

# Preferensi Pengembangan Permukiman Pusat Kota di Kelurahan Pandansari, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang

Achmad Tsani Fahdian<sup>1</sup>, Fadjar Hari Mardiansjah<sup>2</sup>

Diterima : 13 Juli 2017

Disetujui : 1 Desember 2017

## ABSTRACT

The less settlements, especially in urban settlements, urban regeneration is needed to support the preparation of residential land. The purpose of this study is to determine the preferences of the development of residential areas located downtown if influenced by internal and external factors that exist around the area. The research method used in this study is quantitative-qualitative mix method, with survey technique and descriptive statistical analysis using cross-sectional (crosstab) and chi-square test. The result of the research shows that the better education level with the old age with the status of HGB occupancy, Pandansari residents mostly have non-permanent job and utilize occupancy to trade. For residential characteristics, one floor functioned as a private residence, while 2 floors for residence kos, there are also in the form of shophouses, inns, hotels, and even there is an apartment being built. Residential preference of Pandansari residents to their present occupancy of shelter, safe environment of flood, tranquility, and hygiene, good drainage condition, effectiveness of water quality provision, electricity supply, good quality of educational facilities, and proximity to trading facilities. Implementation of the concept of city cluster development can be done if: equal land area, model model house, community access road, fair tax policy between landowners, controlled population density, fair management cooperation with investors, economic improvement, and the common vision of residents.

**Keywords:** Preference, City Cluster Development, Urban Regeneration, Settlement

## ABSTRAK

Semakin minimnya lahan permukiman, terutama permukiman pusat kota, maka dibutuhkan regenerasi perkotaan untuk mendukung penyiapan lahan tempat tinggal. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui preferensi perkembangan kawasan permukiman yang terletak pusat kota apabila dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal yang ada di sekitar wilayah tersebut dengan pengembangan konsep klaster perkotaan. Metode penelitian yang dilakukan dalam studi ini adalah metode mix kuantitatif-kualitatif, dengan teknik survey (dan menggunakan citra satelit quickbird) dan analisis statistik deskriptif menggunakan tabel silang (crosstab) dan uji chi-square. Hasil dari penelitian diperoleh bahwa tingkat pendidikan yang lebih baik dengan usia yang cukup berumur dengan status kepemilikan hunian HGB, penduduk Pandansari sebagian besar memiliki pekerjaan tidak tetap (wirausaha) dan memanfaatkan hunian untuk berdagang. Hunian 1 lantai difungsikan sebagai hunian tinggal pribadi, sedangkan 2 lantai untuk hunian kos, ada juga yang berupa ruko, losmen, hotel, dan bahkan ada yang sedang dibangun apartemen. Preferensi hunian responden lebih pada tipologi yang sesuai kebutuhan, aman dari banjir, tenang, bersih, memiliki kondisi drainase yang baik, kualitas air bersih, penyediaan listrik, sarana pendidikan yang baik, dan dekat sarana perdagangan. Penerapan konsep city cluster development dapat dilakukan jika: luas lahan yang disamakan, rumah model contoh, akses jalan untuk masyarakat, kebijakan pajak yang adil antara pemilik lahan, kepadatan penduduk yang bisa dikendalikan, kerjasama pengelolaan yang adil dengan investor, peningkatan ekonomi, dan yang terakhir kesamaan visi penduduk.

**Kata Kunci:** Preferensi, pengembangan klaster perkotaan, regenerasi perkotaan, permukiman

<sup>1</sup> Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro  
Kontak Penulis : tsanifahdian@gmail.com

<sup>2</sup> Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang, Jawa Tengah

## PENDAHULUAN

Padatnya penduduk dapat mempengaruhi kebutuhan tempat tinggal serta dapat mempengaruhi gaya hidup dari kelompok masyarakat yang ada di suatu wilayah tersebut. Teori Ekonomi Makro yang dikemukakan Thomas R Malthus (Mantra, 2000:34) menyebutkan bahwa perkembangan penduduk dapat mempengaruhi *supply* bahan baku dan mengakibatkan kekurangan bagi masyarakat yang memiliki *demand* cukup besar. Hal ini dapat diartikan, semakin padat kondisi suatu wilayah semakin tinggi kebutuhan masyarakat akan lahan tempat tinggal sehingga pemenuhan akan lahan tersebut semakin kecil (rendah). Hal tersebut terjadi di beberapa negara berkembang dengan penduduk padat, yang merupakan sebuah permasalahan yang klasik.

Semakin tingginya pertumbuhan penduduk dan berkembang permasalahan sosial ekonomi masyarakat, pada gilirannya menimbulkan gejala-gejala penyakit masyarakat. Indonesia sebagai salah satu negara berkembang juga mengalami permasalahan kepadatan penduduk, kebutuhan tempat tinggal di perkotaan dan perubahan gaya hidup masyarakat, hal ini juga berlaku di Kota Semarang. Tingginya permintaan akan lahan komersil di sekitar Kelurahan Pandansari juga mempengaruhi berkembangnya tempat tinggal. Banyak pemukiman penduduk yang beralih fungsi dari rumah tinggal menjadi rumah kos.

Pemanfaatan lahan ruang terbuka privat pada perumahan terencana dan perumahan tidak terencana di Kelurahan Pandansari memiliki beberapa kontribusi penting dalam berkembang dan stagnansinya kawasan permukiman di wilayah tersebut. Permukiman di pusat kota yang dimiliki oleh komunitas penduduk dengan ekonomi yang (MBR) memiliki potensi yang besar terhadap regenerasi perkotaan terutama di kelurahan Pandansari. Sebagai lokasi segitiga emas Kota Semarang, tentunya lokasi ini menjadi prioritas pengembangan properti baik untuk sektor perdagangan maupun permukiman kota yang berupa kampung. Meskipun begitu menurut Zaluska (2016), kekuatan dari ekonomi masyarakat kampung/kelurahan juga mendorong dampak dengan signifikan sebagai hasil dari kesuksesan proses regenerasi perkotaan.

Kondisi perkembangan infrastruktur dan sarana prasarana di sekitar Kelurahan Pandansari menggambarkan bahwa transformasi permukiman di area Kelurahan Pandansari dan kondisi permukiman memiliki beberapa permasalahan. Permasalahan utama yang muncul di sekitar Kelurahan Pandansari adalah semakin menurunnya jumlah penduduk asli Kelurahan Pandansari, yang berbanding terbalik dengan pembangunan hunian. Rumah-rumah tinggal di kelurahan ini semakin banyak yang bertransformasi sebagai hunian sewa ataupun kos yang dihuni masyarakat pendatang bahkan ada yang berubah menjadi bukan sebagai tempat tinggal.

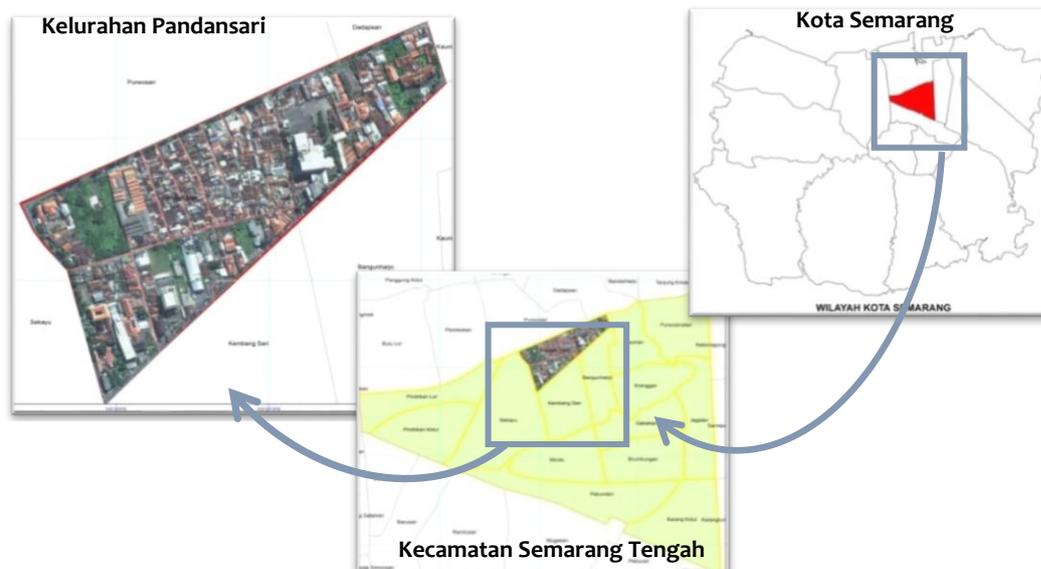
Maka perlu dikaji lebih lanjut kondisi perkembangan wilayah dan penduduk di sekitar Kelurahan Pandansari berupa jenis permukiman seperti apa yang dapat dikembangkan di kawasan Kelurahan Pandansari sehingga kebutuhan bermukim masyarakat terpenuhi dan kawasan Kelurahan Pandansari dapat dikembangkan sebagai kawasan terpadu untuk pengembangan Permukiman, Perkantoran, dan Perdagangan. Dari uraian permasalahan di atas maka pertanyaan penelitian dalam penelitian ini adalah “Bagaimanakah preferensi bermukim penduduk, mengenai permukiman yang dapat di kembangkan di kawasan Pusat Kota (Kelurahan Pandansari) dengan menggunakan konsep *city cluster development* ?”.

## METODE PENELITIAN

Dalam penelitian kuantitatif ini analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif. Sehubungan dengan studi ini, maka analisis ini akan digunakan untuk menganalisis kepuasan masyarakat mengenai kepuasan mereka terhadap tempat tinggal mereka. Analisis deskriptif kualitatif juga dipergunakan untuk analisis preferensi jenis dan tipe permukiman yang dapat dikembangkan di kawasan permukiman pusat kota (dan juga menggunakan teknik survey menggunakan verifikasi citra satelit). Masyarakat asli merupakan masyarakat yang memiliki tempat tinggal dan menetap antara tahun 1990 hingga 2015 di Kelurahan Pandansari. Hasil wawancara terhadap narasumber tersebut kemudian diolah dengan cara pengkodean data, reduksi data dan kemudian kategorisasi data.

Analisis deskriptif kuantitatif dipergunakan dalam studi ini berkaitan dengan masalah penduduk, seperti jumlah penduduk, kondisi sosial ekonomi penduduk, dan analisis faktor yang berpengaruh terhadap preferensi masyarakat atau penduduk asli dalam bermukim di Kelurahan Pandansari melalui analisis distribusi frekuensi dan analisis *crosstabs* dengan uji *chi-square*.

## GAMBARAN UMUM WILAYAH



Sumber: Citra Quickbird Kota Semarang Th.2015

**GAMBAR 1**  
**PETA ORIENTASI KELURAHAN PANDANSARI**

Luas wilayah Kelurahan Pandansari yaitu 46,6 Ha, dengan mayoritas wilayahnya berupa kawasan campuran perdagangan dan jasa. Selain kawasan campuran perdagangan dan jasa, juga terdapat kawasan permukiman non-formal atau yang sering dikenal dengan kampung. Selain di kenal dengan istilah kampung pandansari, pembagian wilayah administrasi Kelurahan Pandansari dibagi menjadi 24 Rukun Tetangga (RT).

Orbitasi Kelurahan Pandansari sebagai berikut :

- a. Jarak dari pusat pemerintahan kecamatan :  $\pm 2$  Km
- b. Jarak dari pusat pemerintahan kota :  $\pm 3$  Km
- c. Jarak dari ibukota provinsi :  $\pm 2$  Km

Dari orbitasi tersebut dapat diketahui bahwa Kelurahan Pandansari merupakan kampung Kota yang berada di sekitar tengah Kota Semarang. Untuk menempuh pemerintahan kecamatan di Kelurahan Pandansari, membutuhkan waktu minimal 5 menit menggunakan kendaraan bermotor dan untuk menempuh pusat pemerintahan Kota Semarang membutuhkan waktu minimal 10 menit.



Sumber: Survey Lapangan, 2017 dan Citra Quickbird Kota Semarang Th.2015

**GAMBAR 2**  
**KONDISI PENGGUNAAN LAHAN KELURAHAN PANDANSARI**

## KAJIAN LITERATUR

### Pengembangan Pemukiman

Upaya pengembangan permukiman yang diselenggarakan melalui kegiatan penetapan lokasi dan perencanaan kawasan termasuk untuk mitigasi bencana; penyediaan tanah; penyiapan lahan; penyediaan prasarana dan sarana kawasan; dan pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2006 tentang Pengembangan Perumahan Kawasan Khusus, Pasal 1 Bab Ketentuan). Oleh sebab itu dibutuhkan sebuah strategi pengembangan permukiman yang terpadu dan komprehensif dari mulai lingkup kecil ke skala besar. Scheller (2015) dalam Fraser (2016) di negara maju terdapat asosiasi pemilik rumah yang disebut dengan HOA, mereka berperan sebagai pemain kunci dari suatu wilayah yang melakukan serangkaian tugas yang kompleks untuk mengatur pemilik rumah guna meningkatkan nilai tukar properti lingkungan.

### Preferensi

Preferensi berasal dari kata preference/prefer (Inggris) yang artinya lebih suka. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (2009), preferensi diterjemahkan sebagai kecenderungan untuk memilih sesuatu dari pada yang lain. Menurut Porteus (dalam Saputra, 2000:10 dalam Kasidi, 2014), preferensi merupakan bagian dari komponen pembuat keputusan seorang individu. Dan komponen-komponen tersebut adalah :

*Perception* (Persepsi), *Attitude* (sikap), *Value* (nilai), *Preference* (Kecenderungan), dan *Satisfaction* (kepuasan).

### **Regenerasi Perkotaan**

Era re-generasi perkotaan mulai dikembangkan semenjak adanya revolusi industri yang kemudian dikenal bahwa lokasi industri atau pabrik berada di pusat kota, dengan adanya regenerasi perkotaan mulai beralih lokasi pabrik mulai menjauhi lokasi pusat perkotaan dimana pusat kota mulai di gunakan sebagai pusat perdagangan dan jasa serta beberapa permukiman untuk penduduk dan buruh. Fauveaud (2014) dengan meningkatnya spesialisasi perusahaan lokal didalam bisnis real estate, hal ini menjadi strategi peningkatan penggunaan modal real estate untuk mendukung keberlangsungan administrasi sistem penyediaan perumahan, dan penyediaan lapangan kerja, baik dari perusahaan lokal maupun pemerintah yang terletak di pusat kota. Dapat dikatakan dalam keberlangsungannya regenerasi perkotaan memiliki dimensi-dimensi yang fokus pada beberapa unsur seperti lapangan pekerjaan, kualitas hidup, hingga pemerintahan. Menurut Roberts (2000:22) dalam Tallon (2010), fitur kunci dari regenerasi perkotaan adalah:

- Adanya kegiatan intervensi;
- Adanya kegiatan yang melintasi sektor publik, swasta dan sukarela dan masyarakat;
- Adanya kegiatan yang kemungkinan akan mengalami perubahan yang cukup besar dalam struktur kelembagaan dari waktu ke waktu didalam menanggapi perubahan situasi ekonomi, sosial, lingkungan dan politik;
- Adanya sarana memobilisasi upaya kolektif dan menyediakan dasar untuk negosiasi solusi yang tepat;
- Dan adanya sarana untuk menentukan kebijakan dan tindakan yang dirancang untuk memperbaiki kondisi daerah perkotaan dan mengembangkan struktur kelembagaan yang diperlukan untuk mendukung penyusunan proposal yang spesifik.

### **Pembangunan Klaster Perkotaan/ City Cluster Development (CCD)**

Menurut Choe (2010:39-43), terdapat beberapa faktor kunci dalam menilai Potensi Pertumbuhan Pembangunan Klaster Kota diantaranya adalah:

Kelembagaan, demografi, dan inklusifitas dari perkotaan atau pedesaan miskin, Permasalahan Perencanaan Pembangunan Sumberdaya Lahan dan Kepemilikan Lahan, Potensi pertumbuhan ekonomi dan fungsi perdagangan, Perpajakan, masalah fiskal Infrastruktur dan konektivitas informasi, dan Partisipasi Sektor Swasta.

## **HASIL PEMBAHASAN**

### **Karakteristik Sosial Ekonomi Kelurahan Pandansari**

Memang pada dasarnya sosial kapital menurut Satkin (2007) merupakan salah satu pembentuk adanya ruang didalam suatu masyarakat dimana untuk kelurahan Pandansari semakin tahun ke tahun menciptakan kampung yang menyediakan tempat tinggal atau permukiman untuk masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah. Berdasarkan jumlah responden (lihat Gambar 3) menurut jenis kelamin diketahui bahwa jumlah responden laki-laki sebanyak 34% dan jumlah responden perempuan adalah 66%. Berdasarkan pengamatan di lapangan diketahui bahwa mayoritas penduduk asli yang masih menetap di Lingkungan Kelurahan Pandansari adalah Laki-laki. Berdasarkan jenis kelamin, antara lain perbandingan jumlah laki-laki 48 orang dan perempuan 32 orang.

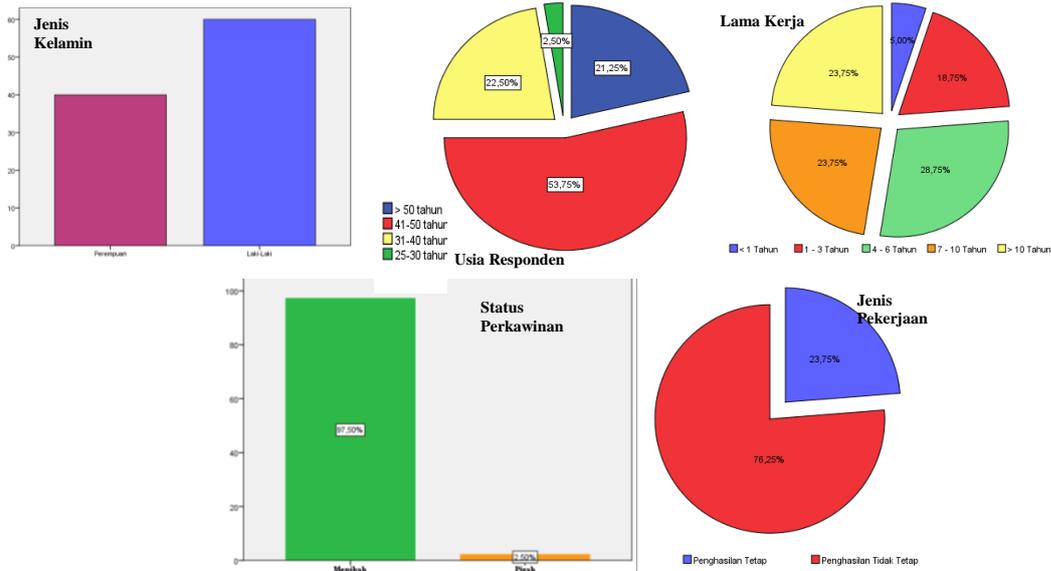
Mayoritas responden adalah laki-laki dimana persentase laki-laki sebesar 60% sedangkan sisanya 40% adalah perempuan. Di lingkungan Kelurahan Pandansari mayoritas adalah laki-laki yang menempati rumah atau sebagai warga asli Pandansari, sedangkan penduduk asli Kelurahan Pandansari berjenis kelamin perempuan memilih menetap karena sudah sesuai dengan kebutuhan anggota keluarga. Laki-laki penduduk asli umumnya lebih memilih untuk tinggal karena dapat dikembangkan sesuai dengan keinginan dan kebutuhan.

Berdasarkan grafik rentang usia (lihat Gambar 3) menunjukkan bahwa dari total 80 responden, mayoritas responden berada pada usia 41-50 tahun yaitu sebanyak 53,8% dari total responden, selanjutnya adalah pada usia 31-40 tahun sebanyak 22,5% serta penduduk yang berusia >50 tahun sebanyak 17%. Dari total seluruh responden kelompok umur 1 dengan jumlah 2 responden memiliki range usia tahun 25-30, kelompok umur 2 dan 3 yang pada range usia 31-40 tahun memiliki perbandingan jumlah 10 orang berusia 31-40 tahun dan 43 orang berusia antara 41-50 tahun dan kelompok umur 4 seluruhnya atau 17 orang berusia >55 tahun.

Berdasarkan hasil rekap data yang diperoleh (lihat Gambar 3) dari responden, mayoritas masyarakat Kelurahan Pandansari memiliki latar belakang pendidikan hanya sampai tingkat SMA yaitu sebanyak 45%, kemudian SD dengan total 20%, lulusan SMP sebanyak 15%, lulusan Sarjana 13%, dan responden yang tidak sekolah hanya sebanyak 6,3%.

Dari lama tinggal (lihat Gambar 3), responden yang telah tinggal di Kelurahan Pandansari antara <17 tahun sebanyak 35% sedangkan sisanya yang tinggal lebih lama yaitu di range 18-20 tahun sebanyak 43,75%. Responden dengan lama tinggal lebih dari 21 tahun keatas sudah tinggal di Pandansari dengan jumlah sebanyak 5% (21-23 tahun), sedangkan untuk waktu lama tinggal antara 24-26 tahun sebanyak 12,5% responden merupakan penduduk asli, dan responden penduduk asli yang sudah tinggal lebih dari 27 tahun sebanyak 3,75%. Berdasarkan hasil rekap data yang diperoleh dari responden, mayoritas masyarakat Kelurahan Pandansari memiliki latar belakang pendidikan hanya sampai tingkat SMA yaitu sebanyak 45%, kemudian SD dengan total 20%, lulusan SMP sebanyak 15%, lulusan Sarjana 13%, dan responden yang tidak sekolah hanya sebanyak 6,3%.

Karena kedekatan jarak dari rumah menuju tempat kerja, hal tersebut juga mempengaruhi lama kerja responden di tempat kerja. Dilihat dari grafik diatas sebanyak 28,75% responden bekerja selama 4-6 tahun, 23,75% memiliki lama kerja 7-10 tahun dan >10 tahun. Sedangkan beberapa penduduk yang baru bekerja atau bekerja dengan kurang dari 1 tahun sebanyak 5%.

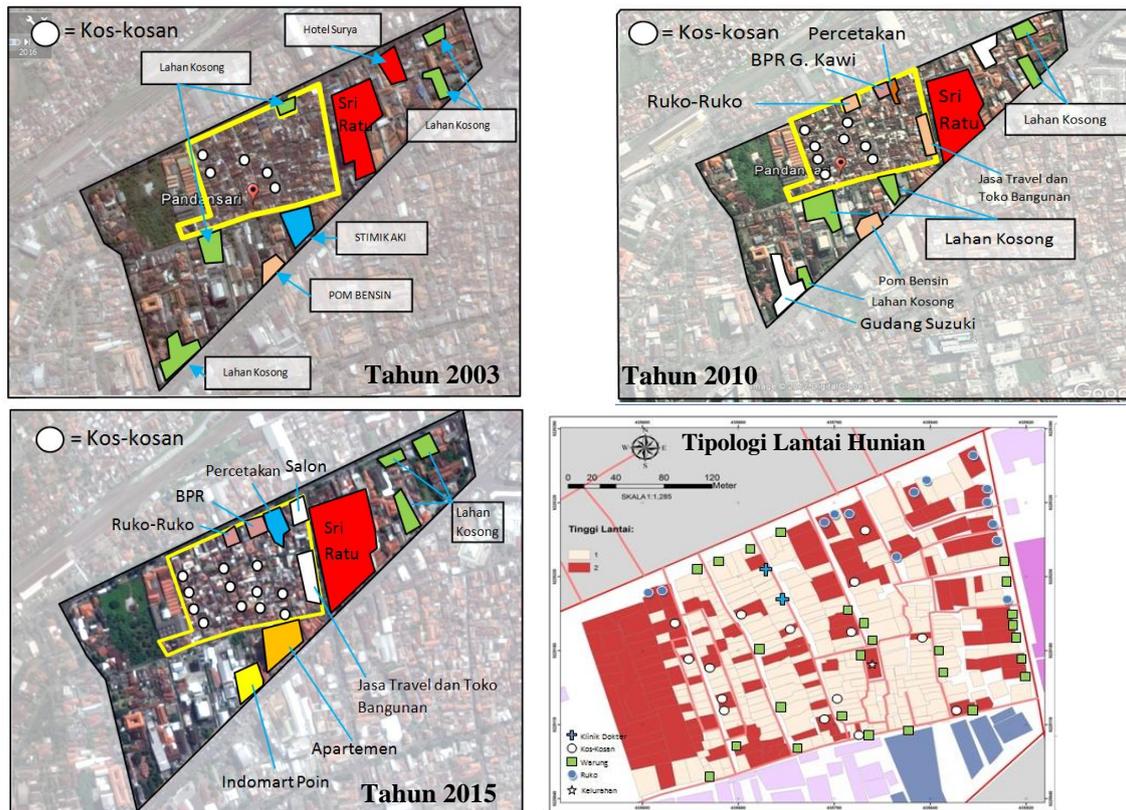


Sumber: Hasil Analisis dan Survey Lapangan, 2017

**GAMBAR 3**  
**GRAFIK KARAKTERISTIK SOSIAL EKONOMI KELURAHAN PANDANSARI**

**Karakteristik Perkembangan Permukiman Kelurahan Pandansari**

Pendekatan pada penelitian tentang karakteristik perkembangan permukiman dilakukan dengan pendekatan top-down, dimana pendekatan top-down dapat menggunakan data sensus/survey maupun data penginderaan jauh (Pimenta dalam Wardani, 2015). Kawasan yang sebagian besar mengalami perkembangan atau perubahan di Kelurahan Pandansari berada di kawasan dengan peruntukan perdagangan, jasa, dan perkantoran. Sedangkan untuk kawasan permukiman luasan penggunaan lahan permukiman tidak banyak berkurang dari Tahun 2003 hingga 2017, akan tetapi fungsi hunian yang berada di Kelurahan Pandansari sebagian mengalami perubahan fungsi dari awalnya sebagai tempat tinggal kini menjadi tempat bekerja (seperti percetakan dan juga jasa agen travel dan toko material bangunan).



Sumber: Citra Quickbird Kota Semarang Th 2003-2010- 2015 dan Survey Lapangan, 2017

#### GAMBAR 4 KONDISI PERKEMBANGAN PERMUKIMAN DI PANDANSARI

Lefebvre dalam Buser (2012:284) mengajukan dimensi triadic dari ruang yang menunjukkan produksi spasial, yaitu praktik spasial, representasi ruang, ruang representasi. Dalam hal ini berkaitan dengan aktivitas spasial yang simultan dan relasi sosial penduduk. Jika dibandingkan dengan citra satelit Kelurahan Pandansari Tahun 2010, terlihat beberapa perubahan yang terjadi di kawasan peruntukan perdagangan dan jasa. Sebagian besar wilayah di Kelurahan Pandansari memang di kelilingi peruntukan kawasan perdagangan, jasa, dan perkantoran. Dari citra satelit di atas terlihat kawasan perdagangan dan jasa memang pada Tahun 2003 lebih fokus pada perkembangan mall sri ratu yang berada di Jalan Pemuda. Hal tersebut dikarenakan banyak penduduk di Kelurahan Pandansari yang merupakan pedagang kain dan membuka gudang ataupun showroom dari pasar yang mereka tuju (Pasar Johar), kebanyakan toko kain/textile yang terdapat di sekitar Kelurahan Pandansari merupakan pedagang di pasar Johar yang membuka cabang di kawasan ini.

Pada Tahun 2015 dari citra satelit dan hasil survey, di dapatkan bahwa perkembangan kawasan permukiman pusat kota di Kelurahan Pandansari tidak mengalami banyak perubahan, bahkan dapat dikatakan tetap atau stagnan dengan luas wilayah perumahan tapak informal dari tahun ke tahun sama 42 hektar (BPS, 2015). Sedangkan untuk penggunaan lahan yang berubah cukup banyak adalah di sektor perdagangan dan jasa, terutama dilihat pada citra satelit Tahun 2015, terdapat pembangunan apartemen, dibukanya restoran “Rodjo” dan jasa Pijat Refleksi di sekitar Jalan Sayidan, tersedianya indomaretPoin, dan SPBU baru di samping indomaretPoin (swalayan 24 jam).

### Preferensi Hunian yang dimiliki Saat Ini di Kelurahan Pandansari

Karplus (2012) menyebutkan bahwa salah satu karakter ruang sebagai produk sosial adalah pengalaman kehidupan. Preferensi dalam hal ini digunakan sebagai asumsi pengalaman kehidupan penduduk asli yang sudah lama tinggal di Pandansari. Dari sebagian besar responden yang telah di survey, responden lebih tertarik untuk mengisi form aspek fisik hunian daripada aspek lain. Beberapa responden ada yang langsung mengisi sesuai dengan pandangan mereka, tetapi untuk bagian fisik mereka cukup antusias. Dari hasil analisis kuisoner didapatkan bahwa responden merasa puas dengan tipologi hunian mereka, dengan jumlah responden 53 orang yang merupakan penduduk asli dan sudah lama tinggal di Kelurahan Pandansari. Berikut ini merupakan tabel hasil crosstab dan analisis chi-square mengenai kepuasan responden terhadap tipologi hunian yang di miliki.

**TABEL 1**  
**CROSSTAB KEPUASAN TIPOLOGI HUNIAN SESUAI KEBUTUHAN**

			Tingkat Kepuasan Tipologi			Total
			Cukup Puas	Puas	Sangat Puas	
Kepuasan Tinggal di Pandansari	Tidak Puas	Count	0	6	1	7
	Cukup Puas	Count	1	10	3	14
	Puas	Count	1	8	2	11
	Sangat Puas	Count	5	12	31	48
Total		Count	7	36	37	80
		%	8,8%	45,0%	46,3%	100,0%

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2017

Dilihat dari hasil analisis crosstab dan hasil uji chi-square dengan program statistik, terlihat adanya hubungan positif (nilai korelasi positif) yang menyatakan bahwa ada hubungan antara lama tinggal dengan tingkat kepuasan terhadap tipologi. Sehingga didapatkan bahwa penduduk asli yang puas dan sudah lama tinggal di pandansari PUAS dengan tipologi hunian mereka. Dilihat dari hasil analisis crosstab dan hasil uji chi-square dengan program statistik, terlihat adanya hubungan positif (nilai korelasi positif) yang menyatakan bahwa ada hubungan antara lama tinggal dengan tingkat kepuasan terhadap tipologi. Sehingga didapatkan bahwa penduduk asli yang puas dan sudah lama tinggal di pandansari PUAS dengan tipologi hunian mereka.

**TABEL 2**  
**HUBUNGAN VARIABEL PREFERENSI HUNIAN YG DIMILIKI SAAT INI**

Variabel	Hubungan		Sig.	Ket
	Ada	Tidak Ada		
Aspek I: Fisik Hunian				
Tipologi Hunian yg sesuai kebutuhan	✓		,002	Preferensi penduduk pada tipologi hunian yg sesuai kebutuhan
Luas hunian yg Memadai		✓	,926	Tidak ada keterkaitan
Lokasi Hunian yg strategis		✓	,165	Tidak ada keterkaitan
Status kepemilikan hunian		✓	,872	Tidak ada keterkaitan
Jumlah dan Fungsi Ruang		✓	,287	Tidak ada keterkaitan
Kualitas Material Bangunan		✓	,582	Tidak ada keterkaitan

Variabel	Hubungan		Sig.	Ket
	Ada	Tidak Ada		
Peralatan rumah tangga		✓	,972	Tidak ada keterkaitan
<b>Aspek II: Lingkungan Hunian</b>				
Lingkungan Hunian yg aman dari banjir	✓		,009	Preferensi penduduk memilih hunian yg aman dari banjir
Kecukupan kesempatan kerja	✓		,010	Preferensi penduduk memilih kecukupan kesempatan kerja di sekitar hunian
kemudahan akses ke pusat pelayanan		✓	,912	Tidak ada keterkaitan
keamanan lingkungan Hunian		✓	,826	Tidak ada keterkaitan
Ketenangan Lingkungan Hunian	✓		,002	Preferensi penduduk memilih ketenangan lingk. hunian di Pandansari
kebersihan lingkungan hunian	✓		,010	Preferensi penduduk memilih kebersihan lingkungan hunian
<b>Aspek III: Sarana Prasarana Lingkungan Hunian</b>				
Kondisi jalan memadai		✓	,174	Tidak ada keterkaitan
Saluran drainase yg baik dan memadai	✓		,002	Preferensi penduduk memilih drainase lingkungan hunian yg baik
kecukupan fasilitas persampahan		✓	,252	Tidak ada keterkaitan
Ketersediaan dan kualitas air bersih	✓		,008	Preferensi penduduk memilih ketersediaan air bersih di lingk. Hunian
kecukupan fasilitas pembuangan limbah		✓	,241	Tidak ada keterkaitan
efektivitas penyediaan listrik	✓		,010	Preferensi hunian memilih efektivitas ketersediaan listrik di lingk. hunian
ketersediaan pengendalian kebakaran		✓	,323	Tidak ada keterkaitan
kualitas sarana pendidikan yang baik	✓		,003	Preferensi penduduk mementingkan adanya sarana pendidikan yg baik
kemudahan akses sarana kesehatan		✓	,346	Tidak ada keterkaitan

Variabel	Hubungan		Sig.	Ket
	Ada	Tidak Ada		
kedekatan dengan sarana perdagangan	✓		,009	Preferensi penduduk mementingkan sarana kesehatan di lingkungan
ketersediaan ruang terbuka (hijau dan non hijau)		✓	,600	Tidak ada keterkaitan
Aspek IV: Lingkungan Sosial				
Interaksi sosial yang baik dengan tetangga		✓	,800	Tidak ada keterkaitan
Kegiatan di lingkungan hunian		✓	,596	Tidak ada keterkaitan

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2017

Dari tabel temuan studi diatas, diketahui bahwa ada beberapa variabel yang mempengaruhi preferensi penduduk asli dalam menentukan tempat hunian yang mereka miliki serta untuk perkembangan pemukiman yang di inginkan. Dari preferensi hunian mereka saat ini didapatkan: dari aspek fisik hunian: hanya aspek tipologi hunian saja yang mempengaruhi penduduk asli dalam menentukan lingkungan hunian. Sedangkan dari aspek lingkungan hunian: lingkungan yang aman dari banjir, kecukupan kesempatan kerja, ketenangan lingkungan hunian, dan kebersihan lingkungan hunian mempengaruhi penduduk asli dalam menentukan lokasi hunian yang mereka tempati saat ini. Dari aspek sarana prasarana lingkungan, diperoleh bahwa: kondisi drainase yang baik, efektivitas penyediaan kualitas air bersih, efektivitas penyediaan listrik, kualitas sarana pendidikan, dan kedekatan dengan sarana perdagangan memiliki hubungan dan keterkaitan dengan preferensi penduduk asli dalam menentukan lokasi hunian mereka saat ini. Hal ini juga berkaitan dengan utilitas yang tersedia di dalam permukiman informal di pusat kota. Untuk aspek lingkungan sosial, tidak ada variabel maupun faktor-faktor yang mempengaruhi penduduk asli dalam preferensi hunian tempat tinggal di Kelurahan Pandansari.

### Preferensi Hunian yang Akan di Kembangkan di Kelurahan Pandansari

Dari hasil penelitian yang dilakukan, akan dianalisis preferensi penduduk mengenai perkembangan permukiman yang akan dikembangkan baik berupa pengembangan hunian bersama maupun dengan pengembangan permukiman model City Cluster Development (CCD). Dalam perkembangan permukiman yang ramah kepada masyarakat, tentunya memerlukan keterlibatan publik, terutama tentang menginformasikan, mendidik, mempromosikan pertukaran informasi, interaksi dan mencari masukan dari masyarakat (Vantanen and Marttunen dalam Li, 2016). Berkaitan dengan konsep CCD, digali pertanyaan apakah masyarakat menginginkan adanya CCD di kelurahan tersebut. Dari hasil crosstab di dapatkan tabel seperti berikut ini:

**TABEL 3**  
**CROSSTAB PERSETUJUAN INVESTASI CITY CLUSTER DEVELOPMENT**

			Setuju Invstasi					Total
			Sangat Tidak Setuju	Tidak Setuju	Ragu-Ragu	Setuju	Sangat Setuju	
Kepuasan Tinggal di Pandansari	Tidak Puas	Count	3	4	0	0	0	7
	Cukup Puas	Count	9	3	0	1	1	14

	Puas	Count	4	3	2	1	1	11
	Sangat Puas	Count	22	16	3	3	4	48
Total		Count	38	26	5	5	6	80
		% of Total	47,5%	32,5%	6,3%	6,3%	7,5%	100,0%

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2017

Responden yang merupakan penduduk asli sebagian besar menjawab tidak setuju tentang adanya model CCD di Kelurahan Pandansari. 38 responden menjawab sangat tidak setuju (47,5%), 26 responden menjawab tidak setuju (32,5%), sedangkan yang menjawab ragu-ragu sebanyak 5 responden (6,3%), menjawab setuju sebanyak 5 responden (6,3%), dan 6 responden menjawab sangat setuju.

**TABEL 4**  
**UJI CHI-SQUARE INVESTASI CITY CLUSTER DEVELOPMENT**

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	8,141a	12	,774
Likelihood Ratio	9,312	12	,676
Linear-by-Linear Association	,837	1	,360
N of Valid Cases	80		

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2017

a. 16 cells (80,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is ,44.

Berdasarkan dari uji chi-square diperoleh nilai signifikansi  $>0,005$  dengan nilai signifikansi sebesar 0,774. Sedangkan dari tabel 4.79 (Symmetric Measures) diperoleh nilai koefisien kontingensi 0,304 dan koefisien phi dan cramer's V lebih kecil menunjukkan kedua variabel independen, tapi dengan nilai signifikansi korelasi Spearman  $>0,01$  maka menunjukkan kepuasan penduduk asli yang puas tinggal di Pandansari tidak terpengaruh adanya program pembangunan model CCD, walaupun ada beberapa responden yang menjawab setuju dengan beberapa syarat yang memang harus dipenuhi untuk mencapai keberlanjutan dan mempertahankan kampung dari perubahan fungsi hunian yang semakin banyak dan dipengaruhi keberadaan lokasi Kelurahan Pandansari yang terletak di pusat kota dan dekat dengan transportation hub (dalam hal ini Stasiun Poncol).

Beberapa diantara yang ragu-ragu menilai konsep tersebut bisa dijalankan dengan beberapa keinginan mereka diantaranya: luas lahan yang disamakan, rumah model contoh yang bisa dijadikan acuan penduduk, akses jalan untuk masyarakat, kebijakan pajak yang adil antara pemilik lahan, kepadatan penduduk yang bisa dikendalikan, kerjasama pengelolaan yang adil dengan investor, peningkatan ekonomi masyarakat dengan adanya konsep tersebut, kesamaan visi dengan penduduk lainnya. Hal ini ditunjukkan dengan hasil percakapan berikut ini:

*".. kalo misal ada investor ya mas, saya pengennya luasnya sama gak ada yang beda-beda..wong SHGB yang saya punya ini cuman 40 meter persegi aja..lha sebelah ini besar 60 meter persegi..." (Kuisoner No Responden 67/RT1/RW3).*

Juga terdapat responden yang mengatakan bahwa investor harus adil dan pemerintah juga memberi kebijakan pajak dengan adil.

*“...saya ga terlalu yakin model itu bisa dikembangkan disini mas...wong saya yg udah lama tinggal disini aja pajak semakin tinggi udah mulai gak kuat bayar, kecuali ada kebijakan pajak yang adil mungkin baru bisa..”*(Kuisoner No Responden 70/RT1/RW3).

Dari segi investor dan kesamaan visi ada responden yang mengatakan :

*“...nek koyok ngono kudune investore adil, misal e nggonku diganti untung e podo karo omah gedhe kuwi..umah gedhe kuwi juga kudune gelem di kembangke sbagai contoh...pajak juga kudune gak usah naik tinggi-tinggi...”*(Kuisoner No Responden 69/RT2/RW2).

Mengenai ketertarikan terhadap perkembangan permukiman dengan konsep hunian bersama *City Cluster Development/CCD* responden tidak setuju dengan konsep tersebut, hal ini karena memiliki beberapa kendala bagi responden terutama dalam pengembangan konsep tersebut untuk kawasan permukiman kampung. Beberapa kendala yang dihadapi antara lain adalah belum memiliki luas hunian yang sesuai dengan keinginan keluarga dan masih ingin tinggal bersama keluarga, hal tersebut juga dikarenakan kepemilikan rumah yang berupa rumah warisan dengan kebanyakan sertifikat rumah berupa SHGB.

Dari temuan studi yang didapatkan ada beberapa keinginan/preferensi responden yang dapat memungkinkan munculnya model CCD di Kelurahan Pandansari antara lain adalah: luas lahan yang disamakan, rumah model contoh yang bisa dijadikan acuan penduduk, akses jalan untuk masyarakat, kebijakan pajak yang adil antara pemilik lahan, kepadatan penduduk yang bisa dikendalikan, kerjasama pengelolaan yang adil dengan investor, peningkatan ekonomi masyarakat dengan adanya konsep tersebut, kesamaan visi dengan penduduk lainnya. Dengan mencukupi beberapa preferensi diatas disertai dengan kebijakan pemerintah yang pro masyarakat kampung, nantinya dapat meningkatkan keberlanjutan kampung terutama di Kelurahan Pandansari yang mayoritas bentuk permukimannya merupakan permukiman pusat kota yang berbentuk kampung kota.

## KESIMPULAN

Maslow dalam Sastra (2006) menyebutkan bahwa sesudah manusia terpenuhi kebutuhan jasmaninya, yaitu sandang, pangan, dan kesehatan, kebutuhan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi, apalagi hal tersebut terjadi dikalangan penduduk yang tinggal di lokasi perkotaan Kota Semarang. Dengan kondisi yang demikian, menjadikan masyarakat perkotaan memiliki cara pandang berbeda dalam menentukan tempat tinggal. Berdasarkan dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa: Karakteristik sosial ekonomi penduduk di Kelurahan Pandansari rata-rata memiliki tingkat pendidikan yang lebih baik dengan usia yang cukup berumur dengan status kepemilikan hunian berupa hak guna bangunan. Dengan melihat lokasi Kelurahan Pandansari yang strategis, hal ini berdampak juga pada karakteristik penduduk yang memanfaatkan fungsi hunian untuk berdagang, didukung dengan sebagian besar responden yang memiliki pekerjaan dengan penghasilan tidak tetap, atau sebagai wirausaha atau berdagang di pasar.

Dari karakteristik permukiman di Kelurahan Pandansari diperoleh bahwa sebagian besar rumah/hunian penduduk asli masih berlantai 1 dan yang memiliki hunian dengan 2 lantai dimanfaatkan sebagai hunian kos bagi para pekerja yang bekerja di sekitar Kelurahan Pandansari. Selain itu juga ada yang berbentuk rumah toko, hotel, dan losmen dan bahkan

untuk saat ini sedang dibangun apartemen untuk mencukupi kebutuhan tempat tinggal penduduk di Kota Semarang.

Preferensi hunian mereka saat ini didapatkan bahwa: aspek tipologi hunian yang sesuai kebutuhan, lingkungan yang aman dari banjir, ketenangan lingkungan hunian, dan kebersihan lingkungan hunian, kondisi drainase yang baik, efektivitas penyediaan kualitas air bersih, efektivitas penyediaan listrik, kualitas sarana pendidikan yang baik, dan kedekatan dengan sarana perdagangan memiliki hubungan dan keterkaitan dengan preferensi penduduk asli dalam menentukan lokasi hunian mereka saat ini dan keinginan untuk meningkatkan permukiman mereka. Fatoye (2009) dalam Ibem (2013:p.1) berpendapat bahwa untuk meningkatkan kualitas permukiman, dibutuhkan asesmen dan penggalan kebutuhan penggunaan dan ekspektasi yang diinginkan dan nantinya sesuai dengan apa yang sudah di rencanakan oleh pemerintah.

Keinginan/preferensi responden yang dapat memungkinkan munculnya model CCD di Kelurahan Pandansari antara lain adalah: luas lahan yang disamakan, rumah model contoh yang bisa dijadikan acuan penduduk, akses jalan untuk masyarakat, kebijakan pajak yang adil antara pemilik lahan, kepadatan penduduk yang bisa dikendalikan, kerjasama pengelolaan yang adil dengan investor, peningkatan ekonomi masyarakat dengan adanya konsep tersebut, dan yang terakhir kesamaan visi dengan penduduk lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Buser. 2012. *Planning Theory: The Production of Space in Metropolitan Regions: A Lefebvrian Analysis of Governance and Spatial Change*. SAGE Online Publication. Hal 284
- Choe, K dan A. Laquian. 2010. *City Cluster Development: Toward an Urban-Led Development Strategy for Asia*. Asian Development Bank. Hal 39-43
- Fauveaud, Gabriel. 2014. *Mutation of real estate actors strategies and modes of Capital appropriation in contemporary Phnom Penh*. Urban Studies Journal Limited Vol. 51 (16) 3479-3494: SAGE Pub. Hal 3485
- Fatoye, E. O., & Odusami, K. T. (2009). *Occupants' satisfaction approach to housing performance evaluation: the case of Nigeria*, paper presented at the RICS COBRA research conference held at the University of Cape Town, 10-11 September.
- Fraser, James, et al. 2016. *The Privatization Of Neighborhood Governance And The Production Of Urban Space*. Environment and Planning A Vol.48 (5) 844-870: SAGE Pub. Hal 848
- Ibem, Eziyi Offia, dan Egidario B Aduwo. 2013. *Assesment of residential satisfaction in public housing in Ogun State, Nigeria*. Habitat International Vol. 40 (2013) 163-175
- Karplus, Yuval. And Avinoam Meir. 2012. *The Production Of Space: A Neglected Perspective In Pastoral Research*. Environment and Planning D. Society and Space, Vol 31, Hal 23-42
- Kasidi, Daniel. 2014. *Preferensi Masyarakat Terhadap Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) Di Kota Bandung*. Skripsi: Universitas Pendidikan Indonesia
- Li, Ling , Guangbin Hong, dkk. *Evaluating the Performance of Public Involvement for Sustainable Urban Regeneration*. International Conference on Sustainable Design, Engineering and Construction. Procedia Engineering Vol. 145 (2016) 1493-1500
- Mantra, Ida Bagus. 2000. *Demografi Umum*. Pustaka Pelajar: Yogyakarta. Hal 34
- Permenpera Nomor 14 Tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Khusus
- Sastra, Suparno M, dan Endy Marlina. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Andi Publisher: Yogyakarta.

- Satkin, Ghavin. 2007. *Collective Action And Urban Poverty Alleviation: Community Organizations and the Struggle for Shelter in Manila*. ASHGATE Ebook.
- Tallon, Andrew. 2010. *Urban Regeneration in UK*. Routledge: London & New York. Hal 5-6
- Wardani, Diana Wisnu, Projo D, Bowo S. 2015. *Kajian Perubahan Penggunaan Lahan Berbasis Citra Penginderaan Jauh Resolusi Menengah dengan Metode Multi Layer Perceptron dan Marcov Chain di Sebagian Kabupaten Bantul*. Prosiding Pertemuan Ilmiah Tahunan XX 2015: MAPIN
- Zaluska, Dorota Kamrowska, dkk. 2016. Participatory Budgeting in Poland – Missing Link in Urban Regeneration Process. World Multidisciplinary Civil Engineering-Architectur-Urban Planning Symposium 2016. *Procedia Engineering* 161 (2016) 1996-2000