

BAB 3

TINJAUAN LOKASI

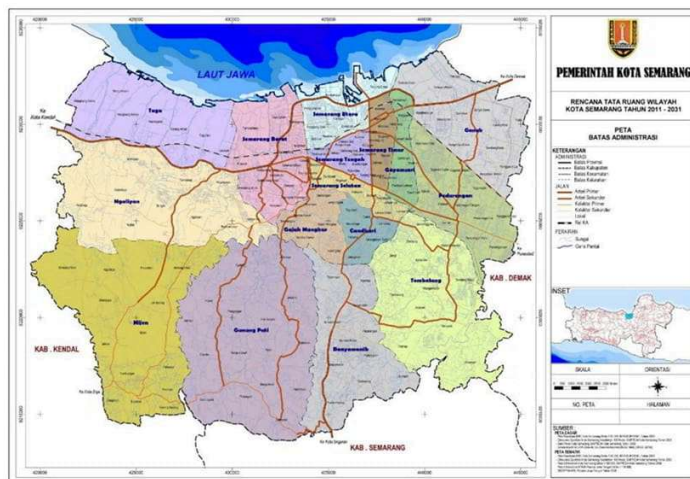
Bab ini memuat (1) Tinjauan Umum.

3.1. Tinjauan Umum

3.1.1. Tinjauan Kota Semarang

Kota Semarang sebagai ibu kota Provinsi Jawa Tengah memiliki posisi strategis pada jalur ekonomi pantai utara Pulau Jawa, dengan letak astronomis $6^{\circ}50' - 7^{\circ}10' \text{ LS}$ dan $109^{\circ}35' - 110^{\circ}50' \text{ BT}$. Wilayahnya berbatasan dengan Laut Jawa di utara, Kabupaten Demak di timur, Kabupaten Semarang di selatan, dan Kabupaten Kendal di barat, sehingga berperan sebagai koridor penghubung utama antara kawasan pesisir dan hinterland di Jawa Tengah.

Karakteristik topografi Semarang terbagi menjadi kota bawah dan kota atas, di mana wilayah dataran rendah dimanfaatkan untuk pusat pemerintahan, perdagangan, dan industri, sedangkan wilayah perbukitan digunakan untuk pertanian dan kawasan hijau. Kondisi ini menjadikan kota rentan terhadap banjir dan rob di kawasan pesisir serta longsor di daerah perbukitan. Dengan luas $\pm 373,70 \text{ km}^2$ yang terbagi dalam 16 kecamatan dan 177 kelurahan, jumlah penduduk mencapai $\pm 1,69$ juta jiwa (2023) dengan pertumbuhan 0,90% per tahun, didominasi sektor buruh dan jasa, serta memiliki masyarakat heterogen (Jawa, Tionghoa, Arab, dan lainnya) dengan mayoritas beragama Islam dan tingkat toleransi yang tinggi.



Gambar 15. Peta administratif Kota Semarang

Sumber: PPID Kota Semarang

3.1.2. Kebijakan tata ruang wilayah di Kawasan Argorejo

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota III (Kecamatan Semarang Utara dan Kecamatan Semarang Barat), Kecamatan Semarang Barat memiliki luas wilayah 2.386,473 ha yang terdiri atas 16 kelurahan (Perda Kota Semarang, 2004, Pasal 5). Kelurahan Kalibanteng Kulon termasuk dalam Blok 7.1 dengan luas 329,080 ha (Perda Kota Semarang, 2004, Pasal 7 & 10). Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 8 Tahun 2004, kawasan Argorejo yang berada di Blok 7.1 Kelurahan Kalibanteng Kulon termasuk dalam wilayah dengan fungsi jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan.

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) untuk fasilitas umum seperti pendidikan dan peribadatan di jalan lokal sekunder ditetapkan maksimal 50% dari luas persil. Garis Sempadan Bangunan (GSB) untuk bangunan peribadatan dan pendidikan dihitung 17 meter dari as jalan, dengan fungsi utama untuk menjamin adanya ruang terbuka hijau privat, menambah keamanan, serta mengurangi pengaruh kebisingan dari jalan raya terhadap aktivitas belajar mengajar dan kekhusyukan ibadah. Dari sisi intensitas pemanfaatan ruang, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk bangunan peribadatan di jalan lokal sekunder ditetapkan maksimal 1,5 dengan ketinggian hingga 3 lantai, sementara bangunan pendidikan diperbolehkan hingga 3 lantai dengan KLB 1,5. Luas persil minimal yang dipersyaratkan untuk masjid adalah 1.750 m², untuk mushola 300 m², serta untuk Sekolah Dasar (SD) seluas 3.600 m² dan Taman Kanak-Kanak (TK) seluas 1.200 m².



Gambar 16. Pembagian BWK

Sumber: Ismiyati et al., 2018