

BAB III

TINJAUAN FENOMENA DAN LOKASI

3.1 Tinjauan Fenomena

3.1.1 Renovasi Mall di Semarang

Fenomena renovasi DP Mall Semarang menjadi sorotan publik, terutama karena biaya yang dialokasikan mencapai sekitar 100 miliar rupiah. Renovasi ini bertujuan untuk meningkatkan pengalaman belanja dan menarik lebih banyak pengunjung, dengan menghadirkan konsep yang lebih modern dan fasilitas yang lebih baik. Selain itu, pemilik mall juga ingin menjawab tantangan kompetisi yang semakin ketat di industri retail, di mana banyak konsumen kini beralih ke belanja *online*. Dengan penambahan area *food court* yang lebih luas, bioskop, serta ruang hiburan keluarga, diharapkan DP Mall dapat kembali menjadi destinasi favorit di Semarang dan memberikan nilai tambah bagi pengunjung.

3.1.2 Bilbao Effect – Revitalisasi Daerah akibat Hadirnya Arsitektur Ikonik

Bilbao Effect bermula dari fenomena transformasi pada Kota Bilbao, Spanyol yang terjadi setelah pembukaan Museum Guggenheim Bilbao karya arsitek Frank Gehry pada tahun 1997. Museum tersebut berhasil mengubah citra Kota Bilbao dari kota industri yang sepi menjadi pusat wisata kelas dunia. Pada tiga tahun pertama operasional museum, terdapat sekitar 4 juta turis yang mengunjungi museum dengan pendapatan yang diraih sekitar 500 juta. Fasilitas komersial lainnya seperti hotel, restoran, toko, dan transportasi juga meningkat secara pesat hingga mengumpulkan lebih dari 100 juta pada jumlah pajak.



Gambar 3. 1 Perspektif Guggenheim Museum Bilbao oleh Gehry Partners
 Sumber: <https://www.archdaily.com/422470/ad-classics-the-guggenheim-museum-bilbao-frank-gehry>

Selain karena keunikan bentuknya, integrasi fisik museum dengan sekitarnya juga memberikan *statement* yang kuat pada daerahnya. Museum ini menjadi pembentuk jalur sirkulasi di sekitar *Salve Bridge* dan tepi sungai, sekaligus menjadi plaza publik di sisi selatan tapak.



Gambar 3. 2 Eksterior Guggenheim Museum Bilbao oleh Gehry Partners
 Sumber: <https://www.archdaily.com/422470/ad-classics-the-guggenheim-museum-bilbao-frank-gehry>

Saat ini istilah *bilbao effect* digunakan untuk menjelaskan fenomena pertumbuhan ekonomi suatu daerah secara signifikan yang disebabkan oleh munculnya suatu karya arsitektur ikonik. Bangunan ikonik tersebut nantinya akan mampu bertahan sebagai simbol citra kota dalam waktu yang lama.

3.2 Tinjauan Lokasi dan Tapak Perancangan

3.2.1 Kondisi Geografis Kota Semarang

Berdasarkan kondisi geografis, Kota Semarang berada di $6^{\circ} 50' - 7^{\circ} 10'$ Lintang Selatan dan $109^{\circ} 35' - 110^{\circ} 50'$ Bujur Timur. Luas Kota Semarang adalah 373,70 dengan ketinggian yang terletak sekitar 0,74-348.000 meter di atas garis pantai. Sedangkan, pada umumnya ketinggian muka tanah berada di kisaran 0 - 40%. Suhu di Kota Semarang berkisar di antara $20-30^{\circ}\text{C}$ dengan rata-rata suhu 27°C . Secara morfologi, umumnya Kota Semarang dibedakan jadi 2 wilayah yaitu Kota Semarang Bawah yang berupa dataran rendah dan Kota Semarang Atas yang berupa perbukitan. Struktur Geologi dataran rendah di Wilayah Kota Semarang Bawah terdiri dari batu endapan dari sungai yang berisikan pasir dan lempung. Sementara itu, struktur geologi perbukitan di Wilayah Kota Semarang Atas kebanyakan berupa batuan beku.

3.2.2 Kondisi Administratif Kota Semarang

Berdasarkan kondisi administratif, berikut merupakan batasan wilayah beserta kedudukan administratifnya:

A. Batas Wilayah

Uraian <i>Description</i>	Batas Wilayah <i>Borderline</i>	
	Letak Lintang <i>Latitude</i>	Keterangan <i>Explanation</i>
1. Sebelah Utara <i>North</i>	6 ⁰ 50 " LS	Laut Jawa
2. Sebelah Selatan <i>South</i>	7 ⁰ 10 " LS	Kab. Semarang
3. Sebelah Barat <i>West</i>	109 ⁰ 50 " BT	Kab. Kendal
4. Sebelah Timur <i>East</i>	110 ⁰ 35 " BT	Kab. Demak

Gambar 3. 3 Batas Wilayah Kota Semarang

Sumber: <https://semarangkota.bps.go.id/id/statistics-table/1/MyMx/letak-geografis-kota-semarang>

B. Kedudukan Administratif Wilayah

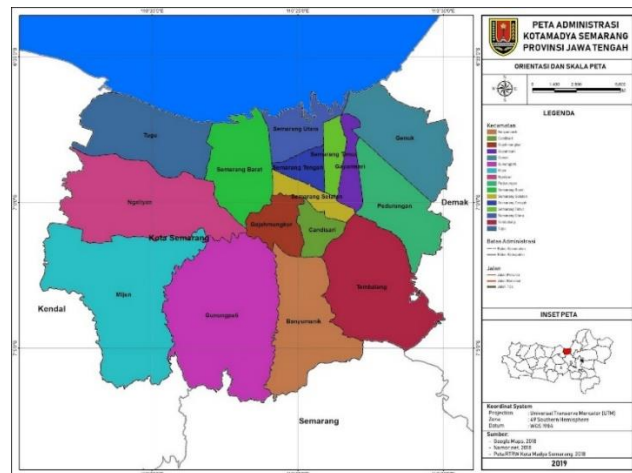
Terdapat 16 Kecamatan dan 17 Kelurahan di Kota Semarang dengan pembagian administrasi kecamatan sebagai berikut:

No.	Kecamatan	Kelurahan
1.	Mijen	14
2.	Gunungpati	16
3.	Banyumanik	11
4.	Gajah Mungkur	8
5.	Semarang Selatan	10
6.	Candisari	7
7.	Tembalang	12
8.	Pedurungan	12
9.	Genuk	13
10.	Gayamsari	7
11.	Semarang Selatan	10
12.	Semarang Utara	9
13.	Semarang Tengah	15
14.	Semarang Barat	17
15.	Tugu	7
16.	Ngaliyan	10

Tabel 3. 1 Administrasi Kecamatan dan Kelurahan di Kota Semarang

Sumber:

http://si.disperakim.jatengprov.go.id/umum/detail_kondisi_geo/18



Gambar 3. 4 Peta Administrasi Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah

Sumber: Dokumen Rencana Kerja Pemerintah Daerah Kota Semarang Tahun 2021

3.2.3 Kondisi Klimatologis Kota Semarang

Kota Semarang memiliki iklim yang dipengaruhi oleh dua musim, yaitu musim kemarau dan penghujan dengan curah hujan sebesar 2,790 mm setiap tahunnya. Sedangkan rata-rata kelembapan udara berkisar di 77% setiap tahunnya. Secara rata-rata, suhu di Kota Semarang berkisar di 28°C setiap tahunnya dengan suhu tertinggi mencapai 39°C dan suhu terendah mencapai 18°C.

Data iklim Semarang, Jawa Tengah, Indonesia													[sembunyi]
Bulan	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agt	Sep	Okt	Nov	Des	Tahun
Rekor tertinggi °C (°F)	39 (102)	37 (98)	37 (98)	37 (99)	38 (101)	38 (100)	41 (106)	41 (105)	37 (99)	38 (100)	38 (100)	39 (102)	41 (106)
Rata-rata tertinggi °C (°F)	29 (85)	29 (85)	30 (86)	31 (88)	32 (89)	32 (89)	32 (89)	32 (89)	32 (90)	32 (90)	31 (88)	30 (86)	31 (87.8)
Rata-rata harian °C (°F)	27 (81)	28 (82)	28 (82)	29 (84)	29 (84)	28 (83)	28 (83)	28 (83)	29 (84)	29 (84)	28 (83)	28 (82)	28 (83)
Rata-rata terendah °C (°F)	25 (77)	25 (77)	25 (77)	26 (78)	26 (78)	25 (77)	24 (76)	24 (76)	25 (77)	26 (78)	26 (78)	25 (77)	25.2 (77.2)
Rekor terendah °C (°F)	19 (66)	22 (72)	22 (72)	22 (72)	21 (70)	20 (68)	18 (64)	18 (65)	18 (64)	18 (65)	22 (72)	22 (72)	18 (64)
Presipitasi mm (inci)	399 (15.71)	298 (11.73)	250 (9.84)	188 (7.4)	165 (6.5)	79 (3.11)	72 (2.83)	50 (1.97)	67 (2.64)	132 (5.2)	204 (8.03)	278 (10.94)	2.182 (85.9)
Rata-rata hari hujan	20	19	16	14	11	7	7	5	6	10	15	18	148
% kelembapan	84	83	82	79	77	74	72	70	72	73	77	81	77
Rata-rata sinar matahari bulanan	160	168	172	186	198	236	265	278	259	227	192	171	2.512
Sumber #1: Weatherbase [4]													
Sumber #2: Climate-Data.org [5]													

Gambar 3. 5 Data Iklim Kota Semarang

Sumber: https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Semarang

3.2.4 Tinjauan Tata Guna Lahan

Berdasarkan Perda Nomor 5 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2000 - 2010, berikut merupakan pembagian tata guna lahan:

No.	Bagian Wilayah Kota	Wilayah Kecamatan	Prioritas Peruntukan
1.	BWK I	Kec. Semarang Tengah, Kec. Semarang Timur, Kec. Semarang Selatan	Perkantoran, perdagangan, dan jasa
2.	BWK II	Kec. Gajah Mungkur, Kec. Candisari	Pendidikan dan olahraga
3.	BWK III	Kec. Semarang Barat dan Kec. Semarang Utara	Transportasi, pemukiman, kantor pelayanan pemerintah provinsi, dan pariwisata
4.	BWK IV	Wilayah Genuk	Sub urban, wilayah industri, transportasi
5.	BWK V	Kec Gayamsari dan Kec Pedurungan	Pemukiman dan Pendidikan
6.	BWK VI	Kec. Tembalang	Pemukiman dan Pendidikan
7.	BWK VII	Kec. Banyumanik	Militer dan Pemukiman
8.	BWK VIII	Kec. GunungPati	Wilayah cadangan pengembangan Pendidikan dan Pengembangan sektor pertanian, meliputi : perkebunan, peternakan, kehutanan, dan perikanan darat
9.	BWK IX	Kec. Mijen	Wilayah cadangan pengembangan: -Kawasan pertumbuhan baru sebagai kota baru -Industri non polutif dan teknologi tinggi, rekreasi, dan olahraga -Pengembangan sektor pertanian yang meliputi -Perkebunan, peternakan, kehutanan, dan perikanan darat
10.	BWK X	Kec. Tugu dan Kec. Ngaliyan	Sub urban, wilayah industri, dan perumahan dengan kepadatan rendah

Tabel 3. 2 Pembagian Tata Guna Lahan Kota Semarang

Sumber: RTRW Kota Semarang 2000 – 2010

3.2.5 Kondisi Sosial, Budaya, dan Ekonomi

Perkembangan kondisi ekonomi Kota Semarang terus berkembang baik dari bidang perdagangan maupun pariwisata. Adanya perkembangan perekonomian khususnya pada bidang pariwisata, membuat beragam tipe hotel dibangun di Kota Semarang karena potensi ekonominya yang tinggi. Selain akomodasi berupa hotel, bidang perekonomian di Kota Semarang juga ditunjang oleh fasilitas dan sarana transportasi yang memadai mulai dari sarana transportasi udara (Bandara Ahmad Yani) hingga sarana transportasi darat berupa kereta api dan bus Trans Semarang. Bersamaan dengan pembangunan infrastruktur, jumlah wisatawan di Kota Semarang juga ikut berkembang.

Kota Semarang sendiri merupakan wilayah heterogen dimana terdapat beragam etnis masyarakat di dalamnya. Sebagian besar masyarakat Kota Semarang beragama Islam, dan ada pula yang memeluk agama Kristen, Katolik, Hindu, dan Budha. Budaya masyarakat lokal Kota Semarang sendiri terdiri dari beragam etnis, yaitu budaya Jawa, budaya Arab, dan Budaya Cina. Keragaman budaya tersebut dapat menjadi potensi untuk menunjang bidang pariwisata di Kota Semarang baik dari segi kesenian, arsitektur, maupun kulinernya.

3.2.6 Tinjauan Tapak

POJ City (Pearl of Java)



Gambar 3. 6 Masterplan POJ City

Sumber <https://pojcity.com/location/>



Gambar 3. 7 Peta Kawasan POJ City

Sumber: <https://pojcity.com/location/>

Kawasan POJ City (*Pearl Of Java*) merupakan lokasi strategis di Kota Semarang sebagai persembahan terbaru dari pengembangan IPU Land. Kawasan POJ City hadir dengan konsep *One stop Living* yang berarti beragam fasilitas telah tersedia secara lengkap dalam satu kawasan tersebut. Fasilitas tersebut meliputi pusat pendidikan, pusat pemerintahan, area komersial, *resort*, Central Park, pariwisata, dan lain sebagainya. Kawasan seluas kurang lebih 300 hektar di daerah Semarang

utama ini memiliki akses yang strategis, terhubung dengan beragam jalan utama, yaitu jalan menuju Bandara Internasional Ahmad Yani, Pelabuhan Tanjung Emas, dan lainnya. Ragam fasilitas yang disediakan di kawasan tersebut menjadikan POJcity satu-satunya kawasan terpadu area tepi laut di Jawa Tengah.



Gambar 3. 8 Tampak Atas Tapak

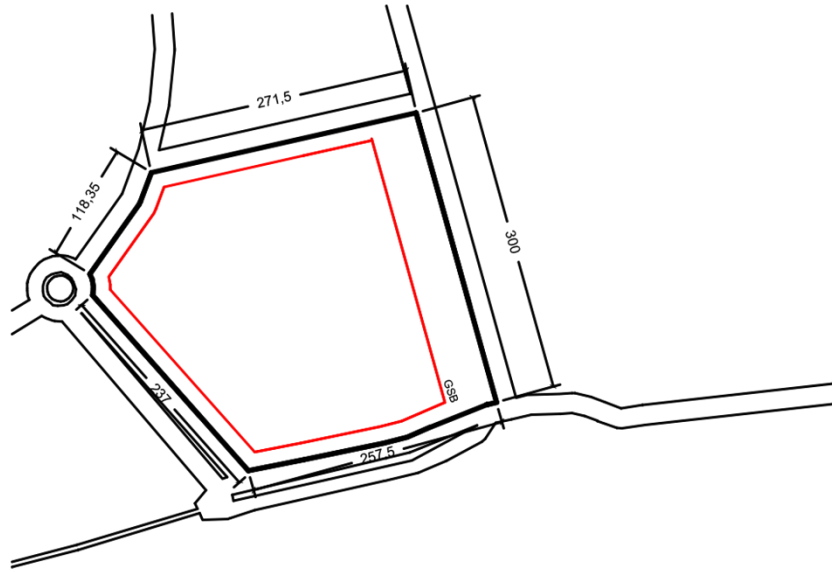
Sumber: Google Earth, 2024



Gambar 3. 9 Tata Ruang Kota pada Kawasan POJ City

Sumber: Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2024

- A. Alamat** : POJ Avenue , POJ City, Kel.Tawang Sari (kawasan Marina), Kec. Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah
- B. Keliling** : ±1.190 meter
- C. Luas** : ±95.000 m²
- D. Bentuk** : Segi enam tidak beraturan
- E. Topografi** : Datar
- F. Orientasi** : Timur, selatan, barat daya, dan barat laut
- G. Jenis Lokasi** : Bagian Wilayah Kota III
- H. Batas Tapak** :
- Utara : Lahan kosong dan BINUS Semarang
 - Selatan : Jalan Kawasan POJ City
 - Timur : Sungai Mutiara
 - Barat : Lahan kosong
- I. Kebijakan** :
- KDB : 50%
 - KLB : 1,5 maksimal 3 lantai
 - GSB : 17 meter
 - KDH : 50%
 - GSP : 100 meter



Gambar 3. 10 *Redraw* Siteplan Tapak
Sumber: Hasil Pengolahan Data Penulis