



# BAB I PENDAHULUAN



## 1.1. Latar Belakang

### 1.1.1. Dinamika Kawasan Perkantoran Kota

Kawasan suatu kota akan selalu tumbuh dan berkembang sesuai dengan perkembangan kehidupan sosial budaya, ekonomi dan politik yang melatarbelakanginya. Perencanaan dan perancangan kawasan perkantoran sebagai salah satu pengendali perkembangan kota adalah proses formal, membawa implikasi pada pola morfologi dan lingkungan kota. Setiap kota tentulah selalu mempunyai kawasan pusat kegiatan perkantoran, ekonomi, sosial budaya, politik dan pemerintahan. Seiring perkembangan kota disegala aspek kehidupan kota, menjadikan adanya pertumbuhan kawasan-kawasan aktivitas perkantoran baru yang memiliki pola aktivitas yang berbeda dari pusat kawasan perkantoran sebelumnya. Adanya pertumbuhan aktivitas kota yang selalu berkembang, menyebabkan adanya pusat-pusat bisnis dan perkantoran baru yang lebih representatif terhadap pertumbuhan sosial budaya masyarakat kota. Akibatnya, terjadi perubahan orientasi kegiatan kota dari kawasan bisnis dan perkantoran yang lama menuju suatu kawasan perkantoran baru.

Kebanyakan kawasan Kota Lama di Indonesia merupakan pusat pemerintahan dan sosial politik dari pemerintah Belanda pada jaman dahulu, sehingga kelengkapan dari infrastruktur dan segala persyaratan sebagai tempat penting telah terbangun dan tersedia pada kawasan tersebut. Dapat kita contohkan di kawasan Kota Lama Semarang, adanya kedekatan dengan Pelabuhan Tanjung Emas dan Stasiun Kereta Api Tawang, aksesibilitas lingkungan yang memadai serta utilitas lingkungan yang ada, masih menyimpan potensi sebagai kawasan perkantoran dan bisnis yang dapat diandalkan di kota Semarang. Pengalaman di beberapa kota besar, baik didalam maupun diluar negeri, menunjukkan kecenderungan bahwa banyak pusat perkantoran dan perekonomian lama yang tertimpa nasib sengsara sebagai kawasan kota “mati”. Turunnya kualitas lingkungan suatu kawasan menjadikan “standart kelayakan” untuk pertumbuhan

sosial ekonomi kawasan juga mengalami penurunan. Sehingga sangatlah “rugi” bila Pemerintah Kota Semarang tidak berusaha mengembangkan dan membangkitkan lagi Kota Lama Semarang dan kejayaannya sebagai kawasan perkantoran dan bisnis.

Dinamika suatu kawasan perkantoran tidaklah lepas dari keputusan pelaku usaha dengan melihat layak tidaknya kawasan tersebut sebagai kawasan perkantoran dan bisnis. Adanya perkembangan jaman, menjadikan semakin berkembangnya keputusan para pelaku usaha guna menentukan lokasi perkantoran bagi usahanya sehingga memberikan dinamika naik turunnya jumlah perkantoran dan bisnis pada suatu lokasi.

Suatu kawasan kota, terutama pusat perkantoran, haruslah layak digunakan dan mampu memberikan pelayanan terhadap penghuni dan aktivitas yang telah ada sebelumnya ataupun calon penghuni yang akan datang. Diharapkan dengan masih layaknya Kota Lama Semarang untuk aktivitas bisnis dan perkantoran selain adanya potensi pariwisata yang berkembang saat ini sebagai kawasan *heritage* menjadikan Kota Lama Semarang mampu bersaing dan memberikan kontribusi positif terhadap perkembangan kota. Adanya investasi ataupun kegiatan perekonomian pada kawasan pusat kota lama diharapkan dapat memberikan perkembangan positif bagi kota Semarang.

### **1.1.2. Keterpurukan Kawasan Kota Lama Semarang**

Kawasan Kota Lama dengan segala infrastruktur penting yang telah ada yaitu kedekatan dengan Pelabuhan Tanjung Emas dan Stasiun Kereta Api Tawang, aksesibilitas lingkungan yang memadai serta utilitas lingkungan yang ada masih menyimpan potensi sebagai kawasan bisnis dan perkantoran yang dapat diandalkan di kota Semarang. Dahulu Kawasan Kota Lama Semarang merupakan pusat pemerintahan dan sosial politik dari pemerintah Belanda di kota Semarang, sehingga kelengkapan dari infrastruktur dan segala persyaratan sebagai tempat penting telah terbangun dan tersedia pada kawasan tersebut. Adanya perubahan kebijakan dan lingkungan, ditambah adanya rob yang merambah kawasan Kota Lama Semarang serta penurunan daya dukung lingkungan menjadikan kawasan Kota Lama Semarang yang dahulu merupakan pusat kota bagi kota Semarang semakin lama tidak layak untuk

digunakan sebagai kawasan bisnis dan mengalami kematian vitalitas secara perlahan. Kota lama yang dulu menjadi pusat perkantoran dan aktivitas bisnis kota Semarang sekarang mengalami penurunan aktivitas ditambah banyaknya perpindahan aktivitas perkantoran dari kota lama ke kawasan pusat perekonomian lain. Adanya genangan rob diwaktu pasang dan banjir diwaktu hujan menjadikan kekumuhan pada kawasan tersebut, sampah-sampah yang membusuk disaluran menimbulkan bau busuk dan menjijikkan, munculnya rumah-rumah tuna wisma yang menempel pada bangunan-bangunan pada kawasan Kota Lama Semarang semakin menambah kekumuhan kawasan tersebut dan menenggelamkan potensi ekonomi kawasan tersebut. Rob, banjir, drainase yang mampat, sampah, kerawanan sosial, kekumuhan serta undang-undang Cagar Budaya yang mengikat menjadikan kawasan kota lama semakin terpuruk sebagai kawasan bisnis dan menambah keterpurukan daya saing kawasan tersebut terhadap kawasan perekonomian



Gambar 1.1  
Peta Kota Semarang tahun 1930

Gambar 1.2 Foto Udara Kota Lama Semarang tahun 1977 dan tahun 2007



*Gambar 1.3 Keadaan lingkungan kawasan pusat kota lama Semarang (atas) dibandingkan Kawasan Simpang Lima Semarang (bawah) pada tahun 2007.*

Berpindahnya aktivitas sosial ekonomi, kantor pemerintahan dan birokrasi dari sekitar kawasan Kota Lama Semarang menuju kawasan Jl. Pemuda, Jl. Pahlawan dan Simpang Lima menjadikan berpindahnya aktivitas sosial ekonomi menuju kawasan baru tersebut. Semakin berkembangnya kawasan Jl. Pemuda, Jl. Pahlawan dan Simpang Lima menjadi kawasan pusat bisnis *Central Business Distric (CBD)* dan pusat aktivitas masyarakat yang baru di Semarang, lambat laun menjadikan penghuni maupun aktivitas sosial perekonomian berpindah dari kawasan Kota Lama Semarang ke kawasan bisnis baru.

## 1.2. Rumusan Permasalahan

Dilihat dari kondisi kawasan Kota Lama Semarang sekarang yang terlihat kumuh, tidak teratur dan semakin menurunnya aktivitas perkantoran di Kota Lama Semarang serta kurangnya ketertarikan investor untuk mengembangkannya kawasan tersebut, maka menimbulkan pertanyaan :

**Masih layakkah kawasan Kota Lama Semarang dijadikan sebagai kawasan perkantoran dan bisnis ?**

### **1.3. Maksud, Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1. Maksud dan Tujuan**

Untuk mengetahui apakah kawasan Kota lama Semarang masih layak digunakan sebagai aktivitas perkantoran dan bisnis, aktivitas pariwisata dan aktivitas pergudangan, sehingga kita dapat mengetahui perubahan aktivitas perkantoran dan bisnis di tempat itu.

#### **1.3.2. Manfaat**

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemegang kebijakan pengembangan Kawasan Kota Lama dalam menentukan pengelolaan ruang-ruang pada kawasan tersebut, baik dari segi perkotaan maupun dari karakteristik kota sehingga dapat digunakan sebagai masukan dalam penyusunan dan pedoman kebijaksanaan serta perancangan Kota Semarang yang akan datang.

Hal-hal lain yang diharapkan dapat diperoleh dalam penelitian tersebut antara lain sebagai berikut :

1. Mendapatkan gambaran potensi-potensi apa yang dapat dikembangkan pada kawasan Kota Lama Semarang selain kawasan perkantoran dan bisnis, apakah kawasan pariwisata dan pergudangan dapat dikembangkan juga pada Kota Lama Semarang.
2. Menemukan kendala apa yang berpengaruh terhadap aktivitas perkantoran dan bisnis di kawasan Kota Lama Semarang sehingga dapat diketahui faktor apa yang harus dipenuhi agar pelaku usaha melakukan aktivitas perkantoran di Kota Lama Semarang.
3. Mendapatkan gambaran tentang pengaruh daya dukung lingkungan terhadap perkembangan sosial ekonomi kawasan Kota Lama Semarang.

### **1.4. Sistematika Penulisan**

Tulisan mengenai penelitian ini disusun dalam beberapa bab yang berurutan mulai dari latar belakang penelitian sampai dengan kesimpulan, secara rinci sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, merupakan gambaran sekilas tentang penelitian yang dilakukan berisi Latar Belakang penelitian, Rumusan dari permasalahan penelitian yang akan dikaji, Sasaran, Tujuan dan Manfaat penelitian, Ruang lingkup dari penelitian ini.

Bab II Tinjauan Pustaka/Teori, membahas beberapa teori tentang Perkotaan dan Pusat Kota termasuk tinjauan unsur-unsur yang berperan terhadap perkembangan suatu Kota dan Pusat Kota, daya saing kota serta definisi tentang kawasan kota lama. Bab ini digunakan sebagai latar belakang pengetahuan yang dijadikan referensi.

Bab III Metodologi dan Teknik Analisa Penelitian, membahas tentang Pendekatan penelitian yang dilakukan, Metode dan teknik analisa penelitian yang dilakukan, Kompilasi data dan penyusunan data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, membahas tentang Perkembangan Kawasan Kota Lama, Kondisi Kawasan Kota Lama Semarang dan Permasalahannya. Bahasan ini merupakan gambaran latar belakang rencana pengembangan tempat penelitian yang dilakukan. Tinjauan dan Analisa Wilayah Studi, Kebijakan Pemerintah Kota Semarang terhadap Pengembangan Wilayah Penelitian, dan Pembahasan meliputi Kajian Perkembangan Fungsi Bangunan Perkantoran di Kawasan Kota Lama Semarang dahulu dan sekarang. Pada bab ini terdapat temuan penelitian sehingga dapat digunakan untuk menarik kesimpulan.

Bab V Kesimpulan dan Saran, pada bab ini disimpulkan apakah terdapat perubahan fungsi bangunan kawasan kota Lama Semarang dari bangunan perkantoran dahulu menjadi fungsi lainnya. Selain itu pada bab akhir ini terdapat saran-saran yang dapat digunakan sebagai strategi pengembangan kawasan Kota Lama Semarang.

