

# KARAKTERISTIK DAN TIPOLOGI PERUBAHAN DI KAWASAN PUSAT KOTA SEMARANG

Wiwandari Handayani, Fadjar Hari Mardiansjah, Ahady Farrel Febriyanto

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro

Jalan Prof. H. Soedharto, SH, Semarang, 50275, Indonesia

## Jurnal Riptek

Volume 17 No. 1 (15 – 24)

Tersedia online di:

<http://riptek.semarangkota.go.id>

## Info Artikel:

Diterima: 10 Januari 2023

Disetujui: 15 April 2023

Tersedia online: 08 Agustus 2023

## Kata Kunci:

Pusat Kota, Tipologi Perubahan, Penurunan Pusat Kota, Kampung Kota, Kawasan Petawangi

## Korespondensi penulis:

\*farrel.febriyanto@gmail.com

**Abstract.** The decline of city centers is a pressing concern that impacts urban areas worldwide, including Semarang City. The population decline in the urban villages of Semarang's City Center coincided with their transformation. Many dwellings have changed their function due to the growth in commercial activity, which has affected the physical form of settlements in the area. Consequently, the city center often undergoes depreciation and generates vacant plots, which further exacerbates the ongoing environmental degradation. The physical transformation of urban villages needs to be identified as a positive opportunity to develop a more productive city center. This study aims to identify the characteristics and typologies of the city center to model the development of the Semarang City Center Area. This study uses a mixed research methods approach (mixed method) and uses primary data from questionnaires distributed to the community in the Central City of Semarang. The respondents in this study were people who lived in two residential groups: Kampung Kota (Urban Villages) and Planned Housing. The results showed that there are four typologies based on settlement characteristics and changes in their functions. These typologies included Fixed Planned Housing, Changed Planned Housing, Fixed Urban Villages and Changed Urban Villages. The four typologies then become the basis for the development model of the Semarang City Center Area, looking at opportunities and challenges.

## Cara mengutip:

Handayani, W., Mardiansjah, F.H., Febriyanto, A.F., 2023, *Karakteristik dan Tipologi Perubahan di Kawasan Pusat Kota Semarang*. Vol. 17(1) Halaman 15-24. <http://riptek.semarangkota.go.id>

## Pendahuluan

Wilayah perkotaan di Indonesia tumbuh dan berkembang dengan pesat mengarah pada perluasan kota yang membentuk pola *sprawl*. Hal ini disebabkan oleh peningkatan permintaan lahan yang semakin tinggi untuk memwadah berbagai aktivitas penduduk yang berimplikasi pada peningkatan harga lahan di pusat kota yang kemudian diikuti dengan pertumbuhan aktivitas perkotaan di pinggiran kota dengan harga lahan yang relatif lebih terjangkau. Ukuran kota yang semakin meluas membentuk pola perkotaan yang lebih bersifat multipolar (Mcgranahan & Satterthwaite, 2014). Sejalan dengan itu, masifnya pengembang yang turut membangun pusat permukiman baru ataupun kawasan industri baru di pinggiran kota, mendorong pergeseran konsentrasi penduduk dari pusat ke wilayah pinggiran yang mengakibatkan bangunan dan lahan di pusat kota tidak berfungsi optimal.

Penurunan laju pertumbuhan penduduk wilayah pusat kota terjadi di beberapa kota metropolitan di Indonesia (Nagasawa et al., 2015). Menurut data BPS tahun 2021, Kota Semarang pun turut mengalami penurunan laju pertumbuhan penduduk di kawasan pusat kotanya. Secara rata-rata, Kota Semarang

mengalami penurunan laju pertumbuhan penduduk mencapai 0,81% setiap tahunnya, dan mayoritas penurunan terjadi di kecamatan yang terletak di wilayah pusat kota. Penurunan jumlah penduduk ini beriringan dengan terjadinya transformasi kampung kota yang berada di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang (Lindarni & Handayani, 2014). Seperti di Kampung Sekayu, banyak hunian yang berubah fungsi akibat pertumbuhan aktivitas komersial yang kemudian mempengaruhi bentuk fisik permukiman di kawasan tersebut (Kurniawati et al., 2020; Kusumaningdyah et al., 2022).

Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang tahun 2011-2031, kawasan pusat kota Semarang termasuk dalam area BWK I yang merupakan pusat kawasan yang memiliki fungsi perkantoran, perdagangan, dan jasa dengan kawasan segitiga emas (Pemuda, Pandanaran, Gajahmada) serta Simpang Lima sebagai pusat bisnis. Saat ini kawasan CBD Pandama (Pemuda, Pandanaran, Gajahmada) telah berkembang menjadi area pusat perdagangan dan jasa yang lebih luas menjadi Kawasan Petawangi (Peterongan-Tawang-Siliwangi). Kawasan segitiga Petawangi memiliki potensi perekonomian yang besar dengan dominasi aktivitas

berupa perdagangan jasa dan komersial. Selain itu, Kawasan Petawangi didukung dengan keberadaan Stasiun Tawang yang menjadi pintu gerbang kedatangan di Kota Semarang.

Kawasan Petawangi sebagai pusat perdagangan dan jasa di Kota Semarang terus mengalami pertumbuhan yang pesat. Saat ini pemerintah Kota Semarang mendorong untuk penanaman modal dalam negeri maupun asing yang diarahkan pada Kawasan Petawangi. Namun implikasinya adalah permukiman penduduk yang harus menjadi korban dari kebijakan tersebut. Kampung Sekayu dan Jayenggaten menjadi contoh nyata perubahan fungsi di Kawasan Pusat Kota Semarang (Gunawan & Ramdhon, 2019).

Penurunan kualitas kawasan pusat kota merupakan masalah serius yang sedang dihadapi kota-kota di dunia, begitu pula Kota Semarang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadi perubahan kualitas lingkungan di Kawasan Pusat Kota Semarang yang disebabkan kurangnya fasilitas penunjang serta vegetasi di pusat kota, namun disisi lain terjadi peningkatan kualitas secara fisik di Kampung Sekayu akibat perkembangannya sebagai kawasan komersial (Pigawati et al., 2019). Transformasi fisik kampung-kampung kota tersebut perlu diidentifikasi sebagai peluang positif dalam pengembangan pusat kota yang lebih produktif. Oleh karena itu, kajian ini bertujuan untuk mengidentifikasi karakteristik dan tipologi di pusat kota untuk memodelkan pengembangan Kawasan Pusat Kota Semarang.

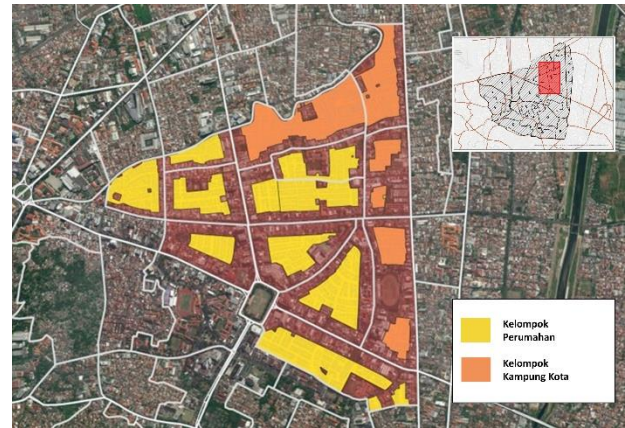
**Metoda Analisa**

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode penelitian campuran (*mix method*) yang menggabungkan metode kuantitatif dan kualitatif (Creswell, 2014). Penelitian ini menggunakan data primer berupa kuesioner yang disebar ke masyarakat di Kawasan Pusat Kota Semarang.

Target responden dalam penelitian ini merupakan masyarakat yang tinggal di dua kelompok hunian di Kawasan Pusat Kota Semarang. Dua kelompok tersebut yaitu kelompok masyarakat yang tinggal di perumahan terencana yang kemudian dalam penelitian ini disebut Perumahan Terencana dan yang kedua yaitu kelompok masyarakat yang tinggal di perumahan organik dan dalam penelitian ini disebut Kampung Kota.

Berdasarkan hasil perhitungan dengan rumus slovin, maka jumlah sampel yang digunakan adalah 50 orang untuk Kelompok Perumahan Terencana dan 50

orang untuk Kelompok Kampung Kota. Pemilik rumah merupakan salah satu syarat menjadi responden dalam penelitian ini karena pemilik diasumsikan memiliki kapasitas dalam menjawab pertanyaan. Kuesioner dalam penelitian ini terbatas hanya mengambil sampel dari pemilik hunian sehingga tidak mendapatkan informasi terkait aktivitas komersial yang ada di Kawasan Pusat Kota.



Sumber: Analisis, 2022

**Gambar 1.** Lokasi Penelitian di Kawasan Pusat Kota Semarang

Dalam penelitian ini, juga menggunakan analisis spasiotemporal menggunakan bantuan citra satelit untuk mengidentifikasi perubahan fisik yang terjadi di pusat kota. Citra satelit Sentinel 2A digunakan dalam penelitian ini karena mampu untuk mengidentifikasi bentuk bangunan hingga resolusi 10m (Fariha et al., 2021; Gibson et al., 2019; McLaughlin et al., 2020). Lebih jelasnya, berikut merupakan alur analisis dalam penelitian ini.



Sumber: Analisis, 2022

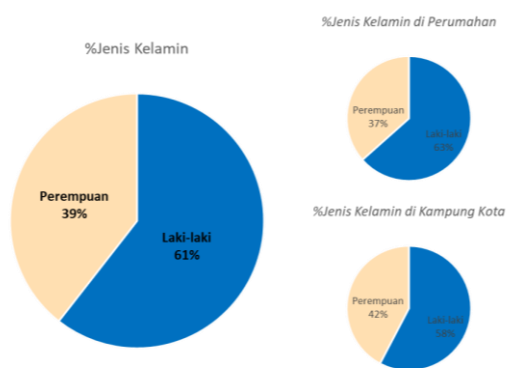
**Gambar 2.** Diagram Analisis

**Hasil dan Pembahasan**

Hasil penelitian ini terbatas pada aspek lingkungan perumahan dan permukiman. Karakteristik Kawasan Pusat Kota Semarang dilihat dari empat aspek yaitu kepemilikan bangunan, fungsi bangunan, aktivitas masyarakat dan lingkungan. Kemudian dari berbagai aspek tersebut dikelompokkan dalam empat jenis tipologi.

**Karakteristik Responden**

Berdasarkan hasil dari 100 responden yang mengisi kuesioner, sebanyak 61% merupakan laki-laki dan 39% adalah perempuan. Rata-rata usia responden secara keseluruhan di Kawasan Pusat Kota berusia 54 tahun. Rata-rata usia di Perumahan Terencana yaitu sekitar 58 tahun dengan usia paling muda yaitu 28 tahun dan tertua berusia 84 tahun. Sedangkan rata-rata di Kampung Kota yaitu berusia 50,2 tahun dengan usia paling muda yaitu 25 tahun dan tertua berusia 77 tahun. Hal ini menandakan bahwa penduduk di Pusat Kota cenderung merupakan penduduk usia tua atau lanjut. Biasanya pemilik yang berusia muda merupakan generasi selanjutnya atau anak dari pemilik asli rumah.



Sumber: Analisis, 2022

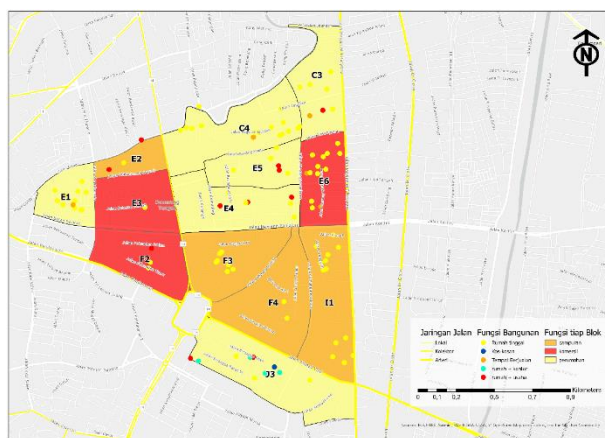
**Gambar 3.** Karakteristik Responden berdasarkan Jenis Kelamin di Kawasan Pusat Kota Semarang

Dalam penelitian ini, para responden diajukan serangkaian pertanyaan mengenai persepsi terhadap lingkungan tempat tinggal mereka. Pertanyaan ini terutama difokuskan pada perbandingan kondisi lingkungan saat ini dengan kondisi di masa lampau. Persepsi yang dihimpun memiliki relevansi yang signifikan dalam melengkapi temuan perubahan fisik yang dapat diidentifikasi melalui analisis citra satelit.

**Fungsi Bangunan dan Aktivitas Masyarakat**

Perkembangan dan perubahan ruang kota tidak hanya mempengaruhi hubungan antar sistem serta makna dari elemen-elemen pembentuk kawasan perkotaan yang saling terhubung, tetapi juga

berdampak pada aspek fungsi bangunan dan aktivitas masyarakat yang terkait (Hanafiah et al., 2018). Di Kota Semarang, fungsi bangunan di pusat kotanya tidak hanya sebagai rumah tinggal namun sudah berkembang yang sifatnya lebih komersial, seperti toko, jasa perkantoran dan kafe. Walaupun begitu, fungsi bangunan di beberapa lokasi masih didominasi oleh rumah tinggal. Transformasi aktivitas komersial saat ini memang mengalami perubahan dari ruang belanja menjadi ruang konsumsi gaya baru yang dipengaruhi oleh budaya dan hiburan (Barata-Salgueiro & Guimarães, 2020). Seperti contohnya, banyak perubahan fungsi dari hunian menjadi kafe dan resto dengan gaya arsitektur kontemporer yang banyak di temukan di Perumahan Terencana.



Sumber: Analisis, 2022

**Gambar 4.** Persebaran Fungsi Bangunan di Kawasan Pusat Kota Semarang

Perumahan Terencana banyak mengalami transformasi fungsi menjadi komersial. Berdasarkan hasil kuesioner, sebanyak 21% bangunan pada tahun 2022, difungsikan sebagai kombinasi antara rumah tinggal dan usaha, 8% difungsikan sebagai perkantoran dan sisanya ada yang difungsikan sebagai tempat berjualan dan penyewaan kos. Hunian yang memiliki fungsi kombinasi dengan usaha lebih banyak terjadi di akses-akses utama perumahan. Dampak yang mungkin terjadi akibat fenomena transformasi ini adalah kenaikan harga lahan dan hilangnya identitas kota (Barata-Salgueiro & Guimarães, 2020). Di sisi lain, kondisi ini menghidupkan kembali ruang kota dengan aktivitasnya yang baru daripada membuatnya menjadi ruang yang kosong (Ünal et al., 2022).

Sebaliknya, hunian di Kampung Kota lebih dominan sebagai fungsi rumah tinggal daripada sebagai fungsi campuran seperti di Perumahan Terencana. Hasil kuesioner menunjukkan, persentase sebagai rumah tinggal sangat besar yaitu mencapai 90% dan sisanya

merupakan fungsi sebagai tempat berjualan yaitu 8% dan kombinasi antara rumah tinggal dan usaha hanya sebesar 2%. Kepadatan bangunan yang tinggi dan lebar jalan yang cenderung sempit menyebabkan keterbatasan akses pada Kampung Kota sehingga transformasi yang terjadi tidak semasif di Perumahan Terencana.

Di pusat kota, aktivitas masyarakat semakin beragam dan dinamis. Seiring dengan karakteristik hunian di Kampung Kota yang lebih cenderung sebagai rumah tinggal daripada sebagai fungsi campuran, pusat kota berkembang menjadi pusat kegiatan ekonomi. Masyarakat Kampung Kota sangat bergantung pada aktivitas komersial di pusat kota, terutama sektor informal. Banyak dari masyarakat Kampung Kota merupakan pedagang dan berjualan di pusat kota. Pedagang dari Kampung Kota memainkan peran sentral dalam dinamika ekonomi pusat kota (Banwo & Momoh, 2022; Desta, 2018). Mereka menjual berbagai barang dan jasa, mulai dari makanan dan minuman, pakaian, barang-barang kerajinan, hingga jasa reparasi. Kehadiran mereka menciptakan suasana yang lebih hidup dan berwarna di berbagai sudut pusat kota, dan menjadikan pusat kota sebagai tempat ramai yang penuh dengan aktivitas komersial (Lehmann, 2020). Namun, aktivitas informal ini dapat memprivatisasi ruang publik seperti jalan untuk kegiatan mereka sendiri (Nusaputra & Dwisusanto, 2022). Ini banyak ditemukan di sekitar pecinan hingga Jl. Gajahmada dan Jl. Pandanaran. Akibatnya, ruang-ruang publik di pusat kota memiliki fungsi tambahan yang disebabkan kehadiran sektor informal ini.

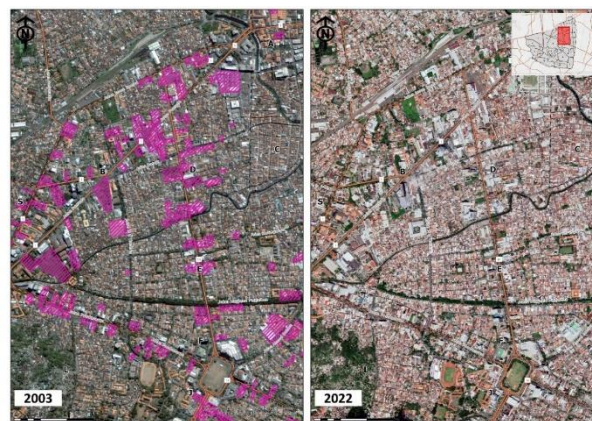
Aktivitas ekonomi di pusat kota yang tinggi tersebut turut memicu migrasi masuk dari luar Kota Semarang ke pusat kota. Contohnya di Kampung Kota seperti Gabahan dan Jagalan juga banyak pendatang dari luar Kota Semarang. Kebanyakan pendatang ke Kota Semarang untuk mencari pekerjaan sehingga mereka memilih tinggal di pusat kota khususnya di Kampung Kota agar biaya sewa dan biaya transportasi lebih murah jika dibandingkan tinggal di wilayah pinggiran. Ketika tabungan mereka tercukupi atau memenuhi target yang diinginkan, maka mereka akan pulang ke desa asal mereka, sehingga rumah hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian saja.

Berbeda dengan masyarakat di Perumahan Terencana, fenomena migrasi justru terjadi sebaliknya. Banyak dari mereka meninggalkan rumahnya akibat lingkungannya semakin sepi dan kebanyakan merupakan usia lanjut. Fenomena ini

yang menjadi salah satu alasan tidak banyak hunian di Kampung Kota yang berubah fungsi.

### Identifikasi Perubahan

Karakteristik aktivitas yang berbeda antara Kampung Kota dan Perumahan Terencana turut mempengaruhi perbedaan dari aspek perubahan kawasan secara fisik. Identifikasi perubahan fungsi dan bentuk paling jelas terlihat pada kawasan komersial di koridor utama seperti Jl. Pandanaran, Jl. Gajahmada dan Jl. Ahmad Yani yang dapat dilihat pada Gambar 5. Perubahan dari aspek bentuk fisik paling mudah dikenali melalui citra satelit, dalam penelitian ini menggunakan Sentinel 2A. Sementara itu, pada aspek fungsi tidak mengalami perubahan secara signifikan sejak tahun 2003 hingga 2021 dan mayoritas masih berupa fungsi komersial. Perubahan yang terlihat hanya sebatas pada jenis produk yang memengaruhi bentuk bangunannya sebagai representatif produk tersebut. Namun di kawasan komersial masih ditemukan bangunan atau lahan yang tidak digunakan atau dibiarkan begitu saja.

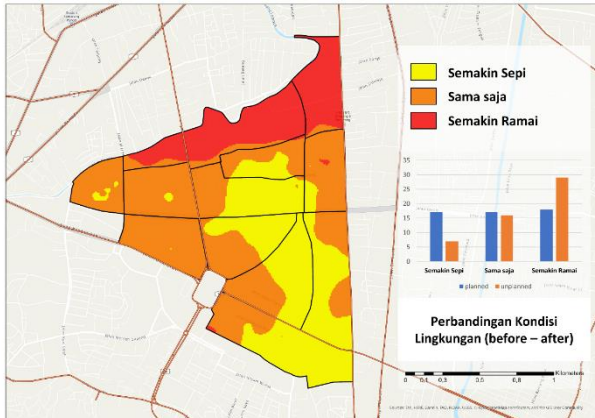


Sumber: Analisis, 2022

### Gambar 5. Perubahan yang terjadi antara tahun 2003 hingga 2022

Lokasi yang strategis ditandai dengan kedekatan fasilitas dan aktivitas pendukung di sekitarnya (Vries & Voß, 2018). Seperti di Kawasan Simpang Lima dan Tugu muda, masyarakat dengan mudah untuk memenuhi kebutuhan primer tanpa harus berpindah lokasi dengan jarak yang jauh. Kondisi ini menjadikan kawasan tersebut sebagai titik fokus kegiatan kota yang vital. Kedua faktor ini yang kemudian meningkatkan nilai lahan di suatu wilayah dan memicu perubahan fungsi lahan menjadi fungsi yang lebih bernilai (Kato, 2020; Tideman & Plassmann, 2018; Vries & Voß, 2018). Kenaikan harga lahan mendorong pemilik lahan untuk mempertimbangkan opsi pengembangan yang lebih bernilai ekonomi. Fungsi lahan yang semula hanya sebagai hunian dapat

berubah menjadi lebih beragam, seperti pembangunan gedung perkantoran, apartemen mewah, atau pusat hiburan. Perubahan ini bertujuan untuk memaksimalkan potensi ekonomi lahan yang memiliki nilai strategis di tengah kota.



Sumber: Analisis, 2022

**Gambar 6.** Perbandingan Lingkungan berdasarkan Pendapat Masyarakat

Transformasi secara fisik dan fungsi tersebut juga dikonfirmasi oleh masyarakat dengan indikasi lingkungannya menjadi lebih ramai dari sebelumnya. Berdasarkan hasil kuesioner, masyarakat di Kampung Kota lebih banyak yang merasa lingkungannya semakin ramai sedangkan masyarakat di Perumahan Terencana memiliki persepsi yang berbeda-beda antar lokasi. Dari gambar 5, diketahui bahwa wilayah yang semakin ramai merupakan Kampung Brumbungan dan Jagalan. Pendapat mereka bahwa lingkungannya semakin ramai terjadi akibat tingginya pendaatang yang masuk, bangunan baru dan munculnya aktivitas baru. Kampung Kota menjadi pilihan utama banyak pendaatang karena lokasinya strategis dan harga sewa lebih murah. Padahal, banyak dari wilayah tersebut merupakan daerah yang rawan banjir. Namun, peluang ekonomi yang lebih besar di pusat kota menyebabkan kawasan ini tetap menarik dan dibuktikan dari nilai lahan yang terus meningkat (Saputra et al., 2021). Ini juga dibuktikan dari aktivitas baru yang terus bermunculan seperti perkantoran dan restoran atau kafe di Perumahan Terencana dan menyebabkan lingkungan menjadi semakin ramai.

Kondisi berbeda ditunjukkan pada Kawasan Perumahan Terencana. Sebagian masyarakat di Perumahan Terencana merasa bahwa lingkungannya semakin sepi. Lingkungan yang semakin sepi banyak dirasakan di sekitar Perumahan Erlangga Pleburan hingga Karangkidul. Perumahan tersebut tergolong perumahan mewah yang fungsinya sudah berubah

dan kebanyakan rumah sudah ditinggalkan oleh pemiliknya. Salah satu perumahan yang sudah banyak ditinggalkan adalah perumahan milik Polri dan Kejaksaan. Kedua perumahan ini memiliki kondisi yang tidak terawat dan kotor karena tidak ada pemiliknya.

**Tipologi Perubahan di Kawasan Pusat Kota Semarang**

Karakteristik perubahan di pusat kota kemudian dirumuskan dalam empat tipologi perubahan yaitu berubah, menurun, tetap dan transisi. Penentuan tipologi berdasarkan karakteristik lingkungan, perubahan fungsi dan bentuk bangunan yang dinilai berdasarkan keterangan masyarakat melalui wawancara dan kuesioner sekaligus pengamatan kondisi eksisting di lapangan.

**Tabel 1.** Tipologi Perubahan

Tipologi	Fungsi Bangunan	Aktivitas Masyarakat	Lingkungan
Kawasan Berubah	Komersial	Mayoritas bekerja pada sektor formal	Semakin Ramai
Kawasan Menurun	Tidak Berfungsi atau tidak digunakan (mangkarak)	Tidak ada Aktivitas	Semakin Sepi
Kawasan Tetap	Hunian atau Rumah Tinggal	Campuran antara Informal dan Formal	Sama saja – Semakin sepi
Kawasan Transisi	Campuran antara hunian dan komersial	Campuran antara Informal dan Formal	Semakin Ramai

Sumber: Analisis, 2022

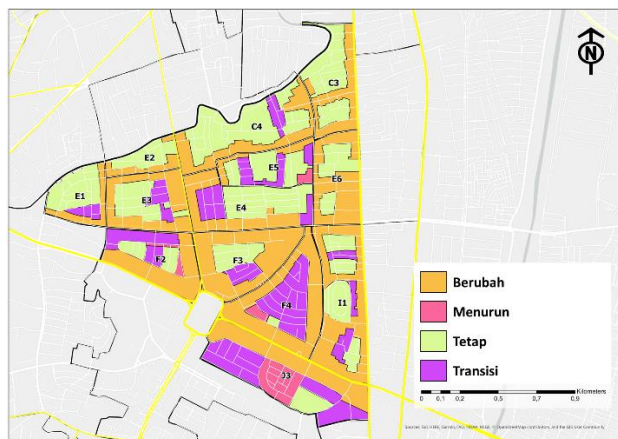
Kawasan dengan tipologi berubah pada penelitian ini yaitu kawasan dengan perubahan fungsi dan bentuk yang tinggi atau signifikan. Bentuk bangunan yang berbeda dari sebelumnya dan cenderung merupakan gedung bertingkat adalah ciri kawasan dengan tipologi berubah. Kawasan Berubah cenderung berfungsi campuran (*mixed use*) dan dominan pada fungsi komersial dibanding hunian. Kawasan Berubah ditandai dengan kondisi lingkungan yang semakin ramai dibandingkan sebelumnya.

Kawasan dengan tipologi menurun yaitu kawasan dengan kondisi banyaknya hunian atau gedung dalam keadaan tidak berfungsi atau tidak terpakai. Banyaknya masyarakat yang pindah ke wilayah pinggiran untuk mendapatkan kenyamanan yang lebih baik menjadi salah satu pemicu banyaknya gedung atau hunian yang tidak berpenghuni. Hunian dan gedung yang tidak berpenghuni membuat lingkungan sekitar menjadi tidak terawat dan

kemudian menyebabkan lingkungan semakin kotor. Kondisi lingkungan yang semakin sepi merupakan ciri yang paling mudah mengenali kawasan dengan tipologi menurun.

Kawasan dengan tipologi tetap adalah kawasan yang cenderung berfungsi sebagai hunian dan tidak berubah dari sisi fungsi maupun bentuknya hingga sekarang. Kondisi lingkungan di Kawasan Tetap cenderung tidak berubah. Walaupun tidak dipungkiri bahwa masyarakat pasti melakukan renovasi terhadap rumahnya, namun perubahan bentuk karena renovasi tidak mengubah fasad bangunan secara signifikan atau bisa dikatakan fasad bangunan masih berupa rumah bukan hotel ataupun ruko.

Kawasan dengan tipologi transisi adalah kawasan yang memiliki ciri dengan fungsi hunian sudah mulai berubah menjadi komersial atau perkantoran namun secara bentuk atau fasad masih berupa rumah dan belum berupa gedung-gedung bertingkat. Biasanya, Kawasan Transisi terjadi di jalan lokal yang menghubungkan jalan utama. Lingkungan di Kawasan Transisi juga cenderung semakin ramai walaupun tidak seramai di Kawasan Berubah. Hunian di Kawasan Transisi biasanya berubah fungsi menjadi perkantoran, kafe atau restoran.



Sumber: Analisis, 2022

**Gambar 7.** Peta Tipologi Perubahan

Kawasan dengan tipologi tetap banyak dijumpai di Kampung Kota. Contohnya di blok C3 dan C4 yang merupakan Kampung Gabahan dan Jagalan, namun terdapat beberapa contoh di Perumahan seperti blok E5 yang berlokasi di Kelurahan Brumbungan. Karakteristik Kawasan Tetap di Perumahan dan Kampung Kota memiliki perbedaan. Kawasan Tetap di Kampung Kota memiliki kondisi lingkungan yang semakin ramai namun di Perumahan terjadi hal yang sebaliknya yaitu semakin sepi. Kondisi lingkungan yang semakin ramai menandakan bahwa aktivitas

hunian di Kampung Kota lebih tinggi. Aktivitas yang tinggi bisa berupa aktivitas bekerja ataupun tingginya interaksi antar warganya sehingga membuat lingkungan semakin hidup.

Sementara itu, Kawasan Menurun paling tinggi ditemukan di blok J3 hingga mencapai 17% dari total luas bloknnya. Blok J3 berlokasi di Perumahan Erlangga yang termasuk bagian dari Pleburan. Perumahan milik Polri dan Kejaksaan merupakan kawasan yang paling terlihat jelas merupakan Kawasan Menurun. Perumahan milik Polri dan Kejaksaan banyak tidak berpenghuni dan dibiarkan tidak terawat. Bahkan terdapat satu deret rumah yang tidak berpenghuni di Perumahan milik Polri. Selain itu, Kawasan Menurun juga terdapat di blok lain seperti blok F2, F3 dan E5. Kawasan Menurun di blok-blok tersebut memiliki kemiripan lokasi, yaitu terletak di antara Kawasan Berubah dan Kawasan Transisi.

Kawasan Menurun dan Kawasan Transisi merupakan kawasan yang paling penting untuk diperhatikan. Kedua tipologi ini memiliki peluang untuk dimanfaatkan dan dikembangkan. Namun Kawasan Tetap juga perlu diawasi agar perkembangannya tidak merugikan masyarakat setempat.

Kemudian berdasarkan karakteristik dan tipologi tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa terdapat empat tipologi kawasan yang terdapat di Kawasan Pusat Kota Semarang berdasarkan jenis perumahan dan perubahan fungsinya, yaitu sebagai berikut:

- **Kawasan Perumahan Terencana yang Tetap**

Kawasan Perumahan Terencana yang Tetap memiliki karakteristik utama yaitu berlokasi di pinggir jalan utama dan memiliki tingkat perubahan yang tidak signifikan dalam aspek fungsi maupun bentuk dalam lima tahun terakhir. Walaupun berlokasi di pinggir jalan utama tetapi kawasan bagian dalam memiliki kecenderungan perubahan yang lebih besar. Perubahan tersebut dimotori oleh aktivitas jasa pelayanan, seperti jasa transportasi, jasa keuangan atau perbankan, dan jasa logistik. Peluang yang terdapat di Kawasan Perumahan Terencana yang Tetap adalah dengan mengembangkan kawasan tersebut melalui penguatan fungsinya yaitu berupa elemen beautifikasi dan peningkatan atau optimalisasi fungsi. Elemen beautifikasi dapat diterapkan pada pedestrian sepanjang perumahan untuk meningkatkan fungsi di kawasan tersebut yang mengutamakan pada pengembangan lingkungan

yang nyaman (Matthews & Turnbull, 2007). Tantangan yang dihadapi adalah pengintegrasian antara kawasan pinggir dan dalam di masa yang akan datang. Pengintegrasian ini melibatkan berbagai aspek, termasuk transportasi yang efisien untuk memungkinkan akses mudah dari kawasan pinggir ke pusat kota, serta akses sebaliknya untuk mengurangi ketimpangan.

- **Kawasan Perumahan Terencana yang Berubah**

Kawasan Perumahan Terencana yang Berubah memiliki karakteristik utama yaitu berlokasi di bagian dalam kawasan atau blok dan memiliki tingkat kecenderungan perubahan lebih besar dibandingkan dengan yang di pinggir jalan baik secara fisik dan fungsi. Perubahan yang terjadi di Kawasan Perumahan Terencana yang Berubah dimotori oleh aktivitas komersial dan ekonomi. Peluang yang terdapat di Kawasan Perumahan Terencana yang Berubah yaitu kawasan ini memiliki harga lahan yang relatif kompetitif. Selain itu, kawasan ini dapat dikembangkan sebagai kawasan perubahan utama yang menggerakkan ekonomi kota. Tantangan yang dihadapi yaitu terkait pengintegrasian dengan kawasan pinggir yang memiliki karakteristik tetap agar dapat menguatkan fungsinya masing-masing.

- **Kawasan Kampung Kota yang Tetap**

Kawasan Kampung Kota yang Tetap memiliki karakteristik utama yaitu berlokasi di kawasan bagian dalam dan memiliki kecenderungan perubahan walaupun fungsi kawasan tetap sebagai perumahan. Kawasan ini merupakan kampung kota yang terdapat di pusat kota dan masih terdapat rumah tidak layak huni. Peluang yang dapat dikembangkan yaitu pengembangan kawasan kampung kota berbasis masyarakat dan keunikan lokalnya, seperti pengembangan kampung tematik (Meirinawati et al., 2018; Yigitcanlar & Velibeyoglu, 2008; Yuliasuti & Sukmawati, 2020). Kampung tematik merupakan salah satu bentuk pengembangan kawasan berbasis masyarakat namun masih terdapat tantangan yang perlu dihadapi kawasan ini. Tantangan yang dihadapi yaitu untuk dapat mempertahankan keberadaan fungsi hunian masyarakat berpendapatan rendah serta dapat meningkatkan kualitas lingkungan hunian di pusat kota (Bawole et al., 2020).

- **Kawasan Kampung Kota yang Berubah**

Kawasan Kampung Kota yang Berubah juga memiliki karakteristik yang berlokasi di kawasan bagian dalam. Kampung Kota yang Berubah memiliki kecenderungan perubahan yang besar dan kuat baik secara fisik (bentuk) dan fungsi. Kebanyakan Kampung Kota yang berubah biasanya berubah menjadi kawasan komersial seperti pertokoan, hotel dan mal. Peluang yang bisa dikembangkan di kawasan ini yaitu pengembangan aktivitas pelayanan bagi kawasan sekitarnya seperti pengembangan sektor informal yang berdampingan dengan aktivitas komersial yang formal (Soliman, 2020). Tantangan yang dihadapi yaitu bagaimana meningkatkan partisipasi masyarakat setempat dalam aktivitas ekonomi yang berkembang, mempertahankan keberadaan fungsi hunian yang tersisa serta meningkatkan kualitas lingkungan hunian masyarakat di pusat kota (Mardhotillah & Gamal, 2018).

### Kesimpulan

Kawasan Pusat Kota Semarang mengalami perubahan yang cukup signifikan secara bentuk dan fungsi selama 20 tahun terakhir. Kawasan Petawangi yang merupakan perluasan pusat perdagangan jasa Kota Semarang memiliki karakteristik kerapatan bangunan yang cenderung tinggi dengan pusat aktivitas yang juga cenderung campuran. Kawasan Pusat Kota Terpilih memiliki dua jenis permukiman, yaitu jenis terencana berupa Perumahan dan tidak terencana berupa Kampung Kota.

Masyarakat yang tinggal di Perumahan dan Kampung Kota memiliki kondisi lingkungan yang berbeda, Lingkungan Perumahan cenderung semakin sepi dan Kampung Kota cenderung semakin ramai. Kawasan Perumahan terencana yang tidak berubah fungsi cenderung memiliki kondisi yang semakin sepi, perlu intervensi tertentu untuk menaikkan ekonomi di kawasan berciri seperti ini. Kawasan Kampung Kota yang cenderung berubah merupakan ancaman terhadap hilangnya ruang hunian di Kawasan Pusat Kota.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, terdapat empat tipologi berdasarkan karakteristik permukiman di Kawasan Pusat Kota Terpilih. Tipologi tersebut antara lain adalah Perumahan Terencana yang Tetap, Perumahan Terencana yang Berubah, Kampung Kota yang Tetap dan Kampung Kota yang Berubah. Tipologi tersebut didasarkan pada jenis permukiman dan perubahan fungsi yang terjadi pada setiap jenis permukiman. Kemudian

keempat tipologi tersebut menjadi dasar atas model pengembangan Kawasan Pusat Kota Semarang yang dilihat dari peluang dan tantangannya.

Rekomendasi arahan kebijakan dan program pengembangan Kawasan Pusat Kota Semarang mengacu pada misi keempat dan tujuan kelima dari RPJMD Kota Semarang Tahun 2021-2026 serta mengarah pada implementasi dari penerapan konsep kota kompak yang tertuang dalam rekomendasi arahan tata ruang. Sementara itu, usulan rekomendasi instrumen untuk mendukung implementasi arahan tata ruang dan program antara lain sayembara desain, pengembangan dan penataan kawasan dan regulasi pajak. Instrumen tersebut bertujuan untuk mendorong pada pemanfaatan lahan campuran, pemanfaatan lahan kosong, konservasi bangunan bersejarah serta mendorong penggunaan transportasi publik.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Banwo, A. O., & Momoh, B. (2022). The Contextual Dimensions of Informal Economy and Entrepreneurship. *Management & Economics Research Journal*. <https://doi.org/10.48100/MERJ.2022.228>
- Barata-Salgueiro, T., & Guimarães, P. (2020). Public Policy for Sustainability and Retail Resilience in Lisbon City Center. *Sustainability*. <https://doi.org/10.3390/SU12229433>
- Bawole, P., Wiyatiningsih, W., Harefa, A. S., & Rodrigues, O. (2020). Appreciating the growth of informal utilization of city space for sustainable urban development in Yogyakarta city. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/402/1/012013>
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. SAGE Publications.
- Desta, C. G. (2018). *The Urban Informal Economy in Ethiopia: Theory and Empirical Evidence*. <https://doi.org/10.1353/EAS.2018.0001>
- Fariha, T. I., Buchori, I., & Sejati, A. W. (2021). Modelling Industrial Growth in the Coastal Area of Semarang Metropolitan Region Using GeOBIA. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 887(1), 0–18. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/887/1/012008>
- Gibson, L., Engelbrecht, J., & Rush, D. (2019). Detecting historic informal settlement fires with sentinel 1 and 2 satellite data - Two case studies in Cape Town. *Fire Safety Journal*, 108(May), 102828. <https://doi.org/10.1016/j.firesaf.2019.102828>
- Gunawan, M. S., & Ramdhon, A. (2019). Perubahan kampung kota (Pengaruh Hadirnya Mall Dan Hotel Terhadap Pemukiman Masyarakat Kampung Sekayu Dan Jayenggaten Dalam Perubahan Sosial Di Semarang Abad Ke 21). *Journal of Development and Social Change*, 2(2), 17–26.
- Hanafiah, U., Antariksa, & Salura, P. (2018). Changes in the Meaning of Primary Elements of the European Region in Medan City, Sumatra Island, Indonesia. *International Journal of Engineering & Technology*. <https://doi.org/10.14419/IJET.V7I4.7.27358>
- Kato, H. (2020). How Does the Location of Urban Facilities Affect the Forecasted Population Change in the Osaka Metropolitan Fringe Area? *Sustainability*. <https://doi.org/10.3390/SU13010110>
- Kurniawati, W., Nurini, N., Dewi, D. I. K., & Rahmat, R. R. B. (2020). Identifikasi Transformasi Fisik Berdasarkan House Extension di Kampung Sekayu Kota Semarang. *Jurnal Planologi*, 17(1), 1. <https://doi.org/10.30659/jpsa.v17i1.7555>
- Kusumaningdyah, A. A., Presilia, A. P., Tamara, A. P., & Syahrani, E. (2022). The Characteristics of Kampung Sekayu Conservation Area, Semarang City. *Sinektika*, 19(1).
- Lehmann, S. (2020). The unplanned city: Public space and the spatial character of urban informality. *Emerald Open Research*. <https://doi.org/10.35241/EMERALDOPENRES.13580.1>
- Lindarni, D. A., & Handayani, W. (2014). Transformasi Kampung Kota di Kawasan Segitiga Emas Kota Semarang (Studi Kasus: Kampung Sekayu dan Kampung Petempen). *Riptek*, 8(2), 1–12.
- Mardhotillah, H., & Gamal, A. (2018). Segregation and Gentrification of an Informal Settlement in a City Center. *International Journal of Technology*, 9(7). <https://doi.org/10.14716/IJTECH.V9I7.2519>

- Matthews, J., & Turnbull, G. K. (2007). Neighborhood Street Layout and Property Value: The Interaction of Accessibility and Land Use Mix. *Journal of Real Estate Finance and Economics*. <https://doi.org/10.1007/S11146-007-9035-9>
- Mcgranahan, G., & Satterthwaite, D. (2014). Urbanisation concepts and trends. *International Institute for Environment and Development*, June, 1–27.
- McLaughlin, C., Woodley, A., Geva, S., Chappell, T., Kelly, W., Boles, W., Vine, L. De, & Hutson, H. (2020). Object Based Remote Sensing Using Sentinel Data. *2020 Digital Image Computing: Techniques and Applications (DICTA)*, 1–7. <https://doi.org/10.1109/DICTA51227.2020.9363427>
- Meirinawati, Prabawati, I., & Pradana, G. W. (2018). Strategy community development based on local resources. *Journal of Physics*, 953(1). <https://doi.org/10.1088/1742-6596/953/1/012158>
- Nagasawa, R., Fukushima, A., Yayusman, L. F., & Novresiandi, D. A. (2015). Urban Expansion and Its Influences on The Suburban Land Use Change in Jakarta Metropolitan Region (JABODETABEK). *Urban Planning and Design Research*, 3(0), 7. <https://doi.org/10.14355/updr.2015.03.002>
- Nusaputra, C. P., & Dwisusanto, Y. B. (2022). Fragmentation of street space usage in Chinatown Village Semarang, Indonesia. *ARTEKS: Jurnal Teknik Arsitektur*, 7(1), 33–42. <https://doi.org/10.30822/ARTEKS.V7I1.1181>
- Pigawati, B., Yuliasuti, N., Mardiansjah, F. H., & Suryani, M. A. (2019). Changes of Settlement Environmental Quality in Semarang City Center. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 313(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/313/1/012009>
- Saputra, E., Ariyanto, I. S., Ghiffari, R. A., & Fahmi, M. S. I. (2021). Land Value in a Disaster-Prone Urbanized Coastal Area: A Case Study from Semarang City, Indonesia. *Land*, 10(11), 1187. <https://doi.org/10.3390/LAND10111187>
- Soliman, A. (2020). Understanding sustainability transitions for urban informality in the Middle East. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 12(3), 340–359. <https://doi.org/10.1080/19463138.2020.1728692>
- Tideman, N., & Plassmann, F. (2018). The effects of changes in land value on the value of buildings. *Regional Science and Urban Economics*, 69(September 2017), 69–76. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.01.005>
- Ünal, B., Topçu, K. D., Ünal, B., & Topçu, K. D. (2022). Exploring lost spaces towards regaining them for urban life: The case of Konya historical city center. *Journal of Design for Resilience in Architecture and Planning*, 3(3), 348–375. <https://doi.org/10.47818/DRARCH.2022.V3I3062>
- Vries, W. T. de, & Voß, W. (2018). Economic Versus Social Values in Land and Property Management: Two Sides of the Same Coin? *Raumforschung Und Raumordnung | Spatial Research and Planning*, 76(5), 381–394. <https://doi.org/10.1007/s13147-018-0557-9>
- Yigitcanlar, T., & Velibeyoglu, K. (2008). Knowledge-Based Urban Development: The Local Economic Development Path of Brisbane, Australia. *Local Economy*, 23(3), 195–207. <https://doi.org/10.1080/02690940802197358>
- Yuliasuti, N., & Sukmawati, A. M. (2020). Creative urban kampung based on local culture, a case of kampung bustaman semarang. *Journal of Architecture and Urbanism*, 44(2), 128–137. <https://doi.org/10.3846/JAU.2020.11450>

Halaman ini sengaja dikosongkan