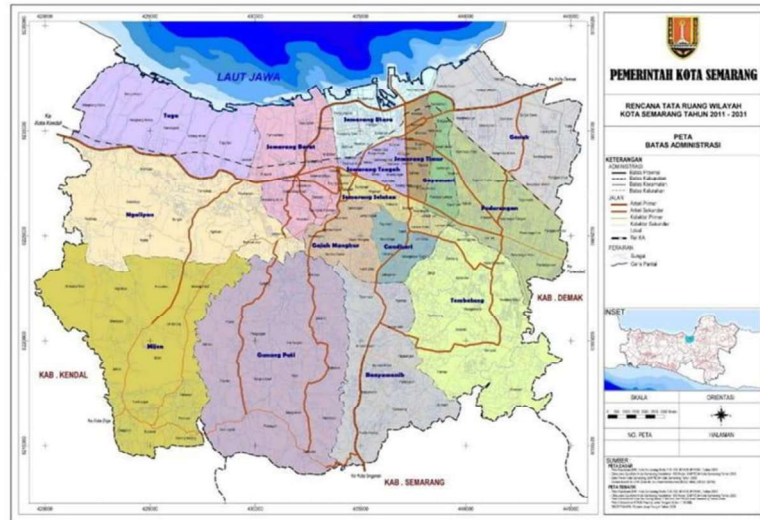


## BAB III

### TINJAUAN LOKASI

#### 3.1 Tinjauan Kota Semarang

##### 3.1.1 Kondisi Geografis



Gambar 3.1 Peta Kota Semarang

(Sumber: <https://ppid.semarangkota.go.id/profil-kota-semarang/>)

Kota Semarang merupakan salah satu kota terbesar dan terpenting di Indonesia sekaligus menjadi ibu kota Provinsi Jawa Tengah. Kota ini terletak secara strategis di tengah Pulau Jawa. Secara geografis, kota ini berada di antara 6°50'-7°10' Lintang Selatan dan 109°35'-110°50' Bujur Timur. Luas wilayahnya mencapai 373,70 km<sup>2</sup> setara dengan 1,15% dari total luas daratan Provinsi Jawa Tengah. Secara administratif, wilayah ini terbagi menjadi 16 kecamatan dan 177 kelurahan, dengan batas-batas sebagai berikut.

Barat : Kabupaten Kendal

Timur : Kabupaten Demak

Selatan : Kabupaten Semarang

Utara : Laut Jawa

##### 3.1.2 Kondisi Topografi

Sebagai kota pesisir dengan topografi yang beragam, Semarang memiliki ketinggian yang berkisar antara 0,75 hingga 348 meter di atas permukaan laut.

Lanskapnya memiliki ciri-ciri morfologi yang unik, termasuk dataran rendah, perbukitan, dan wilayah pesisir. Bagian utara, yang meliputi kecamatan Tugu, Semarang Barat, Semarang Utara, dan Genuk, didominasi oleh dataran rendah dan daerah pesisir dengan ketinggian berkisar antara 0,75 hingga 90,56 meter di atas permukaan laut. Sebaliknya, wilayah selatan cenderung berbukit, dengan ketinggian yang semakin meningkat ke arah tersebut. Daerah perbukitan terletak di pinggiran dan bagian selatan kota, seperti kecamatan Mijen, Gunungpati, Banyumanik, dan Tembalang, dengan ketinggian berkisar antara 90,56 hingga 348 meter di atas permukaan laut.

### **3.1.3 Kondisi Klimatologi**

Kota Semarang memiliki iklim yang mirip dengan daerah-daerah lain di Indonesia, yaitu bergantian antara musim kemarau dan musim hujan. Dari bulan November hingga Mei, angin dominan dari arah barat laut membawa musim hujan dengan curah hujan yang tinggi. Lebih dari 80% total curah hujan tahunan terjadi selama periode ini. Iklim kota ini juga dipengaruhi oleh variasi arah angin. Suhu minimum rata-rata di Stasiun Iklim Semarang mencapai 29,2°C pada bulan Mei dan turun menjadi 27,6°C pada bulan Agustus. Sementara itu, suhu maksimum rata-rata berfluktuasi antara 30,0°C dan 34,8°C. Kelembaban relatif bulanan rata-rata mencapai puncaknya sebesar 85,64% pada bulan Februari dan mencapai titik terendah sebesar 66,93% pada bulan September. Kecepatan angin bulanan rata-rata bervariasi dari 3,19 knot (Januari) hingga 1,68 knot (Desember). Durasi sinar matahari dihitung sebagai rasio aktual terhadap maksimum harian berkisar antara 7,55 jam pada bulan Juli hingga 4,04 jam pada bulan Desember.

### 3.2 Tinjauan Kecamatan Ngaliyan



Gambar 3.2 Peta Kecamatan Ngaliyan

(Sumber: <https://semarangkota.go.id/>)

Kecamatan Ngaliyan adalah Ngaliyan adalah sebuah kecamatan yang terletak di sebelah barat Kota Semarang dan merupakan salah satu kecamatan dari 16 kecamatan yang berada di Kota Semarang. Secara geografis Kecamatan Ngaliyan terletak di antara 6°59'56" Lintang Selatan dan 110°19'37" Bujur Timur. Secara administratif, Kecamatan Ngaliyan memiliki 10 wilayah administrasi kelurahan yang terbagi menjadi 130 RW dan 922 RT dengan total luas wilayah 42,99 km<sup>2</sup>. Berikut ini merupakan batasan wilayah dari Kecamatan Ngaliyan yang meliputi:

- Utara : Kecamatan Tugu
- Barat : Kabupaten Kendal
- Selatan : Kecamatan Mijen Kota Semarang
- Timur : Kecamatan Semarang Barat

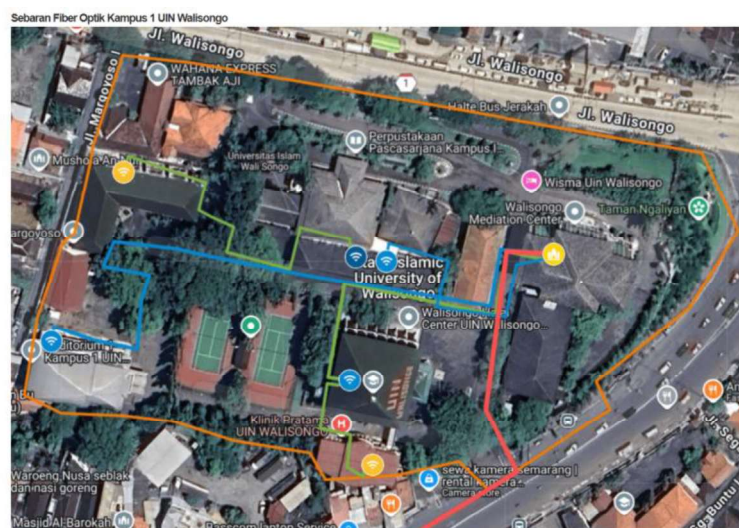
### 3.3 Tinjauan Universitas Islam Negeri Walisongo



Gambar 3.3 Universitas Islam Negeri Walisongo

(Sumber: <https://walisongo.ac.id/>)

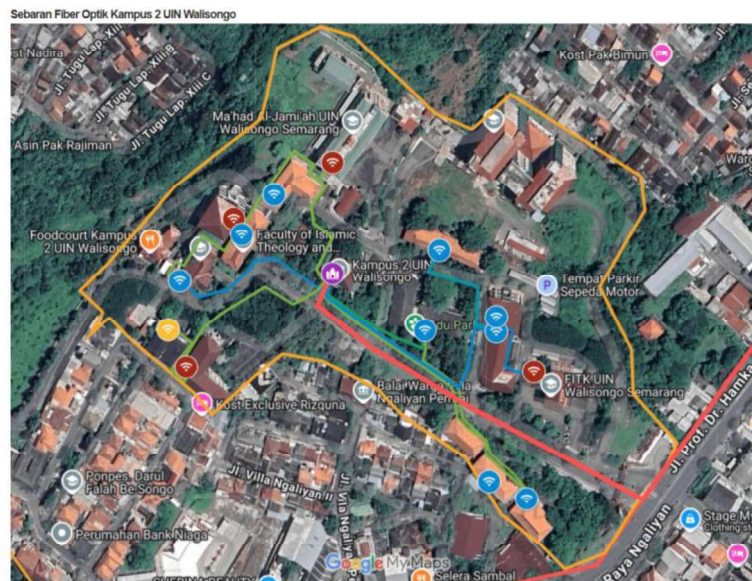
Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo merupakan perguruan tinggi keagamaan islam negeri yang berlokasi di Kota Semarang. Institusi ini secara resmi didirikan pada tanggal 6 April 1970, berdasarkan Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia (KH. M. Dachlan) Nomor 30 dan 31 Tahun 1970, dengan nama awal Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Walisongo. Statusnya kemudian ditingkatkan menjadi UIN Walisongo pada tanggal 19 Desember 2014. Saat ini, UIN Walisongo menawarkan 50 program akademik, yang terdiri dari 39 program sarjana (S-1), 9 program magister (S-2), 1 program profesi, dan 1 program doktor (S-3). Pada tahun 2024, kampus ini mencakup area seluas 304.226 m<sup>2</sup>, dengan total luas bangunan 109.549 m<sup>2</sup>. Secara administratif, kampus ini dibagi menjadi tiga area: Kampus I, Kampus II, dan Kampus III.



Gambar 3.4 Kawasan Kampus I UIN Walisongo

(Sumber: <https://ptipd.walisongo.ac.id/internet-networking/>)

Kampus I terletak di Jalan Walisongo No. 3-5, Tambakaji, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Kampus ini menempati lahan seluas 20.715 m<sup>2</sup>, dengan total luas bangunan 11.176 m<sup>2</sup>. Fasilitas di area ini meliputi Gedung Serbaguna (Pusat Bisnis, Pusat Halal, Kopertais, WCC, dan Ruang Rapat Terbuka Sekolah Pascasarjana), Gedung Rektorat Lama, Sekolah Pascasarjana, Gedung Kuliah, Wisma Walisongo, Klinik, Auditorium, Masjid, Rumah Dinas Rektor, dan Lapangan Tenis.



Gambar 3.5 Kawasan Kampus II UIN Walisongo

(Sumber: <https://ptipd.walisongo.ac.id/internet-networking/>)

Kampus II berlokasi di Jalan Prof. Dr. Hamka, Km 2, Tambakaji, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Luas lahannya sekitar 109.365 m<sup>2</sup>, sedangkan luas bangunan mencapai 35.953 m<sup>2</sup>. Di area ini terdapat Fakultas Tarbiyah dan Pendidikan Guru, Asrama Ma'had Al Jami'ah, Laboratorium Sains dan Teknologi, Fakultas Ushuluddin dan Ilmu Humaniora, Perpustakaan, Food Court, dan Masjid.





Gambar 3.6 Kawasan Kampus III UIN Walisongo

(Sumber: <https://ptipd.walisongo.ac.id/internet-networking/>)

Kampus III terletak di Jalan Prof. Dr. Hamka, Tambakaji, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Kawasan ini merupakan yang terluas di antara seluruh kampus UIN Walisongo dan berfungsi sebagai pusat utama kegiatan akademik. Luas lahan mencapai 174.146 m<sup>2</sup>, dengan luas bangunan sebesar 52.107 m<sup>2</sup>. Fasilitasnya meliputi Fakultas Syariah dan Hukum, Rektorat, Fakultas Psikologi dan Kesehatan, Pusat Pengembangan Bahasa, Fakultas Ilmu Sosial dan Politik, Fakultas Dakwah dan Komunikasi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Fakultas Sains dan Teknologi, Gedung Kuliah Syariah dan Hukum, Gedung Kuliah Ilmu Sosial dan Humaniora, Auditorium, Laboratorium Terpadu, Pusat Kegiatan Mahasiswa (PKM), Koperasi Mahasiswa (Kopma), Pusat Teknologi Informasi dan Komunikasi (ICT), Masjid, Gedung Serbaguna, Food Court, Planetarium, Perpustakaan, dan Area Parkir.

### 3.4 Tinjauan Kebijakan Tata Ruang Wilayah

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang No. 5 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Perda No. 14 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Semarang disebutkan bahwa :

1) Dalam Rencana Tata Ruang Kota Semarang Tahun 2011-2031 pembagian BWK ditetapkan menjadi 10 bagian berdasarkan luas, karakter daerah, koordinasi pelaksanaan pembangunan yang ditentukan melalui pendekatan batas administratif sebagai berikut:

- a. BWK I : meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur dan Kecamatan Semarang Selatan
- b. BWK II : meliputi Kecamatan Candisari dan Kecamatan Gajahmungkur
- c. BWK III : meliputi Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Semarang Utara
- d. BWK IV : Kecamatan Genuk
- e. BWK V : meliputi Kecamatan Gayamsari dan Kecamatan Pedurungan
- f. BWK VI : Kecamatan Tembalang
- g. BWK VII : Kecamatan Banyumanik
- h. BWK VIII : Kecamatan Gunungpati
- i. BWK IX : Kecamatan Mijen
- j. BWK X : meliputi Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu

2) Pengembangan fungsi utama masing-masing BWK meliputi :

- a. BWK I dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
  - 1. perdagangan dan jasa berskala internasional;
  - 2. pusat pemerintahan Provinsi; dan
  - 3. pusat pemerintahan Kota.
- b. BWK II dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
  - 1. pusat pendidikan kepolisian; dan
  - 2. pusat olahraga.
- c. BWK III dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
  - 1. transportasi laut;
  - 2. transportasi udara; dan
  - 3. kantor pelayanan pemerintahan Provinsi.
- d. BWK IV dengan pengembangan fungsi utama berupa industri.
- e. BWK V dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
  - 1. perdagangan dan jasa; dan
  - 2. jasa pertemuan dan pameran.
- f. BWK VI dengan pengembangan fungsi utama pendidikan tinggi;
- g. BWK VII dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
  - 1. perkantoran militer; dan
  - 2. perdagangan dan jasa.
- h. BWK VIII dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
  - 1. pendidikan tinggi; dan

2. paru-paru Kota.
  - i. BWK IX dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
    1. kantor pelayanan pemerintahan Kota; dan
    2. paru-paru Kota.
  - j. BWK X dengan pengembangan fungsi utama meliputi:
    1. perdagangan dan jasa; dan
    2. industri.
- 3) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) suatu lokasi tergantung wilayahnya masing-masing, bisa ditinjau berdasarkan kepadatan pada setiap permukiman.
- a. KDB 40 % : Merupakan zona perumahan dengan kepadatan rendah (BWK VII, BWK IX, BWK X)
  - b. KDB 60 % : Merupakan zona perumahan dengan kepadatan sedang (BWK IV, BWK V, BWK VI, BWK VII, BWK X)
  - c. KDB 80 % : Merupakan zona perumahan dengan kepadatan tinggi (BWK I, BWK II, BWK III)

Ketinggian bangunan maksimal untuk kawasan perumahan adalah 3 lantai dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 1,8.