

KAJIAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK AKOMODASI HOTEL DAN KOS DI CBD SIMPANG LIMA KOTA SEMARANG

Derendra Setiawan Hartono

ABSTRAK

Kawasan perkotaan memiliki pusat dari segala kegiatan atau pusat kota yang disebut sebagai Central Business District (CBD). Central Business District terbentuk dari adanya kegiatan-kegiatan masyarakat dalam satu kawasan yang saling terintegrasi sehingga memunculkan pusat kegiatan ekonomi. Pertumbuhan kota yang berlangsung pesat dan tidak terkendali (urban sprawl) menjadi salah satu faktor yang memengaruhi berkembangnya CBD di Kota Semarang. Salah satu CBD di Kota Semarang adalah CBD Simpang Lima yang terletak di Kecamatan Semarang Selatan dan Semarang Tengah. Adanya CBD Simpang Lima memiliki pengaruh terhadap aktivitas di sekitarnya sehingga mampu memengaruhi pemanfaatan ruang. Selain itu, keberadaan CBD Simpang Lima dapat menjadi penggerak pertumbuhan properti melalui pertumbuhan akomodasi hotel dan kos. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hal yang melatarbelakangi penelitian ini adalah keberadaan CBD Simpang Lima di Kota Semarang yang tentunya memiliki pengaruh terhadap pemanfaatan ruang terutama untuk akomodasi hotel dan kos. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengetahui pemanfaatan ruang untuk akomodasi hotel dan kos di Central Business District (CBD) Simpang Lima di Kota Semarang. Sasaran untuk memenuhi tujuan ini yaitu mengidentifikasi pemanfaatan ruang yang berada di dalam CBD Simpang Lima di Kota Semarang, mengidentifikasi jumlah dan jenis akomodasi yang berada di sekitar CBD Simpang Lima di Kota Semarang, mengidentifikasi jumlah kamar akomodasi di sekitar CBD Simpang Lima Kota Semarang, dan membuat kesimpulan pemanfaatan ruang untuk akomodasi hotel dan kos di CBD Simpang Lima di Kota Semarang.

Metode analisis yang digunakan adalah pendekatan deduktif dengan metode kuantitatif. Dalam penelitian ini, diperlukan populasi untuk dijadikan sumber data dan diolah sesuai tujuan penelitian. Populasi yang dimaksud adalah jumlah akomodasi hotel dan kos di Kawasan Central Business District (CBD) Simpang Lima Kota Semarang. Populasi akomodasi hotel yang berada di kelima kelurahan adalah 40 unit, sehingga digunakan teknik sampling berupa teknik non probability sampling berupa sampling jenuh (sensus). Sementara populasi kos yang berada di kelima kelurahan adalah 205 unit, sehingga penentuan ukuran sampel untuk populasi akomodasi kos menggunakan Rumus Slovin. Pengambilan data secara primer dilakukan melalui observasi dan pembagian kuesioner, sementara pengambilan data secara sekunder melalui telaah dokumen. Dalam menganalisis data yang telah dikumpulkan, digunakan analisis deskriptif kuantitatif dan analisis spasial kuantitatif sehingga didapatkan gambaran yang komprehensif terkait pemanfaatan ruang untuk akomodasi hotel dan kos.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, ditemukan bahwa sebaran kamar hotel yang terpusat di kawasan CBD Simpang Lima terutama di area yang dekat dengan pusat aktivitas seperti Lapangan Simpang Lima mencerminkan bagaimana pemanfaatan ruang telah diarahkan untuk mendukung perkembangan akomodasi skala besar di kawasan strategis ini. Ketersediaan kamar yang besar di kawasan tersebut mengindikasikan bahwa peraturan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan pemanfaatan ruang di CBD Simpang Lima efektif dalam mendorong ketersediaan akomodasi hotel. Sementara itu, hasil penelitian untuk akomodasi kos menunjukkan ketersediaan akomodasi kos yang lebih tersebar di kawasan permukiman sekitar CBD Simpang Lima. Akomodasi kos cenderung berkembang di luar area inti CBD dan tidak selalu berada di jalan-jalan utama, mencerminkan pemanfaatan ruang yang lebih fleksibel dan sesuai dengan kebutuhan hunian jangka panjang bagi pekerja dan mahasiswa.

Kata Kunci: *Central Business District (CBD); Aktivitas Ekonomi; Property Values; Akomodasi*