

BAB III

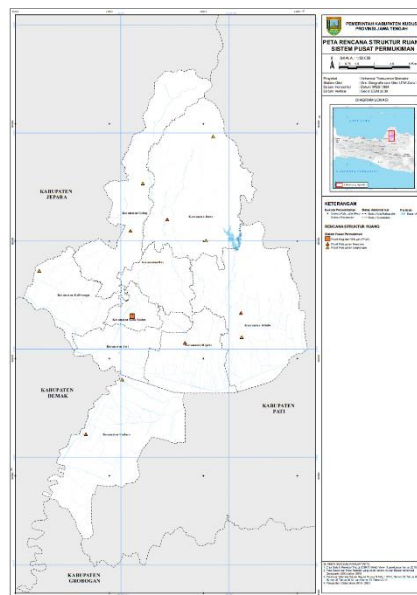
TINJAUAN LOKASI

3.1. Tinjauan Kota Kudus

Kabupaten Kudus secara historis dikenal sebagai "Kota Kretek" dan "Kota Wali". Kabupaten ini merupakan daerah terkecil di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki peran strategis sebagai pusat pertumbuhan ekonomi berbasis industri pengolahan dan perdagangan di jalur pantura timur. Nilai-nilai kearifan lokal seperti filosofi Gusjigang turut membentuk identitas keruangan dan sosial masyarakatnya.

3.1.1. Kondisi Administratif

Secara administratif, Kabupaten Kudus terbagi menjadi 9 wilayah kecamatan, 123 desa, dan 9 kelurahan. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kabupaten Kudus (2024), luas wilayah administrasi kabupaten ini mencapai kurang lebih 42.516 hektar atau sekitar 1,31 persen dari total luas Provinsi Jawa Tengah. Kecamatan Dawe merupakan wilayah dengan luasan terbesar, sedangkan Kecamatan Kota memiliki luasan terkecil namun dengan fungsi pusat pemerintahan yang paling intensif (BPS Kabupaten Kudus, 2024).



Gambar 6. Peta Administrasi Kabupaten Kudus

(Sumber: LAMPIRAN II PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUDUS NOMOR
TAHUN 2022 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN KUDUS
TAHUN 2022-2042)

3.1.2. Kondisi Geografis

Kabupaten Kudus terletak pada koordinat antara $110^{\circ}36'$ hingga $110^{\circ}50'$ Bujur Timur dan $6^{\circ}51'$ hingga $7^{\circ}16'$ Lintang Selatan. Kabupaten ini memiliki keunikan geografis karena merupakan wilayah yang seluruhnya berupa daratan tanpa garis pantai (landlocked). Berdasarkan Perda Kabupaten Kudus Nomor 1 Tahun 2022, batas wilayah administrasinya adalah sebagai berikut

- Sebelah Utara: Kabupaten Jepara dan Kabupaten Pati.
- Sebelah Timur: Kabupaten Pati.
- Sebelah Selatan: Kabupaten Pati dan Kabupaten Grobogan.
- Sebelah Barat: Kabupaten Demak dan Kabupaten Jepara.

3.1.3. Kondisi Topografi

Topografi wilayah Kabupaten Kudus cukup bervariasi, meliputi dataran rendah di sisi selatan dan perbukitan/pegunungan di sisi utara (lereng Gunung Muria). Ketinggian rata-rata wilayah berada pada ± 55 meter di atas permukaan laut (mdpl). Namun, terdapat perbedaan ekstrem antara titik terendah sebesar 5 mdpl di Kecamatan Undaan hingga titik tertinggi mencapai 1.602 mdpl di Puncak Saptorenggo, Gunung Muria, Kecamatan Dawe (BPS Kabupaten Kudus, 2025).

Kondisi kelerengan tanah dibagi menjadi empat kategori utama:

1. Datar (0-8%): Mendominasi wilayah selatan dan pusat seperti Kecamatan Kota, Jati, dan Undaan.
2. Bergelombang (8-15%): Tersebar di sebagian wilayah Kecamatan Bae.
3. Curam (15-40%): Berada di kaki Gunung Muria, Kecamatan Gebog dan Dawe.
4. Sangat Curam ($>40\%$): Berada di kawasan puncak Gunung Muria.

3.1.4. Kondisi Klimatologi

Kabupaten Kudus beriklim tropis basah dengan dua musim yang dipengaruhi oleh angin muson. Berdasarkan pencatatan Stasiun Meteorologi Pertanian Kudus, curah hujan rata-rata tahunan berkisar antara 2.000 hingga 3.000 mm. Puncak curah hujan tertinggi biasanya terjadi pada bulan Februari yang dapat mencapai 822 mm, sementara bulan terkering berada pada periode Agustus hingga September (BPS Kabupaten Kudus, 2024). Suhu udara rata-rata harian berkisar antara 24°C hingga 32°C dengan kelembaban udara yang relatif tinggi. Kondisi ini menuntut pendekatan arsitektur tropis dalam perancangan bangunan guna memaksimalkan penghawaan alami dan perlindungan terhadap radiasi matahari (BPS Kabupaten Kudus, 2025).

3.1.5. Kondisi Demografis

Kabupaten Kudus memiliki populasi yang padat dan terus meningkat. Menurut BPS Kudus, jumlah penduduk kabupaten kudus adalah 874,8 ribu jiwa data per 2024. Komposisi penduduk hampir seimbang antara laki-laki (49,88%) dan perempuan (50,12%). Dengan luas 425,16 km², kepadatan penduduk Kudus sekitar 2.050 jiwa/km². Kepadatan tinggi ini menunjukkan Kudus sebagai salah satu kabupaten terpadat di Jawa Tengah. Pertumbuhan penduduk dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan tren naik (pertumbuhan lima tahun terakhir, tercatat diangka 0,08%). Kecamatan dengan persentase penduduk terbanyak adalah Jekulo (12,8% dari total kabupaten), sedangkan terendah adalah Bae (8,74%). Sebagian besar penduduk Kudus bermata pencaharian sebagai buruh industri, pedagang, dan petani, sesuai dengan karakter ekonomi kawasan. Struktur usia menunjukkan banyak penduduk muda dan produktif; sekitar 20–22% penduduk masih berstatus anak (0–14 tahun).

Berikut ini jumlah penduduk menurut usia di Kabupaten Kudus pada Juni 2024 bersumber dari publikasi Badan Pusat Statistik (BPS):

- Usia 0-4 tahun 53,81 ribu jiwa (6,15%)
- Usia 5-9 tahun 68,27 ribu jiwa (7,8%)
- Usia 10-14 tahun 70,3 ribu jiwa (8,04%)
- Usia 15-19 tahun 67,05 ribu jiwa (7,66%)
- Usia 20-24 tahun 68,19 ribu jiwa (7,79%)
- Usia 25-29 tahun 65,71 ribu jiwa (7,51%)
- Usia 30-34 tahun 64,99 ribu jiwa (7,43%)
- Usia 35-39 tahun 66,82 ribu jiwa (7,64%)
- Usia 40-44 tahun 71 ribu jiwa (8,12%)
- Usia 45-49 tahun 65,13 ribu jiwa (7,45%)
- Usia 50-54 tahun 56,53 ribu jiwa (6,46%)
- Usia 55-59 tahun 53,11 ribu jiwa (6,07%)
- Usia 60-64 tahun 41,3 ribu jiwa (4,72%)
- Usia 65-69 tahun 29,21 ribu jiwa (3,34%)
- Usia 70-74 tahun 16,37 ribu jiwa (1,87%)
- Usia lebih dari 75 tahun 17,02 ribu jiwa (1,95%)

3.2. Kebijakan Tata Ruang Wilayah di Kudus

Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 1 Tahun 2022 merupakan instrumen hukum utama yang mengarahkan pembangunan dan pengelolaan ruang di wilayah Kabupaten Kudus untuk periode 2022-2042. Kebijakan ini disusun dengan visi mewujudkan ruang wilayah yang produktif, berkelanjutan, dan aman melalui keterpaduan pengembangan sektor industri, pertanian, serta pariwisata. Sebagai landasan hukum, regulasi ini memastikan bahwa setiap intervensi fisik di atas lahan harus selaras dengan daya dukung lingkungan serta mendukung pemerataan pertumbuhan ekonomi di seluruh kecamatan.

Secara sistematis, kebijakan tata ruang ini mengatur pembagian pola ruang yang terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budidaya. Kawasan perkotaan, khususnya di Kecamatan Kota, Kaliwungu, dan Bae, diarahkan sebagai pusat pelayanan lokal maupun regional yang mengonsolidasikan fungsi pemerintahan, perdagangan, dan sosial-keagamaan. Penataan struktur ruang ini bertujuan untuk menciptakan hierarki pusat pelayanan yang efisien, di mana penyediaan fasilitas umum seperti *Islamic Center* mendapatkan prioritas pada zona-zona strategis yang memiliki aksesibilitas tinggi dan dukungan infrastruktur perkotaan yang mapan.

Pengembangan ruang di Kabupaten Kudus juga menitikberatkan pada pelestarian nilai-nilai kearifan lokal dan identitas sejarah sebagai "Kota Santri". Kebijakan ini memberikan arahan bagi perancangan arsitektur agar mampu mengakomodasi kebutuhan modern tanpa menghilangkan karakter religius kawasan. Melalui zonasi permukiman yang terencana, pemerintah daerah berupaya meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan menyediakan ruang-ruang interaksi sosial yang terpadu dengan fasilitas peribadatan dan pusat literasi, sehingga tercipta ekosistem urban yang harmonis antara aspek spiritual dan material.

Dalam tataran implementasi, setiap rencana pembangunan diwajibkan untuk mematuhi instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang mencakup ketentuan umum peraturan zonasi. Hal ini mencakup batasan intensitas pemanfaatan ruang, penyediaan ruang terbuka hijau, serta mitigasi dampak lingkungan guna mencegah terjadinya degradasi kualitas lingkungan perkotaan. Kepatuhan terhadap parameter teknis yang ditetapkan dalam regulasi ini menjadi prasyarat mutlak untuk menjamin bahwa infrastruktur publik yang dibangun dapat berfungsi secara optimal dan berkelanjutan bagi generasi mendatang..

Berdasarkan ketentuan teknis intensitas bangunan, proyek ini menerapkan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60% dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 40% guna menjamin ketersediaan area resapan air serta ruang terbuka publik. Koefisien Lantai

Bangunan (KLB) ditetapkan sebesar 1,55 untuk mendukung pengorganisasian ruang yang efektif sesuai kebutuhan *User-Based Design*. Sementara itu, Garis Sempadan Bangunan (GSB) ditentukan melalui kalkulasi setengah lebar jalan + 1 meter, dengan estimasi jarak 9 hingga 15 meter dari as jalan raya utama untuk memastikan jarak pandang yang aman bagi pengendara dan kemudahan akses bagi pengguna bangunan.

3.3. Perkembangan Proyek Sejenis di Lokasi

Sebagai kabupaten yang menyandang predikat "Kota Wali" dan "Kota Santri", Kabupaten Kudus secara organik telah memiliki berbagai titik pusat kegiatan Islam yang tersebar di beberapa zona strategis. Namun, fungsi-fungsi tersebut saat ini masih bersifat sporadis (terpisah-pisah) antara pusat peribadatan, lembaga pendidikan, dan pusat ekonomi. Belum terdapat satu kompleks "*Islamic Center*" terpadu milik pemerintah daerah yang mengintegrasikan ketiga pilar Gusjigang (Bagus, Ngaji, Dagang) dalam satu kawasan modern (Arianto, 2023).

Saat ini, perkembangan proyek sejenis di Kudus dapat diklasifikasikan ke dalam tiga tipologi utama, yaitu pusat religi bersejarah, lembaga pendidikan berbasis komunitas, dan sarana pendidikan tinggi.

1. Pusat Religi dan Budaya (Kawasan Menara Kudus):

Masjid Menara Kudus merupakan prototipe awal pusat peradaban Islam di lokasi ini. Kawasan ini menjalankan fungsi simbolik dan integratif yang kuat, menyatukan ritus keagamaan dengan pelestarian budaya lokal. Berdasarkan kajian sosiologis, kawasan ini merupakan "ruang sosial hidup" yang menjadi pusat orientasi spiritual masyarakat Kudus.

2. Lembaga Pendidikan Formal (MTS *Islamic Centre*):

Di Kecamatan Bae, terdapat instansi pendidikan bernama MTS *Islamic Centre*. Meskipun menggunakan nama "*Islamic Center*", fungsinya masih terbatas pada penyediaan sarana pendidikan formal tingkat menengah dan belum mencakup fungsi pelayanan umat atau inkubasi ekonomi syariah secara luas.

3. Pusat Akademik Keagamaan (UIN Sunan Kudus):

Transformasi IAIN Kudus menjadi UIN Sunan Kudus pada tahun 2025 melalui Perpres No. 81 Tahun 2024 membawa dampak signifikan terhadap kebutuhan ruang publik islami yang lebih representatif bagi mahasiswa dan masyarakat urban.

Berdasarkan tinjauan terhadap proyek-proyek eksisting, terdapat "kesenjangan spasial" Failani dan Rondli (2023) menjelaskan bahwa implementasi nilai Gusjigang pada

generasi muda membutuhkan lingkungan fisik yang mendukung pembiasaan karakter secara berkelanjutan. Tanpa dukungan ruang yang terintegrasi, nilai tersebut sulit diwujudkan dalam kehidupan sehari-hari mahasiswa.

Oleh karena itu, pengembangan *Islamic Center* di Kudus perlu berperan sebagai mediator ruang yang menghubungkan kebutuhan spiritual (Bagus), intelektual (Ngaji), serta kemandirian ekonomi (Dagang). *Islamic Center* tidak hanya berfungsi sebagai fasilitas ibadah, tetapi juga sebagai pusat literasi Islam, inkubator bisnis syariah, serta ruang interaksi sosial masyarakat modern. Konsep ini sejalan dengan gagasan penguatan kearifan lokal berbasis Gusjigang di era digital sebagaimana dikemukakan oleh Asror et al. (2024).

Dengan demikian, keberadaan *Islamic Center* di Kabupaten Kudus menjadi kebutuhan strategis untuk mentransformasikan pola Gusjigang tradisional menuju sistem ruang urban yang lebih terencana, inklusif, dan berkelanjutan.

3.4. Kriteria Pemilihan Tapak

Pemilihan tapak atau site selection merupakan salah satu tahap penting dalam perancangan arsitektural karena berpengaruh terhadap kenyamanan, aksesibilitas, keamanan, dan keterpaduan fungsi bangunan. Dalam proses pemilihan tapak, Perancangan Kudus *Islamic Center* Berbasis *User-Based Design* dengan Pendekatan Filosofi Gusjigang 4.0 perlu mempertimbangkan berbagai aspek fisik, sosial, dan fungsional yang mendukung terciptanya kawasan religius yang representatif sekaligus adaptif terhadap kebutuhan masyarakat. Penentuan kriteria ini didasarkan pada karakter fungsi bangunan sebagai pusat ibadah, edukasi, dan pengembangan ekonomi umat. Oleh karena itu, analisis pemilihan tapak dilakukan menggunakan beberapa parameter utama yang diberi bobot berdasarkan tingkat pengaruhnya terhadap keberhasilan fungsi bangunan.:

a. Aksesibilitas dan Visibilitas Tinggi (Bobot 30%)

Tapak harus mudah dijangkau melalui jaringan transportasi utama agar dapat diakses oleh berbagai kelompok pengguna, baik masyarakat lokal maupun pengunjung dari luar daerah. Selain itu, visibilitas dari jalan utama penting untuk memperkuat identitas bangunan sebagai landmark kota religi di Kabupaten Kudus. Kriteria ini diberi bobot 30% karena kemudahan akses dan eksposur visual sangat menentukan tingkat keterjangkauan serta pengenalan bangunan oleh masyarakat.

b. Kebisingan Rendah (Bobot 25%)

Lingkungan dengan tingkat kebisingan rendah diperlukan untuk mendukung suasana ibadah, pembelajaran, dan aktivitas religius yang lebih khushyuk. Lokasi yang jauh dari

sumber kebisingan tinggi seperti jalan arteri padat atau kawasan industri lebih diutamakan. Kriteria ini diberi bobot 25% karena kualitas lingkungan akustik berpengaruh langsung terhadap kenyamanan aktivitas spiritual dan edukatif.

c. Konektivitas Ekonomi (Bobot 25%)

Tapak diharapkan memiliki kedekatan dengan pusat aktivitas ekonomi seperti koridor perdagangan atau kawasan industri ringan. Hal ini bertujuan mendukung pengembangan unit usaha, UMKM syariah, dan inkubasi bisnis yang selaras dengan filosofi Gusjigang (bagus, ngaji, dagang). Oleh karena itu, kriteria ini diberi bobot 25% karena keterhubungan dengan aktivitas ekonomi dapat memperkuat fungsi sosial dan ekonomi *Islamic Center*.

d. Ketersediaan Utilitas Dasar (Bobot 20%)

Ketersediaan infrastruktur dasar seperti listrik, air bersih, sanitasi, drainase, dan jaringan komunikasi merupakan kebutuhan penting bagi operasional bangunan publik. Dalam konsep Gusjigang 4.0, *Islamic Center* juga memanfaatkan teknologi bangunan pintar sehingga memerlukan dukungan utilitas yang memadai. Kriteria ini diberi bobot 20% karena meskipun penting, utilitas umumnya masih dapat ditingkatkan melalui pengembangan infrastruktur.

Dari kriteria diatas akan ditentukan beberapa tapak di Kudus yang nantinya diberi penilaian dengan 4 skala penilaian (4 = sangat mendukung, 3 = mendukung, 2 = cukup mendukung, 1 = tidak mendukung). Tapak yang memiliki nilai tertinggi akan dipilih menjadi lokasi perancangan