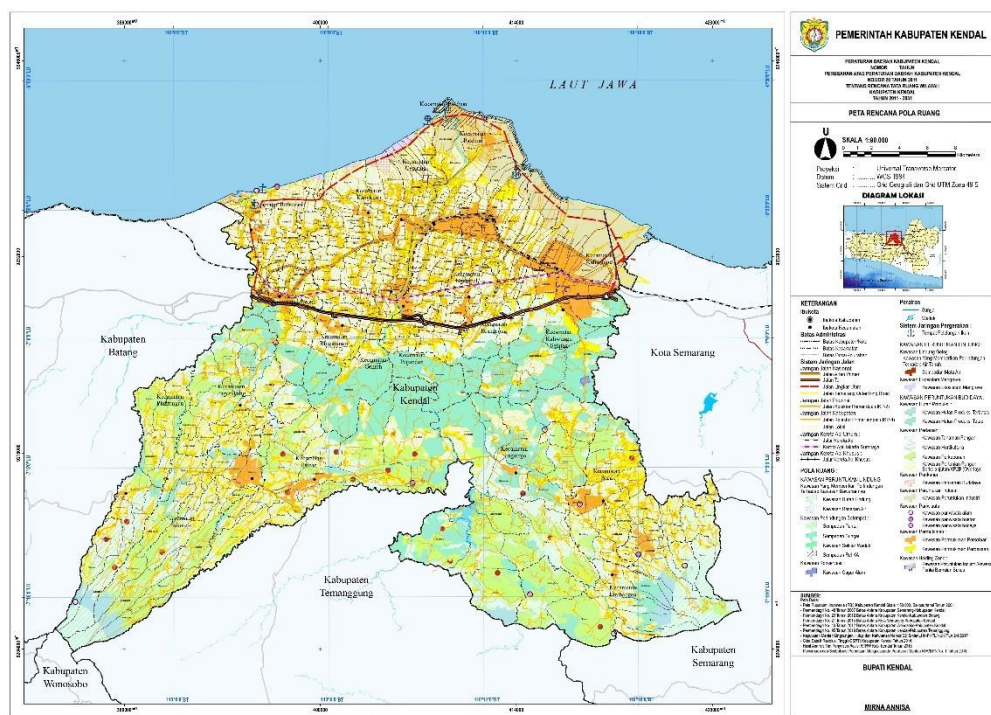


BAB III TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Kabupaten Kendal

Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah atau disebut sebagai Kota Santri merupakan salah satu daerah yang mengalami perkembangan pesat salah satunya di sektor Industri. Kabupaten ini terletak di antara 6°32' – 7°24' LS dan 109°40' – 110°18' BT dan berbatasan langsung dengan Kota Semarang di bagian Timur, Kabupaten Temanggung di bagian Selatan, Kabupaten Batang di bagian Barat, serta Laut Jawa di bagian Utara.

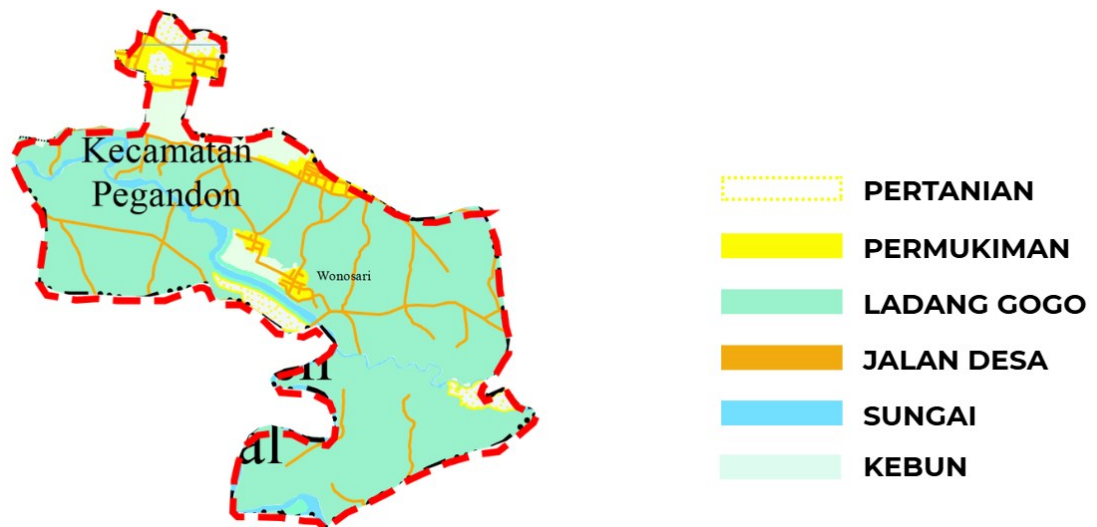


Gambar 3.1 Peta Rencana Pola Ruang (Sumber: Lampiran Perda Kab. Kendal No 1 2020)

Menurut data dari BPS, Kabupaten Kendal memiliki luas wilayah sebesar 1002 kilometer persegi terbagi menjadi 20 Kecamatan, 266 Desa dan 20 Kelurahan. Luas lahan yang ada terbagi menjadi wilayah dengan peruntukan zona industri/komersial di utara berperan sebagai penyangga Kota Semarang dan pusat pertumbuhan industri serta logistik di koridor Pantura, zona penyangga agraris di tengah, dan zona lindung/wisata di selatan.

3.2 Tapak Pilihan

3.2.1 Karakteristik Tapak



Gambar 3.2 Zona Area Kec. Pegandon (Sumber: Lampiran Perda Kab. Kendal No 1 2020)

Desa Wonosari merupakan salah satu desa di Kecamatan Pegandon, Kabupaten Kendal, Desa Wonosari merupakan desa dengan luas sebesar 14,50km (46,59 persen dari luas wilayah Kecamatan Pegandon) dan terletak pada ketinggian sekitar +45 meter di atas permukaan laut.

- Tapak berada di Jl. Wonosari, Dusun Mijen, Desa Wonosari, Kecamatan Pegandon, Kabupaten Kendal.
- Lokasi berada di kawasan perdesaan produktif, sebaran lahan berupa ladang gogo (80,3 ha), tegalan (36,77 ha), sawah tadah hujan (30,40 ha), serta lahan kebun (16,91 ha).
- Topografi cenderung landai karena merupakan kawasan zona pertanian dan merupakan daerah pinggiran huta

3.2.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah di lokasi

Perda Kabupaten Kendal Nomor 6 Tahun 2011. Tentang Bangunan Gedung.

- Pasal 5 Ayat 6 adalah Tingkat kepadatan klasifikasi lokasi meliputi :
 - Bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30%-45%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan

- b. Bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45%-60%) yang terletak di daerah permukiman
- c. Bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-75%/lebih) yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota.
- Pasal 5 Ayat 7 adalah Tingkat Ketinggian Klasifikasi Ketinggian meliputi :
 - a. Bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai
 - b. Bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai
 - c. Bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai
 - d. Jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung
 - e. Tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.

3.2.3 Sosial dan Budaya

Masyarakat Desa Wonosari di Kecamatan Pegandon digambarkan memiliki ikatan sosial yang kuat dengan budaya gotong royong dan musyawarah dalam keseharian. Kehidupan budaya di sana menonjolkan tradisi spiritual seperti Barikan, Haul, dan Kliwonan, yang berpadu dengan kearifan lokal.

3.2.4 Infrastruktur

- a. Akses jalan utama antar dusun seperti Dusun Mijen, Pidik, Tegalsari, dan Tanjung, sudah dibeton. Ini penting agar kendaraan pengangkut hasil bumi dan ternak tidak selip saat musim hujan
- b. Akses Jembatan sebagai penghubung vital karena mengingat adanya beberapa sungai di Desa Wonosari.
- c. Pemasangan lampu penerangan jalan umum (LPJU) di sepanjang Jl Wonosari
- d. Sistem irigasi yang sudah ada walaupun musim kemarau sekalipun.

3.2.5 Potensi Tapak

- a. Desa Wonosari merupakan *Center* Kabupaten Kendal, dan berdekatan dengan akses pintu Tol Kendal dengan berjarak 2 km.
- b. Ketersediaan lahan peternakan dan pertanian di area tapak

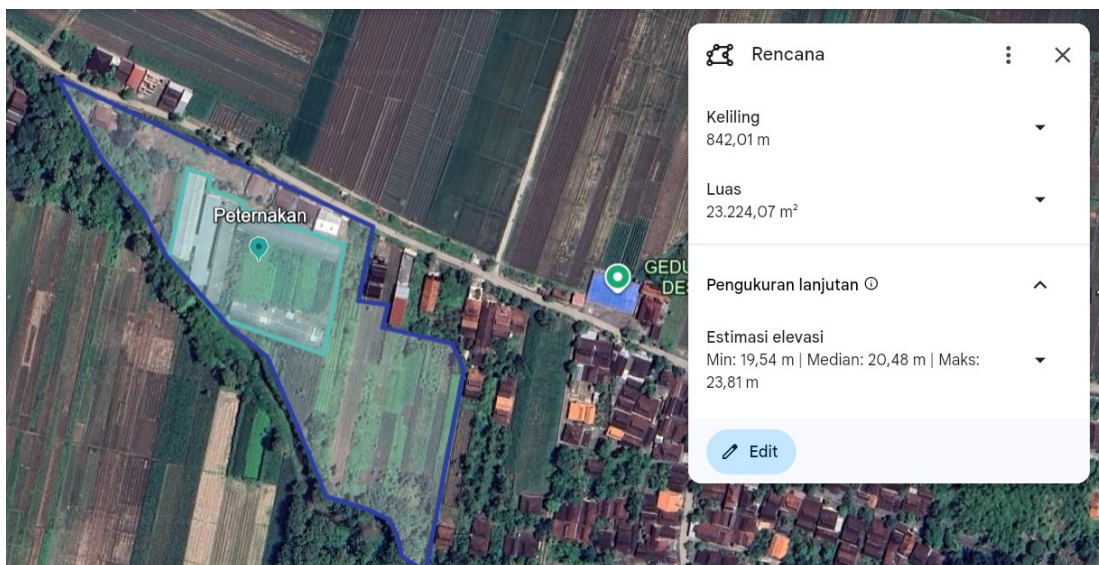
- c. Kedekatan dengan pusat pemerintahan desa memudahkan koordinasi program dan dukungan kelembagaan.
- d. Aksesibilitas tinggi sehingga mendukung fungsi distribusi dan edukasi.
- e. Berada di lingkungan masyarakat agraris yang potensial menjadi pengguna sekaligus pengelola.
- f. Memiliki peluang berkembang sebagai pusat ekonomi baru berbasis pertanian terpadu.

3.2.6 Kendala Tapak

- a. Kedekatan dengan permukiman berpotensi menimbulkan konflik akibat bau dan kebisingan. Namun pada area peternakan dengan area permukiman dipisahkan dengan adanya sungai episodik
- b. Aktivitas operasional dapat mengganggu lalu lintas lokal jika tidak diatur dengan baik.
- c. Dibutuhkan pengolahan limbah yang tertutup dan higienis agar tetap diterima masyarakat.

3.3 Tinjauan Tapak

3.3.1 Alternatif 1





Gambar 3.3 Lampiran Kondisi Tapak (Sumber: Data Pribadi)

Tapak berada di Dusun Mijen untuk topografi, tapak ini cenderung datar dan tidak berkontur. Lokasi ini dipilih karena merupakan lahan pertanian peternakan produktif dengan komoditas peternak ayam broiler dengan kandang terbuka. Lokasi site berbatasan dengan:

Utara: Jalan Wonosari - Magangan

Timur: Permukiman Desa

Barat: Sungai episodik, Pertanian, Permukiman Desa

Selatan: Sungai episodik, Perkebunan

- **Kelebihan:**

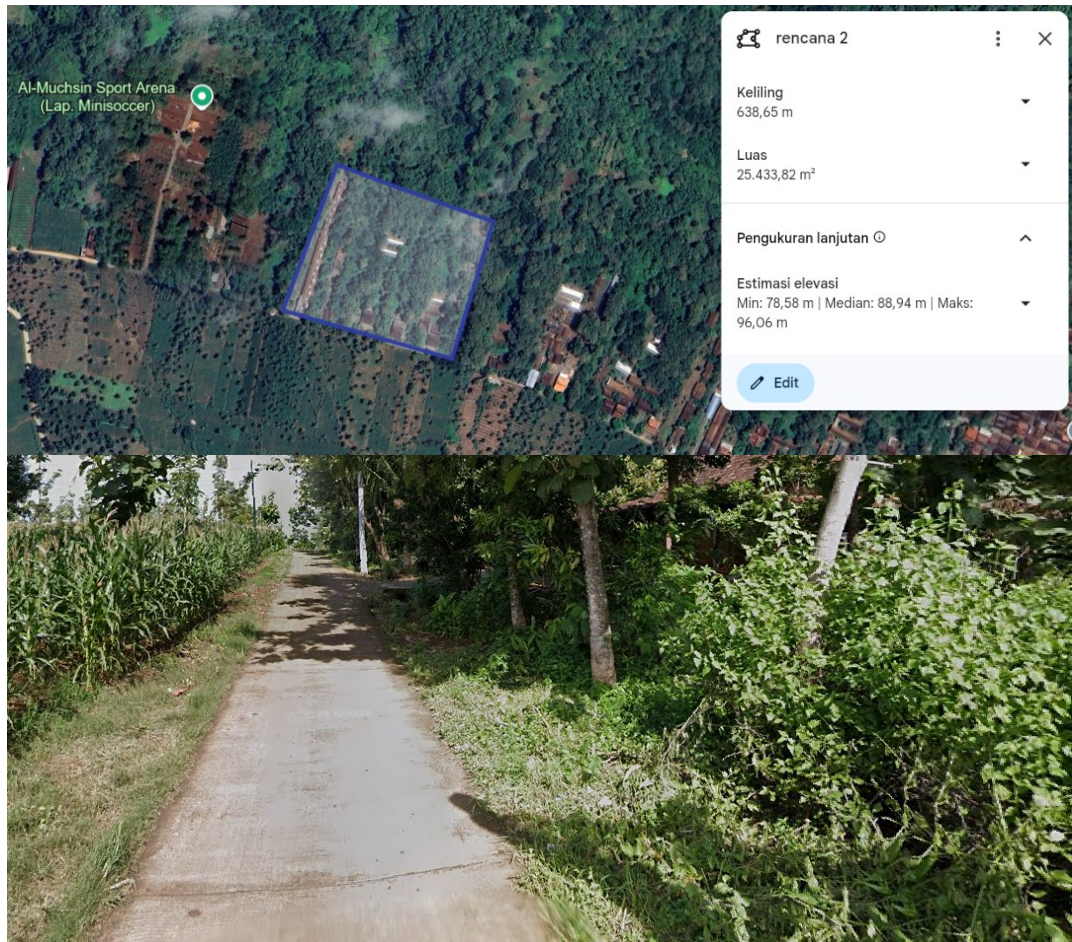
- a. Lokasi tapak sangat strategis karena berada di depan jalan Wonosari-Magangan sehingga dalam menjangkau tapak sangat strategis
- b. Lokasi tapak dekat dengan pusat pemerintahan desa, permukiman desa dan fasilitas desa (gudang BUMdes).
- c. Dalam menjangkau tapak, hanya pada arah utara yakni melalui jalan wonosari- magangan
- d. Kondisi tapak tidak berkontur cenderung datar
- e. kawasan peternakan pertanian ada sistem irigasi
- f. Dekat dengan Pintu Tol Kendal berjarak 2 KM

- **Kekurangan**

- a. dekat dengan sungai episodik tentunya terdapat kekhawatiran pada musim penghujan karena alirannya deras

- b. dekat dengan permukiman warga kurang dari 50 meter karena takut menimbulkan bau kotoran hewan.

3.3.2 Alternatif 2



Gambar 3.4 Lampiran Kondisi Tapak (Sumber: Data Pribadi)

Tapak berada di Dusun Tegalsari untuk topografi tapak kedua ini cenderung berkontur. Lokasi ini dipilih karena merupakan lahan peternakan produktif dengan komoditas peternak ayam broiler dan petelur dengan kandang terbuka. Lokasi site berbatasan dengan:

Utara: Pertanian, Perkebunan

Timur: Permukiman Desa

Barat: Kawasan produksi widuri pegandon, Pertanian, Peternakan, Hutan

Selatan: Jalan Wonosari

- **Kelebihan:**
 - a. Lokasi tapak sangat strategis karena berada di depan jalan Desa Wonosari sehingga dalam menjangkau tapak sangat strategis
 - c. Lokasi tapak dekat dengan Kawasan Produksi Widuri Pegandon
 - d. Dalam menjangkau tapak, hanya pada jalan selatan yakni melalui jalan wonosari
 - e. Kawasan sekitar tapak berada di kawasan peternakan & pertanian
- **Kekurangan:**
 - a. Tidak adanya sistem irigasi
 - b. dekat dengan permukiman warga kurang dari 50 meter karena takut menimbulkan bau kotoran hewan

3.3.3 Alternatif 3



Gambar 3.4 Lampiran Kondisi Tapak (Sumber: Google Maps)

Tapak berada di Dusun Kerajan untuk topografi tapak ketiga ini cenderung datar dan tidak berkontur. Lokasi ini dipilih karena merupakan lahan peternakan produktif dengan komoditas peternak ayam broiler dengan kandang tertutup.

Lokasi site berbatasan dengan:

Utara: Pertanian, Peternakan, Pondok Pesantren

Timur: Pertanian, Jalan Desa

Barat: Pertanian, Sungai Episodik

Selatan: Jalan Wonosari, Permukiman Desa, Pertanian

- **Kelebihan :**
 - a. Lokasi tapak sangat strategis karena berada di depan jalan Desa Wonosari sehingga dalam menjangkau tapak sangat strategis
 - f. Lokasi tapak dekat dengan kawasan pondok pesantren
 - g. Dalam menjangkau tapak, hanya pada jalan selatan dan timur yakni melalui jalan wonosari
 - h. Kawasan sekitar tapak berada di kawasan pertanian & peternakan
 - i. Tapak berjarak lebih dari 50 meter dari Kawasan permukiman desa
 - j. Tidak begitu dekat dengan sungai episodik
 - k. Adanya sistem irigasi
 - l. Dekat dengan Pintu Tol Kendal berjarak 2 KM
- **Kekurangan**
 - a. Terdapat tower sinyal di sebelah selatan tapak yang perlu menjadi pertimbangan peletakkan zoning area peternakan.