

FAKTOR - FAKTOR DETERMINAN TRANSFORMASI RUMAH DI BALI

Oleh :

Ngakan Putu Sueca

Dosen Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Udayana

Email: arisueca@yahoo.com

ABSTRAK

Dalam rangka penyediaan perumahan yang layak, sejumlah besar masyarakat di negara-negara berkembang mentransformasi rumahnya. Penyediaan rumah secara informal ini juga terjadi di Bali, baik di perumahan BTN maupun di rumah tradisional.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui sejumlah faktor determinan transformasi rumah. Untuk mencapai tujuan, penelitian ini menggunakan strategi riset survai, dan dua studi kasus dipilih. Dengan menggunakan kuesioner sebagai alat utama, seratus enam puluh enam responden diwawancarai.

Analisis regresi logistik menyatakan bahwa, baik karakteristik rumah tangga ataupun tempat tinggal merupakan determinan penting dari transformasi. Dua variable rumah yaitu ukuran rumah dan jumlah tempat tidur asli merupakan prediktor yang baik. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa empat karakteristik rumah tangga nampaknya penting yaitu pengeluaran total, jumlah penghuni, jenis rumah tangga, dan kepemilikan.

Kata kunci: *determinan, transformasi rumah*

ABSTRACT

In order to provide adequate housing, considerable proportion of people in the developing world transform their houses. This informal housing supply is also occurring in Bali either in most public housing or in the traditional houses.

The objective of this study is to know what determinant factors of housing transformation. In order to achieve this objective, this research uses cross-sectional sample survey strategy, and two case studies were chosen. Using a questionnaire as the main vehicle, one hundred and sixty six respondents were interviewed.

Regresión análisis suggests that both household and dwelling characteristics are important determinants in the decisión to transform or not. Two variables of dwelling characteristics, original house size and the original number of bedrooms, are good predictors. The research suggests that four household characteristics appear to be important, those being total expenditure, number of occupants, household type and ownership.

Key words: *determinant, housing transformation*

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Indonesia masih menghadapi masalah yang sangat krusial dalam penyediaan perumahan yang layak bagi masyarakat. Walau berbagai usaha telah dilakukan, baik dalam hal pengadaan perumahan langsung maupun penyediaan bantuan teknis dan perbankan serta pemberdayaan masyarakat, namun masalah perumahan di Indonesia masih tetap akut. Satu masalah utama adalah kesenjangan yang besar antara permintaan dan penyediaan rumah. Dari sekitar satu juta rumah yang harus dibangun setiap tahun, pemerintah hanya mampu menyediakannya paling banyak 200 ribu rumah (lihat Kompas, 7 Maret 2001; 15 Mei 2001; Balipos, 13 Maret 2001). Dalam masa krisis, kemampuan pemerintah dalam membangun rumah baru terus menurun. Akibatnya kesenjangan antara permintaan dan penawaran perumahan terus melebar.

Namun demikian, melalui kemampuannya sendiri, masyarakat mengadakan pengembangan serta perbaikan kondisi rumahnya, baik dengan atau tanpa bantuan pemerintah. Kegiatan transformasi atau pengembangan rumah ini telah terbukti di banyak negara memberikan sumbangan yang luar biasa untuk memperbaiki kondisi perumahan masyarakat secara keseluruhan. Studi-studi yang dilakukan telah meyakinkan bahwa kegiatan swadaya masyarakat ini sangat positif kontribusinya (Tipple, 1992; 1996; 2000; Arimah 1999). Akan tetapi di Indonesia, penelitian ini masih sangat marjinal. Penelitian transformasi rumah di Indonesia lebih terfokus pada pengkajian tentang pengaruh transformasi budaya terhadap transformasi rumah (Sueca, 1997; Runa, 1993), sedangkan sisi pengadaan perumahan terabaikan sama sekali. Padahal, dari segi kebijakan perumahan di Indonesia, masalah ini merupakan masalah yang paling penting. Di samping karena proporsinya yang substansial (berkisar 40% dari total sistem pengadaan rumah yang ada), juga karena kegiatan ini memiliki efek ganda (*multiplier effects*) yang penting.

Oleh karena itu, penelitian ini amat penting dilakukan, khususnya untuk mengetahui

faktor-faktor determinan pengembangan perumahan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar pijakan untuk penyusunan program intervensi pemerintah yang tepat sasaran sehingga tujuan akhir dari kebijakan perumahan di Indonesia yaitu untuk meningkatkan kualitas serta kuantitas rumah dapat dicapai secara efektif.

2. Rumusan Masalah

Beberapa masalah penting yang ingin diajukan dalam penelitian ini adalah:

- a. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi pengembangan rumah di Bali?
- b. Apakah faktor-faktor demografi rumah tangga berperan penting dalam pengembangan rumah?
- c. Apakah faktor-faktor fisik rumah merupakan faktor penting dalam pengambilan keputusan untuk pengembangan rumah di Bali?
- d. Manakah faktor yang lebih penting, apakah faktor demografi rumah tangga ataukah faktor fisik rumah itu sendiri?

3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui sejumlah faktor yang mempengaruhi pengembangan rumah di Bali;
- b. Menjelaskan peran faktor demografi dan faktor fisik rumah terhadap pengembangan rumah di Bali;
- c. Mengetahui sejumlah faktor determinan terhadap pengembangan rumah di Bali.

4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan teori tentang berbagai faktor yang mempengaruhi transformasi rumah, khususnya yang ada di Bali. Dengan kondisi sosial ekonomi dan budaya berbeda dengan latar belakang kondisi perumahan serta kebijakan pemerintah dalam perumahan di Indonesia, maka diharapkan bahwa temuan penelitian ini akan memperkaya kasanah teori yang sudah ada.

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pijakan dasar untuk menentukan arah pengembangan program bidang perumahan di Indonesia, setidaknya dalam menentukan model intervensi yang bagaimana yang tepat dilakukan untuk memperbaiki kondisi perumahan di Indonesia. Dengan diketahuinya faktor-faktor determinan transformasi rumah ini, maka efektivitas intervensi akan dapat dicapai secara lebih efektif dan efisien.

KAJIAN PUSTAKA

1. Faktor Faktor Determinan

Meskipun telah dilakukan riset yang demikian banyak dalam bidang transformasi rumah, tetapi masih tetap sulit untuk menentukan faktor-faktor apa yang menentukan orang untuk mengembangkan rumahnya. Beberapa temuan serupa dengan yang lain, akan tetapi yang lainnya bertentangan sama sekali. Hal ini terkait dengan kompleksitas fenomena transformasi rumah (lihat Kellett, Toro dan Hamamoto, 1993; Tipple, 2000). Meskipun demikian, dapat dikatakan bahwa ada tiga faktor yang dapat diidentifikasi sebagai faktor pengaruh transformasi rumah, yakni faktor yang terkait dengan penghuni, faktor yang terkait dengan rumah serta dengan konteks yang ada.

Di antara karakteristik penghuni, beberapa faktor dapat dikenali, seperti pendapatan, besar kecilnya serta komposisi rumah tangga, siklus kehidupan rumah tangga, persepsi, preferensi, motivasi, serta alasan-alasan lainnya, umur, jenis kelamin, keterampilan, pengalaman, inisiatif, ketersediaan energi, waktu, dan sebagainya. Pendapatan penghuni menjadi daya tarik tersendiri bagi para peneliti terkait dengan transformasi rumah. Kirwan dan Martin (1972) serta Seek (1983) menemukan bahwa variabel seperti pendapatan, status dan komitmen finansial nampaknya merupakan determinan penting dari penyesuaian rumah, terutama di negara-negara maju. Akan tetapi, Ziegert (1988) menyimpulkan bahwa pendapatan tidak selalu signifikan secara statistik. Tipple, Korboe dan Garrod (1997) mencatat bahwa pendapatan dan kesejahteraan nampaknya secara

umum hanya mempengaruhi ekstensi pada perannya sebagai pemberdaya ataupun tidak. Ziegert menam-bahkan bahwa kesejahteraan merupakan suatu determinan penting dari konsumsi rumah. Namun Tipple (2000) menemukan bahwa kesejahteraan tidak mempengaruhi seberapa ekstensif dan seberapa mahal suatu transformasi harus dilakukan.

Di samping pendapatan, ukuran dan komposisi rumah tangga merupakan faktor penting untuk memutuskan apakah ekstensi dilakukan atau tidak, meskipun faktor ini tidak sekuat karakteristik rumah itu sendiri (Tipple, Masters dan Garrod, 2000). Mereka menemukan bahwa pengaruh ukuran dan komposisi rumah tangga tidak sepenting yang diduga. Tipple (2000) menduga secara apriori bahwa rumah tangga yang besar kemungkinan lebih besar untuk mentransformasi rumahnya dibandingkan dengan rumah tangga yang kecil. Di samping itu, rumah tangga yang matang atau lanjut umumnya terdiri atas lebih banyak orang dewasa dan besar kemungkinannya akan melakukan transformasi dibandingkan dengan mereka yang baru berumah tangga. Kehadiran orang dewasa diduga sebagai determinan penting, terkait dengan mereka membutuhkan privasi dan ruang terpisah lebih besar dibandingkan dengan anak-anak. Dengan demikian, rumah tangga yang besar dan matang merupakan faktor pengaruh yang penting.

Siklus kehidupan rumah tangga juga dianggap memiliki pengaruh terhadap kebutuhan akan rumah yang tumbuh sampai dengan ketika anak-anak meninggalkan rumah karena harus memisahkan diri dengan orang tua, diikuti dengan penurunan kebutuhan setelah itu. Ini merupakan suatu kecenderungan di negara-negara Barat dimana anak-anak memisahkan diri dari orang tua mereka untuk memulai kehidupannya sendiri. Terkait dengan hal ini, Seek (1983) menggambarkan ketidaksesuaian antara konsumsi rumah dan kebutuhannya setiap waktu. Pasangan yang baru menikah mungkin memerlukan hanya satu ruang, tetapi mereka akan membutuhkan lebih banyak ruang dan ruang-ruang terpisah pada saat memiliki anak, serta ketika mereka tumbuh semakin besar dan menjadi dewasa. Kebutuhan ini akan menurun jika anak-anak pergi dan membentuk rumah

tangga baru. Dalam hal ini Tipple et al. (1997) menjelaskan bahwa peningkatan kebutuhan menciptakan respon termasuk meningkatnya kesesakan, pindah ke rumah yang lebih besar, memperbaiki rumah saat ini untuk mendapatkan ruangan yang lebih luas atau layanan yang lebih baik atau keduanya, atau keduanya pindah dan memperbaiki.

Karakteristik rumah memiliki peran dominan dalam pengambilan keputusan oleh penghuni untuk mentransformasi rumah mereka. Melalui analisis dua tahap yang dilakukannya, Tipple et al. (2000) menyimpulkan secara meyakinkan bahwa transformasi rumah kemungkinan lebih besar dipengaruhi oleh karakteristik rumah, dibandingkan dengan karakteristik rumah tangga. Pengaruh rumah tangga tidaklah sepenting yang diperkirakan, dibandingkan dengan karakteristik rumah. Tipologi rumah, teknologi yang tersedia dan lingkungan rumah juga berpengaruh terhadap transformasi rumah (Kellett et al., 1993). Tipologi tertentu, khususnya rumah berlantai satu, relatif lebih mudah diubah dimana yang lainnya memiliki peluang lebih sedikit. Teknologi, seperti misalnya jenis konstruksi dan bahan, dapat juga mendorong atau menghambat perubahan. Sebagai contoh, Tipple (1991) menemukan bahwa pendekatan teknik tradisional memiliki keuntungan tertentu. Di samping itu, terdapat keinginan yang kuat untuk mengembangkan teknologi inovatif dengan isu-isu fleksibilitas dan adaptabilitas dalam rangka memperbaiki kondisi rumah dengan mengurangi biaya serta meningkatkan produktivitas. Karakteristik lahan, seperti luas, orientasi, dan posisi juga mempengaruhi kemungkinan perluasan.

Beberapa peneliti juga menemukan bahwa aktivitas transformasi juga dipengaruhi oleh faktor konteks. Pada tingkat tertentu, agak sulit untuk membedakan atau mengkategorikan secara jelas faktor konteks dengan sejumlah faktor lain seperti yang telah didiskusikan sebab beberapa di antaranya tumpang tindih. Kellett et al. (1993) secara eksplisit membagi faktor-faktor tersebut ke dalam kategori ini. Dalam hal ini, ia mengidentifikasi konteks tersebut ke dalam konteks geografis (iklim dan aktivitas gempa bumi), situasi ekonomi, kondisi perumahan,

hukum, peraturan dan sikap, serta iklim umum dari penerimaan.

Kita telah mendiskusikan berbagai hal terkait dengan faktor determinan transformasi rumah. Akan tetapi semua itu masih bersifat beragam dan barangkali akan menjadi masalah jika diterapkan di negara lain, termasuk Indonesia. Oleh karena itu, penerapannya harus dilakukan secara hati-hati dengan mempertimbangkan konteks sosial dan kultur dimana penelitian dilakukan.

2. Ekspektasi Awal

Dari studi-studi yang telah dilakukan sebelumnya, hipotesis atau dugaan-dugaan disusun untuk penelitian ini. Ketika orang semakin dewasa, maka kemungkinan besar mereka akan mentransformasi dibandingkan dengan mereka yang lebih muda. Demikian pula mereka yang tinggal lebih lama memiliki korelasi erat dengan transformasi. Pemilik lebih memungkinkan untuk mengadakan transformasi dibandingkan dengan mereka yang mengontrak karena keterkaitan dengan hak. Sebagai refleksi dari pendapatan, diharapkan bahwa pengeluaran akan memiliki korelasi positif dengan keputusan untuk ekstensi. Orang dengan pendidikan lebih tinggi mungkin memiliki peluang yang lebih baik untuk memperoleh pekerjaan yang lebih baik, oleh karena itu kemungkinan memiliki lebih banyak uang untuk dibelanjakan dan membiayai perluasan rumah. Mereka juga memiliki persepsi yang lebih baik tentang standar kualitas rumah. Oleh karena itu mungkin dapat diharapkan bahwa mereka memiliki kecenderungan lebih besar untuk mentransformasi rumahnya dibandingkan dengan yang berpendidikan lebih rendah.

Karena jumlah anggota rumah tangga, keluarga besar nampaknya cenderung memperluas rumahnya dibandingkan dengan keluarga inti. Pada saat anak-anak semakin dewasa atau sudah mulai sekolah, tekanan terhadap kebutuhan rumah meningkat dan mereka memerlukan privasi yang lebih tinggi serta ruang ekstra untuk melakukan tugas-tugas serta pekerjaannya. Hal ini akan mendorong untuk transformasi. Besarnya rumah tangga juga diprediksi sebagai faktor utama untuk

transformasi. Semakin besar rumah tangga, maka kemungkinan memiliki efek positif terhadap transformasi. Demikian juga pendapatan per kapita mungkin merefleksikan karakteristik pendapatan rumah tangga, sehingga mereka yang memiliki pendapatan per kapita lebih tinggi akan menyebabkan kemungkinan transformasi lebih tinggi.

Akan tetapi, agak sulit untuk mengatakan bahwa mereka yang memiliki lahan yang lebih luas memiliki kemungkinan lebih besar untuk melakukan transformasi dibandingkan dengan yang memiliki lahan lebih sempit. Meskipun terdapat kesempatan yang lebih besar pada lahan yang lebih luas, hal ini bukan berarti bahwa rumah pada lahan yang sempit tidak akan terjadi transformasi. Akan tetapi, dengan lahan kosong yang lebih banyak, lahan yang lebih besar memiliki kemungkinan transformasi lebih besar dari yang kecil. Rumah yang lebih kecil lebih mungkin dikembangkan menjadi lebih besar, apakah untuk memperbaiki kualitas rumah atau untuk memperoleh status sosial yang lebih tinggi. Jumlah ruang tidur yang ada di dalam tempat tinggal juga dianggap faktor penting di Bali, dimana sebagian besar orang tidur di dalam ruang ini. Jadi, semakin sedikit ruang tidur di dalam rumah berarti kemungkinan transformasi menjadi semakin besar.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini diadakan di Denpasar sebagai satu dari daerah yang paling padat dan paling tinggi tingkat pertumbuhannya penduduknya di Bali. Dengan menggunakan desain survai, maka sampel dipilih secara acak bertingkat dengan mengambil beberapa lokasi sebagai area penelitian. Dipilih dua lokasi utama, yaitu satu desa tradisional dan satu kompleks perumahan BTN, karena dua tipe rumah ini dianggap sebagai dua model pengadaan perumahan dominan di sejumlah kota di Bali, dimana pengembangan rumah biasanya terjadi secara intensif.

Instrumen utama penelitian ini adalah kuesioner sebagai alat untuk mengadakan wawancara terstruktur. Kuesioner ini akan disusun sedemikian rupa sehingga berbagai

parameter utama dari variabel yang diteliti dapat diukur, baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

Data dianalisis secara statistik dengan paket program SPSS (*statistical package for social sciences*) dengan model analisis 'logistic regression' untuk menentukan faktor-faktor determinan pengembangan perumahan di Bali. Dengan model ini diharapkan akan dapat diketahui signifikansi dari variabel yang diteliti serta peranannya dalam menentukan transformasi rumah. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah transformasi rumah (*dummy variable*), sedangkan variabel bebasnya adalah kondisi demografis rumah tangga dan keadaan fisik rumah.

HASIL DAN BAHASAN

1. Karakteristik Responden

Penelitian ini telah mewawancarai 166 orang responden dari dua lokasi kasus yaitu Desa Sesetan Denpasar dan perumahan Permata Anyar Denpasar. Tidak memungkinkan untuk menganalisis semua variabel yang ditetapkan sejak awal karena keterbatasan jumlah sampel. Oleh karena itu hanya variabel yang terkuat yang dianalisis. Sebagai pendekatan pada tahap awal digunakan analisis dua arah dan variabel terkuat dipilih untuk dianalisis dengan melihat tingkat signifikansinya, kemudian variabel ini dimasukkan ke dalam analisis regresi logistik.

Di antara 90 responden yang tinggal di perumahan Permata Anyar Denpasar (kasus BTN), 91% merupakan pendatang dari berbagai kabupaten di Bali dan sisanya adalah penduduk sekitar kota Denpasar. Sebagian besar dari mereka adalah laki-laki (72%). Mereka pada umumnya adalah rumah tangga muda dimana median umurnya adalah 36 tahun dan sebagian terbesar adalah keluarga inti (70%). Dengan median pendapatan Rp. 1.700.000,00 per bulan, mereka termasuk keluarga kelas menengah. Dibandingkan dengan pengeluaran mereka Rp. 1.140.000,00, nampaknya bahwa mereka dapat menabung relatif banyak. Perlu dicatat di sini bahwa banyak responden memiliki tanah pertanian di kampung mereka yang mungkin atau tidak memiliki kontribusi pada

pendapatannya. Sepertiga dari responden adalah pencari nafkah sendiri (*single income-earners*) dan dua perlima adalah pencari nafkah berdua (*double income-earners*). Seperti yang diharapkan, sebagian besar dari mereka bekerja di pemerintahan (41%), diikuti dengan mereka yang bekerja di sektor privat dan wirausaha, berturut-turut sepertiga dan 14 persen.

Indeks kesejahteraan relatif dari responden barangkali memberikan gambaran yang lebih cermat mengenai kondisi ekonomi. Namun demikian, meskipun survai ini tidak memperoleh data tentang hal ini, dapat dikatakan bahwa mayoritas dari responden di perumahan ini memiliki sepeda motor, televisi dan radio. Beberapa di antara mereka memiliki mobil, kulkas, mesin jahit, dan sebagainya. Kepemilikan akan barang-barang ini mungkin mengindikasikan bahwa responden sesungguhnya memiliki pendapatan yang lebih tinggi daripada yang mereka katakan.

Mayoritas responden adalah pasangan yang telah menikah (93%), 4 persen masih membujang dan 2 persen adalah janda/duda. Responden termasuk berpendidikan baik, dimana hampir dua pertiga menamatkan perguruan tinggi, sepertiga dari sekolah menengah atas, dan hanya sedikit sekali yang hanya mengenyam pendidikan sekolah menengah dan sekolah dasar. Hal ini barangkali merefleksikan bahwa pendatang yang berpendidikan lebih baik memiliki kesempatan lebih baik di pasar kerja dengan pendapatan lebih tinggi di perkotaan. Menarik sekali bahwa data menunjukkan 70 persen anggota rumah tangga responden memiliki satu atau lebih yang mengenyam pendidikan tinggi.

Unit-unit rumah BTN adalah unit standar yang ukurannya berkisar antara 21 m² dan 54 m² dengan kisaran lahan dari 80 m² sampai 100 m² atau lebih. Unit-unit di bawah 21 m² diperuntukkan bagi golongan ekonomi lemah ke bawah.

Untuk kasus desa tradisional terpilih, yaitu Desa Sasetan Denpasar, telah diwawancarai 76 orang responden. Secara rerata, mereka lebih tua dibandingkan responden di Permata Anyar dimana median umur mereka adalah 41 tahun. Begitu juga dengan pengalaman

kerja mereka lebih lama yaitu 12 tahun. Laki-laki masih mendominasi sebagai kepala rumah tangga (91%) dan 99% sudah menikah. Lima puluh empat persen tinggal bersama keluarga besar dan sisanya adalah keluarga inti. Pendapatan total per bulan adalah Rp. 1.130.000,00 dan mereka menghabiskan Rp. 1.070.000,00. Nyatanya mereka dapat menabung lebih kecil dibandingkan dengan rekannya di Permata Anyar. Sebaliknya, sebagian besar dari mereka bekerja dalam sektor privat (40%). Mereka yang bekerja di pemerintahan dan wirausaha masing-masing adalah seperlima. Sebagian kecil adalah pensiunan (3%).

Secara umum, tingkat pendidikan responden di lingkungan desa tradisional ini lebih rendah dibandingkan dengan rekan mereka di Permata Anyar. Hanya 23 persen mengenyam pendidikan tinggi, dan 46% menyelesaikan pendidikan sekolah menengah atas, serta hanya 1 persen yang berpendidikan sekolah dasar. Separuh dari responden memiliki anggota keluarga yang berpendidikan tinggi. Jumlah pekerja dalam setiap rumah tangga berkisar antara satu sampai enam orang, dimana satu atau dua pekerja ada pada dua pertiga sampel.

2. Temuan dan Diskusi

Tabel di bawah menunjukkan hasil dari analisis regresi logistik terhadap keputusan transformasi atau tidak. Dalam persamaan itu, semua responden dimasukkan kedalam analisis. Variabel terikat dikode 1 untuk yang transformasi dan 0 untuk yang sebaliknya. Indikator-indikator statistik hasil analisis ini menunjukkan bahwa model tersebut mendekati realitas. Dalam hal ini model tersebut memerikan suatu kesesuaian data dan secara benar memprediksi 93 persen dari mereka yang melakukan transformasi. Hanya enam variabel yang signifikan dalam berbagai tingkatan yang mempengaruhi transformasi atau tidak. Hal ini termasuk dua karakteristik rumah (ukuran rumah asli dan jumlah ruang tidur awal), dan empat karakteristik rumah tangga (pengeluaran rumah tangga total, jumlah penghuni, tipe rumah tangga, dan kepemilikan).

Seperti pada tabel tersebut, ukuran rumah asli merupakan satu faktor penting dari

transformasi. Variabel ini memiliki koefisien negatif yang berarti bahwa semakin kecil rumah asli, besar kemungkinan akan ditransformasi dibandingkan dengan rumah yang lebih besar. Temuan ini konsisten dengan harapan awal (hipotesis) dan sesuai pula dengan apa yang ditemukan sebelumnya di Bangladesh, Mesir, Ghana, dan Zimbabwe (lihat Tipple et al, 2000; Tipple, 2000). Di dalam rumah yang lebih kecil, penghuni mungkin memiliki jumlah ruang yang lebih kecil, tinggal di dalam kondisi yang lebih padat terkait dengan proporsi ruang per orang dan orang per ruang, serta tidak menikmati privasi yang memadai. Di Bali, nampaknya bahwa rumah tangga akan semakin luas jika terdapat lahan kosong di dalam pekarangan, dan jika terdapat kelangkaan ruang untuk

menampung kebutuhan penghuni. Sebaliknya, rumah tangga yang menikmati tempat tinggal yang lebih besar, kecil kemungkinan untuk memperluas sebab mereka telah memiliki tempat bernaung yang memadai. Perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah hanya menyediakan rumah dengan satu kamar tidur disertai toilet, tetapi tanpa dapur atau ruang lainnya. Konsekuensinya, penghuni perlu untuk memperluas sebelum atau setelah menempatnya untuk memperoleh lebih banyak ruang untuk menampung aktivitas rumah tangga. Temuan ini mirip dengan Garrod et. al. (1995) dimana mereka yang memiliki ruang lebih sedikit, besar kemungkinan akan memperluas dibandingkan dengan mereka yang memiliki ruang yang lebih banyak.

Tabel 1. Regresi Logistik dari Transformasi atau Tidak (N = 166)

Variabel	Coefficient	Standard error	Odds ratio
<i>-2Log Likelihood of tested model</i>	42.725		
<i>Goodness of Fit</i>	55.072		
<i>Percent correct predicted</i>	93.37		
<i>Variabel rumah</i>			
Plot asli	-0.002	0.004	1.002
Rumah asli	-0.096**	0.029	1.100
Ruang tidur asli	1.410**	0.545	0.244
Dapur asli	2.258	1.798	0.104
KDB asli	-0.001	0.018	1.001
<i>Variabel rumah tangga</i>			
Umur	-0.056	0.092	1.057
Lama tinggal	0.107	0.092	0.897
Perkiraan populasi	0.5796	0.649	0.560
Pengeluaran total	5.7E-06*	2.57E-06	1.000
Jumlah penghuni	1.111**	0.407	0.329
Umur anak tertua	0.151	0.106	0.859
Ukuran rumah tangga	-1.362	0.941	3.903
Pendapatan per kapita	5.3E-07	3.6E-06	1.000
Pekerjaan	1.498	1.316	0.223
Pendidikan	1.705	1.118	0.181
Tipe rumah tangga	-3.944**	1.562	51.649
Kepemilikan	4.309**	1.540	0.013
Constant	-8.243*	4.043	

Catatan: * dan ** menyatakan tingkat signifikansi secara berturut-turut pada 5 and 1

Tabel tersebut juga menunjukkan bahwa jumlah ruang tidur awal nampaknya merupakan prediktor kuat bagi kemungkinan transformasi. Koefisien positif pada variabel ini mengindikasikan bahwa bila terdapat ruang tidur yang lebih banyak maka kemungkinan transformasi akan lebih besar. Hal ini mungkin nampak terbalik dimana barangkali kita berharap bahwa dengan keterbatasan ruang tidur maka orang akan lebih tertarik untuk melakukan transformasi untuk memperoleh lebih banyak ruang dan privasi yang lebih baik, apakah untuk mengakomodasi kebutuhan saat ini atau mengantisipasi keperluan nanti. Akan tetapi, fakta tidak mendukung asumsi ini. Penjelasan yang dapat diajukan mungkin bahwa mereka yang memiliki ruang tidur lebih banyak memiliki sumber daya dan kemampuan untuk mentransformasi. Mereka juga memiliki standar kualitas rumah dan ekspektasi yang lebih tinggi dibandingkan dengan mereka yang memiliki ruang tidur sedikit. Di Ghana, Sinai (2001) menemukan bahwa rumah tangga yang memiliki rumah dengan kualitas lebih baik besar kemungkinan untuk melakukan perubahan.

Sebagai refleksi dari pendapatan rumah tangga, pengeluaran menunjukkan memiliki pengaruh yang penting terhadap transformasi rumah. Seperti yang diharapkan sebelumnya, mereka yang kaya kemungkinan akan melakukan transformasi lebih besar dibandingkan mereka yang miskin. Di Bangladesh, Ghana dan Mesir, Tipple et. al. (2000) juga menemukan bahwa pendapatan memiliki efek penting terhadap keputusan transformasi. Dengan kondisi finansial yang lebih baik, rumah tangga memiliki kemampuan lebih baik untuk memenuhi biaya transformasi rumahnya. Di Bali, khususnya di Denpasar, biaya pembangunan relatif mahal. Hal ini terkait dengan tingginya upah buruh, mahalnya harga bahan dan lahan. Temuan ini kontras dengan Garrod et. al. (1995) yang menemukan bahwa pendapatan per kapita memiliki koefisien negatif yang berarti bahwa mereka yang kaya kemungkinan kecil akan melakukan transformasi dibandingkan dengan mereka yang miskin.

Tidaklah mengherankan bahwa semakin besar jumlah anggota rumah tangga meningkatkan kemungkinan untuk memperbaiki.

Tabel di atas juga mengindikasikan bahwa variabel ini memiliki peran yang lebih besar terhadap keputusan mentransformasi dibandingkan dengan ukuran rumah tangga, yang terlihat tidak penting. Hal ini mungkin berarti bahwa daripada mengakomodasi anggota rumah tangga yang ada, rumah ditransformasi untuk mengakomodasi anggota rumah tangga yang akan bergabung, entah itu penyewa atau keluarga. Lebih banyak orang mungkin menyebabkan kesesakan yang lebih tinggi dalam rumah, sehingga hal ini mendesak rumah tangga untuk melakukan transformasi agar memperoleh kondisi yang lebih baik. Penting juga untuk dicatat bahwa motivasi untuk memperoleh prestise sosial dengan memiliki rumah yang besar mungkin juga meningkatkan kemungkinan untuk transformasi.

Tipe rumah tangga merupakan determinan penting lainnya untuk memutuskan terjadi atau tidaknya transformasi. Akan tetapi hasilnya tidak seperti yang diharapkan. Tabel di atas menunjukkan bahwa rumah tangga inti yang secara implisit adalah rumah tangga kecil, memiliki kemungkinan lebih besar dibandingkan dengan rumah tangga besar (*extended households*). Ini kemungkinan bahwa keluarga besar tinggal di dalam rumah tangga multi generasi yang mewarisi rumah besar dari generasi sebelumnya (63% tinggal di rumah tradisional). Sebaliknya, rumah tangga inti sebagian besar menempati rumah BTN, dan 73 persen memulai karir rumahnya di dalam tempat tinggal standar dan kecil.

Jaminan kepemilikan nampaknya merupakan faktor penting di dalam transformasi. Bagi mereka yang bukan pemilik lebih kecil kemungkinan untuk melakukan transformasi dibandingkan dengan pemilik. Sebagian besar kasus di negara-negara berkembang, kepemilikan adalah prasyarat untuk transformasi, tetapi tidak di Bangladesh dan Malaysia (Tipple, 2000). Di Bali, pemilik memiliki hak untuk melakukan perubahan pada rumah. Di samping itu, penyewa atau wakil pemilik tidak mau menginvestasikan uangnya untuk melakukan perbaikan dan cenderung pindah rumah untuk menyesuaikan konsumsi rumah mereka.

SIMPULAN DAN SARAN

1. Simpulan

Penelitian ini menghasilkan berbagai fakta dan temuan. Ada yang sejalan dengan temuan di berbagai negara lain atau sebaliknya. Secara ringkas dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Dari berbagai variabel bebas yang dianalisis dapat ditemukan bahwa, baik faktor rumah maupun faktor demografi penghuni rumah sama-sama memiliki peran penting didalam transformasi. Secara garis besar terdapat enam variabel karakteristik rumah dan penghuni berpengaruh signifikan terhadap keputusan transformasi atau tidak. Dua diantaranya adalah karakteristik rumah dan lainnya adalah karakteristik rumah tangga. Dua variabel rumah tersebut adalah ukuran rumah asli dan jumlah ruang tidur awal, sedangkan empat karakteristik rumah tangga adalah pengeluaran rumah tangga total, jumlah penghuni, tipe rumah tangga, dan kepemilikan.
2. Dari tingkat signifikansi dan jumlah variabel yang berkorelasi positif terhadap transformasi dapat disimpulkan bahwa dalam kasus Bali, karakteristik responden memiliki pengaruh lebih besar dibandingkan dengan karakteristik rumah. Hal ini kontras dengan apa yang ditemukan Tipple (2000) yang mengatakan bahwa karakteristik rumah lebih dominan mempengaruhi keputusan untuk transformasi atau tidak.

2. Rekomendasi

Melihat demikian intensif swadaya masyarakat dalam memperluas rumahnya maka pemerintah harus mulai memberikan perhatian lebih serius terhadap usaha perbaikan atau renovasi rumah. Fakta menunjukkan bahwa mereka yang memiliki pendapatan besar dapat melakukan perluasan rumah tanpa bantuan pemerintah. Oleh karena itu, dalam keterbatasan sumber finansial yang dimiliki pemerintah maka seharusnya mereka yang berpenghasilan rendah menjadi sasaran pokok dalam pemberian

bantuan modal, sehingga mereka yang ekonomi lemah juga dapat segera menikmati rumah dengan kualitas yang layak. Jika sasaran ini telah tercapai, maka prioritas kedua juga perlu diperhatikan yakni mereka yang berpenghasilan menengah karena melalui transformasi yang dilakukannya, mereka dapat meningkatkan mutu rumahnya sekaligus juga dapat menyediakan akomodasi bagi para pendatang atau penghuni lain yang belum mampu menyediakan rumahnya sendiri. Hal ini terutama penting bagi masyarakat perkotaan yang masih dalam tahap awal karirnya dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan. Dengan demikian, diharapkan hal tersebut akan membantu memperbaiki keadaan perumahan di Indonesia pada umumnya dan khususnya di Bali. Namun, harus tetap dicatat bahwa pembangunan rumah-rumah baru harus tetap menjadi agenda pemerintah yang rutin dan bila perlu ditingkatkan kuantitas serta kualitasnya.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penghargaan utama saya sampaikan kepada Dr. Graham Tipple yang telah membagi pengalaman serta membimbing saya tanpa kenal lelah sehingga penelitian ini dapat diselesaikan. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, sehingga penelitian ini dapat terwujud. Pertama kepada mahasiswa Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Udayana yang telah membantu dalam pengumpulan data.

Demikian pula kepada semua pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, tetapi kontribusi mereka pasti ada, saya menyampaikan penghargaan atas dukungannya. Semoga hasil penelitian ini bermanfaat bagi usaha perbaikan kondisi perumahan di Bali khususnya dan di Indonesia pada umumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Arimah, B.C. 1999. "User Modifications in Public Housing Estates: Some findings from the Nigerian Scene" in Awotona, A. (ed). *Housing Provision and Bottom-up Approaches: Family Case Studies From Africa, Asia, and South America*. Ashgate: Aldershot. Pp. 39-54.
- Kardash, H. 1993. *The Transformation of Public Housing Provision in Egypt and the Role of Self-Help*. Unpublished PhD Thesis, University of Newcastle upon Tyne: Newcastle.
- Kellett P., Toro A. & Haramoto E. 1993. *Dweller-Initiated Changes and Transformations of Social Housing: Theory and Practice in The Chilean Context*. Open House International. Vol. 18 (4): 3-10.
- Runa, I W. 1993. *Keragaman Pola Perubahan Rumah di Desa Tenganan Pegringsingan*. Tesis Master. Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada: Yogyakarta
- Salim, A. 1998. *Owner-Occupiers Transformation of Public Low Cost Housing in Peninsular Malaysia*. Unpublished PhD Thesis. University of Newcastle upon Tyne: Newcastle.
- Shiferaw, D. 1998. "Self-initiated Transformations of Public-Provided Dwelling in Addis Ababa, Ethiopia". *Cities*. Vol. 15 (6): 437-448.
- Sinai, I. 2001. Moving or Improving: Housing Adjustment Choice in Kumasi, Ghana. *Housing Studies*. Vol. 16 (1): 97-114.
- Sueca, N. P. 1997. *Perubahan Pola Spasial dan Arsitektural Rumah Tradisional di Desa Adat Kesiman Denpasar*. Tesis master. Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada: Yogyakarta
- Tipple, A.G. 1992. *Self-Help Transformation to Low Cost Housing: Initial Impressions of Cause, Context and Value*. *Third World Planning Review*, 14 (2): 167-192.
- Tipple, A.G. 1996. Housing Extensions as Sustainable Development. *Habitat International*. Vol. 20 (3): 367-376.
- Tipple, A.G. 1999. Transforming Government-Built Housing: Lessons from Developing Countries. *Journal of Urban Technology*. Vol. 6 (3): 17-35.
- Tipple, A.G. 2000. *Extending Themselves: User-Initiated Transformations of Government-Built Housing in Developing Countries*. Liverpool Univ. Press: Liverpool.
- Tipple, A.G. & Ameen, M.S., 1999. "User initiated extension activity in Bangladesh: "building slums" or area improvement?". *Environment and Urbanization*. Vol. 11 (1): 165-183.
- Tipple, A.G. Korboe, D. & Garrod, G. 1997. "Income and Wealth in House Ownership Studies in Urban Ghana". *Housing Studies*. Vol. 12 (1): 111-126.
- Tipple, A.G. Master, G.A. & Garrod, G.D. 2000. "An Assesment of the Decision to Extend Government-built Houses in Developing Countries". *Urban Studies*. Vol. 37 (9): 1605-1617.
- Tipple, A.G. & Salim, A. 1999. User-initiated Extensions as Housing Supply: a Study of Government-Built Low-Cost Housing Estates in Malaysia. *TWPR*. Vol. 21 (2): 119-154.
- Tipple, A.G. & Wilkinson, N. 1991. "Self-help Transformation of Government-built Flats". In Mathey, E.K. (ed). *Beyond Self-Help Housing*. Mansell: London. Pp. 283-301.

- Tipple, A.G., Wilkinson, N., & Nour, M., 1985. *The Transformation of Workers City Helwan: Multi-Storey Extensions Observed*. Open House International, 10 (3): 25-38.
- UNCHS. 2001. *Cities in Globalizing World: Global Report on Human Settlements*. Earthscan Publications: London.
- Wilkinson, N. & Tipple, A.G., 1987. "Are Self-Help Extensions the Way Forward in Multi-Storey Walk-Ups? Lessons from Helwan, Egypt. *African Urban Quarterly*, 2 (3): 235-249.