BAB IV
DATA DAN ANALISIS KAWASAN

4.1 Analisis Kondisi Lingkungan

4.1.1 Lokasi

Berada di kawasan Kota Mandiri Citraland BSB City (Semarang Barat) tepatnya di Jalan Utama Semarang - Boja. Kawasan tersebut merupakan salah satu kawasan yang masih dalam tahap pengembangan developer. Hingga saat ini didalam kawasan ±70% adalah hunian berupa perumahan dan 30% lainnya adalah fasilitas penunjang yang masih akan berkembang hingga seimbang presentasenya (*BSB City Project Development*).

Lokasi : Jalan Raya Semarang-Boja

Luas Lahan : 21.366 m2 (± 2.1 ha)

Batas-batas :

- Utara : Perkebunan Karet
- Selatan : Jalan Raya Jatibarang
- Barat : Jalan Raya Semarang-Boja
- Timur : Perkebunan Karet dan Pemukiman Penduduk



Gambar 4.1 Peta Lokasi Lahan
Sumber : Data Pribadi

Kondisi eksisting :

- Lahan milik Citraland BSB *City* yang sebelumnya adalah hutan perkebunan karet, kini lahan yang menjadi rencana kawasan sudah ditebang pepohonannya sehingga status lahan adalah lahan kosong.
- Jenis tanah pada kawasan ini adalah tanah merah yang cukup labil dan berpotensi adanya rayap.
- Muka lahan berada di sisi Timur tepat di depan Jalan Raya Semarang-Boja yang memungkinkan untuk menjadi *main entrance* bangunan dan di sisi Selatan terdapat Jalan Raya Jatibarang yang dapat menjadi *side entrance* bangunan.



Gambar 4.2 Foto Panorama Peta A
Sumber : Data Pribadi

Kondisi eksisting adalah lahan kosong yang pada awalnya merupakan perkebunan karet, namun pada saat ini pepohonan sudah di tebang dan akan menjadi lahan perencanaan pengembang.



Gambar 4.3 Foto Panorama Peta B
Sumber : Data Pribadi

Kondisi Jalan Raya Semarang-Boja yang cukup lenggang pada siang hari. Jalan Utama ini merupakan jalan dengan arus dua jalur yang terpisah oleh *boulevard* dan memiliki lebar jalan 5 meter pada setiap jalurnya. Jalan ini memiliki aktivitas padat pada pagi hari dan sore hari.



Gambar 4.4 Foto Panorama Peta C
Sumber : Data Pribadi

Bagian Utara tapak adalah perkebunan karet yang cukup lebat. Pohon-pohon karet tersebut kini sudah tidak produksi getah. Menurut survai, area di sekitar tapak merupakan lahan pengembangan yang tidak akan menutup kemungkinan untuk ditebang seluruh pepohonannya.



Gambar 4.5 Foto Panorama Peta D
Sumber : Data Pribadi

Lahan kosong dengan semak yang cukup tinggi membatasi Jalan Raya Jatibarang dengan kawasan Industri Pergudangan.



Gambar 4.6 Foto Panorama Peta E
Sumber : Data Pribadi

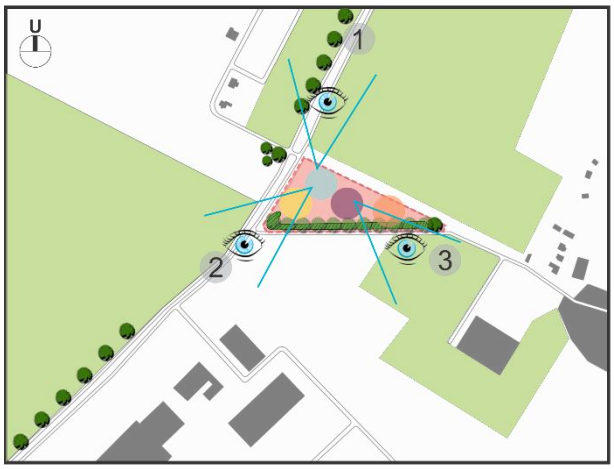
Lahan yang menjadi rencana pengembangan merupakan lahan kosong yang sudah bebas artinya lahan tersebut bukan milik pemerintah atau masyarakat melainkan milik developer. Lahan merupakan lahan sudut yang

berada diantara jalan utama dan jalan alternatif menuju pusat kota. Jalan tersebut cenderung ramai kendaraan terutama pada pagi hari dan sore hari.

4.1.2 Kondisi dan Potensi Lahan

- **Potensi View**

1. Ke arah Selatan terdapat *view* daerah hijau pegungungan Ungaran.
2. Ke arah Utara merupakan *open gate* Kota Mandiri Bukit Semarang Baru sehingga dapat menjadi potensi pengenalan adanya *Semarang Children's Hospital*.



Gambar 4.7 Peta Potensi
Sumber : Data Pribadi

3. Ke arah sekeliling tapak terdapat perkebunan karet yang pepohonannya memiliki daun berwarna hijau yang menyegarkan dan akan berubah menjadi warna kuning atau cokelat di waktu tertentu sehingga dapat menjadi potensi pemandangan yang berada di sekitar tapak.

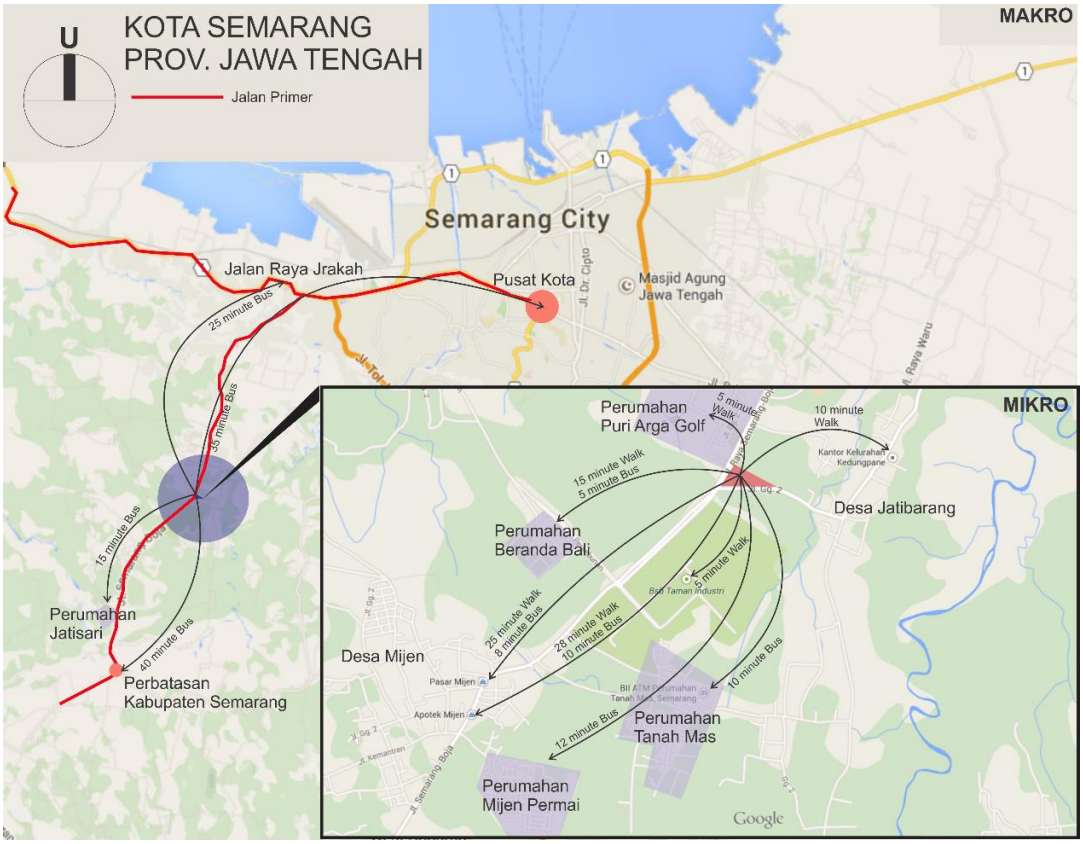
- **Potensi Tapak**

1. Lahan berada di tepi Jalan Utama Semarang-Boja dan Jalan Raya Jatibarang yang merupakan jalan alternatif dari pusat kota sehingga memudahkan akses menuju tapak.
2. Kondisi lahan relatif datar dan tidak berkontur sehingga memudahkan sirkulasi menjadi lebih efektif.
3. Tapak merupakan lahan kosong yang sebelumnya merupakan perkebunan karet sehingga lahan memiliki daya serap tanah yang cukup baik.

4. Tapak merupakan lahan sudut yang memiliki *view* ke dalam dari berbagai sudut sehingga mudah menjadi perhatian dari sekitar dan terlihat dari berbagai arah.

4.1.3 Pencapaian dan Sirkulasi

Pencapaian menuju lokasi cukup terjangkau dari berbagai penjuru Kota Semarang. Beberapa lokasi dapat ditempuh dengan berjalan kaki atau menggunakan kendaraan pribadi maupun umum. Kendaraan umum di Kota Semarang sudah memadai, lokasi rencana rumah sakit anak dilalui berbagai bus angkutan kota dan Trans Semarang yang merupakan transportasi utama yang dapat diakses dari berbagai daerah. Transportasi tersebut berhenti di shelter tertentu yang khusus sehingga dalam perancangan sangat penting untuk merencanakan shelter angkutan umum. Lebar Jalan Raya Semarang-Boja adalah 5 meter tiap jalurnya dengan *boulevard* 2-3 meter dan Jalan Raya Jatibarang memiliki lebar jalan 5 meter.



Gambar 4.8 Peta Pencapaian dan Sirkulasi
Sumber : Data Pribadi

Pencapaian dari lokasi tapak ke pusat Kota Semarang menempuh waktu 35 menit sedangkan pencapaian dari perbatasan Kabupaten Semarang menempuh waktu 40 menit. Pencapaian dari lokasi tapak ke beberapa perumahan di sekitar kawasan memiliki waktu yang berbeda-beda, kisaran waktu tempuhnya adalah 5 sampai 25 menit tempuh baik menggunakan kendaraan maupun berjalan kaki. Akses tempuh menuju lokasi dapat menggunakan transportasi umum maupun pribadi.



(a) Mini Bus Semarang – Boja

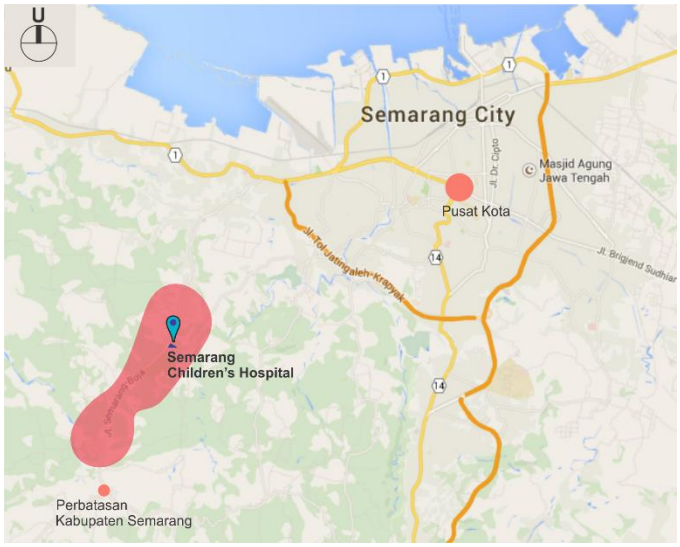
(b) Bus Trans Semarang Koridor IV

(c) Bus Cangkiran - Terboyo

Gambar 4.9 Transportasi
Sumber : Data Pribadi

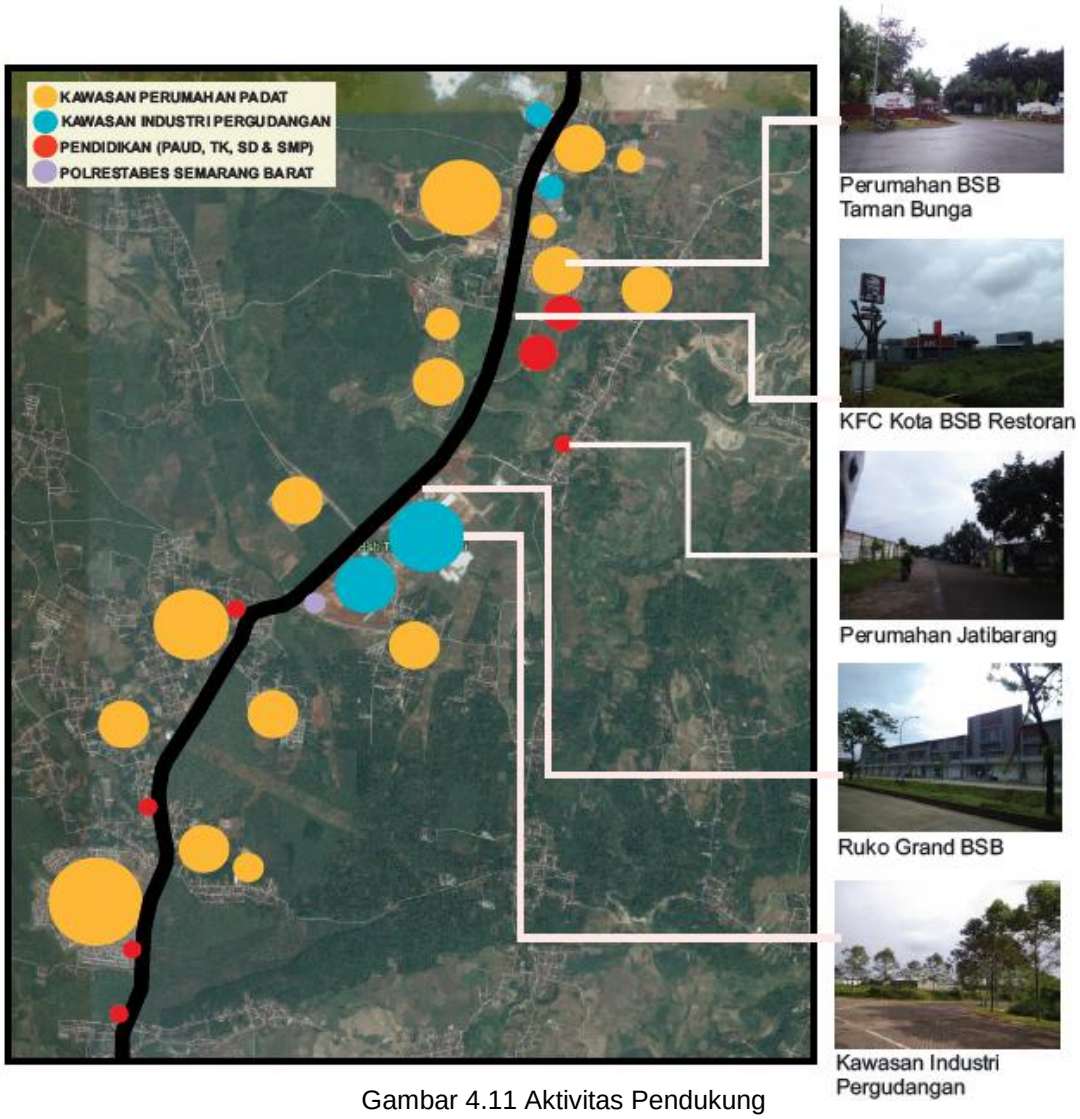
4.1.4 Aktivitas Pendukung

BSB City merupakan kota mandiri sehingga pada kawasan ini memiliki blok-blok perumahan yang cukup padat. Fasilitas penunjang rekreasi/hiburan, pendidikan, perkantoran, industri dan sosial tersedia di dalam kawasan dan cukup terjangkau dari lokasi perencanaan rumah sakit. Sebagai kota mandiri, dibutuhkan magnet-magnet dalam kawasan sebagai penarik masyarakat luar kawasan sehingga dapat



Gambar 4.10 Keyplan Citraland BSB City
Sumber : Google Maps

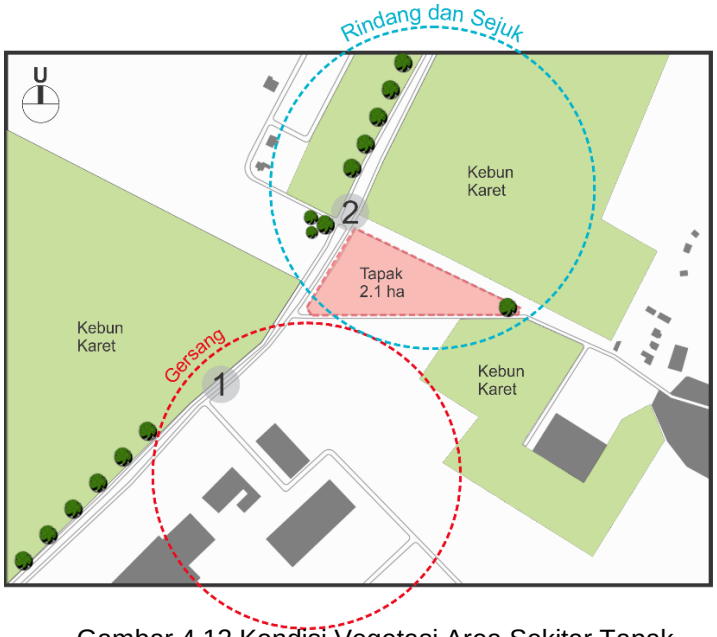
menjadi pilihan mereka untuk tempat tinggal atau hanya menjadi lokasi tujuan kegiatan. Keberadaan rumah sakit menjadi salah satu daya tarik kawasan dan sebaliknya, keberadaan rumah sakit dapat bermanfaat karena ada aktivitas pendukung di sekitarnya. Lokasi cukup terjangkau dengan beberapa perumahan, perkampungan dan fasilitas pendidikan khususnya untuk anak sehingga memudahkan sasaran (pasien anak) menuju rumah sakit.



Gambar 4.11 Aktivitas Pendukung
Sumber : Data Pribadi

Kawasan Citraland BSB City merupakan cakupan dari Kecamatan Mijen yang memiliki penduduk lebih dari 50.000 jiwa, artinya 1 (satu) rumah sakit khusus dalam kawasan sangat di butuhkan.

4.1.5 Vegetasi dan Ruang Terbuka



Gambar 4.12 Kondisi Vegetasi Area Sekitar Tapak
Sumber : Data Pribadi

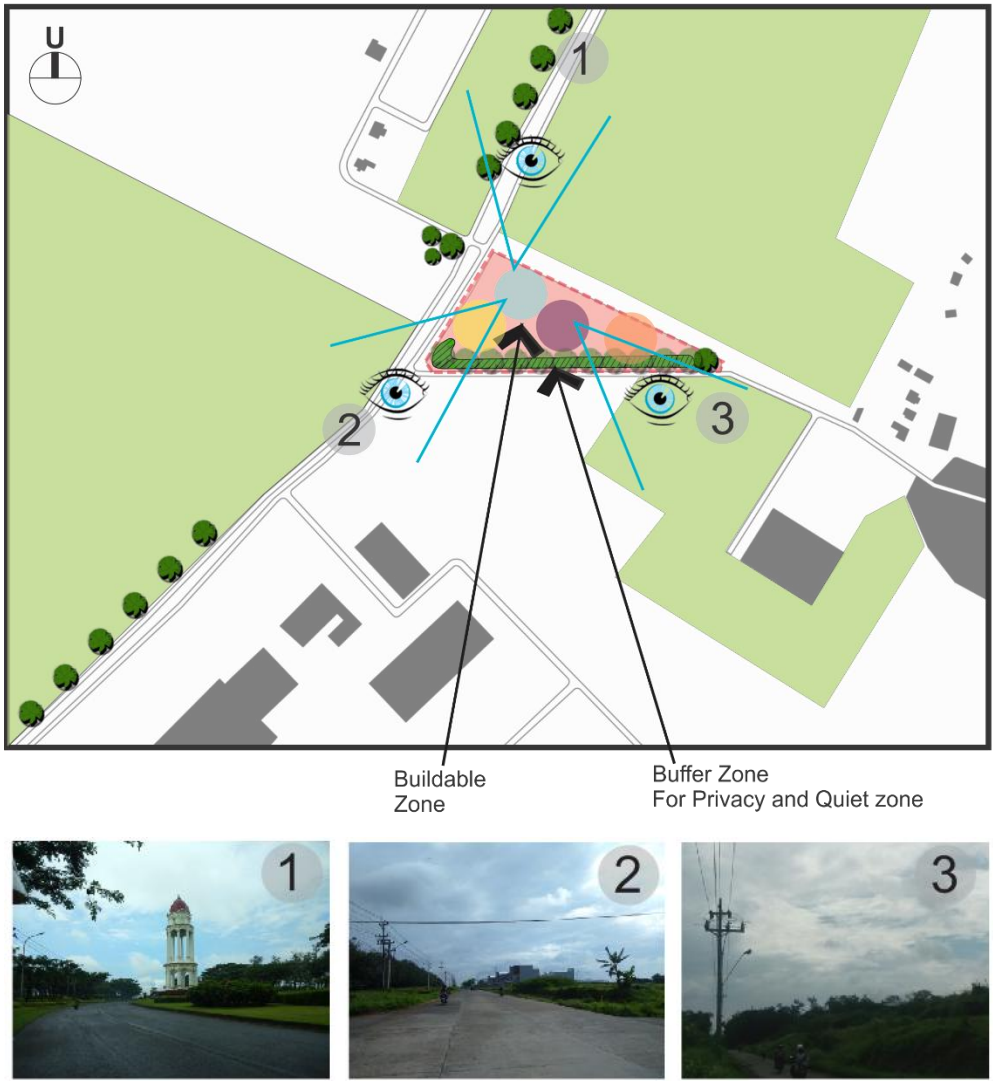
Lahan merupakan bekas kawasan pekebunan karet, pada kondisi eksisting sekitar kawasan tapak masih banyak ditumbuhi oleh pepohonan karet. Sisi selatan dari tapak merupakan area gersang yang jarang ditumbuhi pepohonan, sebaliknya di sisi Utara merupakan area yang masih ditumbuhi oleh banyak pepohonan.



Gambar 4.13 Kondisi Eksisting Vegetasi Sekitar Tapak
Sumber : Data Pribadi

Menurut pengembang, lahan-lahan dengan pohon karet akan ditebang jika saatnya pembangunan perumahan atau fasilitas lain di lahan tersebut. Maka permasalahannya adalah Kawasan berpotensi menjadi lebih kering dan gersang karena banyaknya pohon yang mungkin akan habis ditebang. Solusi dari permasalahan tersebut adalah penanaman kembali di dalam tapak dan di luar tapak dengan pepohonan yang dapat menyimpan kandungan air tanah namun memiliki dedaunan yang menarik dan dapat meneduhkan area sekitarnya.

4.1.6 *Zoning* dan *View*



Gambar 4.14 View Sekitar Kawasan
Sumber : Data Pribadi

View pada sudut-sudut tertentu dapat mempengaruhi ekspresi bangunan pada saat perancangan. Karena kondisi lingkungan sekitar masih berupa area hijau, maka cukup baik untuk pemandangan dari dalam ke luar bangunan. Zona buffer harus diperhatikan untuk penyaring udara sekitar sekaligus peredam kebisingan lalu lintas.

Buildable zone sebagai zona bangunan atau lahan dengan perencanaan bangunan rumah sakit yang luasannya sesuai dengan

perhitungan KDB kawasan tersebut yaitu maksimal 50% dari keseluruhan lahan. *Buffer zone* yaitu zona yang dipadati oleh pepohonan atau unsur air yang dapat menjadi *buffer* aktifitas lingkungan sekitar terhadap bangunan rumah sakit sehingga area di dalam lebih tenang dan privat.

4.1.7 Topografi

Kontur pada eksisting hanya di area luar tapak, selebihnya pada area perencanaan tidak ada kontur. Perbedaan ketinggian lahan samping perencanaan hanya 1meter dan dibatasi oleh sebuah jalan raya. Keadaan lahan cenderung datar dan rata dengan jalan sehingga tidak akan mempengaruhi pembangunan di dalam lahan serta memudahkan sirkulasinya.



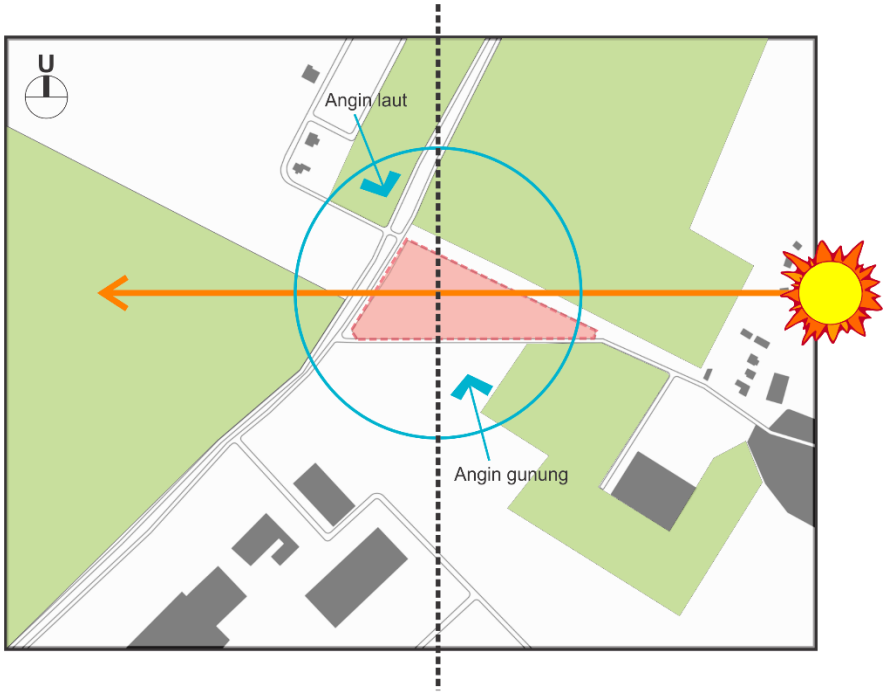
Gambar 4.15 Topografi Tapak
Sumber : Data Pribadi

Foto A menunjukan perbedaan kontur antara tapak (di sisi kiri Jalan Raya Jatibarang) dan lahan di luar tapak (di sisi kanan Jalan Raya Jatibarang). Foto B menunjukan kawasan tapak yang memiliki ketinggian sejajar dengan Jalan Raya Semarang-Boja.

4.1.8 Iklim

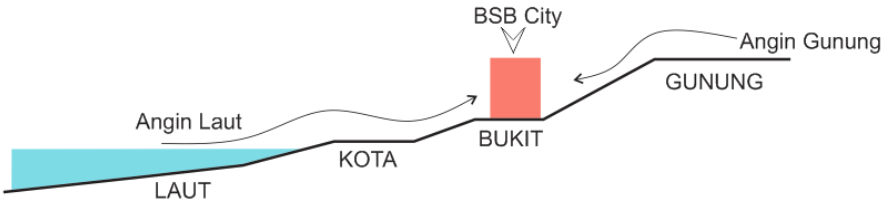
Iklim di lokasi perancangan dipengaruhi oleh keadaan matahari, angin dan elemen-elemen lingkungan di dalam dan sekitar kawasan. Kota Semarang

merupakan sebuah kota yang memiliki garis pantai. Daerahnya yang sangat panas dan memiliki arah angin yang berbeda, pada siang hari berhembus angin laut sedangkan pada malam hari berhembus angin gunung. Lokasi tapak berada di area bukit yang terjangkau menuju gunung dan laut.



Gambar 4.16 Kondisi Iklim
Sumber : Data Pribadi

Arah matahari dari Timur ke Barat melalui muka bangunan dari sisi *entrance* dan *side entrance*. Sehingga dalam perancangan dapat diatur tata letak ruang rawat inap agar tidak terkena langsung sinar matahari yang kurang baik. Sifat dari pancaran matahari di Kota Semarang cenderung kering dan buruk untuk tubuh. Angin laut berhembus langsung dari Utara tapak sedangkan angin gunung berhembus dari Selatan tapak, tekanan angin pada tapak cukup kuat karena di sekitar masih banyak pepohonan yang meneruskan hembusan angin ke dalam tapak.



Gambar 4.17 Potongan Posisi BSB City
Sumber : Data Pribadi