
**PERUBAHAN POLA RUANG HUNIAN AKIBAT DARI KEGIATAN KOMERSIAL
DI KAWASAN PECINAN KOTA SEMARANG****Febri Ratno Erlambang¹ dan Rina Kurniati²**¹*Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro*²*Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro*

Email: febri1289@gmail.com

Abstrak: Kawasan Pecinan merupakan area permukiman bagi masyarakat etnik China yang berada di Kota Semarang. Kegiatan yang dominan di Kawasan Pecinan adalah kegiatan komersial. Masyarakat etnik China sangat identik dengan penggunaan bangunan rumah-toko sebagai kegiatan komersial sekaligus tempat tinggal. Hunian yang berada di lantai dua dan bergabung dengan aktivitas komersial di lantai satu menjadi ciri khas bangunan yang terdapat di Kawasan Pecinan. Perkembangan saat ini memperlihatkan kegiatan komersial sudah berkembang seiring dalam memenuhi kebutuhan masyarakat kota. Perubahan ruang-ruang yang dulunya tidak digunakan sebagai kegiatan komersial sekarang telah berubah menjadi kegiatan komersial. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perubahan pada ruang hunian yang diakibatkan dari kegiatan komersial yang terjadi di Kawasan Pecinan sekarang ini. Kegiatan yang dilakukan oleh penghuni yang menempati ruang sebagai tempat tinggal dan tempat usaha menjadikan permasalahan yang menarik sebagai obyek penelitian. Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif dan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif serta overlay peta. Hasil yang diperoleh dari penelitian tentang perubahan pola ruang hunian akibat dari kegiatan komersial yaitu perubahan NJOP yang makin meningkat dari tahun ke tahun sehingga mempengaruhi nilai PBB juga tinggi yang menyebabkan dulunya ruang-ruang hunian berubah fungsi menjadi bangunan komersial, perkembangan ruang-ruang kegiatan komersial merubah bentuk dalam bangunan di 5 gang yang menjadi wilayah studi yaitu Gang Beteng, Gang Warung, Gang Pinggir, Gang Wotgandul Timur dan Gang Baru.

Kata Kunci : Pola Ruang, Ruang Privat, Kegiatan Komersial, Kawasan Pecinan

Abstract: Chinatown is the settlement local area for the Chinese ethnic in Semarang. The dominant activity in Chinatown is a commercial activity. The Chinese people are synonymous by using the house-market buildings as a place commercial activity and also a home stay. The dwelling located in the second floor which joined the commercial activity in the first floor is typical building located in Chinatown. The current development showed commercial activity has been grown into completing of urban society. Traditionally, the changing of many spaces which did not use anymore as commercial activity has been turned into a commercial activity. This study is purposing to determine the changing of residential space pattern resulted by commercial activities in Chinatown Area, Semarang lately. The activities undertaken by the residents who occupied the space as a residence and business place and it became interested problem as a research object. This research was conducted by using qualitative and descriptive qualitative analysis aspect as well as a map overlay. Lastly, the research results in the changing of residential space pattern resulted by commercial activities NJOP values are increasing each year, so that affect the value of PBB also lead to high occupancy spaces once converted into commercial buildings, the development of commercial activity spaces change shape of the building in the alley into five study areas are Gang Beteng, Gang Warung, Gang Pinggir, Gang Wotgandul Timur and Gang Baru.

Keywords: Pattern Space, Privat Space, Commercial Activity, Chinatown Area

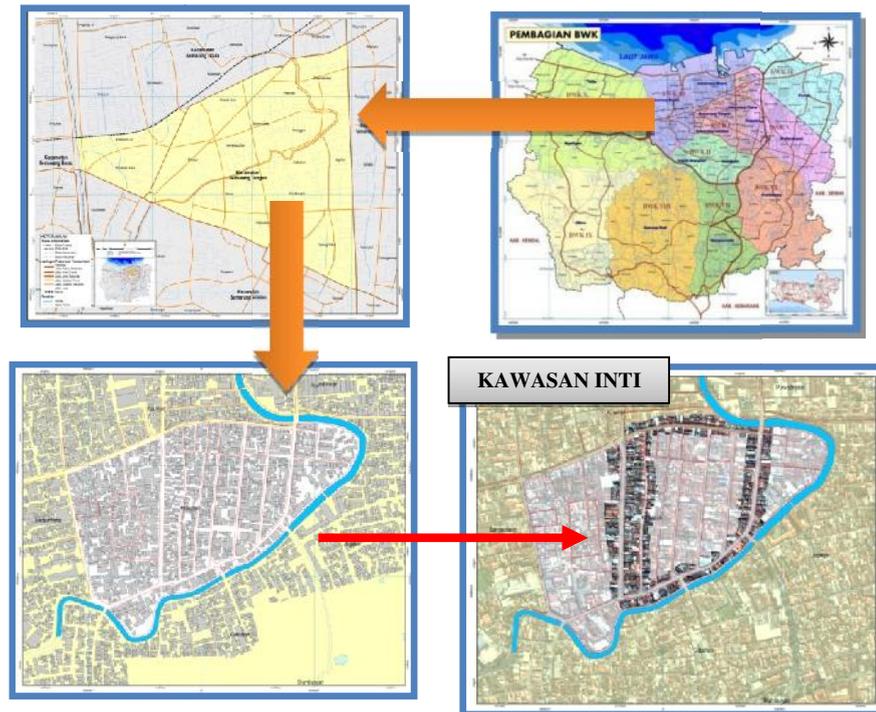
PENDAHULUAN

Kawasan Pecinan Semarang merupakan kawasan permukiman yang berada di perkotaan dengan fungsi yang mendominasi adalah perdagangan dan jasa. Pola permukiman dengan lorong-lorong jalan yang sebagian besar bangunan berupa rumah toko serta sungai yang membelah kawasan menunjukkan vitalitas kawasan sebagai kegiatan perdagangan. Aktivitas perdagangan di Kawasan Pecinan Semarang pada dasarnya membentuk *cluster* berdasarkan jenis dagangan. Perdagangan grosir tekstil berpusat di Gang Warung, emas dan warung makan terdapat di sepanjang Gang Pinggir, grosir hasil bumi di Gang Beteng, dan pasar terdapat di Gang Baru. Gang Tengah dan Gang Besen merupakan kawasan perkantoran, sedangkan Gang Gambiran dan Gang Belakang masih digunakan sebagai rumah tinggal dengan usaha-usaha menjual makanan khas Cina seperti bakmi, siomay, ngoyang, babi panggan dan ayam panggang. Aktivitas-aktivitas ini berlangsung sejak pagi hingga sore hari.

Pasar yang terdapat di Gang Baru merupakan pasar tradisional dengan sejarah panjang yang dikenal sebagai pusat kegiatan ekonomi sosial. Pasar tersebut menyediakan bahan-bahan makanan khusus berkualitas tinggi yang dikenal hingga skala regional. Aktivitas didalamnya hanya berlangsung dari pagi hingga siang hari. Pasar ini juga merupakan wadah interaksi warga dengan pedagang yang berasal dari daerah sekitarnya. Perdagangan grosir yang terdapat di Kawasan Pecinan Semarang terdiri dari grosir tekstil di Gang Warung dari grosir hasil bumi di Gang Beteng. Aktivitas perdagangan ini berlangsung dari pagi hingga sore hari. Bangunan yang ditempati merupakan bangunan yang murni sebagai tempat usaha, bukan sebagai rumah tinggal sehingga tidak ada aktivitas sama sekali pada malam hari. Perdagangan eceran di Kawasan Pecinan Semarang meliputi perdagangan kelontong yang terdapat di sepanjang Gang Pinggir, perdagangan emas, kerajinan, dan hiasan khas Cina di Gang

Pinggir. Aktivitas ini sebagian besar hanya berkembang dari pagi hingga sore hari tetapi ada yang membuka usahanya hingga malam hari. Biasanya tempat usaha tersebut digunakan juga sebagai rumah tinggal yang dikenal sebagai ruko (rumah toko) di sepanjang Gang Pinggir.

Seiring dengan perkembangannya jumlah kegiatan komersial di Kawasan Pecinan sekarang sudah mulai meningkat. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan terutama terkait dengan perubahan penggunaan ruang. Kegiatan tersebut sekarang sudah merambah pada ruang-ruang hunian yang ada di Kawasan Pecinan. Eksistensi ruang hunian tersebut merupakan ruang yang dimiliki oleh individu yang sekarang sudah beralih menjadi ruang untuk kegiatan komersial seperti halnya ruang dalam kapling/petak bangunan yang dulunya sebagai hunian berubah menjadi perbankan dan Kantor, ruang dalam bangunan hunian dan teras rumah yang dulunya sebagai tempat berkembangnya keluarga menjadi ruang jual barang dagangan. Kondisi ini dapat dilihat dari berkembangnya kegiatan komersial yang ada di Kawasan Pecinan yang semakin meningkat mengakibatkan munculnya perubahan fungsi bangunan yaitu fungsi bangunan permukiman menjadi fungsi bangunan campuran yaitu permukiman dan perdagangan, atau dengan kata lain menjadi rumah toko (ruko) pada ruang-ruang hunian. Keberadaan ruang hunian tersebut merupakan ruang yang dimiliki oleh individu yang sekarang sudah beralih menjadi ruang untuk kegiatan komersial seperti halnya ruang dalam kapling/petak bangunan yang dulunya sebagai hunian berubah menjadi perbankan dan Kantor, ruang dalam bangunan hunian dan teras rumah yang dulunya sebagai tempat berkembangnya keluarga menjadi ruang jual barang dagangan. Berdasarkan permasalahan di atas, dapat dirumuskan pertanyaan penelitian *bagaimana perubahan pola ruang privat akibat dari kegiatan komersial yang ada di Kawasan Pecinan Semarang dan dampaknya terhadap kawasan?*



Sumber: Analisa Penyusun, 2014

GAMBAR 1
KEDUDUKAN KAWASAN PECINAN DALAM KOTA SEMARANG

KAJIAN LITERATUR

Ruang Hunian

Ruang merupakan suatu tempat yang dikhususkan bagi suatu benda ataupun kegiatan dalam mengisi kekosongan tempat tersebut melalui suatu benda atau kegiatan di dalamnya (Tarigan, 2004). Ruang juga merupakan wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lain hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya (Kamus Penataan Ruang: 2009). Sedangkan ruang hunian adalah ruang yang terdapat pada lahan milik perseorangan atau pengembang. Dalam perkembangannya ruang hunian bisa menjadi kegiatan publik, hal tersebut dikarenakan adanya suatu kebutuhan dari masyarakat seiring perkembangan suatu kota. Seperti contohnya ruang terbuka yang dimiliki oleh perseorangan atau instansi tertentu tetapi memiliki pemanfaatan secara publik.

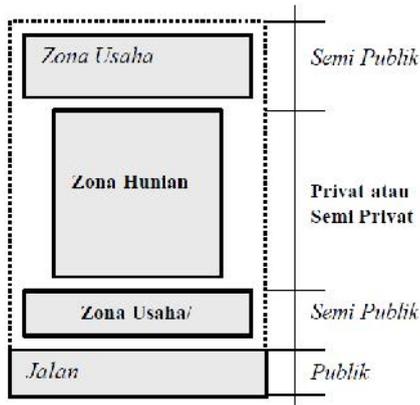
Rumah hunian yang dipergunakan untuk kegiatan usaha, akan mempengaruhi fungsi ruang dalam menampung kegiatan dan

aktifitas manusia. Hal ini menyebabkan terjadinya perubahan atau transformasi penggunaan ruang dalam hunian, sehingga perlu diidentifikasi menjadi beberapa kategori, menurut (Hall dalam Lang. 1987:119 dalam (Bagoes Soeprijono Soegiono, Purwanita Setijanti, Muhammad Faqih), antara lain:

- *Fixed-feature space*, suatu ruang yang dibatasi dengan elemen dan tidak mudah mengalami perubahan.
- *Semifixed-feature space*, suatu ruang terdapat perabot dan dinding pemisah yang mudah dipindah sesuai kebutuhan.
- *Informal space*, terjadi perubahan terhadap fixed dan semi *fixed feature space*, melibatkan lebih banyak manusia didalamnya terhadap fungsi ruang yang telah ditentukan. Konsekuensinya pengawasan akan fungsi ruang tersebut tidak akan maksimal.

Rumah yang berbasis hunian-usaha dapat dibagi menjadi beberapa zona yang selanjutnya disebut dengan zoning. Zoning bangunan dapat dibagi menjadi beberapa kelompok utama yaitu publik, semi privat,

privat, daerah servis, daerah sirkulasi. Ruang privat adalah ruang perorangan atau wilayah pribadi di sekitar tubuh seseorang yang tidak dapat dimasuki tanpa orang tersebut merasa kehormatannya terancam, terlanggar atau tidak diganggu kesendiriannya. Ruang semi privat seperti ruang keluarga adalah ruang umum yang diambil alih oleh keluarga melalui pemakaian yang tetap.



Sumber: Wardani, 2004

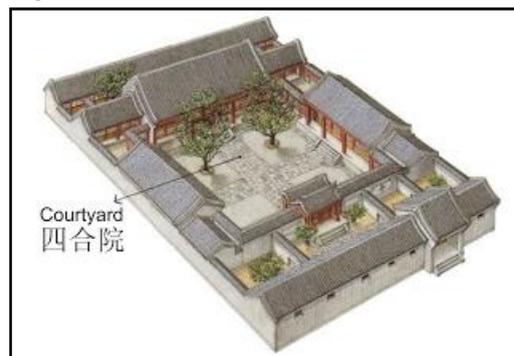
GAMBAR 2
ZONING HUNIAN-USAHA PADA RUMAH KOLONIAL DI KECAMATAN TUBAN

Pola Ruang Kawasan Pecinan dan Filosofinya

Pecinan di Kota Semarang dibangun 4 (empat) jalan yaitu Pecinan Lor, Pecinan Kidul, Pecinan Kulan dan Pecinan Wetan. Kawasan di tengah Pecinan tidak dibangun, karena berfungsi sebagai kolam yang berfungsi penyiraman tanah. Berdasarkan peraturan perundangan Belanda Pecinan tidak dapat diperluas, sehingga hanya dapat berkembang ke dalam daerah saja. Pada tahun 1990 Pecinan mengalami perubahan dalam morfologinya, karena kali Semarang diperluas menjadi kanal, serta di sampingnya dibangun dua jalan baru. Akibatnya bangunan-bangunan Pecinan di daerah tersebut tidak lagi memiliki akses secara langsung pada sungai. Kali Semarang memang sudah lama tidak berfungsi sebagai jalur perdagangan seperti dulu. Namun demikian kesan keterbelakangan justru didukung dengan perubahan tersebut sampai saat ini.

Pola penataan ruang bangunan Cina dikenal dengan istilah *inner court*. Rumah Cina ditandai dengan adanya *impluvium*

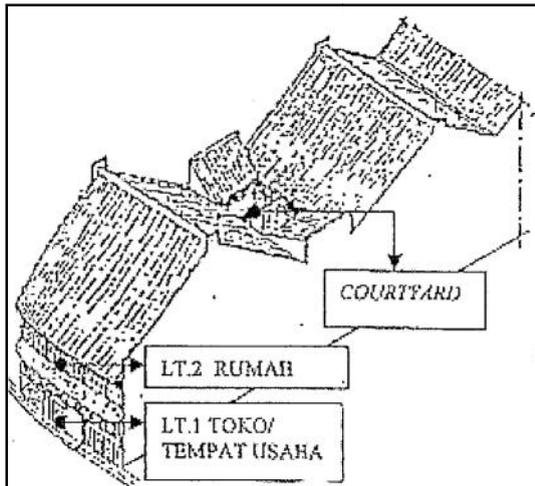
(*courtyard*) sebagai suatu catatan dari pemikiran etnik confusius. Penataan *impluvium* bagi penghuninya dapat membentuk suatu dunia kecil (sebagai ruang pribadi). Hal ini sesuai dengan kepercayaan orang cina tentang Fengsui, sedangkan untuk Qi (breath) dalam kelompok bangunan, maka kelompok bangunan tersebut dihadapkan/diarahkan ke void. Bentuk geometris berperan untuk mengorganisasikan ruang. Semua bangunan yang berlantai satu, besar atau kecil akan direncanakan ayau dibangun dengan aturan tertentu di sekeliling impluvium. Dalam perencanaan bangunan cina, bangunan yang paling penting selalu ditempatkan pada daerah yang paling utama yang merupakan bagan terakhir dari tapak. Ukuran dan tinggi bangunan di sekelilingnya ditentukan setelah bangunan utama ditentukan.



Sumber: sukutionghoa.blogspot.com

GAMBAR 3
COURTYARD PADA RUMAH TINGGAL

Pada umumnya pola penataan ruang cenderung simetris dengan ruang terbuka/pelataran yang berulang dan bertahap. Biasanya terdiri dari 3 (tiga) buah pelataran. Jika dilihat dari susunan massa yang terbentuk, akan terlihat susunan atap yang makin meninggi ke belakang. Hal ini menunjukkan bahwa semakin tinggi bangunan semakin penting artinya dan berfungsi sebagai bangunan utama. Pola penataan ruang yang seimbang simetris merupakan dasar tata letak ruang yang dipengaruhi oleh faktor iklim serta dasar pemikiran ajaran filosofi confusius yang telah bisa digunakan oleh masyarakat cina sejak lama. Hal ini juga berpengaruh terhadap penampilan fisik dan fungsional dari rumah-rumah tersebut.



Sumber: Dinas Purbakala, 2000 dalam (Choironi, 2004)

GAMBAR 4
COURTYARD PADA RUMAH TOKO

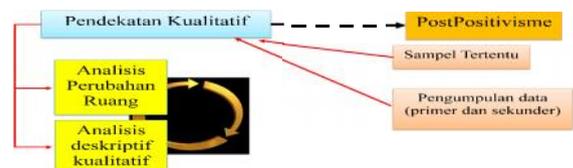
Pola Permukiman Kawasan Pecinan

Pecinan memiliki pola pembangunan yang agak homogen dengan keberadaan kaveling yang mengikuti pola grid. Fungsi bangunan dan ruang umum di Pecinan dibagi dakan 3 zona yaitu (Zahnd, 2008):

- Daerah perdagangan
Daerah tersebut berada di samping semua jalan raya Pecinan, dimana hampir semua bangunan berfungsi sebagai ruko. Namun banyaknya lantai 1 yang dulu dipakai sebagai toko hanya difungsikan sebagai gudang untuk perdagangan, sehingga fungsi publik bangunan di daerah tersebut sudah mengalami penurunan.
- Daerah hunian
Daerah tersebut berada di bagian tengah dan paling timur, dimana situasi lebih tenang dan sirkulasi hanya sedikit. Namun, berbagai fungsi bangunan hunian sudah diubah menjadi kantor atau pelayanan jasa.
- Daerah kanal
Daerah tersebut berada di samping kali Semarang. dulu semua bangunan daerah tersebut memiliki akses secara langsung pada sungai. Sesudah pembangunan jalan di daerah tersebut, maka hampir semua banunan di sampingnya ditutup dengan tembok, karena tidak berorientasi lagi ke arah tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian mengenai perubahan pola ruang hunian akibat dari kegiatan komersial di Kawasan Pecinan Kota Semarang menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah suatu pendekatan dalam melakukan penelitian yang berorientasi pada gejala-gejala yang bersifat alamiah karena orientasinya demikian, maka sifatnya naturalistik dan mendasar atau bersifat kealamiahannya serta tidak bisa dilakukan di laboratorium melainkan harus terjun di lapangan. Oleh sebab itu, penelitian semacam ini disebut dengan field study. Pengumpulan data penelitian menggunakan instrumen penelitian (survei sekunder dan survei primer), analisis deskriptif kualitatif dan overlay.



Sumber: Analisa Penyusun, 2014

Pengambilan sampel dalam penelitian ini akan dilakukan dengan cara pengambilan sampel secara acak atau disebut juga sebagai *non-probability sampling*, dimana teknik sampel yang digunakan adalah teknik *purposive sampling*. Teknik *purposive sampling* yaitu menentukan sampel dengan pertimbangan tertentu yang dipandang dapat memberikan data secara maksimal (Arikunto, 2006: 16).

Analisis yang dilakukan untuk mengetahui perubahan pola ruang hunian akibat dari kegiatan komersial terbagi dalam 4 tahapan sesuai dengan sasaran, tahapannya sebagai berikut:

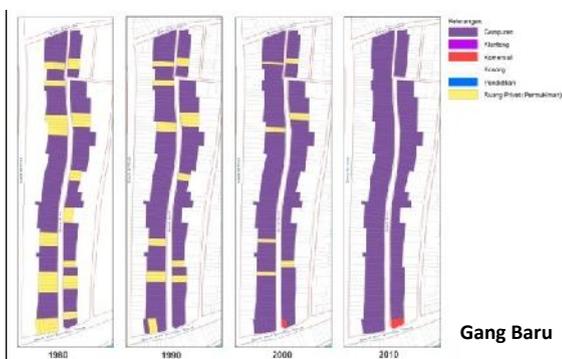
1. Mengidentifikasi ruang hunian di Kawasan Pecinan;
2. Mengidentifikasi ruang kegiatan komersial di Kawasan Pecinan;
3. Menganalisis perubahan ruang hunian yang menjadi kegiatan komersial di Kawasan Pecinan;
4. Menganalisis hubungan harga lahan terhadap fungsi bangunan di Kawasan Pecinan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Temuan studi merupakan informasi yang ditemukan selama proses analisis. Dalam studi ini ditemukan beberapa temuan studi berdasarkan sasaran yang ada sebagai berikut:

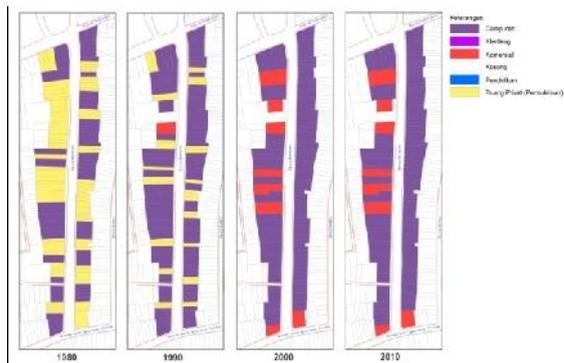
- Ruang hunian di Kawasan Pecinan yang dominan terletak di tengah-tengah kawasan dimana wilayah pinggir lebih banyak digunakan untuk aktivitas komersial. ruang komersial yang berada di kawasan inti (Gang Beteng, Gang Pinggir, Gang Baru, Gang Warung dan Gang Wotgandul Timur) juga memiliki ruang-ruang hunian dimana dalam perkembangannya dari tahun 1980-2010 mengalami penurunan atau beralihnya fungsi yang awalnya sebagai ruang hunian sudah beralih fungsi menjadi campuran bahkan menjadi ruang komersial seluruhnya.
- Ruang komersial dominan terdapat di pinggiran Kawasan Pecinan. Pada kawasan inti (Gang Beteng, Gang Pinggir, Gang Baru, Gang Warung dan Gang Wotgandul Timur) terjadi perkembangan ruang untuk kegiatan komersial yang signifikan. Dari tahun 1980-2010 perkembangan ruang untuk kegiatan komersial sudah sangat mendominasi, hal tersebut dikuatkan dengan banyaknya kegiatan komersial seperti adanya bank, salon, pertokoan, warung makan, tekstil yang semuanya merupakan bangunan modern. Bentuk fisik bangunan yang sudah banyak berkembang meninggalkan corak khas bangunan etnik cina.

Gang Baru ini pada tahun 1980an hanya terdiri dari dua fungsi ruang yaitu ruang privat dan ruang campuran. Bangunan-bangunan pada gang ini memang didominasi oleh bangunan 2 lantai dengan lantai bawah disewakan untuk kegiatan berdagang atau tempat penyimpanan, sedangkan pada lantai atas digunakan untuk tempat tinggal. Pada tahun 1990an fungsi ruang masih sama yaitu ruang privat dan ruang komersial, namun keberadaan ruang privat semakin kecil yang ditunjukkan pada gambar di atas. Tahun 2000an, terlihat bahwa seluruh kawasan didominasi oleh ruang campuran, kondisi ini mendukung aktivitas pasar tradisional yang ada di kawasan ini. Perkembangan terakhir yaitu pada tahun 2010an, kawasan seluruhnya merupakan ruang campuran, dan mulai muncul ruang komersial, dimana keseluruhan ruang pada bangunan digunakan untuk berdagang.



Sumber: Analisa Penyusun, 2014

GAMBAR 5
PERUBAHAN RUANG GANG BARU 1980-2010



Sumber: Analisa Penyusun, 2014

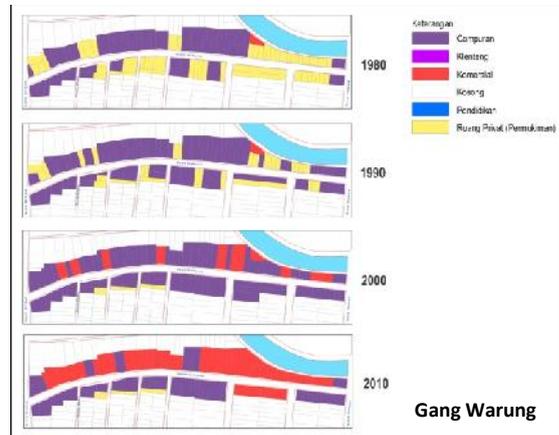
GAMBAR 6
PERUBAHAN RUANG GANG BETENG 1980-2010

Perkembangan Gang Beteng telah dimulai pada tahun 1880an, namun pada studi ini identifikasi dan analisis dibatasi mulai dari tahun 1980an. Pada tahun 1980an, gang ini masih banyak didominasi ruang privat (pada gambar adalah warna kuning). Ruang privat ini berupa rumah dengan fungsi sebagai tempat tinggal. Perubahan fungsi ruang pada Gang Beteng ini dapat teridentifikasi mulai pada tahun 1980, dimana bangunan-bangunan masih berfungsi sebagai tempat tinggal dan campuran (tempat tinggal dan komersial) lalu

berlanjut pada tahun 1990 dimana mulai muncul dominasi ruang campuran yang mengurangi jumlah ruang privat. Pada tahun 2000an ruang komersial mulai berkembang, dengan meniadakan ruang privat lagi dan begitu pun pada tahun 2010.

Gang Beteng yang didominasi oleh kegiatan komersial berupa perdagangan hasil bumi dan jasa perbankan serta pertokoan mengalami perubahan yang pesat. Pada tahun 1980-1990 mengalami perubahan yang drastis pada ruang-ruang privat dikarenakan adanya perdagangan global dimana Gang Beteng. Perubahan tersebut mencapai 31% dari ruang privat yang berubah menjadi ruang untuk kegiatan campuran dikarenakan makin banyaknya jumlah penduduk yang tinggal di Pecinan dan perumbuhan penduduk yang makin pesat di Kota Semarang.

tempat tinggal juga digunakan untuk berjualan. Setelah tahun 2010an mulai tumbuh ruang-ruang dengan fungsi komersial sepenuhnya. Namun perkembangan ini tidak merubah fisik kawasan secara drastis karena masih didominasi oleh kawasan campuran.



Sumber: Analisa Penyusun, 2014

Gang Pinggir



Sumber: Analisa Penyusun, 2014

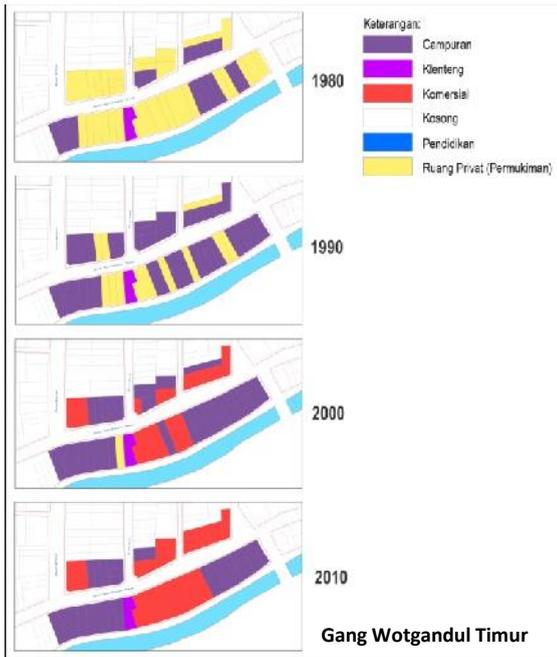
GAMBAR 7
PERUBAHAN RUANG GANG PINGGIR 1980-2010

GAMBAR 7
PERUBAHAN RUANG GANG PINGGIR 1980-2010

Pada tahun 1980an, gang ini memiliki bangunan-bangunan dengan fungsi yang bervariasi, mulai dari ruang privat, ruang komersial, campuran, peribadatan dan pendidikan. Kondisi ini menunjukkan bahwa pada gang ini termasuk salah satu gang utama yang ada di Pecinan. Pada tahun 1990an, bangunan dengan fungsi campuran (tempat tinggal dan komersial) mulai mendominasi, hal ini dipengaruhi oleh berkembangnya kegiatan perdagangan jasa berupa toko-toko dan jasa perbankan. Pada tahun 2000an terlihat sekali ruang privat mulai terdesak oleh kepentingan komersial, dimana bangunan-bangunan dengan 2 lantai mulai digunakan selain untuk

Pada tahun 1980an terlihat bahwa Gang Warung telah memiliki cukup banyak bangunan yang berfungsi campuran yang ditunjukkan dengan warna ungu, namun juga tidak sedikit bangunan yang berfungsi sebagai ruang privat. Tahun 1990an ruang privat semakin sedikit dan bangunan-bangunan fungsi campuran dengan 2 lantai. Tahun 2000-2010 perkembangan ruang di Gang Warung semakin pesat dengan munculnya ruang-ruang komersial. Bangunan-bangunan ini sepenuhnya difungsikan sebagai ruang komersial, terutama pada tahun 2010an dimana bangunan-bangunan pada pinggir sungai didominasi oleh ruang komersial.

Sedangkan Gang Wotgandul Timur juga memiliki perkembangan yang pesat terkait dengan pengaruh kegiatan komersial. Seperti yang terlihat pada gambar di atas, antara tahun 1980-1990an perkembangan yang terjadi adalah meningkatnya ruang yang berfungsi campuran. Pada tahun antara 2000-2010 perkembangan yang terjadi adalah peningkatan ruang komersial yang berwarna merah pada gambar di atas. Ruang-ruang komersial ini berupa pertokoan atau warung makan.



Sumber: Analisa Penyusun, 2014

GAMBAR 8
PERUBAHAN RUANG GANG WOTGANDUL TIMUR
1980-2010

- Perubahan ruang hunian pada kelima gang yang menjadi wilayah studi semuanya mengalami penurunan, yang diakibatkan oleh perkembangan kegiatan komersial. Perubahan ini tidak hanya mengubah fungsi dan bentuk bangunan, tetapi juga berpindahnya masyarakat yang awalnya menghuni di wilayah studi. Perkembangan kegiatan komersial ini ternyata juga berdampak pada aspek sosial, karena masyarakat asli Pecinan mulai memilih untuk tinggal di tempat lain dan menggunakan keseluruhan bangunan untuk kegiatan komersial.
- Perubahan yang terjadi akibat adanya ruang kegiatan komersial juga terlihat pada perubahan pola ruang dalam rumah. Hal ini dapat diketahui dari perkembangan ruang kegiatan komersial yang awalnya hanya mengubah pola ruang dalam rumah. Namun, seiring meningkatnya kebutuhan maka terjadi perubahan fungsi bangunan yang selanjutnya berdampak pada terjadinya perubahan pada bentuk bangunan. Perubahan ruang dalam rumah ternyata menjadi cikal bakal perubahan-

perubahan yang terjadi selanjutnya akibat meningkatnya ruang kegiatan komersial.



Sumber: Analisa Penyusun, 2014

GAMBAR 9
PERUBAHAN RUANG HUNIAN DALAM
BANGUNAN 1 (atas) & 2 (bawah) LANTAI
DI KAWASAN PECINAN

- Terkait dengan harga lahannya, di wilayah studi meningkat tiap tahunnya. Kondisi ini membuat wilayah studi merupakan kawasan yang berpotensi memiliki nilai investasi yang cukup baik. Kondisi tersebut juga akan berdampak pada wilayah sekitarnya yang ikut menjadi dampak perkembangan wilayah studi. Perubahan akibat ruang komersial berbanding lurus dengan harga lahan. Semakin meningkat dan bertambahnya kegiatan komersial, maka semakin tinggi harga lahan.
- Pada tiap-tiap perkembangan masing-masing gang yang berkembang pesat karena kegiatan komersial (perdagangan dan jasa), hal tersebut berbanding lurus dengan nilai lahan yang meningkat. Pada tiap gang tercatat tiap tahunnya pada tahun 2011-2013 mengalami kenaikan

yang signifikan, Gang Beteng, Gang Pinggir, Gang Warung dan Gang Wotgandul Timur tiap tahunnya mengalami kenaikan sebesar 18% sedangkan Gang Baru tiap tahunnya mengalami kenaikan sebesar 14%.

TABEL 1
PERUBAHAN HARGA LAHAN
TIAP-TIAP GANG DI KAWASAN PECINAN

No	Lokasi	NJOP			Perubahan (%)
		2011	2012	2013	
1	Gang Warung	3,770,000	4,605,000	5,625,000	18%
2	Gang Beteng	3,390,000	4,155,000	5,095,000	18%
3	Gang Wotgandul Timur	3,390,000	4,155,000	5,095,000	18%
4	Gang Pinggir	3,390,000	4,155,000	5,095,000	18%
5	Gang Baru	1,870,000	2,176,000	2,532,000	14%

Sumber: Analisa Penyusun, 2014

KESIMPULAN

Kesimpulan yang dihasilkan memberikan jawaban terhadap pertanyaan "perubahan pola ruang hunian akibat dari kegiatan komersial yang ada di Kawasan Pecinan Semarang dan dampaknya terhadap kawasan?", sebagai berikut:

- Perubahan signifikan terjadi pada tahun 1980-1990 pada Gang Beteng dan Gang Pinggir karena merupakan pintu masuk (akses utama) Kawasan Pecinan. Kondisi jalan yang cukup lebar ± 8 meter dan sirkulasi dua arah menjadikan kedua gang ini lebih cepat berkembang daripada ketiga gang lainnya.
- Perubahan pola ruang dalam rumah / hunian ditunjukkan semakin berkurangnya ruang-ruang dalam rumah yang bersifat privat (hanya dapat diakses oleh pemilik rumah) dan bahkan keseluruhan ruang telah difungsikan sebagai ruang komersial sehingga berubah fungsi.
- Perubahan ruang komersial telah berdampak pada perubahan fungsi bangunan. Awalnya, perubahan tersebut terlihat pada pola ruang dalam rumah selanjutnya menjadi perubahan fungsi bangunan, dan akhirnya perubahan bentuk bangunan. Perkembangan kegiatan komersial ini ternyata berbanding lurus dengan harga lahan.

Semakin meningkat dan bertambahnya kegiatan komersial, maka semakin tinggi harga lahan.

- NJOP yang tinggi diikuti dengan PBB di 5 gang juga tinggi, sehingga beberapa warga memilih menjual bangunan yang dimiliki kepada pihak lainnya. Adapun warga yang tetap meniggali bangunan milik mereka tetapi dengan nilai PBB yang tinggi, baik warga yang masih menempati maupun pihak lain (investor) merubah fungsi bangunan yang awalnya rumah ataupun rumah toko saja sekarang sudah menjadi bangunan untuk kegiatan komersial dan campuran.
- Sebagian warga yang menjual bangunannya tersebut dikarenakan selain PBB yang makin meninggi dari tahun ke tahun. Hal tersebut dikarenakan sudah tidak nyamannya wilayah studi (5 gang) untuk menjadi fungsi hunian serta NJOP yang tinggi sehingga warga lebih memilih menjual bangunan yang dimiliki kemudian memilih tinggal di kawasan lain di Kota Semarang.
- Sebagian warga yang tidak menjual, itu dikarenakan daripada keturunan/generasi sekarang untuk bisa menghormati peninggalan dari leluhur/generasi sebelumnya (rumah) untuk bisa dijaga dan dirawat dengan semestinya secara turun temurun. Sehingga dengan adanya peningkatan PBB dari tahun ke tahun yang menyebabkan NJOP di 5 gang makin tinggi, bangunan yang diwariskan kepada generasi sekarang dirubah untuk bisa menghasilkan ekonomi yang lebih baik.
- NJOP di 4 gang lebih tinggi daripada di Gang Baru karena di Gang Baru terdapat sebuah pasar untuk kegiatan berdagang, meski hanya beroperasi dari pagi sampai siang. Di Gang Baru ini lebih rendah NJOPnya karena lokasi gang yang tidak strategis, terlalu padat untuk kegiatan pasar, tidak memiliki akses untuk lalu lintas warga yang bertempat tinggal di Gang Baru itu sendiri.

- Sedangkan di 4 gang lainnya, Gang Beteng, Gang Warung, Gang Pinggir dan Gang Wotgandul Timur memiliki NJOP yang tinggi dikarenakan memiliki akses yang lebar lebih leluasa untuk lalu lintas keluar masuk ke Kawasan Pecinan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsini. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta
- Choironi, Rosida. 2004. *Karakteristik Ruang Gang Baru, Pecinan Semarang*. Thesis Pasca Sarjana Universitas Diponegoro
- Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum. 2009. *Kamus Penataan Ruang*. Jakarta: Tidak diterbitkan
- Zahnd, Markus. 1999. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius
- Zahnd, Markus. 2008. *Model Baru Perancangan Kota Yang Kontekstual*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius
- Soegiono, Bagoes Soeprijono, Purwanita Setijanti, Muhammad Faqih. 2011. *"Transformasi Penggunaan Ruang Hunian Akibat Usaha Berbasis Rumah Tangga"*.
- Sukutionghoa.blogspot.com
- Tarigan, Robinson. 2004. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: Bumi Aksara
- Wardani, Laksmi Kusuma. 2004. *"Pola Tata Letak Ruang Hunian-Usaha Pada Rumah Tinggal Tipe Kolonial Di Pusat Kota Tuban"*. Dimensi Interior, Vol. 2, No. 1, Juni 2004: 37 - 50