

**PERUBAHAN TATA LETAK RUANG RUMAH TINGGAL  
DISEPANJANG JALAN UTAMA LINGKUNGAN DIKAITKAN DENGAN KEGIATAN EKONOMI  
Studi Kasus Perumahan Plamongan Indah Semarang**

oleh:

Hermin Werdiningsih<sup>1</sup>; Djoko Indrosaptono<sup>2</sup>; Edy Darmawan<sup>3</sup>  
<sup>1,2,3</sup> Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Semarang  
Jl. Prof Sudarto SH Tembalang Semarang 50131

**ABSTRAK**

*Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi, kebutuhan perumahan juga semakin meningkat khususnya dikota-kota besar sebagai pusat pertumbuhan ekonomi. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak maka Pemerintah bersama dengan swasta membangun perumahan untuk berbagai lapisan masyarakat berupa real estate maupun perumnas yang dilengkapi dengan berbagai fasilitasnya. Kehidupan yang layak dari penghuni tidak terlepas dari lingkungannya yaitu terpenuhinya fasilitas yang dapat menampung kegiatan berkeluarga dan bermasyarakat. Arsitektur sebagai suatu lingkungan binaan senantiasa berusaha menjawab berbagai perkembangan dan perubahan yang terjadi sehingga arsitektur merupakan satuan ruang yang digubah, diwujudkan, dibina, ditata berdasarkan kaidah dan norma-norma yang berkembang dalam kehidupan masyarakat. Setiap desain arsitektur diharapkan dapat memenuhi kebutuhan baik fisik maupun psikologis manusia yang akan menghuninya, terutama dalam pembentukan lingkungan binaan perumahan, dimana didalamnya terjadi proses bermukim yang merupakan proses penyesuaian penghuni agar merasa nyaman, betah dalam bertempat tinggal dilingkungannya. Salah satu untuk membuat nyaman penghuni yang ada didalamnya adalah tersedianya aktivitas ekonomi disekitar perumahan tersebut. Tumbuhnya kegiatan perdagangan di perumahan pada jalan utama lingkungan Perumahan Plamongan Indah, tidak lepas dari adanya kesempatan yang dimiliki oleh lingkungan tersebut sebagai tempat untuk berlangsungnya kegiatan ekonomi.*

*Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan analisis secara kualitatif rasionalistik. Data-data yang dikumpulkan akan disajikan dalam bentuk tabel-tabel. Hal ini diperlukan dalam upaya menemukan hasil yang dipandang relevan terhadap fenomena yang akan diteliti dan dapat dicari hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya. Variabel penelitian adalah fisik dan non fisik sesuai dengan penelitian kualitatif. Variabel fisik meliputi visualisasi massa bangunan yang mencakup bentuk dan tata letak ruang. Variabel non fisik yang berkaitan dengan peraturan mengenai bangunan dan kondisi sosial ekonomi penghuni.*

*Hasil penelitian ini adalah bahwa proses penganalisaan dengan mempergunakan setting sebaran variabel-variabel penelitian dari para koresponden secara keseluruhan yang tersaji pada peta/ gambar. Hal ini ternyata sangatlah mempermudah penganalisaannya karena tervisualisasi secara gamblang.*

**Keyword:** *Perubahan tata letak ruang rumah tinggal, Perumahan, kegiatan ekonomi*

**Latar Belakang**

Dalam pembangunan manusia seutuhnya, perkara perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, sewajarnya menempati posisi unggulan (Budiardjo, E, 1987).

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi, kebutuhan perumahan juga semakin meningkat khususnya dikota-kota besar sebagai pusat pertumbuhan ekonomi. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak maka Pemerintah bersama dengan swasta membangun perumahan untuk berbagai lapisan masyarakat berupa *real estate* maupun perumnas yang dilengkapi dengan berbagai fasilitasnya.

Kehidupan yang layak dari penghuni tidak terlepas dari lingkungannya yaitu terpenuhinya fasilitas yang dapat menampung kegiatan berkeluarga dan bermasyarakat. Arsitektur sebagai suatu lingkungan

binaan senantiasa berusaha menjawab berbagai perkembangan dan perubahan yang terjadi sehingga arsitektur merupakan satuan ruang yang digubah, diwujudkan, dibina, ditata berdasarkan kaidah dan norma-norma yang berkembang dalam kehidupan masyarakat. Setiap desain arsitektur diharapkan dapat memenuhi kebutuhan baik fisik maupun psikologis manusia yang akan menghuninya, terutama dalam pembentukan lingkungan binaan perumahan, dimana didalamnya terjadi proses bermukim yang merupakan proses penyesuaian penghuni agar merasa nyaman, betah dalam bertempat tinggal dilingkungannya.

Rasa betah dan kerasan akan tumbuh bila lingkungan perumahan sebagai tempat tinggal juga mampu memenuhi kebutuhan psikologis seseorang, seperti rasa aman, nyaman maupun privasi (White dalam Snyder, 1996). Jadi manusia merupakan titik tolak konsep

pembangunan perumahan yang berwawasan pemukiman artinya bahwa didalam lingkungannya manusia harus dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang meliputi kegiatan sosial, pendidikan, peribadatan, usaha dan sebagainya.

Rumah adalah suatu gejala struktural yang bentuk dan organisasinya sangat dipengaruhi oleh lingkungan budaya yang dimiliki serta erat hubungannya dengan kehidupan penghuni (Rapoport, 1996). Manusia sebagai penghuni rumah, budaya, serta lingkungannya merupakan satu kesatuan yang erat, sehingga rumah sebagai lingkungan binaan merupakan refleksi dari kekuatan sosial budaya seperti kepercayaan, hubungan keluarga, organisasi sosial, serta interaksi sosial antar individu. Hubungan penghuni dengan rumahnya merupakan hubungan saling ketergantungan (*transactional interdependency*), yaitu manusia mempengaruhi rumah dan sebaliknya rumah mempengaruhi penghuninya.

Rumah bukan hanya sarana kehidupan semata, tetapi lebih merupakan proses bermukim, yaitu kehadiran manusia sebagai penghuni dalam menciptakan ruang hidup dalam rumah dan lingkungan sekitarnya. Nilai-nilai manusia seutuhnya menempati tempat yang utama dalam proses merancang rumah, sehingga perilaku penghuni, keinginan serta kebutuhan penghuni merupakan hal yang sangat penting dalam perancangan. Oleh karena perilaku manusia sebagai penghuni sangat menentukan kualitas dan bentuk rumah serta lingkungannya (Bell et al,1976)

Rumah dapat diartikan sesuai dengan konteks sudut pandangnya, demikian pula dengan fungsinya. Rumah bukan sekedar bangunan tetapi juga merupakan suatu konteks yang memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab terhadap aspek kehidupan manusia. Di masyarakat telah berkembang suatu keadaan dimana rumah bukan hanya berperan sebagai hunian terutama dalam kaitan dengan penghuninya. John F.C. Turner (Turner, 1990) mengungkapkan bahwa rumah mempunyai berbagai fungsi dan semua fungsi tersebut tergantung pada tujuan yang ingin dicapai yang berbeda antara yang satu dan lainnya tergantung tempat dan waktu.

Dengan meningkatnya jumlah penduduk dan semakin menurunnya kesempatan kerja terutama didaerah perkotaan, mengakibatkan kegiatan ekonomi perdagangan berskala kecil semakin tumbuh subur. Tempat-tempat yang strategis akan menjadi arena untuk kegiatan ekonomi perdagangan berskala kecil, seperti pedagang kaki lima, kios, warung dan toko. Hal tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan Suparlan (Suparlan, 1996), bahwa pertumbuhan penduduk perkotaan yang tinggi dan terbatasnya lapangan kerja, akan mengakibatkan terjadinya usaha komersial skala kecil yang diminati dan mudah dilakukan oleh masyarakat.

Ruang-ruang yang terletak ditepi jalan merupakan arena yang paling mudah dijadikan tempat untuk melakukan kegiatan ekonomi perdagangan tersebut.

Kota mempunyai berbagai tipe jalan, masing-masing dapat mempunyai makna khusus seperti *shopping street*, jalan tol, *monumental street*, *bazaar street*, *access road* dan lain-lain. Menurut Lang (Lang,1985), jalan diperuntukkan bagi manusia untuk berlalu lintas, baik menggunakan kendaraan maupun dengan jalan kaki. Fungsi nyata dan fungsi laten jalan sebagai properti dari setting sangat mempengaruhi dan dipengaruhi oleh aktivitas manusia memungkinkan untuk dapat menumbuhkan kegiatan atau aktivitas baru antara lain aktivitas ekonomi perdagangan baik barang maupun jasa.

Kegiatan perdagangan pada dasarnya adalah berlangsungnya proses tukar menukar yang dilakukan dua orang atau lebih, berlangsungnya aktivitas perdagangan retail diperlukan tempat atau *place* agar terjalin *face to face contact* antara penjual dan pembeli. Kegiatan perdagangan dapat terjadi dimana saja dengan memanfaatkan ruang-ruang kota. Ruang jalan sebagai segmen kota dapat menjadi arena untuk kegiatan perdagangan eceran secara tidak beraturan, kehadirannya dapat mengganggu kegiatan, ketertiban dan keindahan kota karena efek visual yang ditimbulkan

Kajian tentang perubahan pola tata letak rumah tinggal di lingkungan Perumahan dilakukan karena adanya aspek yang mendorong terjadinya perubahan fisik dalam konteks perubahan sosial ekonomi. Kajian yang dilakukan berangkat dari adanya fenomena perubahan fisik rumah tinggal yang sangat cepat terutama di jalan utama lingkungan perumahan dengan mengambil kasus di Perumahan Plamongan Indah yang merupakan perumahan yang dibangun oleh Swasta dalam waktu yang relatif singkat hampir 60 % dari rumah-rumah yang ada telah berubah fungsi tidak hanya sebagai rumah tinggal, tetapi juga sebagai tempat usaha perdagangan baik barang maupun jasa.

Tumbuhnya kegiatan perdagangan di perumahan pada jalan utama lingkungan Perumahan Plamongan Indah, tidak lepas dari adanya kesempatan yang dimiliki oleh lingkungan tersebut sebagai tempat untuk berlangsungnya kegiatan ekonomi. Kondisi ini terkontrol oleh para penghuni dengan memanfaatkan rumah dan halaman untuk arena perdagangan. Perubahan fungsi perumahan menjadi bangunan komersial menimbulkan beberapa permasalahan baik diluar rumah yaitu adanya penetrasi ruang publik kelokasi perumahan dimana jalan digunakan sebagai tempat parkir maupun didalam rumah yaitu tumbuhnya ruang perdagangan atau perubahan fungsi ruang yang ada menjadi ruang perdagangan dengan memanfaatkan kedekatan dengan ruang jalan. Ruang jalan mempunyai berbagai peranan bagi kehidupan manusia, sedangkan manusia mempunyai kebutuhan,

motivasi dan persepsi terhadap suatu lingkungan, sehingga melakukan aksi untuk mengubah dan memanfaatkan ruang jalan dan perumahan untuk memenuhi keinginan melakukan kegiatan ekonomi.

Dari kondisi tersebut diatas perlu dilakukan penelitian tentang perubahan fisik dan pengaruh aspek-aspek non fisik yang melatar belakangi merupakan salah satu upaya menggali potensi serta aspek strategi pengembangan melalui pendekatan kontekstual. Hasil temuan tersebut merupakan sumbangan yang mendukung dalam upaya membentuk peraturan bangunan dalam operasionalnya bagi lingkungan pemukiman secara umum dan masukan bagi pengembang selanjutnya untuk dapat mengolah zona secara tepat sehingga dapat mengantisipasi terjadinya perkembangan rumah tinggal yang mengarah kepada ketidak teraturan dalam suatu lingkungan pemukiman.

#### **Hakekat Manusia sebagai Penghuni Rumah**

Rumah atau perumahan baru bisa dikatakan mempunyai arti apabila dikaitkan dengan manusia / keluarga yang menempatinnya (penghuni). Keduanya terdapat hubungan yang sangat erat/hubungan structural dan bukan sekedar benda/bangunan sebagai sarana hidup, tetapi lebih jauh merupakan proses bermukim (woning), yakni berkenaan dengan penciptaan ruang hidup dalam lingkungan alam sekitar dengan menstrukturisasikannya menjadi dunia yang manusiawi.

#### **Fungsi rumah tinggal**

Dari uraian terdahulu dapat diperoleh pernyataan bahwa rumah (perumahan) sangat berperan erat dengan kehidupan manusia karena tinggainya tingkat kemanfaatnya. Terbagi fungsi-fungsi rumah dalam kehidupan manusia/keluarga antara lain dapat dikemukakan sebagai berikut :

##### **a. Rumah sebagai tempat hunian**

Rumah sebagai wadah atau media kehidupan manusia, menampung sebagian besar waktu hidup manusia. Manusia menghuni, bertinggal, bermukim, menetap didalam rumah. Karenanya rumah disebut pula *Maison* atau *Mansio* yang menunjukkan tempat yang menunjukkan tempat dimana manusia tinggal secara menetap.

Bermukim pada dasarnya adalah *demeurer* yang pada intinya mengacu kepada adanya ketenangan (*innerlijkheid*) ruang yang membawa pula ketenangan rohani bagi manusia.

##### **b. Rumah sebagai mediasi**

Rumah adalah artian luas mengandung beberapa dimensi atau multi dimensi antara lain dimensi keTuhanan, dimensi manusiawi, dimensi alami dan dimensi materi. Rumah sebagai mikro kosmos, sebagai pengejawantahan dari dunia luar atau makro kosmos. Kesemuanya mempunyai keterkaitan yang sangat erat. Jadi ada jaring-jaring hubungan antara manusia -

sesama – alam dan Tuhan, yang dimanifestasikan kedalam rumah. Dengan demikian rumah merupakan mediasi dari berbagai aspek yang multi dimensi. Jadi terjadi mediasi berkesinambungan dan dialektis (di dalam rumah) yang mengembangkan mutu kehidupan manusia.

##### **c. Rumah sebagai arsenal**

Yang dimaksud yakni manusia memperoleh kesegaran/kekuatan kembali. Penyegaran kembali kekuatan dalam arti fisik maupun rohani dengan beragam kegiatan didalam rumah seperti : makan, minum, tidur, bercengkerama dan sebagainya. Suasana yang positif sangat menunjang proses penyegaran tersebut. Karenanya rumah diharapkan tidak sekedar *house* tetapi lebih cenderung dalam artian *home* bagi penghuninya maupun masyarakat dilingkungannya.

##### **d. Rumah sebagai wadah sosial**

Rumah merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi. Tempat awal dimana seseorang diperkenalkan kepada norma, adat istiadat dan agama/budaya.

Melalui interkasi dengan lingkungan fisik dan lingkungan sosial budaya, barulah seseorang dapat disebut sebagai manusia insani/ yang lengkap.

#### **Motivasi**

Motivasi merupakan akar dari perilaku, sehingga motivasi yang berbeda akan menghasilkan perilaku yang berbeda dan selanjutnya akan menghasilkan kebutuhan yang berbeda pula. Terdapat 8 faktor yang mempengaruhi motivasi yaitu (Deasy with Lasswell, 1985) :

- pola persahabatan (*friendship formation*)
- kelompok sosial (*group membership*),
- ruang pribadi (*personal space*),
- status pribadi (*personal status*),
- teori,
- komunikasi,
- isyarat (*cue searching*) dan
- keamanan pribadi (*personal safety*).

#### **Kebutuhan**

Kebutuhan merupakan suatu yang mutlak bagi kehidupan manusia, sehingga harus terbentuk keseimbangan antar fungsi, kegiatan serta mencerminkan identitas manusia. Studi tentang kebutuhan dasar manusia (Richard ert all, 1986) menyebutkan terdapat beberapa kebutuhan dasar yang merupakan hak (*rights*), yaitu :

- Teritorial, yaitu wilayah kepemilikan penghuni yang berkaitan dengan ruang luar dan berpengaruh pada : pemenuhan kebutuhan psikologis dan fisiologis serta perancangan bangunan yaitu pengaturan tata letak bangunan.
- Orientasi, yaitu arah rumah untuk menentukan memanfaatkan potensi alam seperti matahari,

angin, pemandangan dan berpengaruh pada kenyamanan penghuni.

- Keleluasan pribadi (*privacy*), yang merupakan kebutuhan tak teraga yang memerlukan jalan masuk yang harus sesuai dengan kapasitas dan fungsinya.
- Kemudahan (*convenience*), yaitu derajat kemudahan fisik yang mempengaruhi kenyamanan dan kesenangan penghuni.
- Identitas (*identity*) yaitu keinginan untuk mengungkapkan jati diri penghuni. Identitas diperlihatkan pada elemen-elemen arsitektur dan bentuk estates (Burden, 1995) pada tampilan rumahnya.
- Kemudahan pencapaian (*accessibility*) berhubungan dengan lingkungan disekitarnya dan tergantung pada tingkat kebutuhan.
- Keselamatan adalah rasa aman pada tempat tinggal dari gangguan keselamatan yang mengancam.

**Pendekatan Penelitian**

Sesuai dengan tujuan dari studi ini, yaitu untuk meneliti perubahan tata letak ruang rumah tinggal dalam upaya yang dilakukan penghuni dalam mengatur dan melakukan perubahan ruang serta faktor yang berpengaruh dalam kaitannya dengan kegiatan ekonomi dan kegiatan bertempat tinggal penghuni, sehingga operasionalisasi studi ini dilakukan dengan mengikuti alur pikir pengembang paradigma alamiah. Di dalam konteks penelitian ini, institusi arsitektur dipahami sebagai bagian dari totalitas sistem sosial yang berada dalam keadaan kait mengkait dengan variable social lainnya.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan analisis secara kualitatif rasionalistik. Penelitian Kualitatif tidak bertujuan untuk merumuskan karakteristik populasi atau menarik inferensi yang berlaku bagi suatu populasi, namun merupakan penelitian yang mengemukakan fenomena yang terjadi dan melihat serta mencari saling hubungannya. Pendekatan fenomenologi dilakukan untuk memenuhi secara menyeluruh fenomena yang terjadi : proses stimulasi respon, struktur masyarakat, persepsi penghuni, dan sebagainya.

Penelitian ini merupakan gabungan metoda survai diskriptif dengan analisis menggunakan tabulasi sederhana terhadap suatu lokasi sebagai kasus. Data-data yang dikumpulkan akan disajikan dalam bentuk tabel-tabel. Hal ini diperlukan dalam upaya menemukan hasil yang dipandang relevan terhadap fenomena yang akan diteliti dan dapat dicari hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya.

Variabel penelitian adalah fisik dan non fisik sesuai dengan penelitian kualitatif. Variabel fisik meliputi visualisasi massa bangunan yang mencakup bentuk dan

tata letak ruang. Variabel non fisik yang berkaitan dengan peraturan mengenai bangunan dan kondisi sosial ekonomi penghuni.

Dari variabel-variabel tersebut kemudian dijabarkan dalam beberapa sketsa perubahan tata letak ruang dari responden. Dari hasil kuisener tersebut dicari tingkat hubungan variabel fisik dan non fisik.

1. Variabel Penelitian

Variabel penelitian dikelompokkan dalam 2 kelompok, yaitu :

Variabel fisik berkaitan dengan kondisi fisik bangunan rumah tinggal yang berkaitan dengan :

- Tata ruang dalam
- Tata ruang luar
- Tampilan bangunan

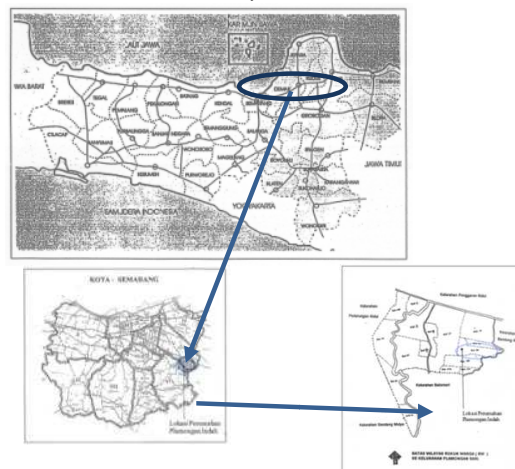
Variabel non fisik, yang berkaitan dengan kondisi sosial, kondisi ekonomi serta persepsi penghuni terhadap kondisi lingkungan yang berpengaruh kepada perubahan yang terjadi pada tata letak dan tampilan bangunan.

2. Populasi Sampel

Dalam penelitian ini lokasi penelitian telah dibatasi didepan adalah sepanjang jalan utama lingkungan menggunakan purposive sample populasi sampel diambil adalah dengan mensensus semua rumah tinggal sepanjang jalan tersebut sejumlah 147 unit rumah. Batasan fisik dari sampel pengamatan ini, yang menggambarkan lokasi studi, berupa setting jalan utama lingkungan dan lokasi rumah tinggal di kanan - kiri jalan tersebut

**Kedudukan Kota Semarang.**

Kota Semarang sebagai ibu kota Propinsi Jawa Tengah, berada di 109 50' – 110 35' Bujur Timur dan 6 50' – 7 10' Lintang Selatan. Kota Semarang secara geografis berada didaerah pantai utara Jawa. Sebagai ibu kota dan kota terbesar Kota Semarang menjadi pusat pertumbuhan dan pusat pemenuhan kebutuhan bagi kota dan daerah sekitarnya.



Gambar 1 :

Peta Wilayah Kecamatan Pedurungan

Dalam strategi Pembangunan Nasional, menurut NUDS (National Urban Development Strategy) Kota Semarang disamping sebagai ibu kota provinsi juga sebagai kota pusat pembangunan dalam skala nasional.

Dalam sistem perkotaan regional, kedudukan kota Semarang berfungsi sebagai pusat kegiatan regional memiliki pertumbuhan lebih besar dibandingkan dengan kota di sekitarnya. Potensi dari kota dalam konteks regional, antara lain sebagai pintu gerbang ke kawasan nasional dan mempunyai potensi untuk mendorong perkembangan kota – kota sekitarnya, pusat jasa pemerintahan dan perdagangan, pusat jasa keuangan dan perbankan bagi wilayahnya, pusat simpul transportasi darat, laut maupun udara, pusat kolektor dan distributor produk-produk daya alam dan industri.

Kota Semarang mempunyai infrastruktur yang cukup baik, mampu mendukung berbagai kegiatan perkotaan seperti : pemerintahan, pemukiman, industri, perdagangan dan lain-lain. Kondisi ini sangat mendukung peran kota Semarang sebagai penggerak kegiatan ekonomi, sosial budaya, politik dan pertahanan keamanan regional.

Dalam strategi pembangunan kota, Kota Semarang dibagi dalam 10 Bagian Wilayah Kota (BWK) sebagai dasar untuk pelaksanaan program-program kegiatan pembangunan terencana (lihat Gambar 1). Tujuan dari pembagian wilayah kota tersebut, antara lain untuk meningkatkan peranan pelayanan masing-masing ruang kota dan mampu berfungsi sebagai wadah kegiatan dalam suatu sistem pembangunan kota yang komprehensif. Dengan memberikan kejelasan pemanfaatan ruang, pengaturan dan pengarahannya pembangunan sehingga diharapkan dapat menciptakan ruang kota yang berkualitas dan dapat mengurangi serta menanggulangi dampak negatif yang timbul akibat pembangunan.

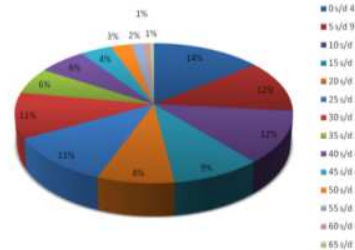
Kelurahan Plamongsari termasuk dalam wilayah Kecamatan Pedurungan yang terletak diujung timur Kota Semarang berbatasan dengan Kabupaten Demak. Peta wilayah Kecamatan Pedurungan dapat dilihat pada Gambar 4.3. Sedangkan batas-batas wilayahnya adalah :

- Sebelah Utara : Kelurahan Penggaron Kidul
- Sebelah Selatan : Desa Batusari Kabupaten Demak
- Sebelah Timur : Desa Bandung Rejo Kabupaten Demak
- Sebelah Barat : Kelurahan Pedurungan Kidul

**3.2 Kondisi Kependudukan**

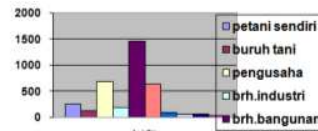
Jumlah keluarga Di Kelurahan Plamongsari 2707 KK dengan jumlah penduduknya 11.064 jiwa dengan

perbandingan laki-laki dan perempuan seimbang terdiri dari 5.463 laki-laki dan 5.841 perempuan. Rincian penduduk berdasarkan kelompok umur dan jenis kelamin dapat dilihat sebagai berikut.



Gambar 3 : Diagram Komposisi Kependudukan menurut umur dan jenis kelamin penduduk Kelurahan Plamongan Sari tahun 2002

Mata pencaharian atau pekerjaan penduduk yang terbesar adalah sebagai buruh tani sebesar 48 %, karena pada daerah ini terdapat 15 buah industri besar dan sedang, kemudian diikuti dengan buruh bangunan dan pegawai negeri sipil. Secara rinci dapat dilihat pada diagram berikut (lihat gambar 4)



Gambar 4: Diagram Komposisi Tingkat pekerjaan tahun 2002

**Perumahan Plamongan Indah**

Perumahan Plamongan Indah merupakan salah satu perumahan dari sekian banyak perumahan yang marak akhir-akhir ini di kota Semarang dan dibangun oleh Pengembang PT. Kini Jaya Indah Semarang.

Perumahan ini sebenarnya sudah lama dibangun sekitar tahun 1987 dan baru sekitar tahun sembilan puluhan berkembang dengan pesat, hingga sekarang masih terus memperluas wilayah pembangunannya kearah timur, selatan yang masuk dalam wilayah Kabupaten Demak dan kearah barat.

Perumahan Plamongan Indah terbagi dalam 2 lokasi, lokasi yang pertama dengan akses utama dari Jalan Majapahit kearah Purwodadi. Lokasi kedua merupakan perumahan yang baru dibangun sekitar tahun 2000 dengan akses utama dari jalan kearah Pucang Gading dengan nama Perumahan Gardenia.

Wilayah pengamatan termasuk dalam lokasi yang pertama, dimana pada lokasi ini mengalir Kali Bagong yang membagi wilayah ini menjadi dua dimana yang berada disebelah barat Kali Bagong termasuk dalam Wilayah administrasi Kelurahan Plamongsari Kecamatan Pedurungan Semarang, sedangkan di sebelah Selatan – Timur masuk dalam Wilayah administrasi Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak.



Gambar 5 :  
Peta Kelurahan Plamongsari

**a. Batas Fisik**

Perumahan Plamionsan Indah meliputi hampir sepertiga wilayah kelurahan yang terdiri dari 6 RW dan 42 RT dengan rincian :

- RW V terdiri dari 4 RT
- RW VI terdiri dari 7 RT
- RW VII terdiri dari 11 RT
- RW VIII terdiri dari 9 RT
- RW XIV terdiri dari 6 RT
- RW XVI terdiri dari 5 RT

Sedangkan batas lokasi adalah :

- Sebelah Utara : Jalan Majapahit
- Sebelah Selatan : Kelurahan Batusari Demak
- Sebelah Timur : Kali Bagong Kecamatan Mranggen Demak
- Sebelah Barat : RW IV

**b. Kondisi Topografis**

Terletak pada dataran rendah dengan ketinggian 2-3 meter dpl dan relatif datar. Merupakan daerah bekas persawahan dan tegalan dengan struktur tanah secara umum merupakan tanah hitam.

**c. Karakteristik Lokasi Penelitian**

Perumahan Plamongan Indah menyediakan berbagai tipe rumah dimana hingga saat ini udah lebih dari 10.000 unit rumah dari blok A sampai J dengan tingkat hunian hampir 80 %. Selain menyediakan rumah siap huni juga menyediakan kapling siap bangun dimana pembangunannya dengan tipe khusus atas permintaan calon penghuni oleh Pengembang maupun dibangun sendiri.

**4. Temuan Pola Perubahan**

Identifikasi pola perubahan tata letak ruang rumah tinggal dalam uraian berikut ini ditinjau dari persepsi penghuni terhadap ruang dalam dan ruang luar rumah tinggal berkaitan dengan kegiatan ekonomi yang dilakukan penghuni dan lingkungannya.

**5. Pembahasan pertama**

**a. Hubungan antara kegiatan ekonomi dan fungsi rumah tinggal**

Sebagaimana telah dipaparkan didepan, bahwa di perumahan Plamongan Indah, terdapat 147 buah rumah yang terbagi menjadi 4 (empat) type.

Sebaran dari keempat type tersebut dapat dilihat pada gambar 01 dalam lampiran. Dimana type 54 da 75 mendominasi pada awal jalan masuk lingkungan perumahan. Type 45 sebanyak 103 unit (68,71 %) rumah tersebar hingga akhir jalan lingkungan tersebut.

Dari sisi fungsi kegiatan usaha dalam hal ini adalah kegiatan ekonomi yang menghasilkan barang atau jasa, sebagaimana telah disinggung pada point 5.1.2b (bab 5 tentang Temuan Pola Perubahan) mengemukakan bahwa hanya terdapat 64 unit rumah dari 147 unit berstatus tetap sebagai rumah tinggal, artinya terdapat 56,46 % (83/147) fungsi rumah tinggal telah berubah menjadi / sebagian kegiatan ekonomi.

Perubahan tersebut dapat dilihat pada gambar



Gambar 6  
Diagram yang menunjukkan prosentase dari masing-masing type terhadap perubahan jenis usaha ekonomi

Dari diagram 6.2 dapat dilihat bahwa 61,44% (51/83) rumah tinggal melakukan kegiatan ekonomi yang menghasilkan barang. Hal ini memperlihatkan separuh lebih rumah difungsikan sebagai tempat kegiatan ekonomi penghasil barang. Sedangkan sisanya, rumah tinggal melakukan kegiatan ekonomi jasa dan campuran (jasa+barang).

Sedangkan sebarannya dapat dilihat pada gambar 6.3, namun pengelompokannya hanya dibagi dalam:

- barang : dalam arti rumah juga berfungsi sebagai tempat kegiatan usaha ekonomi yang menghasilkan/menjual barang maupun tempat usaha murni menghasilkan/menjual barang.
- jasa : dalam arti rumah juga berfungsi sebagai tempat kegiatan usaha ekonomi yang menghasilkan jasa maupun tempat usaha murni yang menghasilkan jasa.
- campuran : dalam arti rumah juga berfungsi sebagai tempat kegiatan usaha ekonomi yang menghasilkan barang dan jasa.

- Rumah tinggal yang berfungsi sebagai tempat kegiatan ekonomi barang menyebar merata di sepanjang jalan utama lingkungan hampir di semua tipe rumah yang ada, diawali dengan jalan Kelapa Gading Raya di sisi barat tipe 54 dan tipe 36.
- Kemudian pada jalan Kelapa Sawit Raya mendominasi pada rumah tipe 45 dan sepanjang jalan Jati Raya juga pada rumah-rumah tipe 45.
- Rumah tinggal yang berfungsi sebagai tempat kegiatan ekonomi jasa juga menyebar secara acak berselang-seling sepanjang jalan utama lingkungan. Pada ujung jalan Kelapa Gading Raya didominasi oleh tipe 75, melakukan kegiatan ekonomi jasa.
- Campuran seperti halnya jasa juga menyebar acak disepanjang jalan utama lingkungan. Hal ini karena banyaknya rumah tinggal yang melakukan kegiatan ekonomi lebih dari satu.

Dengan melihat sebaran dapat dijelaskan bahwa:

- Pertama, semakin besar tipe rumah tinggal di lingkungan tersebut, perubahan kegiatan ekonomi

‘formal’ nya berbanding terbalik. Dengan dua pengertian, pertama pertumbuhan sektor informal yang makin berkembang secara tidak tertata dan kedua kegiatan ekonomi yang berkategori formal akhirnya didominasi oleh tipe-tipe rumah yang lebih kecil ( tipe 45 dan 36 ).

- Kedua, pola sebaran kegiatan ekonomi diawal hingga pertengahan setting jalan utama lingkungan berpola A-B-A-B, artinya penempatannya berselang statis antara rumah tinggal dan tempat usaha. Makin ke arah ujung setting jalan tersebut pola penempatan kegiatan ekonomi makin mendominasi. Hal ini ‘mungkin’ disebabkan karena penempatan pangkalan terminal bus dan arah dari pengembangan kompleks perumahan Plamongan Indah.

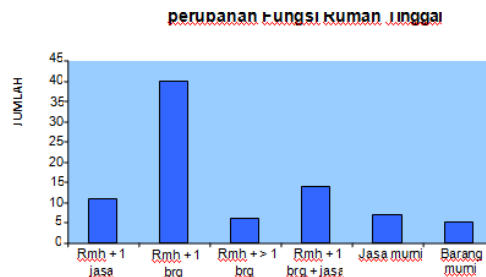
**6.Pembahasan Kedua**

**a.Hubungan antara kegiatan ekonomi dengan arah perubahan**

Pada bahasan hubungan antara kegiatan ekonomi dengan arah perubahan yang terjadi terhadap rumah tinggal tentunya berkaitan dengan terbentuknya ruang-ruang baru baik jenis ruang, besaran ruang, orientasi ruang, dan hubungan ruang, namun dalam hal ini saya hanya membatasi pada arah perubahan ruang yang berhubungan dengan kegiatan ekonomi dan berkorelasi dengan setting jalan lingkungan utama.

Keberadaan ruang terbuka atau lahan kosong pada rumah tinggal berbeda-beda, hal ini berkaitan dengan peralatan rumah tinggal terhadap setting jalan lingkungan utama. Lahan kosong inilah yang memberi peluang untuk pengembangan dan pemanfaatan fungsi lain dari rumah tinggal. Arah perubahan yang terjadi dapat dilihat pada diagram berikut ini;

Bagian depan	=	19/83
Bagian samping	=	31/83
Bagian belakang	=	5/83
Ruang privat	=	2/83
Perubahan total	=	22/83
Asli	=	4/83
		83



Gb. 7 Arah perubahan yang terjadi pada rumah tinggal yang melakukan kegiatan ekonomi



Arah perubahan yang terjadi berkaitan dengan kegiatan usaha ekonomi yang dilakukan penghuni tidak hanya tergantung pada keberadaan lahan kosong tetapi keberadaan jalan lingkungan tersebut.

Dari diagram di atas 31 unit atau 37,34% rumah mengalami perubahan kearah samping sedangkan 26,5% mengalami perubahan total yaitu bisa berarti perubahan secara menyeluruh horisontal atau vertikal. Sedangkan arah sebenarnya dapat dilihat pada gambar. 21

Rumah type 36 berderet pada sebagian sisi jalan Jati Raya dan sebagian sisi jalan Kelapa Gading, orientasi rumah ini menghadap ke arah jalan, perletakan rumah pada tanah kapling dengan batas dinding depan tepat pada batas garis sempadan muka bangunan (GSMB) sehingga mempunyai lahan kosong pada bagian depan sampai batas sisi depan kapling. Sedangkan pada sisi kiri dan kanan berbatasan dengan bangunan rumah tinggal lainnya. Pada bagian lain belakang juga masih terdapat lahan kosong.

Pada rumah type 36 arah perubahan yang terbesar adalah ke arah depan (16/11) dengan perubahan ruang pada bagian depan dengan penambahan ruang baru yang merupakan tempat usaha, hal ini dapat dilihat pada akhir jalan Kelapa Gading Raya.

Rumah type 45 ada 2 (dua) macam yaitu yang berorientasi ke arah jalan utama lingkungan terdapat di akhir jalan Kelapa Gading Raya dan sebagian besar jalan Kelapa Sawit Raya. Sebagian besar 11/23 mengalami perubahan ke arah depan. Sedangkan pada sepanjang jalan Jati Raya didominasi oleh rumah type 45, namun rumah tersebut terletak pada ujung jalan (*hook*) dengan orientasi ke arah masing-masing jalan lingkungan dengan sisa lahan ke arah depan dan pada salah satu sisi kiri atau

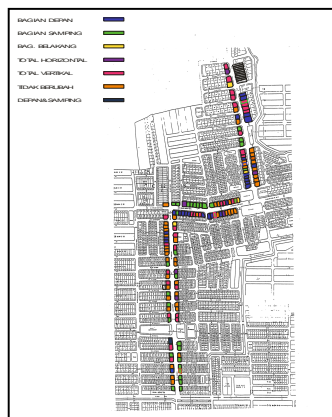
kanan rumah tinggal, sebagian besar 21/32 (65%) arah berubah ke arah samping dan sisanya 5/32 mengalami perubahan total dan sebagian kecil perubahan ke arah depan dan belakang.

Rumah type 54 dan 75 pada ujung awal jalan utama lingkungan mengalami perubahan total baik horisontal maupun vertikal.

Dengan melihat arah perubahan yang terjadi dikaitkan dengan kegiatan ekonomi yang dilakukan dapat dikemukakan fenomena sebagai berikut:

- Perubahan total yang dilakukan penghuni rumah untuk menampung kegiatan usaha jasa seperti rumah tinggal di ujung jalan utama lingkungan jalan Kepala Gading Raya sebagai Rumah Sakit ibu dan anak (type 75) dan tempat praktik dokter, apotek (type 54) yang merupakan tipe-tipe besar. Sedangkan pada tipe kecil rumah tinggal yang mengalami perubahan total digunakan sebagai kegiatan jasa Taman Kanak-Kanak (TK), tempat kursus dan usaha barang bermodal menengah ke atas (toko bahan bangunan)
- Arah perubahan rumah tinggal yang berfungsi sebagai tempat usaha tergantung dari orientasi bangunan dengan tujuan mencapai kedekatan dengan konsumen dimana untuk jenis usaha ekonomi yang menghasilkan atau menjual barang dimana membutuhkan kontak *face to face*.

Guna memperjelas visualisasi arah pembangunan dan bentuk ruang baru, dapat dilihat pada gambar dan lampiran



Gb. 8

Arah profil perkembangan kegiatan usaha pada rumah tinggal dari masing-masing type.

**Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan pada rumah tinggal**

Dalam pembahasan ini, bertujuan untuk mencari jawab sebab-sebab perubahan dan faktor-faktor penting



yang ada dalam perubahan. Ada 5 bagian pembahasan, yaitu:

- Hubungan dengan tingkat kebutuhan kegiatan ekonomi
- Hubungan dengan kepemilikan rumah tinggal
- Hubungan antara kegiatan dengan sasaran usaha
- Hubungan dengan tingkat modal
- Hubungan dengan penggunaan tenaga kerja.

**b.Hubungan Dengan Tingkat kebutuhan kegiatan ekonomi**

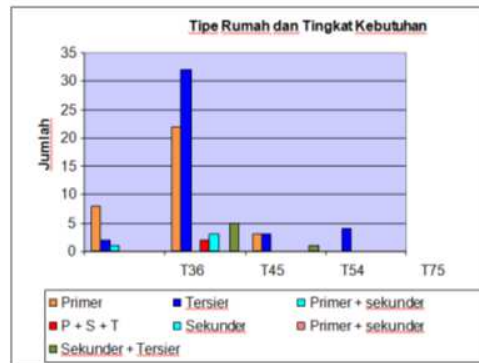
Sebagaimana telah dipaparkan pada bab sebelumnya bahwa yang dimaksud dengan tingkat kebutuhan kegiatan ekonomi di sini adalah seberapa banyak kegiatan dalam pemenuhan kebutuhan primer, sekunder dan tersier.

Dengan menghubungkan antara sebaran tipe rumah dan sebaran terciptanya tempat usaha dari masing-masing katagori ini, maka dapat menarik kesimpulan faktor-faktor yang menyebabkan perubahannya, yang tidak lain karena tuntutan kebutuhan masyarakat lingkungannya.

Hubungan antara tipe-tipe rumah tinggal dan tingkat kebutuhan terciptanya kegiatan ekonomi ini, dapat dilihat pada gambar 22

- Tipe 36, sebanyak 8/11 perubahan kegiatan ekonominya untuk kebutuhan primer, seperti banyak ditemukan warung-warung makanan dan belanja masakan harian.
- Tipe 45, selain kegiatan ekonomi kategori tersier menduduki jumlah yang banyak (32/61). Pada tipe ini, segala tingkatan kebutuhan dapat ditingkatkan.
- Sedangkan tipe 75, perubahan kegiatan ekonomi di dalamnya hanya ditemukan tingkat kebutuhan tersier yang tentunya sepadan dengannya.

Dan pada grafik tersebut didapatkan fenomena, bahwa karena masing-masing unit rumah tidaklah selalu membuka satu kegiatan usaha, artinya banyak ditemukan dua-tiga kegiatan usaha didalamnya, sebagaimana telah dipaparkan di analisa pembahasan diatas, maka dalam satu unit rumah tinggal tidaklah menutup kemungkinan ditemukan berbagai kombinasi kegiatan usaha, seperti tersedianya campuran kebutuhan primer dan sekunder, primer dan tersier, ataupun campuran antara ketiganya



Gambar 9 :

*Diagram yang memperlihatkan hubungan masing-masing tipe dengan tingkat kebutuhan kegiatan usaha.*

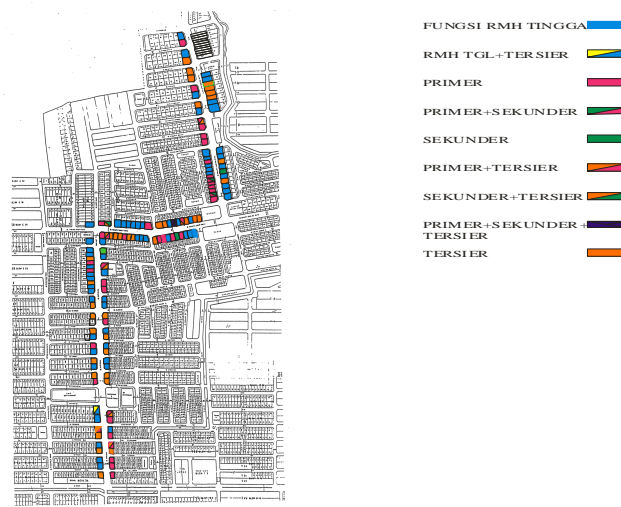
Dengan melihat peta sebaran katagori tingkat kebutuhan terhadap tipe rumah maupun setting jalan utama lingkungan Perumahan Plamongan Indah, dapat dilihat pada gambar 23 berikut ini.

Dimana dapat dijelaskan dua hal yang penting dari pola sebarannya:

- Pertama, semakin besar tipe rumah tinggal di lingkungan tersebut, tingkat pelayanan

kebutuhan pada kegiatan ekonominya pada tingkat kebutuhan tersier. Tepatnya pada tipe 45, tingkat pelayanan usahanya hampir merata untuk ketiga kriteria ini (primer, sekunder, dan tersier), walau posisi tersier mendominasi dari ketiganya.

- Sedangkan semakin kecil tipe rumah tinggal tersebut, tingkat pelayanannya didominasi oleh



Gambar 10  
Pola perubahan ekonomi pada tipe-tipe rumah tinggal Plamongan Indah dari sisi tingkat kebutuhan.

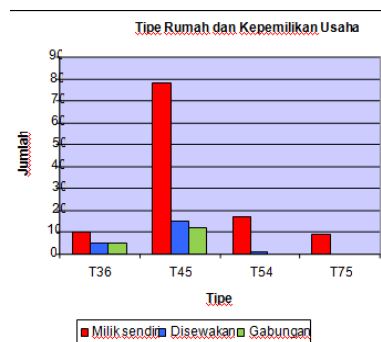
kebutuhan primer. Hal ini dapat berwujud suatu warung makan, kelontong dan pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Suasana seperti ini dapat ditemukan pada ruas jalan lingkungan pada bagian ujung /akhir, tepatnya pada jalan Jati Raya.

b. Hubungan Dengan Kepemilikan rumah tinggal

Yang dimaksud dengan kepemilikan dalam melakukan kegiatan ekonomi disini adalah status kegiatan usaha ekonominya dengan pengelolaan milik sendiri, disewakan maupun campuran antara keduanya.

Dengan menghubungkan antara sebaran tipe rumah dan sebaran status kepemilikan tempat usaha dalam tempat tinggal tersebut, maka kita dapat menarik kesimpulan faktor-faktor yang menyebabkan perubahannya, yang tidak lain karena status kepemilikannya.

Hubungan antara tipe-tipe rumah tinggal dan status kepemilikan kegiatan ekonomi tersebut (83 koresponden berkegiatan ekonomi) dapat dilihat pada gambar 25



Gambar 11  
Diagram yang memperlihatkan hubungan masing-masing tipe dengan status kepemilikan usaha ekonominya.

- Status kegiatan ekonominya milik sendiri terdapat 48/83, hal ini dapat kita lihat dari usahanya membuka toko kelontong ataupun kegiatan untuk pemenuhan kebutuhan primer.

- Berstatus disewakan terdapat cukup banyak, yaitu 20/83. hal ini banyak berupa wartel, persewaan VCD, usah air minum, yang rata-rata berupa kegiatan ekonomi berstatus kebutuhan sekunder.
- Dan masih banyak ditemukan usaha campuran keduanya, seperti halnya analisa di atas, karena masing-masing unit rumah tidaklah selalu membuka satu kegiatan usaha di dalamnya, maka dalam satu unit rumah tinggal tidaklah menutup kemungkinan ditemukan berbagai kombinasi kepemilikan.

Secara visual, untuk memperoleh pola sebaran dan percepatan dari hubungan keduanya (tipe rumah dan kepemilikannya) , maka dapat dilihat peta setting jalan utama lingkungan Perumahan Plamongan Indah (lihat gambar 6.11 berikut ini). Dimana dapat dijelaskan dua hal penting dari pola persebarannya :

Pada setting jalan utama lingkungan diawal dan ditengah dimana didominasi oleh rumah-rumah dengan tipe besar (T45 dan T75) dimana merupakan suatu usaha kegiatan ekonomi dengan status kepemilikan sendiri dan campuran, sedangkan pada akhir ruas jalan merupakan status kepemilikan disewakan adalah rumah tinggal dengan tipe kecil (T35 dan T45).

Pada tipe-tipe besar dengan status kepemilikan sendiri memang kegiatan ekonomi yang dilakukan merupakan kegiatan yang telah direncanakan sesuai dengan kesiapan modal yang dimilikinya, seperti rumah sakit. Berbeda dengan pada tempat usaha dengan status kepemilikan campuran, kegiatan ekonomi yang dilakukan bermodal kecil sedangkan untuk mendapatkan pemasukan yang lebih pemilik berinisiatif menyewakan sebagian rung yang ada.

Tempat usaha dengan status kepemilikan disewakan banyak dijumpai pada rumah tinggal dengan tipe kecil, hal ini dimungkinkan karena kegiatan ekonomi yang terjadi bukan dilakukan oleh pemilik rumah tetapi oleh penyewa tempat-tempat usaha, ini dapat dilihat dari adanya satu rumah tinggal dengan lebih dari satu jenis usaha

**c. Hubungan Dengan Sasaran Usaha**

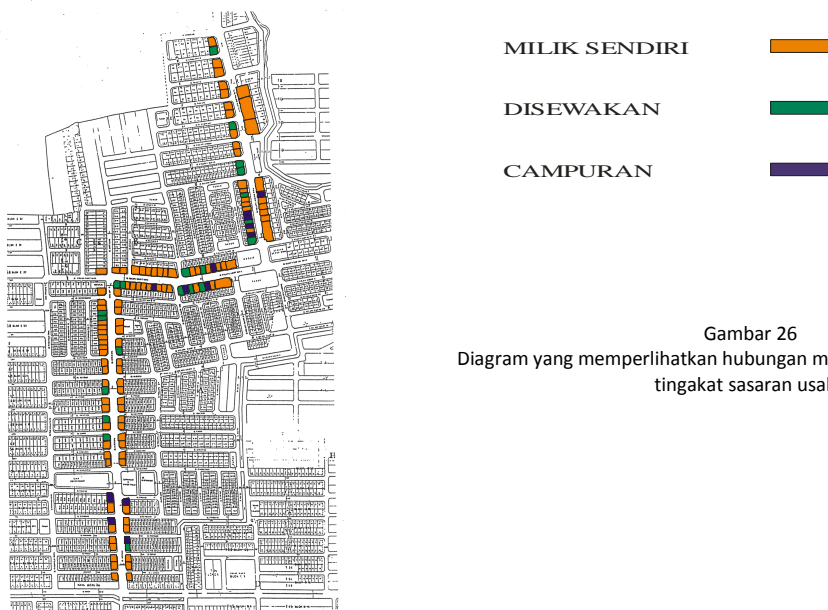
Yang dimaksud dengan sasaran usaha dari kegiatan ekonomi ini adalah sasaran pelayanan jual beli jasanya, yang terdiri dari sasaran untuk orang dewasa, anak maupun campuran.

Dengan menghubungkan antara sebaran tipe rumah tinggal dan sebaran sasaran usahanya dari tempat usaha dari tempat usaha ini, maka dapat ditarik kesimpulan faktor-faktor yang menyebabkan perubahannya, yang tidak lain karena kondisi masyarakat lingkungan yang membutuhkannya.

Hubungan antara tipe rumah tinggal dengan tingkat kebutuhan terciptanya kebutuhan ekonomi ini dapat dilihat pada gambar 26

- Secara garis besar, meliputi 63/83 sasaran usaha dari kegiatan ekonominya diperuntukkan untuk umum, baik berupa toko-toko, warung, bengkel, dan lain-lain. Distribusinya merata pada semua tipe rumah, kecuali tipe 75 karena hanya 8 buah (empat berupa rumah tinggal tanpa usaha dan sisanya telah diubah total untuk rumah sakit).
- Sasaran untuk anak cukup menarik perhatian dilingkungan perumahan Plamongan Indah ini, karena selain fasilitas Rumah Sakit Ibu dan anak (dari 4 unit x tipe 75) fasilitas arena bermain atau toko mainan, dokter-dokter spesialis anak juga banyak tersedia.
- Sedangkan untuk sasaran dewasa hampir merata untuk setiap tipe rumah, sekitar 3-8 unit rumah melakukan hal ini. Hal ini banyak ditemukan dalam bentuk usaha wartel dan toko-toko material.

Dan pada grafik tersebut didapatkan suatu fenomena, bahwa karena untuk rumah bertipe tanggung (tidak



Gambar 26  
Diagram yang memperlihatkan hubungan masing-masing tipe dengan tingkat sasaran usaha

besar tidak kecil, atau tipe 54; dan untuk tipe terlalu kecil, yaitu tipe 36), sasaran usaha ekonomi untuk anak-anak tidaklah ditemukan..

Dengan melihat peta sebaran tingkat sasaran usaha terhadap tipe rumah dalam setting jalan utama lingkungan Perumahan Plamongan Indah, dapat dilihat pada gambar 6.10 berikut ini.

Dimana dapat dijelaskan dua hal yang penting dari pola sebarannya:

- Pertama, sebaran pelayanan dengan sasaran umum diruas jalan utama lingkungan ini mendominasi penuh seluruh kegiatan ekonomi ini, baik penempatannya pada tipe terkecil hingga tipe terbesar. Demikian pula sebaran untuk skala pelayanan dewasa, seperti wartel, toko bahan bangunan, toko pelayanan ponsel isi ulang. Pada statement terakhir ini, setiap kelompok pelayanan ini 'seolah' menguasai/melayani jangkauan tertentu dari lingkup lingkungannya.
- Kedua, sebaran kegiatan ekonomi dengan sasaran anak-anak, terkonsentrasi dengan baik pada awal dan akhir dari setting jalan utama lingkungan ini. Di awal ruas berupa

pelayanan jasa (rumah sakit dan dokter dan dokter spesialis anak) sedangkan pada akhir ruas jalan terdominasi pelayanan hiburan untuk anak, berupa toko mainan anak dan game.

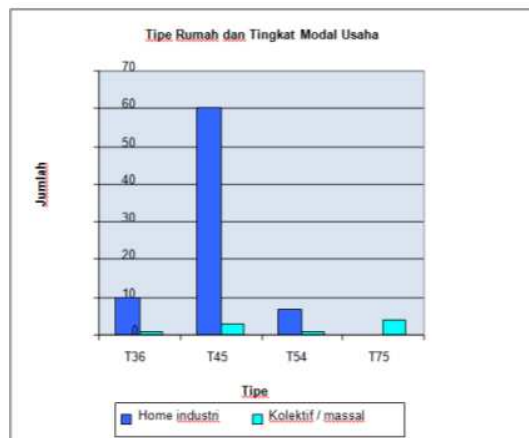
**d. Hubungan Dengan Tingkat Modal**

Hanya ada dua kriteria sederhana dari tingkat modal disini, yaitu tingkat modal yang bersumber dari diri sendiri (boleh dikatakan 'home industry') dan tingkat modal yang diperoleh dari massal atau kolektif. Dengan menghubungkan antara sebaran tipe rumah dan sebaran tingkat modal dari kegiatan usaha tersebut, maka kita dapat menarik kesimpulan faktor-faktor dari keempat tipe (36, 45, 54, dan 75) hampir 95% rata-rata melakukan kegiatan usahanya dengan modal sendiri.

Hubungan antara tipe rumah tinggal dan tingkat modal kegiatan ekonomi ini dapat dilihat pada gambar 27. Sebanyak 76 dari 83 kasus perumahan yang melakukan kegiatan ekonomi memiliki tingkat modal sendiri. Dari sisanya hanya kasus berupa modal kolektif



Gambar 27  
Pola perubahan kegiatan ekonomi pada tipe-tipe rumah tinggal Plamongan Indah dari sisi hubungan tipe rumah dan sasaran usaha



Gambar 28  
Diagram yang memperlihatkan hubungan masing-masing tipe dengan tingkat modal kegiatan usaha.

Dengan melihat peta sebaran tingkat modal dari kegiatan ekonomi terhadap tipe rumah maupun setting jalan utama lingkungan Perumahan Plamongan Indah, dapat dilihat pada gambar 29 berikut ini.

Dimana dapat dijelaskan dua hal yang penting dari pola sebarannya:

- Pertama, sebaran permodalan sendiri di ruas jalan utama lingkungan ini mendominasi penuh seluruh kegiatan ekonomi, baik penempatannya pada tipe terkecil hingga tipe 54. Sedangkan permodalan tipe 75 didominasi oleh pemodal massal.
- Kedua, distribusi perkembangan pemodal massal, tidaklah terkonsentrasi pada satu

zona dari setting ini. Artinya setiap kelompok kecil permodalan ini 'seolah' menguasai/melayani jangkauan tertentu. Sebagai contoh : perletakan minimarket Indomaret tercover untuk pelayanan di awal ruas jalan Kelapa Gading. Sedangkan ruas jalan Kelapa Sawit tercover oleh pelayanan minimarket Dwimart demikian pula sisi jalan lainnya.



Gambar 29

*Pola perubahan kegiatan ekonomi pada tipe-tipe rumah tinggal Plamongan Indah dari sisi hubungan tipe rumah dan tingkat modal*

#### e. Hubungan Dengan Penggunaan Tenaga Kerja.

Sebagaimana telah dipaparkan pada bab V bahwa yang dimaksud dengan penggunaan tenaga kerja dalam kegiatan ekonomi disini telah dikelompokkan menjadi tiga kriteria : kebutuhan tenaga kerja yang dilakukan pemilik rumah itu sendiri, tenaga kerja dengan memperkerjakan orang lain, dan tenaga kerja yang terdiri dari gabungan pertama dan kedua.

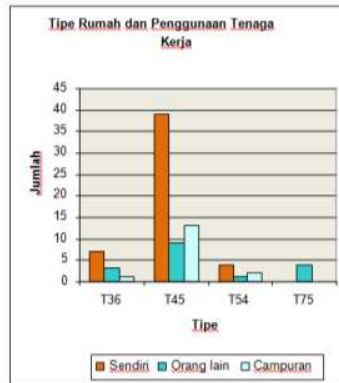
Dengan menghubungkan antara sebaran tipe rumah dan sebaran penggunaan tenaga kerja, maka dapat ditarik kesimpulan faktor-faktor menyebabkan perubahannya, yang tidak lain karena inisiatif melakukan kegiatan ekonomi yang murni dari pemilik, ataupun tuntutan dengan kehadiran orang lain dalam kegiatan tersebut.

Hubungan antara tipe-tipe rumah tinggal dan pola distribusi tenaga kerja pada

kegiatan ekonomi ini (83 kasus dari 147 responden) dapat dilihat pada gambar 30 Tingkat penanganan sendiri sebesar 50/83 dan terdistribusi rata pada masing-masing tipe. Sisanya sekitar 16-17/83 merupakan kegiatan usaha yang ditangani orang lain atau gabungan diantara keduanya.

- Pada tipe 36 (11 kasus) dan 57 (7 kasus), distribusi penanganan tenaga kerjanya merata diantara ketiganya, hal ini memiliki dugaan atau kecenderungan bahwa kedua tipe ini, kegiatan usaha yang menempati rumah tinggal tersebut tidaklah murni dari pemilik/pemilik sebenarnya tidak membutuhkan dibukanya kegiatan ekonomi pada rumah tinggalnya. Namun karena kondisi lingkungan yang menuntut maka sebagian pada disewakan lokasinya untuk kegiatan tersebut.

- Berbeda dengan type 45, kelihatannya inisiatif berdagang atau melakukan kegiatan ekonomi timbul dan dikembangkan dari pemilik rumah itu dulu. Pada tipe ini terdapat 39 dari 62 kasus tingkat penanganannya oleh pemilik rumah itu sendiri. 9/61 dilakukan orang lain dan sisanya merupakan gabungan antara pemilik rumah dan orang lain.
- Sedangkan pada tipe 75, sebuah rumah sakit, tentunya kondisi tenaga pekerjanya adalah orang lain atau bukan semata pemilik rumah sakit tersebut.



Gambar 30

Diagram yang memperlihatkan hubungan masing-masing tipe dengan kondisi penggunaan tenaga kerja dalam kegiatan usahanya.

Dengan melihat peta sebaran kondisi penggunaan tenaga kerja terhadap tipe rumah maupun setting jalan utama lingkungan perumahan Plamongan Indah dapat dilihat pada gambar 6.14. berikut ini.

Dimana dapat dijelaskan satu hal yang penting dari pola sebarannya, yaitu kegiatan usaha dengan tenaga kerja sendiri, walaupun merata dari ruas jalan lingkungan utama pengamatan ini, namun terlihat terkonsentrasi

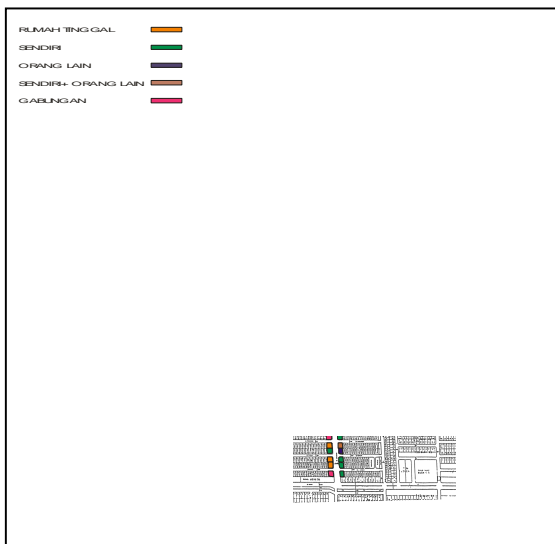
pada bagian tengahnya (Jalan Kelapa Gading). Sedangkan di awal dan di akhir jalan setting ini didominasi penggunaan tenaga kerja secara gabungan antara pemilik sendiri dan orang lain, hal itu dimungkinkan, pada sisi ini kegiatan ekonominya memang membutuhkan tenaga orang lain dalam pelayanannya (kegiatannya semakin besar) namun juga kecenderungannya disewakan lokasinya.

### 8. Resume pembahasan

#### a. Aspek metodologi pembahasan :

Dari ketiga bagian pembahasann diatas merupakan penjabaran dari usaha menjawab dari tingkat perubahan yang terjadi pada pemukiman karena adanya faktor ekonomi. Langkah dari ketiga pembahasan tersebut didukung oleh tahapan pengenalan atatu pengungkapan phenomena suatu perubahan menurut Gert dab Hills dalam buku Teori Sosiologi Tentang Perubahan Rumah Tinggal (Soekamto,S, 1980) menguraikan tentang enam hal yang menyangkut perubahan, yaitu :

1). Apa yang berubah, 2). Bagaimana hal tersebut berubah, 3). Kecepatan berubah, 4). Sebab-sebab perubahan dan 5). Faktor-faktor penting yang ada dalam perubahan. Menurut Gert dan Hills dalam buku Teori Sosiologi Tentang Perubahan Rumah Tinggal (Soekamto,S, 1980) menguraikan 1). Apa yang berubah, 2). Bagaimana hal tersebut berubah, 3). Kecepatan berubah, 4). Sebab-sebab perubahan dan 5). Faktor-faktor penting yang ada dalam perubahan. Sedangkan kesimpulan akhirnya didapat dengan cara penganalisaan yang menggunakan atau menghubungkan dua variabel.



Gambar 31 Pola perubahan kegiatan ekonomi pada type-type rumah tinggal Plamongan Indah dari

## sisi hubungan tipe rumah dan penggunaan tenaga kerja

**b.Aspek Substansi penyebab perubahan ke sektor ekonomi pada perumahan plamongan indah**

Tiga “kata Kunci” dalam variabel penganalisaan ; jalan utama, aspek arsitektur, meliputi type rumah, arah perubahan dan lain-lain dan aspek ekonomi. Ketiga variabel tersebut , sebagaimana telah dipaparkan pada penjelasan diatas penelitian visualisasikan dalam peta sebenarnya untuk responden 147 kasus (100% responden di lapangan).

**9. Lampiran tabel variabel penganalisaan****Hubungan Type Rumah dan Fungsi**

	T36	T45	T54	T75
Rumah Asli	7	42	11	4
Usaha 1	5	37	5	
Usaha > 2	5	17	1	
Total usaha	1	7	1	4

**Hubungan Type Rumah Dan Ruang Baru**

	T36	T45	T54	T75
Tetap Sebagai RT	7	39	3	
Tempat Usaha	11	55	7	3
Tempat Usaha & Carport		4		
Parkir				1
Carport			6	4
Lain -lain		5	2	

**Hubungan Type Rumah Dan Arah Perubahan**

	T36	T45	T54	T75
Bagian Depan	8	12		
Bagian Samping	2	22	8	
Bagian Depan Dan Samping		1		
Total Horizontal		6	2	
Total Vertikal	1	22	5	
Bagian Belakang		3	1	
Tidak Berubah	7	37	2	

**Hubungan Type Rumah Dan Ruang Yang Berubah**

	T36	T45	T54	T75
RT Tidak Berubah	7	40	7	4
Tanah Bagian Samping	3	22	4	
Tanah Bagian Depan	8	11		
Tanah Bagian Belakang		5	1	
RT Berubah Total		25	6	4

**Hubungan Type Rumah Dan Kepemilikan Usaha**

	T36	T45	T54	T75
Milik Sendiri	10	77	17	8
Disewakan	4	15	1	
Gabungan	4	11		

**Hubungan Type Rumah Dan Jenis Modal Usaha**

	T36	T45	T54	T75
Milik Sendiri	7	40	11	4
Home Industri	10	60	6	
Kolektif / Massal	1	3	1	4

**Hubungan Type Rumah Dan Kondisi Ruang Usaha**

	T36	T45	T54	T75
Rumah Tinggal Utuh Asli	9	38	8	4
Rumah tinggal Sebagian	2	21	1	
Rumah Tinggal Ubah Total		17	7	4
Temporer	1	3	1	
RT. Seb+Semi Permanen		1		
SP + Permanen		2		
SP + Temporer		1		
Semi Permanen	4	7		
Permanen	1	13	2	

**Hubungan Type Rumah Dan Jenis Usaha**

	T36	T45	T54	T75
Fungsi R. Tinggal	7	42	11	4
Primer	8	21	3	
Sekunder		2		
Tersier	2	32	3	4
Primer + Sekunder	1			
Primer + Tersier		5		
Sekunder + Tersier			1	
P + S + T		1		

**Hubungan Type Rumah Dan Jenis Barang**

	T36	T45	T54	T75
Rumah Tinggal	7	45	11	4
Barang	8	45	5	
Jasa	3	16	2	4

**Hubungan Type Rumah Dan Tenaga Kerja**

	T36	T45	T54	T75
Rumah Tinggal	7	42	11	4
Sendiri	7	39	4	



Orang Lain	3	9	1	4
------------	---	---	---	---

Campuran	1	13	2	
----------	---	----	---	--

**Hubungan Type Rumah Dan Sasaran Usaha**

	T36	T45	T54	T75
Rumah Tinggal	7	42	11	4
Umum	9	50	4	
Anak		3		4
Dewasa	2	8	3	

**Hubungan Type Rumah Dan Waktu Usaha**

	T36	T45	T54	T75
Rumah Tinggal		41	9	4
24 Jam	7	4	1	
Siang Hari	2	23	3	
Siang-Malam	6	20	3	4
Beberapa Jam	1	4	2	
Siang-Malam+Beberapa Jam		2		
Siang+Siang-Malam		2		
24 Jam+Siang-Malam		3		
Sore-Malam	2	4		

**Hubungan Type Rumah Dan Sektor Ekonomi**

	T36	T45	T54	T75
Rumah Tinggal	7	43	11	4
Informal Siang-Malam	2	2		
Informal Sehari	3	6		
Formal	6	48	7	4
Informal Sehari+F		4		

Gambar 32. Lampiran data Variable Penganalisaan

**DAFTAR PUSTAKA**

- Anonimus,1992, **"Undang Undang Republik Indonesia Nomer 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman"** Jakarta.
- Bottomore, TBV, 1972, **"Sociology A Gaide To Problem And Leterature"**, George Allan & Unwin Ltd London.
- Budihardjo, E, 1984, **"Sejumlah Masalah Pemukiman Kota"**, Alumni, Bandung.
- Budihardjo, E, 1984, **"Arsitektur Dan Wawasan Identitas"**, Alumni, Bandung.
- Budihardjo, E, 1987, **"Bentuk Kecenderungan Perubahan Rumah Standart"** Alumni, Bandung.
- Clovis, H, 1988, **"Arsitektur Dari Segi Perilaku Menuju Proses Perancangan Yang Dapat Dijelaskan"**, Intermatra, Bandung.
- Deasy, CM, 1985, **"Designing Place For Peopole"**, Watson Gupili Publication, New York.
- Djunaedi, A, 1989, **"Metodologi Penelitian Arsitektur"** Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- Doxiadis, CA Ekistios,1967 **"An Introduction To The Science Of Human Sattlement"**, London.
- Fisher JD, 1978, **"Environmental Psychology"**, Sanders Company, Philadelphia.
- Guedes, P,1979, **"Encyclopedia Of Architectural Technology"**, Mc. Graw Hill Book Co, USA
- Jhon FC, T, 1997, **"Housing By Autonomy In Building Environment"** Pantheon Books, New York.
- Koentjaraningrat, 1984, **"Kebudayaan Jawa"**, PN Balai Pustaka, Jakarta.
- Koentjaraningrat, 1993, **"Kebudayaan Mentalitet Dan Pembangunan"**, PT Gramedia, Jakarta.
- Michelson, W, 1975, **"Behavioral Research Methods In Environmental Design"** Dowden Hutchinson & Ross Inc.
- Muhadjirin, N, 1989, **"Metodologi Penelitian Kualitatif"**, Yogyakarta.
- Rapoport, A, 1969, **"House From Culture"**, Prentice Hall, Inc New York.
- Sarwono, Swi, 1992, **"Psikologi Lingkungan "**, PT Grasindo, Jakarta.
- Setiawan, HB, 1995, **"Arsitektur Lingkungan Dan Perilaku"**, Dirjen Pendidikan Tinggi Departemen PendidikanDan Kebudayaan.
- Snyder JC, 1984, **"Architectural Research"**, Van Nostrand Reinhold Co, New York.
- Soerjono, S, 1990, **"Sosiologi ( Suatu Pengantar)"**, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sujamto, 1992, **"Pandangan Hidup Jawa"**, Dahara Prize, Semarang.
- Suparlan, P, 1996, **"Antropologi Perkotaan"**, Jurusan Antropologi Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.

- Syafril, SD, 2000, "**Ilmu Pengetahuan Sosial Ekonomi**", PT Bumi Aksara, Jakarta.
- Taliziduhu Ndraha, T, 1989, "**Disain Riset**", PT Bina Aksara, Jakarta.
- Tanudjaja, Sinar dan Christian, F, 1992, "**Wajah Arsitektur Sebagai Ungkapan Makna Sosial Budaya Manusia**", Penerbit Universitas Atmajaya, Yogyakarta