

BAB III

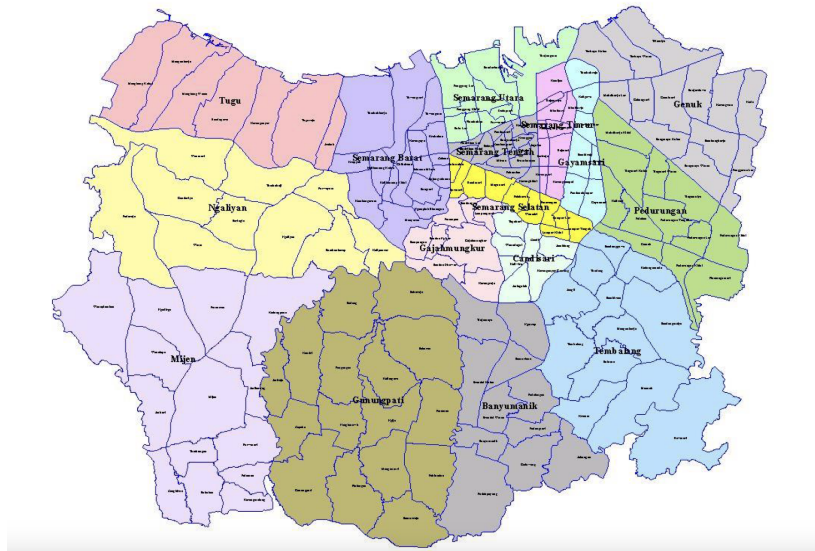
TINJAUAN LOKASI

3.1. Tinjauan Kota Semarang

3.1.1. Pembagian Wilayah

Kota Semarang merupakan kota yang memiliki fungsi sosial, administratif, politik, dan ekonomi di Provinsi Jawa Tengah. Dengan memiliki luas $\pm 373,8 \text{ km}^2$, Kota Semarang juga berbatasan dengan beberapa wilayah di sekelilingnya.

Peta Administrasi Kota Semarang



Gambar 36. Peta Wilayah Kota Semarang

Sumber : Google (September,2024)

Kota Semarang terdiri dari 16 kecamatan, yaitu Semarang Utara, Semarang Timur, Semarang Tengah, Genuk, Gayamsari, Candisari, Semarang Selatan, Pedurungan, Tembalang, Banyumanik, Gunungpati, Ngaliyan, Gajahmungkur, Semarang Barat, Mijen, dan Tugu.

3.1.2. Letak Geografis

Kota Semarang memiliki luas wilayah sekitar 373,8 km² dengan memiliki 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Dari 16 kecamatan adanya wilayah Kecamatan Semarang Utara yang menjadi wilayah terpilih untuk Perancangan *MICE* di Kota Semarang. Dimana kecamatan Semarang Utara memiliki potensi dalam bidang perekonomian, terutama perdagangan dan transportasi yaitu dengan adanya Pelabuhan Tanjung Mas sebagai pelabuhan bertaraf internasional, dan Stasiun Tawang dan Stasiun Poncol sebagai sarana transportasi utama serta akses jalan regional untuk kawasan wisata.

3.1.3. Kondisi Topografi

Topografi Kota Semarang terdiri dari daerah perbukitan, dataran rendah dan daerah pantai, dengan demikian topografi Kota Semarang menunjukkan adanya berbagai kemiringan dan tonjolan. Daerah pantai 65,22% wilayahnya adalah dataran dengan kemiringan 25% dan 37,78 % merupakan daerah perbukitan dengan kemiringan 15-40%.

Semarang dibagi menjadi 4 jenis kelerengan yaitu lereng I (0-2%) meliputi Kecamatan Genuk, Pedurungan, Gayamsari, Semarang Timur, Semarang Utara dan Tugu, serta sebagian wilayah Kecamatan Tembalang, Banyumanik dan Mijen. Lereng II (2-5%) meliputi Kecamatan Semarang Barat, Semarang Selatan, Candisari, Gajahmungkur, Gunungpati dan Ngaliyan, lereng III (15-40%) meliputi wilayah di sekitar Kaligarang dan Kali Kreo (Kecamatan Gunungpati), sebagian wilayah kecamatan Mijen (daerah Wonoplumbon) dan sebagian wilayah Kecamatan Banyumanik, serta Kecamatan Candisari. Sedangkan lereng IV (>50%) meliputi sebagian wilayah Kecamatan Banyumanik (sebelah tenggara), dan sebagian wilayah Kecamatan Gunungpati, terutama di sekitar Kali Garang dan Kali Kripik.

3.1.4. Keadaan Klimatologi

Kota Semarang memiliki iklim tropis basah dengan dua musim utama: hujan dan kemarau. Suhu rata-rata berkisar antara 26°C hingga 31°C, dengan suhu tertinggi 32°C–34°C pada musim kemarau dan terendah 24°C pada malam hari (www.bmkg.go.id). Curah hujan tahunan mencapai 2.500 mm hingga 3.000 mm, dengan puncaknya pada Januari–Februari. Kelembaban relatif mencapai 80%–90% pada musim hujan dan 70%–80% pada musim kemarau. Pada musim hujan, angin datang dari barat daya atau barat laut, sementara pada musim kemarau dari timur laut (www.semarangkota.bps.go.id).

3.1.5. Batasan Wilayah

Wilayah administrasi Kota Semarang berbatasan, sebagai berikut : (www.semarangkota.bps.go.id)

1. Sebelah Utara : Laut Jawa 6°50'LS
2. Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang 7°10'LS
3. Sebelah Barat : Kabupaten Kendal 109°50'BT
4. Sebelah Timur : Kabupaten Demak 110°35'BT

3.1.6. Peruntukkan Guna Lahan

Kota Semarang, yang terdiri dari 16 kecamatan, memiliki pola tata guna lahan yang beragam, sesuai dengan kebutuhan pembangunan dan pemanfaatan ruang di setiap wilayahnya. Berikut adalah penjelasan tata guna lahan di Kota Semarang berdasarkan pembagian kecamatan:

Semarang Selatan	Tata Guna Lahan: Merupakan wilayah yang padat dengan perumahan, kawasan komersial, serta pusat pemerintahan. Terdapat pula kawasan ruang terbuka hijau dan beberapa area industri ringan. Fungsi Utama: Perumahan, perkantoran, fasilitas publik, dan layanan komersial.
-------------------------	--

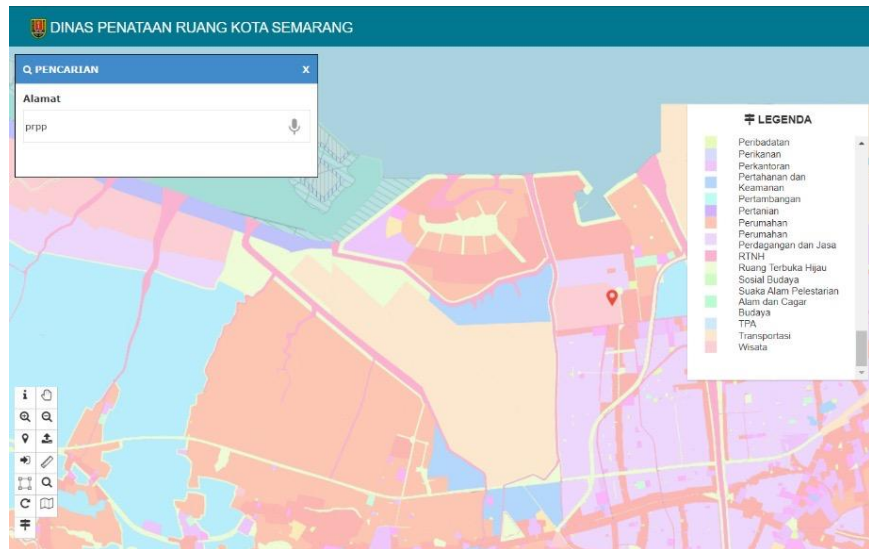
Semarang Utara	Tata Guna Lahan: Di bagian utara, terdapat kawasan industri dan pelabuhan Tanjung Emas, serta beberapa kawasan perumahan. Kawasan ini juga memiliki fungsi komersial yang berkembang pesat. Fungsi Utama: Industri, pelabuhan, perumahan, dan perdagangan.
Semarang Tengah	Tata Guna Lahan: Semarang Tengah merupakan pusat kota yang didominasi oleh kawasan komersial, perkantoran, dan fasilitas publik seperti pusat perbelanjaan dan hotel. Fungsi Utama: Pusat bisnis, perkantoran, dan perdagangan.
Semarang Timur	Tata Guna Lahan: Di wilayah timur, terdapat campuran antara lahan perumahan, perdagangan, dan kawasan pertanian. Beberapa kawasan memiliki potensi pengembangan industri. Fungsi Utama: Perumahan, perdagangan, dan industri.
Semarang Barat	Tata Guna Lahan: Wilayah barat lebih banyak memiliki lahan pertanian dan permukiman, serta beberapa kawasan perindustrian yang lebih kecil dibandingkan dengan wilayah utara. Fungsi Utama: Pertanian, perumahan, dan industri ringan.
Tembalang	Tata Guna Lahan: Tembalang memiliki campuran antara lahan perumahan, perkantoran, serta sejumlah kawasan pendidikan dan komersial, mengingat adanya beberapa perguruan tinggi besar. Fungsi Utama: Pendidikan, perumahan, dan perdagangan.
Banyumanik	Tata Guna Lahan: Merupakan wilayah yang memiliki kombinasi antara perumahan, ruang terbuka hijau, dan beberapa kawasan pertanian yang subur. Fungsi Utama: Perumahan, pertanian, dan komersial.
Mijen	Tata Guna Lahan: Mijen lebih didominasi oleh lahan pertanian, perumahan, dan kawasan industri kecil. Wilayah ini masih mempertahankan beberapa area hijau. Fungsi Utama: Pertanian, perumahan, dan industri.
Genuk	Tata Guna Lahan: Genuk memiliki kombinasi antara lahan industri, kawasan perumahan, dan beberapa area komersial. Wilayah ini juga dekat dengan pelabuhan dan jalur transportasi utama. Fungsi Utama: Industri, pelabuhan, dan perumahan
Gayamsari	Tata Guna Lahan: Gayamsari lebih banyak didominasi oleh perumahan, dengan beberapa kawasan komersial dan fasilitas publik. Terdapat pula beberapa ruang terbuka hijau.

	Fungsi Utama: Perumahan, perdagangan, dan fasilitas umum.
Kendal	Tata Guna Lahan: Kendal memiliki penggunaan lahan yang lebih dominan untuk lahan pertanian, namun juga berkembang untuk perumahan dan industri ringan. Fungsi Utama: Pertanian, perumahan, dan industri.
Jatingaleh	Tata Guna Lahan: Sebagian besar wilayah ini terdiri dari lahan perumahan, pertanian, dan kawasan perbukitan yang digunakan untuk ruang terbuka hijau. Fungsi Utama: Perumahan, pertanian, dan rekreasi.
Tugu	Tata Guna Lahan: Tugu merupakan kawasan yang memiliki banyak fasilitas publik, perumahan, dan beberapa area komersial, serta dekat dengan infrastruktur transportasi. Fungsi Utama: Perumahan, komersial, dan fasilitas umum.
Tebet	Tata Guna Lahan: Wilayah Tebet didominasi oleh lahan perumahan, pusat perbelanjaan, serta beberapa fasilitas publik seperti sekolah dan rumah sakit. Fungsi Utama: Perumahan, komersial, dan fasilitas publik.
Bandungan	Tata Guna Lahan: Bandungan memiliki penggunaan lahan yang lebih banyak untuk pariwisata dan rekreasi, serta beberapa area pertanian dan perumahan. Fungsi Utama: Pariwisata, rekreasi, dan pertanian.
Ungaran	Tata Guna Lahan: Ungaran terletak di daerah yang lebih tinggi, dengan kombinasi lahan pertanian, perumahan, dan ruang terbuka hijau. Beberapa area digunakan untuk keperluan wisata alam. Fungsi Utama: Pertanian, pariwisata, dan perumahan.

Tabel 2. Spesifikasi Tata Guna Lahan

Sumber : Distaru Semarang Kota, (diakses, 2024)

Peruntukan guna lahan terpilih pada wilayah Semarang Utara, didapati data bahwasannya lahan tersebut diperuntukkan untuk kegiatan wisata.



Gambar 37. Peruntukkan Lahan di Wilayah Semarang Utara

Sumber : Distaru Semarang Kota (diakses, 2024).

3.1.7. Tinjauan Non-Fisik

Tentunya berbagai kegiatan dilakukan di Kota Semarang mulai dari tingkat lokal hingga internasional. Hal ini memang benar adanya mengingat Kota Semarang merupakan ibu kota Provinsi Jawa Tengah, sehingga Kota Semarang mempunyai kemampuan terbaik dalam menangani administrasi, perekonomian, dan seluruh kegiatan masyarakat.

Oleh karena itu, arah pertumbuhan Kota Semarang secara umum adalah perkembangan pusat perekonomian Jawa Tengah, perkembangan aspek sosial budaya kota, dan perkembangan unsur estetika kota.

3.1.8. Keadaan Ekonomi dan Kepariwisata

Pariwisata merupakan satu dari 3 sektor yang diunggulkan selain sektor industri dan pertanian. Dimana sektor pariwisata ini merupakan suatu keberhasilan pembangunan daerah dalam meningkatnya jumlah kunjungan wisata daerah Kota Semarang. Dimana Kota Semarang sendiri

mengalami kenaikan terus-menerus dalam jumlah wisatawan berkunjung (RPJMD, 2024).

No.	Tahun	Jumlah Wisatawan
1	2020	3.266.931
2	2021	2.663.761
3	2022	5.343.151
4	2023	6.492.875

Tabel 3. Jumlah Wisatawan yang Berkunjung ke Semarang

Sumber : BPS Kota Semarang 2024

Pariwisata juga meliputi kegiatan menghadiri acara pertemuan, event atau seminar tertentu. Berikut data mengenai jenis acara dan jumlah peserta rata-rata yang diadakan di Kota Semarang dari tahun 2020 hingga 2023.

Pada tahun 2020, pandemi COVID-19 memberikan dampak signifikan terhadap pelaksanaan acara di seluruh dunia, termasuk di Semarang. Sebagian besar kegiatan yang semula direncanakan diadakan secara langsung dibatalkan atau dialihkan ke format daring (virtual). Sementara itu, acara tatap muka yang tetap diselenggarakan sangat terbatas jumlah pesertanya, seiring dengan penerapan pembatasan sosial dan protokol kesehatan yang ketat. Berikut adalah perkiraan jumlah rata-rata peserta event di Semarang pada tahun 2020:

Jenis Acara	Jumlah Peserta Rata-rata (2020)
Seminar/Workshop	10 - 100 orang
Konferensi/Forum Diskusi	20 - 150 orang
Festival Musik/Acara Besar	50 - 200 orang
Pameran (Trade Show)	50 - 500 orang

Pertunjukan Seni dan Budaya	20 - 150 orang
Acara Komunitas dan Sosial	10 - 100 orang
Lomba/Kompetisi Olahraga	50 - 200 orang
Acara Bisnis (B2B)	20 - 100 orang

Tabel 4. Jumlah Peserta Rata-rata Acara Kota Semarang 2020

Sumber : Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang, 2024

Berikut adalah perkiraan jumlah rata-rata peserta event di Semarang pada tahun 2021, dengan mempertimbangkan dalam periode pemulihan pasca-pandemi COVID 19 dan pembatasan yang ada:

Jenis Acara	Jumlah Peserta Rata-rata (2021)
Seminar/Workshop	30 - 100 orang
Konferensi/Forum Diskusi	50 - 200 orang
Festival Musik/Acara Besar	200 - 1.000 orang
Pameran (Trade Show)	100 - 1.000 orang
Pertunjukan Seni dan Budaya	50 - 200 orang
Acara Komunitas dan Sosial	30 - 100 orang
Lomba/Kompetisi Olahraga	50 - 500 orang
Acara Bisnis (B2B)	50 - 300 orang

Tabel 5. Jumlah Peserta Rata-rata Acara Kota Semarang 2021

Sumber : Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang, 2024

Data yang disajikan disusun berdasarkan informasi yang tersedia serta tren umum penyelenggaraan acara di Semarang pada tahun 2022. Penting untuk dicatat bahwa meskipun pembatasan terkait pandemi COVID-19 mulai dilonggarkan pada akhir tahun 2022, dampak dari pandemi tersebut masih mempengaruhi pelaksanaan sejumlah event sepanjang tahun tersebut.

Jenis Acara	Jumlah Peserta Rata-rata (2022)
Seminar/Workshop	50 - 150 orang
Konferensi/Forum Diskusi	100 - 300 orang
Festival Musik/Acara Besar	500 - 2.000 orang
Pameran (Trade Show)	200 - 1.000 orang
Pertunjukan Seni dan Budaya	100 - 500 orang
Acara Komunitas dan Sosial	50 - 150 orang
Lomba/Kompetisi Olahraga	100 - 800 orang
Acara Bisnis (B2B)	100 - 500 orang

Tabel 6. Jumlah Peserta Rata-rata Acara Kota Semarang 2022

Sumber : Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang, 2024

Rata-rata jumlah peserta berdasarkan jenis acara yang sering terjadi di Semarang pada tahun 2023.

Jenis Acara	Jumlah Peserta Rata-rata (2023)
Seminar/Workshop	50 - 150 orang
Konferensi/Forum Diskusi	100 - 300 orang
Festival Musik/Acara Besar	1.000 - 3.000 orang
Pameran (Trade Show)	500 - 2.000 orang
Pertunjukan Seni dan Budaya	100 - 500 orang
Acara Komunitas dan Sosial	50 - 150 orang
Lomba/Kompetisi Olahraga	100 - 900 orang
Acara Bisnis (B2B)	100 - 500 orang

Tabel 7. Jumlah Peserta Rata-rata Acara Kota Semarang 2023

Sumber : Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang, 2024

Dilain dari acara wisata meliputi kegiatan *MICE* sendiri, para pelaku kegiatan *MICE* seringkali membutuhkan penginapan sementara (transit). Selain itu juga, para penyedia bangunan untuk kegiatan *MICE* ini menyediakan sekaligus fasilitas penginapan. Ditinjau dari data BPS Kota Semarang , 2024.

Tabel 1.
Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Bintang Di Kota Semarang
Periode November 2021, Oktober 2022 dan November 2022

Kelas Hotel	TPK (%)			Perubahan November 2022 Terhadap November 2021	Perubahan November 2022 Terhadap Oktober 2022
	November 2021	Oktober 2022	November 2022		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Bintang 1	32,67	35,43	33,65	0,98	(1,78)
Bintang 2	34,17	56,22	59,66	25,49	3,44
Bintang 3	47,11	55,02	61,57	14,46	6,55
Bintang 4	45,12	60,80	66,09	20,97	5,29
Bintang 5	41,88	65,13	65,67	23,79	0,54
Total	42,06	56,13	60,25	18,19	4,12

Tabel 8. TPK Hotel Bintang Kota Semarang Periode 2021-2022

Sumber : BPS Kota Semarang, 2024

Tabel 1.
Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Bintang Di Kota Semarang
Periode Desember 2022, November 2023 dan Desember 2023

Kelas Hotel	TPK (%)			Perubahan Desember 2023 Terhadap Desember 2022	Perubahan Desember 2023 Terhadap November 2023
	Desember 2022	November 2023	Desember 2023		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Bintang 1	36,60	42,59	49,15	12,55	6,56
Bintang 2	63,73	58,07	58,92	(4,81)	0,85
Bintang 3	66,60	61,81	65,55	(1,05)	3,74
Bintang 4	70,34	68,86	79,07	8,73	10,23
Bintang 5	69,19	64,87	68,03	(1,16)	3,16
Total	64,47	61,87	67,00	2,53	5,13

Tabel 9. TPK Hotel Bintang Kota Semarang Periode 2022-2023

Sumber : BPS Kota Semarang, 2024

Tabel 1.
Tingkat Penghunian Kamar (TPK) Hotel Bintang Di Kota Semarang
Periode April 2023, Maret 2024 dan April 2024

Kelas Hotel	TPK (%)			Perubahan April 2024 Terhadap April 2023	Perubahan April 2024 Terhadap Maret 2024
	April 2023	Maret 2024	April 2024		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Bintang 1	34,51	41,16	45,66	11,15	4,50
Bintang 2	49,16	45,27	54,15	4,99	8,88
Bintang 3	46,28	43,98	54,57	8,29	10,59
Bintang 4	54,39	53,10	61,17	6,78	8,07
Bintang 5	53,55	50,47	49,41	(4,14)	(1,06)
Total	49,34	47,68	55,17	5,83	7,49

Tabel 10. TPK Hotel Bintang Kota Semarang Periode 2023-2024

Sumber : BPS Kota Semarang, 2024

3.2. Tinjauan Tapak

Lokasi Perencanaan *MICE* ini terletak di Kecamatan Semarang Utara, tepatnya di Jl. Anjasmoro Raya, Tawang Sari, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah 50144, dengan luas ± 18 Ha.

yang secara geografisnya site berbatasan dengan PRPP, yaitu:

1. Sebelah Utara : Perumahan Sunrise Marina
2. Sebelah Selatan : Jalan Marina Raya
3. Sebelah Barat : Jalan Utama
4. Sebelah Timur : Maerokoko

A. Data Site

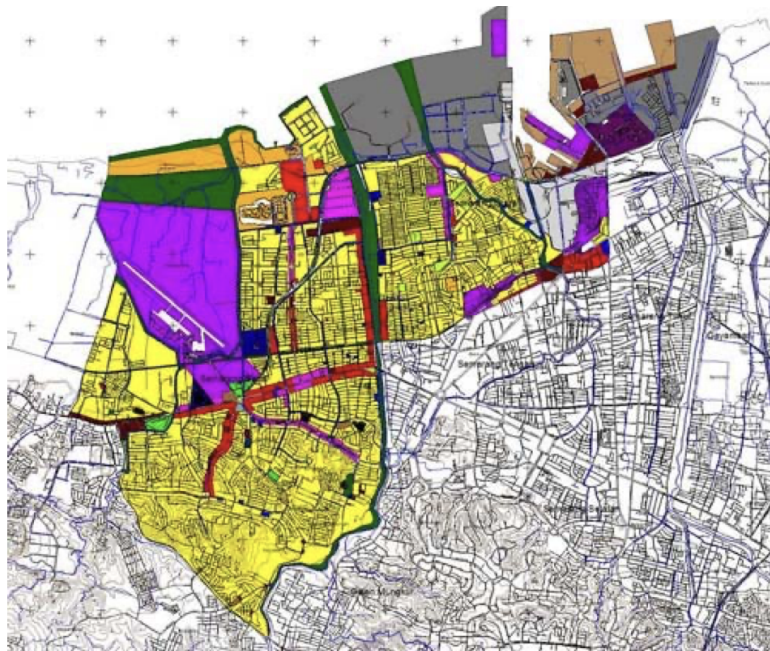
1. Luas Site : $\pm 180.000,00 \text{ m}^2$ atau 18 Ha
2. KDB : $90.000,00 \text{ m}^2$ (50 % dari total luas site)
3. KLB : 1,5
4. GSB : 17 meter
5. Ketinggian Bangunan : 3 lantai

B. Karakteristik Site

1. Peruntukan lahan pada wilayah ini sebagai; Wisata, Perkantoran, dan Kegiatan Campuran.
2. Jenis kegiatan di sekitar lokasi berupa permukiman, transportasi, industri, serta perdagangan dan jasa.
3. Potensi pada lokasi site tersebut dapat dilihat dari akses pada tapak tersebut berada di pinggir jalan, Bandar Udara Jenderal Ahmad Yani, dan Pelabuhan Tanjung Mas, serta akses jalan regional.
4. Lokasi *site* terletak dekat dengan Bandar Udara Jenderal Ahmad Yani, dan Pelabuhan Tanjung Mas.

C. Potensi Kawasan BWK III

- Fasilitas utama yang menjadi pusat kegiatan transportasi di Semarang, meliputi adanya Bandar Udara Ahmad Yani, Pelabuhan Laut Tanjung Emas, serta Stasiun Kereta Api Tawang dan Poncol.
- Kawasan rekreasi berskala regional yang meliputi Kawasan PRPP dan Kawasan Marina.



Gambar 38. Daerah BWK III Kota Semarang

Sumber : <http://eprints.undip.ac.id/> , 2024

3.3. Peraturan Pembangunan di BWK III

Exhibition Center merupakan salah satu jenis bangunan yang termasuk dalam kategori fasilitas umum, yang merupakan bagian dari Bangunan Pelayanan Umum. Berikut ini adalah peraturan terkait fasilitas umum di wilayah BWK III Kota Semarang.

- **KDB**

Penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada setiap ruas jalan yang direncanakan dilakukan berdasarkan pada fungsi jaringan jalan serta fungsi lahan. Kawasan PRPP yang terletak di Jalan Puri Anjasmoro termasuk dalam kategori jalan lokal sekunder, dengan fungsi lahan sebagai fasilitas umum. Oleh karena itu, KDB yang ditetapkan untuk area tersebut adalah sebesar 50%.

- **KLB**

Penetapan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan berdasarkan perbandingan antara luas total lantai bangunan dan luas persil untuk setiap fungsi lahan, yang disesuaikan dengan fungsi jaringan jalan yang ada. Oleh karena itu, mengingat lokasi PRPP terletak di jalan lokal sekunder dengan fungsi bangunan sebagai fasilitas pelayanan umum, KLB yang ditetapkan adalah 1.5 dengan batas maksimal jumlah lantai sebanyak 3 lantai.

- **GSB**

Penetapan Garis Sempadan Bangunan dihitung dari poros jalan hingga dinding terluar bangunan, dengan besaran yang disesuaikan berdasarkan fungsi jalan. Mengingat lokasi PRPP terletak di jalan lokal sekunder dengan fungsi bangunan sebagai fasilitas pelayanan umum, maka GSB yang ditetapkan adalah 17 meter.

3.4. Perkembangan Proyek Sejenis di Lokasi

Lokasi perancangan MICE di Kota Semarang, dengan fasilitas komersial sebagai aspek pendukung utama melalui pendekatan *Behaviour Setting*, terletak di area PRPP. Area ini sebelumnya digunakan sebagai lokasi kegiatan promosi Jawa Tengah dan sering digunakan untuk penyelenggaraan pameran. Berikut spesifikasi mengenai proyek:

3.4.1. Profile PRPP

Nama : Pusat Rekreasi dan Promosi Pembangunan
(PRPP), Jawa Tengah.
Tahun berdiri : 1993
Pengelola : Yayasan PRPP
Kepemilikan : Pemerintah Provinsi Jawa Tengah sebanyak
78,5% Pemerintah Kab./Kota sebanyak 21,5%
Kegiatan Utama : Sarana dan Prasarana kegiatan wisata bisnis
kepada masyarakat.

3.4.2. Luas Wilayah dan Fasilitas

PRPP memiliki luas area sekitar ± 18 Ha dengan penjelasan dengan spesifikasi sebagai berikut:

4 Unit Bale Agung	2.500 m²
6 Unit Sasana	512 m²
6 Unit Gazebo	56 m²
2 Plaza	1.280 m²
1 Plaza Utama	15.000 m²
2 Arena Outdoor (pentas musik dan seni)	± 2 Ha
Tempat Parkir	30.000 m²
Gedung Direksi dan Kantor Marketing	-
Gerbang Legowo	600 m²

Tabel 11. Spesifikasi Luas Wilayah PRPP

Sumber : <http://eprints.undip.ac.id/> , 2024

3.4.3. Rencana Revitalisasi

Pemegang saham PT.PRPP Jawa Tengah telah menyetujui untuk merevitalisasi PRPP. PRPP ditawarkan kerjasama dengan pihak investor yang berminat. Calon investor diantaranya adalah PT.SJP, Group Gendhis Multi Manis, lalu Siamex. Rencana akan revitalisasi PRPP menjadi wisata yang lebih terpadu (Perda pendirian PT.PRPP Jawa Tengah, Pemkot Semarang:

- Konvensi Hal
- Hotel
- Mall / pertokoan
- Sirkuit
- Amusement park

3.4.4. Potensi PRPP

PRPP Semarang (Pusat Rekreasi dan Promosi Pembangunan) adalah salah satu kawasan yang memiliki potensi besar sebagai pusat rekreasi, wisata, dan ekonomi di Semarang, Jawa Tengah. Lokasinya yang strategis dan fasilitas yang terus berkembang membuat PRPP Semarang menjadi salah satu area yang bisa dipertimbangkan untuk berbagai kegiatan.