

**“PERUBAHAN FUNGSI RUMAH AKIBAT AKTIVITAS  
PARIWISATA DI DESA COLO KUDUS”**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota

Oleh :

**DENY ADITYA PUSPASARI  
21040116410008**



**FAKULTAS TEKNIK  
MAGISTER PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2018**

# PERUBAHAN FUNGSI RUMAH AKIBAT AKTIVITAS WISATA DI DESA COLO KUDUS

Tesis diajukan kepada  
Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro

Oleh:

**DENY ADITYA PUSPASARI**  
**21040116410008**

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal 26 September 2018

Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Perencanaan Wilayah dan Kota

Semarang, 26 September 2018

Tim Penguji :

Maya Damayanti, ST, MA, Ph.D - Pembimbing

Dr. – Ing. Prihadi Nugroho, ST, MT, MPP – Penguji I

Wido Prananing Tyas, ST, MDP, Ph.D – Penguji II



Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro



Dr.sc.agr. Iwan Rudiarto, ST, MSc

## ABSTRAK

Desa Colo sebagai gerbang jalur utama dari wisata religi Sunan Muria di Kabupaten Kudus. Dampak positif yang dirasakan dari keberadaan wisata religi adalah meningkatkan jumlah wisatawan pada kawasan tersebut sebesar 80%. Selain adanya potensi wisata religi ternyata Desa Colo memiliki potensi lain berupa wisata alam sebagai minat wisata yang lain. Melihat adanya potensi tersebut maka masyarakat Desa Colo berinisiatif untuk mengembangkan atraksi tersebut menjadi sebuah Desa Wisata. Inisiatif masyarakat yang dilakukan dalam mengembangkan pariwisata yaitu dengan mengembangkan atraksi wisata tersebut. Adanya inisiasi tersebut membuat pemerintah melegalkan kawasan tersebut menjadi desa wisata pada tahun 2013 melalui Keputusan Kepala Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Kudus No.556 / 23.01 / 043C / 2014. Dengan adanya inisiasi tersebut berdampak pada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Fenomena yang terjadi saat ini dengan adanya perkembangan aktivitas wisata memacu perkembangan usaha wisata yang lain. Untuk melakukan kegiatan usaha wisata tersebut para pengusaha menggunakan rumah sebagai tempat usaha atau yang biasa disebut sebagai *HBE (home based enterprises)*. Jumlah usaha *HBE* bidang wisata sebanyak 75 unit di Desa Colo. Dengan adanya kegiatan *HBE* tersebut berdampak pada perubahan fungsi rumah yang pada umumnya digunakan sebagai tempat tinggal menjadi fungsi usaha seperti penginapan, warung makan/toko, penitipan motor/mobil, dan persewaan toilet. Jika tidak dilakukan pengendalian terhadap perubahan fungsi rumah tersebut akan berdampak pada estetika kawasan, untuk itu perlu adanya kajian mengenai kondisi tersebut. Oleh karena itu tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi perubahan fungsi rumah terjadi sebagai akibat dari aktivitas wisata di Desa Colo Kabupaten Kudus.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *mix method* (penggabungan) dengan pendekatan deskriptif kuantitatif dan kualitatif. Hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa dengan adanya perubahan fungsi rumah tersebut digunakan sebagai bentuk inisiasi masyarakat dalam penyediaan sarana prasarana dan akomodasi wisata di Desa Colo implikasi dari perubahan fungsi tersebut adalah adanya perubahan pada aspek fisik rumah. Berdasarkan jenisnya perubahan fisik dibagi menjadi 2 yaitu perubahan *parsial* yang terjadi pada usaha persewaan toilet, parkir dan warung / toko, sedangkan untuk perubahan *integral* terjadi pada usaha penginapan. Pada aspek kebijakan penataan ruang yang berlaku di Desa Colo belum memprediksi adanya fenomena pengembangan usaha *HBE* bidang wisata, sehingga menyebabkan kebijakan tersebut tidak dapat digunakan sebagai acuan dalam kegiatan pembangunan di Desa Colo. Untuk itu, perlu adanya evaluasi dan revisi terhadap kebijakan penataan ruang RTBL Kawasan Makam Sunan Muria terkait fenomena perubahan fisik rumah secara *parsial* sebagai respon dari perubahan fungsi rumah untuk usaha *HBE* bidang wisata di kawasan wisata Colo.

**Kata Kunci:** Aktivitas Pariwisata, *Home Based Enterprises*, Perubahan Fungsi Rumah,