

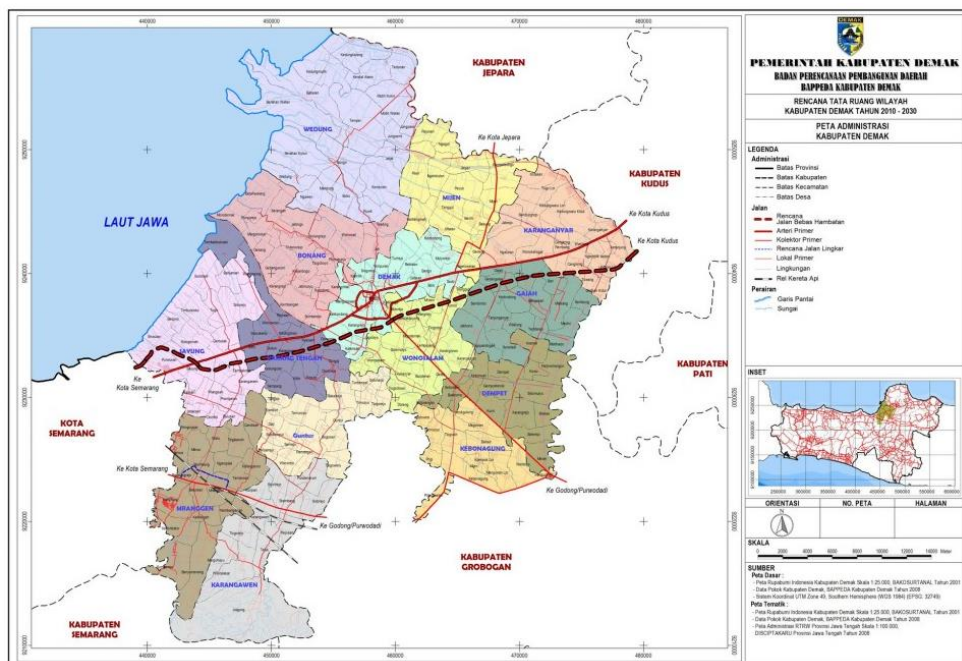
BAB III

TINJAUAN LOKASI

Dalam menyusun Laporan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini, tinjauan lokasi diperlukan guna untuk membantu penulis dalam melakukan analisis yang terkait dengan data kontekstual. Pada laporan ini diperlukan data-data yang relevan untuk dikaji terutama yang berkaitan dengan: [i] tinjauan Kabupaten Demak, dan [ii] tinjauan regulasi.

3.1 Tinjauan Kabupaten Demak

3.1.1 Kondisi Geografi dan Administrasi



Gambar 3.1 Peta Kabupaten Demak

(Sumber : demakkab.go.id)

Kabupaten Demak merupakan bagian dari 35 kabupaten/kota yang ada di Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten ini memiliki luas wilayah sekitar 99.532 hektar dan berada di posisi 6° 40' 26" - 7° 09' 43" Lintang Selatan serta 110° 27' 58" - 110° 48' 47" Bujur Timur, dengan batas administratif yaitu:

Sebelah utara	: Kabupaten Jepara dan Laut Jawa
Sebelah timur	: Kabupaten Kudus dan Kabupaten Grobogan
Sebelah Selatan	: Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Semarang
Sebelah Barat	: Kota Semarang

Secara administratif, Kabupaten Demak terbagi ke dalam 14 kecamatan, 243 desa, dan 6 kelurahan. Mayoritas wilayahnya berupa sawah dengan luas mencapai 51.799 ha (57,72%), sementara sisa lahan terdiri dari 13,77% untuk tegal/kebun, 0,05% tidak digunakan, dan 11,16% digunakan untuk tambak.

Tabel 3.1 Wilayah administrasi Kabupaten Demak

No	Kecamatan	Luas Area (km ² /sq.km)
1	Mranggen	77.59
2	Karangawen	81.71
3	Guntur	64.28
4	Sayung	85.97
5	Karangtengah	56.44
6	Bonang	87.06
7	Demak	63.05
8	Wonosalam	62.79
9	Dompot	63.94
10	Kebonagung	44.46
11	Gajah	53.73
12	Karanganyar	69.87
13	Mijen	55.00
14	Wedung	129.42

(Sumber : Kabupaten Demak dalam angka 2024)

3.1.2 Kondisi Demografi

Pada tahun 2023, jumlah penduduk Kabupaten Demak mencapai 1.240.510 jiwa. Kecamatan Mranggen memiliki jumlah penduduk terbanyak, yaitu 14,51 persen, sedangkan Kecamatan Kebonagung memiliki populasi terendah dengan 3,42 persen. Rasio jenis kelamin tercatat sebesar 101,9, yang menunjukkan bahwa terdapat sekitar 102 laki-laki untuk setiap 100 perempuan. Pada tahun 2023, jumlah penduduk Kabupaten Demak yang berusia 15 tahun ke atas dan bekerja mencapai 635.271 orang, terdiri dari 379.287 laki-laki dan 255.984 perempuan. Sebagian besar penduduk yang bekerja memiliki pendidikan maksimal Sekolah Dasar, yaitu sebesar 39,11 persen, sementara lulusan perguruan tinggi hanya mencakup 8,71 persen (Kabupaten Demak dalam angka, 2024).

Tabel 3.2 Data demografi Kabupaten Demak

Kecamatan	Jumlah Penduduk	Laju Pertumbuhan penduduk /tahun	Presentase Penduduk	Kepadatan penduduk /Km2	Rasio Jenis Kelamin Penduduk
Mranggen	179.998	0,88	14,51	2.320	100,4
Karangawen	97.572	1,11	7,87	1.194	99,9
Guntur	89.845	1,55	7,24	1.398	101,6
Sayung	107.555	0,63	8,67	1.251	102,9
Karang Tengah	71.284	1,31	5,75	1.263	101,8
Bonang	109.185	0,84	8,80	1.254	104,9
Demak	112.974	0,92	9,11	1.792	100,7
Wonosalam	88.179	1,49	7,11	1.404	102,4
Dempet	61.922	1,34	4,99	968	98,4
Kebonagung	42.411	0,74	3,42	954	100,2
Gajah	54.126	1,66	4,36	1.007	102,4
Karanganyar	79.809	1,06	6,43	1.142	102,4
Mijen	60.323	1,26	4,86	1.097	103,6
Wedung	85.327	1,18	6,88	659	104,9

(Sumber : Kabupaten Demak dalam angka 2024)

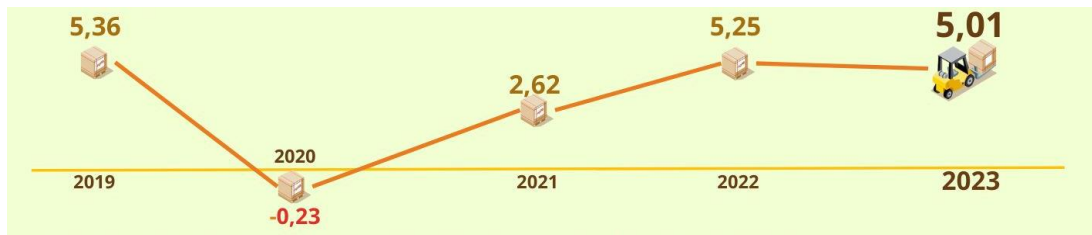
3.1.3 Kondisi Klimatologi

Berdasarkan data yang didapatkan dari Stasiun Klimatologi Semarang, curah hujan tertinggi pada tahun 2023 tercatat berangsur pada bulan Februari. Pada bulan tersebut, total hari hujan rata-rata mencapai 22 hari, dengan curah hujan bulanan yang sangat tinggi hingga mencapai 692 mm. Sementara itu, kondisi iklim di Kabupaten Demak sepanjang tahun 2023 menunjukkan variasi yang cukup signifikan. Rata-rata suhu udara di wilayah ini berkisar antara 26,7°C hingga 30,4°C. Rentang suhu tersebut mencerminkan iklim tropis yang panas dengan kelembaban yang juga cukup tinggi. Rata-rata tingkat kelembaban udara tercatat bervariasi antara 67% hingga 85%, dengan puncak kelembaban biasanya terjadi selama musim hujan (Kabupaten Demak dalam angka, 2024).

3.1.4 Kondisi Perekonomian

Berdasarkan data Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) di Kabupaten Demak pada tahun 2023, terlihat adanya perkembangan ekonomi yang menggembirakan. Nilai PDRB atas dasar harga berlaku tercatat mencapai Rp 33,02 triliun, sedangkan PDRB atas dasar harga konstan berada di angka Rp 20,84 triliun. Tingkat pertumbuhan PDRB berdasarkan harga konstan pada tahun tersebut

mencapai 5,01 persen, menunjukkan adanya peningkatan nyata dalam jumlah produksi barang dan jasa dibandingkan tahun sebelumnya.



Gambar 3.2 Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Demak
(Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Demak)

Sektor industri pengolahan berperan sebagai penyumbang terbesar dalam PDRB Demak, dengan kontribusi sebesar 31,73 persen, diikuti oleh sektor pertanian, kehutanan, dan perikanan yang menyumbang 19,01 persen. Hal ini menunjukkan bahwa sektor industri tetap menjadi penggerak utama perekonomian daerah, sementara sektor pertanian masih memegang peran yang cukup signifikan.

Peningkatan nilai PDRB ini diumpamakan seperti "kue" yang semakin besar, yang diharapkan dapat dibagi secara adil kepada seluruh penduduk. Meskipun indikator keberhasilan pembangunan kini semakin berfokus pada kualitas sumber daya manusia, pertumbuhan ekonomi yang baik tetap diharapkan mampu mendorong pemerataan pembangunan. Hal ini pada gilirannya akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta kualitas hidup di Kabupaten Demak (Kabupaten Demak dalam angka, 2024).

3.1.5 UMKM Kabupaten Demak

Sektor industri adalah sektor yang terus berkembang pesat, berdasarkan data perkembangan UMKM dari Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, dan UMKM Kabupaten Demak pada periode 2022 hingga 2023, sektor ini menunjukkan pertumbuhan yang cukup signifikan. Jumlah total UMKM meningkat dari 33.402 unit pada tahun 2022 hingga menjadi 34.419 unit pada tahun 2023, dengan penambahan sebanyak 1.017 unit. Peningkatan ini terutama terjadi pada usaha mikro yang bertambah dari 28.489 unit menjadi 29.333 unit, serta usaha kecil yang naik dari 4.511 unit menjadi 4.684 unit. Sementara itu, usaha menengah tetap stabil dengan jumlah 402 unit di kedua tahun tersebut.

Dari segi nilai ekonomi, jumlah aset UMKM juga meningkat dari Rp 5.416.547.731.300 pada tahun 2022 menjadi Rp 5.858.850.512.691 pada tahun 2023, mencatatkan kenaikan sebesar Rp 442.302.781.391 atau sekitar 8,16%.

Selain itu, jumlah omzet UMKM naik dari Rp 9.411.753.795.473 pada tahun 2022 menjadi Rp 9.700.380.276.668 pada tahun 2023, yang berarti terdapat peningkatan sebesar Rp 288.626.481.195 atau sekitar 3,07%. Secara keseluruhan, peningkatan jumlah UMKM, aset, dan omzet menunjukkan adanya pertumbuhan ekonomi yang positif di Kabupaten Demak, didukung oleh bertambahnya unit usaha baru serta kenaikan nilai aset dan pendapatan.

Tabel 3.3 Data perkembangan UMKM Kabupaten Demak

Deskripsi	Tahun	
	2022	2023
Jumlah UMKM	33.402	34.419
Jumlah usaha mikro	28.489	29.333
Jumlah usaha kecil	4.511	4.684
Jumlah usaha menengah	402	402
Jumlah aset UMKM (Rp)	5.416.547.731.300	5.858.850.512.691
Jumlah omzet UMKM (Rp)	9.411.753.795.473	9.700.380.276.668

(Sumber : Kabupaten Demak dalam angka 2024)

Berdasarkan data UMKM menurut Sektor Usaha Kabupaten Demak tahun 2023, jumlah UMKM di Kabupaten Demak meningkat dari 33.402 unit pada tahun 2022 hingga menjadi 34.420 unit, dengan pertumbuhan sekitar 3,05%. Peningkatan ini didominasi oleh usaha mikro, yang bertambah sebanyak 844 unit, diikuti oleh usaha kecil yang meningkat sebanyak 173 unit, sedangkan usaha menengah tetap stabil di angka 402 unit. Sektor seperti hotel, perdagangan, dan restoran menjadi penyumbang utama dengan 14.156 unit usaha, mencerminkan tingginya aktivitas perdagangan lokal. Sektor pertanian, peternakan, kehutanan, dan perikanan juga signifikan, mencapai 13.070 unit usaha, terutama pada skala mikro. Sementara itu, sektor industri pengolahan memiliki 1.994 unit, dengan kontribusi cukup besar dari usaha kecil dan menengah, menunjukkan potensi pengembangan produk bernilai tambah. Meski beberapa sektor seperti pertambangan dan penggalian sangat terbatas, sektor keuangan dan jasa perusahaan menunjukkan peluang untuk pertumbuhan lebih lanjut. Secara keseluruhan, UMKM di Demak perlu didorong untuk naik kelas agar dapat meningkatkan kontribusi terhadap ekonomi daerah dan kesejahteraan masyarakat (Kabupaten Demak dalam angka, 2024).

3.2 Tinjauan Regulasi

3.2.1 Peraturan Bangunan Gedung Kabupaten Demak

Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati Demak Nomor 2 Tahun 2024 meliputi:

- a. Garis Sempadan Bangunan (GSB)
- b. Jarak Bangunan Gedung dengan batas persil
- c. Jarak antar-Bangunan Gedung.

Ketentuan GSB dalam jarak bebas Bangunan Gedung yang tertulis pada Peraturan Bupati Demak Nomor 2 Tahun 2024 meliputi:

- a. GSB terhadap jalan, terdiri atas:
 - 1) GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha selain industri, dan GSB sosial ditetapkan sebagai berikut:
 - GSB pada jalan dengan lebar rencana sampai dengan 8 meter, paling sedikit setengah kali lebar rencana jalan; ditambah 1 meter
 - GSB pada jalan dengan lebar rencana lebih dari 8 meter, paling sedikit setengah kali lebar rencana jalan ditambah 1 meter
 - GSB hunian untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret yang berada ditepi jalan lingkungan pada jalan dengan lebar rencana lebih dari 8 meter, paling sedikit 4 meter ditambah 1 meter.
 - 2) GSB industri skala usaha menengah dan besar meliputi:
 - GSB pada jalan dengan lebar rencana sampai dengan 8 meter, paling sedikit paling sedikit 20 meter
 - GSB pada jalan dengan lebar rencana lebih dari 8 meter, paling sedikit 30 meter
 - 3) GSB bangunan gedung industri skala usaha kecil sama dengan GSB poin (1)
 - 4) GSB pada bangunan baru yang bukan merupakan Bangunan Cagar Budaya pada kaveling dalam kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan pelestarian/cagar budaya harus menyesuaikan dengan karakter kawasan pelestarian/cagar budaya dalam satu koridor jalan/segmen jalan untuk menjamin keserasian dalam satu koridor jalan tersebut.
 - 5) Ketentuan mengenai GSB terhadap jalan dapat dikecualikan pembangunan perumahan untuk MBR apabila Perumahan MBR telah memenuhi ketentuan KDB dan KDH.

- b. GSB terhadap jalan rel kereta api
 - 1) Paling sedikit 9 meter dari batas ruang milik jalan kereta api yang terdekat.
 - 2) Khusus Garis Sempadan Bangunan industri terhadap jalan rel kereta api paling sedikit 14 meter
 - 3) Garis Sempadan Bangunan industri terhadap jalan rel kereta api yang membelok paling sedikit 15 meter dari batas ruang milik jalur kereta api yang terdekat.
- c. GSB terhadap sungai, terdiri atas:
 - 1) Sungai bertanggung
 - Sungai bertanggung yang tidak terdapat jalan inspeksi, GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha, dan GSB sosial dapat berhimpit dengan batas terluar Garis Sempadan Sungai.
 - Sungai bertanggung yang terdapat jalan inspeksi, GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha, dan GSB sosial mengikuti ketentuan GSB terhadap jalan poin (1).
 - 2) Sungai tidak bertanggung, dapat berhimpit dengan batas terluar Garis Sempadan Sungai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. GSB terhadap saluran irigasi, terdiri dari:
 - 1) Saluran irigasi bertanggung
 - Saluran irigasi bertanggung yang tidak terdapat jalan inspeksi, GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha, dan GSB sosial dapat berhimpit dengan batas terluar Garis Sempadan Saluran Irigasi
 - Saluran irigasi bertanggung yang terdapat jalan inspeksi, GSB hunian, GSB keagamaan, GSB usaha, dan GSB sosial mengikuti ketentuan GSB terhadap jalan poin (1).
 - 2) Saluran irigasi tidak bertanggung, dapat berhimpit dengan batas terluar Garis Sempadan Sungai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- e. GSB terhadap waduk, paling sedikit berjarak 10 meter dari batas terluar garis sempadan waduk.
- f. GSB terhadap pantai, paling sedikit berjarak 10 meter dari batas terluar garis sempadan pantai.
- g. GSB terhadap prasarana bangunan gedung, meliputi:
 - 1) Konstruksi pembatas/ penahan/ pengaman berupa pagar, tanggul/ retaining wall, dan turap batas kavling/ persil

- 2) Konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga
 - 3) Konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, dan lapangan olah raga terbuka
 - 4) Konstruksi penghubung berupa jembatan, *box culvert*, dan jembatan penyeberangan
 - 5) Konstruksi kolam/reservoir bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, dan reservoir bawah tanah
 - 6) Konstruksi menara berupa menara antena, menara reservoir, dan cerobong
 - 7) Konstruksi monumen berupa tugu, patung, dan kuburan
 - 8) Konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, dan instalasi pengolahan limbah
 - 9) Konstruksi drainasi berupa saluran pembuangan dan/atau peresapan air hujan
 - 10) Konstruksi reklame/papan nama berupa billboard, papan iklan, papan nama).
- h. GSB terhadap ruang bebas pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS dihitung dari jarak bebas minimum vertikal dari konduktor dan jarak bebas minimum horizontal dari sumbu vertikal menara/tiang pada SUTT, SUTET, dan SUTTAS ditambah 2 meter.

Jarak Bangunan Gedung dengan batas persil dan jarak antar Bangunan Gedung, meliputi:

- a. Jarak bebas bangunan ditentukan berdasarkan ketinggian bangunan dan dihitung dari dinding terluar bangunan gedung ke GSJ, antar massa bangunan, pagar/batas lahan perencanaan yang dikuasai dan rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas dan sebagainya
- b. Jarak bebas bangunan tunggal bertingkat berdasarkan ketinggian bangunan ditetapkan paling sedikit 2 meter pada lantai 1 sampai lantai 4 bangunan Gedung, dari lantai lima sampai 14 jarak bebas ditambah 0,5 meter.

Tabel 3.4 Intensitas bangunan gedung terminal

Jenis Bangunan	Jenis Kegiatan	Ketinggian Bangunan Gedung (KBG)			
		1-4 Lantai			
		KDB	KLB	KDH	KTB
Jalan Nasional					
Bangunan Gedung Terminal	Terminal angkutan darat, stasiun KA, Bandara, pelabuhan laut.	60%	2,4	15%	50%

Jalan Provinsi					
Bangunan Gedung Terminal	Terminal angkutan darat, stasiun KA, Bandara, pelabuhan laut.	60%	2,4	15%	50%
Jalan Kabupaten					
Bangunan Gedung Terminal	Terminal angkutan darat, stasiun KA, Bandara, pelabuhan laut.	60%	2,4	15%	50%
Jalan Lingkungan					
Bangunan Gedung Terminal	-	-	-	-	-

(Sumber : Peraturan Bupati Demak Nomor 2 Tahun 2024)

Keterangan:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah persentase perbandingan antara luas total lantai dasar bangunan yang dihitung dari batas dinding terluar dengan luas lahan yang direncanakan atau lahan perpetakan.
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah perbandingan antara luas total lantai bangunan yang dihitung dari batas dinding terluar dengan luas lahan yang direncanakan atau lahan perpetakan.
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka yang berada di luar bangunan gedung dengan luas lahan yang direncanakan atau lahan perpetakan yang dikuasai.
- Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah persentase perbandingan antara luas tapak basemen terluas yang dihitung dari dinding terluar struktur basemen dengan luas lahan yang direncanakan.

3.2.2 Kriteria Penetapan Lokasi Terminal Penumpang

Dalam Peraturan Kementerian Perhubungan Nomor PM 24 Tahun 2021, dijelaskan bahwa penetapan Lokasi Terminal Penumpang perlu memperhatikan:

- Tingkat aksesibilitas pengguna jasa angkutan, adalah mudahnya aksesibilitas dari aspek waktu dan biaya yang memenuhi kriteria berikut:
 - Tersedia jaringan jalan kendaraan yang keluar sesuai dengan kapasitas dan/atau masuk terminal pusat penumpang
 - Tersedia pelayanan angkutan umum yang memadai dan memenuhi standar pelayanan minimal
 - Berada pada pusat kegiatan dan/atau bangkitan perjalanan angkutan orang, dan/atau
 - Berada pada lokasi yang memungkinkan perpindahan moda transportasi.

- b. Kesesuaian lahan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota sesuai dengan kondisi rencana tata ruang masing-masing wilayah.
- c. Kesesuaian lahan dengan rencana pengembangan dan/atau kinerja jaringan jalan dan jaringan trayek, berdasarkan kriteria berikut:
 - 1) Lokasi Terminal Penumpang Tipe A
 - Terhubung dengan rencana pembangunan jaringan jalan dengan kapasitas yang dibutuhkan
 - Terletak dalam jaringan trayek antarkota antarprovinsi dan/atau angkutan lintas batas negara atau rencana pengembangan jaringan trayek antarkota antarprovinsi dan/atau angkutan lintas batas negara.
 - 2) Lokasi Terminal Penumpang Tipe B:
 - Terhubung dengan rencana pembangunan jaringan jalan dengan kapasitas yang dibutuhkan
 - Terletak dalam jaringan trayek antarkota dalam provinsi
 - 3) Lokasi Terminal Penumpang Tipe C
 - Terhubung dengan rencana pembangunan jaringan jalan dengan kapasitas yang dibutuhkan
 - Terletak dalam jaringan trayek perkotaan/perdesaan.
- d. Kesesuaian dengan rencana pengembangan dan/atau pusat kegiatan, sebagai dasar rencana pengembangan Terminal berupa:
 - Pusat kegiatan yang memiliki 2 fungsi pemanfaatan ruang atau lebih yang bersinergi baik dalam satu bangunan maupun bangunan yang terpisah atau blok yang terpisah, serta memiliki integrasi fungsi dan fisik antar komponen fungsi pemanfaatan ruang
 - Pusat kegiatan dapat ditetapkan dalam rencana tata ruang yang berada pada radius 400 (empat ratus) meter sampai dengan 800 (delapan ratus) meter dari kawasan berorientasi transit.
- e. Keserasian dan keseimbangan dengan kegiatan lain, dimaksudkan untuk menghindari dampak negatif akibat pembangunan dan pengoperasian Terminal.
- f. Permintaan angkutan, berdasarkan kebutuhan angkutan yang dimungkinkan mengakibatkan bangkitan perjalanan yang meliputi perkiraan jumlah:
 - Penumpang
 - Trayek yang melayani.

- g. Kelayakan, berdasarkan pada kelangsungan operasional Terminal. Kelayakan terdiri dari:
- 1) Kelayakan teknis, dinilai berdasarkan topografi, kondisi permukaan tanah, kelandaian permukaan tanah, dan status tanah.
 - 2) Kelayakan finansial, merupakan analisa perhitungan keuntungan dan kerugian yang akan terjadi dari investasi yang dilakukan dan jangka waktu pengembalian investasi tersebut yang dihitung dengan Internal Rate of Return (IRR), Net Present Value (NPV) dan Profitability Index (PI) atau Benefit Cost Ratio (BCR)
 - 3) Kelayakan ekonomi, kelayakan yang memberikan keuntungan secara ekonomis bagi pengembangan wilayah baik secara langsung maupun tidak langsung.
- h. Keamanan dan keselamatan lalu lintas dan angkutan jalan, memperhatikan kondisi yang meliputi:
- Bencana alam
 - Konflik sosial; dan/atau
 - Rawan/potensi kecelakaan lalu lintas.
- i. Kelestarian fungsi lingkungan hidup, berupa terpeliharanya kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bidang lingkungan hidup.

Selain memperhatikan kriteria diatas, penetapan Lokasi Terminal Penumpang juga memperhatikan beberapa hal, diantaranya:

- a. Rencana induk Jaringan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan
- b. Rencana lokasi dan kebutuhan Simpul Terminal dalam rencana induk Jaringan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan
- c. Kegiatan yang menunjang pengembangan kawasan strategis nasional.