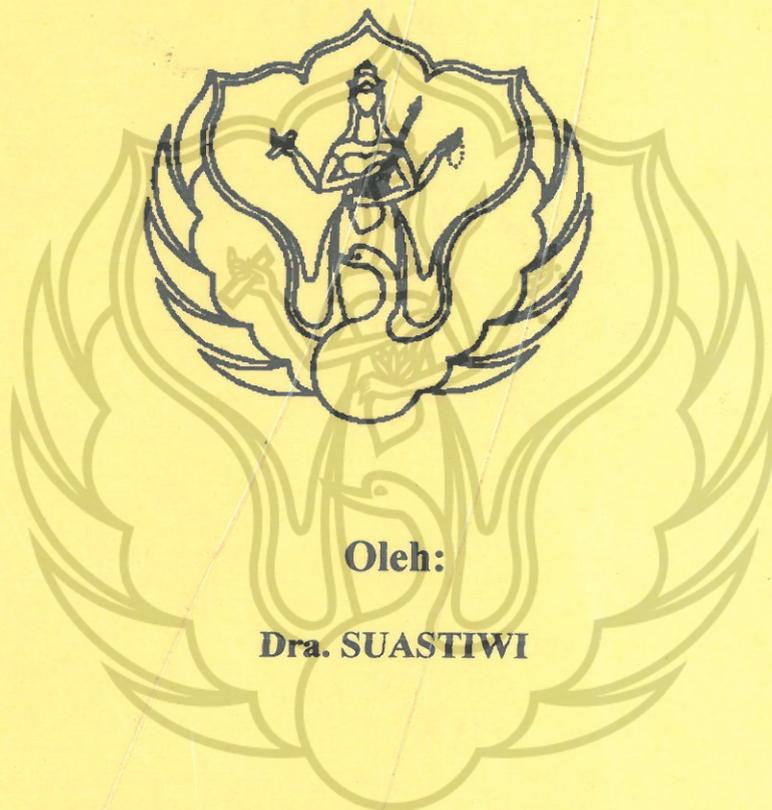


LAPORAN PENELITIAN

**STUDI POLA PENGEMBANGAN DENAH RUMAH  
PERUMNAS TIPE 50/150 M2  
DI KOMPLEKS PERUMAHAN MINOMARTANI  
SLEMAN YOGYAKARTA**



**Oleh:**

**Dra. SUASTIWI**

Dibiayai Dengan Dana SPP-DPP Tahun Anggaran 1989/1990 &  
DIP SUPLEMEN Tahun Anggaran 1989-1990  
POS PENELITIAN  
No Kontrak: 68/PT.44.04/M.06.04.01//1990  
Tanggal 10-01-1990

**BALAI PENELITIAN  
INSTITUT SENI INDONESIA YOGYAKARTA  
1990**

# LAPORAN PENELITIAN

## STUDI POLA PENGEMBANGAN DENAH RUMAH PERUMNAS TIPE 50/150 M2 DI KOMPLEKS PERUMAHAN MINOMARTANI SLEMAN YOGYAKARTA

UPT PERPUSTAKAAN ISI YOGYAKARTA	
INV.	472/DI/KFI/09
KLAS	
TEMP.	1/8'09



OLEH:

**DRA. SUASTIWI**

DIBIYAI DENGAN DANA SPP-DPP TAHUN ANGGARAN 1989-1990 &  
DIP 'SUPPLEMENT' TAHUN ANGGARAN 1989-1990 POS PENELITIAN.  
NO. KONTRAK 68/PT.44.04/M.06.04.01/90 TANGGAL 10-01-1990

BALAI PENELITIAN  
INSTITUT SENI INDONESIA YOGYAKARTA

1990

## PRAKATA

Suatu penelitian paska huni idealnya dilakukan secara menyeluruh di lokasi yang bersangkutan agar dapat memberi masukan yang bermanfaat bagi pemrograman selanjutnya. Namun karena terbatasnya tenaga dan dana maka penelitian kali ini mengambil 30 responden di Perumnas Minomartani sebagai sampelnya yang kurang lebih merupakan 20 % dari seluruh populasi. Walaupun begitu prosentase ini masih memenuhi syarat minimal sebuah penelitian.

Meskipun penelitian ini sudah berhasil dilaksanakan dengan baik, akan tetapi ada juga kesulitan yang dihadapi selama di lapangan terutama yang berkaitan dengan prosedur birokrasi yang dihadapi oleh peneliti ketika akan terjun di lapangan. Yaitu mengenai keharusan adanya ijin dari propinsi (D.I.Y.) - Kabupaten (Sleman) - Kecamatan (Ngaglik) - Kelurahan (Minomartani) - Rukun Warga (ada enam : I, II, III, IV, V, VI). Prosedur perijinan yang panjang ini perlu mendapat perhatian bagi jenis penelitian ini, karena prosedur yang panjang tidak relevan dengan jenis penelitian seperti ini.

Kedua adalah kesulitan yang berkaitan dengan dengan observasi lapangan, pengambilan data fisik bangunan, ukuran, material dan lain-lain sangat membutuhkan banyak tenaga dan dana, sehingga harus melibatkan beberapa

tenaga mahasiswa untuk membantu pengumpulan data ini.

Sebagai penutup prakata ini tidak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada Perum PERUMNAS Cabang Yogyakarta, para Pamong projo setempat, warga Perumnas Minomartani dan mahasiswa Program Studi Desain Interior angkatan 1988 yang telah memberikan bantuan dalam penelitian ini.



## DAFTAR ISI

BAB	HALAMAN
Halaman Judul .....	i
Prakata .....	ii
Daftar Isi .....	iv
Daftar Gambar .....	v
Daftar Tabel .....	vi
I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang dan Pembatasan Masalah .....	1
B. Tinjauan Pustaka .....	3
C. Problematika Penelitian .....	9
D. Tujuan Penelitian .....	9
E. Metoda Penelitian .....	10
II. LAPORAN PENELITIAN dan DATA .....	13
A. Pelaksanaan Penelitian .....	13
B. Data Lapangan .....	14
III. ANALISIS DATA .....	36
A. Latar Belakang Sosial .....	37
B. Alasan Pengembangan .....	40
C. Cara Pengembangan .....	42
D. Pola-Pola Pengembangan .....	47
IV. KESIMPULAN .....	52
DAFTAR PUSTAKA .....	54
LAMPIRAN	

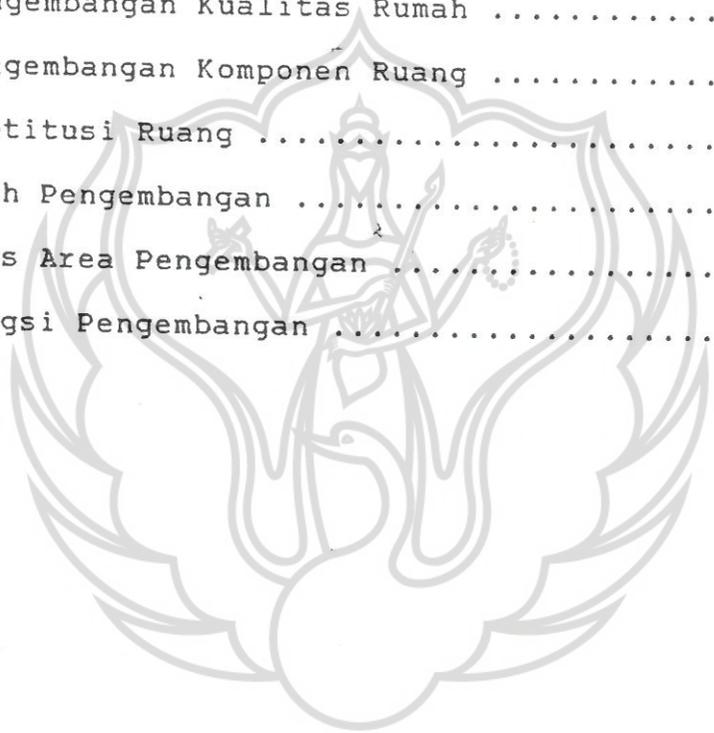
## DAFTAR GAMBAR

GAMBAR	HALAMAN
01. Peta Lokasi Perum Perumnas di Daerah Istimewa Yogyakarta .....	16
02. Peta Situasi Kompleks Perumnas Minomartani Sleman .....	17
03. Foto dan Denah Standar Rumah Tipe 50/150 m2 .....	19
04. Denah Rumah Sampel 01 .....	20
05. Denah Rumah Sampel 02 .....	20
06. Denah Rumah Sampel 03 .....	20
07. Denah Rumah Sampel 04 .....	20
08. Denah Rumah Sampel 05 .....	20
09. Denah Rumah Sampel 06 .....	20
10. Denah Rumah Sampel 07 .....	21
11. Denah Rumah Sampel 08 .....	21
12. Denah Rumah Sampel 09 .....	21
13. Denah Rumah Sampel 10 .....	21
14. Denah Rumah Sampel 11 .....	21
15. Denah Rumah Sampel 12 .....	21
16. Denah Rumah Sampel 13 .....	22
17. Denah Rumah Sampel 14 .....	22
18. Denah Rumah Sampel 15 .....	22
19. Denah Rumah Sampel 16 .....	22
20. Denah Rumah Sampel 17 .....	22

GAMBAR	HALAMAN
21. Denah Rumah Sampel 18 .....	22
22. Denah Rumah Sampel 19 .....	23
23. Denah Rumah Sampel 20 .....	23
24. Denah Rumah Sampel 21 .....	23
25. Denah Rumah Sampel 22 .....	23
26. Denah Rumah Sampel 23 .....	23
27. Denah Rumah Sampel 24 .....	23
28. Denah Rumah Sampel 25 .....	24
29. Denah Rumah Sampel 26 .....	24
30. Denah Rumah Sampel 27 .....	24
31. Denah Rumah Sampel 28 .....	24
32. Denah Rumah Sampel 29 .....	24
33. Denah Rumah Sampel 30 .....	24
34. Pola Arah Pengembangan .....	30
35. Pola Luas Area Pengembangan .....	31
36. Pola Fungsi Pengembangan .....	32
37. Pola Sirkulasi Pengembangan .....	33

## DAFTAR TABEL

TABEL	HALAMAN
I. Umur Kepala Rumah Tangga .....	25
II. Pendidikan Kepala Rumah Tangga.....	25
III. Gaji Kepala Rumah Tangga .....	26
IV. Pekerjaan Kepala Rumah Tangga .....	26
V. Pendapat ttg Standar Rumah .....	27
VI. Motivasi Pengembangan Rumah .....	27
VII. Pengembangan Kualitas Rumah .....	28
VIII. Pengembangan Komponen Ruang .....	28
IX. Subtitusi Ruang .....	29
X. Arah Pengembangan .....	30
XI. Luas Area Pengembangan .....	31
XII. Fungsi Pengembangan .....	32



## I. PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG dan PEMBATASAN MASALAH

Merupakan suatu kenyataan bahwa penyediaan perumahan bagi masyarakat kota di Indonesia sekarang ini menjadi permasalahan yang mendesak untuk dipecahkan. Kecepatan pertumbuhan penduduk dan tingkat urbanisasi yang tinggi dibarengi oleh mahalnya harga tanah dan biaya pembangunan rumah mengakibatkan sebagian besar masyarakat kota tidak dapat membangun rumahnya secara mandiri.

Kredit Pemilikan Rumah lewat Perum PERUMNAS ini menarik karena di sini pemerintah yang diwakili oleh Perum PERUMNAS berperan sangat menentukan. Lewat badan inilah pemerintah berusaha melaksanakan program pembangunan perumahan untuk rakyat. Dengan memberikan kredit yang relatif murah ini pemerintah berupaya memenuhi kebutuhan akan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang.

Ada beberapa tipe rumah yang disediakan oleh PERUMNAS antara lain Tipe 70, 54, 45, 36 bahkan ada yang tipe 12. Rumah PERUMNAS tipe 54, yang menjadi obyek penelitian ini seperti halnya low cost housing yang lain maka standar yang diterapkan adalah standar minimal sehingga mudah jatuh pada kondisi tidak layak, dan untuk bisa layak huni

jatuh pada kondisi tidak layak, dan untuk bisa layak huni pemiliknya harus memperbaiki sendiri. (Supangkat, Majalah TEMPO) Langkah perbaikan ini bisa dilakukan dengan meningkatkan kualitas konstruksi, bahan maupun keluasan bangunannya. Meningkatkan keluasan bangunan atau dengan kata lain pengembangan denah bangunan inilah yang akan menjadi topik penelitian kali ini. Untuk tegasnya yang dimaksud dengan pengembangan denah bangunan ialah suatu usaha peningkatan mutu (kualitas) dan atau usaha peningkatan besaran fasilitas/kapasitas (kwantitas).

Rumah tipe 54, kenapa tipe rumah yang ini yang diambil sebagai obyek penelitian? Ada satu alasan yang mendasari pemilihan ini, yaitu bahwa menurut sensus penduduk tahun 1980 jumlah rata-rata anggota suatu keluarga yang tinggal di kota adalah 4,9 orang. Sementara itu menurut standar nasional mengenai bangunan tipe 54 ini diperuntukkan bagi keluarga dengan anggota 5 orang, ayah, ibu dengan tiga orang anak. Dengan demikian menurut standar keluasan bangunannya tipe rumah ini sudah memenuhi kebutuhan rata-rata keluarga kota.

Apa yang sebenarnya terjadi di balik peristiwa pengembangan denah bangunan ini adalah adanya kesenjangan antara kebutuhan ruang manusia penghuni rumah tersebut dengan denah bangunan yang tersedia atau standar bangunan. Kesenjangan yang terjadi bisa terwujud dalam

ketidak sesuaian kondisi ruang dengan kebutuhan aktivitas dalam ruang tersebut, ketidak sesuaian hubungan antar ruang, ketidak sesuaian fungsi ruang atau tidak tersedianya ruang untuk fungsi tertentu dan juga kurang luasnya ruang.

Penelitian ini bermaksud untuk mencari sebab-sebab yang sebenarnya kenapa timbul kesenjangan tersebut. Dengan demikian diharapkan dapat diketahui hal-hal yang belum sesuai dengan hal-hal yang telah sesuai antara standar bangunan dan kebutuhan manusia penghuninya. Penelitian semacam ini biasa disebut sebagai post occupancy evaluation atau evaluasi paska huni, dan sasarannya adalah untuk mengumpulkan informasi-informasi untuk pemrograman dan usulan-usulan perancangan di masa datang. (Cohen dan Van Ryzin, 1984) Memang pada dasarnya mendesain itu merupakan suatu proses yang berputar, dari evaluasi kebutuhan, analisa, sintesa dan evaluasi kembali.

## B. TINJAUAN PUSTAKA

Kalau membicarakan perihal perumahan maka tidak lepas juga membicarakan manusia penghuninya, karena pada hakekatnya hubungan manusia dengan rumah tidak sekedar

hubungan instrumental belaka tetapi lebih dalam dari padanya ialah hubungan struktural. (Poespowardojo, DR, 1984) Bersifat struktural karena hidup manusia penghuninya berada dan dilingkungi olehnya, dipengaruhi olehnya dan sebaliknya manusia juga mempengaruhinya. Waktu berada di dalam rumahlah manusia merealisasikan diri dengan melakukan aktivitas-aktivitas, dilain pihak rumah juga menciptakan kondisi-kondisi yang akan mempengaruhi proses aktivitas dan realisasi diri manusia penghuninya. Oleh karena itu rumah harus mampu membuka jalan dan memberikan saluran terhadap kecenderungan, kebutuhan, aspirasi dan keinginan manusia penghuninya dengan sepenuhnya. Dengan demikian dari konsep Poespowardojo tentang rumah tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa rumah merupakan suatu kebutuhan dasar bagi hidup manusia.

Sebagai suatu kebutuhan dasar hidup tentu hal tersebut harus terpenuhi. Mengenai rumah sebagai kebutuhan dasar ini pernah diteliti oleh Parwati seorang psikolog. Dalam penelitiannya tentang fungsi rumah sebagai tempat pemenuhan kebutuhan hidup Parwati menerapkan konsep hirarki motivasi dari psikilog humanistik Maslow. Menurut Maslow dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidupnya, pribadi maupun sosial, manusia selalu mempunyai motivasi. Motivasi-motivasi tersebut adalah

kebutuhan aktualisasi diri, kebutuhan akan penghargaan atau harga diri, kebutuhan sosial dicintai dan mencintai, kebutuhan akan rasa aman dan kebutuhan fisiologis. (Goble, 1987) Secara ideal suatu rumah haruslah memenuhi kelima dasar kebutuhan tersebut.

Untuk masa sekarang ini tampaknya kondisi ideal tersebut tidak akan dengan mudah terpenuhi. Laju pertumbuhan penduduk, urbanisasi, harga tanah dan biaya pembangunan yang tinggi mendorong pemerintah menerapkan pembangunan perumahan secara masal. Ditinjau dari satu segi pembangunan perumahan secara masal tersebut dapat dengan cepat memenuhi kebutuhan tapi di lain pihak juga ada kerugiannya. Eko Budihardjo mengatakan bahwa membangun perumahan merupakan suatu proses kegiatan membangun secara evolusioner, menerus dan inkremental. Rumah yang didistribusikan sebagai paket barang jadi atau kemasan tanpa peluang untuk tumbuh, barang kali kurang cocok untuk keluarga Indonesia yang tidak terbatas pada nucleus family melainkan lebih cenderung berupa extended family. (Budihadjo, 1983)

Dari pernyataan tersebut di atas yang patut digaris bawahi adalah bahwa membangun rumah itu merupakan suatu proses yang evolusioner, menerus dan inkremental. Bagaimana proses itu terjadi di lingkungan perumahan PERUMNAS ? Suatu penelitian yang dilakukan oleh PERUM

PERUMNAS menemukan beberapa gejala antara lain:

- Kepadatan rata-rata penghuni PERUMNAS cenderung melampaui standar yang direncanakan.

- Pengembangan fisik yang terjadi cenderung bersifat individual baik bentuk maupun coraknya.

- Tata guna bangunan cenderung berubah sebagai akibat adanya usaha sampingan atau adanya peningkatan kebutuhan ruang.

Proses pengembangan suatu rumah memang selalu menerus karena pada hakekatnya kehidupan suatu keluarga itu, yang mendiami rumah tersebut, juga berkembang. Demikian juga aktivitas dan kebutuhan atau keinginannya. Dengan demikian wadah atau rumah haruslah menyesuaikan diri dengan aktivitas yang ada dan kebutuhan atau keinginan manusia penghuninya. Hal tersebut pernah diteliti oleh Amos Rapot bahwa denah lantai rumah tinggal mencerminkan pola tingkah laku dan keinginan-keinginan manusia penghuninya. (Kleeman Jr, 1983)

Dari tinjauan pustaka yang telah diurai di atas dapatlah ditarik beberapa hal yang penting untuk dicatat, yaitu :

- Rumah merupakan suatu kebutuhan dasar bagi hidup manusia.

- Bahwa pada dasarnya dalam memenuhi kebutuhannya manusia mempunyai beberapa motivasi.

- Dalam pembangunannya rumah mengambil proses evolutif, menerus dan inkremental sesuai dengan perkembangan manusia penghuninya.

- Proses pengembangan tersebut terjadi karena adanya perubahan pola tingkah laku dan kebutuhan penghuninya.

Beralih dari tinjauan pustaka di bawah ini akan diurai tentang konsep-konsep yang akan diterapkan dalam penelitian kali ini.

Pertama tentang motivasi-motivasi yang mendorong manusia dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidupnya. Seorang arsitek Amerika Deasy C.M. menterjemahkan motivasi-motivasi tersebut dalam bahasa desain, arsitektur, sebagai personal status (status pribadi), personal space (ruang pribadi), friendship formation (pembentukan persahabatan), personal safety (keamanan pribadi) dan territoriality (tritorialitas). (Deasy, 1985)

Mengenai perkembangan keluarga, sebagai manusia penghuni rumah, Deilmann membaginya dalam empat tipe keluarga. Keempat tipe tersebut dibagi berdasarkan perbedaan usia anak-anak yang terdapat dalam keluarga

tersebut. Masing-masing keluarga terdiri atas ayah ibu dengan dua anak. Tipe-tipe tersebut adalah sebagai berikut :

1. Ayah ibu dengan 2 anak usia antara 0 th -- 6 th
2. Ayah ibu dengan 2 anak usia antara 6 th -- 10 th
3. Ayah ibu dengan 2 anak usia antara 10 th -- 14 th
4. Ayah ibu dengan 2 anak usia antara 14 th -- 20 th

Adanya pembagian tipe keluarga ini berdasar pada perbedaan bentuk aktivitas sehari-hari maka dengan sendirinya juga lahir perbedaan kebutuhan dan pemakaian ruang. Akibat lanjut dari kebutuhan dan pemakaian ruang yang berbeda ini melahirkan tipe-tipe denah yang berbeda pula. Dua pembeda yang ada pada masing-masing tipe denah tersebut terletak pada :

- Tata letak ruang dan pola sirkulasi.
- Perencanaan dan kemungkinan pendayagunaan ruang.

(Deilmann, 1974)

Permasalahannya adalah apabila timbul ketidakcocokan antara bangunan yang telah ada, standar PERUMNAS, dengan kebutuhan yang akan ditampung di dalam bangunan tersebut maka dibutuhkan suatu modifikasi atau pengembangan terhadap denah tersebut. Bagaimanapun antara kebutuhan yang baru dengan denha bangunan yang telah ada haruslah sesuai. Ching mengatakan bahwa ada empat cara untuk mengembangkan suatu denah yaitu :

1. Pengembangan nilai ruang.
2. Pengembangan komponen ruang.
3. Substitusi ruang.
4. Menambah ruang. (Ching, 1986)

### C. PROBLEMATIKA PENELITIAN

Penelitian yang dilaksanakan kali ini masih bersifat latihan maka bukan hipotesa yang dikemukakan melainkan sejumlah problematika penelitian. Dengan sejumlah problematika yang ada ini diharapkan arah penelitian dapat dikendalikan. Problematika tersebut adalah:

1. Kebutuhan apa sajakah yang mendasari pengembangan denah rumah tipe 54/160 m<sup>2</sup> di kompleks PERUMNAS Minomartani ?
2. Pengembangan denah rumah tersebut diwujudkan dalam bentuk apa saja ?
3. Apakah ada pola-pola yang tertentu dalam pengembangan denah rumah tersebut ?

### D. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian ini tidaklah lepas dari Problematika Penelitian yang disebutkan di atas. Tujuan-

1. Mengetahui daftar urutan kebutuhan yang mendasari pengembangan denah rumah tipe 54 PERUMNAS Minomartani.
2. Mengetahui wujud pengembangan denah tersebut.
3. Mengetahui pola-pola yang terjadi dalam pengembangan denah rumah tersebut.

Sasaran akhir adalah agar penemuan -penemuan yang didapatkan dari penelitian ini dapat dijadikan masukan bagi pemograman dan perancangan rumah tipe 54/160 PERUMNAS di masa datang.

#### E. METODA PENELITIAN

Penelitian mengambil metode deskriptif-analisis dimulai dengan studi kepustakaan untuk menghimpun teori-teori maupun untuk mempelajari teori-teori terdahulu tentang masalah tersebut, dan dilanjutkan dengan pengambilan data dilakukan dengan observasi langsung maupun tidak langsung. Dari studi pustaka yang dilakukan sudah dapat mempelajari beberapa hasil penelitian terdahulu dan merumuskan beberapa konsep yang diterapkan dalam penelitian kali ini.

Berdasar pada hasil studi pustaka ini akan segera dapat disusun macam-macam alat observasi. Alat observasi tersebut berupa daftar questioner untuk mengetahui

tersebut berupa daftar questioner untuk mengetahui kebutuhan responden dan alat observasi langsung untuk merekam pengembangan denah yang dilakukan oleh responden.

Dalam hal penyusunan daftar questioner, peneliti bertolak dari konsep-konsep yang sudah terumuskan mengubahnya dalam bentuk definisi-definisi operasional dan merinci lagi definisi-definisi tersebut dalam pertanyaan-pertanyaan terbuka maupun tertutup. Pertanyaan tertutup untuk mendapatkan data-data yang berujud fakta seperti identitas diri responden, pekerjaan, jumlah keluarga dan lain-lain. Sedangkan pertanyaan terbuka untuk mendapatkan data yang berupa pendapat, sikap responden terhadap konsep motivasi, kebutuhan apa yang mendorong pengembangan denah rumah dan sebagainya.

Sebagai subyek penelitian adalah denah rumah tipe 54 dan penghuninya, sedang obyeknya dapat dikenakan pada rumah-rumah tipe 54 di manapun. Batasan yang justru penting adalah bahwa rumah dan kompleks tersebut minimal telah dihuni selama 3 tahun dan maksimal 10 tahun. Untuk obyek penelitian kali ini ditentukan rumah tipe 54/160 m<sup>2</sup> di PERUMNAS Minomartani Sleman Yogyakarta. Hal tersebut dilandasi oleh beberapa pertimbangan antara lain adalah, dengan mengambil obyek penelitian di PERUMNAS diharapkan validasi hasil penelitian dapat berlaku lebih luas. Pertimbangan yang kedua Perum PERUMNAS sebagai perusahaan

BUMN dalam menerapkan Standar Perumahan Nasional cenderung lebih ketat.

Penelitian ini mengambil sampel secara random dari kelompok rumah tipe 54/160 m<sup>2</sup> di kompleks PERUMNAS Minomartani. Sampel yang diambil berjumlah 30 dari populasi yang berjumlah 154. Kalau dihitung dengan prosentase sampel yang diambil merupakan 20% dari populasi. Apabila dihitung 20% dari data yang terkumpul nanti dianggap tidak memenuhi syarat maka masih tertinggal 24 sampel yang bisa digunakan. Sisa sampel yang datanya memenuhi syarat ini masih merupakan 15% dari jumlah populasi, angka ini masih memenuhi batasan jumlah minimal sampel. (Surachmad, 1982)

Langkah selanjutnya adalah pengambilan data. Sampel yang telah ditentukan diberi daftar questioner untuk diisi. Petugas lapangan mengadakan observasi terhadap rumah sampel, membikin catatan-catatan dan menggambarkan denah rumah tersebut.

Untuk sistim analisisnya karena masih berupa penelitian latihan maka sifat penelitian kali inipun hanya akan menerangkan gejala yang ditemui. Analisa kuantitatif cukup memakai statistik diskriptif, dalam hal ini data dianalisa untuk dicari distribusi frekwensinya dengan tabulasi tunggal maupun tabulasi ganda.