

## BAB III

### TINJAUAN KAWASAN / WILAYAH

#### 3.1 TINJAUAN UMUM KOTA MAGELANG MAGELANG

##### 3.1.1 KONDISI ADMINISTRATIF KOTA MAGELANG MAGELANG

Kota Magelang merupakan salah satu kota yang terletak di tengah Jawa Tengah yang terletak ditengah-tengah wilayah Kabupaten Magelang dengan memiliki luas 18,12 km<sup>2</sup> atau sekitar 0,06 % dari luas wilayah Jawa Tengah dan merupakan kota terkecil di Jawa Tengah. Kota Magelang terbagi atas 3 kecamatan dan 17 kelurahan dengan batas- batas wilayah sebagai berikut:

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

Berikut pembagian kecamatan dan kelurahan yang terdapat di Kota Magelang

##### A. Kecamatan Magelang Utara

- Luas wilayah 6.128 km<sup>2</sup>, Terdiri dari 5 kelurahan yaitu:
- Kelurahan Potrobangsari
- Kelurahan Wates
- Kelurahan Kedungsari
- Kelurahan Kramat Selatan
- Kelurahan Kramat Utara

Kecamatan Magelang Tengah Luas wilayah 5.104 km<sup>2</sup>, Terdiri dari 6 kelurahan yaitu:

**PEMBAGIAN WILAYAH 3 ADMINISTRASI  
KECAMATAN KOTA MAGELANG**



Gambar 3.1: Peta Administratif Kota Magelang

Sumber : RTRW Kabupaten Magelang, 2010-2030

Kota Magelang memiliki luas lahan 18,12 km<sup>2</sup>. Secara geografis Kota Magelang terletak pada 110° 12'30"-110°12'52" Bujur Timur dan 7°26'28"-7°30'9" Lintang Selatan. Kota Magelang memiliki letak yang strategis karena posisinya yang berada tepat di tengah-tengah Jawa Tengah dan berada di persilangan jalur transportasi dan ekonomi antara Semarang-Magelang-Yogyakarta dan Purworejo.<sup>26</sup>

Secara topografis, Kota Magelang terletak di daaran tinggi yang berada kurang lebih 380m di atas permukaan laut dengan kemiringan berkisar

<sup>26</sup> Seksi Neraca Wilayah dan Analisa Statistik, 2014, *Statistik Daerah Kota Magelang*, Magelang: Badan Pusat Statistik, hlm 1

antara 5° – 45°, sehingga Kota Magelang merupakan wilayah yang bebas banjir. Kota Magelang memiliki 2 sungai di sisi barat dan timur yaitu:

Barat: sungai Progo

Timur: sungai Elo

Tabel 3.1 data administratif Kota Magelang

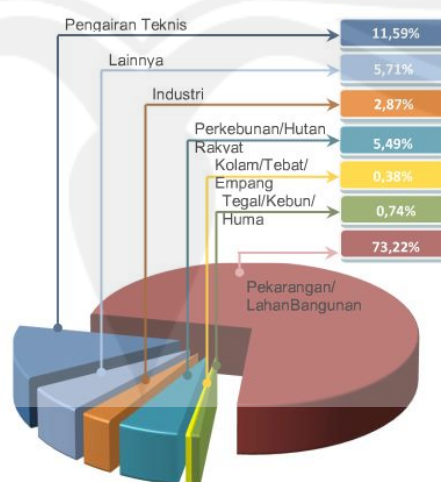
Uraian	Satuan	2013
Luas	Km <sup>2</sup>	18,120
Kecamatan	wilayah	3
Kelurahan	wilayah	17
RW	wilayah	190
RT	wilayah	1.026

Sumber : [www.kotamagelang.go.id](http://www.kotamagelang.go.id) diakses 2 Januari 2016

### 3.1.2 KONDISI KLIMATOLOGIS KOTA MAGELANG

Secara klimatologis, Kota Magelang berada di daerah beriklim basah dengan curah hujan yang cukup tinggi, yakni sebesar +7,10 mm/th. Hujan berlangsung hamper sepanjang tahun. Dari data tahun 2013, hujan terjadi selama sebelas bulan dengan rata- rata setiap bulan 15,42 hari hujan. Curah hujan tertinggi sebesar 476 mm terjadi selama bulan Januari dengan hari hujan sebanyak 25.

Diagram 3.1 Persentase penggunaan lahan di Kota Magelang



Sumber: BPS,2014, Kota Magelang dalam Angka 2014, hlm 1

### 3.1.3. Kondisi Sosial Dan Ekonomi

Berikut adalah diagram mengenai jumlah penduduk Kota Magelang berdasarkan jenis kelaminnya.

Diagram 3.2 Piramida penduduk Kota Magelang



Sumber: BPS, 2014, Statistik Daerah Kota Magelang, hlm 3

Tabel 3.2. Indikator Kependudukan Kota Magelang

Variabel Kependudukan	2012	2013
Jumlah Penduduk		
1. Laki- laki	58.924	59.046
2. Perempuan	60.405	60.889
3. Total	119.329	119.935
Laju pertumbuhan penduduk,	0,44	0,51
Rasio Jenis Kelamin	97	97
Jumlah Rumah Tangga	40.623	38.466
Rata- rata ART	3	3
Kepadatan Penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )	6.585	6.619
Komposisi Umur(%)		
4. 0-14	23,05	22,75
5. 12-64	69,67	69,77
6. 65+	7,28	48

Sumber: BPS, hasil proyeksi penduduk, 2014

Penduduk kota Magelang sebagian besar merupakan penduduk usia produktif(15-64 th) yaitu 69,77 persen atau sebesar 83.868 jiwa. Rasio ketergantungan Kota Magelang sebesar 43 artinya setiap 100 penduduk usia produktif (15-64<sup>th</sup>) di Kota Magelang harus menanggung 43 orang penduduk usia non produktif.

Sementara itu di bidang ekonomi, struktur ketenagakerjaan di Kota Magelang masih didominasi sector perdagangan dan pada tahun 2013 mengalami kenaikan. Sector yang paling kecil adalah sector pertanian dengan 1,84 persen.<sup>27</sup>

Tabel 3.3 Penyerapan Tenaga Kerja di Kota Magelang

Uraian	2011	2012	2013
Pertanian (%)	0,96	0,18	1,84
Industri Pengolahan (%)	12,05	15,61	17,93
Perdagangan (%)	40,32	38,60	42,47
Jasa	28,13	31,01	25,44
Sektor lain	18,55	14,60	12,32

Sumber: BPS, 2014, Statistik Daerah Kota Magelang, hlm. 4

#### 3.1.4 PENGGUNAAN LAHAN KOTA MAGELANG

Dari luas lahan secara keseluruhan di Kota Magelang pada tahun 2013, terdiri dari lahan untuk penggunaan Tanah Sawah sekitar 197.64 Ha dan Tanah Bukan Sawah (Tanah Kering) sekitar 1.614.36 Ha. Adapun luas lahan yang digunakan untuk usaha pertanian pada tahun 2013 sebesar 312.48 hektar atau 17.24 persen dari seluruh luas tanah di Kota Magelang. Rincian untuk penggunaan lahan pertanian adalah tanah sawah sebesar 197.64 hektar (63,25% dari luas lahan pertanian), Kawasan lindung dan RTH 99,56 hektar (31.86%), tegal/kebun dan kolam/empang masing-masing 9.25 hektar (2.93%) dan 6,68 hektar (2.14%). Penggunaan tanah di Kota Magelang sebagian besar adalah untuk pekarangan dan bangunan yaitu seluas 1.344.45 Ha (74.20%), sedang penggunaan lahan yang industri sebesar 51.97 Ha dan penggunaan lahan untuk lainnya sebesar

<sup>27</sup> Seksi Neraca Wilayah dan Analisa Statistik, 2014, *Statistik Daerah Kota Magelang, Magelang: Badan Pusat Statistik*, hlm. 4

103.09 Ha. Sementara penggunaan lahan untuk tahun 2012 yang dipergunakan untuk Tanah Sawah sekitar 199.96 hektar dan Tanah Bukan Sawah (Tanah Kering) sekitar 1.612.03 hektar. Luas lahan yang digunakan untuk usaha pertanian pada tahun 2012 sebesar 315.45 hektar atau 17.41 persen dari seluruh luas tanah di Kota Magelang. Rincian untuk penggunaan lahan pertanian adalah tanah sawah seluas 199.96 hektar, Kawasan lindung dan RTH 99,56 hektar, tegal/kebun dan kolam/empang masing-masing 9.25 hektar dan 6,68 hektar. Sementara penggunaan tanah di Kota Magelang untuk pekarangan dan bangunan yaitu seluas 1.341.48 hektar, penggunaan lahan industri seluas 51.97 hektar dan penggunaan lahan untuk lainnya seluas 103.09 hektar. Gambaran penggunaan lahan di Kota Magelang dari tahun 2007 hingga tahun 2013, selengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut:

*Tabel 3.4 Tata Guna Lahan Kota Magelang*

NO	JENIS SAWAH	TAHUN 2012	TAHUN 2013	TAHUN 2014	TAHUN 2015
1	<b>TANAH SAWAH</b>				
	Pengairan Teknis	206,99	201,42	199,96	197,64
	Pengairan ½ Teknis	206,99	201,42	199,66	187,64
	Tadah Hujan	-	-	-	-
	Lainya	-	-	-	-
2	<b>TANAH KERING</b>	1,612,03	1,611,58	1,612,03	1,612,03
	Pekarangan atau Lahan Untuk Halaman dan Bangunan	1,344,48	1,344,31	1,341,48	1,344,45
	Tegal, Kebun, Ladang	10,40	10,11	9,25	8,60
	Kolam/ Empang	6,68	6,68	6,68	6,68

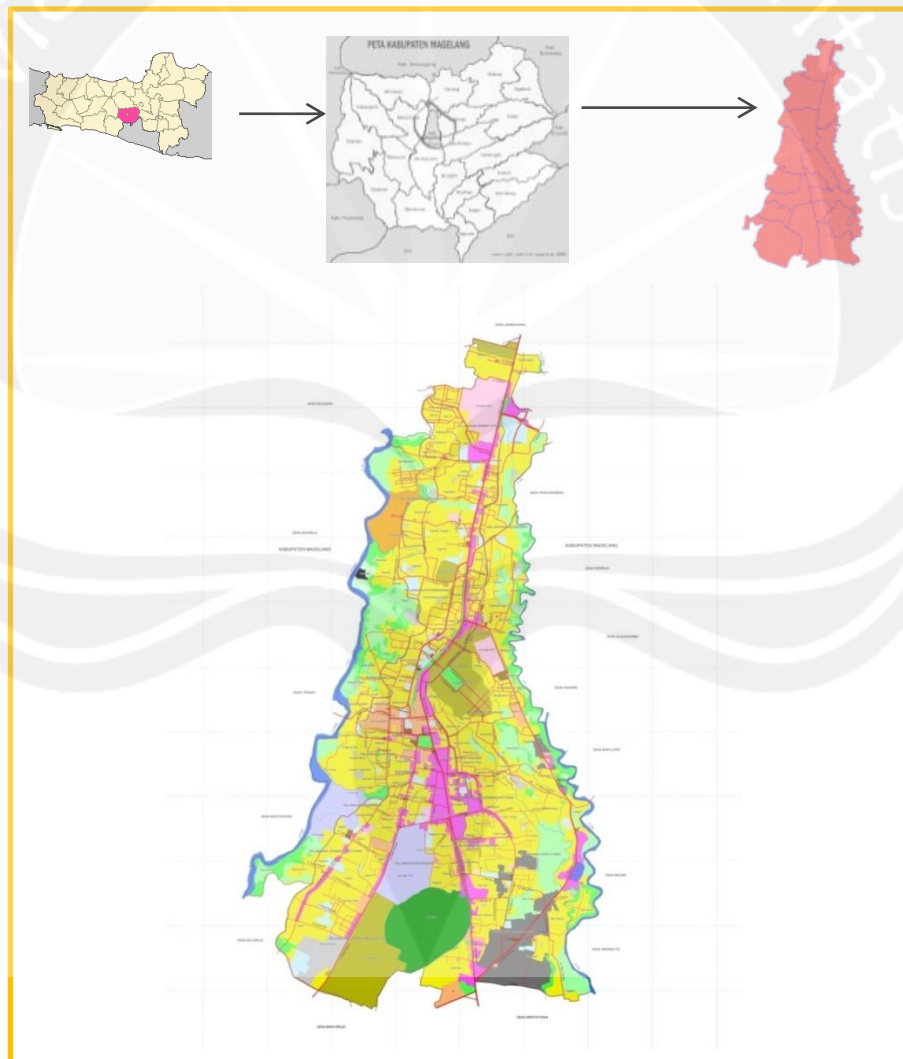
*Sumber : Lembaga Penelitian tanah Provinsi Jawa Tengah 2012*

Sesuai dengan karakteristik perkotaan, dari luas total wilayah Kota Magelang sebesar 1.812 Ha, tata guna lahan di Kota Magelang didominasi

pekarangan/ lahan untuk bangunan dan halaman sementara lahan pertanian semakin tahun semakin berkurang luasnya. Secara umum, keberadaan lahan sawah di Kota Magelang polanya menunjukkan penurunan seiring dengan perkembangan Kota Magelang sebagai Kota Jasa yang semakin pesat, luas areal sawah dari tahun ke tahun mengalami penyusutan. Lahan pertanian banyak yang berubah peruntukannya menjadi rumah tinggal, perumahan, pekarangan, gudang maupun untuk kegiatan ekonomi seperti ruko dan rumah makan.

Penyebaran jenis-jenis tanah tersebut dengan Kabupaten Magelang, adalah sebagai berikut :

### 3.1.5 RENCANA TATA RUANG DAERAH KOTA MAGELANG

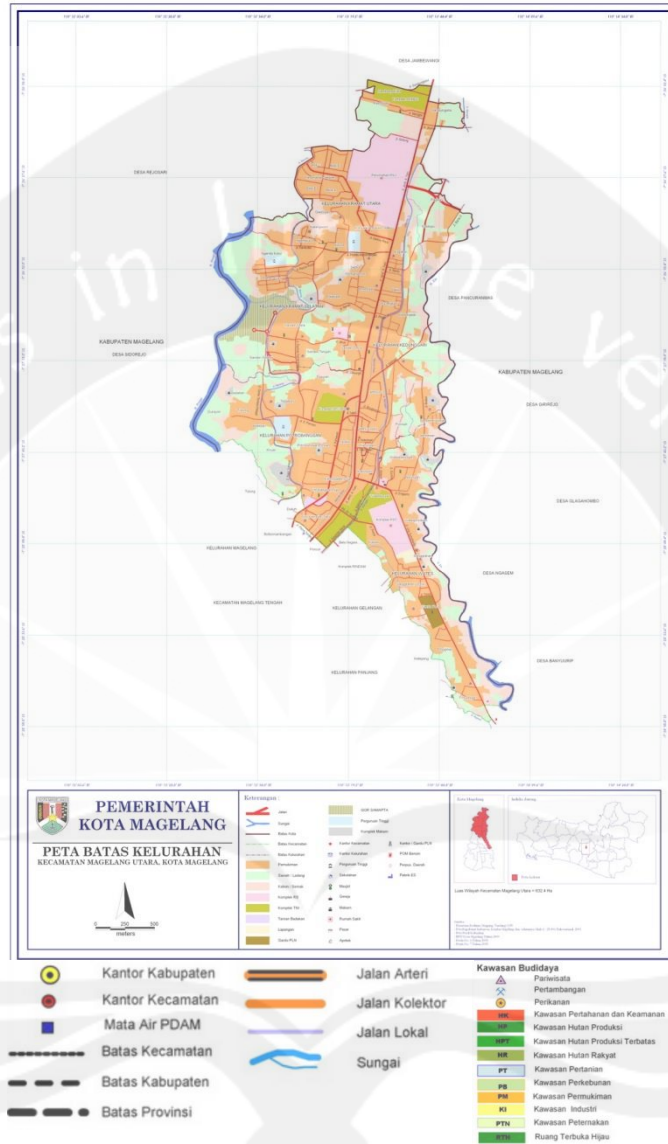


*Gambar 3.4 RDTRK Kota Magelang*

*Sumber :dinas PU Kota Magelang*

## 3.2 TINJAUAN UMUM KECAMATAN MAGELANG UTARA

### 3.2.1 KONDISI ADMINISTRATIF KECAMATAN MAGELANG UTARA



Gambar 3.5: Peta Kecamatan Magelang Utara

Sumber : Kantor Kecamatan Magelang utara, 2014

Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang berada pada ketinggian 380 meter di atas permukaan laut dan mempunyai luas wilayah 6,128 Km<sup>2</sup>. Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang terdiri dari 5 (Lima) Kelurahan. Kelurahan yang memiliki luas wilayah terbesar adalah Kelurahan Kramat Selatan dengan luas wilayah 1,458 Km<sup>2</sup> atau 23,86 %



luas wilayah keseluruhan, sedangkan luas wilayah terkecil yaitu Kelurahan Kramat Utara sebesar 0,864 Km<sup>2</sup> atau 14,05 % luas wilayah keseluruhan Luas wilayah Kota Magelang 18,12 Km<sup>2</sup>, terdiri dari 3 Kecamatan dan 17 Kelurahan. Tiga Kecamatan tersebut adalah:

1. Kecamatan Magelang Utara
2. Kecamatan Magelang Tengah
3. Kecamatan Magelang Selatan

Secara Administratif Kecamatan Magelang Utara memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang
- Sebelah Timur : Kec. Tegalrejo, Kabupaten Magelang
- Sebelah Selatan : Kec. Magelang Tengah, Kota Magelang
- Sebelah Barat : Kec. Bandongan, Kabupaten Magelang

*Tabel 3.5 : Jumlah RT/RW Kelurahan Di Kecamatan Magelang Utara*

No	Desa	Banyaknya		
		RW	RT	Keterangan
1	Kel.Kramat Selatan	6	8	
2	Kel.Kramat Utara	9	11	
3	Kel.Potrobangsari	7	6	
4	Kel.Kedungsari	12	12	
5	Kel.Wates	2	4	

*Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Magelang, 2011*

### 3.2.2 KONDISI KLIMATOLOGIS KECAMATAN MAGELANG UTARA

#### A. Curah Hujan

Berdasarkan informasi dari Badan Pengelolaan Sumber Daya Air (BPSDA), curah hujan rata-rata di Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang pada Tahun 2009 berkisar 14,49 mm.

#### B. Kondisi Iklim

Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang dikategorikan sebagai daerah beriklim tropis dengan 2 musim yaitu musim hujan dan musim

kemarau. Temperatur maksimum Kecamatan Magelang Utara sebesar 29o dan minimum 20o, sedangkan temperatur rata-rata 25o. Rata-rata kelembaban Kecamatan Magelang Utara Kota Magelang 88,8 %.

### C. Peruntukan Lahan Kecamatan Magelang Utara

Peruntukan lahan Kota Magelang dibagi menjadi beberapa blok dengan detail-detail jalan serta luasan dan penjelasan mengenai peruntukan lahanya. Pembagian zona dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 3.6 Pembagian Blok II BWK Kota Magelang

No	Blok	Kerangka Pembentuk Blok	Luas Blok (Ha)	Peruntukan Kawasan
1	2	3	4	8
1.	2a	Batas Kelurahan Wates, Kali Elo, Jalan Ahmad Yani dan Jalan Urip Sumaharjo	40,54	kawasan perdagangan/jasa dan permukiman.
2	2b	Jalan Pahlawan, Jalan Ahmad Yani	18,75	kawasan rekreasi kota dan permukiman
3	2c	Jalan Pahlawan, Jalan, Jalan Perintis Kemerdekaan	49,24	kawasan permukiman
4	2d	Kali Progo, Jalan Perintis Kemerdekaan	60,17	kawasan permukiman
5	2e	Jalan PAhlawan, Kali Progo, Batas kelurahan Potrobangsari dan Magelang,	153,81	kawasan permukiman dan pertanian
6	2f	<b>Jalan ahmad Yani, batas fisik sungai kecil, Jalan Wisanggeni</b>	<b>12,45</b>	<b>kawasan permukiman.</b>
7	2g	Batas fungsi kompleks RINDAM dan rumah sakit tentara dengan permukiman di blok 2g	78,07	kawasan permukiman dan pertanian
8	2h	Kawasan RINDAM dan rumah sakit tentara	69,69	kawasan militer (hankam).

Sumber : BAPPEDA Kota Magelang

Tabel 3.7 Pembagian zona Pembentuk kawasan Kota Magelang

No	Blok	Kerangka Pembentuk Blok	Luas Blok (Ha)	Peruntukan Kawasan
1	2	3	4	8
1.	5a	Komplek Pendidikan BWK V, Jalan Perintis Kemerdekaan, Kali Bening	49,15	kawasan perdagangan/jasa dan pelayanan sosial.
2	5b	Batas Kecamatan Kramat Utara dan Kramat Selatan, Kali Bening	62,93	perdagangan/jasa, pelayanan sosial dan permukiman.
3	5c	Komplek RSJ Soerojo, Batas Kota Magelang Utara	62,70	kawasan kesehatan dan permukiman
4	5d	Kawasan Sidotopo, Jalan Barito II	18,50	kawasan pendidikan tinggi dan rekreasi/olah raga.
5	5e	Batas Kelurahan Wates dan Kedungsari, Kali Manggis, Kali Ello	72,03	kawasan permukiman dan pertanian

No	Blok	Kerangka Pembentuk Blok	Luas Blok (Ha)	Peruntukan Kawasan
1	2	3	4	8
6	5f	Komplek Perumahan Korpri, batas dengan wilayah GOR Samapta	81,96	kawasan permukiman
7	5g	Kali Progo, Batas fisik berupa saluran irigasi dsebelah utara	28,65	kawasan olah raga

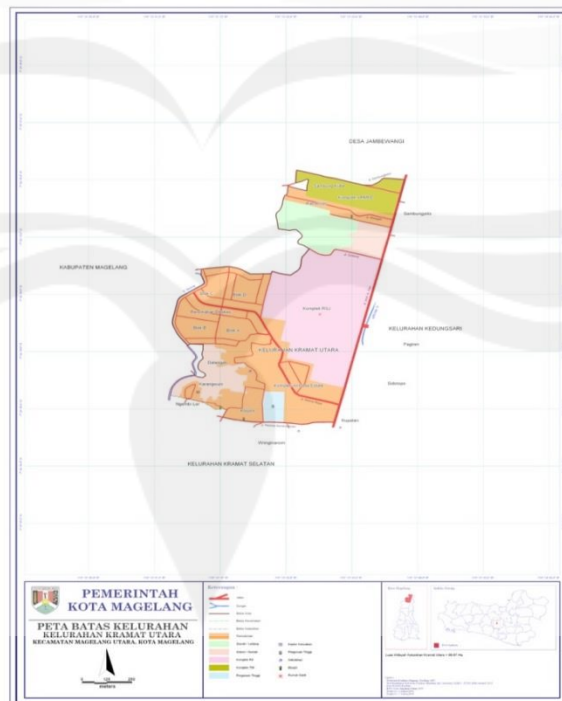
Sumber : BAPPEDA Kota Magelang

### 3.3 TINJAUAN UMUM KELURAHAN

#### 3.3.1 KONDISI ADMINISTRATIF KELURAHAN KERAMAT UTARA

Keramat utara merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Magelang utara luas sebesar 152.535 Ha dengan batas – batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Desa Jambewangi
- Sebelah Barat : Kab. Magelang
- Sebelah Timur : Kel. Kedungsari
- Sebelah Selatan : Kel. Kramat Selatan



Gambar 3.6: Peta Kelurahan Kramat utara  
Sumber : Data Kota Magelang, 2015

### 3.3.2 PEMBAGIAN LAHAN KELURAHAN

Kelurahan Kramat Urara memiliki konfigurasi lahan yang terdiri dari tanah untuk area persawahan, tanah untuk area tegalan, tanah untuk area bangunan dan pekarangan dengan ketinggian 250 m dari permukaan laut. Luas wilayah sebesar 1,46 km<sup>2</sup>. dengan konfigurasi pembagian lahan sebagai berikut:

*Tabel 3.8 . Penggunaan lahan Kota Magelang*

No	Penggunaan Lahan	Luas Lahan ( Ha )
1	Lahan Persawahan	71.444
2	Lahan Tegalan / Kebun	28.450
3	Lahan Pekarangan	45.665
5	Lain-Lain	6.976
Jumlah		152.535

*Sumber : Data Monografi kota Magelang , 2014*

Pada dasarnya masyarakat kelurahan Magelang Utara adalah buruh industri, Seperti halnya fenomena yang banyak terjadi di daerah perkotaan, jumlah penduduk bermata pencaharian sebagai petani semakin menurun jumlahnya apabila dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Kondisi ini dihadapkan pada lahan pertanian yang tersedia semakin berkurang disebabkan alih fungsi lahan pertanian menjadi permukiman, pertokoan dan industri.

### 3.3.3 SARANA DAN FASILITAS PELAYANAN

Di Kelurahan Kramat Utara untuk fasilitas pelayanan khususnya transportasi sangat banyak sekali mulai dari bis sampai angkutan umum melewati Kramat Utara. Terdapat juga fasilitas rumah sakit tentara Dr. Soedjono dan rumah sakit Prof. Soerodjo yang letaknya di lingkungan Kramat Utara.



Gambar 3.6: RST Dr. Soedjono

Sumber : [www.google.co.id](http://www.google.co.id)



Gambar 3.7: RST Dr. Soedjono

Sumber : [www.google.co.id](http://www.google.co.id)

### 3.4 TINJAUAN LOKASI RUMAH DINAS SUSUN TNI AD

Sasaran utama pemilihan lokasi adalah Kelurahan Kramat Utara Kecamatan Magelang Utara. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Magelang, kecamatan Magelang Utara merupakan daerah teritorial dibawah Kodim 07/05 IV/Diponegoro Kota Magelang.

Perencanaan Pembangunan Rumah Dinas Susun TNI AD di Kota Magelang bertujuan untuk :

- Menyediakan sarana dan prasarana TNI AD dalam mengemban tugas negara dalam bentuk rumah tinggal khusus agar dapat meningkatkan kinerja anggota TNI AD.
- Mengembangkan rumah vertikal yang bertujuan menghemat lahan yang semakin hari semakin berkurang.

#### 3.4.1 KRITERIA SITE DAN LOKASI

Pemilihan lokasi berdasarkan tinjauan terhadap Kecamatan Magelang Utara sangat berpengaruh terhadap terwujudnya Rumah Dinas Susun TNI AD. Dalam melakukan pemilihan lokasi dengan mempertimbangkan beberapa kriteria sebagai berikut :

- Lingkungan harus berada di kecamatan yang paling dekat dengan lingkungan Kodim IV/Diponegoro
- Lokasi terletak di jalan arterier primer kota Magelang
- Harus terdapat Rumah Sakit terdekat

### 3.4.2 PEMILIHAN SITE

Dari beberapa kriteria yang telah di paparkan diatas, maka site yang dapat mendukung sebagai Rumah Dinas TNI ini berada di Kelurahan Kramat Utara.

- Kondisi topografi yang rata dan tidak berkontur
- Kepemilikan lahan tidak harus milik TNI AD

### 3.4.3 KENDALA PEMILIHAN SITE

1. Site berada dilingkungan yang padat penduduk
2. Kondisi jalan yang sangat ramai, karena menjadi jalur utama Magelang- Semarang.
3. Kepemilikan tanah bukan merupakan tanah TNI AD.

### 3.4.4 SITE TERPILIH

Maka dalam pengembangan penulis mencoba membatasi lokasi site dan difokuskan berada di tengah persebaran unit pengerajin dan penataan memfokuskan untuk membentuk pola dengan mengikuti jalan. Berikut merupakan gambar lokasi terpilih.



Gambar 3.8: Site Terpilih

Sumber : googlerath kemudian diolah

Letak lokasi site tersebut berada di Jalan Ahmad Yani kecamatan Magelang Utara, Kota Magelang. Lokasi tersebut sangat strategis hanya berjarak  $\pm$  500 meter dari kantor Kodim IV/Diponegoro dan terletak di jalan utama antara Magelang - Semarang. Luasan site tersebut sekitar 5724 m<sup>2</sup>. Adapun batasan-batasan site tersebut adalah :

- Sebelah Utara : Jalan Utama menuju Perumahan Armada
- Sebelah Timur : Jalan Raya dan Toko Kelontong
- Sebelah Selatan : Jalan Sanden
- Sebelah Barat : Ruko Armada Estate

### **3.5 PEDOMAN PELAKSANAAN**

Peraturan daerah di Kecamatan Magelang Utara mengenai site :

- Sempadan bangunan dengan tepi tapak minimal 3m
- Sempadan dengan jalan raya minimal 5m
- Sempadan dengan sungai minimal 15-20 m
- Ketinggian bangunan maksimal 15-20m
- KDB bangunan 30%