

**FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP KARAKTER KAWASAN *CENTRAL BUSSINESS DISTRICT (CBD)* AKIBAT PERKEMBANGAN *SPRAWL*
Studi Kasus Kawasan Segitiga Pandanaran, Pemuda, Gajahmada
Kota Semarang**

Anityas Dian Susanti^{1a)}, Bambang Setioko^{2b)}, Titien Woro Murtini^{3c)}

¹Program Studi S1 Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Pandanaran
Jl. Banjarsari Barat No.1 Pedalangan, Banyumanik, Semarang

^{2,3}Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Jl. Prof Soedarto SH, Tembalang, Semarang

Email^a : tyas@unpand.ac.id

ABSTRAK

Di kawasan *Central Business District (CBD)* Pandanaran, Pemuda, Gajahmada Kota Semarang telah berdiri bangunan hotel, bank, rental office, *mall*, dan berbagai tempat hiburan. Tingginya aktivitas bisnis di kawasan tersebut mempengaruhi tata ruang kawasan serta membentuk karakter tertentu yang menunjukkan aktivitas di dalamnya. Sehingga timbul permasalahan bahwa pembangunan fisik sudah tidak lagi melihat lingkungan sekitarnya, konfigurasi bangunan dan penampilan bangunan menjadi tidak menarik, ruang terbuka hijau menjadi berkurang serta lalu lintas dan parkir yang menjadi masalah. Metode penelitian yang digunakan adalah dengan pendekatan postpositivistik rasionalistik. Metode penelitian dengan analisa faktor menggunakan *software* SPSS, dan disimpulkan dengan metode deskriptif kualitatif. Metode penelitian dengan tetap menggunakan paradigma kuantitatif dan metodologi kuantitatif statistik : empirik analitik, tetapi membuat *grand concept* agar data empirik tersebut dapat dimaknai dalam cakupannya yang lebih luas. Berdasarkan hasil penelitian, diketahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kawasan CBD yaitu *Figure Ground Urban solid, Leapfrog Development, Linkage Visual, Figure Ground Urban Void, Place*: estetika kota, *Linkage struktural, Place, Linkage*: kolektif . Adanya fenomena pertumbuhan yang melompat-lompat (*Leapfrog Development*) dalam 1 kawasan mempengaruhi *linkage visualnya*, sehingga membentuk pola garis, koridor dan sumbu yang unik.

Kata kunci : Karakter Kawasan, *Central Business District, Sprawl, Leapfrog Development*

ABSTRACT

In the Central Business District (CBD) area Pandanaran, Pemuda, Gajahmada Semarang has been established building hotels, banks, office rental, shopping malls, and entertainment spots. The high business activity in the region affects the spatial region and to establish certain character that shows activity in it. Which raised the question then that physical development is no longer viewed the surrounding environment. The building configuration and appearance of the building is unattractive, green open spaces that are less well as traffic and parking problem. The method used is the postpositivistik rationalistic approach. The research method with factor analysis using SPSS software . And concluded with qualitative descriptive Research methods to keep using the paradigm of quantitative and statistical quantitative methodology: empirical analytic, but making such grand concept data that can be interpreted in a more larger area . Scope to do research and statistical data analysis process and also meaning, the following factors that affect the Figure Ground Urban solid, Leapfrog Development, Visual Linkage, Figure Ground Urban Void, Place: town aesthetic, structural Linkage, Place, Linkage: collective. Their growth phenomena hopping (Leapfrog Development) in one region affect the visual linkage, forming a line pattern, corridors and unique axis.

Keywords : sprawl, Central Business District, Leapfrog Development

PENDAHULUAN

Kota Semarang merupakan salah satu kota besar di Indonesia dengan jumlah penduduk lebih dari 1,5 juta jiwa yang mengalami pertumbuhan serupa dengan kota-kota besar di dunia. Menurut Departemen Pekerjaan Umum bahwa suatu wilayah dengan angka penduduk kota yang sudah melebihi satu juta jiwa dikategorikan sebagai metropolitan. Dalam beberapa tahun terakhir pada kawasan CBD (*Central Business District*) Kota Semarang yang terdiri dari Pandanaran, Gajahmada, dan Pemuda terus mengalami pertumbuhan terutama di dalam investasi properti untuk fungsi komersial. Sehingga semakin menunjukkan pertumbuhan kawasan yang semakin pesat oleh tingginya pertumbuhan aktivitas komersial dengan skala kota maupun regional. Permasalahan kota yang terjadi dalam kawasan CBD banyak dipengaruhi oleh pertumbuhan kota yang berlangsung pesat dan tidak terkendali dan menyebar (*sprawl*) Mulai timbul gejala *sprawl* dengan tumbuhnya pusat-pusat kegiatan skala besar, seperti *mall*, hotel, *rental office*, pertokoan, ruko, dan pusat kegiatan perdagangan lainnya. Timbulnya pusat-pusat kegiatan tersebut mempengaruhi karakter kawasan CBD yang semula didominasi pertokoan dan permukiman, yang kini menjadi kawasan dengan fungsi campuran.

Permasalahan yang terjadi di kawasan CBD adalah :

1. Pertumbuhan bangunan komersial di sepanjang jalan yang tidak terkendali, didominasi oleh pusat perbelanjaan, pengisian bahan bakar, *fast food restaurant*, gedung parkir, dan baliho-baliho iklan komersial yang tidak teratur.
2. Semakin banyaknya pembangunan bangunan secara vertikal dengan bentuk massa bangunan dan ciri arsitektur yang bervariasi akan mempengaruhi karakter kawasan
3. Bercampurnya kawasan permukiman, perdagangan, dan perkantoran baik pemerintah maupun swasta.
4. Kurangnya *open space*, ruang publik dan ruang terbuka hijau akibat banyaknya lahan terbangun. Di kecamatan Semarang Tengah yang merupakan wilayah penelitian dimana

CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada berada di dalam kawasan tersebut. Luas RTH hanya 11,90% dari luas kawasan 604,99 Ha.

5. Bergesernya fungsi permukiman penduduk menjadi fungsi komersial yang berpengaruh terhadap massa bangunan yang terbentuk oleh berubahnya fungsi.
6. Terjadi kemacetan lalu lintas akibat dari peningkatan aktivitas di kawasan perdagangan, terutama di simpul-simpul pusat perbelanjaan.

KAJIAN TEORI

Menurut Gillham (2002), adanya perkembangan *urban sprawl* di pusat kota, antara lain:

1. *leapfrog development*
2. *commercial strip development* =
 - a. karakteristik koridor yang didominasi bangunan komersial
 - b. ruang terbuka didominasi oleh signage dan parkir area
3. *low density*

4. *lack of public open space*

Karakteristik urban *sprawl* yaitu:

1. Pengembangan perumahan berkepadatan rendah
2. Pengembangan kawasan komersial
3. Pembangunan yang tersebar (tidak terintegrasi satu sama lain)
4. *Leapfrogs development*, lahan tidak terbangun dengan rentang jarak jauh dengan Kawasan terbangun

Teori *figure ground* dalam perencanaan kota dipahami sebagai hubungan tekstural antara bentuk yang dibangun (*building mass*) dan ruang terbuka (*open space*). Analisis *figure ground* adalah alat yang sangat baik untuk mengidentifikasi tekstur dan pola-pola sebuah tata ruang perkotaan (*urban fabric*) serta mengidentifikasi masalah keteraturan massa/ruang perkotaan.

Klasifikasi kelompok pola kawasan secara tekstural :

1. Susunan kawasan homogen, dimana hanya ada satu pola penataan yang jelas
2. Susunan kawasan heterogen, dimana ada dua pola yang berbenturan
3. Susunan kawasan yang bersifat menyebar

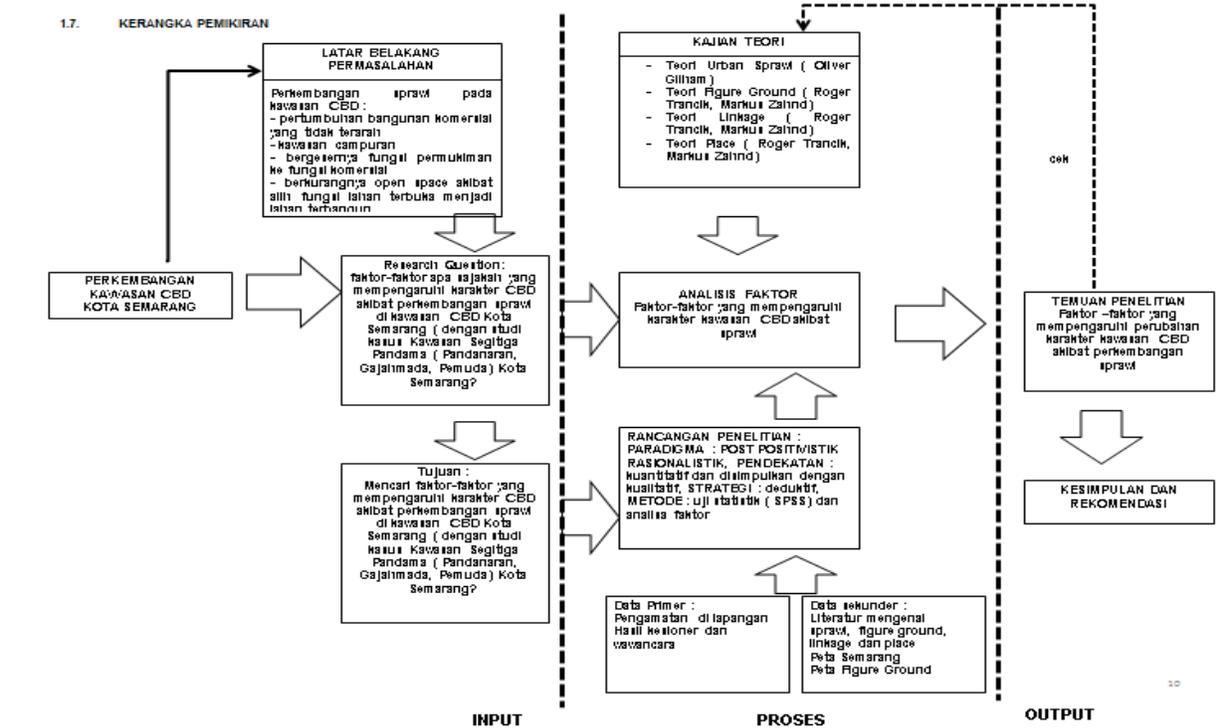
dengan kecenderungan kacau

Linkage teori merupakan salah satu pendekatan yang dinamis dari sistem sirkulasi dan menjadi motor penggerak dari bentukan kota (Trancik, 1943) Kota merupakan sebuah lingkungan yang kompleks dan rumit, maka dari itu perlu penghubung (*linkage*). *Linkage* dari satu kawasan ke kawasan lainnya membantu seseorang mengenali fragmen-fragmen kota menuju ke kawasan perkotaan yang lebih besar.

Teori *place* yang terpenting adalah memahami kultur dan karakteristik manusia dalam sebuah ruang fisik. *Space* adalah suatu tempat dengan batas-batas fisik yang saling berhubungan, *space* akan menjadi *place* apabila didalamnya mempunyai arti (*meaning*) yang berkaitan dengan kultur masyarakat setempat. (Trancik, 1943)

METODLOGI PENELITIAN

Kerangka Berfikir



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Kerangka teoritik dalam 3 komponen :

1. Ada *grand concept* yang melandasi pemikiran dalam penulisan. *Grand concept* yang digunakan dalam penelitian ini yaitu

faktor-faktor yang mempengaruhi kawasan CBD akibat adanya perkembangan *sprawl* di kota Semarang.

2. Ada *grand theory* yang mendasari penulisan

ini. Pendekatan teori perkembangan *sprawl* dan teori *figure ground*, *linkage* dan *place*.

3. Komponen terakhir adalah tesis yang hendak diuji kebenarannya secara empirik. Perkerangkaan teori yang baik akan mampu menampilkan sejumlah hipotesis yang mempunyai hubungan bermakna dengan teori substantifnya (Muhadjir, 2000)

Metode Pengumpulan Data

1. Teknik Pengumpulan data :
 - a. Teknik Pengumpulan Data Primer
 - b. Teknik Pengumpulan Data Sekunder
2. Langkah-langkah pengumpulan data :
 - a. Meringkaskan dokumen yang relevan
 - b. Pengkodean, dengan banyaknya variabel dan faktor-faktor yang ditemukan sehingga memerlukan kode-kode tertentu
 - c. Analisis dengan membuat catatan yang obyektif, mengklasifikasikan dan mengedit jawaban atau situasi sebagaimana adanya, faktual atau obyektif deskriptif
 - d. Membuat ringkasan sementara antar segmen kawasan
3. Tahap-tahap penelitian sebagai berikut :
 - a. Menentukan lokasi sebagai contoh studi kasus
 - b. Bahan dan Alat Penelitian
Bahan dan alat penelitian yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah sebagai berikut :
 - 1). Daftar pertanyaan sebagai panduan wawancara dengan responden
 - 2). Rekaman foto pada obyek yang akan diteliti
 - 3). Kertas untuk mencatat jawaban atas pertanyaan
 - c. Langkah-langkah penelitian
Melakukan studi literatur (sekunder) dan mengumpulkan data lapangan (primer).
4. Tahap penelitian lapangan meliputi :
 - a. Observasi lapangan, dan pengamatan langsung
 - b. Pengambilan data primer (wawancara dengan kuisisioner)
 - c. Pengambilan data sekunder, yaitu kegiatan pencarian data-data dari pustaka. Kajian studi literatur yang berkaitan dengan materi penelitian.

Pada penelitian ini diambil jumlah *sample* dengan kemungkinan kesalahan sebesar 10% sehingga memiliki nilai presisi sebesar 90%.

$$n = \frac{N}{N(d)^2 + 1}$$

$$n = \frac{69,848}{69,848(0,1)^2 + 1}$$

$$n = \frac{69,848}{698,48 + 1}$$

$$n = \frac{69,848}{699,48} = 99,8 \approx \mathbf{100 \text{ responden}}$$

Jadi dengan 69,848 populasi, maka diambil responden sebanyak 100 responden, dan subjek responden ditentukan dengan menggunakan sampling insidental pada saat dilakukan penyebaran kuesioner di lokasi penelitian.

Tabel 1. Identitas responden

Identitas Responden	Jumlah Responden	Persentase
USIA		
10-20 th	1	1%
21-30 th	28	28%
31-40 th	35	35%
41-50 th	33	33%
>50 th	3	3%
JUMLAH	100	100%
PEKERJAAN		
Mahasiswa	8	8%
Pegawai	67	67%
Pedagang	4	4%
Lainnya(Arsitek)	21	21%
JUMLAH	100	100%
LAMA TINGGAL		
< 10 th (baru saja)	23	24%
10-20 th (tidak lama)	39	40,6%
20-30 th (cukup)	24	25%
30-40 th (lama)	9	9,4%
> 40 th (sangat lama)	1	1%
JUMLAH	96	100%

Dari 100 orang dinyatakan 96 koresponden valid dan 4 orang responden tidak dapat dinyatakan valid karena sejumlah variabel tidak diisi.

Metode Analisa Data

Penelitian ini bertujuan untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi karakter kawasan CBD akibat adanya perkembangan *sprawl* di segitiga Pandanaran, Pemuda, Gajahmada kota Semarang (Pandanaran, Gajahmada, Pemuda). Dalam mengetahui faktor penyebab tersebut, diperlukan metode analisa faktor. Analisa faktor merupakan salah satu metode reduksi data yang bertujuan menyederhanakan sekumpulan besar data yang saling berkorelasi menjadi kelompok-kelompok variabel yang lebih kecil (faktor) agar dapat dianalisis dengan mudah (Mustikowati 2014).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Validitas

Uji validitas menunjukkan ukuran yang benar-benar mengukur apa yang akan diukur. Jadi dapat dikatakan semakin tinggi validitas suatu alat *test*, maka alat *test* tersebut semakin mengenai pada sasarnya, atau semakin menunjukkan mudah untuk diukur. Suatu *test* dapat dikatakan mempunyai validitas tinggi apabila *test* tersebut menjalankan fungsi ukurnya, atau memberikan hasil ukur sesuai dengan makna dan tujuan diadakannya *test* tersebut. Berikut ini uji validitas untuk faktor-faktor yang berpengaruh terhadap karakter kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada akibat perkembangan *sprawl*.

Tabel 2. Tingkat Validitas

KODE	TEORI	HASIL
X1	Teori Leapfrog Development	x11, x12, x13 dan x14 valid
X2	Teori Figure Ground : urban solid	x21, x12 valid
X3	Teori Figure Ground : urban void	x31, x32, x33, x34 dan x35 valid.
X4	Teori Linkage : visual	x41, x42 valid
X5	Teori Linkage : struktural	x51, x52 valid
X6	Teori Linkage : kolektif	x61, x62 valid
X7	Teori Place : desain ruang kota	x71, x72 valid.
X8	Teori Place : Estetika Kota	x81, x82, x83 valid

Uji Reabilitas

Tabel 3. Tingkat Reabilitas

Cronbach's Alpha	Tingkat reliabilitas
0,00 s.d 0,20	Kurang reliabel
>0,20 s.d 0,40	Agak reliabel
>0,40 s.d 0,60	Cukup reliabel

>0,60 s.d 0,80	Reliabel
>0,80 s.d 1,00	Sangat reliabel

Cronbach's Alpha	N of Items
0,787	23

Dari item pertanyaan yang diujikan sebanyak 23 buah pertanyaan, diperoleh hasil bahwa Nilai Cronbach's Alpha sebesar 0,787 yang mana nilai tersebut lebih besar dari $r_{0,05;(n-2)} = 0,380$ (pada tabel Alpha Cronbach). Berdasarkan kriteria pada uji reliabilitas yaitu jika r hitung $> r$ tabel maka pertanyaan tersebut **reliabel**.

Tabel 4. Total Variance Explained

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	Variance	Cumulative %	Total	Variance	Cumulative %	Total	Variance	Cumulative %
1	2,768	34,606	34,606	2,768	34,606	34,606	2,645	33,060	33,060
2	1,538	19,224	53,830	1,538	19,224	53,830	1,662	20,770	53,830
3	.847	10,584	64,414						
4	.840	10,502	74,916						
5	.641	8,006	82,922						
6	.591	7,384	90,306						
7	.446	5,580	95,887						
8	.329	4,113	100,000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat pada kolom "*Component*", menunjukkan bahwa ada 8 komponen yang dapat mewakili variabel. Pada kolom "*Initial Eigenvalues*" dengan menggunakan SPSS ditentukan nilainya 1 (satu). Varians bisa diterangkan oleh faktor 1 adalah $2,768/8 \times 100\% = 34,606$. Oleh faktor 2 sebesar $1,538/8 \times 100\% = 19,224$. Sehingga total kedua faktor akan mampu menjelaskan variabel sebesar $34,606\% + 19,224\% = 53,830\%$.

Dengan demikian, karena nilai *Eigenvalues* yang ditetapkan 1, maka nilai Total yang akan diambil adalah yang > 1 yaitu *component* 1, dan 2.

X2	TEORI FIGURE GROUND : Urban Solid
X1	TEORI LEAPFROG DEVELOPMENT
X4	TEORI LINKAGE : Visual
X3	TEORI FIGURE GROUND : Urban Void
X8	TEORI PLACE : Estetika Kota

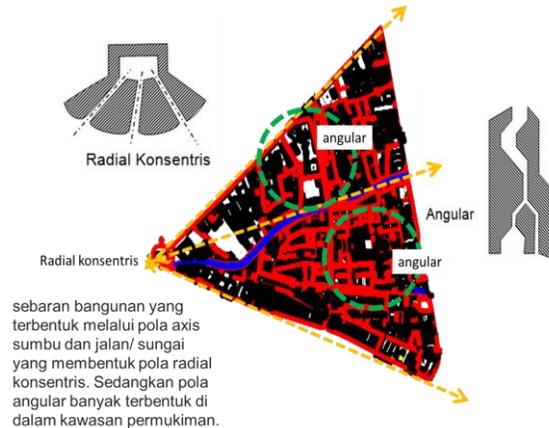
X5	TEORI LINKAGE : Struktural
X7	TEORI PLACE : Desain ruang kota
X6	TEORI LINKAGE : kolektif

Hasil analisis faktor menghasilkan faktor-faktor sebagai berikut :

1. Teori *Figure Ground* : *Urban Solid*

Dalam konteks perkotaan urban solid dan void tidak dapat berdiri sendiri-sendiri. Kedua hal tersebut saling berkaitan membentuk pola yang harmonis. Keduanya sering disebut sebagai ‘unit perkotaan’. Sebuah ‘unit’ adalah jumlah beberapa massa beserta ruang tertentu yang mempunyai identitas sebagai satu kelompok. (Zahnd 1999). Untuk menganalisa bentuk solid di kawasan ini terdapat 3 variabel tekstur yang perlu diperhatikan, yaitu tingkat keteraturan, tingkat keseimbangan dan tingkat kepadatan antara massa dan ruang. Ketiga variabel tekstur tersebut terkait bentuk massa bangunan, monumen.

Bentuk massa bangunan yang membentuk pola radial konsentris dengan adanya sumbu dalam kawasan ini adalah Tugu Muda dan kemudian menyebar ke arah Jalan Pemuda dan Jalan Pandanaran. Hal ini cukup menarik karena sebaran bangunan yang terbentuk melalui pola *axis* sumbu dan jalan/sungai yang membentuk pola radial konsentris. Sedangkan pola *angular* banyak terbentuk di dalam kawasan permukiman.

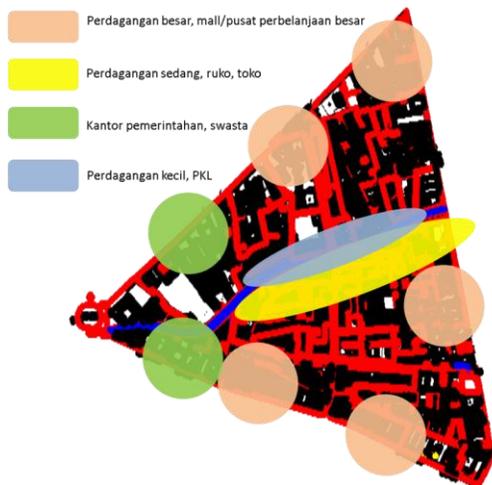


Gambar 2. Sebaran bangunan membentuk pola radial konsentris dan angular

2. Teori *Leapfrog Development*

Di dalam analisis terdapat pernyataan mengenai teori *Leapfrog Development*, yaitu pertumbuhan pembangunan yang tidak berlangsung serentak dan melompat-lompat. Pembangunan di kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada tidak berlangsung serentak dan terkesan individual atau berdiri sendiri. Pengaruhnya ke dalam karakter kawasan adalah kawasan tersebut menjadi tidak terintegrasi, berdampak terhadap lingkungan karena pembangunan yang tidak serentak, kesan kawasan yang tidak terencana karena masih bercampurnya kawasan perdagangan dan jasa, kawasan hunian, perkantoran dan *heritage* (Lawang Sewu).

Terus bertumbuhnya bangunan tinggi (*highrise building*) memberi kontribusi karakter kawasan yang modern, namun masih dilihat secara individu bangunan itu sendiri, artinya adalah pembangunan di kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada belum terintegrasi dan tidak terencana.



Gambar 3. zona pembangunan perdagangan dan jasa, kantor pemerintah dan swasta yang mengindikasikan adanya fenomena *Leapfrog Development*

3. Teori *Linkage : Visual*

Linkage visual dapat dirumuskan sebagai berikut: dalam *linkage* yang visual dua atau lebih banyak fragmen kota dihubungkan menjadi satu kesatuan secara visual. Tekanan dalam analisis keruangan adalah pendekatan komparasi keruangan yaitu membandingkan antar wilayah satu dengan wilayah yang lain yang ada di kawasan.

Linkage Visual : lima elemen *linkage visual* yaitu garis, koridor, *edge*, sumbu, irama terjadi pada kawasan penelitian yaitu kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada. Hal ini semakin menegaskan karakter kawasan yang terpengaruh oleh akibat adanya *sprawl*. Sehingga membentuk pola campuran pada kawasan.



Gambar 4. elemen linkage visual dalam kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada

4. *Figure Ground Urban Void*

Urban void menjadi satu kesatuan dengan urban solid dalam teori *figure ground*. Kedua hal tersebut tidak dapat berdiri sendiri. *Urban void* sering disebut sebagai konfigurasi *ground*. Konfigurasi *ground* atau *void* dilihat sebagai suatu bentuk tersendiri dan berbentuk sebagai ruang. Konfigurasi ruang itu dianggap sebagai akibat kepadatan massa bangunan yang meninggalkan beberapa daerah publik sebagai *ground*. Ruang publik itu secara organis sering berkualitas sebagai bentuk yang mampu meningkatkan identitas kawasannya.

Ruang terbuka di kawasan ini kurang memenuhi standar RTH yang dipersyaratkan akibat padatnya bangunan dan sirkulasi di dalam kawasan.



Gambar 5. Contoh ruang terbuka di kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada yang minim penghijauan

5. *Place* estetika kota

Ada 3 faktor penting dalam *place*, yaitu orientasi, posisi, dan isinya (Zahnd, 1999). Dalam penerapannya pada kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada Kota Semarang diuraikan sebagai berikut :

a. Orientasi

Ciri khas sebuah kota dapat dikenali melalui seri visual dan kota tidak dapat dilihat sebagai satu titik saja. Pada Kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada dapat dilihat sebagai seri visual melalui pengamatan dalam gerakan. Dari pengamatan visual tampak orientasi bangunan linear terhadap jalur jalan. Bangunan berkelompok membentuk *sprawl* terjadi di beberapa ruas dengan kepadatan tinggi. Dari hasil analisis dan fakta di lapangan, orientasi bangunan pada kawasan CBD menghadap jalan dan membentuk koridor kawasan sehingga dapat dikatakan orientasi turut membentuk karakter kawasan yang membentuk koridor kota dan mudah dikenali dari seri visualnya.

b. Posisi

Orang selalu membutuhkan suatu perasaan terhadap posisinya, dimana berada baik secara sadar maupun tidak sadar. Aspek perasaan orang terhadap identitas tempat tergantung dari 2 faktor yaitu tingkat batasnya (*enclosure*) dan tingkat perlindungan (*exposure*). Fakta di lapangan menunjukkan posisi orang dapat menentukan dalam “mengenali” sebuah tempat. Orang dalam hal ini responden memerlukan batasan yang jelas mengenai sebuah tempat dan tingkat perlindungannya. Responden mudah mengenali suatu tempat dengan adanya *signage*, *street furniture* maupun elemen estetika lainnya. Suatu kawasan juga dapat dikenali dari bentuk-bentuk bangunannya, pola ruang yang terbentuk akibat susunan massa bangunan serta gaya arsitektural bangunan yang mengikuti perkembangan arsitektur masa kini.

c. Isi

Hal yang perlu diperhatikan adalah masalah “isi” atau perasaan terhadap identitas kawasan. Isi kawasan dapat dihubungkan dan dibedakan bahan-bahan melalui rupanya, warnanya, polanya, sifatnya, skalanya dan lain-lain. Dalam mencari kerangka, sebuah tata kota (*framework of the urban fabric*) harus menjadi konformitas, dimana kreativitas justru mempunyai arti

(Zahnd, 1999). Sebuah ruang kota harus dibentuk secara harmoni, tidak individualis atau berdiri sendiri. Karena akan menimbulkan kekacauan dalam kerangka visual perkotaan. Di dalam studi kasus kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada, telah terjadi “kekacauan” tersebut. pembangunan berdiri sendiri-sendiri, kreatif hanya untuk bangunan itu sendiri, pembangunan sudah tidak lagi melihat konteks lingkungan, namun berdiri sendiri dan nampak indah hanya untuk dirinya sendiri. Hal ini tentunya berdampak negatif terhadap visual kawasan itu sendiri. Hal ini membuktikan bahwa karakter *sprawl* sangat mempengaruhi kualitas visual kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada.

6. *Linkage struktural*

Ada tiga elemen *linkage struktural* yang mencapai hubungan secara arsitektural, yaitu:

- Tambahan: melanjutkan pola pembangunan yang sudah ada sebelumnya.
- Sambungan: memperkenalkan pola baru pada lingkungan kawasan.
- Tembusan: terdapat dua atau lebih pola yang sudah ada di sekitarnya dan akan disatukan sebagai pola-pola yang sekaligus menembus didalam suatu kawasan

Hasil analisis menyatakan bahwa yang terjadi di kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada adalah pola hubungan tembusan, karena tidak memperkenalkan pola baru dalam kawasan. Pola-pola yang sudah ada disatukan dengan dua atau lebih elemen tembusan yang menembus dalam satu kawasan. Hal ini membuktikan adanya pengaruh *sprawl* dalam kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada dimana pola penataan kawasannya saling menembus dan tidak ada pola baru dalam kawasan.

7. *Place* : desain ruang kota

Tiga elemen ruang kota adalah Legibility (kejelasan), identity, imageability. Uraian ketiga elemen desain ruang kota yang ada pada kawasan CPD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada adalah sebagai berikut :

a. *Legibility* (kejelasan)

Kemudahan dalam mengidentifikasi ruang (*legibility*). Kemudahan dalam mengenali tempat ditentukan oleh bentuk fisik ruang sehingga menjadi penanda sehingga masyarakat mudah mengenalinya. Misalnya *landmark*, *nodes*, *edges*.

Melihat dari hasil kuisioner menyebutkan bahwa beberapa bangunan di kawasan CBD dapat menjadi *landmark* kawasan. Untuk wilayah simpul jalan Pemuda dan jalan Pandanaran, bangunan Lawangsewu dan Tugumuda menjadi *landmark* kawasan.

b. *Identity*

Kawasan mudah dikenali apabila mempunyai ciri khas yang terdapat dalam elemen-elemen arsitektural dalam sebuah kawasan. Dalam kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada belum terlihat adanya ciri khas tertentu yang mudah dikenali sebagai kawasan CBD. Elemen arsitektural dari setiap bangunan masih terkesan individu dan bercorak banyak, sehingga sulit diketahui sebagai sebuah ciri khas. Dari hasil pengamatan di lapangan dan hasil questioner menyebutkan belum adanya ciri khas tertentu pada kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada.

c. *Imageability*

Imageability merupakan kualitas secara fisik suatu obyek yang memberikan peluang besar untuk timbulnya image yang sangat kuat yang dapat diterima orang. Di kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada menurut pengamatan di lapangan dan hasil questioner menyebutkan belum adanya image yang kuat yang ditampilkan oleh kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada. Belum adanya atribut kawasan yang dapat mewakili image kawasan.

Kesimpulan terhadap teori Place: desain ruang kota adalah belum adanya ciri khas dan image yang kuat dan cukup mewakili serta mudah dikenali dari kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada Kota Semarang.

8. *Linkage* : kolektif

Teori *linkage* memperhatikan susunan dari hubungan bagian-bagian kota satu dengan lainnya. Dalam teori *linkage*, sirkulasi merupakan penekanan pada hubungan

pergerakan yang merupakan kontribusi yang sangat penting. *Linkage* memperhatikan dan mempertegaskan hubungan-hubungan dan pergerakan-pergerakan (dinamika) sebuah tata ruang perkotaan (*urban fabric*)

Linkage adalah semacam perekat kota yang sederhana, suatu bentuk upaya untuk mempersatukan seluruh tingkatan kegiatan yang menghasilkan bentuk fisik suatu kota. Teori ini terbagi menjadi 3 tipe *linkage urban space* yaitu:

- a. *Compositional form*: bentuk ini tercipta dari bangunan yang berdiri sendiri secara 2 dimensi. Dalam tipe ini hubungan ruang jelas walaupun tidak secara langsung
- b. *Mega form*: susunan-susunan yang dihubungkan ke sebuah kerangka berbentuk garis lurus dan hirarkis.
- c. *Group form*: bentuk ini berupa akumulasi tambahan struktur pada sepanjang ruang terbuka. Kota-kota tua dan bersejarah serta daerah pedesaan menerapkan pola ini.

Dari pengamatan di lapangan dan hasil analisis dari questioner diperoleh kesimpulan untuk tipe *linkage urban space* kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada memiliki tipe *compositional form*, susunan massa bangunan nampak abstrak membuktikan adanya *sprawl* dalam kawasan. Tipe ini kurang memperhatikan kualitas ruang terbuka. Ruang terbuka sering nampak berkualitas rendah dan tidak terwujud secara jelas.

Faktor-faktor di Luar Penelitian

Selain faktor-faktor yang dihasilkan dari analisis faktor terdapat faktor-faktor di luar penelitian (Zahnd, 1999), berikut ini faktor-faktor yang berpengaruh terhadap karakter kota tradisional dan modern. Kawasan CBD dapat dikategorikan sebagai bagian dari kota modern. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kawasan tersebut adalah

1. Faktor morfologi kota
2. Faktor ekonomi
3. Faktor Politik
4. Faktor Sosial Budaya

Setelah dilakukan penelitian dan proses analisa data statistik dan juga pemaknaan,

penelitian ini berhasil menjawab tujuan penelitian, yaitu: Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap karakter CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada kota Semarang akibat *Sprawl*. Diperoleh 2 Faktor yang dominan dengan beberapa variabel di dalamnya. Varians bisa diterangkan oleh faktor 1 adalah 34,606%, dan faktor 2 sebesar 19,224%. Sehingga total kedua faktor akan mampu menjelaskan varians sebesar 53,58%. Sehingga total kedua faktor akan mampu menjelaskan varians sebesar 53,58%. Sedangkan 46,42% oleh faktor-faktor lain yang di luar penelitian.

SIMPULAN

Adanya fenomena pertumbuhan yang melompat-lompat (*Leapfrog Development*) dalam 1 kawasan mempengaruhi linkage visualnya, sehingga membentuk pola garis, koridor dan sumbu yang unik. Pertumbuhan yang melompat-lompat secara visual dapat memberi kesan positif apabila dilihat secara parsial timbul bangunan-bangunan *highrise* dengan langgam arsitektur yang menarik. Sementara dapat dipandang sebagai sesuatu yang negatif apabila hal tersebut tidak menjadi satu kesatuan visual yang menarik dan tidak terintegrasi. Dalam penelitian ini dapat diperoleh faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap karakter kawasan CBD di Kota Semarang.

REKOMENDASI

Rekomendasi untuk Pemerintah Kota Semarang antara lain :

1. Pemerintah Kota Semarang hendaknya membuat aturan baru tentang pembangunan di kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada dengan memperhatikan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi karakter CBD akibat *sprawl* sehingga dapat diperoleh desain tata kota kawasan CBD yang lebih teratur dan menarik secara estetika kota.
2. Pemerintah Kota Semarang dapat memberikan arahan kepada Perencana serta Pengembang di kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada agar kawasan tersebut lebih teratur dalam penataan bangunan serta memperhatikan lingkungan sekitarnya

sehingga terbentuk kawasan yang lebih terintegrasi antara bangunan dan lingkungan sekitarnya.

3. Pemerintah Kota Semarang dapat membuat *masterplan* dan zonasi untuk penataan kawasan, termasuk pengaturan sirkulasi sehingga dapat menyelesaikan permasalahan akibat *sprawl* yaitu ketidakteraturan dan permasalahan lain yang ditimbulkan

Rekomendasi untuk penelitian selanjutnya antara lain :

1. Disarankan untuk melakukan penelitian lanjutan mengenai dampak *sprawl* pada kawasan CBD Pandanaran, Pemuda, Gajahmada untuk kawasan hunian atau kawasan campuran hunian dan perdagangan jasa. Karena penelitian ini untuk mencari faktor-faktor yang mempengaruhi karakter CBD akibat *sprawl*.
2. Perlu dikaji lebih lanjut mengenai pola dan bentuk *sprawl* yang terjadi di perkotaan. Sebagian besar literatur menyebutkan pola *sprawl* diluar perkotaan yang sering disebut sebagai *urban sprawl*. Sedangkan penelitian mengenai bentuk *sprawl* di perkotaan jarang ditemui.
3. Penelitian mengenai pola *leapfrog development* atau pertumbuhan melompat-lompat dapat dikaji lebih lanjut. Sehingga diharapkan dapat diperoleh temuan baru mengenai pola *leapfrog* di perkotaan. Sama dengan teori *sprawl* di perkotaan , penelitian mengenai *leapfrog development* di perkotaan masih jarang ditemui.

DAFTAR PUSTAKA

- Gillham, O. 2002. *The Limitless City, A Primer on The Urban Sprawl Debate*. USA: Island Press.
- Muhadjir, N. P. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Penerbit Rake Sarasin.
- Mustikowati, E. 2014. *Faktor-faktor Penyebab Munculnya Activity Support di Kawasan Ruang Publik Bundaran Hotel*

- Indonesia.* Jakarta: Universitas
Diponegoro.
- Trancik, R. 1943. *Finding Lost Space*.
Library of Congress Cataloging in
Publication Data.
- Zahnd, M. 1999. *Perancangan Kota Secara
Terpadu*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.