

BAB IV

TINJAUAN LOKASI

4.1. Kondisi Geografis

Kota Semarang merupakan Ibukota Provinsi Jawa Tengah, berada pada perlintasan Jalur Jalan Utara Pulau Jawa yang menghubungkan Kota Surabaya dan Jakarta. Secara geografis, terletak diantara $109^{\circ} 35'$ – $110^{\circ} 50'$ Bujur Timur dan $6^{\circ} 50'$ – $7^{\circ} 10'$ Lintang Selatan. Dengan luas 373,70 KM², Kota Semarang memiliki batas-batas wilayah administrasi sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
- Sebelah Timur : Kabupaten Demak dan Kabupaten Grobogan
- Sebelah Barat : Kabupaten Kendal

Secara topografi terdiri atas daerah panta, dataran rendah dan perbukitan. Daerah pantai merupakan Kawasan di bagian Utara yang berbatasan langsung dengan Laut Jawa dengan kemiringan antara 0% sampai 2%, daerah dataran rendah merupakan Kawasan di bagian Tengah, dengan kemiringan antara 2 – 15%, daerah perbukitan merupakan Kawasan di bagian selatan dengan kemiringan antara 15 – 40% dan beberapa Kawasan dengan kemiringan diatas 40% (>40%).

Sesuai dengan letak geografis, dipengaruhi iklim daerah tropis yang dipengaruhi oleh angin muson dengan 2 musim, yaitu musim kemarau pada bulan April – September dan musim penghujan antara bulan Oktober – Maret. Curah hujan tahunan rata-rata sebesar 2.790 mm, suhu udara berkisar antara 23° C sampai dengan 34° C, dengan kelembaban udara tahunan rata-rata 77%.

Kota Semarang dalam suatu system hidrologi, merupakan Kawasan yang berada pada kaki bukit Gunung Ungaran, mengalir beberapa sungai yang tergolong besar seperti Kali Besole, Kali Beringin, Kali Silandak, Kali Siangker, Kali Kreo, Kali Kripik, Kali Garang, Kali Candi, Kali Bajak, Kali Kedungmundu, Kali Penggaron.

Sebagai Daerah Hilir, dengan sendirinya merupakan daerah limpasan debit air dari sungai yang melintas dan mengakibatkan terjadinya banjir pada musim penghujan. Kondisi ini diperparah oleh karakteristik kontur wilayah berbukit dengan perbedaan ketinggian yang sangat curam sehingga curah hujan yang terjadi di daerah hulu akan sangat cepat mengalir ke daerah hilir.

Pola tata guna lahan terdiri dari Perumahan, Tegalan, Kebun campuran, Sawah, Tambak, Hutan, Perusahaan, Jasa, Industri dan Penggunaan lainnya dengan sebaran Perumahan sebesar 33,70% Tegalan sebesar 15,77% Kebun campuran sebesar 13,47% Sawah sebesar 12,96%, penggunaan lainnya yang meliputi jalan, sungai dan tanah kosong sebesar 8,25%, tambak sebesar 6,96%, hutan sebesar 3,69%, perusahaan 2,42% jasa sebesar 1,52% dan industry 1,26%.

4.2. Kondisi Sosio Kultural

Perkembangan jumlah penduduk dari tahun ke tahun terus mengalami kenaikan dengan rata-rata pertumbuhan sebesar 1,52%, pada tahun 2000 jumlah penduduk sebesar 1.309.667 jiwa, tahun 2001 jumlah penduduk sebesar 1.322.320 jiwa, tahun 2002 sebesar 1.350.005 jiwa, tahun 2003 sebesar 1.378.261 jiwa dan pada tahun 2004 sebesar 1.399.133 jiwa. Kenaikan pertumbuhan penduduk ini disamping karena tingkat kelahiran, juga disebabkan oleh migrasi dari daerah *hinterland* sebagai konsekuensi kota metropolitan. Tingkat kelahiran dalam lima tahun terakhir mengalami kenaikan rata-rata pertahun sebesar 2,33% pada tahun 2000 sebesar 16.133, tahun 2001 sebesar 15.770 jiwa, tahun 2002 sebesar 16.315 jiwa, tahun 2003 17.162 jiwa dan pada tahun 2004 sebesar 17.562 jiwa.

*Tabel 5. Perkembangan Jumlah Penduduk
(Sumber: Bappeda Semarang Kota)*

No	Kecamatan	2001		2002		2003		2004	
		Jml Pendd.	Kpdt						
1	Mijen	37.927	659	38.843	675	40.685	707	41.675	724
2	Gunungpati	57.485	1.092	58.130	1.105	59.042	1.122	60.208	1.143

3	Banyumanik	104.578	3.771	106.834	3.853	111.527	4.022	113.651	4.098
4	Gajahmungkur	57.550	5.339	58.482	5.425	59.220	5.494	59.831	5.550
5	Semarang Sltn	78.036	13.182	84.103	14.207	84.878	14.338	85.178	14.388
6	Candisari	77.371	11.429	78.336	11.520	80.129	11.784	80.855	11.890
7	Tembalang	103.343	2.338	106.090	2.400	110.848	2.508	113.300	2.563
8	Pedurungan	137.784	6.650	141.695	6.839	145.001	6.998	148.555	7.170
9	Genuk	62.996	2.300	63.904	2.333	67.442	2.462	69.323	2.531
10	Gayamsari	63.142	12.004	64.104	12.187	65.310	12.416	66.416	12.627
11	Semarang Timur	81.816	11.491	84.044	11.804	83.897	11.783	83.759	11.764
12	Semarang Utara	122.736	11.188	122.929	11.206	123.353	11.245	124.273	11.328
13	Semarang Tgh	77.210	15.021	76.810	14.944	76.424	14.868	76.156	14.816
14	Semarang Barat	146.651	7.347	148.753	7.453	150.496	7.540	152.957	7.663
15	Tugu	24.145	822	24.400	830	24.668	840	25.189	857
16	Ngaliyan	89.202	2.232	92.548	2.315	95.341	2.385	97.807	2.447
Jumlah		1.322.320	3.559	1.350.005	3.634	1.378.261	3.710	1.399.333	3.744

Dari data tersebut di atas persebaran penduduk tidak merata, kepadatan penduduk tertinggi berada di pusat-pusat kota yang meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Selatan, gayamsari, Candisari, Semarang Timur, dan Semarang Utara. Sedangkan wilayah Kecamatan Mijen dan Kecamatan Tugu mempunyai jumlah penduduk terkecil, dengan kepadatan penduduk dibawah 1000 orang tiap km². Kecamatan yang terpadat penduduknya adalah Kecamatan Semarang Tengah dengan tingkat kepadatan sebesar 14.868 tiap km².

Berdasarkan perhitungan IPM oleh BPS tahun 2002, nilai Indeks Pembangunan Manusia (IPM) tercatat 73,6. Dengan angka tersebut Kota Semarang menduduki urutan ke 14 dari 341 kota di seluruh Indonesia. Sedangkan untuk tingkat Jawa Tengah menduduki urutan pertama. Kondisi tersebut merupakan salah satu indikator terhadap kualitas pembangunan manusia di Kota Semarang.

4.3. Kondisi Fisik Buatan

Sebagaimana diatur di dalam Perda Nomor 5 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2000 – 2010, telah ditetapkan kawasan yang berfungsi lindung dan kawasan yang berfungsi budidaya. Kawasan Lindung, meliputi kawasan yang melindungi kawasan di bawahnya, kawasan lindung setempat dan kawasan rawan bencana. Kawasan yang melindungi kawasan di bawahnya adalah kawasan-kawasan dengan kemiringan >40% yang tersebar di wilayah bagian Selatan. Kawasan lindung setempat adalah kawasan sempadan pantai, sempada sungai, sempadan waduk, dan sempadan mata air. Kawasan lindung rawan bencana merupakan kawasan yang mempunyai kerentanan bencana longsor dan gerakan tanah. Kegiatan budidaya dikembangkan dalam alokasi pengembangan fungsi budidaya.

Prioritas pengembangan wilayah Kota Semarang terbagi dalam empat wilayah pengembangan dan masing-masing dibagi dalam beberapa bagian wilayah kota, dan masing-masing bagian wilayah kota mempunyai skala prioritas pengembangan. Prioritas pengembangan itu meliputi: perdagangan, perkantoran, jasa, pendidikan, olahraga, transportasi, industri, pemukiman, pertanian dan pengembangan Kota Baru di wilayah Kecamatan Mijen.

1. Kawasan Pusat Perkantoran

Kawasan pusat perkantoran dialokasikan dalam lima kawasan, yaitu:

- Kawasan Perkantoran Jalan Pahlawan: Pusat Perkantoran Pemerintah Provinsi
- Kawasan Perkantoran Jalan Pemuda: Pusat Perkantoran Pemerintah Kota Semarang.
- Kawasan Perkantoran Jalan Madukuro: Pusat Perkantoran Pemerintah Provinsi dan Kota Semarang.
- Kawasan Kota Lama: Kawasan Perkantoran Swasta.
- Kawasan Kota Baru Mijen: Pusat Perkantoran Swasta, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota Semarang.

2. Kawasan Perdagangan

Kota Semarang dalam mengembangkan kawasan perdagangan lebih menekankan pada:

- Pengoptimalan pusat-pusat perdagangan yang sudah ada di wilayah pusat kota, dan pengembangan pusat perdagangan baru di semua wilayah kecamatan.
- Pengembangan pusat perdagangan yang bersifat linear, yaitu pusat perdagangan di sepanjang jalan dan bersifat alamiah, misalnya Jl. MT Haryono, Jl. Dr Cipto, Jl. Brigjen Sudiarto, Jl. Jend Sudirman, Jl. Pandanaran, Jl. Ahmad Yani, Jl. Gajah Mada, dan Jl. MH Thamrin.

3. Kawasan Industri

Kawasan industri di Kota Semarang yang menjadi prioritas utama untuk dikembangkan terbagi dalam tiga wilayah industri (*industry estate*), yaitu:

a. Kawasan Industri Genuk

Kawasan industri Genuk mempunyai kelebihan sebagai berikut:

- Luas area 900 ha
- Dekat dengan pelabuhan laut, pergudangan, dan pusat perdagangan
- Dekat dengan sumber tenaga kerja
- Dekat dengan jalan transportasi Jakarta-Surabaya
- Angin tidak menuju ke Pusat Kota
- Drainase ke arah laut

b. Kawasan Industri Tugu

- Kelebihan kawasan Industri Tugu
- Luas area 1600 ha
- Dekat dengan sumber tenaga kerja
- Dekat dengan transportasi Jakarta-Surabaya
- Jalur sabuk pengembangan Jawa Tengah Bagian Utara
- Drainase ke arah laut
- Memungkinkan pembangunan pelabuhan industri
- Kondisi tanahnya lebih matang daripada Kawasan Industri Genuk

c. Kawasan Industri Mijen

Kawasan Industri Mijen merupakan satu kesatuan dengan pembangunan Kota Baru Mijen. Kawasan ini merupakan wilayah cadangan dan mampu menjadi kawasan industri, karena:

- Luas area 300 ha
- Memungkinkan halur ke Pelabuhan Laut Tanjung Emas
- Jenis industri yang menjadi prioritas adalah industri dengan tingkat polusi rendah dan teknologi tinggi.
- Memungkinkan pengembangan jalur transportasi primer

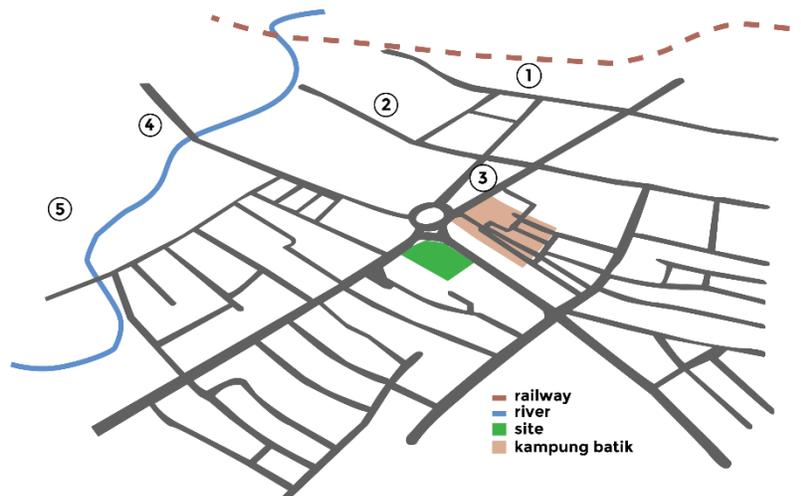
d. Kawasan Pendidikan dan Olahraga

- Kawasan pendidikan di Kota Semarang, khususnya untuk pendidikan tinggi, diarahkan kearah Kecamatan Ngaliyan, Gajahmungkur, Semarang Selatan, Pedurungan, Tembalang, Gunungpati dan Mijen.
- Kawasan olah raga di Kota Semarang, untuk skala regional diarahkan pada dua daerah utama, yaitu Kecamatan Gajahmungkur dan kawasan kota baru di Kecamatan Mijen.

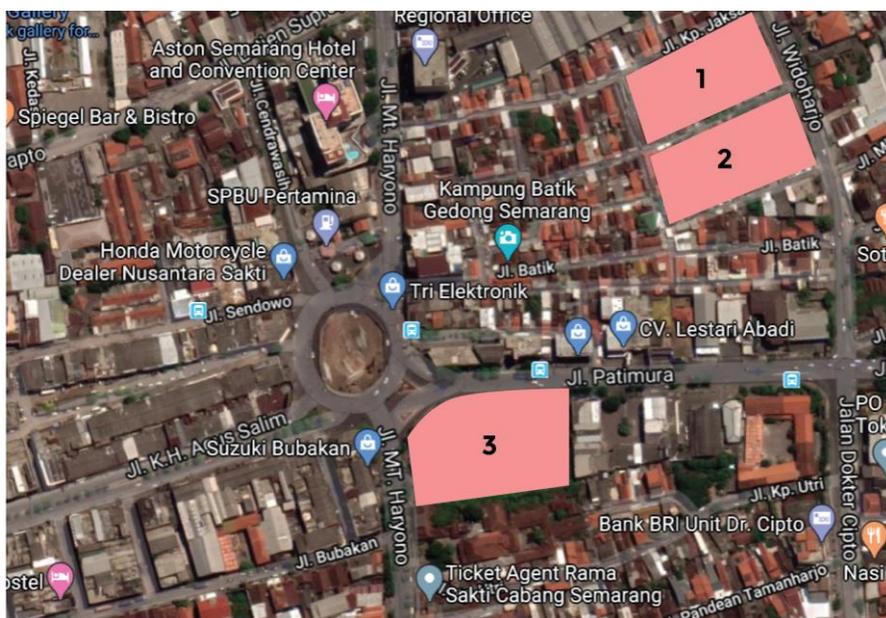
4.4. Pemilihan Lokasi

1. Dapat mendukung dan memperkuat predikat, citra Kota Semarang.
2. Pendukung lokasi terhadap Pusat Komunitas Seni dan Kebudayaan di Semarang sebagai wadah informasi dan pagelaran seni budaya.
 - Sarana prasana fisik dan infrastruktur kota yang memadai.
 - Pencapaian cukup mudah dan terjangkau.
 - Berada di lingkungan Kampung Batik Semarang.
 - Berada di sekitar kawasan budaya.

Tapak atau lahan-lahan alternatif pemilihan lokasi bagi pewardahan pusat komunitas seni dan kebudayaan.



- ① stasiun tawang ② kota lama ③ ASTON hotel ④ pasar johar ⑤ semawis night market



Gambar 17. Kawasan sekitar lokasi
(Sumber: Google dan Analisis Penulis)

1. Lahan dengan luas 5,753.90 m²
 - Bagian Utara : Permukiman
 - Bagian Timur : Jl. Widoharjo

- Bagian Selatan : Permukiman
- Bagian Barat : Permukiman

a. Sirkulasi dan Pencapaian

Konsep pencapaian bangunan menggunakan dasar pertimbangan pandangan dalam pencapaian yang pertama adalah:

Pencapaian secara tersamar yaitu pencapaian dari arah selatan Jl. Patimura, pencapaian secara langsung dari Jl. Widoharjo.



Gambar 18. Kondisi Site 1
(Sumber: Penulis)

b. Regulasi

- KDB : 60%
- KLB : 1 – 7 lantai 3,2
- GSB : 17m

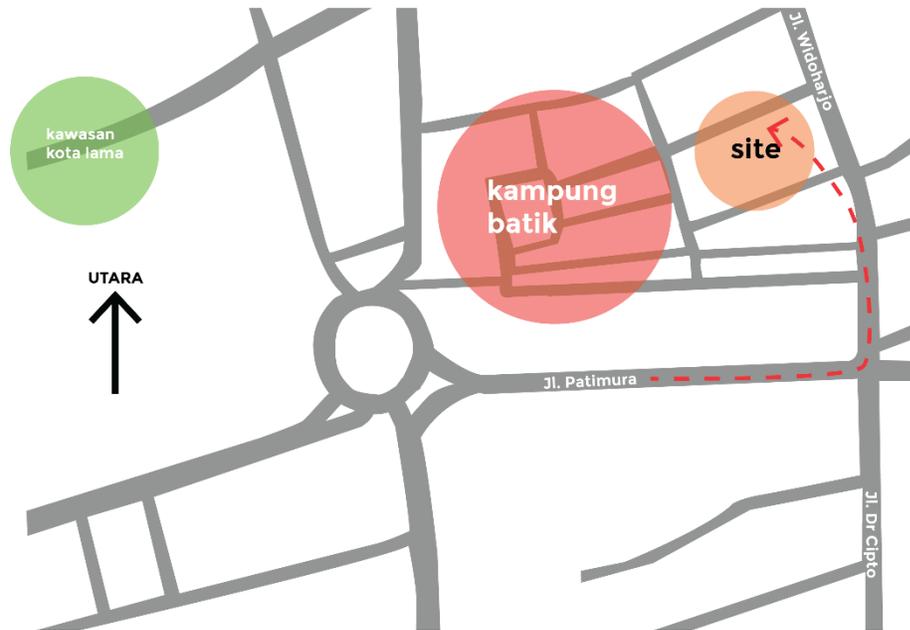
2. Lahan dengan luas 5,774.69 m²

- Bagian Utara : Permukiman
- Bagian Timur : Jl. Widoharjo
- Bagian Selatan : Permukiman
- Bagian Barat : Permukiman

a. Sirkulasi dan Pencapaian

Konsep pencapaian bangunan menggunakan dasar pertimbangan pandangan dalam pencapaian yang pertama adalah:

Pencapaian secara tersamar yaitu pencapaian dari arah selatan Jl. Patimura, pencapaian secara langsung dari Jl. Widoharjo.



Gambar 19. Kondisi Site 2
(Sumber: Penulis)

b. Regulasi

- KDB : 60%
- KLB : 1 – 7 lantai 3,2
- GSB : 17m

3. Lahan dengan luas 7,399.60 m²

- Bagian Utara : Jl. Patimura
- Bagian Timur : Ruko
- Bagian Selatan : Bengkel
- Bagian Barat : Jl. MT Haryono

a. Sirkulasi dan Pencapaian

Konsep pencapaian bangunan menggunakan dasar pertimbangan pandangan dalam pencapaian yang pertama adalah:

Pencapaian secara lang yaitu pencapaian dari arah utara Jl. Patimura dan barat Jl. MT Haryono.



*Gambar 20. Kondisi Site 3
(Sumber: Penulis)*

b. Regulasi

- KDB : 50%
- KLB : 1 – 7 lantai 2,6
- GSB : 23m