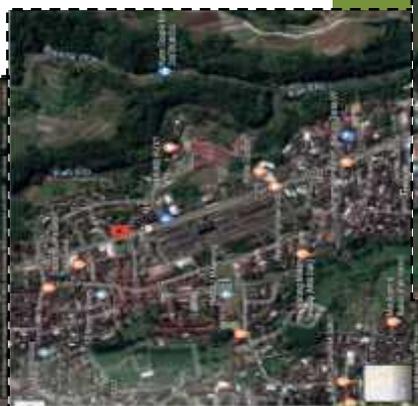


BAB I PENDAHULUAN



1.1. LATAR BELAKANG

Kota Magelang merupakan kota kecil yang terletak di tengah-tengah Kabupaten Magelang serta berada di persilangan lalu lintas ekonomi dan wisata antara Semarang-Magelang-Yogyakarta dan Purworejo-Temanggung. Kota Magelang juga berada pada persimpangan jalur wisata lokal maupun regional antara Yogyakarta–Borobudur–Kopeng-Ketep Pass dan dataran tinggi Dieng. Posisi ini menjadikan Kota Magelang sebagai kota kecil dengan nilai strategis yang didukung dengan kondisi sarana prasarana yang memadai sehingga mampu memberikan pengaruh terhadap daerah sekitarnya.

Batas wilayah administratif Kota Magelang adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Secang Kabupaten Magelang;
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Sungai Elo/Kecamatan Tegalrejo Kabupaten Magelang;
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang; dan
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Progo/Kecamatan Bandongan Kabupaten Magelang.

Letak Kota Magelang yang berada di lintas jalur antara Kabupaten Purworejo-Kota Semarang kemudian berada di tengah-tengah wilayah Kabupaten Magelang serta berada di jalur strategis perekonomian antara Kota Yogyakarta dengan Kota Semarang, membuat Kota Magelang sebagai Kota transit yang mempunyai keunggulan komparatif dibandingkan daerah di sekitarnya. Banyak layanan jasa yang dapat disediakan oleh Kota Magelang, baik yang berhubungan dengan transportasi, layanan jasa pariwisata.

Sebagai Kota Jasa, Kota Magelang harus dapat menyediakan layanan jasa yang unggul, baik secara komparatif maupun kompetitif dibanding daerah sekitarnya sehingga dapat meningkatkan daya tarik pengguna jasa. Sebagaimana tertuang dalam dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Magelang Tahun 2016-2021, fokus pengembangan kota jasa diarahkan pada jasa perdagangan dan jasa pendukung berbasis ekonomi kerakyatan. Jasa perdagangan dalam arti penghubung produsen (daerah sekitar) dan konsumen tingkat regional dan nasional, secara khusus untuk hasil pertanian (dalam arti luas) dan pengolahan hasil pertanian. Sedang jasa pendukung meliputi industri, pariwisata, jasa layanan primer (penginapan dan restoran), jasa pendidikan, jasa pelayanan kesehatan, jasa pusat perdagangan (kuliner, souvenir) dan jasa hospitality, misalnya *public area/rilex area* yang memfasilitasi masyarakat Kota Magelang maupun *traveller* untuk bersantai, namun secara langsung maupun tidak langsung berdampak pada geliat perekonomian atas transaksi perdagangan. Dalam mengembangkan suatu kawasan, tingkat pencapaian atau aksesibilitas merupakan salah satu faktor yang akan menentukan berkembangnya suatu awasan. Sebagai Kota Jasa yang memiliki daya tarik, Kota Magelang

membutuhkan dukungan lingkungan yang bersih, indah, nyaman dan tertata rapi melalui pengelolaan lingkungan hidup kawasan perkotaan dengan meningkatkan **kualitas ruang-ruang terbuka hijau dan taman-taman kota**, menjaga kualitas air, udara, dan sumber daya alam lainnya. **Serta penataan taman, signage, furniture jalan dan kekhasan tematik district.**

Untuk mendukung Branding Kota Magelang sebagai Kota Sejuta Bunga sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Magelang nomor 11 Tahun 2014 tentang *Branding* Kota Magelang, maka tampilan fisik keindahan Kota Magelang dimunculkan di semua titik, khususnya di pintu-pintu gerbang masuk Kota Magelang. Di Gerbang Utara, selatan dan sisi barat beraneka taman dan tanaman menghiasi sepanjang jalan. Namun dari sisi timur Kota Magelang, dari arah masuk Kota Magelang melalui Jalan Urip Sumoharjo belum terlihat adanya taman atau tanaman bunga yang merefleksikan Kota Magelang sebagai kota sejuta bunga. Rencana pembangunan Taman yang berada di sebelah gerbang Timur Kota Magelang menjadi hal yang sangat mendesak untuk segera direalisasi.

Dengan adanya rencana pembangunan Taman yang berada di sebelah timur gerbang masuk Kota Magelang juga merupakan salah satu cara dalam upaya pemenuhan Ruang Terbuka Hijau (RTH) publik di Kota Magelang yang masih belum memenuhi 20 % seperti yang diamanatkan oleh undang-undang nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang sehingga diharapkan dengan adanya taman yang berada di sebelah timur gerbang masuk Kota Magelang ini selain mewujudkan program Magelang Kota Sejuta Bunga, menambah daya tarik kota serta menambah prosentasi RTH publik Kota Magelang.

Dari berbagai rencana pembangunan fisik yang berada di kawasan tersebut yaitu rencana *Fly Over*, exit Tol dan Rencana Jalur KA juga akan mempengaruhi kondisi ruang udara dan ruang ruang terbuka hijaunya, Sehingga diharapkan keberadaan Taman yang berada di gerbang timur masuk Kota Magelang akan menyamarkan pemandangan yang bisa mengurangi kekumuhan di area tersebut. Secara ekonomi juga akan menjadi pembangkit ekonomi, karena :

1. Pengembangan sektor agribisnis tanaman hias dan bunga sebagai penggerak ekonomi masyarakat Kota Magelang.
2. Pengembangan kompetensi dan pengetahuan masyarakat terkait usaha mikro kecil dan menengah, peningkatan kerja sama dan kemitraan pemerintah daerah, masyarakat dan dunia usaha.
3. Pengembangan destinasi wisata baru di kota Magelang.

Dari aspek sosial budaya, rencana pembangunan Taman yang berada di sebelah gerbang Timur Kota Magelang tersebut dapat :

1. Membangun dan menanamkan nilai-nilai “ **Magelang Kota Sejuta Bunga** “ bagi masyarakat
2. Peningkatan peran serta dan partisipasi masyarakat dalam menciptakan, mengemas hingga mementaskan seni tradisi berbasis kearifan lokal.

Untuk memenuhi hal tersebut, maka Pemerintah Kota Magelang akan menyiapkan lahan yang sesuai untuk di bangun taman yang berada di sebelah Timur Kota Magelang tersebut.

1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

1.2.1. Maksud

Maksud kegiatan penyusunan studi kelayakan yaitu untuk memberikan gambaran lokasi lahan yang layak untuk dibangun Taman.

1.2.2. Tujuan

Tujuan kegiatan penyusunan studi kelayakan yaitu untuk menentukan lokasi lahan yang layak untuk dibangun Taman.

1.3. RUANG LINGKUP

1.3.1. Lingkup Kegiatan

Ruang lingkup kegiatan yang harus dilakukan adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan kajian komparatif untuk menentukan pemilihan lokasi yang akan digunakan sebagai taman gerbang masuk Kota Magelang sebelah timur pada ruas Jalan Urip Sumoharjo.
- b. Melakukan pengamatan lapangan dengan mencermati bentang alam, kondisi sosial budaya masyarakat sekitar, serta visual kawasan yang ada.
- c. Melakukan wawancara dengan masyarakat yang ada di sekitar lokasi.
- d. Melaksanakan beberapa kegiatan, di antaranya:
 -) Melakukan survei lokasi untuk menentukan kondisi lokasi yang tepat;
 -) Kegiatan pengukuran lahan;
 -) Kegiatan lain-lain yang berkaitan dengan pengumpulan data yang relevan.
- e. Melaksanakan analisis data, membuat skenario-skenario dan menyusun skala prioritas untuk pengembangan kawasan berbasis kekayaan alam dan sosial budaya eksisting.
- f. Merencanakan perhitungan biaya fisik perencanaan konstruksi
- g. Metode pelaksanaan kegiatan:

-) Studi kepustakaan (*desk study*);
-) Survey lapangan;
-) Melakukan diskusi;
-) Koordinasi dengan instansi terkait.
-) Menyusun dokumen Studi Kelayakan lokasi lahan

1.3.2. Lingkup waktu

Lingkup waktu perencanaan kegiatan studi kelayakan selama 2 bulan (enam puluh hari kalender)

1.3.3. Lingkup lokasi

Taman rencana berlokasi pada Jalan Urip Sumoharjo dengan dengan pertimbangan untuk menyediakan taman pada gerbang timur masuk Kota Magelang dengan luas lahan yang diperlukan untuk pembuatan taman ini mempertimbangan ruas Jalan Urip Sumoharjo yang berstatus sebagai jalan nasional sehingga harus memperhatikan Ruang Milik Jalan sebesar 14 meter dari as jalan

1.4. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika Pembahasan Laporan Akhir penyusunan Studi kelayakan lahan Taman Jalan Urip Sumoharjo ini terdiri dari 6 bab yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, maksud dan tujuan, Ruang Lingkup substansial, waktu dan lokasi serta sistematika pembahasan dalam penyusunan studi kelayakan lahan Taman Jalan Urip Sumoharjo Kota Magelang.

BAB II DASAR HUKUM DAN TINJAUAN KEBIJAKAN

Berisi dasar hukum dan tinjauan kebijakan yang digunakan dalam penyusunan studi kelayakan lahan Taman Jalan Urip Sumoharjo Kota Magelang.

BAB III LANDASAN TEORI

Berisi Landasan teori yang digunakan dalam penyusunan studi kelayakan lahan Taman Jalan Urip Sumoharjo Kota Magelang

BAB IV TINJAUAN LOKASI

Berisi Tinjauan lokasi alternative lahan yang akan digunakan Lahan Taman dalam penyusunan studi kelayakan lahan Taman Jalan Urip Sumoharjo Kota Magelang.

BAB V ANALISA KELAYAKAN LOKASI

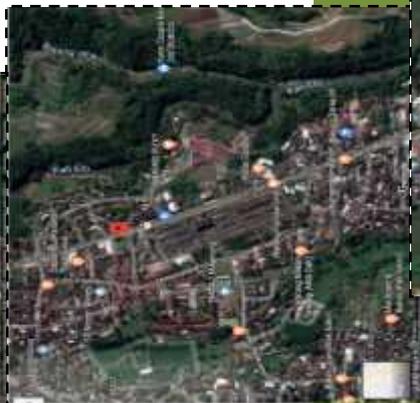
Berisi analisa kelayakan lokasi dalam penyusunan studi kelayakan lahan Taman Jalan Urip Sumoharjo Kota Magelang.

BAB VI REKOMENDASI

Berisi Rekomendasi lahan beserta kelemahan dan kelebihan dari masing-masing lokasi lahan taman di Jalan Urip Sumoharjo Kota Magelang

BAB II

DASAR HUKUM DAN TINJAUAN KEBIJAKAN



2.1. DASAR HUKUM

Peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai dasar hukum dalam kegiatan Penyusunan Studi Kelayakan Lahan Taman Jalan Urip Sumoharjo antara lain sebagai berikut :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
7. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2002 tentang Hutan Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 119 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4242);
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 02/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Hijau (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 309);

11. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 52 Tahun 2007 tentang Pengendalian Lingkungan Hidup di Provinsi Jawa Tengah;
12. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009 – 2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6 dan Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 28);
13. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2013 Nomor 9);
14. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Magelang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Magelang Tahun 2012 Nomor 4 dan Tambahan Lembaran Daerah Kota Magelang Nomor 4);
15. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau (Lembaran Daerah Kota Magelang Tahun 2014 Nomor 1 dan Tambahan Lembaran Daerah Kota Magelang Nomor 33);
16. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 11 Tahun 2014 tentang *Branding* Kota Magelang (Lembaran Daerah Kota Magelang Tahun 2014 Nomor 329 dan Tambahan Lembaran Daerah Kota Magelang Nomor 39); dan
17. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 10 Tahun 2015 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Kota Magelang Tahun 2015 Nomor 10 dan Tambahan Lembaran Daerah Kota Magelang Nomor 47).

2.2. TINJAUAN KEBIJAKAN

2.2.1. Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Magelang

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Magelang tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 Tahun 2012. Tujuan penataan ruang wilayah daerah, sesuai dengan RTRW Kota Magelang, adalah mewujudkan ruang daerah sebagai kota jasa bertaraf regional yang berbudaya, maju, dan berdaya saing dalam masyarakat madani dan mampu menyejahterakan masyarakat, aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Kebijakan sebagai arahan tindakan untuk mencapai tujuan penataan ruang daerah dan strategi sebagai langkah operasionalisasi dari kebijakan penataan ruang wilayah daerah Kota Magelang meliputi kebijakan dan strategi pengembangan struktur ruang daerah, pengembangan pola ruang daerah, dan penetapan kawasan strategis daerah. Kebijakan dan strategi penataan ruang daerah yang terkait, baik langsung maupun tidak langsung, dengan lokasi penyusunan studi kelayakan adalah sebagai berikut:

a). Pengembangan Struktur Ruang Daerah

1. Kebijakan penataan dan pengembangan pusat-pusat kegiatan yang mampu meningkatkan peran dan fungsi daerah menjadi PKW di Purwomanggung, dengan strategi diantaranya:
 - menata, mengembangkan, dan/atau membangun kawasan pusat-pusat kegiatan perekonomian daerah yang mempunyai skala pelayanan regional yang terdiri dari Kawasan Armada Estate, Kawasan Kebonpolo, Kawasan Alun-alun, Kawasan Jalan Pemuda, Kawasan Sentra Perekonomian Lembah Tidar, Kawasan Taman Kyai Langgeng, Kawasan Soekarno Hatta, dan Kawasan Pasar Tradisional Rejowinangun.
2. Kebijakan pengembangan dan peningkatan akses, serta jangkauan pelayanan kawasan pusat-pusat kegiatan dan pertumbuhan ekonomi wilayah daerah yang merata dan berhierarki guna meningkatkan produktivitas dan daya saing daerah, dengan strategi diantaranya:
 - mengembangkan dan menata pusat pertumbuhan kegiatan baru secara berhierarki
 - meningkatkan peran dan fungsi kawasan perkotaan yang potensial menjadi pusat pelayanan tingkat kota

b). Pengembangan Pola Ruang Daerah

1. Kebijakan pengembangan kawasan lindung untuk pemeliharaan dan peningkatan kelestarian fungsi dan daya dukung lingkungan hidup, dengan strategi diantaranya:
 - mewujudkan RTH untuk mencapai luasan 30% (tiga puluh persen) dari luas wilayah daerah
2. Kebijakan pengembangan kawasan lindung untuk pencegahan dampak negatif kegiatan manusia yang dapat menimbulkan kerusakan lingkungan hidup, dengan strategi diantaranya:
 - melindungi kemampuan lingkungan hidup dari tekanan perubahan dan/atau dampak negatif yang ditimbulkan oleh suatu kegiatan agar tetap mampu mendukung perikehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya
 - mencegah terjadinya tindakan yang dapat secara langsung atau tidak langsung menimbulkan perubahan sifat fisik lingkungan yang mengakibatkan lingkungan hidup tidak berfungsi dalam menunjang pembangunan yang berkelanjutan
3. Kebijakan pengembangan kawasan budidaya untuk perwujudan dan peningkatan keterpaduan dan keterkaitan antar kegiatan budidaya, dengan strategi diantaranya:

- mengembangkan kegiatan pengelolaan sumber daya lahan untuk meningkatkan kualitas permukiman, pariwisata, pertanian, dan industri, serta ruang kegiatan sektor informal dan ruang terbuka non hijau
4. Kebijakan pengembangan kawasan budidaya untuk pengendalian perkembangan kegiatan budidaya agar tidak melampaui daya dukung lingkungan hidup, dengan strategi diantaranya:
- mengoptimalkan ruang bagi kegiatan budidaya sesuai daya dukung lingkungan hidup dan daya tampung lingkungan hidup
 - mengembangkan kegiatan budidaya yang dapat mempertahankan keberadaan kawasan dari dampak negatif yang mungkin timbul termasuk bencana

c). Penetapan Kawasan Strategis Daerah

1. Kebijakan pelestarian dan peningkatan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup untuk mempertahankan dan meningkatkan keseimbangan ekosistem, melestarikan keanekaragaman hayati, mempertahankan dan meningkatkan fungsi perlindungan kawasan, melestarikan keunikan bentang alam, dan melestarikan warisan budaya daerah, dengan strategi diantaranya:
 - mengembangkan kegiatan budidaya tidak terbangun di sekitar kawasan strategi daerah yang berfungsi sebagai zona penyangga yang memisahkan kawasan lindung dengan kawasan budidaya terbangun
2. Kebijakan pengembangan dan peningkatan fungsi kawasan dalam pengembangan perekonomian daerah yang produktif, efisien, dan mampu berdaya saing, dengan strategi strategi diantaranya:
 - mengelola pemanfaatan sumber daya alam agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung kawasan
 - mengelola dampak negatif kegiatan budidaya agar tidak menurunkan kualitas lingkungan hidup dan efisiensi kawasan
 - meningkatkan pelayanan prasarana dan sarana penunjang kegiatan ekonomi

Selain kebijakan dan strategi terkait penataan ruang daerah, RTRW Kota Magelang juga memuat rencana sistem perkotaan yang membagi wilayah Kota Magelang menjadi 5 (lima) Bagian Wilayah Kota, yaitu:

- a) BWK I memiliki fungsi utama sebagai kawasan pusat pelayanan sosial dan ekonomi skala kota, rekreasi wisata perkotaan, dan permukiman dengan kepadatan tinggi, dan terdiri dari seluruh Kelurahan Panjang, sebagian Kelurahan Rejowinangun Utara,

seluruh Kelurahan Rejowinangun Selatan, sebagian Kelurahan Magelang, sebagian Kelurahan Kemirirejo, sebagian Kelurahan Magersari, dan sebagian Kelurahan Cacaban. Pusat pelayanan kota ditetapkan di BWK I, meliputi sebagian Kelurahan Cacaban, sebagian Kelurahan Panjang, sebagian Kelurahan Kemirirejo, dan sebagian Kelurahan Magelang, Kecamatan Magelang Tengah, yaitu Kawasan Alun-Alun.

- b) **BWK II** memiliki fungsi utama pusat pelayanan permukiman kepadatan tinggi dan sedang, perguruan tinggi, dan pendidikan angkatan darat, dan terdiri dari seluruh Kelurahan Potrobangsari, sebagian Kelurahan Wates, Kelurahan Gelangan, sebagian Kelurahan Magelang, dan sebagian Kelurahan Cacaban. Subpusat pelayanan kota terdapat di pusat BWK II, meliputi Kelurahan Wates dan Kelurahan Potrobangsari, Kecamatan Magelang Utara, yaitu Kawasan Kebonpolo.
- c) **BWK III** memiliki fungsi pusat pelayanan rekreasi kota/wisata alam skala regional, pelestarian alam, pendidikan angkatan darat, dan permukiman dengan kepadatan rendah, dan terdiri dari seluruh Kelurahan Jurangombo Utara, sebagian Kelurahan Magersari, sebagian Kelurahan Kemirirejo, dan seluruh Kelurahan Jurangombo Selatan. Subpusat pelayanan kota terdapat di pusat BWK III, meliputi Kelurahan Kemirirejo, Kecamatan Magelang Tengah, dan Kelurahan Jurangombo Utara, Kecamatan Magelang Selatan, yaitu Kawasan Kyai Langgeng.
- d) **BWK IV** memiliki fungsi pusat pelayanan pemerintahan kota, industri kecil dan menengah, simpul pergerakan barang, jasa dan orang, dan permukiman kepadatan tinggi, dan terdiri dari sebagian Kelurahan Rejowinangun Utara, sebagian Kelurahan Magersari, sebagian Kelurahan Wates, seluruh Kelurahan Tidar Utara, dan seluruh Kelurahan Tidar Selatan. Subpusat pelayanan kota terdapat di pusat BWK IV, meliputi Kelurahan Tidar Utara, Kecamatan Magelang Selatan, yaitu Kawasan Sukarno-Hatta; dan
- e) **BWK V** memiliki fungsi pusat pelayanan perguruan tinggi, perbelanjaan toko modern, kawasan pengembangan sosial budaya, olahraga, dan rekreasi, dan terdiri dari seluruh Kelurahan Kramat Utara, seluruh Kelurahan Kramat Selatan, dan seluruh Kelurahan Kedungsari. Subpusat pelayanan kota terdapat di pusat BWK V, meliputi Kelurahan Kramat Utara, Kecamatan Magelang Utara, yaitu Kawasan Sidotopo.

Terkait dengan penyediaan Ruang Terbuka Publik (RTH) di Kota Magelang, hingga akhir tahun perencanaan dalam RTRW Kota Magelang, diarahkan untuk menyediakan RTH publik dengan total luas paling sedikit \pm 362 ha. RTH publik tersebut dikembangkan oleh pemerintah daerah dan tersebar di seluruh wilayah daerah, meliputi:

- a) RTH Publik Pekarangan

Dikembangkan secara bertahap dengan arahan luas sebesar 5 ha, meliputi pekarangan rumah dinas, halaman kantor pemerintahan, taman atap bangunan kantor pemerintahan, dan taman sekolah.

b) RTH Publik Taman dan Hutan Kota

Dikembangkan secara bertahap dengan arahan luas sebesar 267 ha, meliputi: taman kota (5 ha), taman rekreasi (28 ha), hutan kota (70 ha), taman kecamatan (3 ha), taman kelurahan (5 ha), taman RW (8 ha), taman RT (16 ha), sabuk hijau (127 ha), dan taman lingkungan perumahan formal (5 ha).

c) RTH Publik Jalur Hijau

Dikembangkan secara bertahap dengan arahan luas sebesar 5 ha, meliputi taman pulau jalan, taman median jalan, dan RTH jalur pejalan kaki.

d) RTH Publik Taman Fungsi Tertentu

Dikembangkan secara bertahap dengan arahan luas sebesar 85 ha, meliputi: RTH sempadan sungai (24 ha), RTH sempadan irigasi (10 ha), RTH pengamanan sumber air baku/mata air (3 ha), dan RTH pemakaman (48 ha).

Secara perhitungan ideal, luasan RTH di Kota Magelang **memiliki kekurangan sebanyak 3 Ha**. Pengembangan RTH terus diupayakan sebagai salah satu prioritas pembangunan di Kota Magelang, dengan melibatkan masyarakat dan instansi-instansi seperti sekolah, perusahaan, pihak swasta, dan lain sebagainya.

2.2.2. Kebijakan *Branding* Kota Magelang

Penetapan *branding* daerah dimaksudkan untuk menjamin keberlanjutan dan konsistensi Walikota dan Wakil Walikota dalam menerapkan Magelang Kota Sejuta Bunga sebagai *branding* di daerah, serta memberikan payung hukum dalam pelaksanaan *branding* di daerah. Kebijakan *branding* daerah tersebut tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 11 Tahun 2014 tentang *Branding* Kota Magelang. Rencana pembangunan *branding* tersebut meliputi pembangunan fisik, ekonomi, dan sosial budaya. Adapun sasaran dari masing-masing pembangunan tersebut meliputi:

1. Sasaran Pembangunan Fisik

- a. terwujudnya peningkatan pengelolaan lingkungan hidup;
- b. tertatanya kawasan (*district*) kampung organik;
- c. tertatanya kawasan (*district*) pusat kegiatan kota;
- d. tertatanya kawasan (*district*) kantor pemerintah dan fasilitas sosial/umum;
- e. tertatanya *tetenger*/penanda kawasan (*landmark*) kota sejuta bunga;
- f. tertatanya taman simpul kota (*nodes*);
- g. tertatanya jalur-jalur utama kota (*path*);

- h. tertatanya tepian kawasan (*edges*);
- i. terpublikasinya Magelang Kota Sejuta Bunga.

2. Sasaran Pembangunan Ekonomi

- a. terwujudnya agribisnis tanaman hias dan bunga sebagai salah satu penggerak ekonomi masyarakat Daerah;
- b. peningkatan kerja sama antara Pemerintah Daerah dan swasta;
- c. terwujudnya peningkatan investasi penanaman modal asing/penanaman modal dalam negeri;
- d. terciptanya iklim investasi yang kondusif;
- e. terwujudnya peningkatan keterampilan dan pengetahuan pencari kerja dalam berwirausaha;
- f. terwujudnya peningkatan penyerapan tenaga kerja;
- g. terwujudnya peningkatan jumlah usaha mikro kecil menengah yang mendukung Kota Sejuta Bunga;
- h. terwujudnya peningkatan kemampuan pedagang sektor informal dalam memberikan pelayanan dan kenyamanan bagi pengunjung/wisatawan;
- i. tertatanya pedagang kaki lima sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

3. Sasaran Pembangunan Sosial Budaya

Sasaran pembangunan Sosial Budaya Magelang Kota Sejuta Bunga yaitu:

- a. terwujudnya aparatur Pemerintah Daerah yang handal dan profesional dalam memberikan pelayanan publik;
- b. terwujudnya peningkatan partisipasi generasi muda dalam pembangunan *Branding* Daerah yang ramah lingkungan;
- c. terwujudnya peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan *Branding* Daerah yang ramah lingkungan;
- d. terwujudnya peningkatan pemberdayaan perempuan dalam pembangunan *Branding* Daerah;
- e. terwujudnya peningkatan partisipasi masyarakat Daerah dalam mendukung program pembangunan *Branding* Daerah;
- f. terwujudnya dasar hukum bagi pelaksanaan pembangunan *Branding* Daerah;
- g. terwujudnya peningkatan minat masyarakat dalam membaca dan menulis artikel yang bertemakan Magelang Kota Sejuta Bunga;
- h. terwujudnya dokumentasi penyelenggaraan pembangunan *Branding* Daerah;
- i. terwujudnya kampung wisata;
- j. terwujudnya peningkatan jumlah kunjungan wisatawan lokal maupun asing.

Terkait dengan perwujudan *branding* Magelang Kota Sejuta Bunga (MKSB), pemerintah daerah Kota Magelang menyusun rencana tindak (*action plan*) yang dimaksudkan untuk memberikan arah dan pedoman bagi segenap *stakeholders* terkait dengan pelaksanaan kebijakan tersebut. Rencana tindak tersebut meliputi 3 aspek, yaitu aspek fisik, aspek ekonomi, dan aspek sosial budaya. Adapun rencana tindak dari ketiga aspek tersebut yang berkaitan dengan lokasi penyusunan studi, yaitu Jalan Urip Sumoharjo, adalah sebagai berikut:

1. Aspek Fisik

Penentuan lokasi strategis dan signifikan dalam kawasan perkotaan akan memberikan dampak optimal terhadap perwujudan MKSB. Salah satu lokasi strategis yang dapat dimaksimalkan sebagai taman dengan konsep bunga adalah Area Canguk. Arah pengembangan MKSB dari aspek fisik diwujudkan dengan pengembangan Jalur (*Path*), Simpul (*Nodes*), Kawasan (*District*), Tepian (*Edge*), dan Tetenger (*Landmark*) yang terintegrasi dan terencana dengan baik di lokasi penyusunan studi, yaitu:

❖ **Node 2, persimpangan antara Jl. Ahmad Yani dan Jl. Urip Sumohardjo**

- a. Di titik ini peran nodes dengan konsep bunga diambil alih oleh Taman Tanggul Kota. Titik tangkap pandangan di taman tanggul yang terlihat dari Jl. Urip Sumoharjo, harus diolah secara khusus sesuai dengan Masterplan Pertamanan Kota Magelang.
- b. Area di sekitar pertigaan Jl. Urip Sumoharjo dan Jl. Ahmad Yani harus didesain secara khusus dengan konsep tematik, setidaknya melebar 50-100 meter dari titik pusat pertigaan, ke segala arah.

❖ **Node 4, Persimpangan antara Jl. Urip Sumoharjo - Jl. Magelang-Salatiga**

- a. Simpul/ node antara Jalan Urip Sumoharjo dan Jalan Magelang-Salatiga ini banyak dilewati oleh pengamat yang memilih jalur alternatif bagi pelintas yang memilih untuk tidak melewati tengah kota. Perlu dilakukan desain khusus bagi persimpangan ini, mengingat kecepatan dan kepadatan lalu lintasnya, sesuai Masterplan pertamanan kota Magelang.
- b. Pada jarak 50-100 meter dari titik pusat simpul/ node, perlu dipenuhi dengan elemen citra bunga di kanan, kiri, dan tengah (*boulevard/ pulau jalan*), menjauh dari titik pusat persimpangan.
- c. Perlu ditentukan, monitoring, dan evaluasi jenis vegetasi yang mampu bertahan hidup dan berbunga dalam kondisi khusus ini.

2. Aspek Ekonomi

Arah pengembangan MKSB dari aspek ekonomi dirumuskan sebagai berikut:

- a. Pengembangan sektor agribisnis tanaman hias dan bunga sebagai penggerak ekonomi masyarakat Kota Magelang.
- b. Pengembangan kompetensi dan pengetahuan masyarakat terkait usaha mikro kecil dan menengah berbasis potensi unggulan.
- c. Peningkatan kerjasama dan kemitraan Pemerintah Daerah, Masyarakat dan Dunia Usaha.
- d. Peningkatan kunjungan wisatawan dan pengembangan destinasi wisata baru di Magelang.

3. Aspek Sosial Budaya

Arah pengembangan MKSB dari aspek sosial budaya dirumuskan sebagai berikut:

- a. Optimalisasi *Branding* MKSB bagi seluruh lapisan masyarakat guna membangun *awareness* dan penanaman nilai-nilai MKSB bagi masyarakat.
- b. Peningkatan regulasi teknis dan pedoman pelaksanaan MKSB bagi seluruh pihak *stakeholders* terkait.
- c. Peningkatan partisipasi masyarakat dalam menciptakan, mengemas, hingga mementaskan seni tradisi berbasis kearifan lokal dalam *event-event* yang diselenggarakan dalam mendukung program-program MKSB.
- d. Peningkatan kesiapan Aparatur Sipil Negara Kota Magelang utamanya kualitas/pemahaman dan integrasi MKSB dalam perencanaan pembangunan daerah.
- e. Peningkatan jumlah wisatawan lokal maupun asing.

2.2.3. Kebijakan Masterplan Kawasan Sukarno Hatta

Visi Masterplan Kawasan Sukarno Hatta adalah :

“ Mewujudkan kawasan Sukarno Hatta sebagai kawasan perdagangan dan jasa yang berwawasan lingkungan, serta mampu mendorong pembangunan daerah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat ”

Dari visi tersebut, dapat dirumuskan beberapa misi yang akan menjadi dasar bagi Masterplan Kawasan Sukarno Hatta. Misi tersebut antara lain :

- (1) Membentuk dan memperkuat fungsi kawasan sebagai kawasan pendukung perdagangan dan jasa.

- (2) Menciptakan kawasan perdagangan dan jasa dalam kerangka kegiatan perdagangan dan pariwisata dengan skala pelayanan regional maupun nasional.
- (3) Menciptakan kawasan yang aman, nyaman, dan ramah lingkungan melalui penataan berbagai elemen-elemen perancangan kawasan

Arahan Tata Guna Lahan (*Land Use*)

1. Penataan zonasi kawasan dengan prioritas 3 zonasi (Perdagangan dan jasa; Pariwisata; dan Perkantoran)
2. Penataan/ relokasi kawasan pemukiman liar
3. Penyediaan dan penataan ruang hijau
4. Penyusunan intensitas ruang kawasan peruntukan zona kawasan
5. Pengembangan kapasitas eksisting terminal bongkar muat
6. Penataan sirkulasi dan parkir yang memadai

Arahan Intensitas Ruang Kawasan

1. Perdagangan dan Jasa

Bangunan untuk kegiatan perdagangan dan jasa yang terletak pada sepanjang jalan utama kota tetapi tidak termasuk dalam kawasan pusat kota ditentukan KDB yaitu 80% (delapan puluh persen) sampai dengan 90% (sembilan puluh persen) dan TLB yaitu 2 (dua) sampai dengan 10 (sepuluh) lantai, KDH minimal 10% (sepuluh persen), dan termasuk sistem parkir di dalam bangunan serta parkir dipinggir jalan

2. Pariwisata

- a. nilai KWT, KDB, KDH dan ketinggian bangunan penunjang yang diizinkan secara terbatas disesuaikan dengan jenis dan fungsi bangunan penunjang; dan
- b. jarak bebas bangunan terhadap sempadan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Perkantoran

Bangunan untuk kegiatan perkantoran pada kawasan pusat kota ditentukan KDB yaitu 70% (tujuh puluh persen) sampai dengan 90% (sembilan puluh persen) dan TLB yaitu 1 (satu) sampai dengan 10 (sepuluh) lantai, dan termasuk sistem parkir di dalam bangunan;

Arahan Bentuk dan Massa Bangunan (*Building Form and Massing*)

1. Masa bangunan yang terorganisasi dengan baik di kawasan pengembangan dan sekitarnya
2. Pengolahan fasade yang memberikan ciri dan citra kawasan.
3. Pola tata ruang terminal dan tinggi bangunan yang selaras.

4. Penataan bangunan dan lingkungan di sekitar terminal bongkar muat

Arahan Sirkulasi dan Perparkiran

1. Pembuatan penanda kawasan
2. Pengaturan inlet dan outlet kawasan
3. Penataan kawasan parkir umum dan parkir khusus truk bongkar muat

Arahan Ruang Terbuka (*Open Space*)

1. Pembuatan ruang terbuka hijau sebagai ruang publik (*Activity Support*) dan tangkapan penanda visual (*Signage*)
2. RTH dapat berupa ruang milik jalan (rumija) dan RTH yang sekaligus dimanfaatkan sebagai zona aktivitas, misalnya pada zona pariwisata.
3. Pembuatan RTH sebagai katalisator aktivitas kawasan

Arahan Penanda (*Signages*)

1. Pembuatan *signage* menurut kebutuhan zona pengembangan (Perdagangan dan jasa; Pariwisata ; dan Perkantoran)
2. Desain *signage* yang memberikan ciri dan citra kawasan.
3. Penataan *signage* menurut fungsinya (sebagai petunjuk jalan, arah ke suatu kawasan tertentu, fungsi bangunan atau zona dan sebagai informasi bisnis)

Arahan Preservasi

1. Penataan sempadan sungai
2. Revitalisasi sungai sebagai zona pariwisata, dengan meningkatkan kualitas dan fungsi sungai
3. Pembangunan fasilitas pariwisata, yang sesuai dengan bentang lahan dan berskala kecil
4. Pengolahan bentuk fasilitas yang memberikan ciri dan citra kawasan

Tabel II.1. Arah Pengembangan Kawasan Sukarno Hatta per Zona

| NO | ZONA | RENCANA PENGEMBANGAN |
|----|------------------------------|---|
| 1. | FASILITAS PENUNJANG TERMINAL | <ul style="list-style-type: none"> a. Relokasi bangunan patwal b. Relokasi bangunan samsat c. Relokasi area terminal bongkar muat d. Pembangunan fasilitas penunjang terminal e. Pembangunan RTH |
| 2. | TERMINAL BONGKAR MUAT | <ul style="list-style-type: none"> a. Penyesuaian kontur lahan dengan kebutuhan zona b. Pembangunan area terminal bongkar muat a. Pembangunan RTH b. Penyesuaian kontur lahan dengan kebutuhan zona (untuk parkir) c. Pembangunan zona parkir untuk truk |
| 3. | PASAR BUNGA/ KOMUNITAS | <ul style="list-style-type: none"> a. Relokasi kawasan permukiman b. Penyesuaian kontur lahan dengan kebutuhan zona c. Pembangunan fasilitas pasar bunga |
| 4. | PERGUDANGAN | <ul style="list-style-type: none"> a. Penyesuaian kontur lahan dengan kebutuhan zona b. Pembangunan zona pergudangan |
| 5. | REKREASI | <ul style="list-style-type: none"> a. Pembangunan RTH yang mendukung aktifitas zona b. Revitalisasi Sungai Elo sebagai pendukung zona c. Pembangunan fasilitas rekreasi (area memancing, dermaga kecil, ruang pengelola) |

Sumber: Masterplan Kawasan Sukarno Hatta

BAB III

LANDASAN TEORI



3.1. STUDI KELAYAKAN

Pengertian studi kelayakan

- 1) Menurut Andri Kristanto dalam buku yang berjudul "Perancangan Sistem Informasi dan Aplikasinya" adalah studi kelayakan merupakan tahap yang paling penting, karena di dalamnya menyangkut berbagai aspek sistem yang baru yang diusulkan.
- 2) Menurut O'Brien (2005, h. 515) yang diterjemahkan oleh Fitriyani dan Kwary studi kelayakan adalah studi awal untuk merumuskan informasi yang dibutuhkan oleh pemakai akhir, kebutuhan sumber daya, biaya, manfaat dan kelayakan proyek yang diusulkan. Analisis kelayakan adalah proses pengukuran dan kelayakan, kelayakan sebaiknya diukur sepanjang siklus hidup.
- 3) Menurut Kadir, Analisis kelayakan merupakan proses yang mempelajari atau menganalisa permasalahan yang telah ditentukan sesuai dengan tujuan akhir yang akan dicapai. Analisis kelayakan digunakan untuk menentukan kemungkinan keberhasilan solusi yang diusulkan. Tahapan ini berguna untuk memastikan bahwa solusi yang diusulkan tersebut benar-benar dapat tercapai dengan sumber daya dan dengan memperhatikan kendala yang terdapat pada permasalahan serta dampak terhadap lingkungan sekeliling.
- 4) Menurut Ibrahim dalam bukunya "Studi Kelayakan Bisnis" (1998) Studi kelayakan merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha/kegiatan yang direncanakan. Pengertian layak disini adalah kemungkinan dari gagasan usaha atau kegiatan yang akan dilaksanakan memberikan manfaat (*benefit*) baik dalam arti *financial benefit* maupun dalam arti *social benefit*. Layaknya suatu gagasan usaha atau proyek dalam arti *social benefit* tidak selalu menggambarkan layak dalam arti *financial benefit*, hal ini tergantung dari segi penilaian yang dilakukan.

Jadi, menurut beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa studi kelayakan yaitu bertujuan untuk mengkaji apakah suatu proyek tersebut layak dikembangkan atau tidak. Studi kelayakan dalam penelitian ini menggunakan aspek berupa produk, pelayanan, dan pengelolaan.

3.2. EVALUASI LAHAN

- 1) Menurut (Djaenudin *et al.* 2000), Evaluasi lahan adalah proses dalam menduga kelas kesesuaian lahan dan potensi lahan untuk penggunaan tertentu, baik untuk pertanian maupun non pertanian. Kelas kesesuaian lahan suatu wilayah untuk suatu pengembangan pertanian pada dasarnya ditentukan oleh kecocokan antara sifat fisik lingkungan yang mencakup iklim, tanah, terrain mencakup lereng, topografi/relief,

batuan di permukaan dan di dalam penampang tanah serta singkapan batuan (*rock outcrop*), hidrologi, dan persyaratan penggunaan lahan atau persyaratan tumbuh tanaman

- 2) Menurut Sitorus (2004). Evaluasi sumberdaya lahan pada hakekatnya merupakan proses untuk menduga potensi sumberdaya lahan untuk beberapa penggunaannya. Evaluasi sumberdaya lahan berfungsi untuk memberikan pengertian tentang hubungan-hubungan antara kondisi lahan dan penggunaannya serta memberikan kepada perencana sebagai perbandingan dan alternatif pilihan penggunaan yang dapat diharapkan berhasil.
- 3) Prinsip utama yang digunakan dalam proses evaluasi lahan menurut FAO (1976) adalah sebagai berikut:
 1. Kesesuaian lahan dinilai berdasarkan jenis penggunaan lahan yang spesifik. Penggunaan lahan yang berbeda memerlukan syarat yang berbeda pula.
 2. Evaluasi lahan memerlukan perbandingan antara keuntungan yang diperoleh dengan masukan yang diperlukan.
 3. Memerlukan pendekatan multi disiplin dari para ahli ilmu-ilmu alam, teknologi penggunaan lahan, ekonomi, sosiologi dan lain-lain. Evaluasi hampir senantiasa memasukkan pertimbangan-pertimbangan ekonomi.
 4. Evaluasi dilakukan sesuai dengan kondisi-kondisi fisik lahan, sosial ekonomi daerah yang dikaji serta kondisi nasional.
 5. Kesesuaian didasarkan atas penggunaan yang lestari. Aspek kerusakan atau degradasi lingkungan diperhitungkan pada saat menilai kesesuaiannya agar jangan sampai menyebabkan kerusakan lingkungan di kemudian hari meskipun dalam jangka pendek usaha tersebut sangat menguntungkan.
 6. Evaluasi melibatkan perbandingan lebih dari satu jenis penggunaan lahan. Apabila hanya satu jenis penggunaan yang dipertimbangkan, maka hal ini dapat menyebabkan kerugian, di mana beberapa jenis penggunaan lain yang lebih menguntungkan tidak teramati.

3.3. TAMAN KOTA

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008, dinyatakan bahwa Ruang Terbuka Hijau (RTH) taman kota adalah taman untuk melayani penduduk kota atau bagian dari wilayah perkotaan. Taman kota ini dapat melayani minimal 480.000 penduduk dengan standar minimal 144.000 m². Taman kota ini merupakan lapangan hijau yang dilengkapi dengan fasilitas rekreasi, dan olahraga dengan minimal RTH 80% - 90%.

Fungsi Taman Kota

1. Fungsi untuk Kesehatan

Untuk fungsi ini taman dianalogikan dengan paru-paru manusia bagi sebuah lingkungan. Tanaman pada taman tersebut pada siang hari melangsungkan proses simbiosis mutualistik dengan manusia. Proses pernafasan manusia diperlukan bagi proses asimilasi pada tanaman, begitu pula sebaliknya.

2. Fungsi untuk Keindahan

Taman yang ditata dengan baik dan dirancang dengan tepat dapat memberikan kesan asri, tenang, nyaman dan menyejukkan. Hal ini diperlukan manusia (terutama di kota-kota besar) sebagai kompensasi dari kesibukan kerja sehari-hari, untuk menggairahkan semangat baru bagi kegiatan selanjutnya.

3. Taman sebagai Daya Tarik

Taman yang ditata di lingkungan sebuah bangunan dengan penataan yang menarik merupakan daya tarik dan ciri khas dari bangunan tersebut.

4. Taman sebagai Penunjuk Arah

Penempatan tanaman tertentu pada taman sedemikian rupa dapat menjadi penunjuk arah dan dapat mengarahkan gerak kegiatan di sebuah lingkungan semisal deretan pohon palem raja di kiri kanan jalan di lingkungan pabrik, deretan cemara lilin di kiri kanan jalan masuk (entrance) bangunan.

5. Taman sebagai Penyaring Debu

Bagi pabrik, kilang minyak atau sektor industri lain yang mempunyai kontribusi pada pencemaran udara dari cerobong asapnya, pohon-pohon tinggi dapat membantu memperkecil polusi di luar lingkungan.

6. Taman sebagai Peredam Suara

Taman juga berfungsi sebagai peredam suara, baik dalam lingkungan ke luar atau sebaliknya dapat dibantu dengan menggunakan bukitan kecil yang ditanami dengan tanaman semak atau perdu sehingga getaran suara dapat diredam secara alamiah.

7. Taman sebagai Peneduh

Penataan taman dengan menggunakan pohon-pohon rindang akan bermanfaat sebagai peneduh untuk areal terbuka seperti tempat parkir, koridor tempat rekreasi, tempat istirahat dan sebagainya.

8. Taman sebagai Pelestari Ekosistem

Dengan hadirnya taman di sekitar bangunan yang terdiri dari berbagai tanaman dan pepohonan akan mengundang serangga atau burung sebagai penyebar bibit, penyilang jenis tanaman, penyerbuk dan sebagainya yang akan berperan sebagai pelestari lingkungan.

9. Taman sebagai Pencegah Erosi

Materi taman berupa tanaman, terutama tanaman penutup tanah seperti rerumputan dapat mencegah pengikisan tanah atau erosi.

Jenis Taman

Taman terbagi menjadi 2 yaitu: **taman aktif**, yang memiliki fungsi sebagai tempat bermain dengan dilengkapi elemen-elemen pendukung taman bermain, dan taman **pasif** yang hanya dilengkapi elemen estetis saja hingga pada umumnya untuk menjaga keindahan taman diberikan pagar sebagai pengaman.

BAB IV GAMBARAN LOKASI



4.1. GAMBARAN UMUM KOTA MAGELANG

a) Letak, Administrasi, dan Sekilas tentang Kota Magelang

Kota Magelang merupakan salah satu dari enam (6) kota di Provinsi Jawa Tengah selain Kota Semarang, Kota Salatiga, Kota Tegal, Kota Pekalongan, dan Kota Surakarta.

Kota Magelang dilalui Jalan Arteri Primer yang menghubungkan Kota Semarang dan Kota Yogyakarta, Provinsi DI Yogyakarta.

Secara astronomis, Kota Magelang terletak pada $110^{\circ}12'30''$ – $110^{\circ}12'52''$ Bujur Timur dan $7^{\circ}26'18''$ – $7^{\circ}30'9''$ Lintang Selatan.

Secara geografis, Kota Magelang terletak di tengah-tengah Kabupaten Magelang dengan batas-batas sebagai berikut:

- ✓ Sebelah Utara : Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang
- ✓ Sebelah Timur : Sungai Elo dan Kecamatan Tegalrejo, Kabupaten Magelang
- ✓ Sebelah Selatan : Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang
- ✓ Sebelah Barat : Sungai Progo dan Kecamatan Bandongan, Kabupaten Magelang

) Kota Magelang memiliki luas $18,120 \text{ km}^2$ dan terbagi menjadi tiga (3) kecamatan yakni Kecamatan Magelang Utara, Kecamatan Magelang Tengah, dan Kecamatan Magelang Selatan; serta 17 kelurahan.

TABEL IV.1. PEMBAGIAN BATAS ADMINISTRASI KOTA MAGELANG

| Kecamatan | Kelurahan |
|------------------|--|
| 1 | 2 |
| Magelang Utara | 1. Kramat Selatan (IKK) 2. Kramat Utara 3. Kedungsari 4. Wates 5. Potrobangsari |
| Magelang Tengah | 6. Cacaban (IKK) 7. Kemirirejo 8. Rejowinangun Utara 9. Panjang 10. Gelangan 11. Magelang |
| Magelang Selatan | 12. Tidar Selatan (IKK) 13. Tidar Utara 14. Rejowinangun Selatan 15. Magersari 16. Jurangombo Selatan 17. Jurangombo Utara |

Sumber: Kecamatan Magelang Utara, Magelang Tengah, Magelang Selatan dalam Angka 2018.

) Terdapat hutan kota di Kota Magelang yakni Bukit Tidar yang terletak di Kecamatan Magelang Selatan.

-) Terdapat dua buah saluran irigasi di Kota Magelang yakni saluran irigasi Kali Bening di sisi timur dan Kali Manggis di sisi barat.
-) Kota Magelang dilalui eks rel Yogyakarta–Secang PT. KAI.
-) Terdapat beberapa kompleks militer baik kantor maupun permukiman yang menyebar di Kota Magelang seperti : Akademi Militer Angkatan Darat (AKMIL AD) di Kecamatan Magelang Selatan yang memanfaatkan Bukit Tidar untuk latihan tembakan; RINDAM, Bela Negara, Kostrad, Armed, dan RST (Rumah Sakit Tentara) di Kecamatan Magelang Tengah; dan Secaba dan Pakca Naga di Kecamatan Magelang Utara.
-) Terdapat Taman Wisata Kyai Langgeng di Kecamatan Magelang Selatan yang sering dikunjungi wisatawan dari berbagai wilayah se-Indonesia.
-) Terdapat Rumah Sakit Umum Tidar Magelang yang sering dikunjungi oleh warga dari luar Kota Magelang untuk berobat.
-) Terdapat 5 buah pasar tradisional di Kota Magelang, yakni : Pasar Rejowinangun dan Pasar Gotong Royong di Kecamatan Magelang Selatan; Pasar Tukangan dan Pasar Cacaban di Kecamatan Magelang Tengah, dan Pasar Kebon Polo di Kecamatan Magelang Utara.
-) Terdapat Rumah Sakit Jiwa Dr. Soerojo di Kecamatan Magelang Utara.
-) Lapangan Rindam dalam kompleks militer digunakan untuk kegiatan CFD (*car free day*) setiap hari Minggu.

b) KEPENDUDUKAN

) Jumlah Penduduk Kota Magelang Tahun 2011–2018

Tabel berikut menunjukkan bahwa jumlah penduduk terbanyak berada di Kecamatan Magelang Tengah terutama Kelurahan Rejowinangun Utara.

TABEL IV.2. JUMLAH PENDUDUK PER KELURAHAN TAHUN 2011–2018 DI KOTA MAGELANG

| KECAMATAN | KELURAHAN | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Magelang Selatan | Rejowinangun Selatan | 8,885 | 8,954 | 8,996 | 8,986 | 8,965 | 8,873 | 8,524 | 8,497 |
| | Magersari | 8,652 | 8,682 | 8,731 | 8,780 | 8,816 | 8,860 | 8,699 | 8,672 |
| | Jurangombo Utara | 4,223 | 4,236 | 4,248 | 4,302 | 4,337 | 4,328 | 4,287 | 4,254 |
| | Jurangombo Selatan | 6,738 | 6,864 | 6,830 | 6,951 | 7,056 | 7,198 | 7,271 | 7,260 |
| | Tidar Utara | 8,254 | 8,394 | 8,420 | 8,493 | 8,540 | 8,582 | 8,533 | 8,465 |
| | Tidar Selatan | 5,698 | 5,793 | 5,741 | 5,748 | 5,787 | 5,837 | 5,854 | 5,834 |
| JUMLAH KEC. MAGELANG SELATAN | | 37,676 | 38,045 | 38,281 | 38,576 | 43,501 | 43,678 | 43,168 | 42,939 |
| Magelang Utara | Wates | 8,952 | 9,023 | 9,064 | 9,188 | 9,202 | 9,242 | 8,925 | 8,895 |
| | Potrobangsari | 8,797 | 8,879 | 8,972 | 8,992 | 8,966 | 8,887 | 8,620 | 8,489 |
| | Kedungsari | 7,342 | 7,421 | 7,434 | 7,475 | 7,533 | 7,605 | 7,506 | 7,395 |
| | Kramat Utara | 4,690 | 4,748 | 4,838 | 4,860 | 4,956 | 4,966 | 4,843 | 4,807 |
| | Kramat Selatan | 7,895 | 7,974 | 7,973 | 8,061 | 8,148 | 8,164 | 8,057 | 8,108 |
| JUMLAH KEC. MAGELANG TENGAH | | 49,867 | 49,867 | 49,867 | 49,867 | 38,805 | 38,864 | 37,951 | 37,636 |
| Magelang Tengah | Kemirirejo | 6,206 | 6,225 | 6,220 | 6,206 | 6,190 | 6,182 | 5,893 | 5,864 |
| | Cacaban | 8,119 | 8,237 | 8,174 | 8,214 | 8,231 | 8,214 | 8,141 | 8,185 |
| | Rejowinangun Utara | 12,191 | 12,406 | 12,437 | 12,518 | 12,514 | 12,563 | 12,536 | 12,160 |
| | Magelang | 7,941 | 7,963 | 7,898 | 7,913 | 7,913 | 7,992 | 8,017 | 7,999 |
| | Panjang | 6,776 | 6,864 | 6,753 | 6,766 | 6,809 | 6,834 | 6,781 | 6,724 |
| | Gelangan | 8,196 | 8,284 | 8,098 | 8,250 | 8,298 | 8,335 | 8,370 | 8,310 |
| JUMLAH KEC. MAGELANG UTARA | | 131703 | 131703 | 131703 | 131703 | 49,955 | 50,120 | 49,738 | 49,270 |
| JUMLAH PENDUDUK DI KOTA MAGELANG | | 219,246 | 219,615 | 219,851 | 220,146 | 132,261 | 132,662 | 130,857 | 129,918 |

Sumber : Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Magelang, Diolah, 2018.

J) **Kepadatan penduduk Kota Magelang Tahun 2018**

Kepadatan penduduk Kota Magelang per Kelurahan pada tahun 2018 berada pada kelurahan Rejowinangun Selatan, dan yang paling rendah ada di Kelurahan Kedungsari, berikut tabel lengkap kepadatan penduduk per kelurahan di Kota Magelang.

TABEL IV.3. TABEL KEPADATAN PENDUDUK KOTA MAGELANG PER KELURAHAN TAHUN 2018

| No. | Kelurahan | Jumlah Penduduk (jiwa) | Wilayah (ha) | Kepadatan | Klasifikasi |
|-----------|----------------------|------------------------|--------------|---------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | Rejowinangun Selatan | 8,497 | 24.90 | 341.24 | tinggi |
| 2. | Magersari | 8,672 | 39.42 | 219.98 | sedang |
| 3. | Jurangombo Utara | 4,254 | 32.92 | 129.24 | rendah |
| 4. | Jurangombo Selatan | 7,260 | 61.37 | 118.30 | rendah |
| 5. | Tidar Utara | 8,465 | 41.50 | 203.96 | tinggi |
| 6. | Tidar Selatan | 5,834 | 44.91 | 129.92 | rendah |
| 7. | Wates | 8,895 | 51.57 | 172.49 | sedang |
| 8. | Potrobangsari | 8,489 | 72.12 | 117.70 | rendah |
| 9. | Kedungsari | 7,395 | 77.78 | 95.08 | rendah |
| 10. | Kramat Utara | 4,807 | 48.87 | 98.35 | rendah |
| 11. | Kramat Selatan | 8,108 | 79.76 | 101.65 | rendah |
| 12. | Kemirirejo | 5,864 | 32.09 | 182.73 | sedang |
| 13. | Cacaban | 8,185 | 61.42 | 133.25 | sedang |
| 14. | Rejowinangun Utara | 12,160 | 58.69 | 207.19 | tinggi |
| 15. | Magelang | 7,999 | 49.07 | 163.00 | sedang |
| 16. | Panjang | 6,724 | 22.08 | 304.57 | tinggi |
| 17. | Gelangan | 8,310 | 32.91 | 252.48 | tinggi |

Sumber : Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Magelang, Diolah, 2018

Perhitungan ini menggunakan luas pola ruang rencana per kelurahan berdasarkan RTRW 2011–2031.

J) **Jumlah Penduduk Kota Magelang berdasarkan Tingkat Pendidikan**

Jumlah penduduk Kota Magelang berdasarkan tingkat pendidikan dijabarkan dalam tabel berikut:

TABEL IV.4. JUMLAH PENDUDUK KOTA MAGELANG BERDASARKAN TINGKAT PENDIDIKAN (JIWA)

| Kelurahan/ Tingkat Pendidikan | Belum sekolah | Tidak tamat SD | Tamat SD | Tamat SMP | Tamat SMA | Tamat D2 | Tamat D3 | Tamat S1 | Tamat S2 | Tamat S3 | Jumlah |
|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| Rejowinangun Selatan | 1,194 | 760 | 1,741 | 1,483 | 2644 | 20 | 179 | 458 | 18 | 0 | 8,497 |
| Magersari | 1,339 | 918 | 1,976 | 1,521 | 2356 | 25 | 128 | 373 | 35 | 1 | 8,672 |
| Jurangombo Utara | 551 | 396 | 683 | 611 | 1401 | 16 | 133 | 442 | 20 | 1 | 4,254 |
| Jurangombo Selatan | 1,090 | 686 | 838 | 863 | 2264 | 50 | 307 | 1,089 | 71 | 2 | 7,260 |
| Tidar Utara | 1,326 | 804 | 1,847 | 1,396 | 2461 | 15 | 143 | 453 | 20 | 0 | 8,465 |
| Tidar Selatan | 852 | 503 | 1,223 | 965 | 1775 | 10 | 113 | 374 | 18 | 1 | 5,834 |
| Wates | 1,136 | 888 | 1,264 | 1,432 | 2952 | 38 | 302 | 832 | 51 | 0 | 8,895 |
| Potrobangsari | 1,114 | 733 | 1,022 | 1,372 | 2926 | 32 | 316 | 918 | 52 | 4 | 8,489 |
| Kedungsari | 1,013 | 685 | 992 | 1,080 | 2510 | 21 | 291 | 742 | 61 | 0 | 7,395 |
| Kramat Utara | 550 | 459 | 440 | 588 | 1485 | 24 | 336 | 854 | 69 | 2 | 4,807 |
| Kramat Selatan | 1,088 | 758 | 1,091 | 1,155 | 2363 | 41 | 403 | 1,121 | 86 | 2 | 8,108 |
| Kemirirejo | 680 | 493 | 822 | 861 | 2020 | 17 | 212 | 710 | 49 | 0 | 5,864 |
| Cacaban | 1,100 | 738 | 1,160 | 1,209 | 2784 | 30 | 293 | 806 | 62 | 3 | 8,185 |
| Rejowinangun Utara | 1,685 | 1,173 | 2,694 | 2,180 | 3540 | 17 | 228 | 616 | 27 | 0 | 12,160 |
| Magelang | 995 | 712 | 1,091 | 1,240 | 2801 | 35 | 295 | 773 | 56 | 1 | 7,999 |
| Panjang | 794 | 617 | 1,196 | 1,204 | 2319 | 14 | 121 | 432 | 27 | 0 | 6,724 |
| Gelangan | 1,178 | 758 | 1,182 | 1,241 | 3059 | 39 | 249 | 578 | 25 | 1 | 8,310 |
| JUMLAH | 17,685 (13.6%) | 12,081 (9.3%) | 21,262 (16.4%) | 20,401 (15.7%) | 41,660 (32.1%) | 444 (0.3%) | 4,049 (3.1%) | 11,571 (8.9) | 747 (0.6%) | 18 (0.0%) | 129,918 (100%) |

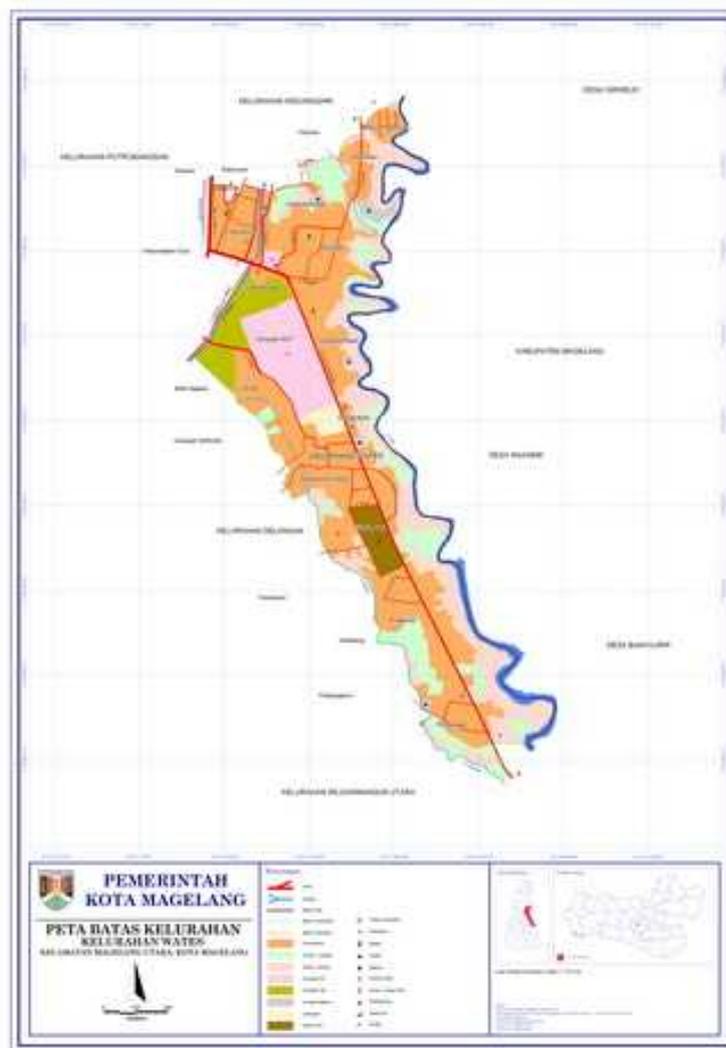
Sumber: Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Magelang, Diolah, 2018.

4.2. GAMBARAN UMUM KELURAHAN WATES

Jalan Urip Sumoharjo masuk dalam Kelurahan Wates, Kecamatan Magelang utara Kota Magelang. Kelurahan Wates terdiri dari 12 RW dan 80 RT dengan jumlah penduduk ± **8,895** jiwa (data s/d bulan Desember 2018) dan luas wilayah 119,40 Ha terletak dan berbatasan langsung dengan:

- Sebelah Utara : Kelurahan Kedungsari
- Sebelah Selatan : Kelurahan Rejowinangun Utara
- Sebelah Barat : Kelurahan Gelangan dan Potrobangsari
- Sebelah Timur : Kabupaten Magelang

Berikut Peta Kelurahan Wates.



Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Magelang, Kelurahan Wates masuk dalam BWK II.

Beberapa identifikasi potensi terhadap kondisi fisik Bagian Wilayah Kota (BWK) II (Kawasan Jalan Urip Sumoharjo) masuk dalam Kawasan BWK II.

J) **Potensi BWK II**

- BWK II merupakan pusat kegiatan skala kota dan kawasan dengan kegiatan utama di sektor perdagangan dan jasa
- BWK II merupakan pusat pertumbuhan kegiatan perdagangan skala kota dengan jenis kegiatan eceran, serta terdapat Pasar Kebonpolo sebagai sarana perdagangan dengan skala pelayanan kota
- BWK II berkembang sebagai kawasan militer dengan luasan penggunaan lahan yang cukup luas
- Terdapat fasilitas umum dan ruang terbuka yang cukup luas
- Merupakan kawasan yang memiliki banyak potensi bangunan cagar budaya
- Terdapat kegiatan pendidikan skala regional dengan keberadaan Universitas Tidar dan kawasan pendidikan Jalan Pahlawan
- Terdapat banyak Ruang Terbuka Hijau publik dalam bentuk taman kota, taman lingkungan.
- View ke arah Timur dan Barat yang indah.

Berikut Beberapa potensi yang ada di Kelurahan Wates (khususnya di sepanjang Jalan Urip Sumoharjo) yang tersaji dalam tabel, foto dan peta berikut ini :

| NO 1 | POTENSI 2 | PETA 3 | FOTO 4 |
|---------|---|--|---|
| 1 | <p>Pasar Kebonpolo Pasar Kebonpolo terletak di Kelurahan Wates, Kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang, letaknya yang strategis di pinggir jalan raya Magelang-Semarang tepatnya di Jl. Urip Sumoharjo No.511 membuat pasar ini selalu ramai dikunjungi pedagang maupun pembeli setiap harinya. Dengan luas 5645 M² pasar ini mempunyai beberapa fasilitas umum dan penunjang dalam rangka mendukung gerak pertumbuhan ekonomi Kota Magelang.</p> |  |  |
| 2 | <p>RUMAH SAKIT TENTARA Rumah Sakit yang dibangun tahun 1917 sebagai tempat pelayanan militer dan umum Belanda, tahun 1942 khusus merawat orang I tentara Jepang, diubah menjadi RS PMI Magelang 1945 diganti menjadi RSU Wates, Magelang pada 1 Januari 1947. Menjadi RST Divisi III sejak diserahkan</p> |  |  |

| NO 1 | POTENSI 2 | PETA 3 | FOTO 4 |
|---------|---|--|---|
| | <p>kepada kepala DKT Divisi III tanggal 1 Maret 1948. Kemudian untuk mengenang jasa Letkol dr. Soedjono seorang dokter Brigade Kuda Putih yang gugur saat melawan Belanda di daerah desa Pakis Kabupaten Magelang dekat lereng Gunung Merbabu rumah sakit ini diganti namanya menjadi Rumah Sakit dr. Soedjono tanggal 1 Nopember 1973.</p> | | |
| 3 | <p>Kolam renang Fatima Merupakan salah satu kolam renang yang berada di Kelurahan Wates, di Pinggir jalan Urip Sumoharjo. Kolam renang ini sering dimanfaatkan oleh warga Kota Magelang untuk olahraga renang dan rekreasi air. Kolam renang fatimah memiliki kolam desain dengan baik, aman, terawat, air jernih serta dilengkapi fasilitas yang lengkap seperti kantin, kamar ganti dan kamar mandi</p> |  |  |
| 4 | <p>Taman Bunga Pinggirrejo Taman ini berada di RW 7 kelurahan Wates, berada pada lahan seluas seputar 1.800 mtr. persegi, serta ada di lereng serta mempunyai kemiringan hampir 90 derajat. Taman ini bersifat taman edukasi dan terdiri dari Tanaman bunga, seperti bunga matahari serta asoka, peternakan hewan kelinci, ayam, serta kambing. Sedang perikanan berbentuk lele serta nila.</p> |  |  |
| 5 | <p>SPBU Salah satu pelayanan tempat pengisian BBM di Jalan Urip Sumoharjo</p> |  |  |

| NO 1 | POTENSI 2 | PETA 3 | FOTO 4 |
|---------|---|--|---|
| 6 | <p>SMK KESDAM</p> <p>Sekolah ini dibuka pada tahun 1981 dengan nama SPK Kesdam IV/Diponegoro di bawah naungan Dinas Kesehatan Provinsi Jawa Tengah. Pada tahun 2008 bergabung dengan Dinas Pendidikan dengan perubahan nomenklatur menjadi SMK, yaitu SMK Kesdam IV/Diponegoro</p> |  |  |
| 7 | <p>SMK ADIPURA</p> <p>Lokasi terletak di Jalan Urip Sumoharjo No.89 a Sanggrahan Wates Magelang</p> |  |  |
| 8 | <p>Jimbaran Resto</p> <p>Jimbaran Resto Terletak Di Jalan Urip Sumoharjo No.3 Magelang. Melayani kebutuhan kuliner di Kota Magelang dengan lokasi yang luas dan sejuk.</p> |  |  |

Sumber : pengamatan lapangan 2019

4.3. MIKRO (Jalan Urip Sumoharjo)

Jalan Urip Sumoharjo merupakan salah satu ruas jalan di Kota Magelang yang memiliki fungsi arteri primer. Berdasarkan PP Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan, jalan arteri primer didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 60 km/jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 11 meter. Jalan dengan fungsi demikian menghubungkan secara berdaya guna antarpusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah. Sebagai jalur strategis perekonomian antara Kota Semarang dan Kota Yogyakarta, Jalan Urip Sumoharjo menjadi jalur penghubung yang dilintasi banyak kendaraan dari luar kota, sehingga menjadikan ruas jalan ini memiliki

potensi tinggi sebagai “etalase” Kota Magelang sebagai kota jasa dengan branding Magelang Kota Sejuta Bunga. Bertujuan untuk mengoptimalkan potensi kawasan dan mendukung terpenuhinya RTH publik sebesar 20%, direncanakan pembuatan taman yang akan mempercantik visual kawasan di sekitar Gerbang Timur Kota Magelang yang ada di ruas Jalan Urip Sumoharjo tersebut. Terdapat 4 alternatif lokasi taman yang dikaji lebih dalam, yaitu:

1. Alternatif 1

- a. Alternatif lokasi yang pertama adalah lahan kosong yang berada di timur Gardu Induk Sanggrahan atau utara Kantor DPC PDI Perjuangan Kota Magelang.
- b. Dalam Perda No 4 Th 2012 RTRW 2011-2031 sebagai kawasan permukiman perkotaan , sedangkan dalam revisi 2019 termasuk kedalam kawasan perdagangan dan jasa
- c. Lahan dengan luas $\pm 1.083,73 \text{ m}^2$
- d. Batas lahan
 - Z Utara : lahan kosong
 - Z Selatan : PLN Sanggarahan
 - Z Barat : JJIP bursa otomotif
 - Z Timur : Kantor DPC PDI Perjuangan
- e. Lahan milik pribadi
- f. kemiringan 0,7%
- g. Cocok untuk kegiatan budidaya
- h. merupakan lahan milik perorangan dengan kondisi eksisting berupa semak-semak.
- i. Berjarak $\pm 1,24 \text{ km}$ dari pertigaan Canguk, lahan tersebut memiliki akses langsung ke Jalan Urip Sumoharjo.
- j. Tidak berada pada kawasan rawan bencana
- k. kelebihan lahan tersebut apabila dimanfaatkan untuk penempatan sarana publik adalah tidak dilewati jalur SUTET serta sudah dilengkapi dengan jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan drainase, dan jaringan persampahan.



1. Gardu Induk Sanggrahan

2. Lokasi Alternatif 1

3. Kantor DPC PDI Perjuangan Kota Magelang



Tampak Depan Lahan yang Tertutup Seng



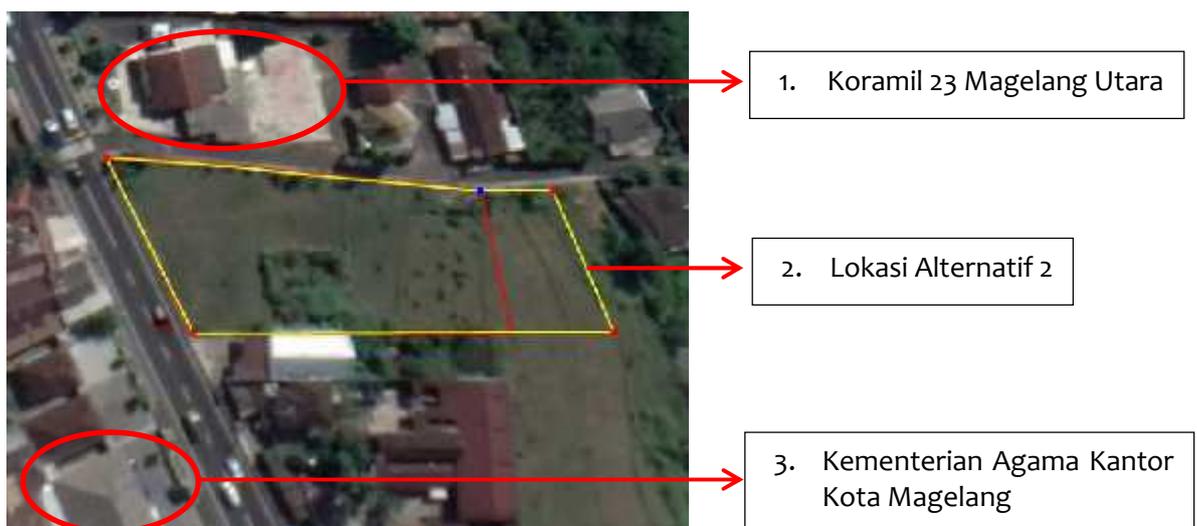
Kondisi Eksisting Lahan



Kondisi Pedestrian dan Akses Masuk Lahan

2. Alternatif 2

- a. Alternatif lokasi taman yang kedua berada di sebelah selatan Koramil 23 Magelang Utara dan berjarak 638 meter dari pertigaan Canguk.
- b. Dalam Perda No 4 Th 2012 RTRW 2011-2031 sebagai kawasan permukiman perkotaan , sedangkan dalam revisi 2019 termasuk kedalam kawasan perdagangan dan jasa .
- c. Kondisi eksisting lahan tersebut adalah lahan kering seluas $\pm 2.596 \text{ m}^2$
- d. Lahan milik Pemerintah Kota Magelang,
- e. Batas lahan
 - Z Barat : Koramil
 - Z Timur : Ekspedisi/Ninja/jasa pengiriman barang
 - Z Selatan : Pertokoan
 - Z Utara : permukiman
- f. Topografi lahan relatif datar (kemiringan lahan 1,3%).
- g. Cocok untuk kegiatan budidaya
- h. Tidak berada pada kawasan rawan bencana
- i. Lahan tersebut cocok dimanfaatkan untuk menempatkan sarana publik karena memiliki akses langsung terhadap Jalan Urip Sumoharjo, dilengkapi dengan jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan drainase, dan jaringan persampahan, serta tidak dilintasi jalur SUTET.





Posisi Lahan yang berada
di sisi
Jalan Urip Sumoharjo



Jalan di Sisi Utara Lahan



Kondisi Eksisting Lahan



Site Eksisting lahan Alternatif 2

2. Alternatif 3

- a. Alternatif lokasi taman yang ketiga memiliki jarak 520 meter dari pertigaan Canguk dan berada di sebelah timur SD Negeri Wates 2.
- b. Dalam Perda No 4 Th 2012 RTRW 2011-2031 sebagai kawasan perkantoran , sedangkan dalam revisi 2019 termasuk kedalam kawasan perdagangan dan jasa
- c. Lahan dengan luas $\pm 2.691 \text{ m}^2$ dan relatif datar (kemiringan lahan 3,1%)
- d. Lahan milik pribadi
- e. Batas lahan

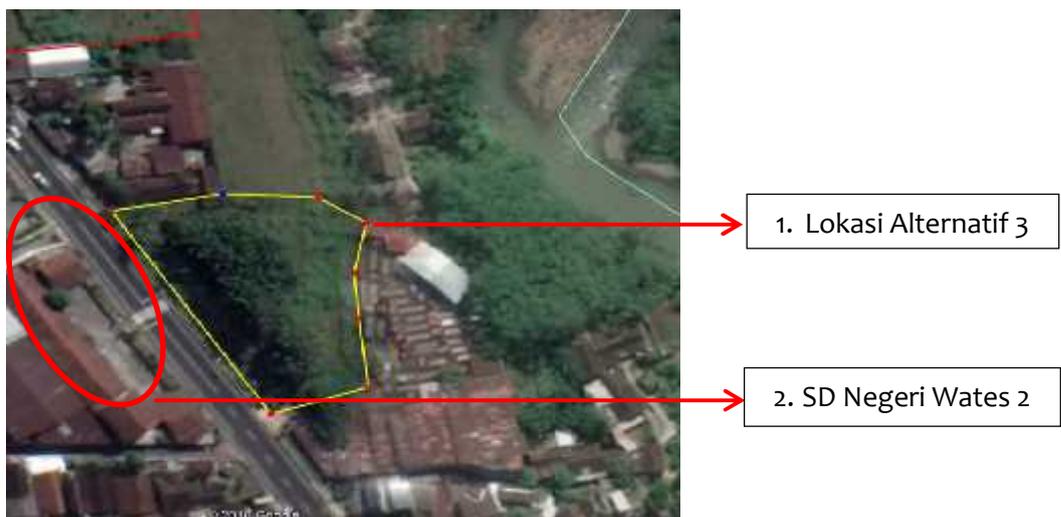
Z Barat : rumah penduduk

Z Timur : bengkel

Z Selatan : SD Wates

Z Utara : lahan kosong

- f. Cocok untuk kegiatan budidaya
- g. Kondisi eksisting dari lahan tersebut dimanfaatkan untuk menanam pohon sengon.
- h. Tidak berada pada kawasan rawan bencana
- i. Lahan tersebut cocok apabila dimanfaatkan untuk meletakkan sarana publik karena beberapa hal, yaitu berada di sisi ruas Jalan Urip Sumoharjo (memiliki akses langsung), dilengkapi dengan jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan drainase, dan jaringan sampah, serta tidak dilintasi jalur SUTET.





Kondisi Eksisting

Tampak Depan Lahan yang Berada di sisi Jalan Urip Sumoharjo



Site Eksisting lahan Alternatif 3

3. Alternatif 4

- a. Alternatif lokasi keempat merupakan lahan berkontur (dengan kemiringan lahan 3,8%) yang kondisi eksistingnya berupa lahan kosong berjarak 250 meter dari pertigaan Canguk.
- b. Lahan seluas $\pm 5.958 \text{ m}^2$ tersebut berada di sisi ruas Jalan Urip Sumoharjo (barat SPBU Canguk)
- c. Merupakan lahan milik perorangan.
- d. Batas lahan

Z Barat : bengkel

Z Timur : kios -kios

Z Selatan : rumah penduduk

Z Utara : jalan / SPBU

- e. Dalam Perda No 4 Th 2012 RTRW 2011-2031 sebagai kawasan permukiman perkotaan , sedangkan dalam revisi 2019 termasuk kedalam kawasan perdagangan dan jasa dan sebagian permukiman
- f. Lahan tersebut sesuai apabila dimanfaatkan untuk meletakkan sarana publik karena berada di tepi jalan, dilengkapi dengan jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan drainase, dan jaringan persampahan. Untuk memanfaatkan lahan ini, diperlukan *treatment* khusus terkait kondisi lahannya yang berkontur.
- g. Cocok untuk kegiatan fungsi lindung
- h. Bisa berfungsi untuk mengamankan kontur curam daripada bangunan budidaya lainnya, jika memungkinkan dengan tanaman keras menahun dan juga mendukung fungsi estetika.
- i. dibangun RTH dengan fungsi mengurangi polusi udara karena berada pada lokasi lalu lintas yang padat.
- j. Tidak berada pada kawasan rawan bencana
- k. Pada lokasi ini, lahan dilintasi jalur SUTET namun sudah tidak berfungsi.



1. Lokasi Alternatif 4

2. SPBU Canguk



Kondisi Lahan yang Berkontur dan Akses Jalan yang Ada



Lokasi alternatif lahan Taman Jalan
Urip Sumoharjo

BAB V

ANALISA KELAYAKAN

LOKASI LAHAN



5.1. ANALISIS KRITERIA

Kriteria dalam menilai kelayakan lokasi lahan Taman adalah hal yang sangat penting. Kriteria ini yang akan menjadi tolak ukur dalam menentukan rekomendasi lokasi lahan Taman di Jalan Urip Sumoharjo Kota Magelang. Adapun faktor-faktor yang termasuk dalam kriteria penilaian kelayakan lokasi Lahan Taman adalah aspek hukum (kesesuaian dengan RTRW, tinggi gedung maksimum, kendala akte, kelegalan penggunaan lahan dan status lahan), *zoning* (keterbatasan akibat kepadatan dan *layout*, kesatuan lahan, kemudahan aksesibilitas, jarak dengan Gerbang Timur Kota Magelang), faktor teknis (ukuran lahan, bentuk lahan, kondisi tanah, topografi dan keberadaan SUTET), fasilitas lingkungan (daya dukung fisik lingkungan, ketersediaan pasokan air bersih, ketersediaan pasokan daya listrik, ketersediaan jaringan persampahan), harga lahan, akses jalan, bebas dari banjir dan longsor serta masalah sosial.

5.1.1. Hukum

Aspek hukum dalam menilai kelayakan lokasi terdiri dari beberapa indikator yaitu kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), tinggi gedung maksimum, kendala akte, kelegalan penggunaan lahan dan status lahan.

Berdasarkan RTRW Kota Magelang, RTH diatur dalam paragraph 3 pasal 49, yang terdiri dari 14 Ayat , berikut uraiannya :

Paragraf 3

RTH

Pasal 49

- (1) RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf c mempunyai proporsi paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas wilayah Daerah, yang diisi oleh tanaman baik yang tumbuh secara alamiah maupun sengaja ditanam.
- (2) RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebar di seluruh wilayah Daerah yang mempunyai arahan penyediaan sampai akhir tahun rencana dengan proporsi sebagai berikut:
 - a. RTH Publik dengan total luas paling rendah sebesar kurang lebih 362 Ha (tiga ratus enam puluh dua hektar); dan
 - b. RTH Privat dengan total luas paling rendah sebesar kurang lebih 181 Ha (seratus delapan puluh satu hektar).

- (3) RTH Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dikembangkan oleh Pemerintah Daerah dan tersebar diseluruh wilayah Daerah, meliputi:
 - a. RTH Publik Pekarangan;
 - b. RTH Publik Taman dan Hutan Kota;
 - c. RTH Publik Jalur Hijau Jalan; dan
 - d. RTH Publik Taman Fungsi Tertentu.
- (4) RTH Publik Pekarangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, dikembangkan secara bertahap dengan arahan luas sebesar 5 Ha (lima hektar), meliputi pekarangan rumah dinas, halaman kantor pemerintahan, taman atap bangunan kantor pemerintahan, dan taman sekolah.
- (5) RTH Publik Taman dan Hutan Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, dikembangkan secara bertahap dengan arahan luas sebesar 267 Ha (dua ratus enam puluh tujuh hektar), meliputi:
 - a. taman kota seluas 5 Ha (lima hektar);
 - b. taman rekreasi seluas 28 Ha (dua puluh delapan hektar);
 - c. hutan kota seluas 70 Ha (tujuh puluh hektar);
 - d. taman kecamatan seluas 3 Ha (tiga hektar);
 - e. taman kelurahan seluas 5 Ha (lima hektar);
 - f. taman Rukun Warga (RW) seluas 8 Ha (delapan hektar);
 - g. taman Rukun Tetangga (RT) seluas 16 Ha (enam belas hektar);
 - h. sabuk hijau seluas 127 Ha (seratus dua puluh tujuh hektar);
 - i. taman lingkungan perumahan formal seluas 5 Ha (lima hektar).
- (6) RTH Publik Jalur Hijau Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, dikembangkan secara bertahap dengan arahan luas sebesar 5 Ha (lima hektar), meliputi taman pulau jalan, taman media jalan, dan RTH jalur pejalan kaki.
- (7) RTH Publik Taman Fungsi Tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, dikembangkan secara bertahap dengan arahan luas sebesar 85 Ha (delapan puluh lima hektar), meliputi:
 - a. RTH sempadan sungai seluas 24 Ha (dua puluh empat hektar);
 - b. RTH sempadan irigasi seluas 10 Ha (sepuluh hektar);
 - c. RTH pengamanan sumber air baku/mata air seluas 3 Ha (tiga hektar); dan
 - d. RTH pemakaman seluas 48 Ha (empat puluh delapan hektar).
- (8) Pengembangan RTH Publik Pekarangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan berdasarkan arahan sebagai berikut:

- a. pengamanan dan perlindungan dengan mempertahankan RTH Publik Pekarangan yang sudah ada;
 - b. pengembangan dan optimalisasi lahan pekarangan dan halaman di kompleks kantor pemerintahan dan sekolah menjadi RTH;
 - c. penataan, penanaman, dan pemeliharaan pohon jenis pelindung dan tanaman hias sesuai fungsi dan syarat penempatannya; dan
 - d. pengembangan RTH di atap dan/atau bangunan kantor pemerintahan sesuai dengan struktur teknis bangunan yang dipersyaratkan.
- (9) Pengembangan RTH Publik Taman dan Hutan Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dilaksanakan berdasarkan arahan sebagai berikut:
- a. pengamanan dan perlindungan dengan mempertahankan luasan RTH Taman dan Hutan Kota;
 - b. penambahan luasan lahan untuk RTH Taman Kota dan Sabuk Hijau secara bertahap;
 - c. penataan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan RTH taman secara berhierarki sesuai standar kebutuhan dan arahan penyediaan meliputi taman kota, taman kecamatan, taman kelurahan, taman Rukun Warga (RW), dan taman Rukun Tetangga (RT) di seluruh wilayah Daerah;
 - d. pemanfaatan RTH Taman Kota sebagai kawasan resapan air, rekreasi, tempat olahraga, tempat bermain anak-anak, dan area pengaman dan penyangga;
 - e. pemanfaatan RTH Hutan Kota sebagai kawasan strategis Daerah dari sudut pandang lingkungan hidup;
 - f. pemanfaatan taman rekreasi Daerah sebagai sarana pariwisata dan kawasan strategis dari sudut pandang ekonomi;
 - g. pemanfaatan sabuk hijau sebagai kawasan budidaya yang dilindungi;
 - h. pemeliharaan dan pembangunan sumur resapan di seluruh kawasan yang ditetapkan sebagai RTH Taman dan Hutan Kota;
 - i. pengembangan kebun bibit di RTH Taman dan Hutan Kota yang ditetapkan;
 - j. pengembangan, pemeliharaan, dan/atau pembangunan sarana, prasarana, dan bangunan pendukung secara terbatas di RTH Taman dan Hutan Kota; dan
 - k. penanaman, pemeliharaan, dan penataan pohon jenis pelindung, peneduh, dan tanaman hias di seluruh RTH Taman dan Hutan Kota.
- (10) RTH Publik Jalur Hijau Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan berdasarkan arahan sebagai berikut:

- a. pengamanan dan perlindungan dengan mempertahankan luasan RTH Jalur Hijau Jalan yang sudah ada;
 - b. penambahan luasan lahan untuk RTH Jalur Hijau Jalan secara bertahap;
 - c. penataan, pemeliharaan, dan pembangunan taman pulau jalan dan taman median jalan di sepanjang jalan arteri primer dan sekunder dan kolektor primer dan sekunder Daerah secara bertahap;
 - d. pembangunan dan pengoptimalan RTH jalur pejalan kaki di dalam taman dan RTNH;
 - e. pengembangan, pemeliharaan, dan pembangunan sarana dan prasarana pendukung secara terbatas di RTH Jalur Hijau Jalan; dan
 - f. penataan, penanaman, dan pemeliharaan pohon jenis pelindung, peneduh, dan tanaman hias sesuai dengan fungsi dan persyaratan penempatannya.
- (11) RTH Publik Taman Fungsi Tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilaksanakan berdasarkan arahan sebagai berikut:
- a. pengamanan dan perlindungan dengan mempertahankan luasan RTH Taman Fungsi Tertentu yang sudah ada;
 - b. penambahan luasan lahan untuk RTH Taman Fungsi Tertentu secara bertahap;
 - c. mengembangkan RTH Taman Fungsi Tertentu sebagai taman, kebun bibit, atau tanaman alami;
 - d. mengembangkan sarana, prasarana dan bangunan pendukung secara terbatas di RTH Taman Fungsi Tertentu; dan
 - e. menanam, menata, dan memelihara pohon jenis pelindung dan tanaman di RTH Taman Fungsi Tertentu.
- (12) Pengembangan RTH Privat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dikembangkan oleh masyarakat, meliputi:
- a. RTH Privat Pekarangan;
 - b. RTH Privat Taman dan Hutan Kota;
 - c. RTH Privat Jalur Hijau Jalan; dan
 - d. RTH Privat Taman Fungsi Tertentu.
- (13) Pengembangan RTH privat sebagaimana dimaksud pada ayat (12) huruf a, huruf b, dan huruf c, sebagai bentuk kewajiban masyarakat dengan arahan penyediaan melalui mekanisme perizinan Daerah dan diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (14) Pengembangan RTH Publik dan RTH Privat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan Rencana Induk Ruang Terbuka Hijau, ketentuan peraturan perundang-undangan, dan aspek pembiayaan Pemerintah Daerah.

Selain kondisi tersebut diatas sesuai dengan arahan RTRW Kota Magelang, kondisi lain yang perlu diperhatikan dalam pemilihan lokasi lahan taman antara lain menyangkut penggunaan lahan sebelumnya. Syarat lahan yang dipilih antara lain bukan merupakan tanah produktif, bukan daerah peruntukan kawasan lindung dan bukan daerah berpotensi bencana.

Indikator mengenai tinggi gedung maksimum terkait dengan keberadaan bandar udara, dimana keberadaan lahan tidak boleh berada pada jalur yang dilalui oleh pesawat udara. Sedangkan kendala akte dan kelegalan penggunaan lahan menyangkut status hukum lahan, dimana lahan yang dipilih untuk menjadi lahan taman haruslah bebas dari sengketa. Status lahan menyangkut kepemilikan lahan tersebut, apakah milik pribadi atau milik pemerintah.

5.1.2. Zoning

Faktor zoning menyangkut kondisi di sekitar lahan yang dipilih. Salah satu indikatornya adalah tingkat kepadatan bangunan di sekitar lahan dan *layout* dari lahan tersebut. Faktor ini juga menyangkut kesatuan lahan dimana lahan yang dipilih haruslah menyatu, bukan bagian dari lahan yang terpisah-pisah.

5.1.3. Faktor Teknis

Faktor teknis menyangkut beberapa aspek yaitu ukuran lahan, bentuk lahan, kondisi tanah, topografi dan keberadaan SUTET.

Lahan yang akan dibangun harus memiliki daya dukung tanah yang memenuhi syarat. Taman rencana berlokasi pada Jalan Urip Sumoharjo dengan dengan pertimbangan untuk menyediakan taman pada gerbang timur masuk Kota Magelang dengan luas lahan yang diperlukan untuk pembuatan taman ini mempertimbangan ruas Jalan Urip Sumoharjo yang berstatus sebagai jalan nasional sehingga harus memperhatikan Ruang Milik Jalan sebesar 14 meter dari as jalan

Selain itu, faktor teknis juga menyangkut bentuk lahan dan topografi. Dalam hal ini, ketinggian lahan haruslah kurang dari 1.000 meter di atas permukaan air laut (MDPL). Selanjutnya, kemiringan lahan tidak melebihi 15 %, dengan ketentuan:

1. Tanpa rekayasa untuk kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datar landai dengan kemiringan 0-8%,
2. Diperlukan rekayasa teknis untuk lahan dengan kemiringan 8-15%.

Keberadaan SUTET, diacu dengan Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia nomor 2 Tahun 2019 tentang perubahan Atas Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 18 Tahun 2015 Tentang Ruang Bebas dan Jarak bebas Minimum pada Saluran Udara Tegangan Tinggi, Saluran udara Tegangan Ekstra Tinggi, dan Saluran Udara Tegangan tinggi Arus Searah Untuk Penyaluran Tenaga Listrik

5.1.4. Fasilitas Lingkungan

Keberadaan Taman haruslah didukung oleh sarana-prasarana yang memadai. Untuk itu daya dukung fisik lingkungan juga harus dipertimbangkan, termasuk ketersediaan pasokan air bersih dan ketersediaan pasokan daya listrik dan ketersediaan penampungan sampah

5.1.5. Harga Lahan

Faktor harga lahan menjadi penting apabila lahan yang terpilih merupakan lahan milik pribadi. Faktor harga lahan menjadi sebuah pertimbangan untuk menentukan apakah manfaat yang akan diperoleh dengan membeli lahan tersebut sebanding dengan biaya yang dikeluarkan. Harga lahan ditentukan berdasarkan hasil negosiasi antara pihak pemerintah dengan pemilik tanah untuk menghasilkan kesepakatan yang saling menguntungkan.

5.1.6. Akses Jalan

Lahan yang dipilih untuk menjadi lokasi Lahan Taman haruslah memiliki akses jalan yang memadai untuk mendukung proses pembangunan Taman dan pemanfaatannya di kemudian hari. Dalam hal ini, lahan harus bisa diakses dengan kendaraan roda empat dan memiliki kapasitas jalan yang bisa dilalui oleh mobil truk.

5.1.7. Bebas Dari Banjir dan Longsor

Tanah yang dipilih harus bebas dari pencemaran air, udara, dan gangguan suara atau gangguan lainnya, baik yang ditimbulkan sumber daya buatan manusia maupun sumber daya alam seperti banjir, tanah longsor, tsunami. Tanah yang dipilih juga tidak boleh melanggar garis sempadan bangunan, sungai dan pantai.

5.1.8. Masalah Sosial

Masalah sosial menyangkut kemampuan lokasi lahan untuk memberi kemudahan , kenyamanan dan memberikan rasa sejuk dan indah bagi masyarakat. Lokasi Taman yang dipilih haruslah berada di lokasi yang terjangkau dan bisa dinikmati oleh semua orang. Hal ini

penting untuk menghindari biaya transportasi yang tinggi bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang berasal dari golongan menengah ke bawah,

5.2. ANALISIS KELAYAKAN

Setelah mendapatkan kriteria dari analisis Delphi maka selanjutnya dilakukan pembobotan pada masing – masing kriteria dengan menggunakan analisis AHP. Setiap faktor dinilai menurut skala kepentingan (prioritas).

Penentuan bobot variabel dimulai dari skala 0,0 sampai pada skala 1,0 dimana 0,0 merupakan skala terendah dengan indikator tidak penting dan 1,0 merupakan skala tertinggi dengan indikator paling penting. Penentuan bobot tersebut dilakukan dengan cara mengidentifikasi kriteria tersebut dengan metode *paired comparison*. Metode ini menggunakan penilaian terhadap bobot dengan cara memberikan skala 1,2 dan 3 untuk setiap variabel dalam menentukan bobot.

- 1 = indikator horizontal kurang penting dari indikator vertikal
- 2 = indikator horizontal sama penting dari indikator vertikal
- 3 = indikator horizontal lebih penting dari indikator vertikal

Cara membaca perbandingan dimulai dari baris (indikator vertikal) dibandingkan dengan kolom (indikator horizontal).

Tabel 5.1.
Pembobotan Variabel

| No | Kriteria | Indikator | Nilai Variabel | Bobot |
|--------------|-------------------------------|--|----------------|-------|
| 1 | Hukum | Kesesuaian Dengan RTRW | 41 | 0.07 |
| | | Tinggi gedung maksimum | 19 | 0.03 |
| | | Kendala akte | 27 | 0.05 |
| | | Kelegalan penggunaan lahan | 21 | 0.04 |
| | | Status lahan | 26 | 0.05 |
| 2 | <i>Zoning</i> | Keterbatasan akibat kepadatan dan <i>layout</i> | 6 | 0.01 |
| | | Kesatuan lahan | 20 | 0.04 |
| | | Jarak dari batas timur | 20 | 0.04 |
| 3 | Faktor Teknis | Ukuran lahan | 17 | 0.03 |
| | | Bentuk lahan | 31 | 0.06 |
| | | Kondisi tanah | 39 | 0.07 |
| | | Topografi | 31 | 0.06 |
| 4 | Fasilitas Lingkungan | Daya Dukung Fisik lingkungan | 26 | 0.05 |
| | | Ketersediaan pasokan air bersih | 20 | 0.04 |
| | | Ketersediaan pasokan daya listrik | 13 | 0.02 |
| 5 | Kemudahan Pencapaian | Jalur Pedestrian ke lokasi | 20 | 0.04 |
| | | Akses dari permukiman terdekat | 9 | 0.02 |
| | | Akses Jalan Raya | 31 | 0.06 |
| 6 | Estetika Kawasan | View Kawasan | 18 | 0.03 |
| | | Gangguan dari utilitas secara visual (terhalang Gedung, sarpras lainnya) | 18 | 0.03 |
| 7 | Harga Lahan | | 22 | 0.04 |
| 8 | Bebas dari banjir dan longsor | | 57 | 0.10 |
| 9 | Kondisi Sosial | | 22 | 0.04 |
| Total | | | 554 | 1.00 |

Sumber: Data diolah (2019)

Skala nilai untuk setiap lokasi adalah nilai minimum satu dan nilai maksimum empat, sesuai dengan kondisi lokasi. Jika kondisi lokasi sangat sesuai dengan kriteria maka akan diberi nilai maksimum dan sebaliknya jika kondisi lokasi tidak sesuai dengan kriteria maka akan diberi nilai minimum.

- 1 = tidak memenuhi kriteria
- 2 = kurang memenuhi kriteria
- 3 = memenuhi kriteria
- 4 = sangat memenuhi kriteria

Selanjutnya dilakukan perkalian antara bobot dengan nilai setiap lokasi untuk masing-masing variabel untuk memperoleh skor pembobotan. Kemudian skor pembobotan ini dijumlahkan untuk melihat ranking (urutan) lokasi yang dijadikan prioritas rekomendasi.

Tabel 5.2.
Analisis Kelayakan Lokasi

| No. | Kriteria | Indikator | Bobot | Lokasi | | | | | | | |
|-----|----------------------|--|-------|----------|------|----------|------|----------|------|----------|------|
| | | | | LOKASI 1 | | LOKASI 2 | | LOKASI 3 | | LOKASI 4 | |
| | | | | Nilai | Skor | Nilai | Skor | Nilai | Skor | Nilai | Skor |
| 1 | Hukum | Kesesuaian Dengan RTRW | 0.07 | 3 | 0.21 | 3 | 0.21 | 3 | 0.21 | 3 | 0.21 |
| | | Tinggi gedung maksimum | 0.03 | 3 | 0.10 | 3 | 0.10 | 3 | 0.10 | 3 | 0.10 |
| | | Kendala akte | 0.05 | 3 | 0.15 | 3 | 0.15 | 3 | 0.15 | 3 | 0.15 |
| | | Kelegalan penggunaan lahan | 0.04 | 3 | 0.11 | 3 | 0.11 | 3 | 0.11 | 3 | 0.11 |
| | | Status lahan | 0.05 | 3 | 0.13 | 3 | 0.14 | 3 | 0.13 | 3 | 0.13 |
| 2 | Zoning | Keterbatasan akibat kepadatan dan layout | 0.01 | 2 | 0.02 | 3 | 0.03 | 2 | 0.02 | 3 | 0.03 |
| | | Kesatuan lahan | 0.04 | 2 | 0.08 | 3 | 0.11 | 3 | 0.11 | 3 | 0.11 |
| 3 | Faktor Teknis | Ukuran lahan | 0.04 | 3 | 0.11 | 2 | 0.09 | 3 | 0.10 | 4 | 0.14 |
| | | Bentuk lahan | 0.03 | 3 | 0.08 | 3 | 0.10 | 3 | 0.09 | 4 | 0.12 |
| | | Kondisi tanah | 0.06 | 3 | 0.17 | 3 | 0.17 | 3 | 0.16 | 4 | 0.22 |
| | | Topografi | 0.07 | 3 | 0.18 | 3 | 0.21 | 3 | 0.21 | 3 | 0.20 |
| 4 | Fasilitas Lingkungan | Daya Dukung Fisik lingkungan | 0.05 | 3 | 0.16 | 3 | 0.17 | 2 | 0.14 | 2 | 0.12 |
| | | Ketersediaan pasokan air bersih | 0.04 | 3 | 0.14 | 3 | 0.14 | 3 | 0.14 | 3 | 0.14 |
| | | Ketersediaan pasokan daya | 0.02 | 3 | 0.11 | 3 | 0.11 | 3 | 0.11 | 3 | 0.11 |

| | | | | | | | | | | | |
|---------------|-------------------------------|--------------------------------------|------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|
| | | listrik | | | | | | | | | |
| 5 | Kemudahan Pencapaian | Jalur Pedestrian ke lokasi | 0.04 | 2 | 0.08 | 2 | 0.09 | 2 | 0.09 | 3 | 0.10 |
| | | Akses dari permukiman terdekat | 0.02 | 2 | 0.04 | 3 | 0.05 | 2 | 0.04 | 3 | 0.04 |
| | | Akses jalan raya | 0.06 | 3 | 0.17 | 3 | 0.17 | 3 | 0.17 | 3 | 0.17 |
| 6 | Estetika Kawasan | View Kawasan | 0.03 | 3 | 0.09 | 2 | 0.08 | 2 | 0.07 | 4 | 0.13 |
| | | Gangguan dari utilitas secara visual | 0.03 | 2 | 0.07 | 3 | 0.10 | 3 | 0.09 | 2 | 0.07 |
| 7 | Harga Lahan | | 0.04 | 3 | 0.11 | 3 | 0.11 | 3 | 0.11 | 3 | 0.11 |
| 8 | Bebas dari banjir dan longsor | | 0.10 | 3 | 0.31 | 3 | 0.31 | 3 | 0.31 | 2 | 0.25 |
| 9 | Kondisi Sosial | | 0.04 | 3 | 0.12 | 3 | 0.12 | 3 | 0.12 | 3 | 0.12 |
| Jumlah | | | | | 2.81 | | 2.92 | | 2.84 | | 2.96 |
| Urutan | | | | | 4 | | 2 | | 3 | | 1 |

Sumber: Data diolah (2019)

Berdasarkan analisis kelayakan lokasi, urutan (ranking) keempat lokasi tersebut adalah:

1. Lokasi 4
2. Lokasi 2
3. Lokasi 3
4. Lokasi 1

BAB VI

REKOMENDASI



LAPORAN AKHIR

Dalam menentukan rekomendasi kelayakan lokasi lahan taman ini terdapat empat alternatif lokasi yang dianalisis. Peringkat lokasi dalam analisis kelayakan akan menjadi dasar dalam memberi rekomendasi kepada pihak terkait. Peringkat lokasi merupakan urutan prioritas lokasi yang direkomendasikan, dimana lokasi pada urutan pertama menjadi rekomendasi prioritas dalam pembangunan taman demikian untuk peringkat selanjutnya.

Berdasarkan analisis kelayakan lokasi tersebut, Rekomendasi peringkat lokasi secara berturut-turut adalah lahan depan SPBU, Lahan sebelah Koramil, lahan depan SD Wates dan lahan sebelah kantor DPC PDI Perjuangan .

Berikut kelemahan dan kelebihan dari Masing-masing lokasi lahan tersebut

TABEL
KEKURANGAN DAN KELEBIHAN
MASING-MASING ALTERNATIF LOKASI LAHAN TAMAN

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|------------------------------------|---------------|--|------------|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| 1 | LAHAN DEPAN SPBU CANGUK | Hukum | <p>1) dalam Perda No 4 Th 2012 RTRW 2011-2031 sebagai kawasan permukiman perkotaan sedangkan dalam revisi 2019 termasuk kedalam kawasan perdagangan dan jasa dan sebagian permukiman</p> <p>2) Status lahan adalah milik pribadi</p> | |
| | | <i>Zoning</i> | <p>1) Bentuk menyerupai persegi empat, yang tidak beraturan dengan bagian depan melebar. Bentuk ini baik untuk dikembangkan karena memiliki muka yang lebar sehingga dapat menjadi sarana rancang taman yang mudah dilihat dan dikenali</p> <p>2) Ukuran lahan cukup besar untuk memenuhi arahan fungsi, yaitu</p> | |

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|--------|---------------|--|---|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| | | | taman yang memiliki fungsi identitas sekaligus untuk pengembangan sektor agribisnis tanaman hias, pengembangan kompetensi masyarakat, dan destinasi wisata. | |
| | | Faktor Teknis | <ol style="list-style-type: none"> 1) Kontur relatif menurun dan tidak rata terhadap jalan 2) kondisi topografi dengan kelerengan hingga 40%, memungkinkan untuk fungsi lindung terhadap longsor dan resapan air, walaupun sesuai dengan RTRW kawasan permukiman, apabila dimanfaatkan untuk kawasan budidaya misal untuk bangunan rumah atau perdagangan harus memenuhi aspek keamanan konstruksi, apabila tidak maka akan rawan terjadinya longsor pada kemiringan tersebut, sehingga pada | Perlu penambahan ketinggian lahan baik dengan urugan atau dengan membuat struktur tinggi agar nampak dari jalan |

LAPORAN AKHIR

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|--------|----------------------|---|------------|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| | | | <p>lokasi apabila dimanfaatkan untuk RTH sangat tepat</p> <p>3) Dari fungsi ekologis RTH lebih mendukung untuk mengamankan kontur curam daripada bangunan budidaya lainnya, jika memungkinkan dengan tanaman keras menahun dan juga mendukung fungsi estetika</p> | |
| | | Fasilitas Lingkungan | <p>1) Tersedianya sarana air bersih</p> <p>2) Tersedianya jaringan listrik</p> <p>3) Tersedianya jaringan drainase</p> <p>4) Tersedianya jaringan sampah</p> | |
| | | Kemudahan pencapaian | <p>1) Adanya Jalur pedestrian ke lokasi</p> <p>2) Adanya Akses dari permukiman terdekat</p> <p>3) Adanya Akses jalan raya secara langsung</p> <p>4) Mempunyai jarak</p> | |

LAPORAN AKHIR

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| | | | terdekat dengan pertigaan cangkuk sehingga sebagai identitas kota sangat terwadahi. | |
| | | Estetika Kawasan | Mempunyai view yang menarik | Ada menara sutet |
| | | Bebas dari banjir dan longsor | Tidak termasuk dalam lokasi rawan bencana | |
| | | Kondisi Sosial | Masyarakat senang dengan rencana dibangun taman | |
| | | Kesesuaian Dengan fungsi RTH Publik | Sangat sesuai untuk fungsi RTH untuk meredam polusi dari arus kendaraan yang padat pada kawasan cangkuk | |
| 2 | LAHAN SEBELAH KANAN KORAMIL | | | |
| | | Hukum | 1). dalam Perda No 4 Th 2012 RTRW 2011-2031 sebagai kawasan permukiman perkotaan, sedangkan dalam revisi 2019 termasuk | 2). Status lahan adalah milik pemerintah Kota |

LAPORAN AKHIR

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|--------|---------------|--|---|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| | | | kedalam kawasan perdagangan dan jasa . | |
| | | <i>Zoning</i> | Bentuk menyerupai persegi empat yang memanjang ke dalam dengan bagian depan lebih sempit. Bentuk ini kurang baik untuk dikembangkan karena memiliki lebar muka yang terbatas sehingga perlu upaya desain khusus untuk membuatnya lebih menonjol, dan pertimbangan lebar terhadap fungsi-fungsi yang dapat diberikan. | Ukuran lahan tidak terlalu besar untuk fungsi taman yang memiliki fungsi identitas sekaligus untuk pengembangan sektor agribisnis tanaman hias, pengembangan kompetensi masyarakat, dan destinasi wisata. Namun masih memiliki potensi pengembangan lahan kosong di bagian belakang selatan, tetapi kurang strategis karena tidak memiliki muka menghadap jalan |
| | | Faktor | Kontur relatif datar | |

LAPORAN AKHIR

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|--------|----------------------|---|---|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| | | Teknis | dan rata terhadap jalan, sehingga kondisi ini baik untuk pengembangan taman yang berfungsi sebagai identitas kota, karena mudah terlihat dari jalan, tanpa perlu penambahan ketinggian lahan | |
| | | Fasilitas Lingkungan | <ol style="list-style-type: none"> 1) Tersedianya sarana air bersih 2) Tersedianya jaringan listrik 3) Tersedianya jaringan drainase 4) Tersedianya jaringan sampah | |
| | | Kemudahan pencapaian | <ol style="list-style-type: none"> 1) Adanya Jalur pedestrian ke lokasi 2) Adanya Akses dari permukiman terdekat 3) Adanya Akses jalan raya secara langsung | Mempunyai jarak yang relative jauh dengan pertigaan cangkuk sehingga apabila difungsikan sebagai batas kota tidak memadai |
| | | Estetika | Tidak ada gangguan visual | |

LAPORAN AKHIR

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|-----------------------------|-------------------------------------|--|---|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| | | Kawasan | | |
| | | Bebas dari banjir dan longsor | Tidak termasuk dalam lokasi rawan bencana | |
| | | Kondisi Sosial | Masyarakat senang dengan rencana dibangun taman | |
| | | Kesesuaian Dengan fungsi RTH Publik | | Kurang sesuai untuk fungsi RTH |
| 3. | LAHAN DEPAN SD WATES | Hukum | 1).dalam Perda No 4 Th 2012 RTRW 2011-2031 sebagai kawasan perkantoran) sedangkan dalam revisi 2019 termasuk kedalam kawasan perdagangan dan jasa . 2). Status lahan adalah milik pribadi | |
| | | <i>Zoning</i> | | 1) Bentuk menyerupai persegi empat yang tidak beraturan dengan bagian depan yang lebar dan ada penyempitan di |

LAPORAN AKHIR

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|--------|---------------|--|--|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| | | | | <p>bagian selatan site</p> <p>2) Ukuran lahan tidak terlalu besar untuk memenuhi arahan fungsi, yaitu taman yang memiliki fungsi identitas sekaligus untuk pengembangan sektor agribisnis tanaman hias, pengembangan kompetensi masyarakat, dan destinasi wisata. Namun masih memiliki potensi pengembangan lahan kosong di bagian utara, tetapi letaknya kurang strategis karena tidak memiliki muka menghadap ke jalan</p> |
| | | Faktor Teknis | Kontur relatif datar dan rata terhadap jalan, sehingga | |

LAPORAN AKHIR

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|--------|----------------------|---|--|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| | | | kondisi ini baik untuk pengembangan taman yang berfungsi sebagai identitas kota, karena mudah terlihat dari jalan, tanpa perlu penambahan ketinggian lahan | |
| | | Fasilitas Lingkungan | <ol style="list-style-type: none"> 1) Tersedianya sarana air bersih 2) Tersedianya jaringan listrik 3) Tersedianya jaringan drainase 4) Tersedianya jaringan sampah | |
| | | Kemudahan pencapaian | <ol style="list-style-type: none"> 1) Adanya Jalur pedestrian ke lokasi 2) Adanya Akses dari permukiman terdekat 3) Adanya Akses jalan raya secara langsung | Mempunyai jarak yang relative jauh dengan pertigaan cangkuk sehingga apabila difungsikan sebagai batas kota tidak mewadahi |
| | | Estetika Kawasan | Tidak ada gangguan visual | |

LAPORAN AKHIR

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|--|-------------------------------------|---|--|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| | | Bebas dari banjir dan longsor | Tidak termasuk dalam lokasi rawan bencana | |
| | | Kondisi Sosial | Masyarakat senang dengan rencana dibangun taman | |
| | | Kesesuaian Dengan fungsi RTH Publik | | Kurang sesuai untuk fungsi RTH |
| 4 | LAHAN SEBELAH KANAN KANTOR DPC PDI PERJUANGAN | Hukum | <p>1) Dalam Perda No 4 Th 2012 RTRW 2011-2031 sebagai kawasan permukiman perkotaan, sedangkan dalam revisi 2019 termasuk kedalam kawasan perdagangan dan jasa</p> <p>2) Status lahan adalah milik pribadi</p> | |
| | | <i>Zoning</i> | Bentuk menyerupai persegi empat, dengan bagian depan melebar. Bentuk ini baik untuk dikembangkan karena memiliki muka yang lebar sehingga dapat menjadi sarana rancang taman yang mudah dilihat dan | 1) Ukuran lahan tidak terlalu besar sehingga kurang bisa difungsikan sebagai taman yang berfungsi identitas sekaligus untuk pengembangan sektor agribisnis |

LAPORAN AKHIR

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|--------|----------------------|---|---|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| | | | dikenali. | tanaman hias, pengembangan kompetensi masyarakat, dan destinasi wisata. |
| | | Faktor Teknis | 1) Kondisi tanah datar , Kontur relatif datar dan rata terhadap jalan, sehingga kondisi ini baik untuk pengembangan taman yang berfungsi sebagai identitas kota, karena mudah terlihat dari jalan, tanpa perlu penambahan ketinggian lahan | |
| | | Fasilitas Lingkungan | 1) Tersedianya sarana air bersih 2) Tersedianya jaringan listrik 3) Tersedianya jaringan drainase 4) Tersedianya jaringan sampah | |

LAPORAN AKHIR

| No | LOKASI | KRITERIA | Kelebihan | Kekurangan |
|----|--------|-------------------------------------|--|---|
| 1 | 2 | | 3 | 4 |
| | | Kemudahan pencapaian | 1) Adanya Jalur pedestrian ke lokasi 2) Adanya Akses dari permukiman terdekat 3) Adanya Akses jalan raya secara langsung | Mempunyai jarak yang relative jauh dengan pertigaan canguk sehingga apabila difungsikan sebagai batas kota tidak mewadahi |
| | | Estetika Kawasan | Tidak ada gangguan visual | |
| | | Bebas dari banjir dan longsor | Tidak termasuk dalam lokasi rawan bencana | |
| | | Kondisi Sosial | Masyarakat senang dengan rencana dibangun taman | |
| | | Kesesuaian Dengan fungsi RTH Publik | | Kurang sesuai untuk fungsi RTH |