

BAB III

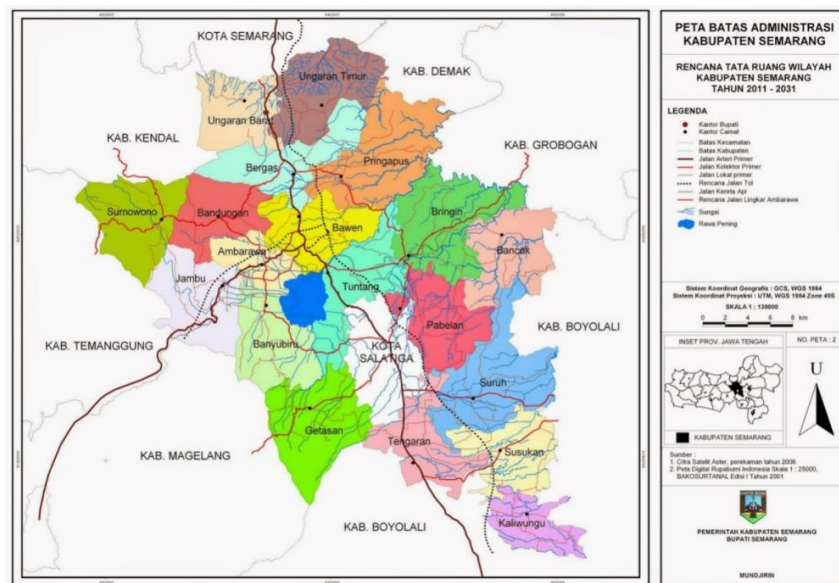
TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Lokasi

Lokasi perancangan berada di wilayah Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Semarang merupakan wilayah yang memiliki perkembangan cukup pesat, terutama pada sektor permukiman dan pelayanan publik. Secara regional, Kabupaten Semarang memiliki posisi strategis karena berada di antara Kota Semarang dan beberapa kabupaten penyangga, sehingga berpotensi mendukung pengembangan fasilitas sosial, termasuk hunian lansia.

3.1.1 Tinjauan Detail Lokasi

3.1.1.1 Keadaan Geografis



Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Semarang 2011-2031

Sumber: Perda Kabupaten Semarang

Kabupaten Semarang merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah dengan pusat pemerintahan yang berlokasi di Kota Ungaran. Secara geografis, Kabupaten Semarang terletak pada koordinat $110^{\circ}14'54,74''$ hingga $110^{\circ}39'03''$ Bujur Timur dan $7^{\circ}03'57''$ hingga $7^{\circ}30'00''$ Lintang Selatan. Secara administratif, wilayah Kabupaten Semarang terbagi menjadi 19 kecamatan, 27 kelurahan, dan 208 desa, dengan luas wilayah mencapai

95.020,67 hektare atau sekitar 2,92% dari total luas wilayah Provinsi Jawa Tengah.

Secara geografis, Kabupaten Semarang berbatasan langsung dengan beberapa kota/kabupaten, di antaranya:

- Sebelah Barat : Kabupaten Kendal dan Kabupaten Temanggung
- Sebelah Selatan : Kabupaten Boyolali
- Sebelah Timur : Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Demak
- Sebelah Utara : Kota Semarang

3.1.1.2 Keadaan Topografi

Keadaan topografi wilayah Kabupaten Semarang dapat diklasifikasikan ke dalam empat kelompok berdasarkan tingkat kemiringan lereng, yaitu:

- Wilayah datar, dengan tingkat kemiringan antara 0–2%, memiliki luas sekitar 6.169 hektare.
- Wilayah bergelombang, dengan tingkat kemiringan 2–15%, merupakan kondisi yang paling dominan dengan luas mencapai 57.659 hektare.
- Wilayah curam, dengan tingkat kemiringan 15–40%, memiliki luas sekitar 21.725 hektare
- Wilayah sangat curam, dengan tingkat kemiringan lebih dari 40%, memiliki luas kurang lebih 9.467,67 hektare

3.1.1.3 Keadaan Klimatologis

Kabupaten Semarang memiliki karakter iklim tropis dengan variasi suhu, curah hujan, kecepatan angin, dan kelembaban yang relatif stabil sepanjang tahun. Kondisi klimatologis wilayah Kabupaten Semarang berdasarkan rata-rata bulanan disajikan pada tabel berikut.

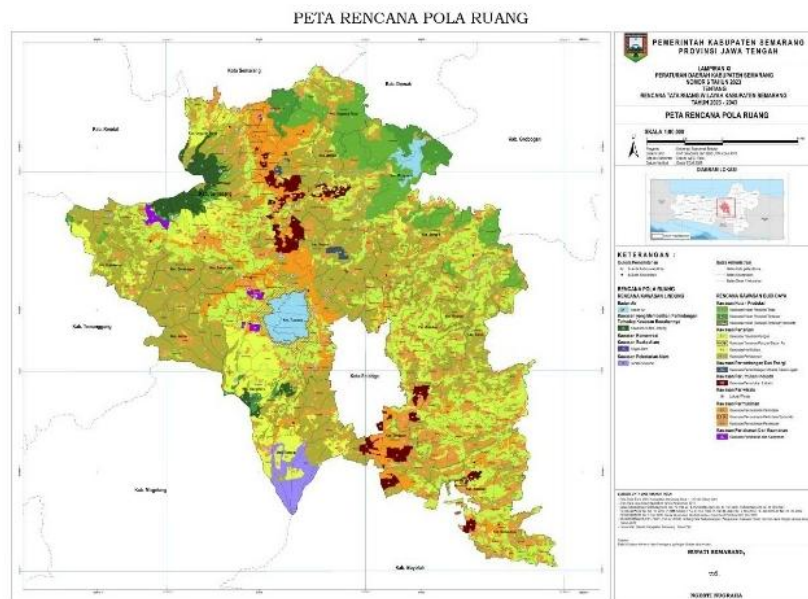
Tabel 3.1 Kondisi Klimatologis Kabupaten Semarang Berdasarkan Rata-rata Bulanan

Bulan	Rata-rata Suhu udara (°C)	Rata-rata Curah Hujan (Mm)	Kecepatan Angin (Km/Jam)	Rata-rata Kelembaban (%)
Januari	28.76	346	4,8	89
Februari	28.21	319	6,8	92
Maret	29.06	262	4,4	89
April	29.65	334	4,7	82
Mei	30.17	69	5	80
Juni	30.08	95	4,9	79
Juli	29.85	37	5	70
Agustus	30.37	9	6	75
September	30.46	116	5	76
Oktober	29.85	101	5	78
November	29.50	201	4	85
Desember	28.25	321	4	85

Sumber: (Badan Pusat Statistik Kabupaten Semarang, 2025b, 2025c; Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2021; Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah, 2022)

3.2 Kebijakan Tata ruang Wilayah Kabupaten Semarang

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Semarang menjadi dasar pengendalian pemanfaatan ruang dalam perencanaan fasilitas publik dan hunian lansia. Melalui RTRW, pemerintah daerah menetapkan arahan struktur ruang, pola ruang, serta ketentuan zonasi yang mengatur peruntukan dan intensitas pemanfaatan lahan. Kesesuaian perancangan dengan RTRW penting untuk memastikan bahwa fungsi fasilitas publik dan hunian lansia tidak bertentangan dengan kebijakan tata ruang serta dapat terintegrasi dengan sistem permukiman dan pelayanan wilayah.



Gambar 3.2 Peta Tata Guna Lahan

Sumber: Perda Kabupaten Semarang

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2023–2043, ketentuan yang relevan dengan perancangan fasilitas publik dan hunian lansia meliputi:

1. Peruntukan kawasan permukiman

Kawasan permukiman diperuntukkan sebagai lingkungan hunian yang didukung oleh kegiatan pelayanan sosial, fasilitas umum, dan sarana prasarana permukiman, sehingga memungkinkan pengembangan fasilitas publik dan hunian lansia pada kawasan ini.

2. Kepadatan dan intensitas pemanfaatan ruang

Kawasan permukiman dengan kepadatan sedang memiliki ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) antara 45%–60%. Ketentuan ini menjadi batasan dalam pengaturan massa bangunan dan ruang terbuka pada perancangan hunian lansia.

3. Pengembangan fasilitas umum dan sosial.

Pada kawasan permukiman perkotaan maupun perdesaan diperbolehkan pengembangan fasilitas umum dan fasilitas sosial, termasuk fasilitas pelayanan kesehatan dan sosial, selama didukung oleh prasarana permukiman yang memadai.

4. Struktur pusat pelayanan

Struktur ruang Kabupaten Semarang terdiri atas pusat kegiatan dan pusat pelayanan kawasan yang berfungsi sebagai penunjang pelayanan permukiman. Keberadaan struktur ini mendukung penempatan fasilitas publik dan hunian lansia pada wilayah yang memiliki aksesibilitas dan keterjangkauan pelayanan yang baik.

5. Pembatasan pemanfaatan ruang

Kegiatan pemanfaatan ruang yang mengganggu fungsi sistem perkotaan tidak diperbolehkan pada kawasan permukiman. Ketentuan ini menjadi dasar pembatasan jenis kegiatan dalam perancangan agar tetap selaras dengan fungsi hunian dan pelayanan sosial

3.3 Kriteria Pemilihan Tapak

Pemilihan tapak hunian lansia merupakan tahapan krusial dalam proses perencanaan, karena secara langsung memengaruhi tingkat aksesibilitas, keamanan, kenyamanan, serta kualitas hidup penghuni. Berdasarkan kajian dari *Housing for the Elderly: Options and Design* (Weal & Weal, 1988), *Time-Saver Standards for Building Types* (Chiara & Callender, 1983), serta standar aksesibilitas dan kesehatan lingkungan internasional, kriteria tapak hunian lansia dapat dirumuskan sebagai berikut:

3.3.1 Kondisi Topografi dan Kemiringan Lahan

Topografi tapak harus mendukung mobilitas penghuni dengan meminimalkan kebutuhan perubahan elevasi yang signifikan. Weal & Weal (1988) menegaskan bahwa tapak hunian lansia sebaiknya “as level as possible” untuk mengurangi kebutuhan tangga dan ramp yang berlebihan.

Berdasarkan *2010 ADA Standards for Accessible Design* (Americans with Disabilities Act):

1. Permukaan dengan kemiringan $\leq 5\%$ (1:20) dapat dikategorikan sebagai jalur pejalan biasa.
2. Kemiringan $>5\%$ harus diperlakukan sebagai ramp.
3. Kemiringan maksimum ramp adalah 1:12 (8,33%).

Dengan demikian, tapak dengan kemiringan alami $\leq 5\%$ lebih direkomendasikan untuk hunian lansia mandiri dan semi-mandiri karena memungkinkan pergerakan horizontal tanpa intervensi struktural yang kompleks.

3.3.2 Kedekatan terhadap Fasilitas Kebutuhan Harian

Kedekatan terhadap fasilitas dasar merupakan faktor utama dalam mendukung kemandirian lansia. Dalam *Housing for the Elderly*, Weal & Weal, (1988) menyebutkan bahwa jarak maksimum yang direkomendasikan antara hunian lansia dan fasilitas belanja adalah $\pm 0,4$ km ($\frac{1}{4}$ mile).

1. Radius maksimal ± 400 meter menuju fasilitas belanja harian.
2. Waktu tempuh berjalan kaki $\pm 5-10$ menit.

Kriteria ini bertujuan untuk menjaga independensi penghuni serta mengurangi ketergantungan terhadap kendaraan pribadi atau bantuan eksternal.

3.3.3 Aksesibilitas Transportasi dan Keselamatan Lalu Lintas

Hunian lansia harus memiliki akses transportasi publik yang mudah dijangkau. WHO dalam *Global Age-Friendly Cities Guide* (2007) menekankan pentingnya ketersediaan transportasi umum dalam jarak berjalan kaki bagi lansia.

1. Halte transportasi umum idealnya berada dalam radius $\pm 300-500$ meter.
2. Tapak tidak sebaiknya berbatasan langsung dengan jalan arteri berkecepatan tinggi ($>40-50$ km/jam).
3. Jalur pedestrian menuju fasilitas harus memiliki lebar minimum 0,91 m (ADA), dengan lebar 1,5 m direkomendasikan untuk memungkinkan dua orang berpapasan atau pengguna kursi roda berpapasan.

Kriteria ini mendukung prinsip keselamatan dan kemudahan akses bagi penghuni yang memiliki keterbatasan mobilitas.

3.3.4 Kondisi Lingkungan dan Tingkat Kebisingan

Lingkungan sekitar tapak harus memberikan kenyamanan fisik dan psikologis. Weal & Weal (1988) menyatakan bahwa hunian lansia tidak sebaiknya ditempatkan secara langsung berdampingan dengan area bermain sekolah atau fasilitas rekreasi

yang digunakan oleh anak-anak dan remaja, karena aktivitas tersebut berpotensi menimbulkan kebisingan tinggi dan gangguan kenyamanan. Hal ini bukan dimaksudkan untuk memisahkan lansia dari interaksi sosial antar generasi, melainkan untuk menghindari paparan kebisingan yang terus-menerus dan aktivitas berintensitas tinggi.

WHO dalam *Environmental Noise Guidelines* merekomendasikan tingkat kebisingan lingkungan permukiman tidak melebihi 55 dB pada siang hari untuk menjaga kualitas hidup penghuni.

1. Tidak berdekatan langsung dengan industri berat, jalan tol, atau pusat hiburan malam.
2. Memiliki tingkat kebisingan lingkungan ≤ 55 dB (siang hari).