

Transformasi Perumahan pada Kawasan Rumah Susun Pekunden di Kota Semarang

A. P. Diovani¹, S Sunarti²

^{1,2}Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 12 March 2020

Accepted: 03 May 2021

Available Online: 11 May 2021

Keywords:

Ruang; Rumah Susun; Sosio-Ekonomi; Transformasi

Corresponding Author:

S Sunarti

Diponegoro University,
Semarang, Indonesia

Email: sunarti@pwk.undip.ac.id

Abstract: Kondisi Rusun Pekunden saat ini terlihat kumuh. Perubahan yang terjadi pada unit hunian, sarana dan prasarananya dikhawatirkan dapat memberikan dampak negatif bagi penghuni dan kualitas lingkungan Rusun Pekunden. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk transformasi perumahan beserta faktor-faktor sosio-ekonomi yang mempengaruhi kecenderungan penghuni dalam melakukan perubahan perumahan di kawasan Rusun Pekunden. Pendekatan yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan teknik sampling jenuh (*sensus*), dimana seluruh populasi yaitu 88 pemilik rumah menjadi responden. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data primer dengan kuesioner serta teknik analisis berupa statistik deskriptif dan *crosstab*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk transformasi di kawasan Rusun Pekunden termasuk kedalam kategori minor transformation dengan rata-rata persentase perubahan tiap aspek sebesar 18,15%. Transformasi tersebut dipengaruhi oleh perubahan perilaku penghuni serta beberapa faktor sosio-ekonominya yaitu jumlah anggota keluarga, pendapatan, lama tinggal, status kepemilikan dan tipe hunian. Meskipun transformasinya masih tergolong kecil, namun sudah terdapat tanda-tanda kekumuhan di Kawasan Rusun Pekunden. Oleh karena itu, dibutuhkan pengawasan secara lebih ketat dan berkala oleh lembaga yang sesuai dengan perannya agar dapat mencegah Rusun Pekunden menjadi kumuh kembali dan tetap layak huni.

Copyright © 2016 TPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a

Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

How to cite (APA 6th Style):

Diovanni, A. P., & Sunarti, S. (2021). Transformasi Perumahan pada Kawasan Rumah Susun Pekunden di Kota Semarang. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 10(2), 76–90.

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya mengakibatkan kebutuhan hunian juga terus meningkat. Di samping itu, keterbatasan lahan dan harga lahan yang cukup tinggi membuat masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) kesulitan untuk mendapatkan hunian yang layak huni. Akhirnya, banyak masyarakat dengan tingkat ekonomi yang rendah membangun rumah mereka pada ruang publik secara ilegal serta tanpa memperhatikan standar rumah layak huni (Sunarti et al. 2015). Kondisi seperti inilah yang biasa disebut kawasan permukiman kumuh.

Pemerintah dalam mengatasi permasalahan ini memiliki program penyediaan hunian khususnya untuk MBR, salah satunya dengan pembangunan Rusun. (Bramley et al. 2010) mengungkapkan bahwa pembangunan Rusun dinilai sebagai cara yang paling efektif karena terjadinya peningkatan kepadatan penduduk, tingginya kepadatan bangunan, rendahnya tingkat penghasilan penduduk, rendahnya tingkat kualitas infrastruktur serta semakin minimnya lahan untuk permukiman. Namun, beberapa Rusun yang ada saat ini memiliki kondisi yang terkesan kumuh.

Saat ini, fenomena transformasi perumahan banyak terjadi pada kota-kota di Indonesia. Transformasi perumahan di negara berkembang sebagian besar terjadi pada perumahan publik yang disediakan pemerintah untuk MBR (Avogo et al. 2017). Tipple dalam (Aduwo et al. 2013) menemukan bahwa transformasi perumahan di negara berkembang seringkali ilegal serta melibatkan modifikasi dan perluasan pada bagian luar maupun dalam unit huniannya. Perubahan fisik Rusun tidak hanya terjadi pada unit hunian tetapi juga berpengaruh terhadap perubahan sarana dan prasarana yang ada.

Menurut (Sunarti et al. 2018) transformasi hunian tidak hanya berupa perubahan bangunan saja, tetapi juga disertai dengan berubahnya perilaku, tindakan dan pola pikir penghuni terhadap tempat tinggal

mereka. Transformasi perumahan juga dapat dimotivasi oleh sejumlah faktor seperti karakteristik sosio-ekonomi, kebutuhan perumahan, serta harapan dan kondisi hunian mereka saat ini (Aduwo et al. 2013).

Kota Semarang merupakan salah satu kota yang tidak terlepas dari adanya permasalahan permukiman kumuh. Sebelum tahun 1992, terdapat permukiman kumuh di Kecamatan Semarang Tengah tepatnya pada Kelurahan Pekunden bagian Barat. Dalam upaya mengatasi permasalahan tersebut, Pemkot Semarang memiliki program penanganan kumuh yaitu dengan cara membangun Rumah Susun di kawasan tersebut yang diberi nama Rusun Pekunden.

Rusun Pekunden yang berusia lebih dari 25 tahun telah mengalami perubahan fisik maupun non fisik dari sejak pertama kali Rusun tersebut didirikan. Kondisi fisik Rusun Pekunden saat ini cenderung terlihat kumuh. Perubahan kondisi fisik tersebut dapat dipengaruhi oleh kondisi non fisiknya. Hal ini tentu saja dikhawatirkan dapat memberikan dampak negatif bagi penghuni dan kualitas lingkungan Rusun Pekunden.

Penelitian sebelumnya yang terkait dengan transformasi sebagian besar membahas transformasi pada kawasan perumahan atau permukiman yang berbentuk *landed houses*. Transformasi perumahan yang dilihat juga hanya terfokus pada fisik unit huniannya saja. Namun, belum banyak penelitian yang membahas tentang transformasi pada perumahan yang berbentuk *vertical houses*, dimana karakteristik Rusun cukup berbeda dengan *landed houses* dan Rusun tidak dirancang untuk dapat dikembangkan.

Hal ini menjadi latar belakang yang kuat untuk diteliti, mengingat transformasi yang terjadi dikhawatirkan dapat membuat kawasan Rusun Pekunden menjadi kumuh kembali. Oleh karena itu, diperlukan kajian lebih lanjut terhadap transformasi perumahan pada kawasan Rusun Pekunden di Kota Semarang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk transformasi perumahan beserta faktor-faktor sosio-ekonomi yang mempengaruhi kecenderungan penghuni dalam melakukan perubahan perumahan di kawasan Rumah Susun Pekunden.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Metode kuantitatif digunakan untuk meneliti suatu populasi atau sampel tertentu, dimana pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian dan analisis data bersifat statistik (Sugiyono 2012). Teknik penarikan sampel yang digunakan adalah teknik penarikan sampel jenuh (*sensus*), dimana semua anggota populasi digunakan sebagai sampel. Besaran populasi pada penelitian ini adalah seluruh unit hunian yang ada di Rusun Pekunden yaitu sebanyak 88 unit hunian. Setiap unit hunian akan diwakili oleh satu penghuni dengan pertimbangan yang digunakan yaitu diutamakan pemilik unit hunian atau kepala keluarga karena dianggap sudah memahami dan mengalami perubahan-perubahan yang terjadi di kawasan Rusun Pekunden.

Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan dari hasil kuesioner, wawancara dan observasi, sedangkan data sekunder didapatkan dari kajian literatur dan telaah dokumen. Kuesioner dalam penelitian ini menggunakan data nominal untuk mengetahui karakteristik sosio-ekonomi penghuni serta perubahan yang dilakukan pada unit hunian, sarana dan parasarnya.

Teknik analisis yang digunakan adalah analisis statistik deskriptif dan analisis *Crosstab*. Analisis statistik deskriptif merupakan teknik untuk menganalisis data dengan cara menggambarkan atau mendeskripsikan data yang telah dikumpulkan sebelumnya tanpa bermaksud untuk menyimpulkan secara umum (Sugiyono 2012). Statistik deskriptif digunakan untuk menggambarkan karakteristik sosio-ekonomi penghuni, perubahan fisik perumahan serta bentuk transformasi perumahan di Rusun Pekunden. Analisis *Crosstab* merupakan metode yang menggunakan uji statistik untuk mengidentifikasi dan mengetahui hubungan antara dua variabel (Sugiyono 2012). Analisis *Crosstab* digunakan untuk mencari faktor-faktor sosio-ekonomi yang mempengaruhi perubahan perumahan di Rusun Pekunden. Bentuk transformasi perumahan dilihat dari total rata-rata persentase perubahan dan akan dikategorikan menjadi *minor transformation* (0% – 33,33%), *major transformation* (33,34% – 66,66%) atau *fully transformation* (66,67% - 100%).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

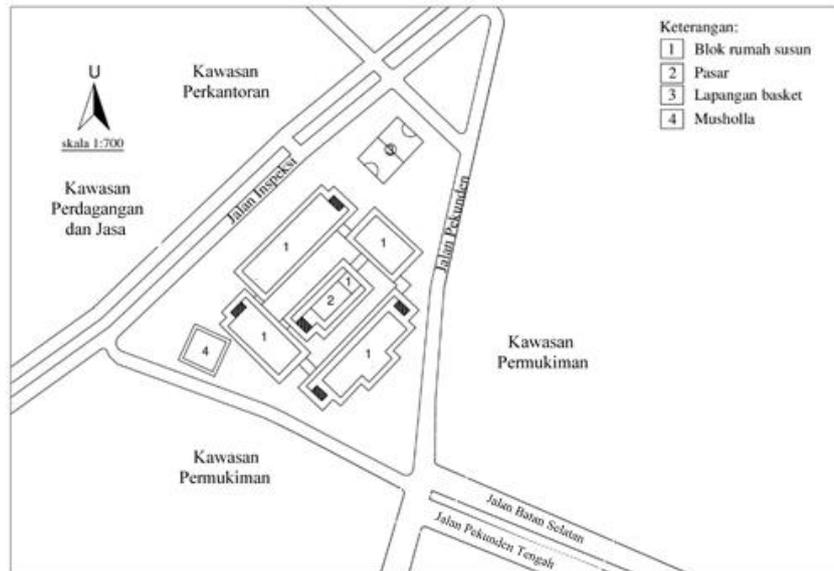
Gambaran Umum Kawasan Rusun Pekunden

Rusun Pekunden berada di Kelurahan Pekunden tepatnya di Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang. Rusun Pekunden memiliki luas area sebesar 3.889 m² dan luas bangunan sebesar 2.835 m². Pada awal pembangunan Rusun, terdapat 2 jenis kepemilikan hunian yaitu milik dan sewa. Selain itu, jumlah penghuni yang tinggal di Rusun Pekunden ada sebanyak 88 KK. Saat ini, terdapat sekitar 126 KK

karena 1 unit rumah diisi lebih dari 1 KK. Rusun Pekunden terdiri dari 5 blok. Tiap blok dihubungkan dengan selasar penghubung dan terdapat 3 tipe hunian di Rusun Pekunden yaitu tipe 27, tipe 54 dan tipe 81.

Rusun Pekunden terdiri dari 4 lantai. Lantai 1 digunakan sebagai ruang bersama seperti pasar, aula, PAUD, tempat parkir, masjid dan toko-toko. Lantai 2, 3, dan 4 di gunakan sebagai hunian atau tempat tinggal. Setiap unit hunian dilengkapi dapur dan kamar mandi pribadi serta untuk kebutuhan listrik menggunakan meteran listrik dan kebutuhan air bersih menggunakan sumur artesis.

Gambar 1. Kawasan Rumah Susun Pekunden (Analisis, 2020)

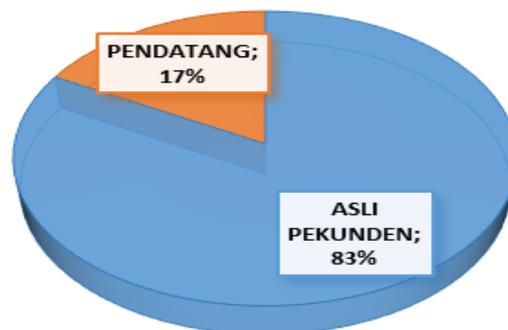


Analisis Karakteristik Sosio-Ekonomi Penghuni di Kawasan Rusun Pekunden

Penghuni merupakan isi dari suatu kawasan perumahan, sedangkan perumahan merupakan suatu wadah. Perlu dilihat karakteristik sosio-ekonomi penghuni yang tinggal apabila akan meneliti suatu kawasan perumahan. Karakteristik sosio-ekonomi akan dijelaskan berdasarkan asal, usia, pendidikan terakhir, pekerjaan, pendapatan, jumlah anggota keluarga, lama tinggal, status kepemilikan hunian, tipe unit hunian, hubungan sosial bertetangga, kegiatan organisasi dan ruang berkumpul bersama.

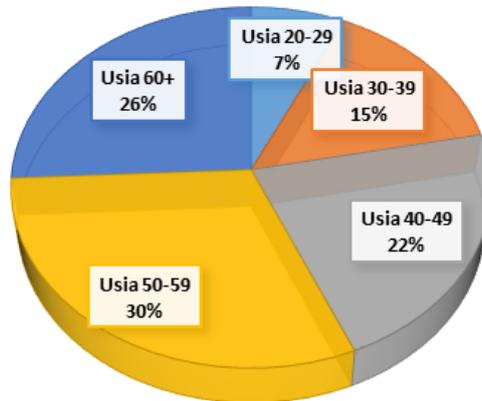
Pemilik rumah di Rusun Pekunden masih di dominasi oleh penghuni asli Pekunden. Sebenarnya cukup banyak pendatang yang tinggal di Rusun Pekunden karena adanya anggota keluarga asli yang menikah dengan pendatang sehingga mereka menetap disana. Namun, pendatang yang tinggal bersama dengan penghuni asli berbeda dengan penghuni yang seluruh anggota keluarganya merupakan pendatang. Lokasi Rusun Pekunden yang sangat strategis dan berada di tengah kota membuat sebagian besar penghuni asli Pekunden tidak ingin pindah.

Gambar 2. Asal Pemilik Rumah di Rusun Pekunden (Analisis, 2020)



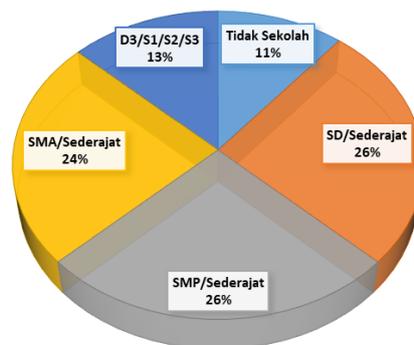
Pemilik rumah dengan usia 50an dan 60 keatas lebih banyak dibandingkan dengan penghuni yang berusia 50 tahun kebawah. Penghuni asli masih banyak yang tinggal di Rusun Pekunden sejak tahun 1992 sehingga mayoritas pemilik rumah sudah berusia lanjut.

Gambar 3. Usia Pemilik Rumah di Rusun Pekunden (Analisis, 2020)



Tingkat pendidikan terakhir penghuni di Rusun Pekunden masih tergolong rendah karena rata-rata penghuninya hanya sampai tamatan SD dan SMP saja, bahkan ada yang tidak sekolah. Pada awal berdiri, Rusun Pekunden merupakan perumahan untuk MBR. Oleh karena itu, banyak penghuninya yang tidak terlalu mementingkan pendidikan karena keterbatasan biaya untuk sekolah.

Gambar 4. Pendidikan Terakhir Pemilik Rumah (Analisis, 2020)



Jenis pekerjaan pemilik rumah berkaitan dengan tingkat pendidikan terakhir mereka. Pendidikan terakhir yang tergolong rendah mengakibatkan para pemilik rumah sulit untuk mendapatkan pekerjaan seperti PNS/TNI/POLRI (7%) atau karyawan/pegawai swasta (22%) yang membutuhkan lulusan minimal SMA. Akibatnya sebagian besar penghuni hanya dapat bekerja sebagai buruh, pedagang, supir angkutan, juru parkir, penjahit dan lain sebagainya (71%).

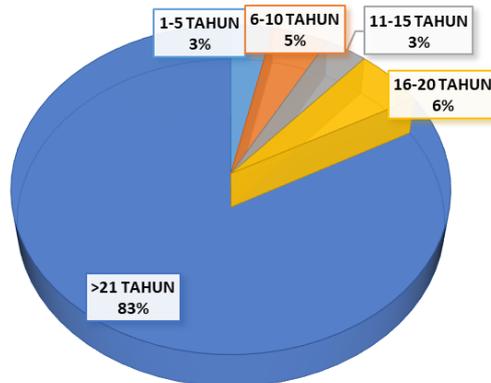
Jenis pekerjaan akan mempengaruhi besar kecilnya tingkat pendapatan dari para pemilik rumah. Meskipun rata-rata pendapatan pemilik rumah di Rusun Pekunden saat ini sudah mengalami peningkatan, sebagian besar dari mereka masih termasuk kedalam golongan MBR. Hal tersebut dikarenakan sebanyak 71% pemilik rumah masih memiliki pendapatan dibawah UMR. Pendapatan keluarga dapat dijadikan sebagai faktor penentu kemampuan keluarga dalam melakukan transformasi hunian, meskipun tidak selalu menjadi faktor signifikan (Pongai et al. 2017).

Jumlah anggota keluarga yang menempati Rusun Pekunden saat ini mengalami perubahan yang cukup signifikan. Rumah yang memiliki jumlah anggota keluarga 3-4 (32%) semakin berkurang dan rumah yang memiliki jumlah anggota keluarga 5-6 (48%) dan 7-8 orang (11%) mengalami peningkatan. Hal tersebut dikarenakan adanya peningkatan ukuran rumah tangga melalui bertambahnya anak-anak atau anggota keluarga baru melalui pernikahan dan lain sebagainya. Rumah yang memiliki jumlah anggota keluarga 1-2 orang (9%) juga mengalami peningkatan walaupun tidak terlalu signifikan. Adanya peningkatan ukuran

rumah tangga, kebutuhan akan ruangan yang terpisah ketika rumah tangga baru terbentuk dan ketika anak-anak tumbuh menjadi dewasa dapat memicu perubahan perumahan (Tipple dalam (Avogo et al. 2017). Jika jumlah anggota keluarga yang menempati rumah semakin banyak, maka ruang-ruang yang dibutuhkan pun juga akan semakin bertambah.

Rusun Pekunden merupakan Rusun pertama dan tertua di Kota Semarang. Sebagian besar pemilik Rusun telah menghuni Rusun Pekunden selama lebih dari 21 tahun karena masih banyak penghuni asli yang tinggal di Rusun Pekunden. Pemilik rumah yang telah tinggal di Rusun Pekunden kurang dari 21 tahun biasanya merupakan pendatang yang menyewa ataupun mengontrak rumah di Rusun Pekunden.

Gambar 5. Lama Tinggal Pemilik Rumah di Rusun Pekunden (Analisis, 2020)



Rusun Pekunden pada awalnya hanya memiliki dua jenis kepemilikan yaitu milik dan sewa, dimana hunian dengan status milik (52%) lebih banyak dibandingkan hunian dengan status sewa (41%). Seiring berjalannya waktu, terdapat beberapa penghuni yang tidak tinggal lagi di Rusun Pekunden. Akibatnya ada beberapa unit hunian yang dikontrakan (7%). Hunian yang berstatus kontrak sebenarnya ilegal karena pembayaran tidak langsung dibayarkan ke UPTD melainkan kepada penghuni yang tinggal sebelumnya. Penghuni yang memiliki kepemilikan hunian yang jelas cenderung akan melakukan peningkatan atau pembaruan terhadap unit huniannya dibanding dengan penghuni yang tidak memiliki kepemilikan hunian yang jelas (Streeten et al. dalam (Shiferaw 1998).

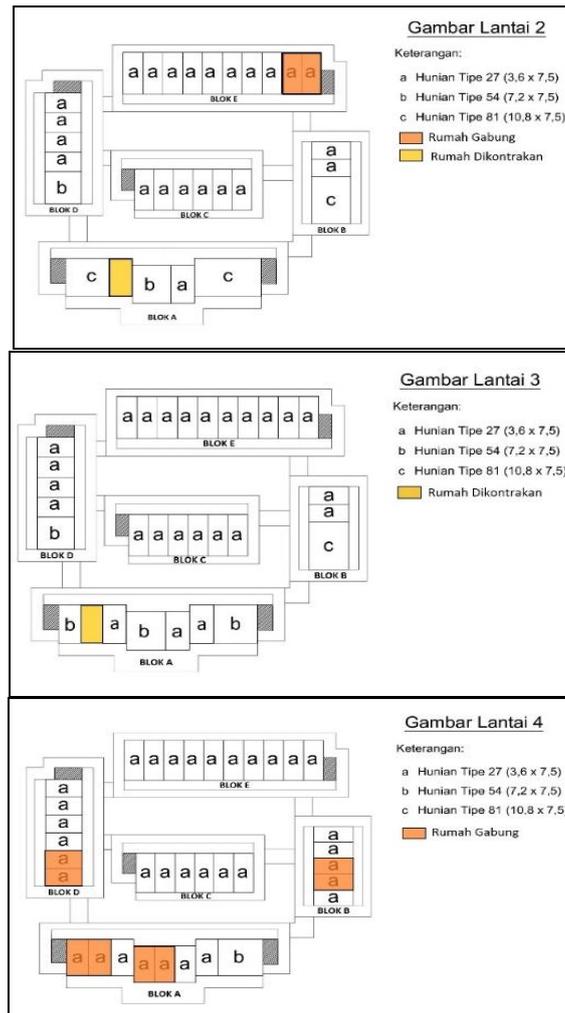
Tipe unit hunian di Rusun Pekunden terbagi menjadi 3, yaitu tipe hunian 27 (83%), tipe hunian 54 (13%) dan tipe hunian 81 (4%). Tipe hunian 27 merupakan tipe yang paling kecil dan paling banyak di Rusun Pekunden. Saat ini, jumlah tipe hunian di Rusun Pekunden mengalami perubahan. Tipe hunian 27 dan 81 berkurang, sedangkan tipe 54 bertambah. Perubahan tersebut terjadi karena adanya beberapa penghuni yang membagi unit huniannya untuk dikontrakan/ dikoskan sebagian. Selain itu, ada juga beberapa penghuni yang menggabungkan kedua unit hunian yang bertipe 27 menjadi tipe 54. Apabila penghuni merasakan kekurangan pada rumahnya, maka penghuni akan melakukan upaya untuk dapat memenuhi kebutuhannya berupa pengubahan atau penambahan terhadap rumahnya yang biasa disebut dengan *housing adjustment* (Morris & Winter 1978).

Pada kawasan Rusun Pekunden, sebagian besar pemilik rumah menyatakan tidak pernah terjadi konflik (59%). Hubungan sosial bertetangga mereka dapat dikatakan tetap terjaga dengan baik hingga saat ini. Keekerabatan yang cukup erat dapat terlihat di Rusun Pekunden karena masih banyaknya penduduk asli yang tinggal disana.

Kegiatan organisasi didalam suatu kawasan perumahan dibutuhkan untuk dapat mempererat hubungan antar sesama penghuninya. Pada awal Rusun Pekunden didirikan, terdapat 5 jenis kegiatan organisasi yaitu karang taruna, PKK, pengajian, paguyuban dan posyandu. Namun, saat ini organisasi karang taruna sudah tidak ada lagi.

Ruang berkumpul bersama tetangga adalah ruang yang ada di kawasan Rusun Pekunden dan diperuntukan untuk berkumpul serta bersosialisasi dengan sesama penghuni Rusun. Seluruh penghuni lebih suka berkumpul dan bersosialisasi dengan sesama tetangga di koridor depan rumah mereka karena bentuk perumahan yang vertikal sehingga mereka tidak perlu untuk naik dan turun tangga.

Gambar 6. Perluasan dan Pembagian Unit Hunian di Rusun Pekunden tiap Lantai (Analisis, 2020)



Analisis Perubahan Ruang pada Rumah Susun Pekunden

Analisis perubahan unit hunian perubahan fisik unit hunian dapat dilihat dari perubahan jumlah kamar tidur. Jumlah kamar yang ditambahkan pada hunian tipe 27 yaitu sebagian besar menjadi 2 kamar tidur (48%). Tipe hunian 54 yang pada awalnya memiliki 2 kamar tidur, juga banyak yang masih menambahkannya menjadi 3 dan 4 kamar tidur (8% dan 4%). Berbeda dengan tipe hunian 81 yang mengurangi jumlah kamarnya menjadi 2 (1%) karena kamarnya dimanfaatkan untuk keperluan lain. Idealnya, hunian dengan tipe 27 ditempati oleh 3 orang. Namun saat ini, hunian tipe 27 mayoritas ditinggali lebih dari 3 orang. Akibatnya banyak penghuni yang melakukan penambahan kamar tidur. Penambahan kamar tidur paling banyak dilakukan dengan cara membagi ruangan/menyekat dengan triplek dan sejenisnya (53%). Ada juga perubahan yang dilakukan secara vertikal atau di dak (28%).

Gambar 7. Bentuk Perubahan Kamar Tidur (Analisis, 2020)



Beberapa penghuni juga melakukan perubahan berupa pemindahan dapur. Pemindahan dapur hanya terjadi pada hunian tipe 27 karena luas hunian yang terbilang kecil (15%). Seluruh pemindahan dapur dilakukan penghuni secara horizontal dengan memindahkan posisi atau memindahkan dapur kedepan rumah karena dibutuhkannya ruang tambahan didalam rumah untuk kamar tidur maupun ruang lainnya. Tipple dalam (Aduwo et al. 2013) mengatakan bahwa transformasi perumahan di negara-negara berkembang seringkali ilegal dan melibatkan modifikasi serta perluasan pada bagian eksternal dan internal unit hunian mereka.

Gambar 8. Perubahan Dapur (Analisis, 2020)



Kamar mandi adalah ruangan yang paling sulit jika dilakukan perubahan. Seluruh unit hunian di Rusun tidak pernah melakukan penambahan, perluasan ataupun pemindahan kamar mandi karena mereka tidak mengerti bagaimana cara merubah saluran air dan saluran pembuangan jika ingin melakukan perubahan pada kamar mandinya.

Hampir seluruh penghuni juga tidak pernah melakukan penambahan, perluasan atau pemindahan ruang tamu/keluarga. Hanya satu unit hunian tipe 54 yang melakukan penambahan ruang tamu/keluarga. Penambahan tersebut dilakukan secara horizontal yaitu dengan mengubah fungsi kamar tidur menjadi ruang keluarga.

Pada awalnya, setiap hunian di Rusun Pekunden hanya memiliki ruang untuk kamar tidur, kamar mandi, dapur dan ruang tamu/keluarga. Namun, seiring berjalannya waktu, penghuni memiliki kebutuhan akan ruang tambahan. Seperti yang diungkapkan oleh (Avogo et al. 2017), bahwa kebutuhan rumah dapat memicu transformasi perumahan yaitu dengan melakukan perubahan untuk tujuan keamanan, untuk membuka usaha dan untuk menambah kebutuhan lain.

Mayoritas penghuni telah melakukan penambahan ruang untuk gudang (17%). Penghuni juga menambahkan ruang mushola (14%) dan ruang untuk usaha/berjualan (2%). Penambahan ruang untuk usaha/berjualan dan mushola biasanya dilakukan dengan cara menyekat/membagi ruangan atau horizontal, sedangkan untuk gudang mayoritas dilakukan secara vertikal (di dak). Transformasi rumah yang dilakukan oleh penghuni dalam perumahan publik merupakan respon terhadap kegagalan perumahan yang dibangun pemerintah untuk memenuhi kebutuhan perumahan publik (Hassan 2006).

Gambar 9. Penambahan Gudang (Vertikal) dan Mushola (Analisis, 2020)



Selain perubahan yang terkait dengan fisik, terdapat pula perubahan pada fungsi ruang yang ada didalam rumah. Kamar tidur merupakan ruangan yang jarang dilakukan perubahan terhadap fungsinya karena sangat dibutuhkan terutama untuk hunian yang memiliki jumlah anggota keluarga yang banyak. Hanya 2% hunian yang melakukan perubahan fungsi pada kamar tidurnya. Dapur cukup banyak mengalami

perubahan fungsi untuk dijadikan kamar tidur dan mushola (15%). Seperti telah dijelaskan sebelumnya, tidak ada perubahan fisik yang terjadi pada kamar mandi pribadi seluruh hunian, sehingga tidak ada perubahan pada fungsi kamar mandinya. Ruang tamu/keluarga banyak yang dimanfaatkan sebagai kamar tidur (16%), usaha/berjualan (9%) dan ruang lainnya (1%).

Salah satu fungsi rumah adalah sebagai *opportunity* yaitu untuk dapat meningkatkan perekonomian penghuninya (Turner & Fichter 1972). Beberapa hunian yang memanfaatkan rumah mereka untuk dijadikan sebagai tempat usaha/berjualan seperti warung kelontong, tempat untuk usaha berbasis rumah serta dikoskan sebagian menunjukkan bahwa rumah dapat memberikan mereka kesempatan untuk dapat meningkatkan pendapatannya.

Analisis Perubahan sarana, transformasi perumahan selalu dikaitkan juga dengan perubahan infrastruktur baik sarana ataupun prasarana. Hal tersebut dikarenakan ketika populasi pada suatu perumahan meningkat, maka beban infrastruktur juga akan ikut meningkat sehingga dapat berdampak pada perubahan infrastruktur itu sendiri (Shiferaw 1998).

Salah satu sarana yang ada di Rusun Pekunden adalah sarana parkir. Pada awalnya, tempat untuk memarkir kendaraan bermotor penghuni adalah di halaman Rusun Pekunden. Namun, saat ini banyak penghuni yang memarkirkan kendaraan mereka di ruang aula dan selasar/koridor Rusun. Ruang aula dan Selasar/lorong di area Rusun Pekunden seharusnya tidak dijadikan tempat parkir kendaraan karena bukan tempat peruntukannya. Meningkatnya jumlah penghuni juga berdampak pada meningkatnya jumlah kendaraan motor yang ada di Rusun.

Gambar 10. Tempat Parkir Kendaraan Saat Ini (Analisis, 2020)



Ruang aula di Rusun Pekunden merupakan tempat yang dapat digunakan untuk acara atau kegiatan seperti acara pernikahan, tempat melayat dan kumpul organisasi. Namun saat ini, fungsi ruang aula bertambah yaitu menjadi tempat parkir kendaraan bermotor. Seiring berjalannya waktu, penghuni sudah jarang memanfaatkan ruang aula, baik untuk acara pernikahan dan tempat melayat. Adanya perubahan perilaku dari para penghuni ini mengakibatkan fungsi ruang aula saat ini cenderung lebih banyak dimanfaatkan sebagai tempat parkir kendaraan.

Sarana pendidikan dan kesehatan yang ada di Rusun Pekunden adalah Posyandu dan PAUD. Tidak ada perubahan pemanfaatan ruang terhadap PAUD dan Posyandu, dimana sarana umum tersebut tetap dimanfaatkan untuk sarana pendidikan dan kesehatan. Kondisi PAUD dan Posyandu juga sudah terbilang sudah cukup baik

Rusun Pekunden juga dilengkapi dengan sarana peribadatan masjid. Sebelumnya masjid tersebut merupakan mushola. Bertambahnya jumlah penghuni membuat kebutuhan akan tempat ibadah juga semakin meningkat sehingga dilakukan perluasan mushola menjadi masjid. Kondisi Masjid terbilang sudah sangat baik mengingat renovasi tersebut baru saja dilakukan sekitar 2 tahun yang lalu.

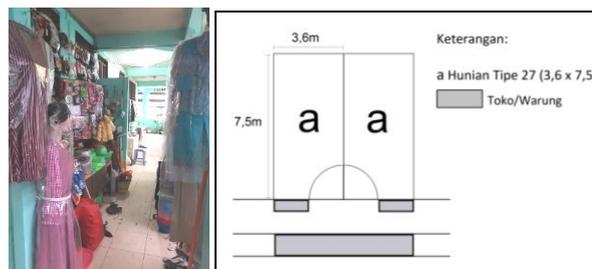
Sarana perniagaan yang ada di Rusun Pekunden yaitu toko-toko dan pasar. Saat ini, 25 unit toko ukuran kecil masih berfungsi sebagai toko, sedangkan 1 unit toko ukuran kecil memiliki fungsi ganda sebagai rumah dan toko. Selanjutnya untuk 2 unit toko ukuran sedang sudah berubah fungsi menjadi tempat tinggal. Berbeda dengan 2 unit toko ukuran besar yang masih berfungsi sebagai toko. Perubahan fungsi toko sebenarnya tidak diijinkan karena lantai 1 tidak diperuntukan untuk tempat tinggal dan setiap toko juga tidak dilengkapi oleh kamar mandi. Oleh karena itu, penghuni yang tinggal pada lantai 1 membuat kamar mandi dan dapur secara ilegal. Perubahan tersebut membuat Rusun terlihat kumuh.

Gambar 11. Kondisi Pasar & Toko di Rusun Pekunden Saat Ini (Analisis, 2020)

Pasar yang ada di Rusun Pekunden telah ada sejak pertama kali Rusun dibangun. Tidak terjadi perubahan pemanfaatan ruang pada pasar. Berbeda dengan toko-toko, kondisi pasar yang ada di Rusun Pekunden juga terlihat cukup baik dan cukup bersih.

Sarana ruang terbuka yang ada di kawasan Rusun Pekunden adalah lapangan basket dan RTH berupa taman. Tidak ada perubahan pemanfaatan pada sarana ruang terbuka. Kondisi lapangan basket terbilang baik, berbeda dengan kondisi taman yang terlihat tidak terawat.

Analisis perubahan prasarana koridor dan tangga yang ada di Rusun Pekunden termasuk kedalam prasarana jalan serta merupakan ruang bersama yang artinya tidak boleh dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi. Dari awal Rusun Pekunden dibangun, penghuni memanfaatkan balkon dan koridor yang ada didepan rumah mereka untuk tempat menjemur pakaian dan juga teras rumah. Namun seiring berjalannya waktu, banyak juga penghuni yang memanfaatkan koridor didepan rumahnya untuk tempat meletakkan barang-barang pribadi (52%), tempat usaha atau berjualan (3%), serta tempat lainnya (kandang burung/ayam, tempat cuci piring, dsb) (10%). Perubahan pemanfaatan jalan ini disebabkan karena terbatasnya ruang didalam unit hunian mereka. Rumah yang berada di Rusun tidak dapat dikembangkan kesamping, kebelakang ataupun penambahan lantai keatas. Akibatnya mereka melakukan pengembangan kedepan rumah mereka dan biasanya bersifat temporer.

Gambar 12. Kondisi Jalan/Koridor di Rusun Pekunden Saat Ini (Analisis, 2020)

Jaringan listrik yang ada di Rusun Pekunden menyatu dengan jaringan listrik permukiman disekitarnya. Pada awalnya, seluruh hunian menggunakan listrik meteran. Namun saat ini, terdapat beberapa penghuni yang merubahnya menjadi listrik pulsa (token) (32%). Perubahan jenis pembayaran listrik yang terjadi diakibatkan oleh adanya perubahan perilaku dari penghuninya dalam membayar tagihan listrik dan juga pemakaian alat elektronik didalam rumah.

Sumur artesis merupakan sumber air bersih pertama yang ada di Rusun Pekunden dan masih dimanfaatkan hingga saat ini. Namun, saat ini air bersih dari sumur artesis dirasa belum dapat memenuhi kebutuhan penghuni. Oleh karena itu, beberapa penghuni berinisiatif menggunakan air PAM dengan menampungnya di tandon air sejak tahun 2008. Hanya beberapa blok di setiap lantai yang memiliki tandon air. Tidak tercukupinya kebutuhan air berkaitan dengan bertambahnya penghuni di Rusun Pekunden. Menurut (Shiferaw 1998), air bersih serta saluran pembuangan seperti drainase dan sanitasi merupakan infrastruktur perumahan yang paling mendasar, dimana apabila terjadi peningkatan populasi pada suatu kawasan perumahan, maka akan terjadi perubahan pula pada prasarana yang ada.

Air bersih disalurkan melalui pipa-pipa disetiap rumah. Tidak banyak pemilik rumah yang melakukan perubahan pada saluran airnya. Hanya 18% rumah di Rusun Pekunden yang pernah melakukan perubahan terhadap saluran airnya karena sebagian besar penghuni tidak mengerti cara merubah saluran air didalam rumah.

Didalam kawasan Rusun Pekunden terdapat MCK umum yang dapat digunakan oleh seluruh penghuni Rusun. Letak dan jumlah MCK umum tidak berubah sejak awal Rusun berdiri, dimana MCK umum tetap dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Kondisi MCK umum cukup bersih. Namun karena tidak adanya perbaikan dan perawatan secara berkala membuat MCK umum terkesan kotor. Tidak ada perubahan perilaku penghuni dalam pemanfaatan MCK umum, dimana MCK umum hanya digunakan penghuni ketika air sedang mati atau tidak mengalir kedalam rumah.

Sampah tiap rumah tangga dikumpulkan dan dibuang melalui shaft sampah. Shaft sampah yang ada di Rusun Pekunden masih dapat berfungsi dengan baik sehingga mereka tidak perlu membuang sampahnya sendiri ke lantai bawah. Tidak ada perubahan perilaku penghuni dalam membuang sampah rumah tangga mereka. Tetapi meskipun shaft sampah masih berfungsi, terdapat kerusakan pada beberapa penutup shaft sampah dan membuat sampah berserakan keluar. Rusaknya penutup shaft sampah menyebabkan lingkungan Rusun terlihat kotor dan kumuh.

Gambar 13. Kondisi Shaft Sampah di Rusun Pekunden (Analisis, 2020)



Tidak ada perubahan pada jaringan drainase di Rusun Pekunden. Kondisi drainase terlihat baik, dimana airnya mengalir dan tidak ada sampah yang menyumbat. Rusun Pekunden memiliki kegiatan dalam merawat Rusun berupa kerja bakti. Kegiatan tersebut rutin dilakukan sejak awal Rusun Pekunden berdiri hingga saat ini dengan cara membersihkan seluruh lingkungan kawasan Rusun. Tidak ada perubahan perilaku penghuni dalam menjaga lingkungannya.

Beberapa prasarana yang ada di Rusun Pekunden dikelola oleh Pengurus Paguyuban Rumah Susun Pekunden (PPRSP). Pengelolaan yang dilakukan oleh PPRSP berupa mengumpulkan iuran untuk air bersih dan pengangkutan sampah serta pengelolaan MCK umum. Sedangkan untuk perbaikan fisik Rusun merupakan tanggung jawab Dinas Perumahan dan Permukiman (Disperkim) Kota Semarang.

Analisis Faktor-faktor Sosio-Ekonomi yang Mempengaruhi Kecenderungan Penghuni Melakukan Perubahan Perumahan di Kawasan Rusun Pekunden

Berikut ini akan diuraikan faktor-faktor sosio-ekonomi yang mempengaruhi penghuni di Rusun Pekunden dalam melakukan perubahan perumahan. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah perubahan perumahan, sedangkan variabel bebas yang digunakan adalah usia, pendidikan terakhir, pekerjaan, pendapatan, jumlah anggota keluarga, tipe hunian, status kepemilikan, lama tinggal, dan hubungan sosial bertetangga.

Tabel 1. Hasil Analisis *Crosstab* (*Chi-Square* dan Koefisien Kontingensi)

No.	Variabel Sosio Ekonomi* Perubahan Perumahan	Sig.	Koef. Konting-ensi	Tingkat Kekuatan Hubungan
1.	Jumlah Anggota Keluarga	0.009	0,339	Rendah
2.	Lama Tinggal	0.018	0,346	Rendah
3.	Pendapatan	0,025	0,335	Rendah
4.	Tipe Hunian	0,029	0,273	Rendah
5.	Status Kepemilikan	0,045	0,257	Rendah

Tipe atau bentuk rumah awal akan menentukan perubahan seperti apa yang akan terjadi (Shiferaw 1998). Jika tipe atau bentuk rumah belum dapat memenuhi kebutuhan penghuninya, maka penghuni cenderung akan melakukan perubahan pada rumah mereka. Tipe rumah di Rusun Pekunden sebagian besar ber tipe 27 yang tergolong kecil membuat penghuni melakukan perubahan pada rumah mereka untuk dapat memenuhi kebutuhannya. Berbanding terbalik dengan tipe hunian 54 dan 81 yang terbilang sudah cukup besar.

Perubahan perumahan di Rusun Pekunden juga berkaitan dengan status kepemilikan hunian. Penghuni yang memiliki kepemilikan hunian yang jelas cenderung akan melakukan perubahan terhadap unit huniannya dibanding dengan penghuni yang tidak memiliki kepemilikan hunian yang jelas (Streeten et al. dalam (Shiferaw 1998). Di Rusun Pekunden, rumah dengan status sewa juga banyak yang telah melakukan perubahan terhadap huniannya. Hal tersebut dikarenakan sebagian besar penghuni yang tinggal di rumah sewa juga telah tinggal di Rusun Pekunden sejak awal berdiri sehingga mereka memiliki rasa kepemilikan yang sama dengan penghuni yang tinggal di rumah milik. Akibatnya, penghuni yang memiliki rumah dengan status sewa juga cenderung melakukan perubahan terhadap rumah mereka.

Mayoritas penghuni di Rusun Pekunden telah tinggal selama lebih dari 21 tahun, baik penghuni yang memiliki rumah dengan status milik maupun sewa. Semakin lama penghuni tinggal, semakin mereka merasa terikat terhadap tempat tinggalnya. Pada akhirnya, penghuni tidak ingin pindah dari tempat tinggalnya dan akan melakukan upaya seperti mengubah rumahnya untuk dapat menyesuaikan kebutuhan penghuninya (Sjaifoel & others 2008). Penghuni dengan lama tinggal diatas 21 tahun memiliki kecenderungan yang lebih besar dalam melakukan perubahan pada rumah mereka.

Jumlah anggota keluarga yang tinggal didalam satu rumah juga memiliki hubungan dengan perubahan perumahan. Jumlah anggota keluarga yang tinggal didalam satu rumah di Rusun Pekunden saat ini berkisar antara 5-6 orang. Adanya peningkatan ukuran rumah tangga melalui bertambahnya anak-anak, kebutuhan akan ruangan yang terpisah ketika rumah tangga baru terbentuk dan ketika anak-anak tumbuh menjadi dewasa dapat memicu perubahan perumahan Tipple dalam (Avogo et al. 2017). Pernyataan Tipple sesuai dengan keadaan di Rusun Pekunden, dimana terjadi peningkatan jumlah anggota keluarga yang tinggal dalam satu rumah.

Pendapatan merupakan faktor penentu kemampuan penghuni dalam melakukan transformasi hunian (Pongai et al. 2017). Tinggi rendahnya pendapatan penghuni dapat mempengaruhi kecenderungan penghuni dalam melakukan perubahan rumah mereka. Sebagian besar penghuni Rusun Pekunden memiliki pendapatan yang tergolong rendah, sehingga cenderung akan melakukan perubahan rumah untuk dapat memenuhi kebutuhannya karena ketidakmampuan mereka membeli rumah lain diluar Rusun Pekunden yang lebih layak.

Analisis Bentuk Transformasi Perumahan pada Kawasan Rusun Pekunden

Bentuk transformasi permukiman dapat dibedakan menjadi tiga menurut (Dewi & Kurniawati 2013) yaitu *major transformation*, *minor transformation* dan *fully transformation*. Berikut ini akan diuraikan analisis bentuk transformasi perumahan pada kawasan Rusun Pekunden di Kota Semarang yang dilihat berdasarkan perubahan karakteristik sosio-ekonomi, unit hunian, sarana dan prasarannya Tabel 2.

Rata-rata nilai persentase besar perubahan di kawasan Rusun Pekunden adalah sebesar 18,15%, dimana transformasi tersebut termasuk kedalam kategori *minor transformation*. Dari hasil perhitungan tersebut dapat disimpulkan bahwa transformasi yang terjadi tidak begitu besar dan tidak sampai mengubah kondisi atau bentuk awal yang ada karena hanya terjadi pada beberapa bagian saja (tidak signifikan). Terlihat bahwa tidak semua sub aspek mengalami perubahan di kawasan Rusun Pekunden.

Rata-rata nilai persentase perubahan menunjukkan bahwa transformasi karakteristik sosio-ekonomi penghuni di kawasan Rusun Pekunden mengalami transformasi yang paling kecil. Pekerjaan dan pendapatan penghuni saat awal menghuni Rusun hingga saat ini tidak mengalami perubahan yang signifikan. Hal ini menunjukkan bahwa kondisi Rusun Pekunden saat ini masih dihuni oleh MBR. Disamping itu, terjadi peningkatan jumlah anggota keluarga yang tinggal dalam satu rumah yang berimplikasi pada peningkatan jumlah populasi penghuni di kawasan Rusun Pekunden.

Tabel 2. Rata-rata Persentase Perubahan Tiap Aspek di Kawasan Rusun Pekunden (Analisis, 2020)

No.	Aspek	Besar Perubahan (%)
Karakteristik Sosio-Ekonomi		$\bar{X} = 16,00\%$
1.	Asal	0%
2.	Usia	0%
3.	Pendidikan Terakhir	0%
4.	Pekerjaan	16%
5.	Pendapatan	42%
6.	Jumlah Anggota Keluarga	38%
7.	Lama Tinggal	0%
8.	Status Kepemilikan	14%
9.	Tipe Unit Hunian	12%
10.	Hub. Sosial Bertetangga	50%
11.	Kegiatan Organisasi	20%
12.	Ruang Berkumpul Bersama Tetangga	0%
Unit Hunian		$\bar{X} = 18,89\%$
13.	Kamar Tidur	78%
14.	Dapur	15%
15.	Kamar Mandi	0%
16.	Ruang Tamu/Keluarga	1%
17.	Ruang Lainnya	33%
18.	Fungsi Kamar Tidur	2%
19.	Fungsi Dapur	15%
20.	Fungsi Kamar Mandi	0%
21.	Fungsi Ruang Tamu/Keluarga	26%
Sarana		$\bar{X} = 23,33\%$
22.	Sarana Parkir	53%
23.	Sarana Ruang Aula	77%
24.	Sarana Pendidikan dan Kesehatan	0%
25.	Sarana Peribadatan	0%
26.	Sarana Perniagaan	10%
27.	Sarana Ruang Terbuka	0%
Prasarana		$\bar{X} = 16,43\%$
28.	Prasarana Jalan/Koridor	65%
29.	Prasarana Listrik	32%
30.	Prasarana Air Bersih	18%
31.	Prasarana Sanitasi	0%
32.	Prasarana Persampahan	0%
33.	Prasarana Drainase	0%
34.	Pengelolaan Lingk. Rusun	0%
Total Besar Perubahan (%)		617%
Rata-Rata Besar Perubahan (%) (Total Besar Perubahan/Jumlah		18,15%
Aspek (34))		

Perubahan juga terjadi pada status kepemilikan dan tipe unit hunian yang sebelumnya hanya terdapat dua jenis kepemilikan yaitu milik dan sewa, saat ini terdapat hunian yang dikontrakan oleh penghuni

sebelumnya. Jumlah tipe hunian di Rusun Pekunden juga berubah sebagian. Perubahan tersebut sebenarnya tidak diperbolehkan karena terdapat larangan, dimana penghuni dilarang menyewakan atau memindah tangankan unit rusun kepada pihak lain dan dilarang melakukan perubahan/perombakan unit rumah dalam bentuk apapun.

Hubungan sosial bertetangga di Rusun Pekunden cukup banyak mengalami perubahan karena seiring berjalannya waktu, terdapat konflik yang terjadi. Perubahan kegiatan organisasi di terlihat dari berkurangnya jenis kegiatan organisasi yang ada. Tidak ada perubahan perilaku penghuni dalam berkumpul bersama tetangga.

Transformasi yang cukup besar terjadi pada unit-unit hunian dan sarana di kawasan Rusun Pekunden. Transformasi pada unit hunian paling banyak terjadi pada perubahan jumlah kamar tidur karena penghuni membutuhkan kamar tambahan untuk anggota keluarganya. Perubahan fisik dapur juga cukup banyak mengalami perubahan dengan cara dilakukan pemindahan. Perubahan berupa pemindahan dapur kedepan rumah biasanya bersifat temporer atau sementara karena penghuni memanfaatkan balkon didepan rumah untuk tempat memasak tetapi tidak dengan membangun ruang baru.

Cukup banyak perubahan yang dilakukan penghuni berupa penambahan ruang lainnya. Ruang tamu/keluarga sangat jarang dilakukan perubahan oleh penghuni karena mereka merasa ruang tamu/keluarga tidak terlalu penting seperti ruang-ruang lainnya. Perubahan fungsi ruang dalam unit hunian juga cukup banyak dilakukan pada ruang untuk dapur dan ruang tamu/keluarga yang biasanya dimanfaatkan sebagai kamar tidur.

Transformasi sarana yang paling terlihat yaitu adanya perubahan sarana parkir, ruang aula serta perubahan fungsi unit toko di lantai 1 sebagai tempat tinggal. Perubahan tersebut diikuti dengan adanya perubahan perilaku penghuni yang sebagian besar mulai jarang memanfaatkan ruang aula sesuai dengan peruntukannya. Akibatnya ruang aula yang merupakan ruang publik dimanfaatkan penghuni menjadi ruang privat walaupun hanya bersifat temporer. Perubahan fungsi unit toko di lantai 1 sebagai tempat tinggal membuat Rusun Pekunden terlihat kumuh karena penghuni yang tinggal di toko tersebut membuat dapur dan kamar mandi pribadi secara ilegal dengan memanfaatkan ruang publik.

Selanjutnya, transformasi prasarana yang paling terlihat yaitu adanya perubahan pada pemanfaatan jalan/koridor, listrik dan air bersih yang dilakukan oleh beberapa penghuni. Perubahan tersebut dikarenakan adanya perubahan perilaku penghuni dalam penggunaan jalan/koridor, listrik dan air bersih. Kondisi sarana dan prasarana lainnya tidak mengalami perubahan yang signifikan karena adanya pengelolaan yang dilakukan oleh penghuni Rusun melalui kerja bakti.

Rusun Pekunden yang memiliki dua jenis kepemilikan yaitu milik dan sewa tidak menentukan perbedaan besaran perubahan yang dilakukan oleh penghuni pada unit hunian, sarana dan prasarananya. Penghuni yang tinggal di unit hunian sewa juga melakukan perubahan-perubahan karena penghuni yang tinggal di unit hunian sewa sebagian besar juga telah tinggal di Rusun Pekunden sejak awal Rusun Pekunden berdiri. Akibatnya, tentu saja mereka memiliki rasa kepemilikan yang sama terhadap hunian mereka seperti para penghuni yang tinggal di unit hunian milik. Perubahan rumah cenderung dipengaruhi oleh perbedaan tipe hunian, dimana tipe hunian yang lebih kecil akan membuat penghuni melakukan perubahan terhadap rumah mereka.

Saat ini, bentuk transformasi perumahan di kawasan Rusun Pekunden masih tergolong kedalam *minor transformation* meskipun Rusun Pekunden telah berdiri selama lebih dari 25 tahun. Jika dilihat dari fisik bangunan Rusun yang berbentuk vertikal, Rusun akan sulit untuk dikembangkan karena fisik Rusun tidak bisa berubah banyak. Perubahan pada unit hunian, sarana dan prasarana di kawasan Rusun Pekunden juga cenderung bersifat temporer. Terlihat dari transformasi yang terjadi baru sampai sebatas perubahan dan penambahan fungsi secara temporer. Perubahan seperti penambahan bangunan baru yang bersifat permanen belum terjadi di kawasan Rusun Pekunden.

Kemampuan ekonomi penghuni yang tergolong rendah dapat mengakibatkan perubahan yang dilakukan penghuni menimbulkan kesan kumuh terhadap perumahannya (Sestiyani & Sariffuddin 2015). Terlihat bahwa meskipun transformasi perumahan saat ini masih tergolong kecil, namun sudah ada tanda-tanda kekumuhan di kawasan Rusun Pekunden. Tanda-tanda kekumuhan tersebut yaitu seperti munculnya bangunan tidak permanen (kamar mandi ilegal) di kawasan Rusun, adanya penambahan fungsi jalan/koridor (dapur, tempat cuci piring, barang-barang pribadi, parkir kendaraan, dsb) yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan/koridor dan kenyamanan pengguna jalan/koridor, sampah yang berserakan akibat rusaknya penutup shaft sampah sehingga menyebabkan pemandangan yang kotor, air

bersih yang dirasa sudah tidak mencukupi lagi untuk penghuninya serta terlalu banyaknya jumlah penghuni yang kurang seimbang dengan daya tampung ruang pada unit hunian mereka.

Transformasi perumahan di Rusun Pekunden saat ini bukan tidak mungkin akan terus terjadi seiring berjalannya waktu. Perubahan-perubahan yang dilakukan penghuni pada unit hunian, sarana dan prasarana yang ada di Rusun Pekunden cenderung tidak memperhatikan standar yang ada, ilegal atau melanggar aturan awal dan berdasarkan inisiatif pribadi.

4. KESIMPULAN

Rusun Pekunden merupakan kawasan perumahan yang didalamnya terdapat penghuni yang mendiaminya. Penghuni yang tinggal di kawasan Rusun Pekunden memiliki karakteristik sosio-ekonomi yang cukup homogen. Hal tersebut dikarenakan kondisi karakteristik sosio-ekonomi penghuni saat awal menghuni hingga saat ini juga tidak mengalami perubahan yang terlalu signifikan.

Sebagian besar penghuni telah melakukan perubahan pada unit huniannya karena merasa ruang yang disediakan pada unit hunian mereka belum mencukupi. Selain itu, terdapat pula hunian yang dimanfaatkan untuk mendapatkan penghasilan tambahan. Rumah bagi mereka tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga memiliki fungsi sebagai penunjang kesempatan keluarga (opportunity).

Perubahan unit hunian di Rusun Pekunden terjadi karena adanya peningkatan populasi didalam rumah tangga. Akibatnya, beban infrastruktur perumahan juga ikut meningkat dan dapat berdampak pada perubahan infrastruktur itu sendiri. Perubahan tersebut tidak terlepas dari adanya perubahan perilaku daripada penghuninya.

Dari kelima faktor karakteristik sosio-ekonomi yang ditemukan mempengaruhi kecenderungan penghuni dalam melakukan perubahan perumahan di Rusun Pekunden, jumlah anggota keluarga, pendapatan dan lama tinggal memiliki tingkat kekuatan yang sedikit lebih tinggi jika dibandingkan dengan dua faktor lainnya yaitu tipe hunian dan status kepemilikan. Kelima faktor tersebut memiliki tingkat kekuatan yang rendah karena dimungkinkan adanya faktor lain diluar karakteristik sosio-ekonomi yang juga mempengaruhi perubahan perumahan.

Bentuk transformasi perumahan di kawasan Rusun Pekunden termasuk kedalam kategori minor transformation karena tidak semua sub aspek mengalami perubahan. Selain itu, aspek karakteristik sosio-ekonomi, unit hunian, sarana dan prasarana juga tidak mengalami perubahan yang terlalu signifikan.

Keterbatasan pada ruang fisik bangunan Rusun yang berbentuk vertikal ternyata tidak menghentikan penghuni dalam melakukan perubahan perumahan. Cukup banyak penghuni yang melakukan perubahan terhadap unit hunian mereka. Meskipun transformasi perumahan saat ini masih tergolong kecil, namun sudah ada tanda-tanda kekumuhan di kawasan Rusun Pekunden. Bukan tidak mungkin seiring berjalannya waktu Rusun Pekunden akan kembali kumuh seperti dulu saat masih berbentuk rumah tapak.

Oleh karena itu, dibutuhkan pengawasan secara lebih ketat dan berkala oleh lembaga yang sesuai dengan perannya agar perubahan-perubahan yang dilakukan penghuni tidak membuat Rusun Pekunden menjadi kumuh kembali dan tetap layak huni. Disperkim Kota Semarang juga diharapkan tetap dapat memberikan bantuan perawatan fisik Rusun secara berkala.

Penelitian ini memiliki kekurangan yaitu faktor-faktor yang digunakan untuk melihat kecenderungan perubahan perumahan hanya sebatas karakteristik sosio-ekonomi saja. Dibutuhkan penelitian yang lebih mendalam dengan menggunakan lebih banyak faktor yang dianggap berpengaruh untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni dalam melakukan perubahan perumahan di Rumah Susun.

5. REFERENSI

- Aduwo, B.E., Ibem, E.O. & Opoko, P.A., 2013. Residents' transformation of dwelling units in public housing estates in Lagos, Nigeria: Implications for policy and practice. *International Journal of Education and Research*, 1(4), pp.5–20.
- Avogo, F.A., Wedam, E.A. & Opoku, S.M., 2017. Housing transformation and livelihood outcomes in Accra, Ghana. *Cities*, 68, pp.92–103.
- Bramley, G. et al., 2010. Estimating housing need.
- Dewi, M.L. & Kurniawati, W., 2013. Transformasi Fisik Spasial Kampung Kota di Kelurahan Kembang Sari Semarang. *Ruang*, 1(1), pp.161–170.
- Hassan, A., 2006. *The Scale and Causes of Urban Change in Pakistan*, Karachi: Ushba Publishing

International.

- Morris, E.W. & Winter, M., 1978. *Housing, Family and Society*, New York: Wiley.
- Pongai, P.A., Tresani, N. & Tjung, L.J., 2017. Kecenderungan Transformasi Hunian: Pengaruh Defisit Hunian dan Faktor-Faktor Lainnya (Studi Kasus Perumahan Bumi Karawaci). *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni*, 1(1), pp.262–271.
- Sestiyani, E. & Sariffuddin, S., 2015. Identifikasi Perubahan Perumahan di Perumahan Bumi Wanamukti, Kota Semarang. *Jurnal Pengembangan Kota*, 3(1), pp.49–59.
- Shiferaw, D., 1998. Self-initiated transformations of public-provided dwellings in Addis Ababa, Ethiopia. *Cities*, 15(6), pp.437–448.
- Sjaifoel, E. & others, 2008. Kajian Perubahan Fisik Rumah Tinggal pada Permukiman Perumnas Martubung Medan. *Sekolah Pascasarjana*.
- Sugiyono, M.P.K., 2012. *Kualitaitaif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2010. *Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif kualitatif dan R&D Bandung: Alfabeta*.
- Sunarti, S. et al., 2018. Hierarchy model of Tambak Lorok slum area transformation to support marine tourism kampung. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. p. 12061.
- Sunarti, S., Syahbana, J.A. & Manaf, A., 2015. Partnership Evaluation Model of Slum Upgrading in Mojosongo Sub-District, Surakarta City. In *Partnership for Sustainable Housing and Urban Development*. pp. 139–148.
- Turner, J.F.C. & Fichter, R., 1972. *Freedom to build: dweller control of the housing process*, Macmillan.