

BAB III

TINJAUAN LOKASI DAN TAPAK

3.1. Tinjauan Kota Semarang

Pada subbab ini berisi penjelasan mengenai kondisi geografis, tata ruang kota, kondisi demografis, serta potensi lingkungan Kota Semarang untuk Griya Kecantikan.

3.1.1. Kondisi Geografis

Kota Semarang merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah dan kota metropolitan. Kota Semarang terletak di antara $6^{\circ}50'$ - $7^{\circ}10'$ lintang selatan dan $109^{\circ}35'$ - $110^{\circ}50'$ bujur timur. Sebagai kota metropolitan, Kota Semarang memiliki luas wilayah $373,78 \text{ km}^2$ (Kota Semarang Dalam Angka, 2024). Batas-batas Kota Semarang, yaitu sebelah utara dengan Laut Jawa, sebelah selatan dengan Kabupaten Semarang, sebelah timur dengan Kabupaten Demak, dan sebelah barat dengan Kabupaten Kendal.



Gambar 3.1. Peta Kota Semarang

(Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2024)

3.1.2. Kondisi Demografi

Kota Semarang sebagai kota metropolitan memiliki Tingkat aktivitas pemerintahan dan kemasyarakatan yang padat. Pada tahun 2020-2023, Kota

Semarang terus mengalami kenaikan penduduk setiap tahunnya sehingga berpotensi akan pembangunan infrastruktur yang semakin meningkat. Melalui fenomena tersebut, Kota Semarang cocok dijadikan pangsa pasar yang potensial bagi keberadaan Griya Kecantikan.

Tabel 3. 1. Data Penduduk Kota Semarang Tahun 2020-2023

Tahun	Jumlah Penduduk	Persentase Pertumbuhan
2020	1.653.524	
2021	1.656.564	0,18%
2022	1.659.975	0,21%
2023	1.694.750	2,09%

(Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2023)

3.1.3. Tata Ruang Kota

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021, pengembangan wilayah Kota Semarang dibagi menjadi 10 Bagian Wilayah Kota (BWK), yaitu:

1. BWK I (Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur, dan Kecamatan Semarang Selatan), wilayah pengembangan perdagangan dan jasa berskala internasional, pusat pemerintahan Provinsi Jawa Tengah, dan pusat pemerintahan Kota Semarang.
2. BWK II (Kecamatan Candisari dan Kecamatan Gajahmungkur), wilayah pengembangan pusat pendidikan kepolisian dan pusat olahraga.
3. BWK III (Kecamatan Candisari dan Kecamatan Gajahmungkur), wilayah pengembangan transportasi laut.
4. BWK IV (Kecamatan Genuk), wilayah pengembangan industri.
5. BWK V (Kecamatan Gayamsari dan Kecamatan Pedurungan), wilayah pengembangan perdagangan dan jasa, serta jasa pertemuan dan pameran.

6. BWK VI (Kecamatan Tembalang), wilayah pengembangan pendidikan tinggi.
7. BWK VII (Kecamatan Banyumanik), wilayah pengembangan perkantoran militer, serta perdagangan dan jasa.
8. BWK VIII (Kecamatan Gunungpati), wilayah pengembangan pendidikan tinggi dan paru-paru Kota Semarang.
9. BWK IX (Kecamatan Mijen), wilayah pengembangan kantor pelayanan pemerintahan Kota Semarang dan paru-paru.
10. BWK X (Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu), wilayah pengembangan perdagangan dan jasa, serta industri.

3.1.4. Potensi Lingkungan Kota Semarang untuk Griya Kecantikan

Di Kota Semarang terdapat banyak fasilitas kecantikan yang bersifat terpisah pelayanannya, seperti klinik kecantikan, salon kecantikan, spa, dan toko distribusi kosmetik. Hal ini membuktikan bahwa warga Kota Semarang memiliki minat yang besar terhadap fasilitas perawatan kecantikan.

Tabel 3. 2. Data Jumlah Fasilitas Kecantikan di Kota Semarang

Fasilitas	Jumlah	Sumber
Klinik Kecantikan	67	Balai Besar Pengawas Obat dan Makanan di Semarang (2023)
Salon Kecantikan	184	Pemerintah Kota Semarang (2024)
SPA	42	Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang (2023)
Toko retail kosmetik (distribusi kosmetik)	189	Balai Besar Pengawas Obat dan Makanan di Semarang (2023)

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

3.2. Tinjauan Tapak

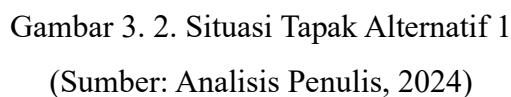
Pada subbab ini terdiri dari penjelasan mengenai kriteria tapak dan analisis tapak.

3.2.1. Kriteria Tapak

Kriteria pemilihan lokasi untuk perancangan Pusat Kecantikan di Kota Semarang sebagai berikut:

1. Rencana peruntukan lahan
Tapak berada di kawasan pengembangan perdagangan dan jasa, yaitu BWK I, BWK V, BWK VII, dan BWK X.
2. Aksesibilitas
Tapak harus mudah dicapai dan berada di area yang dapat dijangkau angkutan umum, seperti BRT Trans Semarang.
3. Daya dukung lingkungan sekitar
Tapak berada di dekat fasilitas yang mendukung perdagangan dan jasa, seperti kawasan pusat bisnis.
4. Kondisi lahan yang tersedia
Tapak terdiri dari lahan kosong, ataupun lahan dengan bangunan terbengkalai sehingga dapat didemolis untuk membuat bangunan baru yang dapat menunjang perekonomian sekitar.
5. Utilitas dan infrastruktur
Adanya jaringan utilitas kota yang baik dan memadai.

1. Alternatif 1



- KDB : Maksimal 80% (Perda Kota Semarang No. 14 Tahun 2011)
- KLB : Ketinggian bangunan maksimal 65 m (KKOP Bandara Ahmad Yani, Perda Kota Semarang No. 14 Tahun 2011)

- GSB : Jalan arteri sekunder, minimal 20,5 m dari as jalan
(Perda Provinsi Jawa Tengah No. 9 Tahun 2013)
- Jalan : Lebar 15 m (jalan satu arah)

Batas Tapak:

Tabel 3. 3. Batas Tapak Alternatif 1

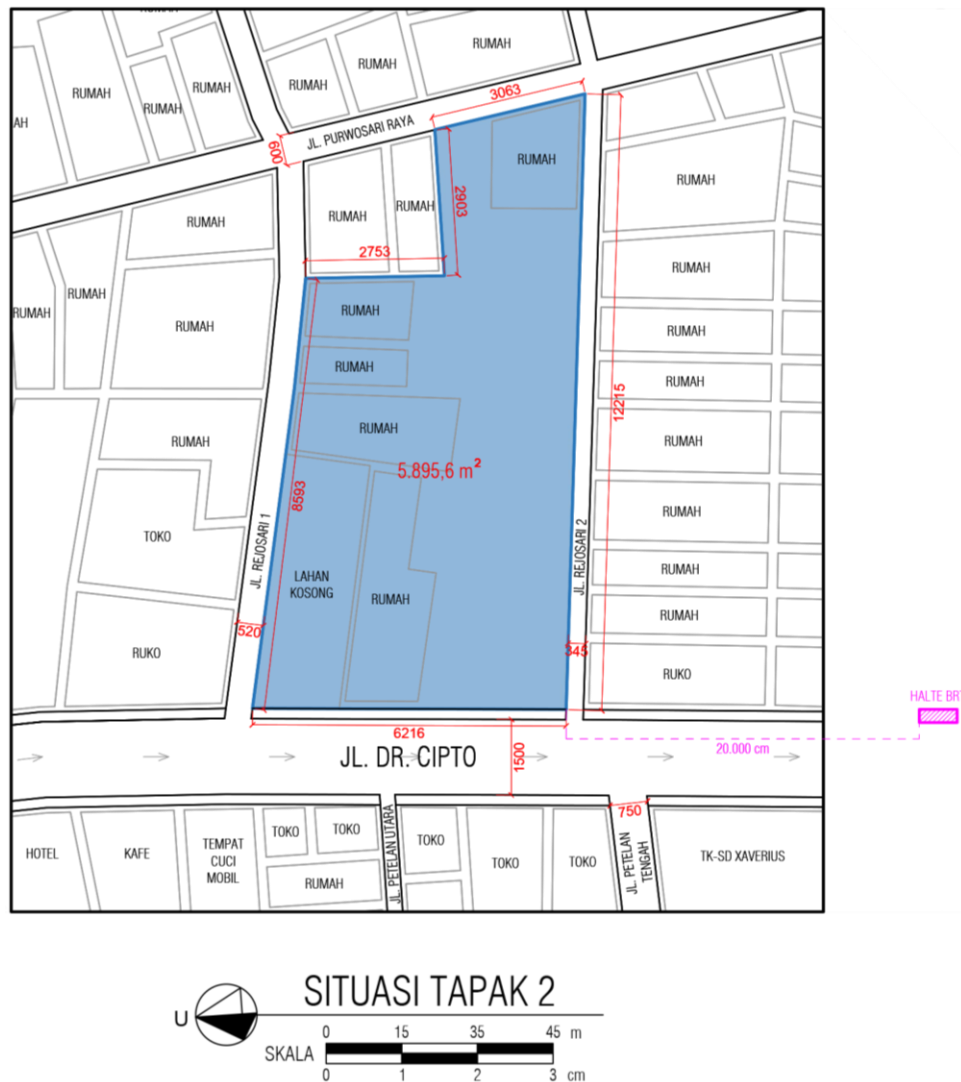
Arah	Batas	Dokumentasi
Utara	Hotel, Jalan Wotgandul Dalam, dan perumahan warga	
Timur	Perumahan warga	
Selatan	Rumah warga dan pertokoan	
Barat	Jalan Gajahmada, SMK Theresiana, dan ruko	

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

Analisis tapak terhadap kriteria pemilihan tapak:

- Rencana peruntukan lahan
Tapak ini berada di BWK I yang merupakan kawasan pengembangan perdagangan dan jasa.
- Aksesibilitas
Tapak ini dekat dengan Simpang Lima Semarang, yaitu berjarak 1,4 km. Jalan Gajahmada juga sering dilalui angkutan umum seperti BRT Trans Semarang sehingga memudahkan pengguna yang memanfaatkan angkutan umum dalam kegiatan sehari-hari. Hal lain, yang mendukung perancangan kawasan perdagangan dan jasa, adalah tapak ini berhadapan langsung dengan halte BRT Trans Semarang.
- Daya dukung lingkungan sekitar
Tapak ini dekat dengan kawasan CBD (central business district), mall (Mall Ciputra, Tentrem Mall), hotel (MG Setos), dan kafe. Kawasan Gajahmada selalu ramai dari pagi hingga malam sehingga menunjang perancangan Griya Kecantikan.
- Kondisi lahan yang tersedia
Tapak terdiri dari lahan kosong seluas 1.474,99 m² dan bangunan terbengkalai seluas 4.347,71 m².
- Utilitas
Tapak berlokasi di dekat pusat kota sehingga memiliki jaringan infrastruktur kota lengkap dan memadai.

2. Alternatif 2



Gambar 3. 3. Situasi Tapak Alternatif 2

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

Tapak untuk perancangan Griya Kecantikan merupakan sebuah kombinasi antara lahan kosong dengan bangunan terbengkalai yang berlokasi di Jalan Dr. Cipto, Kel Sarirejo, Kec Semarang Timur, Sarirejo, Kec. Semarang Tim., Kota Semarang, Jawa Tengah. Tapak ini memiliki luas sebesar 5.895,6 m² dan memiliki tata guna lahan sebagai berikut:

- KDB : Maksimal 80% (Perda Kota Semarang No. 14 Tahun 2011)

- KLB : Ketinggian bangunan maksimal 145 m (KKOP Bandara Ahmad Yani, Perda Kota Semarang No. 14 Tahun 2011)
- GSB : Jalan arteri sekunder, minimal 20,5 m dari as jalan (Perda Provinsi Jawa Tengah No. 9 Tahun 2013)
- Jalan : Lebar 15 m (jalan satu arah)

Batas Tapak:

Tabel 3. 4. Batas Tapak Alternatif 2

Arah	Batas	Dokumentasi
Utara	Jalan Rejosari 1, ruko, dan perumahan warga	
Timur	Jalan Purwosari Raya dan perumahan warga	
Selatan	Ruko	

Barat	Jalan Dokter Cipto dan pertokoan	
-------	----------------------------------	---

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

Analisis tapak terhadap kriteria pemilihan tapak:

- Rencana peruntukan lahan
Tapak ini berada di BWK I yang merupakan kawasan pengembangan perdagangan dan jasa.
- Aksesibilitas
Tapak ini tidak terlalu dekat dengan Simpang Lima Semarang, yaitu berjarak 3,7 km. Jalan Dr. Cipto juga sering dilalui angkutan umum seperti BRT Trans Semarang sehingga memudahkan pengguna yang memanfaatkan angkutan umum dalam kegiatan sehari-hari. Namun, pengunjung perlu berjalan hingga 200 m dari halte untuk menuju ke tapak.
- Daya dukung lingkungan sekitar
Tapak ini dekat dengan kawasan ruko, sekolah (TK-SD Xaverius, SMK Negeri 1 Semarang), dan hotel. Pada malam hari, kawasan Dr. Cipto cenderung sepi sehingga kurang mendukung perancangan Griya Kecantikan.
- Kondisi lahan yang tersedia
Tapak terdiri dari lahan kosong seluas 3.928,09 m² dan bangunan terbengkalai seluas 1.967,51 m².
- Utilitas
Tapak berlokasi di dekat pusat kota sehingga memiliki jaringan infrastruktur kota lengkap dan memadai.

3.2.3. Penilaian Tapak

Pemilihan tapak ditentukan berdasarkan kriteria tapak dengan mempertimbangkan besarnya pengaruh terhadap Griya Kecantikan di Kota Semarang. Penetapan bobot untuk setiap kriteria tapak ditentukan sebagai berikut:

1. Rencana peruntukan lahan (40%) karena merupakan syarat utama penentuan tapak perencanaan yang berdasarkan pada kebijakan pemerintah.
2. Aksesibilitas (30%) karena kemudahan pengunjung mencapai lokasi memengaruhi keberhasilan operasional Griya Kecantikan.
3. Daya dukung lingkungan sekitar (15%) karena berperan sebagai faktor pendukung dalam kelayakan tapak pusat kecantikan.
4. Kondisi lahan yang tersedia (10%) karena keberadaan lahan yang kosong tidak selalu menjadi faktor utama pemilihan, karena bangunan yang terbengkalai dapat didemolis dan dibangun bangunan baru.
5. Utilitas (5%) karena tapak yang berada di kawasan perdagangan dan jasa umumnya telah memiliki utilitas dan infrastruktur yang memadai.

Tabel 3. 5. Penilaian Alternatif Tapak

Kriteria	%	Alternatif Tapak					
		Tapak 1			Tapak 2		
		Analisis	N	BN	Analisis	N	BN
Rencana peruntukan lahan	40	Peruntukan lahan sebagai kawasan perdagangan dan jasa	3	1,2	Peruntukan lahan sebagai kawasan perdagangan dan jasa	3	1,2

Aksesibilitas	30	Mudah dicapai dan sangat dekat dengan halte BRT dan pusat kota.	3	0,9	Mudah dicapai dan dekat dengan halte BRT dan pusat kota.	2	0,6
Daya dukung lingkungan sekitar	15	Dekat dengan CBD, mall, hotel, dan kafe. Jalan selalu ramai dari pagi hingga malam.	3	0,45	Dekat dengan toko-toko sekolah, dan hotel. Namun, jalan sepi di malam hari.	2	0,3
Kondisi lahan yang tersedia	10	Lahan kosong seluas 1.474,99 m ² dan bangunan terbengkalai seluas 4.347,71 m ² .	1	0,1	Lahan kosong seluas 3.928,09 m ² dan bangunan terbengkalai seluas 1.967,51 m ² .	2	0,2
Utilitas	5	Telah terjangkau utilitas dan infrastruktur kota	3	0,15	Telah terjangkau utilitas dan infrastruktur kota	3	0,15
Jumlah	100	2,8			2,45		

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

Keterangan Huruf:

B = Bobot

N = Nilai

BN = Bobot Nilai

Keterangan Nilai:

1 = Kurang baik

2. = Cukup baik

3 = Baik

Berdasarkan penilaian pada tabel di atas, Alternatif Tapak 1 mendapatkan skor yang lebih besar, sehingga Alternatif Tapak 1 menjadi tapak terpilih.