

BAB 3

TINJAUAN UMUM LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Bandungan, Kabupaten Semarang

3.1.1 Kondisi Geografis

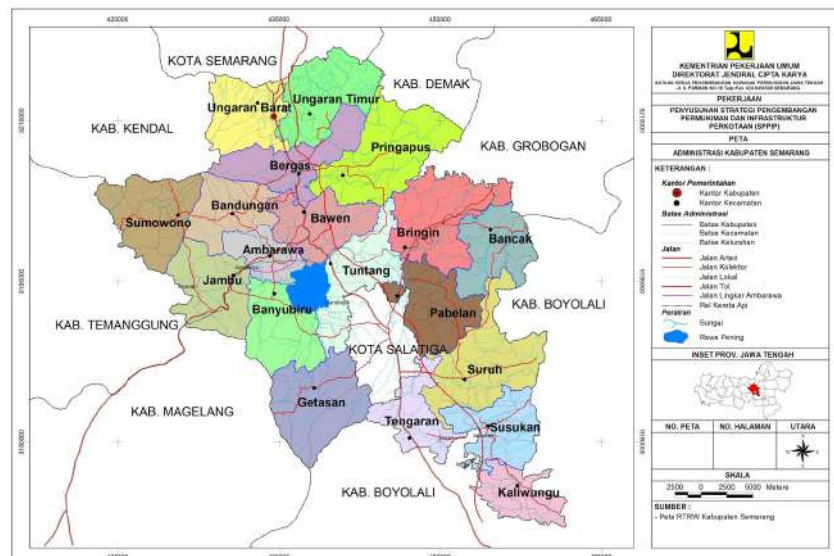
Bandungan adalah salah satu kecamatan yang berada di Kabupaten Semarang. Secara geografis Bandungan berada di kaki Gunung Ungaran, sebuah gunung berapi yang tidak aktif yang berada di Provinsi Jawa Tengah. Bandungan berada pada titik koordinat sekitar 7°11' hingga 7°14' Lintang Selatan dan 110°21' hingga 110°23' Bujur Timur dengan luas wilayah 48,23 Km². Secara administratif Bandungan berbatasan dengan empat Kecamatan yaitu :

Barat : Kecamatan Sumowono

Timur : Kecamatan Bergas dan Bawen

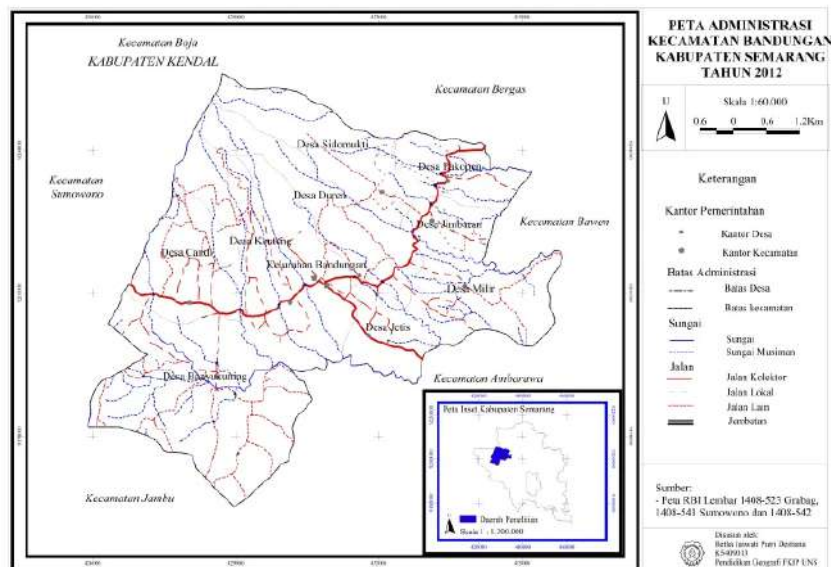
Utara : Kabupaten Kendal

Selatan : Kecamatan Ambarawa



Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Semarang

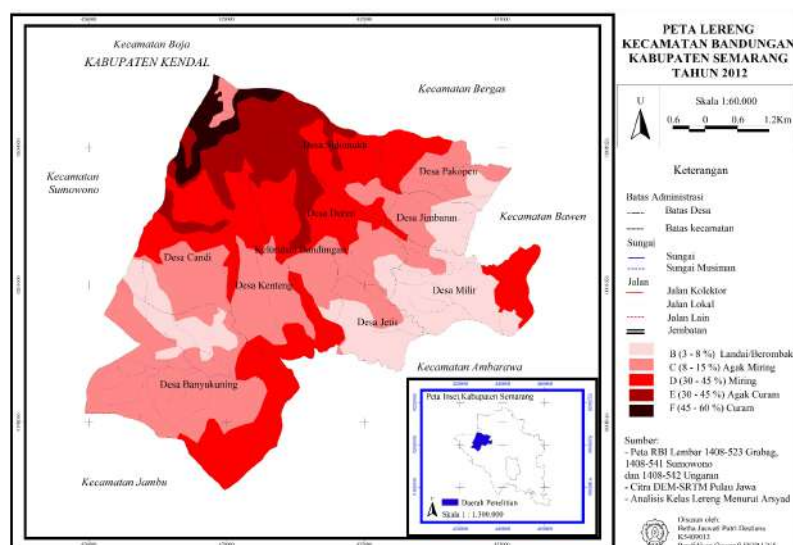
Sumber Tribunnews



Gambar 3.2 Peta Administrasi Kecamatan Bandungan
Sumber: Tribunnews

3.1.2 Topografi Wilayah

Bandungan berada pada ketinggian sekitar 900 hingga 1.200 meter diatas permukaan laut (mdpl). Ketinggian ini memberikan suasana yang sejuk dan segar sepanjang tahun, dengan suhu udara berkisar antara 18-24 °C. Daerah ini memiliki topografi yang berbukit-bukit dan lereng yang curam karena berada di kaki Gunung Ungaran. Kemiringan lahan di Bandungan beragam, dengan beberapa area yang cukup datar dan lainnya yang berbentuk lereng terjal.

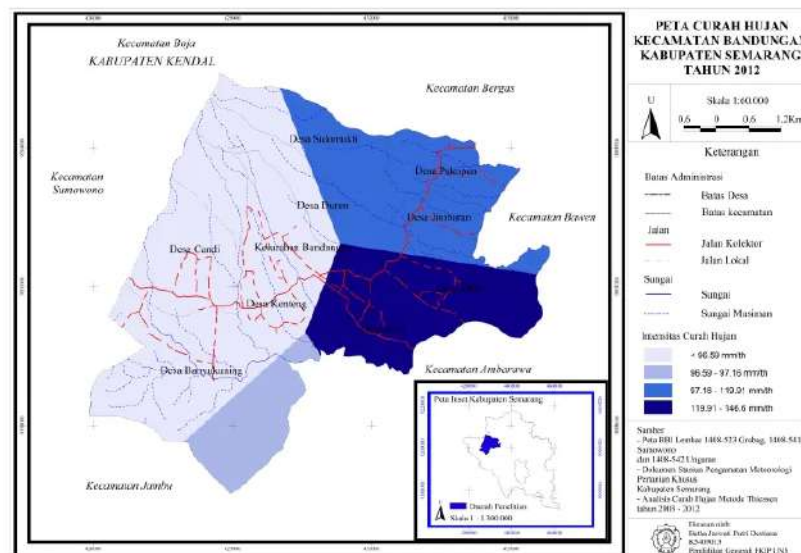


Gambar 3.3 Peta Lereng Kecamatan Bandungan

Sumber

3.1.3 Kondisi Klimatologi

Daerah Bandungan iklim tropis pegunungan dengan curah hujan yang relatif tinggi. Daerah ini mengalami dua musim, musim hujan terjadi pada bulan Oktober hingga April dan musim kemarau terjadi pada bulan Mei hingga September. Pada saat musim hujan curah hujan relatif tinggi. Karena lokasinya yang berada di dataran tinggi, suhu udaranya lebih rendah dibanding dengan daerah dataran rendah lain disekitarnya, sehingga menjadikan tempat yang nyaman untuk dikunjungi terutama di musim panas.

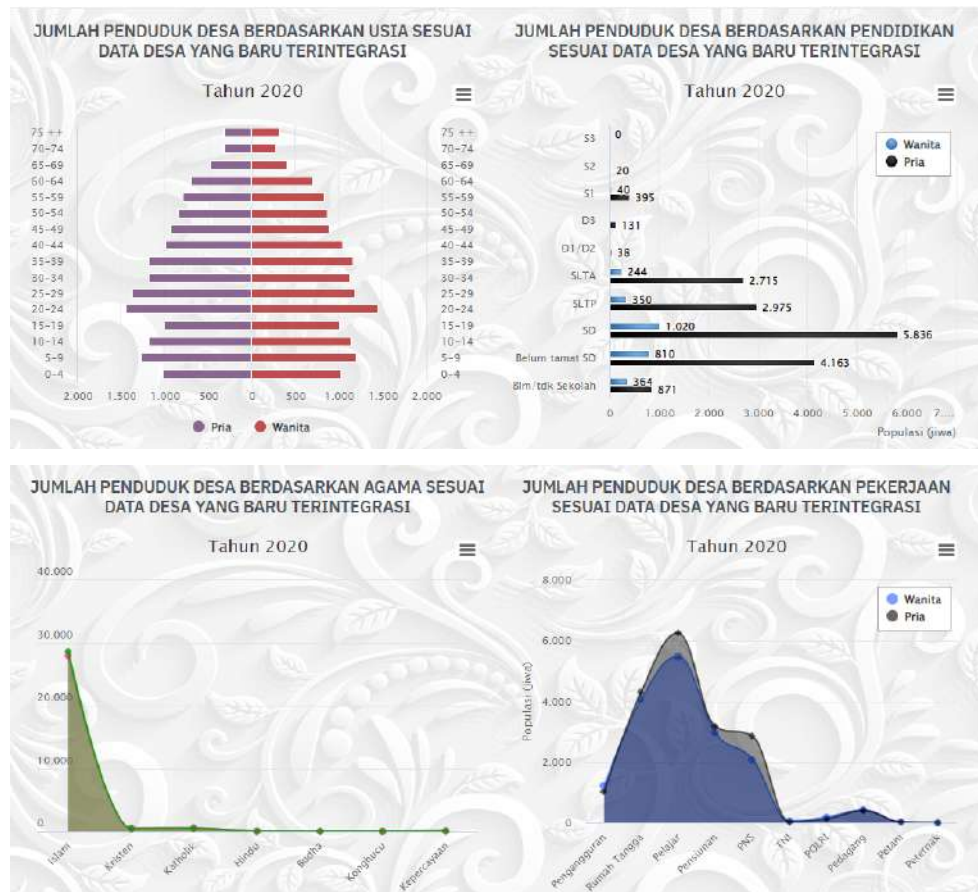


Gambar 3.4 Peta Curah Hujan Kecamatan Bandungan

Sumber Tribunnews

3.2 Kependudukan

Kecamatan Bandungan memiliki luas 48,23 km² dengan 10 desa/kelurahan. Pada tahun 2020 Kecamatan Bandungan memiliki jumlah penduduk 58.808 jiwa. Dengan jenis kelamin pria 29.685 jiwa dan wanita 29.101. Tingkat pendidikan masyarakat Bandungan paling banyak adalah lulusan SD. Mayoritas agama penduduk Bandungan adalah beragama islam.



*Gambar 3.5 Grafik Data Jumlah Penduduk Bandungan
Sumber Tribunnews*

3.3 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang untuk Kawasan Pariwisata

3.3.1 Kebijakan Tata Ruang Wilayah

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Semarang No. 6 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2023-2043 Pasal 4 berisi tentang :

- 1) Kebijakan Penataan Ruang Wilayah Kabupaten meliputi:
 - a. kebijakan pengembangan Struktur Ruang Wilayah Kabupaten;
 - b. kebijakan pengembangan Pola Ruang Wilayah Kabupaten; dan
 - c. kebijakan pengembangan Kawasan Strategis Kabupaten.
- 2) Kebijakan pengembangan Struktur Ruang Wilayah Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. peningkatan pelayanan perkotaan dan pusat pertumbuhan ekonomi Wilayah; dan
 - b. peningkatan dan pemerataan sarana dan prasarana permukiman dan prasarana Wilayah lainnya di seluruh Wilayah.

- 3) Kebijakan pengembangan Pola Ruang Wilayah Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. penyediaan Ruang Wilayah sebagai penyangga perekonomian utamanya dengan pengembangan Kawasan untuk fungsi permukiman perkotaan, industri, pertanian dan pariwisata yang berkelanjutan; dan
 - b. pemeliharaan dan perwujudan kelestarian fungsi dan daya dukung lingkungan.
- 4) Kebijakan pengembangan Kawasan Strategis Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. pengembangan fungsi Kawasan untuk mendorong peningkatan perekonomian daerah yang produktif, efisien dan mampu bersaing; dan
 - b. pelestarian dan peningkatan sosial dan budaya bangsa.

3.3.2 Rencana Pola Ruang Wilayah Kawasan Pariwisata

PERDA Kab. Semarang No. 6 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2023-2043 Pasal 33 mengenai Kawasan Pariwisata :

1. Kawasan pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf e meliputi:
 - a. Kawasan wisata alam
 - b. Kawasan wisata buatan
 - c. Kawasan wisata budaya.
2. Kawasan wisata alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan daya tarik wisata meliputi:
 - a. Agrowisata Tlogo di Kecamatan Tuntang
 - b. Air Panas Diwak di Kecamatan Bergas
 - c. Air Terjun Curug Lawe di Kecamatan Ungaran Barat
 - d. Air Terjun Semirang di Kecamatan Ungaran Barat
 - e. Bukit Cinta di Kecamatan Banyubiru
 - f. Curug Tujuh Bidadari di Kecamatan Sumowono
 - g. Gumuk Reco Sepakung di Kecamatan Banyubiru
 - h. Hortimart Agro Center di Kecamatan Bawen
 - i. Tree Top Outbond di Kecamatan Getasan
 - j. Umbul Sidomukti di Kecamatan Bandungan
 - k. Wisata Alam Kalipasang di Kecamatan Getasan
 - l. Wisata Alam Umbul Songo di Kecamatan Getasan
 - m. Wana Wisata Penggaron di Kecamatan Ungaran Timur
 - n. Goa Rong di Kecamatan Tuntang
 - o. Wisata Rawa Pening di Kecamatan Tuntang
 - p. daya tarik wisata lainnya.

3. Kawasan wisata buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan daya tarik wisata meliputi:
 - a. Dusun Semilir di Kecamatan Bawen
 - b. Eling Bening di Kecamatan Bawen
 - c. Kampung Kopi Banaran di Kecamatan Bawen
 - d. Kampoeng Banyumili di Kecamatan Tuntang
 - e. Muncul Water Park di Kecamatan Banyubiru
 - f. Pemandian Muncul di Kecamatan Banyubiru
 - g. Saloka Theme Park di Kecamatan Tuntang
 - h. Taman Wisata Kopeng di Kecamatan Getasan
 - i. The Fountain Water Park di Kecamatan Ungaran Barat
 - j. Tirta Argo Siwarak di Kecamatan Ungaran Barat
 - k. daya tarik wisata lainnya.
4. Kawasan wisata budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dengan daya tarik wisata meliputi:
 - a. Benteng Fort Williem I di Kecamatan Ambarawa
 - b. Candi Gedongsongo di Kecamatan Bandungan
 - c. Candi Ngempon di Kecamatan Bergas
 - d. Candi Klero di Kecamatan Tengaran
 - e. Goa Maria Kerep di Kecamatan Ambarawa
 - f. Museum Kereta Api Ambarawa di Kecamatan Ambarawa
 - g. Monumen Palagan Ambarawa di Kecamatan Ambarawa
 - h. Situs Brawijaya di Kecamatan Banyubiru
 - i. Makam Hasan Munadi di Kecamatan Ungaran Barat
 - j. daya tarik wisata lainnya

3.3.3 Peraturan Bangunan Setempat

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung ditetapkan sebagai berikut:

- **KDB dan KLB**

Bangunan gedung fungsi usaha antara lain bangunan gedung perdagangan, bangunan gedung perhotelan, ditentukan :

1. Pada lokasi dengan KDB 30% - 45% (tiga puluh hingga empat puluh lima persen), bangunan dapat memiliki ketinggian maksimal 2 (dua) lantai.
2. Pada lokasi dengan KDB 45% - 60% (empat puluh lima hingga enam puluh persen), bangunan dapat memiliki ketinggian maksimal 4 (empat) lantai.
3. Pada lokasi dengan KDB 60% - 75% atau lebih (enam puluh hingga tujuh puluh lima persen atau lebih), bangunan harus memiliki ketinggian minimal 2 (dua) lantai dan maksimal 8 (delapan) lantai, atau sesuai dengan pertimbangan TABG.

4. Pada lokasi jalan arteri primer dan sekunder, bangunan harus memiliki ketinggian minimal 2 (dua) lantai dan maksimal 8 (delapan) lantai, atau sesuai pertimbangan TABG.
 5. Pada lokasi jalan kolektor primer dan sekunder, bangunan dapat memiliki ketinggian maksimal 8 (delapan) lantai.
 6. Pada lokasi jalan lokal primer dan sekunder, bangunan dapat memiliki ketinggian maksimal 4 (empat) lantai.
- KDH
 1. KDH ditetapkan berdasarkan kebutuhan untuk pelestarian lingkungan dan resapan air permukaan.
 2. Ketentuan mengenai besaran KDH disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 3. Untuk KDH yang belum diatur dalam RTRW/RDTR/RTBL, bangunan publik harus memiliki KDH minimal 30% (tiga puluh persen), sedangkan untuk bangunan privat, KDH ditentukan minimal 15% (lima belas persen).
 - GSB
 1. Bangunan gedung dengan fungsi usaha, seperti gedung perdagangan dan gedung perhotelan, harus memiliki jarak minimal 6 (enam) meter dari bangunan sekitarnya.
 2. Untuk bangunan gedung dengan fungsi usaha seperti perindustrian, wisata dan rekreasi, terminal, tempat penyimpanan sementara, peternakan, serta penangkaran atau budidaya, jarak antara bangunan dan bangunan lain di sekitarnya harus minimal setara dengan tinggi bangunan atau pekarangannya, yaitu 6 (enam) meter.

3.4 Tinjauan Pariwisata di Kecamatan Bandungan

3.4.1 Tinjauan Pariwisata yang ada di Kecamatan Bandungan

Bandungan, yang terletak di Kabupaten Semarang, Jawa Tengah, merupakan destinasi wisata populer dengan daya tarik alam dan budaya yang kaya. Banyak wisatawan yang menghabiskan waktu liburan bersama keluarga dengan berkunjung ke wisata-wisata yang ada di Bandungan. Berikut adalah beberapa pariwisata yang ada di Bandungan:

1. Candi Gedong Songo

Kompleks candi Hindu yang berasal dari abad ke-9 ini terletak di lereng Gunung Ungaran. Terdiri dari sembilan candi yang tersebar di ketinggian yang berbeda, Gedong Songo menawarkan pemandangan alam yang indah, udara sejuk, serta area trekking dan pemandian air panas.

2. Umbul Sidomukti

Sebuah objek wisata alam yang menawarkan kolam renang alami di ketinggian, dengan pemandangan pegunungan yang menakjubkan. Terdapat juga fasilitas outbond, flying fox, dan trekking.

3. Kebun Bunga Celosia

Taman bunga yang luas dengan berbagai jenis bunga berwarna-warni dan spot foto menarik, menjadikannya populer di kalangan wisatawan, terutama untuk fotografi.

4. Kebun Stroberi dan Hortikultura

Beberapa kebun stroberi di Bandungan membuka kesempatan bagi wisatawan untuk memetik sendiri buah stroberi langsung dari pohonnya. Selain itu, ada juga kebun-kebun hortikultura lainnya yang menawarkan wisata edukasi pertanian dan peternakan.

5. Wisata Edukasi Peternakan

Terdapat beberapa tempat di Bandungan yang menawarkan pengalaman wisata edukasi, seperti peternakan kelinci dan kambing etawa, di mana pengunjung dapat belajar tentang peternakan, berinteraksi langsung dengan hewan, serta membeli produk olahan susu.

6. Klenteng Hok Tek Bio

Klenteng kecil yang berada di area Pasar Bandungan ini menjadi tempat ibadah dan juga menarik bagi wisatawan yang ingin melihat arsitektur tradisional Tionghoa serta memahami keberagaman budaya di Bandungan.

7. Restoran dan Kafe Berkonsep Alam

Banyak restoran dan kafe di Bandungan yang menawarkan suasana makan dengan pemandangan alam pegunungan, baik yang menyajikan masakan lokal maupun internasional.

8. Resor dan Vila

Bandungan memiliki banyak pilihan resor dan villa yang menawarkan suasana tenang dengan pemandangan pegunungan, lengkap dengan fasilitas spa, kolam renang, dan taman.

9. Kebun Teh Medini

Terletak di kaki Gunung Ungaran, Kebun Teh Medini menawarkan pemandangan hijau yang menenangkan, dan udara segar khas pegunungan.

3.4.2 Tinjauan Jumlah Wisatawan

3.4.2.1 Jumlah Pengunjung dari Objek Wisata

Berdasarkan data yang diperoleh BPS Kabupaten Semarang pada tahun 2023 diketahui jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kecamatan Bandungan dari tahun 2020 sampai dengan tahun

2023 relatif mengalami kenaikan, sempat mengalami penurunan pada tahun 2021 kemudian meningkat lagi di tahun 2022 hingga 2023. Jumlah wisatawan yang berkunjung ke tempat wisata di Kecamatan Bandungan dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3.1 Jumlah Pengunjung Objek Wisata di Kecamatan Bandungan

Jumlah Pengunjung Objek Wisata di Kecamatan Bandungan								
Objek Wisata	Tahun 2020		Tahun 2021		Tahun 2022		Tahun 2023	
	Domestik	Asing	Domestik	Asing	Domestik	Asing	Domestik	Asing
Candi Gedongsongo	288946	0	150366	9	425738	623	358159	1157
New Wisata Bandungan	12795	0	3962	0	16381	0	831	0
Umbul Sidomukti	10969	0	18632	0	47337	0	47170	0
Taman Bunga Celosia	49985	0	15875	0	165084	12	375777	0
Ayanaz	0	0	16608	0	20052	0	25852	0
Vanaprastha	0	0	4505	0	7050	0	30784	0
TOTAL	362695	0	209948	9	681642	635	838573	1157
		362695		209957		682277		839730

3.4.2.2 Jumlah Pengunjung Perhotelan

Berdasarkan data yang diperoleh dari BPS Kabupaten Semarang pada tahun 2022, jumlah tamu hotel yang menginap sebanyak 282.960 orang, dengan perbandingan jumlah laki-laki 144.310 orang dan perempuan 138.650 orang. Dan dari data yang diperoleh pada tahun yang sama jumlah hotel yang ada di Bandungan sebanyak 108, 101 hotel non bintang, 7 hotel berbintang.

Tabel 3.2 Jumlah Pengunjung Hotel Tahun 2022

Jumlah Pengunjung Hotel Tahun 2022	
Bulan	Jumlah Tamu Hotel
Januari	25254
Februari	18775
Maret	13108
April	13635
Mei	16958
Juni	15811
Juli	20800
Agustus	23781
September	33560
Oktober	26761
November	29499
Desember	45018
TOTAL	282960
Laki-laki	144310
Perempuan	138650

3.5 Rencana Pemilihan Lokasi

3.5.1 Kriteria Pemilihan Lokasi

1. Aksesibilitas
Lokasi harus mudah dijangkau oleh wisatawan, baik melalui jalan raya, transportasi umum, atau jalur khusus.
2. Kesesuaian Iklim dan Tanah
Iklim yang mendukung jenis tanaman yang akan dibudidayakan, seperti curah hujan, suhu, dan kelembaban. Kualitas tanah yang baik dan cocok untuk pertanian, termasuk kesuburan, drainase, dan tekstur tanah.
3. Keberlanjutan Lingkungan
Lokasi yang mendukung praktik pertanian berkelanjutan dan ramah lingkungan, dengan penggunaan lahan yang tidak merusak ekosistem alami.
4. Pemandangan(view)
Pemandangan menjadi salah satu faktor yang menjadi daya tarik utama pada hotel resort dan agrowisata.
5. Tata Guna Lahan
Penentuan lokasi hotel resort dan agrowisata disesuaikan dengan peraturan tata guna lahan yang berlaku.
6. Potensi Lokal Masyarakat/Daya Tarik Wisata
Keberagaman aktivitas wisata di sekitar lokasi mempengaruhi pilihan kegiatan wisata yang dapat dilakukan oleh para wisatawan.