

# Pengaruh Perkembangan Kawasan Komersial Terhadap Perubahan Permukiman di Kelurahan Kembang Sari Kota Semarang

The Effect of Commercial Area Development toward Change of Urban Settlement in Kembang Sari, Semarang

Jurike Winarendri<sup>1</sup>

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Parfi Khadiyanta<sup>2</sup>

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

**Abstrak:** Pertumbuhan ekonomi mendorong peningkatan kegiatan perdagangan dan jasa sehingga dapat menarik investor untuk mengembangkan bisnis properti di pusat perkotaan. Kelurahan Kembang Sari merupakan kawasan permukiman yang dikelilingi oleh bangunan-bangunan komersial. Kegiatan komersial yang tinggi mendesak perubahan kawasan permukiman dan mendorong fungsi permukiman menjadi komersial. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh perkembangan kawasan komersial terhadap perubahan permukiman dengan mengidentifikasi dan menganalisis karakteristik penduduk, perkembangan aktivitas pendukung, perubahan perubahan bentuk dan fungsi bangunan rumah serta menganalisis perubahan prasarana lingkungan jalan di Kelurahan Kembang Sari. Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif dengan metode analisis statistik deskriptif dan pemetaan. Penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat keterkaitan kecil antara perkembangan komersial terhadap penduduk. Aktivitas pendukung memiliki peran untuk mencari nafkah, mendukung kegiatan komersial, menyediakan pelayanan bagi masyarakat. Tingkat perubahan bentuk dan fungsi bangunan rumah tergantung pada kedekatan dengan bangunan komersial dan tingkat kesejahteraan penduduk. Selain itu, perkembangan komersial mendorong peningkatan prasarana lingkungan. Secara keseluruhan, perkembangan komersial mempengaruhi sisi eksternal dan internal permukiman dan berpotensi membawa perubahan yang lebih besar pada Kelurahan Kembang Sari.

*Kata kunci: pengaruh; perkembangan kawasan komersial; perubahan permukiman*

**Abstract:** Economic growth tends to improve trade activities and attract investors to develop the business property in the city center. Kembang Sari a residential area in the that is surrounded by commercial buildings. Due to the highly commercial activities, it urged the residential areas surrounding and cause increasingly eroded and changed into a commercial function. The methodology used in this research is quantitative approach with descriptive analysis methods and mapping. This study aims to analyze the effect of commercial area development toward urban settlement changes by identifying and analyzing the characteristics of communities, activity support development, the change of building shape and function, and road infrastructure change in Kembang Sari. The research reveals that it has little linkage between commercial development and communities, activity support has a role play to earn living, to support commercial activities, to provide workers needs. The rate of change on building shape and function depends on the distance from commercial building and population welfare. It also encourages environmental and infrastructure improvement. Overall, the commercial development gives influence on both external and internal urban settlement and encourage potentially major changes in Kembang Sari.

*Keywords: effect; commercial development; urban settlement change*

---

<sup>1</sup> Korespondensi Penulis: Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia  
Email: jurikewinarendri15@pwk.undip.ac.id

<sup>2</sup> Korespondensi Penulis: Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia  
Email: parfikh@gmail.com

## Pendahuluan

Kota Semarang merupakan kota besar di Indonesia yang memiliki keragaman sektor usaha yang menopang pendapatan daerah dan kesejahteraan ekonomi penduduk. Perkembangan Kota Semarang yang mengarah pada sektor perdagangan dan jasa ini telah terjadi sejak lama sebagai kota niaga kedua setelah Batavia menjadikan proyeksi pengembangan kota kedepan dengan visi misi kota yang bertumpu pada sektor perdagangan dan jasa serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi kota (Ariefiantoro, 2012). Keterbatasan lahan di pusat perkotaan menyebabkan pembangunan kawasan komersial mengalihfungsi kawasan permukiman di pusat kota dan melakukan pencaplokan lahan di wilayah Kelurahan Kembang Sari. Masuknya pembangunan baru di suatu kawasan dapat memberi pengaruh negatif namun di sisi lain dapat memberi pengaruh positif bagi lingkungan sekitarnya (Bosselmann, 2009).

Kelurahan Kembang Sari adalah kawasan permukiman di pusat kota yang sudah ada sejak lama yang mendapat pengaruh dari perkembangan kawasan komersial. Wilayah yang dikelilingi oleh bangunan-bangunan komersial ini sangat rentan terhadap alihfungsi lahan dan perubahan permukiman baik dari aspek fisik maupun non fisiknya sebesar 64% hunian di Kelurahan Kembang Sari telah menjadi fungsi campuran, 27% hunian menjadi komersial dan sedikitnya 9% campuran menjadi fungsi hunian (Dewi, 2010).

Kawasan permukiman di Kelurahan Kembang Sari seolah-olah menjadi pendukung aktivitas kegiatan komersial di sekitarnya yang dapat mengubah fungsi kawasan permukiman dan memunculkan pembangunan-pembangunan baru yang kurang terkendali. Bila hal tersebut tidak diatur maka dapat mempengaruhi keberlanjutan dan keberadaan kawasan permukiman dan merugikan penduduk yang rentan terhadap penggusuran. Selain itu memunculkan segmentasi sosial dan ekonomi yang dapat menyebabkan kesenjangan diantara penduduk yang tinggal di dalamnya. Adapun perubahan aktivitas penduduk permukiman tidak lagi hanya bermukim melainkan aktivitas komersial seperti kos-kosan, warung, *laundry* dan kegiatan jasa lainnya sehingga dapat menyebabkan perubahan bentuk dan fungsi rumah huniannya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh perkembangan kawasan komersial terhadap perubahan permukiman di Kelurahan Kembang Sari. Adapun sasaran dalam penelitian ini diantara lain menganalisis keterkaitan perkembangan komersial terhadap permukiman dari segi fisik maupun non fisiknya, menganalisis perkembangan aktivitas pendukung, menganalisis perubahan bentuk dan fungsi bangunan rumah, menganalisis perubahan prasarana lingkungan jalan dan menganalisis pengaruh perkembangan kawasan komersial terhadap perubahan permukiman di Kelurahan Kembang Sari.



**Gambar 1. Kawasan Permukiman Kelurahan Kembang Sari**

Wilayah dalam penelitian ini adalah Kelurahan Kembang Sari Kecamatan Semarang Tengah, yang termasuk dalam BWK I dengan peruntukan fungsi fasilitas publik, campuran, permukiman dan perdagangan jasa. Secara administratif bertopografi datar 0-8%, dengan luas wilayah luas 86,63 Ha dan terdiri dari 5 RW dengan jumlah penduduk di Kelurahan Kembang Sari adalah  $\pm$  4.048 jiwa dengan kepadatan 144 jiwa/hektar.

## Pengaruh Perkembangan Kawasan Komersial Terhadap Perubahan Permukiman

### Perkembangan Kawasan Komersial

Kawasan komersial merupakan kawasan yang mencerminkan suatu bentuk aktivitas perdagangan di suatu kota yang meliputi aktivitas perdagangan retail dan perusahaan jasa skala lokal, pusat perbelanjaan skala regional serta daerah hiburan, letaknya tidak selalu di tengah-tengah kota dan memiliki pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota (Kamus Tata Ruang). Proses perkembangan kawasan komersial dapat dikaitkan dengan perkembangan suatu kota berupa perkembangan spasial sentripetal yaitu suatu proses penambahan bangunan-bangunan kekotaan yang terjadi di bagian dalam kota (*the inner parts of the city*) (Yunus, 2008:87).

Kegiatan komersial semakin lama semakin berkembang ke arah luar dan mendesak daerah permukiman di sekitarnya dan secara terus menerus akan menyebabkan kawasan permukiman semakin tergerus dan berubah fungsi menjadi fungsi komersial (Wong, 2009).

### Aktivitas Pendukung

Aktivitas Pendukung / *Activity Support* (Darmawan, 2009:41) adalah semua fungsi bangunan dan kegiatan-kegiatan yang mendukung ruang-ruang publik suatu kawasan kota. Antara kegiatan-kegiatan dan ruang-ruang fisik selalu memiliki keterkaitan satu sama lain. Bentuk, lokasi dan karakter suatu kawasan yang memiliki ciri khusus akan berpengaruh pula terhadap fungsi, penggunaan lahan dan kegiatan-kegiatannya (Shirvani, 1985:37).

Aktivitas pendukung dapat berupa aktivitas tempat usaha seperti warung/toko, kos-kosan, warung makan, laundry, dan jasa lainnya. Ada beberapa alasan pemilik untuk membuka usaha (Handayani, 2011) yang disebabkan peluang investasi, coba-coba, bujukan keluarga/tetangga, menyediakan kebutuhan bagi pekerja dan mencari nafkah.

### Perubahan Permukiman

Dalam UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, didefinisikan sebagai kumpulan rumah yang menjadi bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perubahan permukiman dapat dipengaruhi oleh perubahan aktivitas penduduk di dalamnya. Rappoport (1969), menyatakan bahwa perubahan bentuk bangunan rumah dapat dilihat dari segi wajah bangunan, jumlah lantai bangunan, luas bangunan dan fungsi baik di dalam maupun luar bangunan.

Ada 3 aspek yang dapat dijadikan tolak ukur untuk melihat perubahan lingkungan fisik permukiman yang membentuk suatu kesatuan sistem (Habraken, 1978), yaitu:

1. Sistem spasial (*spasial system*) mencakup ruang, orientasi ruang dan pola hubungan ruang (pola spasial ruang).
2. Sistem fisik (*physical system*) berkaitan dengan konstruksi, penggunaan material seperti konstruksi atap, dinding dan lantai.
3. Sistem model (*stylistic system*) meliputi *fasade*, bentuk pintu dan jendela, serta unsur-unsur lain baik didalam maupun di luar bangunan.

### Prasarana Lingkungan

Prasarana kota meliputi penyediaan air dan fasilitas limbah, drainase permukaan, jalan raya, fasilitas transportasi, jaringan distribusi energi, fasilitas telekomunikasi dan jaringan pelayanan lainnya. Terdapat simbiosis mutualisme antara masyarakat dengan kawasan komersial terutama pada masyarakat kecil. Masyarakat kecil yang tinggal di permukiman kota mendapat imbas atau dampak dari perkembangan kawasan komersial. dengan masuknya pembangunan baru maka secara tidak langsung dapat memperbaiki dan meningkatkan kualitas prasarana lingkungan (Oppewal dkk, 2006).

## Metodologi Penelitian

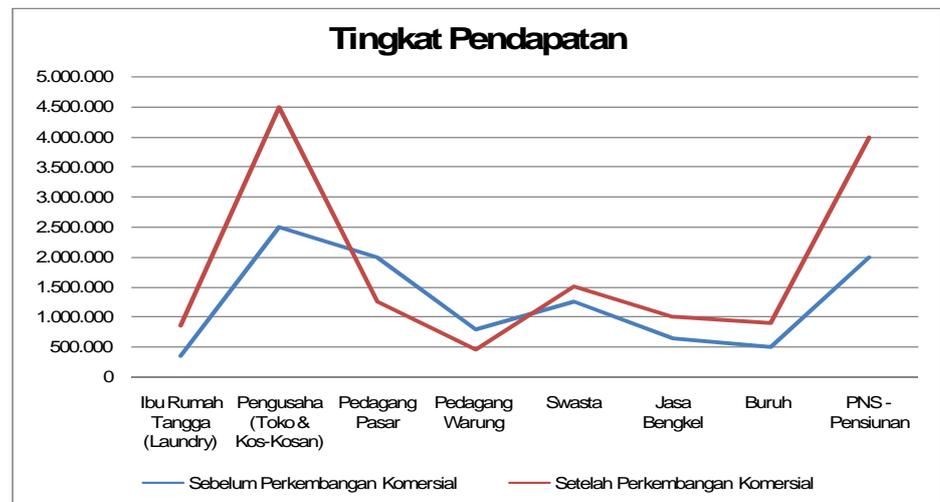
Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif dengan variabel-variabel yang digunakan adalah keterkaitan antara kawasan komersial dengan karakteristik penduduk permukiman, perkembangan aktivitas

**Pembahasan  
Keterkaitan Perkembangan  
Kawasan Komersial  
Terhadap Karakteristik  
Penduduk**

pendukung, perubahan bentuk dan fungsi bangunan rumah dan prasarana lingkungan jalan. Teknik sampling diambil secara *proportionate stratified random sampling* dipilih secara proposional dengan kriteria bahwa responden merupakan pemilik usaha. Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi, kuisioner dan wawancara baik dengan *key person* dan instansi sedangkan data sekunder dengan telaah dokumen dan kajian literatur. Pengolahan data dengan statistik deskriptif dan analisis pemetaan (spasial).

Pada tahun 2000-2015 jumlah penduduk mengalami peningkatan fluktuatif. Pada tahun 2000-2005 mengalami pertambahan akibat banyaknya pendatang yang bekerja dan memilih bermukim di pusat kota. Namun, pada tahun 2005-2015 jumlah penduduk mengalami penurunan akibat banyaknya permukiman yang digusur untuk pembangunan kawasan komersial.

Berdasarkan hasil survei menunjukkan bahwa sebanyak 89% pemilik usaha adalah penduduk sudah tinggal sangat lama atau lebih dari 20 tahun bahkan dari sejak lahir berasal dari Kelurahan Kembang Sari. Walaupun dahulu lahan dikuasai oleh tuan tanah namun seiring berjalannya waktu, penduduk mendapatkan haknya untuk memiliki rumah dengan hak milik. Sebesar 77% status rumah yang ditinggali oleh pemilik usaha adalah hak milik dan rumah warisan. Rumah warisan umumnya merupakan rumah dari kakek nenek atau rumah orang tua yang kemudian diwariskan kepada si penghuni. Jika rumah warisan dijual maka harus mendapat persetujuan dari saudara atau keluarganya. Banyak dari rumah warisan yang ditinggali oleh lebih dari satu kepala keluarga yang dikarenakan kondisi ekonomi si penghuni. Keluarga dengan tingkat ekonomi menengah ke bawah mengandalkan rumah warisan dari orang tuanya untuk bertempat tinggal dan sebagai satu-satunya aset yang dimilikinya.



**Gambar 2. Peningkatan Pendapatan Penduduk Menurut Jenis Pekerjaan**

Penduduk Kelurahan Kembang Sari sebagian besar bekerja di sektor informal dengan pendapatan Rp. 1.500.000,00 – Rp. 3.000.000,00. Pemilik usaha yang memiliki pendapatan meningkat yaitu pemilik kos-kosan, warung makan, ibu rumah tangga. Ibu rumah tangga (perempuan) awalnya tidak bekerja atau hanya menjaga warung dan kemudian membuka *laundry*. Penduduk yang merasakannya dampak menurunnya tingkat pendapatan setelah adanya perkembangan komersial adalah pedagang pasar dan pedagang, warung kecil. Hal ini dikarenakan pelanggan berkurang akibat banyak penduduk yang pindah dan tergusur dan tersaingi oleh toko-toko besar seperti minimarket.

**Tabel 1. Karakteristik Penduduk Kelurahan Kembang Sari**

No.	Karakteristik	Pemilik Usaha	
		Penghuni Asli	Pendatang
1.	Lama Tinggal	>20 tahun	10-20 tahun
2.	Jenis Pekerjaan	Ibu rumah tangga, Pedagang warung, PNS, penjahit, montir bengkel, pensiunan	Pengusaha, Pedagang Pasar, Pemilik kos-kosan
3.	Tingkat Penghasilan	< Rp 1.500.000,00-Rp 2.000.000,00	Rp 1.500.000,00-Rp>3.000.000,00
4.	Ukuran Rumah Tangga	2 dan > 5 orang	2-5 orang
5.	Hak Kepemilikan	Hak Milik, Kontrak	Hak Milik
6.	Status Rumah	Warisan	Hasil Proses Jual Beli

Sumber: Analisis Penulis, 2015

Komersialisasi telah mempengaruhi keinginan penghuni untuk memanfaatkan peluang yang terdapat di Kelurahan Kembang Sari. Perkembangan komersial telah memberi pengaruh pada perubahan karakteristik penduduk. Walaupun pengaruhnya sangat kecil namun dapat menciptakan segmentasi atau perbedaan dari segi ekonomi dan sosial baik penduduk asli maupun pendatang.

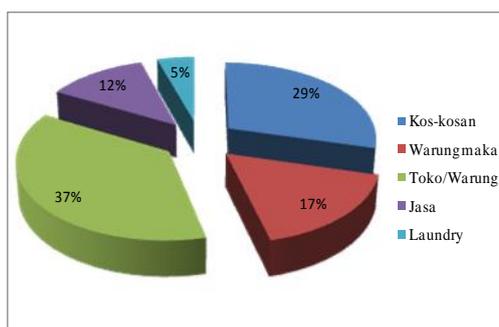
**Perkembangan Aktivitas Pendukung**

Aktivitas penduduk didominasi oleh kegiatan jual beli dan jasa yang dilakukan baik oleh pendatang maupun penghuni asli. Berdasarkan hasil kuisisioner dan wawancara, aktivitas sosial seperti PKK, arisan, pengajian dan posyandu.

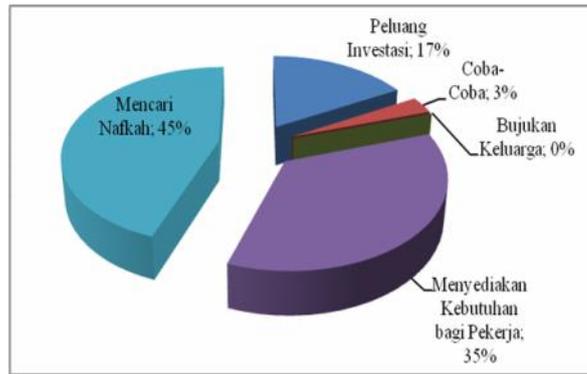


**Gambar 3 Aktivitas di Permukiman Kelurahan Kembang Sari**  
 Aktivitas Kampung (b) Aktivitas Kos-Kosan (c) Aktivitas Pasar

Jenis aktivitas pendukung di Kelurahan Kembang Sari berupa kos-kosan, warung makan, toko/warung, laundry, bengkel dan jasa lainnya. Sebanyak 37% pemilik usaha membuka warung atau toko yang didirikan sejak dulu. Pemilik usaha membuka usaha karena turun temurun dari kakek atau orang tuanya namun juga ada yang membuka toko besar setelah memiliki modal.



**Gambar 4 Jenis Aktivitas Pendukung di Kelurahan Kembang Sari**



**Gambar 5 Alasan Pemilik Membuka Usaha di Kelurahan Kembang Sari**

Pemilik usaha menyatakan bahwa mereka sudah lama membuka warung/toko bahkan usaha tersebut ada yang merupakan usaha turun temurun dari kakek atau orang tuanya. Alasan pemilik usaha membuka warung/toko adalah untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari namun ada juga yang membuka usaha tersebut untuk kegiatan sampingan.

Keberadaan warung, toko dan jasa seperti bengkel, laundry, salon dan sebagainya menjadi peluang bisnis di Kelurahan Kembang Sari. Warung yang didirikan sejak lama oleh penghuni asli biasanya terdapat di dalam kampung yang cukup padat dengan luas warung yang tidak terlalu besar. Bahkan jumlah warung dan pedagang kaki lima terdapat hampir di setiap koridor jalan lingkungan kampung dan kawasan koridor pasar yaitu Jalan Prembaen dan Jalan Baterman. Menurut hasil kuisioner, pemilik usaha sebagian besar ingin mengembangkan usahanya dengan memperluas atau menambah tempat usaha karena potensi peluang yang sangat tinggi dan kegiatan koemersial yang semakin ramai.

**Tabel 2 Kecenderungan Keinginan Pemilik dalam Mengembangkan Usaha**

Pemilik Usaha	Keinginan Pengembangan				
	Kos-Kosan	Toko	Restoran	Warung	Laundry
Warung Kecil					
Kos-Kosan					
Toko					
Warung Makan					
Laundry					

Sumber: Analisis Penulis, 2015

**Perubahan Bentuk dan Fungsi Bangunan Rumah**

**a. Perubahan Wajah Bangunan**

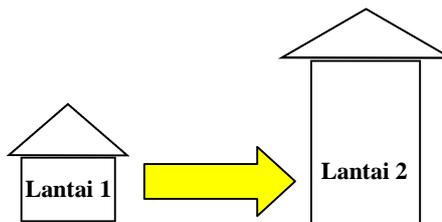
Wajah bangunan rumah dijadikan warung atau warung makan ini didominasi dan ditutupi oleh perabot warung seperti gerobak, banner dan barang-barang. Pada bagian depan rumah difungsikan untuk tempat berjualan sehingga wujud pintu dan jendela tidak kelihatan. Wajah bangunan rumah bergaya modern ini biasanya adalah bangunan kos-kosan atau pemilik usaha berstatus sosial tinggi yang mampu merenovasi rumahnya.



**Gambar 6 Perubahan Wajah Bangunan Rumah di Kelurahan Kembang Sari**

### b. Perubahan Lantai Bangunan

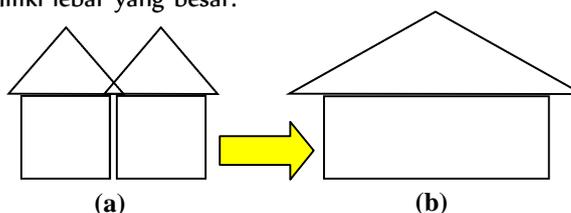
Rumah berlantai 1 biasanya rumah asli atau milik penghuni asli yang masih mempertahankan rumah mereka. Rumah yang berlantai 2 ini biasanya milik pendatang namun juga ada milik penghuni asli yang sudah mengalami perbaikan atau renovasi. Rumah berlantai 2 ini digunakan untuk tempat usaha seperti rumah toko atau difungsikan sebagai kos-kosan. Rumah bertingkat ini sebagian besar terdapat di Jalan Prembaen yang dekat dengan pasar sebagai salah satu pusat kegiatan di Kelurahan Kembang Sari dan Jalan Kelengan Besar yang didominasi oleh kos-kosan dan permukiman pendatang. Alasan menambah lantai bangunan adalah tidak ada cukup lahan untuk memperluas bangunan rumahnya baik samping kiri maupun samping kanannya sehingga perbaikan rumah diarahkan secara vertikal.



**Gambar 7 Perubahan Lantai Bangunan Rumah di Kelurahan Kembang Sari**

### c. Perubahan Luas Bangunan

Kapling rumah di Kelurahan Kembang Sari sebagian besar memiliki bentuk persegi panjang. Kapling rumah yang menghadap ke jalan kecil kampung memiliki lebar kecil sedangkan kapling yang menghadap ke jalan utama (jalan besar kampung) memiliki lebar yang besar.



**Gambar 8 Perubahan Luas Bangunan Rumah**  
(a) Luas Bangunan Rumah Asli (b) Luas Rumah Modern/Tempat Usaha

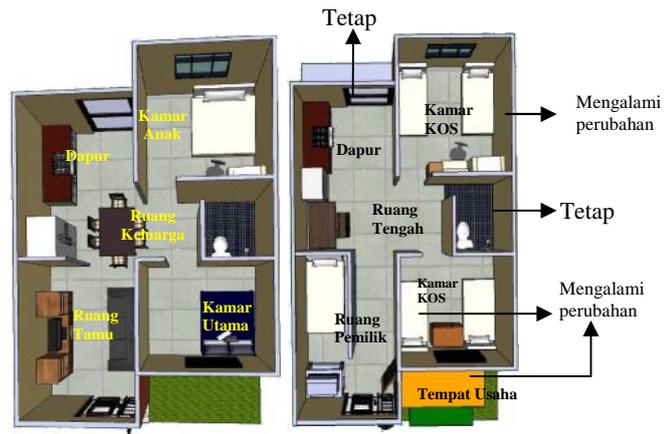
Luas bangunan rumah pemilik usaha yang sudah lama tinggal di Kelurahan Kembang Sari yang masih mempertahankan kondisi rumahnya tidak akan mengalami perubahan luas. Sebagian besar rumah asli memiliki luas yang kecil dan tipikal atau sama dengan rumah di sebelahnya. Hal ini dikarenakan beberapa rumah yang berdekatan memiliki pembagian luas kapling yang sama sejak dulu.

### d. Perubahan Fungsi Bangunan

Tempat berjualan dan tempat tinggal berada dalam satu rumah dengan luas tempat berjualan yang tidak terlalu luas dan terbatas. Luas tempat berjualan biasanya tidak lebih dari 10 m<sup>2</sup>. Ada pula yang dipengaruhi oleh adanya pembanguann apartemen sehingga warga disuruh untuk membuka warung guna memenuhi kebutuhan makanan bagi para pekerja buruh proyek.



**Gambar 9 Fungsi Bangunan Rumah untuk Usaha**

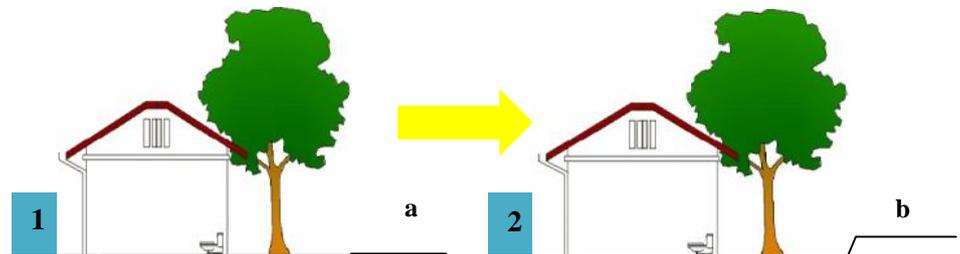


**Gambar 10 Denah Perubahan Fungsi Ruang dalam Bangunan Rumah**

Penduduk yang sudah tua biasanya menyewakan rumah menjadi kos-kosan karena anggota keluarga yang lain sudah tidak lagi tinggal di rumah tersebut. Pemilik kos-kosan yang memanfaatkan rumah aslinya mengubah fungsi ruang-ruang rumahnya agar dapat digunakan untuk menampung atau memenuhi kebutuhan pekerja atau pendatang.

Jalan lingkungan di permukiman padat Kelurahan Kembang Sari umumnya sempit dengan jalan yang dekat dengan pengembangan kawasan komersial seperti hotel dan apartemen mengalami pelebaran jalan untuk mempermudah akses di kawasan komersial tersebut.

**Perubahan Prasarana Lingkungan Jalan**



**Gambar 11 Perubahan Tinggi Jalan Permukiman (a) Ketinggian Awal (b) Ketinggian Berubah**

Gambar 1 menunjukkan ketinggian jalan pada awalnya sama dengan ketinggian pekarangan rumah penduduk namun setelah mengalami perbaikan jalan dan perkembangannya maka ketinggian jalan mengalami perubahan menjadi lebih tinggi sekitar 20-30 cm dari pekarangan dan lantai bangunan seperti terlihat pada Gambar 2. Berdasarkan pengamatan, perbedaan ini biasanya dialami oleh rumah asli yang tidak mengalami pembangunan atau renovasi. Apabila rumah mengalami renovasi biasanya pemilik berupaya untuk meninggikan teras rumah untuk mengantisipasi banjir dan bahaya lainnya. Gambar 3 menunjukkan bahwa halaman depan rumah difungsikan sebagai tempat usaha yaitu warung makan. Pemilik menjadikan halaman depan untuk usaha agar dapat efisien ketika berjualan. Alasan lain karena pemilik tidak memiliki lahan atau lahan untuk berjualan di tempat lain.

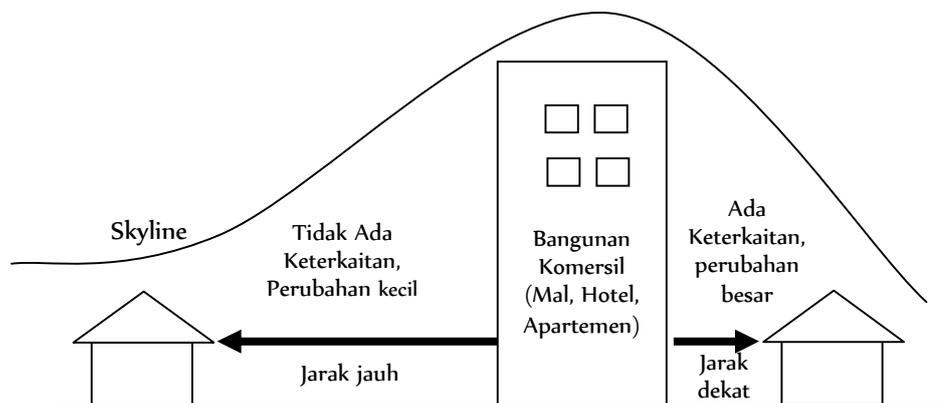


Gambar 12 Rencana Pembangunan Jalan di Kawasan Sempadan Kali Semarang

Pembangunan jalan akan menggusur rumah-rumah yang berada di dekat sempadan sungai. Rencananya jalan tersebut akan dilebarkan selebar 11 meter ke arah Kelurahan Kembang Sari dan selebar 14 meter ke arah Kelurahan Miroto. Tujuannya untuk membangun akses jaringan jalan yang menghubungkan Jalan MH Thamrin dan Jalan Gajahmada, mempermudah akses menuju kawasan komersial sekaligus memperbaiki kualitas sempadan sungai (*riverfront*) di Kelurahan Kembang Sari dan sekitarnya.

**Pengaruh Perkembangan Kawasan Komersial Terhadap Perubahan Permukiman**

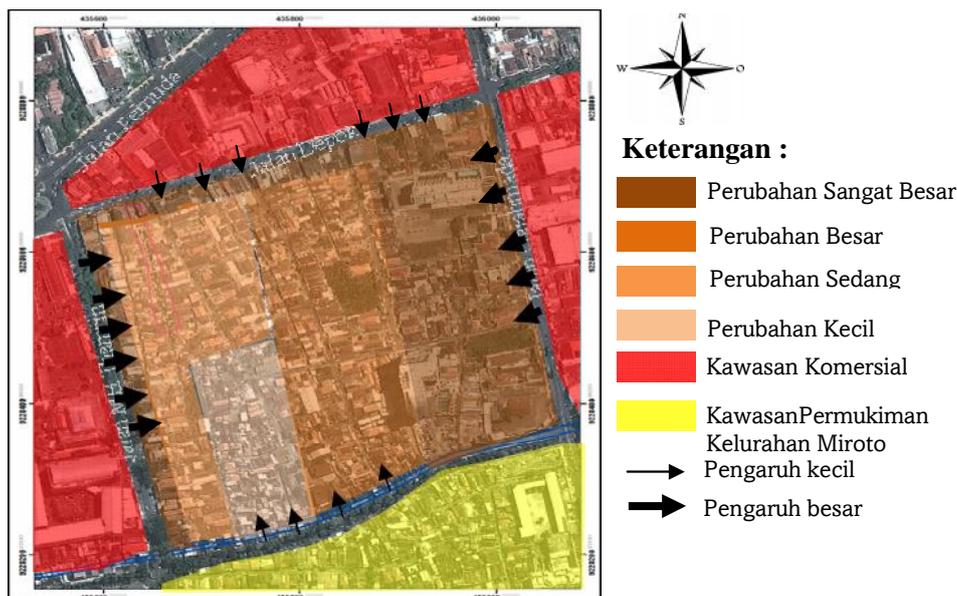
Masuknya pembangunan baru di kawasan permukiman mengakibatkan skyline menjadi tidak beraturan dan tidak ada kesatuannya akibat ekspansi lantai bangunan (vertikal). Pengaruh perkembangan kawasan komersial juga dapat dilihat dari keterkaitan antara kawasan komersial dan permukiman. Berdasarkan jarak kedekatan dengan kawasan bangunan komersial.



Gambar 13 Keterkaitan Perkembangan Kawasan Komersial dengan Permukiman

Perubahan pada lingkungan permukiman terbagi menjadi empat macam yaitu perubahan sangat besar, perubahan besar, perubahan sedang dan perubahan kecil. Pengaruh yang besar datang dari kawasan komersial Jalan Thamrin dan Jalan Gajahmada yang memiliki perkembangan ritel yang ramai dan kegiatan komersial yang cukup pesat. Adapun Jalan Depok dan komersial Pemuda yang memberi pengaruh perubahan permukiman yang kecil sedangkan kawasan Kali Semarang tidak memberi pengaruh apapun karena lokasi ini didominasi oleh permukiman yang tidak ramai.

## Kesimpulan



**Gambar 14 Tingkat Perubahan Permukiman di Kelurahan Kembang Sari**

Perkembangan kawasan komersial memberi pengaruh pada perubahan karakteristik penduduk yang dilihat dari perubahan jenis pekerjaan, tingkat penghasilan dan status kepemilikan. Keterkaitannya sangat kecil dan hanya terdapat di sekitar kawasan komersial, semakin dekat dengan kawasan komersial maka semakin besar keterkaitannya begitu sebaliknya.

Perkembangan kawasan komersial juga mendorong perkembangan aktivitas pendukung seperti kos-kosan, warung makan, toko/warung, *laundry*, dan jasa lainnya. Sebagian besar pemilik usaha membuka usaha tersebut untuk mencari nafkah dan adapun sekedar memanfaatkan peluang untuk investasi.

Perubahan bangunan rumah dipengaruhi oleh tingkat perekonomian penduduk, menghadap jalan besar dan kedekatan dengan bangunan komersial. Adanya pengembangan kawasan komersial tersebut secara tidak langsung akan memperbaiki kondisinya dengan pelebaran jalan dan perbaikan sempadan sungai.

Pengaruh lain yang ditimbulkan dari perkembangan komersial adalah menyebabkan kawasan permukiman semakin ramai, berkurangnya kenyamanan dalam bermukim, kemacetan jalan karena padatnya kegiatan ritel yang dapat mengganggu aktivitas penduduk.

## Daftar Pustaka

- Ariefiantoro, Teguh. 2012. Faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi di kota Semarang. Jurnal ISSN 1410-9859 Vol. 13 No. 2 | Halaman 153-158 Universitas Semarang.
- Bosselmann, Peter. 2009. Urban Transformation : Understanding City Design and Form. Island Press, Suite 300, 1718 Connecticut Avenue, Washington DC.
- Dewi, Meidiani L. 2013. Transformasi Fisik Spasial Kampung Kota di Kelurahan Kembang Sari Semarang. Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Erkip, Feyzan. 2004. The rise of the shopping mall in Turkey: the use and appeal of a mall in Ankara. Journal of Cities, Vol. 22, No. 2, p. 89-108, 2005. Faculty of Art, Design and Architecture, Bilkent University, 06800 Bilkent, Ankara, Turkey.
- Habraken, J.N. 1983. Transformation of Site. Massachusetts, USA : Awaater Press.
- Handayani, Andhika C. 2011. Identifikasi Keterkaitan Perkembangan Universitas Diponegoro terhadap alih fungsi rumah di kawasan pendidikan Tembalang Skripsi Program Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.
- Oppewal dkk. 2006. Consumer Perceptions of Corporate Social Responsibility in Town Shopping Centres and Their Influence on Shopping Evaluations. Journal of Retailing and Consumer Services 13 (2006) 261-274. Department of Marketing, Monash University, P.O. Box 197, Caulfield East, Vic. 3145, Australia.
- Rapoport, A. 1969. House Form and Culture, Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall.
- Shirvani, Hamid. 1985. The Urban Design Process. New York : Van Nostrand Reinhold Company, Inc
- Wong , Francis K.W. dkk. 2009. The impact of urban renewal to the labour force in Hong Kong. Vol. 28 Iss 13/14 pp. 611 - 640 . Journal of Construction Engineering and Management . The Hong Kong Polytechnic University, Kowloon, Hong Kong.