

**SKRIPSI 54**

**KEPUASAN PENGHUNI TERHADAP RUANG  
DAN FUNGSI BANGUNAN HUNIAN DI  
KOMPLEKS REAL ESTATE GRAND WISATA  
KLUSTER CHERRY VILLE TIPE 133**



**NAMA : Phoebe Edrica**

**NPM : 6111801192**

**PEMBIMBING : Dr. Ir. Hartanto Budi Yuwono, M.T.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**

**Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 1998/SK/BAN-  
PT/Ak.Ppj/PT/XII/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN  
Perguruan Tinggi No: 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021**

**BANDUNG  
2023**

**SKRIPSI 54**

**KEPUASAN PENGHUNI TERHADAP RUANG  
DAN FUNGSI BANGUNAN HUNIAN DI  
KOMPLEKS REAL ESTATE GRAND WISATA  
KLUSTER CHERRY VILLE TIPE 133**



**NAMA : Phoebe Edrica**

**NPM : 6111801192**

**PEMBIMBING :**

**Dr. Ir. Hartanto Budi Yuwono, M.T.**

**PENGUJI :**

**Dr. Ir. Y. Basuki Dwisusanto, M.SC.**

**Franseno Pujiyanto, S.T., M.T.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**

**Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 1998/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/XII/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021**

**BANDUNG  
2023**

**SKRIPSI 54**

**KEPUASAN PENGHUNI TERHADAP RUANG  
DAN FUNGSI BANGUNAN HUNIAN DI  
KOMPLEKS REAL ESTATE GRAND WISATA  
KLUSTER CHERRY VILLE TIPE 133**



**NAMA : Phoebe Edrica**

**NPM : 6111801192**

**PEMBIMBING :**

**Dr. Ir. Hartanto Budi Yuwono, M.T.**

**PENGUJI :**

**Dr. Ir. Y. Basuki Dwisusanto, M.SC.**

**Franseno Pujiyanto, S.T., M.T.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**

**Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 1998/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/XII/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021**

**BANDUNG  
2023**

**PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI  
(Declaration of Authorship)**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Phoebe Edrica

NPM : 6111801192

Alamat : Jl. Maskoki II No. 4, Kel. Jati, Kec. Pulo Gadung, Jakarta Timur, DKI Jakarta

Judul Skripsi : Evaluasi Kenyaman Penghuni Rumah Hunian di Kompleks Real Estate Grand Wisata Cherry Ville Tipe 133

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika di kemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa/memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan Plagiarisme atau Autoplagiarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, 4 Mei 2023



(Phoebe Edrica)

## **Abstrak**

# **KEPUASAN PENGHUNI TERHADAP RUANG DAN FUNGSI BANGUNAN HUNIAN DI KOMPLEKS REAL ESTATE GRAND WISATA KLUSTER CHERRY VILLE TIPE 133**

**Oleh**  
**Phoebe Edrica**  
**NPM : 6111801192**

Pada umumnya perumahan yang dibangun oleh real estate adalah pembangunan rumah tinggal yang hanya menjadi produk komersial. Real estate memberikan tempat tinggal dengan syarat, denah bagian depan dan tampak depan rumah tidak boleh diubah, namun bagian belakang bangunan dapat diubah. Hal ini menyebabkan para pembeli yang akan menghuni rumah tersebut maupun investor banyak melakukan perubahan fisik interior terhadap rumah yang sudah disediakan oleh pengembang agar sesuai dengan kebutuhan mereka. Isunya tidak semua pemilik bangunan memiliki ruang yang sesuai dengan kebutuhan mereka.

Penelitian kualitatif dan kuantitatif ini akan mendeskripsikan perubahan ruang yang terjadi pada bangunan rumah tinggal, dan akan memberikan interpretasi mengenai faktor penyebab perubahan pada ruang tersebut. Untuk penilaian terhadap faktor penyebab perubahan pada ruang tersebut akan dilihat berdasarkan kepuasan penghuni.

Hasil dari penelitian ini merupakan analisa faktor penyebab dan pola tata ruang yang diharapkan akan bisa menekan atau mengurasngi perubahan fisik unit rumah tinggal pada pembangunan di masa mendatang. Dalam penelitian kali ini, objek yang diambil adalah rumah tinggal yang berlokasi di kawasan Grand Wisata, kluster cherry ville tipe 133 yang dikembangkan oleh Sinarmas Land. Objek yang diambil memiliki 22 rumah tinggal dengan tipe hunian 133. Analisa akan dilakukan dengan interview dengan penghuni yang telah melakukan perubahan ruang dan fungsi ruang selama menempati rumah tersebut, didukung dengan foto ruangan yang didapatkan dari survey. Konklusi pada penelitian kali ini adalah faktor-faktor yang menyebabkan perubahan sehingga bisa membuat desain yang dibuat di masa mendatang menjadi lebih baik dan mengurangi perubahan fisik pada bangunan.

**Kata-kata kunci** : Kepuasan, Real Estate, Grand Wisata, Tipe 133.

## **Abstract**

### ***OCCUPANT SATISFACTION WITH SPACE AND FUNCTIONS OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN GRAND WISATA REAL ESTATE, CLUSTER CHERRY VILLE, 133 TYPE***

**By Phoebe Edrica  
NPM : 6111801192**

*In general, housing built by real estate is the construction of residential houses which are only commercial products. Real estate provides a place to live on condition that the front plan and front view of the house cannot be changed, but the back of the building can be changed. This causes the buyers who will inhabit the house as well as investors to make many physical interior changes to the house that has been provided by the developer to suit their needs. The issue is not all building owners have space that suits their needs.*

*This qualitative and quantitative research will describe the spatial changes that occur in residential buildings, and will provide an interpretation of the factors that cause changes in these spaces. For the assessment of the factors that cause changes in the spaces will be seen based on occupant satisfaction.*

*The results of this study are an analysis of the causal factors and spatial patterns that are expected to be able to suppress or reduce the physical changes in residential units in future developments. In this study, the object taken was a residential house located in the Grand Wisata area, a type 133 cherry ville cluster developed by Sinarmas Land. The object taken has 22 residential houses with 133 types of occupancy. The analysis will be carried out by interviewing the occupants who have made changes to the space and function of the space while occupying the house, supported by photos of the rooms obtained from the survey. The conclusions in this study are the factors that cause changes so that future designs can be better and reduce physical changes to buildings.*

**Keywords :** *Satisfactio), Real Estate, Grand Wisata, Type 133.*

## **PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI**

Skripsi yang tidak dipublikasikan ini, terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI dan tata cara yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Referensi kepustakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kebiasaan ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh skripsi haruslah seijin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis sangat berterima kasih kepada Dr. Ir. Hartanto Budi Yuwono, M.T. sebagai Pembimbing atas segala *saran, bimbingan dan nasehatnya* selama penelitian berlangsung dan selama penulisan skripsi ini.

Penulis juga berterima kasih atas masukan-masukan yang sangat berharga dari para dosen penguji Dr. Ir. Yohanes Basuki Dwisusanto, M.SC. dan Franseno Pujianto, S.T., M.T.

Terima kasih yang tidak terhingga juga disampaikan atas seluruh *bantuan, kritik dan saran-saran* yang diberikan kepada Penulis dari awal hingga akhir penelitian ini kepada :

.....sebutkan nama-nama.....



Bandung, 1 Mei 2023

(Phoebe Edrica)



## DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Pertyanyaan Penelitian .....	4
1.4 Tujuan dan Target Penelitian .....	5
1.5 Manfaat Penelitian.....	5
1.5.1 Manfaat Teoritis .....	5
1.5.2 Manfaat Praktis .....	5
1.6 Ruang Lingkup Penelitian .....	5
1.6.1 Batasan Penelitian .....	5
1.6.2 Fokus Penelitian .....	6
1.7 Kerangka Penelitian .....	7
1.8 Kerangka Pemikiran .....	8
1.9 Metode Penelitian.....	9
1.9.1 Jenis Penelitian.....	9
1.9.2 Tempat dan Waktu Penelitian .....	9
1.9.3 Populasi dan Sampel Data.....	9
1.10 Kerangka Penyajian .....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Pengertian Rumah .....	11
2.2 Perubahan Fisik .....	12
2.3 Perubahan Ruang.....	14
2.3.1 Dimensi Ruang.....	14
2.3.2 Tata Letak Ruang .....	15
2.3.3 Fungsi Ruang .....	15
2.4 Penyebab Perubahan Ruang Pada Rumah Tinggal .....	15
2.5 Pola Tata Ruang .....	18
2.5.1 Hirarki Ruang.....	21
2.5.2 Organisasi Ruang .....	22
2.5.3 Zoning .....	25
2.6 Teori Tingkat Kepuasan Penghuni .....	25

2.7	Standar luasan.....	27
2.7.1	Luas ruangan rumah ideal.....	27
2.7.2	Luas lahan rumah ideal.....	28
<b>BAB III METODOLOGI.....</b>		<b>29</b>
3.1	Kualitatif (Survey).....	29
3.1.1	Secara Langsung.....	29
3.2	Kuantitatif (Kuisisioner).....	30
3.2.1	Unit Rumah HC 8 NO 2.....	30
3.2.2	Unit Rumah HC 8 NO 7.....	31
3.2.3	Unit Rumah HC 7 NO 59.....	32
3.2.4	Unit Rumah HC 7 NO 53.....	33
<b>BAB IV DATA UMUM OBJEK PENELITIAN.....</b>		<b>34</b>
4.1	Gambaran Umum Perumahan.....	34
4.1.1	Data Perumahan.....	34
4.1.2	Fasilitas Perumahan.....	36
4.1.3	Zoning Tipe Unit Rumah.....	38
4.2	Gambaran umum Sampel.....	39
4.3	Ruang dan dimensi.....	41
4.4	Data Hasil Observasi Unit Rumah.....	43
4.4.1	Unit rumah HC 8 No 2.....	43
4.4.2	Unit rumah HC 8 No 7.....	46
4.4.3	Unit rumah HC 7 No 59.....	54
4.4.4	Unit rumah HC 7 No 53.....	65
<b>BAB V ANALISA OBJEK PENELITIAN.....</b>		<b>62</b>
5.1	Analisi Perubahan Ruang Dalam pada 4 Unit Survey.....	62
5.1.1	Ruang dalam ke 1, Block HC 8 NO 2.....	62
5.1.2	Ruang dalam ke 1, Block HC 8 NO 7.....	66
5.1.3	Ruang dalam ke 3, Block HC 7 NO 59.....	70
5.1.4	Ruang dalam ke 4, Block HC 7 NO 53.....	73
5.2	Analisa Faktor Kepuasan pada 4 Unit Survey.....	76
5.2.1	Kepuasan penghuni Block HC 8 NO 2.....	76
5.2.2	Kepuasan penghuni Block HC 8 No 7.....	87
5.2.3	Kepuasan penghuni Block HC 7 No 59.....	98
5.2.4	Kepuasan penghuni Block HC 7 No 53.....	106

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN .....	114
6.1 Kesimpulan.....	114
6.2 Perubahan ruang yang paling banyak terjadi .....	114
6.3 Saran.....	116
7. GLOSARIUM.....	117
8. DAFTAR PUSTAKA .....	119

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Master Sekitar Cluster (Sumber : ebrosur_cherryville.pdf, 2015).....	3
Gambar 2. Perubahan pada unit hunian [HC 8 No 2 dan HC 8 No 7] Sumber : 2023.....	4
Gambar 3 Perubahan pada unit hunian [HC 7 No 59 dan HC 7 No 53] Sumber : 2023.....	4
Gambar 4 Penambah (Sumber : Lutfiah, 2010) .....	13
Gambar 5 Pengurangan (Sumber : Lutfiah, 2010).....	13
Gambar 6 Pergerakan (Sumber : Lutfiah, 2010).....	14
Gambar 7 Hubungan ruang dengan fungsi (Sumber : Variations: The Systematic Design of Support, 1978) .....	18
Gambar 8 Zona dan Margin (Sumber : Variations: The Systematic Design of Support, 1978).....	19
Gambar 9 Special Purpose Space (Sumber : Variations: The Systematic Design of Support, 1978).....	19
Gambar 10 General Purpose Space (Sumber : Variations: The Systematic Design of Support, 1978) .....	20
Gambar 11 Service Spaces (Sumber : Variations: The Systematic Design of Support, 1978).....	20
Gambar 12 Hirarki Menurut Ukuran Gambar (Sumber : Form, Space & Order, 1979) .....	21
Gambar 13 Hirarki Menurut Wujud Gambar (Sumber : Form, Space & Order, 1979) .....	21
Gambar 14 Hirarki Menurut Penempatan (Sumber : Form, Space & Order, 1979) .....	22
Gambar 15 Organisasi Terpusat ( Sumber : Form, Space & Order, 1979).....	23
Gambar 16 Organisasi Linier ( Sumber : Form, Space & Order, 1979) .....	23
Gambar 17 Organisasi Radial ( Sumber : Form, Space & Order, 1979) .....	24
Gambar 18 Organisasi Cluster Sumber : Form, Space & Order, 1979).....	24
Gambar 19 Organisasi Grid ( Sumber : Form, Space & Order, 1979).....	24
Gambar 20 Metode Penilaian kepuasan penghuni .....	26
Gambar 21 Denah lokasi perumahan Grand Wisata (Sumber : Google Earth, 2023) .....	34
Gambar 22 Lokasi Cluster Cherry Ville, Grand Wisata serta batas-batasnya (Sumber : Google Maps, 2023).....	35
Gambar 23 Fasilitas Cluster (Sumber : Google Earth, 2023) .....	36
Gambar 24 Lapangan Basket (Sumber : Google Earth, 2016).....	36
Gambar 25 Area taman yang digunakan sebagai area jalan-jalan santai (Sumber : Google Earth, 2016) .....	37
Gambar 26 Gerbang masuk Cluster Cherry Ville (Sumber : Google Earth, 2016) .....	37

Gambar 27 Gambar Site Plan Perancangan dari Grand Wisata (Sumber : ebrosur_cherryville.pdf, 2015).....	38
Gambar 28 Lokasi sampel penelitian Sumber : 2023 .....	39
Gambar 29 Denah lantai 1 dari developer Sumber : 2023 .....	41
Gambar 30 Denah lantai 1 dari developer Sumber : 2023 .....	41
Gambar 31 Denah lantai 2 dari developer Sumber : 2023 .....	42
Gambar 32 Denah lantai 2 dari developer Sumber : 2023 .....	42
Gambar 33 Tampak depan rumah HC 8 No 2 Sumber : 2023 .....	43
Gambar 34 Ruang makan outdoor yang dipindahkan dan diperluas Sumber : 2023 .....	43
Gambar 35 Ruang untuk grooming Sumber : 2023 .....	44
Gambar 36 Raung tamu Sumber : 2023 .....	44
Gambar 37 Kamar pembantu yang dijadikan ruang cuci dan jemur pakaian Sumber : 2023 .....	44
Gambar 38 Kamar tamu yang difungsikan sebagai ruang setrika dan lipat pakaian Sumber : 2023 .....	45
Gambar 39 Kamar tidur anak dan kamar tidur utama Sumber : 2023 .....	45
Gambar 40 Tampak depan rumah HC 8 No 7 Sumber : 2023 .....	46
Gambar 41 Ruang makan yang ditukar Sumber : 2023 .....	46
Gambar 42 Ruang dapur dan counter Sumber : 2023 .....	46
Gambar 43 Ruang keluarga yang diperbesar Sumber : 2023.....	47
Gambar 44 Kolam ikan dan taman Sumber : 2023 .....	47
Gambar 45 Area gudang yang diubah menjadi rak hias Sumber : 2023.....	47
Gambar 46 Ruang musholla Sumber : 2023 .....	52
Gambar 47 Ruang GYM Sumber : 2023 .....	52
Gambar 48 Kamar tidur utama Sumber : 2023 .....	1
Gambar 49 Balkon Sumber : 2023.....	1
Gambar 50 Area jemur Sumber : 2023 .....	1
Gambar 51 Tampak depan rumah HC 7 No 59 Sumber : 2023 .....	54
Gambar 52 Area ruang makan Sumber : 2023.....	54
Gambar 53 Ruang tamu Sumber : 2023.....	55
Gambar 54 Ruang dapur Sumber : 2023.....	55
Gambar 55 Bagian rak hias Sumber : 2023 .....	55
Gambar 56 Master bedroom Sumber : 2023 .....	65
Gambar 57 Ruang keluarga Sumber : 2023 .....	65
Gambar 58 Tampak depan rumah HC 7 No 53 Sumber : 2023 .....	65
Gambar 59 Area belajar anak Sumber : 2023 .....	56
Gambar 60 Ruang makan Sumber : 2023 .....	56
Gambar 61 Area jemur pakaian Sumber : 2023.....	56
Gambar 62 Area dapur Sumber : 2023 .....	56
Gambar 63 Kamar tidur tamu Sumber : 2023 .....	61
Gambar 64 Denah lantai 1 perubahan rumah HC 8 No 2 Sumber : 2023.....	62
Gambar 65 Denah lantai 2 perubahan rumah HC 8 No 2 Sumber : 2023.....	63
Gambar 66 Denah lantai 1 perubahan rumah HC 8 No 7 Sumber : 2023.....	66
Gambar 67 Denah lantai 1 perubahan rumah HC 8 No 7 Sumber : 2023.....	66
Gambar 68 Denah lantai 1 perubahan rumah HC 7 No 59 Sumber : 2023.....	70

Gambar 69 Denah lantai 2 perubahan rumah HC 7 No 59 Sumber : 2023.....	70
Gambar 70 Denah lantai 1 perubahan rumah HC 7 No 53 Sumber : 2023.....	73
Gambar 71 Denah lantai 2 perubahan rumah HC 7 No 53 Sumber : 2023.....	73
Gambar 72 Carport rumah HC 8 No 2 Sumber : 2023 .....	80
Gambar 73 Ruang makan yang diperluas Sumber : 2023.....	81
Gambar 74 Ruang tamu yang diperluas Sumber : 2023 .....	81
Gambar 75 Dapur yang diperluas Sumber : 2023.....	82
Gambar 76 Kamar tidur tamu yang dialihfungsikan menjadi ruang setrika pakaian Sumber : 2023 .....	82
Gambar 77 Taman samping yang dijadikan area grooming Sumber : 2023.....	83
Gambar 78 Area cuci dan jemur pakaian Sumber : 2023 .....	83
Gambar 79 Teras rumah Sumber : 2023 .....	84
Gambar 80 Kamar tidur utama Sumber : 2023 .....	85
Gambar 81 Kamar tidur anak Sumber : 2023 .....	85
Gambar 82 Kamar mandi anak Sumber : 2023.....	86
Gambar 83 carport yang diperluas Sumber : 2023.....	91
Gambar 84 Ruang makan Sumber : 2023 .....	92
Gambar 85 Ruang tamu Sumber : 2023 .....	92
Gambar 86 Ruang dapur Sumber : 2023.....	93
Gambar 87 Kamar pembantu Sumber : 2023.....	93
Gambar 88 Kamar tidur utama Sumber : 2023.....	94
Gambar 89 Kamar tidur anak yang dijadikan musholla Sumber : 2023.....	94
Gambar 90 Kamar mandi anak Sumber : 2023.....	95
Gambar 91 Teras penghuni Sumber : 2023 .....	96
Gambar 92 GYM Sumber : 2023 .....	96
Gambar 93 Area rak pakaian Sumber : 2023.....	97
Gambar 94 Area duduk Sumber : 2023.....	97
Gambar 95 Carport yang diperluas Sumber : 2023.....	101
Gambar 96 Ruang makan Sumber : 2023 .....	101
Gambar 97 Ruang tamu Sumber : 2023.....	102
Gambar 98 Ruang dapur Sumber : 2023.....	102
Gambar 99 Kamar tidur utama Sumber : 2023 .....	103
Gambar 100 Teras rumah Sumber : 2023 .....	104
Gambar 101 Ruang Keluarga Sumber : 2023 .....	105
Gambar 102 Carport yang dibesarkan Sumber : 2023.....	109
Gambar 103 Ruang makan yang dilebarkan Sumber : 2023.....	110
Gambar 104 Ruang tamu yang dilebarkan Sumber : 2023 .....	110
Gambar 105 Dapur yang dilebarkan Sumber : 2023.....	111
Gambar 106 Area belajar anak Sumber : 2023 .....	111
Gambar 107 Kamar tidur tamu Sumber : 2023.....	112

## DAFTAR TABEL

Table 1 Luas ruangan rumah ideal .....	27
Table 2. Luas lahan rumah ideal .....	28
Table 3 Tabel luasan ruangan ideal.....	28
Table 4 Tabel data survey .....	29
Table 5 Kuisisioner unit rumah HC 8 No 2 .....	30
Table 6 Kuuisisioner unit rumah HC 8 No 7 .....	31
Table 7 Kuisisioner unit rumah HC 7 No 59 .....	32
Table 8 Kuisisioner unit rumah HC 7 No 53 .....	33
Table 9 Tabel jenis tipe uni.....	38
Table 10 Data Penghuni Sampel Penelitian .....	40
Table 11 Dimensi ruang dari desain developer.....	42
Table 12 Perubahan ruang yang terjadi pada unit HC 8 No 29 dan 10.....	63
Table 13 Perubahan dimensi ruang pada unit HC 8 No 2.....	64
Table 14 Keterangan tabel .....	65
Table 15 Perubahan ruang yang terjadi pada unit HC 8 No 7 .....	67
Table 16 Perubahan dimensi ruang pada unit HC 8 No 7.....	68
Table 17 Keterangan tabel .....	69
Table 18 Perubahan ruang yang terjadi pada unit HC 7 No 59 .....	71
Table 19 Perubahan dimensi ruang pada unit HC 7 No 59.....	72
Table 20 Keterangan tabel .....	72
Table 21 Perubahan ruang yang terjadi pada unit HC 7 No 59 .....	74
Table 22 Perubahan dimensi ruang pada unit HC 7 No 53.....	74
Table 23 Keterangan tabel .....	75
Table 24 Faktor perubahan ruang pada unit HC 8 No 2 .....	76
Table 25 Faktor perubahan ruang pada unit HC 8 No 2 .....	78
Table 26 Faktor perubahan ruang pada unit HC 8 No 7 .....	87
Table 27 Faktor perubahan ruang pada unit HC 8 No 7 .....	89
Table 28 Faktor perubahan ruang pada unit HC 7 No 59 .....	98
Table 29 Faktor perubahan ruang pada unit HC 7 No 59 .....	99
Table 30 Faktor perubahan ruang pada unit HC 7 No 53 .....	106
Table 31 Faktor perubahan ruang pada unit HC 7 No 53 .....	107
Table 32 Tabel data perubahan ruang .....	114

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan tempat tinggal pada hakekatnya merupakan sebuah kebutuhan dasar manusia, selain kebutuhan akan sandang, pangan, pendidikan, dan juga kesehatan. Tempat tinggal bukan hanya sebagai tempat bernaung tetapi juga merupakan wadah bagi manusia atau keluarga untuk kelangsungan kehidupannya. Maka dari itu seharusnya tempat tinggal bisa menjadi sebuah wadah yang nyaman untuk ditempati bagi penghuninya. Untuk mencapai sebuah kenyamanan, maka pasti penghuni akan merasa puas dengan hunian yang ditempati.

Kepuasan penghuni rumah di kompleks real estate, yang diinginkan adalah fasilitas yang lengkap, lokasi yang mudah terjangkau, desain rumah yang baik, dan keamanan penghuni. Dalam rumah tinggal di komplek real estate desain fisik fasad bangunan ditetapkan tidak boleh diubah oleh peraturan kantor real estate. Yang diizinkan berubah hanya bagian interior. Isi rumah tinggal umumnya adalah kamar tidur, kamar mandi [umum dan private], dapur, ruang makan, ruang tamu/keluarga, carport, gudang, kamar tidur pembantu, kamar mandi pembantu, dan sebagainya. Kepuasan bagi pemilik rumah jika seluruh ruang dapat difungsikan dengan baik.

Kepuasan menurut Tjiptono, 2011, kepuasan adalah Upaya pemenuhan sesuatu atau membuat sesuatu memadai.<sup>1</sup>

Kepuasan menurut Kotler, 2005, kepuasan adalah perasaan senangatau kecewa seseorang yang muncul setelah membandingkan antara persepsi/kesannya terhadap kinerja atau hasil suatu produk dan harapan-harapannya.<sup>2</sup>

Jadi artinya kepuasan adalah ruangan yang diharapkan sesuai dengan yang diinginkan. Sedangkam dalam rmah tinggal, penghuni rumah (1) orang tua yang bekerja di luar rumah [hanya ada pada malam hari. Umumnya pergi subuh pulang malem], jika ada

---

<sup>1</sup> Tjiptono, F. 2000. Strategi Pemasaran. Yogyakarta: Andi Penerbit AndiOffset

<sup>2</sup> Kotler, P. 2005. Manajemen Pemasaran (Terjemahan Bahasa Indonesia).Edisi Kesebelas. Jilid 1. Jakarta: PT.Prehalindo



salah satu orang tua yang tidak bekerja [kamar tidur, toilet, ruang cuci, ruang makan, ruang duduk, dapur, etc] (2)

Kotler (2005) menyatakan kepuasan adalah perasaan senang atau kecewa seseorang yang muncul setelah membandingkan antara persepsi/kesannya terhadap kinerja atau hasil suatu produk dan harapan-harapannya.<sup>3</sup> Kepuasan merupakan fungsi dari persepsi/kesan atas kinerja dan harapan. Jika kinerja memenuhi harapan, pelanggan tidak puas (dissatisfied). Jika kinerja berada dibawah harapan, pelanggan puas (satisfaction). Jika kinerja melebihi harapan, pelanggan amat puas senang, sehingga kepuasan pelanggan memerlukan keseimbangan antara kebutuhan dan keinginan (need and want) dengan apa yang diberikan (given).

Fenomena yang terjadi pada perumahan saat ini adalah pembangunan rumah tinggal yang hanya menjadi produk komersial. Sehingga kebutuhan dan nilai-nilai budaya masyarakat kurang diperhatikan. Hal ini menyebabkan baik pembeli maupun penghuni rumah tinggal banyak melakukan perubahan fisik terhadap rumah yang sudah disediakan oleh pengembang agar sesuai dengan kebutuhan mereka.

Jika terjadinya sebuah perubahan ruang baik secara fisik maupun fungsional, maka pasti akan terdapat baik ketidaknyamanan maupun ketidakpuasan dalam suatu desain. Perubahan-perubahan ini baik secara fisik maupun secara fungsional ini disebabkan oleh beberapa faktor, faktor kenyamanan penghuni, faktor fungsionalitas ruang, faktor privacy, faktor kebutuhan ruang, dan sebagainya.

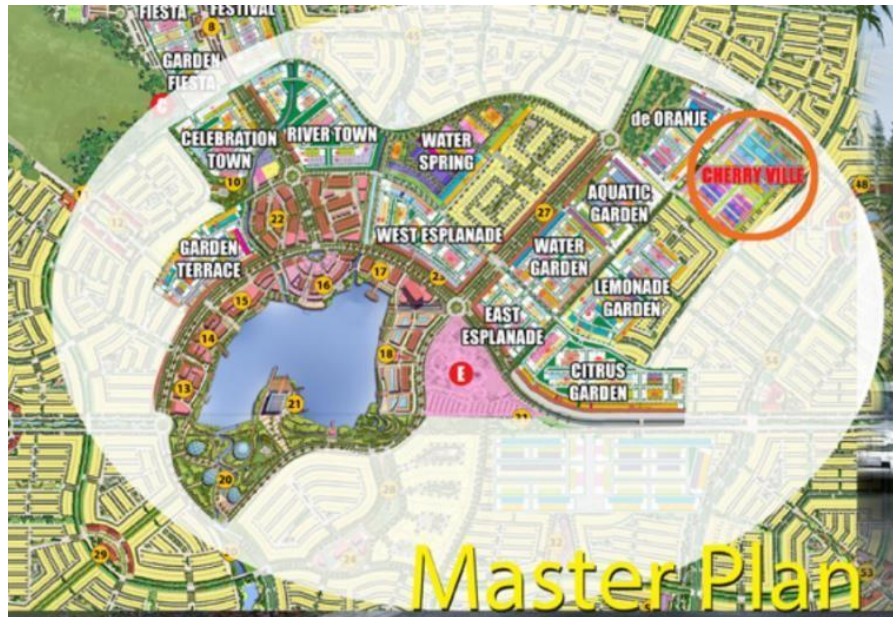
Pada kasus studi yang diambil, dimana kawasan merupakan kawasan real estate yang menjual rumah jadi (furnished dan unfurnished) serta beberapa tanah kosong yang saat ini sudah tidak diizinkan untuk diperjual belikan. Komplek perumahan Grand Wisata, Bekasi sudah berada sejak tahun 2000an. Sebelum dibeli oleh Sinar Mas, kawasan yang sekarang ini dinamakan Grand Wisata merupakan salah satu kawasan yang merupakan bagian dari perumahan Duku Bima. Pada perumahan ini terdapat beberapa cluster yang dibangun secara bertahap, beberapa diantaranya adalah cluster Z Living, Water Terrace, Cherry Ville, Festive Garden, Water Terrace, Citrus, dan sebagainya.

Kawasan ini merupakan kawasan real estate yang mengelompokkan perumahan ke dalam cluster-cluster pada kawasan yang dikhususkan untuk hunian. Unit-unit hunian yang dipasarkan oleh sales Grand Wisata merupakan bangunan yang sudah jadi, pembeli akan

---

<sup>3</sup> Kotler, P. 2005. Manajemen Pemasaran (Terjemahan Bahasa Indonesia). Edisi Kesebelas. Jilid 1. Jakarta: PT. Prehalindo

menerima unit hunian dalam keadaan sudah jadi. Pada kawasan ini masih banyak cluster baru yang dibangun oleh pihak pengembang, yaitu Sinar Mas Land. Pembangunan perumahan yang ada sudah menyediakan berbagai macam tipe rumah tinggal untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Tipe rumah tinggal tersebut umumnya dibedakan berdasarkan luas bangunan dan luas tanah yang menyebabkan munculnya beragam tipe bangunan dengan desain dan kebutuhan yang berbeda-beda.



Gambar 1 Master Sekitar Cluster

(Sumber : ebrosur\_cherryville.pdf, 2015)

Pada cluster ini memiliki ketentuan, dimana pembeli tidak boleh mengubah tampak bangunan, namun interior bangunan boleh diubah. Cluster ini diambil dikarenakan cluster ini termasuk ke dalam cluster lama yang mulai ditempati pada tahun 2016, namun hingga saat ini penghuni yang aktif relative sedikit, dan penghuni yang aktif menghuni pada khususnya tipe 133, hampir 70% melakukan perubahan terhadap desain awal yang diberikan oleh developer. Dengan menggunakan teori kepuasan penghuni ini, maka dari rumah yang diteliti bisa kita acari tahu sebenarnya apa saja faktor-faktor yang menyebabkan baik ruangan menjadi tidak nyaman, tidak functional, dan sebagainya.



*Gambar 2. Perubahan pada unit hunian [HC 8 No 2 dan HC 8 No 7]*

*Sumber : 2023*



*Gambar 3 Perubahan pada unit hunian [HC 7 No 59 dan HC 7 No 53]*

*Sumber : 2023*

Bisa kita lihat pada gambar di atas beberapa perubahan ruang baik secara fisik maupun fungsi pada bangunan yang diteliti. Faktor-faktor perubahan ruang yang akan didapatkan dalam penelitian ini akan melihat mengenai kepuasan penghuni terhadap desain ddari developer. Dengan mengetahui apa saja penyebab dari perubahan ini, maka kedepannya developer bisa mendapatkan masukan untuk membuat bangunan yang lebih nyaman bagi penghuni sehingga tidak akan terdapat banyak perubahan yang dilakukan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan hasil survey, bisa didapatkan bahwa 70% dari penghuni yang menempati rumah secara aktif merenovasi desain awal yang didapat dari developer Grand Wisata. Maka dari itu, penelitian ini akan melakukan analisa kepuasan penghuni kepada desain awal Grand Wisata.

## **1.3 Pertyanyaan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka bisa kita dapatkan pertanyaan

- a. Faktor penyebab perubahan ruang dalam?
- b. Mengapa terjadi perubahan ruang dalam secara kepuasan (setelah ditempati oleh penghuni)?

## **1.4 Tujuan dan Target Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui tingkat kenyamanan penghuni berdasarkan perubahan dan faktor-faktor yang menyebabkan perubahan ruang tersebut baik secara fisik maupun fungsional.

Dalam penelitian ini juga ingin mencari perubahan ruang apa yang paling banyak terjadi di unit rumah tipe 133 dan mengetahui faktor apa saja yang menjadi penyebab perubahan tersebut, serta mengetahui perubahan pola tata ruang dari unit rumah tersebut.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat ilmiah pada bidang arsitektur, khususnya dalam memperkaya dan memperdalam pemahaman mengenai kenyamanan penghuni dalam rumah huni dan faktor-faktor yang menyebabkan perubahan fisik yang terjadi pada unit rumah, baik perubahan fisik secara eksterior maupun interior. Serta hal ini juga dapat menjadi bahan evaluasi untuk pihak pengembang.

### **1.5.2 Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat, arsitek, serta developer dalam merencanakan dan merancang unit rumah tinggal pada kompleks perumahan sehingga dapat menekan atau mengurangi perubahan fisik unit rumah tinggal pada pembangunan di masa mendatang.

## **1.6 Ruang Lingkup Penelitian**

### **1.6.1 Batasan Penelitian**

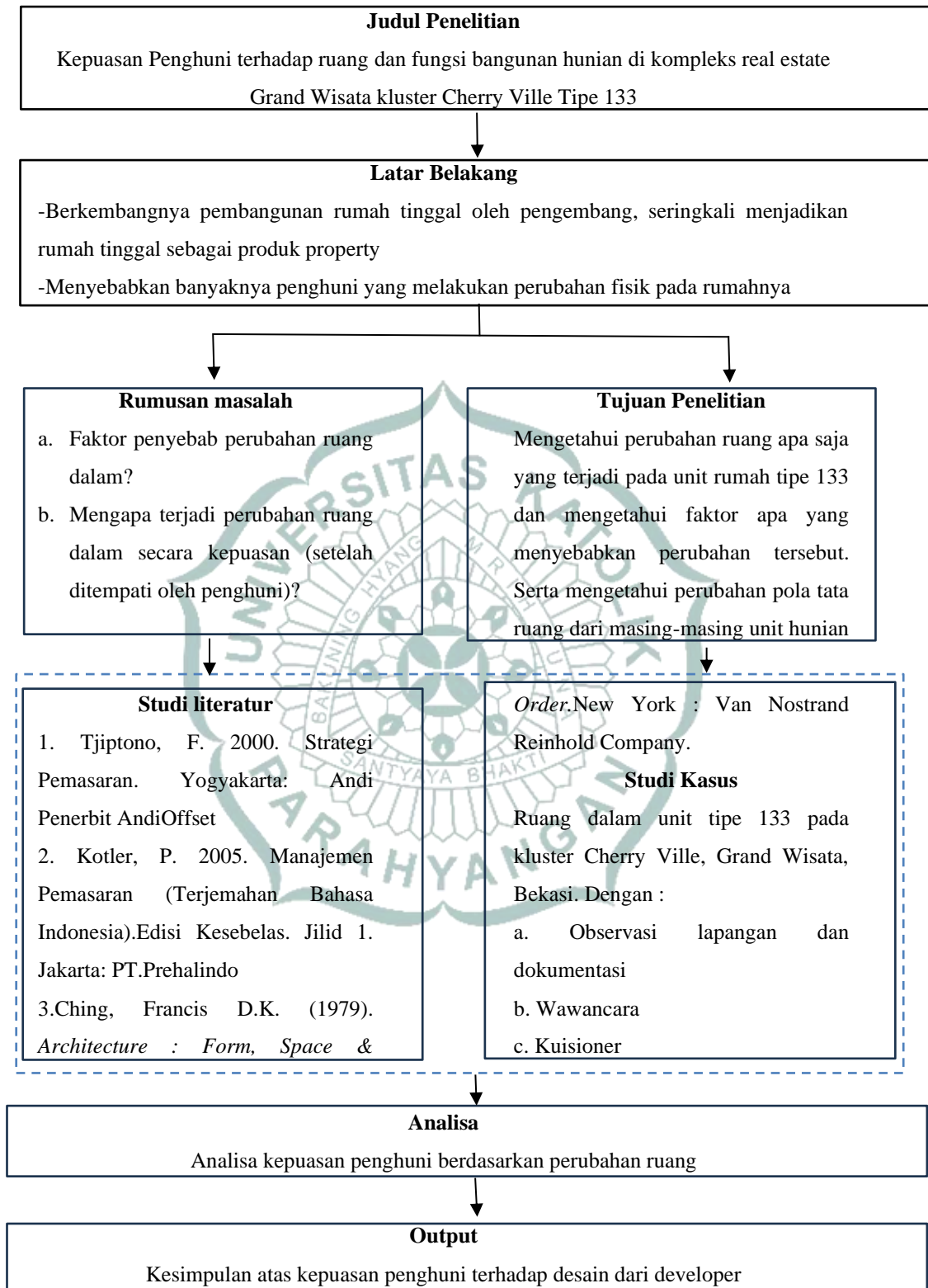
Objek Penelitian mencakup ruang dalam dan ruang luar pada unit rumah yang ada di cluster Cherry Ville. Objek penelitian dibatasi pada unit tipe rumah 133 yang mengalami perubahan fisik pada bangunannya. Unit rumah yang dianalisa adalah unit rumah yang mengalami perubahan dari desain standar oleh pengembang. Perubahan yang dimaksud adalah perubahan fungsi ruang, jumlah ruang, dimensi ruang, dan tata letak ruang. Perubahan yang tidak termasuk adalah perubahan material, warna, ornamen, atap, kulit bangunan, dan struktur.

### 1.6.2 Fokus Penelitian

Penelitian ini difokuskan kepada analisa faktor penyebab dan pola tata ruang dari perubahan ruang pada unit rumah 133 berdasarkan kenyamanan dan gaya hidup penghuni. Perubahan tersebut ditinjau dengan metode kualitatif dan kuantitatif melalui survei dan kuesioner. Pertanyaan survei dikaji berdasarkan aspek fungsi ruang, aspek dimensi ruang, dan aspek tata letak ruang. Dalam pembahasannya, aspek-aspek tersebut akan dihubungkan dengan teori arsitektur yang berlaku.

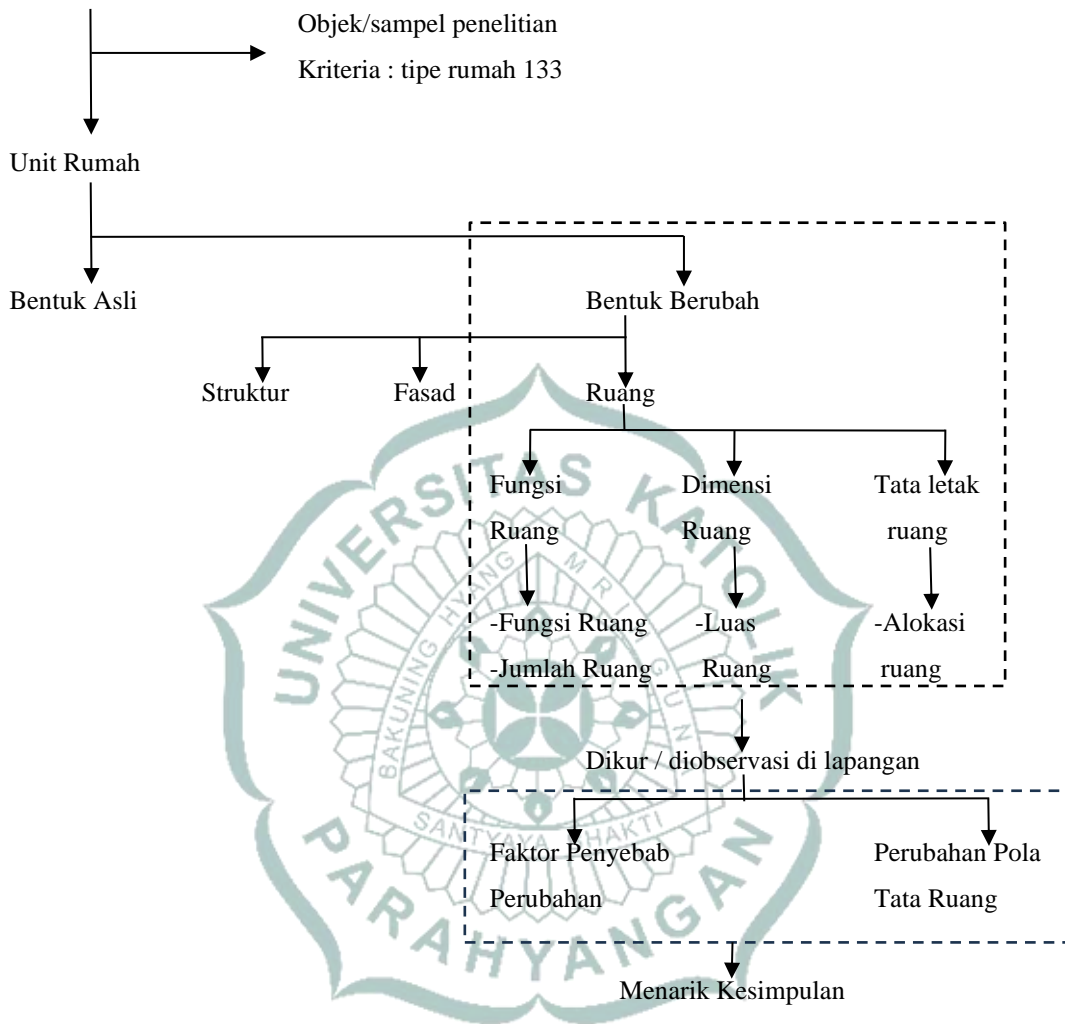


## 1.7 Kerangka Penelitian



## 1.8 Kerangka Pemikiran

Perumahan Grand Wisata Bekasi



## **1.9 Metode Penelitian**

### **1.9.1 Jenis Penelitian**

Penelitian menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif. Dimana penelitian ini akan mendeskripsikan perubahan ruang pada bangunan rumah tinggal tipe 133 berdasarkan kenyamanan penghuni, dan memberikan interpretasi mengenai faktor penyebab perubahan pada ruang tersebut. Hasil analisa penelitian ini akan menunjukkan perubahan dalam aspek apa yang terjadi, faktor apa yang menyebabkan perubahan tersebut, serta perubahan pola tata ruangnya.

### **1.9.2 Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di cluster Cherry Ville, Grand Wisata, Bekasi, Jawa Barat dengan waktu penelitian selama 11 Maret 2023 hingga 14 Maret 2023.

### **1.9.3 Populasi dan Sampel Data**

Dalam penelitian ini diambil salah satu sampel dari tipe rumah tinggal dengan luasan tanah cukup besar pada cluster, yaitu tipe 133. Tipe hunian ini dipilih sebagai objek studi dikarenakan cluster ini termasuk cluster yang belum lama berdiri, namun banyak penghuni yang menempati hunian ini secara aktif melakukan perubahan pada desain awal yang didapatkan dari developer.

Dari 22 unit, terdapat sebanyak 13 rumah yang dihuni secara aktif dan sisanya dibiarkan kosong atau tidak ditempati. Berdasarkan hasil survey, terdapat sebanyak 7 dari 13 penghuni yang aktif menempati hunian tersebut melakukan renovasi terhadap huniannya, jumlah ini mencapai 70% dari yang menempati hunian ini melakukan renovasi.

## **1.10 Kerangka Penyajian**

Gambaran umum mengenai seluruh bab yang akan dilakukan dalam penelitian ini akan diuraikan sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab pendahuluan akan terdiri dari beberapa poin yang meliputi : topik, latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian (manfaat teoritis maupun manfaat praktis), ruang lingkup penelitian, kerangka penelitian, kerangka pemikiran, dan metode penelitian.



## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini akan memuat teori-teori yang digunakan dalam penelitian. Berikan Pemahaman mengenai objek penelitian, yaitu rumah tinggal, dan pemaparan pemahaman mengenai ruang dan perubahan ruang pada bangunan rumah tinggal.

## **BAB III DATA UMUM OBJEK PENELITIAN**

Pada bab ini dimulai dengan deskripsi objek penelitian, yaitu cluster cherry ville. Dimana deskripsi berupa data umum tentang perumahan tersebut dan juga data umum tentang sampel penelitian.

## **BAB IV METODOLOGI**

Pada bab ini akan memuat mengenai metode yang akan digunakan dalam penelitian, dan juga memberikan pertanyaan-pertanyaan selama survey.

## **BAB V ANALISA OBJEK PENELITIAN**

Pada bab ini akan membahas mengenai perubahan ruang yang terjadi pada masing-masing unit, dan juga mengenai ruang-ruang apa saja yang dirasa puas maupun tidak puas oleh penghuni

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini akan membahas mengenai ruang apa saja yang paling banyak dirasa tidak puas oleh penghuni tipe 133.