

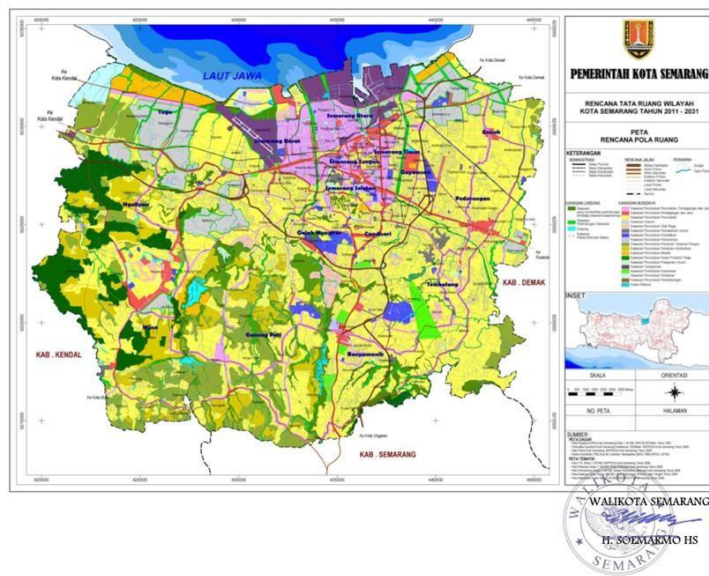
BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Kota Semarang

3.1.1 Geografis

Kota Semarang, yang merupakan ibu kota Provinsi Jawa Tengah, terletak strategis di persimpangan Jalan Utara Pulau Jawa, yang menghubungkan dua kota besar, yaitu Jakarta dan Surabaya. Kota ini secara geografis terletak di antara koordinat $6^{\circ}50'$ hingga $7^{\circ}10'$ Lintang Selatan dan $109^{\circ}35'$ hingga $110^{\circ}50'$ Bujur Timur. Batas-batas administratif Kota Semarang adalah Kabupaten Demak di timur, Kabupaten Semarang di selatan, Kabupaten Kendal di barat, dan Laut Jawa di bagian utara, membuatnya memiliki koneksi yang baik dengan daerah sekitarnya.



Gambar 3. 1 Peta Administrasi Kota Semarang

(Sumber. Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2011)

Kota Semarang memiliki luas wilayah sebesar 373,78 km², dengan bagian yang terletak pada ketinggian 348 meter di atas permukaan laut. Berdasarkan peruntukannya, sekitar 10,14% atau 37,90 km² dari luas wilayah kota berupa lahan sawah, sedangkan 89,86% sisanya atau 335,81 km² merupakan lahan bukan sawah. Kota ini terbagi menjadi 16 kecamatan dan 177 kelurahan, di mana Kecamatan Gunungpati menjadi yang terbesar dengan luas 58,27 km², sedangkan Kecamatan Semarang Tengah merupakan yang terkecil dengan luas 5,17 km². Wilayah Semarang menunjukkan keberagaman geografis, mulai dari daerah pantai hingga dataran tinggi, serta penggunaan lahan yang mendukung pertanian maupun kawasan perkotaan. Informasi dari BPS Kota Semarang dalam dokumen "Kota Semarang Dalam Angka 2023" memberikan gambaran

mengenai distribusi lahan serta perbandingan kecamatan berdasarkan luas wilayah, yang menjadi dasar penting bagi perencanaan tata kota dan pengelolaan sumber daya alam di wilayah ini (Leila Husna et al., 2023).

Tabel 3. 1 Luas Wilayah Semarang

NO	Kecamatan	Luas (km2)	Presentase
1	Mijen	56.52	15.12
2	Gunungpati	58.27	15.59
3	Banyumanik	29.74	7.96
4	Gajah Mungkur	9.34	2,50
5	Semarang Selatan	5.95	1,59
6	Candisari	6.40	1,71
7	Tembalang	39.47	10,56
8	Pedurungan	21.11	5,65
9	Genuk	25.98	6,95
10	Gayamsari	6.22	1,66
11	Semarang Timur	5.42	1,45
12	Semarang Utara	11.39	3,05
13	Semarang Tengah	5.17	1,38
14	Semarang Barat	21.68	5,80
15	Tugu	28.13	7,52
16	Ngaliyan	42.99	11,50
Kota Semarang		373,78	100,00

3.1.2 Iklim dan Topografi

Berdasarkan letak geografisnya yang berada di negara tropis, Kota Semarang memiliki 2 musim yaitu musim kemarau pada bulan April – September dan musim penghujan pada bulan Oktober – Maret. Daerah yang cukup lembab ini memiliki kelembaban udara tahunan sebesar 77%, curah hujan sebesar 2.790 mm rata-rata per tahunnya, dan suhu udara di antara 23°C sampai 34°C. Kota Semarang secara topografi terdiri atas daerah pantai, dataran rendah, dan perbukitan dengan kemiringan mencapai lebih dari 40% di beberapa kawasan terutama di bagian Selatan yang berbatasan dengan Kabupaten Semarang karena berada dekat dengan kaki Gunung Ungaran

3.1.3 Kependudukan Kota Semarang

Pada tahun 2022, jumlah penduduk Kota Semarang tercatat sebanyak 1.659.975 jiwa, menurut proyeksi penduduk yang dipublikasikan dalam dokumen Kota Semarang Dalam Angka 2023. Angka ini menunjukkan peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya, di mana pada tahun 2021 jumlah penduduknya adalah 1.656.564 jiwa. Kenaikan ini memperlihatkan tren pertumbuhan jumlah penduduk di Kota Semarang dari tahun ke tahun. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, tingkat kepadatan

penduduk di Semarang juga mengalami peningkatan. Pada tahun 2022, kepadatan penduduk mencapai 4.441 jiwa per kilometer persegi, yang merupakan peningkatan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Kepadatan ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk laju pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang terus berlanjut di wilayah perkotaan. Namun, penyebaran penduduk di berbagai kecamatan di Semarang tidak merata. Kecamatan Semarang Timur menjadi wilayah dengan kepadatan tertinggi, mencapai 12.067 penduduk per kilometer persegi. Sebaliknya, Kecamatan Tugu mencatat kepadatan penduduk yang paling rendah, hanya sebesar 1.176 penduduk per kilometer persegi. Ketidakmerataan ini mencerminkan dinamika urbanisasi di berbagai kawasan Kota Semarang, dengan beberapa kecamatan yang lebih berkembang dan padat dibandingkan yang lain (Leila Husna et al., 2023).

Tabel 3. 2 Jumlah Penduduk

NO	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Ribuan)	Kepadatan Penduduk per (km ²)
1	Mijen	85.818	1.518,28
2	Gunungpati	98.674	1.693,34
3	Banyumanik	141.319	4.751,45
4	Gajah Mungkur	55.490	5.938,69
5	Semarang Selatan	61.212	10.294,11
6	Candisari	74.461	11.639,84
7	Tembalang	193.480	4.902,02
8	Pedurungan	193.125	9.148,66
9	Genuk	128.696	4.953,84
10	Gayamsari	69.334	11.147,11
11	Semarang Timur	65.427	12.067,24
12	Semarang Utara	116.054	10.186,71
13	Semarang Tengah	54.338	10.502,98
14	Semarang Barat	146.915	6.777,58
15	Tugu	33.079	1.176,14
16	Ngaliyan	142.553	3.316,14
Kota Semarang		1.659.975	4.441,05

3.1.1 Kondisi Perekonomian di Kota Semarang

Pada tahun 2022, perekonomian Kota Semarang menunjukkan perkembangan yang positif dengan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) mencapai Rp227,6 triliun atas dasar harga berlaku (ADHB) dan Rp153 triliun atas dasar harga konstan (ADHK) 2010. Pertumbuhan ekonomi kota ini tercatat sebesar 5,73%, meningkat dibandingkan pertumbuhan 5,16% pada tahun 2021. Dilihat dari sisi produksi, sektor Transportasi dan Pergudangan mencatat pertumbuhan tertinggi mencapai 79,01%. Hal ini menandakan sektor ini mengalami peningkatan yang signifikan, berperan penting dalam menggerakkan perekonomian Semarang. Dari sisi pengeluaran, Komponen Pengeluaran Konsumsi Rumah Tangga (PK-RT) menjadi komponen

pengeluaran yang mengalami kenaikan tertinggi dengan pertumbuhan sebesar 5,00%. Sektor Industri Pengolahan, Konstruksi, dan Perdagangan menjadi kontributor utama PDRB Semarang, memperlihatkan dominasi sektor-sektor tersebut dalam ekonomi kota (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2023). Maka dari dibutuhkan Apartemen di Kawasan premium seperti POJ. sudah pasti akan menargetkan segmen kelas atas sebagai fokus target pasar utama. Meskipun kalangan atas hanya berjumlah 20% dari keseluruhan penduduk yang tinggal semarang, namun data menunjukkan adanya kecenderungan Masyarakat kelas atas yang mengalokasikan pendapatannya pada sektor property terutama apartemen. Selain itu Masyarakat kelas atas juga cenderung mengalokasikan pendapatannya untuk berbelanja, life style dan rekreasi. Faktor tersebut melatar belakangi penerapan konsep fasilitas modern yang terintegrasi seperti pusat komersial, hunian, dan rekreasi di POJ City (Leila Husna et al., 2021).

3.1.2 Pembagian Wilayah Kota Semarang

Dalam Peraturan Daerah Kota Semarang No. 5 Tahun 2011 tentang Perubahan atas peraturan daerah nomor 14 tahun 2021 tentang rencana tta ryang wilayah kota semarang tahun 2011-2031, dicantumkan pada Pasal 1A ayat (3) bahwa terdapat beberapa Rencana pembagian Wilayah Kota (BWK). Rencana pembagian Wilayah Kota terdiri atas:

- a) BWK I dengan wilayah meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur dan Kecamatan Semarang Selatan
- b) BWK II dengan wilayah meliputi Kecamatan Candisari dan Kecamatan Gajahmungkur
- c) BWK III dengan wilayah meliputi Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Semarang Utara
- d) BWK IV dengan wilayah Kecamatan Genuk
- e) BWK V dengan wilayah meliputi Kecamatan Gayamsari dan Kecamatan Pedurungan
- f) BWK VI dengan wilayah Kecamatan Tembalang
- g) BWK VII dengan wilayah Kecamatan Banyumanik
- h) BWK VIII dengan wilayah Kecamatan Gunungpati
- i) BWK IX dengan wilayah Kecamatan Mijen; dan
- j) BWK X dengan wilayah meliputi Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu.

Prioritas pengembangan wilayah Kota Semarang terbagi menjadi beberapa wilayah pengembangan dan dibagi dalam beberapa bagian wilayah kota yang memiliki skala prioritas pengembangan masing-masing sektor. Menurut Peraturan Daerah Kota Semarang No. 5 Tahun 2011 tentang Perubahan atas peraturan daerah nomor 14 tahun 2021 tentang rencana tata ruang wilayah kota semarang tahun 2011-2031, dicantumkan pada Pasal 1A ayat (4). Pengembangan fungsi utama masing-masing BWK meliputi:

- a) BWK I dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
 - perdagangan dan jasa berskala internasional
 - pusat pemerintahan Provinsi; dan
 - pusat pemerintahan Kota.
- b) BWK II dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
 - pusat pendidikan kepolisian; dan
 - pusat olahraga.
- c) BWK III dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
 - transportasi laut;
 - transportasi udara; dan
 - kantor pelayanan pemerintahan Provinsi.
- d) BWK IV dengan pengembangan fungsi utama berupa industri.
- e) BWK V dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
 - perdagangan dan jasa; dan
 - jasa pertemuan dan pameran.
- f) BWK VI dengan pengembangan fungsi utama pendidikan tinggi;
- g) BWK VII dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
 - perkantoran militer; dan
 - perdagangan dan jasa.
- h) BWK VIII dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
 - pendidikan tinggi; dan
 - paru-paru Kota.
- i) BWK IX dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
 - kantor pelayanan pemerintahan Kota; dan
 - paru-paru Kota.
- j) BWK X dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
 - perdagangan dan jasa; dan
 - industri

3.1.3 Data Bangunan Apartemen di Kota Semarang

Berikut adalah beberapa bangunan perpustakaan yang ada di Kota Semarang dalam berbentuk table.

Tabel 3. 3 Apartemen di Semarang

No.	Kategori	Nama	Lokasi	Kapasitas
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Apartemen Kelas Atas	MG Suites	Jl. Petempen Jl. Gajahmada No.294, Kembangsari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah	280
2		Tentrem Apartemen	Jl. Gajahmada No.123, Pekunden, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah	80
3		Best Western Star Apartemen	-	150
4		Ma Marquis De Lafayette Apartemen	Jl. Pemuda No.45-51, Pandansari, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah	570
5		Louis Kienne Apartemen	Jl. Ahmad Yani No.137, Pleburan, Kec. Semarang Sel., Kota Semarang, Jawa Tengah	420
6		Apartemen Beverly Hills	-	450
1	Apartemen Kelas Menengah	The Alton Residence	Jl. Prof. Soedarto No.10, Pedalangan, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah	247
2		Candiland Apartements Semarang	Candiland Apartment, Jl. Diponegoro No.24B, Tegalsari, Candisari, Semarang City, Central Java	800
3		Parama Graha Apartemen	Jl. Sisingamangaraja No.31, Wonotingal, Kec. Candisari, Kota Semarang, Jawa Tengah	16
4		Permata Kawi Apartemen	-	25
5		The Pinnacle Apartemen	Jl. Pandanaran No.18, Mugassari, Kec. Semarang Sel., Kota Semarang, Jawa Tengah	570
6		Warhol Residence	Jl. Ahmad Yani No.137, Pleburan, Kec. Semarang Sel., Kota Semarang, Jawa Tengah	420
7		Java Supermall II Apartemen	Jl. MT. Haryono No.992-994, Lamper Kidul, Kec. Semarang Sel., Kota Semarang, Jawa Tengah	250
8		Sentraland Apartemen	Jl. Ki Mangunsarkoro No.36, Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah	165

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
9		Cordova Edupark Apartemen	Cordova Edupartment, Jl. Ngesrep Tim. V No.Dalam, Sumurboto, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah	655
10	Apartemen Kelas Ekonomi	Apartemen Amartha View	Bringin, Kec. Ngaliyan, Kota Semarang, Jawa Tengah	1589
Jumlah Total Unit Apartemen di Kota Semarang				6.687

3.2 Kriteria Lokasi Apartemen

Penentuan Lokasi apartemen dipengaruhi oleh beberapa factor, baik berasal dari pemilik, pengelola atau Masyarakat dan penghuninya. Biasanya pemukiman selalu dikaitkan dengan Tingkat pendapatan penduduk dan lokasinya yang strategis untuk penghuni. Hal tersebut juga berlaku untuk pemilihan Lokasi apartemen. Lokasi apartemen pada umumnya berusaha untuk lebih dekat dengan Lokasi aktivitasnya dan menyesuaikan dengan Tingkat ekonomi dan kemampuan biaya penghuninya. Beberapa factor yang mempengaruhi untuk memilih Lokasi hunian antara lain : (Darin-Drabkin, 2013)

- Aksesibilitas, yang terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota
- Lingkungan, terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi, dan kenyamanan
- Peluang kerja tersedia, kemudahan untuk mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidup
- Tingkat pelayanan, Lokasi yang memiliki pelayanan sarana dan prasarana yang baik.

Terdapat beberapa kriteria yang harus diperhatikan dalam pemilihan Lokasi hunian : (Catanese, 1988).

- Hukum dan lingkungan, berupa hukum yang berlaku seperti perizinan mendirikan gedung dan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, Batasan-batasan kemunduran dan berbagai hal terkait.
- Sarana, adanya pemasangan akses air bersih, jaringan Listrik, gas, jaringan telepon, tanda bahaya (alarm) dan jaringan drainase.
- Factor teknis, bagaimana keadaan tanah, topografi dan drainase yang mempengaruhi desain.
- Lokasi, pertimbangan berupa pemasaran, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan akses pejalan kaki.

- e) Estetika, mempertimbangkan pemandangan yang menarik
- f) Masyarakat, mempertimbangkan dampak Pembangunan real estate terhadap Masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan.
- g) Fasilitas pelayanan yang dipertimbangkan adalah aparat kepolosian, pemadam kebakarn, pembuangan sampah dan selokan.

3.3 Rencana Pengembangan POJ City

Berdasarkan data yang ada, lokasi perancangan apartemen berada di kawasan POJ City Semarang, yang termasuk dalam kategori BWK III di Kecamatan Semarang Barat. Sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang No. 5 Tahun 2011 sebagai perubahan Peraturan Daerah No. 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang 2011-2031, pada Pasal 119 ayat 4 huruf (g) dijelaskan bahwa pengembangan perumahan dengan bangunan vertikal seperti rumah susun atau apartemen diarahkan pada kawasan pusat kota (BWK I, BWK II, dan BWK III) serta kawasan permukiman padat dan kumuh, dengan tujuan menambah ruang terbuka hijau dan dengan koefisien dasar bangunan maksimal 80%. Oleh karena itu, kawasan POJ City sangat layak sebagai lokasi pengembangan apartemen sesuai ketentuan tata ruang yang berlaku.

Kawasan POJ City termasuk dalam Kawasan prioritas, yaitu BWK I, BWK II dan BWK III, Pembangunan apartemen di Kawasan POJ menjadi sesuai dengan arahan kebijakan pemerintah yang mengakibatkan pembangunan apartemen di Kawasan POJ Semarang menjadi penting. Juga mengingat Kawasan POJ termasuk ideal dalam kriteria pemilihan tapak hunian. Diantaranya pengembangan Kawasan hunian yang dilakukan, pusat perbelanjaan sebagai potensi wisata dan hiburan, dan juga proyek Pembangunan Universitas BINUS sebagai pusat Pendidikan, perancangan apartemen di Kawasan POJ Semarang mempunyai potensi keuntungan yang tinggi dan masuk kedalam kategori pemilihan tapak hunian yang ideal. Rencana pengembangan fungsi utama untuk BWK III (Bagian Wilayah Kota III) berfokus pada layanan transportasi udara dan laut. Oleh karena itu, ketentuan zonasi harus memperhatikan hal tersebut, termasuk larangan membangun infrastruktur yang mengganggu alur kapal atau melakukan kegiatan budidaya yang berisiko menyebabkan pendangkalan jalur kapal. Selain itu, di sekitar bandara, pembangunan atau kegiatan apapun harus mematuhi ketentuan Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) untuk memastikan keselamatan penerbangan.

3.3.1 Gambaran Umum Lokasi Site



Gambar 3. 3 Site Plan POJ Semarang

(Sumber : Google Image)



Gambar 3. 2 Akses POJ City

(Sumber : Google Image)

Kawasan POJ City Semarang saat ini sedang dalam proses pembangunan dengan dominasi bangunan baru berarsitektur modern. Berdasarkan masterplan, POJ City akan berkembang dengan penambahan berbagai fasilitas seperti hotel, waterpark, convention center, dan shopping mall. Lokasi site yang terletak di tepi pantai Marina, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, bagian Wilayah Kota III Sub Wilayah IV, memiliki batas-batas utara Laut Jawa, barat Kecamatan Tugu, selatan Perumahan Puri Anjasromo, dan timur Jalan Arteri Utara. Pemilihan lokasi ini sangat strategis karena memberikan akses langsung ke laut serta dekat dengan infrastruktur kota yang terus berkembang, termasuk akses transportasi udara, darat, dan laut yang memudahkan proses logistik dan menarik wisatawan. Hal ini menjadikan POJ City sebagai pusat aktivitas ekonomi dan rekreasi yang signifikan, serta menawarkan keunggulan tersendiri dalam pengembangan kawasan baru yang modern dan dinamis.