



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**TRANSFORMASI SOSIO-SPASIAL KAWASAN PECINAN KOTA  
SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

**TIARA RIZKYVEA DEBBY  
21040114130077**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
FEBRUARI 2019**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**TRANSFORMASI SOSIO-SPASIAL KAWASAN PECINAN KOTA  
SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana**

**TIARA RIZKYVEA DEBBY  
21040114130077**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
FEBRUARI 2019**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, “**TRANSFORMASI SOSIO-SPASIAL KAWASAN PECINAN KOTA SEMARANG**” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh Dr.-Ing. Santy Paulla Dewi, S.T, M.T dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

NAMA : Tiara Rizkyvea Debby

NIM : 21040114130077



Tanda Tangan : .....

Tanggal : 06 Februari 2019

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Tiara Rizkyvea Debby  
NIM : 21040114130077  
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Judul Tugas Akhir : Transformasi Sosio-Spasial Kawasan Pecinan Kota Semarang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk mendapatkan gelar Program Studi S1 Departemen Perencanaan Wilayah & Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

### TIM PENGUJI

Pembimbing : Dr. -Ing. Santy Paulla Dewi, S.T., M.T.

(.....)

Penguji I : Dr. Ir. Rina Kurniati, M.T.

(.....)

Penguji II : Dr. Ir. Ragil Hariyanto, MSP.

(.....)

Semarang, 06 Februari 2019

Mengetahui,  
Ketua Program Studi S1  
Departemen Perencanaan Wilayah dan  
Kota



**Ir. Agung Sugiri, MPSt.**  
NIP. 196204031993031003

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tiara Rizkyvea Debby  
NIM : 21040114130077  
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“Transformasi Sosio-Spasial Kawasan Pecinan Kota Semarang”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang  
Tanggal : 06 Februari  
2019

Yang Menyatakan,



Tiara Rizkyvea Debby

## ABSTRAK

*Kawasan Pecinan merupakan salah satu kawasan bersejarah yang berpengaruh dalam proses pembentukan Kota Semarang sejak abad ke 17. Sejak terbentuknya kawasan Pecinan di abad ke 18, kawasan ini didominasi oleh aktivitas perdagangan dan jasa, sehingga saat ini kawasan Pecinan dapat dikatakan sebagai 'generator' yang menggerakkan orang-orang untuk melakukan berbagai macam aktivitas sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhannya. Di sisi lain, terjadi penurunan jumlah penduduk selama 7 tahun terakhir. Penurunan ini berdampak pada bertambahnya bangunan kosong di kawasan Pecinan dan dikhawatirkan akan mendorong terjadinya perubahan secara fisik ataupun non-fisik di kawasan Pecinan. Hal ini dikarenakan perbedaan pola pikir masyarakat pendatang yang dapat mempengaruhi keberlanjutan cagar budaya setempat. Singkatnya, perubahan demografi dan perkembangan ekonomi mengakibatkan perubahan pola pemanfaatan ruang fungsional dari perumahan menjadi non perumahan. Perubahan atau transformasi yang terus terjadi pada kawasan cagar budaya dapat mempengaruhi nilai budaya kawasan.*

*Penelitian transformasi sosio-spasial kawasan Pecinan ini dilakukan untuk dapat menganalisis transformasi sosio-spasial Kawasan Pecinan Kota Semarang yang direncanakan sebagai salah satu lokasi wisata budaya kota Semarang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan desain deskriptif yang bertujuan untuk menjelaskan fenomena yang sungguh terjadi ditengah masyarakat, menjadikan masyarakat sebagai instrumen dalam penelitian dalam memahami isu-isu rinci pada perkembangan kawasan Pecinan. Adapun hal-hal yang dianalisis dalam penelitian ini adalah identifikasi kondisi eksisting kawasan Pecinan, menganalisis transformasi sosial dan ekonomi kawasan Pecinan, menganalisis transformasi fisik dan spasial kawasan Pecinan, dan merumuskan bentuk transformasi sosio-spasial kawasan Pecinan.*

*Hasil penelitian diperoleh bahwa terdapat transformasi dari aspek sosial kawasan Pecinan. Tingginya migrasi keluar masyarakat disebabkan oleh kondisi kawasan Pecinan yang saat ini lebih sesuai digunakan untuk berdagang menurut masyarakat setempat. Perpindahan penduduk yang didominasi oleh penduduk usia produktif adalah salah satu penyebab rendahnya kekerabatan antar tetangga, namun kekerabatan antar masyarakat setempat tidak terlalu mempengaruhi nilai-nilai yang terdapat di kawasan cagar budaya ini. Hal ini dikarenakan hubungan antar keluarga lebih berpengaruh pada perannya dalam mempertahankan adat dari leluhur. Di sisi lain, peningkatan aktivitas ekonomi mempengaruhi kondisi pemanfaatan lahan dan fungsi bangunan di kawasan Pecinan yang mengurangi kepuasan masyarakat untuk tinggal di kawasan Pecinan. Sedangkan kondisi jalan dan permukiman hanya mengalami perubahan yang kecil sehingga tidak mempengaruhi kondisi fisik spasial kawasan Pecinan secara signifikan. Sehubungan dengan hal itu, rekomendasi yang dapat diberikan adalah terus ditingkatkannya upaya pelibatan masyarakat Pecinan yang didampingi oleh LPMK (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan) dan perlu adanya pendataan perkembangan pedagang atau pemilik usaha di kawasan Pecinan sebagai upaya monitoring kawasan cagar budaya Pecinan, mengingat peningkatan sektor perdagangan di kawasan Pecinan memiliki pengaruh besar pada penurunan jumlah penduduk kawasan Pecinan.*

*Kata Kunci: Transformasi, Sosio, Spasial, Cagar Budaya, Kawasan Pecinan*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT. atas segala rahmat karunia serta hidayah-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir yang berjudul **“Transformasi Sosio-Spasial Kawasan Pecinan Kota Semarang”**

Penyusunan laporan ini bertujuan untuk memenuhi Tugas Akhir di Program Studi S1 Perencanaan Wilayah & Kota. Pada kesempatan ini penyusun menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak telah mendukung, memotivasi serta membimbing penyusun dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini, diantaranya adalah:

1. Kedua orang tua dan keluarga atas semua doa, motivasi, dan dukungan lainnya sehingga penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir dengan lancar dan penuh dengan semangat.
2. Ibu Dr.-Ing. Santy Paulla Dewi, ST, MT sebagai dosen pembimbing yang terus memberikan bimbingan dan arahan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan sehingga penyusun dapat menyelesaikannya Laporan Tugas Akhir dengan sangat baik.
3. Ibu Dr. Ir. Rina Kurniati, M.T yang sudah memberikan arahan dan masukan terkait Laporan Tugas Akhir ini.
4. Bapak Dr. Ir. Ragil Hariyanto, MSP yang sudah memberikan arahan dan masukan terkait Laporan Tugas Akhir ini.
5. Dosen – dosen Jurusan Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Diponegoro yang sudah membantu dalam penyampaian materi terkait substansi yang dibahas dalam tulisan ini.
6. Seluruh narasumber antara lain Bapak Agus selaku kepala kelurahan Kranggan dan Bapak Markus selaku ketua LPMK yang telah membantu memberikan informasi dan menjadi penghubung terhadap narasumber lainnya.
7. Sahabat terdekat antara lain Ona, Nadia, Ajeng dan Nonik, yang selalu ada untuk mendoakan, mendengarkan, menemani, memahami, dan menyemangati penulis dalam setiap proses penulisan Tugas Akhir.
8. Sahabat dan teman-teman di Jurusan Perencanaan Wilayah & Kota Angkatan 2014, Universitas Diponegoro yang selalu menemani dan memberikan semangat.
9. Semua pihak yang berperan dalam keberhasilan penyusunan Tugas Akhir ini, baik yang berperan secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kekurangan dalam Tugas Akhir ini. Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun guna penyusunan Tugas Akhir yang lebih baik. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca terutama mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.

Semarang, 6 Februari 2019

Penulis,



Tiara Rizkyvea Debby

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>10</b>
1.1 Latar Belakang.....	10
1.2 Perumusan Masalah.....	12
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	13
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	13
1.3.2 Sasaran Penelitian.....	13
1.4 Manfaat Penelitian.....	14
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	14
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	14
1.5.2 Ruang Lingkup Substansi.....	16
1.6 Posisi dan Keaslian Penelitian.....	17
1.7 Kerangka Pemikiran .....	21
1.8 Metode Penelitian.....	22
1.8.1 Pendekatan Penelitian .....	22
1.8.2 Kebutuhan Data .....	23
1.8.3 Teknik Pengumpulan Data .....	25
1.8.3.1 Teknik Pengumpulan Data Primer .....	25
1.8.3.2 Teknik Pengumpulan Data Sekunder.....	28
1.8.4 Teknik Snowball .....	29
1.8.5 Teknik Analisis .....	31
1.8.6 Kerangka Analisis .....	32
1.9 Sistematika Penulisan .....	34
<b>BAB II TRANSFORMASI SOSIO-SPASIAL KAWASAN PECINAN .....</b>	<b>35</b>
2.1 Identitas Kawasan Pecinan sebagai Kawasan Wisata Budaya .....	35



2.2 Transformasi Sosio-Spasial Kawasan Pecinan.....	37
2.3 Transformasi Sosial.....	38
2.3.1 Mata Pencaharian.....	39
2.3.2 Keahlian dan Kegiatan Masyarakat Asli.....	40
2.3.3 Kekerabatan dan Stratifikasi Sosial.....	43
2.3.4 Mobilitas Penduduk (Demografi) .....	44
2.3.5 Kelembagaan dan Kontrol Sosial.....	46
2.4 Transformasi Ekonomi.....	46
2.5 Transformasi Fisik.....	47
2.5.1 Pemanfaatan Lahan.....	48
2.5.2 Karakteristik Bangunan.....	49
2.5.2.1 Fungsi Bangunan.....	49
2.5.2.2 Tipe Bangunan .....	50
2.5.3 Karakteristik Jalan.....	51
2.5.3.1 Pola Jalan.....	51
2.5.4 Karakteristik Permukiman.....	53
2.6 Transformasi Spasial.....	53
2.7 Kisi-Kisi Penelitian.....	54
<b>BAB III GAMBARAN UMUM KAWASAN PECINAN.....</b>	<b>55</b>
3.1 Sejarah kawasan Pecinan.....	55
3.2 Profil Umum dan Konstelasi Wilayah Kelurahan Kranggan.....	57
3.3 Profil Umum dan Konstelasi Wilayah Kawasan Pecinan.....	61
3.4 Tipologi Kawasan Pecinan .....	63
3.5 Kebijakan Fungsi Kawasan Pecinan.....	63
3.6 Kondisi Fisik Kawasan Pecinan.....	65
<b>BAB IV ANALISIS TRANSFORMASI SOSIO-SPASIAL KAWASAN PECINAN KOTA SEMARANG.....</b>	<b>69</b>
4.1 Transformasi Sosial dan Ekonomi Kawasan Pecinan .....	69
4.1.1 Mata Pencaharian.....	69
4.1.2 Keahlian dan Kegiatan Masyarakat Asli.....	72
4.1.3 Kekerabatan dan Stratifikasi Sosial.....	77
4.1.4 Mobilitas Penduduk .....	79
4.1.5 Kelembagaan dan Kontrol Sosial.....	84

4.1.6 Kegiatan Ekonomi .....	87
4.2 Transformasi Fisik dan Spasial Kawasan Pecinan .....	89
4.2.1 Pemanfaatan Lahan .....	89
4.2.2 Karakteristik Bangunan .....	94
4.2.3 Karakteristik Jalan .....	102
4.2.4 Karakteristik Permukiman .....	105
4.2.5 Karakteristik Spasial kawasan Pecinan .....	108
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>112</b>
5.1 Kesimpulan .....	112
5.2 Rekomendasi .....	113
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>115</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>117</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1: Posisi Penelitian.....	20
Tabel I.2: Data yang Diperoleh .....	23
Tabel I.3: Kriteria Narasumber untuk Wawancara .....	26
Tabel I.4: Narasumber Penelitian .....	31
Tabel II.1: Kisi-Kisi Penelitian.....	54
Tabel III.1: BCB di Kawasan Pecinan .....	64
Tabel IV.1: Periode Generasi Sejak Tahun 1800.....	76
Tabel IV.2: Klasifikasi Kepadatan Penduduk .....	80
Tabel IV.3: Transformasi Kelembagaan Sejak Tahun 1800 .....	86
Tabel IV.4: Kenaikan PBB Gang Pinggir Kawasan Pecinan .....	93
Tabel IV.5: Klasifikasi Kepadatan Bangunan .....	106
Tabel IV.6: Transformasi Sosio-Spasial Kawasan Pecinan .....	108

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1: Peta Kelurahan Kranggan.....	16
Gambar 1.2: Peta Kawasan Pecinan Kranggan .....	17
Gambar 1.3: Posisi Penelitian.....	19
Gambar 1.4: Kerangka Pikir Penelitian.....	22
Gambar 1.5: Bagan Teknik Sampling Snowball .....	30
Gambar 1.6: Kerangka Analisis Penelitian .....	33
Gambar 2.1: Ilustrasi Istilah dalam Fengshui.....	41
Gambar 2.2: Ilustrasi Istilah Arah Angin dalam Fengshui.....	41
Gambar 2.3: Model Kepuasan Perumahan.....	45
Gambar 2.4: Hubungan Manusia, Lingkungan, dan Perubahan.....	48
Gambar 2.5: Tipologi Tampak Bangunan Pecinan.....	50
Gambar 2.6: Pola-pola Jalan.....	52
Gambar 3.1: Kawasan Pecinan Tahun 2002.....	56
Gambar 3.2: Peta Kelurahan Kranggan.....	57
Gambar 3.3: Peta Administrasi Kelurahan Kranggan.....	58
Gambar 3.4: Piramida Penduduk Kelurahan Kranggan.....	59
Gambar 3.5: Grafik Mata Pencarian Penduduk Kelurahan Kranggan .....	60
Gambar 3.6: Grafik Kepercayaan Penduduk Kelurahan Kranggan.....	61
Gambar 3.7: Peta Kawasan Pecinan .....	62
Gambar 3.8: Peta Pemanfaatan Lahan Kawasan Pecinan.....	65
Gambar 3.9: Peta Persebaran Klenteng Kawasan Pecinan.....	66
Gambar 3.10: Perbandingan Tipologi Tampak dengan Kondisi Eksisting 2018.....	67
Gambar 4.1: Mata Pencarian Masyarakat Kelurahan Kranggan.....	70
Gambar 4.2: Transformasi Fisik akibat Perkembangan Aktivitas Perdagangan dan Jasa.....	71
Gambar 4.3: Kerajinan Kertas .....	73
Gambar 4.4: Hasil Karya Kerajinan Setempat .....	74
Gambar 4.5: Transformasi Lokasi Kerajinan Kawasan Pecinan .....	75
Gambar 4.6: Lokasi Kegiatan Publik di Kawasan Pecinan.....	78
Gambar 4.7: Jumlah Penduduk Kelurahan Kranggan.....	81
Gambar 4.8: Demografi Penduduk Kelurahan Kranggan .....	82
Gambar 4.9: Mobilitas Penduduk Kelurahan Kranggan .....	83
Gambar 4.10: Model Kepuasan Penduduk Perumahan Kawasan Pecinan.....	84

Gambar 4.11: Bagan Kelembagaan di Kelurahan Kranggan.....	85
Gambar 4.12: Kegiatan Ekonomi di Kawasan Pecinan .....	87
Gambar 4.13: Perkembangan Ekonomi di Kawasan Pecinan.....	88
Gambar 4.14: Pemanfaatan Lahan Kawasan Pecinan 2018 .....	90
Gambar 4.15: Transformasi Pemanfaatan Lahan Kawasan Pecinan.....	91
Gambar 4.16: Pemanfaatan Lahan Kawasan Pecinan 2018 .....	92
Gambar 4.17: Aktivitas Perdagangan di Kawasan Pecinan.....	93
Gambar 4.18: Nilai Tanah Kawasan Pecinan 2013 .....	94
Gambar 4.19: Nilai Tanah Kawasan Pecinan 2018 .....	94
Gambar 4.20: Karakteristik Bangunan di Kawasan Pecinan.....	95
Gambar 4.21: Persebaran Jenis Bangunan di Kawasan Pecinan .....	96
Gambar 4.22: Transformasi Karakteristik Bangunan Kawasan Pecinan .....	97
Gambar 4.23: Tampak Bangunan di Kawasan Pecinan .....	98
Gambar 4.24: Tampak Bangunan Komersial Kawasan Pecinan.....	99
Gambar 4.25: Persebaran Klenteng di Kelurahan Kranggan.....	100
Gambar 4.26: BCB Rumah Tinggal di Kawasan Pecinan.....	101
Gambar 4.27: BCB Rumah Kopi di Kawasan Pecinan.....	102
Gambar 4.28: Perkembangan Pola Jalan Kawasan Pecinan.....	103
Gambar 4.29: Karakteristik Jalan dan Kendaraan di Kawasan Pecinan .....	103
Gambar 4.30: Arah Lalu Lintas di Kawasan Pecinan .....	104
Gambar 4.31: Transformasi Karakteristik Jalan Kawasan Pecinan .....	105
Gambar 4.32: Transformasi Karakteristik Permukiman Kawasan Pecinan .....	106
Gambar 4.33: Transformasi Sosio-Spasial Kawasan Pecinan.....	111

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran A: Rekapitulasi Wawancara ..... 117

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI