

Korelasi Karakteristik Penghuni Terhadap Perubahan Fungsi Hunian Perumahan KORPRI, Kelurahan Bulusan, Kota Semarang

E. L. Maissy¹, S. Sunarti²

^{1,2}Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 29 September 2016

Accepted: 30 June 2020

Available Online: 6 August 2020

Keywords:

Fungsi Hunian, Fungsi Komersial, Karakter Penghuni, Perumahan KORPRI, PNS

Corresponding Author:

Ester Linling Maissy
Universitas Diponegoro,
Semarang, Indonesia
Email: esterlinling@gmail.com

Abstrak: *Tingginya backlog di Indonesia sebesar 11,4 juta hingga 13,5 juta, pemerintah Kota Semarang berupaya untuk mengurangi backlog salah satunya dengan pembangunan perumahan bagi PNS anggota KORPRI. Dengan berjalannya waktu perumahan yang telah dihuni oleh PNS dengan berbagai karakter mengalami banyak perubahan baik bentuk bangunan maupun fungsinya menjadi fungsi lain selain sebagai hunian. Berdasarkan permasalahan tersebut tujuan penelitian adalah mengkaji karakteristik penghuni terhadap perubahan fungsi hunian perumahan KORPRI di Kelurahan Bulusan, Kota Semarang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuantitatif, pengumpulan data dengan penyebaran kuesioner ke kepala keluarga sebanyak 56 responden dari 131 rumah tangga. Teknik analisis yaitu deskriptif kuantitatif dan analisis korelasi pearson. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan fungsi hunian perumahan KORPRI Bulusan menjadi komersial, kombinasi komersial dan hunian, dan hunian dipengaruhi oleh karakteristik penghuni. Adapun faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut adalah tingkat pendapatan yang rendah, jenis pekerjaan sebagai non PNS, dan tingkat pendidikan yang rendah. Perubahan tersebut juga disebabkan kebutuhan pasar tentang hunian dan kebutuhan mahasiswa karena lokasi Perumahan KORPRI berdekatan dengan Perguruan Tinggi Negeri ternama di Provinsi Jawa Tengah.*

Copyright © 2016 TPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a
Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

Maissy, E. L., & Sunarti, S. (2020). Korelasi Karakteristik Penghuni Terhadap Perubahan Fungsi Hunian Perumahan KORPRI, Kelurahan Bulusan, Kota Semarang. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 9(3), 159–172.

1. PENDAHULUAN

Pemenuhan kebutuhan perumahan sangatlah penting dilakukan untuk keberlangsungan hidup dari tiap individu atau kelompok masyarakat, khususnya untuk masyarakat penghasilan yang rendah. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) akan sulit untuk menjangkau pemenuhan kebutuhan rumah. Mereka mempunyai keterbatasan kemampuan daya beli, sehingga membutuhkan peran pemerintah untuk memperoleh suatu rumah. Pemerintah wajib dan bertanggung jawab untuk memberikan kemudahan dalam memperoleh rumah terutama bagi MBR melalui program pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

Program pembangunan perumahan dari pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah sulit di akses, hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Udoekanem (2011) bahwa pembiayaan perumahan bagi MBR melalui pinjaman bank real estate komersial di Negara Niger masyarakat tidak mampu untuk mengembalikan pinjaman tersebut. Studi ini memberikan bukti bahwa 90% rumah tangga di Minna tidak mampu membayar pinjaman yang diberikan oleh bank komersial. Hal ini menyebabkan sulitnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak, namun golongan masyarakat atas mengambil hak atas perumahan yang telah disubsidi oleh pemerintah. Begitu juga dengan penelitian sebelumnya yang dikemukakan oleh Aribigbola (2011) bahwa maksimum 30% dari pendapatan suatu keluarga dihabiskan untuk membiayai perumahan, hal ini dapat digunakan sebagai tolak ukur dalam menentukan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat. Oleh karena itu, sisa pendapatan untuk biaya perumahan cenderung tidak fleksibel. Kelemahan dari pendekatan ini adalah tergantung pada asumsi subyektif tentang pengeluaran suatu rumah tangga (Burke *et al.*, 2007).

Pembiayaan menjadi tolak ukur yang dijadikan pemerintah untuk mendorong developer atau pengembang dalam pembangunan perumahan. Penghasilan masyarakat berpenghasilan rendah yang masih tinggi kebutuhan rumahnya, menimbulkan minat pengembang untuk menyediakan kebutuhan perumahan (Indrianingrum, 2016). Pengembang berpikir bahwa golongan masyarakat berpenghasilan rendah benar-benar sangat membutuhkan rumah dan bukan menjadi lahan investasi.

Meskipun terdapat perubahan dari sisi *supply* dan *demand* perumahan, pemenuhan *backlog* dalam penyediaan rumah tidaklah mudah, dikarenakan permasalahan yang kompleks terhadap penyelenggaraan serta kebijakan pemerintah yang kurang menjawab permasalahan yang ada. Bentuk penyediaan program perumahan yang dilakukan oleh pemerintah membutuhkan kerjasama dengan semua stakeholder. Bentuk kerjasama dapat antara pemerintah dan swasta, swasta dan masyarakat atau kerjasama dengan ketiga stakeholder tersebut dengan model penyediaan perumahan dapat secara konvensional (Sunarti, et. al., 2018). Strategi pemerintah dalam pemenuhan permintaan perumahan, salah satunya terkait dalam pemanfaatan aset Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) untuk pembangunan perumahan Pegawai Negeri Sipil (PNS). Fasilitas penyediaan perumahan bagi PNS dapat melalui kerjasama dengan pengembang yaitu Perum Perumas, Real Estate Indonesia (REI) dan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI). Pembangunan perumahan PNS anggota KORPRI di Kota Semarang salah satu yang berkembang pesat yaitu Perumahan KORPRI di Kelurahan Bulusan. Perumahan tersebut berkembang karena lokasinya sangat strategis dan dekat dengan kawasan pendidikan.

Menurut Sinurat (2015) kawasan pendidikan menyebabkan banyak perubahan seiring dengan kebutuhan ruang yang meningkat. Sektor perumahan mengalami perubahan fungsi hunian menjadi kos-kosan atau usaha warung maupun toko. Rata-rata masyarakat di perumahan KORPRI menjadikan hunian sebagai kos-kosan, kontrakan, *fotocopy*, warung makan, laundry dan aktivitas lainnya. Semakin kompleks fungsi dari suatu kawasan ditambah dengan variasi karakteristik masyarakat penghuninya, maka akan semakin bervariasi latar belakang keluarga dalam memilih hunian (Rosa, 2016). Perkembangan perumahan yang terjadi pada setiap daerah berbeda satu sama lain, dan dapat dipengaruhi oleh karakteristik kehidupan masyarakat. Potensi sumber daya dan kesempatan kerja (jenis mata pencaharian) yang tersedia, kondisi fisik alami serta ketersediaan fasilitas akan mempengaruhi perubahan (Pidora dan Pigawati, 2014). Hal ini juga terjadi di perumahan KORPRI Bulusan di Kota Semarang, banyak bangunan-bangunan rumah yang ada di perumahan tersebut mulai berubah fungsi dari hunian atau tempat tinggal menjadi perdagangan dan jasa atau komersial.

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas dan peneliti terdahulu yang belum meneliti tentang perubahan di Perumahan KORPRI, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui hubungan karakteristik penghuni terhadap perubahan fungsi hunian di perumahan KORPRI Kelurahan Bulusan, Kota Semarang. Hasil yang didapat dari kedua hubungan tersebut diharapkan dapat menjadi masukan untuk *stakeholder* dalam membangun perumahan KORPRI sesuai dengan sasaran dan tujuan pembangunan perumahan untuk PNS.

2. DATA DAN METODE

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah kuantitatif. Menurut Sugiyono (2012) metode kuantitatif merupakan suatu metode yang bersifat ilmiah/*scientific* karena telah memenuhi kaidah ilmiah yaitu konkrit/empiris, obyektif, terukur, rasional dan sistematis dengan angka-angka dan analisis menggunakan statistik. Teknik pengambilan data dengan menggunakan sampel dalam penelitian adalah teknik penarikan probabilitas, yaitu suatu teknik yang mendasarkan diri bahwa setiap anggota populasi memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai responden (Prasetyo dan Jannah, 2005). Jumlah responden dalam penelitian ini sebanyak 56 rumah tangga dari 131 rumah yang berada di perumahan KORPRI.

Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan melalui survei instansi dan kajian literatur, sedangkan data primer dari observasi lapangan dan penyebaran kuesioner. Teknik analisis menggunakan diskriptif kuantitatif dan analisis korelasi *pearson*. Hasil analisis yang dilakukan dari korelasi akan memperlihatkan variabel "X" berupa karakteristik penghuni perumahan yang memiliki pengaruh terhadap "Y" yaitu perubahan fungsi hunian. Hasil yang telah didapat kemudian dilakukan pengolahan dengan SPSS yaitu *pearson correlation* untuk menghubungkan antara karakteristik penghuni dengan perubahan fungsi hunian yang terjadi.

Gambar 2. (a) Sarana Pendidikan, (b) Sarana Kesehatan, (c) Sarana Peribadatan, (d) Jaringan Drainase, (e) Ruang Terbuka, (f) Jaringan Jalan (Analisis, 2019)



Karakteristik Penghuni Perumahan

Identifikasi karakteristik penghuni memiliki tujuan untuk mengetahui karakteristik masyarakat yang menghuni di perumahan KORPRI, antara lain status kepemilikan, jenis mata pencaharian, tingkat pendidikan, asal daerah, tingkat pendapatan dan lama tinggal. Karakteristik penghuni perumahan KORPRI didapat penghuni di perumahan tersebut sesuai dengan kajian yang telah ditentukan sebelumnya. Salah satu yang berkaitan dalam identifikasi karakteristik penghuni yaitu status kepemilikan tanah yang ada di perumahan Korpri. Pada **Tabel 1** dapat diketahui bahwa 45 responden atau sekitar 80% masyarakat yang menghuni di perumahan KORPRI dengan status kepemilikan yaitu hak milik dan masyarakat yang menyewa/mengontrak sebanyak 11 responden atau sekitar 20% penghuni. Status kepemilikan di perumahan KORPRI terlihat didominasi dengan penghuni yang memiliki rumah dengan status hak milik.

Tabel 1 Status Kepemilikan Penghuni Perumahan KORPRI (Analisis, 2019)

No.	Status Kepemilikan	Frekuensi	Persentase
1	Menyewa/Kontrak	11	20%
2	Hak Milik	45	80%
Total		56	100%

Pada **Tabel 2** karakteristik penghuni berdasarkan tingkat pendapatan di perumahan KORPRI Kelurahan Bulusan dibagi menjadi tiga klasifikasi yaitu pendapatan kurang dari Rp 2.500.000, Rp 2.500.000 sampai Rp 6.000.000 dan lebih dari Rp 6.000.000. Berdasarkan data yang didapat untuk tingkat pendapatan masyarakat di perumahan Korpri sekitar 4% penghuni dengan penghasilan kurang dari Rp 2.500.000 yaitu mahasiswa dan ibu rumah tangga. Masyarakat dengan pendapatan Rp 2.500.000 sampai Rp 6.000.000 berjumlah sekitar 33 responden atau sekitar 59% yang bekerja sebagai PNS pensiunan dan wiraswasta. Pendapatan masyarakat yang lebih dari Rp 6.000.000 biasanya bekerja di swasta dengan total responden

sekitar 38%. Perumahan KORPRI yang didominasi dengan pendapatan Rp 2.500.000 sampai Rp 6.000.000, kondisi ini sudah di atas UMR Kota Semarang atau sudah tidak termasuk golongan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah).

Tabel 2. Tingkat Pendapatan Penghuni Perumahan KORPRI (Analisis, 2019)

No.	Tingkat Pendapatan	Frekuensi	Persentase
1	Kurang dari Rp 2.500.000,-	2	4%
2	Rp. 2.500.000,- sampai Rp 6.000.000	33	59%
3	Lebih dari Rp 6.000.000	21	38%
Total		56	100%

Persentase karakteristik penghuni berdasarkan jenis mata pencaharian pada **Tabel 3** sekitar 37% masyarakat di perumahan KORPRI bekerja sebagai PNS (Pegawai Negeri Sipil). Rata-rata yang bekerja sebagai PNS di perumahan KORPRI merupakan pensiunan yang dilanjut dengan dosen dan guru. Pekerjaan selain PNS yaitu Non PNS dengan persentase 63% yang mendominasi di perumahan KORPRI. Non PNS memiliki pekerjaan yang terbagi menjadi swasta, pedagang/wiraswasta, ibu rumah tangga maupun mahasiswa.

Tabel 3. Jenis Mata Pencaharian Penghuni Perumahan KORPRI (Analisis, 2019)

No.	Pekerjaan	Frekuensi	Persentase
1	Non PNS	35	63%
2	PNS	21	37%
Total		56	100%

Karakteristik penghuni berdasarkan tingkat pendidikan yang dapat terlihat pada **Tabel 4** menjelaskan bahwa sekitar 50% masyarakat di perumahan KORPRI dengan pendidikan terakhir yaitu S1. Tingkat pendidikan yang selanjutnya paling sedikit dengan tamatan D3 yaitu 13%. Penghuni dengan pendidikan S1 rata-rata bekerja sebagai PNS ataupun swasta. Perumahan KORPRI yang didominasi S1 memiliki pekerjaan tetap dan penghasilan yang cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Tabel 4 Tingkat Pendidikan Penghuni Perumahan KORPRI (Analisis, 2019)

No.	Tingkat Pendidikan	Frekuensi	Persentase
1	SMP – SMA	13	23%
2	D3	7	13%
3	S1	28	50%
4	>S1	8	14%
Total		56	100%

Pada **Tabel 5** menjelaskan bahwa karakteristik penghuni berdasarkan asal daerah yang terbagi menjadi dua yaitu Semarang dan luar Semarang. Penghuni yang menghuni di perumahan KORPRI didominasi oleh masyarakat yang berasal dari luar Semarang sebanyak 52%. Penghuni dengan asal daerah dari Kota Semarang sebanyak 48%. Dengan demikian perumahan KORPRI dihuni masyarakat lebih banyak yang berasal dari luar Kota Semarang. Rata-rata penghuni di perumahan KORPRI memilih untuk menetap dikarenakan rumah sudah berstatus hak milik. Meskipun demikian, penghuni dengan asal daerah luar Kota Semarang memungkinkan untuk melakukan perubahan hunian untuk kebutuhan investasi.

Tabel 5 Karakteristik Penghuni Berdasarkan Asal Daerah (Analisis, 2019)

No.	Asal Daerah	Frekuensi	Persentase
1	Luar Kota Semarang	29	52%
2	Kota Semarang	27	48%
Total		56	100%

Penghuni perumahan KORPRI memiliki karakteristik berdasarkan lama menghuni terbagi menjadi empat klasifikasi yaitu tahun 1992 sampai 1998, 1999 sampai 2005, 2006 sampai 2013, dan setelah tahun 2013. Penghuni berdasarkan tahun tinggal seperti pada **Tabel 6** sekitar 39% masyarakat dengan lama menghuni yaitu dari tahun 1999 sampai 2005. Tahun tinggal setelah tahun 2013 terdapat 11%.

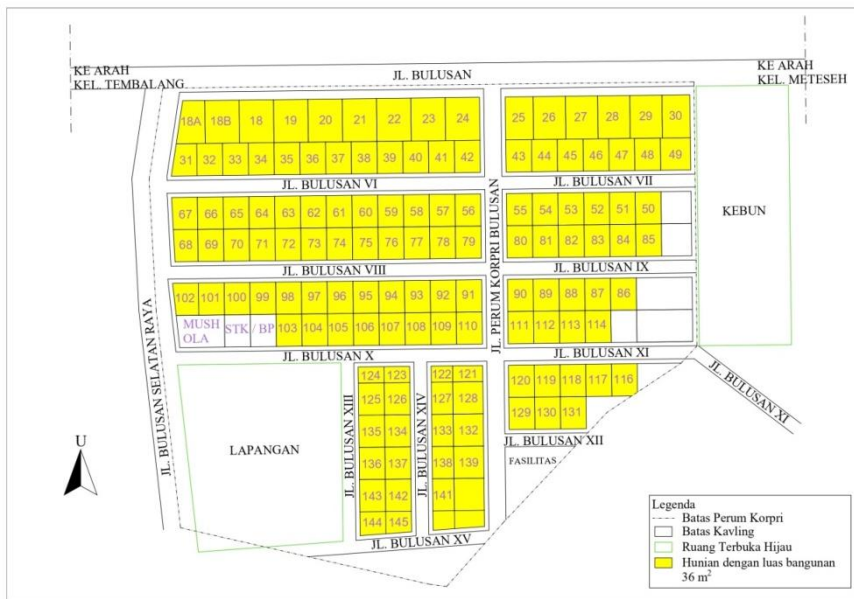
Tabel 6 Tahun Tinggal Penghuni Perumahan KORPRI (Analisis, 2019)

No.	Tahun Tinggal	Frekuensi	Persentase
1	1992 sampai 1998	17	30%
2	1999 sampai 2005	22	39%
3	2006 sampai 2013	11	20%
4	Setelah Tahun 2013	6	11%
Total		56	100%

Perubahan Fungsi Hunian Perumahan KORPRI

Perkembangan kota akan mempengaruhi perubahan yang terjadi di suatu kawasan perumahan, sama halnya di perumahan KORPRI. Perumahan KORPRI telah mengalami perubahan dikarenakan karakteristik masyarakat dengan pendapatan yang tinggi dan lokasi yang dekat dengan perguruan tinggi. Pendapatan akan mengubah fungsi yang direncanakan, salah satunya 36 m² menjadi lebih dari 140 m² atau hunian yang menjadi usaha. Berdasarkan **Gambar 3** Site Plan Perumahan KORPRI tahun 1998 yang berfungsi sebagai hunian dengan luas bangunan 36/180-230 m² yang dikelola oleh Yayasan Sapta Prasetya.

Gambar 3. Site Plan Perumahan KORPRI Tahun 1998 (Analisis, 2019)



Pada **Gambar 4** tahun 2019 penghuni sudah banyak yang melakukan perubahan luas bangunan. Hunian yang masih asli dengan luas 36 m² hanya berjumlah 16 unit. Rata-rata luas bangunan telah berubah dengan luas antara 72 m² sampai lebih dari 140 m² yaitu 115 unit rumah. Perbedaan secara signifikan yang terjadi pada tahun 2019 disebabkan oleh perkembangan Kota Semarang dan lokasi perumahan yang strategis dekat dengan Universitas Diponegoro yang sudah total pindah ke Kecamatan Tembalang. Hal ini menyebabkan kebutuhan tempat hunian bagi sebagian besar mahasiswa menjadi peluang untuk mengembangkan bangunan rumah menjadi fungsi lain. Berdasarkan kondisi tersebut, penghuni banyak yang melakukan perluasan bangunan rumahnya untuk menangkap peluang tersebut.

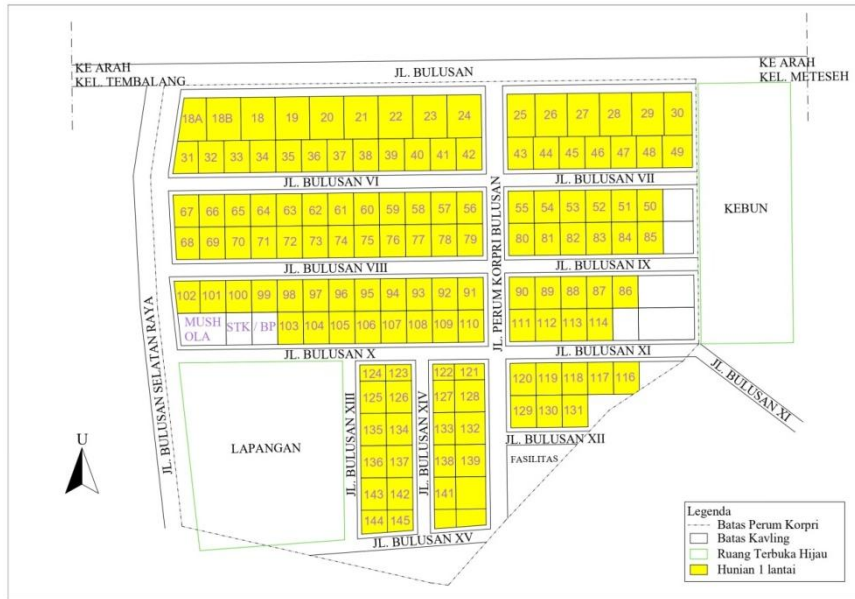
Gambar 4. Perubahan Luas Bangunan Rumah Perumahan KORPRI Tahun 2019 (Analisis, 2019)

Peraturan IMB yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Semarang dimana KLB seharusnya terbagi dalam 60% dan 40%. Pembagian 60% bangunan rumah dan 40% merupakan ruang terbuka untuk parkir maupun halaman rumah. Rumah dengan luas tanah yaitu 180 m² jika dikaitkan dengan KLB maka perumahan KORPRI hanya dapat membangun rumah dengan tipe 108 m². Namun, di lapangan terlihat bahwa tipe hunian sudah melewati batas peraturan dan tidak melakukan pengajuan IMB. Penghuni harus melakukan pemutihan IMB atau pengajuan perizinan yang baru kepada pihak Dinas Penataan Kota Semarang. Pemerintah seharusnya melakukan pengawasan terhadap peraturan IMB terkait perubahan fungsi hunian yang telah terjadi di perumahan KORPRI. Penghuni yang tidak melakukan pengajuan IMB sebaiknya mendapatkan sanksi yang tegas. Perubahan hunian juga seperti kos-kosan, kontrakan dengan fungsi kombinasi (hunian dan usaha) yang menjadi perhatian pemerintah untuk menyesuaikan perencanaan yang telah ditetapkan. Perizinan bangunan juga harus dilakukan pengawasan dengan memperhatikan KLB yang sesuai dengan perencanaan. Bangunan yang banyak melebihi KLB yang harusnya dilakukan pengawasan berkala guna mewujudkan ruang terbuka bagi perumahan itu sendiri.

Luas bangunan dapat dipengaruhi karena penghuni melihat peluang dari lokasi perumahan yang dekat dengan Perguruan Tinggi. Ketika hunian memiliki tanah yang cukup luas, masyarakat akan memanfaatkannya dengan memperluas rumah untuk fungsi lainnya, seperti toko/warung/kios dan lain sebagainya. Penghuni mengubah rumah menjadi kos-kosan atau kontrakan bahkan kios/warung yang dapat meningkatkan perekonomian. Penambahan jenis kegiatan tersebut akan mengubah mendorong penghuni untuk menambah luasan bangunan rumah. Begitu juga pendapat Raus & Aditianata (2011) dalam mengidentifikasi pola/karakteristik perubahan fungsi di suatu kawasan dapat dilihat dari aspek bentuk perubahan, yaitu meliputi luas bangunan. Pemerintah seharusnya berperan dalam pengawasan dan pengendalian terhadap perubahan fungsi hunian menjadi fungsi lain, karena dapat menimbulkan dampak terhadap kenyamanan, keamanan, keselamatan bagi masyarakat yang masih memanfaatkan sebagai fungsi hunian. Hal ini seharusnya pemerintah Kota Semarang memperhatikan penataan kota yang lebih baik, perijinan harus sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.

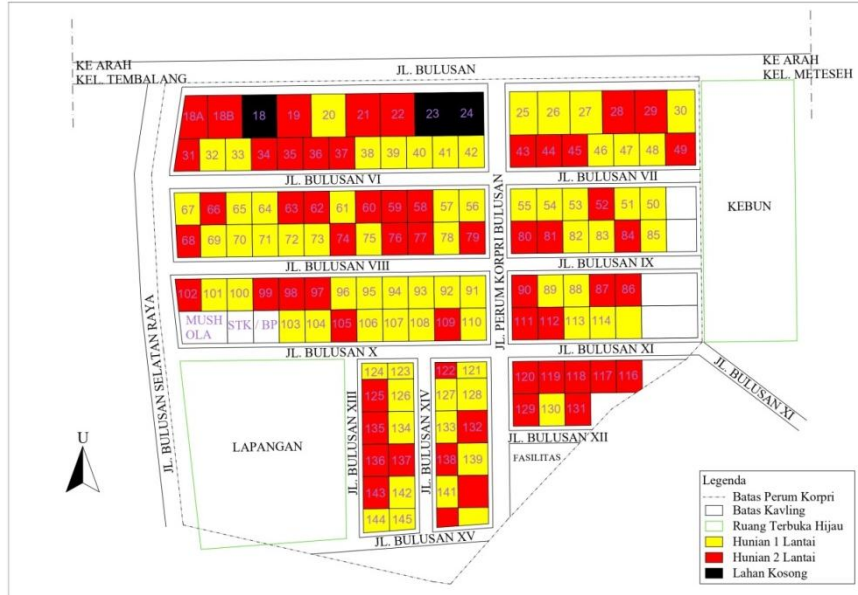
Perumahan KORPRI tahun 1998 pada **Gambar 5** direncanakan dengan jumlah lantai bangunan hanya satu lantai, sebanyak 131 unit rumah. Pada tahun 1998, hunian di perumahan KORPRI belum mengalami perubahan tinggi bangunan dikarenakan penghuni yang belum menambah aktivitas atau kegiatan lain di dalam hunian yang ditinggali.

Gambar 5. Ketinggian Bangunan Rumah di Perumahan KORPRI Tahun 1998 (Analisis, 2019)



Pada tahun 2019 dalam **Gambar 6** terlihat bahwa telah banyak penghuni melakukan perubahan ketinggian bangunan atau penambahan jumlah lantai. Hunian yang melakukan perubahan jumlah lantai yaitu 59 unit dari 131 unit rumah. Hunian didominasi dengan perubahan tinggi bangunan yaitu menjadi dua lantai. Perubahan tinggi bangunan dipengaruhi dengan adanya penambahan usaha di dalam rumah. Penambahan jenis kegiatan di dalam rumah antara lain sebagai tempat kos-kosan, kontrakan atau fungsi lainnya.

Gambar 6. Ketinggian Bangunan Rumah di Perumahan KORPRI Tahun 2019 (Analisis, 2019)



Jenis kegiatan selain hunian akan membutuhkan biaya yang cukup tinggi dalam hal perluasan lantai terkait penambahan tinggi bangunan. Peningkatan tinggi bangunan juga dipengaruhi oleh karakteristik penghuni dengan pendapatan yang tinggi. Semakin tinggi pendapatan yang dihasilkan oleh penghuni, memungkinkan untuk melakukan perubahan tinggi bangunan. Penghuni anggota KORPRI yang termasuk PNS golongan I/II akan sulit untuk melakukan perubahan terhadap tinggi bangunan rumah yang dimiliki. Menurut Olsen (2001) bahwa penghasilan menengah ke bawah adalah masyarakat bertempat tinggal di suatu lingkungan, dimana dalam memperoleh rumah diberikan subsidi bunga lebih besar untuk mengurangi harga sewa lahan bagi penyewa dengan tingkat pendapatan rendah. Artinya, penghuni KORPRI dengan

golongan I/II akan membeli rumah dengan secara subsidi, sehingga biaya perubahan tinggi bangunan tidak akan dilakukan penghuni.

Pada **Gambar 7** Fungsi Lahan tahun 1998 di perumahan KORPRI dengan perencanaan luas kapling 180 m² pada bagian tengah, dan lokasi yang dekat dengan jalan raya Bulusan terdapat kelebihan lahan dengan luas mencapai 230 m². Tahap awal pembangunan yang sudah sesuai peraturan RDTRK di tahun 1998 berfungsi sebagai hunian dengan luas kapling 180 m² sampai 230 m². Rencana pemanfaatan dan fungsi perumahan KORPRI sudah sesuai dengan peraturan tata ruang.

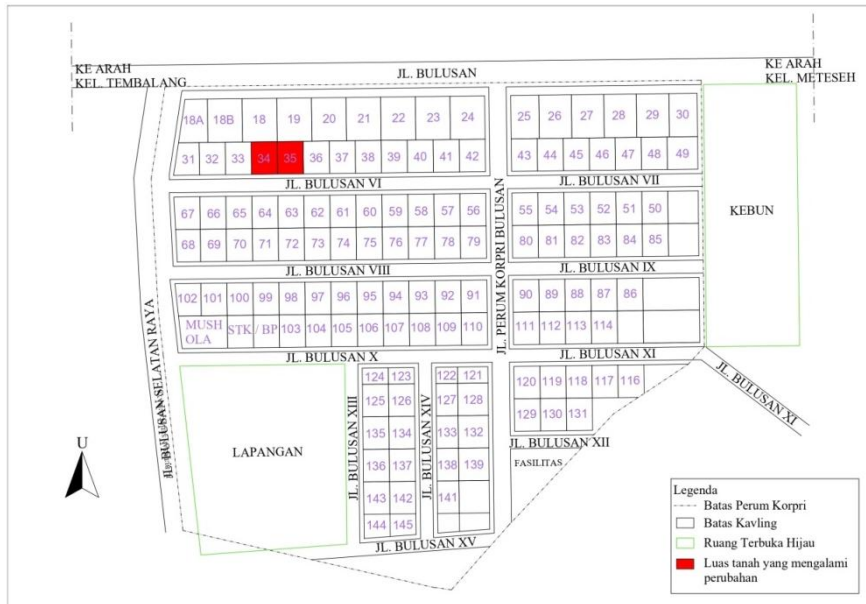
Gambar 7. Pembagian Kapling Rumah di Perumahan KORPRI Tahun 1998 (Analisis, 2019)



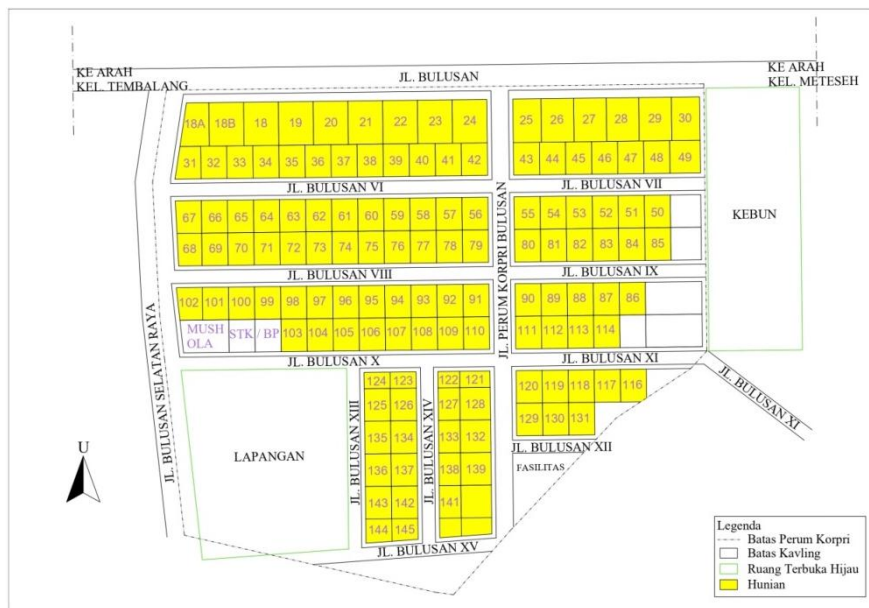
Pada **Gambar 8** tahun 2019 tidak banyak penghuni yang melakukan perubahan terhadap luas lahan yang telah dimiliki. Perubahan terjadi pada dua kapling bangunan rumah yang digabungkan menjadi satu sebagai tempat untuk praktek dokter. Perubahan luas lahan untuk praktek dokter membutuhkan sekitar 360 m² atau 180 m² x 180 m². Perubahan luas lahan ini didorong dengan penambahan aktivitas kegiatan di dalam praktek dokter, seperti pemenuhan kebutuhan untuk ruang perawatan, ruang tunggu, ruang obat, parkir dan lainnya. Tempat pendukung kegiatan tersebut yang menyebabkan perubahan luas tanah terjadi di perumahan Korpri dengan menggabungkan dua kapling.

Perumahan Korpri di **Gambar 9** pada tahun 1998 dimana seluruh rumah dengan 131 unit merupakan hunian dengan fungsi sebagai tempat tinggal. Pada tahun 1998, tidak ada hunian yang melakukan perubahan fungsi. Rumah merupakan sebagai tempat tinggal dan berkehidupan dalam membina keluarga. Pada tahun tersebut, fungsi hunian tidak terpengaruh oleh aktivitas perguruan tinggi yang masih sedikit berpindah ke Kecamatan Tembalang.

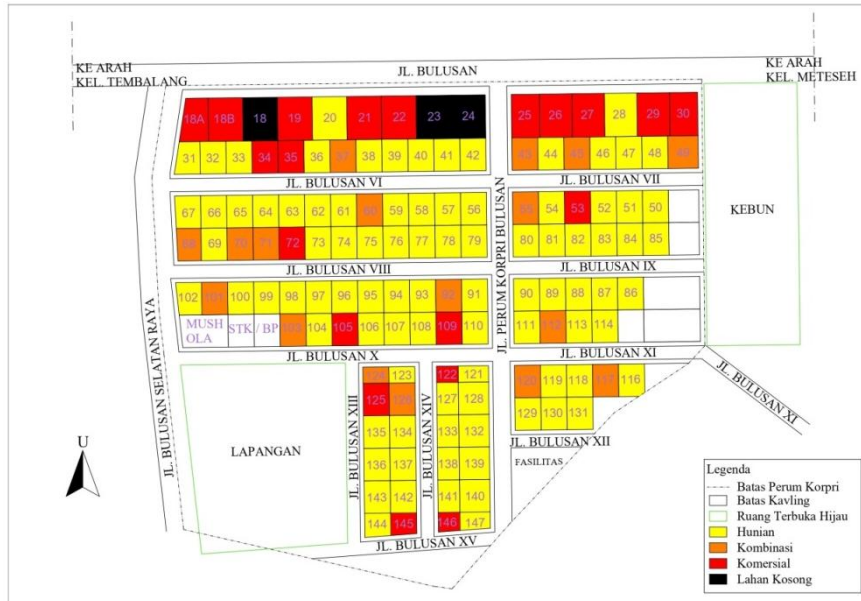
Gambar 8. Kapling dan Pengembangan Kapling Rumah di Perumahan KORPRI Tahun 2019 (Analisis, 2019)



Gambar 9. Pemanfaatan Fungsi Kapling di Perumahan KORPRI Tahun 1998 (Analisis, 2019)



Untuk pemenuhan kebutuhan mahasiswa, pada **Gambar 10** saat ini penghuni telah banyak melakukan perubahan fungsi. Penghuni memanfaatkan hunian dengan menjadikannya sebagian maupun seluruhnya untuk usaha atau kegiatan komersial. Pada tahun 2019, terdapat hunian dengan fungsi komersial yaitu 19 unit dari 131 unit rumah. Sedangkan untuk fungsi hunian dan usaha berupa kos-kosan, laundry, bimbel, kios atau warung dengan jumlah 17 unit dari 131 unit rumah. Dengan demikian lingkungan perumahan KORPRI menjadi tidak nyaman dikarenakan banyak masyarakat luar melihat peluang dari anak kos-kosan atau kontrakan, misalnya terjadinya pencurian dan kebisingan lainnya terhadap tetangga sebelah.

Gambar 10. Perubahan Pemanfaatan Fungsi Kapling di Perumahan KORPRI Tahun 2019 (Analisis, 2019)

Jenis pengelompokan komersial yang dilakukan seperti hunian yang telah menjadi kos-kosan, kontrakan, warung, jasa, toko dan sejenisnya. Persentase yang berbeda dari awal menghuni dengan kondisi saat ini tidak terlepas dari hubungan pembangunan kampus yang dekat perumahan KORPRI. Banyak masyarakat melakukan perubahan dimana setengah dari jumlah responden telah mengubah fungsi hunian sebagai komersial ataupun kombinasi. Perubahan fungsi hunian menjadi komersial juga didukung dari pendapatan dominan yang sebagian masyarakat PNS pensiunan dengan gaji hanya mencapai Rp 3.500.000, dengan itu penghuni dapat meningkatkan pendapatannya. Bangunan komersial merupakan bangunan rumah yang difungsikan bagi penghuninya sebagai wadah aktivitas komersial yang bertujuan mendatangkan keuntungan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang (Marlina, 2008). Sesuai dengan peneliti tersebut penghuni di perumahan KORPRI Bulusan juga membuka peluang mencari keuntungan dengan menambah fungsi hunian dengan kegiatan komersial.

Pengaruh Karakteristik Penghuni terhadap Perubahan Fungsi Hunian Perumahan KORPRI Bulusan

Perubahan fungsi hunian di perumahan KORPRI memperhatikan keterkaitan karakteristik penghuni terhadap faktor-faktor yang menyebabkan perubahan yang terjadi. Keterkaitan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan dianalisis dengan menggunakan analisis korelasi. Hasil analisis korelasi menggambarkan hubungan klasifikasi perubahan dengan tiap variabel karakteristik penghuni, kecuali alasan tinggal dikarenakan tidak memenuhi syarat data ordinal dalam korelasi pearson. Korelasi pearson tidak dapat dilakukan dengan data yang bersifat konstan atau tidak memiliki kecenderungan meningkat atau menurun seperti ranking. Oleh karena itu, karakteristik penghuni yang digunakan seluruhnya yaitu pendapatan, pekerjaan, status kepemilikan, tahun tinggal, asal daerah dan pendidikan. Faktor tersebut memiliki nilai ordinal dari nilai menurun menuju tingkatan yaitu ranking. Klasifikasi perubahan fungsi hunian memiliki ranking (1) Komersial, (2) Kombinasi dan (3) Hunian, dimana telah dilakukan peringkat yang ditentukan oleh peneliti.

Pada **Tabel 7** menyatakan bahwa jika dikatakan berkorelasi maka memiliki nilai sig. > 0,05 dan tabel pearson correlation memiliki tanda (*). Tanda (*) tersebut memiliki arti signifikan dimana (**) maka signifikan nilai yaitu 0,01 dan (*) dengan signifikan 0,05. Tabel korelasi pearson dilakukan dengan memperhatikan angka yang dihasilkan yaitu -1 hingga 1. Nilai korelasi mendekati -1 yang berarti kedua variabel memiliki hubungan negatif kuat, sedangkan nilai mendekati 1 artinya kedua faktor memiliki hubungan positif kuat. Sesuai dengan faktor karakteristik yang mempengaruhi perubahan hunian yaitu pendapatan, pekerjaan dan pendidikan. Begitu juga dengan faktor yang tidak memiliki keterkaitan adalah alasan tinggal, status kepemilikan dan tahun tinggal.

Tabel 7 Correlations (Analisis, 2019)

		Correlations						
		Klasifikasi Perubahan	Pendapatan	Pekerjaan	Status Kepemilikan	Tahun Tinggal	Asal Daerah	Pendidikan
Klasifikasi Perubahan	Pearson Correlation	1	,352**	,289*	,255	-,172	-,057	,286*
	Sig. (2-tailed)		,008	,031	,058	,205	,679	,033
		**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).						
		*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).						

Pada **Tabel 8** terdapat faktor dari karakteristik dengan perubahan yang korelasi bernilai positif. Pendapatan memiliki korelasi dengan nilai yaitu 0,352** dengan signifikan 0,01. Karakteristik pendapatan dengan perubahan di perumahan KORPRI memiliki korelasi rendah positif. Hal ini diartikan dalam analisis korelasi merupakan semakin tinggi nilai pendapatan maka semakin tinggi nilai klasifikasi perubahan.

Tabel 8 Korelasi Perubahan dengan Pendapatan, Pekerjaan dan Pendidikan (Analisis, 2019)

		Pendapatan	Pekerjaan	Pendidikan
Klasifikasi Perubahan	Pearson Correlation	,352**	,289*	,286*
		Korelasi Rendah Positif	Korelasi Rendah Positif	Korelasi Rendah Positif

Semakin tinggi nilai yang berarti skor yang didapat responden, dimana tingkat pendapatan kurang dari Rp 2.500.000, Rp 2.500.000 sampai Rp 6.000.000 dan lebih dari Rp 6.000.000. Artinya jika pendapatan penghuni di perumahan Korpri kurang dari Rp 2.500.000 maka hunian akan melakukan perubahan menjadi komersial. Oleh karena itu, penghuni dengan pendapatan rendah akan mengubah hunian menjadi komersial untuk pemenuhan kebutuhan perekonomian.

Pekerjaan di perumahan KORPRI berdasarkan analisis hubungan terdapat nilai di bawah dari pendapatan. Pekerjaan memiliki nilai 0,289 dengan signifikan 0,05. Artinya, dalam analisis korelasi positif merupakan semakin tinggi pekerjaan maka semakin tinggi menjadi hunian saja, begitu juga sebaliknya dimana semakin rendah pekerjaannya maka penghuni akan melakukan perubahan hunian. Perumahan KORPRI dengan tingkat pekerjaan non PNS (wiraswasta, IRT, swasta) akan melakukan perubahan fungsi hunian menjadi komersial (kos-kosan, kontrakan, warung dan lainnya) yang bersifat meningkatkan perekonomian.

Faktor selain pekerjaan yang memiliki nilai paling rendah diantara ketiga karakteristik yaitu pendidikan di perumahan KORPRI. Pendidikan memiliki nilai 0,286* dengan signifikan 0,05. Artinya, dalam analisis korelasi positif merupakan semakin tinggi pendidikan maka semakin tinggi untuk menjadi hunian, begitu juga sebaliknya dimana semakin rendah pendidikannya maka penghuni akan melakukan perubahan hunian. Perubahan fungsi hunian yang terjadi di perumahan KORPRI berhubungan dengan tingkat pendidikan yang rendah. Penghuni perumahan KORPRI dengan tingkat pendidikan SMP-SMA akan melakukan perubahan hunian menjadi komersial. Oleh karena itu, semakin rendah tingkat pendidikan, maka hunian akan menjadi komersial untuk peningkatan ekonomi penghuni. Faktor pendapatan, pekerjaan dan pendidikan berhubungan dengan perubahan yang terjadi di perumahan KORPRI. Pendapatan, pekerjaan dan pendidikan yang rendah akan selaras dengan perubahan hunian menjadi komersial. Sebaliknya, pendapatan, pekerjaan dan pendidikan yang tinggi maka fungsi rumah hanya sebagai hunian saja.

Perubahan hunian yang telah dilakukan akan mendapatkan analisis perubahan dengan mengkaitkan terhadap karakteristik penghuni. Sesuai dengan hasil analisis korelasi bahwa faktor karakteristik yang mempengaruhi perubahan hunian yaitu pendapatan, pekerjaan dan pendidikan. Rumah memiliki berbagai macam fungsi dan semua fungsi diciptakan dengan tujuan yang ingin dicapai dimana rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga dapat dijadikan sebagai tempat untuk meningkatkan perekonomian penghuninya (Hapsari dan Syahbana, 2013). Terlihat bahwa dari hasil kaitan perubahan dengan pendapatan, pekerjaan dan pendidikan, terdapat hubungan. Karakter penghuni dengan pendapatan rendah, pekerjaan non PNS dan pendidikan SMP-SMA akan menyebabkan perubahan fungsi yang mengarah pada komersial. Hal ini didukung dengan Purwantiastning (2012) menyatakan bahwa

masyarakat penghasilan menengah bawah akan memiliki konsep hunian yang berbeda, dimana konsep hunian pada masyarakat dengan taraf pendapatan menengah bawah dengan menggunakan hunian menjadi tempat usaha (komersial) untuk meningkatkan taraf ekonomi keluarga, sedangkan pendapatan menengah ke atas dimana hunian menjadi tempat usaha yang sudah direncanakan sebelumnya sebagai investasi. Artinya sama halnya menurut modul Ruswanto (2014) dimana terdapat komponen-komponen yang mempengaruhi perubahan fungsi terjadinya spesialisasi dan diferensi dari pekerjaan dan pendidikan.

4. KESIMPULAN

Perubahan fungsi hunian perumahan KORPRI menjadi fungsi komersial, kombinasi dan hunian. Perubahan fungsi hunian tipe 36/180-230 m² menjadi komersial sebesar 52% terjadi pada rumah yang mempunyai luas KDB lebih dari 60%. Perubahan tersebut disebabkan lokasi perumahan dekat dengan kawasan pendidikan, sehingga penghuni meningkatkan luas bangunan yang dimiliki untuk meningkatkan aktivitas hunian baik secara privat atau bersama. Peningkatan aktivitas hunian diharapkan dapat meningkatkan luas bangunan, pendapatan dan menjadi investasi bagi pemiliknya.

Hubungan karakteristik penghuni terhadap perubahan hunian menjadi komersial, kombinasi dan hunian dipengaruhi oleh besarnya pendapatan, jenis pekerjaan dan tingkat pendidikan. Tingkat pendapatan rendah, pekerjaan tidak tetap dan pendidikan SMP-SMA tergolong rendah, mempengaruhi penghuni mengubah huniannya menjadi komersial. Pendapatan yang rendah akan mendorong penghuni menjadikan hunian sebagai fungsi komersial untuk mendapatkan keuntungan dalam pemenuhan kebutuhan hidup. Jenis pekerjaan tidak tetap yaitu sebagai pekerja non PNS, wiraswasta/IRT menjadikan penghuni juga merubah hunian menjadi fungsi komersial. Pendidikan juga menjadi tolak ukur dalam perubahan fungsi hunian menjadi komersial, karena pendidikan yang rendah akan mempengaruhi jenis pekerjaan dan besarnya pendapatan.

Perubahan fungsi yang terjadi di perumahan KORPRI selain karena lokasi yang strategis, perubahan fungsi hunian sesuai dengan karakter penghuninya. Penghuni meningkatkan fungsi hunian menjadi komersial atau kombinasi keduanya, sehingga dapat untuk meningkatkan pendapatannya dalam memenuhi kebutuhan hidup dan investasi.

5. REFERENSI

- Aribigbola, A. (2011) "Housing affordability as a factor in the creation of sustainable environment in developing world: the example of Akure, Nigeria," *Journal of Human Ecology*. Taylor & Francis, 35(2), hal. 121–131.
- Burke, T. et al. (2007) "Experiencing the housing affordability problem: blocked aspirations, trade-offs and financial hardships." Melbourne: Australian Housing Research Institute.
- Hapsari, A. dan Syahbana, J. A. (2013) "Pergeseran Fungsi Rumah di Kampung Kauman Semarang," *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 2(1), hal. 168–182.
- Indrianingrum, L. (2016) "Rencana Kepemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus Kelurahan Tanjungmas Kota Semarang)," *Jurnal Teknik Sipil dan Perencanaan*, 18(1), hal. 15–20.
- Marlina, E. (2008) "Panduan perancangan bangunan komersial," *Yogyakarta: Andi*.
- Olsen, E. (2001) "Housing Programs for Low-Income Households." doi: 10.7208/chicago/9780226533575.003.0007.
- Pidora, D. dan Pigawati, B. (2014) "Keterkaitan Perkembangan Permukiman dan Perubahan Harga Lahan di Kawasan Tembalang," *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, 2(1), hal. 1–10.
- Prasetyo, B. dan Jannah, L. M. (2005) *Metode Penelitian Kuantitatif: teori dan aplikasi*. RajaGrafindo Persada.
- Purwantiasning, A. W. (2012) "Kajian Tentang Alih Fungsi Hunian Menjadi Tempat Usaha," *Jurnal Ilmiah Desain dan Konstruksi*, 11(2).
- Raus, H. dan Aditianata, A. (2011) "Identifikasi Proses dan Dampak Perubahan Fungsi Perumahan Menjadi Komersil di Koridor Wolter Monginsidi dan Kawasan Pasar Santa, Kecamatan Kebayoran Baru," *Planesa*. Esa Unggul University, 2(1).
- Rosa, Y. (2016) "Kebutuhan Tipe Hunian Berdasarkan Umur Dan Status Kepala Keluarga," *Jurnal Permukiman*, 11(2), hal. 88–99.

- Ruswanto, W. (2014) "Pengertian Perubahan dan Disorganisasi Sosial." Universitas Terbuka.
- Sinurat, F. G. (2015) "Perubahan Fungsi Bangunan Di Koridor Jalan Sirajudin-Banjarsari Akibat Keberadaan Kawasan Pendidikan Di Kelurahan Tembalang Semarang Jawa Tengah," *Ruang*, 1(4), hal. 281–290.
- Sugiyono (2012) *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*. Bandung: Penerbit Alfabeta Bandung.
- Sunarti, S., Yuliasuti, N. dan Indriastjario, I. (2018) "Kolaborasi Stakeholder Dalam Penyediaan Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Salatiga," *Tataloka*, 20(4).
- Udoekanem, N. B. (2011) "Financing Affordable Housing in Niger State of Nigeria through Commercial Banks: Trends, Issues and Future Directions," *Social and Management Research Journal*, 8(85), hal. 250.