

## STUDI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN FUNGSI HUNIAN DI KELURAHAN GLODOK

Albert<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Magister Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota – Real Estat, Universitas Tarumanagara  
Email :albertyahya9@gmail.com

Masuk: 21-06-2021, revisi: 03-03-2022, diterima untuk diterbitkan: 16-03-2022

### ABSTRAK

Kelurahan Glodok merupakan salah satu area yang keberadaannya di kelilingi oleh pusat-pusat komersial di Jl. Hayam Wuruk. Perkembangan pusat komersial ini terjadi pada tahun 1970 dimana lebih dikenal sebagai pusat perdagangan elektronik. Banyak masyarakat yang mencari kebutuhan mereka di kawasan Glodok ini namun seiring berjalannya waktu banyak bermunculan mall atau pusat perbelanjaan yang lebih modern dan tren, akibatnya pergeseran ekonomi dari kawasan ini berpindah ke daerah Jakarta Selatan yaitu CBD Sudirman, Thamrin. Apabila ditinjau dari aktivitas pemanfaatan ruang kota, maka alih fungsi guna lahan di Jl. Hayam Wuruk tersebut merupakan transformasi kondisi fisik. Adapun kondisi kontras terjadi pada bagian internal kelurahan Glodok yang merupakan kawasan hunian. Perubahan yang terjadi di Jl. Hayam Wuruk, serta muncul banyaknya pusat perbelanjaan baru ini memberikan tekanan kepada hunian yang ada untuk mengikuti atau beradaptasi, serta upaya mengambil manfaat ekonomi atas tekanan perkembangan komersial. Adanya adaptasi dengan menciptakan peluang usaha secara tidak langsung mendorong penduduk melakukan adaptasi yang sama. Sehingga menimbulkan adanya perubahan fungsi hunian menjadi fungsi yang lebih bermanfaat oleh si pemilik. Perubahan yang terjadi mengakibatkan masalah sosial dan meningkatkan nilai ekonomi kawasan tersebut. Studi ini mengkaji apa saja faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi hunian menjadi komersial melalui metode kualitatif deskriptif. Hasil studi ini berupa hasil rekomendasi terhadap penataan ruang hunian yang seimbang.

**Kata Kunci:** Transformasi, Adaptasi, Perubahan Fungsi Hunian.

### ABSTRACT

*Glodok Village is one of the areas surrounded by commercial centers on Jl. Hayam Wuruk. The development of this commercial center took place in 1970 which was better known as the center of electronic trade. Many people are looking for their needs in the Glodok area, but as time goes by many malls or shopping centers are emerging that are more modern and trendy, as a result the economic shift from this region moves to the South Jakarta area, Sudirman CBD, Thamrin. If viewed from the utilization of urban space activities, then the conversion of land use functions on Jl. Hayam Wuruk is transforming physical condition. The contrast conditions occur in the internal part of Glodok Village, which is a residential area. Changes that occurred on Jl. Hayam Wuruk, as well as the emergence of many new shopping centers put pressure on existing housing to follow or adapt, and efforts to take economic benefits from the pressures of commercial development. Adaptation by creating business opportunities indirectly encourages residents to make the same adaptation. Thus giving rise to changes in occupancy function to be a more useful function by the owner. Changes that occur result in social problems and increase the economic value of the region. Using descriptive qualitative methodologies, this study investigates the elements that influence the transition from domestic to commercial use. The study's findings are presented as recommendations for a well-balanced domestic spatial design.*

**Keywords:** Transformation, Adaptation, Changes in Occupancy Function.

## 1. PENDAHULUAN

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Permukiman merupakan permasalahan yang sudah lama berkembang di kota besar seperti Jakarta. Tingkat kemampuan ekonomi masyarakat yang rendah menyebabkan timbulnya permukiman tidak

teratur, yang berada di dalam kantong-kantong kota (Handrianto, 1996). Glodok merupakan salah satu daerah yang mengalami perubahan fungsi permukiman. Perubahan ini berada di pinggir jalan dan dekat dengan pusat kegiatan, sehingga pola yang ada mengikuti jalur transportasi untuk menuju daerah-daerah tertentu. Perubahan ini dimulai dari tahun 1980an. Perubahan fungsi komersial pada kawasan permukiman tentunya akan menambah kompleks masalah yang saat ini tengah dihadapi oleh pemerintah DKI Jakarta terkait penyediaan tempat tinggal yang layak bagi penduduk di wilayah perkotaan karena komersialisasi pada kawasan permukiman berpotensi menghilangkan kawasan permukiman itu sendiri dan juga mengakibatkan fungsi kota yang semakin tidak terstruktur karena tidak sesuai dengan tata ruang wilayah yang telah direncanakan sebelumnya.



Gambar 1. Perubahan Fungsi Hunian ke Komersial (foto sebelah kiri di tahun 2013, foto sebelah kanan di tahun 2019)

Sumber : Hasil Olahan Peneliti dan Google Maps ,2019

## 2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan adalah metode kualitatif dengan teknik deksriptif. Melalui pendekatan ini, harus dilihat secara mendalam terhadap sebab dan akibat perubahan fungsi dan fisik hunian, yang berpengaruh terhadap kelurahan Glodok. Oleh karena penelitian ini didasarkan kepada upaya ingin mengetahui suatu gejala, maka penelitian ini bersifat eksploratif (Gulo, 2010).

### Metode Pengumpulan Data

Untuk lebih jelas melihat kebutuhan data dalam peneltian berdasarkan bentuk data, sumber data. Metode pengumpulan data, dan kegunaannya, dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Kebutuhan Data Penelitian

| Tujuan   | Input Data   |   |   |
|--|--|---|---|
|  | Data Yang Dibutuhkan   | Sumber  | Metode Pengumpulan Data                             |
| Mendeskripsikan karakteristik Kelurahan Glodok sebelum terjadi perubahan | 1. Peta lama kawasan Kelurahan Glodok<br>2. Sejarah kawasan Kelurahan Glodok | 1. Penelitian/studi sejenis<br>2. Informasi dari penduduk yang sudah lama tinggal di Kelurahan Glodok | 1. Wawancara<br>2. Observasi Lapangan<br>3. Mapping |

| Tujuan   | Input Data  |   |  |
|--|---|---|--|
|  | Data Yang Dibutuhkan  | Sumber  | Metode Pengumpulan Data  |
| Mendesripsikan & Mengkategorisasi berbagai sebab dan perubahan fungsi dan fisik yang terjadi di Kelurahan Glodok | <b>Internal</b><br>1. Peta Kelurahan Glodok<br>2. Land Use Kelurahan Glodok<br>3. Data perkembangan (time series)<br>4. Mapping kegiatan ekonomi  | 1. Penduduk Kelurahan Glodok<br>2. Pelaku Usaha di Kelurahan Glodok   | 1. Wawancara<br>2. Observasi Lapangan<br>3. Mapping<br>4. Foto |
|  | <b>Eksternal</b><br>1. Data perkembangan komersial di Kelurahan Glodok<br>2. Rencana pemerintah tata ruang Kelurahan Glodok (UDGL).<br>3. Peraturan Tata Ruang (RTRW 2008, RDTR 2030)<br>4. Motif pendorong pelaku usaha di Kelurahan Glodok<br>5. Tanggapan instansi terkait Terhadap perubahan fungsi dan fisik yang terjadi. | 1. Konsultan Properti<br>2. Instansi Pemerintah (Dinas Tata Ruang, Kelurahan Glodok)<br>3. Pelaku Usaha di Kelurahan Glodok | 1. Wawancara<br>2. Observasi Lapangan<br>3. Mapping            |
| Analisis pengaruh perubahan fungsi yang terjadi terhadap karakteristik umum Kelurahan Glodok                     | 1. Wawancara penghuni Kelurahan Glodok mengenai profil dan preferensi.<br>2. Observasi potensi integrasi ekonomi (timbang balik kawasan komersial dan perumahan).   | 1. Penduduk Kelurahan Glodok<br>2. Pelaku Usaha di Kelurahan Glodok   | 1. Wawancara<br>2. Observasi Lapangan                          |

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Gambaran Umum

Kawasan Glodok yang didirikan oleh penguasa VOC (Vereenigde Oost Indische Compagnie) pada abad ke-18 ini menjadi pemukiman masyarakat Tionghoa. Tahun 1940-an Glodok mendapatkan julukan *China Town* dengan gedung-gedung tua dengan aksara Mandarin dan rumah-rumah yang sekaligus menjadi toko (ruko). Penggunaan lahan hunian ditahun 1970-an sebesar 25,08 Ha dan paling terkecil adalah fungsi gudang sebesar 1,31 Ha. Penggunaan lahan di kelurahan Glodok terdiri dari

Tabel 2. Penggunaan Lahan Tahun 1970an

| Jenis Penggunaan Lahan | Tahun 1970 (Ha) |
|------------------------|-----------------|
| Wisma                  | 25,08           |
| Campuran               | 2,21            |
| Komersial              | 5,46            |
| Fasilitas              | 1,83            |
| RTH                    | 0,21            |
| Pemerintahan           | 0,09            |
| Apartment              | 0               |
| Gudang                 | 1,31            |
| Industri Pengolahan    | 0               |
| Lain2                  | 2,57            |

Sumber tabel: Hasil Olahan Peneliti, 2019

### Analisis Faktor yang Mendorong Terjadinya Perubahan Fungsi Hunian

a. Perkembangan Komersial

Pada abad ke-17 Glodok sudah dikenal sebagai pusat perdagangan dengan sebutan *China Town*. Kawasan ini terus berkembang seiring perjalanan waktu dan masuk pada abad ke-20 muncul bangunan-bangunan berupa toko obat, praktek shinese, dan restoran. Dorongan perkembangan komersial terhadap fungsi dan fisik hunian di kelurahan Glodok dapat di lihat pada tabel berikut :

Tabel 3. Dorongan Perkembangan Komersial Terhadap Fungsi dan Fisik Hunian di Kelurahan Glodok

Sumber tabel: Hasil Olahan Peneliti , 2019

| Periode   | Perubahan  | Pola Perubahan   |
|-----------|--|--|
| 1970-2000 | <ol style="list-style-type: none"> <li>Eksternal: Perkembangan Komersial di Jl. Hayam Wuruk (Harco Glodok, Plaza Orion)</li> <li>Internal : Pasar Glodok dan sepanjang Jl. Pancoran .Alih fungsi lahan hunian yang terjadi adalah sebagai berikut:                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Hunian menjadi komersial</li> <li><input type="checkbox"/> Hunian menjadi campuran</li> <li><input type="checkbox"/> Hunian menjadi fasilitas umum (peribadatan)</li> </ul> </li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>Memanfaatkan ruang di sepanjang jalan utama yaitu Jl. Hayam Wuruk.</li> <li>Perubahan hunian dan komersial terjadi pada umumnya di layer kedua dari Jl. Pancoran</li> <li>Terjadinya hunian yang menjadi fasilitas, karena adanya desakan warga Tionghoa yang masih ada yang mengubah menjadi tempat ibadah.</li> </ol>   |
| 2001-2009 | <p>Alih fungsi lahan hunian yang terjadi adalah sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Hunian menjadi komersial</li> <li>Hunian menjadi campuran</li> <li>Hunian menjadi fasilitas (Peribadatan)</li> <li>Hunian menjadi gudang</li> <li>Hunian menjadi industry pengolahan</li> </ol>   | <p>Kepentingan bisnis mulai muncul dari pemilik hunian yang ada di kelurahan Glodok. Mereka umumnya menjadikan hunian yang tadinya ditinggali oleh keluarga mereka sendiri, kini dihuni oleh karyawan atau hanya langsung dijadikan gudang. (terjadi dekat dengan pusat- pusat komersial yang berada di Jl. Hayam Wuruk)</p>                                     |
| 2010-2019 | <p>Alih fungsi hunian menjadi tempat kos/kontrakan, lodge, airbnb</p>  | <p>Tidak lepas dari kepentingan bisnis dan memaksimalkan ruang yang ada pemilik pindah dari kelurahan Glodok dan memberikan kepercayaan kepada pihak ketiga untuk menjaga bisnis mereka. (terjadi pada akses jalan utama menuju dalam kelurahan Glodok yaitu Jl. Kemurnian IV dan V yang merupakan jalan lokal). Dan umumnya ketinggian yang ada 3-4 lantai.</p> |

b. Kebijakan Pemerintah

Kaum Tionghoa di Indonesia sempat mengalami masa-masa sulit, antara lain dengan terjadinya pembantaian tahun 1740 oleh Belanda serta pembatasan gerak terutama di jaman pemerintahan Soeharto, di mana hak-hak sebagai warga negara sangat dibatasi dan adat-istiadat Tionghoa dengan segala atriburnya dilarang. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1959 tentang Wilayah Dagang dan Inpres No. 14 Tahun 1967 tentang Agama, Kepercayaan dan Adat Istiadat China. Tak mengherankan jika jatidiri dan identitas etnis Tionghoa dalam puluhan tahun sempat tenggelam karena dipaksa untuk berasimilasi dengan budaya asli Indonesia (Suwito, Susanto dan Junaidi, 2011).

Pada RDTR 2030 pemerintah juga merencanakan bahwa kawasan Glodok menjadi pusat kegiatan sekunder dengan fungsi pengembangan kawasan campuran dan pusat eksepsi skala internasional. Kondisi ini membuka ruang bagi warga kelurahan Glodok untuk melakukan perubahan fungsi hunian mereka menjadi lebih bermanfaat. Tentunya dengan ada perubahan yang terjadi dapat mempengaruhi daya tampung lahan dan kepadatan pada masa yang akan datang..

c. Motivasi Pemilik

Tingginya harga tanah menyebabkan pemilik hunian memaksimalkan hunian mereka dengan melakukan perubahan fungsi. Perubahan yang terjadi dengan sangat mudah ini pun diakibatkan karena status lahan ada hak milik, sehingga pemilik lahan dengan bebas mengubah hunian mereka menjadi tempat berbisnis.

Perubahan ini juga dipengaruhi adanya faktor subkultural, dimana dorongannya berasal dari lingkungan (Faktor Internal) terutama yaitu faktor sosial. Yang menjadi pengaruh cukup kuat adalah budaya warga Tionghoa. Warga Tionghoa selalu memiliki motivasi untuk berbisnis dari dulu yang bertujuan untuk bertahan hidup di negeri asing, sehingga sampai generasi sekarang warga tetap fokus pada cara mendapatkan penghasilan tambahan dari memanfaatkan ruang hunian yang mereka tempati.

d. Motivasi Pendetang

Adanya perkembangan komersial mengakibatkan adanya kebutuhan lapangan pekerjaan yang luas. Pendetang yang dimaksud adalah para pekerja dari luar Jakarta yang tinggal di tempat kos. Pekerja ini bermaksud agar lebih dekat menuju tempat kerja mereka.

Tabel 4. Identifikasi Faktor yang Mendorong Perubahan  
Sumber tabel: Hasil Olahan Peneliti ,2019

| Periode   | Kejadian Eskternal   |  | Kejadian Internal   |   |
|-----------|--|--|---|---|
|           | Swasta   | Pemerintah   | Pendatang   | Warga   |
| 1970-2000 | Berkembangnya pusat-pusat komersial di sekitar Kelurahan Glodok (Jl. Hayam Wuruk   | Pada tahun 1973 Gubernur DKI Jakarta mengeluarkan Surat Keputusan nomor D.III-bll/4/56/73 tentang Pernyataan Daerah Glodok (daerah dengan bangunan-bangunan yang bergaya arsitektur Cina) Jakarta Barat sebagai daerah dibawah pemugaran Pemerintah DKI Jakarta yang dilindungi Undang-Undang Monumen (STBL tahun 1931 No 238) | Wisatawan   | Memanfaatkan hunian mereka karena fokus kawasan Glodok merupakan tempat berwisata |
| 2001-2009 |  |  |   | Sebagai pengurangan modal akibat krisis ekonomi tahun 1998                        |
| 2010-2019 | Berkembangnya hunian vertikal seperti Apartemen Green Central City, dan Pancoran Chinatown Point, serta komersial baru City Walk | Ketentuan Perda No.1 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa ditetapkannya kawasan Glodok sebagai pusat kegiatan sekunder dengan fungsi pengembangan kawasan campuran dan pusat eksebsi skala internasional.  | 1. Ingin tinggal dekat dengan tempat kerja<br>2. Diberikan oleh pemberi kerja<br>3. Wisatawan | Sebagai penghasilan tambahan  |

Secara garis besar, analisis atas kondisi yang ditemui dilapangan terkait faktor yang mendorong perubahan adalah :

- Warga di Kelurahan Glodok mengalami proses adaptasi menjadi kawasan pendukung kegiatan komersial di Jl. Hayam Wuruk, Jl. Pancoran dan kawasan wisata didalamnya.
- Kondisi yang ada sekarang adalah warga di Kelurahan Glodok yang beradaptasi terhadap struktur ekonomi.
- Faktor pendorong yang sifatnya eksternal adalah perkembangan komersial, kebijakan pemerintah, dan motivasi pendatang. Sedangkan faktor yang mendorong perubahan dan sifatnya internal adalah motivasi pemilik.
- Hasil dari proses adaptasi walaupun secara ekonomi bisa memenuhi kebutuhan warga, tetapi secara spasial dan lingkungan, memiliki banyak kekurangan. Belum ada kebijakan pemerintah yang mendukung usaha penduduk dalam beradaptasi dan mengarahkan proses perubahan lingkungan ke arah yang lebih baik.

#### **Analisa Terkait Teori Pendekatan *Neighbourhood Change***

Adanya perubahan fungsi hunian merupakan salah satu gejala telah terjadinya *neighbourhood change*. Teori yang dikembangkan Beckhoven (2005).

##### *a. Human Ecology*

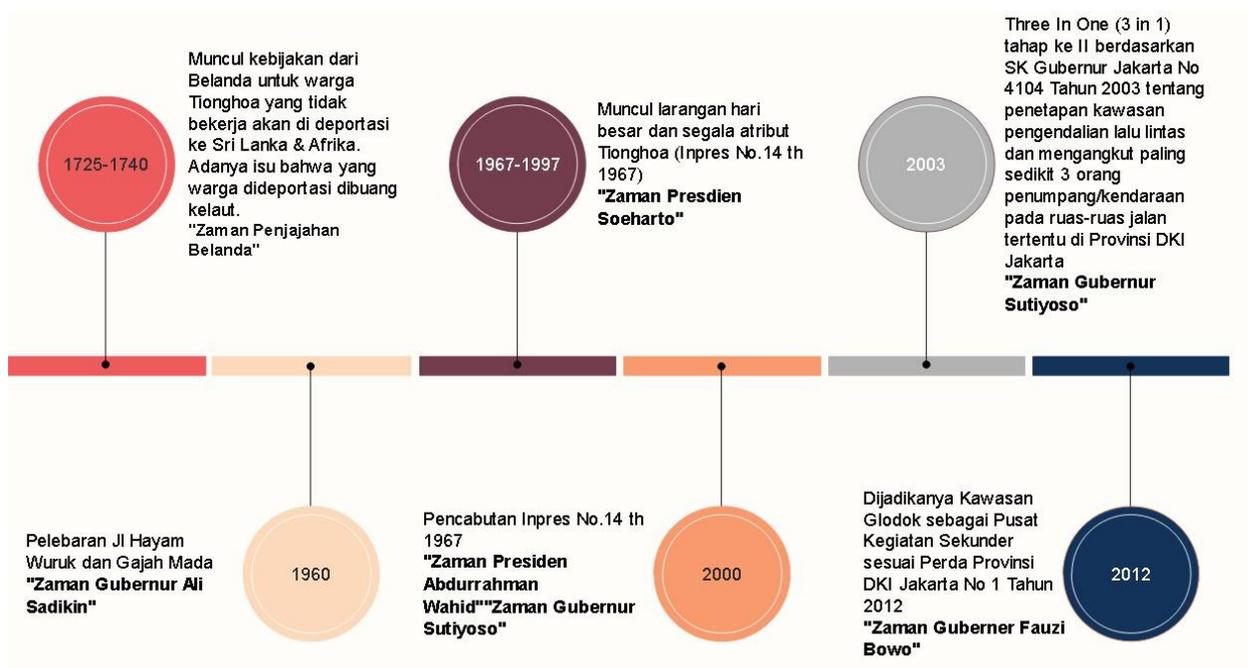
Terjadinya perpindahan keluar para warga di kelurahan Glodok karena ketidakcocokan dengan kondisi di tengah kota, serta adanya daya tarik permukiman di daerah lain dan keinginan untuk berinvestasi pada properti.

*b. Subcultural*

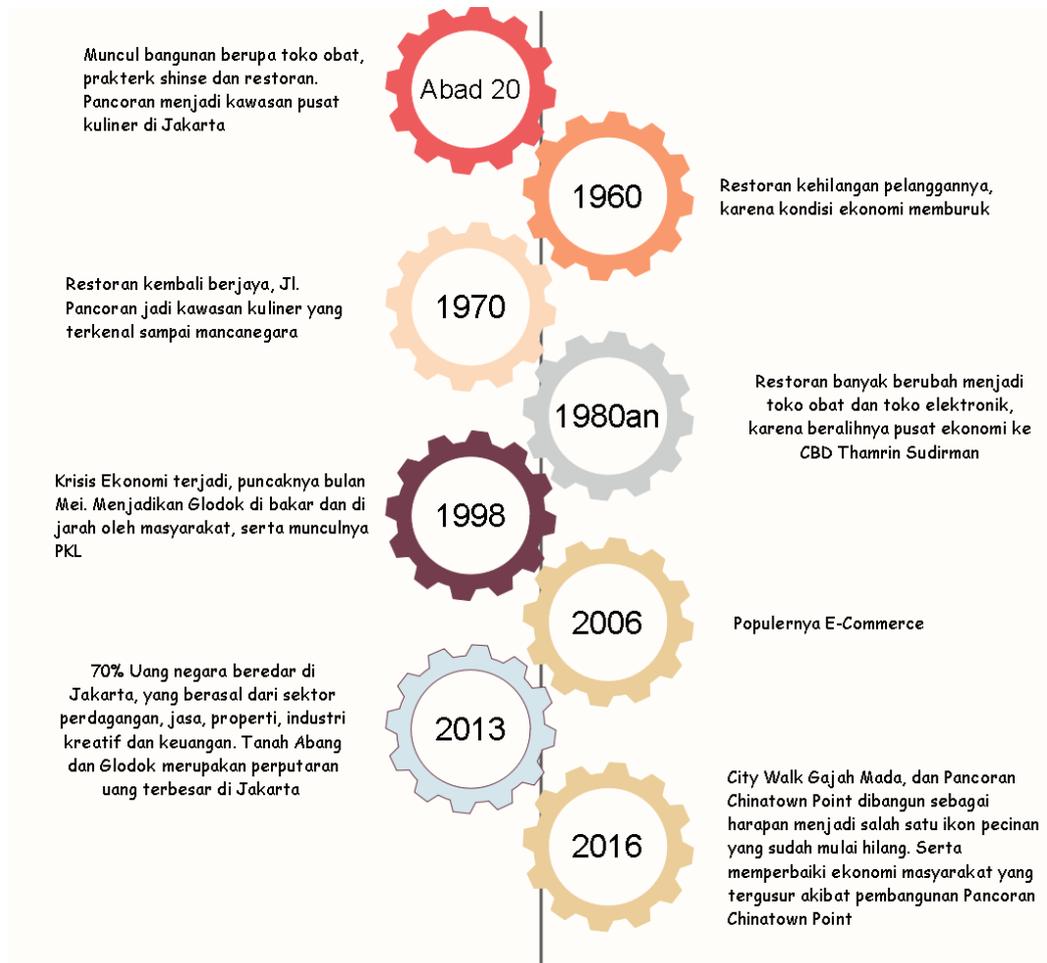
Warga asli kelurahan Glodok yang memiliki keterikatan informasi dan pengetahuan yang lebih baik atas lokasi lingkungannya dibanding pendatang. Ini juga dipengaruhi oleh warga yang mengalami keretakan komunikasi, serta hilangnya homogenitas para penghuninya yang berujung pada melemahnya hubungan sosial sehingga pondasi dasar dari lingkungan permukiman yang harmonis telah hilang. Juga ditemukan beberapa penghuni dengan jumlah yang sedikit memutuskan pindah dari kawasan kelurahan Glodok.

*c. Political Economy*

Dalam studi kasus di kelurahan Glodok perubahan yang terjadi merupakan aktualisasi lingkungan terhadap perubahan struktur ekonomi dan kebijakan pemerintah (Political Economy). Dapat dilihat pada diagram dibawah ini menceritakan bahwa warga tionghoa sudah lama berada di kawasan Glodok dengan tujuan berdagang, pada saat itu Belanda menguasai wilayah tersebut. Pada jaman jajahan Belanda, Belanda ingin menguasai perekonomian dengan cara memunculkan kebijakan bahwa warga tionghoa yang tidak bekerja akan di deportasi ke Sri Lanka dan Afrika, namun berita tersebut tidak benar melainkan warga tionghoa dibuang kelaut. Glodok terus berkembang dengan munculnya bangunan berupa toko obat, praktek shinshe, dan restoran. Sejak saat tahun 1900an restoran di kawasan Pancoran, Glodok ini menjadi pusat kuliner di Jakarta.



Gambar 2. Diagram Perkembangan Politik yang Berpengaruh di Kelurahan Glodok  
 Sumber : Hasil Olahan Peneliti ,2019



Gambar 3. Diagram Perkembangan Ekonomi yang Berpengaruh di Kelurahan Glodok  
Sumber : Hasil Olahan Peneliti ,2019

Dampak dari krisis 1998 yang terjadi adalah penurunan penyewa kios di pusat-pusat komersial, serta meningkatnya nilai tukar mata uang Indonesia. Ini menjadikan warga di Kelurahan Glodok untuk memanfaatkan hunian mereka untuk memulai bisnis/usaha mereka, yang secara tidak langsung mengubah fungsi hunian mereka menjadi komersial.

Pada tahun 2003 diterapkannya Three In One (3 in 1) di Kawasan Glodok menyebabkan kondisi perekonomian semakin memudar. Perubahan juga terjadi akibat dari revolusi dan kemajuan ilmu pengetahuan. Populernya e-commerce yaitu bisnis online menjadikan ruang komersial terancam dan membuat pola pikir warga untuk memaksimalkan investasi dengan modal yang rendah dan keuntungan sebesar-besarnya.

### Dampak Terjadinya Perubahan Fungsi Hunian

Dampak yang terjadi meliputi dampak ekonomi, lingkungan dan sosial dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4. Dampak Terjadinya Perubahan Fungsi Hunian  
 Sumber tabel: Hasil Olahan Peneliti ,2019

| Periode          | Dampak  |  |  |
|------------------|---|--|--|
|                  | Ekonomi   | Lingkungan   | Sosial   |
| <b>1970-2000</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Terbukanya lahan pekerjaan yang baru bagi warga di dalam maupun luar Kelurahan Glodok.</li> <li>•Pendapatan daerah menjadi meningkat karena pemasukan-pemasukan dari kegiatan usaha yang berlangsung.</li> <li>•Nilai yang tinggi untuk investasi jangka waktu ke depan karena harga tanah menjadi tinggi.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perubahan kualitas lingkungan yang berdampak terhadap tata ruang permukiman yang jadi tidak teratur, terlihat lebih berantakan dan kumuh serta mengakibatkan polusi dan sirkulasi jalan yang lebih padat yang ditimbulkan dari kegiatan komersial tersebut.</li> <li>• Menimbulkan polusi yang lebih tinggi karena orang yang menuju kawasan ini semakin ramai sehingga intensitas lalu lintas menjadi padat menyebabkan pembuangan CO2 lebih banyak</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mencakup gangguan yang terjadi dalam kehidupan warga misalnya konflik kepemilikan wilayah. Hal ini terjadi dengan indikasi lingkungan yang sudah terpengaruh oleh kegiatan komersial maka akan timbul gangguan baik dari segi visual, audio maupun privasi masing-masing warga yang menjadikan kualitas permukiman menurun.</li> <li>• Perubahan fisik bangunan cagar budaya di kawasan Kelurahan Glodok, yaitu penambahan atau pengurangan ornamen/hiasan, penambahan ruangan, pengubahan wajah bangunan, pengubahan interior bangunan, pengubahan/penambahan warna cat, dan pengubahan bentuk atap</li> </ul> |
| <b>2001-2009</b> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peluncuran Bus Transjakarta meningkatkan aksesibilitas lahan di Kelurahan Glodok.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi mendorong perubahan yang besar dalam bentuk dan pola tata kerja.</li> <li>• Perubahan pola hunian bagi penduduk, dimana penduduk asli Kelurahan Glodok pindah ketempat</li> </ul>   |
| <b>2010-2019</b> |   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>yang lebih nyaman. Dan warga pendatang yang ingin tinggal lebih memilih di apartemen.</li> </ul>  |

#### 4. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

##### Kesimpulan

Bahwa penelitian ini memiliki tujuan untuk :

- a. Mempelajari proses perubahan fungsi hunian di kelurahan Glodok.
- b. Mencari penyebab proses perubahan fungsi hunian di kelurahan Glodok.

Maka peneliti melakukan tiga analisis yaitu :

- a. Analisis faktor yang mendorong terjadinya perubahan fungsi hunian.

Dengan analisis ini peneliti dapat mengetahui faktor yang mendorong perubahan fungsi hunian berasal dari :

- Transformasi fisik yang lahir karena adanya dorongan faktor eksternal (kebijakan pemerintah dan swasta).
  - Adaptasi dari warga kelurahan Glodok dengan perkembangan pusat komersial. Dengan begitu warga memiliki motivasi untuk menjadikan hunian mereka menjadi komersial.
- b. Analisis terkait teori pendekatan *neighbourhood change*.  
Dorongan yang bersifat *political economy* yang memicu adanya perubahan fungsi dan fisik (*neighbourhood change*) di kelurahan Glodok.
  - c. Dampak terjadinya perubahan fungsi hunian.
    - Glodok sebagai kawasan wisata, membawa manfaat ekonomi pada warga kelurahan Glodok untuk inovatif dalam melakukan usaha, tetapi tidak menimbulkan sebuah *neighbourhood community* yang baru.
    - Harga tanah yang tinggi membuat pemilik, memanfaatkan tanah mereka sendiri untuk meminimalisir modal besar dalam melakukan usaha.
    - Terjadi perubahan pola kerja karena perkembangan teknologi yang memungkinkan seseorang untuk tidak harus bekerja di pusat-pusat komersial atau perkantoran.
    - Perubahan pola berhuni, dimana penduduk asli kelurahan Glodok pindah ke daerah yang lebih nyaman, akibat tekanan dari pusat komersial. Pendatang yang memilih apartemen sebagai tempat tinggal.
  - d. Fungsi hunian di kelurahan Glodok terus menurun dari 92,68% di tahun 1970 menjadi 46,2% di tahun 2019.

##### Rekomendasi

1. Perlu adanya kajian tentang penataan ruang yang seimbang bagi kawasan-kawasan yang dikhususkan berdekatan dengan pusat komersial, agar mencapai sinergi antara perubahan dan perkembangan yang ada.
2. Perlu adanya kebijakan pemerintah dengan pihak swasta dalam pengembangan real estate sehingga berbanding lurus dengan apa yang direncanakan nantinya.
3. Perlu adanya regulasi mengenai pembangunan semua sektor, tata ruang seharusnya bersifat holistik, komprehensif dan integral, dengan selalu memperhatikan kondisi dinamis dari komponen-komponen yang ada di dalamnya.
4. Perlu adanya pengaturan yang dibuat oleh pemerintah melibatkan masyarakat, sehingga didapatnya *win win solution*.
5. Memang penelitian ini belum sempurna dan mengingatkan peneliti hanyalah manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan apa yang dihasilkan oleh peneliti bukanlah merupakan hasil akhir, sehingga perlu diadakan penelitian lebih lanjut lagi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi hunian. Dan penelitian ini mungkin bisa menjadi masukan terhadap pemerintah khususnya tata ruang dalam merencanakan peraturan serta zonasi.

## REFERENSI

- Ahlbrandt, R. S. (1984). *Neighbourhoods, People, and Community*. New York: Plenum Press.
- Atkinson, R. (2015). *Losing One's Place: Narratives of Neighbourhood Change, Market Injustice and Symbolic Displacement*.
- Beckhoven, E. (2005). *Theories of Neighbourhood Change and Neighbourhood Decline*. Utrecht: Urban and Regional Research Centre Utrecht.
- Fatimah, T. (2014). *Sejarah Kawasan Pecinan Pancoran-Glodok dalam Konteks Lokalitas Kampung Kota Jakarta*
- Gulo. (2010). *Metodologi Penelitian*. Jakarta
- Handrianto D. (1996). *Peremajaan Permukiman dengan Pendekatan Pembangunan yang Bertumpu pada Masyarakat sebagai Alternatif Penanganan Permukiman Kumuh*. *Journal of Regional and City Planning*, ITB.
- Indonesia. Direktorat Analisis Dampak Kependudukan. *Dinamika Kependudukan dan Perubahan Iklim*. Jakarta: BKKBN, 2011.
- RTRW. 2008-2030. *Tentang DKI Jakarta dan Kecamatan Tamansari*.
- Suwito. Susanto, J, (2011). *Keberadaan Etnis Tionghoa dalam Sorotan Media Massa (Analisis Bingkai Berita Imlek 2011 di Metro TV)*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 *Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

