



TRANSFORMASI PEMANFAATAN RUANG KORIDOR SULTAN AGUNG KOTA SEMARANG

R Clarrio Dimassetya Jaya¹ dan Wisnu Pradoto²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
email : djclarrio@gmail.com

Abstrak: Proses transformasi sebuah ruang akan berlangsung bersamaan dengan perkembangan tuntutan terhadap kebutuhan ruang dari masyarakat. Relokasi pusat pemerintahan pada koridor Jalan Pemuda, pusat kegiatan Kota Semarang pada kawasan simpang lima, dan adanya kebijakan pengembangan ruang koridor sultan agung sebagai koridor komersial hingga tahun 2031 telah memberikan dorongan terjadinya perkembangan kawasan perkotaan di ruang Jalan Sultan Agung sebagai koridor yang memiliki sifat menjari (poros transportasi) dengan pusat kegiatan Kota Semarang. Dijelaskan oleh Legawa (dalam Wijayanti, 1998) bahwa daerah poros transportasi akan mengalami perkembangan fisik yang berbeda dengan daerah diantara jalur-jalur transportasi. Perbedaan tersebut terletak pada perkembangan dari tampilan kawasan terbangun di sepanjang poros transportasi yang akan terlihat lebih besar dibandingkan daerah lainnya. Berdasarkan permasalahan tersebut, diperoleh sebuah research question penelitian berupa : "Bagaimana tendensi transformasi pemanfaatan ruang koridor sultan agung hingga tahun 2031?". Merujuk pada research question, disusun sebuah penelitian yang bertujuan untuk mengetahui tendensi transformasi pemanfaatan ruang koridor sultan agung hingga tahun 2031. Untuk mencapai tujuan tersebut disusunlah tahapan-tahapan penelitian yang menggunakan pendekatan kuantitatif positivistik melalui analisis proses transformasi yang disusun dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif, analisis nilai tertinggi dan penggunaan terbaik dari sebuah ruang yang menggunakan model most probable use dan dijelaskan dengan teknik analisis statistik deskriptif, serta peramalan terhadap tendensi transformasi ruang koridor hingga tahun 2031 dengan menggunakan kombinasi terhadap teknik trendline dan analisis most probable use. Melalui analisis tersebut diperoleh temuan bahwa transformasi pemanfaatan ruang koridor sultan agung mulai mengalami pergeseran dari perkembangan perkotaan yang melompat menjadi perkembangan perkotaan yang memanjang, pengembangan secara horizontal menjadi vertikal, fungsi perumahan menjadi fungsi komersial dalam bentuk compact center. Bentuk tersebut akan berkembang hingga tahun 2031 seiring dengan keinginan terbesar dari partisipan aktif pembangunan yang menginginkan pembangunan ruang koridor sultan agung sebagai kawasan campuran.

Kata Kunci : Transformasi, Pemanfaatan Ruang Koridor, Most Probable Use.

Abstract: Spatial transformation processes will be going as equal with increases of space demand by public. Relocation of government center to Pemuda street, central bussines district to simpang lima areas, and in effect of government development policy for sultan agung corridor as commercial up to 2031 was given pushed urban areas growth in sultan agung corridor as linear corridor (transportation axis) with semarang central bussines district. Legawa (In Wijayanti, 1998) explained that transportation axis will be grow with difference physically looks with other transportation way, because their built up looks larger than others. This study raised according a research question : "How is space use transformation tendency in Sultan Agung corridor up to 2031?". According a research question, the study aims to be know space use transformation tendency in Sultan Agung corridor up to 2031. For reach out the aims, the research purposed to positivistic quantitative approach by transformation process analysis that use descriptive quantitative analysis techniques, high value and best use analysis that use MPU models and explained by statistic descriptive analysis techniques, then projection for

transformation tendency of Sultan Agung corridor space use up to 2031 that use combination of trendline technique and MPU analysis. It was found that transformation of Sultan Agung corridor space use began to change from leap frog development to be axial development, horizontal built to vertical built, and residential used to commercial compact center used. The form will be growth up to 2031 as most wishes the stakeholders who want to create Sultan Agung corridor as mixed use corridor.

Keywords: Transformation, Corridor Space Use, Most Probable Use.

PENDAHULUAN

Transformasi pemanfaatan ruang koridor adalah perubahan yang berlangsung secara terus menerus dari bagian-bagian ruang perkotaan dengan tujuan untuk meningkatkan nilai dan rasio efisiensi dari pemanfaatan ruang koridor tersebut. Relokasi pusat pemerintahan pada koridor Jalan Pemuda dan pusat kegiatan (CBD) Kota Semarang pada kawasan simpang lima telah merubah sifat ruang koridor sultan agung menjadi ruang yang menjari dengan pusat Kota Semarang (poros transportasi). Sifat menjari tersebut akan mendorong perkembangan tampilan kawasan terbangun yang berbeda pada ruang koridor Sultan Agung dibandingkan daerah diantara jalur-jalur transportasi lainnya (Legawa dalam Wijayanti, 1998).

Dorongan perkembangan yang terjadi pada ruang koridor Sultan Agung akan berlangsung progresif dengan adanya dukungan kebijakan pengembangan ruang koridor sultan agung oleh Pemerintah Kota Semarang sebagai koridor komersial hingga tahun 2031. Sehingga kemudian diperoleh sebuah *research question* penelitian berupa : "Bagaimana tendensi transformasi pemanfaatan ruang koridor sultan agung hingga tahun 2031?". Merujuk pada *research question* tersebut, disusun sebuah penelitian yang bertujuan untuk mengetahui tendensi transformasi pemanfaatan ruang koridor sultan agung hingga tahun 2031.

KAJIAN LITERATUR

The New Grolier Webster International Dictionary of English Language menjelaskan bahwa *transformation* adalah sebuah perubahan bentuk yang mengandung nilai-nilai yang sama, atau dapat dijelaskan sebagai perubahan dari suatu bentuk menjadi sebuah

bentuk baru yang memiliki artian atau ungkapan yang sama baik secara struktur permukaan dan fungsinya. Sehingga kemudian dapat dijelaskan bahwa transformasi terdiri atas transformasi fungsional dan transformasi spasial. Transformasi spasial dapat berupa perubahan maupun pengurangan elemen pembentuknya (fisik), sedangkan transformasi fungsional dijelaskan sebagai sebuah perubahan aktivitas atau kegiatan yang berlangsung pada ruang lingkup (fisik) tertentu. Dapat dijelaskan lebih lanjut bahwa transformasi merupakan perubahan yang terjadi secara terus menerus dari bagian-bagian ruang perkotaan dengan tujuan meningkatkan nilai dan rasio efisiensi pemanfaatan ruang.

Karakteristik pemanfaatan ruang koridor akan ditentukan oleh fungsi bangunan yang melingkupinya dan aktivitas yang berkembang pada koridor tersebut (Krier, 1979). Sehingga spesifikasi dan karakteristik bangunan-bangunan pada suatu koridor jalan sangat besar pengaruhnya dalam menentukan wajah dan bentuk koridor itu sendiri.

Pada dasarnya dalam menentukan pemanfaatan sebuah ruang, para pelaku pembangunan akan berfikir secara ekonomis dengan memanfaatkan ruang berdasarkan nilai tertinggi dan penggunaan terbaik dari sebuah ruang tersebut. Dalam menentukan nilai tertinggi dan penggunaan terbaik dari ruang dijelaskan oleh Boykin (2001) bahwa banyak *appraisal* cenderung lebih memilih penggunaan model *most probable use* sebagai *tools* dalam melakukan kajian terhadap nilai tertinggi dan penggunaan terbaik dari sebuah ruang. *Most probable use* merupakan kajian terhadap penggunaan tertinggi dan terbaik dari sebidang tanah tertentu yang tidak didasarkan pada analisis subjektif dari pemilik

properti, pengembang atau penilai saja namun juga didasarkan pada penggunaan tertinggi dan terbaik yang dibentuk oleh kekuatan persaingan pasar pada ruang tersebut (Boykin, 2001).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif positivistik, dijelaskan oleh Muhadjir (1996) bahwa penelitian kuantitatif positivistik adalah sebuah kegiatan penelitian yang menggunakan pemikiran spesifik, empiris, teramati, dan terukur. Penelitian kuantitatif positivistik juga menggunakan pola pemikiran berdasarkan logika matematik yang menggunakan generalisasi terhadap rerata data serta mengakomodasi deskripsi verbal untuk menggantikan numerik, atau bahkan menggabungkan olahan statistik dengan olahan verbal. Aplikasi pendekatan kuantitatif positivistik pada penelitian ini dapat dijelaskan melalui pengolahan data penggunaan lahan dan tata massa bangunan sebagai indikator pemanfaatan ruang. Proses pengolahan data tersebut dirangkai melalui metode analisis berikut:

- 1) Analisis proses transformasi yang disusun dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif;
- 2) Analisis nilai tertinggi dan penggunaan terbaik dari sebuah ruang yang menggunakan model most probable use dan dijelaskan dengan teknik analisis statistik deskriptif, serta;
- 3) Peramalan terhadap tendensi perkembangan ruang koridor hingga tahun 2031 dengan menggunakan kombinasi dari teknik statistik trendline dan analisis most probable use yang telah dilakukan sebelumnya.

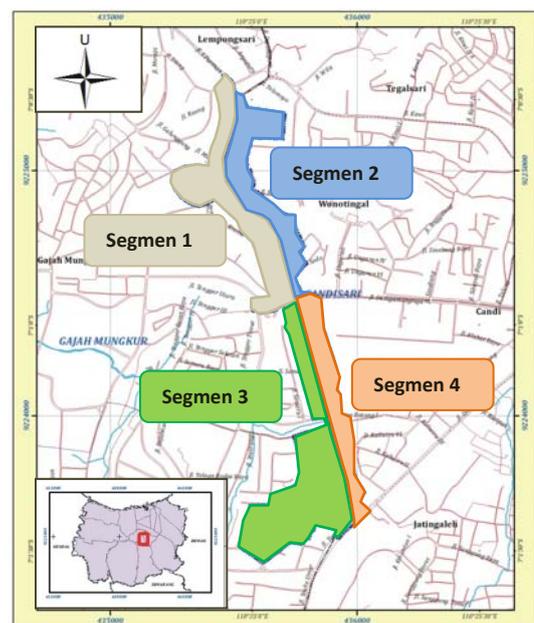
Sebaran populasi yang digunakan sebagai narasumber dari penelitian adalah ahli properti dan stakeholder yang terkait dengan perkembangan ruang perkotaan di koridor Jalan Sultan Agung. Merujuk sebaran populasi tersebut, maka dapat ditentukan ukuran sampel sebagai berikut :

- 1) Individu yang berpengalaman dalam bidang appraisal dan bekerja dalam

bidang pekerjaan properti sebanyak 4 responden;

- 2) Individu yang berasal dari lembaga keuangan dan membidangi penentuan pemberian kredit pengembangan properti (kredit konstruksi maupun kredit usaha) sebanyak 3 responden, serta

- 3) Masyarakat ruang koridor sultan agung Semarang sebanyak 8 responden yang sebarannya adalah dua orang responden pada tiap segmen. Pembagian segmen dilakukan dengan mempertimbangkan aspek ruang dan waktu (sejarah) bahwa dalam periode tahun 1917 hingga tahun 1946 ruang koridor sultan agung merupakan hunian elite yang dirancang oleh Karsten (Lahan yang berbatasan dengan Taman Diponegoro hingga persimpangan AKPOL dan Sisingmangaraja).



Sumber : Penyusun, 2013

GAMBAR 1
SEGMENTASI RUANG KORIDOR SULTAN
AGUNG KOTA SEMARANG

Merujuk pada pertimbangan tersebut, maka peneliti membatasi segmen satu dan segmen dua adalah lahan yang memiliki sejarah sebagai kawasan hunian elite kaum eropa dan saudagar cina, sedangkan segmen

tiga dan empat adalah lahan diluar zonasi perumahan elite tersebut. Segmen satu dan tiga merupakan segmen yang lahannya terletak pada arus sirkulasi pertigaan kaliwiru menuju taman diponegoro, sementara segmen dua dan empat merupakan segmen yang lahannya terletak pada arus sirkulasi taman diponegoro menuju pertigaan kaliwiru. Pembagian segmen tersebut dapat dilihat secara jelas pada gambar 1.

Hasil Pembahasan

Proses Transformasi, Status semarang sebagai kotapraja pada tahun 1906, memberikan sebuah tanggung jawab lebih bagi Pemerintah Kotapraja Semarang untuk mandiri dalam menyelesaikan permasalahan sosial perkotaan. Permasalahan yang dihadapi oleh Pemerintah pada masa tahun 1906 hingga tahun 1921 adalah terkait dengan penurunan mutu lingkungan kawasan pusat kota yang dipengaruhi oleh buruknya fasilitas sanitasi dan tingginya angka kepadatan penduduk pusat kota yang berdampak pada tingginya angka kematian (Kasmadi dalam Wibowo, 2008).

Sebagai upaya penyelesaian permasalahan tersebut, Pemerintah melakukan pengembangan kawasan perumahan baru sebagai hunian yang sehat bagi masyarakat. Pengembangan tersebut diusulkan pertama kali oleh De Vogel pada tahun 1906 dengan membuka wilayah selatan Kotapraja Semarang (Gedenkschrift dalam Wibowo, 2008). Penyediaan perumahan pada arah selatan mempertimbangkan kondisi eksisting wilayah timur dan barat Kotapraja Semarang yang merupakan areal persawahan dan kurang memungkinkan untuk dilakukan pengembangannya (landai), sedangkan bagian utara merupakan wilayah yang tergenang rob setiap tahunnya (Gadenboek dalam Wibowo, 2008). Lahan yang kemudian dipilih oleh Karsten pada Tahun 1915 sebagai lahan yang digunakan sebagai situs penyediaan hunian sehat adalah situs Kawasan Candi Baru, dengan sebagian koridor Sultan Agung termasuk didalamnya.

Konsep perumahan Candi Baru yang dirancang oleh Karsten memiliki gagasan

berupa segregasi ekonomi (kontras dengan perencanaan kawasan perumahan bagi kaum eropa pada masa pemerintahan kolonial hindia belanda yang lebih mengutamakan segregasi etnis/ras).

Awal proses pelaksanaan pembangunan pada Tahun 1917, ruang koridor sultan agung diidentifikasi sebagai kawasan perdesaan. Pada tahun tersebut dijelaskan bahwa 92,48% atau 37,79 hektar dari luas total 40,86 hektar lahan dimanfaatkan sebagai lahan pertanian. Pada masa tersebut, lokasi CBD berada di kawasan Pasar Johar dan sekitarnya. Melalui teori perkembangan kota yang dikemukakan oleh Yunus (2004) dapat dijelaskan bahwa pengembangan perumahan yang direncanakan pada kawasan *Nieuw Tjandi* (Candi Baru) pada tahun 1917 tergolong pada bentuk yang meloncat (*leap frog development*).

Pembangunan perumahan di Candi Baru sebagai hunian elit mulai berjalan pada periode tahun 1917 hingga tahun 1946. Pada periode tahun 1917 hingga tahun 1935 terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan sebesar 63,93% dari luas total alih fungsi yang terjadi atau 14,01 hektar dari 21,91 hektar. Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat diungkapkan bahwa periode tahun 1917 hingga tahun 1946 merupakan periode awal/embrio perkembangan kawasan perkotaan ruang koridor sultan agung.

Setelah konstruksi dihentikan, kawasan Candi Baru mengalami perkembangan secara alamiah pada tahun 1946 hingga tahun 1975 sebagai fungsi perumahan (34,34% lahan atau 6,18 hektar mengalami alih fungsi menjadi perumahan).

Kebijakan RDTRK BWK II Tahun 1995-2005 yang mendorong ruang koridor sultan agung untuk berkembang sebagai kawasan komersial, memberikan pengaruh nyata terhadap pemanfaatan ruang koridor sultan agung pada tahun 1999 yang mulai berkembang menjadi perdagangan dan jasa, perkantoran, serta fungsi campuran antara perkantoran serta perdagangan dan jasa berupa ruko. Perubahan yang terjadi adalah sebesar 28,82% dari luas total lahan yang mengalami perubahan atau 4,46 hektar dari

15,49 hektar. Dampak dari pertumbuhan fungsi komersial adalah adanya diferensiasi serius pada luasan lahan perumahan yang berkurang hingga 7,93 hektar atau 51,2% dari luas lahan total yang mengalami alih fungsi, sehingga dapat dijelaskan bahwa dalam periode tahun 1975 hingga tahun 1999 adalah periode awal/embrio perkembangan kawasan komersial di ruang koridor sultan agung.

Melalui RPJM Kota Semarang Tahun 2005-2010 dapat dijelaskan bahwa pada tahun 2005 telah berlangsung relokasi pusat perdagangan kota semarang (CBD), alokasi ruang CBD baru adalah kawasan simpang lima. Dengan adanya relokasi tersebut, selanjutnya memberikan pengaruh besar bagi ruang koridor Sultan Agung yang memiliki sifat menjari dengan CBD baru, perubahan yang terjadi merupakan pergeseran paradigma perkembangan kawasan perkotaan. Pergeseran paradigma perkembangan kawasan perkotaan pada ruang koridor sultan agung dijelaskan oleh Yunus sebagai perubahan bentuk perkembangan kotanya. Diawali dengan pekembangan yang meloncat (*leap frog development*) dan sejak tahun 2005 telah bergeser menjadi bentuk perkembangan kota yang memanjang (*axial development*). Dengan bentuk tersebut, Babcock (dalam Adji, 2008) dan Legawa (dalam Wijayanti, 1998) menjelaskan bahwa sifat ruang koridor Sultan Agung yang merupakan poros transportasi diperkirakan memberikan perubahan terhadap tampilan kawasan terbangun yang sangat besar seiring dengan perkembangan dari arus sirkulasinya.

Sepanjang periode tahun 1999 hingga tahun 2006 tidak terjadi perubahan penggunaan lahan yang cukup signifikan. Fungsi bangunan perumahan mengalami penurunan, ketinggian maksimal bangunan telah mencapai 3 lantai, dengan 37% bangunan merupakan bangunan dengan persil skala sedang, 36% bangunan dengan persil skala kecil, dan 27% bangunan dengan persil skala besar.

Meskipun perubahan komersialisasi yang terjadi selama periode tahun 1999 hingga tahun 2006 tidak berjalan seperti yang telah dinyatakan oleh Legawa dan Babcock.

Pada periode tahun 2006 hingga tahun 2013 bentuk perkembangan tersebut dapat dijelaskan melalui tampilan nyata berdasarkan tampilan penggunaan lahan dan tata massa bangunan ruang koridor Sultan Agung pada periode tahun 2006 hingga tahun 2013. Komersialisasi koridor Jalan Sultan Agung pada masa tahun 2006 hingga tahun 2013 ditandai dengan berkembangnya alih fungsi lahan menjadi fungsi campuran (52,25% dari luas total lahan yang mengalami alih fungsi atau 2,56 hektar dari 4,91 hektar), sementara untuk fungsi perdagangan dan jasa sebesar 16,10 % atau 0,79 hektar.

Pada tahun 2013 telah terjadi perubahan besar pada fungsi bangunan yang terdapat di ruang koridor sultan agung yaitu fungsi perumahan yang mengalami penurunan lagi. Pemanfaatan ketinggian bangunan mulai berkembang secara vertikal, yaitu dengan rerata telah mencapai ketinggian 3 lantai. Untuk pemanfaatan ketinggian bangunan tertinggi adalah sebesar 6 lantai sebagai fungsi perkantoran. Pada tahun yang sama juga telah terjadi pergeseran paradigma pemanfaatan besar bangunan, dengan proporsi persil bangunan skala kecil mengalami penurunan menjadi 34%. Untuk proporsi persil bangunan skala sedang mengalami peningkatan menjadi 38% dan masih mendominasi dari keseluruhan proporsi besar bangunan di ruang koridor sultan agung, sementara untuk proporsi persil bangunan skala besar juga mengalami pertumbuhan hingga menjadi 28%. Melalui penjelasan tersebut dapat diungkapkan bahwa selama periode tahun 2006 hingga tahun 2013 telah berlangsung komersialisasi ruang secara vertikal dengan kecenderungan penggunaan persil bangunan skala besar.

Dengan menggunakan data luasan penggunaan lahan dan besar bangunan yang digunakan, maka dapat dijelaskan bahwa tahun 1999 intensitas pemanfaatan ruang koridor sultan agung sebesar 15,28%, pada tahun 2006 sebesar 16,02%, sementara pada tahun 2013 sebesar 15,01%. Penurunan intensitas pemanfaatan ruang secara horizontal di koridor Jalan Sultan Agung dapat ditengarai sebagai bentuk dari adanya perkembangan kawasan koridor Jalan Sultan

Agung yang cenderung vertikal pada periode tahun 2006 hingga tahun 2013. Perkembangan kawasan secara vertikal sepanjang tahun 2006 hingga tahun 2013 dijelaskan sebagai dampak dari tingginya pertumbuhan harga lahan dan semakin terbatasnya lahan kosong yang dapat digunakan untuk pengembangan. Kondisi-kondisi tersebut memberikan stimulan bagi investor untuk mengambil sikap ekonomis dalam membangun usahanya dalam memanfaatkan ruang koridor Sultan Agung sebagai aset investasi usahanya. Sikap ekonomis investor ditunjukkan dari pemanfaatan ruang dalam bentuk vertikal sebagai substitusi luas lahan yang terbatas.

Melalui penjelasan terhadap proses transformasi tersebut, secara lebih lanjut dapat dijelaskan bahwa transformasi pemanfaatan ruang koridor Sultan Agung yang memiliki sifat sebagai poros transportasi akan dipengaruhi oleh faktor lokasi (strategis) dan faktor ekonominya (penggunaan terbaik dan nilai tertinggi).

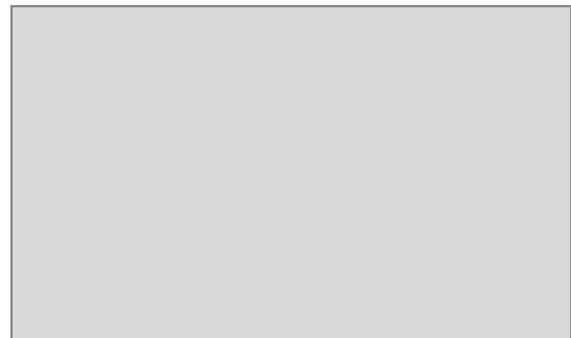
Most Probable Use, Analisis MPU merupakan kajian terhadap penggunaan tertinggi dan terbaik dari sebidang tanah tertentu yang tidak didasarkan pada analisis subjektif dari pemilik properti, pengembang atau penilai saja namun juga didasarkan pada penggunaan tertinggi dan terbaik yang dibentuk oleh kekuatan persaingan pasar pada ruang tersebut. Temuan terhadap analisis *most probable use* dapat dijelaskan sebagai berikut,

Segmen 1

Segmen satu merupakan bagian dari kawasan bersejarah perumahan elite kaum eropa dan saudagar cina pada tahun 1935 hingga 1946. Luas lahan dari segmen ini adalah 10,417 Ha dengan 4 kelas perubahan lahan. Segmen satu memiliki potensi berupa lokasi yang strategis, dilalui jalur utama menuju pusat kota, dekat dengan akses jalan tol, serta aksesibel dengan bandara.

Rendahnya intensitas perubahan penggunaan lahan yang berlangsung di segmen satu dapat dijelaskan sebagai bentuk pengaruh dari rendahnya keinginan

masyarakat segmen satu menjual lahan kepemilikannya untuk dialih fungsikan. Pendapat tersebut dapat dipertegas melalui penuturan 100% dari responden yang menjelaskan bahwa hingga saat ini belum ada rencana pengembangan untuk merubah fungsi peruntukan lahan, fungsi bangunan, besar bangunan, bahkan ketinggian bangunan dari lahan kepemilikannya. Sementara motivasi alih fungsi lahan masyarakat berada dalam posisi pasif, permintaan alih fungsi lahannya selalu mengalami pertumbuhan setiap tahunnya. Alih fungsi yang diinginkan adalah merubah bangunan hunian menjadi bangunan komersial, akan tetapi berdasarkan hasil analisis terhadap keinginan terbesar dari para partisipan aktif pembangunan diperoleh temuan bahwa 44% dari responden menginginkan untuk mempertahankan penggunaan lahan sebagai fungsi hunian, 33% responden menginginkan fungsi campuran, sementara 23% lainnya menginginkan untuk memanfaatkan ruang tersebut sebagai fungsi perkantoran.



Sumber : Penyusun, 2013

GAMBAR 2 MPU SEGMENT 1

Dijelaskan kemudian oleh 40% responden dari lembaga keuangan bahwa segmen ini termasuk dalam skala potensial atau layak untuk diberikan pendanaan pembangunan kegiatan komersial (kredit konstruksi dan kredit usaha).

Segmen 2

Bersama dengan segmen satu, segmen dua merupakan bagian ruang yang membentuk kawasan bersejarah Kota

Semarang berupa hunian elite kaum eropa dan saudagar cina pada tahun 1935 hingga 1946. Luas lahan dari segmen ini adalah 8,342 Ha dengan intensitas perubahan lahan sebanyak 7 kelas. Intensitas perubahan yang cukup tinggi dipengaruhi oleh nilai lokasi segmen dua yang strategis, yaitu dilalui jalur utama dari pusat kota menuju wilayah selatan Kota Semarang, sebagai jalur utama menuju jalan tol dari pusat kota, serta aksesibel dengan fasilitas bandara. Tingginya intensitas perubahan penggunaan lahan di segmen dua ditandai dengan kondisi eksisting perumahan yang menyisakan 5 unit bangunan, sementara sebagian besar lahannya telah dimanfaatkan sebagai kawasan perdagangan dan jasa maupun perkantoran.

Dapat dijelaskan bahwa 100% lahan dengan status kepemilikan pribadi tidak akan mengalami perubahan fungsi peruntukan lahan, fungsi bangunan, besar bangunan, bahkan ketinggian bangunan dalam jangka waktu dekat. Sementara itu, pemerintah menjelaskan melalui DTKP Kota Semarang (2031) bahwa sejumlah lahan di segmen dua akan dilaksanakan konstruksinya sebagai hotel dengan ketinggian 7 lantai dan besar bangunan 60% dari kapling yang digunakan. Pernyataan tersebut sekaligus menjelaskan bahwa pertumbuhan permintaan terhadap lahannya telah mengalami peralihan menjadi pembangunan kegiatan komersial.

Temuan-temuan tersebut kemudian dapat diperjelas melalui hasil analisis terhadap keinginan terbesar dari para partisipan aktif pembangunan dalam memanfaatkan ruang di segmen ini, yaitu 44% menginginkan untuk memanfaatkan ruang sebagai fungsi perkantoran, sementara 56% responden lainnya menginginkan untuk memanfaatkan ruang ini sebagai fungsi perdagangan dan jasa.

Dengan karakteristik perkembangan komersialisasi yang kuat, mampu menjelaskan elektabilitas dari segmen ini sehingga 60% responden lembaga keuangan memberikan pernyataan bahwa segmen ini memiliki nilai potensial atau layak untuk diberikan pendanaan pembangunan kegiatan komersial (kredit konstruksi dan kredit usaha).



Sumber : Penyusun, 2013

GAMBAR 3
MPU SEGMENT 2

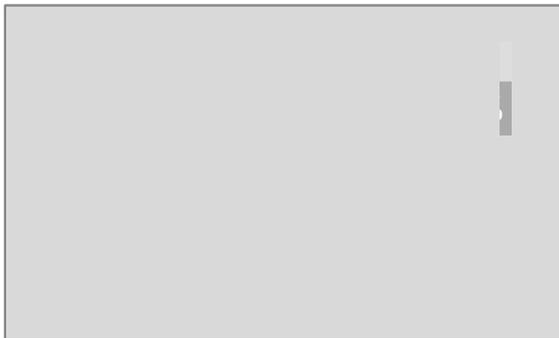
Segmen 3

Segmen tiga bukan merupakan bagian dari ruang yang dirancang sebagai hunian elite kaum eropa dan saudagar cina oleh Karsten. Luas lahan dari segmen tiga adalah 15,746 Ha, dengan intensitas perubahan lahan sebanyak 7 kelas. Tingginya intensitas perubahan dipengaruhi oleh nilai lokasi yang strategis pada segmen tiga, karena segmen ini merupakan jalur utama menuju pusat kota dari pertigaan kaliwiru, jalur utama menuju pusat kota dari jalan tol, dan aksesibel dengan fasilitas bandara. Perubahan penggunaan lahan di segmen tiga di dominasi oleh alih fungsi untuk pelayanan umum, perkantoran, serta perdagangan dan jasa.

Perubahan lahan yang terjadi di segmen tiga juga dipengaruhi oleh kesediaan masyarakat untuk merubah fungsi lahannya sebagai fungsi yang lebih komersial. Kesediaan tersebut ditunjukkan dengan adanya 33% pemilik lahan yang merencanakan perubahan fungsi peruntukan lahan, fungsi bangunan, besar bangunan, bahkan ketinggian bangunan dari lahannya dalam jangka waktu dekat. Sementara itu, 67% lainnya belum memiliki rencana untuk mengembangkan lahannya sebagai fungsi komersial. Kesediaan masyarakat untuk merubah fungsi lahannya, memberikan dorongan terhadap pertumbuhan permintaan penyediaan lahan untuk kegiatan komersial di segmen ini.

Perkembangan paradigma komersialisasi yang berkembang di segmen tiga dapat dijelaskan melalui hasil analisis dari

keinginan terbesar para partisipan aktif pembangunan yang diperoleh temuan studi bahwa 22% responden menginginkan untuk memanfaatkan ruang pada segmen ini sebagai fungsi perkantoran, 67% responden menginginkan fungsi campuran, sementara 11% lainnya menginginkan fungsi perumahan. Pertumbuhan komersialisasi yang berlangsung di segmen tiga tidak dapat memberikan sebuah *privilege* pengajuan pendanaan (kredit konstruksi dan kredit usaha) pembangunan kegiatan komersial di segmen ini, karena 100% dari responden lembaga keuangan menjelaskan bahwa segmen ini bukan merupakan segmen yang potensial untuk dikembangkan sebagai kawasan komersial.



Sumber : Penyusun, 2013

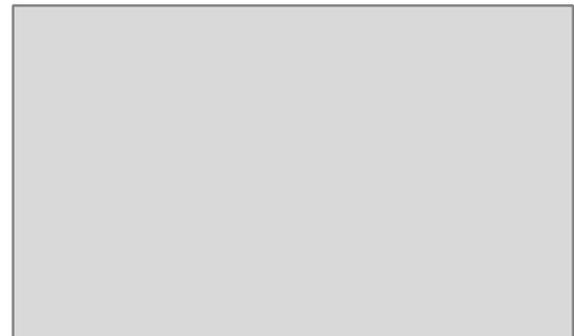
GAMBAR 4
MPU SEGMENT 3

Segmen 4

Bersama dengan segmen tiga, segmen empat tidak termasuk dalam ruang yang dirancang oleh Karsten sebagai hunian elite bagi kaum eropa dan saudagar cina. Luas lahan dari segmen empat adalah 6,361 Ha dengan intensitas perubahan penggunaan lahan sebanyak 7 kelas. Intensitas perubahan penggunaan lahan yang tinggi dipengaruhi oleh nilai lokasi segmen ini yang strategis, karena lahan ini dilalui oleh jalur utama dari pusat kota menuju wilayah selatan Kota Semarang, jalur utama menuju jalan tol dari pusat kota, dan aksesibel dengan fasilitas bandara. Tingginya intensitas perubahan lahan di segmen empat juga dipengaruhi oleh kesediaan masyarakat untuk menjual propertinya. Kesediaan masyarakat untuk menjual propertinya telah memberikan

dorongan pada pertumbuhan permintaan lahan untuk pengembangan komersial di segmen empat. Tingginya permintaan alih fungsi properti pada segmen empat dipengaruhi oleh karakteristik persil lahan yang cenderung lebih kecil dibandingkan lahan-lahan di segmen satu, dua, maupun tiga. Persil yang aktif mengalami perubahan adalah persil yang terletak diantara jalan lombo batang I dengan pertigaan kaliwiru.

Paradigma perkembangan komersial di segmen empat dapat dijelaskan lebih lanjut melalui hasil analisis terhadap keinginan terbesar dari para partisipan aktif pembangunan. Dalam analisis tersebut, ditemukan bahwa 22% responden menginginkan untuk memanfaatkan lahan sebagai fungsi perkantoran, 12% responden menginginkan fungsi perdagangan dan jasa, 33% responden menginginkan fungsi campuran, sementara 33% responden lainnya menginginkan fungsi perumahan.



Sumber : Penyusun, 2013

GAMBAR 5
MPU SEGMENT 4

Adanya temuan yang mengungkapkan bahwa perkembangan komersial yang berlangsung di segmen ini berada pada skala yang kuat, tidak memberikan jaminan terhadap pengajuan pendanaannya (kredit konstruksi dan kredit usaha), karena 100% responden lembaga keuangan menjelaskan bahwa segmen ini bukan merupakan segmen yang potensial untuk dikembangkan sebagai kawasan komersial.

Tendensi Transformasi, Merujuk dari hasil analisis trendline dan analisis MPU yang telah

dibahas sebelumnya, dapat disintesis bahwa tendensi transformasi pemanfaatan ruang koridor sultan agung Kota Semarang hingga tahun 2031 akan berlangsung sebagai berikut,

- 1) Segmen 1 ruang koridor sultan agung hingga tahun 2031 akan berkembang sebagai peruntukan campuran dan perkantoran.
- 2) Segmen 2 ruang koridor sultan agung hingga tahun 2031 akan berkembang sebagai peruntukan perdagangan dan jasa serta perkantoran.
- 3) Segmen 3 ruang koridor sultan agung hingga tahun 2031 akan berkembang sebagai peruntukan campuran.
- 4) Segmen 4 ruang koridor sultan agung hingga tahun 2031 akan berkembang sebagai peruntukan campuran antara perumahan, perkantoran, serta perdagangan dan jasa.

Tendensi transformasi yang berlangsung pada tiap segmen akan bergerak dalam skala intensitas yang berbeda. Transformasi pemanfaatan ruang akan berlangsung dalam skala relatif cepat pada segmen dua, berlangsung dalam skala sedang pada segmen empat, sementara transformasi yang berlangsung pada segmen satu dan tiga akan bergerak dalam skala relatif lambat.

KESIMPULAN & REKOMENDASI

Kesimpulan

Koridor yang memiliki sifat menjari (poros transportasi) dengan pusat kota mengalami proses transformasi pemanfaatan ruang yang berbeda dengan koridor lainnya. Poros transportasi lebih dimanfaatkan dengan menggunakan bangunan yang lebih besar dari koridor lainnya. Tampilan bangunan yang lebih besar dipengaruhi oleh nilai lokasi dan nilai ekonomi yang berkembang dari poros transportasi tersebut.

Diketahui bahwa pada tahun 1917 ruang koridor Sultan Agung adalah kawasan perdesaan. Pada tahun 1935 hingga tahun 1946 koridor Sultan Agung berkembang sebagai hunian elite kaum eropa dan saudagar cina. Ruang koridor Sultan Agung yang

merupakan situs sejarah Kota Semarang adalah ruang yang berada pada segmen satu dan dua. Setelah konstruksi pembangunan perumahan dihentikan pada tahun 1946, hingga tahun 1975 ruang koridor Sultan Agung mulai berkembang secara alamiah sebagai kawasan perumahan elit. Setelah pada tahun 1995 ruang koridor sultan agung didorong oleh Pemerintah untuk berkembang sebagai koridor komersial melalui RDTR BWK II Kota Semarang Tahun 1995-2005. Adanya dorongan komersialisasi dari pemerintah menciptakan perubahan paradigma pemanfaatan ruang di koridor Sultan Agung, karena pada tahun 1999 ruang koridor sultan agung mulai berkembang sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Komersialisasi koridor terus berlangsung hingga tahun 2013. Pada tahun tersebut, pemanfaatan ruang sebagai fungsi campuran mengalami perkembangan yang cukup signifikan yaitu dengan komposisi sebesar 55,92% dari 19,83% luas total lahan komersial di ruang koridor sultan agung pada tahun 2013.

Dinamika transformasi yang berlangsung pada tiap segmen berlangsung dalam bentuk yang berbeda. Perbedaan bentuk dinamika tersebut menggambarkan karakter dari masing-masing segmen. Karakter dari tiap segmen dibentuk oleh pola pemanfaatannya. Pola pemanfaatan pada segmen satu lebih mengarah pada pemanfaatan perumahan dengan perubahan komersial berupa fungsi campuran dan perkantoran yang bergerak dalam skala lambat, rendahnya perubahan dipengaruhi oleh pergerakan pasif dari pemilik lahan untuk melakukanalih fungsi. Pola pemanfaatan pada segmen dua telah memberikan tampilan jelas dan kuat sebagai ruang perkantoran serta ruang perdagangan dan jasa. Komersialisasi pada segmen ini akan terus berlangsung dalam skala cepat hingga tahun 2031, seiring dengan tersedianya lahan kosong siap bangun. Untuk pola pemanfaatan segmen tiga merupakan ruang yang dimanfaatkan sebagai fungsi campuran yang kompleks. Kompleksitas yang terdapat pada ruang ini tidak memberikan keleluasaan bagi perkembangan komersialnya, sehingga komersialisasi segmen

tiga akan berlangsung dalam skala lambat. Sementara itu, segmen empat memiliki pola pemanfaatan ruang campuran yang juga kompleks, namun kompleksitas pada segmen empat tidak sama dengan segmen tiga. Kompleksitas segmen empat memberikan nilai tambah bagi perkembangan komersialisasi segmen ini. Nilai tambah dari kompleksitas pemanfaatan ruang segmen ini membawa pengaruh besar pada ruang yang terletak di antara jalan lompoh batang I dengan jalan Dr Wahidin. Pada ruang tersebut, komersialisasi ruang akan berlangsung secara cepat dengan dukungan aktif masyarakat dalam alih kuasa kepemilikan propertinya untuk pengembangan komersial.

Berdasarkan analisis tendensi transformasi pemanfaatan ruang koridor Sultan Agung hingga tahun 2031 dapat disimpulkan bahwa segmen satu akan berkembang sebagai perumahan, campuran dan perkantoran. Segmen dua akan berkembang sebagai perkantoran serta perdagangan dan jasa. Segmen tiga akan berkembang sebagai campuran. Sementara segmen empat akan berkembang sebagai peruntukan campuran (perumahan, perkantoran, serta perdagangan dan jasa).

Rekomendasi

Berdasarkan temuan studi dan kesimpulan tersebut, maka dapat disusun beberapa rekomendasi sebagai berikut :

- 1) Peyusunan studi lanjut mengenai kajian dampak transformasi pemanfaatan ruang terhadap karakter koridor Sultan Agung.
- 2) Penyusunan studi lanjut terkait upaya konservasi ruang bersejarah di koridor Sultan Agung sebagai guidance pembangunan.
- 3) Pemerintah mulai mempertimbangkan penyesuaian kebijakan pengembangan koridor Sultan Agung sebagai kawasan komersial yang berupa *compact center* sehingga penyimpangan-penyimpangan terhadap peraturan dapat diminimalisir kemudian.
- 4) Pemerintah mulai mengawasi dan memberikan sanksi terhadap

pemberian ijin untuk alih fungsi bangunan maupun lahan di segmen satu yang tidak mencerminkan nilai historis kawasan sebagai hunian elit yang dirancang oleh Karsten.

DAFTAR PUSTAKA

- Adji, Yanuar Bintoro. 2008. *Pengaruh Ruas Jalan Arteri Soekarno – Hatta Terhadap Fisik Kawasan Di Sekitarnya*. Tesis Program Pasca Sarjana Magister Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.
- BAPPEDA. 1975. *Rencana Kota Semarang Tahun 1975-2000*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang.
- BAPPEDA. 1995. *Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang BWK II Kecamatan Gajahmungkur dan Kecamatan Candisari Tahun 1995-2005*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang.
- BAPPEDA. 2000. *Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang BWK II Kecamatan Gajahmungkur dan Kecamatan Candisari Tahun 2000-2010*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang.
- BAPPEDA. 2005. *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kota Semarang Tahun 2005-2010*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang.
- BAPPEDA. 2011. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang.
- Boykin, James H. 2001. *Land Valuation : Adjustment Procedures & Assignments*. Chicago : Appraisal Institute.
- Daldjoeni, N. 1992. *Geografi Baru : Organisasi Keruangan Dalam Teori dan Praktek*. Bandung : Alumi.

- Kellerman, Dana. 1971. *The New Grolier Webster International Dictionary of the English Language*. Grolier.
- Krier, Rob. 1979. *Urban Space*. London : Rizzoli International Publications.
- Muhadjir, Noeng. 1996. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta : Rake Sarasin.
- Wibowo, Ilham Tri. 2008. *Kajian Dampak Perubahan Guna Lahan Pada Karakter Kawasan Candi Baru Semarang : Sebuah Kajian Konsepsi Thomas Karsten Atas Penerapan Prinsip Pembangunan Kota (Stedebouwkundige)*. Tesis Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.
- Wijayanti, Awita. 1998. *Faktor-faktor Penentu Efektivitas RDTRK sebagai Pengendali Penggunaan Lahan di Kawasan Peleburan Kotamadya Semarang*. Kolokium. Semarang: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Yunus, Hadi Sabari. 2004. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar .