



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**TRANSFORMASI PERUMAHAN PADA KAWASAN
RUMAH SUSUN PEKUNDEK DI KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

AJENG PUSPITA DIOVANI

21040114140093

FAKULTAS TEKNIK

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

SEMARANG

APRIL 2019

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Ajeng Puspita Diovani
NIM : 21040114140093
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Tugas Akhir : Transformasi Perumahan pada Kawasan Rumah Susun Pekunden di Kota Semarang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

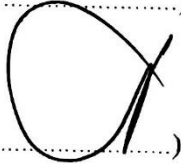
Pembimbing : Dr. Sunarti, S.T., M.T.

(..........)

Penguji I : Dra. Bitta Pigawati, Dipl.GE, MT

(..........)

Penguji II : Dr. -Ing. Asnawi Manaf, S.T.

(..........)

Semarang, 05 April 2019

Mengetahui,
Ketua Program Studi S1
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



Ir. Agung Sugiri, MPSt.
NIP. 196204031993031003

ABSTRAK

Rumah Susun merupakan perumahan publik yang pada umumnya disediakan oleh Pemerintah untuk mengatasi permukiman kumuh serta menyediakan rumah layak huni dan terjangkau bagi MBR. Hal tersebut nampaknya belum sepenuhnya terwujud pada Rusun Pekunden sebagai Rusun pertama di Kota Semarang. Selama lebih dari 25 tahun Rusun Pekunden berdiri telah terjadi perubahan pada kondisi fisik unit hunian, sarana dan prasarana serta kondisi non fisiknya. Perubahan fisik tersebut dikhawatirkan dapat memberikan dampak negatif bagi penghuni dan juga kualitas lingkungan Rusun Pekunden sehingga Rusun Pekunden menjadi kumuh kembali. Rumah susun memiliki karakteristik perumahan yang sedikit berbeda dengan rumah tapak karena Rusun memiliki ruang yang lebih terbatas untuk dilakukan perubahan. Perubahan yang dilakukan penghuni juga cenderung tidak memperhatikan standar yang ada dan melanggar aturan awal. Berdasarkan fenomena diatas, maka fokus penelitian ini adalah transformasi perumahan pada kawasan Rusun Pekunden.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bentuk transformasi perumahan pada kawasan Rusun Pekunden dan faktor-faktor karakteristik sosio-ekonomi yang mempengaruhinya. Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik analisis pada penelitian ini berupa statististik deskriptif untuk menganalisis karakteristik sosio-ekonomi penghuni, perubahan fisik perumahan dan bentuk transformasi perumahan serta crosstab yang menggunakan SPSS untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan perumahan. Jumlah responden pada penelitian ini di dapatkan melalui metode non probability sampling yaitu sampling jenuh. Seluruh populasi dijadikan responden sebanyak 88 unit hunian dengan pertimbangan setiap unit hunian diwakilkan oleh satu penghuni yang diutamakan pemilik unit hunian atau kepala keluarga.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa berdasarkan bentuk transformasinya, kawasan Rusun Pekunden termasuk kedalam kategori minor transformation karena transformasi yang terjadi tidak sampai mengubah kondisi atau bentuk awal yang ada dan hanya terjadi pada beberapa bagian saja. Transformasi pada karakteristik sosio-ekonomi penghuni serta kondisi fisik unit hunian, sarana dan prasarana di Rusun Pekunden tidak terlalu signifikan. Perubahan kondisi fisik tidak terlepas dari adanya perubahan perilaku penghuni dalam memanfaatkan ruang-ruang yang ada di Rusun Pekunden dan beberapa faktor sosio-ekonomi yang ditemukan mempengaruhi kecenderungan penghuni dalam melakukan perubahan perumahan. Jumlah anggota keluarga, pendapatan dan lama tinggal merupakan faktor yang memiliki pengaruh sedikit lebih kuat dibandingkan dengan dua faktor lainnya yaitu status kepemilikan dan tipe hunian. Transformasi unit hunian, sarana dan prasarana di kawasan Rusun Pekunden saat ini cenderung membuat Rusun terlihat kumuh. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan yang lebih ketat dan secara berkala dari lembaga terendah pemerintahan seperti pengurus Perhimpunan Penghuni Rumah Susun terkait perubahan-perubahan fisik yang terjadi. Hal tersebut bertujuan agar dapat mencegah Rusun Pekunden menjadi kumuh kembali dan tetap layak huni. Selain itu, perlu adanya insentif dan disinsentif yang diberikan kepada penghuni dalam menjalankan peraturan penghunian di Rumah Susun Pekunden.

Kata Kunci : Ruang, Rumah Susun, Sosio-Ekonomi, Transformasi