

BAB III

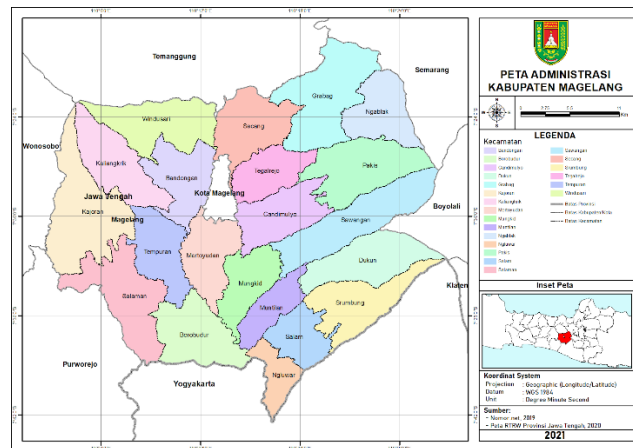
TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Kabupaten Magelang

3.1.1 Tinjauan Detail Lokasi Kabupaten Magelang

a. Keadaan Geografis

Secara geografis, Kabupaten Magelang terletak pada posisi 110001'51" dan 110026'58" Bujur Timur dan antara 7019'13" dan 7042'16" Lintang Selatan. Secara administratif, Kabupaten Magelang di bagi menjadi 21 kecamatan, 367 desa, 5 kelurahan dengan 2.729 dusun, 3.383 RW, dan 10.903 RT.



Gambar 26. Peta Administrasi Kabupaten Magelang

Sumber: <https://neededthing.blogspot.com/2021/01/peta-administrasi-kabupatenmagelan.html>, 2021

Kabupaten Magelang terletak di tengah-tengah Provinsi Jawa Tengah, tepat di persilangan lalu lintas ekonomi dan wisata antara Semarang – Magelang – Yogyakarta dan Purworejo – Temanggung, sehingga Kabupaten Magelang menjadi salah satu wilayah strategis yang ditetapkan oleh RTRW Provinsi Jawa Tengah. Adapun batas-batas wilayahnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Semarang,

- Sebelah Timur : Kabupaten Semarang dan Kabupaten Boyolali,
- Sebelah Selatan : Kabupaten Purworejo dan Provinsi DIY,
- Sebelah Barat : Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Wonosobo,
- Bagian Tengah : Kota Magelang.

b. Keadaan Topografi

Secara topografis, Kabupaten Magelang merupakan dataran tinggi yang berbentuk cekungan yang dikelilingi oleh ‘panca arga’ atau lima gunung (Gunung Merapi, Merbabu, Andong, Sumbing, dan Telomoyo) dan pegunungan Menoreh pada ketinggian 153 - 3.065 mdpl dengan rerata ketinggian 360 mdpl. Di tengah wilayahnya dialiri oleh dua sungai besar, yaitu Sungai Progo dan Sungai Elo dengan percabangan anak sungai yang bermata air di lereng gunung-gunung tersebut.

Berdasarkan Laporan Akhir Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS) RPJPD Kabupaten Magelang Tahun 2025—2045 disebutkan bahwa kondisi topografi Kabupaten Magelang terdiri dari beberapa bagian, yakni topografi datar seluas 8.599 Ha, bergelombang seluas 44.784 Ha, curam seluas 41.037 Ha, dan sangat curam seluas 14.155 Ha.

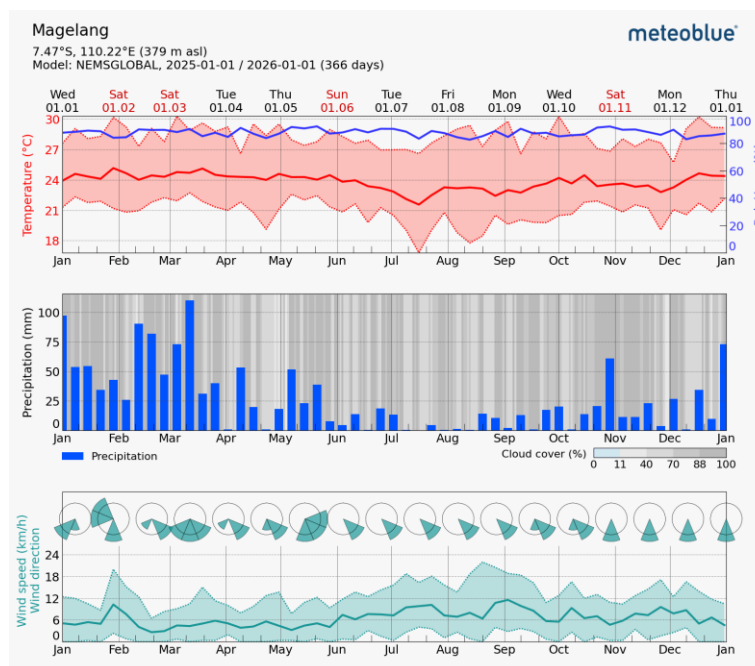
Tabel 5. Klasifikasi Topografi di Kabupaten Magelang

No.	Kemiringan (%)	Klasifikasi	Wilayah
1.	0 – 2	Datar	Kecamatan Mertoyudan, Secang, Windusari, Sawangan dan Salaman (15 persen dari luas wilayah)
2.	2 – 5	Bergelombang – berombak	Sebagian besar kecamatan (17 kecamatan) atau 55 persen dari seluruh wilayah
3.	15 – 40	Bergelombang – berbukit	Kecamatan Windusari, Kaliangkrik, Kajoran, Srumbung, sebagian Ngablak, Pakis, Sawangan, dan sebagian kecil Kecamatan Dukun (25,5 persen dari seluruh wilayah)
4.	> 40	Berbukit – bergunung-gunung	Kecamatan Windusari, Kaliangkrik, Kajoran, Srumbung, Ngablak, Pakis, Sawangan, dan Dukun (18 persen dari seluruh wilayah)

Sumber: KLHS RPJPD Kabupaten Magelang Tahun 2025—2045

c. Keadaan Klimatologis

Kabupaten Magelang memiliki iklim tropis dengan temperatur udara sekitar 20 - 26°C dan kelembaban udara sebesar 82 %. Secara klimatologis Kabupaten Magelang terdapat bulan basah dengan curah hujan dan hari hujan yang begitu tinggi serta mengenal pula bulan kering dengan curah dan hari hujan begitu rendah.



Gambar 27. Grafik Meteogram Riwayat Cuaca di Magelang Tahun 2025
Sumber: Meteoblue.com, 2026

Berdasarkan gambar grafik di atas, diperoleh informasi sebagai berikut:

a. Suhu Udara

Suhu udara sepanjang tahun relatif stabil dengan fluktuasi yang tidak terlalu ekstrem. Suhu maksimum harian umumnya berada pada kisaran 23–25°C, dengan kondisi relatif lebih hangat pada periode Februari–Maret serta kembali meningkat pada Desember. Sementara itu, suhu maksimum terendah terjadi pada Juli–Agustus, yaitu sekitar 21–22°C. Suhu minimum harian berkisar antara 18– 22°C, dengan suhu terendah tercatat pada Juli–Agustus yang mendekati 18°C. Perbedaan suhu antara siang dan malam relatif kecil, menunjukkan kondisi termal yang cukup nyaman sepanjang tahun.

b. Curah Hujan

Dari aspek curah hujan, pola distribusi hujan menunjukkan perbedaan musiman yang tegas. Periode Januari hingga Maret

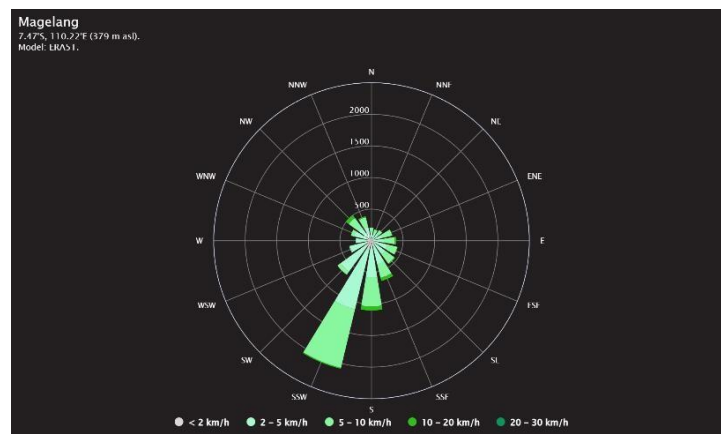
merupakan fase dengan intensitas dan frekuensi hujan tertinggi, dengan beberapa kejadian hujan harian yang mencapai lebih dari 100 mm, terutama pada Februari dan Maret. Curah hujan kembali meningkat pada November–Desember sebagai awal musim penghujan berikutnya. Sebaliknya, periode Juni hingga Agustus merupakan fase paling kering, dengan intensitas hujan yang sangat rendah dan frekuensi kejadian hujan yang minimal. Pola ini mengindikasikan karakter iklim monsunial, dengan musim hujan dominan pada awal dan akhir tahun serta musim kemarau relatif singkat di pertengahan tahun.

c. Kelembaban Relatif

Kelembapan relatif udara di Kota Magelang selama tahun 2025 tergolong tinggi sepanjang tahun, umumnya berada pada kisaran 75–95%. Nilai kelembapan tertinggi terjadi pada musim hujan, sedangkan pada musim kemarau terjadi sedikit penurunan, meskipun tetap berada pada kategori lembap.

d. Kecepatan Angin

Kecepatan angin rata-rata berkisar antara 5–12 km/jam, dengan peningkatan kecepatan yang cukup signifikan pada Agustus–September yang dapat mencapai sekitar 15–20 km/jam. Adapun arah angin paling dominan berasal dari arah Selatan-Barat Daya (S-SSW hingga SW) yang bergerak menuju Utara-Timur Laut (N-NNE).



Gambar 28. Diagram Mawar Angin Magelang
Sumber: Meteoblue.com, 2026

3.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah

Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magelang Tahun 2024-2044 diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Magelang No. 7 Tahun 2024 Pasal 4. Kebijakan

penataan ruang wilayah Kabupaten Magelang terdiri atas pengembangan dalam tiga aspek sebagai berikut.

Kebijakan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magelang Tahun 2024-2044 diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Magelang No. 7 Tahun 2024 Pasal 4. Kebijakan penataan ruang wilayah Kabupaten Magelang terdiri atas pengembangan dalam tiga aspek sebagai berikut.

- a. Kebijakan pengembangan Struktur Ruang Wilayah Kabupaten
 - Pengembangan sistem pusat permukiman sesuai dengan hierarki dan jangkauan pelayanannya.
 - Pengembangan sistem jaringan prasarana Wilayah sesuai kebutuhan secara terpadu dan merata di dan ke seluruh Wilayah.
- b. Kebijakan pengembangan Pola Ruang Wilayah Kabupaten
 - Kebijakan pengembangan Kawasan Lindung
 - Kebijakan pengembangan Kawasan Budi Daya
- c. Kebijakan pengembangan Kawasan Strategis Kabupaten.
 - Pengembangan kawasan strategis pertumbuhan ekonomi yang produktif, efisien, dan berdaya bersaing.
 - Pengembangan kawasan strategis dari sudut kepentingan sosial budaya.

Pada perancangan “Pusat Edukasi dan Industri Kopi di Kabupaten Magelang”, mengacu pada kebijakan pengembangan Kawasan Budi Daya sbegaimana terdapat pada pasal 4 ayat 6 yang meliputi:

- a. Pengembangan pertanian berkelanjutan untuk meningkatkan ketahanan pangan;
- b. pengembangan kegiatan industri yang inklusif;
- c. pengembangan kawasan pariwisata berbasis potensi lokal;
- d. pengembangan kawasan permukiman dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- e. pemanfaatan kawasan budi daya sesuai daya dukung, daya tampung dan kesesuaian lahan

Berikut merupakan strategi pengembangan kegiatan industri yang inklusif sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 6 huruf b, yang dijelaskan pada pasal 6 ayat 6, yaitu:

- a. mengembangkan Kawasan Peruntukan Industri yang berwawasan lingkungan;
- b. mengembangkan kegiatan industri kecil dan menengah berbasis potensi

lokal yang ramah lingkungan; dan

- c. mengembangkan prasarana dan sarana pendukung industri

Adapun strategi pemanfaatan kawasan budi daya sesuai daya dukung, daya tampung dan kesesuaian lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 6 huruf e, dijelaskan dalam pasal 6 ayat 9, yaitu.

- a. mengendalikan perkembangan kegiatan budi daya agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- b. membatasi perkembangan kegiatan budi daya terbangun di kawasan rawan bencana untuk meminimalkan dampak akibat bencana;
- c. menyediakan RTH pada Kawasan Perkotaan paling sedikit seluas 30% (tiga puluh persen) dari luas Kawasan Perkotaan, meliputi 20% (dua puluh persen) RTH publik dan 10% (sepuluh persen) RTH privat; dan
- d. mengembangkan kawasan nonproduktif untuk kegiatan pembangunan non pertanian guna mempertahankan KP2B.

Pada perancangan ini, kawasan Budi Daya mengacu pada kawasan perkebunan kopi dan Industri. Berikut merupakan rekapitulasi kecamatan yang termasuk ke dalam kategori kawasan potensi perkebunan kopi, industri, dan pariwisata.

No.	Kawasan Perkebunan Kopi	Kawasan Industri	Kawasan Pariwisata
1.	Kecamatan Salaman	Kecamatan Salam	Kecamatan Grabag
2.	Kecamatan Borobudur	Kecamatan Secang	Kecamatan Mertoyudan
3.	Kecamatan Dukun	Kecamatan Tempuran	Kecamatan Mungkid
4.	Kecamatan Sawangan		Kecamatan Secang
5.	Kecamatan Tempuran		
6.	Kecamatan Kajoran		
7.	Kecamatan Secang		
8.	Kecamatan Kaliangkrik		
9.	Kecamatan Bandongan		
10.	Kecamatan Windusari		
11.	Kecamatan Tegalrejo		
12.	Kecamatan Pakis		
13.	Kecamatan Grabag		
14.	Kecamatan Ngablak		

Gambar 29. Klasifikasi Kawasan Perkebunan Kopi, Industri, dan Pariwisata di Kabupaten Magelang

Sumber: Analisa Penulis, 2026

Berdasarkan data di atas, maka dipilih Kecamatan Secang dan Tempuran sebagai lokasi perancangan karena lokasinya yang merupakan kawasan perkebunan kopi, industri, dan pariwisata.

Dengan mempertimbangkan kegiatan edukasi terkait kopi dan kebutuhan view alam yang baik sebagai daya tariknya, maka pemilihan lokasi site di Kecamatan

Secang dan Tempuran berada di kawasan yang dekat dengan lahan pertanian atau perkebunan. Sehingga, regulasi terkait intensitas pemanfaatan ruang yang berlaku sesuai dengan Pasal 69, adalah sebagai berikut:

1. KDB maksimum sebesar 80% (enam puluh persen);
2. KLB maksimum sebesar 6,4 (empat koma delapan);
3. KDH minimum sebesar 20% (empat puluh persen); dan
4. ketinggian bangunan maksimum 8 (delapan) lantai.

3.3 Kriteria Tapak

Pemilihan tapak dalam perancangan Pusat Industri Kopi Berbasis Edukasi dengan Pendekatan Arsitektur Ekologis dilakukan berdasarkan dua aspek dengan beberapa kriterianya sebagai berikut.

1. Aspek Regulasi/Legal

Tabel 6. Aspek Regulasi/Legal Tapak

No.	Kategori	Indikator
1.	Kesesuaian RTRW/RDTR	Tapak berada pada zona yang diperuntukkan bagi kegiatan industri, perdagangan, pariwisata, atau pengembangan ekonomi lokal sesuai rencana tata ruang wilayah.
2.	Status Kepemilikan Lahan	Lahan memiliki status kepemilikan yang jelas dan tidak dalam sengketa.
3.	Ketentuan Intensitas Bangunan	Tapak memenuhi ketentuan intensitas bangunan seperti KDB, KLB, KDH, serta GSB yang berlaku di wilayah tersebut.
4.	Ketentuan Kawasan Lindung	Tapak tidak berada pada kawasan lindung, sempadan sungai, atau area yang memiliki pembatasan pembangunan.
5.	Kebijakan Pengembangan Wilayah	Tapak berada pada wilayah yang mendukung pengembangan sektor pertanian, industri pengolahan, atau pariwisata berbasis komoditas lokal seperti kopi.

Sumber: Analisa Penulis, 2026

2. Aspek Fisik

Tabel 7. Aspek Fisik Tapak

No.	Kategori	Indikator
1.	Keterjangkauan dengan Sentra Produksi Kopi	Tapak memiliki lokasi yang relatif strategis terhadap beberapa kecamatan penghasil kopi di Kabupaten Magelang sehingga memudahkan distribusi bahan baku cherry ke pusat industri.

2.	Aksesibilitas Distribusi Industri dan Pengunjung	Tapak memiliki akses dekat dengan jalan kabupaten/provinsi/nasional dan memiliki lebar jalan > 6 m untuk kemudahan aksesibilitas kendaraan pengunjung dan logistik seperti truk pengangkut bahan baku dan distribusi produk kopi.
3.	Luas Tapak	Luas lahan mencukupi untuk menampung fungsi industri, edukasi, komersial, serta ruang terbuka hijau dan pengembangan di masa depan.
4.	Topografi Tapak	Lahan memiliki kemiringan yang relatif landai sehingga memudahkan pembangunan fasilitas industri dan sirkulasi kendaraan distribusi.
5.	Kondisi Lingkungan Sekitar	Lingkungan sekitar tidak terlalu padat permukiman sehingga aktivitas industri tidak mengganggu masyarakat sekitar.
6.	Jaringan Utilitas	Tapak memiliki akses terhadap sumber air bersih, listrik, drainase, dan telekomunikasi.
7.	Potensi lanskap	Tapak memiliki potensi pemandangan alam seperti perkebunan, pegunungan, atau lanskap alami sebagai daya tarik pengunjung.
8.	Vegetasi Alami	Tapak memiliki vegetasi alami yang dapat dimanfaatkan sebagai elemen lanskap serta mendukung penerapan arsitektur ekologis.
9.	Potensi Penerapan Arsitektur Ekologis	Tapak memungkinkan penerapan strategi desain ekologis seperti orientasi bangunan terhadap matahari, ventilasi alami, pemanfaatan air hujan, dan penggunaan material lokal.
10.	Ketersediaan Infrastruktur Dasar	Tapak memiliki akses terhadap jaringan listrik, air bersih, dan telekomunikasi untuk mendukung operasional industri dan fasilitas publik.

Sumber: Analisa Penulis, 2026

Berikut merupakan batasan nilai setiap kriteria di atas untuk memudahkan penilaian terhadap tapak.

Tabel 8. Batasan Nilai Kriteria Tapak

No.	Kriteria	Batas Nilai			
		0	1	2	3
1.	Potensi Kawasan	Tidak berpotensi	Kurang berpotensi	Cukup berpotensi	Berpotensi
2.	Luas Lahan	Kurang memadai	Cukup memadai	memadai	Memadai dan dapat dikembangkan

3.	Aksesibilitas	Kurang baik	Cukup baik	Baik	Sangat baik
4.	Topografi	Terlalu curam	Curam	Sedikit curam	Landai
5.	Lingkungan Sekitar	Kurang mendukung	Cukup mendukung	Mendukung	Sangat mendukung

Sumber: Analisa Penulis, 2026