

# Karakteristik Hunian Buruh Berpenghasilan Rendah: Pondok Boro Kampung Sumeneban Semarang

## *Housing Characteristics of Low-Income Workers: Pondok Boro Kampung Sumeneban Semarang*

Fika Annisa<sup>1</sup>, Sholihah<sup>1</sup>, Ardhya Nareswari<sup>2</sup>  
Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada  
Jl. Grafika No.2, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55281  
<sup>1</sup>fikaannisasholihah@mail.ugm.ac.id

[Diterima 23/04/2024, Disetujui 20/05/2024, Diterbitkan 28/05/2024]

---

---

### Abstrak

Salah satu permasalahan perkotaan adalah meningkatnya kebutuhan hunian. Hal ini terjadi di berbagai kota metropolitan, salah satunya Semarang sebagai kota terbesar ke 5 di Indonesia. Dengan kebutuhan hunian, yang terfokus pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) khususnya para buruh, Pondok Boro menjadi solusi bagi mereka. Tujuan dilakukan penelitian ini untuk mengetahui karakteristik hunian Pondok Boro Kampung Sumeneban, Semarang yang ditinjau dari 5 elemen permukiman. Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif, menggunakan *purposive sampling*. Dari hasil pembahasan, dari tata guna lahan yang sangat strategis menyebabkan tingkat urbanisasi yang tinggi, sehingga kebutuhan hunian meningkat. Walaupun secara sarana prasarana lingkungan seadanya karena terletak di permukiman padat kota, penghuni tidak memperlakukan kualitas fisik. Dengan karakter masyarakat sebagai pekerja informal, sistem sewa harian Pondok Boro menjadi solusi hunian bagi para perantau dari berbagai daerah. Keterbatasan fasilitas hunian, tidak dipersoalkan, karena bagi mereka prioritas kualitas hunian menjadi opsi terakhir. Selain itu, status kepemilikan yang dikelola pihak swasta menjadikan Pondok Boro susah untuk dikembangkan lagi. Keunikan dalam hunian ini adalah kekuatan sosial yang tinggi baik antar penghuni maupun dengan masyarakat sekitar, yang masih membawa kearifan lokal masing-masing dalam menciptakan kenyamanan tinggal di Pondok Boro. Penelitian ini berkontribusi dalam mengidentifikasi karakteristik hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dengan sasaran buruh pekerja informal yang disediakan oleh pihak swasta.

**Kata kunci:** buruh; hunian; masyarakat berpenghasilan rendah; perkotaan; pondok boro

### Abstract

*One of the urban problems is the increasing need for housing. This happens in various metropolitan cities, one of which is the 5th largest city in Indonesia, namely Semarang. With housing needs, targeting Low Income Communities (MBR), especially workers, Pondok Boro is the solution for them. The aim of this research was to determine the characteristics of the Pondok Boro Kampung Sumeneban housing complex, Semarang, in terms of 5 organizational elements. The method used is descriptive qualitative, using purposive sampling. From the results of the discussion, very strategic land use causes a high level of urbanization, so that housing needs increase. Even though the physical infrastructure of the surrounding environment is located in a dense urban organization, its residents do not mind the physical quality. With the character of the community as informal workers, the Pondok Boro daily rental system is a housing solution for migrants from various regions. Limited residential facilities are not a problem, because for them the priority of residential quality is the last option. Apart from that, the ownership status managed by a private party makes it difficult for Pondok Boro to be further developed. The uniqueness of this residence is the high social strength both between residents and the surrounding community, who still bring their own local wisdom to create a comfortable stay in Pondok Boro. This research contributes to identifying the characteristics of housing for low-income communities, targeting informal workers provided by the private sector.*

**Keywords:** labor; low income people; pondok boro; residential; urban

---

---

©Jurnal Arsir Universitas Muhammadiyah Palembang  
p-ISSN 2580-1155  
e-ISSN 2614-4034

## Pendahuluan

Semarang sebagai kota metropolitan terbesar di Indonesia setelah Jakarta, Medan, dan Bandung. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kota Semarang Tahun 2022 memiliki kepadatan 4.441,05 (Jiwa/km<sup>2</sup>). Salah satu sektor industri terbesar di Semarang adalah Pasar Johar yang resmi beroperasi dari tahun 1939. Bahkan memiliki kontribusi dalam pertumbuhan ekonomi dan menjadi pasar terbesar se-Asia Tenggara. Dilihat dari ketersediaan fasilitas perekonomian Kota Semarang, wilayah Kecamatan Semarang Tengah memiliki tingkat paling tinggi (61-109 unit). Selain itu, menurut data dari Bappeda Kota Semarang, Kecamatan Semarang Tengah memiliki wilayah yang strategis di mana pusat perdagangan dan jasa.

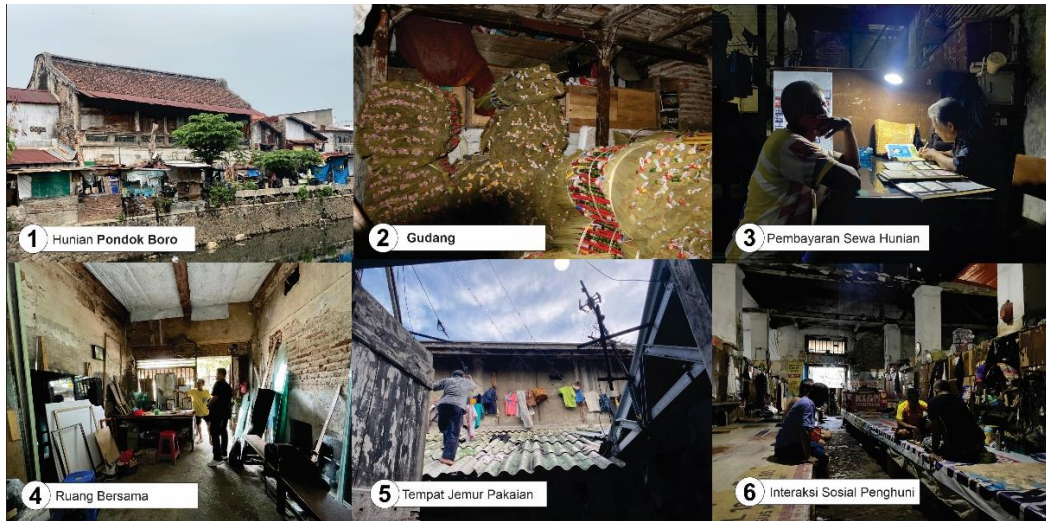
Hal tersebut akan memicu urbanisasi di Kota Semarang. Fenomena ini disebabkan dipicu oleh urbanisasi yang terjadi di Kota Semarang yang menyebabkan ketimpangan layanan perkotaan dalam menangani tempat tinggal. Hal tersebut juga mendukung pemilihan lokasi strategis bagi perantau untuk mengadu nasib mencari pekerjaan di pusat kota. Perantau akan membutuhkan hunian yang dekat dengan tempat kerja di pusat kota. (Puspateja, 2013). Faktor yang menyebabkan tingginya tingkat urbanisasi pada pusat kota, salah satunya faktor ekonomi (Sabitha, 2022). Pada faktor ekonomi ini, perantau memiliki tujuan untuk mendapatkan pekerjaan yang layak di kota dan memiliki penghasilan yang lebih besar. Dengan demikian, akan menyebabkan kebutuhan hunian di pusat kota semakin meningkat.

Menurut Nandang (2011) dalam pembangunan perkotaan terjadi berbagai persoalan seperti kepadatan bangunan, minimnya infrastruktur kota, dan semakin meluasnya permukiman kumuh. Berdasarkan sensus penduduk Badan Pusat Statistik tahun 2000 dan 2020, populasi Semarang tumbuh 23% dari 1,34 juta menjadi 1,65 juta orang. Kondisi itu selain memberikan keuntungan dalam faktor ekonomi, juga akan menimbulkan permasalahan kota. Kondisi tersebut mengakibatkan kepadatan yang tinggi di zona inti kota. Dengan demikian, semakin besar kebutuhan ruang, sedangkan kapasitas lahan maupun ruang di perkotaan semakin kecil. Sehingga menyebabkan harga lahan semakin tinggi dan kemampuan untuk mempunyai rumah bagi para perantau menjadi susah, terutama bagi mereka yang memiliki ekonomi rendah.

Hal ini diperkuat karena kawasan Kecamatan Semarang Tengah ini masuk Bagian Wilayah Kota (BWK) I, yaitu kawasan perkantoran, perdagangan, dan jasa sesuai Peraturan daerah No. 14 Tahun 2011 ini membahas Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang 2011-2031. Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, menyebabkan kebutuhan hunian juga mengalami peningkatan. Dengan demikian menjadi alasan utama perantau menetap di kawasan ini. Perantau sementara ini disebut penghuni atau 'penduduk boro', sehingga berpengaruh terhadap kependudukan di Kota Semarang. Para pendatang yang ada di Pondok Boro ini pergi ke kota untuk '*mboro*' atau merantau. Ciri pekerja informal yang tidak sesuai dengan standar kelayakan pekerjaan membuat pekerjaan informal menjadi aspek yang perlu mendapatkan perhatian khusus, terutama dalam hal jaminan pekerjaan. Indonesia didominasi oleh pekerja informal (Sibagariang, 2023). Patut diakui dan dihargai karena masyarakat miskin telah memberikan pengaruh besar terhadap geliat industrialisasi yang bergantung pada jumlah yang banyak dan tenaga kerja yang murah. (Prayitno, 2014).

Hunian untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ini belum banyak menjadi konsentrasi pihak pemerintah kota. Kompleksnya permasalahan perkotaan seakan akan menyudutkan keberadaan MBR dan masyarakat miskin yang tinggal di kawasan kumuh. Pemerintah dengan dalih kepentingan pembangunan perkotaan terkadang menciptakan kesan ketidakberpihakan terhadap MBR (Prayitno, 2014). Penelitian ini bertujuan untuk melihat karakteristik hunian Pondok Boro yang dikelola oleh pihak swasta. Dengan demikian, memahami karakteristik Pondok Boro menjadi penting sebagai salah satu bentuk studi kasus hunian Buruh Berpenghasilan Rendah (MBR), Pondok Boro Kampung Sumeneban ini juga disebut Pondok Boro Darmin, atau Pondok Boro 144. Dengan

meningkatnya urbanisasi yang terjadi di kota besar di Indonesia, studi ini dapat memunculkan pertimbangan dalam mewadahi tempat tinggal buruh berpenghasilan rendah.



**Gambar 1.** Pondok Boro Kampung Sumeneban

Kajian ini dimaksudkan untuk menggali bagaimana karakteristik Pondok Boro sebagai salah satu bangunan di permukiman padat Kampung Sumeneban, Kelurahan Kauman, Semarang Tengah. Penggalan data dilakukan dengan melakukan observasi lapangan. Dengan penelitian ini, diharapkan bagi stakeholder dapat fokus pada penanganan hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terutama untuk pekerja informal, dalam menyusun kebijakan untuk mengembangkan hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah, terutama bagi buruh pekerja informal di perkotaan.

### **Tinjauan Pustaka**

Menurut Amos Rapoport, kota merupakan hunian yang relatif besar, padat dan permanen yang terdiri dari kelompok individu yang heterogen dari segi sosial. Sedangkan perpindahan masyarakat desa ke kota ini ditimbulkan dari industrialisasi yang pesat di pusat-pusat kota. Menurut Yustika (2000) apabila negara sudah sampai tahap sektor industri menjadi *leading sector*, dapat disebut negara itu sudah mengalami industrialisasi. Dalam pengertian lain, industrialisasi dimaknai sebagai proses modernisasi ekonomi dengan cakupan sektor ekonomi yang berkaitan dengan industri pengolahan. Ketika terdapat perkembangan industri akan menimbulkan pembangunan pada sektor yang lain (Arsyad, 2004)

Menurut Turner (1982) yang merujuk teori Maslow, antara kondisi perekonomian penghuni, skala kebutuhan hidup dengan prioritas kebutuhan hunian saling berkaitan. Sehingga pemilihan hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) akan menempatkan prioritas utama pada lokasi yang dekat dengan tempat kerja, prioritas kedua yaitu status kepemilikan rumah, kemudian prioritas terakhir bentuk dan prioritas terakhir yakni kualitas hunian. Hal yang menjadi poin utama adalah upaya mempertahankan hidupnya, untuk berlindung dan istirahat. Hunian merupakan satu kesatuan permukiman, yang terbentuk bukan hanya dari fisik saja, tetapi proses yang terus berkembang dan terkait dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya dalam kurun waktu tertentu.

Permukiman terbentuk dari satu sistem yang terdiri dari 5 elemen yaitu *Man* (Manusia), *Society* (Masyarakat), *Shells* (Tempat), *Network* (Jaringan) dan *Nature* (Unsur Alam). Merujuk dari Rapoport (1982) membagi elemen ruang pada arsitektur menjadi tiga macam, yaitu: (1) *Fixed element* atau elemen tetap yakni elemen yang statis dan tidak mudah dipindah, seperti dinding, pembatas permanen, lantai, atau atap. Secara spasial dapat diorganisasikan ke dalam ukuran, bentuk, urutan, dan lokasi. (2) *Semi fixed element*

merupakan elemen ruang yang mudah dipindahkan atau digeser, misalnya perabotan, pot, kendaraan parkir, dinding partisi atau tirai. (3) *Non fixed element* lebih ke manusia sebagai pengguna ruang. Elemen ini berhubungan langsung dengan tingkah laku atau perilaku manusia yang selalu tidak tetap. Ketiga elemen ini akan memiliki pengaruh terhadap kualitas ruang dan perilaku manusia dalam lingkungan tersebut.

Menurut Aphrodita & Sugiono (2013), Pondok Boro merupakan bangunan dengan sistem rasa iba dan kekeluargaan, terdapat keuntungan namun bukan semata-mata seperti penginapan lainnya. Menurut Surat Keputusan Badan Pengelola/ Unit Pengelola Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, tenaga Boro adalah tenaga musiman antara lain pekerja bangunan, becak, buruh gendong dan karyawan toko. Dari teori tersebut menjadi dasar penyusunan kriteria hunian yang dibutuhkan oleh MBR diantaranya: dekat tempat kerja, kepemilikan lahan statusnya jelas, memenuhi fungsi dasar penghuni, kualitas fisik tidak terlalu diperhatikan dan harga sesuai kemampuan ekonomi.

Pengertian Pondok Boro menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 248/KMK.03/2002, pada pasal 1 Pondok Boro merupakan bangunan sederhana yang dibangun dan dibiayai oleh perorangan atau Koperasi Buruh atau Koperasi Karyawan, dan diperuntukkan bagi para buruh tidak tetap atau para pekerja sektor informal berpenghasilan rendah dengan biaya sewa yang disepakati. Hunian ini dapat berupa bangunan gedung bertingkat atau tidak bertingkat.

Menurut Surtiani (2006), karakter hunian dapat dianalisis dengan mengenai:

- a. Aktivitas Penghuni  
Melihat aktivitas dan kegiatan yang terjadi dalam hunian yang ada pada bangunan.
- b. Kondisi Fisik  
Melakukan identifikasi tampilan visual bangunan hunian dengan melihat bentuk, bahan bangunan, luasan bangunan dengan jumlah penghuninya.
- c. Status Hunian  
Kepemilikan ini berpengaruh terhadap perawatan bangunan dan berhubungan dengan tampilan bangunan.

## Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan di Pondok Boro, menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Dalam penelitian ini, data didapatkan dari hasil observasi lapangan dan wawancara. Dalam melakukan wawancara, penulis menggunakan metode *purposive sampling* untuk memperoleh informasi tentang karakter Pondok Boro Kampung Sumeneban. Lokasi penelitian Pondok Boro dilakukan di RT 3 RW 5 Kampung Sumeneban, Kelurahan Kauman, Kecamatan Semarang Tengah dengan luas 720,435 Ha berdasarkan data dari pengelola Pondok Boro yang berada di sekitar pasar Johar.



**Gambar 2.** Posisi Pondok Boro Kampung Sumeneban

Dalam penelitian ini, penyajian data diklasifikasikan menurut 5 elemen pembentuk permukiman. Pada proses penggalan data, peneliti melakukan wawancara kepada penghuni, pengelola maupun dari pihak pemerintah setempat. Selain itu, observasi lapangan dilakukan untuk menggali informasi yang berkaitan dengan karakteristik Pondok Boro.

### Hasil dan Pembahasan

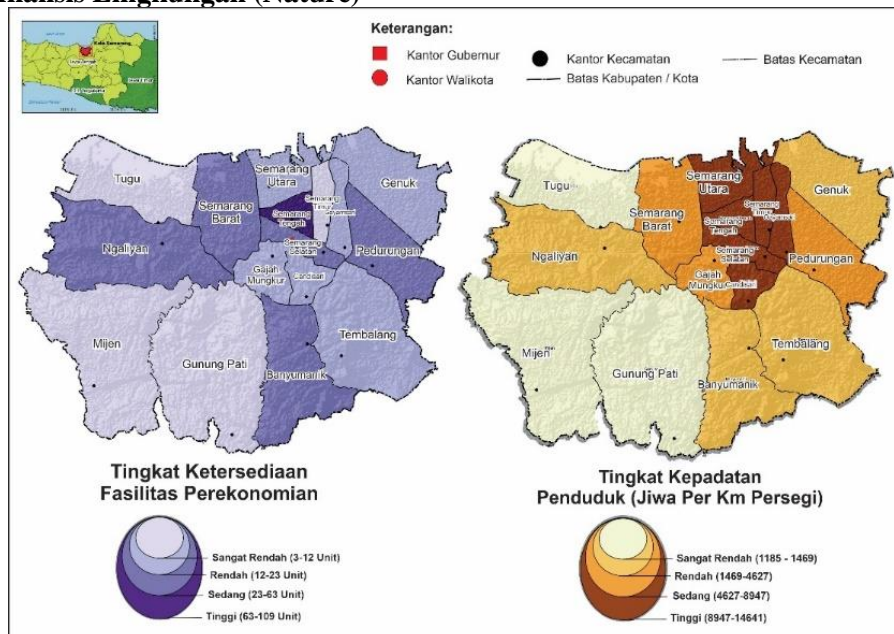
Dampak dari tingginya tingkat fasilitas perekonomian di Kecamatan Semarang Tengah, dan keberadaan pasar Johar di Kelurahan Kauman adalah kebutuhan hunian bagi buruh berpenghasilan rendah. Sehingga kebutuhan hunian semakin meningkat, tetapi luas lahan semakin menyempit. Hal ini yang menjadi pemicu munculnya Pondok Boro di sekitar Pasar Johar, yang terletak di sisi utara Sungai Semarang.

Munculnya Pondok Boro di Kota Semarang tidak lepas dari peranan Sungai Semarang pada masanya. Kota Semarang telah dikenal sebagai kota pelabuhan yang ramai dikunjungi pedagang domestik maupun internasional. Kota ini berada pada posisi strategis dalam peta perdagangan nusantara, sehingga Sungai Semarang memiliki peran dalam perkembangan kota (Utama, 2019). Secara historis kawasan sekitar sungai Semarang ini, tidak lepas dari keberadaan Pondok Boro. Munculnya kebutuhan hunian yang semakin tinggi, menyebabkan kebutuhan hunian semakin meningkat. Pada penelitian ini, studi membahas karakteristik hunian yang ditinjau dari 5 elemen pembentuk permukiman (Doxiades, 1974).

#### Karakteristik Pondok Boro

Dalam menggali karakteristik Pondok Boro sebagai hunian buruh berpenghasilan rendah, pembahasan menggunakan teori perumahan dan permukiman dari 5 elemen Doxiadis yaitu *Nature* (Unsur Alami), *Man* (Manusia sebagai individu), *Society* (Masyarakat), *Shell* (Tempat), dan *Network* (Jaringan).

### 1. Analisis Lingkungan (Nature)



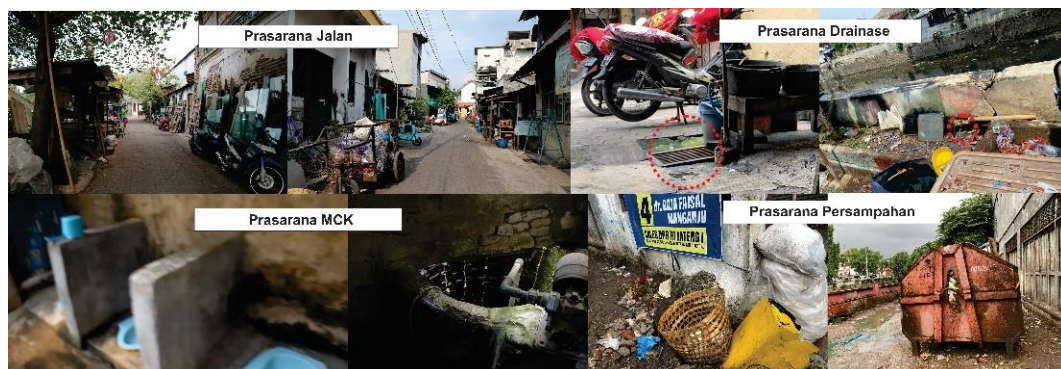
**Gambar 3.** Peta Ketersediaan Fasilitas Perekonomian dan Kepadatan Penduduk (Sumber: OpenStreetMap Contributors, Survei Lapangan, ASTER GDEM-SRTM Hillshade, 2018)



Dapat dilihat bahwa Kecamatan Semarang Tengah dengan tingkat ketersediaan fasilitas perekonomian yang tinggi menyebabkan tingkat kepadatan yang tinggi pula. Hal tersebut juga mendukung pemilihan lokasi strategis bagi perantau untuk mengadu nasib mencari pekerjaan di pusat kota. Perantau akan membutuhkan hunian yang lokasinya dekat dengan tempat kerja di pusat kota. (Puspateja, 2013). Faktor yang menyebabkan tingginya tingkat urbanisasi pada pusat kota, salah satunya adalah faktor ekonomi (Sabitha, 2022). Pada faktor ekonomi ini, masyarakat perantau bertujuan untuk mendapatkan pekerjaan di kota dan memiliki kemampuan ekonomi yang lebih layak. Hal ini akan menyebabkan kebutuhan hunian di pusat kota semakin meningkat.

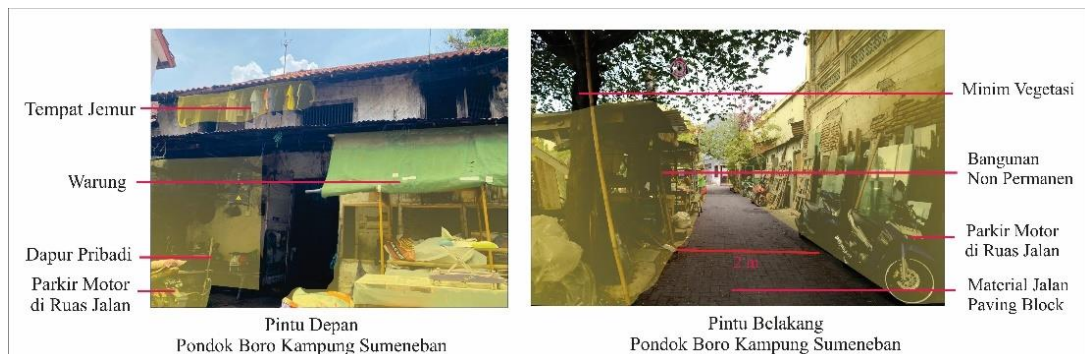
## 2. Analisis Prasarana Permukiman Pondok Boro (Network)

Dalam melihat sarana permukiman pada kawasan Kecamatan Semarang Tengah akan mengacu pada standar Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 534/KPTS/M/2001 yang mengatur tentang standar pelayanan minimal permukiman.



**Gambar 4.** Sarana Hunian Pondok Boro

Pada sarana jalan, termasuk hierarki jalan lingkungan sekunder yang menghubungkan antarpersil dalam kawasan perkotaan dengan lebar 1,5 - 3 meter. Jalan menuju hunian ini memiliki jalan yang kecil bahkan sebagian dari bangunan ini mengalami banjir sehingga terkesan kumuh (Puspateja, 2013). Saluran pembuangan air di sekitar Pondok Boro banyak menggunakan drainase buatan. Drainase di bagian timur bangunan ini dibuang langsung ke Sungai Semarang. Jenis drainase di sekitar hunian ini yaitu drainase terbuka. Kondisi MCK di Pondok Boro ini sudah permanen dengan lokasi berada di dalam bangunan, dengan sumber mata air dari sumur. Sedangkan untuk sistem persampahan, penghuni mengumpulkan sampah ke pengepul yang lokasinya tidak jauh dari Pondok Boro.



**Gambar 5.** Kondisi Lingkungan Pondok Boro

Pada kawasan Pondok Boro komponen penting tentang prasarana lingkungan ini berdasarkan standar minimal. Sesuai dengan Direktur Jenderal Penegak Hukum

Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor: P.8/PHLHK/SET/SET.1/9/2017 terkait jarak bebas bangunan yang meliputi garis sempadan bangunan dengan as jalan, tepi sungai, dan jarak as jalan dan pagar halaman yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah. Di beberapa sarana lingkungan ini tidak mungkin dilakukan pengembangan karena tingginya kepadatan bangunan.

### 3. Analisis Kondisi Penghuni Pondok Boro (*Man*)

Padatnya permukiman di sekitar Pondok Boro berada di sekitar sungai ini membentuk suatu karakter masyarakat. Dalam elemen ini akan melihat kondisi manusia sebagai penghuni Pondok Boro dengan memperhatikan aspek biologi, sensasi, persepsi maupun kebutuhan emosi masyarakat. Secara kebutuhan penghuni akan air bersih sudah terpenuhi, pengelola memiliki 2 sumur yang digunakan sebagai sumber air. Namun saat ini, sumur yang 1 sudah ditutup, sehingga mereka menggunakan sumur yang terletak di dekat kamar mandi. Dalam kebutuhan emosi, penghuni merasa nyaman dan *enjoy* dengan hunian Pondok Boro, dan tingkat keamanan kenyamanan sangat tinggi karena mereka memiliki budaya gotong royong dan rasa memiliki satu sama lain.

#### - Jumlah Penghuni

Pondok Boro dapat menampung dengan kapasitas 300 penghuni. Kini hunian dihuni sejumlah kurang lebih 70-80 orang tetapi dalam data pengelola total penghuni sejumlah 109. Menurut pengelola, karena sistemnya sewa harian sehingga tidak bisa pasti jumlahnya. Dengan kepadatan penduduk yang tinggi di wilayah kelurahan Kauman, Semarang Tengah, Semarang ini menimbulkan persoalan baru. Mulai dari penyediaan infrastruktur, kemudian kebutuhan hunian yang semakin tinggi, sedangkan lahan semakin sempit dan mahal. Faktor penyebab penghuni memilih Pondok Boro, yaitu dekat dengan tempat bekerja mendorong masyarakat cenderung mencari tempat tinggal yang dekat agar lebih efisien.

**Tabel 1.** Jumlah Penghuni Pondok Boro

No	Area	Jumlah
1	Gang Utara	28
2	Gang Sragen	13
3	Kamaran	20
4	Gang Tengah	18
5	Loteng Utara	9
	Loteng Selatan	6
6	Gang Kidul	14
	<b>TOTAL</b>	<b>109</b>

(Sumber: Pengelola Pondok Boro, 2024)

Apabila dilihat dari Turner (1982) yang merujuk pada teori Maslow, terdapat kaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan. Sehingga prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga yang berpendapatan rendah menempatkan prioritas utama pada lokasi yang dekat dengan tempat kerja, prioritas kedua yaitu status kepemilikan rumah, kemudian prioritas terakhir bentuk dan kualitas rumah. Pada studi kasus Pondok Boro Kampung Sumeneban juga terlihat kaitan antara kondisi ekonomi penghuni yang mayoritas pekerja informal dengan skala kebutuhan hunian.

Menurut pengelola Pondok Boro pada awal berdirinya Pondok Boro memang mayoritas dari Kebumen, tetapi sekarang lebih heterogen, mulai dari Sragen, Purwodadi, Gunung Kidul, Solo dan Klaten. Penghuni Pondok Boro awalnya kebanyakan dari Kebumen, tapi seiring berjalannya waktu, banyak pekerja dari daerah lain yang mulai tinggal disini. Dapat dilihat persebaran penghuni mulai dari awal bangunan menjadi Pondok Boro, hingga saat ini. Bermula dari daerah kebumen, kini meluas di beberapa daerah di Jawa Tengah bahkan sampai Jawa Barat. Sehingga dapat disimpulkan, walaupun dari segi jumlah penghuni menurun. Namun, cakupan wilayah persebaran daerah asal

semakin meluas, tidak hanya dari wilayah Jawa Tengah tetapi sampai Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dan Jawa Barat.

Meskipun mengalami penurunan jumlah penghuni, eksistensi Pondok Boro sebagai hunian buruh berpenghasilan rendah masih menjadi solusi bagi mereka yang ingin penginapan yang murah dan dekat dengan tempat kerja. Menurut beberapa narasumber terdapat indikasi yang membuat penghuni jadi menurun.

1. Perantau memilih ke Jakarta daripada ke Semarang untuk mengadu nasib.

Menurut penghuni asal Banjarnegara, di era sekarang anak muda lebih memilih untuk merantau ke Jakarta daripada ke Semarang. Mungkin kalau semisal melihat dari peluang kerja, lebih menjanjikan di ibu kota Jakarta.

2. Anak cucu penghuni Pondok Boro yang sudah memiliki pekerjaan yang mapan.

Menurut penghuni asal Kebumen, kebanyakan dulu yang menghuni di Pondok Boro itu anak-anaknya sudah sukses. Sebagai seorang orang tua, pasti ingin anaknya sukses dan tidak seperti orang tuanya yang memiliki pekerjaan seperti pedagang asongan, becak dan lain sebagainya. Sehingga sekarang anak cucu penghuni sudah memiliki pekerjaan yang mapan, dan dapat membawa orang tuanya balik ke kampung halaman.

3. Pergeseran Pasar Johar menjadi pasar wisata.

Dalam penurunan jumlah penghuni Pondok Boro, pengelola menyampaikan bahwa semenjak Pasar Johar kebakaran pada tahun 2015 lalu. Semenjak dilakukan revitalisasi, kini Pasar Johar menjadi sepi pengunjung. Sekarang lebih ke pasar wisata daripada fungsi pasar itu sendiri. Sehingga, para penjual di Pasar Johar memang sepi pengunjung, yang menyebabkan pemasukannya tidak menentu.

Adanya penurunan jumlah penghuni ini disambut bahagia oleh penghuni yang masih tinggal disana. Menurutnya, ruang yang harusnya satu lemari itu buat satu orang sekarang bisa tidak terlalu sesak seperti dulu. Selain itu penghuni juga bisa memanfaatkan ketersediaan ruang untuk menaruh barang-barang miliknya.

#### - **Faktor Pemilihan Hunian**

Dalam pemilihan tempat tinggal, penghuni Pondok Boro memilih hunian karena harga terjangkau dan dekat tempat bekerja. Menurut Turner (1982) yang merujuk teori Maslow, terdapat kaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan atau hunian. Sehingga prioritas tentang rumah, seseorang atau sebuah keluarga yang berpendapatan rendah menempatkan prioritas utama pada lokasi yang dekat dengan tempat kerja, prioritas kedua yaitu status kepemilikan rumah, kemudian prioritas terakhir bentuk dan kualitas rumah merupakan prioritas terakhir. Hal yang menjadi poin utama adalah upaya mempertahankan hidupnya, untuk berlandung dan istirahat.

Menurut pengelola Pondok Boro pada awal berdirinya Pondok Boro memang mayoritas dari Kebumen, tetapi sekarang lebih heterogen, mulai dari Sragen, Purwodadi, Gunung Kidul, Solo dan Klaten. Penghuni Pondok Boro awalnya kebanyakan dari Kebumen, tapi seiring berjalannya waktu, banyak daerah yang mulai tinggal disini, sehingga penghuni sekarang lebih bermacam-macam, seperti:

**Tabel 2.** Persebaran Asal Daerah Penghuni Pondok Boro

No	Provinsi	Asal Daerah
1.	Jawa Tengah	Sragen
		Banjarnegara
		Purwodadi
		Solo
		Klaten
2.	Jawa Barat	Cirebon
3.	Daerah Istimewa Yogyakarta	Gunung Kidul



Dapat dilihat persebaran penghuni mulai dari awal bangunan menjadi Pondok Boro, hingga saat ini. Bermula dari daerah Kebumen, kini meluas di beberapa daerah di Jawa Tengah bahkan sampai Jawa Barat. Sehingga dapat disimpulkan, walaupun dari segi jumlah penghuni menurun. Namun, cakupan wilayah persebaran daerah asal semakin meluas, tidak hanya dari wilayah Jawa Tengah tetapi sampai Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dan Jawa Barat.

Pada studi kasus Pondok Boro juga terlihat kaitan antara kondisi ekonomi penghuni yang mayoritas pekerja informal dengan skala kebutuhan hunian. Dalam pemilihan tempat tinggal ini, Masyarakat Berpenghasilan Rendah cenderung mencari rumah yang berdekatan dengan tempat bekerjanya (Suparlan, 1984). Bagi penghuni asal Sragen yang sudah menginap selama 25 tahun bersyukur bahwa dirinya bisa tinggal pada hunian yang murah dan dekat dengan lokasi kerja.

*"Bisa tinggal disini sangat bersyukur, apalagi dengan sistem sewa harian, ini akan membantu saya untuk meringankan biaya sewa menginap. Sehingga hasil dari jualan alat-alat masak bisa sebagian untuk bayar sewa, dan sebagian ditabung untuk dikirim ke kampung halaman"*.

Penghuni tidak begitu memperlakukan kondisi fisik bangunan, yang penting dapat tempat tinggal bisa bekerja dan melakukan aktivitas kehidupan. Dengan demikian, mereka dapat menyimpan uang lebih banyak dari uang sewa yang murah karena tinggal di Pondok Boro. Dapat dilihat dari persebaran asal daerah dari penghuni yang memilih untuk tinggal di bangunan ini semakin meluas. Sehingga, mereka memiliki penghasilan yang tidak menentu sangat terbantu dengan keberadaan Pondok Boro ini, disaat kondisi hunian di pusat kota semakin sempit dan mahal. Menariknya, ketika terjadi kerusakan, contohnya kerusakan pada asbes. Penghuni memiliki inisiatif untuk menambal dengan MMT bekas, agar ketika hujan tidak masuk kedalam ruangan.

#### **4. Analisis Kondisi Fisik Pondok Boro (Shell)**

Apabila ditinjau dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung, Pondok Boro memiliki fungsi bangunan sebagai hunian buruh berpenghasilan rendah. Fungsi hunian yang dimaksud sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (2) yang memiliki fungsi utama sebagai hunian manusia.

Informasi dari pengelola, bangunan ini pada tahun 1825 merupakan gudang milik Tuan Tanah China, kemudian dialihfungsikan menjadi hunian para perantau yang sedang mencari nafkah di Kota Semarang pada tahun 1827. Pada awalnya, melihat kondisi banyak orang-orang terlantar di emperan toko sekitar Pasar Johar, (Darmin) orang yang sedang bekerja dengan Tuan Tanah China itu meminta kepada Tuan Tanah untuk menggunakan gudang tersebut menjadi hunian buruh. Sehingga Pondok Boro Kampung Sumeneban ini juga disebut Pondok Boro Darmin 144. Sistem sewa yang dikenakan pada penghuni ini diklasifikasikan dalam dua tipe:

##### **a. Tipe Kamar Los**

Tipe yang los ini bisa didapatkan dengan uang sewa Rp. 4.000 per hari. Penghuni juga dapat memilih menyewa di los lantai 1 atau lantai 2. Pada tipe ini, antar penghuni memiliki kedekatan yang erat. Bagi penghuni, selain ruang bersama tempat tidur juga menjadi ruang sosial bagi mereka. Menariknya ketika penghuni Pondok Boro ini pulang kerja, tetangga di hunian ini sudah dianggap sebagai keluarga sendiri. Sehingga selain menjadi tempat untuk istirahat, hunian ini juga menjadi ruang sosial bagi penghuni untuk melepas penat setelah bekerja.



**Gambar 6.** Tipe Kamar Los

**b. Tipe Kamaran atau Bersekat**

Sedangkan, pada tipe bersekat atau kamaran di bebaskan sewa Rp. 120.000 per bulan. Pada tipe ini, penghuni juga dapat memilih kamar di lantai 1 atau lantai 2. Karakteristik penghuni dari tipe kamaran adalah mereka yang sudah puluhan tahun bahkan turun temurun tinggal di Pondok Boro.



**Gambar 7.** Tipe Kamaran atau Bersekat

Informasi ini sesuai dengan pengumuman yang di sampaikan pada 1 Juli 2022 kepada penghuni Pondok Boro secara operasional sudah tidak memadai lagi (untuk membayar listrik dan Pajak Bumi dan Bangunan) sehingga biaya sewa di naikan. Peraturan ini berlaku mulai tanggal 1 Agustus 2022. Kemudian dari syarat administrasi penghuni, tidak semua orang bisa tinggal disini. Selain melampirkan Kartu Tanda Penduduk (KTP), hanya mereka yang direkomendasikan penghuni Pondok Boro yang dapat tinggal disini.

Meskipun fungsi utama sebagai tempat tinggal, Pondok Boro ini juga memiliki fungsi sosial dan budaya yang cukup kental. Hal ini dapat dilihat dari kondisi sosial budaya yang terjadi di hunian ini, interaksi antar penghuni menjadi kekuatan sosial yang tinggi. Fungsi hunian yang dimaksud sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (2) yang memiliki fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya. Mereka yang tinggal di Pondok Boro adalah penghuni yang sudah puluhan tahun bahkan turun temurun. Bagi penghuni, Pondok Boro memiliki sejarah yang cukup besar dalam kehidupan mereka, atau bahkan sejarah perkembangan Kota Semarang. Pondok Boro ini memiliki fungsi campuran, karena memiliki fungsi bangunan lebih dari satu.

Berdasarkan data primer yang di dapat, konstruksi bangunan ini adalah dinding konstruksi bangunan permanen. Pondok Boro ini memiliki pencahayaan dan sirkulasi yang kurang. Sehingga gelap dan menyebabkan ruang menjadi lembab. Menurut pengelola, bangunan ini sudah ada dari zaman Belanda, dan belum pernah mengalami perubahan dari massa utama bangunan. Hanya beberapa penambahan atau perbaikan kecil secara fisik saja. Apabila dilihat dari hasil wawancara dengan penghuni Pondok Boro, tidak ada yang mengeluhkan terkait kondisi fisik atau sarana prasarana hunian ini. Kebanyakan faktor yang melatarbelakangi penurunan jumlah, karena aspek eksternal. Ketika dikaitkan dengan peraturan maupun standar, Pondok Boro ini masih jauh dari kata layak. Seperti Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman seperti standar aspek keselamatan bangunan, kebutuhan minimum ruang dan aspek kesehatan bangunan. Sedangkan kondisi di Pondok Boro penghuni contohnya

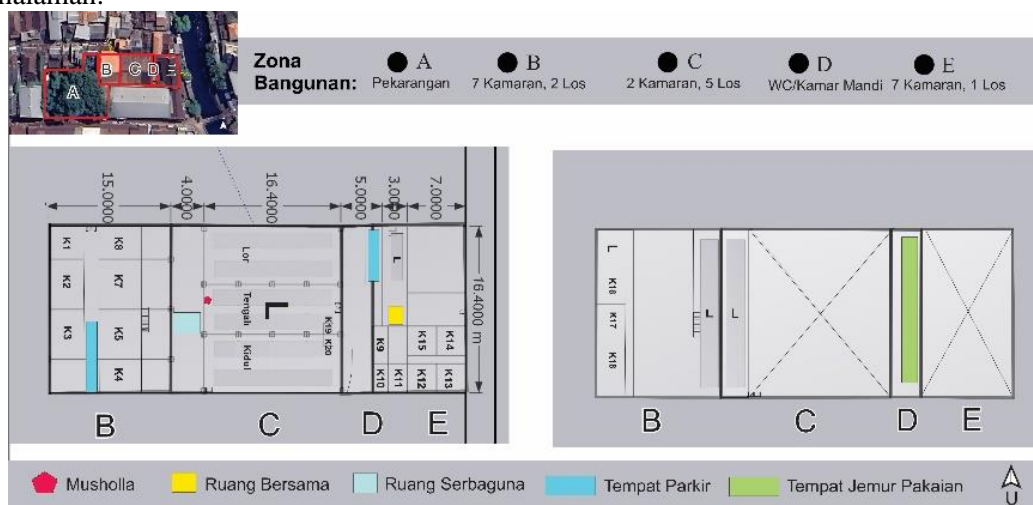
menjemur pakaian di genteng, tanpa ada pengaman. Bangunan ini memiliki luas sebesar 720,435 m<sup>2</sup> dengan rincian:

**Tabel 3.** Ukuran Ruang Pondok Boro

Ruangan	Panjang	Lebar	Tinggi
Ruang Los	16,4	8,3	5
Ruang Los	16,4	11,6	5
Ruang Los	15,9	17,8	5
Ruang Los	7,10	5,20	3,25
Ruang Los	6,10	5,35	3,25
12 Kamar Mandi	1	2,5	
1 Kamar Mandi	1	1,75	
5Djamban	1	1,45	
2Djamban	1	1,25	
<b>Total</b>			<b>720,435 m<sup>2</sup></b>

(Sumber: Data Administrasi Tahun 1944)

Ruang-ruang los pada bangunan ini kemudian ditata sedemikian rupa untuk menginap para buruh di Kota Semarang. Apabila ditinjau dari teori dari Arphrodita (2013) kebutuhan hunian ini terdapat kaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dengan kebutuhan hunian. Aspek yang mempengaruhi adalah (1) Dekat dengan tempat kerja; (2) Status kepilikan rumah; (3) Kualitas Rumah. Sehingga bagi penghuni, mereka tidak membutuhkan kualitas fisik yang bagus. Tetapi yang menjadi alasan pemilihan adalah murah dan dekat dengan tempat bekerja. Dengan demikian, penghuni dapat menabung lebih banyak pemasukan yang dapat dikirim ke kampung halaman.



**Gambar 8.** Denah Pondok Boro

Tatanan fisik pada bangunan Pondok Boro ini terdiri dari 3 massa bangunan utama. Pada bangunan zona A terdapat 7 tipe kamar dan 1 los, zona B memiliki 2 kamar dan 4 tipe los yang utama. Kemudian untuk Zona C merupakan penyambung antara bangunan D dan B, yang mayoritas difungsikan sebagai kamar mandi. Selain itu, pada zona C ini difungsikan sebagai gudang dan tempat penyimpanan sepeda penghuni Pondok Boro.

Kemudian dalam aspek material yang digunakan pada bangunan Pondok Boro. Material dinding menggunakan batu bata dan material kayu. Dinding bagian dalam bangunan, yang berfungsi untuk sekat kamar menggunakan material asbes, gedek bambu dan triplek. Pada material dinding, elemen *fixed* menggunakan kayu dan batu bata, sedangkan elemen *semi fixed* material dinding penghuni menggunakan bahan asbes, gedek

bambu dan material triplek. Material yang digunakan pada dinding dapat dilihat pada gambar 9.



**Gambar 9.** Jenis Material

Dengan keterbatasan fasilitas dan kondisi fisik hunian yang seadanya, menggunakan material lama. Bangunan ini masih ramai peminat yang menampung penghuni dari berbagai daerah. Perkembangan Pondok Boro menjadi terhambat karena kepemilikan bangunan ini adalah pihak swasta. Sehingga bangunan yang usianya kini ratusan tahun ini hanya direnovasi secara mikro, yaitu perbaikan genteng, dan penambahan sekat. Menurut pengelola, harusnya Pondok Boro ini segera dilakukan renovasi, namun membutuhkan biaya yang cukup besar. Sedangkan informasi yang di dapatkan dari kelurahan pihak pemerintah mengalami kesulitan untuk memberikan bantuan atau mulai fokus pada bangunan yang menjadi tempat tinggal buruh berpenghasilan rendah. Selain itu belum ada data dari penghuni Pondok Boro yang diserahkan ke kelurahan, sehingga pihak pemerintah belum bisa mengalokasikan bantuan dalam bentuk apapun.

### 5. Karakter Sosial Ekonomi Penghuni (*Society*)

Pondok Boro ini merupakan hunian sosial, karena tidak hanya digunakan untuk tempat istirahat, melainkan juga sebagai wadah interaksi antar penghuni. Penghuni melakukan hobi seperti bermain catur bersama, menonton TV, dan kegiatan lainnya. Selain itu, interaksi sosial juga dilakukan antara penghuni dan masyarakat yang ditandai dengan adanya warung di bagian timur bangunan dan utara. Berbagai interaksi dilakukan seperti bermain catur, berdiskusi, bermain kartu dan lain sebagainya.



**Gambar 10.** Warung di depan dan belakang Pondok Boro

Menurut Smith, dalam kehidupan praktis, manusia mempunyai kemampuan untuk belajar melalui *'trial and error'* bagaimana mencapai semua tujuannya, meskipun sebagian besar tindakan adalah hasil dari nafsu atau sentimen. Pada bangunan ini, penghuni melakukan interaksi sosial karena keterbatasan ruang, apalagi pada tipe los hampir tidak ada sekat satu sama lain. Sehingga mereka belajar menerima kondisi dan berinteraksi antar penghuni. Di Pondok Boro merupakan komunitas sosial pada tingkat masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki pekerjaan informal di Kota Semarang.



Dengan demikian, kondisi sosial yang baik dapat menjadi menjadi faktor utama bagi keberlanjutan kawasan, sehingga walaupun mereka bekerja di sektor marginal dan tinggal di permukiman yang padat mereka tetap mendapatkan keadaan sarana dan prasarana yang baik dan cukup (Dewi, 2015). Pengaruh ini disebabkan oleh adanya kearifan lokal yang dianggap mampu mendatangkan hal yang positif. Perkotaan maupun pedesaan yang didasarkan pada kearifan lokal mampu mendatangkan manfaat keberlanjutan. Kearifan lokal identik dengan vernakularisme yang menggali potensi lokal. Penciptaan perkotaan yang berwawawan lingkungan masih berlanjut (Hermawan, 2023).

Jika dilihat dari teori, kemampuan manusia mempunyai banyak bentuk yang biasa disebut dengan persahabatan (*'philia*) yang berarti hubungan kasih sayang antar individu yang didalamnya terdapat keinginan untuk bekerja sama. Dalam kasus Pondok Boro, terjalin kekerabatan yang erat antar penghuninya, hal ini terlihat dari cara mereka bekerja sama merawat tempat tinggal, saling berbagi, bermain catur, menonton televisi bersama, menjadikan hunian ini seperti rumah bagi mereka. Kemampuan tersebut menyebabkan warga membentuk rasa kekeluargaan (hubungan kasih sayang) dalam kehidupan sosial di Pondok Boro.

### **Simpulan dan Rekomendasi**

Dari hasil penelitian tentang karakteristik Pondok Boro Kampung Sumeneban, Semarang yang dilihat 5 elemen pembentuk permukiman. Elemen pembentuk hunian Pondok Boro (*nature*) dilihat dari tata guna lahan yang strategis menimbulkan urbanisasi di pusat kota, sehingga menyebabkan kebutuhan hunian semakin meningkat. Dilihat dari sarana prasarana (*network*) permukiman pada Pondok Boro ini merupakan area daerah padat penduduk dengan fasilitas terbatas, seadanya, dan jauh dari layak. Dengan karakter masyarakat (*man*) sebagai pekerja informal, mereka membutuhkan hunian murah dan dekat dengan tempat kerja. Sistem sewa harian pada Pondok Boro ini menjadi solusi bagi buruh berpenghasilan rendah untuk tinggal di pusat kota. Ditinjau dari hunian (*shells*) keterbatasan fisik memang tidak menjadi masalah, karena penghuni menempatkan prioritas kualitas fisik pada pilihan terakhir. Disisi lain pengembangan Pondok Boro ini terbatas karena status kepemilikannya dari pihak swasta. Namun kondisi tersebut tidak terlalu dihiraukan penghuni, karena Pondok Boro memiliki kekuatan sosial yang terjadi dalam hunian maupun terhadap lingkungan sekitar (*Society*). Penghuni masih membawa kearifan lokal dari masing-masing daerah dalam menciptakan kenyamanan dan kekeluargaan di Pondok Boro.

Kelima elemen permukiman tersebut membentuk suatu karakter yang tidak terpisahkan dari Kota Semarang, melihat Pondok Boro ini telah membantu menyediakan hunian bagi para pekerja informal dari tahun 1927 hingga saat ini. Dalam keberadaannya, walaupun dari sisi jumlah penghuni mengalami penurunan, namun asal daerah penghuni Pondok Boro semakin luas. Hal ini menunjukkan keberadaan Pondok Boro masih banyak peminat sampai sekarang dalam rangka mengurangi kebutuhan hunian di pusat kota Semarang, dengan sasaran pada sektor buruh pekerja informal.

### **Rekomendasi**

- a. Daerah Kelurahan Kauman, Kecamatan Semarang Tengah yang masuk kedalam kategori fasilitas perekonomian yang tinggi, akan memiliki konsekuensi kepadatan yang tinggi. Sehingga perlu dilakukan upaya perbaikan kondisi untuk mencegah kekumuhan.
- b. Bangunan tua berupa Pondok Boro ini perlu dirawat dan dijaga kelestariannya agar dapat menjadi salah satu bagian dari sejarah Kota Semarang dari massa ke massa.
- c. Direkomendasikan dalam penelitian lanjutan untuk mengidentifikasi Pondok Boro di beberapa titik di Kota Semarang, baik yang dikelola swasta maupun pemerintah yang digunakan sebagai hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).



## Ucapan Terima Kasih

Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penelitian ini. Artikel ilmiah ini ditulis oleh Fika Annisa' Sholihah berdasarkan hasil penelitian "KARAKTERISTIK HUNIAN BURUH BERPENGHASILAN RENDAH (STUDI KASUS: PONDOK BORO DI KAMPUNG SUMENEBAN, SEMARANG)" dibiayai oleh Pusat Layanan Pembiayaan Pendidikan Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi.

## Daftar Pustaka

- Ayudya, D., & Ikaputra, I. (2022). Memahami Perkembangan Kota Melalui Urban Morphology. *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 18(3), 235–245. <https://doi.org/10.14710/pwk.v18i3.36135>
- BPS. (2023). Semarang Municipality in Figures. Kota Semarang Dalam Rangka Municipality in Figures, 358.
- Ching, Francis, DK (2000), *Arsitektur: Bentuk, Ruang dan Tatanan*, Erlangga, Jakarta
- Doxiadis, C.A. (1974). *Four Red Books: To Help Us Understands What Will Happen to our Human Settlements and What We Are to do Save Them*. New York: Oxford University Press
- Fadlulloh, B., Fithri, C. A., & Olivia, S. (2022). Kajian Permukiman Kumuh Bantaran Sungai Berdasarkan Karakteristik Hunian ( Studi Kasus : Gampong Kota Pantan Labu , Aceh Utara ). 158–165.
- Made, D., Widiyani, S., & Wiriantari, D. F. (2019). Karakteristik Bangunan "Bale Meten" Serta Proses Pembangunannya. *Jurnal Ilmiah Jurusan Arsitektur Universitas Warmadewa*, 7(1), 29–35. <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/undagi/index>
- Nandang, D. (2011). Pengaruh Urbanisasi Terhadap Tumbuhnya Rumah Bedeng Di Semarang. *Maret*, 6(2), 79–88. [www.Kimpraswil.go.id/](http://www.Kimpraswil.go.id/)
- Puspateja, A., & Soetomo, S. (2013). Karakteristik migran sirkuler dan aspeknya terhadap kebutuhan bermukim di kawasan pasar johan, semarang. *Ruang*, 1(2), 201–210.
- Prayitno, Budi, 2014, *Skema Inovatif Penanganan Permukiman Kumuh*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Sabitha, F.A. (2022). Analisis Pengaruh Tingkat Urbanisasi Terhadap Ketersediaan Lahan Lahan Permukiman Perumahan Di Kota Surabaya. *Jurnal Lemhannas RI*, 10(1), 19–26. <https://doi.org/10.55960/jlri.v10i1.268>
- Sativa, S., Setiawan, B., Wijono, D., & Adiyanti, M. (2017). Variasi Seting Fisik Ruang Interaksi Anak Di Kampung Padat Kota Yogyakarta. *INERSIA Lnformasi Dan Ekspose Hasil Riset Teknik Sipil Dan Arsitektur*, 13(2), 167–177. <https://doi.org/10.21831/inersia.v13i2.17180>
- Sibagariang, F. A., Mauboy, L. M., Erviana, R., & Kartiasih, F. (2023). Gambaran Pekerja Informal dan Faktor-Faktor yang Memengaruhinya di Indonesia Tahun 2022. *Seminar Nasional Official Statistics*, 2023(1), 151–160. <https://doi.org/10.34123/semnasoffstat.v2023i1.1892>
- Widyatmoko, A. (2018). Pengaruh Eksistensi Pasar Johar Terhadap Pola Dan Struktur Ruang Permukiman Kampung Sumeneban Kota Semarang. *Tugas Akhir. Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro : Semarang*, 1–21.