

BAB III

TINJAUAN LOKASI DAN PENGGUNA

3.1 Tinjauan Umum Kota Semarang

3.1.1 Kondisi Geografis Kota Semarang

Kota Semarang adalah ibu kota Provinsi Jawa Tengah yang terletak di pesisir utara Pulau Jawa dengan koordinat geografis antara $6^{\circ}50'$ – $7^{\circ}10'$ Lintang Selatan dan $109^{\circ}35'$ – $110^{\circ}50'$ Bujur Timur. Secara topografis, kota ini memiliki karakteristik yang unik karena terbagi menjadi dua wilayah utama: dataran rendah dan dataran tinggi atau perbukitan. Dataran rendah, dikenal sebagai Semarang Bawah, mencakup wilayah pesisir dan pusat kota, yang terletak pada ketinggian 0 hingga 3 meter di atas permukaan laut. Wilayah ini sering menghadapi masalah rob atau banjir akibat air pasang, terutama karena kedekatannya dengan Laut Jawa. Di sisi lain, dataran tinggi yang dikenal sebagai Semarang Atas mencakup kawasan perbukitan dengan ketinggian mencapai 350 meter di atas permukaan laut, seperti di daerah Gombel, Candi, dan Banyumanik. Perbedaan ketinggian ini menyebabkan variasi dalam suhu udara serta pola drainase, yang seringkali menjadi tantangan tersendiri dalam pengelolaan lingkungan kota.

Dari sisi iklim, Kota Semarang memiliki iklim tropis dengan dua musim utama, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Musim hujan biasanya berlangsung antara bulan November hingga Maret dengan curah hujan yang tinggi pada bulan Januari dan Februari, sedangkan musim kemarau terjadi antara April hingga Oktober. Suhu rata-rata berkisar antara 24°C hingga 32°C , dengan kelembaban relatif yang cukup tinggi karena kedekatan kota dengan laut.

Kota Semarang juga dilalui oleh beberapa sungai besar, seperti Sungai Garang, Banjir Kanal Barat, dan Banjir Kanal Timur, yang memainkan peran penting dalam pengendalian banjir. Namun, sungai-sungai ini sering mengalami sedimentasi dan aliran yang meluap saat musim hujan, yang mengakibatkan banjir di beberapa wilayah kota. Secara geologi, wilayah ini memiliki struktur batuan yang bervariasi, dengan batuan aluvium di dataran rendah dan batuan vulkanik di perbukitan.

Selain tantangan alamiah, seperti penurunan muka tanah (land subsidence) yang diperparah oleh eksploitasi air tanah yang berlebihan, Kota Semarang memiliki potensi besar sebagai pusat ekonomi, perdagangan, dan industri di Jawa Tengah. Pelabuhan Tanjung Emas, sebagai salah satu pelabuhan utama di Indonesia, berperan vital dalam kegiatan ekspor-impor dan mendukung perkembangan sektor industri dan jasa. Meski demikian, tantangan utama yang dihadapi kota ini mencakup pengelolaan drainase, penanggulangan rob, dan masalah lingkungan yang timbul akibat urbanisasi pesat di daerah dataran rendah.

3.1.2 Kondisi Topografi Kota Semarang

Kota Semarang memiliki topografi yang sangat beragam, yang secara garis besar terbagi menjadi dua wilayah utama, yaitu dataran rendah dan dataran tinggi atau perbukitan. Wilayah dataran rendah, yang dikenal sebagai Semarang Bawah, berada di sepanjang pesisir utara Pulau Jawa dengan ketinggian antara 0 hingga 3 meter di atas permukaan laut. Wilayah ini mencakup pusat kota serta kawasan pelabuhan dan perindustrian. Karena letaknya yang rendah dan dekat dengan Laut Jawa, dataran rendah Semarang sering kali mengalami banjir rob atau banjir akibat pasang air laut, terutama di kawasan pelabuhan, Kaligawe, dan Genuk. Selain itu, wilayah ini juga mengalami masalah

penurunan muka tanah (land subsidence) yang diakibatkan oleh eksploitasi air tanah yang berlebihan dan beban bangunan yang berat di atas tanah lempung. Fenomena ini memperparah dampak rob dan banjir musiman di wilayah pesisir.

Berbeda dengan Semarang Bawah, wilayah dataran tinggi yang dikenal sebagai Semarang Atas memiliki ketinggian antara 90 hingga 350 meter di atas permukaan laut. Semarang Atas mencakup wilayah-wilayah seperti Candi, Gombel, Banyumanik, dan daerah di sekitar Tembalang yang berbukit-bukit. Topografi di wilayah ini bervariasi, dengan kemiringan yang mencapai lebih dari 40% di beberapa area, yang membuatnya rentan terhadap erosi dan longsor selama musim hujan. Karena berada di ketinggian yang lebih tinggi, wilayah ini relatif lebih sejuk dibandingkan dataran rendah, dan tidak mengalami masalah rob atau banjir. Namun, pembangunan yang pesat di daerah perbukitan, terutama dalam beberapa dekade terakhir, telah menyebabkan peningkatan aliran permukaan (runoff) air hujan ke wilayah Semarang Bawah. Aliran air ini sering menyebabkan banjir bandang di pusat kota, terutama jika sistem drainase tidak mampu menampung volume air yang besar.

Selain itu, kondisi topografi yang curam di perbukitan Semarang juga berdampak pada pola pemukiman dan tata ruang kota. Pembangunan infrastruktur seperti jalan, jembatan, dan drainase di daerah perbukitan memerlukan biaya yang lebih besar karena harus menyesuaikan dengan kemiringan lahan. Tantangan lainnya adalah ketersediaan lahan datar yang terbatas di Semarang Atas, sehingga beberapa pembangunan harus dilakukan dengan memotong atau meratakan bukit-bukit, yang berpotensi merusak stabilitas tanah dan ekosistem lokal.

Secara geologis, dataran rendah Semarang terdiri dari endapan aluvium yang tersusun dari material pasir, lumpur, dan kerikil yang mudah tergenang air. Di sisi lain, dataran tinggi memiliki batuan vulkanik dan sedimen yang lebih tua, dengan jenis tanah yang lebih padat dan stabil. Perbedaan ini mempengaruhi cara pengelolaan lahan di kedua wilayah tersebut, terutama terkait dengan pertanian, pembangunan perumahan, dan infrastruktur perkotaan.

3.1.3 Kondisi Klimatologis Kota Semarang

Kota Semarang memiliki iklim tropis dengan karakteristik dua musim yang jelas, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Iklim ini dipengaruhi oleh letak geografisnya di pesisir utara Pulau Jawa dan kedekatannya dengan Laut Jawa. Rata-rata suhu udara di Kota Semarang berkisar antara 24°C hingga 32°C sepanjang tahun, dengan kelembaban udara yang relatif tinggi, terutama di wilayah pesisir, yang sering kali melebihi 70%. Musim hujan di Semarang biasanya berlangsung dari bulan November hingga Maret, dengan curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Januari dan Februari. Selama periode ini, curah hujan bisa mencapai 350 mm hingga 400 mm per bulan. Intensitas hujan yang tinggi ini seringkali menyebabkan banjir, terutama di wilayah dataran rendah seperti di Semarang Bawah, yang memiliki sistem drainase yang terkadang tidak mampu mengatasi volume air hujan yang melimpah. Masalah rob atau banjir pasang juga lebih sering terjadi pada musim hujan karena air laut yang naik semakin memperburuk genangan di area pesisir.

Musim kemarau, yang biasanya berlangsung dari bulan April hingga Oktober, membawa perubahan iklim yang signifikan, terutama dalam hal kelembaban dan curah hujan yang menurun drastis. Selama musim kemarau, curah hujan bulanan biasanya kurang dari 100 mm, bahkan pada puncak musim kemarau sering kali mendekati nol. Meski suhu udara

tetap hangat, kelembaban cenderung lebih rendah dibandingkan saat musim hujan. Pada musim ini, wilayah dataran tinggi seperti Semarang Atas memiliki suhu yang sedikit lebih sejuk dibandingkan wilayah dataran rendah, meskipun perbedaan suhu antara siang dan malam bisa cukup signifikan. Namun, di wilayah perbukitan, aliran air menjadi lebih lambat dan cadangan air tanah berkurang, sehingga beberapa daerah terkadang mengalami kekurangan air, terutama untuk keperluan irigasi dan rumah tangga.

Angin muson yang bertiup sepanjang tahun juga berpengaruh pada kondisi klimatologis Kota Semarang. Pada musim hujan, angin muson barat yang membawa kelembaban dari Samudera Hindia menjadi faktor utama tingginya curah hujan. Sementara itu, pada musim kemarau, angin muson timur yang berasal dari Australia membawa udara kering sehingga curah hujan rendah. Selain itu, topografi Kota Semarang yang bervariasi antara dataran rendah dan dataran tinggi juga memengaruhi pola distribusi hujan. Daerah perbukitan di Semarang Atas, seperti Gombel dan Banyumanik, sering menerima curah hujan yang lebih tinggi dibandingkan wilayah dataran rendah, karena uap air yang naik dari laut terkondensasi saat melewati wilayah perbukitan.

Dalam beberapa tahun terakhir, perubahan iklim global juga berdampak pada kondisi klimatologis di Semarang. Fenomena La Niña misalnya, menyebabkan musim hujan menjadi lebih panjang dan lebih intens, sementara fenomena El Niño memperpanjang musim kemarau dan meningkatkan risiko kekeringan. Perubahan iklim ini memperparah tantangan yang dihadapi kota, terutama dalam hal pengendalian banjir dan manajemen sumber daya air. Oleh karena itu, pemerintah setempat terus berupaya meningkatkan sistem drainase dan pengendalian rob, serta melakukan penanaman pohon di daerah perbukitan untuk mengurangi risiko longsor dan meningkatkan daya serap air tanah.

3.2 Tinjauan Lokasi Tapak Bangunan Griya Rancang Busana

3.2.1 Kondisi Lokasi Pusat Kota Semarang untuk Bangunan Komersial

Pusat Kota Semarang merupakan kawasan strategis untuk pengembangan bangunan komersial karena terletak di jantung aktivitas ekonomi dan bisnis. Kawasan ini dikenal dengan kepadatan penduduk yang tinggi, infrastruktur yang memadai, serta aksesibilitas yang baik, baik melalui transportasi darat, laut, maupun udara. Jalur utama seperti Jalan Pemuda dan sekitarnya menjadi pusat dari perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, dan gedung-gedung komersial lainnya. Keberadaan Simpang Lima, yang merupakan alun-alun kota sekaligus pusat aktivitas sosial, juga meningkatkan daya tarik kawasan ini bagi investor dan pengusaha untuk mendirikan bangunan komersial. Selain itu, pusat kota ini didukung dengan fasilitas umum seperti terminal, stasiun kereta, dan pelabuhan yang semakin memperkuat potensi komersialnya. Namun, tantangan yang dihadapi adalah kemacetan dan kepadatan lalu lintas, terutama pada jam-jam sibuk, serta risiko banjir di beberapa wilayah dataran rendah yang sering terdampak rob (banjir pasang). Meskipun demikian, pemerintah setempat telah melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan infrastruktur dan memperbaiki tata kota demi mengoptimalkan potensi komersial kawasan ini.

3.2.2 Kondisi Lokasi Pusat Kota Semarang untuk Griya Rancang Busana

Pusat Kota Semarang merupakan lokasi strategis untuk pendirian bangunan griya rancang busana karena lokasinya yang berada di pusat aktivitas ekonomi dan budaya. Semarang memiliki sejarah panjang sebagai kota perdagangan, yang menjadikannya titik temu berbagai budaya dan gaya. Aksesibilitas kawasan ini sangat baik, dengan tersedianya transportasi umum seperti bus, BRT (Bus Rapid Transit), serta akses mudah ke stasiun dan bandara yang mendukung mobilitas desainer, pengrajin, pelaku UMKM, dan

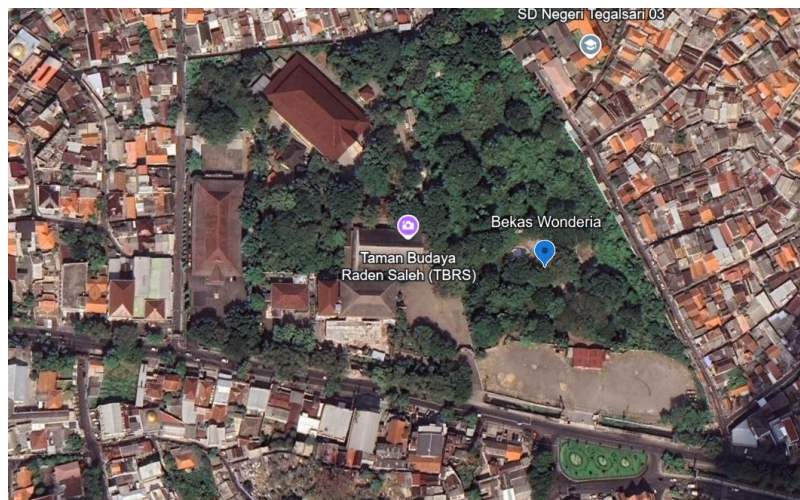
konsumen. Kawasan seperti Jalan Pemuda dan sekitar Simpang Lima juga menawarkan eksposur tinggi bagi bangunan komersial, menjadikannya lokasi yang ideal untuk pusat mode yang memerlukan interaksi langsung dengan masyarakat dan pasar. Keberadaan pusat perbelanjaan, hotel, serta ruang pameran komersial di area ini dapat menjadi pendukung bagi aktivitas mode dan fashion, memungkinkan event seperti fashion show, pameran busana, dan lokakarya berjalan dengan baik. Namun, salah satu tantangan yang harus diperhatikan adalah risiko banjir rob di beberapa area dataran rendah, yang memerlukan penanganan infrastruktur tambahan untuk memastikan keamanan dan kenyamanan bangunan. Dengan infrastruktur yang berkembang, Semarang memiliki potensi besar sebagai pusat kreatif yang dapat menarik desainer dan pelaku industri mode.

3.3 Pemilihan Lokasi Tapak

3.3.1 Pemilihan lokasi tapak dan kondisi umum lokasi tapak

1. Bekas Wonderia Semarang

(Jalan Sriwijaya, Tegalsari, Semarang, Jawa Tengah)



Gambar 1.1 Lokasi Tapak Bekas Wonderia Semarang

Sumber : Google Earth

➤ Kondisi Lokasi Tapak

- Lokasi Strategis: Terletak di pusat kota Semarang, di Jalan Sriwijaya yang merupakan salah satu jalan utama, sehingga memiliki aksesibilitas yang baik dari berbagai area kota.
- Luas Area: Wonderia memiliki luas sekitar 57.000 m², memberikan ruang yang cukup untuk pengembangan fasilitas besar seperti pusat rancang busana.
- Kondisi Lingkungan: Saat ini tapak Wonderia dalam kondisi terbengkalai, dengan bangunan dan fasilitas yang rusak, serta ruang terbuka yang sebagian besar ditumbuhi semak atau dibiarkan kosong.
- Potensi Lanskap: Terdapat vegetasi hijau yang masih bisa dimanfaatkan, serta ruang terbuka yang luas dan fleksibel, cocok untuk pengembangan ruang kreatif atau publik.

2. Parkiran Motor Mall Paragon Semarang

(Jalan Pemuda, Sekayu, Semarang, Jawa Tengah)



Gambar 1.2 Lokasi Tapak Parkiran Motor Mall Paragon Semarang

➤ Kondisi Lokasi Tapak

- Kapasitas Parkir : Paragon Semarang memiliki beberapa lantai parkir, baik untuk mobil maupun motor. Area parkir umumnya cukup luas, namun pada jam-jam sibuk, seperti akhir pekan atau hari libur, bisa penuh dan pengunjung harus mencari tempat parkir yang lebih jauh.
- Aksesibilitas : Lokasi parkir di Paragon terhubung langsung dengan pintu masuk utama pusat perbelanjaan. Aksesnya mudah baik dengan kendaraan pribadi maupun transportasi umum, dengan jalur masuk yang cukup lebar dan jelas.
- Keamanan : Terdapat sistem keamanan dengan petugas yang berjaga serta kamera pengawas untuk menjaga kenyamanan pengunjung. Meski demikian, di beberapa area parkir bawah tanah, pengunjung terkadang merasa kurang aman, terutama di malam hari.
- Kenyamanan : Sebagian besar area parkir memiliki ruang gerak yang cukup luas, namun dengan semakin banyaknya kendaraan yang datang, kenyamanan bisa terganggu karena kesulitan mencari tempat parkir yang kosong.
- Fasilitas Tambahan : Di area parkir, terdapat juga fasilitas seperti ruang tunggu dan area untuk pejalan kaki yang menghubungkan parkir dengan pusat perbelanjaan. Namun, di beberapa titik, pejalan kaki harus ekstra hati-hati karena jarak dan jalur yang sempit.

3.4 Tinjauan Pengguna

3.4.1 Identifikasi Pengguna

Pusat rancang busana memiliki berbagai jenis pengguna dengan kebutuhan yang berbeda-beda. Berikut adalah identifikasi pengguna yang biasanya memanfaatkan fasilitas pusat rancang busana:

1. Desainer

Desainer busana adalah pengguna utama yang memanfaatkan pusat rancang busana sebagai tempat untuk mengembangkan konsep dan produk fashion mereka. Mereka sering menggunakan fasilitas untuk merancang, memproduksi, dan memamerkan karya-karyanya. Pusat ini menjadi ruang bagi desainer untuk bereksperimen dengan ide kreatif dan material.

2. Pengunjung

Pengunjung adalah individu yang datang untuk menikmati fasilitas seperti pameran busana, fashion show atau berbelanja di outlet.

3. Klien

Klien adalah individu atau organisasi yang menggunakan jasa desainer untuk memesan busana custom, seperti pakaian formal, pesta, atau koleksi khusus.

4. Pecinta Fashion dan Pecinta Kreativitas Keterampilan

Pecinta fashion dan individu yang gemar dengan keterampilan kreatif seperti desain, menjahit, atau pembuatan aksesoris sering menggunakan pusat rancang busana untuk mengikuti acara, lokakarya, atau kursus yang berhubungan dengan kreativitas dan mode.

Mereka melihat pusat ini sebagai ruang untuk mengeksplorasi minat mereka dan bertukar ide dengan individu yang berpikiran sama.

Identifikasi ini membantu merancang pusat rancang busana yang sesuai dengan kebutuhan setiap kelompok pengguna, sehingga fasilitas yang disediakan dapat diakses dan dimanfaatkan secara optimal.

5. Model

Model adalah individu yang berperan dalam memperagakan busana, baik untuk pemotretan, fashion show, maupun fitting.

6. Staff Pendukung

Staff pengguna mencakup tim internal yang menjalankan operasional Griya Rancang Busana, seperti desainer, teknisi, dan administrasi.