

HUBUNGAN KARAKTERISTIK BANGUNAN DAN FUNGSINYA SEBAGAI NILAI TEMPAT PERMUKIMAN DI KAWASAN KOMERSIAL SEGITIGA PANDAMA SEMARANG

ABSTRAK

Kota Semarang sebagai Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah merupakan salah satu kota dengan tingkat pembangunan yang tinggi dan berfokus pada bidang perdagangan dan jasa yang terletak di kawasan Segitiga Emas Pandama yang meliputi Jalan Pandanaran, Jalan Pemuda, dan Jalan Gajahmada. Seiring berkembangnya Kawasan Segitiga Pandama sebagai pusat aktivitas komersial sejak tahun 2006, membuat daya tarik kawasan semakin tinggi dimana kawasan ini awalnya didominasi oleh kampung-kampung permukiman kuno perlahan berubah menjadi gedung-gedung tinggi komersial untuk kepentingan ekonomi. Banyaknya pembangunan dan perubahan pada karakteristik fisik bangunan ini diiringi dengan tingginya kepadatan bangunan yang mengakibatkan penurunan kualitas kawasan. Hal ini ditandai dengan banyaknya kondisi fisik dan tatanan bangunan organik yang tidak sesuai dengan kebijakan dan fungsinya. Dalam teori *place value* oleh Carmona (2019), karakteristik bangunan dan fungsinya ini termasuk ke dalam indikator *residential property values and urban design* yang menitikberatkan pada cara karakteristik dan fungsi suatu bangunan dapat mempengaruhi nilai bangunan dan lahan serta kualitasnya terhadap kawasan sekitar. Dengan demikian, apabila karakteristik bangunan tidak sejalan dengan fungsi bangunan dan kawasannya, maka dapat berdampak pada *value* ekonomi yang berupa nilai jual properti/bangunan serta kualitasnya. Berdasarkan kondisi tersebut, maka dirumuskan pertanyaan penelitian yaitu “Bagaimanakah hubungan karakteristik bangunan dan fungsinya sebagai nilai tempat permukiman di kawasan komersial di Segitiga Pandama Semarang?”.

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengetahui hubungan karakteristik bangunan dan fungsinya sebagai nilai tempat permukiman di kawasan komersial Segitiga Pandama Semarang. Dalam mencapai tujuan tersebut, maka disusun sasaran yaitu mengidentifikasi fungsi bangunan, mengidentifikasi karakteristik bangunan, menganalisis serta menyimpulkan hasil analisis hubungan karakteristik dengan fungsi bangunan sebagai nilai tempat permukiman di kawasan komersial Segitiga Pandama Semarang. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deduktif dengan menggunakan metode penelitian kuantitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan secara primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui penyebaran kuesioner dan observasi lapangan, sedangkan data sekunder diperoleh melalui kajian literatur dan telaah dokumen. Data hasil responden kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis *crosstab* dan analisis deskriptif. Data yang diolah merupakan variabel fungsi dan karakteristik bangunan yang kemudian hasilnya didukung oleh data pendukung berupa nilai lahan dan bangunan serta persepsi masyarakat. Variabel fungsi bangunan terdiri dari bangunan fungsi hunian, komersial dan campuran. Sedangkan variabel karakteristik bangunan terdiri dari jumlah lantai, luas, material, fasad, jenis ruang, aktivitas pengguna, usia dan status kepemilikan bangunan.

Pada hasil penelitian ini, ditemukan bahwa karakteristik bangunan yang memiliki hubungan dengan fungsinya dapat memberikan dampak terhadap *place value* ekonomi kawasan yang didukung dengan meningkatnya nilai lahan dan bangunan secara signifikan. Dalam mengetahui hubungannya, analisis ini menggunakan aplikasi SPSS yang apabila hasil nilai signifikansi kurang dari (<0.05) maka dapat diartikan bahwa terdapat hubungan diantara keduanya. Dari 8 karakteristik bangunan, terdapat 6 karakteristik yang berhubungan dengan fungsi bangunannya dalam mempengaruhi *place value* ekonomi kawasan. Enam karakteristik tersebut terdiri dari jumlah lantai, fasad, usia, status kepemilikan, aktivitas pengguna dan jenis ruang dalam bangunan (*interior*). Hal ini dapat diartikan bahwa keenam karakteristik bangunan tersebut memiliki peran penting dalam menentukan fungsi bangunan yang mencirikan visual kawasan sehingga dapat menarik pengunjung dan berdampak pada nilai properti. Dengan demikian, semakin sesuai karakteristik bangunan dan fungsinya pada area permukiman di sebuah kawasan komersial ini merupakan *place quality* yang tercipta. *Place quality* yang tercipta dari lingkungan binaan tersebut dapat berdampak pada *place value* kawasan. Di sisi lain, tidak terdapat hubungan antara fungsi dengan luas dan material bangunan. Dalam arti lain, luas dan material bukan menjadi faktor yang menentukan fungsi bangunan tertentu di Kawasan Segitiga Pandama Semarang.

Kata Kunci : **Karakteristik Bangunan, Fungsi Bangunan, Place Value, Kawasan Segitiga Pandama Semarang**