

# Kajian Perubahan Penggunaan Lahan Kawasan Perumahan Nasional di Kecamatan Medan Helvetia

The Study of Land Use Changes in The National Housing Area Sub-District of Medan Helvetia

Rima Purnala Rosyi<sup>1</sup>, Anthoni Veery Mardianta<sup>2</sup>

Diterima: 9 Februari 2021

Disetujui: 12 April 2021

**Abstrak:** Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji perubahan penggunaan lahan di Perumnas Helvetia. Dimana hal ini bukan hanya mencakup rumahnya saja, tetapi mencakup rumah dan lingkungan perumahan. Untuk mengetahui perubahan apa saja yang terjadi di Perumnas Helvetia, pengolahan dan analisa data dilakukan secara deskriptif dan menggunakan tabulasi silang (*crosstab*). Hasil pengolahan dan analisis data menunjukkan bahwa luas bangunan merupakan perubahan yang paling banyak dilakukan oleh penghuni rumah. Tipe rumah juga berpengaruh dengan perubahan luas bangunan, yang artinya dimana luas bangunan berubah maka tipe rumah juga akan berubah. Sedangkan untuk perubahan lingkungan di Perumnas Helvetia, ruas jalan adalah perubahan yang paling banyak berubah, mulai dari lebar hingga perkerasannya.

*Kata kunci: Perubahan Lingkungan Perumahan, Perumnas*

**Abstract:** Perum Perumnas which was formed by the Central Government in providing housing for low-income groups of people, made a design with a uniform minimum standard, which in the end the house in a certain period of time will experience changes made by residents. Both the house and the perumnas environment will continue to experience changes every year, this is due to the increasing number of population and the alternation of residents in the perumnas. To find out what changes have occurred in Perumnas Helvetia, data processing and analysis is carried out descriptively and using cross tabulation (*crosstab*). The results of data processing and analysis show that the building area is the change most often carried out by the occupants of the house. For the area of land / land there is no change. The type of house also affects changes in building area, which means that where the building area changes, the type of house will also change. As for other perumnas environments, roads are the changes that have changed the most in perumnas, ranging from width to pavement.

*Keywords: Change in the Residential Enviroment, National Housing*

---

<sup>1</sup> Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Medan

<sup>2</sup> Departemen Arsitektur, Universitas Sumatera Utara

## PENDAHULUAN

Rumah pada hakikatnya merupakan kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia selain sandang, pangan, pendidikan dan kesehatan. Kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu motivasi untuk pengembangan kehidupan yang lebih tinggi lagi, maka dengan kata lain bahwa tempat tinggal pada dasarnya merupakan wadah bagi manusia atau keluarga dalam melangsungkan kehidupannya (Maslow, 1970).

Di Indonesia pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah adalah Perumnas. Perumnas adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh pemerintah. Perumnas didirikan sebagai solusi pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah kebawah. Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004.

Berdasarkan UU. No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Karundeng et al., 2015). Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Musthofa, 2008).

Untuk mendukung aktifitas dan perkembangan kota dibutuhkan pengembangan penggunaan lahan yang sesuai. Lahan merupakan tempat atau wilayah yang mempunyai satuan luas, merupakan wadah bagi kehidupan. Semua kehidupan, baik manusia, hewan maupun tumbuh-tumbuhan berlangsung diatas dan di dalam lahan. FAO mendefinisikan lahan sebagai lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, tanah, air, dan vegetasi serta benda yang ada diatasnya sepanjang ada pengaruhnya terhadap potensi penggunaan lahan. Termasuk pula didalamnya hasil kegiatan manusia dimasa lalu dan sekarang seperti reklamasi laut, pembersihan vegetasi, juga hasil yang merugikan seperti tanah yang tersalinasi (Soeprbowati, 2011).

Tata guna lahan (*Land Use*) adalah upaya dalam merencanakan penggunaan lahan dalam suatu kawasan yang meliputi pembagian wilayah untuk pengkhususan fungsi-fungsi tertentu, misalnya fungsi pemukiman, perdagangan, industri, dan lain-lain (Arifia, 2014). Tata guna lahan merupakan salah satu faktor penentu utama dalam pengelolaan lingkungan.

Kecamatan Medan Helvetia merupakan kecamatan yang berada pada Kota Medan dimana Kota Medan termasuk kota terbesar ketiga di Indonesia, sehingga aktifitas kegiatan Kota Medan sangat tinggi baik dari sisi pemanfaatan sarana dan prasarana, ekonomi, perdagangan dan jasa serta perkembangan masyarakat. Di Kecamatan Medan Helvetia terdapat Perumahan Nasional yang disediakan oleh pemerintah untuk masyarakat kelas menengah kebawah. Dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat Indonesia dalam pemenuhan perumahan, khususnya bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 maka pemerintah pusat membentuk Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas).

Perumahan Nasional Kecamatan Medan Helvetia dibangun pada tahun 1974 hingga berhenti pembangunan pada tahun 2010. Pada rentang tahun itu terjadi perubahan penggunaan lahan di Perumahan Nasional Kecamatan Medan Helvetia dari tahun 1974-2020. Perubahan yang terjadi pada lingkungan sosial budaya masyarakat akan menimbulkan tekanan penduduk terhadap kebutuhan akan lahan. Tekanan penduduk yang besar terhadap lahan ini diperbesar oleh bertambah luasnya lahan pertanian yang digunakan untuk keperluan lain, misalnya permukiman, jalan, dan pabrik (Soemarwoto, 1985). Lahan yang sering dialih fungsikan adalah lahan pertanian dan hutan yang dijadikan sebagai lahan permukiman. Akibat dari alih fungsi ini akan terjadi ketidakseimbangan alam, maupun ketidak seimbangan dalam kehidupan sosial. Misalnya lahan pertanian yang

tadinya sebagai tumpuan masyarakat dalam mata pencaharian, sekarang sudah tidak bertumpu lagi pada pertanian. Dalam hal ini (Sumaatmadja, 1988) berpendapat bahwa : Perubahan fungsi lahan mengubah tata ruang dengan keseimbangannya. Pergeseran fungsi lahan dengan perubahan tata ruang tanpa memperhatikan kondisi geografis yang meliputi segala aspek alamiah dengan daya dukungnya dalam jangka panjang akan berdampak negatif terhadap lahan dan lingkungan bersangkutan yang akhirnya pada kehidupan khususnya kehidupan manusia.

Untuk melihat perubahan penggunaan lahan kawasan perumahan di Helvetia terdapat lima variabel yang akan di analisis yaitu perubahan fisik bangunan, pemanfaatan lahan, utilitas, dan ekonomi di Perumnas Helvetia. Kondisi eksisting Kawasan Perumahan Nasional Helvetia merupakan kawasan perumahan dan perdagangan. Perubahan penggunaan lahan berdasarkan fisik bangunan rumah juga dipengaruhi oleh berbagai macam faktor lain, seperti budaya dan lingkungan dimana manusia itu tinggal, maka perlu adanya pengelolaan pemanfaatan rumah yang baik. Masyarakat yang hidup di wilayah perkotaan mempunyai karakter spesifik yang berbeda dengan karakter masyarakat yang hidup di wilayah pedesaan. Pada umumnya masyarakat kota memiliki tuntunan yang lebih tinggi sehubungan dengan rumah sebagai hunian (Sjaifoel, 2008). Dengan adanya pihak Perumnas Helvetia ikut campur dalam mengatur perubahan pembangunan rumah yang sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan agar tidak tumbuh menjadi kawasan yang kumuh.

Berdasarkan uraian tersebut maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana perubahan penggunaan lahan di Perumnas Helvetia yang dikaji berdasarkan : (a) Fisik bangunan dikawasan Perumnas Helvetia, (b) pemanfaatan lahan di kawasan Perumnas Helvetia, (c) perubahan infrastruktur di kawasan Perumnas Helvetia, (d) pendapatan ekonomi penghuni Perumnas Helvetia. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa perubahan fisik bangunan, perubahan pemanfaatan lahan, dan perubahan infrastruktur perumnas dari awal perumnas mulai ditepati hingga saat ini.

## METODE

Pengumpulan data dilakukan dengan metode pengumpulan data sekunder dan data primer. Pengumpulan data primer dilakukan untuk mengetahui informasi yang tidak diperoleh dalam pengumpulan data sekunder dengan kegiatan survei dan observasi lapangan. Survei dilakukan dengan menggunakan (a) kuesioner, (b) wawancara, dan (c) dokumentasi/ foto-foto. Sedangkan untuk pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara pengambilan data-data dari dinas atau instansi yang menyediakan data yang dibutuhkan dalam menyelesaikan penelitian ini. Data tersebut meliputi administrasi Kota Medan, administrasi Kecamatan Medan Helvetia, data jumlah penduduk Perumnas Helvetia, data jumlah unit rumah, data jumlah dan jenis tipe rumah tiap blok, data jumlah unit rumah berdasarkan tipe, data jumlah dan persebaran fasilitas perumahan, dan site plan perumnas pada tahun 1982.

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Pendekatan penelitian kualitatif ini digunakan karena terdapat unsur-unsur yang jelas dalam penelitian ini, seperti indikator atau variabel yang akan dicari yang merupakan hasil dari proses sintesis kajian literatur. Jenis penelitian ini dianggap dapat menjelaskan tentang perubahan atau fenomena yang terjadi di lapangan secara lengkap dan menyeluruh.

Metode analisa tabulasi silang (*Crosstab*) merupakan salah satu analisis korelasional yang digunakan untuk melihat hubungan antar variabel. Sehingga analisa tabulasi silang ini dapat digunakan untuk menganalisa lebih dari dua variabel. Jika hanya menggunakan dua variabel maka dapat menggunakan metode tabel kontingensi. Metode ini merupakan metode yang paling umum digunakan dalam analisis tabulasi silang. Jika variabel yang hendak diuji jumlahnya lebih dari dua, dapat menggunakan model yang disebut dengan *Hierarchical Log Linear*. Dalam penelitian ini terdapat lebih dari dua variabel sehingga menggunakan model *Hierarchical Log Linear* (Indratno & Irwinsyah, 1998).

Analisis tabel kontingensi dua dimensi terfokus pada penentuan saling ketergantungan antara dua variabel. Diasumsikan terdapat  $N$  buah ukuran sampel,  $X_{ij}$  merupakan jumlah responden dari sampel pada setaip sel,  $X_{+i}$  merupakan jumlah margin baris dan  $X_{+j}$  merupakan jumlah margin kolom,  $i = 1, 2, \dots, j = 1, 2, \dots$ . Dikaitkan dengan tabel jumlah (count), tabel kemungkinan multi nominal diperoleh dengan cara membagi masing-masing sel dengan total ukuran sampel  $N$ .  $P_{ij}$  merupakan kemungkinan pada sel  $(i, j)$

**Tabel 1. Analisis Kontingensi**

	<b>B<sub>1</sub></b>	<b>B<sub>2</sub></b>	<b>Total</b>
<b>A<sub>1</sub></b>	$P_{11}$	$P_{12}$	$P_{1+}$
<b>A<sub>2</sub></b>	$P_{21}$	$P_{22}$	$P_{2+}$
<b>Total</b>	$P_{+1}$	$P_{+2}$	$P_{++} = 1$

A dan B adalah dua variabel. Jika kategori saling bebas maka :

$$P_{11} = P_{12} = P_{1+} = P_{+1}$$

$$P_{+1} = P_{+2} = P_{++} = P_{++}$$

$$P_{12} = P_{1+}P_{+2}$$

$$P_{11} = P_{1+}P_{+1}$$

Secara umum :  $P_{ij}$

$$= P \{ \text{kategori baris} = i, \text{kategori kolom} = j \}$$

$$= P \{ \text{kategori baris} = i \} P \{ \text{kategori kolom} = j \}$$

$$P_{j+}P_{+i}, i = 1, 2, \dots, r \quad j = 1, 2, \dots, c$$

Dari distribusi multinomial dapat dilihat bahwa jumlah harapan dari observasi ketergantungan dalam sel  $(i, j)$  adalah  $m_{ij} = N P_{i+}P_{+j}$ . Margin observasi dapat digunakan untuk memperkirakan jumlah sel harapan dengan mensubstitusikan  $X_{i+}/N$  untuk  $P$  dan  $X_{+j}/N$  untuk  $P$  (Indratno & Irwinsyah, 1998).

Variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat nilai dari orang, obyek atau kegiatan yang mempunyai variasi-variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya (Sugioyono, 2011). Variabel penelitian dalam penelitian ini berupa (a) fisik bangunan yang indikatornya jumlah lantai, luas bangunan, luas lahan, dan tipe rumah. (b) pemanfaatan lahan, indikatornya : fungsi bangunan. (c) prasarana lingkungan perumahan, indikatornya : jalan (lokal), pembuangan sampah, jaringan listrik. (d) ekonomi.

Populasi berarti keseluruhan unit atau individu dalam ruang lingkup yang ingin diteliti. Sedangkan populasi sampel (*sampling population*) adalah keseluruhan individu yang akan menjadi satuan analisis dalam populasi yang layak dan sesuai dengan kerangka sampelnya (Sugiarto, 2003). Populasi sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah semua unit rumah yang berada di Kawasan Perumnas Helvetia.

Sampel adalah sebagian dari populasi yang dipilih dengan menggunakan prosedur tertentu sehingga diharapkan dapat mewakili populasinya (Sugiarto, 2003). Cara pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan rumus slovin. Rumus slovin adalah suatu rumus yang menghitung jumlah dari sebuah populasi objek tertentu yang belum diketahui karakteristiknya secara pasti. Rumus slovin ini biasa digunakan untuk sebuah penelitian pada suatu objek tertentu dalam jumlah populasi yang besar, sehingga diperlukan sebuah formula untuk mendapatkan sampel yang sedikit tetapi dapat mewakili keseluruhan.

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

dimana:

$n$  = jumlah sampel

N = jumlah populasi

e = toleransi kesalahan dalam menetapkan sampel maksimal 8% (0.08)

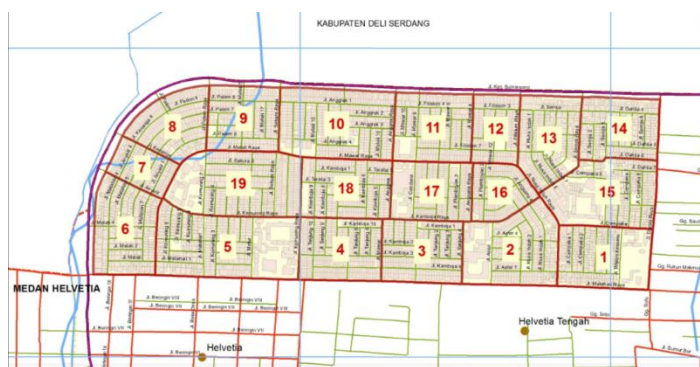
Rumus Slovin mengemukakan bahwa sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Pengukuran sampel merupakan suatu langkah untuk menentukan besarnya sampel yang diambil dalam melaksanakan penelitian suatu objek (Sugiyono, 2015).

$$n = \frac{4.837}{1+4.837(0,08)^2}$$
$$n = \frac{4.837}{1+30,9568}$$
$$n = \frac{4.837}{31,9568}$$
$$n = 151.36 \text{ atau } 152$$

Sedangkan untuk teknik pemilihan responden peneliti menggunakan pengambilan sampel secara *probability sampling* (random sampel). *Probability sampling* adalah metode pengambilan sampel secara random atau acak. Dan peneliti menggunakan pengambilan sampel secara acak berdasarkan area (Sundaya, 2018).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan data yang diperoleh Perumahan Nasional (Perumnas) Helvetia mulai ditepati pada tahun 1978-an. Hingga saat ini perumnas mengalami perubahan, mulai dari fisik rumah hingga lingkungan perumahan. Perumnas Helvetia berada di Kelurahan Helvetia dan Kelurahan Helvetia Tengah.



Sumber : RDTR Kecamatan

**Gambar 1. Lokasi Penelitian dan Blok Pengamatan**

Pada kawasan ini terdapat 19 (sembilan belas) Blok untuk pengamatan sebagai *probability sampling* dalam penelitian ini. Penentuan blok pengamatan pada penelitian ini berdasarkan jumlah blok yang terdapat pada Perumnas Helvetia.

## Rumah

### Perubahan Jumlah Lantai

Perubahan jumlah lantai di Perumnas Helvetia mengalami perubahan hampir 40% dari keseluruhannya. Dimana berdasarkan hasil observasi lapangan perumahan dikawasan penelitian lebih didominasi oleh rumah 1 lantai, baik dari tipe 21, tipe 36, maupun tipe 45.

Sedangkan tipe 70 berjumlah 2 lantai. Berdasarkan hasil analisa menggunakan crosstab dapat disimpulkan dari sebanyak 152 unit rumah yang dijadikan sebagai sampel ada sekitar 141 unit rumah atau 92.8% yang berlantai 1 untuk data terdahulu awal perumahan mulai ditepati dan menjadi 135 unit rumah atau sekitar 88.8% untuk data sekarang. Dan 11 unit rumah atau sekitar 7.2% yang berlantai 2 pada data terdahulu awal perumahan mulai ditepati dan menjadi 17 unit rumah atau sekitar 11.2% untuk data sekarang. Sehingga dapat disimpulkan bahwa bangunan yang tetap berlantai 1 dari jumlah sampel data terdahulu hingga sekarang ada sebanyak 135 unit atau sekitar 88.8% dan yang mengalami perubahan dari lantai 1 ke lantai 2 sebanyak 6 unit atau sebanyak 3.9%. Dilihat dari hasil analisa menunjukkan banyaknya penghuni rumah yang melakukan perubahan jumlah lantai rumah mereka sebanyak 6 unit. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel 2. Perubahan Jumlah Lantai Kurun Waktu Tahun 1978 Hingga Tahun 2020**

			Jumlah Lantai Bangunan Sekarang		Total
			1 Lantai	2 Lantai	
Jumlah Lantai Bangunan Dulu	1 Lantai	Count	135	6	140
		% of Total	88.8%	39.0%	92.8%
	2 Lantai	Count	0	11	11
		% of Total	0.0%	7.2%	7.2%
Total		Count	135	17	152
		% of Total	88.8%	11.2%	100%

*Sumber: Hasil Analisa Tahun 2020*

### Perubahan Luas Bangunan

Perubahan luas bangunan di Perumnas Helvetia juga mengalami perubahan yang sangat tinggi, ini disebabkan karena rumah yang disediakan oleh pemerintah memiliki ukuran yang seragam berdasarkan tipe rumah. Berdasarkan hasil survei lapangan tipe rumah yang terdapat di Perumnas Helvetia tersebut adalah : Tipe 25, Tipe 36, Tipe 45, dan Tipe 70. Dilihat dari hasil survei menunjukkan bahwasannya rumah yang banyak melakukan perubahan luas bangunan dominan pada Tipe 36 dan Tipe 45.

**Tabel 3. Perubahan Luas Bangunan Kurun Waktu Tahun Awal Menepati Hingga Saat Ini**

			Luas Bangunan Sekarang				Total
			Tipe 25	Tipe 36	Tipe 45		
			6x12	6x15	7x10	7x15	
Luas Bangunan Dulu	5x5	Count	3	0	0	0	3
		%of Total	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%
	5x7	Count	2	0	0	0	2
		%of Total	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%
	6x8	Count	3	1	0	2	6
		%of Total	2.0%	0.7%	0.0%	1.3%	3.9%
	6x10	Count	2	11	0	1	13
		%of Total	1.3%	7.6%	0.0%	0.7%	9.0%
	6x12	Count	6	8	0	0	14
		%of Total	3.9%	5.3%	0.0%	0.0%	9.2%
	4x13,5	Count	0	2	0	0	2
		%of Total	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	1.3%
	6x6	Count	0	4	0	0	4
		%of Total	0.0%	2.6%	0.0%	0.0%	2.6%
	6x7	Count	0	2	0	0	2
		%of Total	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	1.3%
	6x15	Count	0	44	0	0	44
		%of Total	0.0%	28.9%	0.0%	0.0%	28.9%
	7x10	Count	0	0	9	0	8
		%of Total	0.0%	0.0%	6.0%	0.0%	5.3%
	6x7,5	Count	0	0	0	4	4

		Luas Bangunan Sekarang				Total		
		Tipe 25		Tipe 36			Tipe 45	
		6x12	6x15	7x10	7x15			
6x13	%of Total	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	2.6%		
	Count	0	0	0	2	2		
6x13,5	%of Total	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	1.3%		
	Count	0	0	0	1	1		
6x14	%of Total	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.7%		
	Count	0	0	0	4	4		
7x7,5	%of Total	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	5.6%		
	Count	0	0	0	1	1		
7x9	%of Total	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.7%		
	Count	0	0	0	1	1		
7x13	%of Total	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.7%		
	Count	0	0	0	2	2		
7x15	%of Total	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	1.3%		
	Count	0	0	0	37	37		
Total	%of Total	0.0%	0.0%	0.0%	24.3%	24.3%		
	Count	16	72	9	55	152		
	%of Total	10.5%	47.4%	6.0%	36.2%	100%		

Sumber: Hasil Analisa Tahun 2020

### Perubahan Tipe Rumah

Berdasarkan uraian pada perubahan luas lahan, maka dapat disimpulkan bahwasannya tipe rumah juga mengalami perubahan yang berdominan pada tipe 36 dan tipe 45.

Berikut perubahan tipe rumah berdasarkan hasil observasi lapangan :

- 1) Tipe 25, dari 380 unit rumah terdapat sekitar 30% rumah yang mengalami perubahan tipe menjadi tipe 60 dan tipe 70.
- 2) Tipe 36, dari 2273 unit rumah ada sekitar 35% yang mengalami perubahan ke beberapa jenis tipe rumah lainnya, diantaranya tipe 45 dan tipe 60.
- 3) Tipe 45, dari 1718 unit rumah ada sekitar 50% atau setengahnya yang mengalami perubahan jenis tipe ke beberapa jenis tipe lainnya. Diantaranya yaitu tipe 90.
- 4) Sedangkan tipe 70 yang berjumlah 466 unit rumah tidak mengalami perubahan jenis tipe. Hal ini dikarenakan rumah pada tipe 70 tidak melakukan perubahan luas bangunan atau perenovasian rumah mereka.



Keterangan Gambar:

- A. Rumah tipe 25 yang berada di Blok 16, mengalami perubahan pada luas bangunan.
- B. Rumah tipe 25 yang berada di blok 15, mengalami perubahan pada jumlah lantai, dan luas bangunan. Sehingga rumah sekarang menjadi tipe 70



Keterangan Gambar:

- A. Rumah tipe 36 yang berada di Blok 4, mengalami perubahan pada luas bangunan.
- B. Rumah tipe 36 yang berada di Blok 17, mengalami perubahan jumlah lantai, dan luas bangunan. Sehingga rumah yang sekarang menjadi tipe 60

Sumber : Hasil Survei Lapangan

**Gambar 2. Rumah yang Melakukan Perubahan pada Tipe Rumah**

**Lingkungan**

Perubahan Fungsi Bangunan

Dilihat dari data yang didapatkan dari Perum Perumnas Regional I, menunjukkan bahwasannya fungsi bangunan pada awal perumnas mulai ditepati hanya sebagai fungsi hunian (tunggal). Sedangkan berdasarkan hasil survei lapangan dan hasil analisis menunjukkan bahwasannya fungsi bangunan mayoritas menjadi fungsi ganda.

**Tabel 4. Perubahan Fungsi Bangunan Kurun Waktu Tahun Awal Menepati Hingga Saat Ini**

Fungsi Bangunan Dulu	Tunggal	Count	Fungsi Bangunan Sekarang		Total
			Tunggal	Ganda	
	Tunggal	Count	115	31	146
		% of Total	75.7%	20.4%	96.1%
	Ganda	Count	0	6	6
		% of Total	0.0%	3.9%	3.9%
Total			115	37	152
			75.7%	24.3%	100%

Sumber: Hasil Analisa Tahun 2020



Sumber : Hasil Survei Lapangan

**Gambar 3. Perubahan Fungsi Bangunan di Perumnas Helvetia**

Perubahan Ruas Jalan

Berdasarkan hasil obsevasi dan wawancara pada pihak Perum Perumnas, menunjukkan bahwasannya terdapat perubahan yang signifikan pada ruas jalan. Dimana pada ruas jalan saat perumahan mulai ditepati memiliki ROW jalan sebesar ROW 12, ROW 10, ROW 8, ROW 6 dan ROW 4. Sedangkan ROW jalan pada eksisting saat ini tidak lebih dari ROW 3. Kontruksi jalan di Perumnas Helvetia sudah sangat baik, dimana jaringan jalan dominan menggunakan pekerasan jalan aspal, sisanya menggunakan pekerasan jalan berupa semen. Untuk lebih jelasnya mengenai perubahan ukuran jalan di Perumnas Helvetia dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel 5. Perubahan Lebar Jalan Kurun Waktu Tahun Awal Menepati Hingga Saat Ini**

No	Nama Jalan	ROW Dulu (m)	ROWSekarang (m)
1	Jl. Akasia Raya	12	4
2	Jl. Tunjung Raya	12	3
3	Jl. Matahari Raya	12	4
4	Jl. Nusa Indah	10	4
5	Jl. Mawar Raya	10	4
6	Jl. Filisium	10	4
7	Jl. Melati	10	3
8	Jl. Kemuning Raya	10	4



No	Nama Jalan	ROW Dulu (m)	ROWSekarang (m)
9	Jl. Sakura Raya	10	4
10	Jl. Angsana	8	3
11	Jl. Seroja Raya	8	4
12	Jl. Helvetia Raya	8	3
13	Jl. Cempaka Raya	8	4
14	Jl. Wijaya Kesuma	8	4
15	Jl. Dahlia Raya	8	4
16	Jl. Aster	6	3
17	Jl. Seroja Raya	6	4
18	Jl. Tanjung	6	3
19	Jl. Mawar	6	3
20	Jl. Flamboyan	6	4
21	Jl. Cendana	6	4
22	Jl. Kamboja	6	4

*Sumber; Data Sekunder dan Data Primer*

### Ketersediaan Pembuangan Sampah

Ketersediaan tempat pembuangan sampah sementara rumah di Perumnas Helvetia sudah diberikan oleh pemerintah berupa TPS yang terletak di beberapa ruas jalan pada tiap blok perumahan. Dimana TPS tersebut tidak terlalu digunakan oleh penghuni rumah. Dikarenakan banyak rumah saat ini yang membuang sampah-sampah rumah tangga mereka didepan menggunakan anyaman bambu atau menggantungkan sampah rumah tangga di pagar rumah mereka.

### Jaringan Listrik

Jaringan listrik di Perumnas Helvetia dilengkapi dengan jaringan listrik berisolasi yang sumbernya diperoleh dari Perusahaan Listrik Negara (PLN). Untuk kategori kondisi jaringan listrik di Perumnas Helvetia dapat disimpulkan dalam keadaan baik. Di Perumnas Helvetia menggunakan listrik non subsidi dengan tegangan 1300 Watt.

## **DISKUSI**

Menurut Sjaifoel (2008) dalam penelitiannya menunjukkan perubahan rumah yang dibangun oleh pihak pengembang (Perum Perumnas) mengalami perubahan tidak lama dari penghuni mulai menepati rumah. Sestiyani & Sariffuddin (2015) dalam penelitiannya menunjukkan bahwa perubahan kondisi perumahan disebabkan oleh adanya perubahan rumah, sarana, prasarana dan utilitas umum. Perubahan rumah yang dilakukan penghuni perumahan dilakukan dengan memaksimalkan KDB. Faktor yang mempengaruhi perubahan pada penelitian tersebut samahalnya dengan perubahan perumahan di Kawasan Helvetia, yaitu disebabkan oleh jumlah anggota keluarga yang menepati rumah, penghasilan keluarga dan lamanya menempati rumah.

## **KESIMPULAN**

Dari hasil analisis data lapangan yang diperoleh pada bab sebelumnya, dapat diambil kesimpulan mengenai perubahan yang terjadi di Perumnas Helvetia. Pembangunan Perumahan Nasional di Kecamatan Helvetia sejak tahun 1974 hingga berhenti pembangunan tahun 2010 dan mencapai 4837 unit rumah, yang terdiri dari 19 blok dan 4 tipe perumahan, yaitu : tipe 25, tipe 36, tipe 45, dan tipe 70. Data ini berdasarkan izin yang diterbitkan oleh Perumnas Regional I. Berdasarkan hasil survey (sampling) Perumnas Helvetia mulai ditepati pada tahun 1978, hingga saat ini banyak mengalami perubahan. Mulai dari rumah, seperti perubahan jumlah lantai, perubahan luas bangunan, hingga tipe rumah. Perubahan lingkungan yaitu seperti perubahan fungsi bangunan, perubahan jalan, ketersediaan pembuangan sampah, hingga jaringan listrik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arifa, D. (2014). *Teori Tata Guna Lahan (Penggunaan Lahan)*. Academia.Edu. [https://www.academia.edu/13367793/Teori\\_Tata\\_Guna\\_Lahan\\_Land\\_Use\\_](https://www.academia.edu/13367793/Teori_Tata_Guna_Lahan_Land_Use_)
- Indratno, I., & Irwinsyah, R. (1998). Aplikasi Analisis Tabulasi Silang (Crosstab) Dalam Perencanaan Wilayah Dan Kota. *Jurnal PWK*, 9(2).
- Karundeng, N. R., Poli, H., & Papia, F. J. . (2015). *Pengaruh Perkembangan Perumahan Terencana Terhadap Perkembangan Wilayah Di Kecamatan Mapanget*.
- Maslow, A. H. (1970). *Motivation and Personality*. Herper & Row Publisher.
- Musthofa, B. (2008). *Kamus Kependudukan*. Panji Pustaka.
- Peraturan Pemerintah RI. (1974). *Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 Tentang Perusahaan Umum "Pembangunan Perumahan Nasional."*
- Peraturan Pemerintah RI. (2004). *Peraturan Pemerintah No.15 Tahun 2004 Tentang Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional*.
- Peraturan Pemerintah RI. (2011). *UU No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Sestiyani, E., & Sariffuddin. (2015). Identifikasi Perubahan Perumahan Di Perumahan Bumi Wanamukti. *Junal Pengembang Kota*, 3(1).
- Sjaifoel, E. (2008). *Kajian Perubahan Fisik Rumah Tinggal Pada Permukiman Perumnas Martubung Medan*. Program Pasca Sarjana USU : Medan.
- Soemarwoto. (1985). *Ekologi, Lingkungan Hidup, dan Pembangunan*. Djambatan.
- Soeprbowati, T. R. (2011). Ekologi Bentang Lahan. *BIOMA*, 13(2), 46-53.
- Sugiarto. (2003). *Teknik Sampling*. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sugioyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. ALFABETA.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*. ALFABETA.
- Sumaatmadja, N. (1988). *Studi Geografi : Suatu Pendekatan dan Analisa Keruangan*. Alumni.
- Sundaya, R. (2018). *Statistika Penelitian Pendidikan*. ALFABETA.