

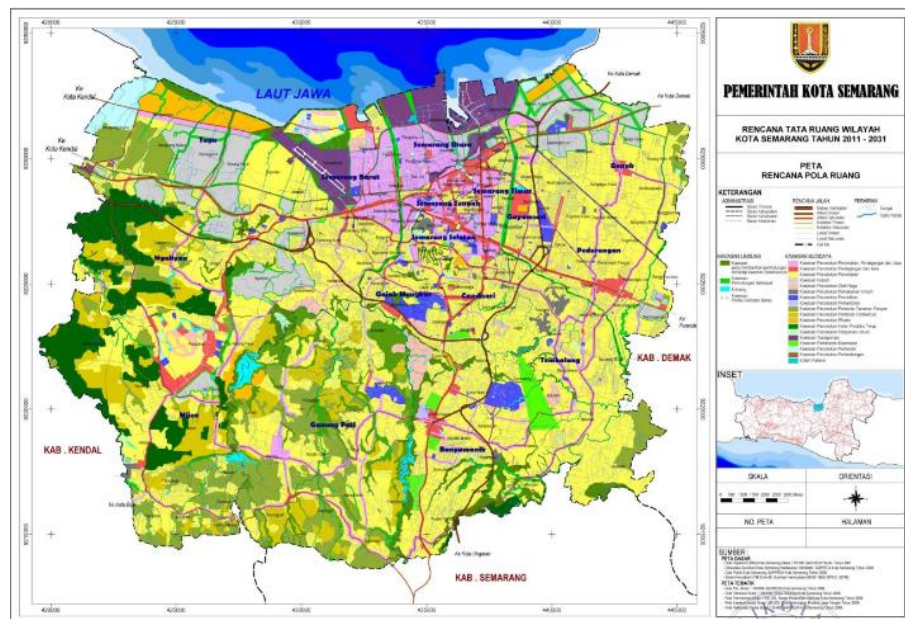
BAB 3

TINJAUAN LOKASI

3.1. Tinjauan umum lokasi

3.1.1. Geografis dan Administrasi Kota

Kota Semarang, sebagai ibu kota Provinsi Jawa Tengah, memiliki kedudukan yang strategis karena berada di titik persimpangan Jalan Utama Pulau Jawa yang menghubungkan dua metropolis besar, yakni Jakarta dan Surabaya. Secara astronomis, wilayah kota ini terletak pada koordinat antara 6°50' hingga 7°10' Lintang Selatan serta 109°35' hingga 110°50' Bujur Timur. Ditinjau dari batas administratif, Semarang berbatasan langsung dengan Kabupaten Demak di sebelah timur, Kabupaten Semarang di sebelah selatan, Kabupaten Kendal di sebelah barat, serta Laut Jawa di sebelah utara. Kondisi geografis yang bersinggungan langsung dengan wilayah laut dan kabupaten-kabupaten penyangga tersebut menciptakan keterhubungan antardaerah yang baik, sehingga memperkuat peran Kota Semarang sebagai pusat berbagai kegiatan baik di tingkat regional maupun nasional.



Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kota Semarang

Dari segi administratif, total luas wilayah Kota Semarang mencapai 373,78 km². Luasan tersebut terbagi ke dalam 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Kecamatan Gunungpati menempati posisi sebagai wilayah terluas dengan luas 58,27 km², sementara Kecamatan Semarang Tengah merupakan daerah tersempit yang hanya memiliki luas 5,17 km². Adapun Kecamatan Mijen, yang menjadi lokasi pengembangan kawasan CBD BSB City, mencakup area seluas 56,52 km² atau setara

dengan 15,12% dari total luas wilayah Kota Semarang. Ditinjau dari alokasi penggunaan lahan, sekitar 10,14% atau 37,90 km² dari wilayah kota masih dimanfaatkan sebagai lahan persawahan, sedangkan sebagian besar wilayah lainnya, yakni seluas 335,81 km² (89,86%), merupakan lahan non-sawah yang meliputi kawasan perkotaan dan perbukitan. Keragaman kondisi geografis tersebut—yang membentang dari wilayah pesisir hingga dataran tinggi dengan ketinggian mencapai 348 meter di atas permukaan laut—menjadi fondasi penting bagi perencanaan tata ruang kota serta pengelolaan sumber daya di Kota Semarang.

3.1.2. Iklim dan Topografi

Berdasarkan aspek topografis, Kota Semarang memiliki karakteristik wilayah yang khas karena merupakan perpaduan antara kawasan dataran rendah dan pesisir di sisi Utara serta kawasan perbukitan di sisi Selatan. Ketinggian lahan di kota ini bervariasi, mulai dari 0,75 meter hingga mencapai 348 meter di atas permukaan laut (Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2011). Wilayah perbukitan di bagian Selatan, yang meliputi Kecamatan Mijen sebagai lokasi tapak, memiliki kondisi geomorfologi dengan tingkat kemiringan lereng yang cukup curam, berkisar antara 2% hingga lebih dari 40% (Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2011).

Dari segi iklim, Kota Semarang termasuk dalam wilayah beriklim tropis yang dipengaruhi oleh pola angin muson, sehingga mengalami dua musim utama, yakni musim kemarau dan musim penghujan (Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2011). Berdasarkan data meteorologi, suhu udara di Kota Semarang menunjukkan variasi dengan rata-rata harian berkisar antara 23,5°C hingga 34,8°C (Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2011). Adapun tingkat kelembapan udara rata-rata tahunan di kota ini tergolong tinggi, yaitu berada pada rentang 62% sampai dengan 84% (Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2011).

3.1.3 Kondisi Kependudukan dan Perekonomian

Jumlah penduduk Kota Semarang terus mengalami tren peningkatan dari tahun ke tahun yang dipengaruhi oleh peran strategis kota sebagai pusat kegiatan nasional di sektor perdagangan dan jasa. Konsentrasi penduduk di wilayah perkotaan memicu dinamika urbanisasi yang signifikan, di mana persebaran penduduk di berbagai kecamatan tercatat tidak merata. Kondisi kependudukan ini berimplikasi langsung pada peningkatan kepadatan penduduk yang menuntut penyediaan fasilitas hunian, perkantoran, dan komersial yang lebih efisien dan terintegrasi di pusat-pusat pertumbuhan baru.

3.2. Pembagian Wilayah Kota (BWK) dan Kebijakan Tata Ruang

3.2.1. Rencana Pembagian Wilayah Kota (BWK I - BWK X)

Berdasarkan rencana struktur ruang, wilayah Kota Semarang dibagi menjadi 10 (sepuluh) Bagian Wilayah Kota (BWK) yang mencakup seluruh kecamatan sebagai berikut:

- **BWK I:** Meliputi wilayah Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur, dan Kecamatan Semarang Selatan.
- **BWK II:** Meliputi wilayah Kecamatan Candisari dan Kecamatan Gajahmungkur.
- **BWK III:** Meliputi wilayah Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Semarang Utara.
- **BWK IV:** Meliputi wilayah Kecamatan Genuk.
- **BWK V:** Meliputi wilayah Kecamatan Gayamsari dan Kecamatan Pedurungan.
- **BWK VI:** Meliputi wilayah Kecamatan Tembalang.
- **BWK VII:** Meliputi wilayah Kecamatan Banyumanik.
- **BWK VIII:** Meliputi wilayah Kecamatan Gunungpati.
- **BWK IX:** Meliputi wilayah Kecamatan Mijen.
- **BWK X:** Meliputi wilayah Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu.

3.2.2. Prioritas Pengembangan BWK IX (Kecamatan Mijen)

Prioritas pengembangan wilayah di Kota Semarang diatur dalam beberapa bagian wilayah kota yang memiliki skala prioritas masing-masing sektor. Lokasi perancangan yang berada di Kecamatan Mijen termasuk ke dalam Bagian Wilayah Kota (BWK) IX. Berdasarkan kebijakan pemerintah, pengembangan fungsi utama pada BWK IX diprioritaskan untuk penyediaan kantor pelayanan pemerintahan Kota Semarang dan sebagai kawasan paru-paru kota. Peran strategis BWK IX sebagai paru-paru kota memberikan implikasi bahwa setiap pembangunan di wilayah ini, termasuk pengembangan area komersial dan hunian di kawasan BSB City, harus tetap menjaga keseimbangan ekologis dan lingkungan hijau kota. Selain itu, arah pengembangan perumahan dengan bangunan vertikal seperti apartemen diarahkan pada kawasan pusat pertumbuhan untuk menambah ruang terbuka hijau dengan batasan teknis tertentu.

3.2.3. Peraturan Intensitas Bangunan (KDB, KLB, KDH, GSB)

Berdasarkan ketentuan dalam peraturan daerah mengenai rencana tata ruang wilayah, pengaturan intensitas bangunan pada kawasan perancangan diarahkan untuk mengoptimalkan pemanfaatan ruang darat dengan tetap menjaga fungsi lingkungan sebagai berikut:

- **Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Maksimum:** Pengembangan perumahan dengan bentuk bangunan vertikal, seperti apartemen atau rumah susun, diarahkan untuk menambah luas ruang terbuka hijau dengan ketentuan KDB maksimal sebesar 80%.
- **Koefisien Lantai Bangunan (KLB):** Penetapan angka KLB pada lokasi perancangan mengikuti fungsi kegiatan utama pusat pelayanan kota yang meliputi sektor perdagangan dan jasa, pendidikan, serta kesehatan.
- **Koefisien Dasar Hijau (KDH):** Mengingat Kecamatan Mijen (BWK IX) ditetapkan sebagai kawasan paru-paru kota, setiap pembangunan wajib mengalokasikan area hijau yang signifikan guna mendukung fungsi lindung dan keberlanjutan ekosistem kota.
- **Garis Sempadan Bangunan (GSB):** Penentuan GSB didasarkan pada fungsi bangunan sebagai pusat kegiatan nasional yang meliputi perdagangan dan jasa, dengan tetap memperhatikan keselarasan terhadap infrastruktur jalan yang ada.
- **Ketinggian Bangunan:** Pembangunan gedung tinggi wajib memperhatikan batasan tinggi bangunan yang diatur guna mendukung transportasi udara, serta mematuhi ketentuan Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP).
- **Penyediaan Fasilitas Umum:** Intensitas bangunan juga harus mempertimbangkan ketersediaan prasarana penunjang seperti sistem drainase, jaringan air bersih, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.

3.3. Tinjauan Kawasan BSB City

3.3.1. Profil dan Rencana Pengembangan CBD BSB City

Kawasan *Central Business District* (CBD) BSB City merupakan bagian integral dari proyek kota satelit Bukit Semarang Baru yang dirancang sebagai pusat pertumbuhan ekonomi baru dengan luas lahan mencapai 1.000 hektar (BSB City, 2024). Kawasan ini mengusung konsep *integrated development* yang menyatukan

fungsi hunian, komersial, dan industri bersih guna menciptakan lingkungan urban yang mandiri di dataran tinggi Semarang (Pratama & Setyono, 2021). Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, CBD BSB City diposisikan sebagai "Kota Mandiri" yang bertujuan untuk mendesentralisasi beban pusat kota Semarang yang sudah mengalami saturasi (Perda Kota Semarang No. 5, 2011).

Rencana pengembangan fungsi utama pada kawasan CBD BSB City meliputi beberapa aspek strategis sebagai berikut:

- **Pusat Kegiatan Bisnis dan Komersial**

Pengembangan kawasan ini diarahkan sebagai pusat niaga premium yang dilengkapi dengan gedung perkantoran, pusat perbelanjaan modern, dan hotel berskala internasional (Pratama & Setyono, 2021).

- **Zona Hunian Vertikal dan Inklusif**

Sejalan dengan visi pembangunan kota satelit, area CBD dialokasikan untuk pembangunan apartemen dan hunian vertikal guna memaksimalkan kepadatan lahan serta efisiensi mobilitas penghuni (Perda Kota Semarang No. 5, 2011).

- **Klaster Pendidikan dan Inovasi**

Kehadiran kampus universitas skala nasional dan sekolah internasional di dalam kawasan berfungsi sebagai generator aktivitas ekonomi serta magnet bagi investasi sektor jasa (BSB City, 2024).

- **Kawasan Berbasis Lingkungan (*Eco-District*)**

Mengingat kedudukan Kecamatan Mijen sebagai paru-paru kota, rencana induk CBD BSB City mewajibkan integrasi ruang terbuka hijau yang luas serta sistem drainase berkelanjutan dalam setiap kaveling pembangunannya (Perda Kota Semarang No. 5, 2011).

- **Konektivitas Regional**

Kawasan ini dipersiapkan sebagai *transportation hub* baru yang menghubungkan wilayah Semarang dengan daerah penyangga di sisi Barat seperti Kendal dan Boja melalui jaringan jalan arteri utama (Pratama & Setyono, 2021).

3.3.2. Karakteristik Lokasi dan Aksesibilitas

Secara geografis, kawasan CBD BSB City berada di dataran tinggi Semarang pada ketinggian rata-rata antara 200 hingga 250 meter di atas permukaan laut. Karakteristik lokasi ini memberikan keunggulan berupa iklim mikro dengan suhu udara yang relatif sejuk, berkisar antara 23°C hingga 34°C, sehingga secara signifikan menawarkan kenyamanan termal alami bagi pengguna bangunan dibandingkan dengan kawasan pusat kota. Dari sisi fisik, tapak di wilayah Mijen memiliki kondisi topografi yang berbukit dengan kemiringan lereng bervariasi, mulai dari 2% hingga lebih dari 40% di beberapa bagian. Kondisi geologis kawasan ini didominasi oleh formasi batuan yang memberikan daya dukung tanah cukup stabil untuk pembangunan infrastruktur gedung bertingkat tinggi, meskipun tetap memerlukan sistem drainase yang baik guna merespons curah hujan tahunan yang mencapai rata-rata 2.790 mm. Selain itu, karena posisi tapak berada di wilayah yang dikembangkan sebagai "paru-paru kota", setiap rencana pembangunan diwajibkan untuk mengadopsi prinsip desain yang ramah lingkungan serta mempertahankan fungsi resapan air, sesuai dengan arahan kebijakan tata ruang wilayah.

Dari aspek aksesibilitas, kawasan ini didukung oleh infrastruktur transportasi yang strategis, mengingat lokasinya dilalui oleh jalur arteri primer yang menghubungkan pusat Kota Semarang dengan wilayah penyangga (*hinterland*) di sisi barat, seperti Boja dan Kabupaten Kendal. Jalur utama di CBD BSB City dirancang dengan lebar ruang milik jalan (ROW) yang memadai untuk menampung volume kendaraan tinggi sekaligus menyediakan fasilitas jalur pejalan kaki yang aman dan nyaman. Lokasi perancangan juga menawarkan efisiensi jarak tempuh menuju infrastruktur strategis lainnya, seperti bandara dan gerbang tol, yang didukung oleh sistem sirkulasi kawasan yang terencana guna meminimalkan konflik lalu lintas antara kendaraan pribadi dan kendaraan logistik. Dengan tersedianya sarana dan prasarana yang lengkap, termasuk jaringan utilitas yang telah terintegrasi, karakteristik lokasi ini dinilai sangat ideal untuk pengembangan bangunan fungsi campuran yang membutuhkan kemudahan akses sekaligus kualitas lingkungan yang terjaga.

3.4. Gambaran Umum Lokasi Site



Gambar 3. 2 Masterplan BSB City

Lokasi perancangan bangunan fungsi campur ini berada di dalam kawasan strategis CBD BSB City yang secara administratif termasuk dalam wilayah Kecamatan Mijen, Kota Semarang (Perda Kota Semarang No. 5, 2021). Kawasan tersebut merupakan bagian dari Wilayah Pembangunan Bagian Wilayah Kota (BWK) IX yang ditetapkan sebagai prioritas pusat pertumbuhan ekonomi baru sekaligus berfungsi sebagai paru-paru kota (Perda Kota Semarang No. 5, 2021). Secara geografis, tapak terletak di dataran tinggi dengan topografi yang dinamis serta kemiringan lereng yang bervariasi, sehingga menawarkan potensi pemandangan ke arah perbukitan Semarang yang tidak tersedia di kawasan pusat kota (Pratama & Setyono, 2021). Kondisi geologis di lokasi ini didominasi oleh struktur tanah keras yang stabil untuk konstruksi bangunan bertingkat tinggi, namun tetap memerlukan pendekatan desain drainase yang responsif terhadap curah hujan di wilayah Semarang Atas (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2023).

Lingkungan sekitar tapak didominasi oleh pengembangan infrastruktur modern yang bersifat inklusif, dengan batas wilayah yang berhadapan langsung dengan jalur arteri primer Semarang-Boja (Perda Kota Semarang No. 5, 2021). Di sisi utara dan barat, tapak berbatasan dengan rencana pengembangan kawasan komersial serta fasilitas perguruan tinggi, yang menciptakan basis massa pengguna dari kalangan mahasiswa dan profesional (BSB City, 2024). Sementara itu, sisi selatan dan timur tapak menghadap ke akses jalan utama dan kawasan hijau yang dipertahankan guna mendukung kualitas udara serta fungsi resapan air

di wilayah tersebut (Perda Kota Semarang No. 5, 2021). Pemilihan lokasi di CBD BSB City ini memberikan keunggulan aksesibilitas regional yang kuat karena kedekatannya dengan gerbang tol dan jalur logistik utama, sehingga menjadikannya titik temu bisnis yang strategis di koridor barat Semarang (Pratama & Setyono, 2021).